

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE LESPIGNAN



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA MODIFICATION N° 3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(Du 09 janvier au 24 janvier 2023)**



**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Commissaire Enquêteur : **Jacques ARMING**

Janvier 2023

SOMMAIRE

I. GENERALITES	page 5
I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête - Le contexte - La modification numéro 3 du PLU de la commune de Lespignan	
I.2. Le cadre juridique de l'enquête	
I.3. Caractéristiques du projet	
I.4. Composition du dossier	
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	page 9
II.1. Désignation du commissaire enquêteur	
II.2. Modalités de l'enquête	
II.3. Concertation préalable	
II.4. Information du public	
II.5. Incidents en cours d'enquête	
II.6. Climat de l'enquête	
II.7. Clôture de l'enquête	
III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS	page 11
III.1. Contexte global	
III.2. Présentation de la modification envisagée	
III.3. Analyse des incidences de la révision sur le document d'urbanisme actuel	
III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation	
III.5. Analyse des incidences sur le zonage du PLU	
III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés	
III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement	
IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE	page 15
IV.1. Avis des personnes publiques associées	
IV.2. Observations du public	
IV.3. Notification du procès-verbal des observations	
IV.4. Mémoire en réponse	
IV.5. Analyse du mémoire en réponse	
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	page 24

ANNEXES DU RAPPORT

1. Arrêté du Maire du 11 avril 2022 Approuvant la modification du PLU
2. Décision N° **E22000136/34** en date du 26 octobre 2022 du TA de Montpellier désignant le commissaire enquêteur
3. Arrêté du Maire du 21 novembre 2022 fixant les modalités de l'enquête
4. Publicité et Affichage
 - 1. Publication dans deux journaux régionaux
 - 2. Affichage (certificats)
5. Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponses de Monsieur le Maire de Lespignan
6. Consultation des PPA :
 - 1 courrier type
 - Une liste des PPA consultées
7. Avis MRAe

ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE OU DANS LE MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE OU DANS LE PRESENT RAPPORT :

CE : Commissaire Enquêteur

MO : Maitre d'Ouvrage

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

SD : Schéma Directeur

STEP : Station d'Épuration

EH : Equivalent Habitant

DO : Déversoir d'Orage

ANC : Assainissement Non Collectif

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

DREAL : Direction Régionale de l'Équipement de l'Aménagement et du Logement

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

T.A : Tribunal Administratif

AE : Autorité Environnementale

EI : Etude d'Impact

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

OAP : Orientation d'Aménagement Programmé

ZNIEFF : Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

LEMA : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

DCE : Directive Européenne Cadre sur l'Eau

I. GENERALITES

I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête

Le contexte :

Lespignan se situe à 10 km au sud de Béziers, à 10 km de la mer. Lespignan est une commune limitrophe avec le département de l'Aude, cette démarcation se fait via la rivière « Aude ». Le territoire de Lespignan est partagé entre le village en lui-même et certaines zones extrêmement rurales où la culture de la vigne est très marquée. La tendance actuelle prône l'apparition de nombreux quartiers résidentiels aux alentours du centre-ville axée sur le commerce de proximité.

La commune comptait **3260 habitants** en augmentation de 2,13 % par rapport à 2012. De nouveaux habitants viennent s'installer ou demandent à s'installer dans la commune, travaillant majoritairement à Béziers, ville proche et bassin d'emplois principal de l'Ouest héraultais.

L'habitat est composé majoritairement de maisons individuelles constituant des résidences principales.

Ressources :

Le territoire communal est essentiellement occupé par l'agriculture, notamment la vigne qui couvre une grande partie des surfaces agricoles.

Hydrographie :

Sur le plan hydrographique, Lespignan possède trois points d'eau notables. Le premier est l'étang de la Matte qui couvre une grande superficie du territoire. Le deuxième est l'Aude (fleuve) et enfin le troisième est la Pourre qui est une source.

La commune est concernée par un PPRI approuvé le 01 mars 2017 qui vaut servitude d'utilité publique.

Ce document détermine un plan de zonage et les mesures de protection à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondation. Il divise en trois zones le territoire concerné :

Rouge, bleue, et blanche, avec chacune les mesures spécifiques à mettre en œuvre.

Topographie :

Les altitudes de Lespignan oscillent entre 3 m et 90 m.

La commune de Lespignan possède un PLU approuvé par délibération du **17 janvier 2017 (annexe 1)**. Il est rappelé (article L.153.27 du code de l'urbanisme) que neuf ans au plus, après l'approbation du PLU, un débat doit être organisé sur les résultats de l'application de ce plan.

La commune est comprise dans le périmètre du SCOT du biterrois, dont le document de mise en œuvre a été approuvé le 27 juin 2013. Ce document de planification intercommunal ayant vocation à fixer des objectifs cohérents à l'ensemble de son territoire, est un outil d'aménagement portant sur 70 orientations d'urbanisme et d'aménagement durable pour un développement harmonieux de son secteur de compétence et qui permet aux collectivités de mutualiser et coordonner leurs choix en urbanisme, habitat, transports, environnement et développement économique. Il évite ainsi la multiplication de divers équipements se traduisant par un gain de temps et d'économie. Ce document juridique de planification de référence pour les 12 années à venir s'inscrit dans une perspective de développement durable. Mais il fait l'objet d'une révision générale depuis 2016.

Il est en compatibilité avec les documents, plans, programmes de rangs supérieurs et, est opposable aux documents de gestion des sols de son territoire.

Cette structure s'étend sur 205 100 ha dont 52 000 ha maritimes, englobe 87 communes et rassemble environ 270 000 habitants à travers 8 communautés de communes et 2 communautés d'agglomération.

Lespignan fait partie de la Communauté de Communes La Domitienne.

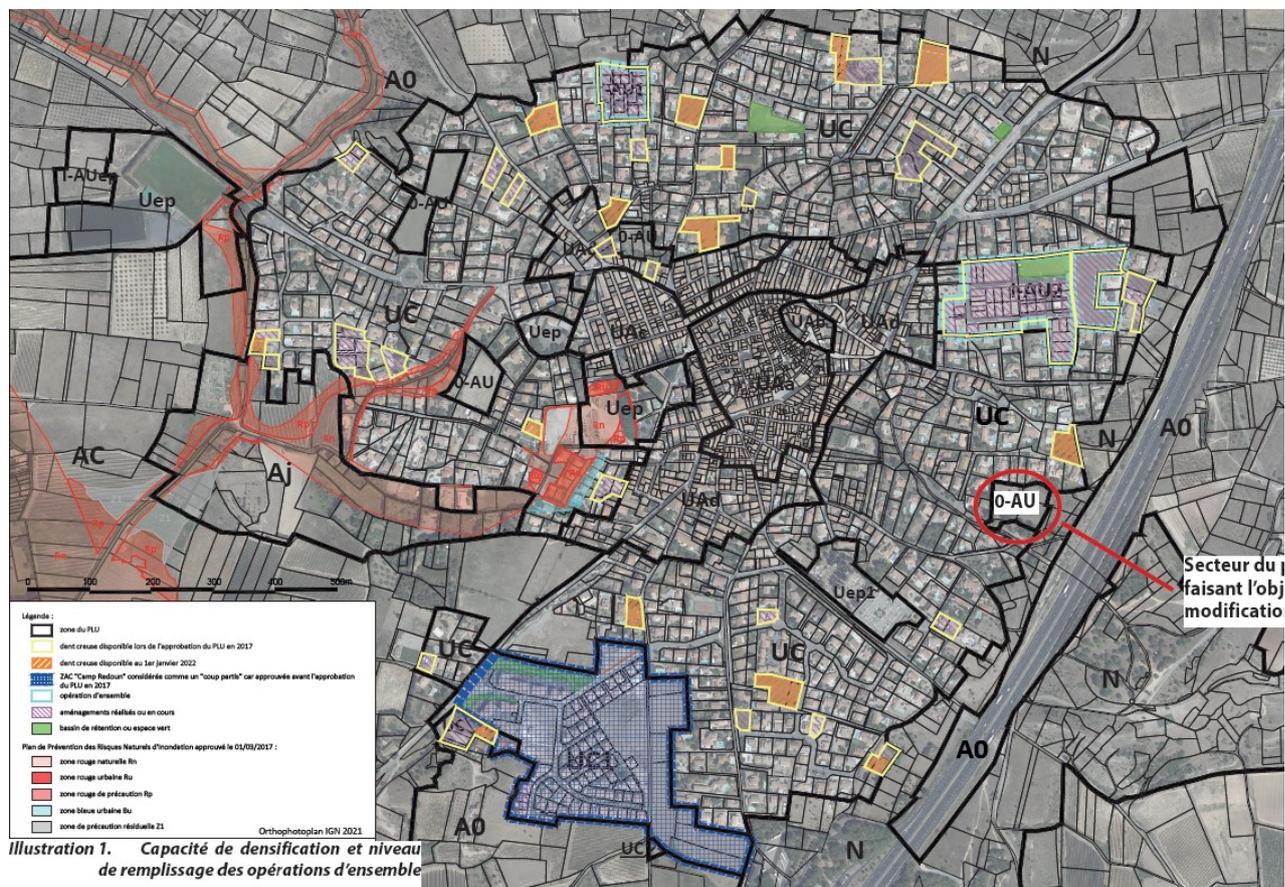
La modification numéro 3 du PLU de la commune de LESPIGNAN :

Les ajustements envisagés par la présente modification numéro 3 ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité avec le SCoT.

Cette 3^{ème} modification du PLU de Lespignan (dans le respect du PADD approuvé le 23 décembre 2014) concerne le point suivant :

La présente démarche s'inscrit dans l'adaptation du document d'urbanisme aux besoins et projets communaux. Le projet est situé en continuité du tissu urbain de Lespignan et s'inscrit dans un environnement urbain pavillonnaire. Le secteur est actuellement occupé par des friches agricoles et par quelques petits boisements.

La ZONE 0-AU du PLU en vigueur faisant l'objet de la présente modification s'étend sur une superficie de près de 6200 m². Seule la réglementation de cette zone doit évoluer dans le cadre de la présente procédure, afin de permettre la réalisation du projet de lotissement.



Ce comblement rapide des capacités d'urbanisation démontre la forte attractivité du territoire Lespignanais. La municipalité souhaite donc aujourd'hui procéder à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone O-AU afin de poursuivre sa stratégie de développement définie dans la révision de son PLU approuvé le 11 décembre 2018.

Dans ce contexte, le Conseil Municipal par délibération du **12 avril 2022**, a prescrit une procédure de modification de son PLU. Pour mettre en œuvre ce projet, il est nécessaire de modifier le plan de zonage, le règlement écrit et de créer une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur.

La présente procédure vise à faire évoluer le graphique de la zone O-AU vers une zone urbanisable immédiatement afin de permettre la réalisation d'un lotissement. Cette zone sera classée en I-AU3.

La procédure de modification avec enquête publique est la procédure la plus adaptée dans la mesure où une révision du PLU n'est pas requise car les adaptations proposées ne sont pas de nature à :

- Porter atteinte aux orientations définies par le PADD,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

[1.2. Le cadre juridique de l'enquête](#)

La présente procédure de modification du PLU est établie dans le respect des articles :

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme

« Le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ».

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à la modification numéro 3 de son document d'urbanisme, procédure découlant de l'ordonnance du 05/01/12 modifiée par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

Monsieur le Maire a donc, par arrêté en date du 21 novembre 2022 prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

Cet arrêté figure en **annexe 3**.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification. Avant l'ouverture de l'enquête publique, il le transmet au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

La délibération approuvant la modification est affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

I.3. Caractéristiques du projet

Ce projet doit répondre aux objectifs suivants en conformité avec le PADD et le SCoT du Biterrois :

La présente procédure vise à faire évoluer le graphique de la zone 0-AU vers une zone Urbanisable immédiatement afin de permettre la réalisation d'un lotissement. Cette zone sera classée en I-AU3.

I.4. Composition du dossier

Le dossier élaboré par la commune de Lespignan comprend :

Pièce N°1 : registre de l'enquête publique

Pièce N°2 : dossier soumis à l'enquête comprenant :

1. Rapport de présentation
2. Orientations d'Aménagement et de programmation (Les Hauts de la Méjariè)
3. Règlement écrit du PLU
4. Plan de zonage
5. Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas par l'autorité environnementale (MRAe)

Autres Pièces de l'enquête :

1. Note de présentation de l'enquête publique
2. Avis émis (PPA)
3. Réponses du Maître d'ouvrage
4. Arrêtés relatifs à la procédure d'urbanisme

Pièce N°3 : Copie des délibérations, des arrêtés et avis dans la presse

- Arrêté de lancement de la procédure de modification du PLU
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique relative à la modification numéro 3 du Plan Local d'Urbanisme Affiche diffusée sur la commune
- Extrait des journaux portant l'avis d'enquête
- Certificat d'affichage
- Site de la commune : <http://www.lespignan.fr>

Pièce N°4 : Décision du Tribunal Administratif de Montpellier nommant le Commissaire Enquêteur

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E **E22000136/34** en date du 26 octobre 2022 Monsieur le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Jacques ARMING commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU de la commune de Lespignan.

Cette décision figure en **annexe 2**.

a) Réunion préalable

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue à la mairie de Lespignan le 21 novembre 2022. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

b) Une visite des lieux

Une visite des lieux concernés par la modification du PLU, a été effectuée par le commissaire enquêteur le 13 janvier 2022.

II.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté communal du 21 novembre 2022 a fixé la durée de l'enquête publique du 09 janvier 2023 à 9h00 au 24 janvier 2023 à 12h00, ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le commissaire enquêteur, soit les :

- Lundi 09 janvier 2023 de 9h00 à 12h00
- Mardi 24 janvier 2023 de 9h00 à 12h00

Ces arrêtés figurent en **annexe 4 et 5**

Conformément à la législation en vigueur, l'affichage et les publications d'avis d'ouverture, de suspension et de reprise de l'enquête ont été respectées :

- Affichage : sur le panneau d'affichage de la mairie
- Affichages : route de Béziers, Route de Nissan, Route de Fleury, rue de la Méjariè

En **annexe 6.2** (certificats)

Publication dans la presse locale : En **annexe 6.1**

- 1^{er} avis Midi Libre du 18 décembre 2022 et Hérault Juridique du 22 décembre 2022.
- 2^{ème} avis Midi Libre du 14 janvier 2023 et Hérault Juridique du 12 janvier 2023

II.3. Concertation préalable

Aucune concertation n'a été initiée dans le cadre de cette procédure.

II.4. Information du public

Outre les publications des avis dans la presse et des affichages dans les lieux publics et sur les sites concernés, l'information du public s'est faite également par une parution sur le site internet de la commune de Lespignan (<http://www.lespignan.fr>).

II.5. Incident en cours d'enquête

Aucun incident

II.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, même si les riverains directement concernés ont fait état de leurs inquiétudes par rapport à ce projet.

II.7. Clôture de l'enquête

Le mardi 24 janvier 2023 à 12h00, à l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire enquêteur a clos le registre.

III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

III.1. Contexte global

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé pour son élaboration par décision du Conseil Municipal du 17 janvier 2017.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Lespignan contient un plan d'aménagement et de développement durable (PADD) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

III.2. Présentation de la modification n°3 envisagée

Le programme :

L'avant-projet du lotissement présente une assiette foncière presque entièrement comprise dans la zone 0-AU. Seule une petite partie du projet déborde dans la zone N située sur la bordure Est du secteur de projet. Ce petit empiétement est nécessaire afin de préserver le boisement présent au Sud du secteur qui est classé en Espace Boisé Classé sur le règlement graphique du PLU en vigueur. Les aménagements prévus en zone N resteront légers et compatibles avec la réglementation des zones naturelles. L'avant-projet comprend la construction de 9 lots disposés le long d'une voie de desserte interne. Cette dernière sera organisée sous la forme d'un bouclage afin d'éviter la création d'une impasse. Le stationnement sera organisé le long de la voie de desserte et fera l'objet d'un traitement paysager. L'opération sera également munie d'espaces verts et de bassins de rétention.

Echelle : 1 / 500



ENJEUX :

Modifier pour partie la zone 0-AU pour la passer en zone 1-AU3, afin de répondre au besoin de création de ce lotissement.

III.3. Analyse des incidences de la révision sur le document d'urbanisme actuel

Les nouveaux documents écrits et graphiques soumis à l'enquête viendront compléter le PLU en vigueur à ce jour.

Les pièces concernées par la présente procédure d'urbanisme sont les suivantes :

- Le plan de zonage,
- Le règlement,
- La création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation « Les Hauts de la Méjariè »

III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation

La notice de présentation sera annexée au dossier de PLU.

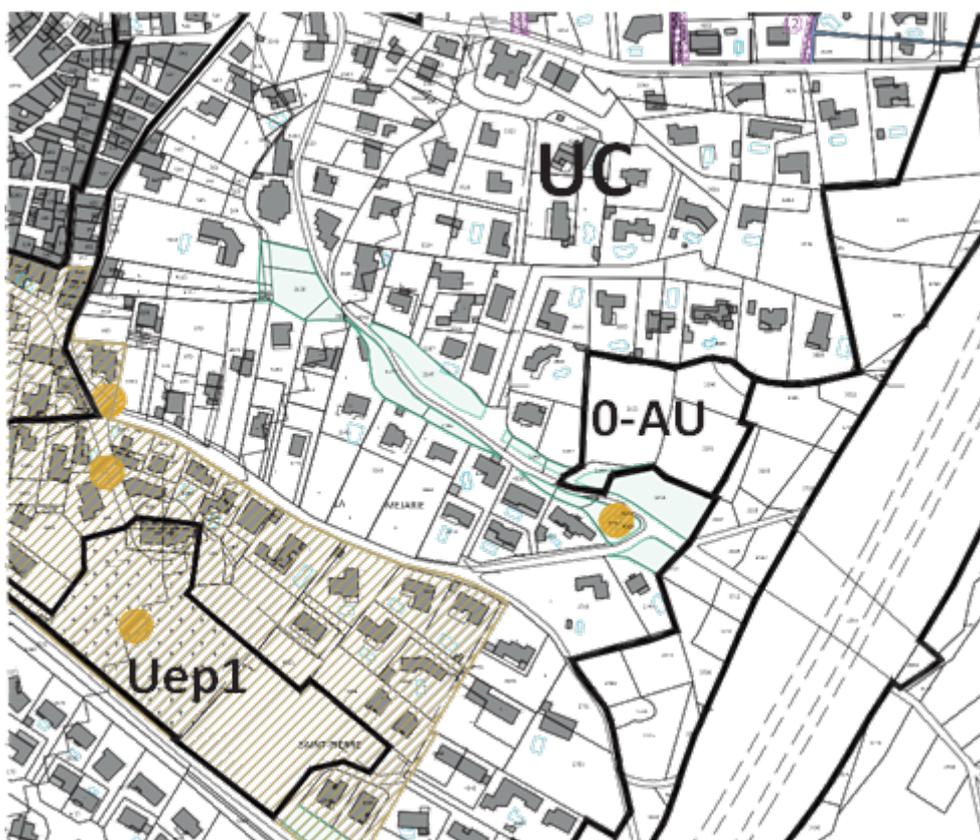
III.5. Analyse des incidences sur le plan de zonage du PLU

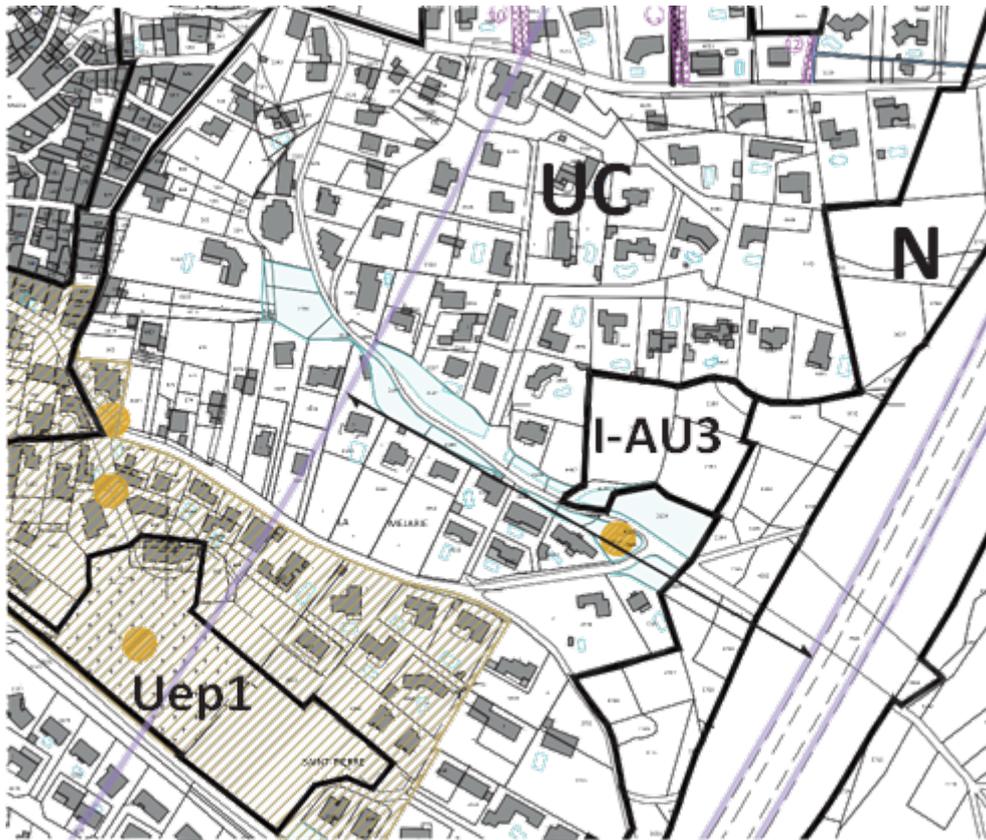
L'extrait du plan de zonage de la commune du dossier soumis à l'enquête vient compléter les plans du PLU actuellement en vigueur.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

La zone 1-AU3 vient se substituer à la zone 0-AU.

Le but étant d'intégrer ce secteur dans le zonage réglementaire 1-AU afin de permettre son urbanisation immédiate. Le règlement de la zone 1-AU3 sera le même que pour les zones 1-AU1 et 1-AU2. Une orientation d'aménagement et de programmation viendra assurer une insertion pérenne et cohérente de l'opération dans son environnement.

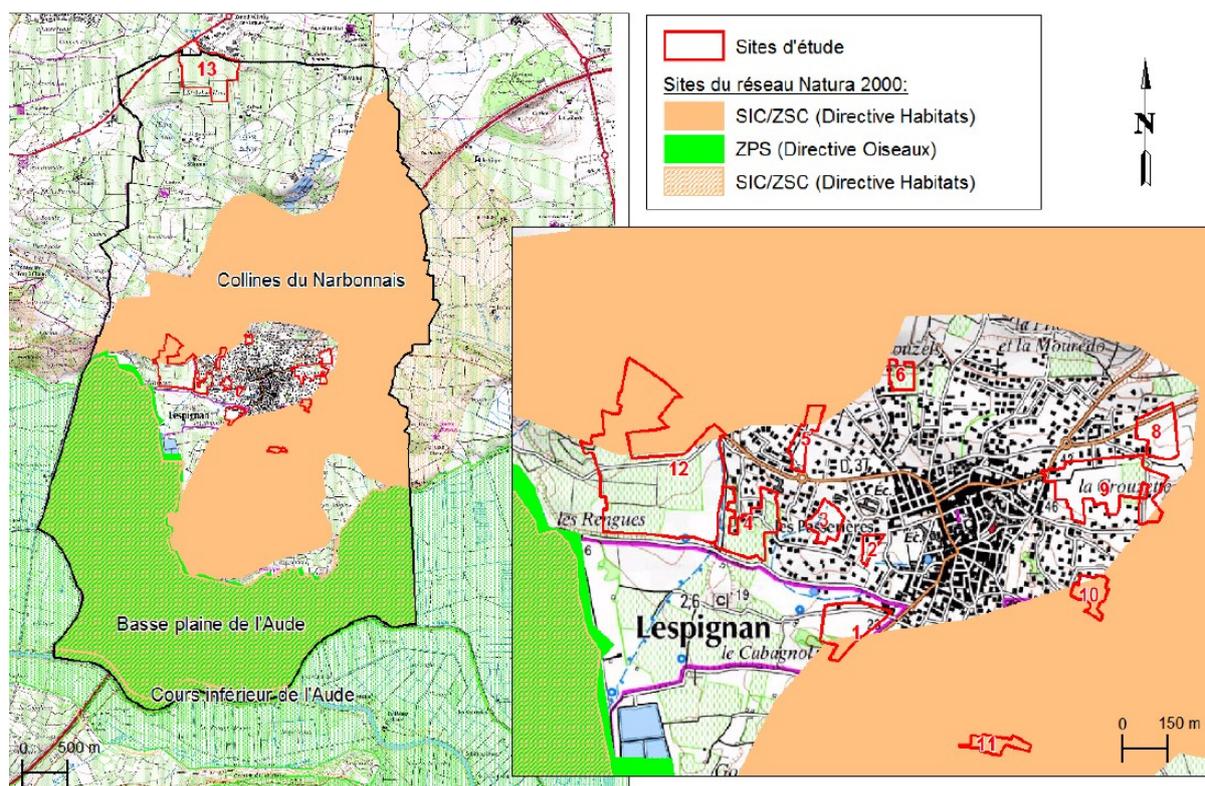




III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés

Sans incidence.

III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement



La commune est concernée par des sites NATURA 2000 mais le projet n'a aucune incidence sur ces sites. Le projet réduit tout de même un espace naturel.

Il risque de comporter des risques de nuisances aux riverains (gestion du talus, écoulements des eaux, vues sur fonds existants).

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Afin de rendre possible la réalisation d'une opération d'ensemble sous la forme d'un lotissement, une troisième zone AU est ajoutée dans le règlement écrit du PLU de Lespignan. Cette dernière se nomme 1-AU3 et partage les mêmes règles que celles déjà applicables aux zones 1-AU1 et 1-AU2.

IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE

IV.I. Avis des personnes publiques associées

Courriers envoyés à :

- **D.D.T.M. Service Aménagement Territorial Ouest (SATO)**
- **La préfecture de l'Hérault**
- **La sous-préfecture de Béziers**
- **Les Mairies de Vendres, Béziers, Colombiers, Nissan-lez-Ensérune, Salles-d'Aude, Fleury d'Aude.**
- **L'E.P.C.I. en charge du SCoT du Biterrois,**
- **La Communauté de communes la Domitienne**

- **Le Conseil Régional,**

- Le Département de l'Hérault,
- Le Département de l'Hérault, antenne de Béziers
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie,
- La Chambre des Métiers et de l'artisanat de l'Hérault.

Évaluation environnementale :

Comme précisé par l'article L104-3 du Code de l'urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale « *les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement* ».

C'est clairement le caractère « d'effet(s) notable(s) » de la procédure d'urbanisme sur l'environnement qui justifie de la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. En l'absence d'incidence significative, une évaluation environnementale n'est donc pas requise comme le corrobore l'article L104-3 du Code de l'urbanisme qui précise que les procédures d'évolution des PLU font l'objet d'une évaluation environnementale « *sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.* »

Dans le cadre de la présente procédure, il a été établi (cf. le paragraphe présentant les incidences de la modification sur l'environnement) que les constructions, extensions et aménagements rendus possibles par la présente procédure d'urbanisme sont sans incidence significative sur l'environnement et sur les sites Natura 2000. Une évaluation environnementale n'est donc pas requise comme le confirme la MRAe dans sa décision en date du 12 juillet 2022 n° de saisine 2022-010619.

REPONSES RECUES :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie :

Avis favorable

- La Communauté de communes la Domitienne :

Avis favorable

- Département de l'Hérault :

Avis favorable

IV.2. Observations du Public

A l'issue de l'enquête qui s'est tenue du 09 janvier 2023 au 24 janvier 2023 à la mairie de Lespignan, j'ai recensé les observations suivantes.

Observations inscrites dans le registre d'enquête :

- Observation N°1(Registre papier R1 et adresse mail dédiée)

Mme et M. J et A. GOMEZ (parcelles zones AJ) :

« Son potentiel écologique majeur oblige notre commune à subir certaines contraintes lourdes, d'où l'objectif judicieux de combler les dents creuses du village comme il est sujet dans cette enquête publique. Cependant, avec une vision plus globale la cohérence des OAP situés quartiers Ouest reste encore à ce jour une problématique de savoir si le maintien d'un secteur AJ unique reste pertinent compte tenu des réseaux existants rue des Mounas comme l'a stipulé sur son rapport M. Lescuyer le commissaire enquêteur en date du 22/12/2016 en charge du dossier de PLU . Une proposition de modification en AU (sous conditions) serait plus adaptée à cette zone.

Réponse Mairie : « Cette demande n'a pas de rapport avec la modification en cours ».

Remarque du CE : Même si cette requête est hors contexte de cette enquête publique, la municipalité pourra apporter une réponse à Mme et M. GOMEZ

- Observation N°2 (Registre papier R2)

Messieurs MONTANE Germinal, RETI François, MONTANE William N° 7 N°13 N°18 Rue de ma Méjariè souhaitent être associés aux différentes réunions concernant l'aménagement des réseaux et voie de circulations »

Réponse Mairie : « Une réunion d'information pourrait être organisée, avant validation du projet définitif, mais il ne paraît pas judicieux d'associer des personnes privées à l'instruction d'urbanisme ».

Remarque du CE : Ceci ne devrait pas poser de difficultés

- Observation N°3 (Registre papier R3)

M. PETITCUENOT Gérard

« Souhaiterai protection pour les enfants bordure de l'autoroute et la circulation à 30 km/h rue de la Méjariè.

Réponse Mairie : « La circulation est déjà en partie limitée à 30 km sur une partie de la Rue de la Méjariè, il n'existe pas de circulation piétonne en bord d'autoroute. Le projet prévoit une voie partagée, l'impact sur la circulation modéré au vu du nombre de lots de l'aménagement. »

Remarque du CE : La réponse de la mairie devrait rassurer M. Petitcuenot

- Observation N°4 (Registre papier R4)

M. et Mme BEC Philippe :

« La pression d'eau de mon habitation est peu élevée, nous sommes inquiets par la construction du lotissement à venir. Nous avons peur que cette pression ne diminue encore un peu plus.

Réponse Mairie : « Actuellement pas de plainte d'autres riverains desservis par ce bassin, demande contrôle pression existante à la Domitienne, contrôle pression en cours ».

Remarque du CE : Les résultats des contrôles de pression seront un bon éclairage pour gérer cette situation, les résultats de ces contrôles pourront être transmis à Mme et M. BEC

- Observation N°5 (Registre papier R5)

M. RIBES André :

"Combien de pins sont impactés ? Ou est renvoyé le relèvement du réseau pluvial ? Il n'y a pas de réseau pluvial installé en aval côté rue du Bouleau ou va s'écouler le réseau pluvial relevé ?"

Réponse Mairie : « Dans la zone verte, instauré dans le PLU, l'impact sera limité à 3 à 4 pins, uniquement sur la partie voirie ».

Remarque du CE : Concernant la question du relèvement des eaux pluviales, l'aménageur apporte des réponses satisfaisantes sur ce point.

- Observation N°6 (Lettre L1)

Mme VANDEN EECKAUT-ROCH

« Je suis particulièrement concernée par le lot 3 ainsi que le 4 du plan de lotissement, car en dessous du lot 3 et je risque d'avoir des nuisances importantes au niveau de l'eau, des terres et de la vue. Les terres de la butte juste derrière mon mur de clôture (m'appartenant) sont en éboulement et remplissent le fossé petit à petit depuis 30 ans. C'est la raison pour laquelle il y a des planches de soutien dans le talus et une porte pour la surveillance et l'entretien car je suis obligée d'enlever les terres de ce fossé et pourraient boucher le passage des eaux de ruissellement. L'eau des pluies qui peuvent être abondantes ne permet peut-être pas une modification des terres du lot 3. Il y a plusieurs années, le propriétaire a construit un accès en pente et peu après une entreprise a fait des travaux de désherbage et d'aplanissement au tractopelle sauf que cela a occasionné une pente de mon côté. En septembre 2005 dans la nuit du 6/7 une vague a fait sauter la porte d'accès au talus et l'eau a envahi le poolhouse, la piscine et le jardin (pas aménagé à l'époque) j'ai été inondée et durant toute la nuit dans l'obligation de canaliser l'eau pour qu'elle ne rentre pas dans le bâtiment. Le propriétaire en cause a eu l'amabilité de faire livrer des camions de terres qui ont été versés en bordure du fossé pour pallier au problème. Que se passera t'il quand tout sera bétonné ? La vue car mon bâtiment est orienté sud et si on veut bien examiner le problème en contre-bas, on se rend compte qu'avec un R+1 à 5m de recul comme sur le plan, nous n'aurons plus de soleil sur la piscine, un énorme vis-à-vis sur les terrasses et que les bâtiments des lots 3 et 4 sembleront immenses suppose que le bassin de rétention est enterré, ceci par rapport aux moustiques. Il faut ajouter qu'il n'y a pas de pluvial sur la route qui mène au lotissement, donc lors de fortes pluies les eaux se déversent dans le clos de la Méjariè ou 2 murs se sont déjà écroulés. Conclusion : Des travaux s'imposent dans le fossé pour les eaux et les terres (ex : pieux en bois ou autres). Je suis dans la partie la

plus basse recueillant toutes les eaux...La bute étant fragile une construction à 5m de la limite séparative revient à autoriser un bâtiment à 2m du bord du talus donc je demande à avoir au moins 2m de plus pour un recul de 7m au moins. En l'état le R+1 sera trop haut donc peut-on envisager du R+0 pour les lots 3et4. In serait également souhaitable que toute construction soit interdite en limite de clôture côté fossé pour le lot 3 »

Réponse Mairie : « Le bas de ce talus n'a pas d'exutoire, suite aux aménagements des divers propriétaires. Le talus en l'état actuel du terrain concentre le ruissellement vers les parcelles en contrebas. Le projet prévoit de donner une pente aux terrains en limite de talus vers la chaussée du projet afin de récupérer les eaux de ruissellement dans les bassins de rétention. Le positionnement des constructions sera porté à 7 ml de la limite de propriété et limitera la hauteur des constructions à R+1. Une végétalisation du talus permettrait de pérenniser sa stabilité. Le projet devrait réduire les surfaces induisant le ruissellement vers la propriété en contrebas. Les murs réalisés sont dans l'ensemble des murs de clôture et ne paraissent pas être des murs de soutènement comme la configuration l'aurait logiquement imposé en limite de propriété. Les bassins de rétention seront raccordés au réseau existant du Clos du Moulin, dont l'exutoire est sur la Rue des Cèdres. Le dimensionnement prendra en compte une pluie exceptionnelle, quantité plus importante que dans le cadre d'un dossier Loi sur L'Eau d'un projet d'aménagement supérieur à 10 000 m², ce calcul permettra de stocker les eaux de pluie même en cas de panne des pompes de relevage. Le projet ne prévoit de travaux ou modification du talus actuel. **La commune est consciente qu'il est nécessaire d'assurer la pérennité de ce talus et rassurer les propriétaires riverains quant à la nature des aménagements** ».

Réponse aménageur :

Techniques

Le terrain présente une pente Sud / Nord avec des cotes allant de 66 m à 57 m NGF sans réel exutoire pluvial (absence de fossé).

3 Fossés majoritaires sur la topographie du lieu. 1 en limite Sud, 1 en limite séparative Nord et un traversant l'opération du Nord au Sud en 2 plateformes.

L'emprise surplombe un parcellaire déjà urbanisé.

Le projet prévoit une voirie à sens unique en bouclage afin de desservir les lots.

La topographie des lieux implique la mise en place d'un poste de relèvement des Eaux Usées afin de se raccorder sur le réseau EU public rue de la Méjariè.

L'absence d'exutoire pluvial implique également un poste de relèvement des Eaux Pluviales.

Afin de préserver les habitations en contrebas et en absence d'exutoire, le projet sera soumis à étude hydraulique avec bassin de rétention. La voie sera en déblai de manière à être en contre bas des lots. Ainsi les eaux de ruissellement de la voie et des lots pourront être dirigées vers le système de rétention qui sera mis en place.

En l'absence d'exutoire pluvial, le volume de rétention sera dimensionné sur la base de la pluie exceptionnelle afin de pouvoir stocker la totalité des eaux en cas de pluie événementielle. Cela implique un volume de rétention 1.8 fois supérieur aux volumes calculés dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau (Q 100 MISE x 1.8).

La topographie des terrains restera sensiblement la même, seule une adaptation mineure sera réalisée sur les lots en point bas afin d'amener les eaux de ruissellement sur la voirie.

Une adaptation au niveau de la voirie sera toutefois nécessaire pour relier les 2 plateformes constituant l'emprise de l'opération. Ce tronçon de voie sera en remblai sur 1/3 de hauteur du talus et en déblais sur les 2/3 restants.

Urbanisme

Le projet viendra finaliser l'aménagement du secteur résidentiel.

Afin d'en préserver le caractère résidentiel, les habitations auront une hauteur limitée à R+1.

Les lots situés en point bas d'opération auront une zone constructible avec un recul de 7m par rapport à la limite séparative de la frange déjà urbanisée, dans le but de réduire les vues directes, de réduire les ombres portées et d'éloigner les constructions du talus existant.

Les lots auront un double stationnement ouvert sur la voie afin de permettre un stationnement privatif aisé

Remarque du CE : Les éléments de réponses fournis par la commune et l'aménageur sont de nature à rassurer les riverains. Toutefois ce n'était pas aux riverains situés en contrebas d'édifier des murs de soutènement mais bien aux propriétaires des terrains en surplomb de le faire comme le rappelle la cour de cassation. « **Le propriétaire d'un terrain en surplomb est, en effet, responsable de la retenue de ses terres (cass. civ. 3e du 15.6.94, n°92-13487) »**.
La stabilité du talus est donc du ressort de l'aménageur.

- Observation N°7 (Lettre L2)

M. et Mme PANE : « Nous sommes propriétaires d'une maison située juste en contre-bas du futur lotissement « les hauts de la Méjariè » Mes remarques portent sur le pluvial et le vis-à-vis
LE PLUVIAL : le terrain qui doit être loti nous surplombe et sommes situés juste en contre-bas d'un talus de plusieurs mètres. Ce talus s'est déjà effondré sur notre parcelle lors de fortes pluies en couchant notre clôture ainsi qu'une partie de la haie de résineux avec un éboulement de terre entraînant la chute de rochers (intempéries du 29 septembre 2014- ci-joint constat d'huissier) Ce talus reste donc fragilisé. Notre inquiétude porte donc sur la rétention et l'évacuation des eaux de pluies et par là même des ravinements et inondations dont nous pourrions être victimes suite à la « bétonisation » de ce terrain. LE VIS-A-VIS Dans le règlement d'urbanisme, il est prévu que la hauteur des constructions soit fixée à 12.5 mètres (R+2) soit 3niveaux. Pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les bâtiments peuvent être implantées limite de propriétés ou avec un recul de 2 mètres.

PROPOSITIONS Concernant le pluvial, nous demandons que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales fassent l'objet d'une étude approfondie en fonction de la typologie du terrain et son environnement et que le nécessaire soit fait pour garantir le dévoiement des eaux pluviales afin d'éviter d'éventuels dégâts chez nous. Nous réclamons l'enrochement du talus, ce que demande l'ensemble des riverains du clos de la Méjariè. Concernant le vis-à-vis, nous demandons que la construction en limite de propriété soit interdite et qu'il soit prévu au moins un recul de 5 mètres en fond de parcelle. Nous demandons également que la hauteur des constructions soit limitée à RDC+1 ; tout ceci pour éviter les désagréments du vis-à-vis. »

Réponse Mairie : « Le bas de ce talus n'a pas d'exutoire, suite aux aménagements des divers propriétaires. Le talus en l'état actuel du terrain concentre le ruissellement vers les parcelles en contrebas. Le projet prévoit de donner une pente aux terrains en limite de talus vers la chaussée du projet afin de récupérer les eaux de ruissellement dans les bassins de rétention. Le positionnement des constructions sera porté à 7 ml de la limite de propriété et limitera la hauteur des constructions à R+1. Une végétalisation du talus permettrait de pérenniser sa stabilité. Le projet devrait réduire les surfaces induisant le ruissellement vers la propriété en contrebas. Les murs réalisés sont dans l'ensemble des murs de clôture et ne paraissent pas être des murs de soutènement comme la configuration l'aurait logiquement imposé en limite de propriété. Les bassins de rétention seront raccordés au réseau existant du Clos du Moulin, dont l'exutoire est sur la rue des Cèdres. Le dimensionnement prendra en compte une pluie exceptionnelle, quantité plus importante que dans le cadre d'un dossier Loi sur L'Eau d'un projet d'aménagement supérieur à 10 000 m², ce calcul permettra de stocker les eaux de pluie même en cas de panne des pompes de relevage. Le projet ne prévoit de travaux ou modification du talus actuel. Une délimitation du talus devra être réalisée pour définir précisément les limites parcellaires ».

Remarque du CE : Les éléments de réponses fournis par la commune et l'aménageur sont de nature à rassurer les riverains. Toutefois ce n'était pas aux riverains situés en contrebas d'édifier des murs de soutènement mais bien aux propriétaires des terrains en surplomb de le faire comme le rappelle la cour de cassation. « **Le propriétaire d'un terrain en surplomb est, en effet, responsable de la retenue de ses terres (cass. civ. 3e du 15.6.94, n°92-13487)** ». **La stabilité du talus est donc du ressort de l'aménageur.**

- Observation N°8 (Lettre M1)

M. MARAIS Régis (Observation reçue en dehors du cadre réglementaire : avant ouverture de l'enquête)

« Je constate par voie de presse qu'une nouvelle modification du PLU de la commune de LESPIGNAN est en cours , notamment pour ce qui concerne cette fois-ci « les hauts de la Méjariè ». Depuis de nombreuses années, je sollicite de votre bienveillance la possibilité de reclasser la parcelle D100, en terrain constructible ou pour le moins à urbaniser, j'ai par ailleurs rencontré M. le Maire à ce sujet tout dernièrement. Ce terrain est contiguë à une zone de terrains constructibles, CF Hérault aménagement. Lors de la dernière modification du PLU il m'avait été annoncé verbalement que ce terrain était trop éloigné des réseaux...tout juste acceptable avant modification, cet argument s'efface totalement aujourd'hui car des constructions jouxtant celui-ci sont en réalisation actuellement. Non seulement il est dans la continuité de ces constructions mais, de plus, ce terrain est lui-même pour partie constructible. Je demande donc de bien vouloir intégrer ma demande à l'enquête publique actuelle pour un éventuel reclassement de ce terrain. Dans l'attente de votre retour, je vous prie de bien vouloir accepter mes sincères salutations. »

Réponse Mairie : « La modification actuelle du PLU concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une ZONE 0-AU, soit une zone prévue initialement dans le PLU en vigueur pour être urbanisée et notamment dans le cadre d'un projet d'ensemble (cas de parcelles multiples avec différents propriétaires). Votre parcelle D100 se situe en zone AO, la partie constructible d'environ 88 m², est le résultat de la définition du périmètre de la ZAC réalisée avant la révision

générale du PLU de la commune. A ce jour l'aménageur s'interroge sur la nécessité de maintenir cette partie dans le périmètre de la ZAC. La modification du zonage entre dans le cadre d'une révision générale, de plus cette zone est classée AO zone agricole à valeur paysagère, ou toute construction est interdite en raison de l'intérêt paysager et environnemental majeur. Un changement de classement est peu probable. Toutefois je ne manquerai de faire part de votre remarque au commissaire enquêteur désigné dans le cadre de la modification du PLU ».

Remarque du CE : Même si cette requête est hors contexte de cette enquête publique, la municipalité pourra apporter une réponse sur le devenir de cette parcelle dans le cadre d'une nouvelle enquête publique.

Questionnements du CE :

Même si les éléments transmis à l'enquête ne sont que des schémas d'intention et qu'une autorisation de lotir ou permis d'aménager sera déposé, plusieurs points m'interpellent : Ce terrain surplombe des habitations existantes et est séparé de celles-ci par un talus dont la stabilité n'est pas acquise. Quelles mesures la commune imposera au lotisseur pour assurer cette stabilité ? Ce terrain est d'ailleurs coupé en deux par un second talus. Quelle est l'importance des mouvements de terres envisagés et quel sera la cote retenue ? Ce terrain est en contrebas des réseaux existants ; un relevage des eaux usées sera indispensable même chose pour les eaux de ruissellement. Quelles mesures envisagées pour ne pas inonder les maisons existantes en contrebas ? Quelles mesures envisagées pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur les constructions existantes ? Plantations ou autre ? Je souscris aux requêtes des riverains de voir l'implantation des futures constructions à un minimum de 5 mètres de la limite séparative, et les futures constructions riveraines de ces habitations existantes devraient voir leur hauteur limitée à des R+1.

Réponse Mairie : « La commune ne pourra exiger des aménagements sur le talus hors périmètre de l'opération. Les craintes émises par les riverains concernent principalement la tenue du talus existant en cas de fortes pluies. Les terrains seront aménagés de façon à renvoyer les eaux de ruissellement vers la voirie et les bassins. Le dimensionnement sera prévu pour une pluie exceptionnelle, quantité retenue plus importante que lors d'un dossier Loi sur l'Eau. L'impact visuel sera limité en imposant des constructions en R+1 maximum. Le nombre de plantation est imposé par le PLU, une densification apportera également d'autres nuisances avec les riverains en partie basse, feuilles, ensoleillement. Les futures constructions seront implantées à 7 ml de la limite de propriété. Il sera important de définir précisément ma limite cadastrale de chacun des riverains. Le projet ne prévoit pas de modifier ou travaux sur ce talus. Le talus le plus important est situé au droit de la parcelle C 2180, en partie en pierre calcaire coquillé, le projet devra confirmer la stabilité du talus avec un procédé pérenne (plantation, maçonnerie, enrochement,...). La partie impactée par la parcelle C 2155 présente des hauteurs bien moins importantes et une solution pérenne pourrait être envisagée, soit par l'aménageur ou le futur pétitionnaire ».

Remarque du CE : D'après les éléments en ma possession, le talus en question fait partie de l'opération et la limite parcellaire se situe en pied de ce talus. L'aménageur ou pétitionnaire ne pourra s'affranchir de garantir, par tout système adapté, la stabilité de ce talus.

IV.3. Notification du procès-verbal des observations

Le procès-verbal des observations du public a été transmis à Monsieur le Maire de Lespignan le 29 janvier 2023 avec une date de réception des réponses au 13 février 2023. Après 2 relances, j'ai réceptionné les réponses du maître d'ouvrage le 20 février 2023, ce qui repousse mon rendu de rapport au 03 mars 2023, il figure en **annexe 7**.

IV.4. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur par voie électronique le 20 février 2023. Il est joint en **annexe 7**.

IV.5. Analyse du mémoire en réponse

Le mémoire apporte des réponses aux observations des Personnes Publiques Associées, du public et du CE qui sont dans l'ensemble en adéquation avec leurs attentes. Un flou persiste quant aux aménagements garantissant la stabilité de ce talus qui délimite l'opération en question.

Fait à PEZENAS, le 01 mars 2023

Jacques ARMING



Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) La municipalité de Lespignan souhaite procéder à la modification de son document d'urbanisme, procédure découlant de l'ordonnance du 05/01/12 modifié par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

M. le Maire a donc, par arrêté du 21 novembre 2022, prescrit la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

La présente procédure de modification du PLU est établie dans le respect des articles **L153-32**, **L151-1** et **L153-41** du Code de l'Urbanisme.

Le projet est soumis à une enquête publique après consultation des personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Municipal de Lespignan. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

2) La commune de Lespignan possède un PLU approuvé par délibération du 03 juillet 2017. Il est rappelé (article L.153.27 du code de l'urbanisme) que neuf ans, au plus après l'approbation du PLU, un débat doit être organisé sur les résultats de l'application de ce plan.

Cette modification du PLU de Lespignan a pour objectifs les points suivants (dans le respect du PADD) :

La présente démarche s'inscrit dans l'adaptation du document d'urbanisme aux besoins et projets communaux. Le projet est situé en continuité du tissu urbain de Lespignan et s'inscrit dans un environnement urbain pavillonnaire. Le secteur est actuellement occupé par des friches agricoles et par quelques petits boisements.

La ZONE 0-AU du PLU en vigueur faisant l'objet de la présente modification, s'étend sur une superficie de près de 6200 m². Seule la réglementation de cette zone doit évoluer dans le cadre de la présente procédure, afin de permettre la réalisation du projet de lotissement.

1. Le cadre juridique de l'enquête

La présente procédure de modification du PLU est établie dans le respect des articles :

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.»

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à la modification de son document d'urbanisme, procédure découlant de l'ordonnance du 05/01/12 modifié par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

Monsieur le Maire a donc, par arrêté en date du 30 novembre 2020 prescrit la modification N°2 du plan local d'urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine. Les permanences du commissaire enquêteur n'ont pas permis d'entendre d'oppositions sur ce projet.

2. Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la révision du PLU de LESPIGNAN

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : Le dossier est lisible et complet. Les plans sont présents et clairs. Le zonage du secteur concerné par cette modification N° 3 apparaît clairement, les servitudes sont présentes.

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : **avis favorable**

Cette enquête publique a été conduite par M. Jacques ARMING désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier (décision N° E22000136/34) en date du 26 octobre 2022.

L'autorité organisatrice est la mairie de Lespignan représentée par Monsieur le Maire et Madame CATHALA Stéphanie. C'est par un arrêté en date du 21 novembre 2022 que Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique et arrêté les dates de permanences suivantes :

- lundi 09 janvier 2023 de 09h00 à 12h00

- mardi 24 janvier 2023 de 09h00 à 12h00

Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête ont été décidées conjointement entre Monsieur le Maire, ses services et le CE lors d'une réunion préparatoire.

L'enquête publique avait pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de modification numéro 3 de la commune de Lespignan.

L'enquête publique s'est déroulée durant 15 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était domicilié :

Mairie de Lespignan
Place Jean Povéda
34710 LESPIGNAN

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : La procédure d'enquête, au regard des dispositions du code de l'environnement et de l'urbanisme, ainsi que celles des arrêtés de Monsieur le Maire prescrivant l'enquête, ont été respectées (lisibilité du dossier, consultation des PPA, publicités de l'enquête).

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : **avis favorable.**

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation (article R123-9 du code de l'environnement) :

- 1^{er} avis Midi Libre du 18 décembre 2022 et Hérault Juridique du 22 décembre 2022.
- 2^{ème} avis Midi Libre du 14 janvier 2023 et Hérault Juridique du 12 janvier 2023.

Affichage : 4 affiches A3 jaunes ont également été placées sur le panneau extérieur de la Mairie, une dans le sas d'entrée, une sur chacun des panneaux extérieurs de la salle polyvalente et salle du peuple.

L'avis est également sur le site de la commune, le panneau lumineux et sur panneau Pocket. Affichages, route de Béziers, Route de Nissan, Route de Fleury, route de la Méjariè (sur le site concerné) et sur le site de la commune <http://www.lespignan.fr>.

Un dossier et un registre d'enquête étaient mis à disposition du public à la mairie de Lespignan. Il était également possible de consulter le dossier de manière dématérialisée sur un poste informatique dédié, mis à la disposition du public.

Le public pouvait également formuler ses observations par voie électronique à une adresse dédiée, précisée dans l'arrêté de prescription (modif3plu.lespignan@gmail.com).

La participation du public et les observations formulées :

Il y a eu 9 observations du public : 5 sur le registre d'enquête, 2 par courrier, 2 par messagerie électronique.

Je considère que les mesures arrêtées lors des réunions de préparation de l'enquête ont été respectées : **avis favorable.**

Conclusion partielle sur la compatibilité du projet avec la réglementation et documents de niveau supérieur :

L'étude du dossier présentée confirme que :

SCOT du Biterrois :

« Au regard des orientations du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT, approuvé en séance du Comité Syndical du 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013, l'analyse technique du Syndicat Mixte permet de considérer que la procédure de modification engagée par la ville de Lespignan ne va pas à l'encontre des orientations générales du SCoT. »

Conclusion partielle sur le respect de la réglementation et des documents de niveau supérieur :

Avis favorable.

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites et aux courriers du public et des PPA et du CE après avoir constaté que les réponses étaient en grande partie adaptées et suffisantes pour comprendre les choix de la commune sur le besoin de pérenniser son offre de logements sur la commune ;

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage : **avis favorable.**

Conclusion générale sur le projet :

Je considère :

- Que les procédures de constitution du dossier et de conduite de l'enquête publique ont été respectées. En effet, toute personne a pu librement exprimer ses observations tant sur l'adresse mail dédiée à l'enquête que sur le registre papier et lors des permanences.
- Que le projet de modification N°3 du PLU de la commune de Lespignan, répond à la nécessité de pérenniser l'offre de logements sur la commune de Lespignan.
- Que le projet fait et fera l'objet d'études importantes.

Le projet n'a pas fait l'objet de contestations du public. De plus, aux questions posées par les habitants, les PPA et le CE, le Maître d'Ouvrage a apporté des réponses adaptées.

Le tout justifiant l'avis favorable ci-après :

Après avoir rencontré :

Monsieur J.F GUIBERT Maire Madame CLAVEL DGS

Madame CATHALA Responsable du service Urbanisme

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, le public a pu s'exprimer librement et formuler ses observations.

Après avoir constaté que l'information du public avait été réalisée dans deux journaux dans les délais réglementaires, par affichage en mairie conformément à la réglementation en vigueur et que l'avis d'enquête était présent sur le site internet de la commune de Lespignan,

Après avoir tenu en mairie de Lespignan les permanences prévues par l'arrêté du maire de la commune,

Après avoir analysé le dossier,

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites des PPA des habitants et du CE et constaté **qu'elles répondaient aux remarques et attentes formulées,**

Je formule les conclusions suivantes :

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, ou encore par mail à l'adresse (modif3plu.lespignan@gmail.com).

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire, de manière satisfaisante et adaptée, aux interrogations formulées par les habitants, les PPA et le CE.

Au final, j'émet un avis favorable à cette modification numéro 3 du PLU de la commune de LESPIGNAN avec une suggestion de vigilance concernant la stabilité du talus délimitant l'opération projetée.

Fait à PEZENAS, le 01 mars 2023

Jacques ARMING

A blue ink signature of Jacques Arming, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line extending to the right.

Commissaire enquêteur