



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 15 SEPTEMBRE 2025

N° 2025-05-32

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 :

Mercredi 10 septembre 2025

Publié le :

L'an deux mille vingt-cinq, le quinze septembre à dix-huit heures trente minutes,

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, Annie ALLEL, Catherine COLIN, Béatrice OLLIER, Alain MALAFOSSE, David CARON, Caroline SARNIGUET, Cristel CLAUSSON, Chantal MAURRAS, Rémy CROS, Marc SICARD, Christophe GAL, Angélique OCCHUZZI

Absents excusés : Bernadette DENOYELLE

Mandants et mandataires :

- Bernadette DENOYELLE à Patricia ROUAT

Mme Léa VERNIERE a été élue secrétaire de séance.

2.1 « Documents d'urbanisme »

OBJET :

Lancement de l'opération d'aménagement – Création d'une ZAC – Ouverture et modalités de la concertation préalable et de la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement

I - Contexte :

La commune de Lézignan-la-Cèbe souhaite créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en vue de l'aménagement du secteur de « La Vigneraie » identifié par les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 janvier 2017 et en cours de modification (zones AU2 et 2AU avant modification).

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble quant à l'aménagement dudit secteur et au regard de la proximité géographique et fonctionnelle des terrains d'assiette du projet, la commune souhaite réaliser une opération d'aménagement d'ensemble. La mise en œuvre de cette dernière passera par la procédure opérationnelle de ZAC qui permettra de répondre pour le mieux aux ambitions communales.

II - Les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement :

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement du secteur « La Vigneraie » sont les suivants :

- Développer un nouveau quartier pour la commune de Lézignan-la-Cèbe en recherchant une mixité des formes urbaines et des typologies. Le développement d'un nouveau quartier permettra d'effacer les ruptures urbaines et coudre une liaison efficace avec le tissu bâti existant. Il s'accompagnera de tous les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à une vie de quartier de qualité.
- Offrir une ville accessible à tous en développant une offre de logement diversifiée. Une part de ces logements nouveaux sera proposée à des prix modérés en location ou en accession sociale pour tenir compte du parcours résidentiels des familles, des jeunes actifs, des personnes âgées conformément aux ambitions communales retranscrites au PLU.
- Assurer une cohérence d'ensemble vis-à-vis de l'aménagement des secteurs qui présentent une proximité géographique et fonctionnelle intimant une vision globale.
- S'appuyer sur une démarche environnementale de haute qualité en intégrant de nouveaux espaces à vivre au sein desquels la nature, sous toutes ses formes, devra être présente. La prise en compte des enjeux liés à l'hydraulique et notamment la gestion des eaux pluviales et l'aménagement des zones de rétention devront faire l'objet d'une attention particulière.
- Intégrer la réflexion sur les mobilités alternatives et notamment la bonne gestion des stationnements.

III - Les modalités de la concertation préalable :

Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, la présente procédure fera l'objet d'une concertation préalable associant, pendant toute la durée des études préalables jusqu'à l'arrêt du projet de PLU, les habitants, les associations et les autres personnes concernées.

Les modalités sont les suivantes :

1) Pour s'informer :

- Affichage de la présente délibération en mairie pendant toute la durée de la concertation,
- Publication d'articles spécifiques dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune,
- Insertion dans la presse de diffusion locale (pas de rubrique annonces légales),
- Mise à disposition du dossier de concertation, actualisé au fur et à mesure de l'avancement des études, en mairie aux jours et horaires d'ouvertures habituels.

Accusé de réception en préfecture
034-213401367-20250915-2025-05-32-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025

2) Pour échanger, débattre :

- Organisation d'une réunion publique avec la population, annoncée par voie de presse, par voie d'affichage et par voie dématérialisée.

3) Pour s'exprimer :

- Le public pourra faire connaître ses observations au fur et à mesure de la phase d'élaboration du projet en les consignants dans un registre de concertation prévu à cet effet en mairie,
- Le public pourra faire connaître ses observations par mail à l'adresse suivante : études-ZAC-Lézignan-la-Cèbe@gmail.com

La présente concertation fera l'objet d'un bilan tiré par le conseil municipal de la commune de Léznigan-la-Cèbe. Parallèlement, conformément aux articles L.112-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale Languedoc Roussillon sera sollicité sur l'étude d'impact du projet de création de la ZAC.

Une autre concertation préalable est initiée dans les mêmes temps au titre des articles L. 300-2 et L. 300-4 du Code de l'urbanisme et ayant pour objet de prescrire les études préalables au lancement de la consultation en vue de désigner un aménageur.

IV – Modalités de participation du public au si évaluation environnementale (le cas échéant) :

Selon le point 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, qui liste les opérations ayant une incidence sur l'environnement, le projet de ZAC est soit sous les critères du cas par cas (inférieur à 10 000 m² de surface de plancher et 5 ha de surface), soit soumis à cas par cas au titre des opérations d'aménagement créant une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et une superficie inférieure à 10 ha.

Au titre de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, les ZAC sont exonérées d'enquête publique et ont donc vocation à être assujetties à la participation du public par voie électronique conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 du même code. Couplée à cette participation, un dossier comprenant notamment l'avis de l'autorité environnementale ainsi que l'étude d'impact, si elle était requise à l'issue de l'avis conforme du cas par cas projet, sera mis à disposition du public au sein de la mairie de Léznigan-la-Cèbe, rue de la Marie, 34 120 Léznigan-la-Cèbe aux heures habituelles d'ouverture au public.

Le public sera informé de celle-ci par un avis mis en ligne sur le site internet de la commune de Léznigan-la-Cèbe ainsi que par un affichage au sein de la mairie 15 jours, 15 jours avant l'ouverture de la participation par voie électronique du public. Cet avis indiquera notamment l'adresse du site internet sur lequel le dossier pourra être consulté.

Les observations et propositions du public déposées par voie électronique devront parvenir à la commune dans un délai de 30 jours à compter de la date de début de la participation du public.

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 ses articles L. 103-2 à L. 103-6 relatifs à la concertation préalable en amont de la création de la ZAC,

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

✓ **APPROUVE** les objectifs poursuivis par la commune de Léznigan-la-Cèbe préalable à la création de la ZAC, tels qu'ils sont décrits par la présente ;

✓ **APPROUVE** les modalités de la concertation préalable (à la création de la ZAC) telles qu'elles sont décrites par la présente,

✓ **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 sur le site internet de la commune de Léznigan-la-Cèbe 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 commune de Léznigan-la-Cèbe dans son intégralité.

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an susmentionnés.

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.

La secrétaire de séance

Léa VERNIERE

Le Maire,

Rémi BOUYALA

