

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 JUIN 2026 à 18h00

Présents : Mesdames et Messieurs Géraldine ESCANDE-COLIN, Daniel SCAFA, Ludivine ALBERT, Bernard GUERRERE, Marie-Jeanne MULLER, Didier MONTIER, Amandine DIEGO, Jean-François GUIBBERT, René COUSIN, Eliane CHAUMET, Corinne LOUBES, Fabrice LETELLIER, Alexandra SCHAAB, Esther CAVALLE, José GOMEZ, Martial MARTINEZ, Marie Carmen CHOLLET, Alain DESCAMPS, Alain MANES, Françoise CARLES, Pascal LOUBET.

Procurations : Mme Ghislaine GAY à Mme Eliane CHAUMET, M. Vincent BAR à M. Fabrice LETELLIER.

Absents :

Secrétaire de séance : Daniel SCAFA

Début de séance : 18h00

Le quorum est atteint avec 21 présents + 2 procurations.

Madame le Maire donne lecture de l'ordre du jour de la présente séance du 20 Mai 2026 qui est approuvé à l'unanimité des présents + 2 procurations.

ORDRE DU JOUR

I – ELECTION DES DELEGUES DU CONSEIL MUNICIPAL ET DE LEURS SUPPLEANTS EN VUE DE L'ELECTION DES SENATEURS :

Mise en place du Bureau électoral :

Madame le Maire ouvre la séance.

Monsieur Daniel SCAFA, 1^{er} adjoint, a été désignée en qualité de secrétaire par le Conseil Municipal.

Madame le Maire a dénombré 21 conseillers présents et a constaté que la condition de quorum était remplie.

Madame le Maire a ensuite rappelé qu'en application de l'article R 133 du Code électoral, le bureau électoral est présidé par le Maire et comprend les deux conseillers municipaux les plus âgés : Monsieur Bernard GUERRERE et M. Jean-François GUIBBERT et les deux conseillers municipaux les plus jeunes : Madame Amandine DIEGO et Monsieur Martial MARTINEZ, présents à l'ouverture du scrutin.

Madame le Maire a ensuite invité le Conseil Municipal à procéder à l'élection des délégués et de leurs suppléants parmi les membres du Conseil Municipal en vue de l'élection de sénateurs.

Elle a rappelé qu'en application des articles L 288, L 289 et R 131 du Code électoral, les délégués et leurs suppléants sont élus séparément, sans débat, au scrutin de liste secret et selon le système de la représentation proportionnelle avec application de la règle de la plus forte moyenne, sans panachage, ni vote préférentiel.

Madame le Maire déclare le scrutin ouvert à 18h00

Madame le Maire a indiqué que conformément à l'article L 284 du code électoral, le Conseil Municipal devait élire 7 délégués et 4 suppléants.

Elle communique les listes de candidats :

Liste LESPIGNAN « Agir pour l'Avenir » :

1 - Géraldine ESCANDE-COLIN	Femme	- née le 16/08/1972 à Béziers (34) - 25 Rue des Orchidées 34710 LESPIGNAN
2 - Daniel SCAFA	Homme	né le 07/10/1964 à Béziers (34) - 2 Avenue de Nissan 34710 LESPIGNAN
3 - Ludivine ALBERT	Femme	née le 05/04/1979 à Béziers (34) - 4 Le Clos du Moulin 34710 LESPIGNAN
4 - Didier MONTIER	Homme	né le 11/07/1955 à Caen (14) - 20 Rue du Pech 34710 LESPIGNAN
5 - Amandine DIEGO	Femme	née le 19/01/1998 à Béziers (34) - 7 Rue des Prés 34710 LESPIGNAN
6 - Vincent BAR	Homme	né le 02/01/1952 à Constantine (Algérie) - 1 Rue de l'Alicante 34710 LESPIGNAN
7 - Corinne LOUBES	Femme	née le 28/02/1968 à Draveil (91) - 4 Rue du Prunier 34710 LESPIGNAN
8 - Martial MARTINEZ	Homme	né le 29/03/1994 à Béziers (34) - 27 ter Chemin du Parc 34710 LESPIGNAN
9 - Eliane CHAUMET	Femme	née le 18/03/1959 à Clermont Ferrand (63) - 2 Rue du Morastel 34710 LESPIGNAN
10 - René COUSIN	Homme	né le 07/10/1955 à Narbonne (11) - 18 Rue des Cyclamens 34710 LESPIGNAN
11 - Alexandra SCHAAB	Femme	née le 02/12/1976 à Hayange (57) - 11 Rue des Bassins 34710 LESPIGNAN

III - DELIBERATIONS

I – Modification n°4 du PLU : D-2026-06-05-01

En premier lieu, Madame la Maire rappelle que par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2025, la procédure de modification n°4 du PLU a été engagée. Cette délibération a été précédée de deux autres délibérations relatives à cette procédure (8 avril 2024 et 7 mai 2025).

Considérant que ces deux délibérations initiales comportaient des objectifs qui ne correspondent plus au projet final et n'étaient pas suffisamment justifiées au regard de l'ouverture à l'urbanisation, Madame la Maire précise que seule la délibération du 17 décembre 2025 fonde désormais la procédure. Le retrait des délibérations précédentes s'avère donc nécessaire pour supprimer toute ambiguïté juridique et garantir la parfaite cohérence du dossier.

En second lieu, la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), débutée le 10 mars 2026, a donné lieu à un avis de la DDTM 34 reçu le 22 avril 2026. Dans cet avis, la DDTM relève que le point n°3 (basculement de la parcelle D n°599 de la zone A vers la zone UC) constitue une réduction de l'espace agricole. Une telle mesure ne peut être mise en œuvre par voie de modification, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme. Madame la Maire informe donc le Conseil Municipal que ce point est retiré du dossier définitif, en cohérence avec la réponse apportée par la Commune à l'État.

En dernier lieu, Madame la Maire souligne une erreur matérielle dans la délibération du 17 décembre 2025. L'un des six objets mentionnait par erreur « l'intégration de l'Atlas des plus hautes eaux connues » au lieu de « l'autorisation d'un niveau supplémentaire en zone UC1 (passage de R+2 à R+3), sans modification de la hauteur maximale autorisée ».

Madame la Maire précise que, dans le cadre de la procédure de modification, les dispositions relatives à l'autorisation d'un niveau supplémentaire ont été soumises à l'ensemble des formalités réglementaires (examen au cas par cas auprès de la MRAe, consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique). L'autorité environnementale, les PPA et le public ont donc été parfaitement informés du contenu réel de la modification n°4 du PLU.

CONSIDERANT qu'il convient de procéder au retrait des délibérations du 8 avril 2024 et du 7 mai 2025 afin de garantir la clarté et la sécurité juridique de la procédure ;

CONSIDERANT que le point n°3 (reclassement de la parcelle D n°599) est retiré du dossier définitif de la modification n°4, conformément à l'avis de la DDTM 34 et dans le respect des dispositions de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que l'intitulé du point n°6 figurant dans la délibération du 17 décembre 2025 était entaché d'une erreur matérielle, mais que l'objet réel de cette modification (évolution du nombre de niveaux en zone UC1) a été régulièrement soumis à l'ensemble des formalités réglementaires et peut, dès lors, être maintenu au sein de la procédure de modification n°4 du PLU.

M. Pascal LOUBET précise que le groupe Lespignan en dynamique's sera favorable à cette délibération considérant la marge de manœuvre réduite en matière de construction sur la commune et la date limite pour valider cette modification. On constate peu de terrains constructibles sur la commune ce qui engendre une inflation constatée de 28 % ces dernières années et les deux secteurs O-AU concernés ont été décidés depuis 2017. Ouvrir ces deux parcelles à la construction font consommer une grande partie des 5 hectares attribués à la commune mais il n'y a pas d'autres choix.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité des présents + 2 procurations, de retirer la délibération n° D-2024-04-08-11 du 8 avril 2024 et la délibération n° D-2025-05-07-03 du 7 mai 2025, d'approuver le retrait du point n°3 au sein du dossier définitif de la modification n°4 du PLU et d'acter que l'objet n°6, tel qu'il figure dans le dossier de modification n°4 soumis à l'enquête publique, aux Personnes Publiques Associées et à l'autorité environnementale est le seul opposable et qu'il se substitue à toute mention erronée antérieure.

II – Modification des conditions du régime d'autorisation préalable à la mise en location : D-2026-06-05-02

Madame le Maire expose au Conseil Municipal,

Vu la loi n°2014-366 DU 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR),

Vu le décret n°2016-1790 du 19 Décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

Vu les articles L634-1 à L634-5 et les articles L635-1 à L635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement,

Afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR du 24/03/2014 a permis aux collectivités territoriales de mettre en place un régime de contrôle des locations immobilières dans les secteurs comportant des logements dégradés. Désormais, les communes peuvent, selon les cas, conditionner la location à une déclaration de mise en location ou à une autorisation préalable.

Le Décret d'application n°2016-1790 du 19/12/2016, publié au JO du 21/12/2016, définit les modalités d'application de ces deux régimes :

- La déclaration préalable de mise en location, définie aux articles L634-1 à L634-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, est une simple formalité déclarative, permettant néanmoins à la commune d'être informée des logements mis en location.
- Le régime d'autorisation préalable, codifié aux articles L635-1 et suivants et R635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, est plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion du contrat de bail à l'obtention d'une autorisation préalable, délivrée au regard des caractéristiques du logement concerné et qui doit être jointe à tout nouveau contrat de bail.

La demande est établie conformément au formulaire fixé par l'arrêté du 27/03/2017 et devra être déposé en Mairie contre récépissé. Le délai d'instruction est d'un mois à compter du dépôt.

Considérant que certains logements du parc privé offerts à la location, peuvent être considérés comme indignes, c'est-à-dire présentant un risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants,

Considérant qu'il convient de contrôler la qualité des logements mis en location sur le territoire de la commune, afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil,

Considérant que le secteur du centre ancien est le plus sensible à la présence d'immeubles en état de péril et de logements signalés pour insalubrité ainsi que les logements anciens,

Vu la volonté de la commune d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de mise en location,

Considérant que ce dispositif conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable, délivrée dans un délai d'un mois et valable 2 ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location,

Considérant qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le mois suivant le dépôt de la demande d'autorisation, le silence vaudra autorisation, sans pour autant pouvoir être interprété comme une reconnaissance du caractère décent ou digne du logement,

Considérant que ce dispositif concerne les locations nues ou meublées qui constituent la résidence principale du locataire,

Considérant que ce dispositif s'applique exclusivement aux nouveaux contrats,

Considérant qu'une demande d'autorisation devra être déposée pour chaque nouvelle location,

Considérant qu'en cas de vente ou de donation portant sur le logement, l'autorisation en cours de validité peut être transmise au nouveau propriétaire, par le biais d'une déclaration de transfert qui produira effet à compter de son dépôt, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation,

Considérant que l'autorisation ne pourra être délivrée à un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,

Considérant que, pour tout logement considéré comme « *susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique* », la demande pourra donner lieu à un rejet ou autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements,

Considérant que l'absence d'autorisation est passible d'une amende allant de 5 000 € (jusqu'à 15 000 € en cas de récidive dans les 3 ans), à 15 000 € si la location est consentie malgré une décision de rejet d'autorisation,

Considérant que la date d'entrée en vigueur du dispositif ne peut être antérieure à 6 mois à compter de la publication de la présente délibération.

Considérant la délibération du conseil municipal de Lespignan n° D-2021-04-12-13 du 12 avril 2021 instituant le dispositif d'autorisation préalable de mise en location.

Le conseil, par 23 voix pour dont 2 procurations, 0 voix contre et 0 voix d'abstention, décide de maintenir le dispositif d'autorisation préalable de mise en location conformément aux articles L635-1 et suivants et R635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et de délimiter la zone dans laquelle les logements mis à la location seront soumis à autorisation, selon le plan joint en annexe, de la manière suivante :

- Tout logement situé dans l'intérieur du périmètre délimité en orange (soit le secteur ancien et très ancien du village) quelle que soit sa date de construction,
- Les logements dont la construction ont plus de 30 ans sur l'ensemble du territoire de la commune.

Les demandes d'autorisation seront établies selon le formulaire fixé par l'arrêté en vigueur et déposées en Mairie contre récépissé et que ces nouvelles dispositions entreront en vigueur à compter du 1^{er} Janvier 2027.

Madame le Maire est autorisée à signer tous les documents utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

III – CCLD – Renouvellement de la délégation de mise en œuvre et de suivi du dispositif d'APML : D-2026-06-05-03

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L5211-1 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L. 635-1 à L. 635-10 relatifs à la déclaration de mise en location et les articles L302-1 à L302-19 ;

Vu la délibération n° 17.013.4 du Conseil communautaire du 8 février 2017 adoptant le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Vu la délibération n° D-2026-05-20-03 du 5 juin 2026 modifiant le régime d'APML et approuvant le périmètre ;

Vu la délibération n° 20.196.4 du Conseil communautaire du 01-06-2021 déléguant la mise en œuvre et le suivi du régime d'APML à la commune de LESPIGNAN pour la durée du premier PLH, arrivé à échéance le 31 mars 2025 ;

Vu la délibération n° 25.094.4 du Conseil communautaire du 1^{er} juillet 2025 adoptant le deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 ;

Vu la délibération n° 26.013.4 du Conseil communautaire du 3 février 2026 renouvelant la délégation de mise en œuvre et de suivi du dispositif d'APML sur les communes de Cazouls-lès-Béziers, Lespignan, Maraussan, Nissan-Lez-Ensérune et Vendres jusqu'au 31 décembre 2026 ;

Considérant que la communauté de communes La Domitienne, compétente en matière de politique du logement et du cadre de vie, a délégué la mise en œuvre et le suivi du dispositif APML à la commune de LESPIGNAN jusqu'au 31 décembre dans l'attente des élections municipales ;

Le Conseil municipal, à l'unanimité des présents + 2 procurations, demande à la Communauté de communes La Domitienne, de renouveler la délégation de la mise en œuvre et du suivi, du dispositif d'APML sur le périmètre de la commune ci-annexé pour la durée du mandat municipal en cours.

IV – Modification Régie de recettes Service Jeunesse : D-2026-06-05-04

Vu la délibération du conseil municipal de Lespignan en date du 12 avril 2019 modifiant la régie d'avances et de recettes du service enfance jeunesse ;

Vu l'avis conforme du comptable public assignataire en date du 5 juin 2026.

Le Conseil, décide à l'unanimité des présents + 2 procurations de modifier la régie de recettes du service enfance jeunesse telle qu'instituée par la délibération précitée pour lui permettre l'encaissement de la vente de snacks salés ou sucrés, pâtisseries, friandises, glaces, boissons en plus des inscriptions, animations, séjours et toutes activités du service jeunesse dont les tarifs sont fixés individuellement par délibération du Conseil Municipal.

Il est précisé que l'encaissement des prestations par le régisseur de recettes sera effectué sur facturation pour les séjours ou animations et sur carnet à souches pour la vente des diverses denrées.

V – Tarifs séjours et vente denrées ALSH Adolescents : D-2026-06-05-05

Madame le Maire présente les séjours prévus dans le cadre des activités de l'ALSH Ados pendant les vacances d'été 2026 et propose de fixer le tarif suivant :

- Du 20 au 27 juillet 2026 : « Séjour sportif à Millau » en gîte
Reptilarium du Larzac – Parc Aquavagues – Roc & Canyon
(16 participants – 2 animateurs ; 130€/participant payable en 1 fois ou 2 fois 65 €
- Du 18 au 21 août 2026 : « Séjour à Mons la Trivalle » en camping
Canoë – Base de Lunas/accroparc – canyon
(16 participants – 2 animateurs ; 110 €/participant payable en 1 fois ou 2 fois 55 €

Elle présente également la liste des snacks sucrés ou salés, pâtisseries, friandises, glaces, boissons ainsi que les tarifs de vente par le service enfance jeunesse lors de manifestations locales. Ces recettes seront encaissées par carnets à souche sur la régie de recettes du service Jeunesse.

Le Conseil, à l'unanimité des présents + 2 procurations, approuve les propositions de séjours de vacances d'été 2026 organisés dans le cadre des activités de l'ALSH Adolescents et les tarifs de participations annoncés ainsi que les tarifs de diverses denrées vendues par le service enfance jeunesse lors de manifestations locales.

VI – Règlements intérieurs des services ALSH – ALP et Restauration Scolaire : D-2026-06-05-06

Madame le Maire présente au conseil les deux règlements de service des ALSH Maternel et Élémentaire et des ALP-Cantine Maternel et Élémentaire qui déterminent les conditions d'inscriptions, de fonctionnement, de comportements attendus et de sanctions de ces services, modifiés pour intégrer l'ouverture du service ALSH et de restauration scolaire maternel pendant les vacances d'été.

Ces règlements intérieurs seront remis aux parents ou responsables des enfants au moment de leur inscription à ces services et les modifications apportées seront portées à la connaissance des responsables des enfants actuellement inscrits.

Le Conseil, à l'unanimité des présents + 2 procurations, approuve les termes des règlements intérieurs des services des ALSH et ALP-Cantine Maternels et Élémentaires et dit qu'ils seront applicables sans délai.

Madame le Maire est autorisée à les signer.

VII – Désignation d'un représentant aux assemblées de l'Association ATMO Occitanie : D-2026-06-05-07

Considérant que le conseil municipal doit procéder à la désignation des délégués à la majorité absolue des suffrages aux deux premiers tours et à la majorité relative au troisième tour,

Considérant qu'il convient de désigner un représentant légal de la collectivité appelé à siéger au sein des instances d'ATMO Occitanie.

Le Conseil, par 18 voix pour dont 2 procurations, 0 voix contre et 5 voix d'abstention désigne M. René COUSIN, représentant titulaire

Madame le Maire est chargée de transmettre cette information aux services préfectoraux et à Madame la Présidente d'ATMO Occitanie.

VIII – Campagne de stérilisation des chats errants – Dde aide financière Fondation 30 Millions d'amis : D-2026-06-05-08

Madame le Maire informe du renouvellement de la campagne de stérilisation des chats errants 2026.

L'association Les Chats d'Ensérune de Nissan lez Ensérune secondera la commune pour le trappage et le transport des chats chez le vétérinaire partenaire de l'opération (Clinique Vétérinaire des Grandes Vignes à Vendres).

Généralement, la Fondation 30 Millions d'Amis prend en charge la stérilisation des chats et chattes, l'Association Les Chats d'Ensérune règle des frais de petits soins et déparasitage et demande une participation à la commune pour couvrir ces frais et les défraiements des bénévoles.

Le Conseil, à l'unanimité des présents + 2 procurations, approuve le projet de campagne de stérilisation des chats errants recensés sur le village, autorise Madame le Maire à demander une aide financière auprès de la Fondation 30 Millions d'Amis pour soutenir la commune dans cette campagne et à signer la convention afférente et prend acte que la commune sera secondée par l'Association Les Chats d'Ensérune à laquelle elle versera une participation correspondant aux frais de déparasitage et de soins annexes des chats stérilisés.

IV - QUESTIONS DIVERSES

➤ Madame le Maire :

- ❖ Repas Elus-Personnels le vendredi 10 juillet 2026 Cour de l'école maternelle
- ❖ Lutte contre les lapins : Mme le Maire, M. Bernard Guerrere et M. Martial Martinez ont rencontré les propriétaires des domaines de Lautrec et de St Aubin ainsi que ceux des Ecuries Marly le 2 juin 2026. Le louvetier a suivi la réunion par téléphone. Il a été décidé que le louvetier se rendrait sur place dans un délai de 3 semaines pour convenir du mode opérationnel avec les propriétaires, les agriculteurs et le syndicat de chasse. La procédure consiste à établir un diagnostic, procéder aux furetages et aux tirs de nuit et détruire les garennes.
Il est précisé que les lapins proviennent de lâchers, ils sont donc vaccinés et résistants.
- ❖ Réunion publique le Lundi 8 juin 2026 à la Salle Polyvalente concernant la mise en place de la participation citoyenne qui consiste à désigner un citoyen référent par quartier pour faire le lien avec la gendarmerie de Capestang pour signaler les comportements suspects ou infractions via un groupe (du style whatsapp).

➤ Madame Marie Carmen CHOLLET :

- ❖ Signale un problème survenu dans la nuit du 29 au 30 mai 2026. L'hélicoptère du SAMU n'a pas pu se poser sur le terrain du stade municipal car ils n'auraient pu joindre personne pour l'éclairage, ce qui a retardé la prise en charge du malade puisque les pompiers ont dû être appelés pour l'amener à Béziers d'où il a été héliporté sur Montpellier.
Madame le Maire apprend ce problème, la commune n'a eu aucun retour sur cet incident. La gendarmerie, la Préfecture, les pompiers, le SDIS ont pourtant les numéros de portable du Maire, du 1^{er} Adjoint, de la police municipale, du portable d'astreinte des élus depuis le dernier mandat. Il n'y a eu aucun appel à ce sujet. Désolée de cet incident, elle assure qu'un contact sera pris avec les services du SMUR pour s'informer de ce qui s'est passé et transmettre les coordonnées d'astreinte.
- ❖ Demande quels sont les moyens de lutte contre les incivilités et particulièrement sur la route de Béziers où des véhicules sont stationnés sur les trottoirs, notamment la nuit et gênent la sécurité des piétons.
Madame le Maire informe que les agents de police municipale font des patrouilles régulières dans le village et verbalise les contrevenants.
Ils ont commencé les tournées de nuit (une hebdomadaire aléatoire).

Par ailleurs, il a été repéré des véhicules stationnant régulièrement sur des lignes jaunes et des bornes de défense vont être installées. En journée, la police municipale a une ligne directe connue de la population, toute incivilité peut être signalée.

Madame Françoise CARLES renchérit en signalant des stationnements gênants récurrents devant le distributeur de billets sur le Boulevard.

Monsieur Bernard Guerrere rappelle que des séances de jumelles ont prouvé leur effet. De plus, un travail est actuellement en cours sur le plan de circulation de la commune et différentes demandes de la population sont actuellement à l'étude.

- **Monsieur Pascal LOUBET** rappelle qu'un règlement intérieur du conseil municipal doit être établi dans les 6 mois suivants les élections municipales et demande qu'il soit envisagé de former une commission paritaire pour préparer ce projet.

Madame le Maire lui indique en prendre note.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18 heures 59.

Le Secrétaire de séance,



Daniel SCAFA

La Présidente de séance,



Géraldine ESCANDE-COLIN