

au titre des articles L.311-1 et suivants, R.311-2 et suivants du Code de l'urbanisme

COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE « LA PLAINE »

Montage du dossier : septembre 2026

PIÈCE 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

PIÈCE 2 : PLAN DE SITUATION

PIÈCE 3 : PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE ZAC

PIÈCE 4 : RÉGIME DE LA ZAC VIS-À-VIS DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Maître d'ouvrage



Commune de Boujan-sur-Libron
12 rue de la Mairie
34 760 Boujan-sur-Libron

Concessionnaire de l'aménagement



SAS ANGELOTTI AMÉNAGEMENT
43 rue de l'Industrie
34500 Béziers

Conception architecturale



Agence HUC Architecture
Le carré d'Hort - 62 av Jean Moulin
34 500 Béziers

Conception hydraulique



BEI Infrastructure
58, allée John Boland
34500 Béziers

Montage du dossier



BETU Urbanisme & aménagement
58, allée John Boland
34500 Béziers

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le

ID : 034-213400377-20260928-DELIB612026-DE

au titre des articles L.311-1 et suivants, R.311-2 et suivants du Code de l'urbanisme

COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE « LA PLAINE »

Montage du dossier : septembre 2026

PIÈCE 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

Maitre d'ouvrage



Commune de Boujan-sur-Libron
12 rue de la Mairie
34 760 Boujan-sur-Libron

Concessionnaire de l'aménagement



SAS ANGELOTTI AMÉNAGEMENT
43 rue de l'Industrie
34500 Béziers

Conception architecturale



Agence HUC Architecture
Le carré d'Hort - 62 av Jean
Moulin
34 500 Béziers

Conception hydraulique



BEI Infrastructures
58, allée John Boland
34500 Béziers

Montage du dossier



BETU Urbanisme & aménagement
58, allée John Boland
34500 Béziers

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le



ID : 034-213400377-20260928-DELIB612026-DE

SOMMAIRE

I. Préambule	5	
CHAPITRE I. L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	7	CHAPITRE IV. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CRÉATION A ÉTÉ RETENU
I. La localisation du projet	8	I. Justification du projet au regard du parti d'aménagement retenu
1. Au sein du Biterrois	8	1. Des objectifs affirmés pour le nouveau quartier
2. Au sein du territoire de Boujan-sur-Libron	9	2. Justification du projet au regard de l'organisation du nouveau quartier
II. L'objet de l'opération et ses objectifs	10	II. Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune
CHAPITRE II. UNE DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	13	1. Les documents de planification supra-communaux
I. L'occupation du sol et le paysage	15	2. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boujan-sur-Libron
1. L'occupation du sol et le paysage local	15	3. La prise en compte des servitudes d'utilité publique
2. Le grand paysage	17	4. La prise en compte des autres contraintes réglementaires
3. Le contexte topographique	18	
II. Le patrimoine bâti et naturel	19	
1. Le patrimoine bâti reconnu et le potentiel archéologique	19	
2. Le contexte écologique réglementaire	21	
III. Le contexte urbain et viaire	24	
1. Le contexte urbain	24	
2. Le contexte viaire	26	
IV. Le contexte hydraulique pluvial	29	
CHAPITRE III. LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE	31	

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le



ID : 034-213400377-20260928-DELIB612026-DE

I. PRÉAMBULE

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, le **dossier de création de ZAC** comprend :

- 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 ;
- Un **plan de situation** ;
- Un **plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone** ;
- 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. 122-3-1 du même code.

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

Le dossier de création ne comprend pas l'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement, car celle-ci n'est pas requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du code de l'environnement. Le projet n'a pas fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, car celle-ci n'est pas requise en application des mêmes articles.

En effet, l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement précise les catégories de projets soumis à évaluation environnementale et ceux soumis au cas par cas.

La catégorie numérotée 39 relative aux « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » est la catégorie qui concerne le projet de ZAC de « La Plaine » à Boujan-sur-Libron, et dont les caractéristiques dispense le projet d'être soumis à évaluation environnementale ou à l'examen au cas par cas. En effet, le projet :

- ne crée pas une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m²,

et

- ne couvre pas un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 hectares.

Le **présent rapport de présentation s'organise en quatre grands chapitres**. Il expose successivement :

- L'**objet** et la justification de l'opération ;
- Une **description de l'état du site et de son environnement** ;
- Le **programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone** ;
- 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.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le

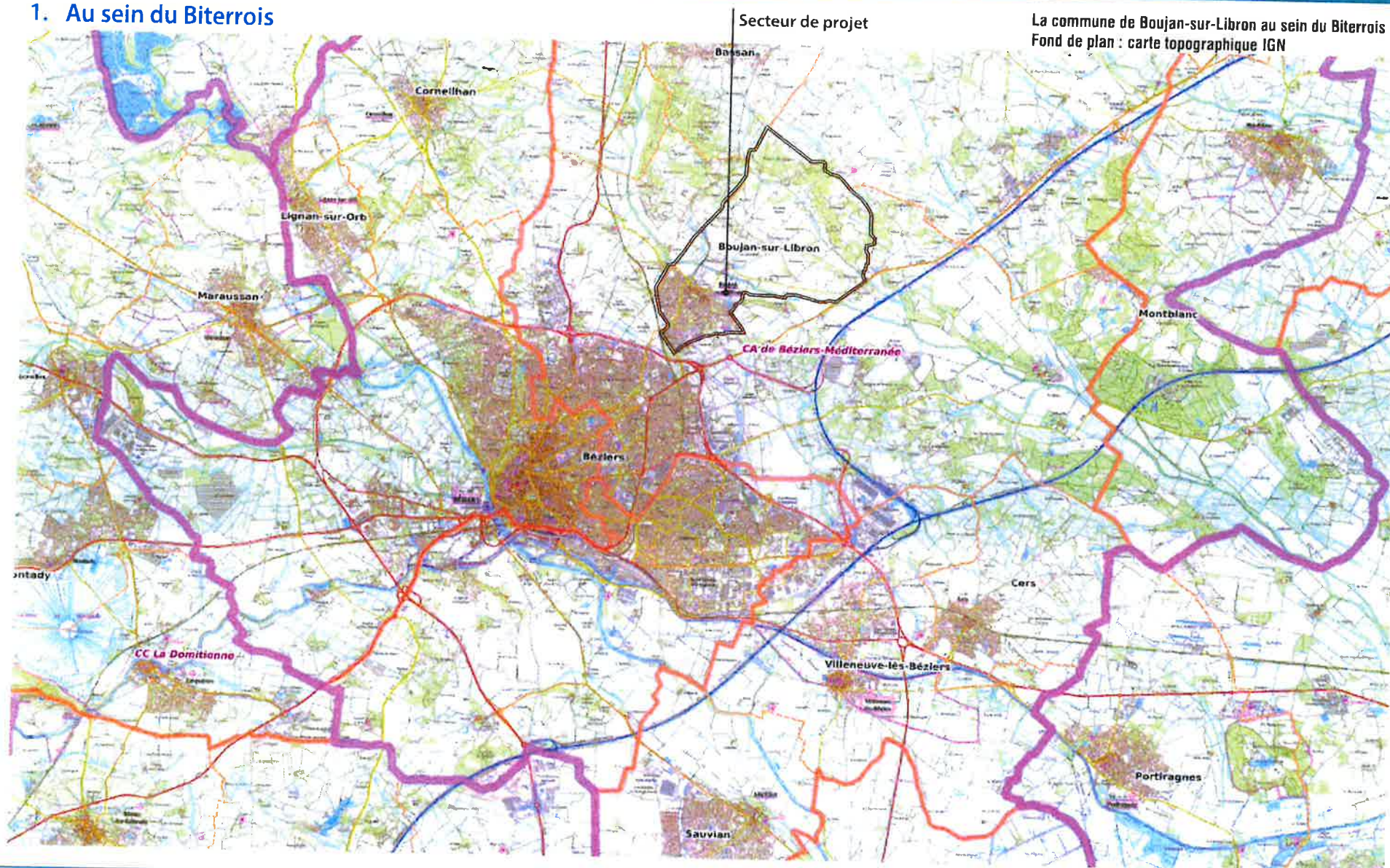


ID : 034-213400377-20260928-DELIB612026-DE

CHAPITRE I. L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

I. LA LOCALISATION DU PROJET

1. Au sein du Biterrois

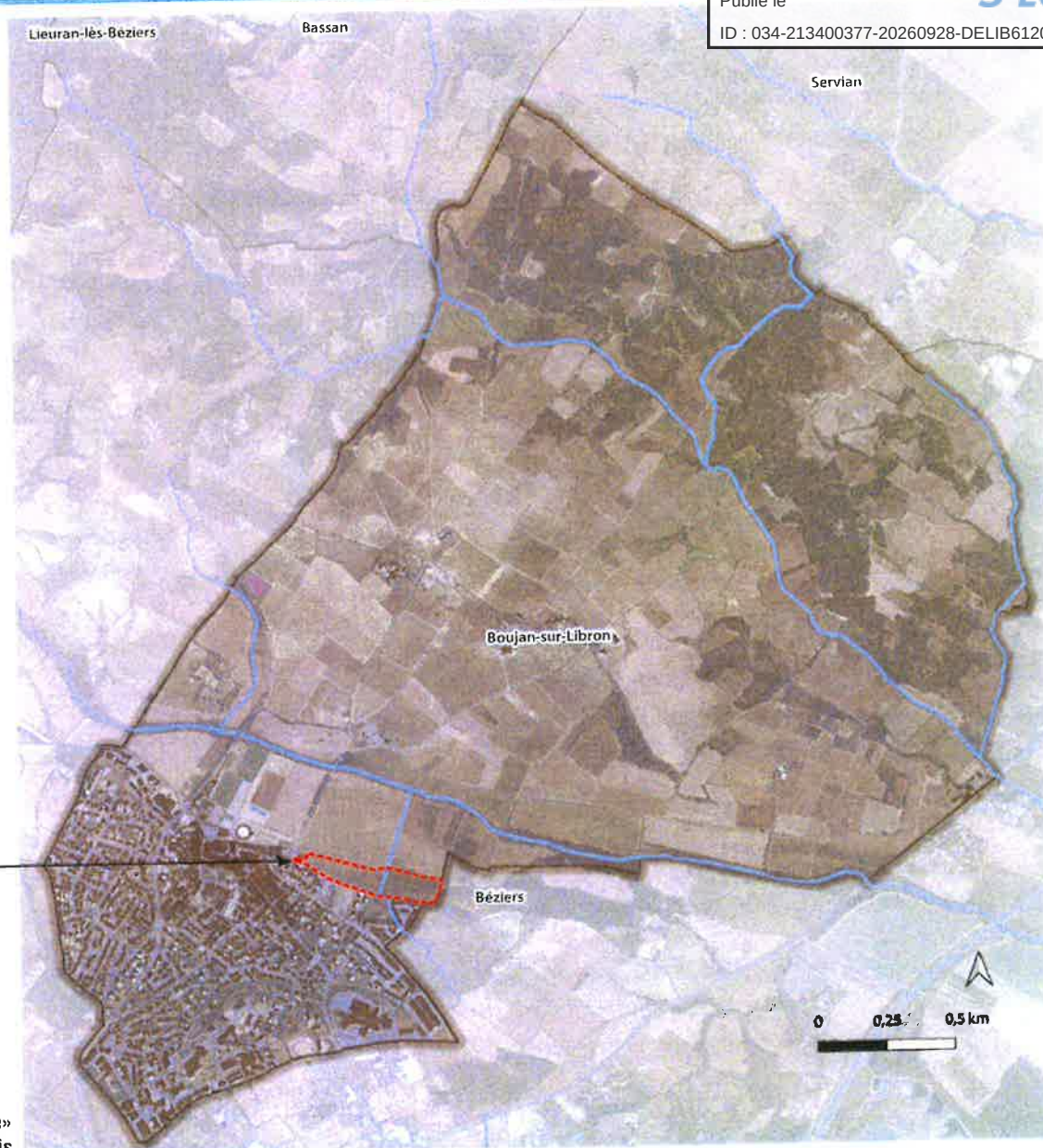


2. Au sein du territoire de Boujan-sur-Libron

Le secteur de la ZAC se positionne en continuité Nord-Est du tissu urbain existant.

Secteur de la ZAC

Localisation du secteur de la ZAC de «La Plaine»
au sein du Biterrois



II. L'OBJET DE L'OPÉRATION ET SES OBJECTIFS

La Commune de Boujan-sur-Libron bénéficie du contexte démographique favorable qui caractérise l'Hérault, département dynamique, tiré par l'attractivité de ses villes, les facilités de déplacement et les atouts du littoral. Depuis 1968, la Commune de Boujan-sur-Libron connaît ainsi une **croissance démographique ininterrompue**, portée presque exclusivement par son attractivité résidentielle : le solde naturel, structurellement négatif depuis 1999, est aujourd'hui largement compensé par un solde migratoire positif. **Adossée à la ville-centre de Béziers dont elle constitue une greffe urbaine**, la Commune voit son **tissu urbain aujourd'hui quasi comblé**, ce qui **génère notamment des tensions immobilières**, appelant **l'ouverture maîtrisée de nouveaux secteurs d'urbanisation, au premier rang desquels figure le secteur de « La Plaine »**.

La Commune de Boujan a identifié le secteur de « La Plaine » comme le support de son développement urbain futur. Inscrit en zone « AU1 » au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 septembre 2013, une modification du PLU toute entière dédiée à ce secteur a été menée et approuvée le 9 janvier 2025. Il a vocation à accueillir l'extension urbaine du village au travers d'un programme d'une centaine de logements, dont au minimum 30% de logements sociaux, permettant de répondre aux besoins en matière d'offre diversifiée de logements et de mixité des types d'habitat.

Ce secteur constitue le seul espace permettant à la Commune d'organiser son extension urbaine en continuité du tissu existant. En interaction avec le risque inondation lié au bassin versant du Libron, la prise en compte de ce risque, comme celle du cycle de l'eau, constitue depuis l'origine une donnée structurante du projet.

Face aux enjeux et objectifs de cette opération d'ensemble, la Commune a fait le choix de recourir à une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), considérée comme le mode opératoire le plus à même de garantir un projet maîtrisé, réfléchi et intégrant pleinement les exigences du développement durable. La procédure de ZAC permet en effet à la Commune d'engager, en amont de la création de la zone, les études de faisabilité nécessaires à la définition d'un parti d'aménagement cohérent, tout en assurant, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la transparence du projet par une concertation continue avec la population et l'ensemble des personnes intéressées.

Historique de la procédure

La procédure de ZAC s'inscrit dans une séquence engagée depuis 2015 :

- 9 juillet 2015 : décision du conseil municipal de recourir à la procédure de ZAC pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Plaine et engagement de la concertation préalable ;
- 23 novembre 2023 : décision de poursuivre la ZAC et de recourir aux dispositions de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme afin d'attribuer une concession d'aménagement avant création de la ZAC ;
- 9 janvier 2025 : approbation de la modification n°3 du PLU comportant l'actualisation de l'OAP du secteur de « La Plaine » ;
- 16 juin 2025 : validation du dossier de consultation et précision des modalités de la consultation en vue de la désignation du concessionnaire ;
- 29 juin 2026 : délibération du conseil municipal approuvant le choix de l'aménageur - concessionnaire de la ZAC de La Plaine ;
- 2026 : mise au point du parti d'aménagement définitif avec le concessionnaire, répondant au PLU modifié, au PPRI et aux objectifs communaux de sobriété foncière, de mixité et de qualité paysagère.

Le présent dossier porte exclusivement sur le projet d'aménagement arrêté en 2026. Sa justification est construite à partir des règles et orientations aujourd'hui applicables : les prescriptions issues des règlements graphique et écrit ainsi que de l'OAP du PLU, dont la modification a été approuvée le 9 janvier 2025 ; le PPRI ; les objectifs et prescriptions du SCoT du Biterrois ; et le parti d'aménagement retenu par le concessionnaire.

Les objectifs poursuivis

Le projet de ZAC de « La Plaine » est guidé par six objectifs complémentaires :

- **Accueillir une population diversifiée**, en proposant une offre de logements adaptée aux familles, jeunes actifs, personnes âgées et ménages modestes, avec une part conséquente de logement social, et une pluralité de formes urbaines.

- **Maîtriser la consommation foncière**, en concentrant l'urbanisation dans l'enveloppe réellement constructible du PLU et du PPRI, en limitant les voiries et emprises artificialisées et en optimisant les formes bâties.
- **Créer un quartier apaisé et connecté**, en hiérarchisant les circulations, en valorisant le chemin rural n°37 comme continuité douce, et en renforçant les liaisons piétonnes et cyclables avec le village.
- **Faire du paysage une armature du projet**, en conservant les vues vers la plaine, en créant des lisières végétales, en intégrant les bassins et noues aux espaces publics et en privilégiant une palette végétale méditerranéenne.
- **Intégrer le risque et le cycle de l'eau dès la conception**, en préservant les transparences hydrauliques, en limitant l'imperméabilisation et en évitant toute exposition supplémentaire au risque inondation relatif au bassin versant du Libron.
- **Assurer une qualité urbaine et architecturale durable**, par une écriture sobre et contemporaine, une échelle bâtie maîtrisée, des matériaux durables et une conception bioclimatique.

Ainsi conçu, le projet de « La Plaine » entend concilier la réponse aux besoins en logements de la Commune de Boujan avec une exigence forte de sobriété foncière, de qualité paysagère et de résilience au risque inondation, dans la continuité de la volonté municipale exprimée dès 2015.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le



ID : 034-213400377-20260928-DELIB612026-DE

CHAPITRE II. UNE DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le



ID : 034-213400377-20260928-DELIB612026-DE

I. L'OCCUPATION DU SOL ET LE PAYSAGE

Le site présente une dominante agricole, principalement viticole, et constitue une frange entre l'urbanisation existante et la plaine du Libron. Sa perception est caractérisée par des vues ouvertes, des lisières végétales, la ripisylve du Libron au Nord et le boisement du domaine de Libouriac à l'Est.

Cette situation confère au projet une responsabilité particulière : la nouvelle urbanisation doit constituer une limite urbaine lisible, ne pas banaliser le paysage agricole et préserver des percées visuelles vers le grand paysage.

1. L'occupation du sol et le paysage local

Sur le périmètre du projet de ZAC

Le site est principalement constitué de vignes, de friches agricoles et de terrains non bâtis. Il est traversé par le ruisseau d'Enguignou, bordé d'une végétation essentiellement buissonnante qui dessine une continuité paysagère et hydraulique au cœur du secteur. Il intègre également le chemin rural n°37, qui s'inscrit en articulation entre le futur quartier et le tissu urbain existant. Ce site, en creux du tissu urbain, offre ainsi au projet un véritable socle paysager et hydraulique sur lequel bâtir un quartier enraciné dans son environnement.

En périphérie proche du site d'étude

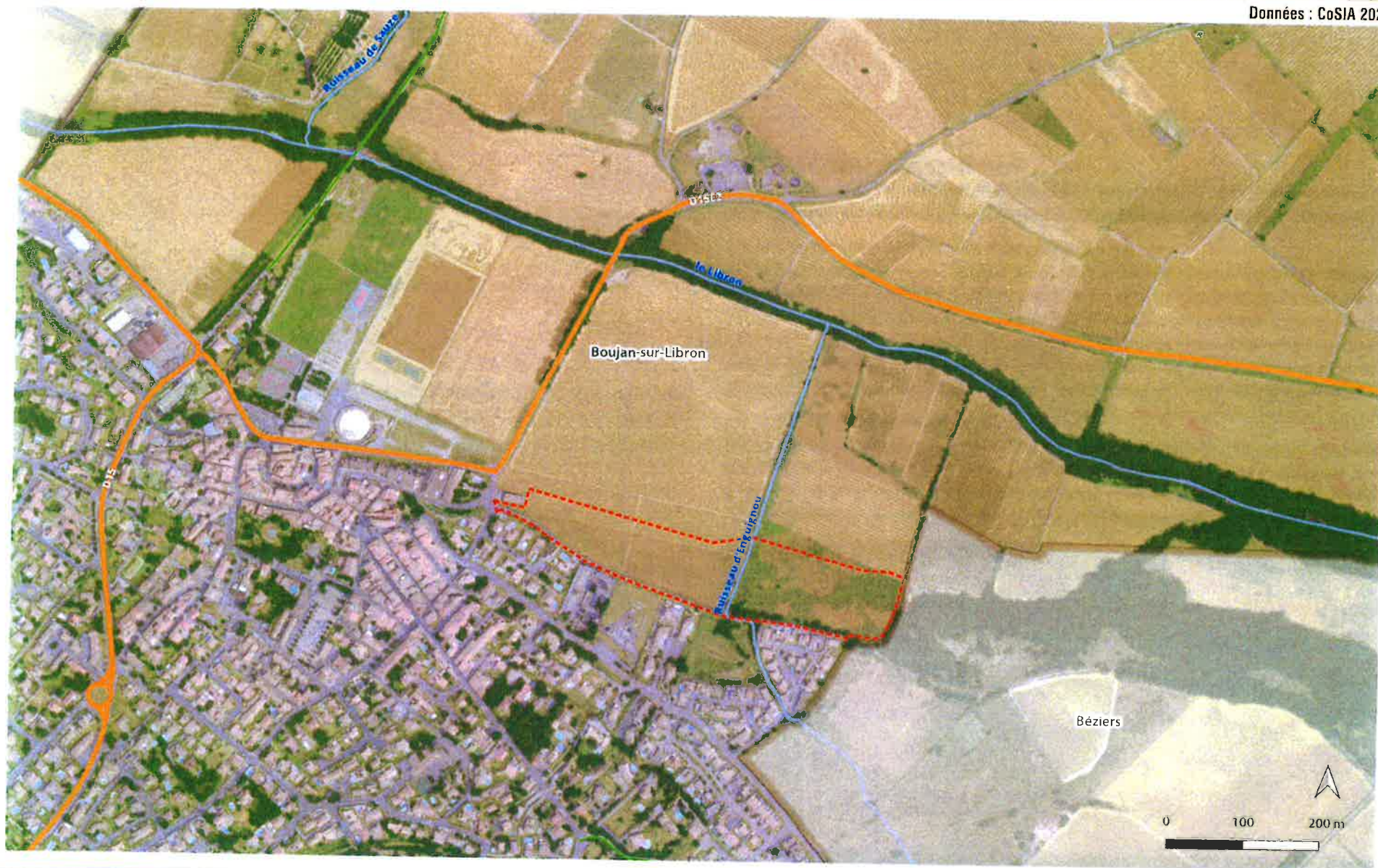
Le site s'inscrit en frange septentrionale de l'urbanisation existante de Boujan-sur-Libron. Une majeure partie de son périmètre jouxte la plaine agricole du Libron, composée essentiellement de vignes, de friches agricoles, ponctuées de trames végétales. Une portion Ouest du secteur se positionne à proximité d'un bâti agricole, et l'Est est bordé par le boisement du domaine de Libouriac.

Sa perception est marquée par des vues ouvertes vers le grand paysage, bordées de lisières végétales : la ripisylve du Libron, au Nord, forme une ligne boisée dense qui accompagne le cours d'eau au droit du Pont le Libron ; le boisement du domaine de Libouriac ferme la perspective à l'est ; le ruisseau d'Enguignou, au Sud-Est, referme le site sur sa frange bâtie. Ces lisières, associées aux haies, fossés et petits boisements qui structurent des continuités secondaires, dessinent un cadre paysager dans lequel le site apparaît comme un espace en creux, encore largement ouvert.

Cette situation place le projet à l'interface entre village et plaine agricole, un contexte paysager ouvert que la nouvelle urbanisation respectera en préservant des lisières et des percées visuelles vers le grand paysage.

Carte de l'occupation du sol et du paysage proche du site d'étude

Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» dans son contexte environnant,
Données : CoSIA 2021



2. Le grand paysage

À l'échelle du grand paysage, le site du projet s'inscrit dans l'unité paysagère de « Béziers et la vallée de l'Orb », qui associe l'agglomération biterroise, la plaine alluviale de l'Orb et du Libron, et le canal du Midi. Boujan-sur-Libron y occupe une position singulière : implanté en périphérie immédiate de Béziers, au fil du Libron, le village se situe à l'articulation entre la plaine urbanisée de l'Orb et les premiers reliefs viticoles qui s'élèvent au Nord.

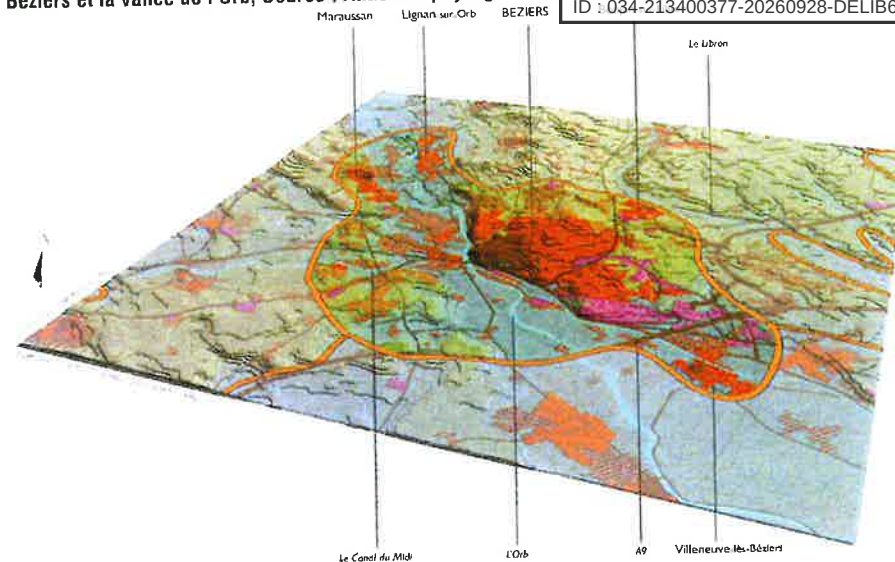
Le site se trouve ainsi en situation de frange avec l'unité paysagère voisine des « Collines viticoles du Biterrois et du Piscénois », vaste ensemble de coteaux et de piémonts couverts de vignobles qui s'étend, au Nord de Béziers, de Murviel-lès-Béziers à Pouzolles et Magalas, jusqu'aux premiers contreforts du relief. Cette proximité place le projet à la charnière de deux grands paysages complémentaires : la plaine alluviale, ouverte et largement urbanisée, dans laquelle s'inscrit le village de Boujan-sur-Libron, et les collines viticoles, qui ferment l'horizon au nord et confèrent au territoire son identité agricole.

Cette situation de transition, entre vallée et coteaux, se retrouve à l'échelle même du site du projet, qui conjugue une occupation agricole et une implantation en frange immédiate du tissu urbain de Boujan-sur-Libron.

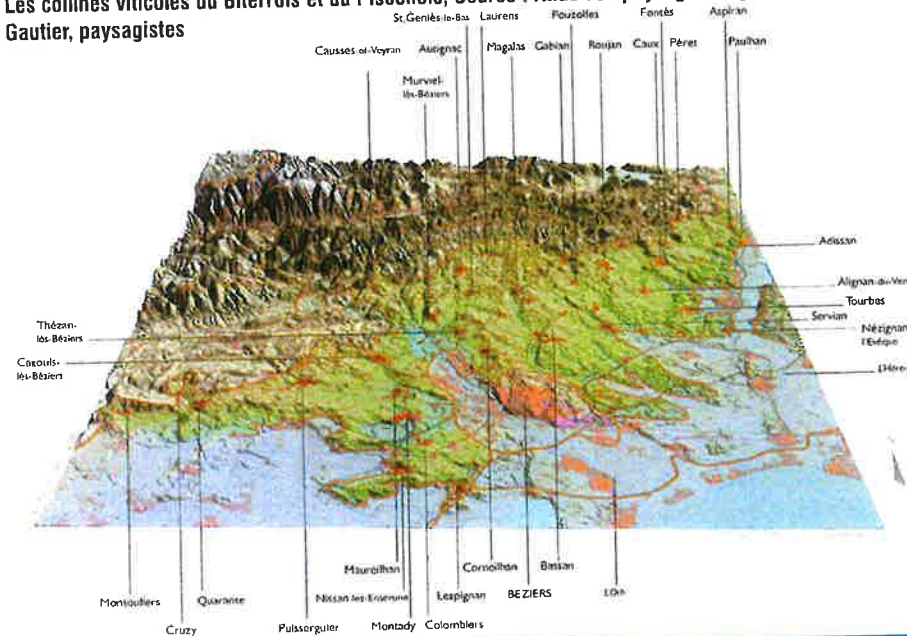
Cartes des unités paysagères du secteur de projet

Les cartes ci-contre sont extraites de l'Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon (illustrations réalisées par l'Agence Folléa-Gautier, paysagistes), et situent le site du projet à l'échelle du grand paysage : au sein de l'unité paysagère de Béziers et la vallée de l'Orb, en bordure de l'unité voisine des Collines viticoles du Biterrois et du Piscénois.

Béziers et la vallée de l'Orb, Source : Atlas des paysages - Agence Folléa-Gautier, paysagistes

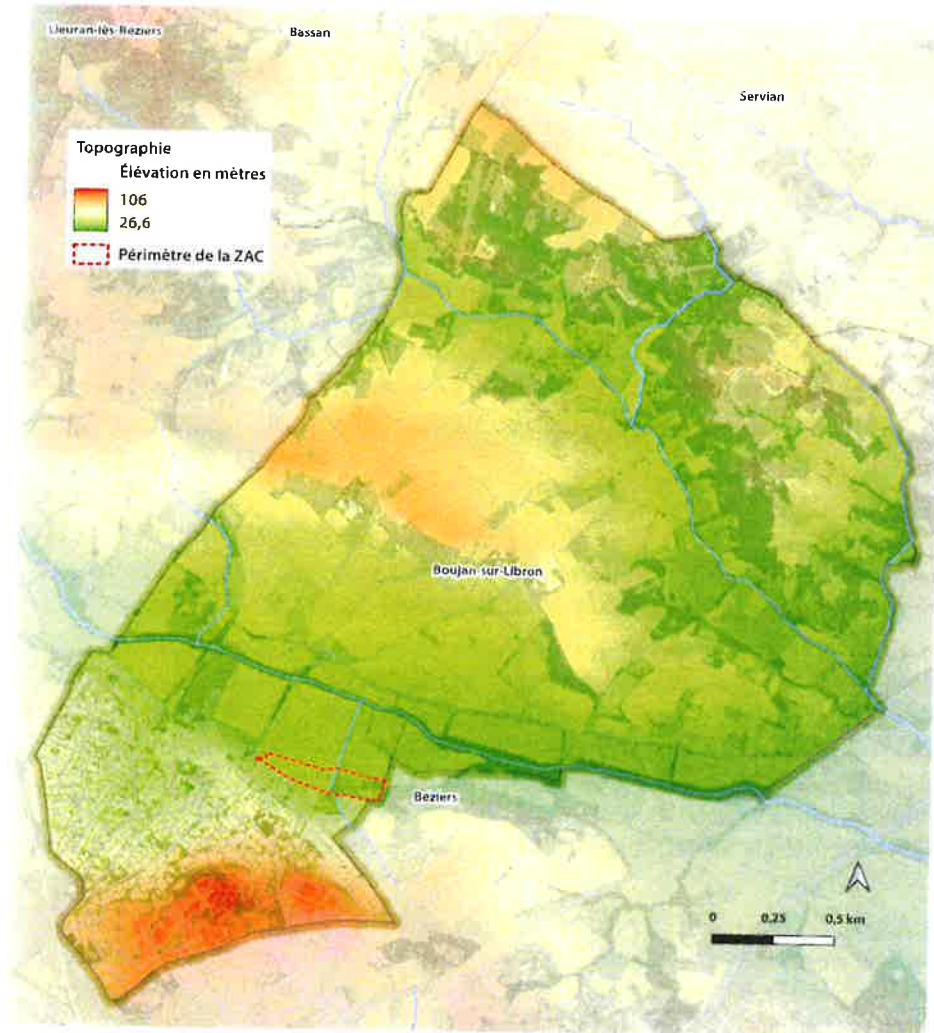


Les collines viticoles du Biterrois et du Piscénois, Source : Atlas des paysages - Agence Folléa-Gautier, paysagistes



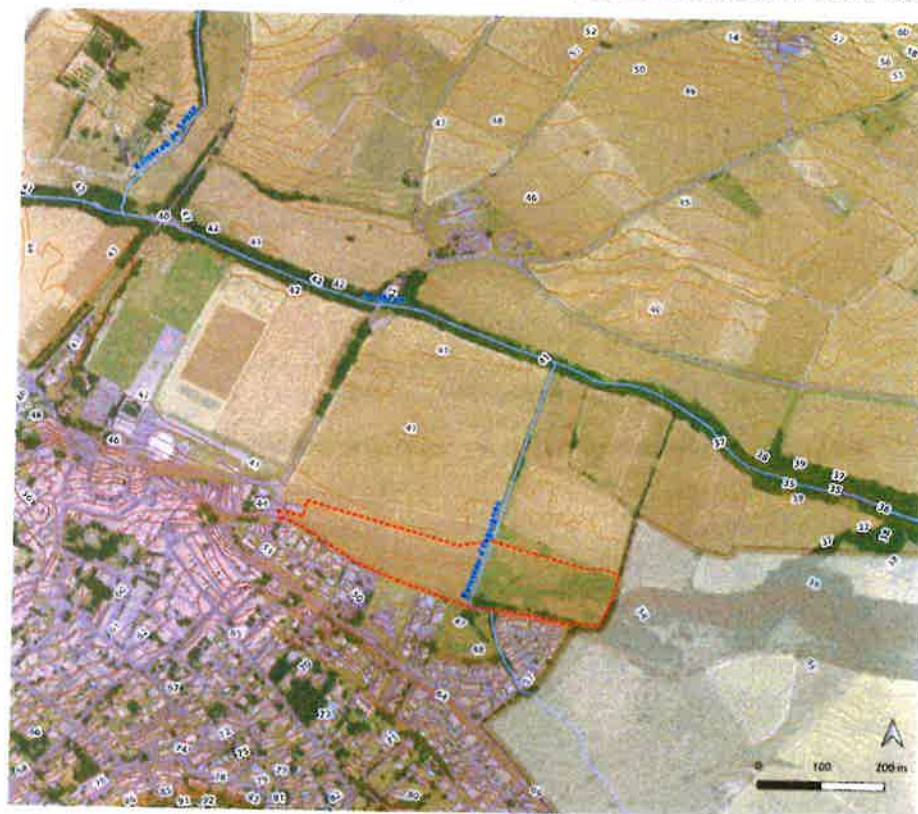
3. Le contexte topographique

La topographie communale s'organise selon une déclivité générale du Sud vers le Nord, depuis le Pech Estève en direction du Libron.



Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» dans son contexte topographique, Données : Référentiel à Grande Échelle (RGE) de l'IGN 2021

Le site de projet s'inscrit dans la plaine avec des altitudes comprises entre 40 et 46 m NGF. En limite Sud de la ZAC, le chemin rural n°37 se situe à une altitude d'environ 45 m NGF ; il est longé par un talus de quelques mètres, qui marque la rupture de niveau entre le quartier pavillonnaire existant, implanté en amont, et la zone d'étude, en contre-bas.



Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» dans son contexte topographique, Données : Référentiel à Grande Échelle (RGE) de l'IGN 2021

II. LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

Le site s'inscrit dans un environnement marqué avant tout par son caractère agricole, ainsi que par la proximité d'éléments de patrimoine bâti et de présomptions archéologiques qui viennent appuyer la lecture patrimoniale du secteur. Si le territoire communal n'est concerné par aucun des principaux périmètres réglementaires naturels, il conserve toutefois quelques éléments du maillage écologique local.

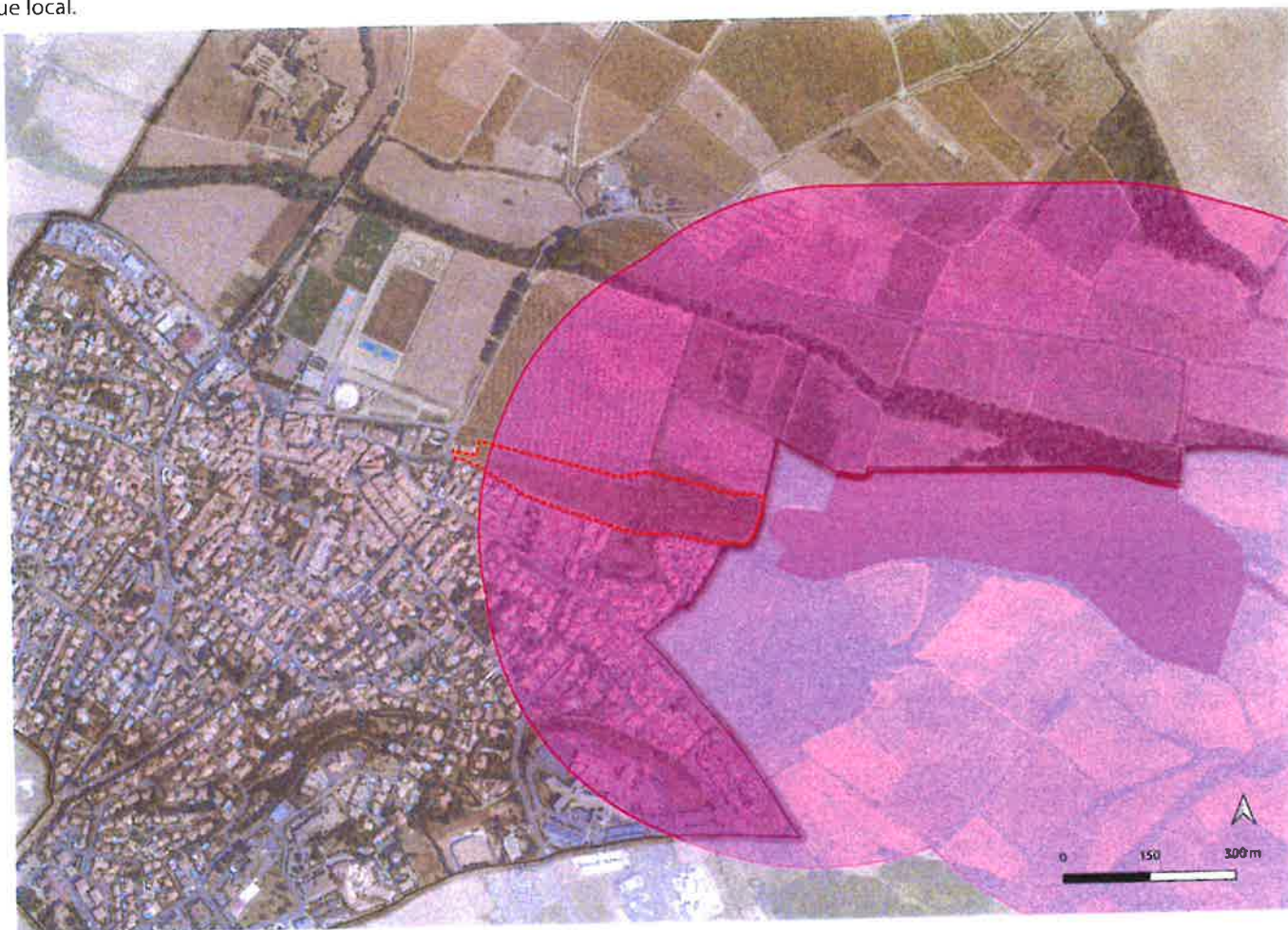
Ces éléments constituent autant de données de site à prendre en compte dans la conception urbaine, notamment pour préserver les abords et la lecture des composantes patrimoniales environnantes.

1. Le patrimoine bâti reconnu et le potentiel archéologique

Le patrimoine bâti reconnu

Le secteur de projet est concerné par le périmètre de protection (500 mètres) d'un monument historique, celui du château de Libouriac, situé à l'Est du site.

Ce patrimoine constitue le cœur d'un ancien grand domaine viticole du Biterrois. Il est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 12 décembre 1995, au même titre que son parc, les façades et toitures de ses dépendances (chapelle, maison des jardiniers, maison du régisseur, château d'eau-pigeonnier, cave viticole, greniers, remises et écuries), ainsi que le petit parc et l'allée de pins.



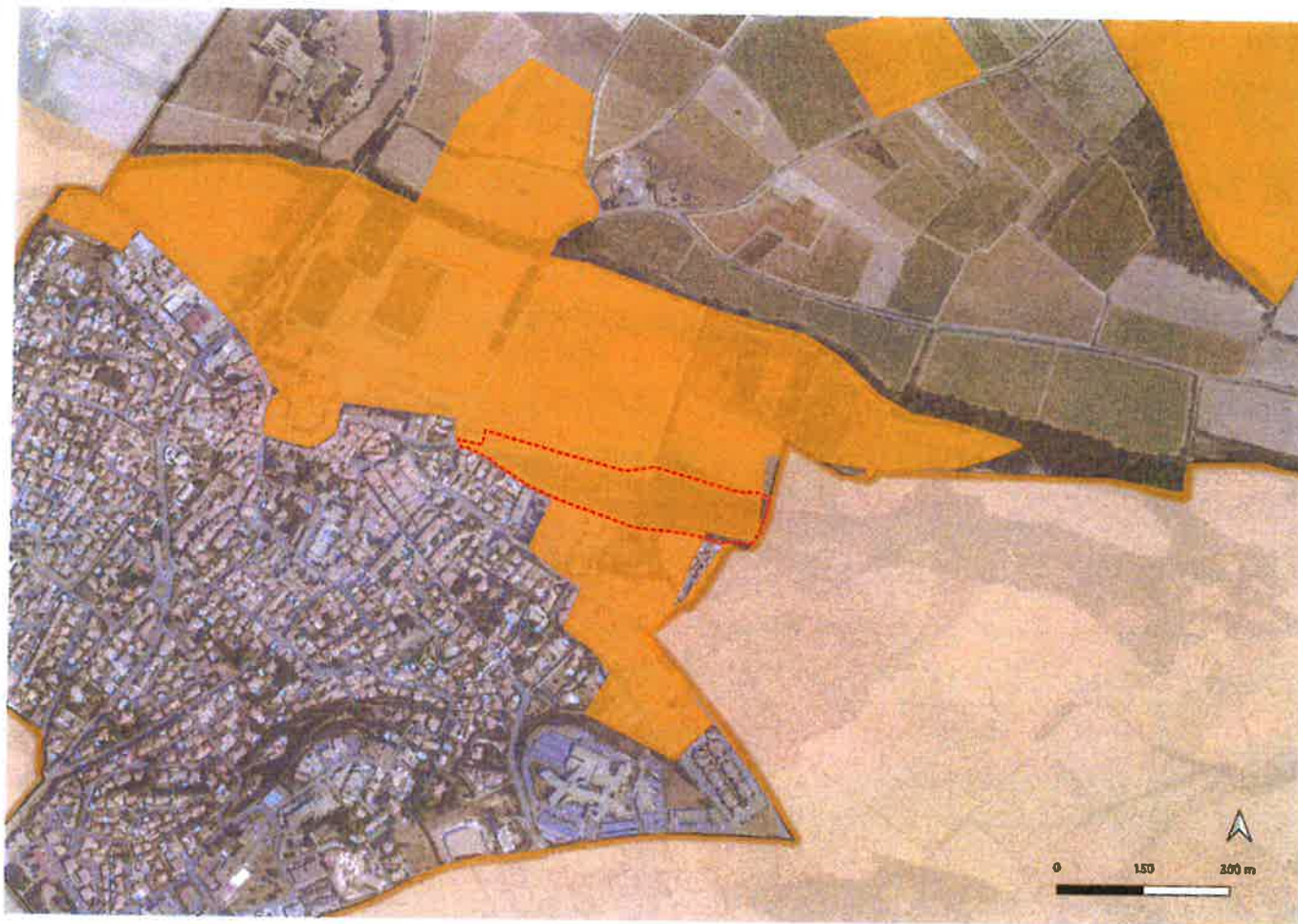
Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» et du périmètre de protection autour du monument historique inscrit.

Le potentiel archéologique

Le secteur de projet est également concerné par une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), instituée par arrêté préfectoral n°2014324-0021 du 20 février 2015 sur le territoire de la commune de Boujan-sur-Libron. Cet arrêté délimite six zones géographiques présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur aménagement.

Le site s'inscrit dans la zone 6, qui couvre la frange Nord-Est du village et présente un fort potentiel archéologique, avec des indices diffus d'occupations préhistoriques et antiques déjà repérés. Contrairement aux zones 1 à 5, qui portent sur des sites archéologiques avérés et sont soumises à transmission systématique au Préfet de région, la zone 6 est assortie d'un seuil : les demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir ainsi que les décisions de réalisation de ZAC doivent être transmises dès lors que le terrain d'assiette atteint ou dépasse 1 000 m².

Le projet, opéré par la procédure de ZAC et dont la superficie est d'environ 4,2 ha, dépasse le seuil fixé pour la zone 6. Les conditions nécessaires à la saisine du Préfet de région sont donc réunies.



Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» et des zones de présomption de prescription archéologique.

2. Le contexte écologique réglementaire

Un secteur de projet éloigné des zones Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un dispositif européen institué à la suite des directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats, faune, flore » (1992), qui vise à préserver la biodiversité tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles des territoires. Il se compose de Zones de Protection Spéciale (ZPS), désignées au titre de la directive « Oiseaux », et de Sites d'Importance Communautaire (SIC) (devenant Zones Spéciales de Conservation (ZSC)), désignées au titre de la directive « Habitats ». En France, le réseau compte environ 1 750 sites, couvrant près de 13 % du territoire terrestre métropolitain.

La zone Natura 2000 la plus proche est éloignée de près de 7 km du secteur de projet.

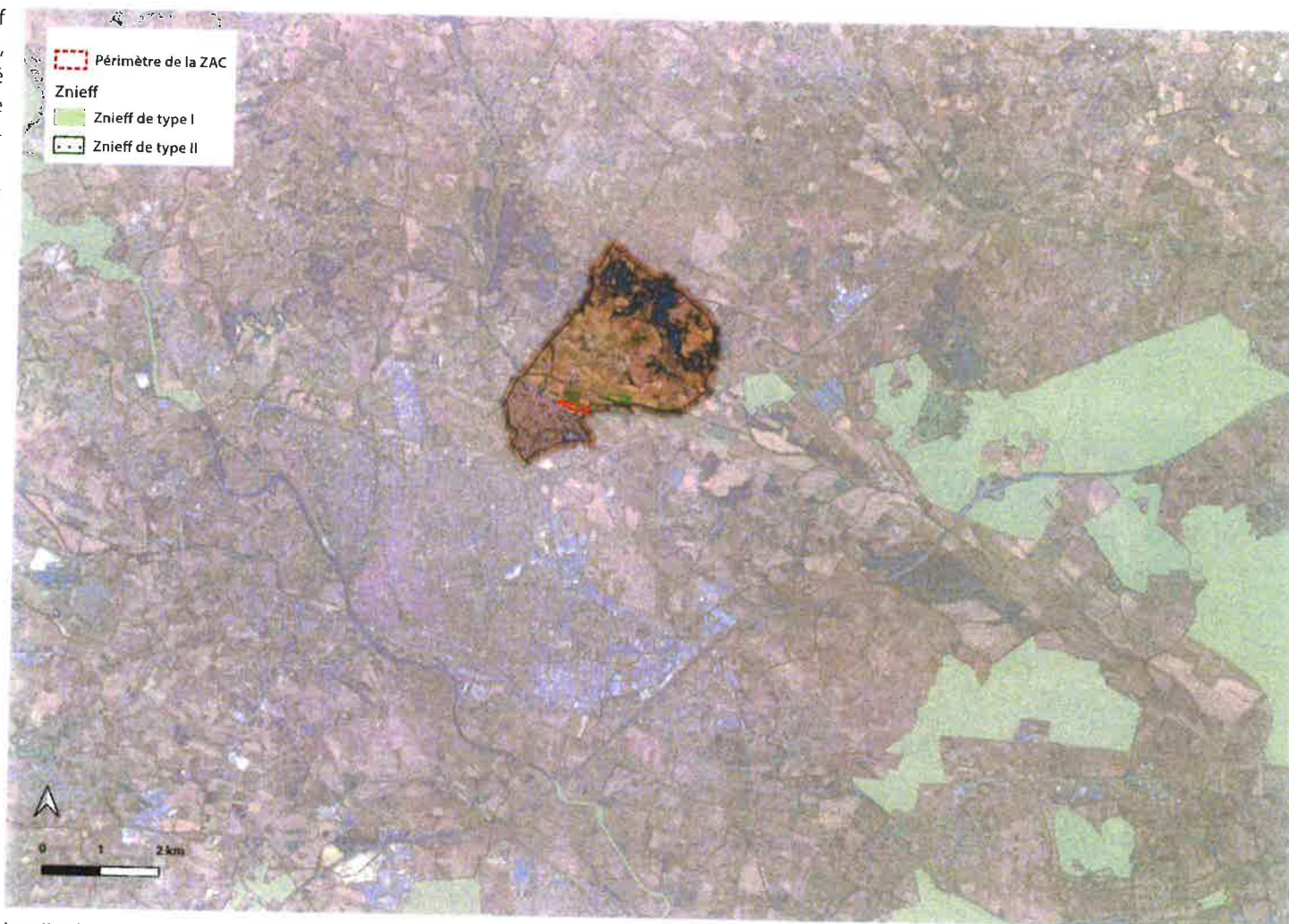


Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» et des zones Natura 2000.

Un secteur de projet éloigné des périmètres d'inventaire Znieff

Le périmètre d'inventaire des Znieff (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) en France a été lancé en 1982 pour identifier et décrire des secteurs d'intérêt écologique. Il comprend environ 15,000 zones, de type I (zones homogènes écologiquement) et de type II (zones intégrant des ensembles naturels fonctionnels). Ces zones sont essentielles pour la protection de la biodiversité et sont utilisées dans le cadre de projets d'aménagement du territoire.

Aucune Znieff n'est située sur le territoire de la commune ni à proximité du secteur de projet.



Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» et des Znieff.

Un secteur de projet en dehors du maillage écologique

Le territoire communal de Boujan-sur-Libron n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité ni corridor écologique de la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) du Languedoc-Roussillon.

Seul le Libron, qui traverse le territoire communal à proximité du site de projet, est répertorié en tant que cours d'eau identifié, sans faire l'objet d'un classement en corridor écologique ou en réservoir de biodiversité au titre de la trame bleue.

Le site de projet n'est ainsi pas localisé au sein d'un élément fonctionnel de la TVB régionale.



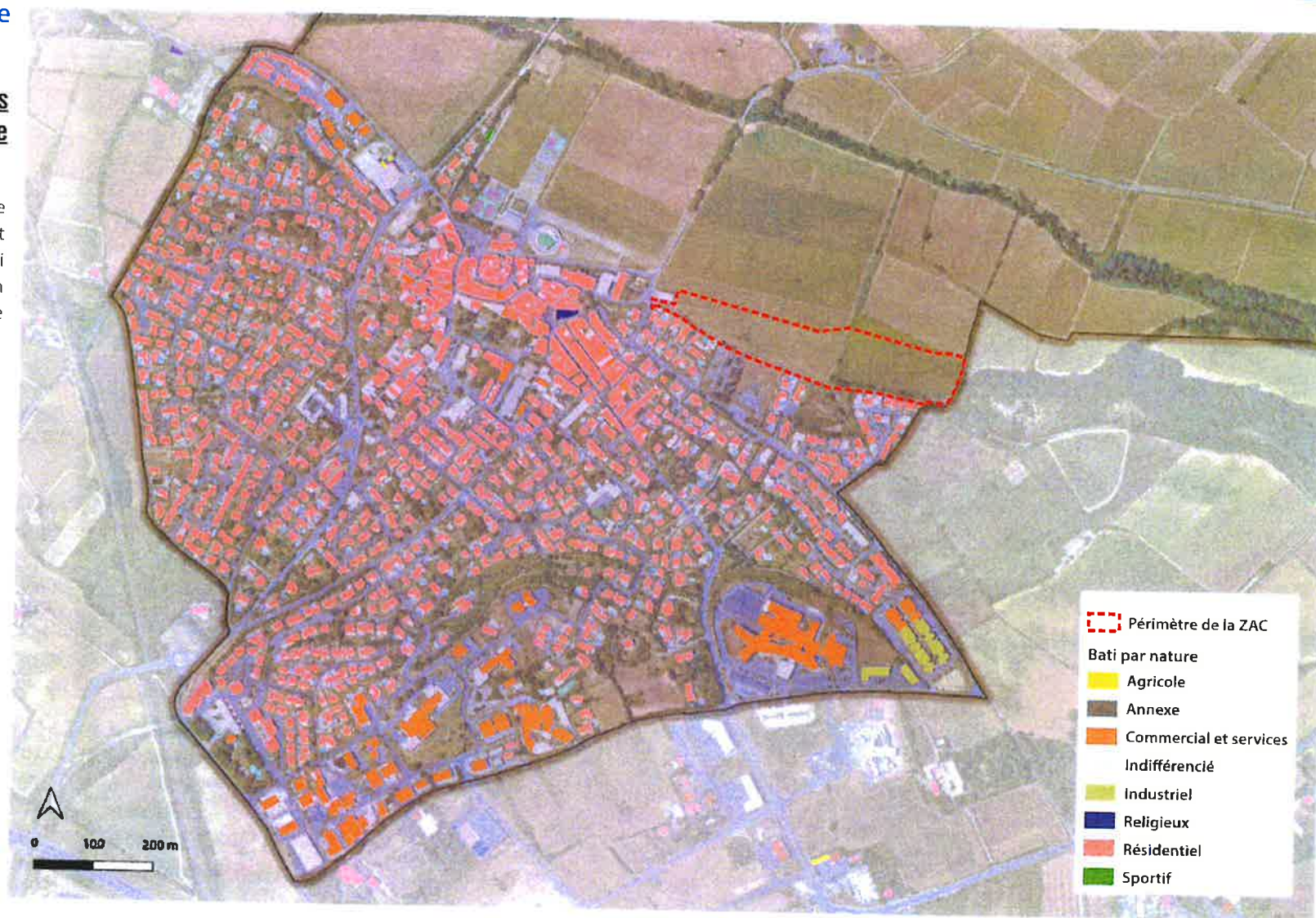
Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» et des éléments identifiés dans le SRCE.

III. LE CONTEXTE URBAIN ET VIAIRE

1. Le contexte urbain

Les tissus urbains composant la ville de Boujan-sur-Libron

Le site du projet se situe dans le prolongement d'un tissu résidentiel, qui domine l'urbanisation existante de la ville de Boujan-sur-Libron.

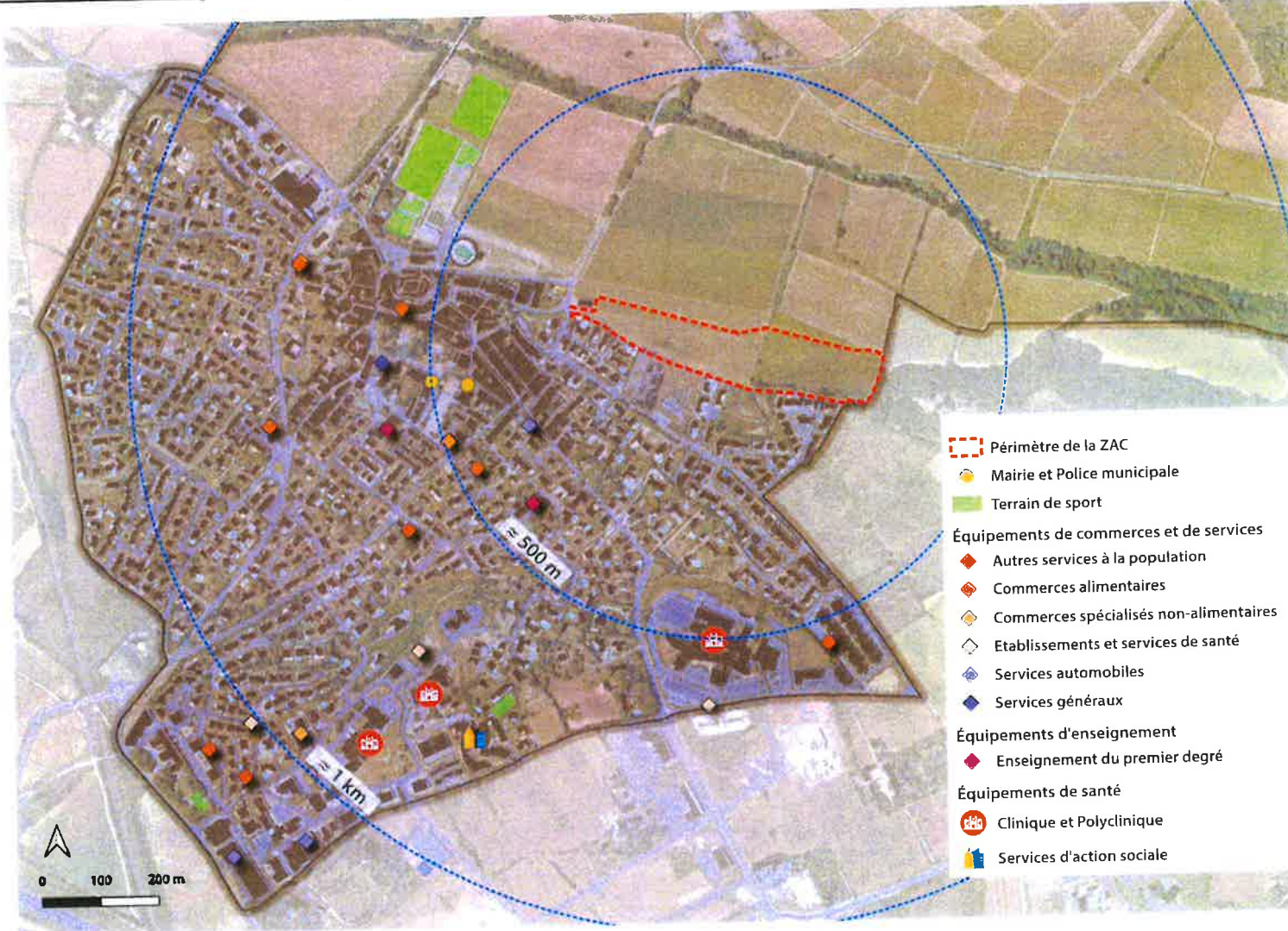


Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» et des bâtis de la Ville distingués par nature.

Un panel d'équipements au sein de la ville de Boujan-sur-Libron

La commune de Boujan-sur-Libron bénéficie d'un niveau d'équipement particulièrement dense et diversifié au regard de sa taille. Loin de se limiter aux équipements de proximité habituels, le territoire communal accueille une offre notable en matière de santé (plusieurs établissements hospitaliers et cliniques : Polyclinique Saint-Privat, Clinique Pech du Soleil, Clinique du Val d'Orb), ainsi qu'en services sociaux, commerces et équipements sportifs et culturels. Cette pluralité d'équipements, confère à Boujan-sur-Libron une véritable fonction de pôle de services à l'échelle du bassin de vie biterrois.

Cette richesse fonctionnelle ne se fait toutefois pas au détriment de l'échelle humaine de la commune. Comme l'illustre la carte des équipements ci-contre, la quasi-totalité de ces derniers se concentre dans un rayon de 1 km à «vol d'oiseau» autour du projet. Cette proximité garantit aux futurs usagers un accès rapide et diversifié aux services du quotidien, sans dépendance excessive à l'automobile.



Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» et des équipements.

2. Le contexte viaire

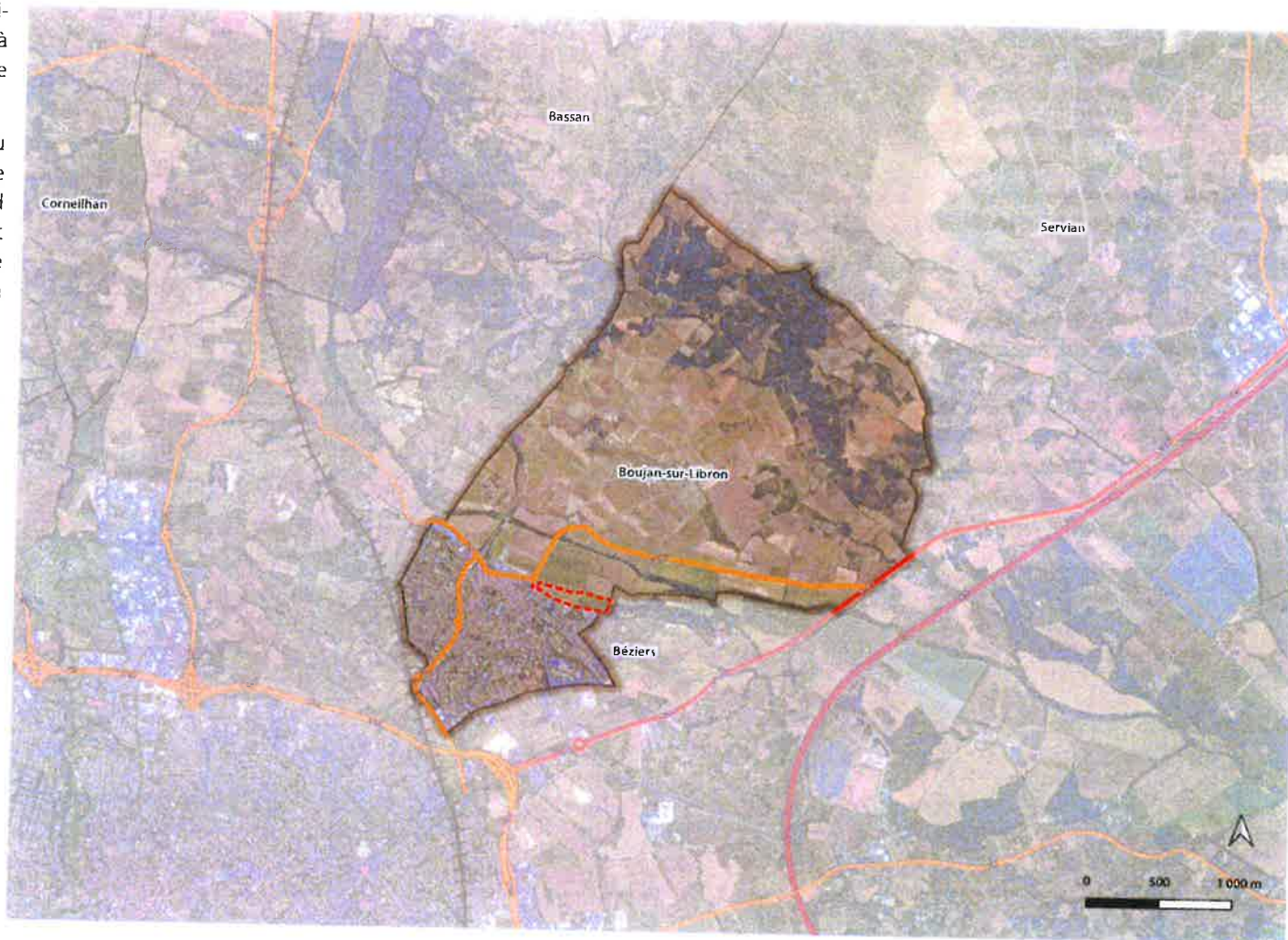
À l'échelle du territoire communal élargi

La commune de Boujan-sur-Libron bénéficie d'une desserte routière structurante, à la croisée de plusieurs axes d'importance départementale et nationale.

La D15 traverse le cœur du village du Nord au Sud et constitue l'épine dorsale de la desserte locale, reliant la commune à Bassan au Nord et à Béziers au Sud. Le projet est directement raccordé à cet axe via la D15E2, qui longe le Libron au Nord du site avant de rejoindre la RN°9 (Rte de Pézenas) à l'Est.

Cette dernière s'embranchement sur la RD612, qui constitue un axe majeur de contournement de Béziers, offrant un accès rapide vers l'A75, autoroute structurante de niveau national reliant Clermont-Ferrand à Béziers/Pézenas, dont l'échangeur se situe à moins de 2 km au Sud-Est du projet. Cette **proximité avec le réseau autoroutier place Boujan-sur-Libron dans une position stratégique, à quelques minutes seulement du réseau routier à grande échelle, tout en restant à l'écart des nuisances directes de ces infrastructures.**

Sur le plan ferroviaire, une **voie ferrée longe la limite ouest de la commune**. Cette ligne, bien que ne desservant pas directement le territoire communal constitue un atout pour la mobilité des habitants, la proximité immédiate de la gare de Béziers leur offrant un accès direct au réseau ferroviaire régional et national.



Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» et du réseaux viaires et ferroviaires.

À l'échelle du secteur de projet

La RD15 traverse le cœur du village du Nord au Sud et constitue l'épine dorsale de la desserte locale.

Le site de projet est **directement raccordé** à cet axe via la RD15E2, qui longe le Libron au Nord du site.

Le **périmètre du projet** inclut par ailleurs le chemin rural n°37 (CR n°37), qui se maille sur la RD15E2. Ce chemin, à vocation agricole, peut également un support de promenade pour les usages locaux.



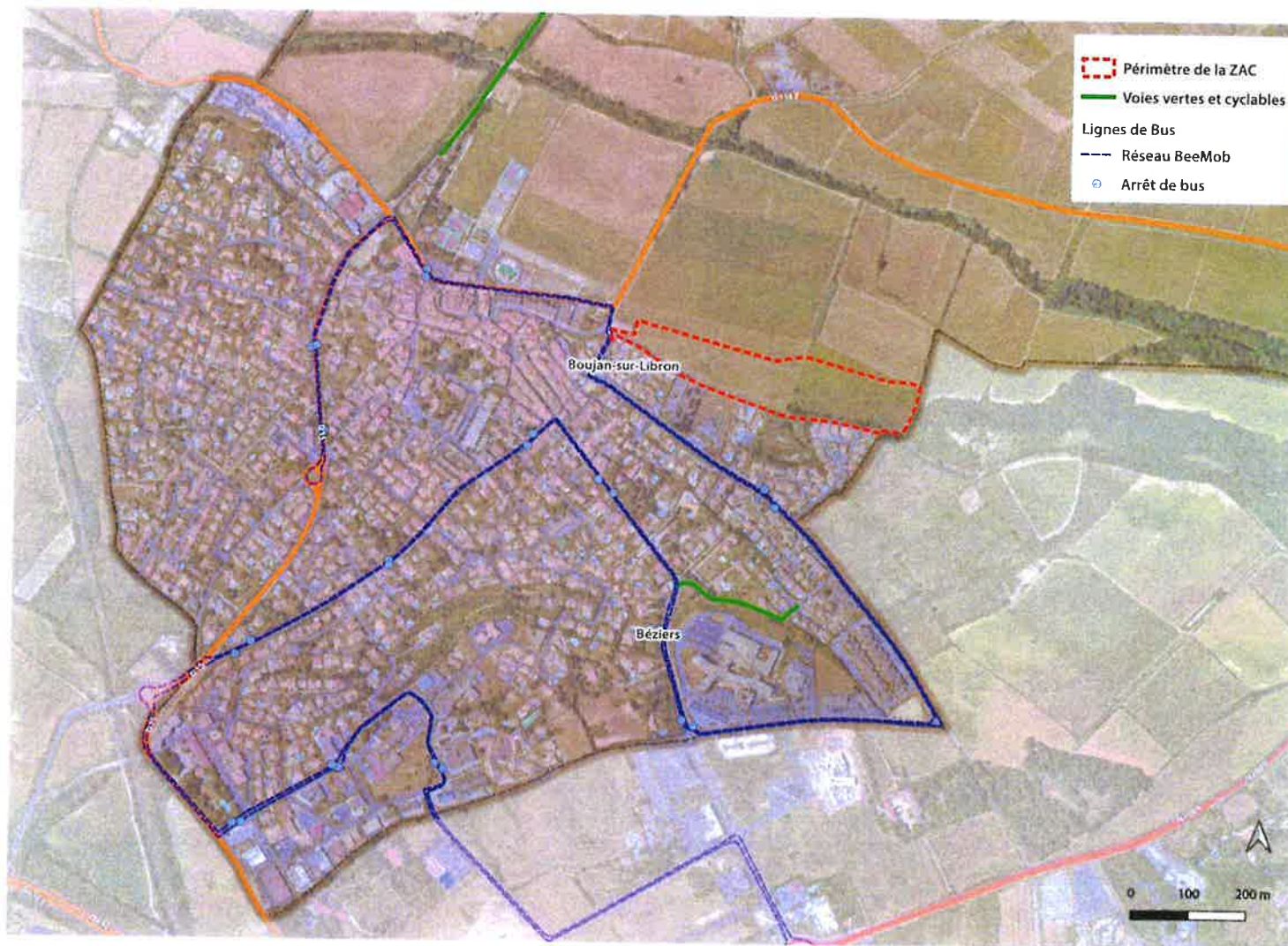
Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» et du réseaux viaires proches.

Les déplacements alternatifs à l'automobile

Au-delà du réseau routier, la commune de Boujan-sur-Libron bénéficie d'une desserte alternative à l'automobile satisfaisante pour une commune de cette taille.

Le territoire est en effet desservi par le réseau BeeMob, géré par Béziers Méditerranée, via plusieurs lignes de bus (4, 5, 13 et 14) qui maillent la Ville et assurent une liaison directe avec Béziers. Plusieurs arrêts sont répartis sur l'ensemble de la commune, dont certains à proximité immédiate du périmètre de la ZAC, garantissant aux futurs habitants un accès aisé aux transports en commun sans dépendance systématique à la voiture individuelle.

La commune dispose également d'une voie verte, aménagée sur l'emprise d'une ancienne voie ferrée, qui relie Boujan-sur-Libron à Servian, en passant par Bassan, à travers vignes et pinèdes. Cet itinéraire cyclable et piéton, accessible depuis le village à proximité du stade et du Libron, offre un cadre agréable et sécurisé pour les déplacements doux vers les communes voisines.



Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» et du réseau de bus et voie verte.

IV. LE CONTEXTE HYDRAULIQUE PLUVIAL

La connaissance du risque inondation à Boujan-sur-Libron

La connaissance du risque inondation à Boujan-sur-Libron

La commune de Boujan-sur-Libron est située dans le bassin versant du Libron. Elle fait partie du territoire à risques importants d'inondation (TRI) de Béziers-Agde, retenu au regard des submersions marines et des débordements de cours d'eau du secteur, notamment de l'Orb, du Libron et de l'Hérault. Ce risque de submersion marine relève d'une approche à l'échelle du TRI dans son ensemble et ne concerne pas directement le territoire communal de Boujan, en retrait du littoral. C'est le **risque fluvial lié au Libron et à ses affluents qui constitue l'enjeu hydraulique principal pour la commune.**

Le **risque d'inondation, induit par le ruissellement urbain et le débordement du cours d'eau, peut provenir :**

- Soit de **crues torrentielles ou à montée rapide du Libron** : ces crues se caractérisent par une montée rapide des eaux, s'accompagnant d'un courant puissant et dangereux, pouvant charrier des éléments solides (sable, galets, etc.). Ce phénomène est notamment susceptible de se produire lors d'épisodes pluvieux intenses et de courte durée, caractéristiques du pourtour méditerranéen ;
- Soit de **fortes crues du Libron** entraînant des débordements directs sur les secteurs riverains du cours d'eau, notamment à l'entrée de la commune, où des constructions se sont établies au pied d'un versant abrupt, jusqu'auquel peuvent s'étendre les débordements du Libron.

La caractérisation détaillée de l'aléa sur le secteur du projet sera développée dans l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du dossier loi sur l'eau du projet, à laquelle il conviendra de se reporter pour le détail technique.

La prise en compte du risque d'inondation au travers du PPRI

La Commune de Boujan-sur-Libron est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI), approuvé le 31 mai 2016, qui vaut servitude d'utilité publique et s'impose au PLU. Il détermine un plan de zonage associé à un règlement comportant des prescriptions et des mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondation.

(Cf. Se reporter 3. La prise en compte des servitudes d'utilité publique).

Deux grands types de zones sont définis : les zones de danger et les zones de précaution. Les zones de danger sont constituées des zones soumises à un aléa fort pour la crue de référence. Les zones de précaution sont constituées, d'une part, des zones soumises à un aléa modéré et, d'autre part, des zones non directement exposées à la crue de référence, mais susceptibles d'être concernées par une crue supérieure à celle-ci.

Les zones de danger :

- La **zone Rouge Rn**, secteur inondable soumis à un aléa fort pour le débordement fluvial, où les enjeux sont modérés (zone naturelle).
- La **zone Rouge Urbaine Ru**, secteur inondable soumis à un aléa fort pour le débordement fluvial, où les enjeux sont forts (zone urbaine) ;

Les zones de précaution :

- La **zone Bleue Bu**, secteur inondable soumis à un aléa modéré pour le débordement fluvial, où les enjeux sont forts (zone urbaine) ;
- La **zone Rouge de précaution Rp**, secteur inondable soumis à un aléa modéré pour le débordement fluvial, où les enjeux sont modérés (zone naturelle) ;
- Les **zones de précaution Z1 et Z2**, secteurs non inondés par la crue de référence, composés de la zone d'aléa résiduel Z1, potentiellement inondable par une crue exceptionnelle, et de la zone Z2, qui concerne le reste du territoire communal, non soumis ni à la crue de référence ni à la crue exceptionnelle.

Sur le secteur du projet

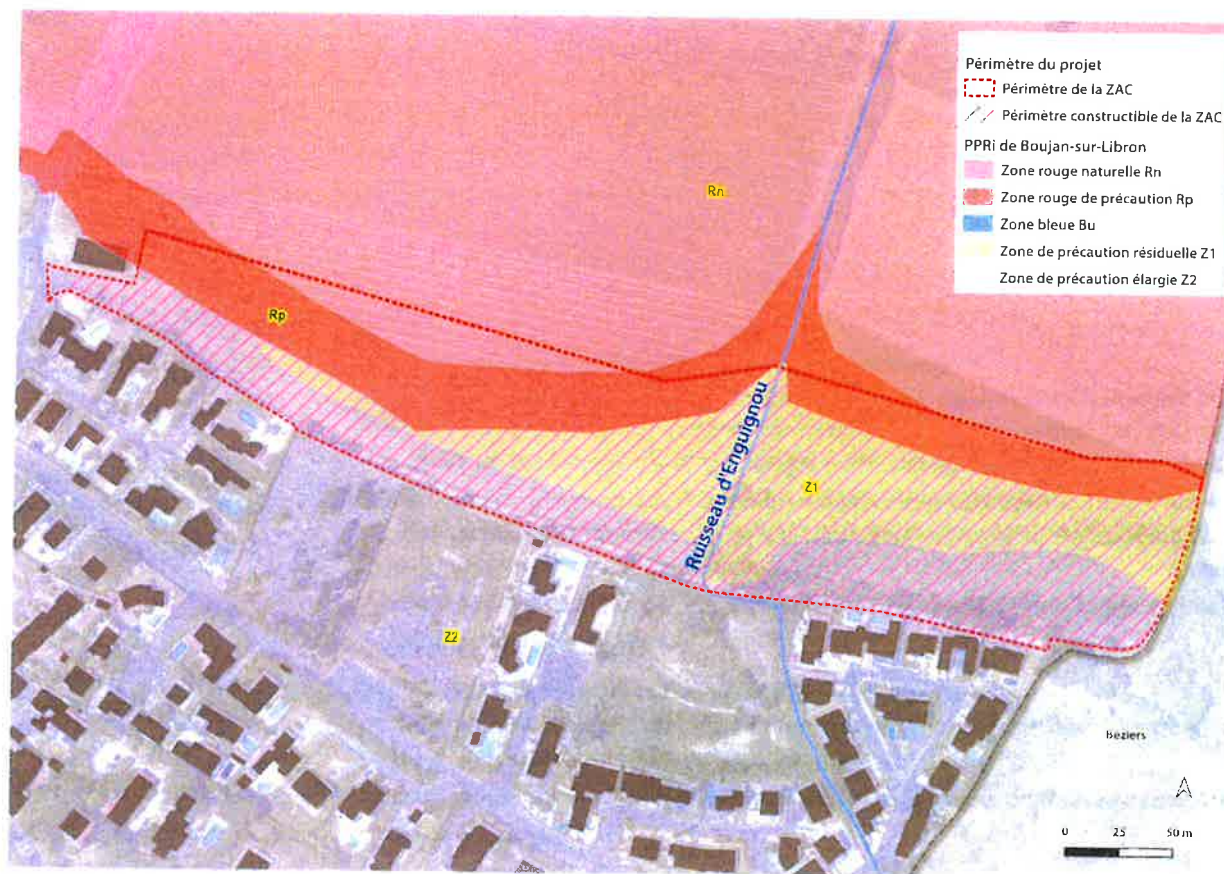
Le périmètre de la ZAC de «La Plaine» recoupe plusieurs zonages du PPRI. Une majeure partie du secteur est classée en zone de précaution Z1, correspondant à un secteur non inondé par la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle. Des secteurs en zone rouge de précaution Rp et de danger Rn sont également présents au sein du périmètre, notamment au Nord-Ouest et le long de la limite septentrionale du site. Le reste du périmètre de la ZAC est situé en zone de précaution Z2, correspondant aux secteurs non soumis à la crue de référence ni à la crue exceptionnelle.

Le ruisseau d'Enguignou traverse le secteur du projet selon un axe Nord-Sud avant de rejoindre le Libron. Ce dernier s'écoule au Nord et en dehors du périmètre de la ZAC selon un axe globalement Ouest-Est.

La présence de ces deux cours d'eau et des secteurs soumis aux différents zonages du PPRI constitue un élément important à prendre en compte dans l'analyse des contraintes hydrauliques du site.

Dossier au titre de la Loi sur l'Eau

Le projet entre dans le champ d'application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement (loi sur l'eau), lesquels imposent que certains travaux, ouvrages et installations soient soumis à autorisation ou déclaration suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets potentiels sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.



Cartographie illustrant le périmètre de la ZAC de «La Plaine» et les zones du PPRI

Le projet fait parallèlement l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau. Celui-ci comprend notamment une étude hydraulique permettant de caractériser plus précisément les écoulements et l'aléa sur le secteur du projet, ainsi que d'évaluer les incidences du projet sur le fonctionnement hydraulique du site. Les modalités de prise en compte de ces contraintes, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de compensation hydraulique, y sont détaillées. Il conviendra ainsi de se reporter à l'étude hydraulique intégrée au dossier loi sur l'eau.

CHAPITRE III. LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le



ID : 034-213400377-20260928-DELIB612026-DE

Le projet se dotera d'une offre d'habitat qui permettra l'accueil d'une population diversifiée dans un espace aménagé pour répondre au mieux aux attentes communales. Compte tenu de sa dimension, l'aménagement du secteur sera réalisé en une seule tranche opérationnelle.

Le programme global et prévisionnel de logements

Le secteur de « La Plaine » a vocation à accueillir l'extension urbaine du village au travers d'un programme d'**environ 110 logements**, permettant de répondre aux besoins en matière d'offre diversifiée de logements et de mixité des types d'habitat. Il sera produit un **minimum de 30 % de logements sociaux**.

La programmation prévisionnelle se répartit ainsi :

- environ **40 logements individuels**,
- environ **30 logements collectifs libres**,
- environ **40 logements collectifs sociaux**.

Les objectifs du projet

Le projet de ZAC de La Plaine est guidé par six objectifs complémentaires :

- **Accueillir une population diversifiée**, en proposant une offre de logements adaptée aux familles, jeunes actifs, personnes âgées et ménages modestes, avec une part conséquente de logement social et une pluralité de formes urbaines.
- **Maîtriser la consommation foncière**, en concentrant l'urbanisation dans l'enveloppe réellement constructible du PLU et du PPRi, en limitant les voiries et emprises artificialisées et en optimisant les formes bâties.
- **Créer un quartier apaisé et connecté**, en hiérarchisant les circulations, en valorisant le chemin rural n°37 comme continuité douce, et en renforçant les liaisons piétonnes et cyclables avec le village.
- **Faire du paysage une armature du projet**, en conservant les vues vers la plaine, en créant des lisières végétales, en intégrant les bassins et noues aux espaces publics et en privilégiant une palette végétale méditerranéenne.
- **Intégrer le risque et le cycle de l'eau dès la conception**, en préservant les transparences hydrauliques, en limitant l'imperméabilisation et en évitant toute exposition supplémentaire au risque inondation relatif au bassin versant du Libron.

- **Assurer une qualité urbaine et architecturale** contemporaine, une échelle bâtie maîtrisée, des m bioclimatique.

Les espaces publics et le paysage

La ZAC de « La Plaine » s'organise autour d'une trame d'espaces publics et paysagers. Un espace paysager central regroupe les bassins de gestion des eaux pluviales, aménagés de façon qualitative afin de s'intégrer au cadre de vie du quartier tout en assurant leur fonction de compensation hydraulique liée à l'urbanisation du site.

En limite Sud du périmètre, un cheminement doux accompagne le développement du quartier sur toute sa longueur, offrant une continuité pour les déplacements piétons et cyclables et participant aux liaisons avec le village.

En frange Nord du secteur, une interface paysagère est recherchée avec les espaces agricoles environnants, contribuant à une insertion harmonieuse du nouveau quartier dans son environnement et à la préservation des vues vers la plaine.

La surface de plancher prévisionnelle

La surface de plancher prévisionnelle totale est de 9 950 m² au maximum.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le



ID : 034-213400377-20260928-DELIB612026-DE

CHAPITRE IV. LES RAISONS POUR LES- QUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CRÉATION A ÉTÉ RETENU

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le



ID : 034-213400377-20260928-DELIB612026-DE

I. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DU PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

1. Des objectifs affirmés pour le nouveau quartier

L'urbanisation du secteur de « La Plaine » s'inscrit dans les orientations que la Commune de Boujan-sur-Libron a portées depuis 2015, réaffirmées et précisées à l'occasion de la modification n°3 du PLU approuvée le 9 janvier 2025.

Le projet urbain doit répondre aux besoins en logements qui s'expriment sur la commune, dans un contexte de tissu urbain aujourd'hui quasi comblé et de tensions immobilières croissantes. Il doit également permettre une extension maîtrisée du village, intégrant pleinement les contraintes du risque inondation propres à la bassin versant du Libron.

Le projet urbain « La Plaine » répond ainsi à un ensemble d'objectifs qui s'imbriquent autour de six thématiques majeures :

Accueillir une population diversifiée

Le projet vise à répondre aux besoins en logements des familles, jeunes actifs, personnes âgées et ménages modestes de la commune. La programmation prévisionnelle porte sur environ 110 logements, dont au minimum 30 % de logements sociaux, avec une pluralité de formes urbaines associant habitat individuel et habitat collectif.

Maîtriser la consommation foncière

Le parti d'aménagement retenu concentre l'urbanisation dans l'enveloppe réellement constructible définie par le PLU et par le PPRi de Boujan-sur-Libron, en continuité du tissu urbain existant. Les voiries et emprises artificialisées sont limitées, et les formes bâties sont optimisées afin de concilier densité raisonnée et sobriété foncière.

Le projet s'inscrit ainsi dans le respect des enveloppes à vocation d'habitat définies par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM), elle-même déclinant à son échelle l'enveloppe globale fixée par le SCoT du Biterrois (Cf. II. Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune).

Créer un quartier apaisé et connecté

Le schéma de circulation du projet est hiérarchisé afin de limiter la place de l'automobile au profit des modes actifs. Le chemin rural n°37, situé en limite sud du périmètre, est valorisé comme continuité douce structurante, accompagnant le développement du quartier sur toute sa longueur et renforçant les liaisons piétonnes et cyclables avec le village.

Faire du paysage une armature du projet

Le projet s'appuie sur un espace paysager central regroupant les bassins de gestion des eaux pluviales, aménagés de façon qualitative afin de s'intégrer au cadre de vie du quartier. Les vues vers la plaine sont préservées, des lisières végétales sont créées en frange du secteur, et une palette végétale méditerranéenne, adaptée au climat local, est privilégiée pour l'ensemble des aménagements.

Intégrer le risque et le cycle de l'eau dès la conception

La prise en compte du risque inondation relatif au bassin versant du Libron constitue une donnée structurante du projet. Le parti d'aménagement préserve les transparences hydrauliques, limite l'imperméabilisation des sols et évite toute exposition supplémentaire au risque, notamment par l'intégration des bassins et noues aux espaces publics du quartier.

Assurer une qualité urbaine et architecturale durable

Le projet privilégie une écriture architecturale sobre et contemporaine, une échelle bâtie maîtrisée en cohérence avec le tissu villageois environnant, ainsi que le recours à des matériaux durables et à une conception bioclimatique des constructions.

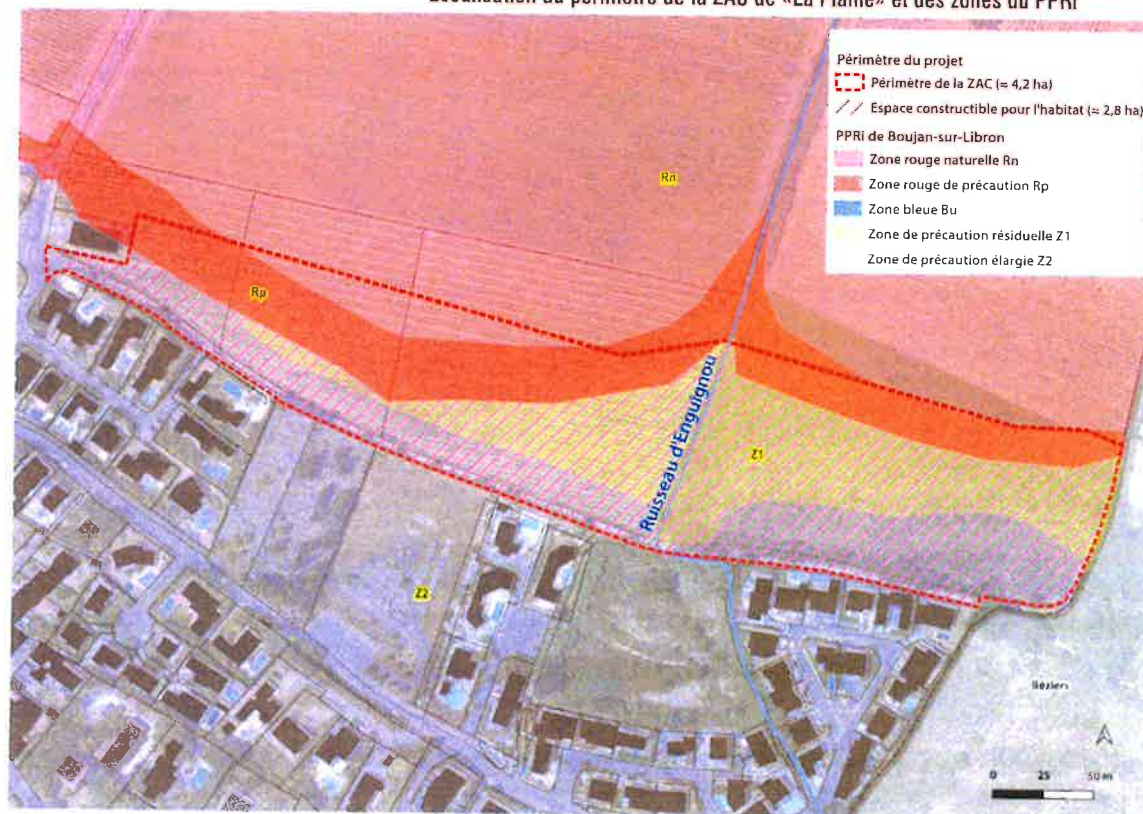
2. Justification du projet au regard de l'organisation du nouveau quartier

D'une emprise d'environ 4,2 ha, pour une surface de plancher prévisionnelle de 9 950 m², le projet de « La Plaine » se développe en continuité septentrionale du village de Boujan-sur-Libron.

Les choix opérés en matière d'organisation urbaine, de gradation des densités, de traitement des circulations et de gestion paysagère et hydraulique répondent à un objectif commun : assurer une insertion cohérente du projet à l'articulation entre le tissu urbain existant et la mosaïque agricole environnante, ponctuée d'éléments naturels.



Localisation du périmètre de la ZAC de « La Plaine » et des zones du PPRI



Parti d'aménagement de la ZAC de « La Plaine », Plan figuratif et non contractuel schématisé par l'IA.

Une organisation générale adaptée au site

L'organisation générale du projet est linéaire et épouse la géométrie de la frange urbaine existante, avec une desserte principale disposée parallèlement au tissu bâti et un dispositif paysager renforcé vers le nord, en direction de la plaine.

Ce parti d'aménagement permet de dégager plusieurs séquences urbaines complémentaires : logements individuels, petits collectifs, espaces publics de respiration, cheminements doux et espaces dédiés à la gestion hydraulique. Les constructions les plus denses sont positionnées de manière à structurer le quartier sans constituer de front bâti continu sur la plaine, préservant ainsi une insertion progressive dans le paysage agricole environnant.

Cette organisation en bande compacte, au contact du tissu existant, permet d'éviter une desserte en profondeur des espaces agricoles et de limiter le développement de voies secondaires. Elle offre également une lecture claire des interfaces du site : le village au Sud, le futur quartier assurant une transition pérenne entre l'urbanisation existante et les espaces agricoles et naturels au Nord.

Une gradation des densités au service de l'insertion urbaine

Le projet organise les intensités urbaines de façon différenciée selon les séquences du quartier. Les petits collectifs sont utilisés comme éléments de composition, notamment à proximité des séquences d'entrée et des espaces publics. Les formes individuelles, quant à elles, composent le reste du futur quartier avec une hauteur plus apaisée, assurant ainsi la transition entre le tissu urbain existant et les espaces agricoles environnants. Cette gradation permet de répondre aux objectifs de densité du projet sans produire un front bâti massif, en cohérence avec l'échelle du village.

Les bâtiments collectifs sont envisagés avec une hauteur maîtrisée, pouvant atteindre R+2, afin de concilier l'objectif de densité avec le respect de l'échelle bâtie existante. L'architecture recherchée est sobre et contemporaine, avec une palette de matériaux compatible avec le contexte local et une conception bioclimatique intégrant orientations favorables, protections solaires et végétalisation.

Le chemin rural n°37, une continuité paysagère et douce préservée

Le maintien du chemin rural n°37 constitue une intention forte du parti d'aménagement. Il conserve sa fonction de liaison douce et de transition paysagère, et sera traité de façon simple, perméable (ou semi-perméable), ombragée et lisible, afin de former une promenade continue à l'échelle du quartier et du village.

Les plantations qui l'accompagneront seront choisies de manière à ne pas créer d'obstacles hydrauliques.

Une voirie dimensionnée au juste besoin

La voirie interne est conçue pour desservir les logements sans constituer une infrastructure surdimensionnée, avec des profils adaptés à des vitesses faibles et à une cohabitation apaisée avec les modes actifs. Le réseau viaire est hiérarchisé afin de limiter les vitesses et les conflits d'usage, dans une logique de voirie de desserte de quartier. Les stationnements seront fractionnés, intégrés à la trame végétale et, pour partie, réalisés en surfaces perméables ou semi-perméables, sous réserve de compatibilité avec les contraintes géotechniques et d'entretien.

Des bassins conçus comme des espaces paysagers

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont intégrés à l'espace public et conçus comme des espaces paysagers à part entière. Leur géométrie, leur faible profondeur et leur végétalisation doivent leur permettre de s'inscrire dans le paysage quotidien du quartier, tout en assurant leur fonction hydraulique lors des épisodes pluvieux.

Une trame paysagère assurant la transition avec les espaces agricoles

La trame paysagère du projet assure une continuité entre les espaces publics du quartier et les espaces agricoles et naturels environnants, au moyen d'arbres d'alignement, de lisières plantées et d'espaces de transition. Les plantations retenues seront adaptées au climat méditerranéen et à des régimes d'arrosage limités, contribuant à une insertion paysagère durable du projet dans son environnement.

Une organisation justifiant le parti d'aménagement retenu

L'ensemble de ces choix, organisation linéaire en frange urbaine, gradation des densités, maintien du chemin rural n°37 comme continuité douce, intégration paysagère des bassins et traitement qualitatif des transitions avec les espaces agricoles, constitue les raisons pour lesquelles ce parti d'aménagement a été retenu, au regard de la nécessaire insertion du projet dans son environnement naturel et urbain.

II. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE

1. Les documents de planification supra-communaux

Les SCoT et les PLH, documents de planification supra communaux, fixent, lorsqu'ils existent, des objectifs de production de logements et de densité urbaine pour les communes incluses dans leur périmètre.

Le SCoT du Biterrois

Qu'est ce que le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois ?

Le SCoT, outil stratégique de planification à l'échelle d'un territoire cohérent

Boujan-sur-Libron est l'une des 87 communes intégrant le SCoT du Biterrois, outil de planification qui a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements.

Il retranscrit dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), un programme ambitieux de production de logements, de développement économique et de renforcement des équipements et des services à la population, tout en renfonçant les principes d'une urbanisation qualitative et durable, moins consommatrice d'énergies et d'espaces agricoles, respectueuse de la biodiversité et des paysages. Une ligne de conduite reprise et développée au travers des 4 axes du DOO et qui s'applique au territoire selon des enjeux identifiés et des critères géographiques déterminants.

En vigueur d'octobre 2013 à juillet 2023, le premier SCoT du Biterrois a été révisé pour répondre aux nouvelles directives et s'inscrire dans les règles du SRADDET Occitanie 2040, document de planification régional approuvé en 2022 hiérarchiquement supérieur aux SCoT. Il a également été mis en cohérence avec les politiques d'habitat, de transport, de développement économique et d'environnement et de l'accorder aux nouveaux enjeux du territoire. L'objectif principal du SCoT du Biterrois reste d'offrir un cadre de vie à la qualité sans cesse améliorée à ses habitants actuels et futurs.

Elaboré en concertation avec les services de l'État, soumis à enquête publique puis approuvée le 3 juillet 2023 après prise en compte des avis émis, le second SCoT du Biterrois est en vigueur. Il constitue le document supra communal stratégique, celui qui fait référence en matière de planification territoriale à l'échelle locale. Son horizon temporel est 2040.

Le SCoT, un document prescriptif

Le SCoT s'impose à plusieurs types de plans (les Plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales et les plans de déplacement urbain), aux programmes locaux de l'habitat (PLH), aux périmètre d'intervention des PAEN, aux opérations foncières ou d'aménagement (les ZAD, les ZAC, les lotissements portant sur une surface de plancher de plus de 5000 m², les réserves foncières de plus de 5 ha), aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale et aux permis de construire tenant lieu d'exploitation commerciale. C'est ainsi que le prévoient les articles L.131-4, L.142-1 et R.142-1 du Code de l'urbanisme.

Le SCoT s'impose ainsi au PLU de Boujan-sur-Libron et au projet de « La Plaine », qui doivent être compatibles avec les prescriptions de son DOO.

Les 4 grands axes du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le DOO du SCoT du Biterrois s'articule ainsi autour des 4 choix fondateurs suivants inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT:

- Un territoire vecteur d'images attractives (*Faire des éléments urbains et naturels des composantes des espaces vitrines*) ;
- Un territoire attentif à ses ressources pour être moteur d'innovation (*Aménager des conditions favorables à l'innovation et aux sphères productives pour une économie dynamisée*) ;
- Un territoire multimodal aux déplacements facilités (*Générer des axes de rabattement*) ;
- Un territoire qui « fait société » (*Optimiser l'organisation et l'accès aux pôles de services, d'emplois et des commerces*).

Ces 4 grands axes se décomposent en 29 orientations, chacune déclinée en objectifs.

L'armature qui pose les principes de l'organisation territoriale

Le SCoT du Biterrois concerne un vaste territoire sur lequel s'organise la vie quotidienne d'environ 280 000 habitants, pour une superficie de 205 000 hectares. Il définit une armature qui pose les principes de l'organisation territoriale. Chacune des communes, ainsi que leur intercommunalité, se doit d'être active d'un tout. Les projets de chaque commune doivent participer, à leur échelle et à leur rythme, à atteindre les objectifs du SCoT.

L'armature territoriale situe les carrefours de flux, anticipe les conditionnalités des usages, guide les destinations des nouveaux habitants.

Boujan-sur-Libron dans l'armature territoriale du SCoT 2040

Le SCoT du Biterrois dans sa nouvelle mouture prend en compte les nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, les évolutions des modes de vie sur le territoire. Il développe aussi une véritable stratégie commerciale et économique.

L'organisation spatiale de l'accueil de population et celle de la création de nouvelles résidences ont été définies au travers des objectifs de mobilité et d'accessibilité, d'accès pérenne à la ressource en eau, de préservation des espaces naturels protégés et de diminution marquée de la consommation des espaces agricoles. Les communes polarisantes, celles qui absorbent davantage de services, d'emplois et de populations, sont aussi des indicateurs pour envisager où il sera le plus favorable d'accueillir les ménages.

Le SCoT définit Boujan-sur-Libron en «Pôle relais structurant» adossé à la «Ville Centre» de Béziers, en «Commune rabattable» et en «Pôle d'échange multimodal potentiel» (PEM).

Ce statut traduit la bonne dotation en équipements publics, commerces et services dont bénéficie la commune pour répondre aux besoins de sa population. Il s'explique également par la position privilégiée de Boujan-sur-Libron, en continuité urbaine immédiate avec Béziers, dont elle constitue une véritable greffe urbaine. Cette proximité permet à la commune de bénéficier du rayonnement de la Ville centre, de son dynamisme économique, de son bassin d'emploi, ainsi que d'une offre de mobilité diversifiée et performante : réseau de transports en commun efficace, voies douces en site propre, et projet de Bus à Bon Niveau de Service (BBNS). Cette bonne accessibilité conforte la vocation de la commune à accueillir, à terme, un pôle d'échange multimodal.

Ces classements cible la ville de Boujan-sur-Libron comme un lieu privilégié pour l'accueil de la population.

Géographie du territoire :

Hydrographie

- Surface en eau
- Canal du Midi
- Cours d'eau

Espaces vitrines

- Littoral
- PNR Haut-Languedoc
- Piémont rural
- Plaine Viticole
- Naturel de l'espace viticole

Structures de déplacements :

- Aéroport
- Ferrées
- Gare
- Autoroutières
- Autoroute
- Routières
- Route structurante
- Voie ferrée

Structuration du territoire :

Type de polarité des communes

- Ville centre
- Pôle majeur
- Pôle structurant
- Pôle relais structurant
- Pôle relais
- Pôle local
- Communes multipolarisées

Espace d'activités

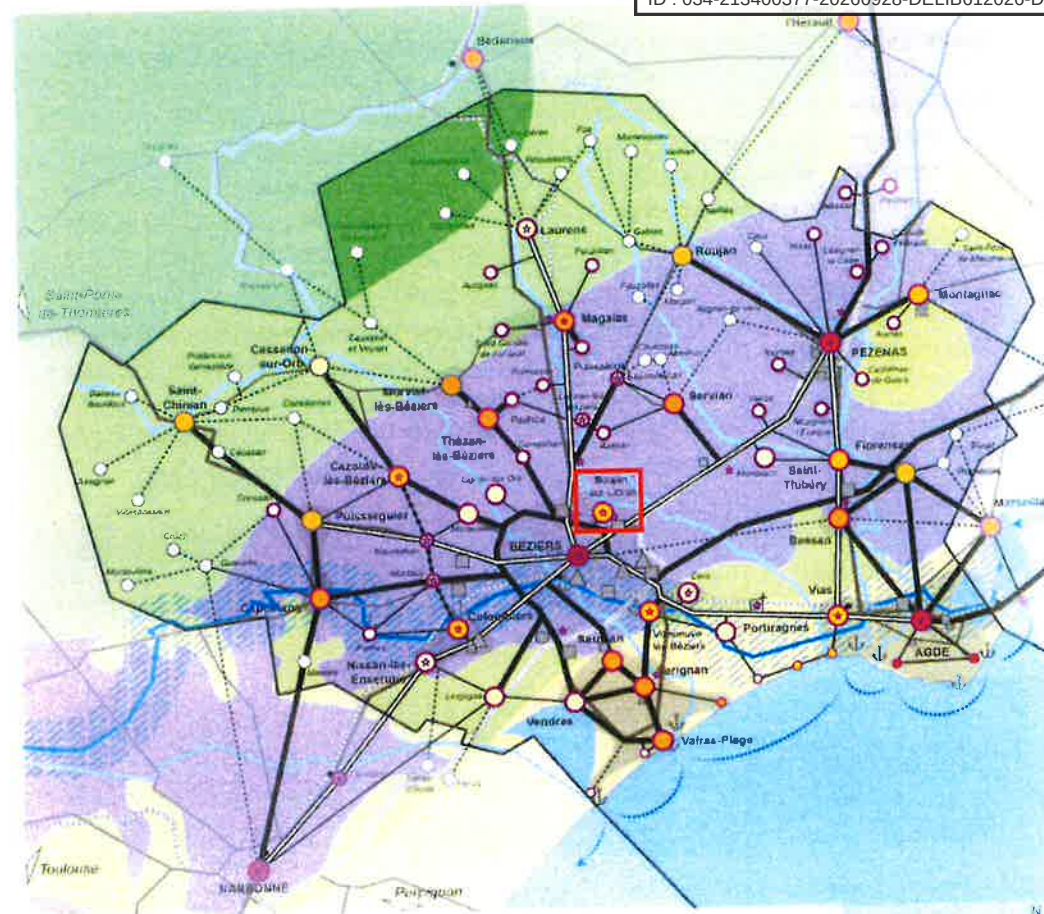
- Rayonnant
- Structurant
- Thématique

Espace commercial

- Rayonnant
- Structurant

Mobilités du territoire :

- Commune rabattable
- Pôles d'échanges multimodaux
- Existant
- Potentiel
- Maillage des mobilités
- Axe majeur de rabattement
- Axe de rabattement
- Liaison de rabattement
- Liaison entre communes
- Liaison en cabotage à créer ou renforcer



L'armature territoriale projetée du territoire à 2040, DDO du SCoT du Biterrois



Les prescriptions du SCoT du Biterrois en lien avec le projet urbain

La ZAC de « La Plaine » répond bien aux dispositions du SCoT présentées et développées ci-après.

La politique de l'habitat inscrite dans le SCoT

Produire du logement pour répondre aux besoins

Il retranscrit dans son DOO, un programme ambitieux de production de logements, de développement économique et de renforcement des équipements et des services à la population, tout en renfonçant les principes d'une urbanisation qualitative et durable, moins consommatrice d'énergies et d'espaces agricoles, respectueuse de la biodiversité et des paysages. Une ligne de conduite reprise et développée au travers des 4 axes du DOO et qui s'applique au territoire selon des enjeux identifiés et des critères géographiques déterminants.

Dans son PADD, le SCoT reconnaît que le territoire est plébiscité et que pour faire face à ses besoins, le développement urbain reste inévitable mais qu'il doit être mesuré et novateur : *« En 2040, le territoire du SCoT du Biterrois continuera à être un territoire attractif. De manière générale, les villes et villages ont donc vocation à se développer puisqu'ils accueilleront de nouveaux habitants, les logeront, leur fourniront des services et leur offriront des opportunités d'emplois. Pour cela, le SCoT envisage un développement urbain qui soit maîtrisé tout en étant le plus qualitatif possible. »*

Le SCoT du Biterrois anticipe un ralentissement du rythme de croissance démographique à l'horizon 2040, sans remise en cause de l'attractivité du territoire ; il souligne toutefois la nécessité de développer une offre de logements adaptée, tenant compte non seulement de cet apport démographique, mais aussi des évolutions de l'usage des résidences (transformation de résidences secondaires en résidences principales) et des mutations dans la composition des ménages (familles monoparentales, personnes seules, etc.), appelant une stratégie d'accueil différenciée et solidaire selon les territoires, en s'appuyant notamment sur les communes polarisantes, les espaces vitrines et les projets de transport.

Le DOO du SCoT précise ces objectifs de production de logements diversifiés.

Objectif D5.1 : « Répondre à tous les nouveaux besoins en logement »

Le SCoT prévoit : « Entre 2021 et 2040, le besoin en logements est estimé à :

	SCoT du Biterrois	CABM	CAHM	CC la Domilienne	CC Avant-Monts	CC Sud Hérault
A Estimation Parc total 2021	207 950	81 580	82 530	14 380	15 950	11 510
dont résidences secondaires	28,5%	14,0%	50,0%	14,2%	15,1%	15,3%
dont logements vacants	9,3%	13,5%	5,1%	7,3%	9,5%	11,8%
B Estimation Parc total 2040	238 480	93 040	91 620	20 180	20 450	13 390
dont résidences secondaires	26,8%	13,0%	48,4%	13,0%	14,0%	15,3%
dont logements vacants	8,0%	11,0%	5,1%	6,0%	7,5%	10,0%
BESOINS 2021-2040 en Résidences principales et secondaires (log.)	30 730 log	11 460 log	9 090 log	3 800 log	4 500 log	1 880 log
Soit un rythme annuel moyen	1 617 log/an	603 log/an	478 log/an	200 log/an	237 log/an	99 log/an
D Estimation de la part liée à l'effet démographie (exogène)	78%	72%	65%	96%	100%	87%
E Hypothèse de croissance démographique (Habitant permanent)	+53 230 hab.	+18 800 hab.	+11 100 hab.	+8 700 hab.	+11 010 hab.	+3 620 hab.
F Soit une taille moyenne des ménages	2,2	De 2 à 2,4 pers/ménage				

Adéquation du projet avec l'objectif D5.1 du SCoT du Biterrois

Boujan-sur-Libron prévoit de réaliser environ 110 logements dans la ZAC de « La Plaine ». La Commune a également envisagé la production de près de 300 logements au sein de secteurs de réinvestissement urbain (dents creuses, densification urbaine, réinvestissement de logements vacants). Soit environ 410 logements au total, alors que les besoins pour les 17 communes de la CABM sont quantifiés par le SCoT à 11 460 logements.

Boujan-sur-Libron produira donc environ 3,6 % des besoins identifiés sur la CABM, et le projet de « La Plaine » répond à environ 1 % de ces besoins. Cette part est à mettre en regard de sa population qui, avec 3 619 habitants en 2023, représente 2,7 % de la population intercommunale (133 078 habitants). L'effort de construction porté par la Commune est ainsi légèrement supérieur à son poids démographique actuel, ce qui est cohérent avec son statut de « Pôle relais structurant » adossé à la Ville centre de Béziers, destiné à accueillir une part croissante de la population de l'agglomération en raison de sa proximité immédiate avec le pôle urbain et de la qualité de ses dessertes.

Le projet urbain « La Plaine » constitue l'une des réponses aux besoins de logements associés, tout en modérant les consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

S'appuyer sur l'armature territoriale pour produire du logement

Objectif D5.2 : « Répartir la production de logements à l'échelle communale pour répondre aux enjeux du SCoT »

Cet objectif prévoit que la répartition de la production de logements entre les intercommunalités s'appuie sur l'armature territoriale du SCoT, tout en étant affinée à l'échelle de chaque commune. Cette **approche communale mobilise plusieurs critères, non exhaustifs** : les enjeux de préservation environnementale, agricole et patrimoniale ; la facilité d'accès aux axes de rabattement ou à un pôle d'échanges multimodal ; la présence de commerces et services ; le positionnement dans les espaces vitrine du territoire ; ainsi que la présence d'une activité touristique significative. La disponibilité de la ressource en eau constitue également un critère déterminant, à croiser avec ceux de l'armature territoriale pour orienter la ventilation des logements sur le territoire.

Adéquation du projet avec l'objectif D5.2 du SCoT

La commune doit être moteur pour la production de logements au sein de l'intercommunalité, car elle répond à plusieurs des critères retenus par le SCoT :

- Facilité d'accès aux axes de rabattement et vocation de pôle d'échanges multimodal potentiel, en cohérence avec son statut de « Commune rabattable » ;
- Présence de commerces et de services de proximité répondant aux besoins de la population résidente ;
- Position dans les espaces vitrine du territoire, en tant que « Pôle relais structurant » adossé à la Ville centre de Béziers ;
- Proximité immédiate avec le pôle urbain de Béziers, permettant de bénéficier de son dynamisme économique, de son bassin d'emploi et de la diversité de son offre de mobilité.

Produire du logement social

Objectif D6.1 : Poursuivre l'effort de production de logements sociaux et prévoir une meilleure répartition

Cet objectif vise à produire du logement social sur l'ensemble du territoire, afin de répondre à la fois à la faible rotation des locataires en place et à une demande sociale exprimée partout sur le territoire. Pour les communes soumises à la loi SRU, l'objectif est de respecter les seuils nationaux de production. Pour les communes non soumises à ce dispositif, le SCoT demande d'augmenter le parc de logements sociaux en répartissant l'effort collectif sur l'ensemble des communes de plus de 3 500 habitants, chaque opération d'habitat devant comporter un taux de logement social permettant de tendre vers les objectifs fixés par le SCoT. Cette répartition vise à poursuivre le rééquilibrage géographique du parc social et à faciliter les parcours résidentiels des ménages.

Communes soumises à une réglementation nationale	
Loi SRU et suivantes	Les communes soumises à une réglementation nationale vis-à-vis du logement social doivent au minimum y répondre.
Communes non soumises à une réglementation nationale	
De plus de 3 500 habitants	15 % du parc de RP
De 1 500 à 3 500 habitants	10 % du parc de RP
De 300 à 1 500 habitants	5 % du parc de RP

Adéquation du projet avec l'objectif D6.1 du SCoT du Biterrois

La commune fait partie des communes dites « SRU », soumises à l'obligation de porter le taux de logements sociaux à 25 % des résidences principales. Avec un taux d'équipement actuel d'environ 12,2 % en 2025, Boujan-sur-Libron se situe aujourd'hui en deçà de cet objectif et doit donc poursuivre ses efforts de production de logements sociaux pour se rapprocher progressivement du seuil réglementaire.

Avec un taux minimum de 30 % de logements sociaux prévu au sein de sa programmation, le projet de La Plaine participe activement à cet effort de rattrapage et de mixité sociale. Il contribue ainsi au rééquilibrage géographique du parc social recherché par le SCoT, en renforçant l'offre de logements sociaux sur une commune classée « Pôle relais structurant », particulièrement adaptée pour accueillir ce type de programmation du fait de sa proximité avec les bassins d'emploi et les services de la Ville centre de Béziers.

La trajectoire de sobriété foncière adoptée par le SCoT du Biterrois

Le SCoT du Biterrois s'inscrit dans la trajectoire de limitation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols. Pour cela il s'est fixé un objectif global de réduction de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers de -55% par rapport à la période 2011-2021. Cet objectif global est rigoureusement reparti par intercommunalité et par destination. Pour atteindre cet objectif et anticiper la croissance démographique, le SCoT fixe également des objectifs de production de logements en renouvellement urbain et de densité minimale pour les nouvelles opérations d'habitat. Les efforts doivent également être faits dans les domaines de l'énergie et de l'eau.

Le DOO décline ces objectifs de sobriété foncière et énergétique et de préservation de la ressource en eau.

Optimiser le tissu urbain

Objectif B8.1 : «Prioriser et optimiser les espaces au sein de l'enveloppe urbaine»

Cet objectif impose préalablement à tout nouvel aménagement, un principe d'optimisation foncière au sein de l'enveloppe urbaine existante. S'agissant de la production de logements, les communes doivent, à travers leur document d'urbanisme, analyser le potentiel de densification et de mutation de leur tissu urbain déjà constitué (hors enclaves agricoles ou naturelles), en identifiant notamment les secteurs déjà artificialisés mobilisables sans consommation d'espaces agricoles et naturels : dents creuses, friches urbaines, espaces désaffectés, ou tout autre espace pouvant faire l'objet d'une densification (démolition/reconstruction, division parcellaire, etc.). Le SCoT fixe un objectif chiffré qui est fonction du type de polarité issu de l'armature territoriale :

Type de polarité	Estimation du besoin en logement à 2040 (Cf. Orientation D5.1 par EPCI)	Potentiel total de renouvellement urbain*
Ville centre et Pôles Majeurs		70 %
Pôles Structurants		40 %
Pôles Relais structurants		35 %
Pôles Relais		35 %
Pôles Locaux		30 %
Total SCoT	30 730 log.	46 % (soit 14 220 log.)

Adéquation du projet avec l'objectif B8.1 du SCoT du Biterrois

Boujan-sur-Libron priorise la densification des espaces urbanisés. En tant que « Pôle relais structurant », la Commune est soumise à un objectif de réalisation d'au moins 35 % de son besoin en logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Le potentiel de réinvestissement urbain de la Commune a été identifié et se décompose comme suit : environ 220 logements mobilisables en dents creuses, 45 logements en réinvestissement de logements vacants, et plus de 30 logements en division parcellaire, soit un potentiel total d'environ 300 logements. Cet effort de reconquête du tissu urbain existant s'inscrit dans la continuité d'une dynamique déjà engagée par la Commune en matière de résorption de la vacance résidentielle. D'après les données INSEE, le nombre de logements vacants a fortement diminué ces dernières années, passant de 164 logements vacants en 2017 à 87 logements vacants en 2023, pour un parc total de 1 856 logements

Au global, la Commune prévoit la réalisation d'environ 410 logements (110 logements dans la ZAC de « La Plaine » et 300 logements en réinvestissement urbain). Le potentiel de renouvellement urbain représente ainsi environ 73 % de la production totale de logements de la Commune, ce qui dépasse largement l'objectif de 35 % fixé par le SCoT pour les Pôles Relais structurants. La Commune répond donc pleinement, et au-delà, à l'objectif de mobilisation prioritaire du foncier déjà artificialisé.

Ce potentiel de renouvellement urbain, bien que significatif, ne permet toutefois pas à lui seul de répondre à l'ensemble des besoins en logements de la Commune. Le projet de « La Plaine » constitue ainsi un complément indispensable à cet effort de densification, permettant de répondre aux besoins non couverts par le seul réinvestissement du tissu urbain existant, tout en modérant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Respecter les principes de compacité et de continuité urbaine

Objectif B8.2 : «Principes de continuité et de compacité de l'urbanisation»

Cet objectif vise à lutter contre le morcellement de l'urbanisation et le mitage des espaces non urbanisés. Les zones d'urbanisation future doivent être positionnées en continuité du tissu urbain existant, en maximisant le linéaire de leur périmètre en contact avec des zones déjà urbanisées ou à urbaniser (zones U ou AU ouvertes), afin d'éviter l'étirement de l'enveloppe urbaine le long des axes de communication. Certaines contraintes (topographie, risques, servitudes, nuisances, valeur écologique ou agronomique) peuvent justifier une exception à ce principe, mais la seule opportunité foncière ne saurait à elle seule légitimer un positionnement dérogoire. Le SCoT privilégie ainsi un aménagement de quartiers structurés, bien articulés avec l'urbanisation existante, plutôt qu'une urbanisation par juxtaposition successive d'opérations le long des axes routiers.

Adéquation du projet avec l'objectif B8.2 du SCoT

La ZAC de La « Plaine » révèle une réelle compacité du projet vis-à-vis du tissu urbain existant. En frange ouest, le périmètre de la ZAC est directement accolé à la voie de maillage existante, depuis laquelle s'appuie la voie de desserte du projet, ainsi qu'à une parcelle bâtie (hangar agricole), assurant une continuité bâtie immédiate avec le village. Sur sa frange sud, le site est en contact direct avec l'urbanisation existante de Boujan-sur-Libron, le chemin rural n°37 constituant une articulation naturelle entre le futur quartier et le tissu urbain constitué. Au total, **près de la moitié du périmètre de la ZAC est en contact direct avec le tissu urbain existant ou le maillage viaire structurant.**

Le reste du périmètre jouxte la plaine agricole du Libron, composée de vignes, de friches agricoles et de trames végétales.

Cette configuration permet au projet de maximiser son linéaire de contact avec le tissu urbain et les voies de desserte existantes, renforçant ainsi la compacité de la tache urbaine plutôt qu'une urbanisation par juxtaposition le long d'un axe routier.

Limitier la consommation d'espaces agricoles productifs

Objectif B8.3 : «Préserver les espaces productifs (viticoles, agricoles) de l'urbanisation»

Cet objectif vise à préserver les espaces viticoles et agricoles productifs de l'urbanisation, et à maintenir ou rétablir le potentiel de production agricole du territoire. Il demande aux documents d'urbanisme locaux d'appliquer la séquence « Éviter-Réduire-Compenser » à l'agriculture, en positionnant en priorité les projets d'aménagement en dehors des secteurs à enjeu agricole. Lorsque l'extension urbaine sur des espaces agricoles ne peut être évitée, elle doit être priorisée sur les terrains présentant les valeurs agronomiques les plus faibles, en évitant les espaces ayant bénéficié d'investissements agricoles (irrigation, remembrement) ou situés dans des périmètres d'appellation (AOC Faugères, Saint-Chinian, Picpoul de Pinet). Les besoins de fonctionnement des exploitations agricoles (bâtis, circulation des engins, accessibilité, zones d'épandage) doivent être pris en compte en amont des opérations d'aménagement, et le SCoT encourage la mise en place de dispositifs de protection pérenne des espaces agricoles (PAEN, ZAP).

Adéquation du projet avec l'orientation B8.3 du SCoT du Biterrois

Le site de « La Plaine » est aujourd'hui occupé par des vignes, des friches agricoles et des terrains non bâtis. Le potentiel agronomique des sols y est évalué de fort à très fort, ce qui distingue ce secteur des espaces agricoles dégradés ou délaissés généralement privilégiés pour l'urbanisation.

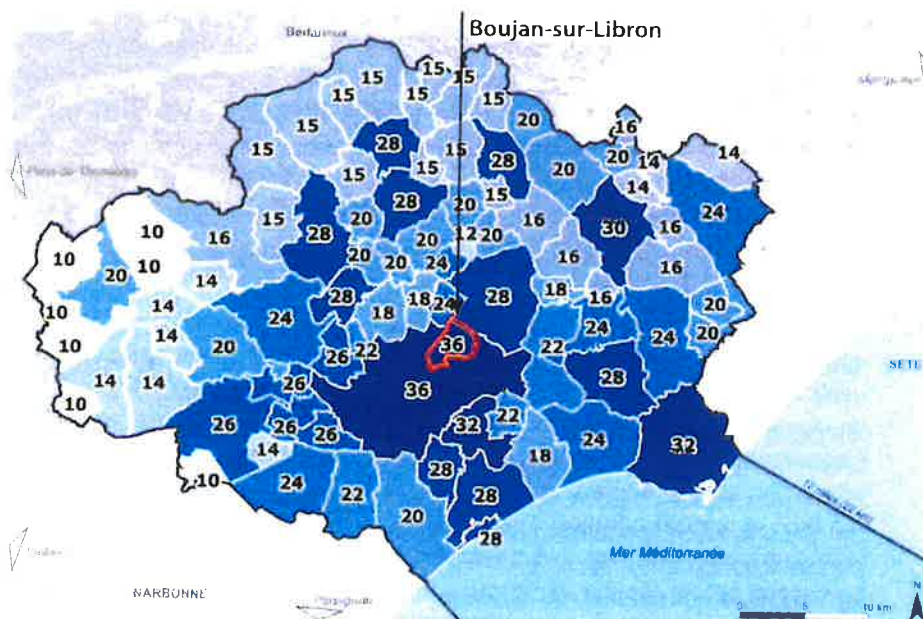
Le site n'est concerné par aucun périmètre d'appellation d'origine protégée ou contrôlée (AOC/AOP), ni par un périmètre de protection des espaces agricoles de type PAEN ou ZAP. Il ne compte aucune parcelle conduite en agriculture biologique ou raisonnée et il ne bénéficie d'aucun réseau d'irrigation. Le fonctionnement des exploitations agricoles environnantes n'est pas remis en cause par le projet : les accès, la circulation des engins agricoles et l'exploitation des parcelles limitrophes demeurent inchangés.

Si le SCoT invite à prioriser l'urbanisation sur les espaces agricoles présentant les valeurs agronomiques les plus faibles, l'application de la séquence « Éviter-Réduire-Compenser » sur le territoire de Boujan-sur-Libron a conduit à retenir le site de « La Plaine » comme la seule extension urbaine possible pour répondre aux besoins de développement de la Commune, compte tenu des contraintes qui limitent les possibilités d'urbanisation ailleurs sur le territoire communal (risque inondation, limites communales, continuités urbaines avec le tissu existant fortement saturé). Le projet limite ainsi son emprise au strict nécessaire, en s'appuyant notamment sur les capacités de densification et de réinvestissement urbain précédemment identifiées.

Respecter le principe de densité

Objectif B8.4 : « Limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle »

Cet objectif fixe des densités moyennes minimales, dites « brutes », applicables aux nouvelles opérations d'urbanisation en extension (zonage AU). Cette densité brute se calcule en rapportant le nombre de logements à la surface globale du projet, incluant l'ensemble des infrastructures (voiries, réseaux, espaces publics, espaces verts, ouvrages de rétention). Le SCoT établit des seuils de densité minimale pour la période 2021-2031, majorés de 25 % pour la période 2031-2040, en cohérence avec l'objectif décennal de réduction de l'artificialisation fixé par la loi Climat et Résilience. Pour les opérations à cheval sur ces deux périodes, le phasage du projet permet d'appliquer la densité correspondant à chaque tranche temporelle, ou à défaut une simple proratisation est appliquée.



Densité minimale moyenne des zones AU pour la période 2021-2031 (puis ajouter 25% pour la période 2031-2040)

Adéquation du projet avec l'orientation B8.4 du SCoT du Biterrois

Le périmètre de la ZAC de « La Plaine » est d'environ 4,2 ha. Conformément aux modalités de calcul de la densité « brute » prévues par le SCoT, seule la surface classée en zone à urbaniser (AU) au PLU est prise en compte pour la production de logements, soit une surface d'environ 3 ha. Le solde du périmètre de ZAC correspond à des espaces inconstructibles, liés au risque inondation et à sa traduction réglementaire dans le PPRI de la commune. Dans ces 1,2 ha, il est toutefois permis de réaliser des aménagements paysagers et des jardins d'agrément (arrières de lots). Ces espaces sont classés en zone agricole (A) au PLU et ne sont donc pas comptabilisés dans le calcul de la densité brute.

Avec la construction de 110 logements sur cette zone AU d'environ 3 ha, la densité s'élève à environ 36,5 log/ha. Ce qui est supérieur à l'objectif de densité minimale de 36 log/ha fixé par le SCoT pour les zones à urbaniser à vocation résidentielle de Boujan-sur-Libron pour la période 2021-2031.

Le projet de « La Plaine » est donc bien en adéquation avec cette orientation du SCoT du Biterrois et l'objectif associé.

Encadrer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Objectif B8.5 : «S'engager globalement dans une diminution marquée de la consommation d'espace au regard de la période précédente»

Le DOO du SCoT indique que : « Les estimations des besoins d'espaces engendrant de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF) s'élèvent à 1 478 ha soit une moyenne annuelle de 78 ha pour la période 2021-2040. Il s'agit donc d'un objectif de réduction de la consommation d'ENAF de -55% par rapport à la décennie passée 2011-2021. Cet objectif global est réparti pour l'horizon du SCoT (2040) et décliné par EPCI : » (tableau ci-contre)

Adéquation du projet avec l'orientation B8.5 du SCoT du Biterrois

Le SCoT du Biterrois fixe, pour la CABM dont Boujan-sur-Libron est membre, un objectif de réduction de la consommation d'ENAF à vocation d'habitat de -63 % par rapport au cycle passé (2011-2021), soit une enveloppe de 189 ha sur la période 2021-2040. Cette enveloppe a fait l'objet d'une répartition inter-communale, arrêtée par délibération du conseil communautaire du 23 juin 2025, attribuant à Boujan-sur-Libron, classée « Pôle relais structurant », un potentiel de consommation d'ENAF à vocation d'habitat de 4,0 ha sur cette même période.

Le projet de « La Plaine », avec une consommation de 3 ha d'espaces agricoles correspondant à la zone AU du PLU, constitue le secteur principal de consommation d'ENAF identifié pour la Commune, le solde de l'enveloppe communale correspondant à des reliquats fonciers ponctuels. Le projet s'inscrit ainsi pleinement dans la répartition foncière arrêtée par les élus de la CABM, en cohérence avec l'objectif de diminution marquée de la consommation d'espace porté par le SCoT du Biterrois.

La compatibilité du projet avec l'enveloppe de consommation foncière fixée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CABM est développée dans la partie suivante du présent rapport.

Poste de consommation d'ENAF	Détails	Cycle passé 2011-2021	Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040)		
		ha/an	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
HABITAT	(incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures))	75	-50%	37	709
	CABM	27	-63%	10	189
	CAHM	20	-47%	11	202
	CC Domitienne	10	-47%	5,4	102
	CC Avant-monts	11	-38%	7,1	135
	CC Sud Hérault	7	-37%	4	81
ESPACES ECONOMIQUES	(incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures))	38	-29%	27	514
GROUPE : Parcs d'activités économiques / Touristiques & loisirs (Objectif B2.2)		17	+21%	20	389
	CABM	10,9	+13%	12,3	234
	CAHM	2,3	+36%	3,2	61
	CC Domitienne	1,9	+55%	3,0	57
	CC Avant-monts	1,3	+15%	1,5	29
	CC Sud Hérault	0,4	-1%	0,4	8
DIFFUS : activités isolées	Activité unique en continuité ou non de l'habitat (ferme agricole, commerce, hôtellerie, camping, parc photovoltaïque...)	21	-69%	7	124
EQUIPEMENTS	Zones d'équipements collectifs : Décharges, Centre d'enfouissement, déchetterie, station d'épuration, Espaces ouverts de sports et de loisirs	37	-78%	8	157
INFRASTRUCTURES	Nœud d'axe urbain et hors ZAE : Réseau routier, Réseau ferroviaire, Espaces dédiés aux réseaux	9	-71%	3	50
Usages en transition HQRS : enveloppe urbaine et espaces économiques	Chantiers et terrains vagues	15	-83%	3	49
TOTAL SCoT		175 ha/an	-55%	78 ha/an	1 478 ha
	CABM	72 ha/an	-57%	31 ha/an	585 ha
	CAHM	48 ha/an	-58%	20 ha/an	375 ha
	CC Domitienne	19 ha/an	-47%	10 ha/an	188 ha
	CC Avant-monts	22 ha/an	-52%	11 ha/an	204 ha
	CC Sud Hérault	15 ha/an	-55%	7 ha/an	125 ha

La dimension écologique du SCoT

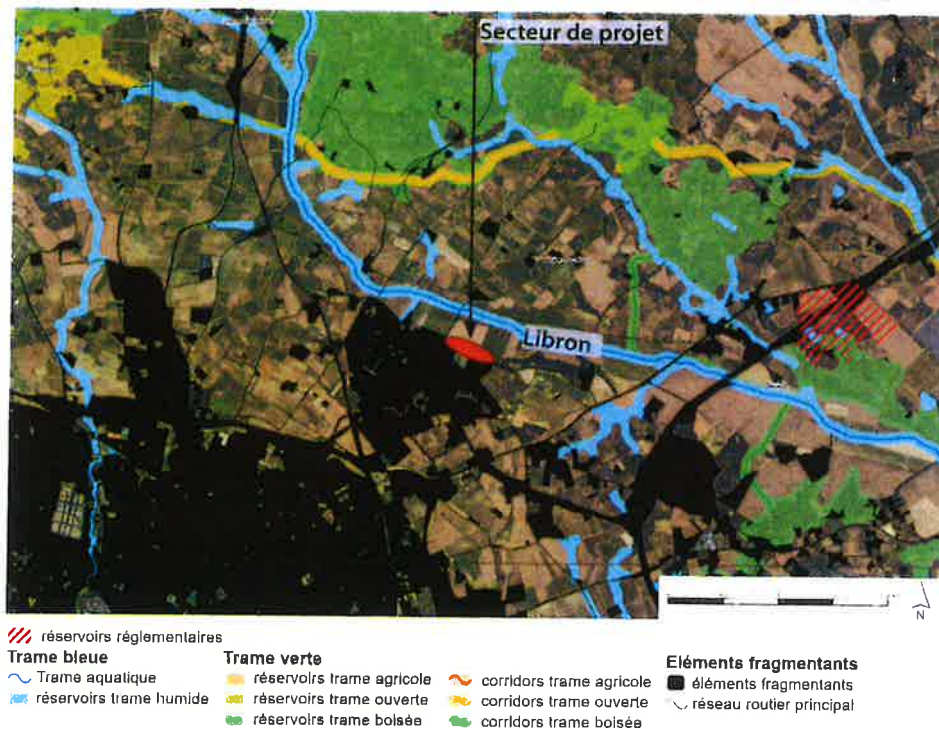
Les orientations écologiques du SCoT en lien avec le projet

Dans le DOO, le SCoT adopte une ligne environnementale qui retient une dimension écologique avec l'orientation A3 «Intégrer les enjeux écologiques.» Cette orientation se décline en 3 objectifs présentés ci-après :

Orientation A3 : «Intégrer les enjeux écologiques»

« Les objectifs ci-après sont associés à l'atlas cartographique Trames Verte et Bleu en annexe. Les intégrations attendues dans les documents locaux d'urbanisme impliquent des traductions dans leurs pièces réglementaires (zonage, OAP, règlement). La séquence Eviter Réduire Compenser doit guider les choix d'aménagements dans ces espaces. »

Extrait de l'Atlas cartographique du DOO du SCoT du Biterrois relative à la Trame verte et bleue



Objectif A3.1 : «Intégrer et protéger les réservoirs réglementaires»

«Les espèces et habitants étant à l'origine d'une protection réglementaire ne doivent pas être impactés. De même, ceux à l'origine d'un Plan National d'Actions doivent être pris en compte.»

Objectif A3.2 : «Préserver la trame aquatique et les espaces littoraux et maritimes»

«Le SCoT protège le réseau hydrographique qui structure le territoire depuis l'arrière-pays jusqu'au littoral. Il met en valeur les potentiels écologiques, paysagers et récréatifs.»

Objectif A3.3 : «Identifier la trame verte et garantir ses fonctionnalités écologiques»

«Les documents d'urbanisme locaux doivent identifier les différentes trames (agricoles, boisées et ouvertes) et leur niveau de sensibilité pour en faire un point de départ de leur réflexion stratégique sur le projet d'aménagement et de développement durable.»

Adéquation du projet avec l'axe écologique du SCoT

La ZAC de « La Plaine » se positionne hors des réservoirs et corridors écologiques identifiés par le SCoT du Biterrois au titre de la Trame Verte et Bleue. Il n'est concerné par aucun réservoir réglementaire, aucun réservoir de trame agricole, boisée ou ouverte, ni par aucun corridor écologique cartographié sur le territoire de Boujan-sur-Libron. Le site s'inscrit ainsi en dehors des principaux espaces de biodiversité identifiés à l'échelle du SCoT.

Le projet intègre néanmoins une dimension écologique dans sa conception : le site est traversé par le ruisseau d'Enguignou, dont la végétation buissonnante dessine une continuité paysagère et hydraulique locale, préservée au sein du projet. Bien que non classée en tant que réservoir ou corridor au titre du SCoT, cette trame hydraulique participe à l'inscription du futur quartier dans son environnement et sera valorisée comme armature paysagère du projet.

Le projet limite l'imperméabilisation du site, promeut les mobilités douces et s'inscrit dans une perspective de développement compact et harmonieux de la Commune, en cohérence avec les objectifs A3.1, A3.2 et A3.3 du SCoT du Biterrois relatifs à la préservation des réservoirs réglementaires, de la trame aquatique et de la trame verte.

Le développement durable et l'aménagement du territoire selon le SCoT

Les orientations durables du SCoT

Au travers de plusieurs de ses orientations, le SCoT définit les principes d'une urbanisation durable et d'un aménagement du territoire de grande qualité : prise en compte de la biodiversité, prise en compte des risques, insertion réciproque entre la nature et la ville, gestion économe des ressources, développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, promotion de la qualité de vie...

Le SCoT rappelle que la qualité des espaces bâtis constitue une condition fondamentale de la qualité de vie des populations, tant sur le plan de l'aspect que de la fonctionnalité des espaces urbains, dans les quartiers anciens comme dans les extensions récentes. Il invite à réaffirmer la mixité des fonctions du tissu urbain, l'adaptation des formes urbaines au contexte local, la diversité de l'expression architecturale, ainsi que la prise en compte des dimensions fonctionnelles et sociales des espaces publics, en réaction aux tissus urbains récents souvent monofonctionnels et standardisés.

Adéquation avec la dynamique du SCoT de développer un urbanisme durable

Le projet de « La Plaine » s'inscrit pleinement dans cette dynamique d'urbanisme durable, à travers six objectifs complémentaires portés par la Commune.

Sur le plan social, le projet vise à accueillir une population diversifiée, en proposant une offre de logements adaptée aux différents profils de ménages (familles, jeunes actifs, personnes âgées, ménages modestes), avec une part conséquente de logement social et une pluralité des formes urbaines, répondant ainsi à l'exigence de mixité sociale portée par le SCoT.

Sur le plan foncier, le projet maîtrise sa consommation d'espace en concentrant l'urbanisation dans l'enveloppe réellement constructible du PLU et du PPRI, en limitant les voiries et emprises artificialisées et en optimisant les formes bâties, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT.

Sur le plan des déplacements, le projet façonne un quartier apaisé et connecté, en hiérarchisant les circulations, en valorisant le chemin rural n°37 comme continuité douce, et en renforçant les liaisons piétonnes et cyclables avec le village, limitant ainsi le recours systématique au véhicule individuel.

Le paysage constitue par ailleurs l'armature du projet : préservation des vues vers la plaine agricole, création de lisières végétales, intégration des bassins et noues aux espaces publics, et recours à une palette végétale méditerranéenne, favorisant la nature en ville et la qualité du cadre de vie.

Le risque et le cycle de l'eau sont intégrés dès la conception du projet, à travers la préservation des transparences hydrauliques, la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'absence d'exposition supplémentaire au risque d'inondation lié au bassin versant du Libron.

Enfin, le projet porte une exigence de qualité urbaine et architecturale durable, par une écriture sobre et contemporaine, une échelle bâtie maîtrisée, le recours à des matériaux durables et une conception bioclimatique des bâtiments.

Au travers de ces six objectifs, le projet de « La Plaine » répond de façon cohérente aux principes d'urbanisme durable portés par le SCoT du Biterrois.

Répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Qu'est ce que le PLH ?

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Le PLH 2025-2030 de l'Agglomération Béziers Méditerranée

La CABM, dans le cadre de sa compétence «équilibre social de l'habitat », a redéfini dans son quatrième PLH (adopté en conseil communautaire du 26 mai 2026 pour la période 2025-2030), les politiques de planification en matière d'habitat et de logement social pour les 17 communes qui la composent.

Le PLH 2025-2030 de la CABM identifie de forts besoins de production de logements, notamment sur le centre de Béziers et sur les pôles relais structurants du territoire, dont fait partie Boujan-sur-Libron. Construit à partir d'un diagnostic territorial et d'orientations stratégiques, il fixe un programme d'actions auquel les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles, structuré autour de cinq orientations :

- Orientation 1 : Produire une offre de logements adaptée aux évolutions démographiques et socio-économiques du territoire ;
- Orientation 2 : Développer le logement social et poursuivre l'effort de rééquilibrage de la production ;
- Orientation 3 : Promouvoir la sobriété foncière et la qualité à travers la politique de l'habitat ;
- Orientation 4 : Répondre aux besoins des populations en difficultés et des publics spécifiques sur l'ensemble du territoire ;
- Orientation 5 : Piloter et animer la politique de l'habitat.

Sur la durée du PLH, l'objectif minimal de production à l'échelle de la CABM s'élève à 5 400 logements, dont 2 592 sur la seule commune de Béziers. En tant que « Pôle relais structurant », Boujan-sur-Libron se voit fixer un objectif minimal de production de 216 logements sur la durée du PLH (soit 36 logements par an), dont 78 logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU, 10 logements en accession sociale et 128 logements libres ou intermédiaires.

Boujan-sur-Libron, un PLU et un projet en réponse aux attentes du PLH

La commune décline cet objectif de production au sein de deux gisements fonciers complémentaires : le réinvestissement urbain (dents creuses, division parcellaire, mobilisation de logements vacants) et l'extension de l'enveloppe urbaine, portée par la ZAC de «La Plaine».

Le PLH identifie ainsi la zone AU de La Plaine comme le secteur de développement en extension de la Commune, avec un potentiel de 109 logements, dont 33 logements locatifs sociaux, soit environ 30 % de logements sociaux, conforme à l'engagement communal de mixité sociale porté par le projet.

Par ailleurs, la programmation de la ZAC de « La Plaine » a été inscrite en totalité sur la durée du PLH (2025-2030), ce qui confirme la pleine adéquation temporelle du projet avec la stratégie de l'habitat de la CABM.

Le projet de « La Plaine » répond ainsi aux objectifs de production de logements diversifiés et de mixité sociale fixés par le PLH pour Boujan-sur-Libron, en constituant le principal levier permettant à la Commune de remplir sa part de l'effort collectif de production de logements de la CABM.

2. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boujan-sur-Libron

Le document d'urbanisme en vigueur

La Commune de Boujan-sur-Libron dispose d'un PLU approuvé le 25 septembre 2013. Dès l'origine de ce document, le secteur de « La Plaine » a été identifié dans le PADD comme le secteur de développement futur à vocation d'habitat de la Commune, et classé en zone à urbaniser (AU). Il s'agit de la seule zone à urbaniser à court terme inscrite au PLU de Boujan-sur-Libron. Elle se positionne en limite Nord-Est du territoire communal.

Le périmètre de la ZAC « La Plaine » est ainsi majoritairement classé en zone à urbaniser AU du PLU. Une partie de son extrémité Nord est toutefois classée en zone agricole A, cette portion correspondant à la zone inconstructible pour l'habitat au titre du PPRi (zone rouge). Le projet s'est d'ailleurs appuyé sur cette limite réglementaire pour dessiner l'emprise de l'espace constructible dédié à l'habitat.

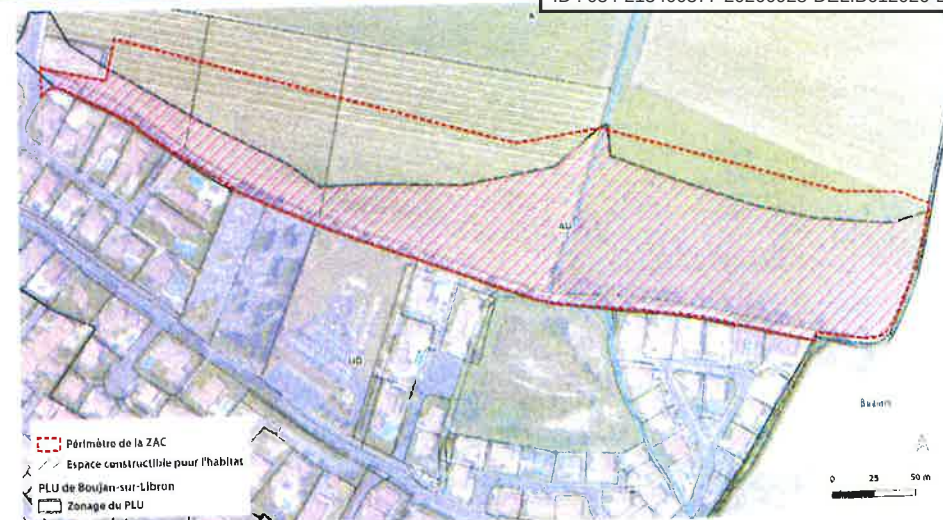
Le règlement du PLU précise que cette zone est destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme d'un nouveau quartier équipé et aménagé de façon cohérente avec le tissu urbain environnant, à dominante d'habitat. Dans ce contexte, il admet également équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le règlement précise que son urbanisation doit être conçue globalement, dans le cadre d'une opération d'ensemble, et qu'elle correspond à un projet de « quartier durable » destiné à offrir à la commune les logements dont elle aura besoin d'ici 2031.

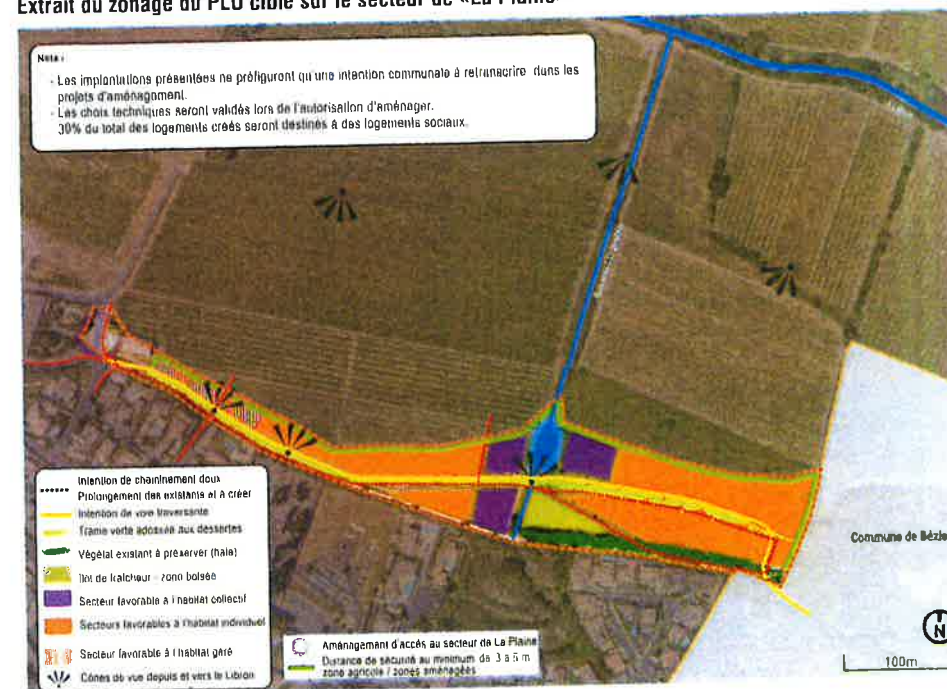
Le règlement identifie par ailleurs que ce secteur est concerné par la zone de précaution Rp et la zone de précaution résiduelle Z1 du PPRi de Boujan-sur-Libron, dont les prescriptions doivent être intégrées à la conception du projet.

Une modification n°3 du PLU, portant spécifiquement sur ce secteur, a été approuvée le 9 janvier 2025. Cette procédure a actualisé l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de « La Plaine », en fixant un cadre de développement à vocation d'habitat intégrant mixité sociale, approche environnementale, continuités douces, densité maîtrisée, qualité paysagère et prise en compte du risque inondation. L'OAP qualifie La Plaine de dernière zone à urbaniser de la commune.

Le secteur dispose ainsi, depuis cette modification, d'un cadre réglementaire et d'orientations d'aménagement stabilisés, que le projet de ZAC vient traduire opérationnellement.



Extrait du zonage du PLU ciblé sur le secteur de « La Plaine »



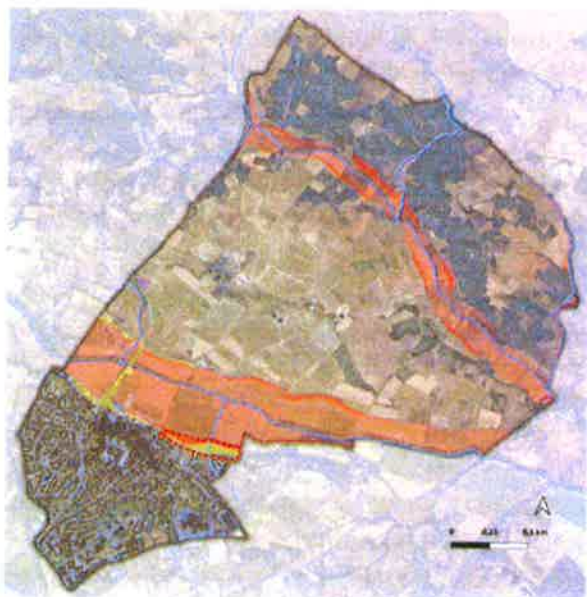
Extrait de l'OAP de « La Plaine », Principes d'organisation du secteur AU

Le positionnement du projet, un choix contraint par l'absence d'alternative

Le choix du secteur de « La Plaine » pour l'accueil du développement résidentiel de la commune ne résulte pas d'une simple opportunité foncière, mais de l'absence d'alternative sur le territoire communal.

En effet, Boujan-sur-Libron ne dispose que d'une seule zone à urbaniser inscrite au PLU. Les autres secteurs susceptibles d'accueillir un projet d'une telle envergure sont exclus. Une large partie du territoire communal en continuité du tissu urbain est concernée par :

- Les zones inondables inconstructibles et réglementées dans le PPRI de Boujan-sur-Libron, et qui sont liées au bassin versant du Libron (zone rouge naturelle Rn, zones de précaution Rp et Z1) ;



- Une saturation du tissu urbain existant. Les rares dents creuses subsistantes, de taille plus modeste que le projet de « La Plaine », sont d'ores et déjà mobilisées par d'autres opérations identifiées dans le potentiel de réinvestissement urbain de la Commune.

- Les limites administratives du territoire communal.

Le secteur de La Plaine constitue ainsi la seule zone d'extension identifiée par le PLU susceptible de répondre aux besoins en logements de la Commune. Sa localisation en continuité directe du tissu urbain, à proximité du centre et des équipements, permet en outre de répondre à ces besoins sans ouvrir un front d'urbanisation isolé, en cohérence avec les principes de compacité et de continuité urbaine défendus tant par le PLU que par le SCoT du Biterrois.

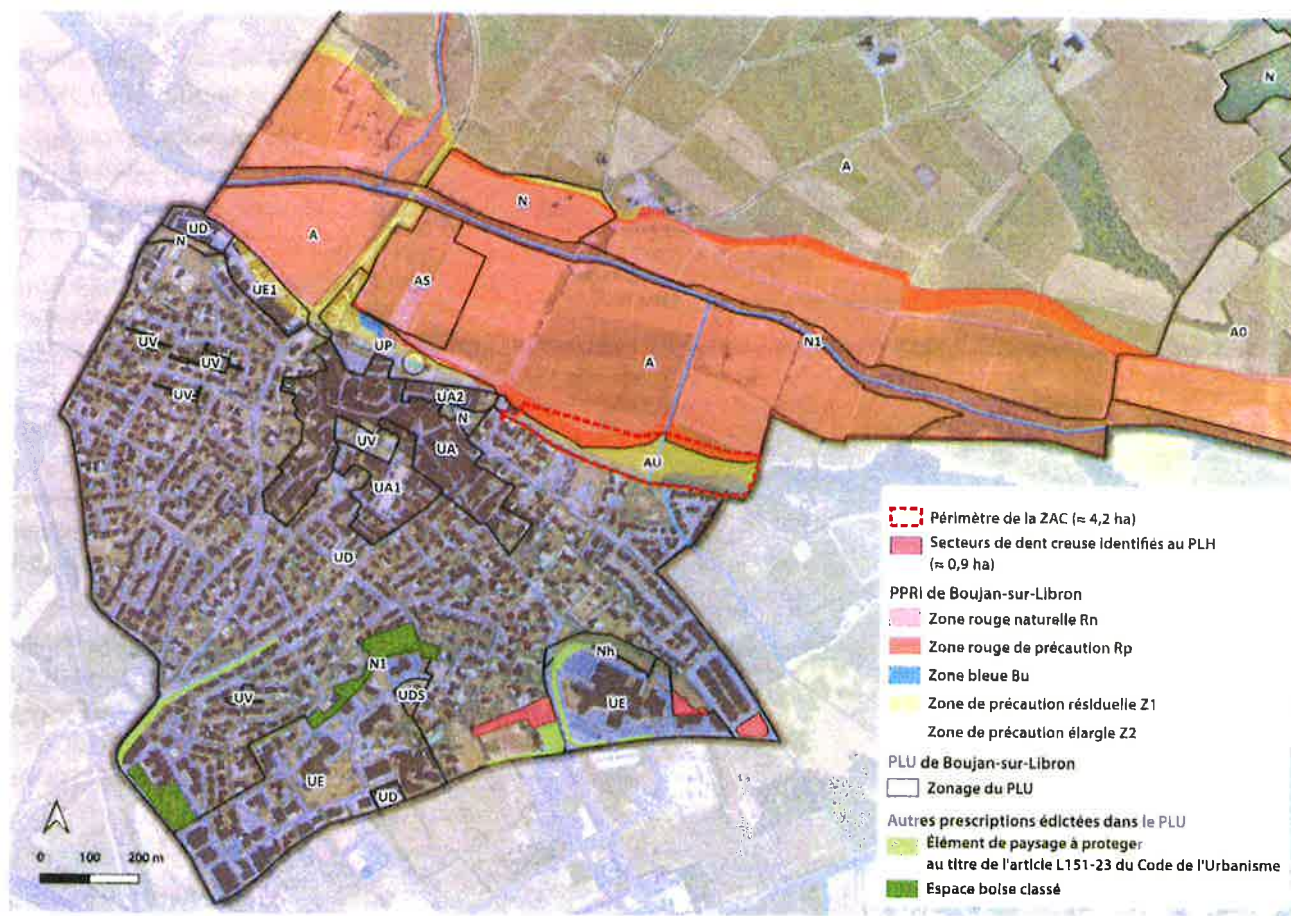


Illustration des contraintes du territoire communal et de l'absence d'alternative au secteur de « La Plaine »

3. La prise en compte des servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- La servitude relative à l'établissement de canalisations électriques ;
- La servitude relative au PPRI de Boujan-sur-Libron ;
- La servitude relative au périmètre de protection autour des monuments historiques.

Le projet est concerné par ces deux dernières servitudes.

Le PPRI de Boujan-sur-Libron

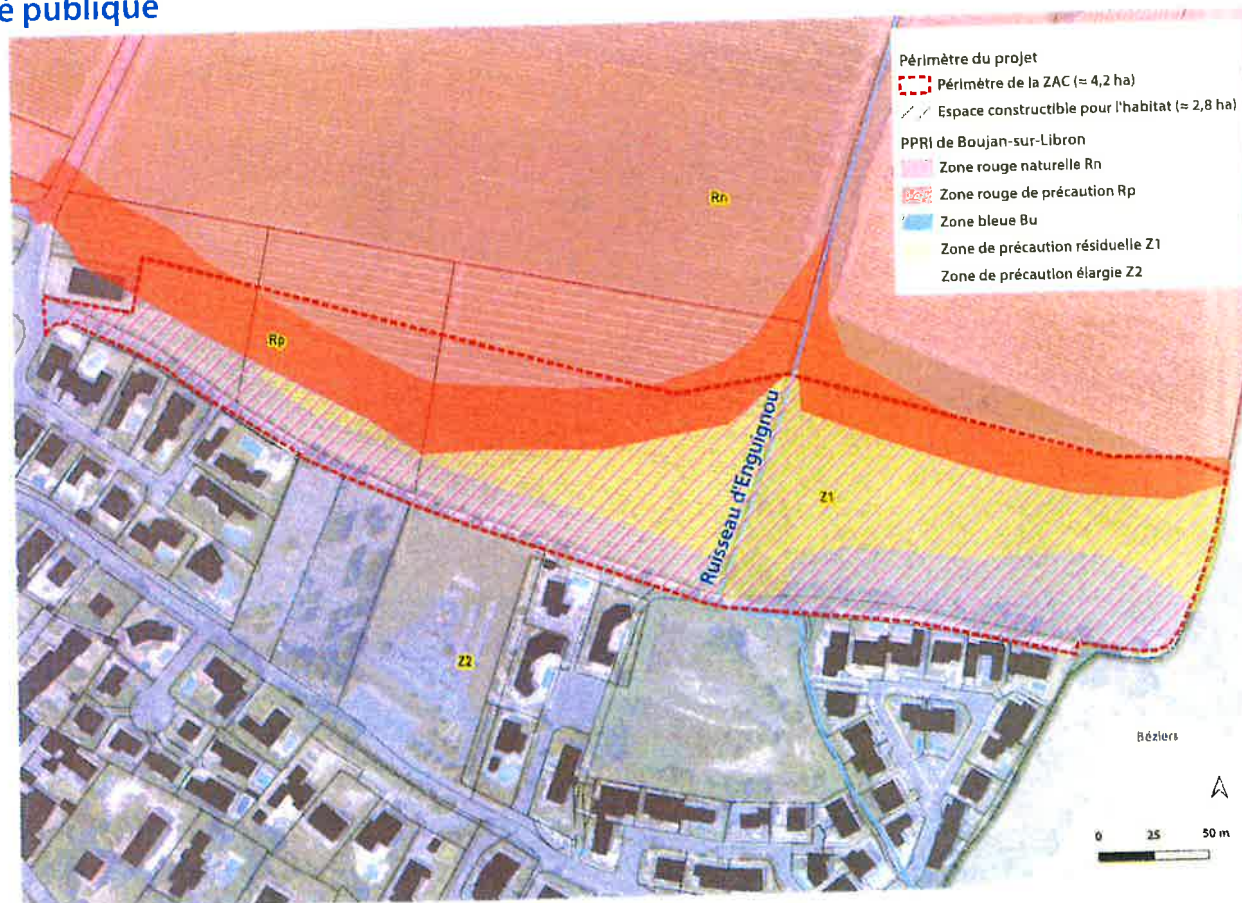
Un document opposable, intégré dès la conception du projet

La Commune de Boujan-sur-Libron est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI), approuvé le 31 mai 2016, qui vaut servitude d'utilité publique et s'impose au PLU. Ce document distingue des zones de danger, exposées à un aléa fort (zones Ru et Rn), et des zones de précaution, où l'aléa est plus modéré ou résiduel (zones Bu, Rp, Z1 et Z2).

Le périmètre de la « ZAC de La Plaine » recoupe plusieurs de ces zonages : une frange en zone rouge de précaution Rp et de danger Rn, et l'essentiel du site en zones de précaution Z1 et Z2, non exposées à l'aléa de référence.

Une traduction concrète dans le projet

La prise en compte du risque d'inondation se traduit directement dans le projet. Une limite constructibilité pour l'habitat est définie au sein du périmètre de la ZAC, excluant l'espace destiné à l'habitat les secteurs classés en zone Rp et Rn.



Localisation du périmètre de la ZAC de «La Plaine» et des zones du PPRI

Traversant le secteur de projet, le ruisseau d'Enguignou et ses abords sont également pris en compte dans l'organisation du projet. Le parti d'aménagement préserve les transparences hydrauliques, limite l'imperméabilisation des sols et évite toute exposition supplémentaire au risque, notamment par l'intégration de bassins et de noues au sein des espaces publics du quartier.

Les modalités précises de gestion des eaux pluviales et de compensation hydraulique seront détaillées dans le dossier loi sur l'eau.

Le périmètre de protection autour du château de Libouriac, monument historique

Une servitude d'utilité publique grevant le périmètre du projet

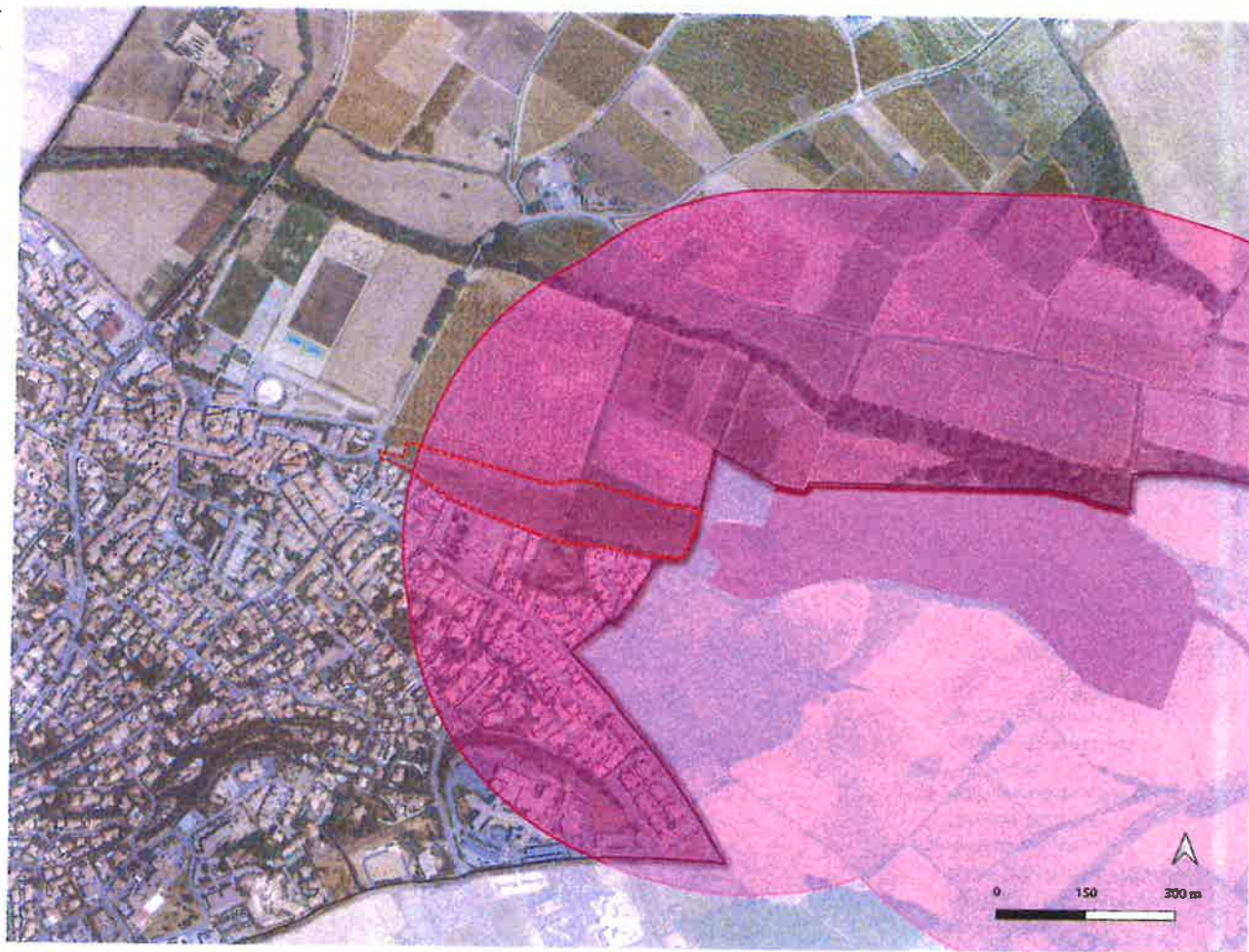
Le secteur de projet est concerné par le périmètre de protection de 500 mètres attaché au château de Libouriac, monument historique situé à l'est du site et cœur d'un ancien grand domaine viticole du Biterrois. L'édifice est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 12 décembre 1995, au même titre que son parc, les façades et toitures de ses dépendances (chapelle, maison des jardiniers, maison du régisseur, château d'eau-pigeonnier, cave viticole, greniers, remises et écuries), ainsi que le petit parc et l'allée de pins.

Cette servitude d'utilité publique, attachée au monument, couvre ainsi la quasi-intégralité du périmètre de la ZAC et s'impose de ce fait à l'ensemble du projet.

Une donnée structurante intégrée à la conception

L'inclusion du secteur dans ce périmètre a pour conséquence de soumettre l'ensemble des travaux et aménagements projetés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), conformément aux dispositions du code du patrimoine. Cet avis porte notamment sur l'insertion paysagère du projet, les covisibilités avec le monument protégé et ses dépendances, ainsi que sur le traitement architectural et paysager de l'ensemble du futur quartier, appelé à se développer presque intégralement au sein de cette servitude.

La prise en compte du château de Libouriac et de ses abords constitue une donnée structurante de la conception du projet. Elle a notamment guidé les réflexions relatives à l'implantation du bâti, aux hauteurs et gabarits, au traitement des perspectives visuelles vers le domaine, ainsi qu'au choix des dispositifs paysagers, appelés à ménager des transitions qualitatives avec le monument protégé.



Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» et du périmètre de protection autour du monument historique inscrit.

4. La prise en compte des autres contraintes réglementaires

Le risque feu de forêt

Qu'est-ce qu'un feu de forêt ?

Sont qualifiés de « bois et forêts » les espaces visés à l'article L.111-2 du code forestier, à savoir les espaces comportant des plantations d'essences forestières, des reboisements, des landes, maquis et garrigues. Ces espaces sont exposés à un aléa feu de forêt, plus ou moins intense selon la nature et la structure des boisements, la topographie du site et sa situation par rapport aux vents dominants.

Dans toute zone exposée à un aléa feu de forêt, quelle que soit son intensité, les personnes et les biens sont susceptibles de subir des atteintes en cas d'incendie. La menace est plus forte pour les constructions isolées et l'habitat diffus, particulièrement vulnérables et difficilement défendables par les services de secours. En outre, ces constructions et la présence humaine induite augmentent le risque de départ de feu.

La connaissance du risque feux de forêt

Boujan-sur-Libron n'est pas couverte par un PPRif approuvé, toutefois elle est concernée par les obligations légales de débroussaillage (OLD) et elle compte des zones exposées aux feux de forêt.

Le Porter à Connaissance (PAC) Aléa feu de forêt de la DDTM34

Face à la multiplication des incendies et départs de feux dans l'Hérault, phénomène aggravé par le dérèglement climatique et son lot de vagues de chaleurs et de sécheresses intenses et récurrentes, la connaissance du risque incendie a été affinée et actualisée dans notre département.

Un Porter à Connaissance (PAC) Aléa feu de forêt a ainsi été élaboré par la DDTM à l'échelle du département de l'Hérault en 2021. Il prend la forme d'une carte d'aléa et d'une notice d'urbanisme.

Le porter à connaissance de l'aléa feu de forêt départemental

La carte d'aléa incendie de forêt a été établie suivant le processus suivant :

- analyse des végétations exposées au risque incendie de forêt par photo-interprétation d'images satellites datant de 2019 ;
- cartographie des types de peuplements forestiers, landes et garrigues concernées par la carte ;

- évaluation de la biomasse combustible et de la participation à la combustion de chaque type de végétation ;
- définition des conditions de référence météo (direction du vent et vitesse) en période estivale sèche ;
- calcul de l'intensité maximale d'un feu de forêt sur chaque pixel élémentaire de 30x30m ;
- classement en niveau d'intensité, de très faible à exceptionnelle.

L'aléa feu de forêt est ainsi cartographié sur l'ensemble des zones exposées du département de l'Hérault, par le niveau d'intensité d'un feu de forêt, en condition estivale défavorable.

L'aléa est ainsi défini de manière relativement précise (carreaux de 30x30m) selon 7 niveaux d'intensité, de nulle à exceptionnelle.

La notice d'urbanisme du PAC

La notice d'urbanisme du PAC présente notamment les principes de prévention, le niveau de vulnérabilité des zones urbanisées aux incendies de forêt, la nécessité de produire des études complémentaires d'aléas et de risques, des mesures de réduction de la vulnérabilité, l'application de la réglementation sur les obligations légales de débroussaillage.

Elle présente surtout un tableau des mesures préventives et des types de projets interdits, autorisés ou autorisés sous condition suivant le niveau d'aléa et la vulnérabilité de la zone (au regard d'un ensemble de critères de densité du bâti, de l'existence des équipements de défense incendie, de l'accessibilité au site pour le SDIS, des obligations de débroussaillage...).

La connaissance du risque feux de forêt à Boujan-sur-Libron

L'aléa feux de forêt est très variable selon les secteurs du territoire. Ainsi, les zones agricoles sont globalement de risques faibles à nuls, alors que les secteurs de déprise agricole et de boisements sont très sensibles et peuvent être identifiées d'aléa fort à exceptionnel.

L'aléa feux de forêt sur le secteur de projet

Même si le projet de « La Plaine » semble éviter les secteurs à risque vis-à-vis de l'incendie feux de forêt, le périmètre de la ZAC est limitrophe d'un espace boisé entourant le domaine de Libouriac.

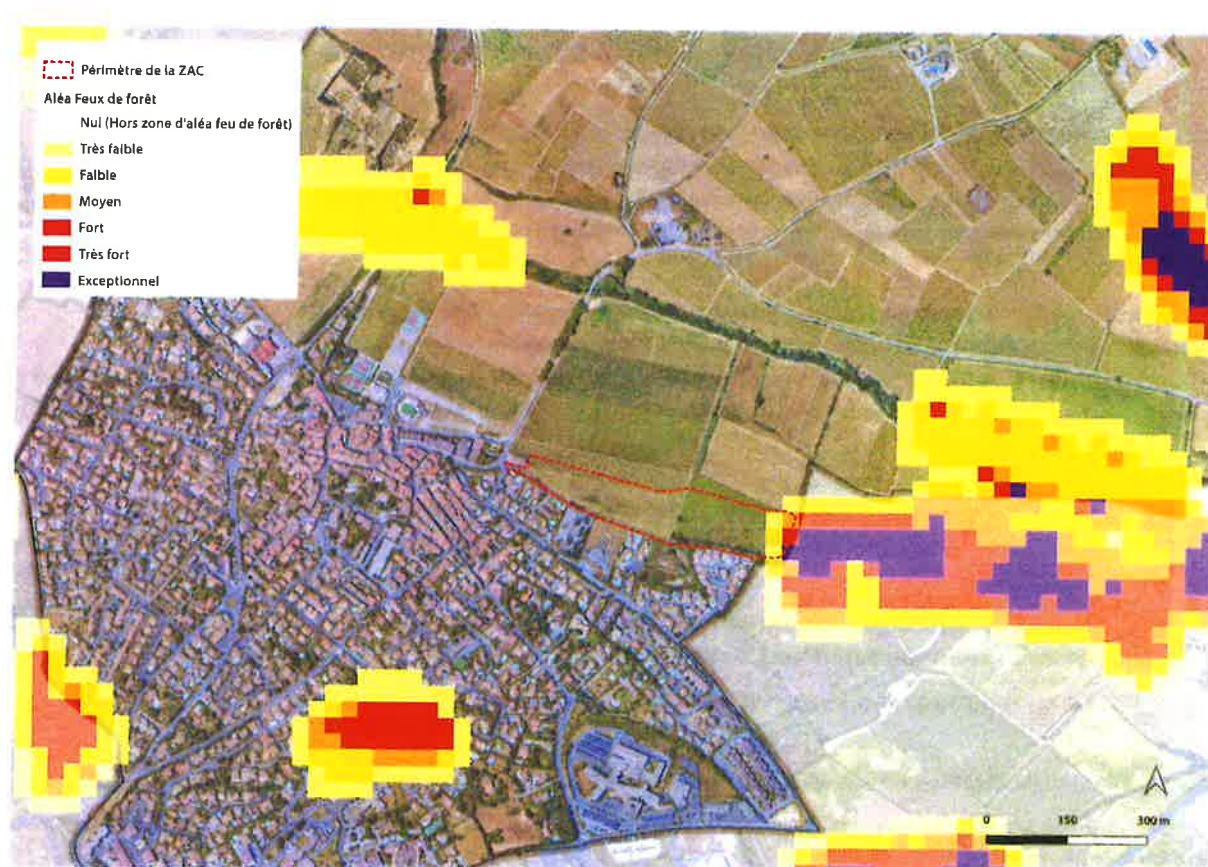
Si la superposition du périmètre de l'opération d'ensemble (ZAC) et de la carte d'aléa ne permet pas d'apprécier complètement cet évitement (à l'échelle cartographique du projet, la carte d'aléa apparaît comme peu précise : chaque pixel de la carte d'aléa représente un carré de 30 m x 30 m), la **superposition du périmètre de ZAC et de la photo aérienne permet de vérifier que les espaces combustibles restent bien en dehors du projet de «La Plaine».**

Les incidences

Le projet d'aménagement de la ZAC de « La Plaine » entraîne, par sa nature même, une augmentation de la vulnérabilité au risque incendie par rapport à l'état initial du site.

En application de la notice d'urbanisme associé au PAC, la **réalisation de la ZAC est possible au regard de ce risque car le mode opérationnel retenu, la ZAC en tant qu'opération d'ensemble, permet apporter la garantie du respect des mesures préventives : forme urbaine peu vulnérable au feu (urbanisation groupée et continue), organisation cohérente et équipements de défense adaptés (voirie, hydrants-PEI).**

Le Projet de «La Plaine» sera équipée de ces dispositifs. En phase de projet, le SDIS, le service départemental de risque incendie, sera consulté et au titre de sa compétence, définira les prescriptions d'équipements adaptées à la protection de la zone.



Localisation du périmètre de la ZAC de «La Plaine» et des niveaux d'aléa feux de forêt

Les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sur Boujan-sur-Libron

Cadre réglementaire

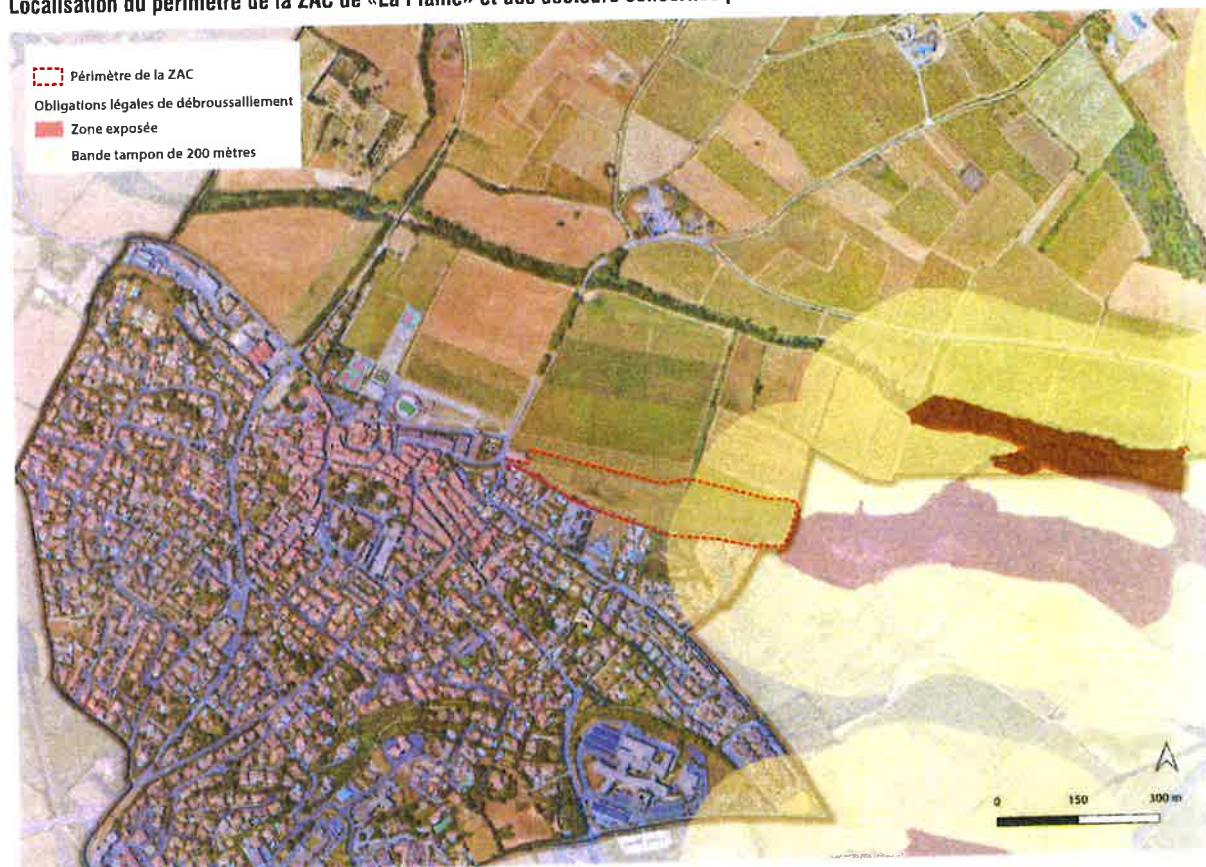
Le débroussaillage aux abords des habitations permet de protéger la forêt et les populations en limitant le risque de départ de feu accidentel et en limitant sa propagation. Le débroussaillage est une obligation instaurée par le code forestier (article L.131-10). Il appartient au préfet de chaque département de préciser les modalités de mise en œuvre du débroussaillage selon la nature des risques.

Dans le département de l'Hérault, ces modalités sont fixées par l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2025-04-15800 du 8 avril 2025 relatif à la prévention des incendies de forêt par le débroussaillage, pris en application de la loi du 10 juillet 2023 et de l'arrêté ministériel du 29 mars 2024. Cet arrêté s'applique sur l'ensemble des massifs forestiers classés à risque d'incendie du département, définis comme les espaces d'une surface supérieure à 4 ha en nature de bois, forêt, plantation d'essences forestières, reboisement, landes, maquis ou garrigues, ainsi que les terrains situés jusqu'à 200 m de ces zones exposées.

Les OLD sur Boujan-sur-Libron

La commune est concernée par le zonage des OLD institué par l'arrêté du 8 avril 2025, du fait de la présence sur son territoire de boisements susceptibles d'entrer dans le champ des massifs à risque visés par cet arrêté.

Localisation du périmètre de la ZAC de «La Plaine» et des secteurs concernés par les OLD



Les OLD sur le secteur de la ZAC de «La Plaine»

La superposition du périmètre de la ZAC avec le zonage réglementaire montre que la frange Est du périmètre, au droit du ruisseau de l'Enguignou, est comprise dans la bande de 200 m entourant un massif boisé, tandis que la partie Ouest du périmètre, en continuité du tissu urbain existant, s'en trouve à l'écart. Cette configuration place une partie du site en zone soumise aux OLD.

Dans les secteurs concernés, le débroussaillage doit être réalisé et maintenu sur une profondeur de 50 m autour des constructions et de 10 m de part et d'autre des voies d'accès, selon les modalités techniques précisées par l'arrêté du 8 avril 2025.

Le risque mouvement de terrain

Présentation générale du risque

Les mouvements de terrain résultent du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles (pluviométrie intense, séisme, etc.) ou anthropiques (terrassement, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes). Ils recouvrent des phénomènes très divers, à cinétique lente (affaissements, tassements, retrait-gonflement des argiles) ou rapide (effondrements, chutes de blocs, coulées boueuses).

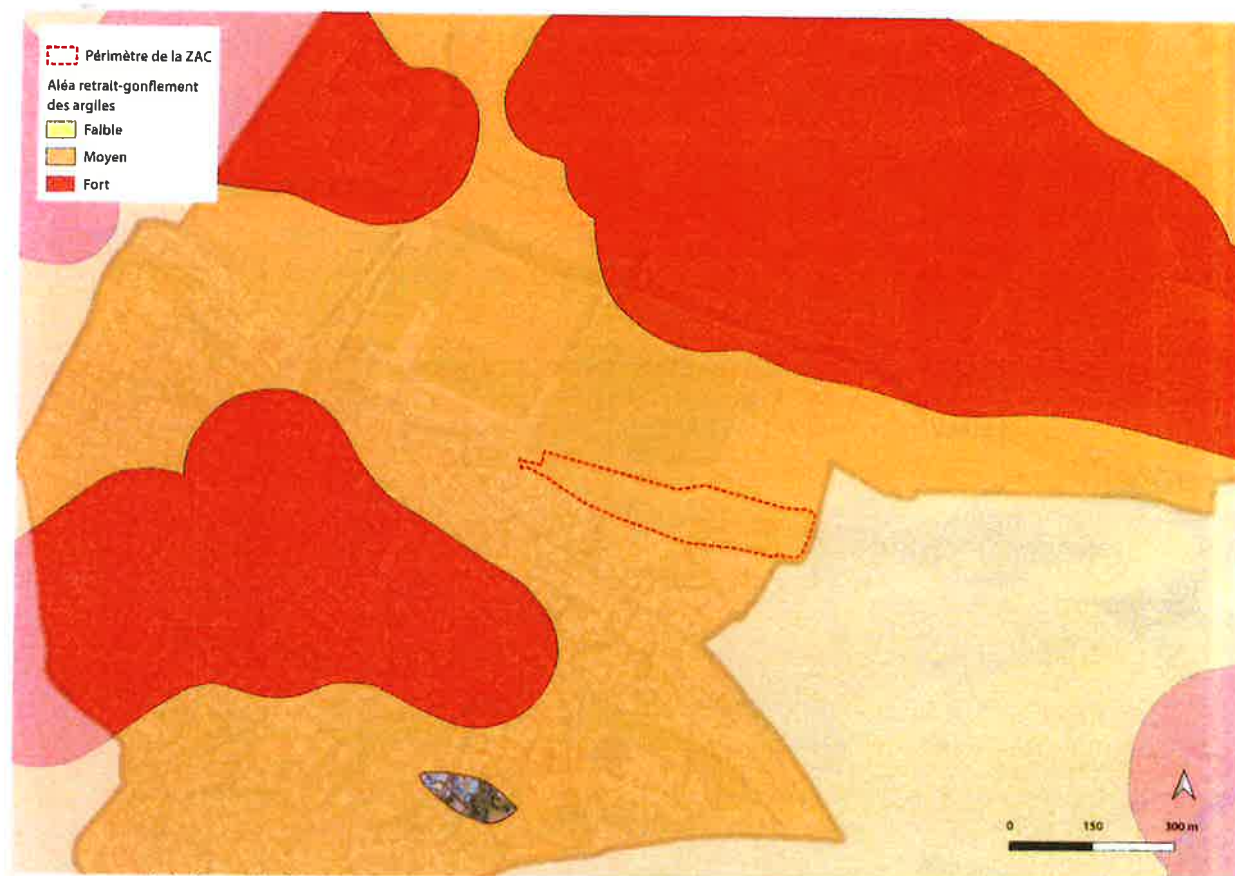
Dans l'Hérault, les principaux types de mouvements de terrain rencontrés sont le retrait-gonflement des argiles, les glissements de terrain, les effondrements liés à des cavités souterraines, les chutes de blocs, les coulées boueuses et l'érosion littorale. Dans les communes couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles « mouvement de terrain » (PPRN-MVT), celui-ci définit des zones d'interdiction et de prescriptions.

Les espaces concernés par le risque et la réglementation applicable à la ZAC

Boujan-sur-Libron n'est pas couverte par un PPRN mouvement de terrain. La commune est toutefois concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

L'aléa retrait-gonflement des argiles

Ce phénomène résulte de la variation de volume des sols argileux superficiels en fonction de leur teneur en eau : gonflement en période humide, retrait en période sèche. Ces mouvements, lents mais parfois d'amplitude importante, peuvent endommager les constructions, les maisons individuelles étant les plus exposées, et constituent l'une des principales causes de sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles.



Exposition du périmètre de la ZAC « La Plaine » à l'aléa retrait-gonflement des argiles, Source : BRGM

Le niveau d'aléa identifié sur la ZAC

La cartographie BRGM du retrait-gonflement des argiles fait apparaître, sur le territoire de Boujan-sur-Libron, une alternance de secteurs d'aléa moyen et de secteurs d'aléa fort. L'ensemble de l'emprise foncière de la ZAC « La Plaine » est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen, à l'écart des poches d'aléa fort.

Le code de la construction et de l'habitation définit des techniques constructives particulières applicables dans les zones exposées à ce phénomène, à mettre en œuvre dans la conception des bâtiments projetés selon le niveau d'aléa qui sera confirmé sur le périmètre.

La prise en compte de l'archéologie préventive

Qu'est-ce que l'archéologie préventive ?

L'archéologie préventive a pour objectif d'assurer la détection et l'étude scientifique des vestiges susceptibles d'être détruits par des travaux d'aménagement du territoire. Les archéologues interviennent ainsi, sur décision de l'État, pour étudier et sauvegarder le patrimoine archéologique.

Lorsqu'un aménagement soumis à archéologie préventive est envisagé sur un terrain à potentiel archéologique, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) peut, à l'issue de sa saisine, prescrire un diagnostic archéologique, puis, le cas échéant, une fouille préventive si des vestiges significatifs sont mis au jour. Sauf classement des vestiges au titre des monuments historiques, la contrainte archéologique est levée à l'issue de ces opérations et les travaux d'aménagement peuvent être réalisés.

Le secteur de « La Plaine » et l'archéologie préventive

Le secteur de projet concerné par une ZPPA

Le secteur de projet est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), instituée par arrêté préfectoral n°2014324-0021 du 20 février 2015 sur le territoire de la commune. Cet arrêté délimite six zones géographiques présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur aménagement. Le site s'inscrit dans la zone 6, qui couvre la frange nord-est du village et présente un fort potentiel archéologique, avec des indices diffus d'occupations préhistoriques et antiques déjà repérés.

À la différence des zones 1 à 5, qui portent sur des sites archéologiques avérés et sont soumises à transmission systématique au préfet de région, la zone 6 est assortie d'un seuil : les demandes de permis de construire, de permis d'aménager, de démolir, ainsi que les décisions de réalisation de ZAC, ne doivent être transmises que lorsque le terrain d'assiette atteint ou dépasse 1 000 m². Le projet de ZAC de La Plaine, par sa superficie, dépasse ce seuil.

Une saisine également déclenchée au titre de la superficie de la ZAC

Indépendamment de ce zonage, la réalisation d'une ZAC d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha entre, de plein droit, dans le champ d'application de l'archéologie préventive. Le projet de «La Plaine» relève ainsi de ce régime à double titre : au regard de sa localisation en zone 6 de la ZPPA, et au regard de sa superficie.

Pour les zones d'aménagement concerté, la saisine du préfet de région incombe à la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone, qui lui adresse le dossier de réalisation approuvé ; cette saisine peut également intervenir par anticipation. Au stade d'avancement actuel des études, cette saisine n'est donc pas obligatoire.



Localisation du secteur de projet de la ZAC de «La Plaine» et des zones de présomption de prescription archéologique.

au titre des articles L.311-1 et suivants, R.311-2 et suivants du Code de l'urbanisme

COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE « LA PLAINE »

Montage du dossier : septembre 2026

PIÈCE 2 : PLAN DE SITUATION

Maitre d'ouvrage



Commune de Boujan-sur-Libron
12 rue de la Mairie
34 760 Boujan-sur-Libron

Concessionnaire de l'aménagement



SAS ANGELOTTI AMÉNAGEMENT
43 rue de l'Industrie
34500 Béziers

Conception architecturale



Agence HUC Architecture
Le carré d'Hort - 62 av Jean
Moulin
34 500 Béziers

Conception hydraulique



BEI Infrastructure
58, allée John Boland
34500 Béziers

Montage du dossier



BETU Urbanisme & aménagement
58, allée John Boland
34500 Béziers

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

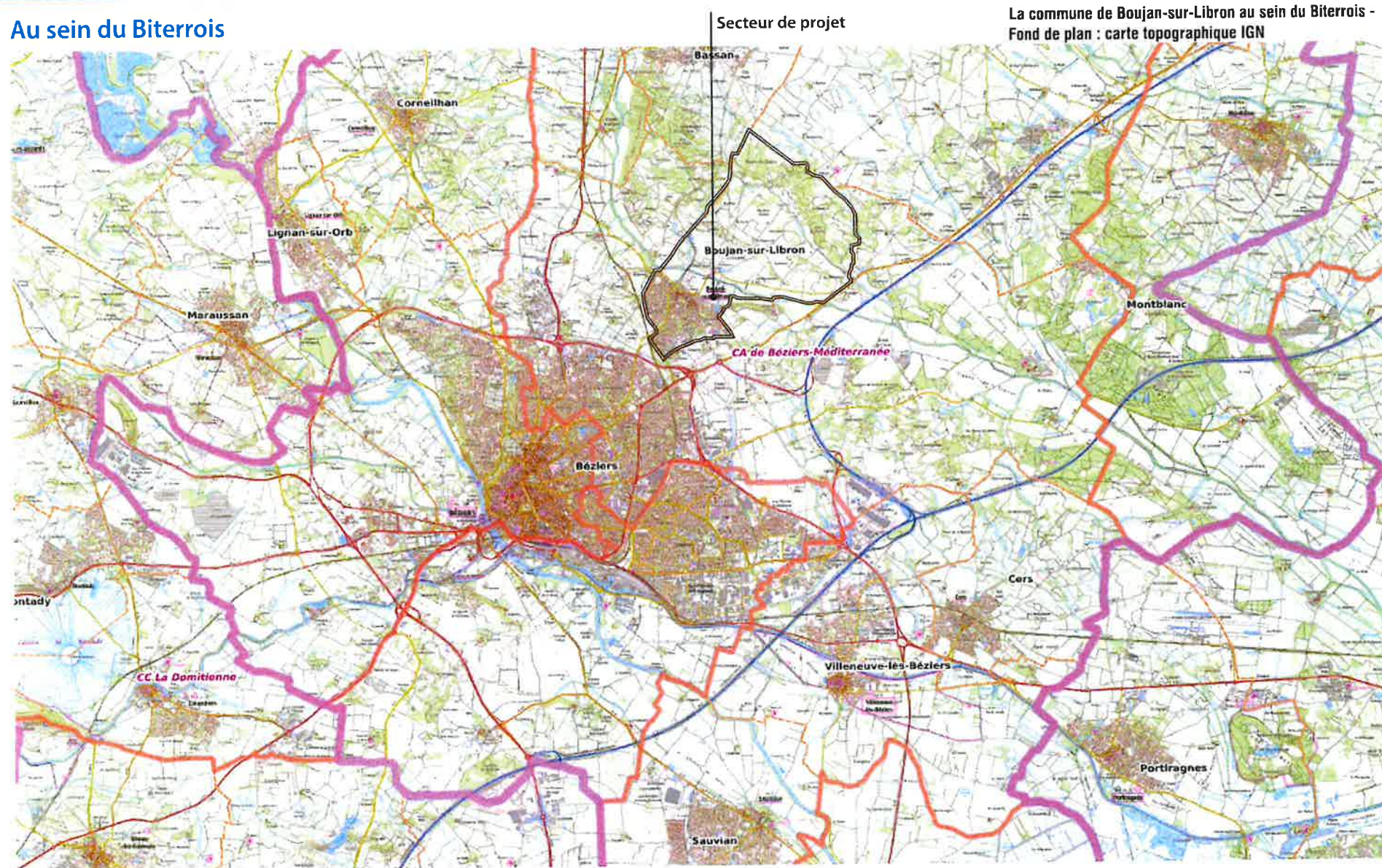
Publié le



ID : 034-213400377-20260928-DELIB612026-DE

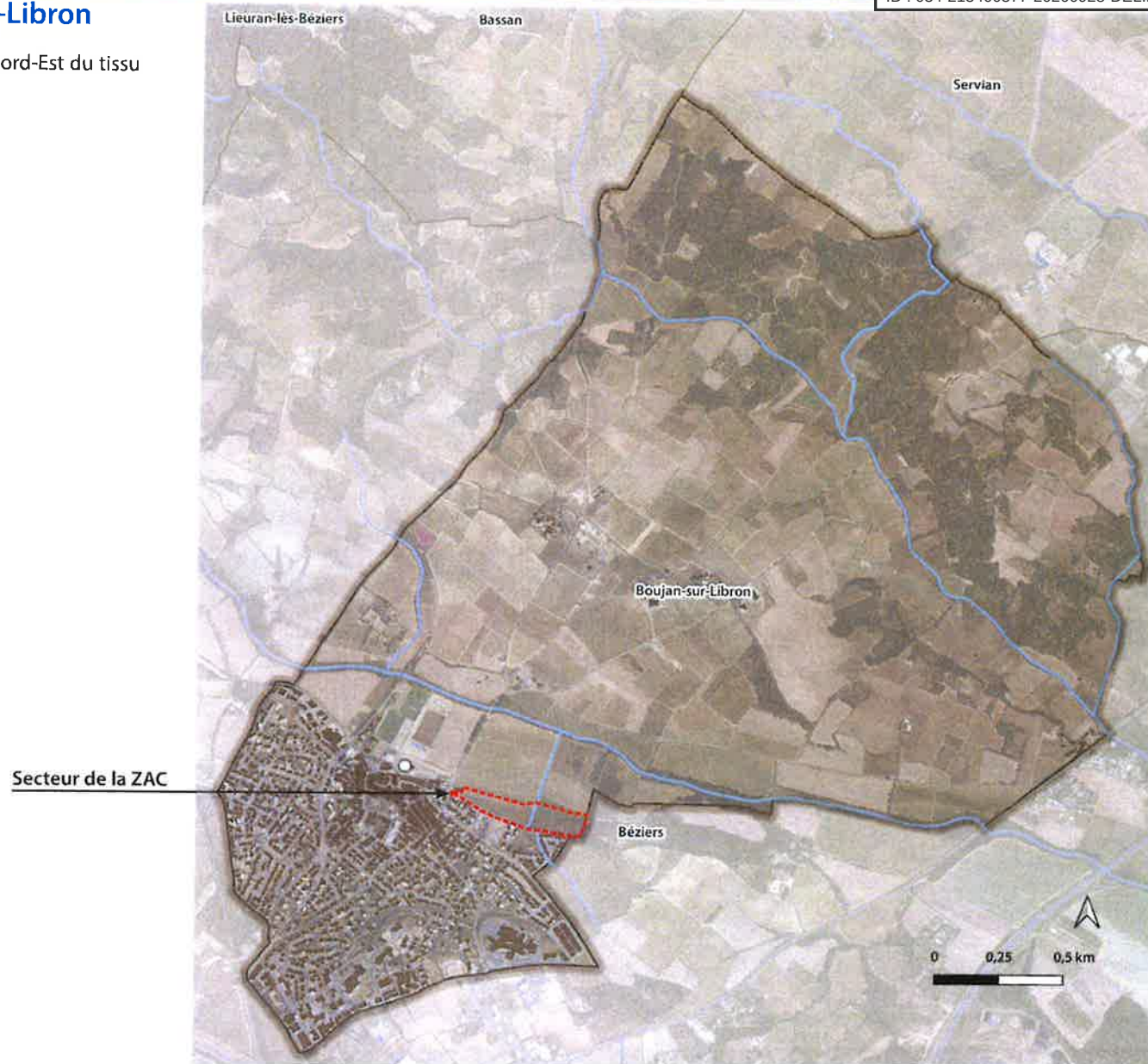
LA LOCALISATION DU PROJET

Au sein du Biterrois



Au sein du territoire de Boujan-sur-Libron

Le secteur de la ZAC se positionne en continuité Nord-Est du tissu urbain existant.



au titre des articles L.311-1 et suivants, R.311-2 et suivants du Code de l'urbanisme

COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE « LA PLAINE »

Montage du dossier : septembre 2026

PIÈCE 3 : PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE ZAC

Maitre d'ouvrage



Commune de Boujan-sur-Libron
12 rue de la Mairie
34 760 Boujan-sur-Libron

Concessionnaire de l'aménagement



SAS ANGELOTTI AMÉNAGEMENT
43 rue de l'Industrie
34500 Béziers

Conception architecturale



Agence HUC Architecture
Le carré d'Hort - 62 av Jean Moulin
34 500 Béziers

Conception hydraulique



BEI Infrastructure
58, allée John Boland
34500 Béziers

Montage du dossier



BETU Urbanisme & aménagement
58, allée John Boland
34500 Béziers

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le



ID : 034-213400377-20260928-DELIB612026-DE

PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE COMPOSANT LA ZAC



au titre des articles L.311-1 et suivants, R.311-2 et suivants du Code de l'urbanisme

COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE « LA PLAINE »

Montage du dossier : septembre 2026

PIÈCE 4 : RÉGIME DE LA ZAC VIS-À-VIS DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Maître d'ouvrage



Commune de Boujan-sur-Libron
12 rue de la Mairie
34 760 Boujan-sur-Libron

Concessionnaire de l'aménagement



SAS ANGELOTTI AMÉNAGEMENT
43 rue de l'Industrie
34500 Béziers

Conception architecturale



Agence HUC Architecture
Le carré d'Hort - 62 av Jean
Moulin
34 500 Béziers

Conception hydraulique



BEI Infrastructure
58, allée John Boland
34500 Béziers

Montage du dossier



BETU Urbanisme & aménagement
58, allée John Boland
34500 Béziers

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le



ID : 034-213400377-20260928-DELIB612026-DE

RÉGIME DE LA ZAC VIS-À-VIS DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

En application de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création doit préciser :

«si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.»

Les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC sont exonérés de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.