



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 27 MAI 2024

N° 2024-03-20

République française

Département de l'Hérault

Nombre de membres :

En exercice : 19

Ayant pris part à la délibération : 18

- o Présents : 17
- o Pouvoirs : 1

Date de convocation :

Jeudi 23 mai 2024

Affichage effectué le :

30 mai 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept mai 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 :

M. Rémi BOUYALA, M. Fabrice MAURRAS, Mme Patricia ROUAT, M. Nicolas BRIL, Mme Léa VERNIERE, M. Damien FOURESTIER, Mme Bernadette DENOYELLE, Mme Annie ALLEL, Mme Catherine COLIN, M. Laurent JALICOT, Mme Béatrice OLLIER, M. Alain MALAFOSSE, M. David CARON, Mme Caroline SARNIGUET, Mme Cristel CLAUSSE, Mme Chantal MAURRAS, M. Christophe GAL

Absents excusés : Mme Jacqueline ASTRUC, M. Marc SICARD

Mandants et mandataires :

Mme Jacqueline ASTRUC à M. Christophe GAL

Mme Chantal MAURRAS a été élue secrétaire de séance.

2.1.2 « Plan Local d'urbanisme »

OBJET :

Prescription de la modification (n° 2) de déblocage du PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU

I/ Rappel du contexte :

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lézignan-la-Cèbe a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 janvier 2017. Ce dernier a déjà fait l'objet d'une modification de déblocage en date du 4 mars 2019 portant sur l'évolution des règles applicables en zone AU2 et sur la correction d'une erreur matérielle.

Le présent projet de délibération a pour objet de justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AU du chemin de la Grangette d'une surface de 1,7 hectare dans le cadre de la modification de déblocage du plan local d'urbanisme de la commune de Lézignan-la-Cèbe. Cette ouverture permet de conforter le quartier mixte habitat-équipements de la Pinède tel qu'il est projeté au sein des Orientations d'aménagement et de programmation.

En effet, conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Concernant les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les tissus actuellement urbanisés :

Capacité d'urbanisation inexploitées en zone U :

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées ne peuvent répondre entièrement aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le temps du PLU actuel d'une part à cause de blocages fonciers et d'autre part en termes de qualité de programmation et d'aménagement qui ne pourrait trouver place au sein du tissu bâti existant.

En outre, la commune ne dispose pas d'une maîtrise foncière suffisante pour accueillir le nombre de logements prévu par le PADD.

Capacité d'urbanisation inexploitées en zone AU1 :

La zone AU1 est déjà urbanisée, et ne peut accueillir plus de logements en densification.

Capacité d'urbanisation inexploitées en zone AU2 :

La zone AU2 est séparée et distincte de la zone AU1 par la zone 2AU. Découle de cette localisation, une faisabilité technique compromise qui peut être palliée en débloquent la zone 2AU. En effet, l'ensemble des réseaux, notamment hydraulique, risquent d'être réalisés en impasse, ce qui induira un coût conséquent en cas de reprise desdits réseaux. Plus encore, l'absence de la zone 2AU dans la conception du quartier de la Pinède mettrait à mal toute la cohérence technique et urbanistique du quartier en termes de réseaux techniques, viaires et de mobilité douce, d'aménagements mutualisés du quartier tels que bassins de rétention, équipements. Ainsi, sans la zone 2AU le quartier ne pourrait être complété, notamment au vu de sa localisation entre les zones AU1 et AU2.

Concernant la faisabilité opérationnelle du projet :

La nature du projet :

Le quartier de la Pinède, composé des zones AU1, AU2 et 2AU, prévoit la création d'environ 90 logements (dont 48 déjà réalisés) pour une densité moyenne de 14 logements à l'hectare sur 6,6 hectares. Le quartier de la Pinède est un quartier mixte résidentiel et équipements :

- Environ 90 logements : logements en primo-accession, en accession libre, en location sociale ;
- Équipements : bassin de rétention, terrain multisport, aire de jeu, promenade ;
- Cheminements doux reliant l'ensemble du quartier et menant vers le centre-ancien ;
- Traitements paysagers des franges périurbaines et des rues.

La cohérence entre l'OAP de la Pinède et le PADD :

La programmation du quartier de la Pinède entre en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD qui estime la production de logements à environ 130 unités entre 2017 et 2025. Ces objectifs correspondent à la projection démographique établie lors du diagnostic territorial estimant l'accueil d'environ 300 habitants supplémentaires à l'horizon 2025. L'OAP de la Pinède, composé des zones AU1, AU2 et 2AU, répond à des enjeux identifiés dans le PADD et notamment :

- Adapter l'ouverture à l'urbanisation à des perspectives démographique et économiques réalistes et soutenables, soit environ 8 ha ;
- Phaser le développement pour accueillir une urbanisation progressive, en adéquation avec les équipements communaux : le développement du quartier suit l'objectif de phasage du PADD en commençant par la zone AU1 puis la zone AU2 et 2AU, qui feront l'objet d'une opération d'aménagement commune ;
- Définir des limites claires à l'urbanisation :
 - o Stopper le développement linéaire et anarchique amorcé le long de la route de Caux à l'ouest du village ;
- Permettre un développement urbain harmonieux et intégré dans le cœur de village :
 - o Favoriser des opérations de développement urbain au contact direct du village tout en veillant à en maîtriser la consommation d'espace : le quartier de la Pinède se situe entre les deux grands axes communaux en continuité urbaine et proche du centre-ville ;
- Proposer davantage de logements de taille intermédiaire, à destination des jeunes ménages et des seniors : le quartier prévoit l'aménagement de petits et moyens logements (F3 et F4) ;
- Développer la mixité sociale en favorisant la construction de logements aidés : le quartier de la Pinède propose une programmation variée de logements (primo-accédent, accession libre, logements locatifs sociaux), la zone 2AU en elle-même devrait accueillir des logements en primo-accession ;
- Diversifier les typologies de constructions : le quartier propose une programmation de logements de taille variée : maisons mitoyennes, maisons individuelles, logements intermédiaires ;
- Imposer la réalisation d'espaces collectifs ou de loisirs accueillants et conviviaux dans le cadre des futures opérations d'aménagement : la commune a aménagé la pinède présente dans le quartier en espace pour équipements publics : aire de jeux, terrain multisport, bassin de rétention ;
- Favoriser la mise en place de cheminements doux au sein des futurs quartiers : le quartier est équipé d'un réseau de modes doux.

La faisabilité opérationnelle au sein de la zone 2AU :

La zone 2AU se situe à l'ouest du tissu urbain existant, face à la zone AU1, qui la dessert par plusieurs accès qui permettent une continuité avec le village en termes de voirie, d'infrastructures diverses, de réseaux, et aussi de liaisons douces afin de promouvoir une plus grande intermodalité.

Au regard des éléments susvisés, il est proposé au conseil municipal de prescrire la modification de déblocage du PLU de la commune de Lézignan-la-Cèbe en justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44 relatifs aux modifications du plan local d'urbanisme et plus précisément l'article L. 153-38 relatif au déblocage d'une zone ouverte à l'urbanisation ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois ;

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

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix exprimées,

- ✓ **PRESCRIT** la deuxième modification de déblocage du PLU de la commune de Lézignan-la-Cèbe,
- ✓ **APPROUVE** les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur de la Pinède de la commune de Lézignan-la-Cèbe, dans le cadre de la modification de déblocage du PLU, conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme,
- ✓ **PRÉCISE** que la présente délibération :
 - Fera l'objet, conformément aux articles L2131-1, L2131-2 et R2131-1 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,
 - 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 Lézignan-la-Cèbe dans leur intégralité.

Ainsi fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an susmentionnés.

Le Maire,
Rémi BOUYALA.



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et qu'en application des articles R421-1 à R421-7 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier qui devra, sous peine de forclusion, être enregistrée au greffe de cette juridiction dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Il est également possible de présenter, durant le délai de recours contentieux un recours gracieux auprès de l'autorité municipale : ce recours gracieux interrompt le délai de recours contentieux qui ne courra à nouveau qu'à compter de l'intervention de sa réponse, sachant qu'en l'application de l'article L.231-4 du code des relations entre l'administration et le public, le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet « lorsque la demande présente le caractère d'une réclamation ou d'un recours administratif »