

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 PRÉFECTURE
Le 05/06/2026

Application agréée E-legalite.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,

REÇU EN PRÉFECTURE

Le 05/06/2026

Application agréée E-legalite.com

99_AU-034-243400488-20260526-DB_2026_001

- 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 E-legalite.com

99_RU-034-243400488-20260526-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