

SEANCE DU 16 SEPTEMBRE 2026

Objet :

Engagement de la commune de Lespignan
sur la conservation de la maîtrise foncière et
la mise à disposition de parcelles propriétés
communales situées au secteur Puech Majou
de la communauté de communes La
Domitienne, en vue de la compensation
environnementale de la ZAC Via Europa :
ajout de parcelles complémentaires

N° : D - 2026 -09-16-14

Nombre de Membres

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

Présents : Mesdames et Messieurs Géraldine ESCANDE, Daniel SCAFA, Ludivine ALBERT, Bernard GUERRERE, Marie-Jeanne MULLER, Didier MONTIER, Amandine DIEGO, Vincent BAR, Jean-François GUIBBERT, René COUSIN, Ghislaine GAY, Eliane CHAUMET, Corinne LOUBES, Fabrice LETELLIER, Alexandra SCHAAB, José GÓMEZ, Martial MARTINEZ, Marie Carmen CHOLLET, Alain DECAMPS, Alain MANES, Pascal LOUBET.

Procurations : Mme Esther CAVALLE à M. René COUSIN; Mme Françoise CARLES à Mme Marie Carmen CHOLLET.

Secrétaire de séance : M. Didier MONTIER

Début de séance : 18h30

La communauté de communes La Domitienne, qui projette de réaliser l'extension du parc d'activité Via Europa sur 21,1 ha, s'est rapprochée de la commune en 2024 afin d'obtenir son engagement de principe concernant la mise à disposition de son foncier communal en vue de la compensation environnementale liée aux impacts générés par cette opération.

La commune de Lespignan a délibéré le 6 mai 2024 pour valider l'engagement de la mise à disposition d'environ 7 ha de parcelles communales situées au Puech Majou au nord du village.

La Domitienne a depuis :

- obtenu les autorisations réglementaires nécessaires (approbation de la mise en compatibilité du PLU de Vendres par arrêté préfectoral du 17 juillet 2024, avis favorable de la Commission Nationale pour la Protection de la Nature (CNPN) le 23 septembre 2024, arrêtés préfectoraux valant autorisation environnementale du 14 octobre 2025 et de Déclaration d'Utilité Publique et cessibilité du 13 novembre 2025),
- signé le 27 novembre 2024 une convention de partenariat avec le Conservatoire des Espaces Naturels pour la mise en œuvre de ces mesures, complétée par avenant le 28 novembre 2025.

Ces parcelles (7 ha) sont donc désormais listées dans l'arrêté préfectoral du 14 octobre 2025 d'autorisation environnementale sur le projet d'extension de Via Europa.

La Domitienne sollicite aujourd'hui la commune pour :

- compléter le secteur initial avec des parcelles communales permettant d'assurer une meilleure plus-value écologique, conformément à l'avenant 1 de la convention de partenariat avec le CEN (phase 1 dans le tableau annexé),
- répondre aux besoins des espèces de milieux ouverts à semi-ouverts concernées par la compensation (phase 2 et 3 du tableau annexé), sur un site initialement prévu hors du territoire de La Domitienne. En effet La Domitienne souhaite garantir l'efficacité de sa compensation en la rapprochant de son territoire et des partenaires qui sont en mesure de la gérer selon les exigences de l'arrêté préfectoral.

Le Puech Majou présente des parcelles potentiellement compatibles pour ces besoins pré-cités :

- des propriétés communales : 6,16 ha identifiés.
- des biens vacants sans maîtres probables : 4,3 ha estimés
- des biens privés : jusqu'à 4 ha situés dans le secteur initial et jusqu'à 6 ha

La mise en œuvre des compensations sur ces secteurs est pilotée par le CEN.

Le coût de la maîtrise foncière et d'usage et les frais d'actes afférents seront pris en charge par La Domitienne.

Envoyé en préfecture le 23/09/2026

Reçu en préfecture le 23/09/2026

Publié le 25 SEP. 2026

ID : 034-213401359-20260916-D2026_09_16_14-DE

Pour information, concernant les biens vacants sans maître, l'article 713 du code civil précise que ces derniers ont vocation à être rattachés en priorité au patrimoine de la commune, ce que confirme le schéma d'intervention foncière (SIF) des basses plaines du fleuve Aude.

En lien avec La Domitienne, le CEN se rapprochera de la commune pour la mise à disposition du foncier communal visé par les mesures compensatoires du présent projet. Après accord de la commune, le CEN engage la rédaction d'une convention de gestion ou tout autre outil contractuel équivalent permettant d'engager les mesures compensatoires pour toute la durée de l'Arrêté préfectoral d'autorisation environnementale.

De la même manière que pour les secteurs validés dans la délibération communale du 6 mai 2024, la compensation vise à rouvrir des milieux qui tendent à se refermer localement (intervention avec pâturage et débroussaillage mécanique ponctuel). Des mesures sont également prévues pour les reptiles (mise en place de gîtes). Dans le cadre du dossier de Dérogation Espèces Protégées, la compensation a été actée sur une période de 30 ans.

Considérants

Le Puech Majou situé directement au nord du noyau villageois présente encore de belles surfaces en pelouses sèches méditerranéennes dont une partie conséquente est en cours de fermeture par des espèces de garrigues qui, outre la perte de la diversité paysagère directement visible par de nombreux habitants, augmente fortement le risque incendie d'un secteur en continuité directe des habitations comme en témoigne l'incendie de 2021.

Les fortes contraintes topographiques et le sol très superficiel de ce secteur ne permettent pas d'envisager facilement d'autres activités économiques que l'élevage. Son classement en zone Natura 2000 mais aussi en zone naturelle N du PLU vont aussi dans ce sens. Les mesures compensatoires sont donc une opportunité de mobiliser des moyens humains et financiers pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine naturel et paysager.

Enfin, aucun nouveau projet n'est identifié sur les différentes zones retenues pour la compensation (zonage N dans les PLU) et aucune compensation n'est en cours sur les parcelles ciblées.

Il est proposé dès lors au Conseil Municipal d'approuver l'engagement de la commune à mettre à disposition de La Domitienne les parcelles complémentaires ciblées en propriété communale (6,16 ha) en vue de la compensation environnementale que doit mener cette dernière pour la ZAC Via Europa, afin de donner les garanties foncières à La Domitienne dans le cadre de la procédure de demande de dérogation « espèces protégées ».

Il est enfin proposé que la compensation financière demandée en contrepartie à la communauté de communes La Domitienne soit calculée pour l'ensemble des sites de compensation qui la concerne, sur la base de l'indice de fermage défini par arrêté du Préfet de l'Hérault, pour les cultures de type prairies permanentes de 5^{ème} catégorie se rapprochant de la typologie des terres concernées par cette délibération. L'arrêté préfectoral en vigueur n°DDTM-2025-10-16327 du 15 octobre 2025, fixe cet indice à 50€ l'hectare.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire,

A l'unanimité des présents + 2 procurations,

- I. APPROUVE le principe de mise à disposition de La Domitienne des parcelles communales complémentaires situées sur le Puech Majou dont la liste figure en annexe de la présente délibération, en vue de la compensation environnementale de la ZAC Via Europa, sous réserve de l'obtention de l'accord de la DREAL

Envoyé en préfecture le 23/09/2026

Reçu en préfecture le 23/09/2026

Publié le

25 SEP. 2026

ID : 034-213401359-20260916-D2026_09_16_14-DE

- II. VOTE le maintien de la maîtrise foncière de ces parcelles pendant à minima la durée de compensation déterminée par l'arrêté préfectoral précédemment cité ;
- III. PRECISE qu'aucun autre projet d'aménagement n'est identifié sur les parcelles retenues ni qu'aucune autre compensation environnementale n'y est envisagée
- IV. PRECISE qu'une compensation financière sera demandée en contrepartie à la communauté de communes La Domitienne pour l'ensemble des parcelles de compensation mise à disposition par la commune, et qu'elle sera calculée sur la base de l'indice de fermage déterminé par arrêté préfectoral de l'année en cours sur la catégorie prairie permanente de 5^{ème} catégorie.

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

Envoyé en préfecture le 23/09/2026

Reçu en préfecture le 23/09/2026

Publié le **25 SEP. 2026**

ID : 034-213401359-20260916-D2026_09_16_14-DE

Après dépôt en Préfecture

De l'Hérault le **23 SEP. 2026**

Et publication ou notification

Du **25 SEP. 2026**

La Maire :



Le Secrétaire,



Didier MONTIER

La Maire,

Géraldine ESCANDE-COLIN