



Commune de Mauguio-Carnon

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

Périmètre des zones délimitées à l'intérieur
desquelles certaines divisions foncières sont
soumises à déclaration préalable
Article L. 115-3 Code de l'Urbanisme

Délibération du Conseil municipal n°200 du 27 septembre 1993 :
Autorisation préalable à la division de terrains en zone naturelle
« Ecran vert » autour de l'agglomération.

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

Arrondissement de
MONTPELLIER

COMMUNE
DE
MAUGUIO

N° 200

PRÉFECTURE DE L'HERAULT REÇU LE :
06 OCT. 1993
BUREAU DU COURRIER

Autorisation préalable à
la division de terrains en
zone naturelle "Ecran Vert"
autour de l'agglomération

EXEMPLAIRE A
~~RETOURNER EN MAIRIE~~
REPUBLIQUE FRANÇAISE

le 27 septembre 1993

DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE
et le VINGT-SEPT SEPTEMBRE à dix huit heures
trente, les membres du **CONSEIL MUNICIPAL** se
sont réunis, sous la présidence de **Monsieur
BACALA Michel, Maire**, sur la convocation qui
leur a été adressée le VINGT SEPTEMBRE MIL
NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE.

Étaient présents :

Mrs. PRADELLE - CHABAUD - COTTON - VERNEAU -
DELNONDEDIEU - AMAR - PERDRIEL - MIRAS - MAZENC
ADJOINTS;
Mmes et Mrs . RICHY - RUIZ - SALVINI - MOYNIER - ROUX
- ARNAUD - CLAVEL - GROUSSET - VIDAL - MEYNIER -
BARTHELEMY - FABRE - BELLES - GLEIZE - COSTES -
DUPRAT - JUIN - BEZANCON: CONSEILLERS.

Absents excusés:

Mmes et M. MOURGUES - COUDERC - DARNAUD -
BONHOMO-YRIARTE

Secrétaire de Séance : M. Jean-Charles AMAR

Monsieur le Maire expose au Conseil ce qui suit :

La Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 prévoit en son
article 13 (article L 111-5-2 du Code de l'Urbanisme)
la possibilité pour les Communes dotées d'un Plan
d'Occupation des Sols approuvé, de soumettre à
déclaration préalable toute division volontaire en
propriété ou en jouissance d'une propriété foncière
par ventes ou locations simultanées ou
successives.

Ces dispositions légales ont été précisées par le
Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 en son article 9
(article R 315-55 et suivants du Code de
l'Urbanisme).

Or, il existe actuellement sur le territoire de notre
Commune une zone figurant au plan ci-annexé
qui nécessite une protection particulière à ce titre :

C'est le secteur comprenant les sections BA, BB, BC, BE, BL, BM, BO, BR, DO, DR, DS, DW ainsi que les parties des sections BD, BN, CE, DP, telles que définies sur le plan ci-annexé.

Il s'agit en l'espèce d'un secteur de plaine agricole dont les terres arrachées ne sont pas toujours réutilisées à des fins agricoles mais au contraire prennent des destinations diverses, le plus souvent contraires au caractère naturel de cette zone que la Commune entend préserver.

Car en effet, ce secteur :

- constitue un écran vert, homogène autour de l'agglomération,
- s'appuie à l'ouest sur l'Aéroport et son extension de MONTPELLIER-FREJORGUES, et représente ainsi la première vitrine du Département pour les voyageurs arrivant par avion,
- prolonge la zone naturelle des bords de l'Etang.

Il est également recherché de protéger le cachet des mas ou domaines agricoles de type languedocien, assez nombreux dans ce secteur.

Par ailleurs, il existe une solidarité paysagère indéniable avec le secteur agricole mitoyen de la Commune de CANDILLARGUES.

En conséquence, il vous est proposé :

- de décider de soumettre à déclaration préalable, en vertu des dispositions légales et réglementaires rappelées ci-dessus, toute division volontaire en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives, dans le secteur délimité au plan ci-annexé;
- d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à toutes formalités nécessaires et à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de cette décision.

LE MAIRE,



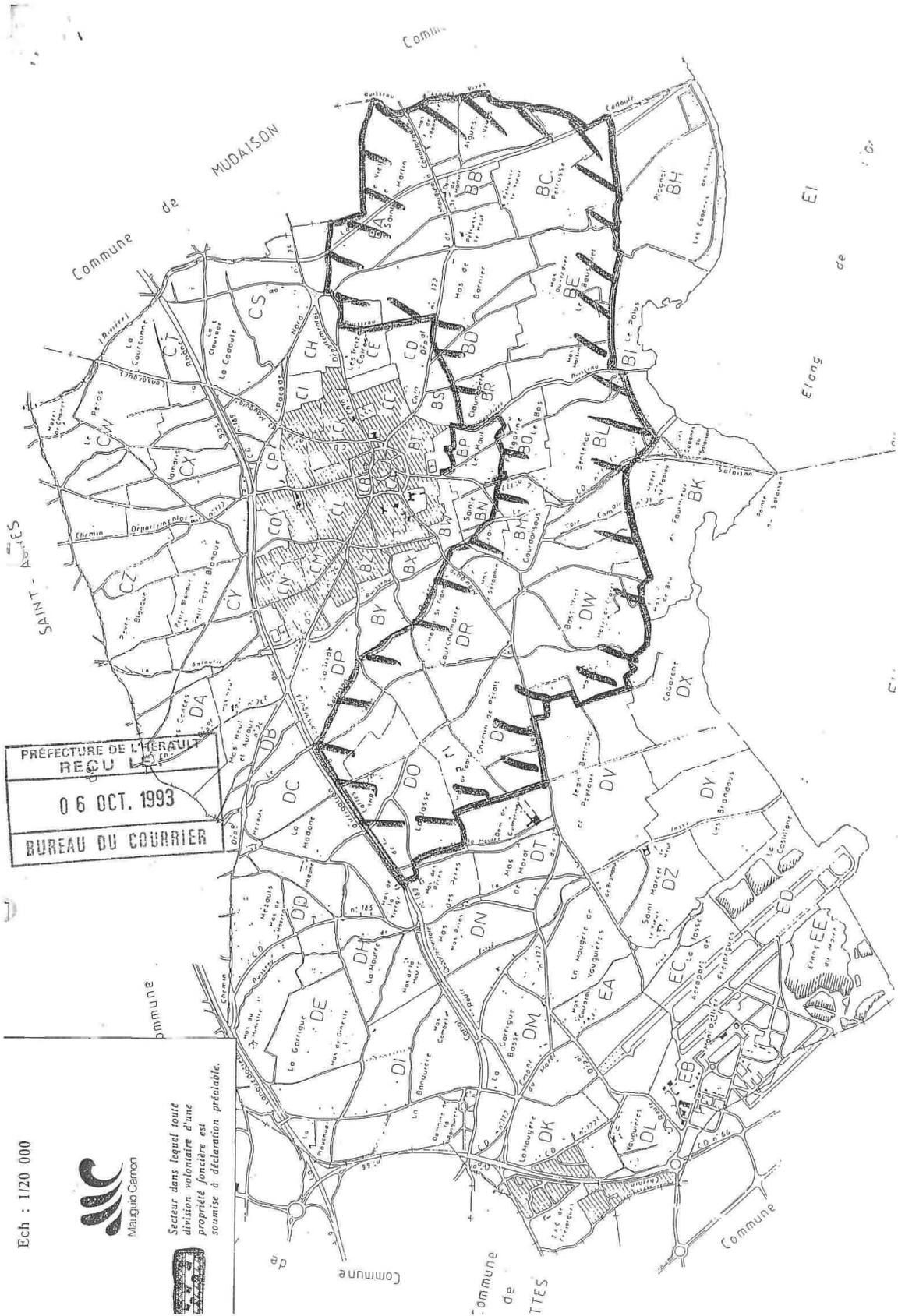
Ech : 1/20 000



Secrètaire dans lequel toute
division volontaire d'une
propriété foncière est
soumise à déclaration préalable.



PREFECTURE DE L'HERAULT
RECU LE
06 OCT. 1993
BUREAU DU COURRIER



Délibération du Conseil municipal n°201 du 27 septembre 1993:
Autorisation préalable à la division de terrains en zone naturelle
« Secteur protégé ».

EXEMPLAIRE A
RETOURNER EN MAIRIE

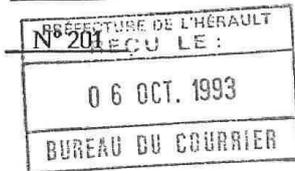
DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

REPUBLIQUE FRANCAISE

le 27 septembre 1993

Arondissement de
MONTPELLIER
COMMUNE
DE
MAUGUIO

DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL



Autorisation préalable
à la division de terrains
en zone naturelle
"Secteur Protégé"

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE et le VINGT-SEPT SEPTEMBRE à dix huit heures trente, les membres du **CONSEIL MUNICIPAL** se sont réunis, sous la présidence de **Monsieur BACALA Michel, Maire**, sur la convocation qui leur a été adressée le VINGT SEPTEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE.

Etaient présents :

Mrs. PRADEILLE - CHABAUD - COTTON - VERNEAU - DELNONDEDIEU - AMAR - PERDRIEL - MIRAS - MAZENC ADJOINTS;
Mmes et Mrs . RICHY - RUIZ - SALVINI - MOYNIER - ROUX - ARNAUD - CLAVEL - GROUSSET - VIDAL - MEYNIER - BARTHELEMY - FABRE - BELLES - GLEIZE - COSTES - DUPRAT - JUIN - BEZANCON: CONSEILLERS.

Absents excusés :

Mmes et M MOURGUES - COUDERC - DARNAUD - BONHOMO - YRIARTE

Secrétaire de Séance : M. Jean-Charles AMAR

Monsieur le Maire expose au Conseil ce qui suit :

La Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 prévoit en son article 13 (article L 111-5-2 du Code de l'Urbanisme) la possibilité pour les Communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé, de soumettre à déclaration préalable toute division volontaire en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives.

Ces dispositions légales ont été précisées par le Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 en son article 9

(article R 315-55 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Or, il existe actuellement sur le territoire de notre Commune une zone figurant au plan ci-annexé qui nécessite une protection particulière à ce titre :

C'est le secteur des étangs comprenant les sections BH, BI, BK, DX.

Il s'agit en l'espèce d'un secteur de terres, prés et marécages au paysage camarguais tout à fait caractéristique.

Ce secteur borde l' Etang de l'Or; à l'ouest, il s'appuie sur l'Aéroport de MONTPELLIER-FREJORGUES, au nord il prolonge la zone agricole de la Commune.

Par ailleurs, il constitue, à l'est, une solidarité paysagère indéniable avec les bords de l' Etang de la Commune de CANDILLARGUES; l'ensemble constituant ainsi une vitrine touristique essentielle car visible tout le long de la 4 voies menant de CARNON à la GRANDE-MOTTE.

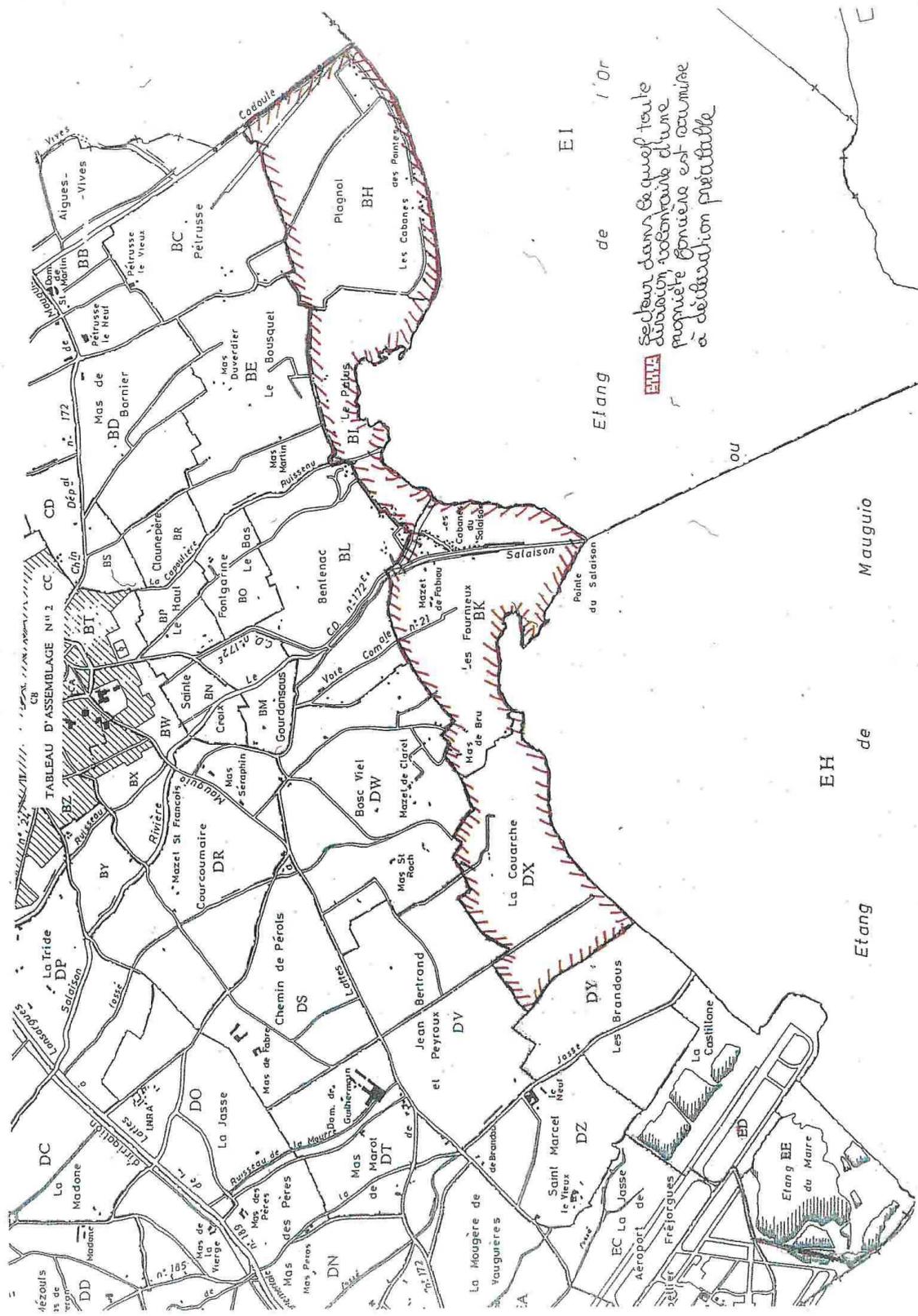
Par ailleurs, une partie de ce secteur fait l'objet d'une opération de protection, d'aménagement et de gestion menée par le Conservatoire du Littoral.

En conséquence, il vous est proposé :

- de décider de soumettre à déclaration préalable, en vertu des dispositions légales et réglementaires rappelées ci-dessus, toute division volontaire en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives, dans le secteur délimité au plan ci-annexé;

- d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à toutes formalités nécessaires et à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de cette décision.

LE MAIRE,

Section dans laquelle toute
 subrogation volontaire d'une
 propriété foncière est autorisée
 à déduction préalable

Etang de l'Or

Mauguio

EH

Etang

TABLEAU D'ASSEMBLAGE N° 2 CC

Délibération du Conseil municipal n°99 du 27 avril 2009 : Autorisation préalable à la division de terrains en zone naturelle « Secteur protégé ».

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

COMMUNE
DE
MAUGUIO

Arrondissement de
MONTPELLIER

N° 99
D.G.S.

AUTORISATION PREALABLE
A LA DIVISION DE TERRAINS
EN ZONE NATURELLE
« Secteur Protégé »

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXEMPLAIRE A
RETOURNER EN MAIRIE

LE 27 AVRIL 2009

Délibération du Conseil Municipal

L'AN DEUX MILLE NEUF et le VINGT SEPT AVRIL, à dix-huit heures trente, les membres du CONSEIL MUNICIPAL se sont réunis à MAUGUIO, sous la présidence de Monsieur Yvon BOURREL, MAIRE sur la convocation qui leur a été adressée le VINGT AVRIL DEUX MILLE NEUF.

Etaient présents :

Mmes et Mrs. : FABRE – LUTRAN – BRIOL – GANIBENC – VIDAL – ALBERT – SANCHEZ-BRESSON – CASSARD – GELY - Adjoint.

Mmes et Mrs. : FOUCHARAN – LEVAUX – REDON – LACOSTE – SANCHEZ – DUMAS – PRADEILLE-GINER – GROUSSET – CRAVERE – RAYNAUD – BALZAMO – MAURY – SERANE-JEANJEAN – BATTIPAGLIA – SOREZ – DUMAZER – LORENTE – BASTIDE – BARRET - Conseillers.

Absents excusés :

Mmes et Mrs PLONQUET – BOURGUET – GINER – TRICOIRE –

Procurations :

M. PLONQUET à Mme LUTRAN Mme GINER à M. REDON
Mme BOURGUET à M. BASTIDE M. TRICOIRE à M. FABRE

Secrétaire de séance : Ariane SANCHEZ-BRESSON

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 1993, la Commune avait décidé de soumettre à déclaration préalable toute division volontaire en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives dans la zone naturelle "secteur protégé" conformément à la loi n° 856729 du 18 juillet 1985 modifiée (article L111-5-2 du code de l'urbanisme).

Situé au Nord des berges de l'étang de l'Or, ce secteur comprend les sections BH, BI, BK et DX.

Cette zone, constituée d'espaces remarquables, prés et marécages au paysage camarguais tout à fait pittoresque, est en grande partie, située dans le site classé des berges de l'étang de l'Or. Elle est également concernée par la loi Littoral, Natura 2000 et autres servitudes de protection des milieux naturels (ZNIEFF, ZICO, Arrêté de biotope).

Suite à la révision du PLU approuvé le 17 juillet 2006, et pour assurer la cohérence avec la réglementation d'urbanisme et la zone NL située en bordure de l'étang de l'Or, il convient d'étendre ce secteur aux sections DY et pour partie ED et EE, jusqu'en limite de la concession Aéroportuaire.

Le CONSEIL

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

- DECIDE d'étendre le secteur sur lequel sont soumises à déclaration préalable, en vertu des dispositions énoncées ci-dessus et conformément au plan annexé, toutes divisions volontaires, en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas assujetties au permis d'aménager.

- DECIDE d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités nécessaires et à signer toutes les pièces relatives à l'exécution de cette décision.



LE MAIRE,
Yvon BOURREL

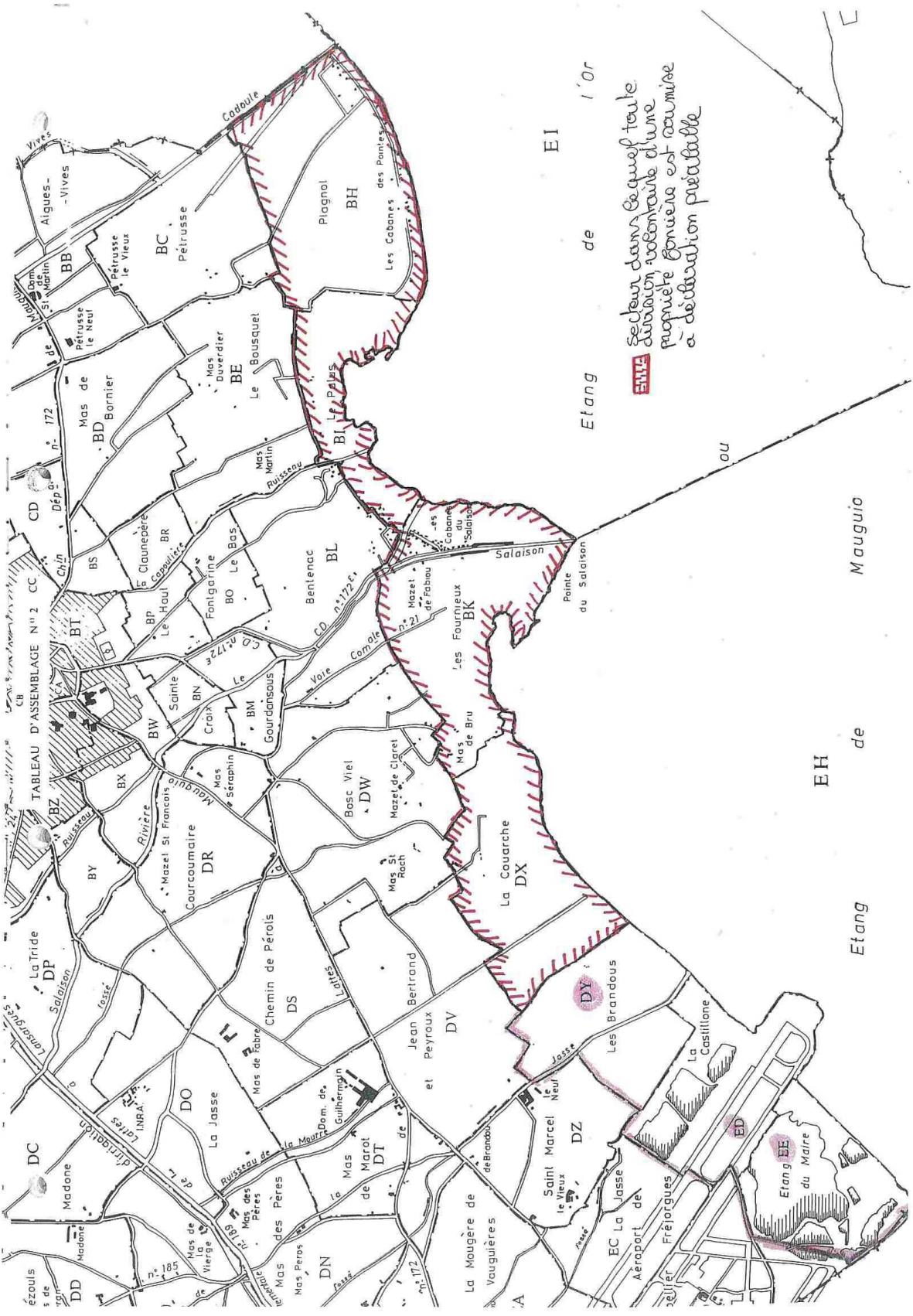


TABLEAU D'ASSEMBLAGE N° 2 CC
 Ch. n° 172
 Dép. n° 172

EMZF Secteur dans lequel toute division volontaire d'une propriété foncière est soumise à délibération préalable

EI
 Etang de l'Or

EH
 Etang de Mauguio

Etang

Etang du Maire

DY

ED

EE

DZ

EA

EB

EC

ED

EE

EF

EG

EH

EI

EJ

EK

EL

EM

EN

EO

EP

EQ

ER

ES

ET

EU

EV

EW

EX

EY

EZ

FA

FB

FC

FD

FE

FF

FG

FH

FI

FJ

FK

FL

FM

FN

FO

FP

FQ

FR

FS

FT

FU

FV

FW

FX

FY

FZ

GA

GB

GC

GD

GE

GF

GG

GH

GI

GJ

GK

GL

GM

GN

GO

GP

GQ

GR

GS

GT

GU

GV

GW

GX

GY

GZ

HA

HB

HC

HD

HE

HF

HG

HH

HI

HJ

HK

HL

HM

HN

HO

HP

HQ

HR

HS

HT

HU

HV

HW

HX

HY

HZ

IA

IB

IC

ID

IE

IF

IG

IH

II

IJ

IK

IL

IM

IN

IO

IP

IQ

IR

IS

IT

IU

IV

IW

IX

IY

IZ

JA

JB

JC

JD

JE

JF

JG

JH

JI

IJ

JK

KL

LM

LN

LO

LP

LQ

LR

LS

LT

LU

LV

LW

LX

LY

LZ

MA

MB

MC

MD

ME

MF

MG

MH

MI

MJ

MK

ML

MM

MN

MO

MP

MQ

MR

MS

MT

MU

MV

MW

MX

MY

MZ

NA

NB

NC

ND

NE

NF

NG

NH

NI

NJ

NK

NL

NM

NO

NP

NQ

NR

NS

NT

NU

NV

NW

NX

NY

NZ

OA

OB

OC

OD

OE

OF

OG

OH

OI

OJ

OK

OL

OM

ON

OO

OP

OQ

OR

OS

OT

OU

OV

OW

OX

OY

OZ

PA

PB

PC

PD

PE

PF

PG

PH

PI

PJ

PK

PL

PM

PN

PO

PP

PQ

PR

PS

PT

PU

PV

PW

PX

PY

PZ

QA

QB

QC

QD

QE

QF

QG

QH

QI

Délibération du Conseil municipal n°98 du 27 avril 2009 : Autorisation préalable à la division de terrains en zone naturelle « Ecran vert » autour de l'agglomération.

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

COMMUNE
DE
MAUGUIO

Arrondissement de
MONTPELLIER

N° 98
D.G.S.

AUTORISATION PREALABLE
A LA DIVISION DE TERRAINS
EN ZONE NATURELLE
« Ecran Vert »
autour de l'agglomération

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE:
30 AVR. 2009
BUREAU DU COURRIER

REPUBLIQUE FRANCAISE

LE 27 AVRIL 2009

EXEMPLAIRE A
RETOURNER EN MAIRIE

Délibération du Conseil Municipal

L'AN DEUX MILLE NEUF et le VINGT SEPT AVRIL, à dix-huit heures trente, les membres du CONSEIL MUNICIPAL se sont réunis à MAUGUIO, sous la présidence de Monsieur Yvon BOURREL, MAIRE sur la convocation qui leur a été adressée le VINGT AVRIL DEUX MILLE NEUF.

Etaient présents :

Mmes et Mrs. : FABRE – LUTRAN – BRIOL – GANIBENC – VIDAL – ALBERT – SANCHEZ-BRESSON – CASSARD – GELY – Adjoints.

Mmes et Mrs. : FOUCARAN – LEVAUX – REDON – LACOSTE – SANCHEZ – DUMAS – PRADEILLE-GINER – GROUSSET – CRAVERE – RAYNAUD – BALZAMO – MAURY – SERANE-JEANJEAN – BATTIPAGLIA – SOREZ – DUMAZER – LORENTE – BASTIDE – BARRET – Conseillers.

Absents excusés :

Mmes et Mrs PLONQUET – BOURGUET – GINER – TRICOIRE –

Procurations :

M. PLONQUET à Mme LUTRAN
Mme BOURGUET à M. BASTIDE
Mme GINER à M. REDON
M. TRICOIRE à M. FABRE

Secrétaire de séance : Ariane SANCHEZ-BRESSON

Monsieur le Maire rappelle que par Délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 1993 la commune avait décidé de soumettre à autorisation préalable toute division volontaire en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives dans le secteur naturel "écran vert" autour de l'agglomération conformément à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 modifiée (article L111-5-2 du code de l'Urbanisme).

Suite à l'adoption par le Préfet de l'Hérault du PPRI en date du 16 mars 2001, à la révision du PLU approuver le 17 juillet 2006, aux différents projets d'infrastructures sur la Commune, il est nécessaire d'adapter et d'élargir la protection qui portera sur le secteur défini sur le plan ci -annexé.

Il s'agit d'un secteur de plaine agricole dont les terres arrachées ne sont pas toujours réutilisées à des fins agricoles mais au contraire prennent des destinations diverses, le plus souvent contraire au caractère "vert" de cette zone que la commune entend préserver.

L'objectif est également de protéger les mas et domaines de type languedocien ainsi que les propriétés agricoles nombreuses dans ce secteur.

Cette zone initialement constituée des sections BA, BB, BC, BE, BL, BM, BR, DO, DR, DS, DW ainsi que les parties de sections BD, BN, CE, DP est étendue aux sections BN, DA, DB, DC, DP, DN, DT, DV et, pour partie, BW, BX, BY.

Ce secteur constitue un écran vert homogène autour de l'agglomération. Il s'appuie :

- à l'Ouest sur l'Aéroport protégeant ainsi les grands espaces naturels inondables et agricoles ;
- au Nord et à l'Est sur le secteur agricole mitoyen des communes de Saint Aunès et Candillargues avec lesquelles, il existe une solidarité paysagère indéniable ;
- au Sud, elle prolonge la zone naturelle des bords de l'étang.

L'objectif est également de protéger les mas, domaines et propriétés agricoles de type languedocien nombreux dans ce secteur.

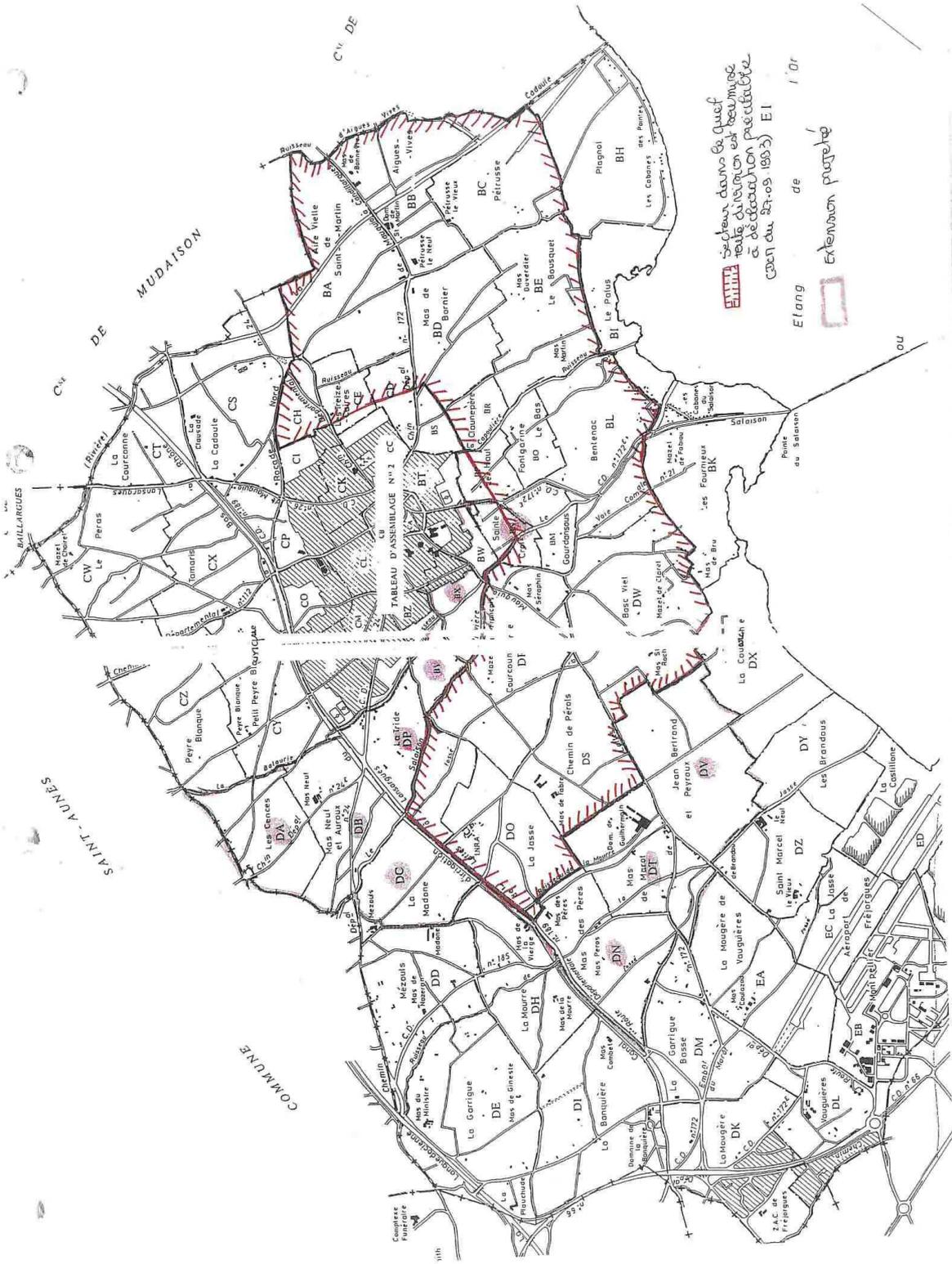
Le CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

- DECIDE, d'étendre le secteur sur lequel seront soumises à déclaration préalable, en vertu des dispositions énoncées ci-dessus et conformément au plan annexé, toutes divisions volontaires, en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas assujetties au permis d'aménager.
- DECIDE, d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités nécessaires et à signer toutes les pièces relatives à l'exécution de cette décision.



LE MAIRE,
Yvon BOURREL




 Section dans le quel
 toute division est soumise
 à détermination parcellaire
 en date du 27-09-1953) EI

Etang de l'Or

 Extension protégée

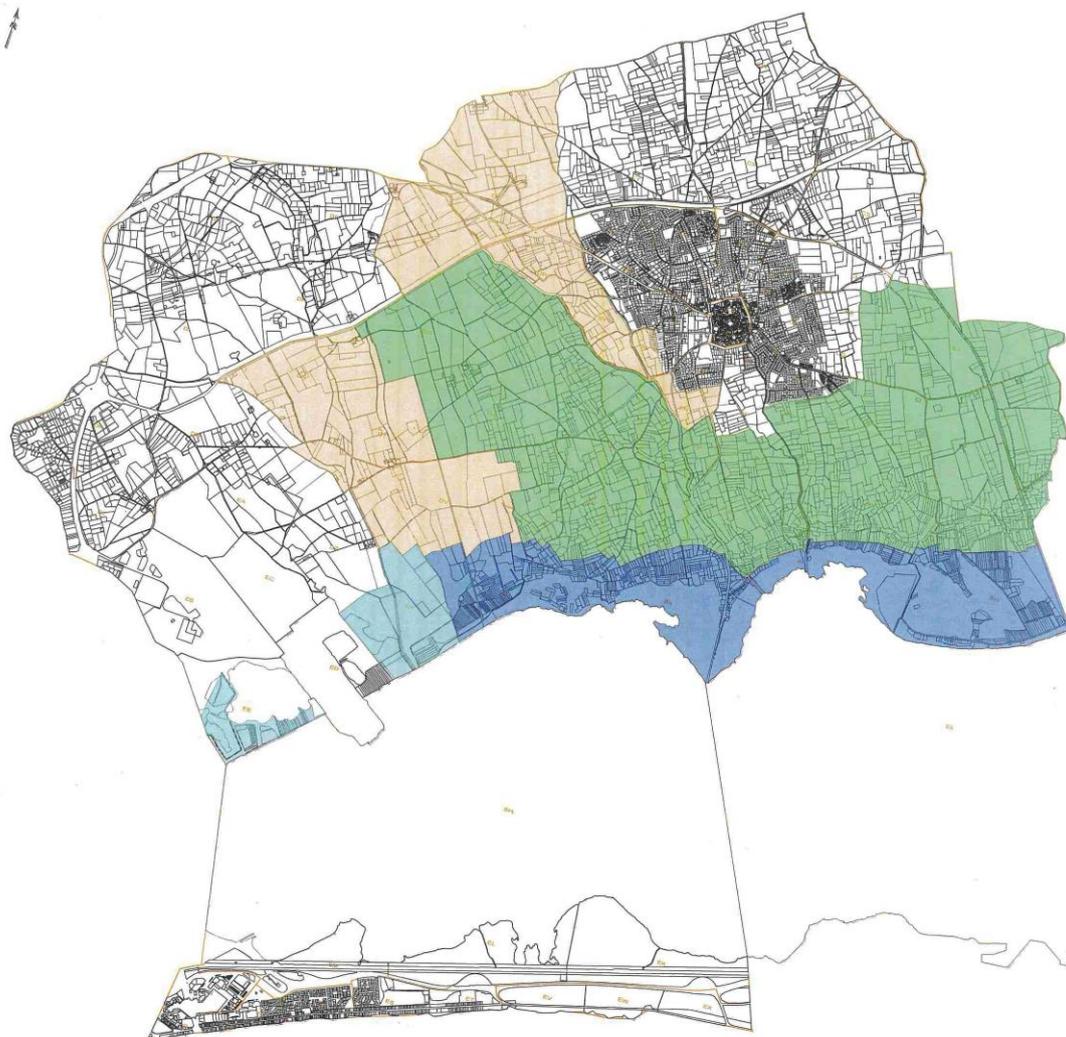
SAINTE-AGNÈS

DE MUDATSON

COMMUNE

CV DE

Périmètre récapitulatif des zones délimitées à l'intérieur
desquelles certaines divisions foncières sont soumises à
déclaration préalable
Zone naturelle « Ecran vert » autour de l'agglomération et « Secteur
protégé ».



-  Autorisation préalable à la division de terrains en zone naturelle "Ecran Vert" autour de l'agglomération
Délibération n° 200 du 27/09/1993
-  Autorisation préalable à la division de terrains en zone naturelle "Secteur protégé"
Délibération n° 201 du 27/09/1993
-  Autorisation préalable à la division de terrains en zone naturelle "Ecran Vert" autour de l'agglomération
Délibération n° 98 du 27/04/2009
-  Autorisation préalable à la division de terrains en zone naturelle "Secteur protégé"
Délibération n° 99 du 27/04/2009



Commune de Mauguio-Carnon

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

Périmètres fixés par les conventions de projet
urbain partenarial

Délibération du Conseil municipal n°104 du 24 juin 2019 : Approbation de la Convention de PUP « Les Ateliers de la Louvade »



Affichage en Mairie le :

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de L'HERAULT - Arrondissement de MONTPELLIER
Commune de MAUGUIO

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS ACTE N°104 SEANCE DU 24/06/2019

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

APPROBATION DE LA CONVENTION DU PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) « LES ATELIERS DE LA LOUVADE »

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE LUNDI VINGT QUATRE JUIN 2019 A DIX-HUIT HEURES, LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL SE SONT REUNIS, SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR YVON BOURREL, MAIRE, SUR LA CONVOCATION QUI LEUR A ETE ADRESSEE LE MARDI DIX HUIT JUIN DEUX MILLE DIX-NEUF.

Étaient présents :

Monsieur BOURREL Yvon - MAIRE

Mmes et Mrs. : L.GELY – J.CRAVERE – P.MOULLIN-TRAFFORT – J.ALBERT – C. FAVIER – S.CRAMPAGNE - Adjoints.

Mmes et Mrs. : S.EGLEME – B.GANIBENC – A.SANCHEZ – D.BALZAMO – B.FAUCOMPRE – J-M.LEON – C.CLAVEL – M.RENZETTI – M.LEVAUX – F.FERNANDEZ – D.BOURGUET – S.GRES-BLAZIN – L.PRADEILLE – S.RABINOVICI – L.CORCO – A.FRAPPOLLI - Conseillers.

Absents excusés :

Mmes et Mrs : B.CASSARD – A.SANCHEZ-BRESSON – L.TRICOIRE – L.HENIN – C.MAILHAN – C.CLAVIERIE – B.LOUYOT – L.CAPPELLETTI – A.MULLER – D. SANCHEZ –

Procurations : B.CASSARD à P.MOULLIN-TRAFFORT
A.SANCHEZ-BRESSON à J.CRAVERE
L.TRICOIRE à C.FAVIER
L.HENIN à J.ALBERT

C.CLAVIERIE à S.CRAMPAGNE
B.LOUYOT à B.FAUCOMPRE
L.CAPPELLETTI à Y.BOURREL

Secrétaire de séance : B.FAUCOMPRE

Rapporteur : Monsieur le Maire, Yvon BOURREL	Session n°24062019	- Dossier n°18
---	---------------------------	-----------------------

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 ;

VU la demande de permis d'aménager n°PA15419A0001M déposée le 11 avril 2019 par la SCCV La Louvade siège 5, Rue Gaston Planté 34 790 Grabels représentée par Monsieur Pascal Brunel concernant la création d'un parc d'activités artisanales « Les ateliers de la Louvade » sur une superficie d'environ 14.413 m² (parcelles cadastrées CX 91, CX 164, CX 328 et CX 329), au lieu-dit de « La Louvade » à Mauguio.

CONSIDERANT que ce projet d'aménagement vient parachever la ZAC communautaire « La Louvade » par le développement d'un parc d'activités artisanales qualitatif, développant une gamme de locaux modulables sur l'ilot foncier délimité par le Chemin des Tamaris à l'Ouest, la RD 189 au Nord et la Route de Baillargues au Sud.

CONSIDERANT que le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction.

CONSIDERANT que le PUP est défini aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R.332-25-1 à R.332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux communes compétentes en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.



CONSIDERANT qu'une demande de permis d'aménager n°PA15419A0001M a été déposée le 11 avril 2019 par la SCCV La Louvade - siège sis 5, Rue Gaston Planté 34 790 Grabels représentée par Monsieur Pascal Brunel sur une emprise d'opération d'aménagement d'environ 14.413 m² (parcelles cadastrées CX 91, CX 164, CX 328 et CX 329) située lieu-dit de « La Louvade » à Mauguio.

Le projet « Les ateliers de la Louvade » prévoit la réalisation d'un lotissement d'activités artisanales décomposé en quatre lots (dont trois constructibles) et desservi depuis le Chemin des Tamaris.

L'opération rend nécessaire la réalisation de travaux d'infrastructures dont une part peut être mise à la charge de l'aménageur dans le cadre d'une convention de PUP :

Travaux d'espaces publics, réseaux et équipements connexes, dont :

- Extension /renforcement du réseau d'assainissement eaux pluviales :
 - * linéaire Chemin des Tamaris ;
 - * Traversée Route de Baillargues.
- Aménagement de voiries extérieures au périmètre de lotissement :
 - * sur le carrefour Chemin des Tamaris/RD 189 ;
 - * sur le carrefour Chemin des Tamaris/ Route de Baillargues ;
 - * sur le linéaire du Chemin des Tamaris entre Route de Baillargues et RD 189 (élargissement/requalification).
 - * Profil de voirie avec piste cyclable
 - * Eclairage public
 - * Traitement paysager

Le coût total d'opération est évalué à 190 600 €.

Le pétitionnaire participera au financement d'une fraction de ces équipements correspondant aux besoins générés par les populations futures de son projet, soit 174 160 € qui seront à la charge du pétitionnaire et seront décomposés en :

- apport du foncier représentant un montant de 9 800€,
- versement numéraire : 164 360 €

Une partie de cette participation correspond à une fraction des dépenses liées à la réalisation de travaux d'infrastructures relevant de la compétence intercommunale, tels qu'énumérés ci-avant.

Il conviendra donc d'établir une convention de reversement des produits issus de la convention de PUP auprès de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or pour les travaux d'infrastructures relevant de sa compétence.

La part intercommunale de la taxe d'aménagement sera exonérée durant 10 ans sur les parcelles en question.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**

- **APPROUVE** la mise en œuvre d'une procédure de projet urbain partenarial telle qu'énoncée ci-dessus et conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ;
- **APPROUVE** les termes de la convention de projet urbain partenarial « Les ateliers de la Louvade » entre la Commune de Mauguio-Carnon et la SCCV La Louvade - siège sis 5, Rue Gaston Planté 34 790 Grabels représentée par Monsieur Pascal Brunel, notamment le montant de la participation, au vu du coût prévisionnel de l'opération et de la nature des travaux ;
- **APPROUVE** le périmètre du projet urbain partenarial ;
- **EXCLUT** le secteur délimité du champ d'application de la taxe d'aménagement (part intercommunale) au sein du périmètre de ladite convention pour une durée de 10 années ;
- **DIT** que les crédits correspondants sont inscrits au budget ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire de la Commune de Mauguio-Carnon ou l'adjoint délégué à signer la convention précitée ainsi que tout document relatif à cette affaire.

**LE MAIRE,
Yvon BOURREL**



La délibération suivante est adoptée à **L'UNANIMITÉ**.
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
Délai de recours auprès du tribunal administratif de Montpellier : 2 mois

Délibération du Conseil municipal n°153 du 07 octobre 2019 : Convention de PUP « Les Ateliers de la Louvade » Avenant n°1 Approbation



Affichage en Mairie le :
.....

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de L'HERAULT - Arrondissement de MONTPELLIER
Commune de MAUGUIO

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS ACTE N° 153 SEANCE DU 07/10/2019

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) « LES ATELIERS DE LA LOUVADE » AVENANT N°1 -
APPROBATION

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE LUNDI SEPT OCTOBRE 2019 A DIX-HUIT HEURES, LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL SE SONT REUNIS, SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR YVON BOURREL, MAIRE, SUR LA CONVOCATION QUI LEUR A ETE ADRESSEE LE MARDI PREMIER OCTOBRE DEUX MILLE DIX-NEUF.

Étaient présents :

Monsieur BOURREL Yvon - Maire

Mmes et Mrs : B.CASSARD – A.SANCHEZ-BRESSON – L.GELY – J.CRAVERE – J.ALBERT – C. FAVIER – L.TRICOIRE – S.CRAMPAGNE - Adjoints.

Mmes et Mrs : S.EGLEME – B.GANIBENC – L.HENIN – A.SANCHEZ – D.BALZAMO – C.MAILHAN – C.CLAVIERIE – B.FAUCOMPRE – M.RENZETTI – M.LEVAUX – F.FERNANDEZ – D.BOURGUET – L.CAPPELLETTI – S.GRES-BLAZIN – L.PRADEILLE – A.MULLER – D. SANCHEZ – L.CORCO - A.FRAPOLLI - Conseillers.

Absents excusés :

Mmes et Mrs : P.MOULLIN-TRAFFORT – J-M.LEON – B.LOUYOT – C.CLAVEL – S.RABINOVICI

Procurations :

P.MOULLIN-TRAFFORT à S.CRAMPAGNE
J-M.LEON à A.SANCHEZ
B.LOUYOT à B.FAUCOMPRE

C.CLAVEL à C.FAVIER
S.RABINOVICI à D.BOURGUET

Secrétaire de séance : S.CRAMPAGNE

Rapporteur : Monsieur Bernard CASSARD	Session n° 20191007	- Dossier n°19
---------------------------------------	---------------------	----------------

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 ;

VU le permis d'aménager n°PA15419A0001M délivré le 24 juin 2019 à la SCCV La Louvade siège 5, Rue Gaston Planté 34 790 Grabels représentée par Monsieur Pascal Brunel concernant la création d'un parc d'activités artisanales « Les ateliers de la Louvade » sur une superficie d'environ 14.413 m² (parcelles cadastrées CX 91, CX 164, CX 328 et CX 329), au lieu-dit de « La Louvade » à Mauguio.

VU la délibération du conseil municipal n°104 du 24 juin 2019 approuvant la mise en œuvre d'une procédure de PUP, les termes de la convention de PUP « Les ateliers de la Louvade » entre la Commune de Mauguio-Carnon et la SCCV La Louvade, le périmètre du PUP et excluant le secteur délimité du champ d'application de la taxe d'aménagement (part intercommunale) au sein du périmètre de ladite convention pour une durée de 10 années ;

VU l'estimation domaniale n°2019.154V0840 en date du 28 juin 2019 ;

CONSIDERANT que ce projet d'aménagement vient parachever la ZAC communautaire « La Louvade » par le développement d'un parc d'activités artisanales qualitatif, développant une gamme de locaux modulables sur l'ilot foncier délimité par le Chemin des Tamaris à l'Ouest, la RD 189 au Nord et la Route de Baillargues au Sud.

CONSIDERANT que le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction.

CONSIDERANT que le PUP est défini aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R.332-25-1 à R.332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux communes compétentes en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

CONSIDERANT qu'un permis d'aménager n°PA15419A0001M a été délivré le 24 juin 2019 à la SCCV La Louvade - siège sis 5, Rue Gaston Planté 34 790 Grabels représentée par Monsieur Pascal Brunel sur une emprise d'opération d'aménagement d'environ 14.413 m² (parcelles cadastrées CX 91, CX 164, CX 328 et CX 329) située lieu-dit de « La Louvade » à Mauguio.

CONSIDERANT l'utilité d'intégrer à la convention initiale de projet urbain partenarial « Les ateliers de la Louvade » un certain nombre de modifications et réactualisations générées par des précisions opérationnelles, techniques ou financières,

Le Conseil Municipal a approuvé le 24 juin 2019 la passation d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) « Les ateliers de la Louvade » entre la Commune de Mauguio-Carnon et la SCCV La Louvade siège 5, Rue Gaston Planté 34 790 Grabels représentée par M. Brunel, définissant notamment le montant de la participation, au vu du coût prévisionnel de l'opération et de la nature des travaux.

Pour mémoire, ce PUP permet à la commune de Mauguio-Carnon de faire participer l'aménageur, la SCCV La Louvade au financement du coût des équipements publics que son opération de réalisation d'un lotissement d'activités artisanales, desservi depuis le Chemin des Tamaris, rend nécessaires :

-L'extension /renforcement du réseau d'assainissement eaux pluviales :

* linéaire Chemin des Tamaris

* Traversée Route de Baillargues

Compétence : Commune de Mauguio et Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or

- L'aménagement de voiries extérieures au périmètre de lotissement :

* sur le carrefour Chemin des Tamaris/RD 189

* sur le linéaire du Chemin des Tamaris entre Route de Baillargues et RD 189 (élargissement/requalification)

* Profil de voirie avec piste cyclable

* Eclairage public

* Traitement paysager

Compétence : Commune de Mauguio

- L'aménagement d'un plateau surélevé route de Baillargues :

Compétence : Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or

Le coût total d'opération est évalué à 190 600 €.

Le permis d'aménager n°PA03415419A0001M a été délivré le 24 juin 2019 à la SCCV La Louvade - siège sis 5, Rue Gaston Planté 34 790 Grabels sur une emprise d'opération d'aménagement d'environ 14.413 m² (parcelles cadastrées CX 91, CX 164, CX 328 et CX 329) située lieu-dit de « La Louvade » à Mauguio.

Il apparaît nécessaire d'intégrer à cette convention de projet urbain partenarial (PUP) « Les ateliers de la Louvade » un certain nombre de modifications générées par des précisions opérationnelles, techniques ou financières, à savoir notamment :

- Réévaluation de la valeur des apports fonciers ;

- Rectifications d'erreurs matérielles ou de compléments de rédaction de la convention : Qualité juridique et raison sociale de l'aménageur ;

Le pétitionnaire participe au financement d'une fraction de ces équipements par le biais d'un apport foncier. Cet apport représente une superficie d'environ 490 m² et il était estimé à 9 800 € dans la convention initiale au regard des valeurs foncières de référence pour des biens immobiliers comparables. Une estimation domaniale n°2019.154V0840 en date du 28 juin 2019 précise une valeur foncière objective et circonstanciée réajustée à hauteur de 7 400 €.

Le pétitionnaire participera donc au financement d'une fraction de ces équipements correspondant aux besoins générés par les populations futures de son projet, soit 174 160 € qui seront à la charge du pétitionnaire et seront décomposés en :

- apport du foncier représentant un montant de 7 400 €

- versement numéraire : 166 760 €

Une partie de cette participation correspond à une fraction des dépenses liées à la réalisation de travaux d'infrastructures relevant de la compétence intercommunale, tels qu'énumérés ci-avant. Ces travaux pourront faire l'objet d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or au profit de la Commune, en lieu et place de la convention de reversement des produits issus de la convention de PUP envisagée initialement.

La part intercommunale de la taxe d'aménagement sera exonérée durant 10 ans sur les parcelles en question.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**

- **CONFIRME** la mise en œuvre d'une procédure de projet urbain partenarial telle qu'énoncée ci-dessus et conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ;
- **APPROUVE** la passation d'un avenant à la convention de projet urbain partenarial « Les ateliers de la Louvade » entre la Commune de Mauguio-Carnon et la SCCV La Louvade siège 5, Rue Gaston Planté 34 790 Grabels représentée par la Société ELLIPSE, agissant en qualité de gérant de la SCCV La Louvade, et représentée par Monsieur Pascal BRUNEL, Président ;
- **DIT** que les crédits correspondants sont inscrits au budget ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire de la Commune de Mauguio-Carnon ou l'adjoint délégué à signer l'avenant précité ainsi que tout document relatif à cette affaire.

**LE MAIRE,
Yvon BOURREL**



La délibération suivante est adoptée à L'UNANIMITE.
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
Délai de recours auprès du tribunal administratif de Montpellier : 2 mois

PERIMETRE DU PUP « LES ATELIERS DE LA LOUVADE »

DEPARTEMENT
COMMUNE
Mauguio DXF juin 2019

MAIRIE
SERVICE DU PLAN

<Convexe>
Section: ..
Echelle: 1/1000

EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL



PROJET URBAIN PARTENARIAL
PERIMETRE



Commune de Mauguio-Carnon

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

Périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut
surseoir à statuer

sur les demandes d'autorisation

Article L. 424-1 Code de l'Urbanisme

Délibération du Conseil municipal n°208 du 14 décembre 2020 : INSTAURATION DE PERIMETRES D'ETUDES SUR LES ZONES D'HABITATION ET/OU MIXTES DE L'AGGLOMERATION DE MAUGUIO. PRISE EN CONSIDERATION. APPROBATION.

Affichage en Mairie le :



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de l'HERAULT - Arrondissement de MONTPELLIER
Commune de MAUGUIO

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
ACTE N° 208
SEANCE DU 14/12/2020

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

INSTAURATION DE PERIMETRES D'ETUDES SUR LES ZONES D'HABITATION ET/OU MIXTES DE
L'AGGLOMERATION DE MAUGUIO – PRISE EN CONSIDERATION - APPROBATION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE LUNDI QUATORZE DECEMBRE A DIX-HUIT HEURES, LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL SE SONT REUNIS, SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR YVON BOURREL, MAIRE, SUR LA CONVOCATION QUI LEUR A ETE ADRESSEE LE MARDI HUIT DECEMBRE DEUX MILLE VINGT.

Étaient présents :

Monsieur BOURREL Yvon - Maire

Mmes et Mrs : S.CRAMPAGNE – F.DENAT – C.FAVIER – L.GELY – L.PRADEILLE – P.MOULLIN-TRAFFORT – L. CAPPELLETTI - Adjoints.

Mmes et Mrs : B.GANIBENC – C.CLAVEL – L.BELEN – D.BALZAMO – D.TALON – A.SAUTET – S.BEAUFILS – M.RENZETTI – C.KORDA – R.BARTHES – B.MAZARD – V.ALZINGRE – S.DEMIRIS – F.DALBARD – G.DEYDIER – B.COISNE – D.BOURGUET – M.PELLETIER – P.GUIDAULT – G.PARMENTIER – PM.CHAZOT - Conseillers.

Absents excusés :

Mmes et Mrs : L.TRICOIRE – M.LEVAUX – S.EGLEME – S. GRES-BLAZIN

Procurations :

L.TRICOIRE à F.DENAT
M.LEVAUX à S.CRAMPAGNE

S.EGLEME à C.FAVIER
S.GRES-BLAZIN à D.BOURGUET

Secrétaire de séance : F.DALBARD

Rapporteur : Monsieur Frantz DENAT

Session n°20201214

- Dossier n°22

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-1, L. 424-1 ;

VU la délibération du 18 décembre 2017 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan Local d'urbanisme, définissant les objets de cette révision et les modalités de concertation ;

Le Conseil Municipal de Mauguio a décidé d'engager une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme le 18 décembre 2017.

La Loi du 18 janvier 2013, dite «Loi Duflot», et la Loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 intègrent les préoccupations de développement durable et de nouvelles modalités d'action, comme de baser les PLU sur des études permettant un diagnostic des possibilités de mutation et de densification des espaces bâtis ou de mesurer la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La Loi ALUR a également mis en exergue les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de densification par la suppression des coefficients d'occupation des sols, de la règle fixant une taille minimale de parcelles et de celle régissant le calcul des droits à bâtir après division.

Plus récemment, la Loi ELAN du 23 novembre 2018 (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du numérique) a confirmé cette logique de « reconstruction de la ville sur la ville » et une densification de l'habitat, qui questionne la réalité urbaine et architecturale de notre commune, comme ses modes de vie.

Notre commune a connu un doublement de population entre 1975 et 1990, pour atteindre les 16000 habitants en 2009. De par sa situation, ses équipements et sa qualité de vie reconnue, mais aussi de par sa proximité immédiate de la métropole de Montpellier, Mauguio-Carnon connaît une forte pression foncière, d'autant que la réduction de la zone constructible de la Font de Mauguio, dévolue à un accroissement géographiquement maîtrisé, a impacté fortement l'offre possible, la reportant vers des secteurs préexistants.

La suppression des coefficients d'occupation des sols et de la règle fixant une taille minimale de parcelles a été de nature à accroître cette spéculation.

Cette problématique concerne l'ensemble des secteurs d'habitation et secteurs mixtes de l'agglomération de Mauguio :

- Au Centre, le cœur traditionnel du village et les secteurs d'expansion de la commune. Ce secteur diffus concerne des parcelles et bâti très hétérogènes mêlant de grands domaines, des copropriétés horizontales, des premiers lotissements... Cette zone représente un parc de logement significatif et un enjeu essentiel des hypothèses de renouvellement urbain.
- Plus en périphérie, des secteurs résidentiels caractérisés par de grands parcelles du fait des restrictions anciennes d'habitat individuel, de superficie minimale et/ou d'assainissement individuel.

L'équipe municipale de Mauguio a confirmé que la maîtrise des mutations du tissu résidentiel constituait un objectif essentiel pour la commune. On y déplore en effet l'apparition et la multiplication de projets de mutations, densifications et divisions parcellaires non maîtrisés. Certains s'avèrent incompatibles avec la qualité paysagère des secteurs, l'intégration architecturale ou humaine dans le tissu bâti et/ou la capacité des équipements publics.

L'enjeu consiste donc à maîtriser les conséquences de ces multiples textes, leur impact potentiel et/ou déjà réel sur le marché local et à donner du sens à leur mise en oeuvre.

Notre commune dispose également de deux zones d'activité sur Fréjorgues Est et Ouest, idéalement situées de part et d'autre de la RD 66 à proximité immédiate de l'A9, de l'aéroport et très prochainement de la gare TGV de la Mogère. Cette centralité économique représente un pôle de rayonnement majeur à l'échelle intercommunale du Pays de l'Or et plus globalement de l'aire métropolitaine montpelliéraine.

Cependant, aujourd'hui, ces zones qui occupent 67 ha et concentrent 400 entreprises, accusent un vieillissement et une certaine obsolescence du bâti et de ses infrastructures, phénomène qui pourrait s'accroître avec l'arrivée de nouvelles zones économiques à proximité comme le projet Ode à la Mer porté par la métropole de Montpellier ou encore le Parc Industries Or Méditerranée porté par l'agglomération du Pays de l'Or. En outre, la rareté du foncier économique rend de plus en plus difficile le développement des entreprises de type PME/PMI.

L'agglomération du Pays de l'Or, au travers de sa stratégie de développement économique souhaite aujourd'hui :

- Optimiser/repositionner ces zones d'activités de manière à offrir un véritable « parcours résidentiel » pour les entreprises, en complémentarité d'une offre nouvelle essentiellement constituée par le parc d'activités industrie Or Méditerranée (7 ha) au Sud de Fréjorgues.
- Favoriser l'accueil et le développement des PME/PMI et freiner le développement commercial à faible densité d'emplois.

Dans ce contexte la communauté d'agglomération a réalisé une étude préalable afin de dresser un diagnostic multi-thématiques de la zone existante, notamment des implantations quantitatives et qualitatives des entreprises et ouvrir une réflexion sur la modernisation du secteur de Fréjorgues Est et Ouest. Afin de ne pas compromettre la faisabilité de ce projet situé sur la commune de Mauguio, d'une part, et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation d'autre part, il s'avère aujourd'hui nécessaire de mener des études complémentaires afin d'en tirer les éléments pour inclure dans la révision du Plan local d'urbanisme.

Dans ce projet, l'agglomération a d'ores et déjà recueilli le soutien de l'Etablissement public foncier (EPF Occitanie) avec lequel une convention d'anticipation foncière doit être conclue.

Le décret du 29 décembre 2015 définit le PLU : « Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet. Les PLU qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi à des enjeux urbains, paysagers et environnementaux. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée ».

Le PLU - et ses corollaires PLH-PDU- doivent traduire notre vision des grands principes du vivre ensemble, de la « qualité de vie dans notre milieu » sur notre commune, tant physiquement qu'en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme doit également adapter localement les objectifs et orientations stratégiques définis dans le cadre du SCoT et du PLH du Pays de l'Or. Ces objectifs intéressent bien évidemment la politique d'habitat et de peuplement, tant sur des plans quantitatifs de production de logements, que sur le plan qualitatif de l'offre diversifiée de logement.

Monsieur Le Maire de Mauguio propose donc au Conseil municipal le prononcé d'une décision de prise en considération et la délimitation de deux périmètres d'études en application de l'article 424-1 du Code de l'urbanisme sur ces secteurs d'enjeu immédiat, afin de nous doter des outils d'aide à la décision et à la gestion d'une prospective durable du territoire.

Les périmètres d'études proposés englobent ainsi :

Pour le premier : la totalité des secteurs d'habitation et mixtes de l'agglomération de Mauguio. Il se fonde sur le potentiel avéré de mutation de ces secteurs résidentiels pour les raisons exposées ci-dessus.

Les zones intéressées par ces études comprennent notamment :

- le centre-village de Mauguio et ses deux sous-secteurs :
 - o le noyau central de la circulade situé au contact du Jardin de la Motte noyau central de la circulade situé au contact du Jardin de la Motte ;
 - o les enceintes périphériques du village
- Les zones urbaines péricentrales de Mauguio-ville en deux sous-secteurs :
 - o en bordure des boulevards circulaires et le long de l'avenue G. Aldié
 - o les autres secteurs péricentraux du village
- Les secteurs de développement urbain récent de Mauguio-ville constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé sous la forme de lotissements plus ou moins denses

La délimitation des terrains impactés potentiellement par ce phénomène de renouvellement urbain comprend notamment les zones et secteurs suivants :

- La zone 1UA qui intéresse le centre-village de Mauguio et ses deux sous-secteurs :
 - o Secteur 1UA1 défini comme le noyau central de la circulade situé au contact du Jardin de la Motte noyau central de la circulade situé au contact du Jardin de la Motte ;
 - o Secteur 1UA2 défini comme les enceintes périphériques du village
- La zone 1UB qui correspond aux zones urbaines péricentrales de Mauguio-ville et se divise en deux sous secteurs :
 - o Secteur 1UB1 situé en bordure des boulevards circulaires et le long de l'avenue G. Aldi
 - o Secteur 1UB2 : autres secteurs péricentraux du village
- La zone UD qui correspond aux secteurs de développement urbain récent de Mauguio-ville constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé sous la forme de lotissements plus ou moins denses.

Conformément à l'article 424-1 du Code de l'urbanisme, les études prises en considération consisteront notamment en :

- Des études techniques analysant la nécessité de renforcer les infrastructures et équipements publics métropolitains : Voirie, réseau pluvial et d'eau usée (en lien avec le schéma directeur d'assainissement et les capacités de traitement de notre agglomération)
- Des études sur la mutabilité de ces secteurs résidentiels et notamment :
 - Etude de stratégie foncière, élaborée sur la base d'un diagnostic des possibilités de mutation et de densification des espaces bâtis ;
 - une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité et densification des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

Nous pourrions ainsi aboutir à :

- Définir pour chacun des secteurs des modèles de formes urbaines respectueuses de l'identité de ces quartiers : intégration architecturale, densité maîtrisée de ces formes, préservation des paysages et espaces libres, abords, prospects, place des tissus végétal...
- Elaborer des règles d'urbanisme permettant d'aboutir à un PLU qualitatif, (Coefficient de biotope, coefficient d'emprise au sol, de perméabilité...)
- Mieux appréhender les enjeux de mixité sociale et intergénérationnelle dans les secteurs résidentiels ou au regard des effets de leur mutation vis à vis du parc de logements (Loi SRU, déficit de logements sociaux...)

Pour le second : les zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest sur la commune de Mauguio

Il s'agit notamment de mener des études plus complètes afin :

- d'identifier les leviers d'intervention publics et privés, à la fois sur l'amélioration du fonctionnement urbain de la zone et sur l'optimisation de la gestion des surfaces privatives
- D'établir des scénarios d'évolution possibles
- De définir une stratégie foncière et immobilière accompagné d'un plan d'actions

Le périmètre identifié est institué selon une zone délimitée au Nord par la RD 189, par le Ruisseau du Nègue Cat à l'Ouest, par la RD 172 au Sud, la RD 66 pour Fréjorgues Ouest et la rue du Nègue Cat au sud de Fréjorgues Est, la rue du Salaison et la rue la Mourre à l'Est de Fréjorgues Est.

Il est à noter que la station balnéaire de Carnon, qui s'inscrit dans un contexte particulier en termes de morphologie urbaine et de contraintes et dispose d'un schéma directeur spécifique, n'entre pas dans le champ des périmètres visés par la présente délibération.

La délibération créant des de périmètres d'études permettra à la collectivité d'opposer jusqu'au rendu du PLU, le cas

échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé et désiré.

Conformément aux dispositions de l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme, « *Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.*

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée. Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants ».

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**

- **PREND** en considération la mise en place des études précitées sur le tissu urbain existant et d'approuver l'instauration d'un périmètre d'études sur les zones d'habitation et/ou mixtes de l'agglomération de Mauguio tel que décrit dans la présente délibération, selon les dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'Urbanisme.
- **PREND** en considération la mise en place des études précitées sur les zones d'activité de Fréjorgues Ouest et Est tel que décrit dans la présente délibération, selon les dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'Urbanisme.
- **INSTITUE** deux périmètres d'études suivants le descriptif et le plan joint en annexe de la présente délibération, délimitant les zones concernées par le projet urbain, conformément aux dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou ses adjoints délégués à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous les documents en rapport avec cette affaire.
- **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet d'une mention en caractère apparents dans un journal à diffusion départementale et affichée pendant un mois en mairie.

**LE MAIRE,
Yvon BOURREL**



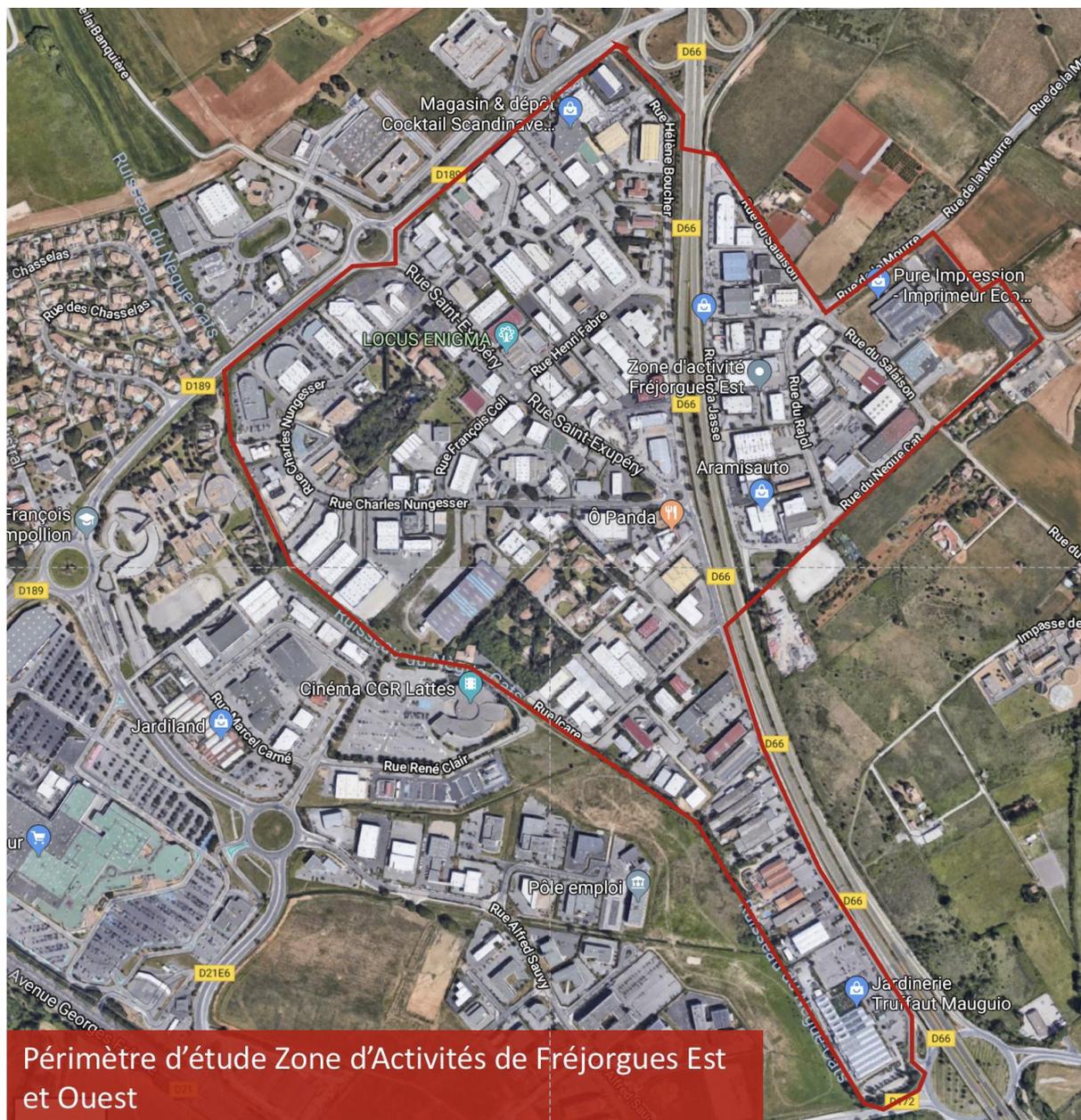
La délibération suivante est adoptée à L'UNANIMITE.

**Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
Délai de recours auprès du tribunal administratif de Montpellier : 2 mois**

Commune de Manguio

PERIMETRE D'ETUDE - Article L. 424.1 du Code de l'Urbanisme





Zone délimitée au Nord par la RD 189, par le Ruisseau du Nègue Cats à l'Ouest, par la RD 172 au Sud, la RD 66 pour Fréjorgues Ouest et la rue du Negue Cats au sud de Fréjorgues Est, la rue du Salaison et la rue la Mourre à l'Est de Fréjorgues Est.

Délibération communautaire n°CC/2021/43 du 24 juin 2021 : Périmètre d'étude sur les zones de Fréjorgues – Prise en considération – Approbation.



REPUBLIQUE FRANCAISE

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Séance du 24 juin 2021

Délibération du Conseil d'agglomération n° CC2021/43

Membres afférents au Conseil d'agglomération : 46
Membres en exercice : 46
Membres présents : 33
Membres ayant donné procuration : 12

Pour : 45
Contre : 0
Abstention : 0

Le vingt-quatre juin deux mille vingt et un à 18 heures 00, le Conseil d'agglomération, convoqué par lettre du 16 juin 2021, s'est réuni à MAUGUIO, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de **M. Stéphan ROSSIGNOL**.

PRESENTS :

CANDILLARGUES : Anthony MELIN,
LA GRANDE MOTTE : Stéphan ROSSIGNOL, Joëlle JENIN VIGNAUD, Brice BONNEFOUX, Isabelle BERGE, Bernard REY, Sonia MARGUERY, Jean-Paul FRAPPA, Sophie CAUDAL, Jean-Paul HUOT,
LANSARGUES : Michel CARLIER, Monique BOUISSEREN,
MAUGUIO : Sophie CRAMPAGNE, Franiz DENAT, Caroline FAVIER, Laurent PRADEILLE, Patricia MOULLIN TRAFFORT, Laurent CAPPELLETTI, Sophie EGLEME, Marianne PELLETIER, Bertrand COISNE, Gilles PARMENTIER,
MUDAISON : Philippe PY CLEMENT, Annie PRUDHOMME,
PALAVAS-LES-FLOTS : Christian JEANJEAN, Anne BONNAFOUS, Jean-Louis GOMEZ, Sandrine ARNAL,
SAINT-AUNES : Alain HUGUES, Florence THOMAS, Georges FANDOS,
VALERGUES : Jean-Louis BOUSCARAIN, Sandrine DUBOIS LAMBERT,

PROCURATIONS : Laurence NAVARRO à Anthony MELIN, Didier VALETTE à Michel CARLIER, Yvon BOURREL à Sophie CRAMPAGNE, Laurent TRICOIRE à Sophie CRAMPAGNE, Laurence GELY à Laurent PRADEILLE, Marie LEVAUX à Laurent CAPPELLETTI, Dominique BALZAMO à Caroline FAVIER, Daniel BOURGUET à Bertrand COISNE, Michel ROUX à Monique BOUISSEREN, Sylvie MARTEL CANNAC à Anne BONNAFOUS, Guy REVERBEL à Christian JEANJEAN, Martine PECCOUX à Alain HUGUES,

ATTRACTIVITE ECONOMIQUE

XC-2.18.

- Requalification de Fréjorgues
 - Périmètre d'études sur les zones de Fréjorgues – Prise en considération - Approbation

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or assure la gestion des zones d'activités économiques du territoire.

Les zones de Fréjorgues Est et Ouest, aménagées en plusieurs étapes (1978, 1988 et 1991) dans un contexte d'attractivité économique forte de l'aire montpelliéraine, occupent 67 ha et accueillent plus de 400 entreprises et 2 000 emplois. Bénéficiant d'une localisation stratégique aux portes de la métropole montpelliéraine, les zones de Fréjorgues sont confrontées au vieillissement du bâti et de leurs infrastructures dans un contexte de forte pression foncière.

Partant de ce constat, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or a souhaité initier une réflexion sur la modernisation du secteur de Fréjorgues Est et Ouest, afin d'identifier les leviers d'intervention publics et privés, à la fois sur l'amélioration du fonctionnement urbain de la zone et l'optimisation de la gestion des surfaces privées.

Par délibération n°26 du 19/02/2018, la commune de Mauguio a identifié et pris en considération la mise à l'étude du projet de requalification du secteur de Fréjorgues Est et Ouest et adopté le périmètre d'étude.

Par délibération n° BU 2018/39 du 22 Mai 2018, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or a confié à la SPL la réalisation de cette étude de requalification.

L'étude a permis de dresser un diagnostic des zones en termes d'activités et de typologies d'entreprises présentes, de critères d'attractivité des zones au vu des dynamiques économiques constatées et du contexte économique, urbain et environnemental dans lesquels Fréjorgues se développe.

Les enjeux qui se sont dégagés ont été traduits dans un plan d'actions organisé autour de 5 axes :

1. Améliorer la connaissance de l'évolution des zones et en assurer une meilleure gestion et animation
2. Agir sur les mobilités pour mieux relier Fréjorgues à son environnement et diminuer la saturation automobile interne
3. Agir sur la qualité architecturale et environnementale des bâtiments et des espaces publics
4. Créer un pôle de services dans la zone de Fréjorgues Ouest
5. Encourager des opérations de recyclage foncier au profit des activités à destination de professionnels en mobilisant les outils fonciers et des montages innovants.

Par délibération n° CC/2018/40 du 27 juin 2018, une convention d'anticipation foncière a été signée avec l'EPF en vue de lancer des acquisitions, en cas de vente de foncier ou bâtiments sur les zones.

Par délibération n°26 du 14/12/2020, la commune de Mauguio a pris en considération la mise en place des études sur les zones d'activités de Fréjorgues Ouest et Est selon les dispositions de l'article 424-1 du code de l'urbanisme, approuvé l'instauration d'un périmètre d'étude et institué ce périmètre selon le descriptif et le plan joints.

Par délibération n° BU/2021/45 du 11 mai 2021, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or a confié à la SPL la conduite opérationnelle du projet de requalification des ZAE de Fréjorgues Est et Ouest par voie de convention d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage prévoyant notamment une mission foncière, la sélection d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de Développement Durable en vue d'élaborer un référentiel d'aménagement durable, l'élaboration d'un plan guide et l'élaboration d'un programme pluriannuel de travaux de requalification de l'espace public, l'assistance à la mise en place et l'accompagnement de Projet Urbain Partenarial, ainsi que l'accompagnement de projets complexes de requalification / développement d'entreprises.

Le projet de requalification passe donc en phase opérationnelle. En conséquence, il est devenu nécessaire que l'agglomération, qui conduira les travaux de requalification à mener sur ce secteur prenne en considération les études menées pour la requalification de Fréjorgues Est et Ouest, approuve l'instauration d'un périmètre d'étude et institue ce périmètre selon le descriptif et le plan joint.

La délibération créant le périmètre d'étude permettra à la collectivité d'opposer jusqu'au rendu des conclusions de l'étude, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé et désiré.

Conformément aux dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, « *Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.*

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée. Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet, de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L230-1 et suivants »

Le Conseil d'agglomération, ou l'exposé du rapporteur, après en avoir délibéré, décide :

- De prendre en considération la mise en place de l'étude sur les zones d'activité économique de Fréjorgues Est et Ouest tel que décrit dans la présente délibération et d'approuver l'instauration d'un périmètre d'études selon les dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'Urbanisme,
- D'instituer un périmètre d'études suivant le plan joint en annexe délimitant les zones concernées conformément aux dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'Urbanisme,
- D'autoriser le Président, ou le vice-président délégué, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous les documents en rapport avec cette affaire.

Le Président


Stephan ROSSIGNOL

Acte rendu exécutoire
Après dépôt en Préfecture le :
Après notification ou publication le :

