



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 27 JANVIER 2025

N° 2025-01-03

République française

Département de l'Hérault

Nombre de membres :

En exercice : 19

Ayant pris part à la délibération : 19

- o Présents : 18
- o Pouvoirs : 1

Date de convocation :

Jeu. 23 janvier 2025

Publié le :

31 janvier 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept janvier à dix-huit heures,

Le Conseil Municipal de la commune de Lézignan-la-Cèbe, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Rémi BOUYALA, Maire.

Présents :

Rémi BOUYALA, Fabrice MAURRAS, Patricia ROUAT, Nicolas BRIL, Léa VERNIERE, Damien FOURESTIER, Bernadette DENOYELLE, Annie ALLEL, Catherine COLIN, Béatrice OLLIER, Alain MALAFOSSE, David CARON, Caroline SARNIGUET, Cristel CLAUSSON, Chantal MAURRAS, Rémy CROS, Jacqueline ASTRUC, Marc SICARD

Absent excusé : Christophe GAL

Mandants et mandataires :

- Christophe GAL à Jacqueline ASTRUC,

Fabrice MAURRAS a été élu secrétaire de séance.

2.1.2 « Plan Local d'Urbanisme (PLU) »

OBJET :

Bilan d'application du Plan Local d'Urbanisme de Lézignan-la-Cèbe

Le rapporteur rappelle le contexte :

Depuis la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL), les Plans Locaux d'Urbanisme réalisent, sur la base de critères évoluant au gré des lois structurantes, un bilan mesurant l'efficacité des politiques publiques en matière d'urbanisme.

Remplaçant la rédaction prévue par la loi ENL, la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) a prévu un nouveau processus d'évaluation, élargissant le champ d'application du bilan, des PLU élaborés ou révisés au terme d'une durée de 9 ans. L'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, réceptacle légal de l'évaluation du PLU, disposait alors que neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur, le conseil municipal devait procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des transports. L'analyse de ces résultats devait donner lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

À la suite de l'intervention de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience, le même article a fait l'objet d'une modification venant notamment passer le délai de 9 ans à 6 avec application immédiate et prévoir la possibilité d'inclure à l'évaluation, le rapport relatif à l'artificialisation des sols.

Au regard de l'entrée en vigueur du PLU de Lézignan-la-Cèbe en date du 16 janvier 2017 et des dispositions de l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, la commune de Lézignan-la-Cèbe a décidé d'analyser les résultats en rapport avec l'application du PLU. Ces derniers donnent lieu à une délibération qui permet de conforter ou non la pertinence d'engager la révision générale du PLU.

1° Concernant les procédures d'adaptation du PLU préalables à la présente évaluation au titre de l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme :

Procédure	Date d'approbation	Objet
Élaboration	16 janvier 2017	Mise en révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Modification de droit commun n° 1	4 mars 2019	Modifier la règle au sein de la zone AU de la Pinède afin d'assouplir le phasage Aligner les règles applicables aux équipements publics ou d'intérêt général en zone agricole sur les dispositions prévues par le code de l'urbanisme en zone A Modifier les dispositions réglementant les hauteurs en zone UB Modifier le périmètre du secteur At Ajouter un bâtiment admis à changer de destination en zone A Corriger une erreur matérielle concernant le classement sonore, traité dans le rapport de présentation

Malgré l'intégration d'une vision plus économe et plus durable du territoire, le PLU en vigueur et l'unique adaptation dont il a fait l'objet ne suffisent pas à garantir le respect d'une part avec le paradigme dégagé par la loi Climat et Résilience et son objectif d'atteindre une « Zéro Artificialisation Nette » d'ici 2050, qui doit être assimilé avant le 22 février 2028 par les PLU couvrant le territoire métropolitain au risque de ne plus être en capacité d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs à proximité du tissu existant et d'autre part avec les dispositions émanant de la loi en date du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Accusé de réception en préfecture
034-213401367-20250127-2025-01-03-DE
Date de télétransmission : 30/01/2025
Date de réception préfecture : 30/01/2025

2° Concernant les principes généraux en matière d'urbanisme :

Le PLU de Lézignan-la-Cèbe s'est toujours attaché à respecter les principes généraux de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme :

- Concernant l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales : Le PLU, dans le cadre du SCoT et du PLHi a permis le maintien de la démographie vers une identité villageoise. L'équilibre est ainsi garanti et pérenne entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales grâce à l'armature SCoT et CAHM. La prochaine évolution du PLU devra prendre en compte les objectifs démographiques SCoT et PLH sur 2021-2040 ainsi que les nouveaux enjeux liés au vieillissement de la population et au desserrement des ménages.

- Concernant l'équilibre entre le renouvellement urbain le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux et la lutte contre l'étalement urbain : La commune a su à travers son PLU imposer des objectifs de lutte contre l'étalement urbain face à son ancien POS très permissif. Malgré un bon bilan du développement urbain de la commune, cette dernière n'a pas pu intégrer dans son PADD les objectifs chiffrés du SCoT en matière de lutte contre l'étalement urbain car ceux-ci datent de 2022. La nouvelle version devra les prendre en compte et maintenir l'effort d'augmentation de densité du nombre de logements à l'hectare qui permet de diminuer la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Concernant les évolutions urbanistiques et architecturales dans l'EUE, une identification des bâtiments insalubres et indécents serait nécessaire afin d'accompagner les propriétaires à la rénovation de l'habitat. Bien que cela dépasse le champ d'application du PLU, la commune doit poursuivre sa communication afin d'inciter les propriétaires à l'amélioration de l'habitat voire la création de logements à loyer modéré, au travers d'aires plurielles (MaPrimeRénov', aides des collectivités).

Les disponibilités foncières au sein du tissu urbain existant devront être prises en compte dans la future évolution du PLU, permettant à la commune de comptabiliser moins d'espaces en extension. L'analyse devra être plus détaillée. Des espaces de nature pourront être également inclus.

- Concernant l'équilibre entre une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels : La préservation des espaces naturels et affectés aux activités agricoles et assurées grâce à la réduction de l'étalement urbain mais aussi grâce au règlement écrit et graphique et aux prescriptions de type L.151-23 et EBC.

Le PLU protège et valorise les espaces affectés par l'activité agricole et les espaces naturels et leurs paysages, marqueurs de l'identité lézignanaise. Les objectifs du PLU pourront être maintenus ainsi que les protections établies par le règlement, le PADD et les prescriptions sur les entités naturelles identifiées dans une prochaine évolution en intégrant les objectifs du SCoT en la matière. Un soin important doit être apporté au traitement des franges périurbaines, notamment dans le cas des opérations d'aménagement futures.

- Concernant l'équilibre entre la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel : L'intégration dans le PLU de mesures de protection ont garanti la conservation et la valorisation du patrimoine culturel.

- Concernant l'équilibre entre les besoins en matière de mobilité : Dans l'ensemble, l'offre de mobilité et de stationnement est située de manière cohérente à proximité du parc d'équipements, de commerces et de services.

La commune a su appliquer son objectif de PADD de sécurisation par le réaménagement de la traversée de bourg de la RD 609 et de l'avenue de Caux. Le PLU devra continuer ses objectifs de sécurisation des routes principales et de renforcement du réseau de mobilité douce entre les quartiers, dans les nouveaux quartiers et vers le centre ancien, afin d'inciter les habitants aux modes actifs pour les trajets courts. Le PLU devra également prendre en compte les différents plans et schémas présents aux échelles supra-communales.

Concernant les transports en commun, la desserte en transport en commun doit être prise en compte dans les futurs développements urbains de la commune.

Le PLU pourrait être plus investi dans les questions de stationnement public et privé afin de limiter la présence trop importante de la voiture dans les espaces denses et sur les trottoirs et chaussées.

- Concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville : L'application du PLU a permis de préserver et valoriser la qualité urbaine et architecturale du cœur de village et des nouvelles opérations. Les efforts doivent continuer en ce sens en insistant sur le cadre de vie et le paysagisme, l'intégration des circulations douces et les espaces naturels intramuros.

Un effort de qualification et de valorisation de la qualité urbaine de la commune a été réalisé pour les entrées de ville et la traversée de bourg de la RD 609. Le travail réalisé sur la sécurisation des piétons a permis de clarifier visuellement les différents espaces et leurs usages en amenant une qualité urbaine importante. Le travail pourra se poursuivre sur les axes secondaires comme l'avenue de Caux, la route de Cabrières et la rue du Pigeonnier.

- Concernant la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination de besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile : Concernant le domaine de l'habitat, les objectifs chiffrés du PADD relatifs à la production de logements ont bien été respectés sur la période 2017-2025. Ceux-ci ont pratiquement été atteints : il ne manque plus que les 44 derniers logements du quartier de la Pinède ainsi que ceux de la zone AUB.

Il s'agira d'évaluer de nouveaux objectifs chiffrés sur une prochaine période, en compatibilité avec le SCoT du Biterrois, le PLH et la répartition à l'échelle de l'agglomération Hérault Méditerranée. Ces objectifs devront être analysés à partir des besoins démographiques exogènes et endogènes, du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine existante (dont logements vacants) et le maintien de la mixité sociale (création de logements adaptés aux jeunes familles, aux seniors, logements sociaux, logements accession libre et aidés).

En termes de typologie, la tendance observée en matière de diversification et de mixité dans l'habitat entre les années 2010 et 2020 doit être maintenue voire confortée. Les futures opérations, dont les réhabilitations/revitalisations doivent contribuer à diversifier le parc de logements existants : social/ libre, grands/ petits logements, appartements/ maisons, location/ accession.

S'agissant des équipements publics, le PLU a maintenu en bon fonctionnement le parc d'équipements, notamment ceux sportifs. D'autres réagencements et aménagements sont à prévoir au sein d'une future évolution du PLU comme la relocalisation des ateliers municipaux et du stade.

Enfin, la commune souhaite raviver son tissu commerçant en cœur de village et favoriser leur développement surtout vers le quartier de la Pinède. La ZAE est actuellement positionnée de manière qu'elle ne peut pas gêner le quotidien des habitants. La commune doit par ailleurs maintenir les protections sur le foncier agricole afin de conforter l'activité agricole.

Dans l'ensemble, les équipements et activités économiques sont accessibles autour du centre ancien, sauf dans le cas de la ZAE qui est intelligemment installée en déconnexion du tissu urbain, limitant les conflits d'usages et les nuisances (visuelles, olfactives, acoustiques). Le développement de l'habitat se fait à proximité autour de cette offre commerce/ équipements et services. La diversité des fonctions urbaines et rurales est donc assurée.

- Concernant la sécurité et la salubrité publique : La sécurité et la salubrité publique sont assurées dans la commune. Le PLU n'a nullement besoin de mettre en place des outils pour y parvenir.
- Concernant la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances toute nature : Les risques inondation et feu de forêt sont bien pris en compte mais doivent être mis à jour.

Une prochaine procédure d'évolution pourrait utilement intégrer les informations sur le risque mouvement de terrain et l'ensemble de ses déclinaisons dans la commune, afin notamment d'assurer que les futurs constructeurs soient sensibilisés au risque.

Le règlement du PLU pourrait imposer plus de règles allant dans le sens de la conservation de terres perméables et de végétation, limitant ainsi l'effet canicule, comme imposer des ratios d'arbres à planter par mètre-carré libre dans les futures opérations ou encore maintenir les sols perméables de certaines places de stationnement.

Les risques industriel et rupture de barrage mériteraient d'être mentionnés au sein de l'État Initial de l'Environnement.

Le risque de transport de marchandises dangereuses à Lézignan-la-Cèbe pourrait être intégré en étant représenté dans plusieurs pièces (règlement graphique, dossier complet des servitudes d'utilité publique en annexe), notamment sur son emprise. Il en va de même pour le classement sonore des infrastructures routières pourrait être ajouté au règlement graphique en tant qu'information surfacique

- Concernant la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques : La préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers s'est effectuée grâce à la réduction de l'étalement urbain mais aussi grâce au zonage et prescriptions mises en place.

Le PLU protège et valorise les espaces affectés par l'activité agricole et les espaces naturels et leurs paysages, marqueurs de l'identité lézignanaise. Les objectifs du PLU pourront être maintenus ainsi que les protections établies par le règlement, le PADD et les prescriptions sur les entités naturelles identifiées dans une prochaine évolution en intégrant les objectifs du SCoT en la matière. Un soin important doit être apporté au traitement des franges périurbaines, notamment dans le cas des opérations d'aménagement futures.

- Concernant la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation des sols nette à terme : La lutte contre l'artificialisation des sols a été garantie par la diminution des zones à urbaniser par rapport au POS et la densification plus importantes du nombre de logements à l'hectare, limitant le besoin d'extension.

Le projet communal pour la réduction vers la cessation nette de l'artificialisation des sols à l'horizon 2050 doit être maintenue.

- Concernant la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables : La qualité de l'air est bien prise en compte. Le PLU devra intégrer les données de ressources en eau dans ses prochains calculs d'évolution démographique à l'horizon 2030 et 2050 afin de ne pas fragiliser la ressource en eau potable et assainissement par un trop grand apport de population.

La lutte pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'économie des énergies fossiles est prise en compte mais mériterait plus d'actions à ce sujet (mobilités douces, maintien des espaces végétalisés, etc.).

Les efforts de valorisation et de développement des énergies renouvelables doivent être accrus, notamment via l'exploitation des toitures des équipements et logements collectifs.

- Concernant la promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales : En requalifiant la traversée de bourg de la RD609, la commune a aussi rendu accessible aux Personnes à Mobilité Réduite la voie. La mairie a également fait l'objet de mise en accessibilité.

3° Concernant les évolutions juridique, législative et réglementaire :

Le PLU de la commune de Lézignan-la-Cèbe suppose de nombreuses adaptations afin de se conformer avec les évolutions juridiques telles que :

- ❖ Mettre à jour et compléter le PLU avec les pièces et informations nécessaires ;
- ❖ Assurer un toilettage du règlement ;
- ❖ Mettre à jour les emplacements réservés ;
- ❖ Se mettre en compatibilité avec les documents cadres et en conformité avec les dernières lois relatives à l'urbanisme et notamment la loi Climat et Résilience et la loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables ;
- ❖ Déterminer et assurer les objectifs démographiques et de logements par rapport à ceux inscrits au SCoT du Biterrois, du PLHI, et de la stratégie foncière de l'agglomération Hérault Méditerranée ;
- ❖ Répondre au parcours résidentiel et favoriser l'accueil d'une nouvelle population ;
- ❖ Inscrire le PLU dans une démarche de lutte contre l'artificialisation des sols à l'horizon 2050 et de résilience en prenant en compte les disponibilités foncières de l'enveloppe urbaine existante et celles de renouvellement urbain et en densifiant les zones à urbaniser ;
- ❖ Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers par une urbanisation raisonnée ;
- ❖ Préserver les espaces affectés par l'activité agricole et les espaces naturels en maintenant le zonage N et A, les dispositions réglementaires mais aussi les prescriptions et EBC ;
- ❖ Renforcer la trame verte et bleue en l'encadrant mieux et par l'intégration d'espaces de nature en ville ;
- ❖ Maintenir les protections sur le patrimoine culturel ;
- ❖ Maintenir les objectifs de sécurisation des routes principales et du renforcement du réseau de mobilité douce entre les quartiers, dans les nouveaux quartiers et vers le centre ancien, afin d'inciter les habitants aux modes actifs pour les trajets courts et en faveur des PMR ;
- ❖ Prendre en compte les différents plans et schémas présents aux échelles supra-communales ;
- ❖ Maintenir les dispositions réglementaires assurant la qualité urbaine et architecturales,
- ❖ Poursuivre le développement d'un cadre de vie favorable et de l'espace public inclusif ;
- ❖ Répondre au parcours résidentiel et favoriser l'accueil d'une nouvelle population ;
- ❖ Poursuivre le travail de mise à niveau des équipements publics ;
- ❖ Conforter la présence de la ZAE ;
- ❖ Réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques naturels et nuisances ;
- ❖ Favoriser une utilisation raisonnée des ressources naturelles ;
- ❖ Enclencher la lutte contre le réchauffement climatique, les émissions de gaz à effet de serre ;
- ❖ Inciter au recours des énergies renouvelables dans le domaine privé ;
- ❖ Soutenir des projets de requalification et de réalisation en faveur de l'accession pour les personnes à mobilité réduite.

De nombreuses adaptations précitées sont mineures et peuvent être intégrées dans le cadre d'une modification de droit commun du PLU. Pourtant, les évolutions législatives et réglementaires émanant de la loi Climat et Résilience ainsi de la loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables intiment à une révision générale du PLU en supposant la modification des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Au regard de l'ensemble des éléments susvisés, il est proposé au conseil municipal de la commune de Lézignan-la-Cèbe de dresser l'analyse des résultats de l'application du PLU en vigueur et de se prononcer sur l'opportunité de réviser ce dernier.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2121-29, L. 2131-1 et L. 2131-2 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L. 153-27 ;

Vu la loi N° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle I » ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle 2 » ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » ;

Vu la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et la simplification de l'action publique ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lézignan-la-Cèbe approuvé le 16 janvier 2017 ;

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires d'Occitanie en cours de modification et supposé être approuvé avant le 22 novembre 2024 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois révisé le 3 juillet 2023 ;

Considérant la nécessité de procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLU de Lézignan-la-Cèbe en vigueur ;

Considérant l'opportunité de réviser le PLU de la commune de Lézignan-la-Cèbe ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix exprimés :

- ✓ **VALIDE** le bilan issu de l'analyse des résultats du PLU en vigueur tel qu'il est présenté,
- ✓ **APPROUVE** l'opportunité de mettre en révision générale le Plan Local d'Urbanisme de Lézignan-la-Cèbe conformément à l'analyse des résultats,
- ✓ **PRÉCISE** que la présente délibération :
 - Fera l'objet, conformément aux articles L. 2131-1, L. 2131-2, et R. 2131-1 du Code général des Collectivités Territoriales, d'une transmission au Préfet du département de l'Hérault au titre du contrôle de légalité et d'une publication conforme au mode de publicité choisi par la commune ou à défaut d'une publication sous forme électronique ne pouvant être inférieure à deux mois.
 - Fera l'objet, conformément aux articles L. 2131-1 et R. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales, d'une mise à disposition du public permanente et gratuite sur le site internet de la mairie de Lézignan-la-Cèbe dans leur intégralité.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits

Le Maire,
Rémi BOUYALA.



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier (par le site internet <https://telerecours.fr>) dans un délai de deux mois francs à compter de sa publication.