

OBSERVATIONS DU PUBLIC Enquête publique Modification N° 3 Du PLU de LESPIGNAN					O = Orale RP =Registre Papier RD Registre Dématérialisé L=Lettre	
DATE	Identité des personnes	Objet des observations	OBSERVATIONS	Forme de l'observation	RÉPONSES /Mairie/Communauté	
09/01/2023	Mme et M.J et A GOMEZ	CONSTRUCTIBILITE	<p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>"Tout d'abord je tenais par ce mail vous présenter mes excuses car des impératifs professionnels m'ont contraint de quitter la salle " Siège de l'enquête " ce lundi 09/01/2023 assez rapidement ne pouvant pas vous développer l'objet de notre requête.Veuillez trouver ci-joint la note du registre d'enquête ainsi que quelques précisions en Annexes Mrs José et Antoine GOMEZ parcelles zone AJ Son potentiel écologique majeur oblige notre commune à subir certaines contraintes lourdes, d'où l'objectif judiciaire 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 Mr Lescuyer le commissaire enquêteur en date du 22/12/2016 en charge du dossier PLU. Une proposition de modification PLU en AU (sous conditions) serait plus adaptée à cette zone.De plus, compte tenu de ce potentiel écologique très contraignant que notre commune est tenue de respecter cette zone répond bel et bien au règlement du PLU lui permettant un classement en AU, celle-ci est équipée en périphérie immédiate des réseaux AEP, EU et ERDF donc peu coûteux pour notre commune à desservir d'où l'objet de notre demande. Voici les Annexes ;</p> <p>Annexe 1 : Plan PPRI extrait de la carte d'aléa Zone AJAnnexe 2 : Plan site Natura 2000 (point rouge Zone AJ)</p> <p>Annexe 3 : Dynamique de la végétation Annexe 4 : Habitats d'intérêt Communautaire Pour finir, j'espère avoir été cette fois si suffisamment explicite et en attendant de vous lire, veuillez agréer Monsieur le commissaire enquêteur mes sincères salutations"</p>	R1 + M1	Cette demande n'a pas de rapport avec la modification en cours	
09/01/2023	Messieurs MONTANE Germain, RETI François , MONTANE William	INFORMATION	"Souhaitent être associé aux différentes réunions concernant l'aménagement des réseaux et voies de circulations. N°7 N°13 N°18 Rue de la Méjarié"	R2	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.	
09/01/2023	M.PETITCUENOT Gérard	REQUETES	"Souhaiterais protection pour les enfants bordure de l'Autoroute et la circulation à 30 km/h rue de la Méjarié "	R3	La circulation est déjà en partie limitée à 30 km sur une partie de la Rue de la Méjarié, il n'existe pas de circulation piétonne en bord d'autoroute. Le projet prévoit une voirie partagée, l'impact sur la circulation modéré au vu du nombre de lots de l'aménagement.	
09/01/2023	Mme et M. BEC Philippe	INQUETUDES	"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."	R4	Actuellement pas de plainte d'autres riverains desservi par ce bassin, demande contrôle pression existante à la Domitienne, contrôle pression en cours.	
24/01/2023	M. RIBES André	INFORMATION S	"Combien de pins sont impactés? Ou est renvoyé le relevement 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?"	R5	Dans la zone verte, instauré dans le PLU, l'impact sera limité à 3 à 4 pins, uniquement sur la partie voirie	
22/01/2023	Mme Vanden Eeckaut-Roch	INQUETUDES	« 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 3et 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 Méjarié 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 butte 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»	L1	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.	

DATE	Identité des personnes	Objet des observations	OBSERVATIONS	Forme de l'observation	RÉPONSES /Mairie/Communauté
24/01/2023	M. et Mme PANE	INQUIETUDES	<p>« Nous sommes propriétaires d'une maison située juste en contre-bas du futur lotissement « les hauts de la Méjarié » 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 implantés limite de propriétés ou avec un recul de 2 mètres.</p> <p>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 Méjarié. 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. »</p>	L2	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 m ² , 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.
22/12/2022	M. MARAIS Régis	CONSTRUCTIBILITE	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 Méjarié" 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 Monsieur le Maire à ce sujet tout dernièrement. Ce terrain est continu à une zone de terrains constructibles, CF Hérault aménagement. Lors d'une 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 réalisations actuellement. Non seulement il est dans la continuité de ces constructions mais, de plus ce terrain est lui même pour partie déjà constructible. Je vous 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.	M1	"La modification actuelle du PLU concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone OAU, 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 m ² , 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 manquerais de faire part de votre remarque au commissaire enquêteur désigné dans le cadre de la modification du PLU. M. Philippe VAL
28/01/2023	Commissaire enquêteur	OPPORTUNITE	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 sont séparées 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 également les futures constructions riveraines de ces habitations existantes devraient voir leur hauteur limitée à des R+1	CE	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'autre nuisance 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 la limite cadastrale de chacun des riverains. Le projet ne prévoit pas de 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.