

ARRONDISSEMENT

DE BEZIERS

Objet :

Prescription de la Modification n°4 du
PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation deux
zones O-AU et de procéder à divers
ajustements réglementaires.

N° : D - 2025 - 12 - 17 - 04

Nombre de Membres

Afférents Au conseil	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
23	22	18

SEANCE DU 17 DECEMBRE 2025

Présents : Mesdames et Messieurs Jean-François GUIBBERT, Géraldine ESCANDE, Bernard GUERRERE, Françoise CRASSOUS, Yann RAMIREZ, Marie-Jeanne MULLER, Claude VIDAL, René COUSIN, Marie-Josée GOTH, Agnès TOMASO, Thierry CELMA, Mylène NAUDIN, Myriam AGUILA, Julien RIBES, Ludivine ALBERT.

Procurations à : M. Didier MONTIER à M. Claude VIDAL, Laurent FUSTER à M. Yann RAMIREZ, Mme Laure GIMENO à Mme Ludivine ALBERT.

Absents : Mme Marie CHOLLET, MM. Jean-Philippe GARCIA, Julien PUJOL et Olivier MONROS.

Secrétaire de séance : M. René COUSIN.

Début de séance : 18H30

Monsieur le Maire rappelle que la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 03 juillet 2017. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution d'urbanisme, dont la dernière procédure, une modification qui a été approuvée par Délibération en Conseil Municipal du 12 avril 2023.

Monsieur Le Maire précise que cette procédure aura pour but d'intégrer les modifications suivantes dans le PLU :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Route de Nissan
- Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Rue des Ecoles
- De basculer la parcelle D n°599 en zone UC
- D'intégrer le tracé de la zone de passage préférentielle (ZPP) du projet de ligne nouvelle grande vitesse Montpellier-Perpignan (LNMP)
- De modifier l'identification d'un bâti ou le changement de destination est autorisé
- L'Atlas des plus hautes eaux connues

Monsieur le Maire rappelle que l'ouverture d'une zone à l'urbanisation nécessite « une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou 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 ».

À cet effet, un inventaire des potentialités d'urbanisation du tissu urbain a été réalisé. Celui-ci a consisté à recenser, au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser en cours de remplissage, les espaces résiduels non bâtis susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat.

En 2024, la commune disposait d'environ 7,6 ha d'espaces immédiatement mobilisables. Après application d'un taux de rétention de 30 %, destiné à tenir compte de la dureté foncière, la surface raisonnablement mobilisable est estimée à 5,3 ha.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19 DEC. 2025

ID : 034-213401359-20251217-D2025_12_17_04-DE

Compte tenu de la densité moyenne constatée à Lespignan (13,4 logements/ha), ce gisement permettrait la création d'environ 71 logements.

Au regard du rythme actuel de production résidentielle (environ 25 logements/an), ces capacités seraient épuisées d'ici trois ans (2027).

Lespignan est une commune très attractive qui ne cesse d'attirer de nouveaux habitants. Pour éviter une situation de tension sur le marché du logement et sur les prix du foncier, la commune souhaite anticiper un épuisement de ses capacités d'urbanisation en engageant dès à présent l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs O-AU précités (route de Nissan et rue des Écoles).

Monsieur le Maire précise que l'opportunité d'urbaniser ces deux secteurs avait déjà été actée lors de la révision générale approuvée en 2017, et que leur ouverture s'inscrit dans la logique de l'urbanisation progressive des zones dites « bloquées ».

Une note justificative détaillée relative à ces ouvertures est jointe en annexe à la présente délibération.

Concernant le choix de la procédure, les évolutions envisagées n'affectent pas l'économie générale du PLU, et ne visent ni à réduire un espace boisé classé, ni à diminuer une zone agricole, naturelle ou forestière. Ces évolutions peuvent donc être conduites dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.

Il est rappelé que la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire, qui établit le projet et le notifie au préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme), avant l'ouverture de l'enquête publique.

La procédure fera l'objet d'un examen au cas par cas, afin que l'autorité environnementale détermine s'il y a lieu de réaliser une évaluation environnementale. Si tel est le cas, une concertation préalable sera organisée selon des modalités qui seront définies ultérieurement.

L'enquête publique se déroulera conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. Les avis des personnes publiques associées seront joints au dossier si nécessaire.

À l'issue de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil municipal, conformément à l'article L.153-8 du Code de l'urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et suivants relatifs aux procédures de modification du plan local d'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.153-38 relatif à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,

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 la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu la révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 03 juillet 2017,

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19 DEC. 2025

ID : 034-213401359-20251217-D2025_12_17_04-DE

Vu la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2018,

Vu la rectification du règlement de la zone agricole du Plan Local d'Urbanisme suite au jugement du tribunal administratif du 29 novembre 2018, approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2018,

Vu la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2020,

Vu la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2021.

Vu la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2023.

CONSIDERANT que les capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein du tissu urbain seront rapidement épuisées au regard du rythme actuel de production de logements.

CONSIDERANT qu'il est aujourd'hui nécessaire d'ouvrir deux nouvelles zones à l'urbanisation.

CONSIDERANT que des modifications diverses doivent être apportées au règlement graphique et écrit du PLU.

CONSIDERANT que les évolutions du PLU envisagées n'affectent pas l'économie générale du PLU, et ne visent ni à réduire un espace boisé classé, ni à diminuer une zone agricole, naturelle ou forestière. Ces évolutions peuvent donc être conduites dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.

CONSIDERANT que la procédure de modification du PLU se trouve dès lors justifiée,

Après avoir entendu l'exposé qui précède,

Le Conseil Municipal

DECIDE, à l'unanimité des présents + .3 procurations,

D'ENGAGER la procédure de modification n°4 du PLU pour les objectifs définis.

D'APPROUVER la justification motivant l'ouverture à l'urbanisation de deux zones O-AU.

DE DONNER délégation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la modification du PLU.

DE SOLLICITER l'Etat pour qu'une dotation soit allouée à la commune permettant de couvrir tout ou partie de prestations ou de services concernant la modification du PLU.

QUE la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme. Elle sera affichée en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

QU'une copie de la présente délibération sera adressée à M. le Sous-Préfet de Béziers.

Ainsi fait et délibéré, mois et an que dessus.

Le Secrétaire,

Le Maire,



  

René COUSIN

Jean-François GUIBERT

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le **19 DEC. 2025**

ID : 034-213401359-20251217-D2025_12_17_04-DE

Après dépôt en Préfecture
De l'Hérault le **19 DEC. 2025**
Et publication ou notification
Du
Le Maire : **19 DEC. 2025**