

DEPARTEMENT  
DE  
L'HERAULT

Notifiée le : 13.11.2025

CT-2025-111

ARRONDISSEMENT  
DE  
BEZIERS

Extrait du registre  
des délibérations du Conseil Municipal  
de la commune de Servian

## Séance du 5 novembre 2025

n° 2025-065 L'an deux mille vingt-cinq et mercredi 5 novembre à 18 heures 30 minutes,

Le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur Christophe THOMAS, Maire,  
Présents : C. THOMAS - C. BASTIER - F. SEIGNOUREL de PASTORS - C. VISTE - I. LE BOULAIRE - L. MOULARD - D. BAGOT FLAUZAC - M. WULLAERT - F. PIBAROT - N. ABBAL - N. ROUQUAIROL - G. CAVAILLÉ - G. LAMBERT - D. BERNARDIN - A. BUIL - J.-P. FIORA - C. CUENI - D. LAGRIFFOUL - C. BOUCHE

Mandats : V. FRYDER-AMÉE à F. SEIGNOUREL de PASTORS - V. BAUDE-TOUSSAINT à L. MOULARD - I. BUFFET-PICHON à C. CUENI - E. TOURRETTE à C. BASTIER

Absents excusés : A. VAL - A. HERNANDEZ - B. GRYNFELTT - J.-E. RUBIO

Rapporteur : C. THOMAS

Objet : Principe de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Multi-sites - Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L103-2 et suivants,

Vu le PLU de la Commune Servian approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juillet 2021. Considérant que dans le cadre du PLU en vigueur dont la dernière modification a été approuvée le 26 septembre 2023, plusieurs secteurs ont été identifiés pour permettre d'accueillir, dans le prolongement des objectifs du SCoT en vigueur, les besoins nouveaux en matière d'habitat et d'équipements publics. Ces secteurs, pour leur majorité, ont été classés en zone d'urbanisation future et sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

Considérant que compte tenu des duretés foncières qui constituent un frein à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, au préjudice des besoins de la Commune, il est proposé de recourir à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté susceptible de concerner plusieurs de ces secteurs identifiés dans le PLU.

Considérant que le premier secteur est situé au Nord-est de la Commune, au nord du chemin du Mas de Bouran. Ce premier secteur est constitué de parcelles non bâties, classées en zone « AU » et en zone « 2AU », pour une superficie globale de 55.471 m<sup>2</sup> environ. La zone « AU » est couverte par l'OAP sectorielle « Secteur Nord ».

Considérant que le second secteur est situé dans l'espace urbain de la Commune, à proximité du centre ancien, le long de l'Avenue d'Abeilhan. Il constitue une dent creuse dans l'espace urbain et comprend des parcelles non bâties, classées en zone « AU », pour une superficie globale de 6.104 m<sup>2</sup> environ. Cette zone « AU » est également couverte par une l'OAP sectorielle « Tricart Ouest ».

Considérant qu'il convient d'envisager dès aujourd'hui, compte tenu des délais d'études et de procédure réglementaire, le développement urbain de la Commune sur ces secteurs opérationnels qui ont été identifiés dans le cadre du PLU en vigueur pour répondre aux besoins de la Commune en termes d'habitat et d'équipements publics.

Considérant que pour ce faire, l'aménagement opérationnel de ces secteurs, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté qui serait donc multi-sites, est à privilégier, dès lors que le recours à cette procédure permettrait de donner une cohérence d'ensemble aux extensions urbaines et aux réinvestissements des espaces urbains en dent creuse de la Commune, répondant ainsi aux enjeux définis dans le cadre du PLU en vigueur.

Considérant que le choix de recourir à la procédure de ZAC doit être privilégié compte tenu du fait que la procédure permet à la Commune, qui a l'initiative des décisions, de maîtriser la conception du projet et la qualité des interventions urbaines.

Notifiée le : 13.11.2025

CT-2025-112

Cette procédure permet également à la Commune d'assurer le financement des équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins de l'opération au moyen d'un régime de participation spécifique qui autorise la Commune à mettre à la charge d'un concessionnaire, tout ou partie du coût des équipements et aménagements publics à réaliser, à hauteur des besoins générés par les futurs habitants et usagers de l'opération.

Considérant que les objectifs de la Commune pour l'aménagement de ces secteurs sont :

- Consolider l'attractivité de la Commune ;
- Répondre aux besoins en logements par une production diversifiée et adaptée ;
- Intégrer les enjeux de développement durable ;
- Assurer l'intégration de ces nouveaux quartiers au fonctionnement général de la Commune en créant une véritable greffe urbaine, tout en garantissant un parfait traitement des franges urbaines de la Commune ;
- Permettre l'implantation et le financement d'équipements publics structurants pour le territoire et nécessitant une parfaite accessibilité.

Sur la base de ces objectifs, il y a lieu d'ouvrir une concertation préalable en vue de présenter aux habitants les enjeux et objectifs du projet sur ces secteurs, conformément à ce que prévoient les dispositions des articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Considérant que les modalités de cette concertation préalable sont les suivantes :

- L'information du public sur l'évolution du projet sera assurée par la mise à disposition d'un dossier évolutif en Mairie et sur le site internet de la Commune ;
- Le dossier mis à la disposition du public comprendra également un cahier destiné à recueillir les observations du public ;
- Une information sur les modalités de la concertation préalable sera effectuée par voie d'un avis d'affichage en Mairie et sur le site internet de la Commune ;

Le bilan de la concertation sera présenté aux termes des opérations, pour approbation, au conseil municipal.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire,  
Après en avoir délibéré,  
Le Conseil Municipal à la majorité des suffrages exprimés :

Article 1 : Approuve le principe d'une opération d'aménagement multi-sites sur les secteurs ci-avant définis et identifiés dans le cadre du PLU en vigueur pour constituer le développement urbain de la Commune, selon le plan annexé.

Article 2 : Décide que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs s'opérera dans le cadre d'un aménagement d'ensemble sous le mode opératoire privilégié de la procédure de ZAC multi-sites.

Article 3 : Approuve l'ouverture à compter de ce jour et pendant toute la durée de l'élaboration du projet, d'une procédure de concertation préalable au sens de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Définit les modalités de cette concertation de la manière suivante :

- L'information du public sur l'évolution du projet sera assurée par la mise à disposition d'un dossier évolutif en Mairie et sur le site internet de la Commune ;
- Le dossier mis à la disposition du public comprendra également un cahier destiné à recueillir les observations du public ;
- Une information sur les modalités de la concertation préalable sera effectuée par voie d'un avis d'affichage en Mairie et sur le site internet de la Commune.



Article 5 : Décide qu'à l'issue de cette concertation, le bilan sera arrêté conformément à l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme et présenté au conseil municipal pour approbation.

Article 6 : Autorise Monsieur le Maire à signer tous contrats ou conventions de prestation ou de service nécessaires à la mise en œuvre de ce projet et au lancement des études préalables.

Article 7 : Dit que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de BEZIERS et fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, et sera publiée dans un journal diffusé dans le Département.

Nombre de conseillers en exercice : 27

Votants : 23

Pour : 16

Contre : 2

Abstentions : 5

Ainsi délibéré à Servian, les jour, mois et an désignés ci-dessus

Pour expédition conforme,

Christophe THOMAS

Maire

Lyliane MOULARD  
Secrétaire de séance



## Périmètre d'étude:

Zone AU  
 $S = 37661 \text{ m}^2$

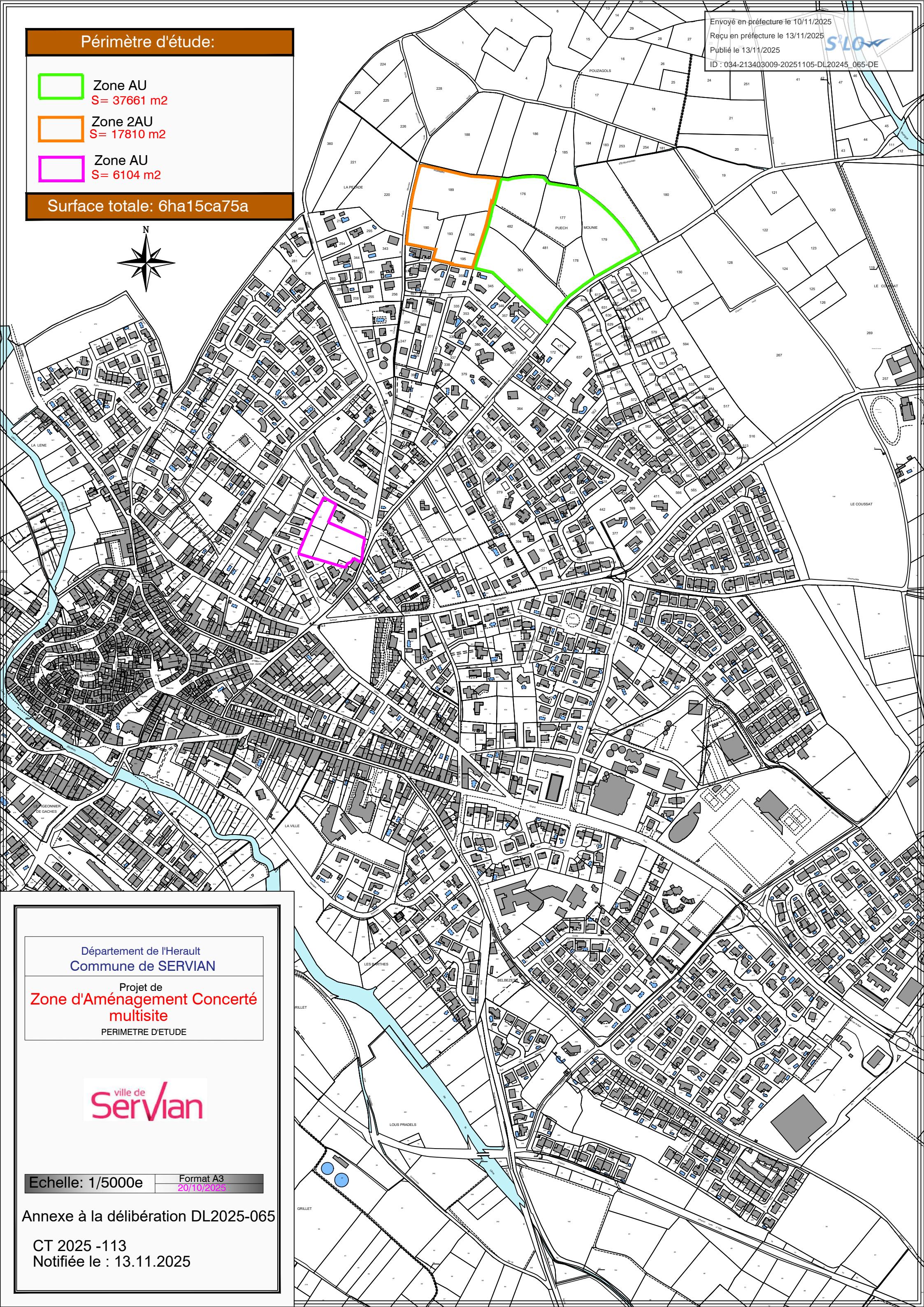
Zone 2AU  
 $S = 17810 \text{ m}^2$

Zone AU  
 $S = 6104 \text{ m}^2$

Surface totale: 6ha15ca75a

Envoyé en préfecture le 10/11/2025  
Reçu en préfecture le 13/11/2025  
Publié le 13/11/2025  
ID : 034-213403009-20251105-DL20245\_065-DE

S<sup>2</sup>LO



Département de l'Hérault  
Commune de SERVIAN

Projet de  
Zone d'Aménagement Concerté  
multisite

PERIMETRE D'ETUDE

ville de  
**Servian**

Echelle: 1/5000e Format A3  
20/10/2025

Annexe à la délibération DL2025-065

CT 2025 -113  
Notifiée le : 13.11.2025