



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 15 SEPTEMBRE 2025

N° 2025-05-33

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 CLAUSSE, 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 :

Prescription des études préalables à l'aménagement et l'urbanisation du secteur « La Vigneraie » à Lézignan-la-Cèbe – Concertation préalable au lancement d'une consultation en vue de désigner un concessionnaire

I - Contexte :

La commune de Lézignan-la-Cèbe a pour ambition de soutenir et encourager l'essor démographique recensé ces dernières années. Cette croissance met en lumière l'attractivité de son territoire à travers le fonctionnement de ses infrastructures, de son tissu économique et son cadre de vie. Afin de répondre à ce développement, la commune souhaite aménager le secteur « La Vigneraie »

Cette zone, propice à l'aménagement et à l'implantation de nouveaux logements, constitue l'une des rares potentielles de développement urbain en prolongation du centre-ville de la commune.

Afin d'éviter une extension urbaine non contrôlée, la commune préconise le recours à une opération d'aménagement d'ensemble de qualité restreignant les opportunités privées successives et sans cohérence.

La présente procédure suppose selon les articles L. 300-2 et L. 300-4 du Code de l'urbanisme, de réaliser une concertation préalable avec le public lui permettant de formuler ses observations. À ces fins, il est nécessaire de déterminer les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de la concertation et ses modalités pour associer le public.

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

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement du secteur urbain de « La Vigneraie » devra répondre aux objectifs suivants, dans le but de retenir un concessionnaire aménageur :

- 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 logements 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.

Il est envisagé de lancer une phase d'études préalables sur le secteur de « La Vigneraie » au sein des zones AU2 et 2AU du PLU en vigueur (avant la modification en cours) et son environnement immédiat (la ZAC de la Pinède) visant à étudier la viabilité d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les résultats de ces études permettront à la commune de prévoir les éléments nécessaires pour initier la mise en œuvre opérationnelle de l'opération d'aménagement et concéder, le cas échéant, l'aménagement du secteur selon les objectifs précités.

Au sens des dispositions de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, découleront des études un périmètre d'intervention, les enjeux et objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement, notamment en termes de programmation, ainsi que son bilan financier prévisionnel.

III - Les modalités de la concertation préalable :

Dans le cadre d'une concertation préalable avec le public, il est nécessaire de déterminer les différentes modalités permettant d'associer la population avec l'opération d'aménagement pressentie.

Ces dernières 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.

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 consignnant dans un registre de concertation prévue à cet effet en mairie,
- Le public pourra faire connaître ses observations par mail à l'adresse suivante : études-préalables-concession-Lézignan-la-Cèbe@gmail.com

La présente concertation fera l'objet d'un bilan tiré par le conseil municipal de la commune de Lézignan-la-Cèbe. Parallèlement à cette concertation préalable au lancement d'une consultation en vue de désigner un aménageur, une concertation sera initiée en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui se poursuivra lors de la clôture de la présente concertation.

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. 300-2 et L. 300-4 relatifs à la concertation préalable au lancement de la consultation aménageur

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

- ✓ **PRESCRIT** les études préalables sur le secteur « La Vigneraie » et la concertation préalable,
- ✓ **APPROUVE** les objectifs poursuivis par la commune de Lézignan-la-Cèbe préalable au lancement de la consultation aménageur, tels qu'ils sont décrits par la présente,
- ✓ **APPROUVE** les modalités de la concertation préalable 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 Lézignan-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 Lézignan-la-Cèbe dans son intégralité.

Ainsi fait et délibéré, les 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



Accusé de réception en préfecture
034-213401367-20250915-2025-05-33-DE
Date de télétransmission : 22/09/2025
Date de réception préfecture : 22/09/2025