

SEANCE DU 1^{er} JUILLET 2026

Objet :

Approbation de la Modification n°4
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de
la commune de Lespignan

N° : D - 2026 - 07 - 01 - 01

Nombre de Membres

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

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

Procurations : M. Bernard GUERRERE à M. René COUSIN, Mme Alexandra SCHAAB à Mme Géraldine ESCANDE-COLIN, Mme Ghislaine GAY à Mme Eliane CHAUMET.

Secrétaire de séance : Mme Ludivine ALBERT

Début de séance : 18h30

Madame la Maire rappelle que la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 03 juillet 2017. Le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, dont la plus récente, approuvée par délibération du conseil municipal du 20 mai 2026, a porté sur sa mise en compatibilité avec le projet de parc photovoltaïque situé sur le site de la distillerie

Par délibération du 17 décembre 2025, le Conseil Municipal a prescrit la modification n°4 du PLU, portant sur les objets suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Route de Nissan ;
- Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Rue des Écoles ;
- Basculer la parcelle D n°599 en zone UC
- Intégrer le tracé de la zone de passage préférentielle (ZPP) du projet de ligne nouvelle grande vitesse Montpellier-Perpignan (LNMP) ;
- Autoriser le changement de destination pour une partie des bâtiments situés sur la parcelle A 1078 ;
- Autoriser un niveau supplémentaire en zone UC1, en passant de R+2 à R+3, tout en maintenant la hauteur maximale actuellement autorisée.

Par délibération du 5 juin 2026, le Conseil Municipal a procédé à diverses rectifications intermédiaires, notamment le retrait des délibérations antérieures du 8 avril 2024 et du 7 mai 2025 devenues sans objet, ainsi que le retrait du point n°3 (basculement de la parcelle D n°599 en zone UC), conformément à l'avis de la DDTM 34 qui a relevé que cette mesure constitue une réduction de l'espace agricole ne pouvant être mise en œuvre par voie de modification.

La procédure réglementaire a été menée à son terme :

- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale en date du 4 mars 2026 ;
- Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées à compter du 10 mars 2026 ;
- L'enquête publique s'est déroulée du mardi 5 mai 2026 au vendredi 5 juin 2026, sous la conduite de Monsieur Laurent TATON, commissaire-enquêteur, désigné par décision N°E26000024/34 du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 30 mars 2026 ;
- Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 24 juin 2026 en émettant un avis favorable assorti d'une réserve et d'une recommandation.

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le - 2 JUIL. 2026

ID : 034-213401359-20260701-D2026_07_01_01-DE

Madame la Maire expose que, à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 du PLU a fait l'objet des ajustements suivants pour tenir compte des avis recueillis :

Ajustements réalisés pour tenir compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault :

- Ajout dans le rapport de présentation de la mention de la vocation retenue pour le bâti concerné par le changement de destination (parcelle A 1078)
- Ajout dans le rapport de présentation d'une photographie permettant de mieux identifier le bâtiment concerné par le changement de destination (parcelle A 1078)

Ajustements réalisés pour tenir compte de l'avis du Département de l'Hérault :

- Ajout d'une mention sur les typologies d'habitation attendues au sein des deux OAP

Ajustements réalisés pour tenir compte de l'avis de la DDTM34 :

- Retrait du point n°3 (basculement de la parcelle D n°599 en zone UC) des objets de la modification n°4 du PLU
- Ajout d'une mention relative à la nécessité que la construction soit régulièrement édifiée pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole.

Ajustements réalisés pour tenir compte de l'avis de la Communauté de communes « La Domitienne » :

- Mise en cohérence des densités affichées entre le rapport de présentation et les OAP

Ajustements réalisés pour tenir compte des questions du commissaire enquêteur issue de son procès-verbal de synthèse :

- Rehaussement à 40 % du taux minimum de logements sociaux attendu dans les deux OAP, dont 30 % de logements locatifs sociaux et 10 % en accession sociale.

Ajustements réalisés pour lever la réserve du commissaire enquêteur :

- Mise en place, au sein de l'OAP « Rue des Écoles », d'un principe de bande tampon paysagère entre le lot social et le tissu urbain existant
- Mise en place d'une prescription imposant le respect d'un recul minimal de 5 m pour les constructions principales par rapport à la limite séparant le lot social du tissu urbain existant dans l'OAP « Rue des Écoles »

Le dossier de modification n°4, ainsi ajusté, est soumis à l'approbation du Conseil Municipal conformément à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.153-43 relatif à l'approbation de la modification du plan local d'urbanisme,

Vu le Code de l'environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-46 relatifs à l'enquête publique,

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

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le - 2 JUIL. 2026

ID : 034-213401359-20260701-D2026_07_01_01-DE

Vu la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2023,
Vu la mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2026,
Vu la délibération n° D-2025-12-17-04 du 17 décembre 2025 prescrivant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération D-2026-06-05-01 du 5 juin 2026 procédant à diverses rectifications intermédiaires dans le cadre de la modification n°4 du PLU,
Vu l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale émis par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 4 mars 2026,
Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis à l'issue de la consultation engagée le 10 mars 2026,
Vu l'arrêté du Maire n° A-2026-04-13-44 en date du 13 avril 2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur Monsieur Laurent TATON en date du 24 juin 2026,
Vu le dossier de modification n°4 du PLU tel qu'ajusté à l'issue de l'enquête publique,

CONSIDERANT que les capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein du tissu urbain seront rapidement épuisées au regard du rythme actuel de production de logements, justifiant l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs O-AU (Route de Nissan et Rue des Écoles) ;

CONSIDERANT que les évolutions du PLU envisagées n'affectent pas l'économie générale du document, et ne visent ni à réduire un espace boisé classé, ni à diminuer une zone agricole, naturelle ou forestière, à l'exception du point n°3 qui a été retiré du dossier ;

CONSIDERANT que l'ensemble des formalités réglementaires exigées par le Code de l'urbanisme a été accompli, dans les conditions prévues aux articles L.153-36 et suivants ;

CONSIDERANT que la procédure d'enquête publique a été menée conformément aux dispositions du Code de l'environnement ;

CONSIDERANT que le projet de modification n°4 du PLU, modifié pour tenir compte des avis recueillis, peut être approuvé,

Après avoir entendu l'exposé qui précède,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Décide, à l'unanimité des présents + 3 procurations,

D'APPROUVER la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lespignan, telle que présentée dans le dossier soumis à l'enquête publique et ajusté à l'issue de celle-ci, portant sur les objets suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Route de Nissan ;
- Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Rue des Écoles ;
- Intégrer le tracé de la zone de passage préférentielle (ZPP) du projet de ligne nouvelle grande vitesse Montpellier-Perpignan (LNMP) ;
- Autoriser le changement de destination pour une partie des bâtiments situés sur la parcelle A 1078 ;
- Autoriser un niveau supplémentaire en zone UC1, en passant de R+2 à R+3, tout en maintenant la hauteur maximale actuellement autorisée.

QUE la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme. Elle sera affichée en mairie pendant un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

QUE le plan local d'urbanisme modifié et la présente délibération deviendront exécutoires dans les conditions prévues à l'article L. 153-23 du Code de l'urbanisme, à compter de leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme et de leur transmission au préfet.

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le - 2 JUL. 2026

ID : 034-213401359-20260701-D2026_07_01_01-DE

Après dépôt en Préfecture
De l'Hérault le - 2 JUIL. 2026
Et publication ou notification
Du
La Maire : - 2 JUIL. 2026



QUE le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie et sur le site internet dédié pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

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

Ainsi fait et délibéré, mois et an que dessus.

La Secrétaire,

Ludvine ALBERT

La Maire,



Géraldine ESCANDE-COLIN

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le - 2 JUIL. 2026

ID : 034-213401359-20260701-D2026_07_01_01-DE