



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE
MODIFICATION N°4 du PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LESPIGNAN**

Enquête ouverte du mardi 5 mai au vendredi 5 juin 2026

RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Rapport d'enquête établi par Monsieur Laurent Taton –
Commissaire Enquêteur

Le 22 juin 2026

Table des matières

1.	Caractéristiques du projet.....	5
1.1.	Cadre général et objet de l'enquête	5
1.2.	Cadre juridique de l'enquête	7
1.3.	Composition du dossier de modification :	9
2.	Organisation de l'enquête.....	10
2.1.	Procédure d'enquête	10
2.2.	Visite sur site du 9 avril 2026	11
2.3.	Publicité de l'enquête (Cf annexes)	12
2.4.	Avis formulés en amont de l'enquête (Cf annexes).....	13
2.5.	Synthèse et analyse des avis des personnes publiques associées.....	14
3.	Déroulement de l'enquête	17
3.1.	Observations statistiques.....	17
3.2.	Analyse des contributions et observations du public	18
3.2.1.	Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Route de Nissan (I-AU4)	18
3.2.2.	Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Rue des Ecoles (I-AU5).....	25
4.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	27
4.1.	Compatibilité des OAP avec le PADD en vigueur (2017).....	27
4.2.	Compatibilité des OAP avec le règlement écrit du PLU	28
4.3.	Ouverture à l'urbanisation et PLH	29
4.4.	Point sur la modification précédente (n° 3) du PLU de Lespignan	32
4.5.	Orientation d'Aménagement Programmé secteur M2 (rue des écoles)	33
4.6.	Orientation d'Aménagement Programmé secteur M1 (route de Nissan)	35
5.	Demande de précisions du commissaire enquêteur postérieure au mémoire en réponse	37

Arrêtés, avis d'ouverture et délibérations

- Arrêté de Madame la Maire de Lespignan n° A-2026-04-13-44 en date du 13 Avril 2026, décidant l'organisation de l'enquête publique.
- Avis d'ouverture d'enquête publique
- Courrier d'abandon du point M3 de la modification
- Délibération du Conseil Municipal – Séance du 5 juin 2026.

Avis formulés en amont de l'enquête

- La **Chambre d'Agriculture** (30 mars 2026)
- Le **Département** (9 avril 2026)
- L'**UDAP/DRAC** (8 avril 2026)
- La **SNCF** (15 avril 2026)
- La **DDTM 34** (17 avril 2026)
- La Communauté de Communes de **La Domitienne** (26 mai 2026)

Parutions presse

- Midi Libre (papier), édition du vendredi 17 Avril 2026 2025 et du jeudi 7 mai 2026
- Midilibre.fr (numérique), aux mêmes dates que l'édition papier

Affichages sur site et certificats d'affichage

Notice de présentation du projet agrotouristique (point M5)

Tableau des réponses de la Mairie de Lespignan aux avis des Personnes Publiques Associées

Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse

Lexique des abréviations utilisées dans ce rapport

Ae Autorité environnementale

DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DREAL Direction Régionale de L'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DOO Document d'Orientation et d'Objectifs

LGV Ligne à Grande Vitesse

MRAe Mission Régionale d'Autorité environnementale

OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLH Programme Local de l'Habitat

PLU Plan Local d'Urbanisme

PPA Personne Publique Associée

PPRI Plan de Prévention du Risque d'Inondation

SCoT Schéma de Cohérence Territoriale

SRADETT Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

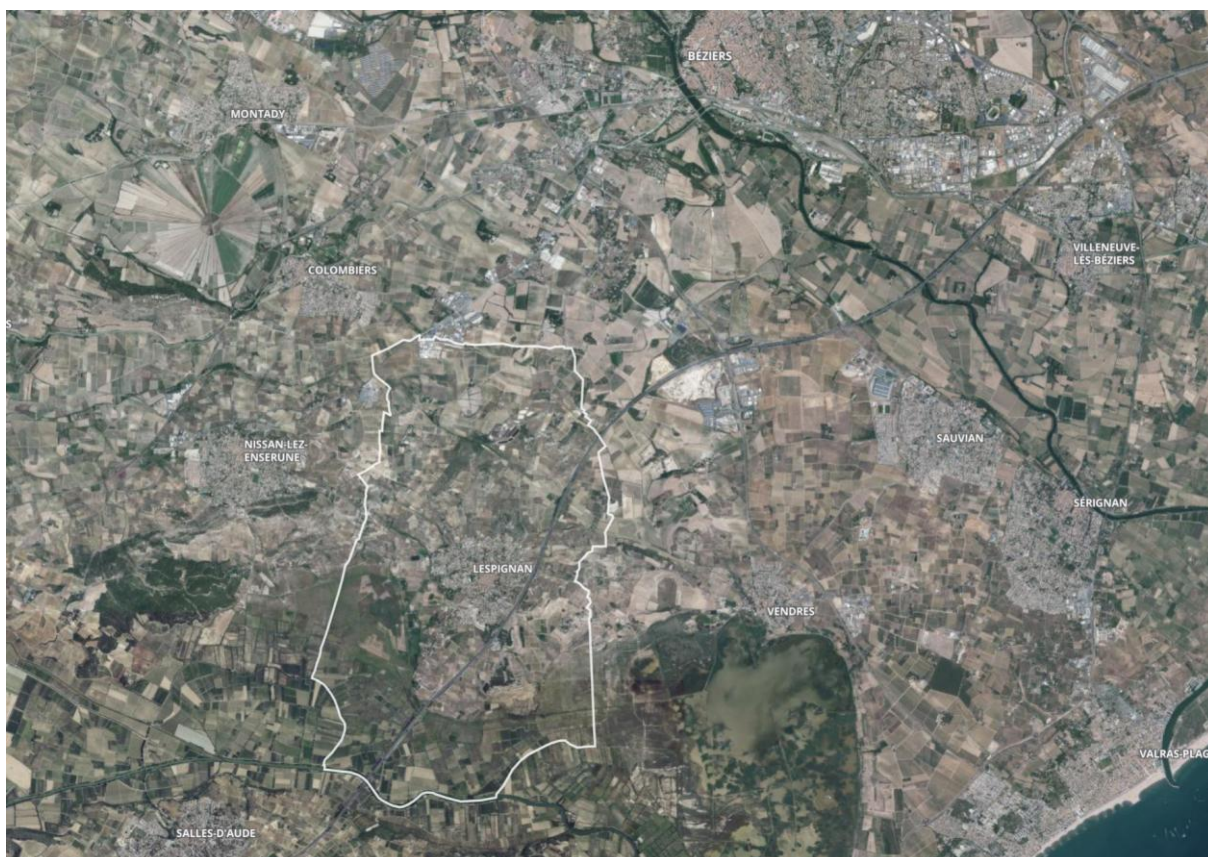
ENAF espaces naturels, agricoles et forestiers

1. Caractéristiques du projet

1.1. Cadre général et objet de l'enquête

Le contexte

La commune de Lespignan est située dans le département de l'Hérault, à 10 km au sud de Béziers et à 10 km de la mer. Elle s'inscrit dans un territoire à dominante viticole et agricole, caractéristique du Biterrois, bénéficiant d'une situation géographique stratégique entre plaine littorale, axes de communication structurants et espaces naturels remarquables.



Le territoire communal présente une identité marquée par son patrimoine historique, son cadre de vie résidentiel et ses paysages viticoles. Lespignan compte 3 414 habitants en 2023, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962. Le tissu urbain s'organise autour d'un centre ancien traditionnel, complété par des extensions pavillonnaires plus récentes. La commune connaît une dynamique démographique modérée, portée notamment par l'attractivité résidentielle du secteur biterrois.

Exposée à un climat méditerranéen, elle est drainée par l'Aude et par divers autres petits cours d'eau. La commune possède un patrimoine naturel remarquable : trois sites Natura 2000 (la « basse plaine de l'Aude », le « cours inférieur de l'Aude » et les « collines du Narbonnais »), deux espaces protégés (la « Basse plaine de l'Aude et Collines d'Enserune » et la « Basse plaine de l'Aude ») et huit zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Lespignan appartient à l'aire d'influence de Béziers et s'insère dans les logiques de développement intercommunal du territoire. La commune dispose d'équipements de

proximité, de services publics et d'activités économiques principalement orientées vers l'agriculture, les services et les activités artisanales.

Sur le plan environnemental, la commune est concernée par plusieurs enjeux liés à la préservation des espaces agricoles et naturels, à la gestion des risques naturels — notamment les risques d'inondation et de ruissellement — ainsi qu'à la maîtrise de l'urbanisation.



Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de Lespignan actuellement en vigueur est issu d'une révision générale approuvée le **3 juillet 2017**

Avant la procédure de modification n°4, le PLU de 2017 a fait l'objet de :

- Une modification simplifiée
- Trois modifications
- Deux mises en compatibilité

La modification précédente (n°3) concernait l'ouverture à l'urbanisation d'une « dent creuse » d'environ 6 200 m² située dans le secteur « Les Hauts de la Méjariè ». Elle a consisté à basculer cette zone O-AU (zone à urbaniser non immédiate) en zone 1-AU3 pour permettre la réalisation d'un lotissement de 9 lots.

Compte tenu des risques de stabilité du terrain concerné, ce lotissement n'a pas pu être réalisé à date.

Enfin, la commune de Lespignan est comprise dans le périmètre **du SCoT du Biterrois** dont une révision générale a été approuvée le **3 juillet 2023** et doit répondre aux objectifs d'un **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté de Communes de La Domitienne, approuvé par délibération du conseil communautaire le **1er juillet 2025**

La modification n° 4 du PLU de Lespignan

Huit ans après l'approbation de la révision générale, les gisements fonciers destinés à l'habitat se sont amenuisés sur la commune de Lespignan. Afin de prévenir toute tension sur le marché du logement et sur les prix du foncier, la municipalité souhaite anticiper la saturation prochaine de ses capacités d'urbanisation au sein du tissu constitué. Ainsi, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs classés en zone O-AU : l'un situé route de Nissan et l'autre rue des Écoles. Par ailleurs, elle souhaite procéder à divers ajustements réglementaires mineurs.

Pour ce faire, le PLU doit faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun avec enquête publique.

La présente procédure prévoit les 6 objets distincts 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 Ecoles ;
- Basculer la parcelle D n°599 de la zone agricole 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.

1.2. Cadre juridique de l'enquête

Le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun laquelle est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement comme spécifié par.

Les dispositions applicables à ce type d'enquête ont été codifiées aux articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 du code de l'environnement.

Article L153-31

Version en vigueur du 18 juin 2025 au 26 mai 2026

Modifié par LOI n°2025-541 du 16 juin 2025 - art. 1

I.-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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36

Version en vigueur du 12 mars 2023 au 26 mai 2026

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article Prévisualiser : L. 153-31L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide 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 par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou 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. »

Discussion sur le choix par la commune d'une procédure de modification et non pas de révision

Précisions sur le délai maximum pendant lequel une zone à urbaniser peut-être ouverte à l'urbanisation

La loi ALUR du 24 mars 2014 a imposé aux collectivités de passer par une procédure de révision du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui ne l'a pas été dans les 9 ans suivant sa création ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'autorité compétente.

Ce délai de 9 ans a été abaissé à 6 ans par la loi Climat et résilience du 22 août 2021

Cette réduction de délai n'est toutefois pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un PLU adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces dernières, le délai de 9 ans demeure.

Le PLU de Lespignan a été approuvée le 3 juillet 2017. Le délai pour l'ouverture à l'urbanisation de ses zones AU reste donc de 9 ans et sera révolu le **3 juillet 2026**

En ce qui concerne le changement de zonage de la parcelle cadastrée N 599 de la zone agricole vers la zone UC, ceci est justifié par la volonté de prendre en compte les conclusions d'une décision de justice.

Même si elle s'impose, cette obligation n'exonère toutefois pas du respect des règles de procédure d'urbanisme (Conseil d'État - 5ème - 6ème chambres réunies -16 juillet 2021 - n° 437562). Il en résulte que si la traduction, dans le PLU, d'une décision juridictionnelle implique l'évolution du document, la procédure adéquate doit être sélectionnée en fonction des critères habituels du code de l'urbanisme. Dans le cas présent, **la réduction d'une zone agricole nécessite une révision du PLU** (L 153-31 2° du code de l'urbanisme).

Compte tenu de cette impossibilité - soulevée par la DDTM - de basculer la parcelle N°599 en zone UC sans passer par une procédure de révision, la commune décide de retirer ce point du projet et de maintenir la procédure de modification engagée.

Dans le cadre de cette procédure de modification n° 4 du PLU, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été sollicitée et a rendu sa décision selon le calendrier suivant :

- Date de sollicitation : Le dossier de cas par cas « ad hoc » a été transmis à l'Autorité environnementale le 12 janvier 2026.
- Réponse et date : Le 4 mars 2026, la MRAe a rendu un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale.

Cette décision s'appuie sur l'analyse de la commune, qui a conclu que les évolutions prévues par la modification n° 4 (notamment l'ouverture des secteurs Nissan et Écoles) ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'article R.104-14 2° du code de l'urbanisme

1.3. Composition du dossier de modification :

I - Pièces de la procédure d'urbanisme

- Pièce 1 - Rapport de présentation
- Pièce 2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives aux secteurs suivants : « route de Nissan » & « rue des écoles »
- Pièce 3 - Règlement écrit du PLU
- Pièce 4 - Règlement graphique 1:7000

II - Autres pièces de l'enquête

- P1 - Note de présentation de l'enquête publique
- P2 - Avis émis
- P3 - Réponses du Maître d'Ouvrage aux avis
- P4 - Arrêtés & délibérations relatifs à la procédure d'urbanisme
- P5 - Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
- P6 - Justificatifs de l'accomplissement des mesures de publicité

2. Organisation de l'enquête

Par arrêté municipal n° A-2026-4-13-44 en date du 13 avril 2026, Madame la Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Lespignan.

Par décision (N°E26000024/34) de la magistrate-déléguée du tribunal administratif de Montpellier en date du 30 mars 2026 a désigné Monsieur Laurent TATON en qualité de commissaire-enquêteur, et Madame Anne BOUCHE-FLORIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléante.

La personne responsable du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Lespignan, auprès de qui les informations peuvent être demandées, est Madame Géraldine ESCANDE, Maire de Lespignan.

2.1. Procédure d'enquête

Enquête ouverte du mardi 5 mai 2026 à 9h au vendredi 5 juin 2026 à 17h (32 jours consécutifs)

Siège de l'enquête : Mairie de Lespignan, Place Jean Poveda 34710 LESPIGNAN.

Les observations et propositions du public :

Le public a pu déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, soit du mardi 5 mai 2026 à 9h00 au vendredi 5 juin 2026 à 17h00 :

- Sur le registre d'enquête déposé en mairie de Lespignan, siège de l'enquête, aux heures d'ouverture
- Par voie postale à l'intention du commissaire enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête
- Par voie électronique à l'adresse mail suivante : ep-modif-4-lespignan@democratie-active.fr ou sur le registre dématérialisé à l'adresse internet suivante : <https://www.democratie-active.fr/lespignan-enquete-publique-modif-4-plu/>
- Lors des permanences du commissaire enquêteur, recevant les observations et propositions du public en mairie de Lespignan :

Permanences du Commissaire Enquêteur :

- Mardi 5 mai 2026 de 09h00 à 12h00,
- Mercredi 20 mai 2026 de 09h00 à 12h00,
- Vendredi 5 juin 2026 de 14h00 à 17h00.

2.2. Visite sur site du 9 avril 2026

Visite de l'ensemble des lieux concernés par l'enquête. Photos d'illustration des deux zones 0-AU concernées



Zone 0-AU aux abords de la rue des écoles



Zone 0-AU aux abords de la route de Nissan

2.3. Publicité de l'enquête (Cf annexes)

Par voie de presse

L'avis d'ouverture d'Enquête publique a été publié dans deux éditions distinctes du midi libre 34 ayant deux n° ISSN différents (Cf annexes)

- Midi Libre (papier), édition du vendredi 17 Avril 2026 2025 (soit 18 jours avant le début de l'enquête), puis un rappel le jeudi 7 mai 2026 (à J+2 après le début de l'enquête).
- Midilibre.fr (numérique), aux mêmes dates que l'édition papier.

Afin de réduire les coûts d'insertion pour la commune, l'avis publié dans la presse a été condensé après accord et validation du contenu par le commissaire enquêteur.

Sur Internet

L'avis d'ouverture complet (non condensé) a été publié sur Internet sur le site de démocratie-active hébergeant le registre dématérialisé :

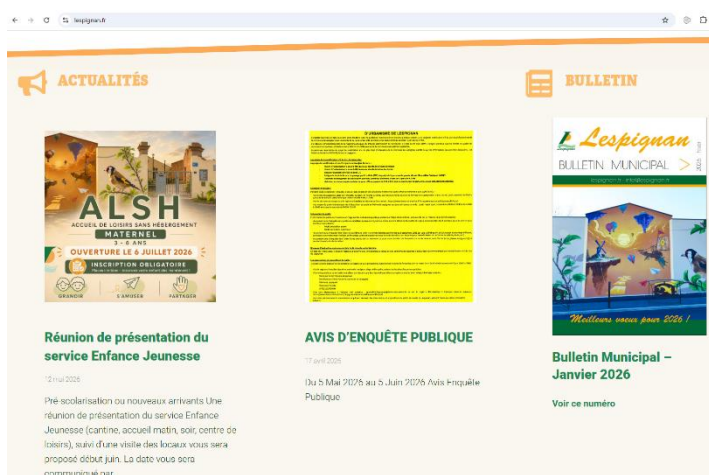
Dès la publication de l'avis (17 avril 2026) l'ensemble du dossier d'enquête était également consultable sur ce site

Activation du registre

Date de mise en ligne :	17/04/2026	 ?
Date d'ouverture :	05/05/2026	 ? 09:00 ?
Date de fermeture :	05/06/2026	 ? 17:00 ?

<https://www.democratie-active.fr/lespignan-enquete-publique-modif-4-plu/>

L'avis d'ouverture complet a également été mis en ligne le 17 avril sur le site de la commune www.lespignan.fr



Un lien direct sur le registre dématérialisé depuis ce site officiel de la commune n'a toutefois pas pu être mis en place avant la fin de l'enquête publique, la municipalité invoquant un problème technique lié à son prestataire.

Par voie d’affichage

L’affichage de ce même avis ainsi que de l’arrêté d’ouverture d’enquête ont été effectués en mairie de Lespignan.

Un affichage de l’avis d’enquête a également été réalisé en 14 points de la commune couvrant les secteurs concernés

Ces affichages ont fait l’objet d’un certificat d’affichage (Cf annexes)

Tous les affichages ont été effectués le 16 avril 2026 soit 19 jours avant le début de l’enquête

Ces quatorze points d’affichage ont été contrôlés et photographiés par M. le Brigadier-Chef Principal de la police municipale de la commune de Lespignan :

- Place de la Bascule
- Jardin d’enfants (accès école maternelle)
- Route de Fleury (Accès parcelle 599)
- Rond-point route de Fleury
- Route de Colombiers (accès ZAE)
- Entrée de ville par la route de Béziers
- ZAC Camp Redoun – rue Aramon (parcelle D3526)
- Chemin du Parc
- Rond-Point route de Nissan
- Impasse des Oliviers
- Rue des écoles
- Route de Colombiers (parcelle A1078)
- Route de Colombiers (Saint-Aubin haut)
- ZAE Viargues (Tracé LGV)

2.4. Avis formulés en amont de l’enquête (Cf annexes)

Pour la procédure de **modification n°4 du PLU de Lespignan**, le dossier a été soumis pour avis aux **Personnes Publiques Associées (PPA)** suivantes :

- **Préfecture et services de l’État :**
 - La préfecture de l’Hérault.
 - La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l’Hérault (**DDTM 34**), Service Aménagement du Territoire Ouest.
 - L’Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine (**DRAC/UDAP 34**).
- **Collectivités territoriales et organismes associés :**
 - Le **Département** de l’Hérault.
 - La **Région** Occitanie.
 - La Communauté de Communes de **La Domitienne**.
 - Le Syndicat Mixte du **SCoT du Biterrois**.
- **Chambres consulaires :**

- La **Chambre d'Agriculture** de l'Hérault.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (**CCI**).
- La Chambre des Métiers de l'Hérault.
- **Autres organismes et services publics :**
 - L'Agence Régionale de la Santé (**ARS**) – direction territoriale de l'Hérault.
 - **SNCF** réseau.
 - L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (**INAO**).
 - Le Centre de la propriété forestière.

Détails sur les avis reçus : Parmi cette liste, plusieurs organismes ont formulé des observations écrites ou des courriers de réponse (Cf annexes):

Les autres PPA consultées n'ont pas émis d'avis à la date du rapport.

2.5. Synthèse et analyse des avis des personnes publiques associées

Synthèse des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) et des réponses apportées par la commune de Lespignan (maître d'ouvrage) pour la modification n° 4 du PLU.

Pour consulter l'intégralité, se reporter aux avis détaillés dans les tableaux de réponse aux PPA (Cf annexes).

1. Chambre d'Agriculture de l'Hérault (CA34)

- **Remarque sur le changement de destination (Point M5) :** La CA34 a demandé de préciser la vocation retenue (habitation, agrotourisme ou agricole) pour le bâtiment sur la parcelle A 1078 et d'intégrer une photographie.
 - **Réponse de la Mairie :** La commune s'engage à ajouter la mention de la vocation et une photographie du bâtiment dans le rapport de présentation.
 - **Remarque Commissaire enquêteur :** Ces éléments n'ont pas été ajoutés dans le dossier d'enquête mais précisés par une notice de présentation du projet (Cf annexes)

Il s'agit d'un projet agrotouristique de création de 5 gites adaptés à une activité équestre sur l'emprise des bâtiments existants.
- **Remarque sur le règlement graphique :** Présence d'une "excroissance" graphique inexpliquée du bâtiment sur le plan de zonage projeté.
 - **Réponse :** L'excroissance correspond à des appentis légers identifiés par les nouvelles données IGN. La commune s'engage à les supprimer du plan pour rester cohérente avec le tracé du PLU en vigueur.

2. Département de l'Hérault

- **Précision des OAP :** Le Département a recommandé de mieux définir la typologie des logements et les formes urbaines dans les deux nouvelles OAP.

- **Réponse :** La commune va préciser les typologies de logements attendues. Elle estime que le règlement écrit encadre déjà suffisamment le gabarit et les principes d'implantation, bien que le découpage parcellaire reste libre à ce stade.
- **Remarque Commissaire enquêteur :** Ces précisions n'ont pas été apportées par la Mairie pendant l'enquête. Elles ont été apportées le 23 juin 2026 suite à une nouvelle requête du commissaire enquêteur.

	Zone I-AU4 partie non sociale	Zone I-AU4 partie sociale	Zone I-AU5 partie non sociale	Zone I-AU5 partie sociale
Typologie	Habitat individuel	Habitat individuel groupé et/ou habitat intermédiaire	Habitat individuel	Habitat individuel groupé et/ou habitat intermédiaire
Hauteurs	Entre 4 m et 8 m	8 m	Entre 4 m et 8 m	8 m
Niveaux	Entre 1 et 2 niveaux	2 niveaux	Entre 1 et 2 niveaux	2 niveaux

3. Services de l'État (DDTM 34)

La DDTM a formulé les observations les plus déterminantes, entraînant des ajustements majeurs :

- **Incompatibilité avec le SCoT :** Le PLU doit être mis en compatibilité avec le SCoT de 2023, ce qui nécessite une révision générale.
 - **Réponse :** La commune partage cet objectif et a initié une réflexion sur l'engagement d'une révision générale dans les prochains mois.
 - **Remarque Commissaire enquêteur :** Cette réponse est confortée par celles formulées par la commune dans son mémoire de réponse qui déclare vouloir engager une procédure de révision dès la fin de cette modification n° 4. Une procédure qui semble effectivement nécessaire à engager rapidement.
- **Abrogation des deux délibérations de prescriptions de la modification n°4 du 8 avril 2024 et 7 mai 2025** Ces deux délibérations doivent être abrogées puisque les motifs de chaque délibération ont été soit modifiés soit abandonnés.
 - **Réponse de la Mairie :** Dans un souci de clarté et de sécurité juridique, et afin d'éviter toute superposition de procédures aux motifs divergents, le Conseil Municipal adoptera une délibération actant l'abrogation formelle des délibérations de prescription du 8 avril 2024 et du 7 mai 2025.
 - **Remarque Commissaire enquêteur :** Ce retrait des deux délibérations mentionnées a été acté par la délibération N° : **D-2026.-06- OS – 01** lors du conseil municipal du 5 juin 2026 (Cf annexes)

- **Délai d'ouverture des zones AU (3 juillet 2026)** : La DDTM a alerté sur le fait qu'au-delà de 9 ans après leur création, ces zones ne pourront plus être ouvertes par modification mais seulement par révision générale.
 - **Réponse de la Mairie** : La municipalité en a conscience et s'efforce d'approuver la modification n° 4 avant cette échéance légale.
- **Retrait du Point M3 (Parcelle D 599)** : La DDTM a jugé que le reclassement de cette parcelle agricole vers la zone urbaine constituait une réduction d'une zone agricole, procédure qui relève exclusivement d'une révision et non d'une modification.
 - **Réponse de la Mairie** : La commune se range à cette analyse et a décidé de retirer le point M3 du projet actuel pour l'intégrer à la future révision générale.
 - **Remarque Commissaire enquêteur** : Ce point a effectivement été retiré officiellement de l'enquête comme stipulé par un courrier du 30 avril 2026 et remis en main propre au commissaire enquêteur le 5 mai 2026. Ce retrait a ensuite été acté par la délibération N° : D-2026.-06- OS – 01 lors du conseil municipal du 5 juin 2026 (Cf annexes)
- **Incohérences de densité et de logements sociaux** : Les objectifs des OAP devraient être mieux traduits dans le règlement écrit.
 - **Réponse de la Mairie** : La commune estime que le règlement est déjà clair puisqu'il impose un minimum de 33 % de logements sociaux par secteur AU et un aménagement sous forme d'opération d'ensemble.
- **Point M6 (Passage de R+2 à R+3)** : Ce motif n'était pas repris dans la délibération de prescription initiale et n'est pas encore correctement retranscrit dans le règlement écrit.
 - **Réponse de la Mairie** : La commune reconnaît l'omission dans la délibération et s'engage à modifier le règlement écrit pour intégrer formellement cette nouvelle règle de hauteur.
 - **Remarque Commissaire enquêteur** : Ce point a été mentionné et acté par la délibération N° : D-2026.-06- OS – 01 lors du conseil municipal du 5 juin 2026 (Cf annexes)
- **Consommation foncière (ENAF)** : L'ouverture des deux zones consomme 4,9 ha sur les 5 ha alloués jusqu'en 2040.
 - **Réponse de la Mairie** : La commune assume ce choix stratégique pour répondre aux besoins locaux urgents en logements.

4. Autres PPA

- **UDAP / DRAC (Architecte des Bâtiments de France)** : N'a émis aucune observation.
- **SNCF Réseau** : N'a émis aucune observation.
- **MRAe** : A rendu un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale le 4 mars 2026.

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Observations statistiques

L'enquête s'est déroulée du mardi 5 mai 2026 à 9h au vendredi 5 juin 2026 à 17h.

Le dossier et registre d'enquête étaient disponibles à la Mairie de Lespignan, Place Jean Poveda 34710 LESPIGNAN.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la Mairie de Lespignan :

- Mardi 5 mai 2026 de 09h00 à 12h00,
- Mercredi 20 mai 2026 de 09h00 à 12h00,
- Vendredi 5 juin 2026 de 14h00 à 17h00.

Le registre dématérialisé est resté ouvert pendant toute la durée de l'enquête et centralisait en consultation le dossier d'enquête ainsi que les contributions numériques.

30 contributions ont été déposées sur ces deux supports

- 24 contributions figurent dans le registre numérique dont 22 contributions uniques après traitement des corrections et doublons
 - 19 avis favorables à cette modification du PLU
 - 2 avis défavorables
 - 1 contributeur ne se prononçant pas
- 6 contributions sur le registre papier déposées sur le registre dont un schéma d'illustration

Statistiques de consultation du registre dématérialisé issues de la plateforme « Démocratie Active »

Chiffres clés	
Total des téléchargements :	295
Visiteurs totaux :	323
Visiteurs uniques :	113
Observations :	
Publié :	24
Total des dépôts :	24

3.2. Analyse des contributions et observations du public

Les observations émises par le public portent exclusivement sur les deux premiers points de l'enquête

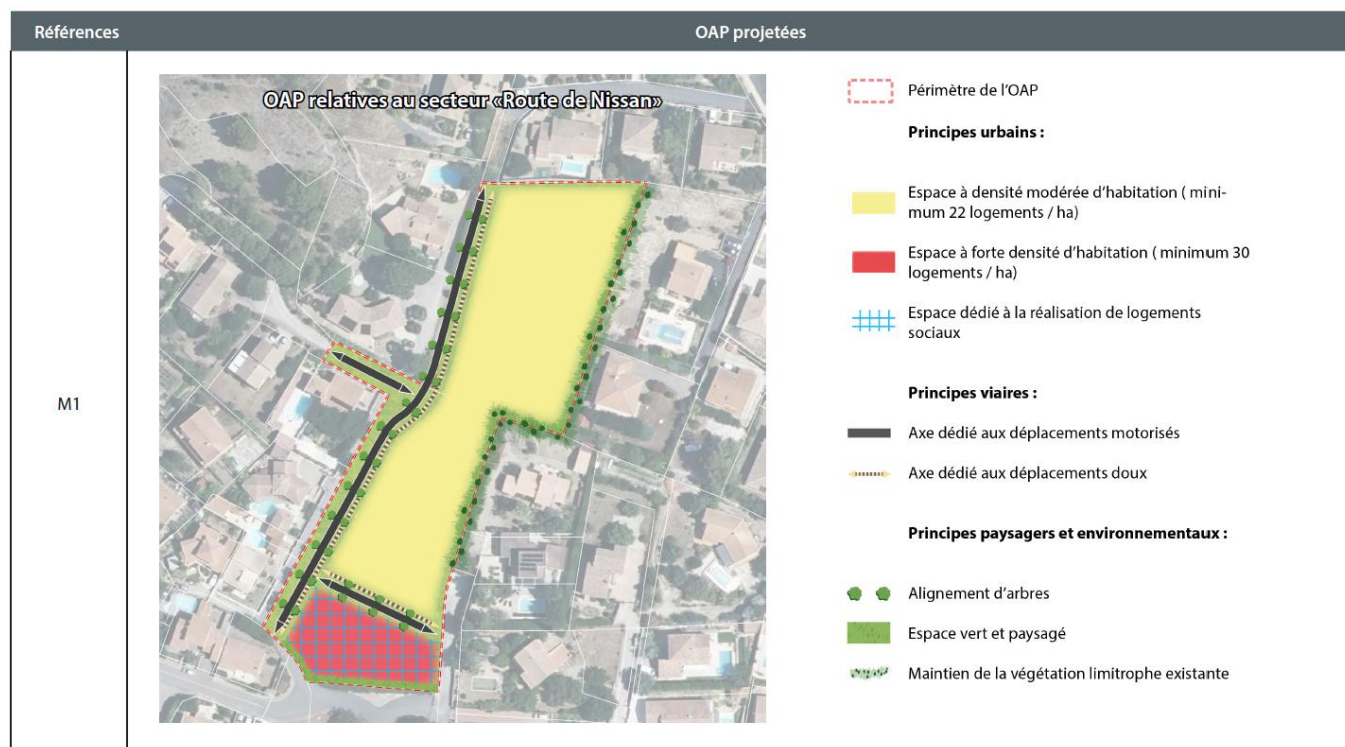
- Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Route de Nissan ;
- Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Rue des Ecoles ;

Aucune observation n'a été émise par le public sur les autres sujets de l'enquête.

- Basculer la parcelle D n°599 en zone UC (abandonné le 4 mai 2026) ;
- 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.

Pour consulter le détail et l'intégralité des contributions se reporter au PV de synthèse et mémoire en réponse en annexe

3.2.1. Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Route de Nissan (I-AU4)



5 contributions dont un schéma d'illustration émanant de 4 contributeurs différents ont porté sur les inquiétudes des riverains liées à l'ouverture de l'impasse de la Tine destinée à devenir une voie de circulation (Cf PV de synthèse en annexe)

Ces contributions évoquent essentiellement :

La largeur de 6m de l'impasse actuelle qui serait incompatible avec une voie de circulation et le passage de poids lourds :

- « Une largeur de voie totalement insuffisante (6 mètres) : Ouvrir une rue de seulement 6 mètres de large à la circulation de transit de 22 foyers supplémentaires (soit 30 à 40 véhicules de plus par jour, sans compter les visiteurs et les services de livraison) provoquera des situations de blocage systématiques. Le croisement des véhicules y sera impossible si des voitures y sont stationnées, et aucun trottoir aux normes de sécurité ne pourra être aménagé pour les piétons » **(Contribution n° 4)**
- « Je signale aussi que même avec une largeur de l'impasse de 6 mètres, des lampadaires serrés contre les murs de clôture, la rue nouvellement créée permettrait difficilement de combiner une circulation à minima à sens unique compatible avec à la fois un "axe à circulation douce", inexistant dans notre impasse, la nécessité de zone de stationnement pour des visiteurs, indispensables pour certaines maisons qui ne disposent pas d'un accès aisé par un portail ouvert sur une rue insuffisante en largeur et d'un espace de stationnement interne limité à une ou deux voitures maximum. » **(Contribution n° 5)**
- « D'autre part, malgré un virage interne coupé à 45° pour s'engager depuis le fond de l'impasse actuelle vers cette travée qui descendrait vers l'OAP projeté, le rayon de braquage restera très limité pour permettre une circulation normale d'engin lourd peu manœuvrant qui seront forcément emmenés à emprunter cette nouvelle rue. » **(Contribution n° 5)**
- « Suite au projet concernant la modification de l'impasse de la Tine en rue de la Tine, il nous semble que l'impasse est trop étroite pour une circulation en double sens avec mobilité douce.
En effet, il est actuellement déjà impossible que deux véhicules entrent et sortent dans cette impasse simultanément. Pas de trottoir possible qui nous paraît indispensable compte tenu de la largeur de l'impasse. » **(Registre papier 2/06/2026)**
- « J'habite l'impasse de la Tine depuis 28 ans, notre tranquillité n'a pas de prix. D'une part, l'impasse est étroite (6 m), on sort tous de nos terrains en marche arrière .../... Je m'oppose fermement à ce projet de route, trop de nuisance, s'il y a un camion garé pour des travaux, les secours ne passent plus. » **(Registre papier 2/06/2026)**

Réponses de la Mairie

- « S'agissant de la largeur de voie, évaluée à environ 6 mètres, la commune prend note de la crainte exprimée quant aux difficultés de croisement et aux risques de blocage en présence de véhicules stationnés. Afin de tenir compte de cette contrainte, il est envisagé de créer une voie à sens unique. Cette organisation permettra de limiter les conflits de circulation, de réduire les besoins de croisement entre véhicules et d'adapter le fonctionnement de la voie à son gabarit actuel. Le projet n'a pas vocation à créer un axe de transit général, mais une desserte locale organisée, compatible avec le caractère résidentiel du secteur. »
- S'agissant du rayon de braquage au fond de l'impasse, la commune précise que le pan coupé prévu sur la clôture a vocation à permettre un rayon de giration adapté aux véhicules de moyen tonnage. Par ailleurs, la commune souhaite limiter l'accès à cette voirie aux véhicules de 3,5 tonnes maximum, afin d'éviter que cette liaison ne devienne un itinéraire emprunté par des poids lourds ou des engins non compatibles avec le caractère résidentiel de l'impasse. Les conditions précises de circulation, notamment pendant la phase chantier, devront être encadrées afin de limiter les nuisances et les risques pour les riverains.
- Concernant la largeur de l'impasse, évaluée à environ 6 mètres, la commune prend note des difficultés de manœuvre signalées, notamment les sorties de propriété en marche arrière. Cette contrainte devra être prise en compte dans les études opérationnelles. La largeur disponible ne signifie pas que la voie doive être utilisée comme une voie rapide ou de transit ; au contraire, son gabarit impose un traitement apaisé, compatible avec un usage résidentiel. Des dispositifs de modération de la vitesse et d'organisation du stationnement pourront être prévus afin d'éviter les conflits d'usage

Commentaires Commissaire enquêteur

La commune a répondu point par point et proposé des solutions concrètes pour répondre aux inquiétudes des riverains

La présence d'un talus en fonds d'impasse et d'un dénivelé de 3 m entre le haut et le bas de la voie de circulation projetée

- « Au bout de notre impasse actuelle se trouve un talus de terre de 3 mètres de hauteur sur 6 mètres de large. L'ouverture d'une voie carrossable à cet endroit impose un décaissement massif de terres. Ces travaux de terrassement lourds font peser un risque réel d'affouillement et de déstabilisation des terrains et des fondations des 2 propriétés riveraines. » **(Contribution n° 4)**
- « Actuellement, il n'existe aucune voirie dans cette espace et celle-ci est obstruée au bout de l'impasse sur la gauche et à droite de mon entrée par une barrière de pierres faisant obstacle à tout passage et circulation. De plus il existe un dénivelé conséquent entre le niveau de la voie circulaire actuelle de l'impasse et celui de la zone future

aménagée en contrebas au niveau de l'axe de circulation projeté que l'on peut estimer raisonnablement à au moins 3 mètres.

J'attire votre attention que la liaison entre le haut et le bas engendrerait une pente de 20% pour relier les deux niveaux sur une distance actuelle depuis la barrière de pierre jusqu'à l'extrémité du mur de la parcelle du N° 6 de madame Camerlo en aplomb de la zone à urbaniser, mesurant seulement une quinzaine de mètre. »

(Contribution n° 5)

- « Je ne vois pas l'utilité d'une route allant au rond-point sur la route de Nissan. D'autant plus qu'il y a un dénivelé de 3 m, moi j'ai un mur en béton banché et la piscine derrière. » **(Registre papier 2/06/2026)**

Réponses de la Mairie :

- Concernant le talus existant et les inquiétudes relatives aux terrassements, aux affouillements et à la stabilité des propriétés riveraines, la commune précise que la voirie sera aménagée dans le respect des règles de l'art. Les travaux devront assurer la sécurité et la stabilité des ouvrages riverains. Les études techniques préalables devront prendre en compte la topographie du site, les éventuels ouvrages de soutènement nécessaires, la stabilité des sols, les écoulements d'eaux pluviales et la protection des propriétés voisines. Aucun aménagement ne pourra être réalisé sans que ces conditions de sécurité soient vérifiées.
- La commune prend plus particulièrement en considération la présence signalée d'un mur en béton banché et d'une piscine en arrière de propriété. Le futur aménagement ne pourra être réalisé sans vérification préalable de l'incidence des travaux sur les ouvrages riverains. Si des terrassements, reprises de niveaux ou dispositifs de soutènement sont nécessaires, ils devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la stabilité des murs, clôtures, aménagements privatifs et constructions voisines.
- Concernant la pente évoquée par le riverain, estimée dans l'observation à environ 20 %, la commune précise que cette estimation ne correspond pas aux données altimétriques disponibles sur la voie projetée. En effet, la cote haute est d'environ 37 mètres et la cote basse d'environ 29 mètres, soit un différentiel altimétrique de 8 mètres. Rapporté à une longueur prévisionnelle de voie d'environ 100 mètres, ce différentiel correspond à une pente moyenne de 8 % et non de 20 %. Ce niveau de pente demeure compatible avec la configuration topographique de la commune, qui comprend déjà plusieurs secteurs présentant des dénivelés significatifs. Le profil définitif de la voie devra néanmoins être confirmé au stade opérationnel par des études techniques précises, intégrant notamment les contraintes de nivellement, la gestion des eaux pluviales, les conditions de sécurité, la stabilité des terrains et la protection des propriétés riveraines.
- La commune prend plus particulièrement en considération la présence signalée d'un mur en béton banché et d'une piscine en arrière de propriété. Le futur aménagement ne pourra être réalisé sans vérification préalable de l'incidence des travaux sur les ouvrages riverains. Si des terrassements, reprises de niveaux ou dispositifs de soutènement sont nécessaires, ils devront être conçus de manière à ne pas porter

atteinte à la stabilité des murs, clôtures, aménagements privatifs et constructions voisines.

Commentaires Commissaire enquêteur

La commune a répondu point par point et pris des engagements concrets pour répondre aux inquiétudes des riverains

Un revêtement de la chaussée incompatible avec une augmentation du trafic

- « Le projet prévoit de transformer notre impasse actuelle en une rue traversante reliée au nouveau lotissement. De surcroît, le revêtement bitumeux de notre rue actuelle est particulièrement mince et absolument pas dimensionné pour supporter un tel flux de circulation, ni le passage d'engins de chantier. » **(Contribution n° 4)**
- « De plus, le regain important de circulation obligatoire engendré par cette nouvelle liaison vers la route de Nissan est dans l'état actuel de la chaussée incompatible en présence d'un simple enrobé bicouche, à peu près préservé par la conduite attentionnée des habitants de l'impasse et qui cache la misère de l'ancienne voirie sommaire très dégradée. » **(Contribution n° 5)**

Réponses de la Mairie :

- S'agissant de la chaussée existante et de sa capacité à supporter de nouveaux usages, la commune rappelle que les caractéristiques techniques de la voirie devront être adaptées aux besoins du projet. Les aménagements seront définis dans le cadre des études opérationnelles et devront permettre un usage sécurisé et pérenne de la voie. La commune veillera à ce que la conception de la voirie soit compatible avec les circulations attendues et avec le caractère résidentiel du secteur.

Commentaires Commissaire enquêteur

La commune prend sur ce point un engagement concret pour répondre aux inquiétudes des riverains

Un problème de sécurité lié à l'absence de trottoir

- « Sécurité des piétons et des enfants : L'absence de trottoirs aux normes, impossible à aménager sur une largeur totale de 6 mètres, mettra directement en danger les piétons, les enfants et les personnes à mobilité réduite de notre rue, qui subira une augmentation du trafic ». **(Contribution n° 4)**
- « Pas de trottoir possible qui nous paraît indispensable compte tenu de la largeur de l'impasse » **(Registre papier 2/06/2026)**

Réponses de la Mairie :

- Concernant la sécurité des piétons, des enfants et des personnes à mobilité réduite, la commune partage la nécessité de prévoir un cheminement sécurisé. Un trottoir sera aménagé en continuité avec la zone projetée. Ce trottoir sera relié au trottoir de la route de Colombiers, déjà réalisé. Le bouclage via le projet de lotissement permettra ainsi de renforcer les continuités piétonnes et d'offrir un accès sécurisé vers les écoles et le centre-ville, notamment par la rue des Écoles, qui a déjà fait l'objet de travaux de sécurisation. L'aménagement projeté doit donc être apprécié non seulement comme une voie de desserte automobile, mais également comme un maillon de continuité pour les déplacements de proximité.

Commentaires Commissaire enquêteur

La commune prend sur ce point un engagement concret pour répondre aux inquiétudes des riverains

Nuisances liées aux travaux

- Je m'oppose fermement à ce projet de route, trop de nuisance, s'il y a un camion garé pour des travaux, les secours ne passent plus. **(Registre papier 2/06/2026)**

Réponses de la Mairie :

- Concernant les nuisances liées aux travaux, la commune précise que l'accès au chantier devra être organisé par la route de Nissan, et non par l'impasse de la Tine. Cette organisation vise précisément à éviter le passage des camions et engins de chantier dans l'impasse existante. Par ailleurs, la route de Colombiers étant limitée à 3,5 tonnes, les circulations de véhicules lourds devront être encadrées et ne pourront pas être reportées librement sur les voies résidentielles voisines.

Commentaires Commissaire enquêteur

La Mairie devra combiner et valider cette proposition d'accès des véhicules de chantier avec l'écologue qui sera chargé d'évaluer les nuisances sur la biodiversité constatée sur cette zone et tout particulièrement la présence de l'alouette Lulu identifiée sur cette même zone.

Sauvegarde de la biodiversité

- « le secteur M1 pour le projet de la route de Nissan est partiellement concerné par un espace identifié comme un réservoir réglementaire par le SCoT et je m'étonne que cette espace pour l'instant naturel agricole ne fasse pas l'objet de compensation en plus des séquences éviter, réduire avec l'incidence de la perte brute d'habitat des espèces faunistiques non révélées dans les documents mais pourtant bien connu pour le faucon "crécérlette" faisant l'objet d'un plan national d'action de protection (à ne pas confondre avec le crécerelle) qui niche dans le village de Lespignan et voit son

territoire qu'il occupe forcément se réduire d'au moins un hectare pour se nourrir avec ce projet d'urbanisation. »

Réponses de la Mairie :

- S'agissant des observations environnementales relatives au SCoT du Biterrois, à la présence d'un espace identifié comme réservoir réglementaire et aux enjeux faunistiques, notamment concernant le faucon crécerellette, la commune rappelle que des mesures d'évitement et de réduction sont intégrées dans l'OAP route de Nissan. Par ailleurs, dans le cadre de l'examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale a analysé de manière approfondie les impacts potentiels du projet et les réponses réglementaires apportées. Par sa décision rendue le 4 mars 2026, l'Autorité Environnementale a dispensé la procédure de modification n°4 d'évaluation environnementale. Cette dispense officielle confirme formellement que l'aménagement du secteur M1 n'est pas de nature à porter atteinte de manière substantielle ou irréversible aux enjeux écologiques du site.

La commune précise également qu'elle a déjà engagé, lors d'une opération récente en centre-ville, un partenariat avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux ayant conduit à l'installation de nichoirs à faucon crécerelle et à faucon crécerellette. Ces actions traduisent la volonté communale de prendre en compte les enjeux de biodiversité, sans préjudice des mesures spécifiques mises en place pour le secteur concerné.

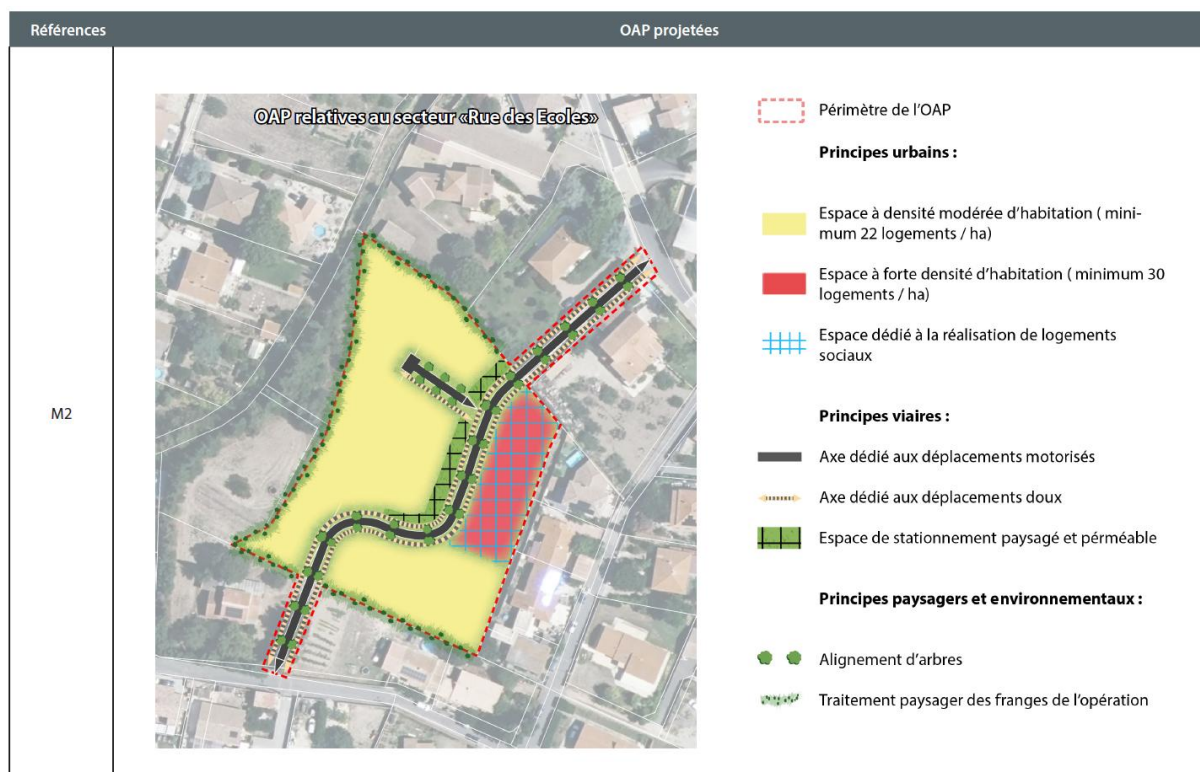
Commentaires Commissaire enquêteur

Les investigations de terrain menées dans le cadre de la modification n°4 ont révélé la présence d'enjeux écologiques modérés à forts.

Seule l'alouette lulu peut être présente en reproduction sur l'aire d'étude. L'effectif sur site au vu des milieux et de la localisation du site est faible, supposément un couple.

Indépendamment de la dispense d'évaluation environnementale de la MRAe, La zone M1 est partiellement située dans un réservoir de biodiversité réglementaire identifié par la Trame Verte et Bleue du SCoT. Des mesures spécifiques doivent être prises pour éviter l'impact sur les espèces protégées identifiées, notamment l'Alouette lulu et les Chiroptères (chauves-souris). Ces mesures sont détaillées davantage dans la suite de ce document.

3.2.2 Ouvrir à l'urbanisation la zone 0-AU située aux abords de la Rue des Ecoles (I-AU5)



Outre les contributions favorables à l'urbanisation de cette zone proche des écoles, trois contributions justifiaient une réponse de la Mairie de Lespignan.

Circulation autour de la zone

- « Le Chemin du Parc sera-t-il en sens unique ? Les grands arbres seront-ils abattus ? Ces travaux seront peut-être l'occasion de refaire la route ? » **(Contribution n°3 registre dématérialisé)**
- « Inquiétude au niveau de la circulation, peut-être prévoir chemin du parc en voie unique » **(registre Papier 20/05/2026)**

Réponses de la Mairie :

- La commune prend acte de l'inquiétude exprimée concernant les conditions de circulation chemin du Parc, ainsi que de la proposition consistant à envisager une mise en sens unique de cette voie.

Cette remarque relève d'un sujet plus large d'organisation des circulations à l'échelle communale. La commune a précisément lancé une étude de plan de circulation communal, qui permettra d'analyser les flux existants et futurs, les contraintes de gabarit des voies, les conditions de croisement, les besoins de stationnement, la

sécurité des piétons et les effets éventuels des nouveaux secteurs d'urbanisation sur le réseau viaire.

Dans ce cadre, l'hypothèse d'une mise en sens unique du chemin du Parc pourra être examinée, parmi d'autres scénarios d'aménagement ou de régulation de la circulation. Cette étude permettra d'apporter des éléments objectifs de réponse à l'inquiétude exprimée et d'identifier, le cas échéant, les mesures les plus adaptées pour améliorer la sécurité et le fonctionnement de la voie.

À ce stade, la commune ne peut donc pas acter directement une modification du sens de circulation dans le cadre de la présente procédure, mais elle confirme que cette observation sera prise en compte dans la réflexion engagée sur le plan de circulation communal.

Implantation des logements sociaux à l'intérieur de la zone

- « Étant propriétaire du terrain attenant au mur existant comme séparation de nos constructions.
Nous demandons, moi-même, mon cousin et ma fille, le déplacement des constructions à vocation sociale en face de l'emplacement initial prévu » **(5/05/2026
Registre Papier)**

Commentaires Commissaire enquêteur

Le projet tel que présenté à l'enquête publique soulève effectivement des interrogations sur ce positionnement, sur son acceptabilité possible par les riverains immédiats et sur sa conformité avec les préconisations du Scot du Biterrois (traitement paysager des franges de l'opération, gestion des ilots de chaleur...). La commune indique qu'elle est prête à étudier un positionnement alternatif.

Ce point sera repris et détaillé dans la suite de ce document. Il devra être intégré dans les modifications des OAP rendues nécessaires par une mise en conformité des densités avec le règlement écrit et le PADD de 2017. Ce point de conformité est soulevé et détaillé dans le PV de synthèse dans la rubrique « Questions complémentaires du commissaire enquêteur ».

4. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

4.1. Compatibilité des OAP avec le PADD en vigueur (2017)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de 2017 stipule que dans toutes les zones à urbaniser (AU), un minimum de 43 % de mixité sociale doit être respecté (33 % de locatif social + 10 % d'accession sociale).

- Les nouvelles OAP proposent respectivement des taux de 26 % et 37 %, uniquement en locatif social, et aucun logement en accession sociale.
- Comme ces taux sont inférieurs aux 43 % exigés par le PADD, la modification n'est pas en cohérence avec ses propres orientations de base.

Sur quels fondements pouvez-vous justifier cette différence entre les nouvelles OAP et le PADD en vigueur ?

Réponses de la Mairie :

Sur le plan juridique, la commune rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue un document d'orientations politiques et stratégiques non opposable aux tiers et aux autorisations d'urbanisme dans ses dispositions littérales. L'opposabilité du PADD s'apprécie uniquement sous l'angle d'un rapport de compatibilité (et non de conformité stricte). Pour concevoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la présente modification, la commune s'est donc appuyée sur son règlement écrit, lequel est directement opposable et fixe le cadre réglementaire opérationnel.

Commentaires Commissaire enquêteur

Le PADD n'est pas opposable aux tiers, mais il s'impose aux autres pièces du PLU lui-même. Le règlement et les OAP qui - eux - sont directement opposables doivent être cohérents avec lui sur ses orientations.

Le PADD précise toutefois que les taux indiqués sont des minimums

« Ainsi dans les zones d'extension urbaine, les zones AU, qui sont en réalité des dents creuses, devra être respecté, dans un objectif de mixité sociale, au minimum : - 33% de logements sociaux en locatif - et 10% de logements sociaux en accession à la propriété »

Le Commissaire enquêteur prend acte de cette décision de rehausser à 40% la part de logement sociaux pour l'ensemble des opérations, un pourcentage qui est davantage en cohérence avec les orientations du PADD 2017 sans pour autant atteindre les 43% indiqués comme un objectif minimum dans ce PADD.

4.2. Compatibilité des OAP avec le règlement écrit du PLU

Sauf erreur, la surface des deux zones ouvertes à l'urbanisation n'est pas précisée dans la note de présentation.

La simple addition des surfaces des parcelles envisagées dans les projets d'aménagement amène à un total de 1,47 ha hors aménagements routiers, piétons, cyclistes et paysagers.

Pouvez-vous préciser l'emprise totale des deux opérations conjointes ?

Si l'emprise totale dépasse effectivement les 1,5 ha, sur quels fondements pouvez-vous justifier de ne pas répondre à cette obligation de 33% de logements sociaux sur l'emprise de chaque secteur ?

Réponses de la Mairie :

Après vérification fine des surfaces opérationnelles, la commune acte le fait que le cumul des emprises foncières des deux secteurs représente une surface conjointe de 1,54 hectare.

Dès lors que le seuil réglementaire de 1,5 hectare est franchi, la commune reconnaît qu'il n'est plus juridiquement possible de moduler ou de différencier les taux de logements sociaux entre ces deux opérations pour compenser l'une par l'autre. Le règlement écrit du PLU doit trouver à s'appliquer de manière uniforme et rigoureuse sur l'emprise de chaque secteur concerné.

Le rehaussement global et uniforme du taux de logements sociaux à 40 %, prévu en réponse à votre question précédente, permet désormais de se conformer strictement et sans ambiguïté aux exigences du règlement écrit, effaçant ainsi toute disparité initiale.

Chaque secteur répondra donc individuellement, et au-delà du minimum requis, à l'obligation de mixité sociale

Commentaires Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte de cette décision de la Mairie de se conformer strictement à son règlement écrit et à appliquer un taux de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) de 40 % sur chacune des deux zones qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation

Cette décision impose une modification significative des deux OAP présentées dans le dossier d'enquête.

La mise en compatibilité entre le PADD, le règlement écrit et les OAP futures fait partie des points qui devront être abordés lors de la révision générale du PLU que la municipalité a décidé d'engager à l'issue de cette modification n° 4.

4.3. Ouverture à l'urbanisation et PLH

Vous écrivez dans la note de présentation page 52 « Au global, l'urbanisation de ces deux secteurs permettra de produire **39** logements dont **12** logements sociaux »

Dans les OAP présentées on ne constate la création que de **36** logements dont **12** logements sociaux, ce qui permet de répondre au ratio de 33% prévu par le règlement du PLU.

Cette différence de 3 logements entre la note de présentation et les OAP paraît nuire au respect des objectifs prévus dans le PLH

Pour rappel, objectifs quantitatifs à atteindre

Le PLH impose à Lespignan la réalisation de **110 logements** sur la période 2025-2030. Cet effort est décomposé comme suit :

- **Production globale** : 110 logements.
- **Logements locatifs sociaux** : 16 logements (soit 14,5 % de la production).
- **Accession sociale à la propriété** : 11 logements (soit 10 % de la production).

L'ouverture des secteurs de la modification n°4 représente **36 logements**.

- **Secteurs M1 (Nissan) et M2 (Écoles)** : L'ouverture de ces zones O-AU permettra de produire **36 logements**.
- **Contribution sociale** : Ces deux opérations intègrent des taux de mixité (26 % pour Nissan et 37 % pour les Écoles), permettant de réaliser **12 logements sociaux**, soit **75 % de l'objectif total de logements sociaux locatifs** fixé pour 2030.

La mobilisation du gisement foncier interne représente **71 logements**

- **Les « dents creuses »** : Vous estimez à **5,3 hectares** la surface réellement mobilisable (après déduction de 30 % pour la dureté foncière) au sein du tissu bâti actuel.
- **Rythme de production** : Sur la base d'une densité moyenne retenue de 13,4 logements/ha, ce gisement interne ne suffit plus théoriquement à couvrir le reste des besoins du PLH

Pour compléter l'objectif des **110 logements**, la commune doit réaliser **74 logements** supplémentaires au sein de son enveloppe urbaine existante et **non les 71 évalués soit 3 de plus** qui étaient bien prévus dans la note de présentation mais pas dans les OAP.

Comment comptez-vous rattraper ce retard de trois logements d'ici 2030 ?

Réponses de la Mairie :

La commune tient tout d'abord à préciser que l'évaluation de la production de logements s'appuie sur des projections qui intègrent des dynamiques foncières diffuses. En effet, une part significative du potentiel de construction repose sur le comblement de « dents creuses » qui ne sont ni couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ni intégrées à une opération d'ensemble. La collectivité n'ayant pas la maîtrise directe du calendrier des initiatives privées sur ces parcelles, un ajustement à l'unité près par rapport aux objectifs cibles s'avère techniquement difficile à garantir à un instant T.

Sur le plan juridique, la commune rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité (et non de conformité stricte) avec les orientations et les objectifs de production du Programme Local de l'Habitat (PLH). Un écart mineur et conjoncturel de trois logements à l'horizon 2030 n'altère en rien l'économie générale du PLH ni la contribution active de la commune à l'effort de construction intercommunal. La relation de compatibilité est donc pleinement préservée.

Le respect strict du PADD devrait permettre, avec l'ouverture des deux secteurs de créer environ 4 logements supplémentaires en accession sociale à la propriété (sur les 36 logements prévus)

Le PLH en prévoit **11** à horizon 2030.

L'atteinte de cet objectif uniquement par le biais de la mobilisation du gisement foncier interne vous paraît-elle réaliste sans une révision générale du PLU ?

Réponses de la Mairie :

La commune de Lespignan confirme le réalisme de sa stratégie et estime qu'une révision générale du PLU ne s'impose pas pour atteindre les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les choix méthodologiques retenus pour l'analyse du gisement foncier interne reposent précisément sur une démarche de prudence volontaire, qui s'appuie sur trois piliers fondamentaux :

- Une densité ancrée dans la réalité locale : La densité moyenne de logements par hectare, utilisée pour projeter le potentiel des parcelles exploitables au sein du tissu urbain, n'est pas théorique ou surévaluée. Elle a été calibrée au plus proche des réalités morphologiques et des opérations concrètes constatées récemment à Lespignan.
- Une neutralisation haute de la rétention foncière : Pour l'évaluation du gisement restant à construire, la commune a déduit un taux de 30 % au titre de la rétention foncière (propriétaires ne souhaitant pas vendre ou diviser, ou complexité des situations foncières). Ce taux s'inscrit délibérément dans la fourchette haute des pratiques. Ce choix ultraprudent permet de sécuriser les projections et de limiter le risque de surestimation artificielle de la production de logements.
- Une projection prudente des rythmes de construction : Pour estimer son rythme de production résidentielle annuel, la commune s'est basée sur l'évolution réelle du stock total de logements entre 2011 et 2022 d'après l'INSEE, soit un rythme modéré de 25 logements par an. Si la commune avait choisi de projeter l'avenir à partir des données SITADEL (qui recensent les autorisations d'urbanisme effectivement délivrées pour de nouveaux logements), le rythme réel s'établirait plutôt autour de 40 logements par an.

L'ensemble de ces indicateurs démontre que la commune a opté pour une approche prudente, qui tend mécaniquement à sous-estimer la dynamique de production réelle de la commune.

- Par conséquent, les chances d'atteindre, voire de dépasser, les objectifs de production du PLH à l'horizon 2030 par la seule mobilisation du tissu urbain existant sont particulièrement élevées et sécurisées. Cette trajectoire vertueuse de sobriété foncière valide pleinement la pertinence de la modification n°4, sans qu'il soit nécessaire d'engager une procédure de révision générale, plus lourde et contraignante.

- Comme indiqué ci-dessus la commune peut atteindre ses objectifs à court terme sans augmenter la pression foncière déjà importante dans notre commune.
- La commune consciente de la nécessité de la révision de son document d'urbanisme, souhaite engager cette procédure au terme de la modification actuelle.

Quel est le ratio des créations de logement en accession sociale à la propriété observé dans les opérations réalisées ces dix dernières années ?

Réponses de la Mairie :

La commune prend acte de la question du commissaire enquêteur relative au ratio de logements en accession sociale à la propriété créés dans les opérations réalisées ces dix dernières années.

D'après les données disponibles, la commune compte 120 logements sociaux au 1er janvier 2024, représentant environ 7,8 % du parc de résidences principales. S'agissant plus spécifiquement de l'accession sociale à la propriété, une opération identifiée depuis 2017 a permis la création de 4 logements en accession sociale, au sein d'un programme de 6 logements situé 14 impasse des Crouzels, soit un ratio de 66,7 % pour cette opération.

La commune relève toutefois que le volume d'opérations d'accession sociale reste limité sur la période récente. La nouvelle équipe municipale souhaite renforcer cette orientation, avec un objectif minimal de 4 logements sur le site actuel du terrain de tennis, après déplacement de celui-ci au stade Zizou Vidal, ainsi qu'une réflexion engagée dans la ZAC Camp Redoun sur un macro-lot pouvant accueillir environ 15 logements en accession sociale.

À terme, ces projets permettraient la création potentielle de 19 logements en accession sociale, sans mobiliser le potentiel constructible des dents creuses.

Commentaires Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte de cette volonté de l'équipe municipale renforcer la création de logement en accession sociale pour se conformer aux objectifs du PLH à horizon 2030.

Au-delà des exemples cités dans sa réponse, le respect de la création de 10 % de logements en accession sociale sur les deux zones qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation par cette modification n° 4 du PLU, devrait l'aider à atteindre ces objectifs.

Le Commissaire enquêteur prend acte de la nécessité affichée par la Mairie de réviser son document d'urbanisme et de son souhait d'engager cette procédure au terme de la modification actuelle

4.4. Point sur la modification précédente (n° 3) du PLU de Lespignan

La modification n° 3 du PLU de Lespignan prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de la zone I-AU3 (mars 2023). Le projet d'aménagement de 9 lots n'a aujourd'hui pas été réalisé

Pour quelle raison ce projet n'a-t-il pas vu le jour ?

Réponses de la Mairie :

La commune prend acte de l'interrogation du commissaire enquêteur concernant l'absence de réalisation du projet sur la zone I-AU3, ouverte à l'urbanisation en 2023.

Cette zone présente toutefois des contraintes techniques importantes, liées notamment à un dénivelé marqué, nécessitant la réalisation de murs de soutènement. Les conditions de raccordement aux réseaux impliqueraient également la mise en place de pompes de relevage pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Ces contraintes génèrent des surcoûts significatifs, tant en investissement qu'en entretien futur, rendant l'opération difficilement soutenable sur le plan financier à ce stade.

Quel avenir imaginez-vous aujourd'hui pour cette zone d'environ 6200 m2 ?

Réponses de la Mairie :

La commune prend acte de l'interrogation du commissaire enquêteur concernant l'avenir de la zone I-AU3 d'environ 6 200 m².

Cette question sera examinée dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

Une réflexion sera engagée en concertation avec les propriétaires concernés et les aménageurs potentiels afin d'évaluer les conditions de faisabilité d'un projet sur ce secteur.

À cette occasion, la commune pourra apprécier l'opportunité de maintenir le classement actuel de la zone, de l'adapter ou de lui donner une nouvelle vocation, au regard des contraintes techniques, financières et urbaines identifiées.

Commentaires Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte de l'impossibilité - pour des contraintes techniques et financières - de mener à bien le projet de lotissement prévu en zone I-AU3 et de réétudier l'avenir de cette zone dans la prochaine révision du PLU.

Cette impossibilité étant constatée, la non urbanisation de cette zone ne fait pas obstacle à l'ouverture potentielle des zones I-AU4 et I-AU5 prévues dans la modification n° 4.

4.5. Orientation d'Aménagement Programmé secteur M2 (rue des écoles)

Une contribution a été apposée sur le registre pendant la permanence du 5 mai 2026. Celle-ci évoque l'OAP lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone O-AU aux abords de la rue des écoles.

Elle émane d'un riverain de cette zone qui s'inquiète de la concentration urbaine et des vis-à-vis créés, qu'il imagine très importants avec sa maison, compte tenu du positionnement de la zone réservée à la réalisation de logements sociaux.

Lors de vos études, quelles alternatives de positionnement avez-vous envisagées et pour quels critères avez-vous retenu celle présentée lors de l'enquête ?

Réponses de la Mairie :

La commune de Lespignan est sensible aux préoccupations exprimées par ce riverain concernant la configuration de ce nouveau secteur. Elle tient à préciser la distinction entre le choix historique du site et la logique d'aménagement intérieur retenue dans le cadre de la présente modification n°4 :

- Une localisation approuvée dès 2017 : Le principe de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone O-AU et son enveloppe foncière globale aux abords de la rue des Écoles ne sont pas des choix récents. Cette localisation a été étudiée, débattue et validée lors de la révision générale du PLU approuvée en 2017.
- Une structuration de l'OAP guidée par la continuité urbaine : Si le périmètre est historique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui fixent l'organisation interne du secteur sont, quant à elles, instaurées par la présente modification n°4. Pour définir l'implantation de la zone à plus forte densité (destinée aux logements sociaux), la commune s'est appuyée sur une analyse morphologique précise du site. Ce secteur présente la particularité d'être entouré de zones peu bâties ou naturelles sur trois de ses quatre côtés. Seul un flanc est en contact avec un tissu urbain continu et dense. Dès lors, le critère de choix majeur pour le positionnement de la densité a été le respect des règles fondamentales de l'urbanisme, notamment le principe de continuité et de transition urbaine.

Le plan de composition de l'OAP répond donc à une logique d'insertion rationnelle dans le paysage. La densité projetée sur la zone est similaire à celle observée dans les secteurs environnants. Elle s'inscrit dans les objectifs fixés par le SCoT et dans le cadre du règlement actuellement opposable.

La commune a toujours recherché un équilibre entre un aménagement foncier encadré, le respect des documents d'urbanisme de rang supérieur opposables et le bien-être de ses administrés. La nouvelle équipe communale demeure attachée à ces principes.

Commentaires Commissaire enquêteur

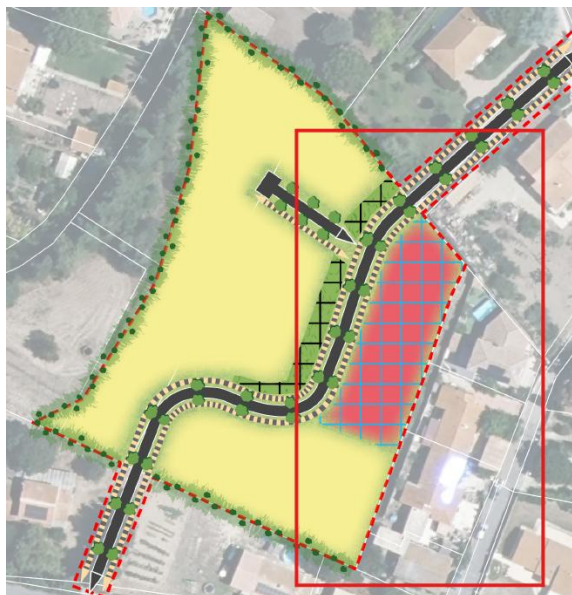
L'approbation de 2017 est antérieure au SCoT du biterrois de 2023

L'analyse des documents du SCoT du Biterrois et du projet de modification n° 4 du PLU de Lespignan suggère que l'absence de traitement qualitatif de la transition entre la zone de logements sociaux et le reste de l'urbanisation dans l'OAP M2 (Rue des Écoles) pourrait être considérée comme peu conforme à l'esprit du SCoT, lequel prône l'intégration urbaine, la

cohérence et l'acceptabilité sociale, le traitement des lisières, la lutte contre les ilots de chaleur...

Dans l'OAP présentée et l'avant-projet de lotissement (non définitif et ne faisant donc pas partie du dossier d'enquête on constate)

- Une concentration des logements sociaux en proximité immédiate de la zone actuellement la plus urbanisée
- L'absence de traitement paysager des franges de l'opération sur cette seule zone



4.6. Orientation d'Aménagement Programmé secteur M1 (route de Nissan)

Ce secteur présente des enjeux modérés à forts en matière écologique (présence potentielle de l'Alouette lulu et réservoir de biodiversité)

Quelles mesures avec vous prévues dans le cadre des dispositions « Éviter, Réduire, Compenser » sur cette zone ?

Réponses de la Mairie :

La commune de Lespignan a pleinement intégré les enjeux écologiques modérés à forts identifiés sur ce secteur, notamment la présence potentielle de l'Alouette lulu et la préservation du réservoir de biodiversité. La stratégie communale s'est inscrite dès l'amont de la procédure dans une démarche rigoureuse d'application de la doctrine « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC).

Dans le cadre de l'examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale a analysé de manière approfondie les impacts potentiels du projet et les réponses réglementaires apportées. Par sa décision rendue le 4 mars 2026, l'Autorité Environnementale a dispensé la procédure de modification n°4 d'évaluation environnementale. Cette dispense officielle confirme formellement que l'aménagement du secteur M1 n'est pas de nature à porter atteinte de manière substantielle ou irréversible aux enjeux écologiques du site.

Cette absence d'impact notable s'explique par l'intégration directe, au sein du dossier transmis dès le cas par cas, de quatre mesures de réduction et d'accompagnement majeures. Afin de leur conférer une force juridiquement opposable, ces mesures ont été retranscrites de façon stricte dans les dispositions réglementaires de l'OAP du secteur M1 :

- Calendrier de chantier adapté (Réduire) : La réalisation des travaux de libération des emprises et de défrichement sera impérativement calée sur la période de moindre sensibilité des espèces, soit entre le 15 août et le 15 novembre, afin de préserver intégralement les périodes de nidification et de reproduction de la faune, en particulier de l'Alouette lulu.
- Contrôle de la flore invasive (Réduire) : Une gestion stricte et ciblée des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) sera mise en œuvre durant toute la phase de chantier pour éviter leur prolifération.
- Préservation de la trame noire (Réduire) : L'éclairage public au sein de la zone sera spécifiquement adapté pour limiter la pollution lumineuse nocturne et préserver les corridors de déplacement de la faune.
- Valorisation de la biodiversité (Accompagner) : Le projet impose la végétalisation des espaces par la création de haies multistrates diversifiées en essences locales, recréant ainsi des micro-habitats favorables à la biodiversité.

Grâce à la mise en œuvre de ces dispositifs de réduction et d'accompagnement directement inscrits dans l'OAP, l'impact du projet est maîtrisé dès sa conception. La commune confirme que ces mesures sont pleinement suffisantes pour neutraliser tout impact résiduel significatif, rendant l'activation de mesures de compensation (le « C » de la doctrine ERC) juridiquement et écologiquement non nécessaire.

Commentaires Commissaire enquêteur

Dans le document RP.4-1 Analyse des incidences - page 71, le SCoT du Biterrois préconise l'intervention d'un écologue pour les chantiers situés dans des zones sensibles, ce qui est le cas de la zone M1 (Route de Nissan) en raison de ses enjeux écologiques modérés à forts.

Pour tout projet avec chantier, le SCoT recommande la mise en défens des espaces à préserver par un ingénieur écologue en amont des travaux. Cette mesure vise à délimiter physiquement les zones naturelles pour éviter que les engins de chantier et les ouvriers n'y circulent. Elle s'applique aux secteurs où se situent les habitats d'espèces protégées, comme l'Alouette lulu.

Plusieurs riverains s'inquiètent de l'ouverture à la circulation de l'impasse de la Tine.

Lors de vos études, quelles alternatives de circulation pour accéder à ce secteur avez-vous envisagées et pour quels critères avez-vous retenu celle présentée lors de l'enquête

Réponses de la Mairie :

La commune prend acte de l'interrogation du commissaire enquêteur concernant les alternatives de circulation envisagées pour accéder au secteur et le choix du raccordement par l'impasse de la Tine.

La commune rappelle que, lors de la création du lotissement de l'impasse de la Tine, un bouclage vers la route de Nissan était déjà prévu. Cette liaison faisait d'ailleurs l'objet d'une réserve foncière, traduisant la volonté initiale de ne pas maintenir durablement cette voie en impasse.

Depuis la révision du PLU engagée en 2017, la commune privilégie le principe de bouclage des voiries existantes avec les futurs secteurs d'aménagement. Ce choix permet de mieux connecter les nouveaux quartiers au village historique, d'éviter les secteurs enclavés et de favoriser une continuité urbaine cohérente.

C'est sur cette base que le raccordement par l'impasse de la Tine a été retenu. Il répond à un objectif d'organisation urbaine d'ensemble, afin que le futur quartier ne fonctionne pas comme une opération isolée, mais comme une extension intégrée au tissu urbain existant.

Commentaires Commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier

5. Demande de précisions du commissaire enquêteur postérieure au mémoire en réponse

Les réponses au PV de synthèse et les décisions actées par la municipalité amènent à une modification significative des deux OAP présentées dans le dossier de modification.

Le commissaire enquêteur a demandé les précisions suivantes par courrier électronique du lundi 22 juin 2026 :

Les deux OAP devant être sensiblement remaniées, merci de bien vouloir me transmettre les deux nouvelles OAP en précisant notamment

- Le nombre de logements total par zone à ouvrir
 - Le nombre de logement en locatif social par zone
 - Le nombre de logements en accession sociale à la propriété par zone
 - Les densités retenues pour chaque type de logement
 - Le nouveau plan de zonage avec l'affectation et le gabarit des constructions envisagées par secteur (typologie, hauteurs et niveaux)
 - L'impact éventuel sur la trame viaire
-

Réponses de la Mairie (reçues le 23 juin 2026) :

Nombre de logements total par zone à ouvrir :

- I-AU4 = 21 logements
- I-AU5 = 17 logements

Nombre de logements en locatif social par zone :

- I-AU4 = 6 LLS
- I-AU5 = 5 LLS

Nombre de logements en accession sociale par zone :

- I-AU4 = 2 logements en accession sociale
- I-AU5 = 2 logements en accession sociale

Densités retenues pour chaque type de logement :

- I-AU4 – partie non sociale = 22 log/ha
- I-AU4 – partie sociale = L'assiette foncière de l'opération sociale étant d'environ 1200 m², la réalisation de 8 logements dessus équivaut à une densité de 66 log/ha.
- I-AU5 – partie non sociale = 22 log/ha
- I-AU5 – partie sociale = L'assiette foncière de l'opération sociale étant d'environ 1000 m², la réalisation de 7 logements dessus équivaut à une densité de 70 log/ha.

Nouveau plan de zonage avec l'affectation et le gabarit des constructions envisagées par secteur :

A ce jour, aucun changement sur le dessin des OAP. Le déplacement éventuel de la zone sociale sur l'OAP « Rue des écoles » est toujours à l'étude sans certitude que celui-ci sera mis en œuvre si les contraintes techniques et financières ne peuvent pas le permettre.

	Zone I-AU4 partie non sociale	Zone I-AU4 partie sociale	Zone I-AU5 partie non sociale	Zone I-AU5 partie sociale
Typologie	Habitat individuel	Habitat individuel groupé et/ou habitat intermédiaire	Habitat individuel	Habitat individuel groupé et/ou habitat intermédiaire
Hauteurs	Entre 4 m et 8 m	8 m	Entre 4 m et 8 m	8 m
Niveaux	Entre 1 et 2 niveaux	2 niveaux	Entre 1 et 2 niveaux	2 niveaux

Impact éventuel sur la trame viaire :

Aucun changement sur la trame viaire des OAP.

Commentaires Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte :

- Que les taux de logements sociaux retenus par la municipalité (38% pour la zone I-AU4 et 41% pour la zone I-AU5) se rapprochent des minimums prévus dans le PADD sans pour autant les atteindre.
- Que la municipalité envisage le déplacement de la zone sociale sur l'OAP « Rue des écoles » sans pour autant s'y engager à ce stade
- Que les logements sur les parties sociales seront en R+1

ANNEXES

Arrêtés, avis d'ouverture et délibérations

- Arrêté de Madame la Maire de Lespignan n° A-2026-04-13-44 en date du 13 Avril 2026, décidant l'organisation de l'enquête publique.
- Avis d'ouverture d'enquête publique
- Courrier d'abandon du point M3 de la modification
- Délibération du Conseil Municipal – Séance du 5 juin 2026.

ARRONDISSEMENT

DE BEZIERS

COMMUNE DE LESPIGNAN
Siège social : Hôtel de ville – 34710 LESPIGNAN

ARRETE DU MAIRE

Objet :

**Prescrivant une enquête publique
portant sur la modification n°4
du plan local d'urbanisme de la
commune de Lespignan**

N° : A – 2026 –04 –13 – 44

Envoyé en préfecture le 13/04/2026

Reçu en préfecture le 13/04/2026

Publié le **13 AVR. 2026**

ID : 034-213401359-20260413-A_2026_04_13_44-AR

La maire de la commune de Lespignan

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44 et R.R.153-8 et suivants relatifs à la procédure de 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 le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2025 prescrivant la modification n°4 du plan local d'urbanisme,

Vu l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale émis par la mission régionale d'autorité environnementale en date du 4 mars 2026,

Vu la notification du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme aux Personnes Publiques Associées (PPA)

Vu la décision (N°E26000024/34) de la magistrate-déléguée du tribunal administratif de Montpellier en date du 30 mars 2026 désignant Monsieur Laurent TATON en qualité de commissaire-enquêteur, et Madame Anne BOUCHE-FLORIN, en qualité de commissaire enquêtrice suppléante,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Lespignan. Ce projet porte sur les 6 objets distincts 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 Ecoles;
- 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.

La commune de Lespignan ayant la compétence urbanisme, elle est maître d'ouvrage. Ses coordonnées sont les suivantes :

Mairie de Lespignan
Place Jean Poveda
3710 LESPIGNAN

L'Enquête publique se déroulera en mairie de Lespignan, siège de l'enquête, pour une durée de 31 jours consécutifs, du mardi 5 mai 2026 à 9h00 au vendredi 5 juin 2026 à 17h00.

Article 2 : La modification n°4 du plan local d'urbanisme de Lespignan a fait l'objet d'un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale par la mission régionale d'autorité environnementale en date du 4 mars 2026.

Article 3 : Par décision N°E26000024/34 en date du 30 mars 2026, Madame la magistrate-déléguée du tribunal administratif de Montpellier a désigné Monsieur Laurent TATON, en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Anne BOUCHE-FLORIN, en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

Article 4 : Durant toute la durée de l'enquête, le dossier sera déposé et consultable du mardi 5 mai 2026 à 9h00 au vendredi 5 juin 2026 à 17h00 :

- Sur support papier à la Mairie de Lespignan aux jours et heures suivants : Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ainsi que le mercredi de 9h00 à 12h00.

- Au moyen d'un poste informatique mis à disposition du public en Mairie de Lespignan aux mêmes horaires.

- Sur le site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé au lien suivant <https://www.democratie-active.fr/lespignan-enquete-publique-modif-4-plu/>.

Article 5 : Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions au commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête, soit du mardi 5 mai 2026 à 9h00 au vendredi 5 juin 2026 à 17h00 :

- Sur le registre d'enquête déposé en mairie de Lespignan, suivant les horaires d'ouverture précités.

- Sur le registre dématérialisé à l'adresse internet suivante : <https://www.democratie-active.fr/lespignan-enquete-publique-modif-4-plu/>.

- Par voie postale au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur
Modification n°4 du PLU de la commune de Lespignan
Mairie de Lespignan
Place Jean Poveda
34710 LESPIGNAN.

Article 6 : Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie de Lespignan, qui sont fixées aux dates et horaires suivants :

- Mardi 5 mai 2026 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 20 mai 2026 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 5 juin 2026 de 14h00 à 17h00

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Envoyé en préfecture le 13/04/2026

Reçu en préfecture le 13/04/2026

Publié le 13 AVR. 2026

ID : 034-213401359-20260413-A_2026_04_13_44-AR

Article 7 : La personne responsable du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Lespignan est Madame Géraldine ESCANDE, Maire de Lespignan. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet aux heures et jours d'ouverture de la mairie.

Article 8 : L'information du public sera assurée par les mesures de publicité suivantes : un avis d'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les journaux Midi Libre édition papier et Midi Libre édition numérique. Il fera l'objet d'un affichage sur les principaux lieux d'intérêts de la commune et sera mis en ligne sur le site internet de la Mairie (<https://www.lespignan.fr/>). L'accomplissement de ces mesures de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

Article 9 : Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Article 10 : À l'issue de l'enquête publique unique, le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Lespignan, éventuellement modifié, sera soumis pour son approbation au conseil municipal de Lespignan. 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.

Article 11 : Des copies du présent arrêté seront adressées au Préfet de l'Hérault, au Président du tribunal administratif de Montpellier et au Commissaire enquêteur.

Article 12 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif ou contentieux devant le tribunal administratif de MONTPELLIER (ou via www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois.

Envoyé en préfecture le 13/04/2026

Reçu en préfecture le 13/04/2026

Publié le 13 AVR. 2026

ID : 034-213401359-20260413-A_2026_04_13_44-AR

Acte rendu exécutoire
Après dépôt en Préfecture
De l'Hérault le 13 AVR. 2026
Et publication ou notification
Du 13 AVR. 2026
La Maire :



Fait à LESPIGNAN, le 13/04/2026



La Maire,



Géraldine ESCANDE-COLIN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

du 5 mai 2026 au 5 juin 2026

ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LESPIGNAN

Par arrêté municipal en date du 13 avril 2026, Madame la Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Lespignan pour une durée de 32 jours consécutifs, du mardi 5 mai 2026 à 9h00 au vendredi 5 juin 2026 à 17h00.

Par décision (N°E26000024/34) de la magistrate-déléguée du tribunal administratif de Montpellier en date du 30 mars 2026 a désigné Monsieur Laurent TATON en qualité de commissaire-enquêteur, et Madame Anne BOUCHE-FLORIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléante.

La personne responsable du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Lespignan, auprès de qui les informations peuvent être demandées, est Madame Géraldine ESCANDE, Maire de Lespignan.

Les objets de la modification n°4 du PLU de Lespignan :

Le projet de modification n°4 du PLU porte sur 6 objets distincts :

- 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 Ecoles
- 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.

Le dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera déposé et consultable du mardi 5 mai 2026 à 9h00 au vendredi 5 juin 2026 à 17h00 :

- En mairie de Lespignan, siège de l'enquête, aux jours et heures suivants, sauf les jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle : Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ainsi que le mercredi de 9h00 à 12h00
- Sur le site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé au lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/lespignan-enquete-publique-modif-4-plu/>
- Au moyen du poste informatique mis à disposition du public en Mairie de Lespignan aux jours et heures suivants : Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ainsi que le mercredi de 9h00 à 12h00

Information du public

L'information du public sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique portant sur l'objet cité en intitulé, sera assurée par les mesures de publicité suivantes :

- Le présent avis d'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les 2 journaux suivants :
 - Midi Libre édition papier
 - Midi Libre édition numérique
- Le présent avis d'enquête fera l'objet d'un affichage selon les normes édictées par l'arrêté du 9 septembre 2021 par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les principaux lieux d'intérêts de la Commune (Mairie, école, etc.).
- Le présent avis d'enquête fera l'objet d'une publication au minimum 15 jours avant le début de l'enquête sur le site internet de la Mairie (<https://www.lespignan.fr/>) et pendant toute la durée de celle-ci.

Dispense d'évaluation environnementale de la procédure d'urbanisme

En date du 4 mars 2026, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale sur la modification n°4 du PLU de Lespignan.

Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, soit du mardi 5 mai 2026 à 9h00 au vendredi 5 juin 2026 à 17h00 :

- Sur le registre d'enquête déposé en mairie de Lespignan, siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités
- Par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :
Monsieur le commissaire enquêteur
Modification n°4 du PLU de la commune de Lespignan
Mairie de Lespignan
Place Jean Poveda
34710 LESPIGNAN
- Par voie électronique à l'adresse mail suivante : ep-modif-4-lespignan@democratie-active.fr ou sur le registre dématérialisé à l'adresse internet suivante : <https://www.democratie-active.fr/lespignan-enquete-publique-modif-4-plu/>
- Lors des permanences du commissaire enquêteur, recevant les observations et propositions du public en mairie de Lespignan, qui sont fixées aux dates et horaires suivants :
 - Mardi 5 mai 2026 de 09h00 à 12h00,
 - Mercredi 20 mai 2026 de 09h00 à 12h00,
 - Vendredi 5 juin 2026 de 14h00 à 17h00.

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées, consignées séparément, seront tenus à la disposition du public à la Mairie et sur le site accessible à l'adresse suivante <https://www.democratie-active.fr/lespignan-enquete-publique-modif-4-plu/> pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête :

À l'issue de l'enquête publique unique, le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Lespignan, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis pour son approbation au conseil municipal de Lespignan.



Lespignan, le 30 Avril 2026

À l'attention de M. TATON Laurent

Commissaire enquêteur

Désigné par ordonnance du Tribunal administratif de Montpellier

La Grande Pyramide C8/5

324 avenue Robert Fages

LA GRANDE MOTTE (34280)

Objet : Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lespignan – Information relative au traitement procédural du point M3 de la modification

Réf. : Enquête publique relative à la modification n°4 du PLU de Lespignan – Arrêté d'ouverture du 13 avril 2026

Maître d'ouvrage : Commune de Lespignan – représentée par Mme ESCANDE-COLIN Géraldine, Maire

Bureau d'études : BETU – Bureau d'Études en Urbanisme Réglementaire (mandataire)

Pièces jointes :

- Courrier RAR de la DDTM 34 en date du 17 avril 2026 (observation relative au point M3)
- Délibération prescrivant la modification du PLU n°4 du 8 avril 2024 / D-2024-04-08-11
- Délibération prescrivant la modification de la modification du PLU n°4 du 7 mai 2025 / D-2025-05-07-03, renouvelant la prescription de la modification du PLU afin d'intégrer des ajustements dans les objets de la procédure
- Délibération du 17 décembre 2025 / D-2025-12-17-04 renouvelant la prescription de la modification du PLU n°4 afin d'intégrer des ajustements dans les objets de la procédure et de justifier l'ouverture à l'urbanisation de deux zones O-AU

À transmettre ultérieurement :

- Délibération du Conseil Municipal portant retrait du point M3 et maintien de la procédure sur les cinq objets restants (dès adoption)

Document remis en main propre le 05/05/2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lespignan, actuellement soumise à enquête publique, nous nous permettons de vous adresser la présente note afin de vous informer par anticipation d'une décision importante que la commune s'apprête à prendre en cours de procédure.

Pour mémoire, la modification porte sur six objets distincts tels que figurant dans le dossier d'enquête mis à la disposition du public :

- Point M1 : Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Route de Nissan
- Point M2 : Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Rue des Écoles
- Point M3 : Basculer la parcelle D n°599 en zone UC – Objet litigieux
- Point M4 : Intégrer le tracé de la zone de passage préférentielle (ZPP) du projet de la ligne nouvelle grande vitesse Montpellier Perpignan (LNMP)
- Point M5 : Autoriser le changement de destination pour une partie des bâtiments situés sur la parcelle A 1078
- Point M6 : Autoriser un niveau supplémentaire en zone UC1, en zone UC1, en passant de R+2 à R+3 tout en maintenant la hauteur maximale actuellement autorisée.

Par courrier recommandé en date du 17 avril 2026, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM 34) a formulé une observation déterminante à l'égard du point M3. Selon l'analyse de la DDTM, cet objet dépasse le champ d'application de la procédure de modification au sens de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il porte sur la réduction d'une zone agricole, et relève en conséquence de la procédure de révision régie par les articles L.153-31 2° du même code.

En réponse à cette observation, la commune de Lespignan a décidé de procéder au retrait formel du point M3 du périmètre de la présente modification, par voie de délibération du Conseil Municipal. Cette délibération interviendra lors du prochain conseil municipal prévu le 5 juin 2026. Le public sera averti du retrait du point M3 via la pièce P3 (Réponses du maître d'ouvrage aux avis des PPA), garantissant ainsi une information complète dès le début de l'enquête publique.

L'objet de ce courrier est de vous en informer par anticipation, afin que vous puissiez intégrer cet élément dans l'exercice de votre mission dès à présent, sans attendre la transmission officielle de la délibération.

Cette information appelle les précisions suivantes quant aux conséquences sur votre mission :

- **Le dossier de la modification n°4 du PLU soumis au public n'est pas modifié** : les six objets demeurent dans le dossier mis à disposition. Comme le prévoit l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements destinés à répondre à l'avis de la DDTM 34 seront intégrés directement dans le dossier soumis à l'approbation du Conseil Municipal.
- **Les observations du public portant sur le point M3** peuvent naturellement être recueillies et consignées dans votre rapport. Vous voudrez bien préciser, dans vos conclusions motivées, que ce point ne fera pas l'objet d'une approbation dans le cadre de la présente modification.
- Le retrait du point M3 intervenant après la clôture de l'enquête, **la régularité de la procédure est préservée**. En effet, l'élément ne sera supprimé du dossier qu'au stade de l'approbation finale.

Dès adoption de la délibération de recadrage, délibération portant retrait du point M3 du périmètre de la modification n°4 du PLU et maintien de la procédure sur les cinq objets restants, par le Conseil Municipal, copie vous en sera transmise sans délai, accompagnée de tout document utile. Vous disposerez ainsi de l'acte formel avant la remise de votre rapport.

Séquence procédurale à venir

1. Mise à jour du dossier d'enquête avant ouverture de l'enquête publique

Intégration, avant le début de l'enquête publique, de la réponse de la commune à la DDTM dans la pièce « P3 – Réponses du maître d'ouvrage aux avis des PPA », actant notamment le retrait du point M3 de la procédure.

2. Information complémentaire au commissaire enquêteur

Transmission de la délibération adoptée, accompagnée du présent courrier, pour valoir information formelle dans le cadre de la mission.

3. Clôture de l'enquête et approbation

La délibération d'approbation portera exclusivement sur les cinq objets maintenus. Le point M3 fera l'objet d'une procédure de révision distincte.

Nous restons naturellement à votre entière disposition pour vous apporter tout complément d'information utile à l'exercice de votre mission. Vous pouvez nous joindre à l'adresse électronique info@lespignan.fr ou par téléphone au 04 67 37 02 06.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.



La Maire

Géraldine ESCANDE-COLIN

ARRONDISSEMENT

DE BEZIERS

SEANCE DU 5 JUIN 2026

Objet :

Retrait des délibérations du
8 avril 2024 et du 7 mai 2025
Retrait du point n°3 et Information
relative au point n°6 de la
modification n°4 du PLU

Présents : Mesdames et Messieurs Géraldine ESCANDE, Daniel SCAFA, Ludvine 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 DECAMPS, 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

N° : 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.

Nombre de Membres

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

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.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Envoyé en préfecture le 08/06/2026

Reçu en préfecture le 08/06/2026

Publié le

08 JUIN 2026

ID : 034-213401359-20260605-D_2026_06_05_01-DE

Envoyé en préfecture le 08/06/2026

Reçu en préfecture le 08/06/2026

Publié le **08 JUIN 2026**

ID : 034-213401359-20260605-D_2026_06_05_01-DE

Vu le Code des relations entre le public et l'administration,
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 la délibération n° D-2024-04-08-11 du 8 avril 2024
Vu la délibération n° D-2025-05-07-03 du 7 mai 2025
Vu la délibération n° D-2025-12-17-04 du 17 décembre 2025 prescrivant la modification n°4.
Vu l'avis de synthèse de la DDTM34 sur la modification n°4 du PLU de Lespignan reçu en Mairie le 22 avril 2026

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

Après avoir entendu l'exposé qui précède,

LE CONSEIL MUNICIPAL

DECIDE :

Par 23 voix pour dont 2 procurations, 0 voix contre et 0 voix d'abstention,

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

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.

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

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Secrétaire,



Daniel SCAFA



La Maire,



Géraldine ESCANDE-COLIN

Après dépôt en Préfecture
De l'Hérault, le **08 JUIN 2026**
Et publication ou notification
Du **08 JUIN 2026**
La Maire :



ANNEXES

Avis formulés en amont de l'enquête

- La **Chambre d'Agriculture** (30 mars 2026)
- Le **Département** (9 avril 2026)
- L'**UDAP/DRAC** (8 avril 2026)
- La **SNCF** (15 avril 2026)
- La **DDTM 34** (17 avril 2026)
- La Communauté de Communes de **La Domitienne** (26 mai 2026)



Madame la Maire
Place Jean POVEDA
34710 LESPIGNAN

Lattes, le 30 mars 2026

Objet :
Modification PLU n°4

N/Réf :
JD/CB/MF/NR

Dossier suivi par :
Pôle Territoire & Aménagement

Madame la Maire,

Par courrier du 13 mars 2026, vous avez notifié à la Chambre d'agriculture le projet de 4^{ème} modification de votre PLU. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et L. 112-3 du Code Rural.

Le projet de modification présente plusieurs motifs dont :

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

Le point 5 appelle particulièrement mon attention. Vous envisagez d'autoriser le changement de destination d'une partie des bâtiments situés en zone agricole, sur la parcelle A 1078.

Si le règlement de cette zone permet effectivement un changement de destination à des fins d'habitation, d'accueil agrotouristique ou d'activités agricoles, le dossier de modification du PLU ne précise toutefois pas la vocation retenue. Par ailleurs, une photographie du bâti concerné aurait dû être intégrée au dossier afin d'en faciliter l'appréciation.

Je relève également la présence d'une excroissance du bâtiment sur le plan de zonage projeté. Je vous remercie de bien vouloir préciser cette différence de surface par rapport au plan actuellement en vigueur.

**Chambre d'agriculture
de l'Hérault**
Maison des Agriculteurs
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Fax : 04 67 20 88 95
contact@herault.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
Siret 18340003500030
Ape 9411Z

<https://herault.chambres-agriculture.fr/>

Au regard de ces observations, je vous demande de bien vouloir compléter le dossier de modification du PLU préalablement à son approbation.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

*Ben ouder et
pour délégation*

Jérôme DESPEY

Valérie BASTON

D 5



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale des affaires culturelles
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Hérault

Affaire suivie par : Philippe BERTEA
Courriel : udap.herault@culture.gouv.fr

Montpellier, le 08/04/2026

Objet : LESPIGNAN – Modification du PLU n°4- Avis ABF
Copie à : DDTM- STU



Monsieur le maire,

J'accuse réception de votre demande d'avis relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Lespignan.

Je n'ai pas d'observation à formuler concernant le projet de modification du PLU.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

L'architecte des bâtiments de France,

Sophie Loubens

Signé électroniquement par Sophie
LOUBENS
Le 08/04/2026 à 18:39

M. Jean-François GUIBBERT
Maire de Lespignan
Place Jean Povéda
34710 – LESPIGNAN

Bonjour,

Suite à votre mail ci-dessous, je vous envoie – malheureusement avec un peu de retard, l'avis de SNCF Réseau.

En l'état des rédactions proposées pour les zonages, dans la mesure où ils intègrent la possibilité de réaliser les travaux, affouillements et exhaussements, ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de la LNMP, SNCF Réseau, n'a pas de remarque sur les documents fournis dans le cadre de la modification n°4 du PLU de Lespignan.

Bien cordialement,

Elena BINET

Responsable Pôle Environnement & Ecoconception LNMP

SNCF Réseau
Direction Générale des Grands Projets – Mission LNMP
10 rue Isabelle Eberhart – BP 91242
34000 Montpellier

elena.binet@reseau.sncf.fr
06.58.61.15.48



Interne SNCF Réseau



**PRÉFÈTE
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement du territoire ouest**

Affaire suivie par : unité aménagement planification
Téléphone : 04 67 11 10 27
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

Béziers, le

17 AVR. 2026

La Préfète

LRAR n° 880 001 039 867 34Y



Madame la Maire,

Par courriel du 10 mars 2026, vous m'avez notifié pour avis le projet de modification n° 4 du PLU.

En préambule, il est relevé que le PLU en vigueur a été approuvé le 3 juillet 2017 et a fait l'objet de nombreuses évolutions, comprenant une modification simplifiée, trois modifications ainsi que deux mises en compatibilité. J'attire votre attention sur le risque que cet enchaînement d'adaptations ponctuelles du document d'urbanisme peut faire peser sur sa cohérence d'ensemble, sur la lisibilité de la stratégie territoriale, ainsi que sur la sécurité juridique de celui-ci. Par ailleurs, le PLU n'a pas été mis en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois, révisé et approuvé en 2023. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire d'engager sans délai une procédure de révision générale du PLU.

Par délibération du 17 décembre 2025, le conseil municipal a donc prescrit la procédure de modification n°4 qui a pour motifs l'ouverture à l'urbanisation de deux zones O-AU situées aux abords de la route de Nissan et de la rue des écoles, le changement de zonage de la parcelle cadastrée N 599 de la zone agricole vers la zone UC, l'intégration du tracé de la zone de passage préférentielle (ZPP) du projet de ligne nouvelle grande vitesse, l'identification d'un bâti où le changement de destination pourra être autorisé.

Cette procédure a été précédée par deux délibérations de prescriptions de la modification n°4 du 8 avril 2024 et 7 mai 2025. La première avait pour objets de supprimer l'interdiction d'ICPE en zones UA et UC et de permettre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs O-AU Route de Nissan et rue des écoles. La deuxième visait à supprimer l'interdiction d'ICPE en zones UA et UC et à permettre l'urbanisation de secteurs O-AU situés route de Nissan et rue des écoles. Elle comportait également l'intégration de la parcelle D 599 en zone UC conformément à une décision juridictionnelle, la prise en compte du tracé de la ZPP du projet de ligne nouvelle TGV, ainsi que l'ajout d'un bâti où le changement de destination serait autorisé.

Madame Géraldine Escande
Maire
Hôtel de Ville
Place Jean Poveda
34180 LESPIGNAN

DDTM 34 _ SAT Ouest
6 impasse Joseph Barrière
34500 BÉZIERS

Ces deux délibérations doivent être abrogées puisque les motifs de chaque délibération ont été soit modifiés soit abandonnés.

Le projet de modification n°4 appelle plusieurs observations dans le cadre de l'association des personnes publiques associées.

En préambule, je souhaite attirer votre attention sur les délais de votre procédure au sujet de l'ouverture des deux zones O-AU, situées aux abords de la route de Nissan et de la rue des écoles. En effet, ces dernières ont été créées le 3 juillet 2017 lors de l'approbation du PLU. La délibération du 17 décembre 2025 est motivée pour justifier l'utilité de cette ouverture (L 153-38 du code de l'urbanisme). Toutefois, une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune doit être ouverte par le biais d'une révision (L 153-31 4° du code de l'urbanisme) pour les PLU approuvés avant le 1^{er} janvier 2018. La date à retenir pour ouvrir, par modification du PLU, une zone à l'urbanisation dans le délai de 9 ans (ou de 6 ans) suivant sa création, est la date d'approbation de la modification et non la date de sa prescription (CAA Bordeaux, 10 octobre 2019 et CAA Nancy, 28 janvier 2020). Ces deux zones O-AU atteindront leur neuvième année le 3 juillet 2026 ; faute d'une approbation de la modification avant cette échéance, une procédure de révision deviendra alors obligatoire.

Les différentes pièces du PLU présentent des incohérences tant dans les objectifs de densité (logements/ha) que dans ceux relatifs à la production de logements sociaux. Une mise en cohérence s'avère nécessaire.

Concernant la production de logements sociaux sur les deux zones AU, je note que les objectifs affichés au sein des OAP mériteraient d'être plus clairement traduits au sein du règlement écrit en précisant notamment que l'aménagement se fera uniquement sous forme d'une opération d'ensemble pour chacun des deux secteurs.

S'agissant de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), il apparaît qu'à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones O-AU, la commune aura consommé 4,9 hectares. Par délibération du 5 novembre 2024, la communauté de communes de La Domitienne a ventilé l'enveloppe de consommation d'ENAF pour l'habitat arrêtée par le SCoT du bitterois pour l'EPCI pour la période 2021-2040. L'enveloppe pour la commune de Lespignan pour la période 2021-2040 est de 5 hectares ce qui signifie que la commune n'aura plus aucune marge de manœuvre pour ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation jusqu'en 2040.

En ce qui concerne le changement de zonage de la parcelle cadastrée N 599 de la zone agricole vers la zone UC, ceci est justifié par la volonté de prendre en compte les conclusions d'une décision de justice. Même si elle s'impose, cette obligation n'exonère toutefois pas du respect des règles de procédure d'urbanisme (Conseil d'État - 5^{ème} - 6^{ème} chambres réunies - 16 juillet 2021 - n° 437562). Il en résulte que si la traduction, dans le PLU, d'une décision juridictionnelle implique l'évolution du document, la procédure adéquate doit être sélectionnée en fonction des critères habituels du code de l'urbanisme. Dans le cas présent, la réduction d'une zone agricole nécessite une révision du PLU (L 153-31 2° du code de l'urbanisme).

S'agissant de l'identification d'un bâti où le changement de destination pourra être autorisé, le règlement écrit doit préciser que seuls les bâtiments régulièrement édifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination, et définir les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites dans ce cadre (article R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme).

Enfin, le dossier comporte un motif relatif à l'évolution du nombre de niveaux autorisés en zone UC1, prévoyant un passage de R+2 à R+3 tout en maintenant la hauteur maximale fixée à 12,5 m. En premier lieu, ce motif n'a pas été repris dans la délibération du 17 décembre 2025. Cette

justification devrait figurer expressément dans la délibération de prescription. En second lieu, l'intention annoncée n'est pas traduite dans le règlement, qui maintient la règle actuellement en vigueur : « La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres et le nombre de niveaux à RDC + 2 (soit 3 niveaux maximum) ».

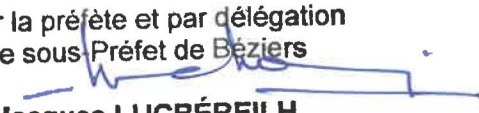
Le présent avis devra être versé aux pièces constitutives du dossier dans le cadre de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Les services de la DDTM (SATO) et moi-même restons à votre disposition sur ce dossier.

La préfète

Pour la préfète et par délégation
Le sous-Préfet de Béziers


Jacques LUCBÉREILH

DÉCISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE Communauté de communes La Domitienne

Séance du mardi 26 mai 2026

Décision
N° DB_2026_001
En exercice : ... 16
Présents : 12
Votants : 12
Pour : 12
Contre : 0
Abstention : ... 0

**PÔLE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL - SERVICE
APPLICATION DU DROIT DES SOLS**
**MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) -
COMMUNE DE LESPIGNAN - AVIS**

L'an deux mille vingt-six,
Et le 26 mai à 18h30

Le Bureau communautaire s'est réuni en séance ordinaire, dans la salle « Jacques Maurel » de l'Hôtel communautaire, sous la présidence de **monsieur Alain CARALP, Président.**

12 membres du Bureau communautaire présents : monsieur Bruno BERRAH, monsieur François BESSIERE, monsieur Alain CARALP, monsieur Christian COULAUD, madame Géraldine ESCANDE-COLIN, madame Dominique FOUILHÉ, monsieur Antoine MONINO, monsieur Daniel SCAFA, monsieur Christian SEGUY, monsieur Julien SIEGLER, monsieur Richard VASSAKOS, monsieur Philippe VIDAL.

0 membre du Bureau communautaire absent représenté.

4 membres du Bureau communautaire absents excusés : monsieur Pierre CROS, monsieur Thierry DAURAT, monsieur Sylvain MILLAU, madame Marlène PUCHE.

Bureau communautaire

Séance du mardi 26 mai 2026

Modification n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) – Commune de Lespignan – Avis

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L5211-10 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L153-40 ;

Vu les statuts de la Communauté de communes La Domitienne ;

Vu la délibération n° 20.190.3 du Conseil communautaire du 15 décembre 2020 approuvant le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ;

Vu la délibération n° 24.192.4 du Conseil communautaire du 5 novembre 2024 actant la répartition de l'enveloppe foncière à vocation d'habitat attribuée par le SCOT du Biterrois ;

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

Vu la délibération n° 26.080.1 du Conseil communautaire du 21 avril 2026 portant délégation de pouvoir du Conseil communautaire au Bureau ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lespignan n° D-2025-12-17-04 du 17 décembre 2025 prescrivant la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme en vue d'ouvrir à l'urbanisation deux zones O-AU et de procéder à divers ajustements réglementaires ;

Vu le courrier de demande d'avis de la Commune de Lespignan du 10 mars 2026 relatif au nouveau projet arrêté de modification du Plan Local d'Urbanisme, et le dossier annexé ;

Considérant que, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, la commune de Lespignan sollicite l'avis de la Communauté de communes La Domitienne en tant que personne publique associée, avant de lancer l'enquête publique ;

Considérant que la commune projette les modifications suivantes :

- M1 : Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la route de Nissan,
- M2 : Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Rue des Ecoles,
- M3 : Basculer la parcelle D n°599 en zone UC,
- M4 : Intégrer le tracé de la zone de passage préférentielle (ZPP) du projet de ligne nouvelle grande vitesse Montpellier Perpignan (LNMP),
- M5 : Autoriser le changement de destination pour une partie des bâtiments situés sur la parcelle A 1078 (en zone agricole),
- M6 : Autoriser un niveau supplémentaire en zone UC1, en passant de R+2 à R+3, tout en maintenant la hauteur maximale actuellement autorisée.

Considérant qu'après lecture du dossier et au regard des compétences de la Communauté de communes, les observations sur la modification n° 4 du PLU de Lespignan sont les suivantes ;

Au titre de la compétence « Politique du Logement et du Cadre de vie » et de l'intérêt communautaire « Elaboration, coordination, mise en œuvre et évaluation du Programme Local de l'Habitat (PLH) »

La notice de présentation précise p50 que « L'analyse comparative de la base de données du SCoT relative à l'occupation du sol et du zonage du PLU en vigueur permet d'estimer la consommation potentielle d'espaces à vocation d'habitat à environ 4,9 ha depuis 2021. »

page 2 sur 4
REÇU EN PREFECTURE
Le 05/06/2026

Application agréée E-lequalite.com

99_AU-034-243400488-2026.0526-DB_2026_001

Le projet de modification ouvre à l'urbanisation des secteurs déjà inscrits au PLU en zone O-AU bloquée et recensés dans le PLH. Il est compatible avec l'enveloppe de 5 hectares de consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) allouée à Lespignan sur la période 2021-2040.

Il est toutefois important de préciser que cette surface correspond à la quasi-totalité de l'enveloppe foncière prévue jusqu'en 2040 par la délibération 24.192.4 votée par le Conseil communautaire le 5 novembre 2024. Il ne restera donc plus d'autre possibilité de consommation d'ENAF pour l'habitat d'ici 2040.

Par contre la 3^{ème} zone O-AU du PLU située entre les rues du ruisseau de la Pourre et le ruisseau du Pech, et qui figure dans les projections PLH 2025-2030 avec 6 logements estimés, ne fait pas l'objet de la modification pour l'ouvrir à l'urbanisation avant l'échéance des 9 ans suivant sa création (3 juillet 2026). Il est souligné que cette zone est qualifiée de friche urbaine dans le modèle d'occupation du SCOT, et qu'à ce titre elle ne génère pas de consommation d'ENAF. Elle pourrait utilement être intégrée en zone à urbaniser dans le cadre d'une prochaine révision générale du PLU, avec une orientation d'aménagement permettant la mise en œuvre d'un projet global sur ce foncier.

Le taux de logements sociaux prévus pour les zones O-AU ouvertes à l'urbanisation est de 26% pour le secteur situé route de Nissan et de 41% pour celui situé rue des Ecoles. Ces proportions de logements sociaux sont compatibles avec les dispositions du PLH.

En ce qui concerne la densité minimale prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation, il serait utile d'indiquer de façon plus précise le phasage de la zone à densité modérée et de la zone à forte densité pour permettre un meilleur suivi des densités imposées par les documents supracommunaux.

Par ailleurs, comme noté dans le tableau en annexe, on observe que les objectifs de densité notés dans le rapport de présentation (p24 – 15 logements par ha minimum puis p48 – 22 à 29 logements par ha minimum), et dans les OAP ne sont pas les mêmes. On note également une différence dans l'OAP entre la densité affichée dans le schéma (p9 et 15) et la densité calculée sur la base des données écrites (p5 et p11). Pour une meilleure compréhension, il serait utile d'uniformiser les données.

Au titre de la compétence élaboration, coordination, mise en œuvre et évaluation du Plan Climat Air Energie Territorial :

Le projet de modification du PLU présenté est compatible avec les orientations du PCAET de La Domitienne.

Au titre des compétences Eau et Assainissement des eaux usées :

Le projet est compatible avec les orientations des schémas directeurs Eau potable et Assainissement qui ont été arrêtés par délibérations du conseil communautaire du 5 novembre 2024.

Au titre de la compétence Protection et mise en valeur de l'environnement et plus particulièrement de la gestion des zones Natura 2000 :

Concernant les modifications M1 à M6 :

Les modifications présentées n'auront pas d'impact sur les habitats d'intérêts communautaires.

Concernant les mesures de réduction et d'accompagnement intégrées à la modification via les orientations d'aménagements et de programmation :

- la mesure MR01 sur le calendrier des premiers travaux va permettre de réduire le dérangement et la destruction d'individus d'espèces de faune,

- les mesures MRO2 et MRO3 sur la gestion des espèces végétales exotiques envahissantes lors du chantier et l'adaptation des éclairages publics et la limitation de la pollution lumineuse sont importantes et doivent être maintenues,
- la mesure MA01 portant sur la végétalisation des zones de projet par création de haies multi-strates diversifiées en espèces végétales est une mesure importante et à conserver, notamment avec des haies, afin de maintenir, voire compenser, les zones de haies présentes qui seront impactées et qui constituent des enjeux modérés.

Les mesures présentées sont bien nécessaires, toutefois cela ne compense pas l'impact de cette urbanisation sur les milieux ouverts qui constituent la surface impactée la plus importante, avec les enjeux les plus forts d'après les diagnostics (pour la flore, pour l'alouette lulu, le lézard ocellé, la zone de chasse des chiroptères etc.).

Ainsi, des mesures de réductions et d'accompagnement visant les milieux ouverts et le cortège d'espèces protégées associé seraient nécessaires pour atténuer significativement les impacts du projet.

Sur le rapport et l'exposé de **monsieur Alain CARALP, Président**,
Après en avoir délibéré,
Sur 12 membres présents ou représentés au moment du vote,
À l'unanimité,

I. ÉMET un avis favorable au projet de modification n° 4 du PLU de Lespignan sous réserve des observations proposées ci-dessus.

II. AUTORISE monsieur le Président à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente décision.

III. PRÉCISE que monsieur le Président rendra compte au Conseil communautaire de cette décision lors d'une prochaine réunion.

IV. INFORME que, dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur, la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montpellier, y compris par l'application Télérecours citoyens qui est accessible depuis le site internet : www.telerecours.fr.

V. CHARGE monsieur le Président de faire procéder à la publication de cette décision sur le site internet de La Domitienne, à sa transmission au contrôle de légalité et à son insertion au registre des actes administratifs de La Domitienne.

Fait et décidé les jour, mois et an susdits.

Le Président de la Communauté de communes La Domitienne,

Alain CARALP  

Décision transmise au représentant de l'État le

05 JUIN 2026

Décision certifiée publiée sur le site internet de La Domitienne le

05 JUIN 2026

Décision présentée au Conseil communautaire du

REÇU EN PRÉFECTURE

le 05/06/2026

Application agréée F-lesquite.com

99_RU-034-243400466-20260526-DB_2026_001

Annexe – analyse des densités

Document concerné	OAP P15	Calcul selon le nombre de logements prévus/surface réelle	Rapport de Présentation page 24 (référence au PADD)	Rapport de Présentation page 48 (référence au SCOT)
Densité Projet route de Nissan (0.9ha)	Minimum 22 ou 30 logements/ha selon les secteurs	P5 : 19 logements estimés pour 0.9 ha : cela correspond à 21 logements/ha	15 logements/ha	22 logements/ha
Densité Projet rue des Ecoles (0.7ha)	Minimum 22 ou 30 logements/ha selon les secteurs	P11 : 17 logements estimés pour 0,7 ha : cela correspond à 24 logements/ha		29 logements/ha

ANNEXES

Parutions presse

- Midi Libre (papier), édition du vendredi 17 Avril 2026 et du jeudi 7 mai 2026
- Midilibre.fr (numérique), aux mêmes dates que l'édition papier

Affichages sur site et certificats d'affichage

JUSTIFICATIF DE PARUTION

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

Le 17/04/2026 à 00h04 dans Midi Libre.fr - 34 (34)

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM592825, 236395

Dossier Client : MODIFICATION 4 DU PLU



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Lespignan

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté du 13/04/2026, Mme la Maire de Lespignan a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLU. Elle se déroulera **du mardi 05/05/2026 (9h00) au vendredi 05/06/2026 (17h00) soit 32 jours consécutifs.**

Commissaire enquêteur : M. Laurent TATON (suppléante : Mme Anne BOUCHE-FLORIN).

Objets du projet : Ouverture à l'urbanisation de deux zones O-AU (Rte de Nissan et Rue des Écoles) ; passage de la parcelle D599 en zone UC ; intégration de la zone de passage préférentiel relative à la Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ; changement destination parcelle A 1078 ; autorisation niveau R+3 en zone UC1 à hauteur constante. Le projet a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par la MRAe le 04/03/2026.

Consultation du dossier : En mairie (siège de l'enquête), Place Jean Poveda à Lespignan, les lundi, mardi, jeudi, vendredi (9h-12h / 14h-18h) et mercredi (9h-12h) – hors jours fériés. Également sur <https://www.democratie-active.fr/lespignan-enquete-publique-modif-4-plu/> ou via un poste informatique en mairie.

Observations du public :

- . Sur le registre en mairie aux horaires susvisés.
- . Par courrier au commissaire enquêteur (Mairie de Lespignan, Place Jean Poveda, 34710 Lespignan).
- . Par mail : ep-modif-4-lespignan@democratie-active.fr ou sur le registre numérique.

Permanences du commissaire (en mairie) :

- . **Mardi 05/05/2026 (9h-12h).**
- . **Mercredi 20/05/2026 (9h-12h).**
- . **Vendredi 05/06/2026 (14h-17h).**

Le rapport et les conclusions seront consultables en mairie et sur le site internet précité pendant 1 an après clôture. Le projet, éventuellement modifié, sera soumis pour approbation au Conseil Municipal. Responsable du projet : Mme Géraldine ESCANDE, Maire de Lespignan.

Consulter cette annonce sur le site de l'éditeur : <https://www.midilibre.fr/>



Lien vers le certificat de parution

Si rencontrez un problème avec le QR-code, vous pouvez copier/coller l'URL ci-dessous dans votre navigateur :
<https://numericdiffusion.legalplus.fr/advert/69dcd4c0-dc2c-4b81-fd701-5d44b5ab707e/certificate.html>

Document généré le 17 avril 2026

Le Gérant Jean-Benoît BAYLET



AUTOMOBILES VENTE

Citroën

C5 AIRCROSS

74500 €



Citroën C5 Aircross hybride rechargeable 225CV e-hybrid 683200
71800km 24000 €
GARAGE PARIS FRERES
04 67 47 71 41

C3 II

15000 €



CITROËN C3 II TURBO (100CV) PLUS
68000km 15000 km 15000 €
GARAGE PARIS FRERES
04 67 47 71 41

Mini

MINI R55 (193i)

30000 €



Mini cabriolet Cooper version Hardtop
30000 km 30000 km 30000 €
GARAGE PARIS FRERES
04 67 47 71 41

Peugeot

PEUGEOT 5008

57500 €



PEUGEOT 5008 GT BLUE HY 120CV
2023/2021 68000km 57500 €
GARAGE PARIS FRERES
04 67 47 71 41

Peugeot

PEUGEOT 5008

5000 €



PEUGEOT 5008 1.5HD 130CV 120CV
2023/2021 68000km 5000 €
GARAGE PARIS FRERES
04 67 47 71 41

Peugeot

PEUGEOT 5008

5000 €



PEUGEOT 5008 1.5HD 130CV 120CV
2023/2021 68000km 5000 €
GARAGE PARIS FRERES
04 67 47 71 41

Peugeot

PEUGEOT 5008

5000 €



PEUGEOT 5008 1.5HD 130CV 120CV
2023/2021 68000km 5000 €
GARAGE PARIS FRERES
04 67 47 71 41

Peugeot

PEUGEOT 5008

5000 €



PEUGEOT 5008 1.5HD 130CV 120CV
2023/2021 68000km 5000 €
GARAGE PARIS FRERES
04 67 47 71 41

Peugeot

PEUGEOT 5008

5000 €



PEUGEOT 5008 1.5HD 130CV 120CV
2023/2021 68000km 5000 €
GARAGE PARIS FRERES
04 67 47 71 41

Peugeot

PEUGEOT 5008

5000 €

BONNES AFFAIRES

Maison

Mobilier d'époque et contemporain



Antiquités des Ducs
04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

ACHÈTE AU MEILLEUR PRIX

Articles vintage de luxe, sacs à main, fantaisies, vêtements de marque, bijoux, objets, styles, plantes.

M. GILLARD, 06.80.22.88.43
www.antiqutiedesducs.fr

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

France Duo

04 67 28 60 63

60 ans de succès, 60 ans de passion, 60 ans de partage. France Duo est une association à but non lucratif qui a pour but de promouvoir la culture française et de soutenir les artistes français. France Duo est une association à but non lucratif qui a pour but de promouvoir la culture française et de soutenir les artistes français.

M. GILLARD, 06.80.22.88.43
www.antiqutiedesducs.fr

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

04 67 47 71 41

Antiquités des Ducs

JUSTIFICATIF DE PARUTION

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

Le 07/05/2026 à 00h05 dans Midi Libre.fr - 34 (34)

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM592829, 236397

Dossier Client : MODIFICATION 4 DU PLU



RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Lespignan

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté du 13/04/2026, Mme la Maire de Lespignan a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLU. Elle se déroulera **du mardi 05/05/2026 (9h00) au vendredi 05/06/2026 (17h00) soit 32 jours consécutifs.**

Commissaire enquêteur : M. Laurent TATON (suppléante : Mme Anne BOUCHE-FLORIN).

Objets du projet : Ouverture à l'urbanisation de deux zones O-AU (Rte de Nissan et Rue des Écoles) ; passage de la parcelle D599 en zone UC ; intégration de la zone de passage préférentiel relative à la Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ; changement destination parcelle A 1078 ; autorisation niveau R+3 en zone UC1 à hauteur constante. Le projet a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par la MRAe le 04/03/2026.

Consultation du dossier : En mairie (siège de l'enquête), Place Jean Poveda à Lespignan, les lundi, mardi, jeudi, vendredi (9h-12h / 14h-18h) et mercredi (9h-12h) – hors jours fériés. Également sur <https://www.democratie-active.fr/lespignan-enquete-publique-modif-4-plu/> ou via un poste informatique en mairie.

Observations du public :

- . Sur le registre en mairie aux horaires susvisés.
- . Par courrier au commissaire enquêteur (Mairie de Lespignan, Place Jean Poveda, 34710 Lespignan).
- . Par mail : ep-modif-4-lespignan@democratie-active.fr ou sur le registre numérique.

Permanences du commissaire (en mairie) :

- . **Mardi 05/05/2026 (9h-12h).**
- . **Mercredi 20/05/2026 (9h-12h).**
- . **Vendredi 05/06/2026 (14h-17h).**

Le rapport et les conclusions seront consultables en mairie et sur le site internet précité pendant 1 an après clôture. Le projet, éventuellement modifié, sera soumis pour approbation au Conseil Municipal. Responsable du projet : Mme Géraldine ESCANDE, Maire de Lespignan.

Consulter cette annonce sur le site de l'éditeur : <https://www.midilibre.fr/>



Lien vers le certificat de parution

Si rencontrez un problème avec le QR-code, vous pouvez copier/coller l'URL ci-dessous dans votre navigateur :
<https://numericdiffusion.legalplus.fr/advert/69dcd584-809c-4b81-fd705-116f5ba51152/certificate.html>

Document généré le 7 mai 2026

Le Gérant Jean-Benoît BAYLET



PROCÉDURES COLLECTIVES

JUGEMENT DE CLÔTURE

GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE DE
QUIMPER

PAR JUGEMENT EN DATE DU 17/04/2026 LE TRIBUNAL DE COMMERCE DE QUIMPER A PRONONCÉ LA CLÔTURE POUR INSUFFISANCE D'ACTIFS À L'EGARD DE :

SAS ALEL ENANI

29 RUE DU CHAPEAU ROUGE

29000 QUIMPER

RICS N° 692 738 135

Nous vous assurons
les meilleurs délais
de parution

Nous vous garantissons
une diffusion de parution
et des copies juridiques
de journaux

LA RAPIDITÉ
C'EST NOTRE QUOTIDIEN

MARCHÉS PUBLICS

MARCHÉS SUPÉRIEURS A 90 000 €



AVIS DE PUBLICITE

Ville de Frontignan

MARCHÉ DE FOURNITURES

Organisme : nom et adresse officielle de l'organisme acheteur :

VILLE DE FRONTIGNAN, M. Michel AMARY - Maire,
place du Hôtel de Ville, BP 308, 34113 Frontignan, Tél : 04 67 18 50 00,
m@ : correspond@ville-frontignan.com, web : http://www.frontignan.fr,
SIRET 21340106000111

Groupement de communes : Non

L'unité juridique d'achat : Frontignan - Cailles

Durée : 48 mois

Objet : Fourniture et livraison de gazole non routier (GNR)

Référence acheteur : 26F009

Préférence : Procédure adaptée ouverte

Technique d'achat : Accord-Global

Lieu de livraison : chez le Carrefour, 34110 Frontignan

Durée : 48 mois

Classification CPV :

Principale : 08134000 - Gazole

Forme de la procédure : Procédure ouverte en lots : non

Modalités des catégories d'achats intéressées :

collectivité territoriale

Valeur estimée hors TVA : 176 000,00 euros

Les variantes sont exclues : Non

Modalités de participation :

Critères : renvoi au R.C

Marché réservé : NON

Réduction du nombre de candidats : Non

La constitution compte des variantes : Non

Possibilité d'attribution sans négociation : Oui

Ville délégataire : Non

Offres d'adhésion : O/E économiquement à plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (réglement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif)

Adresse de la consultation : http://www.midi-libre-marchespublics.com

Tél : 04 67 18 50 00

L'indisponibilité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Dépli d'indisponibilité : Activé

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite

Révision des offres : 29 mai 2026 à 14h00 au plus tard

Envoi à la publication : 04/05/26

Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retourner cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.midi-libre-marchespublics.com



SUD-OUEST

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Procédure Adaptée Directe

1. Matières d'ouvrage : GIE SUD OUEST, au nom et pour le compte de COC HABITAT SOCIAL, Direction intercommunale SUD OUEST, 3 rue Jean Gaudet, 33505 BRUGES.

2. Objet du marché : Marché de travaux de travaux des façades - rénovation ITE et serrures.

3. Lieu d'exécution : Résidence Universitaire, Alexandre - 175 Rue MESSIDOR - 34000 MONTPELLIER.

4. Durée d'exécution : La durée prévisionnelle du marché est de 8 mois (dont 1 mois de préparation) à compter de la date limite de réception des offres de service des travaux.

5. Caractéristiques principales : Marché Unique. Variantes PSE. Variantes exclues par le pouvoir adjudicateur - Variantes libres non autorisées - Vente déléguée.

6. Modalités d'attribution : Entreprise ou groupement d'entreprises.

7. Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse.

Sélection des candidatures sur les critères : cf. article 3.1.1. du règlement de la consultation. Capacités techniques et financières (moyens humains et matériels, chiffre d'affaires des 3 dernières années), Expérience et capacités professionnelles (qualifications nécessaires : Qualibat, certification RGE ou équivalent : références des 3 dernières années, certifié de capacité).

Sélection des offres sur les critères : Critère 1 - Prix (70%) ; Critère 2 - Valeur technique (30%) ; procédure d'évaluation : micro-achat et la méthodologie relative au lot unique (10 %) ; moyens humains affectés à l'exécution du marché et les matériels spécifiques (10 %) ; les offres d'exécution (10 %).

8. Conditions de participation : Se référer au règlement de consultation - Modalités d'adhésion : Une visite est organisée le 25 MAI 2026 à 10h. Les candidats peuvent également visiter, auprès du représentant du pouvoir adjudicateur, qui est M. MOE - BUREAU VERITAS SOLUTION - SYLVIE.BERTHIAUD@bv.com - 06 88 36 53 52 - mail.sylvie.berthiaud@bv.com ou sur le site de la consultation.

9. Date limite de réception des plis : Le 11 MAI 2026 à 11h (sans heures). Les offres doivent être transmises par voie électronique sur la plateforme.

10. Adresse de la consultation : voir le site.

11. Renseignements complémentaires : Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les candidats transmettent impérativement leur demande par l'intermédiaire de cet acheteur par courrier électronique via le lien de la plateforme de la référence au M. ALEXANDRE RAVALEMENT - EOSTE - Hameaux gersais de la commune de Luchon - 31100 Luchon - 05 62 48 38 38 (en semaine) ou par téléphone - 05 62 48 38 38 (hors semaine).

12. Date d'envoi à la publication : 05/05/26



AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Fdi Habitat

MARCHÉ DE TRAVAUX

Organisme : nom et adresse officielle de l'organisme acheteur :

FDI HABITAT, M. Richard BERTHAUD - Directeur,
501 rue Georges Melles, 34000 Montpellier - 34006, Tlx : 04 67 69 04 13,
m@ : correspond@fdi-habitat.com, web : https://www.fdi-habitat.fr,
SIRET 4678056100053

La marche ne fait pas l'objet d'une procédure conjointe

Type de pouvoir adjudicateur : Organisme du droit public

Principales activités du pouvoir adjudicateur : Logement et développement local

L'avis invite à la consultation :

Objet : Marché de travaux portant sur la rénovation des bâtiments des résidences Marianne 1 (SAINT-PARGONDRE - 34205) et Le Château (QUARANTE - 34130)

Référence acheteur : TP-2026-T-32

Préférence : Procédure adaptée

Durée : 18 mois

Description : Réfection des toitures des résidences Marianne 1 (4 Rue du 19 mars 1952, SAINT-PARGONDRE, 34205) et Le Château (23 Avenue du Château, QUARANTE, 34130). Le marché est affecté à 2 lots géographiques. Une visite sur site est obligatoire pour les candidats.

La date de démarrage des travaux est donnée à titre indicatif.

Classification CPV :

Principale : 45261000 - Préparation et entretien de toitures

La procédure d'achat de présent avis est couverte par l'accord sur les marchés publics de l'UE : NON

Forme de marché : Division en lots : oui

Il est possible de soumissionner des offres pour tous les lots.

Lot N°1 - Toiture Marianne 1 - CPV 45261000

Révision de la table de la Révision Marianne 1 à Saint-Pargondre (34205)

Durée du marché : 6 mois

Durée à compter du 20/07/26

Acceptation des variantes : Non

Options : Oui

Marché de prestations similaires

Reconstructions : Non

Lot N°2 - Toiture Le Château - CPV 45261000

Révision de la table de la Révision Le Château à Quarante (34130)

Durée du marché : 6 mois

Durée à compter du 20/07/26

Acceptation des variantes : Non

Options : Oui

Marché de prestations similaires

Reconstructions : Non

Conditions relatives au contrat

Conditions particulières d'exécution :

NON

Modalités de participation

Critères : renvoi au R.C

Marché réservé : NON

Offres d'adhésion : Le présent avis est soumis à l'attribution et toutes les offres sont énoncées uniquement dans les documents du marché.

Offre d'adhésion : Activé

Révision des offres : 21 mai 2026 à 14h00 au plus tard

Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retourner cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.midi-libre-marchespublics.com

Adresse de la consultation : http://www.midi-libre-marchespublics.com

Tél : 04 67 18 50 00

L'indisponibilité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Dépli d'indisponibilité : Activé

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite

Révision des offres : 21 mai 2026 à 14h00 au plus tard

Envoi à la publication : 04/05/26

Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retourner cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.midi-libre-marchespublics.com

AVIS RECTIFICATIFS

SA3M

Fdi Habitat

AVIS RECTIFICATIF DU 05/05/26

TRAVAUX

SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE

M. Cédric GRAL - Directeur Général,

Elais Fichet, 45 Pl. Ernest Granger, 34060 Montpellier - 2,

Tél : 04 67 15 53 00, m@ : cedric.gral@sa3m.fr,

web : https://www.sa3m-montpellier.fr

Référence : 202601415

Objet : TRAVAUX DE RENOVATION PARTIELLE POUR UN LOCAL COMMERCIAL SITUÉ AU RDC DE L'IMMEUBLE AU 12 COURS GAMBETTA (MONTPELLIER)

Durée des offres : au plus tard : 12/05/26 à 12h00 au plus tard.

Site : 10/05/26 à 14h00 au plus tard.

Pour retourner cet avis intégral, allez sur https://www.marchespublics.com



AVIS RECTIFICATIF DU 04/05/26

TRAVAUX

FDI HABITAT, M. Richard BERTHAUD - Directeur,

501 rue Georges Melles, 34000 Montpellier - 34006, Tlx : 04 67 69 04 13,

m@ : correspond@fdi-habitat.com, web : https://www.fdi-habitat.fr,

Référence : TP-2026-T-17

Objet : Marché de travaux portant sur la rénovation des installations de production d'eau chaude solaire et la mise en œuvre d'équipements préfabriqués à POZZOLLES (Hérault) Référence : Les Chabots de l'Arrière :

Principales activités du pouvoir adjudicateur : voir le site - Mercredi 4 mai 2026

Site : Mercredi 4 mai 2026

Pour retourner cet avis intégral, allez sur https://www.marchespublics.com



AVIS RECTIFICATIF DU 04/05/26

TRAVAUX

SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE

M. Cédric GRAL - Directeur Général,

45 Pl. Ernest Granger, CS 20502, 34060 Montpellier - 02,

Tél : 04 67 15 53 00, m@ : cedric.gral@sa3m.fr,

web : https://www.sa3m-montpellier.fr

Référence : 202601965280

Objet : Réalisation des travaux VPD de l'opération d'aménagement de la ZAC LAJUE EST à Saint-Jean-de-Victor (34)

Durée des offres : au plus tard : 12/05/26 à 12h00 au plus tard.

Site : 10/05/26 à 14h00 au plus tard.

Pour retourner cet avis intégral, allez sur https://www.marchespublics.com

AVIS D'ATTRIBUTION



AVIS D'ATTRIBUTION

SERVICES

Organisme : nom et adresse officielle de l'organisme acheteur :

REGION OCCITANIE, Mme Carole DELCA - Présidente,
28 boulevard du Maréchal Juin, 31400 TOULOUSE - Tél : 05 61 33 50 50,
m@ : marchespublics@region.fr, web : http://www.region.fr,
SIRET 20203579100014

La marche ne fait pas l'objet d'une procédure conjointe

Lignes éligibles au Accord-Global

Objet : Prestations relatives à la médiation culturelle spécialisée en art contemporain, à l'accueil du public et à la surveillance des œuvres pour le Méc à Ségrignan et le CRAC à Sète

Référence acheteur : 2025-FCS-0395

Incidents du marché : Services

Procédure ouverte

Classification CPV :

Principale : 95051000 - Services de soutien

La procédure d'achat a présent avis est couverte par l'accord sur les marchés publics de l'UE : NON

Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération

60% Prix

40% Qualité

Date d'envoi à la consultation : 04/05/26 à 14h00 au plus tard

La marche énoncée dans le présent avis est soumise à l'attribution et toutes les offres sont énoncées uniquement dans les documents du marché.

Offre d'adhésion : Activé

Révision des offres : 21 mai 2026 à 14h00 au plus tard

Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retourner cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.midi-libre-marchespublics.com

Adresse de la consultation : http://www.midi-libre-marchespublics.com

Tél : 04 67 18 50 00

L'indisponibilité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Dépli d'indisponibilité : Activé

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite

Révision des offres : 21 mai 2026 à 14h00 au plus tard

Envoi à la publication : 04/05/26

Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retourner cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.midi-libre-marchespublics.com

Adresse de la consultation : http://www.midi-libre-marchespublics.com

Tél : 04 67 18 50 00

L'indisponibilité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Dépli d'indisponibilité : Activé

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite

Révision des offres : 21 mai 2026 à 14h00 au plus tard

Envoi à la publication : 04/05/26

Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retourner cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.midi-libre-marchespublics.com

Adresse de la consultation : http://www.midi-libre-marchespublics.com

Tél : 04 67 18 50 00

L'indisponibilité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Dépli d'indisponibilité : Activé

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite

Révision des offres : 21 mai 2026 à 14h00 au plus tard

Envoi à la publication : 04/05/26

Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retourner cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.midi-libre-marchespublics.com

Adresse de la consultation : http://www.midi-libre-marchespublics.com

Tél : 04 67 18 50 00

L'indisponibilité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Dépli d'indisponibilité : Activé

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite

Révision des offres : 21 mai 2026 à 14h00 au plus tard

Envoi à la publication : 04/05/26

Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retourner cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.midi-libre-marchespublics.com

Adresse de la consultation : http://www.midi-libre-marchespublics.com

Tél : 04 67 18 50 00

L'indisponibilité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Dépli d'indisponibilité : Activé

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite



République Française

MAIRIE DE LESPIGNAN

Département de l'Hérault

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, **Géraldine ESCANDE-COLIN**, Maire de la
Commune de **LESPIGNAN**, certifie avoir fait afficher en date du **13/04/2026**, aux
lieux accoutumés (panneau d’affichage intérieur et extérieur de la Mairie – Place
Jean POVEDA) ainsi que sur le site internet de la commune, l’avis et l’arrêté
N° A-2026-04-13-44, prescrivant une enquête publique portant sur la modification
N°4 du plan local d’urbanisme de la commune de Lespignan.

Fait à **LESPIGNAN**, le 27 mai 2026



La Maire,

Géraldine ESCANDE-COLIN

VILLE DE LESPIGNAN

Hôtel de Ville,
place Jean Poveda, 34710 LESPIGNAN
☎ 0467370206 info@lespignan.fr 📠 0467376344



LESPIGNAN, le 16/04/2026

CERTIFICAT

Je soussigné ALBERT Damien, Brigadier-Chef Principal, en résidence administrative à la police municipale de LESPIGNAN.

Atteste que le 16 AVRIL 2026, la Mairie de Lespignan a affiché les panneaux d'ouverture d'une enquête Publique sur les rues suivantes :

- Rte de Béziers
- Rte de Nissan
- Rte de Fleury
- Rue d'Eole
- Rue de l'aramon
- Rte de Colombiers
- Rte de St-Aubin
- Rue des écoles
- Chemin du parc
- lot du Puech Oré
- Place Bascule
- Rue des Bassins

Pièces jointes : photos des 14 panneaux posés

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Le Brigadier-Chef Principal

ALBERT Damien



le 16/04/26



Place de la Barouille



Jardin d'enfants accès école maternelle



Route de Fleury
Accès parcelle D 599



Rond point Route de Fleury

le 16/04/26



Route de Colombiers - Accès ZAE



Entrée Route de Béziers



ZAC CAMP REDON - Rue
Parcelle D 3526 ARAMON



Chemin du Parc

Pe 16/06/26



Rond point Route de NISSAN



Impasse des Oliviers



Rue des Ecoles



Route de Colombiers
Parcelle A 1078

Pe 16/04/26



Route de Colombiers
Saint Aubin Haut



ZAE VIREGUES
Tracé LGV

ANNEXES

**Notice de présentation du projet agrotouristique
(point M5)**



Notice PC4 – DOMAINE SAINT AUBIN - Lespignan

Le présent projet est situé sur la parcelle cadastrée A 1078, d'une surface de 1918 m² sur la commune de LESPIGNAN.

Située dans une zone agricole, la parcelle fait partie d'un ensemble d'un domaine, et abrite aujourd'hui une construction semi hangar, semi abri pour des chevaux.

Le domaine est un domaine agricole qui produit sa propre huile d'olive et ne possède pas de site de vente propre.

Le projet prévoit la construction de cinq gîtes à louer, adaptés à une activité équestre. Il est prévu que les locataires puissent loger également leur cheval sur place.

Le paysage restera identique.

L'accès se fera par le chemin existant, et 5 véhicules pourront stationner dans l'entrée.

Un espace couvert doit permettre la vente de produits de la ferme.

C'est cet aménagement qui est proposé par le présent permis de construire,

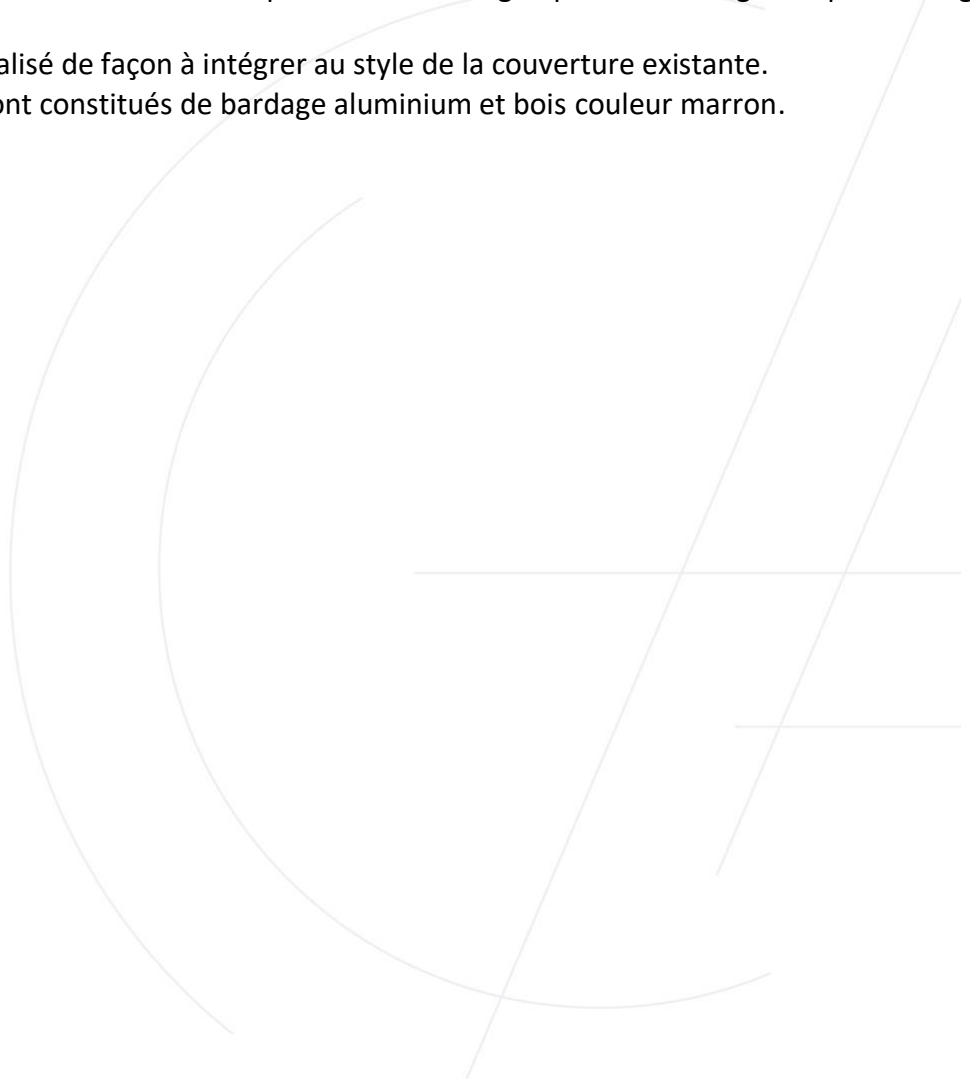
Aucune augmentation de surface de l'emprise de la construction existante n'est réalisée.

La couverture actuelle est entièrement réemployée, pour partie pour les gîtes et pour parti pour l'accueil de personnes souhaitant acheter des produits de la ferme.

Une grosse partie du hangar sera conservé et simplement réaménagée pour le stockage des produits agricoles.

Le projet architectural est réalisé de façon à intégrer au style de la couverture existante.

Les matériaux de façade seront constitués de bardage aluminium et bois couleur marron.



ANNEXES

- **Tableau des réponses de la Mairie de Lespignan aux avis des Personnes Publiques Associées**
- **Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse**

Procédure de modification n°4 du PLU de Lespignan

Tableaux présentant les réponses apportées par la Commune de Lespignan aux avis des personnes publiques associées sur la procédure d’urbanisme

CONTEXTE DE LA CONSULTATION

Consultation des Personnes Publiques Associées à la procédure d'urbanisme

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l’urbanisme, la procédure d’urbanisme a été soumise pour avis aux Personnes Publiques Associées à la procédure (PPA) suivantes :

- La préfecture de l’Hérault,
- Le Département de l’Hérault,
- La Région Occitanie,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l’Hérault (DDTM34), Service Aménagement du Territoire Ouest,
- La Chambre de Commerce et d’Industrie,
- La Chambre d’Agriculture de l’Hérault,
- La Chambre des Métiers de l’Hérault,
- Le SCoT du Biterrois,
- La Communauté de Commune de la Domitienne
- L’Agence Régionale de la Santé – direction territoriale de l’Hérault
- SNCF réseau
- Centre la propriété forestière
- DRAC/UDAP 34
- INAO

Avis émis par courriers ou courriel avant la clôture de l’enquête publique

Par courrier en date du 30 mars 2026, la Chambre d’Agriculture de l’Hérault a émis des observations.

Par courrier en date du 09 avril 2026, le Département de l’Hérault a émis un avis favorable et a émis quelques recommandations.

Par courrier en date du 08 avril 2026, l’Unité départementale de l’architecture et du patrimoine de l’Hérault n’a émis aucune observation.

Par courriel en date du 15 avril 2026, la Société Nationale des Chemins de fer Français (SNCF) n’a émis aucune observation.

Par courrier en date du 17 avril 2026, la Direction départementale des territoires et de la mer de l’Hérault (DDTM34) a émis des observations.

Ces avis intègrent la pièce annexe P2 de l’enquête.

Les autres personnes publiques associées consultées dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLU de Lespignan n’ont pas émis d’avis avant la fin de l’enquête publique.

Avis reçu après la clôture de l’enquête publique

Par délibération du conseil communautaire du 26 mai 2026, la communauté de communes « La Domitienne » a émis des observations.

Seules les observations appelant une réponse de la commune et/ou une adaptation des documents relatifs à la procédure sont reprises dans le tableau présenté dans les pages suivantes

Réponses à l’avis de la Chambre d’Agriculture de l’Hérault

Page de l’observation	Observations de la CA34	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 1	« Le point 5 appelle particulièrement mon attention. Vous envisagez d'autoriser le changement de destination d'une partie des bâtiments situés en zone agricole, sur la parcelle A 1078. Si le règlement de cette zone permet effectivement un changement de destination à des fins d'habitation, d'accueil agrotouristique ou d'activités agricoles, le dossier de modification du PLU ne précise toutefois pas la vocation retenue. Par ailleurs, une photographie du bâti concerné aurait dû être intégrée au dossier afin d'en faciliter l'appréciation. »	R1	<u>Concernant la vocation retenue :</u> La mention de la vocation retenue pour le bâti concerné par un changement de destination sera ajoutée au rapport de présentation. <u>Concernant la photographie du bâti :</u> La Commune s’engage à ajouter au rapport de présentation de la modification n°4 du PLU une photographie permettant de mieux identifier le bâtiment concerné par le changement de destination.	Rapport de présentation
Page 1	« Je relève également la présence d'une excroissance du bâtiment sur le plan de zonage projeté. Je vous remercie de bien vouloir préciser cette différence de surface par rapport au plan actuellement en vigueur. »	R2	Dans le cadre de la modification n°4, les dernières données bâties issues de l'IGN ont été utilisées. Celles-ci font apparaître deux appentis de part et d'autre du corps de bâtiment principal, contrairement aux données du PLU en vigueur. Ces appentis ne constituent pas des bâtiments en dur et peuvent fausser l’interprétation du bâtiment faisant l’objet d’un changement de destination. Afin de garantir une parfaite cohérence avec le document actuel, la commune s’engage à ne faire apparaître que le corps du bâtiment dans la modification n°4, conformément au tracé du PLU en vigueur.	- Rapport de présentation - Règlement graphique

Réponses à l’avis du Département de l’Hérault

Page de l’observation	Observations du Département de l’Hérault	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 1	« Toutefois, les deux OAP pourraient préciser davantage la typologie des logements, les principes d'implantation des constructions et les formes urbaines. »	R3	La Commune s’engage à préciser les typologies de logements attendues au sein des deux OAP. Concernant les principes d’implantation, le règlement écrit fixe déjà des règles précises. Enfin, s'agissant des formes urbaines, l’OAP définit la trame viaire, tandis que le règlement écrit encadre le gabarit des constructions. Seul le découpage parcellaire n’est pas arrêté à ce stade des projets.	- OAP - Rapport de présentation

Réponses à l’avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l’Hérault (DDTM34)

Page de l’observatio n	Observations de la DDTM34	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 1	« Par ailleurs, le PLU n'a pas été mis en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Biterrois, révisé et approuvé en 2023. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire d'engager sans délai une procédure de révision générale du PLU. »	R4	La commune prend note de cette observation. Nous partageons l'objectif de maintenir une parfaite cohérence entre les différents documents de planification territoriale. À ce titre, la municipalité a initié une réflexion sur l'évolution globale de son document d'urbanisme. Les modalités techniques, financières et calendaires requises pour l'engagement d'une procédure de révision générale feront ainsi l'objet d'une étude attentive dans les prochains mois.	
Page 1 & 2	« Cette procédure a été précédée par deux délibérations de prescriptions de la modification n°4 du 8 avril 2024 et 7 mai 2025. La première avait pour objets de supprimer l'interdiction d'ICPE en zones UA et UC et de permettre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs O-AU Route de Nissan et rue des écoles. La deuxième visait à supprimer l'interdiction d'ICPE en zones UA et UC et à permettre l'urbanisation de secteurs O-AU situés route de Nissan et rue des écoles. Elle comportait également l'intégration de la parcelle D 599 en zone UC conformément à une décision juridictionnelle, la prise en compte du tracé de la ZPP du projet de ligne nouvelle TGV, ainsi que l'ajout d'un bâti où le changement de destination serait autorisé. Ces deux délibérations doivent être abrogées puisque les motifs de chaque délibération ont été soit modifiés soit abandonnés.»	R5	La commune prend acte de cette observation qui participe à la bonne lisibilité de la procédure. Dans un souci de clarté et de sécurité juridique, et afin d'éviter toute superposition de procédures aux motifs divergents, le Conseil Municipal adoptera une délibération actant l'abrogation formelle des délibérations de prescription du 8 avril 2024 et du 7 mai 2025.	
Page 2	« En préambule, je souhaite attirer votre attention sur les délais de votre procédure au sujet de l'ouverture des deux zones O-AU, situées aux abords de la route de Nissan et de la rue des écoles. En effet, ces dernières ont été créées le 3 juillet 2017 lors de l'approbation du PLU. La délibération du 17 décembre 2025 est motivée pour justifier l'utilité de cette ouverture (L 153-38 du code de l'urbanisme). Toutefois, une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune doit être ouverte par le biais d'une révision (L 153-31 4° du code de l'urbanisme) pour les PLU approuvés avant le 1er janvier 2018. La date à retenir pour ouvrir, par	R6	La commune prend acte de cette vigilance calendaire. Comme indiqué en page 18 du rapport de présentation, la municipalité a parfaitement conscience de l'application de l'article L. 153-31 4° du Code de l'urbanisme. La commune s'engage à mener la procédure à son terme de manière à ce que la délibération d'approbation de la modification n°4 soit exécutoire avant l'échéance légale du 3 juillet 2026, évitant ainsi le recours à une procédure de révision pour ces secteurs.	

Page de l’observatio n	Observations de la DDTM34	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
	<i>modification du PLU, une zone à l'urbanisation dans le délai de 9 ans (ou de 6 ans) suivant sa création, est la date d'approbation de la modification et non la date de sa prescription (CAA Bordeaux, 10 octobre 2019 et CAA Nancy, 28 janvier 2020). Ces deux zones O-AU atteindront leur neuvième année le 3 juillet 2026: faute d'une approbation de la modification avant cette échéance, une procédure de révision deviendra alors obligatoire.»</i>			
Page 2	« Concernant la production de logements sociaux sur les deux zones AU, je note que les objectifs affichés au sein des OAP mériteraient d'être plus clairement traduits au sein du règlement écrit en précisant notamment que l'aménagement se fera uniquement sous forme d'une opération d'ensemble pour chacun des deux secteurs. »	R7	Concernant les logements sociaux La Commune estime que le règlement écrit est déjà suffisamment clair sur la question des logements sociaux, puisqu'il impose de réaliser un minimum de 33% de logements sociaux dans chaque secteur AU ouvert à l'urbanisation (p36 & 37 du règlement écrit). Les objectifs affichés dans les OAP relatives aux deux secteurs ouverts à l'urbanisation, dans le cadre de la présente procédure, ne font pas obstacle au respect de cette obligation. Concernant la forme des opérations Le règlement écrit impose déjà que chaque secteur ouvert à l'urbanisation fasse l'objet d'une opération d'ensemble (p36 du règlement écrit). La Commune estime donc qu'il n'y a pas lieu d'apporter de précisions supplémentaires au règlement écrit à ce sujet.	
Page 2	« S'agissant de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), il apparaît qu'à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones O-AU, la commune aura consommé 4,9 hectares. Par délibération du 5 novembre 2024, la communauté de communes de La Domitienne a ventilé l'enveloppe de consommation d'ENAF pour l'habitat arrêtée par le SCOT du bitterois pour l'EPCI pour la période 2021-2040. L'enveloppe pour la commune de Lespignan pour la période 2021-2040 est de 5 hectares ce qui signifie que la commune n'aura plus aucune marge de manœuvre pour ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation jusqu'en 2040. »	R8	La commune prend acte de cette observation. Comme explicité dans l'analyse de compatibilité avec le SCoT (page 50 du Rapport de Présentation), la consommation de 4,9 ha respecte le plafond de 5 ha attribué par la Communauté de Communes La Domitienne. La municipalité assume ce choix stratégique consistant à mobiliser la quasi-totalité de son enveloppe dès à présent, afin de répondre à des besoins locaux urgents en matière de production de logements, documentés en page 22 du Rapport de Présentation.	
Page 2	« En ce qui concerne le changement de zonage de la parcelle cadastrée N 599 de la zone agricole vers la zone UC, ceci est justifié par la volonté de prendre en compte les conclusions d'une décision de justice. Même si elle s'impose, cette obligation n'exonère toutefois pas du respect des règles de procédure d'urbanisme (Conseil d'État - 5ème - 6ème chambres réunies - 16 juillet 2021 - n° 437562). Il en résulte que si la traduction, dans le PLU, d'une décision juridictionnelle implique l'évolution du document, la procédure adéquate doit être sélectionnée en fonction des critères habituels du code de l'urbanisme. Dans le cas présent, la réduction d'une zone agricole nécessite une révision du PLU (L 153-31 2° du code de l'urbanisme). »	R9	La commune se range à l'analyse juridique des services de l'État fondée sur l'article L. 153-31 2° du Code de l'urbanisme. Bien que le classement de cette parcelle bâtie en zone agricole A0 ait été reconnu illégal par le Tribunal Administratif, son reclassement en zone urbaine UC entraîne formellement la réduction d'une zone agricole. Par conséquent, pour ne pas entacher d'illégalité la procédure de modification n°4, la commune décide de retirer ce point du projet. Le reclassement de la parcelle D 599 sera intégré à la future procédure de révision générale du PLU.	• Rapport de présentation • Plan de zonage
Page 2	« S'agissant de l'identification d'un bâti où le changement de destination pourra être autorisé, le règlement écrit doit préciser que seuls les bâtiments régulièrement édifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination, et définir les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites dans ce cadre (article R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme). »	R10	Le règlement écrit définit déjà les destinations et sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination sur un bâtiment identifié en zone agricole (p 57 du règlement écrit). S'agissant de la légalité de la construction requise pour bénéficier d'un changement de destination, la Commune s'engage à introduire une mention explicite dans son règlement écrit.	• Règlement écrit

Page de l’observatio n	Observations de la DDTM34	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 2 & 3	« Enfin, le dossier comporte un motif relatif à l'évolution du nombre de niveaux autorisés en zone UC1, prévoyant un passage de R+2 à R+3 tout en maintenant la hauteur maximale fixée à 12,5 m. En premier lieu, ce motif n'a pas été repris dans la délibération du 17 décembre 2025. Cette justification devrait figurer expressément dans la délibération de prescription. En second lieu, l'intention annoncée n'est pas traduite dans le règlement, qui maintient la règle actuellement en vigueur : « La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres et le nombre de niveaux à RDC + 2 (soit 3 niveaux maximum) »	R11	Concernant l’absence de mention de la modification de la règle de niveau pour la zone UC1 dans la délibération de prescription : La Commune reconnaît que ce point n'était pas explicitement mentionné dans la délibération initiale du 17 décembre 2025. Cet ajout en cours de procédure vise à répondre plus efficacement aux besoins en logements en optimisant le tissu urbain existant, limitant ainsi la consommation de foncier. Toutefois, la Commune souligne que ce point a fait l'objet de toutes les formalités nécessaires pour sa mise en œuvre réglementaire : intégration dans l'examen au cas par cas (MRAE), consultation des PPA et enquête publique. Par conséquent, la Commune estime que ce point peut être maintenu et en informera son Conseil Municipal. Concernant l’omission dans le règlement écrit : La Commune s’engage à modifier son règlement écrit pour intégrer la nouvelle règle.	Règlement écrit

Réponses à l’avis de la Communauté de communes « La Domitienne »

Page de l’observatio n	Observations de la CC « La Domitienne »	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 1 & 2	« Il est toutefois important de préciser que cette surface correspond à la quasi-totalité de l'enveloppe foncière prévue jusqu'en 2040 par la délibération 24.192.4 votée par le Conseil communautaire le 5 novembre 2024. Il ne restera donc plus d'autre possibilité de consommation d'ENAF pour l'habitat d'ici 2040 »	R12	La commune prend acte de cette observation et confirme être pleinement consciente des marges de manœuvre très limitées jusqu'en 2040 en matière de consommation d'ENAF pour l'habitat.	
Page 3	« Par contre la 3ème zone 0-AU du PLU située entre les rues du ruisseau de la Pourre et le ruisseau du Pech, et qui figure dans les projections PLH 2025-2030 avec 6 logements estimés, ne fait pas l'objet de la modification pour l'ouvrir à l'urbanisation avant l'échéance des 9 ans suivant sa création (3 juillet 2026). Il est souligné que cette zone est	R13	La commune prend acte de cette observation et précise que cette zone pourra être examinée dans le cadre de la future révision générale du PLU, dont le lancement est envisagé à l'issue de la modification n° 4.	

Page de l’observatio n	Observations de la CC « La Domitienne »	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
	<i>qualifiée de friche urbaine dans le modèle d’occupation du SCOT, et qu’à ce titre elle ne génère pas de consommation d’ENAF, Elle pourrait utilement être intégrée en zone à urbaniser dans le cadre d’une prochaine révision générale du PLU, avec une orientation d’aménagement permettant la mise en œuvre d’un projet global sur ce foncier. »</i>			
Page 3	« En ce qui concerne la densité minimale prévue dans les orientations d’aménagement et de programmation, il serait utile d’indiquer de façon plus précise le phasage de la zone à densité modérée et de la zone à forte densité pour permettre un meilleur suivi des densités imposées par les documents supracommunaux. »	R14	La commune prend acte de cette observation et précise que les poches de densité n’ont pas vocation à faire l’objet d’un phasage, dans la mesure où ces opérations seront réalisées avant la majoration de densité prévue par le SCoT à compter du début de l’année 2031.	
Page 3	« Par ailleurs, comme noté dans le tableau en annexe, on observe que les objectifs de densité notés dans le rapport de présentation (p24 - 15 logements par ha minimum puis p48 - 22 à 29 logements par ha minimum), et dans les OAP ne sont pas les mêmes. On note également une différence dans l’OAP entre la densité affichée dans le schéma (p9 et 15) et la densité calculée sur la base des données écrites (p5 et p11). Pour une meilleure compréhension, il serait utile d’uniformiser les données. »	R15	La commune prend acte de cette observation et reconnaît effectivement l’existence d’incohérences entre certaines densités affichées dans le rapport de présentation et dans les orientations d’aménagement et de programmation. Ces incohérences seront corrigées afin d’assurer une parfaite cohérence entre les différentes pièces du dossier et une meilleure lisibilité du projet.	- OAP - Rapport de présentation
Page 4	« Les mesures présentées sont bien nécessaires, toutefois cela ne compense pas l’impact de cette urbanisation sur les milieux ouverts qui constituent la surface impactée la plus importante, avec les enjeux les plus forts d’après les diagnostics (pour la flore, pour l’alouette lulu, le lézard ocellé, la zone de chasse des chiroptères etc.) Ainsi, des mesures de réductions et d’accompagnement visant les milieux ouverts et le cortège d’espèces protégées associé seraient nécessaires pour atténuer significativement les impacts du projet.»	R16	La commune prend acte de cette observation et précise que, dans le cadre de l’examen au cas par cas, l’Autorité Environnementale a analysé de manière approfondie les impacts potentiels du projet ainsi que les réponses apportées par le maître d’ouvrage. Par sa décision rendue le 4 mars 2026, cette instance a dispensé la procédure de modification n°4 d’évaluation environnementale. Cette décision officielle confirme formellement que l’impact résiduel du projet a été jugé non significatif, ne justifiant ni la réalisation d’une évaluation environnementale complète, ni la mise en place éventuelle de mesures de réduction et d’accompagnement supplémentaires.	



ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°4 du PLAN LOCAL D'URBANISME DE LESPIGNAN

Procès-Verbal de synthèse

Enquête ouverte du mardi 5 mai au vendredi 5 juin 2026

Procès-Verbal établi à la Grande Motte le 8 juin 2026 par Monsieur Laurent Taton – Commissaire Enquêteur

Remis le 10 juin 2026

Table des matières

Déroulement et participation du public.....	3
Sujets abordés dans les observations du public avec report des extraits correspondants :	4
1. Ouvrir à l'urbanisation la zone 0-AU située aux abords de la Route de Nissan (I-AU4).....	4
2. Ouvrir à l'urbanisation la zone 0-AU située aux abords de la Rue des Ecoles (I-AU5)	16
3. Contributions communes aux deux zones ouvertes à l'urbanisation	18
Questions complémentaires du commissaire enquêteur	21

Déroulement et participation du public

L'enquête s'est déroulée du mardi 5 mai 2026 à 9h au vendredi 5 juin 2026 à 17h.

Le dossier et registre d'enquête étaient disponibles à la Mairie de Lespignan, Place Jean Poveda 34710 LESPIGNAN.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la Mairie de Lespignan :

- Mardi 5 mai 2026 de 09h00 à 12h00,
- Mercredi 20 mai 2026 de 09h00 à 12h00,
- Vendredi 5 juin 2026 de 14h00 à 17h00.

Le registre dématérialisé est resté ouvert pendant toute la durée de l'enquête et centralisait en consultation le dossier d'enquête ainsi que les contributions numériques.

30 contributions ont été déposées sur ces deux supports

- 24 contributions figurent dans le registre numérique dont 22 contributions uniques après traitement des corrections et doublons
 - 19 avis favorables à cette modification du PLU
 - 2 avis défavorables
 - 1 contributeur ne se prononçant pas
- 6 contributions sur le registre papier déposées sur le registre dont un schéma d'illustration

Chiffres clés	
Total des téléchargements :	295
Visiteurs totaux :	323
Visiteurs uniques :	113
Observations :	
Publié :	24
Total des dépôts :	24

Sujets abordés dans les observations du public avec report des extraits correspondants :

Les observations émises par le public portent exclusivement sur les deux premiers points de l'enquête

- 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 Ecoles ;

Aucune observation n'a été émise par le public sur les autres sujets de l'enquête.

- 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.

1. Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Route de Nissan (I-AU4)

Contribution	Observations	Réponses et commentaires Mairie de Lespignan
Registre dématérialisé 4 : Annick Macchi Espinar	En tant que propriétaires et résidents immédiats des parcelles cadastrées section 0745 et 1058, visées par le projet de lotissement de 22 logements, nous nous permettons de vous faire part de notre vive inquiétude et de notre formelle opposition quant aux modalités de desserte routière envisagées. En effet, le projet prévoit de transformer notre impasse actuelle en une rue traversante reliée au nouveau lotissement. De surcroît, le revêtement bitumeux de notre rue actuelle est particulièrement mince et absolument pas dimensionné pour	La commune prend acte de l'observation formulée par les propriétaires et résidents immédiats des parcelles cadastrées section 0745 et 1058, qui expriment leur opposition aux modalités de desserte routière envisagées dans le cadre du futur projet de lotissement. S'agissant de la largeur de voie, évaluée à environ 6 mètres, la commune prend note de la crainte exprimée quant aux difficultés de croisement et aux risques de blocage en présence de véhicules stationnés. Afin de tenir compte de cette contrainte, il est envisagé de créer une voie à sens

	supporter un tel flux de circulation, ni le passage d'engins de 22chantier. Cette modification structurelle appelle de notre part les réserves majeures suivantes : 1. Une largeur de voie totalement insuffisante (6 mètres) : Ouvrir une rue de seulement 6 mètres de large à la circulation de transit de 22 foyers supplémentaires (soit 30 à 40 véhicules de plus par jour, sans compter les visiteurs et les services de livraison) provoquera des situations de blocage systématiques. Le croisement des véhicules y sera impossible si des voitures y sont stationnées, et aucun trottoir aux normes de sécurité ne pourra être aménagé pour les piétons. 2. Sécurité des piétons et des enfants : L'absence de trottoirs aux normes, impossible à aménager sur une largeur totale de 6 mètres, mettra directement en danger les piétons, les enfants et les personnes à mobilité réduite de notre rue, qui subira une augmentation du trafic. 3. Au bout de notre impasse actuelle se trouve un talus de terre de 3 mètres de hauteur sur 6 mètres de large. L'ouverture d'une voie carrossable à cet endroit impose un décaissement massif de terres. Ces travaux de terrassement lourds font peser un risque réel d'affouillement et de déstabilisation des terrains et des fondations des 2 propriétés riveraines. 4. Perte d'usage et dépréciation immobilière : Nous avons choisi d'acquérir notre bien dans une impasse pour le calme et la sécurité qu'elle procurait. L'ouverture de cette voie va créer des nuisances sonores et environnementales quotidiennes, impactant fortement notre qualité de vie et la valeur de notre patrimoine.	unique. Cette organisation permettra de limiter les conflits de circulation, de réduire les besoins de croisement entre véhicules et d'adapter le fonctionnement de la voie à son gabarit actuel. Le projet n'a pas vocation à créer un axe de transit général, mais une desserte locale organisée, compatible avec le caractère résidentiel du secteur. Concernant la sécurité des piétons, des enfants et des personnes à mobilité réduite, la commune partage la nécessité de prévoir un cheminement sécurisé. Un trottoir sera aménagé en continuité avec la zone projetée. Ce trottoir sera relié au trottoir de la route de Colombiers, déjà réalisé. Le bouclage via le projet de lotissement permettra ainsi de renforcer les continuités piétonnes et d'offrir un accès sécurisé vers les écoles et le centre-ville, notamment par la rue des Écoles, qui a déjà fait l'objet de travaux de sécurisation. L'aménagement projeté doit donc être apprécié non seulement comme une voie de desserte automobile, mais également comme un maillon de continuité pour les déplacements de proximité. S'agissant de la chaussée existante et de sa capacité à supporter de nouveaux usages, la commune rappelle que les caractéristiques techniques de la voirie devront être adaptées aux besoins du projet. Les aménagements seront définis dans le cadre des études opérationnelles et devront permettre un usage sécurisé et pérenne de la voie. La commune veillera à ce que la conception de la voirie soit compatible avec les circulations attendues et avec le caractère résidentiel du secteur. Concernant le talus existant et les inquiétudes relatives aux terrassements, aux affouillements et à la stabilité des propriétés riveraines, la commune précise que la voirie sera aménagée dans le respect des règles de l'art. Les travaux devront assurer la sécurité et la stabilité des ouvrages riverains. Les études techniques préalables devront prendre en compte la topographie du site, les éventuels ouvrages de soutènement nécessaires, la stabilité des sols, les écoulements d'eaux
--	--	--

	Nous ne sommes pas opposés au développement harmonieux de Lespignan, mais nous refusons que la tranquillité et la sécurité des riverains soient sacrifiées. Nous vous demandons donc de bien vouloir réétudier le plan-masse du lotissement afin que sa desserte principale se fasse par une autre voie, ou que des aménagements lourds de sécurisation soient intégrés.	pluviales et la protection des propriétés voisines. Aucun aménagement ne pourra être réalisé sans que ces conditions de sécurité soient vérifiées. La commune prend également en compte les préoccupations relatives aux nuisances sonores, environnementales et à l'évolution du cadre de vie. Il est compréhensible que des riverains attachés au calme d'une impasse puissent percevoir ce changement comme une modification sensible de leur environnement quotidien. Toutefois, la circulation générée par le projet restera comparable à celle observée dans les zones déjà urbanisées de la commune. Elle devra être encadrée par une organisation viaire adaptée, notamment par le sens unique, les cheminements piétons et les dispositifs permettant de maintenir une circulation apaisée. S'agissant de la dépréciation immobilière évoquée, la commune ne dispose pas d'éléments permettant d'établir qu'un tel aménagement entraînerait une baisse de valeur des biens riverains. À l'inverse, il est constaté que le foncier sur la commune tend globalement à augmenter, en raison de l'attractivité de Lespignan et de la demande résidentielle. Le projet devra néanmoins être conçu de manière à préserver autant que possible la qualité résidentielle du secteur et à limiter les nuisances pour les habitants existants. En conséquence, la commune ne remet pas en cause le principe d'aménagement du secteur dans le cadre de la modification n°4 du PLU. En revanche, elle retient les préoccupations exprimées comme des points de vigilance importants pour la phase opérationnelle du projet. Les conditions de desserte, la sécurité des piétons, la gestion du stationnement, la capacité de la voie existante, les modalités de terrassement et la protection des propriétés riveraines devront être examinées avec attention lors du dépôt du projet d'aménagement ou de lotissement.
--	---	--

Ans	Habitant de Lespignan, je réside au N° 7 de l'impasse de la tine c'est à dire la dernière maison au fond de la voie circulaire actuelle de cette impasse. A ce titre je me retrouve impacté par l'OAP de la route de Nissan qui prévoit la création d'axes dédiés aux véhicules motorisés et aux déplacements doux sans autre précision (axe piétonnier, piste cyclable ?) censé reliées l'impasse de la tine dans la travée située entre la parcelle de madame Camerolo au N°6 d'un côté et les parcelles de monsieur Laforgue, la mienne qui prolonge son mur de l'autre côté. Actuellement, il n'existe aucune voirie dans cette espace et celle-ci est obstruée au bout de l'impasse sur la gauche et à droite de mon entrée par une barrière de pierres faisant obstacle à tout passage et circulation. De plus il existe un dénivelé conséquent entre le niveau de la voie circulaire actuelle de l'impasse et celui de la zone future aménagée en contrebas au niveau de l'axe de circulation projeté que l'on peut estimer raisonnablement à au moins 3 mètres. J'attire votre attention que la liaison entre le haut et le bas engendrerait une pente de 20% pour relier les deux niveaux sur une distance actuelle depuis la barrière de pierre jusqu'à l'extrémité du mur de la parcelle du N° 6 de madame Camerolo en aplomb de la zone à urbaniser, mesurant seulement une quinzaine de mètre. Il ne parait pas raisonnable et réglementaire d'envisager un tel raccordement dans ces conditions qui plus est soumettrait à des travaux de reconstructions des murs collatéraux et mitoyen de cette voirie. D'autre part, malgré un virage interne coupé à 45°	La commune prend acte de l'observation formulée par un habitant de l'impasse de la Tine, riverain immédiat du secteur concerné par l'OAP de la route de Nissan, et notamment des inquiétudes exprimées concernant le principe de raccordement viaire entre l'impasse existante et la future zone à aménager. Il convient de rappeler, en premier lieu, que l'OAP fixe des principes d'aménagement à respecter dans le cadre de l'urbanisation future du secteur. Elle ne constitue pas, à ce stade, un projet technique d'exécution arrêté. Les tracés, profils de voirie, pentes, rayons de giration, dispositifs de soutènement, conditions de circulation et aménagements de sécurité devront être précisés et vérifiés dans le cadre des études opérationnelles et de l'autorisation d'urbanisme correspondante. S'agissant de l'absence actuelle de voirie dans la travée évoquée, de la présence d'une barrière de pierres et du dénivelé existant entre l'impasse et le terrain situé en contrebas, la commune confirme que ces éléments seront pris en compte dans la conception du futur aménagement. L'aménagement de la voirie devra être étudié de manière à ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines. Le dénivelé devra être minimisé autant que possible, dans le respect des contraintes topographiques du site. La commune rappelle à cet égard que Lespignan présente, dans plusieurs quartiers, une configuration topographique marquée, avec des rues comportant déjà des pentes significatives. Pour autant, cette situation n'exonère pas le futur aménageur de produire les études techniques nécessaires afin de démontrer la faisabilité et la sécurité du raccordement. Concernant la pente évoquée par le riverain, estimée dans l'observation à environ 20 %, la commune précise que cette estimation ne correspond pas aux données altimétriques disponibles sur la voie projetée. En effet, la cote haute est d'environ 37 mètres et la cote basse d'environ 29 mètres, soit un différentiel altimétrique de 8 mètres. Rapporté à une longueur
-----	--	--

	pour s'engager depuis le fond de l'impasse actuelle vers cette travée qui descendrait vers l'OAP projeté, le rayon de braquage restera très limité pour permettre une circulation normale d'engin lourd peu manœuvrant qui seront forcément emmenés à emprunter cette nouvelle rue. Il résulte également qu'un recalibrage toujours possible de cette pente dans un cadre réglementaire conduirait à réduire la surface aménageable et la densité globale dans cette future zone d'habitation avec des constructions d'ouvrage de renforcement et de soutènement peu compatible avec la qualité de l'insertion architecturale et urbaine voulue dans les conditions d'aménagement. Je signale aussi que même avec une largeur de l'impasse de 6 mètres, des lampadaires serrés contre les murs de clôture, la rue nouvellement créé permettrait difficilement de combiner une circulation à minima à sens unique compatible avec à la fois un "axe à circulation douce", inexistant dans notre impasse, la nécessité de zone de stationnement pour des visiteurs, indispensables pour certaines maisons qui ne disposent pas d'un accès aisé par un portail ouvert sur une rue insuffisante en largeur et d'un espace de stationnement interne limité à une ou deux voitures maximum. De plus, le regain important de circulation obligatoire engendré par cette nouvelle liaison vers la route de Nissan est dans l'état actuel de la chaussée incompatible en présence d'un simple enrobé bicouche, à peu près préservé par la conduite attentionnée des habitants de l'impasse et qui cache la misère de l'ancienne voirie sommaire très dégradée.	prévisionnelle de voie d'environ 100 mètres, ce différentiel correspond à une pente moyenne de 8 % et non de 20 %. Ce niveau de pente demeure compatible avec la configuration topographique de la commune, qui comprend déjà plusieurs secteurs présentant des dénivelés significatifs. Le profil définitif de la voie devra néanmoins être confirmé au stade opérationnel par des études techniques précises, intégrant notamment les contraintes de nivellement, la gestion des eaux pluviales, les conditions de sécurité, la stabilité des terrains et la protection des propriétés riveraines. S'agissant du rayon de braquage au fond de l'impasse, la commune précise que le pan coupé prévu sur la clôture a vocation à permettre un rayon de giration adapté aux véhicules de moyen tonnage. Par ailleurs, la commune souhaite limiter l'accès à cette voirie aux véhicules de 3,5 tonnes maximum, afin d'éviter que cette liaison ne devienne un itinéraire emprunté par des poids lourds ou des engins non compatibles avec le caractère résidentiel de l'impasse. Les conditions précises de circulation, notamment pendant la phase chantier, devront être encadrées afin de limiter les nuisances et les risques pour les riverains. La commune prend également en considération les remarques relatives à la largeur de l'impasse, à la présence de lampadaires, à l'absence actuelle d'aménagement dédié aux modes doux, ainsi qu'aux contraintes de stationnement. Le principe d'aménagement devra rechercher un équilibre entre la desserte automobile, la sécurité des piétons et la gestion du stationnement. À ce titre, la commune prévoit qu'une alternance de quelques stationnements puisse ponctuellement réduire la largeur de voirie, ce qui contribuera à apaiser les vitesses de circulation. Un trottoir d'une largeur de 1,40 mètre est également envisagé à moyen terme afin d'améliorer les conditions de cheminement piéton. Concernant l'état actuel de la chaussée de l'impasse de la Tine, la commune prend note des observations relatives à la structure de voirie et à la fragilité supposée de l'enrobé existant. La commune rappelle qu'elle
--	---	--

	Après beaucoup de promesses non tenues pour réhabiliter cette impasse, il ne faut pas se bercer d'illusions d'un hypothétique engagement des élus financeurs de notre territoire pour mettre au standard la partie concernant la rue de la tine une fois le raccordement effectué. D'ailleurs en exemple de leur insincérité, quelle crédibilité leur accorder quand l'ancien maire en réunion publique affirmait à mon ancienne voisine que sa maison allait prendre de la valeur avec la construction de 5 éoliennes que le conseil d'état a fini par enterrer définitivement. Sur cet aparté à l'objet principal des observations sérieuses, je terminerai mes propos en remarquant que le secteur M1 pour le projet de la route de Nissan est partiellement concerné par un espace identifié comme un réservoir réglementaire par le SCoT et je m'étonne que cette espace pour l'instant naturel agricole ne fasse pas l'objet de compensation en plus des séquences éviter, réduire avec l'incidence de la perte brute d'habitat des espèces faunistiques non révélées dans les documents mais pourtant bien connu pour le faucon "crécerellette" faisant l'objet d'un plan national d'action de protection (à ne pas confondre avec le crecerelle) qui niche dans le village de Lespignan et voit son territoire qu'il occupe forcément se réduire d'au moins un hectare pour se nourrir avec ce projet d'urbanisation. Dans les conditions et contraintes susvisés je me positionne défavorablement à l'ouverture de l'urbanisation de la zone O-AU de la route de Nissan avec un raccordement à l'impasse de la tine.	assure l'entretien des voiries communales et qu'elle peut, dans le cadre de son marché à bons de commande, intervenir pour répondre aux éventuelles dégradations constatées. Les conséquences de l'aménagement futur sur la voirie existante devront être prises en compte, notamment afin que les conditions de circulation restent compatibles avec l'usage résidentiel du secteur. La commune entend également les préoccupations exprimées quant au changement de cadre de vie résultant de l'évolution d'une impasse vers une voie raccordée au futur quartier. Toutefois, l'objectif de l'OAP est d'organiser l'urbanisation du secteur de manière cohérente, en évitant un développement enclavé et en assurant une desserte fonctionnelle. Le raccordement envisagé ne doit pas être compris comme la création d'un axe de transit général, mais comme un principe de desserte locale, dont les conditions devront être encadrées afin de préserver autant que possible la tranquillité des riverains. S'agissant enfin des observations environnementales relatives au SCoT du Biterrois, à la présence d'un espace identifié comme réservoir réglementaire et aux enjeux faunistiques, notamment concernant le faucon crécerellette, la commune rappelle que des mesures d'évitement et de réduction sont intégrées dans l'OAP route de Nissan. Par ailleurs, dans le cadre de l'examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale a analysé de manière approfondie les impacts potentiels du projet et les réponses réglementaires apportées. Par sa décision rendue le 4 mars 2026, l'Autorité Environnementale a dispensé la procédure de modification n°4 d'évaluation environnementale. Cette dispense officielle confirme formellement que l'aménagement du secteur M1 n'est pas de nature à porter atteinte de manière substantielle ou irréversible aux enjeux écologiques du site. La commune précise également qu'elle a déjà engagé, lors d'une opération récente en centre-ville, un partenariat avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux ayant conduit à l'installation de nichoirs à faucon crécerelle et à faucon crécerellette. Ces actions traduisent la volonté
--	---	--

		communale de prendre en compte les enjeux de biodiversité, sans préjudice des mesures spécifiques mises en place pour le secteur concerné. En conséquence, l'observation ne conduit pas la commune à remettre en cause le principe d'ouverture à l'urbanisation de la zone 0-AU de la route de Nissan ni le principe de raccordement à l'impasse de la Tine. En revanche, elle met en évidence plusieurs points de vigilance qui devront être examinés avec attention lors de la phase opérationnelle : faisabilité du raccordement compte tenu du dénivelé, traitement de la pente, stabilité des terrains et murs riverains, limitation du tonnage, sécurité des piétons, maîtrise des vitesses, organisation du stationnement, entretien de la voirie existante et prise en compte des enjeux environnementaux. La commune veillera à ce que le futur projet d'aménagement apporte les garanties techniques nécessaires sur ces différents points avant toute réalisation effective des travaux.
2/06/2026 Registre Papier Madame Danielle Camerlo	J'habite l'impasse de la Tine depuis 28 ans, notre tranquillité n'a pas de prix. D'une part, l'impasse est étroite (6 m), on sort tous de nos terrains en marche arrière. Je ne vois pas l'utilité d'une route allant au rond-point sur la route de Nissan. D'autant plus qu'il y a un dénivelé de 3 m, moi j'ai un mur en béton manché et la piscine derrière. Je m'oppose fermement à ce projet de route, trop de nuisance, s'il y a un camion garé pour des travaux, les secours ne passent plus. Merci de prendre mes doléances en compte.	La commune prend acte de l'observation formulée par une habitante de l'impasse de la Tine, qui fait part de son opposition au principe de création d'une voie de raccordement entre l'impasse existante et le secteur d'aménagement prévu par l'OAP de la route de Nissan. La commune comprend l'attachement exprimé à la tranquillité actuelle de l'impasse, après 28 années de résidence dans ce secteur. Il est effectivement admis qu'une impasse offre, pour ses riverains immédiats, un cadre de vie calme, avec peu de circulation extérieure. Toutefois, dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau quartier, la commune doit également apprécier l'intérêt général de l'organisation urbaine à l'échelle du village. À cet égard, le maintien d'une urbanisation sous forme d'impasses successives présente plusieurs inconvénients. Les impasses créent des secteurs enclavés, concentrent les accès sur un nombre réduit de points

	d'entrée et de sortie, allongent les parcours, compliquent parfois les interventions des services publics et des secours, et limitent les continuités entre quartiers. Elles peuvent également rendre moins lisibles les déplacements piétons et cyclables et conduire à un tissu urbain fragmenté, où chaque opération fonctionne isolément. Le principe d'un raccordement vers la route de Nissan répond donc à une logique de meilleure continuité urbaine, afin d'éviter que le futur secteur ne soit desservi par une seule entrée et ne constitue une poche d'urbanisation enclavée. La commune précise néanmoins que ce raccordement n'a pas vocation à devenir un axe de transit général. Il s'agit d'une desserte locale, destinée à organiser le fonctionnement du futur quartier et à améliorer la perméabilité du tissu urbain, tout en conservant un caractère résidentiel. Les aménagements devront donc être conçus pour limiter les vitesses, éviter les circulations inadaptées et préserver autant que possible les conditions de vie des riverains existants. Concernant la largeur de l'impasse, évaluée à environ 6 mètres, la commune prend note des difficultés de manœuvre signalées, notamment les sorties de propriété en marche arrière. Cette contrainte devra être prise en compte dans les études opérationnelles. La largeur disponible ne signifie pas que la voie doit être utilisée comme une voie rapide ou de transit ; au contraire, son gabarit impose un traitement apaisé, compatible avec un usage résidentiel. Des dispositifs de modulation de la vitesse et d'organisation du stationnement pourront être prévus afin d'éviter les conflits d'usage. S'agissant du dénivelé d'environ 3 mètres évoqué par la riveraine, la commune précise que la faisabilité technique du raccordement devra être vérifiée au stade du projet. Les données altimétriques disponibles font apparaître une pente moyenne maîtrisable à l'échelle de la voie projetée, et non une rupture brutale limitée au seul point de raccordement. Le profil définitif devra être établi par des études techniques précises,
--	--

	intégrant le nivellement, la stabilité des terrains, la gestion des eaux pluviales et la protection des propriétés voisines. La commune prend plus particulièrement en considération la présence signalée d'un mur en béton banché et d'une piscine en arrière de propriété. Le futur aménagement ne pourra être réalisé sans vérification préalable de l'incidence des travaux sur les ouvrages riverains. Si des terrassements, reprises de niveaux ou dispositifs de soutènement sont nécessaires, ils devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la stabilité des murs, clôtures, aménagements privatifs et constructions voisines. Concernant les nuisances liées aux travaux, la commune précise que l'accès au chantier devra être organisé par la route de Nissan, et non par l'impasse de la Tine. Cette organisation vise précisément à éviter le passage des camions et engins de chantier dans l'impasse existante. Par ailleurs, la route de Colombiers étant limitée à 3,5 tonnes, les circulations de véhicules lourds devront être encadrées et ne pourront pas être reportées librement sur les voies résidentielles voisines. La commune prend également en compte l'inquiétude relative au passage des véhicules de secours en cas de stationnement gênant, notamment si un camion était immobilisé dans l'impasse. Cet élément relève d'un point de vigilance important. Le futur projet devra garantir en permanence des conditions d'accès suffisantes pour les véhicules de secours, de sécurité, de collecte et de service. L'organisation du stationnement et les règles de circulation devront donc être définies de manière à ne pas compromettre cet accès. En conclusion, la commune ne méconnaît pas les doléances exprimées par la riveraine, en particulier sur la tranquillité actuelle de l'impasse, les contraintes de largeur, le dénivelé et la proximité d'ouvrages privatifs sensibles. Ces éléments devront être examinés avec attention lors de la phase opérationnelle du projet.
--	---

		Pour autant, la commune ne remet pas en cause le principe d'un raccordement prévu par l'OAP, dans la mesure où celui-ci répond à un objectif d'intérêt général : éviter l'enclavement du futur quartier, améliorer la continuité du tissu urbain et organiser une desserte plus cohérente à l'échelle du village. La commune veillera toutefois à ce que cette liaison soit conçue comme une voie résidentielle apaisée, techniquement sécurisée, sans accès chantier par l'impasse de la Tine, et avec les garanties nécessaires pour les propriétés riveraines.
2/06/2026 Registre Papier Madame Desousa Evelyne et Monsieur Sandubray Fabien	+Suite au projet concernant la modification de l'impasse de la Tine en rue de la Tine, il nous semble que l'impasse est trop étroite pour une circulation en double sens avec mobilité douce. En effet, il est actuellement déjà impossible que deux véhicules entrent et sortent dans cette impasse simultanément. Pas de trottoir possible qui nous paraît indispensable compte tenu de la largeur de l'impasse. Pourquoi prévoir l'accessibilité du nouveau lotissement via notre impasse compte tenu du dénivelé (env. 3 m) ?	La commune prend acte de l'observation formulée concernant le projet de raccordement de l'impasse de la Tine au futur secteur d'aménagement, et plus particulièrement des inquiétudes relatives à la largeur de la voie, à la circulation en double sens, aux mobilités douces et au dénivelé existant. S'agissant de la largeur de l'impasse, évaluée à environ 6 mètres, la commune partage le constat selon lequel une circulation en double sens, combinée à des cheminements piétons sécurisés, pourrait être difficile à organiser sans adaptation. C'est précisément pour tenir compte de cette contrainte qu'il est envisagé de créer une voie à sens unique. Cette organisation permettra de limiter les situations de croisement entre véhicules, de réduire les risques de blocage et d'adapter le fonctionnement de la voie à son gabarit actuel. Concernant les mobilités douces, la commune rappelle qu'un trottoir sera aménagé en continuité avec la zone projetée. Ce cheminement sera raccordé au trottoir de la route de Colombiers, déjà réalisé. Le bouclage via le projet de lotissement permettra ainsi d'améliorer les continuités piétonnes et de créer un itinéraire sécurisé vers les écoles et le centre-ville, notamment par la rue des Écoles, qui a déjà fait l'objet de travaux de sécurisation.

		L'objectif n'est donc pas de transformer l'impasse de la Tine en axe de transit, mais de l'intégrer dans une desserte locale apaisée, compatible avec le caractère résidentiel du secteur. La mise en sens unique, l'aménagement d'un cheminement piéton et l'organisation du stationnement devront permettre de concilier desserte automobile et sécurité des usagers. S'agissant du dénivelé d'environ 3 mètres évoqué dans l'observation, la commune précise que la faisabilité technique du raccordement devra être vérifiée dans le cadre des études opérationnelles. Les données altimétriques disponibles montrent toutefois que la pente moyenne de la voie projetée resterait maîtrisable à l'échelle de l'ensemble du linéaire, notamment en raison de la longueur de la voie projetée. La commune rappelle que Lespignan présente déjà, dans certains quartiers, des rues avec des dénivelés significatifs, compte tenu de sa configuration topographique. La voirie sera aménagée dans le respect des règles de l'art, en assurant la sécurité des usagers et la stabilité des ouvrages riverains. Les études techniques devront notamment vérifier les conditions de nivellement, la gestion des eaux pluviales, la stabilité des terrains et la bonne insertion du raccordement dans son environnement immédiat. En conclusion, la commune ne remet pas en cause le principe d'accessibilité du futur lotissement via l'impasse de la Tine, dans la mesure où ce raccordement participe à une meilleure continuité du tissu urbain et évite la création d'un secteur enclavé. En revanche, elle prend en compte les contraintes signalées et confirme que le projet devra intégrer les adaptations nécessaires : sens unique, cheminement piéton sécurisé, raccordement aux trottoirs existants, traitement du dénivelé et garanties techniques relatives à la sécurité et à la stabilité des ouvrages.
5/06/2026 Registre papier	Je dépose ci-joint un plan explicatif afin de préciser la situation concernant l'impasse de la Tine	

2. Ouvrir à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Rue des Ecoles (I-AU5)

Contribution	Observations	Réponses et commentaires Mairie de Lespignan
Registre dématérialisé 1 : Yannick Miragliotta	Mon observation porte sur l'Ouverture à l'urbanisation la zone O-AU située aux abords de la Rue des Ecoles. Cette dernière est une opportunité pour la Commune dans le cadre d'un développement immobilier raisonné et respectueux du voisinage. Je souhaite que l'urbanisation projetée puisse se réaliser.	La commune prend acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse particulière.
Registre dématérialisé 2 : Christelle Carmignac	Je suis favorable à cette modification de PLU, notamment concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la rue des Ecoles, dont je suis en partie propriétaire. Le projet présenté est raisonnable et ne dénature pas le quartier.	La commune prend acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse particulière.
Registre dématérialisé 3 : Alain Canonge	Le Chemin du Parc sera-t-il en sens unique ? Les grands arbres seront ils abattus ? Ces travaux seront peut-être l'occasion de refaire la route ? Merci de votre attention.	À ce stade, la commune n'est pas en mesure d'apporter une réponse définitive à ces interrogations. Les éléments de réponse devront être appréciés à la lumière des conclusions de l'étude en cours relative au plan de circulation communal.
Registre dématérialisé 17 : Celine Froye / Marcoul	Bonjour Mon mari et moi voudrions habiter Lespignan. Nous sommes tombés amoureux de ce village ! Donc s'il y a possibilités en plus d'habiter près de l'école suite à la construction de nouvelles habitations ...quel bonheur !!!	La commune prend acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse particulière.

5/05/2026 Registre Papier Maurice Decuq	Étant propriétaire du terrain attenant au mur existant comme séparation de nos constructions. Nous demandons, moi-même, mon cousin et ma fille, le déplacement des constructions à vocation sociale en face de l'emplacement initial prévu.	La commune prend acte de l'observation formulée par les propriétaires riverains du terrain concerné, sollicitant le déplacement des constructions à vocation sociale initialement prévues à proximité de leur propriété. La commune indique qu'elle étudiera la possibilité d'un emplacement alternatif pour la localisation des habitations sociales au sein de l'opération. Cette analyse devra toutefois tenir compte des contraintes d'aménagement du secteur, de l'équilibre général du projet, des accès, de l'insertion urbaine, ainsi que des obligations applicables en matière de mixité sociale.
20/05/2026 Registre papier Monsieur Ramirez	Inquiétude au niveau de la circulation, peut-être prévoir chemin du parc en voie unique.	La commune prend acte de l'inquiétude exprimée concernant les conditions de circulation chemin du Parc, ainsi que de la proposition consistant à envisager une mise en sens unique de cette voie. Cette remarque relève d'un sujet plus large d'organisation des circulations à l'échelle communale. La commune a précisément lancé une étude de plan de circulation communal, qui permettra d'analyser les flux existants et futurs, les contraintes de gabarit des voies, les conditions de croisement, les besoins de stationnement, la sécurité des piétons et les effets éventuels des nouveaux secteurs d'urbanisation sur le réseau viaire. Dans ce cadre, l'hypothèse d'une mise en sens unique du chemin du Parc pourra être examinée, parmi d'autres scénarios d'aménagement ou de régulation de la circulation. Cette étude permettra d'apporter des éléments objectifs de réponse à l'inquiétude exprimée et d'identifier, le cas échéant, les mesures les plus adaptées pour améliorer la sécurité et le fonctionnement de la voie. À ce stade, la commune ne peut donc pas acter directement une modification du sens de circulation dans le cadre de la présente

	procédure, mais elle confirme que cette observation sera prise en compte dans la réflexion engagée sur le plan de circulation communal.

3. Contributions communes aux deux zones ouvertes à l’urbanisation

Contribution	Observations	Réponses et commentaires Mairie de Lespignan
Registre dématérialisé 6 : Anonyme	J’envisage prochainement de m’installer sur la commune dz Lespignan	La commune prend acte de cette observation qui n’appelle pas de réponse particulière.
Registre dématérialisé 7, 9, 16 et 20 : Anonyme	Favorable	La commune prend acte de cette observation qui n’appelle pas de réponse particulière.
Registre dématérialisé 8 : Sebastien NOUIS	Je suis favorable	La commune prend acte de cette observation qui n’appelle pas de réponse particulière.
Registre dématérialisé 10 : Sophie MATHIEU	Étant actuellement en recherche d'un terrain sur la commune de Lespignan je tiens vivement à ce que le projet soit maintenu	La commune prend acte de cette observation qui n’appelle pas de réponse particulière.
Registre dématérialisé	Bonjour Nous avalons en projet de venir nous installer à Lespignan le village nous plaît car il a toutes les commodité	La commune prend acte de cette observation qui n’appelle pas de réponse particulière.

11 : Anonyme		
Registre dématérialisé	Je suis très intéressé	La commune prend acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse particulière.
13 : Anonyme		
Registre dématérialisé	Favorable au lotissement	La commune prend acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse particulière.
14, 23 : Anonyme		
Registre dématérialisé	J'ai déjà commencé à chercher un logement sur ce secteur puisque mon activité professionnelle se fait déjà dans cette zone.	La commune prend acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse particulière.
18 : Anonyme		
Registre dématérialisé	Je pense qu'il est important que des logements soient fait en ville, pour attirer de nouveaux arrivant et tonifier notre commune.	La commune prend acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse particulière.
19 : Anonyme		
Registre dématérialisé	Proximité commerces, école	La commune prend acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse particulière.
21 : Anonyme		
Registre dématérialisé	Désirant m'installer à Lespignan, je suis favorable au PLU.	La commune prend acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse particulière.
22 : Anonyme		
Registre dématérialisé	Bonjour,	La commune prend acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse particulière.

24 : Stephane Treig	Je suis favorable à la modification du PLU. Il fait bon vivre dans village charmant qui ne demande qu'à accueillir de nouveaux habitants.	
Registre papier 20/05/2026 Anonyme	De nombreuses familles recherchent à Lespignan un logement, ces terrains qui font l'objet d'une modification du PLU sont une opportunité pour le village et son développement. La proximité des écoles dans la zone AU5 et AU4 sera pratique pour faciliter l'accès. Compte tenu des espaces verts proposés c'est un plus pour l'environnement Nous souhaitons un avis favorable à cette modification du PLU pour l'intérêt général	La commune prend acte de cette observation qui n'appelle pas de réponse particulière.

Questions complémentaires du commissaire enquêteur

En vert encadré, les questions du commissaire enquêteur au 01/06/2026
Ces questions seront complétées après la clôture de l'enquête publique lors de la remise du PV de synthèse

1. Compatibilité des OAP avec le PADD en vigueur (2017)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de 2017 stipule que dans toutes les zones à urbaniser (AU), un minimum de 43 % de mixité sociale doit être respecté (33 % de locatif social + 10 % d'accession sociale).

- Les nouvelles OAP proposent respectivement des taux de 26 % et 37 %, uniquement en locatif social, et aucun logement en accession sociale.
- Comme ces taux sont inférieurs aux 43 % exigés par le PADD, la modification n'est pas en cohérence avec ses propres orientations de base.

Questions	Réponses et commentaires Mairie de Lespignan
1.1 Sur quels fondements pouvez-vous justifier cette différence entre les nouvelles OAP et le PADD en vigueur ?	Sur le plan juridique, la commune rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue un document d'orientations politiques et stratégiques non opposable aux tiers et aux autorisations d'urbanisme dans ses dispositions littérales. L'opposabilité du PADD s'apprécie uniquement sous l'angle d'un rapport de compatibilité (et non de conformité stricte). Pour concevoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la présente modification, la commune s'est donc appuyée sur son règlement écrit, lequel est directement opposable et fixe le cadre réglementaire opérationnel. Toutefois, la municipalité a pris la pleine mesure de l'observation formulée par Monsieur le Commissaire Enquêteur. Soucieuse de garantir une parfaite cohérence territoriale et de réaffirmer les ambitions de mixité sociale initialement inscrites dans son PADD, la commune a décidé de faire évoluer le projet de modification n°4. Ainsi, afin de renforcer la compatibilité avec le PADD et de répondre activement aux besoins locaux en logements abordables, la part de logements sociaux sera rehaussée

	à 40 % pour l'ensemble des opérations (en substitution des taux initiaux de 26 % pour l'OAP « Route de Nissan » et de 37 % pour l'OAP « Rue des Écoles »). Cette exigence de 40 % sera structurellement répartie de la manière suivante afin de favoriser un parcours résidentiel complet : • 30 % de la programmation seront strictement dédiés aux Logements Locatifs Sociaux (LLS) ; • 10 % de la programmation seront dédiés à l'accession sociale à la propriété. Cette modification sera intégrée au dossier final avant l'approbation de la modification n°4 du PLU
--	--

2. Compatibilité des OAP avec le règlement écrit du PLU

Page 37 du règlement écrit il est stipulé

« Si deux ou plusieurs secteurs sont ouverts simultanément, par une même opération, de calculer les 33% de logements sociaux sur l'ensemble des zones considérées, et ensuite de physiquement les répartir sur un ou plusieurs de ces secteurs. Cette tolérance est offerte jusqu'à une surface totale de l'opération de 1,50ha : au-delà de 1,50ha, chaque secteur devra répondre à l'obligation de 33% de logements sociaux sur son emprise. »

Sauf erreur, la surface des deux zones ouvertes à l'urbanisation n'est pas précisée dans la note de présentation.

La simple addition des surfaces des parcelles envisagées dans les projets d'aménagement amène à un total de 1,47 ha hors aménagements routiers, piétons, cyclistes et paysagers.

Questions	Réponses et commentaires Mairie de Lespignan
2.1 Pouvez-vous préciser l'emprise totale des deux opérations conjointes ?	L'emprise totale des deux opérations conjointes s'élève à 1,54 ha, répartie comme suit : - 0,88 ha pour la zone AU « Route de Nissan » ; - 0,66 ha pour la zone AU « Rue des Écoles ».
2.2 Si l'emprise totale dépasse effectivement les 1,5 ha, sur quels fondements pouvez-vous justifier de ne pas répondre à cette obligation de 33% de logements sociaux sur l'emprise de chaque secteur ?	Après vérification fine des surfaces opérationnelles, la commune acte le fait que le cumul des emprises foncières des deux secteurs représente une surface conjointe de 1,54 hectare. Dès lors que le seuil réglementaire de 1,5 hectare est franchi, la commune reconnaît qu'il n'est plus juridiquement possible de moduler ou de différencier les taux de logements sociaux entre ces deux opérations pour compenser l'une par l'autre. Le règlement écrit du PLU doit trouver à s'appliquer de manière uniforme et rigoureuse sur l'emprise de chaque secteur concerné.

	Le rehaussement global et uniforme du taux de logements sociaux à 40 %, prévu en réponse à votre question 1.1, permet désormais de se conformer strictement et sans ambiguïté aux exigences du règlement écrit, effaçant ainsi toute disparité initiale. Chaque secteur répondra donc individuellement, et au-delà du minimum requis, à l'obligation de mixité sociale
--	--

3. Ouverture à l’urbanisation et PLH

Vous écrivez dans la note de présentation page 52 « Au global, l’urbanisation de ces deux secteurs permettra de produire **39** logements dont **12** logements sociaux »

Dans les OAP présentées on ne constate la création que de **36** logements dont **12** logements sociaux, ce qui permet de répondre au ratio de 33% prévu par le règlement du PLU.

Cette différence de 3 logements entre la note de présentation et les OAP semble nuire au respect des objectifs prévus dans le PLH

Pour rappel, objectifs quantitatifs à atteindre

Le PLH impose à Lespignan la réalisation de **110 logements** sur la période 2025-2030. Cet effort est décomposé comme suit :

- **Production globale** : 110 logements.
- **Logements locatifs sociaux** : 16 logements (soit 14,5 % de la production).
- **Accession sociale à la propriété** : 11 logements (soit 10 % de la production).

L'ouverture des secteurs de la modification n°4 représente **36 logements**.

- **Secteurs M1 (Nissan) et M2 (Écoles)** : L'ouverture de ces zones 0-AU permettra de produire **36 logements**.
- **Contribution sociale** : Ces deux opérations intègrent des taux de mixité (26 % pour Nissan et 37 % pour les Écoles), permettant de réaliser **12 logements sociaux**, soit **75 % de l'objectif total de logements sociaux locatifs** fixé pour 2030.

La mobilisation du gisement foncier interne représente **71 logements**

- **Les « dents creuses »** : Vous estimez à **5,3 hectares** la surface réellement mobilisable (après déduction de 30 % pour la dureté foncière) au sein du tissu bâti actuel.
- **Rythme de production** : Sur la base d'une densité moyenne retenue de 13,4 logements/ha, ce gisement interne ne suffit plus théoriquement à couvrir le reste des besoins du PLH

Pour compléter l'objectif des **110 logements**, la commune doit réaliser **74 logements** supplémentaires au sein de son enveloppe urbaine existante et **non les 71 évalués soit 3 de plus** qui étaient bien prévus dans la note de présentation mais pas dans les OAP.

Questions	Réponses et commentaires Mairie de Lespignan
3.1 Comment comptez-vous rattraper ce retard de trois logements d'ici 2030 ?	La commune tient tout d'abord à préciser que l'évaluation de la production de logements s'appuie sur des projections qui intègrent des dynamiques foncières diffuses. En effet, une part significative du potentiel de construction repose sur le comblement de « dents creuses » qui ne sont ni couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ni intégrées à une opération d'ensemble. La collectivité n'ayant pas la maîtrise directe du calendrier des initiatives privées sur ces parcelles, un ajustement à l'unité près par rapport aux objectifs cibles s'avère techniquement difficile à garantir à un instant T. Sur le plan juridique, la commune rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité (et non de conformité stricte) avec les orientations et les objectifs de production du Programme Local de l'Habitat (PLH). Un écart mineur et conjoncturel de trois logements à l'horizon 2030 n'altère en rien l'économie générale du PLH ni la contribution active de la commune à l'effort de construction intercommunal. La relation de compatibilité est donc pleinement préservée.

Le respect strict du PADD pourrait permettre, avec l'ouverture des deux secteurs 0-AU de créer environ 4 logements supplémentaires en accession sociale à la propriété (sur les 36 logements prévus)

Le PLH en prévoit **11** à horizon 2030. Le PLU en vigueur ne prévoit aucune contrainte à ce sujet dans son règlement.

Questions	Réponses et commentaires Mairie de Lespignan
3.2 Le respect des objectifs du PLH uniquement par le biais de la mobilisation du gisement foncier interne vous paraît-elle réaliste sans une révision générale plus contraignante du PLU ?	La commune de Lespignan confirme le réalisme de sa stratégie et estime qu'une révision générale du PLU ne s'impose pas pour atteindre les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les choix méthodologiques retenus pour l'analyse du gisement foncier interne reposent précisément sur une démarche de prudence volontaire, qui s'appuie sur trois piliers fondamentaux : • Une densité ancrée dans la réalité locale : La densité moyenne de logements par hectare, utilisée pour projeter le potentiel des parcelles exploitables au sein du tissu urbain, n'est pas théorique ou surévaluée. Elle a été calibrée au plus proche des réalités morphologiques et des opérations concrètes constatées récemment à Lespignan. • Une neutralisation haute de la rétention foncière : Pour l'évaluation du gisement restant à construire, la commune a déduit un taux de 30 % au titre de la rétention foncière (propriétaires ne souhaitant pas vendre ou diviser, ou complexité des situations foncières). Ce taux s'inscrit délibérément dans la fourchette haute des pratiques. Ce choix ultraprudent permet de sécuriser les projections et de limiter le risque de surestimation artificielle de la production de logements. • Une projection prudente des rythmes de construction : Pour estimer son rythme de production résidentielle annuel, la commune s'est basée sur l'évolution réelle du stock total de logements entre 2011 et 2022 d'après l'INSEE, soit un rythme modéré de 25 logements par an. Si la commune avait choisi de projeter l'avenir à partir des données SITADEL (qui recensent les autorisations d'urbanisme effectivement délivrées pour de nouveaux logements), le rythme réel s'établirait plutôt autour de 40 logements par an. L'ensemble de ces indicateurs démontre que la commune a opté pour une approche prudente, qui tend mécaniquement à sous-estimer la dynamique de production réelle de la commune. • Par conséquent, les chances d'atteindre, voire de dépasser, les objectifs de production du PLH à l'horizon 2030 par la seule mobilisation du tissu urbain

	existant sont particulièrement élevées et sécurisées. Cette trajectoire vertueuse de sobriété foncière valide pleinement la pertinence de la modification n°4, sans qu'il soit nécessaire d'engager une procédure de révision générale, plus lourde et contraignante. • Comme indiqué ci-dessus la commune peut atteindre ses objectifs à court terme sans augmenter la pression foncière déjà importante dans notre commune. • La commune consciente de la nécessité de la révision de son document d'urbanisme, souhaite engager cette procédure au terme de la modification actuelle.
3.3 Quel est le ratio des créations de logement en accession sociale à la propriété observé dans les opérations réalisées ces dix dernières années ?	La commune prend acte de la question du commissaire enquêteur relative au ratio de logements en accession sociale à la propriété créés dans les opérations réalisées ces dix dernières années. D'après les données disponibles, la commune compte 120 logements sociaux au 1^{er} janvier 2024, représentant environ 7,8 % du parc de résidences principales. S'agissant plus spécifiquement de l'accession sociale à la propriété, une opération identifiée depuis 2017 a permis la création de 4 logements en accession sociale, au sein d'un programme de 6 logements situé 14 impasse des Crouzels, soit un ratio de 66,7 % pour cette opération. La commune relève toutefois que le volume d'opérations d'accession sociale reste limité sur la période récente. La nouvelle équipe municipale souhaite renforcer cette orientation, avec un objectif minimal de 4 logements sur le site actuel du terrain de tennis, après déplacement de celui-ci au stade Zizou Vidal, ainsi qu'une réflexion engagée dans la ZAC Camp Redoun sur un macro-lot pouvant accueillir environ 15 logements en accession sociale.

	À terme, ces projets permettraient la création potentielle de 19 logements en accession sociale, sans mobiliser le potentiel constructible des dents creuses.
--	---

La modification n° 3 du PLU de Lespignan prévoyait l’ouverture à l’urbanisation de la zone I-AU3 (mars 2023). Le projet d’aménagement de 9 lots n’a aujourd’hui pas été réalisé

Questions	Réponses et commentaires Mairie de Lespignan
3.4 Pour quelle raison ce projet n’a-t-il pas vu le jour ?	La commune prend acte de l’interrogation du commissaire enquêteur concernant l’absence de réalisation du projet sur la zone I-AU3, ouverte à l’urbanisation en 2023. Cette zone présente toutefois des contraintes techniques importantes, liées notamment à un dénivelé marqué, nécessitant la réalisation de murs de soutènement. Les conditions de raccordement aux réseaux impliqueraient également la mise en place de pompes de relevage pour les eaux usées et les eaux pluviales. Ces contraintes génèrent des surcoûts significatifs, tant en investissement qu’en entretien futur, rendant l’opération difficilement soutenable sur le plan financier à ce stade.
3.5 Quel avenir imaginez-vous aujourd’hui pour cette zone d’environ 6200 m2 ?	La commune prend acte de l’interrogation du commissaire enquêteur concernant l’avenir de la zone I-AU3 d’environ 6 200 m².

	Cette question sera examinée dans le cadre de la prochaine révision du PLU. Une réflexion sera engagée en concertation avec les propriétaires concernés et les aménageurs potentiels afin d'évaluer les conditions de faisabilité d'un projet sur ce secteur. À cette occasion, la commune pourra apprécier l'opportunité de maintenir le classement actuel de la zone, de l'adapter ou de lui donner une nouvelle vocation, au regard des contraintes techniques, financières et urbaines identifiées.
--	---

4. Orientation d'Aménagement Programmé secteur M2 (rue des écoles)

Une contribution a été apposée sur le registre pendant la permanence du 5 mai 2026. Celle-ci évoque l'OAP lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone O-AU aux abords de la rue des écoles.

Elle émane d'un riverain de cette zone qui s'inquiète de la concentration urbaine et des vis-à-vis créés, qu'il imagine très importants avec sa maison, compte tenu du positionnement de la zone réservée à la réalisation de logements sociaux.

Questions	Réponses et commentaires Mairie de Lespignan
4.1 Lors de vos études, quelles alternatives de positionnement avez-vous envisagées et pour quels critères avez-vous retenu celle présentée lors de l'enquête	La commune de Lespignan est sensible aux préoccupations exprimées par ce riverain concernant la configuration de ce nouveau secteur. Elle tient à préciser la distinction entre le choix historique du site et la logique d'aménagement intérieur retenue dans le cadre de la présente modification n°4 : • Une localisation approuvée dès 2017 : Le principe de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone O-AU et son enveloppe foncière globale aux abords de la rue des Écoles ne sont pas des choix récents. Cette localisation a été étudiée, débattue et validée lors de la révision générale du PLU approuvée en 2017. • Une structuration de l'OAP guidée par la continuité urbaine : Si le périmètre est historique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui fixent l'organisation interne du secteur sont, quant à elles, instaurées par la présente modification n°4. Pour définir l'implantation de la zone à plus forte densité (destinée aux logements sociaux), la commune s'est appuyée sur une analyse morphologique précise du site. Ce secteur présente la particularité d'être entouré de zones peu bâties ou naturelles sur trois de ses quatre côtés. Seul un flanc est en contact avec un tissu urbain continu et dense. Dès lors, le critère de choix majeur pour le positionnement de la densité a été le respect des règles fondamentales de l'urbanisme, notamment le principe de continuité et de transition urbaine. Le plan de composition de l'OAP répond donc à une logique d'insertion rationnelle dans le paysage. La densité projetée sur la zone est similaire à celle observée dans les secteurs environnants. Elle s'inscrit dans les objectifs fixés par le SCoT et dans le cadre du règlement actuellement opposable. La commune a toujours recherché un équilibre entre un aménagement foncier encadré, le respect des documents d'urbanisme de rang supérieur opposables et le bien-être de ses administrés. La nouvelle équipe communale demeure attachée à ces

	principes.
--	------------

5. Orientation d'Aménagement Programmé secteur M1 (route de Nissan)

Ce secteur présente des enjeux modérés à forts en matière écologique (présence potentielle de l'Alouette lulu et réservoir de biodiversité

Questions	Réponses et commentaires Mairie de Lespignan
5.1 Quelles mesures avec vous prévues dans le cadre des dispositions « Éviter, Réduire, Compenser » sur cette zone ?	La commune de Lespignan a pleinement intégré les enjeux écologiques modérés à forts identifiés sur ce secteur, notamment la présence potentielle de l'Alouette lulu et la préservation du réservoir de biodiversité. La stratégie communale s'est inscrite dès l'amont de la procédure dans une démarche rigoureuse d'application de la doctrine « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC). Dans le cadre de l'examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale a analysé de manière approfondie les impacts potentiels du projet et les réponses réglementaires apportées. Par sa décision rendue le 4 mars 2026, l'Autorité Environnementale a dispensé la procédure de modification n°4 d'évaluation environnementale. Cette dispense officielle confirme formellement que l'aménagement du secteur M1 n'est pas de nature à porter atteinte de manière substantielle ou irréversible aux enjeux écologiques du site. Cette absence d'impact notable s'explique par l'intégration directe, au sein du dossier transmis dès le cas par cas, de quatre mesures de réduction et d'accompagnement majeures. Afin de leur conférer une force juridiquement opposable, ces mesures ont été retranscrites de façon stricte dans les dispositions réglementaires de l'OAP du secteur M1 : • Calendrier de chantier adapté (Réduire) : La réalisation des travaux de libération des emprises et de défrichement sera impérativement calée sur la période de moindre sensibilité des espèces, soit entre le 15 août et le 15 novembre, afin de préserver intégralement les périodes de nidification et de reproduction de la faune, en particulier de l'Alouette lulu. • Contrôle de la flore invasive (Réduire) : Une gestion stricte et ciblée des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) sera mise en œuvre durant toute la phase de chantier pour éviter leur prolifération.

	• Préservation de la trame noire (Réduire) : L'éclairage public au sein de la zone sera spécifiquement adapté pour limiter la pollution lumineuse nocturne et préserver les corridors de déplacement de la faune. • Valorisation de la biodiversité (Accompagner) : Le projet impose la végétalisation des espaces par la création de haies multistrates diversifiées en essences locales, recréant ainsi des micro-habitats favorables à la biodiversité. Grâce à la mise en œuvre de ces dispositifs de réduction et d'accompagnement directement inscrits dans l'OAP, l'impact du projet est maîtrisé dès sa conception. La commune confirme que ces mesures sont pleinement suffisantes pour neutraliser tout impact résiduel significatif, rendant l'activation de mesures de compensation (le « C » de la doctrine ERC) juridiquement et écologiquement non nécessaire.
--	---

Plusieurs riverains s'inquiètent de l'ouverture à la circulation de l'impasse de la Tine.

Questions	Réponses et commentaires Mairie de Lespignan
5.2 Lors de vos études, quelles alternatives de circulation pour accéder à ce secteur avez-vous envisagées et pour quels critères avez-vous retenu celle présentée lors de l'enquête	La commune prend acte de l'interrogation du commissaire enquêteur concernant les alternatives de circulation envisagées pour accéder au secteur et le choix du raccordement par l'impasse de la Tine. La commune rappelle que, lors de la création du lotissement de l'impasse de la Tine, un bouclage vers la route de Nissan était déjà prévu. Cette liaison faisait d'ailleurs l'objet d'une réserve foncière, traduisant la volonté initiale de ne pas maintenir durablement cette voie en impasse. Depuis la révision du PLU engagée en 2017, la commune privilégie le principe de bouclage des voiries existantes avec les futurs secteurs d'aménagement. Ce choix permet de mieux connecter les nouveaux quartiers au village historique, d'éviter les secteurs enclavés et de favoriser une continuité urbaine cohérente.

	C'est sur cette base que le raccordement par l'impasse de la Tine a été retenu. Il répond à un objectif d'organisation urbaine d'ensemble, afin que le futur quartier ne fonctionne pas comme une opération isolée, mais comme une extension intégrée au tissu urbain existant.
--	--

Recommandations et avis des PPA

La commune de Lespignan a fourni des réponses détaillées aux avis des PPA émis en amont de l'enquête (P 3 du dossier d'enquête)

Seul l'avis de la Domitienne, parvenu en fin d'enquête n'a pas été intégré au dossier d'enquête

Cet avis comporte des remarques auxquelles il convient d'apporter vos réponses et/ou commentaires. Ces remarques concernent en particulier :

- La consommation d'ENAF et la troisième zone O-AU prévue dans le PLU et non ouverte lors de cette procédure de modification.
- Le manque d'homogénéité des objectifs de densité dans les différents documents
- Les mesures de réduction et d'accompagnement intégrées à la modification via les orientations d'aménagements et de programmation.