

03 DEC. 2025

Lézignan la Cèbe

Direction stratégies territoriales
Florence PASQUET
Directrice

A Saint-Thibéry le 21 novembre 2025.

N/Réf : DST_2025.28

Monsieur Rémi BOUYALA
Maire de Lézignan La Cèbe
Rue de la Mairie
34 120 LEZIGNAN LA CEBE

Objet : Observations sur la modification de droit commun n°2 du PLU de la commune de LEZIGNAN LA CEBE.
Dossier suivi par l'Atelier d'urbanisme et d'architecture de la CAHM_04 11 79 02 33 / m.parizet@agglohm.net

Monsieur le Maire,

La commune de Lézignan-La-Cèbe dispose d'un PLU approuvé par délibération du 16 janvier 2017. Ce document a également fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 4 mars 2019. Par délibération N°2024-03-20 du 27 mai 2024, la commune a prescrit la modification de droit commun n°2.

La communauté d'agglomération a réceptionné l'ensemble des documents de votre projet de modification ainsi que la notification aux personnes publiques associées le 8 octobre 2025 ainsi qu'un mail le 20 mai portant rectification d'une erreur matérielle dans le règlement graphique, ne remettant pas en cause le dossier.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, je me permets de vous communiquer quelques observations sur ce dossier dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (PPA). Je vous remercie de verser cet avis aux pièces constitutives du dossier mis à enquête.

A – Le projet :

La modification N°2 du PLU prévoit ;

- D'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, devenant la zone AU3 ;
- De compléter le règlement écrit par la création de règles dédiées aux zones AU2 et AU3 ;
- De modifier l'OAP du secteur de la Pinède.

B – Eléments techniques :

1/ Sur la procédure

Il est conseillé d'inclure au dossier les preuves des mesures de publicité, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Il est à relever que le projet vient conforter le PADD et ne porte pas atteinte à son économie générale.

2/ Contexte archéologique

La commune de Lézignan-la-Cèbe possède trois sites archéologiques répertoriés à ce jour du paléolithique à la période moderne. Ils se situent au nord-est et à l'ouest de la commune.

Le village a un ancrage médiéval. Il conviendra donc d'apporter une attention particulière sur les travaux, qui seront engagés.

De plus, la commune fait l'objet d'une ZPPA. La zone de modification n°2 du PLU, n'est pas située dans une de ces zones. Cependant la Loi Archéologie Préventive s'applique et l'article L.531-14 du code du patrimoine qui concerne la découverte fortuite également.

Dans le cadre de cette modification et ses suites, il conviendra d'appliquer la réglementation ci-dessous :

Dans le cadre de l'archéologie préventive

Sur l'ensemble de la commune, conformément à l'article R.523-4 du Code du Patrimoine, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de Région :

- Réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0.50 m, travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m et sur une surface de plus de 10 000 m², travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m², travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m et portant sur une surface de plus de 10 000 m² ;

- Aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine.

Elles sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande.

Dans le cadre de découvertes fortuites :

Il est à noter qu'en cas de découverte fortuite l'article L.531-14 du code du patrimoine s'applique.

3/ Concernant l'environnement

Aucune étude environnementale ne concerne ce secteur. Les seules études dont dispose le service environnement concernent l'emprise de l'ancienne carrière. Le projet est donc sans effets néfastes pour la direction environnement.

4/ La stratégie foncière

La modification du PLU de la commune, polarité locale, est en cohérence avec la stratégie foncière actée par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) le 23 septembre 2024.

Les objectifs affichés par ce projet sont cohérents avec la stratégie de la communauté d'agglomération pour le nombre de logements hectare et la consommation d'espace liée au logement.

Souhaitant que ces quelques éléments puissent utilement vous accompagner, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Armand RIVIERE,
Vice-Président à l'Aménagement durable du territoire,
du droit des sols et de la planification de la
Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.



