



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 12 JANVIER 2026

N° 2026-01-01

République française

Département de l'Hérault

Nombre de membres :

En exercice : 19

Ayant pris part à la délibération : 19

- o Présents : 17
- o Pouvoirs : 2

Date de convocation :

Jeudi 08 janvier 2026

Publié le :

13 janvier 2026

L'an deux mille vingt-six, le douze janvier 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, Catherine COLIN, Béatrice OLLIER, Alain MALAFOSSE, David CARON, Caroline SARNIGUET, Cristel CLAUSSON, Chantal MAURRAS, Rémy CROS, Marc SICARD, Christophe GAL, Angélique OCCHUIZZI

Absents excusés : Bernadette DENOYELLE, Annie ALLEL

Mandants et mandataires :

- Bernadette DENOYELLE à Catherine COLIN
- Annie ALLEL à Patricia ROUAT

Mme Cristel CLAUSSON a été élue secrétaire de séance.

2.1.2 « Plan Local d'Urbanisme (PLU) »

OBJET :

APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN (modification de déblocage) N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LÉZIGNAN-LA-CÈBE

Rappel du contexte :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lézignan-la-Cèbe a été approuvé par délibération en date du 16 janvier 2017 et a fait l'objet d'une modification de droit commun n° 1 approuvée le 4 mars 2019. Il est actuellement en cours de révision générale, initiée le 27 janvier 2025, au regard des conclusions du bilan d'application du PLU en vigueur.

Par délibération du 27 mai 2024 prescrivant la présente procédure de modification de droit commun (modification de déblocage), la commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU inscrite au PLU d'une surface de 1,7 hectares. Cette ouverture permettra de conforter le quartier mixte habitat-équipements de la Pinède tel qu'il est projeté au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Afin d'encadrer l'ouverture et l'aménagement de la zone 2AU, la modification a pour objet de modifier le règlement graphique, de compléter le règlement écrit par la création d'une zone AU3 et de modifier l'OAP sectorielle dédiée à la zone 2AU.

Dans le cadre d'une modification de droit commun, un PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale dès lors qu'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé par la commune de Lézignan-la-Cèbe et sous l'égide de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), que la modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Par l'avis conforme n° 2025-ACO113 en date du 6 août 2025, la MRAe confirme l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale au regard des faibles incidences sur l'environnement. La commune entérine la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale par délibération motivée du conseil municipal en date du 15 septembre 2025.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, la commune de Lézignan-la-Cèbe a notifié le projet de modification de droit commun aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme en date du 6 octobre 2025 :

- Le département de l'Hérault a émis un avis favorable le 23 octobre 2025 ;
- La communauté d'agglomération Hérault Méditerranée a formulé des observations le 21 novembre 2025 concernant le respect des modalités de publicité de la présente procédure, l'archéologie préventive et la stratégie foncière développée par l'intercommunalité ;
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a émis un avis en date du 28 novembre 2025 afin de formuler des observations visant les logements sociaux et la compatibilité que le PLU doit entretenir avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois ;
- Le 23 octobre 2025, la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF) a exprimé son retour en soulignant que la présente procédure ne doit pas remettre en question les dispositions constructives des projets ferroviaires en cours et à venir ;
- La Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), en date du 10 octobre 2025, a fait valoir qu'aucune observation particulière n'était nécessaire dans le cadre de la présente modification ;
- Il en va de même concernant la Chambre d'Agriculture de l'Hérault qui a répondu le 17 octobre 2025 en ne formulant aucune observation particulière.

Par ordonnance Tribunal administratif de Montpellier n° 25000151/34 en date du 16 octobre 2025, Monsieur François TRUSSON fonctionnaire territorial retraité, a été désigné commissaire enquêteur.

Par arrêté n° 025-O54P en date du 3 novembre 2025, le maire de Lézignan-la-Cèbe a prescrit l'ouverture de l'enquête publique inhérente à la procédure qui s'est déroulée du 20 novembre 2025 à 9 heures au 4 décembre 2025 à 17 heures.

À la suite de la clôture de l'enquête en date du 4 décembre 2025, le commissaire enquêteur a transmis au responsable du plan son procès-verbal de synthèse par mail en date du 9 décembre 2025.

La commune de Lézignan-la-Cèbe a remis son mémoire en réponse le 12 décembre 2025 sous forme électronique.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport ainsi que ses conclusions motivées en date du 29 décembre 2025.

Tous modes d'expression confondus, le projet soumis à enquête publique a recueilli 6 observations qui ne formulent pas expressément un avis favorable ou défavorable à la procédure. Les thématiques abordées relèvent d'une part du programme de la ZAC (implantation et localisation du logement social, densité du quartier, typologie des bâtis, impact sur les équipements publics) ainsi que les modifications du règlement du PLU en vigueur et d'autre part des impacts de la ZAC en phase chantier.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec réserves à la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Lézignan-la-Cèbe. Afin de répondre aux attentes du commissaire enquêteur en levant les réserves émises, la commune a procédé à une modification du dossier avant son approbation par le conseil municipal. Seules les réserves étrangères à la législation de l'urbanisme n'ont pu être levées mais ces dernières ne remettent pas en cause le caractère favorable de l'avis rendu. La commune propose toutefois d'y accéder favorablement. Lors de la période de travaux de la future ZAC, un plan de circulation sera défini pour éviter les gênes occasionnées par les engins de chantier. Le Maire prendra un arrêté de circulation en ce sens.

Au regard de l'ensemble de la procédure qui s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires, il est proposé au conseil municipal d'approuver la modification de droit commun n° 2 du PLU de Lézignan-la-Cèbe.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44 et R. 153-20 à R. 153-22 ;

Vu la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

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

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 janvier 2017 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Lézignan-la-Cèbe ;

Vu la délibération motivée du conseil municipal de Lézignan-la-Cèbe en date du 27 mai 2024 prescrivant la procédure de modification de droit commun n° 2 du PLU et justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ainsi que la faisabilité opérationnelle du projet de ZAC au sein de 2AU ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale 2025-ACO113 en date du 6 août 2025 dispensant la commune de réaliser une évaluation environnementale au titre de la modification de droit commun n° 2 du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Lézignan-la-Cèbe entérinant la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale en date du 15 septembre 2025 ;

Vu les avis et observations formulés par les personnes publiques associées ;

Vu l'ordonnance du Tribunal administratif de Montpellier n° 25000151/34 en date du 16 octobre 2025, désignant M. François TRUSSON fonctionnaire territorial retraité, en qualité de commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté n° 025-O54P en date du 3 novembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

Vu l'enquête publique réglementaire qui s'est déroulée du 20 novembre 2025 au 4 décembre 2025 à la mairie de Lézignan-la-Cèbe, sous l'autorité de Monsieur François TRUSSON, désigné par le Tribunal administratif de Montpellier par ordonnance n° 25000151/34 en date du 16 octobre 2025 ;

Vu le rapport de Monsieur le commissaire enquêteur remis le 29 décembre 2025 dont il résulte que 6 contributions du public ont été formulées ;

Vu les conclusions motivées et l'avis favorable assorti de réserves toutes levées émis le 29 décembre 2025 par Monsieur le commissaire enquêteur sur le dossier de modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Lézignan-la-Cèbe ;

Vu la présentation de synthèse des observations du public, des personnes publiques associées ou consultées et des conclusions du commissaire enquêteur exposée en séance ;

Vu les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme modifié pour lever les réserves du commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT que la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prête à être approuvée ;

CONSIDÉRANT qu'il appartient au conseil municipal d'approuver la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Lézignan-la-Cèbe ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des voix exprimées,

➤ **APPROUVE** les modifications apportées pour lever les réserves du commissaire enquêteur.

➤ **APPROUVE** la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Lézignan-la-Cèbe.

➤ **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

➤ **PRÉCISE** que la présente délibération :

- Fera l'objet, conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'urbanisme, d'une transmission au Préfet du département de l'Hérault au titre du contrôle de légalité ;
- Fera l'objet, conformément aux articles L. 153-23 et R. 153-22 du Code de l'urbanisme, d'une publication sur le site Géoportal de l'Urbanisme accompagné du document ;
- Fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 à R. 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage pendant un mois à la mairie de Lézignan-la-Cèbe ;
- Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Hérault.

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

Le Maire,

Rémi BOUYALA



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Il est également possible de présenter, dans le même délai, un recours gracieux auprès du Maire de la Commune de Lézignan-la-Cèbe : ce recours gracieux interrompt le délai de recours contentieux qui ne courra à nouveau qu'à compter de la réponse au recours gracieux (le silence gardé pendant deux mois valant décision implicite de rejet).