

Affichage en Mairie le :

.....26/12/2017.....



Accusé de réception en préfecture  
034-213401540-20171218-DCM-156-17-DE  
Date de télétransmission : 26/12/2017  
Date de réception préfecture : 26/12/2017

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de L'HERAULT - Arrondissement de MONTPELLIER

Commune de MAUGUIO

## REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

ACTE N° 156

SEANCE DU 18/12/2017

### OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MAUGUIO : OBJECTIFS POURSUIVIS -  
MODALITES DE CONCERTATION - APPROBATION

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT et le LUNDI DIX-HUIT DECEMBRE à dix-huit heures, les membres du CONSEIL MUNICIPAL se sont réunis, sous la présidence de Monsieur Yvon BOURREL, MAIRE, sur la convocation qui leur a été adressée le MARDI DOUZE DECEMBRE DEUX MILLE DIX-SEPT.

#### Étaient présents :

MONSIEUR BOURREL YVON MAIRE

MONSIEUR CASSARD BERNARD, MADAME SANCHEZ-BRESSON ARIANE, MONSIEUR CRAVERE JACQUES, MADAME MOULLIN-TRAFFORT PATRICIA, MONSIEUR ALBERT JEAN, MADAME FAVIER CAROLINE, MONSIEUR TRICOIRE LAURENT, MADAME CRAMPAGNE SOPHIE ADJOINTS

MONSIEUR FOUCARAN ALAIN, MADAME EGLÈME SOPHIE, MONSIEUR GANIBENC BERNARD, MONSIEUR HENIN LAURENT, MONSIEUR BALZAMO DOMINIQUE, MONSIEUR CLAVERIE CHRISTIAN, MADAME FAUCOMPTE BEATRICE, MONSIEUR LEON JEAN-MICHEL, MONSIEUR RENZETTI MARC, MONSIEUR BOURGUET DANIEL, MADAME COMBARNOUS CHRISTINE, MADAME GRES BLAZIN SIMONE, MONSIEUR PRADEILLE LAURENT, MADAME CORCO PAULE, MONSIEUR SANCHEZ DOMINIQUE CONSEILLERS MUNICIPAUX

#### Procurations :

MADAME GELY LAURENCE (DONNE POUVOIR A MONSIEUR TRICOIRE LAURENT), MONSIEUR SANCHEZ ANDRE (DONNE POUVOIR A MONSIEUR ALBERT JEAN), MADAME MAILHAN CORINNE (DONNE POUVOIR A MADAME FAVIER CAROLINE), MADAME LOUYOT BARBARA (DONNE POUVOIR A MONSIEUR CRAVERE JACQUES), MONSIEUR CLAVEL CLAUDE (DONNE POUVOIR A MONSIEUR BOURREL YVON), MADAME LEVAUX MARIE (DONNE POUVOIR A MADAME CRAMPAGNE SOPHIE), MONSIEUR CAPPELLETTI LAURENT (DONNE POUVOIR A MADAME SANCHEZ-BRESSON ARIANE), MADAME RABINOVICI SYLVIE (DONNE POUVOIR A MONSIEUR BOURGUET DANIEL), MADAME MULLER AGNES (DONNE POUVOIR A MONSIEUR SANCHEZ DOMINIQUE)

Secrétaire de séance : MADAME FAUCOMPTE

Rapporteur : Monsieur Bernard CASSARD

UAT

Session n° 18122017 année 2017 - Dossier n° 18

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment son article L 153-8 et suivants ;

**CONSIDÉRANT** que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Mauguio-Carnon a fait l'objet d'une révision approuvée le 17 juillet 2006 puis de 6 modifications approuvées les 22 septembre 2008, 9 novembre 2009, 5 novembre 2012, 12 novembre 2013, 29 juin 2015 et 6 mars 2017. Une révision allégée a été approuvée le 14 novembre 2016.

**CONSIDÉRANT** que l'engagement de la révision du Plan Local d'Urbanisme répond à deux enjeux majeurs :

- Décliner localement les objectifs et orientations stratégiques définis dans le cadre du SCOT de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or approuvé le 15 décembre 2011 et en cours de révision ;
- Permettre la réalisation du projet urbain communal.

Dans le respect des objectifs de renouvellement urbain du territoire urbain et de limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, le PLU permettra, en particulier, de pallier les effets induits par la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et des règles de superficie minimale des terrains consécutive à la promulgation de la Loi du 24 mars 2014 dite « loi ALUR ». Il s'agira dans cette perspective, de réviser le PLU afin de maintenir les conditions d'une maîtrise optimale du projet urbain dans son environnement.

Les objectifs poursuivis.

La révision du PLU s'inscrit dans les objectifs définis par la loi, notamment par les articles L111-1 et L111-2 du Code de l'urbanisme.

**CONSIDERANT** que la révision du PLU intégrera les objectifs fondamentaux de protection et de mise en valeur de son patrimoine environnemental, l'appréhension des évolutions démographiques prévisibles, le développement économique et l'adaptation du territoire aux risques et au réchauffement climatique.

Dans ces perspectives, la révision du PLU permettra de consolider l'identité de la Commune autour des axes majeurs d'un développement harmonieux :

**Développer un parc de logement équilibré pour répondre aux besoins de tous et favoriser la diversité sociale et intergénérationnelle.**

La maîtrise de l'évolution démographique de la commune et la mise en œuvre d'actions en faveur de l'accès au logement pourra notamment se traduire par des mesures plurielles et complémentaires :

- Développer une offre de logements équilibrée, diversifiée et solidaire ;
- Confirmer les potentiels d'ouverture à l'urbanisation actés dans une logique privilégiée de limitation des consommations d'espaces naturels et agricoles ;
- Poursuivre et maîtriser le renouvellement urbain du tissu urbain existant.
- Préserver l'identité de la commune et préserver le patrimoine historique, architectural et rural.

**Renforcer la place de Mauguio comme pôle d'emploi, développer de façon harmonieuse le tourisme et les services de proximité.**

Cet objectif pourra notamment se décliner à travers diverses politiques urbaines :

- Planifier et maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de secteurs stratégiques pour maintenir un potentiel d'extensions urbaines et de développement économique ;
- Définir et développer un modèle de tourisme balnéaire conciliant attractivité, maîtrise des capacités d'accueil et préservation du patrimoine naturel littoral ;
- Redynamiser et réinvestir les parcs d'activités commerciales et artisanales ;
- Poursuivre le développement du commerce de proximité.

**Préserver et valoriser les paysages, les espaces littoraux, naturels et agricoles**

Dans une perspective de développement durable, de prise en compte de la Loi Littoral et d'adaptation du territoire aux risques naturels et au changement climatique, il s'agira notamment de :

- Protéger et mettre en valeur le paysage agricole. Limiter sa consommation. Définir et développer un modèle d'agriculture durable et péri urbaine.
- Consacrer la trame bleue des cours d'eau et ruisseaux et la trame verte des continuités écologiques et paysagères ;
- Prendre en compte les risques naturels et le changement climatique dans les choix d'aménagement et de développement communaux.

**Mieux maîtriser les déplacements en privilégiant les transports collectifs, en optimisant le réseau viaire et en accordant une place majeure aux déplacements doux.**

Il pourra notamment s'agir de :

- Promouvoir le développement des modes de transports collectifs et des équipements multi modaux liés ;
- Initier, promouvoir, et accompagner les projets d'infrastructures de voirie structurants ;
- Poursuivre la requalification des entrées de ville, des pénétrantes, favoriser les maillages viaires, créer une seconde circulade dans Mauguio centre et mieux maîtriser la circulation et le stationnement à Carnon.

**Accompagner le développement de la ville par la création ou la requalification de nouveaux équipements et espaces publics.**

- Mener une réflexion prospective sur les besoins de création ou d'extension d'équipements publics structurants liés aux évolutions démographiques en cours ou futures ;
- Valoriser l'identité de Carnon par une requalification du front de mer, des espaces publics et paysagers, du canal...
- Spécifier les ambiances urbaines par un traitement des espaces publics et paysagers : promenades « vertes », parcs urbains...

**Les modalités de concertation**

Conformément à l'article L300-2 du Code de l'urbanisme, la concertation du public sera effective pendant toute la durée d'élaboration du projet de PLU. Elle associera le plus largement possible les habitants, les associations et les autres personnes concernées.

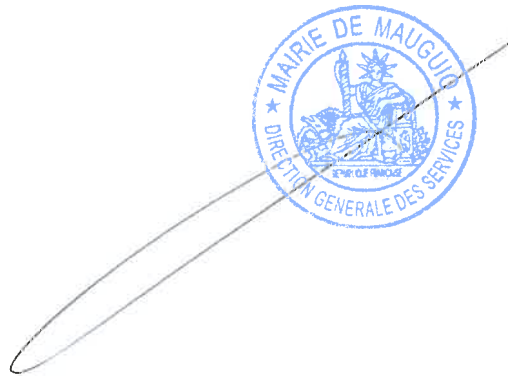
La concertation sera menée au moins selon les modalités suivantes :

- Informations sur le site internet de la commune de Mauguio et dans son magazine municipal ;
- Réunions publiques de présentation et d'échange organisées tout au long de la phase de concertation ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses avis, observations à l'hôtel de ville de Mauguio (aux jours et horaires habituels d'ouverture de la Mairie). Une publication dans un journal local informera le public de la date de clôture desdits registres ;
- Mise à disposition de l'ensemble du projet de PLU, pendant un mois minimum, avant arrêt du projet par le conseil municipal à l'hôtel de ville de Mauguio (aux jours et horaires habituels d'ouverture de la Mairie). Une publication dans un journal local informera le public du début de la mise à disposition de l'ensemble du projet de PLU.

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

- Prescrit la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio,
- Approuve les objectifs poursuivis tels que précisés par la présente délibération,
- Approuve les modalités de concertation telles que précisées par la présente délibération,
- Autorise M. Le Maire à signer tout acte et document relatif à cette affaire.

**LE MAIRE,  
Yvon BOURREL**



**La délibération suivante est adoptée à LA MAJORITE : 29 voix pour, 1 contre et 3 abstentions.**

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

Accusé de réception en préfecture  
034-213401540-20171218-DCM-156-17-DE  
Date de télétransmission : 26/12/2017  
Date de réception préfecture : 26/12/2017

# MODIFICATION n°7 du PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAUGUIO

## Prescription

### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

**Je soussigné, Monsieur Yvon BOURREL**, Maire de la Commune de Mauguio-Carnon, certifie avoir fait procéder à l’affichage à compter de ce jour et pour une durée minimale d’un mois en Mairie et Mairie annexe (Carnon), lieux habituels d’affichage :

- De la délibération du Conseil Municipal n°152/23 du 18 décembre 2023 qui confirme sa décision de la Commune de Mauguio de ne pas réaliser une étude environnementale concernant la procédure de modification n°7 du Plan local d’urbanisme de la commune de Mauguio et autorise M. Le Maire à signer tout acte et document relatif à cette procédure,
- De l’Arrêté Municipal n°URBA-235-2023 du 26 décembre 2023 par lequel Monsieur le Maire de Mauguio-Carnon a prescrit la procédure de modification n°7 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la Commune de Mauguio.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.



Fait à Mauguio, le 26 décembre 2023

Le Maire,

Yvon BOURREL

#### MAIRIE

Place de la Libération  
Charles de Gaulle BP 20  
34132 MAUGUIO Cedex  
Tél. 04 67 29 05 00 - Fax. 04 67 29 24 97

#### MAIRIE ANNEXE

Centre administratif  
Carnon Plage  
34130 MAUGUIO  
Tél. 04 67 68 10 52 - Fax. 04 67 50 87 05

mairie@mauguio-carnon.com  
www.mauguio-carnon.com





## AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE PROCÉDURE ADAPTÉE

### MAÎTRISE D'ŒUVRE POUR LA CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE CRÈCHE "LA RUCHE"

**IDENTIFICATION DE L'ACHETEUR**  
Mairie de Castelnaud-le-Lez  
SIRET : 21340057500014  
Groupement de commandes : Non

**COMMUNICATION :**  
Lien vers le profil d'acheteur : <https://marches.montpellier3m.fr>  
Identifiant interne de la consultation : 24MOe\_LA-RUCHE  
Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : Oui  
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : Non  
Contact : Service des Marchés Publics - Tél. : +33 467142789 - mail : [marches-publics@castelnaud-le-lez.fr](mailto:marches-publics@castelnaud-le-lez.fr)

**PROCÉDURE :**  
Procédure adaptée ouverte

**Conditions de participation :** L'équipe de maîtrise d'œuvre devra avoir la compétence en matière d'architecture au sens de la loi 77-2 du 3.1.1977 modifiée par l'article 107 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012. Autres compétences exigées : L'équipe comprendra notamment les compétences suivantes ingénieurs spécialistes en économie de la construction, en structure ; en fluides - thermique - développement durable.  
Technique d'achat : Sans objet

**DATE ET HEURE LIMITE DE RÉCEPTION DES PLIS :**  
31 janvier 2024 à 12 H 00

**Présentation des offres par catalogue électronique :** Interdite  
**Réduction du nombre de candidats :** Non  
**Possibilité d'attribution sans négociation :** Oui  
L'acheteur exige la présentation de variantes : Non

**IDENTIFICATION DU MARCHÉ :**  
Intitulé du marché : Maîtrise d'œuvre pour la construction de la nouvelle crèche "LA RUCHE"

**Code CPV principal :** 71221000  
**Type de marché :** Services  
**Lieu principal d'exécution :** Castelnaud-le-Lez (34170)  
**Durée du marché :** 34 mois  
**La consultation comporte des tranches :** Non  
**Marché alloué :** Non  
**Critères d'attribution :** Prix 60 % et Valeur technique 40 %

**INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**  
Visite obligatoire : Non

**DATE D'ENVOI DU PRÉSENT AVIS :** 02 janvier 2024



## MAUGUIO CARNON

### AVIS D'AFFICHAGE

#### MODIFICATION n° 7 du PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAUGUIO

##### Prescription

Par arrêté municipal n° URBA-235-2023 du 26 décembre 2023, Monsieur le Maire de Mauguio-Carnon a prescrit la procédure de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Mauguio.

Conformément aux dispositions des articles R 153-20 à R 123-22 du Code de l'urbanisme, cet arrêté est affiché en Mairie et lieux habituels durant un mois.

Le projet de modification n° 7 du PLU, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public à la Mairie de Mauguio-Carnon et à la mairie annexe de Carnon aux jours et horaires d'ouverture habituels (sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles).



Commune de La Grande Motte - Hérault

### DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Par délibération n° 593 en date du 20 décembre 2023, le conseil municipal de La Grande Motte a approuvé l'institution de Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones U et UA du Plan Local d'Urbanisme de la ville de La Grande Motte.

Par délibération n° 594 en date du 20 décembre 2023, le conseil municipal de La Grande Motte a approuvé l'institution de Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le périmètre de la Zone Artisanale et Commerciale de La Grande Motte.

Le Maire  
Stéphan ROSSIGNOL

### LAURENT AMOROSO CONSEIL

Société à responsabilité limitée à associé unique  
au capital de 6.500 euros  
Siège social : 76 rue de la Rivière - 34730 PRADES LE LEZ  
R.C.S MONTPELLIER N° 484 370 655

Selon décisions de l'associé unique, en date du 27 décembre 2023 :

L'objet social de la société a été modifié comme suit :  
**Ancien objet social :** L'accompagnement d'une clientèle de particuliers pour la réalisation de leurs investissements immobiliers. La formation. Le coaching.  
**Nouvel objet social :** L'accompagnement et le conseil d'une clientèle de particuliers pour la réalisation de leurs investissements immobiliers ; l'acquisition, la souscription, la détention, la cession, l'apport et/ou la gestion, pour son propre compte, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, de tous titres de participations, valeurs mobilières, dans tout type d'entreprise et société, qu'elle qu'en soit la forme, la nationalité ou l'activité ; la prise de participation dans tout actif immobilier ou mobilier, financier, industriel ou commercial, aux fins de l'exploiter, de le louer ou plus généralement, d'en tirer un revenu ou une plus-value, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces participations.

Le capital social a été augmenté d'un montant de 399.165 euros, par voie d'apport en nature, pour être porté de 6.500 euros à 405.665 euros.

Les statuts ont été modifiés en conséquence et mention sera faite au RCS de MONTPELLIER.

Pour avis, le Gérant

### LAURENT AMOROSO CONSEIL

Société à responsabilité limitée à associé unique  
au capital de 6.500 euros  
Siège social : 76 rue de la Rivière - 34730 PRADES LE LEZ  
R.C.S MONTPELLIER N° 484 370 655

Selon décision du gérant, en date du 27 décembre 2023 :

Le siège social de la société a été transféré du 76 rue de la Rivière à PRADES-LE-LEZ (34730) au 1217 route de Montpellier à PRADES-LE-LEZ (34730).  
L'article 4 des statuts a été modifié en conséquence et mention sera faite au RCS de MONTPELLIER.

Pour avis, le Gérant



## ODYSSÉE DROIT

Association d'Avocats  
à Responsabilité Professionnelle Individuelle

Le Bleu d'Or  
120 rue Thor  
34000 MONTPELLIER  
04 67 17 97 10

### GDLX

Société par actions simplifiée  
au capital de 66 000 euros  
Siège social : Mas du Salsain  
34740 VENDARGUES  
449 993 138 RCS MONTPELLIER

Par décisions unanimes en date du 20 décembre 2023, les associés ont décidé de réduire le capital social de 5 000 euros pour le ramener à 61 000 euros par rachat et annulation de 200 actions sous condition de l'absence d'intervention de toute opposition.  
Le procès-verbal constatant la décision sera déposé au greffe du Tribunal de commerce de MONTPELLIER à l'issue de la présente publication.

Pour avis, le Président

### AVIS DE CONSTITUTION DE SOCIÉTÉ

Aux termes d'un acte passé le 01/12/2023, il a été créé une SAS ayant les caractéristiques suivantes :

**Dénomination :** SAS RENOVATION 3D OCC  
**Capital :** 1 000 €  
**Siège social :** 165 rue du 8 mai 1945 34400 LUNEL  
**Objet :** Travaux de rénovation dans le bâtiment (placo, peinture carrelage, parquet, carrelage et travaux de maçonnerie) et pose de menuiseries intérieure et extérieure  
**Durée :** 99 ans  
**Président :** M. ZERYOUH AISSA demeurant 137 avenue de Lodève Rés. de Paris 34080 MONTPELLIER, né le 15/12/1965 Oran (Algérie), de nationalité française  
**Admission aux assemblées et droit de vote :** Tout associé peut participer aux assemblées sur justifications de son identité et de l'inscription en compte de ses actions  
**Cession des parts :** soumise à l'agrément des autres actionnaires  
**Immatriculation :** au Greffe du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER.

Pour avis, le Président

### AVIS DE CONSTITUTION DE SOCIÉTÉ

Aux termes d'un acte passé le 01/12/2023, il a été créé une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

**Dénomination :** SASU RS8 AUTO  
**Capital :** 3 000 €  
**Siège social :** 165 rue du 8 mai 1945 34400 LUNEL  
**Objet :** Achat et vente de véhicules neufs et occasions. Achat et vente de pièces détachées. Location de véhicules. Courtier en prestation de mécaniques et carrosserie  
**Durée :** 99 ans  
**Président :** M. DRIHMOU ABDEKOUAHID demeurant 30 rue des tulipes 34070 MONTPELLIER, né le 19/09/1986 à Montpellier  
**Admission aux assemblées et droit de vote :** Tout associé peut participer aux assemblées sur justifications de son identité et de l'inscription en compte de ses actions  
**Cession des parts :** soumise à l'agrément des autres actionnaires  
**Immatriculation :** au Greffe du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER.

Pour avis, le Président

RECTIFICATIF à l'annonce parue le 21/07/2022 dans "La Gazette de Montpellier" n° 1779 concernant la clôture de liquidation de la SAS AXEL, lire "AGE du 18/07/2022".

## Service annonces légales

Contact: Marie-Laure Boyer

Tél. 06 75 08 84 20

E.mail : [annonceslegales@gazettedemontpellier.fr](mailto:annonceslegales@gazettedemontpellier.fr)

[www.lagazette-legales.fr](http://www.lagazette-legales.fr)

[www.lagazettedemontpellier.fr](http://www.lagazettedemontpellier.fr)

Aux termes d'un contrat de location gérance en date à NIMES du 7 décembre 2023, Monsieur CHAOU Mohamed né le 1<sup>er</sup> janvier 1968 à IAMOUMENE (MAROC) gérant de ALLIANCE TAXIS, demeurant et domicilié 16 Lotissement porte de Garigues à AIMARGUES (Gard) a concédé à la SARL HORIZON TAXI, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 € inscrite au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 948 782 628, dont le siège social est sis 21 Lot Lou Grand Camp 34400 ENTRE-VIGNES et à compter du 2 janvier 2024, son fonds artisanal de taxi comprenant le bénéfice de l'autorisation de stationnement taxi n° 322 délivrée le 9 octobre 2020 par la mairie de MARSILLARGUES, dont le loueur est titulaire, et un véhicule équipé taxi de marque VOLKSWAGEN, immatriculé sous le n°FF 930 DB. L'acte a été enregistré au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de NIMES le 19 décembre 2023, référence 3004FP01 2023 A 04053.

### TAPROOM

SAS au capital de 10 000 €  
Siège social : 55 rue de Montels St Pierre  
34070 MONTPELLIER  
897 907 804 RCS de MONTPELLIER

En date du 13/12/2023, les associés ont décidé d'étendre l'objet social de la société à : restauration, à compter du 13/12/2023. Modification au RCS de MONTPELLIER.

### CHANTALI

SCI en liquidation au capital de 76 224,51 euros  
Siège social : 3 rue des Frères Perret - 34070 MONTPELLIER  
RCS MONTPELLIER 413 671 744

Suivant délibération en date du 31/12/2022, la collectivité des associés, après avoir entendu le rapport du liquidateur, a approuvé les comptes de liquidation, a donné quitus au liquidateur Madame Chantal LEHE, demeurant 110 place des Trilons - 34280 LA GRANDE MOTTE et l'a déchargé de son mandat et a prononcé la clôture des opérations de liquidation.  
Mention sera faite au RCS de MONTPELLIER.



## AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

### TRAVAUX DE DÉMOLITION DE LA ZONE PRÉDASUD BUS TRAM - 10M712

**TAM - TRANSPORTS DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTPELLIER**  
M. Loïc MESSNER - Directeur Général  
Mandataire de 3M  
125 rue Léon Trotski - CS 60014  
34075 MONTPELLIER Cedex 3  
Tél. : 04 67 07 63 56  
mél : marches@tam-way.com  
web : <http://www.tam-voyages.com>  
SIRET 31487181500093

**Groupement de commandes** : Non  
**Principale(s) activité(s) de l'entité adjudicatrice** : Services de chemin de fer urbains, de tramway ou d'autobus ;  
**L'avis implique un marché public**

**OBJET** : Travaux de démolition de la zone Prédasud - Bus Tram - 10M712

**Référence acheteur** : 10M712  
**Type de marché** : Travaux  
**Procédure** : Procédure adaptée ouverte  
**Technique d'achat** : Sans objet  
**Lieu d'exécution** : 34000 Montpellier  
**Durée** : 4 mois.

**DESCRIPTION** : Travaux de démolition des dalles et bâtiments existants de la parcelle anciennement occupée par l'entreprise PREDASUD nécessaires à l'aménagement d'une nouvelle zone de remisage pour bus électriques et de ses bâtiments annexes

Les travaux comprennent notamment :  
- la démolition complète des bâtiments existants  
- la démolition de l'ensemble de la dalle béton  
- la mise en place d'une clôture périphérique  
- le concassage du béton en place (PSE obligatoire)

**Classification CPV** :  
Principale : 45110000 - Travaux de démolition de bâtiments et travaux de terrassement  
**Forme du marché** : Prestation divisée en lots : non  
**Les variantes sont exigées** : Non

**CONDITIONS DE PARTICIPATION** :  
**Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat** :  
Aptitude à exercer l'activité professionnelle : cf. RC

**Marché réservé** : NON  
**Réduction du nombre de candidats** : Non  
**La consultation comporte des tranches** : Non  
**Possibilité d'attribution sans négociation** : Oui  
**Visite obligatoire** : Oui  
cf. article 2.1.8 du RC

**Critères d'attribution** :  
Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).

**Renseignements d'ordre administratifs** :  
Service des Marchés  
Tél. : 04 67 07 63 56  
**L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur** : Oui  
**Présentation des offres par catalogue électronique** : Interdite

**REMISE DES OFFRES** : 21 mars 2024 à 17h00 au plus tard.

**RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES** :  
Procédure adaptée - articles L.2123-1 et R.2123-1 à R.2123-7 du code de la commande publique avec possibilité de négocier et remplissant les conditions de l'article R.2123-1 2° du code de la commande publique  
DCE téléchargeable sur [www.tam-voyages.com](http://www.tam-voyages.com) rubrique "appels d'offres"

**Conditions de remise des offres** : cf RC  
Le marché comporte une clause emploi insertion  
**Nota** : Les 3 candidats les mieux classés à l'issue de l'analyse des offres initiales participeront à la phase de négociation (contrairement à ce qui est mentionné ci-dessus par défaut)  
Une PSE est obligatoire portant sur la réalisation du concassage du béton en lieu et place de son chargement et évacuation, tel que prévu dans l'offre de base. Cette prestation comprendra l'amenée et le repli du matériel nécessaire, puis le concassage du béton en granulométrie 0/80 et la mise en dépôt à l'angle sud-est du site  
Avant tout dépôt dématérialisé, lire attentivement les conditions générales d'utilisation de la plateforme

**ENVOI À LA PUBLICATION** : le 13 février 2024

**Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.**  
Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur <http://www.tam-voyages.com>



## AVIS D'ATTRIBUTION

### TRANSPORT D'OEUVRES D'ART POUR LA RÉGION OCCITANIE

**RÉGION OCCITANIE**  
Mme Carole DELGA - Présidente  
22 boulevard du Maréchal Juin  
31406 TOULOUSE  
Tél. : 05 61 33 50 50  
mél : marches.publics@laregion.fr  
web : <http://www.laregion.fr>  
SIRET 20005379100014

Le marché ne fait pas l'objet d'une procédure conjointe  
**L'avis implique un Accord-Cadre**

**OBJET** : Transport d'oeuvres d'art pour la région Occitanie

**Référence acheteur** : 2023-FCS-0433  
**Nature du marché** : Services  
**Procédure ouverte**  
**Classification CPV** :  
Principale : 60112000 - Services de transport routier public  
**La procédure d'achat du présent avis est couverte par l'accord sur les marchés publics de l'OMC** : OUI

**Critères d'attribution** :  
Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).

**Date d'envoi de l'avis de publicité initial au JOUE et au BOAMP** : 06 octobre 2023

**Le marché s'inscrit dans un projet/programme financé par des fonds communautaires** : non

**Instance chargée des procédures de recours** :  
Tribunal administratif de Toulouse  
68, rue Raymond IV - BP 7007  
31068 Toulouse Cedex 07  
Tél. : 05 62 73 57 57 - Fax : 05 62 73 57 40  
greffe.ta-toulouse@juradm.fr

**Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours** :  
Greffe du Tribunal administratif de Toulouse  
68, rue Raymond IV - BP 7007  
31068 Toulouse Cedex 07  
Tél. : 05 62 73 57 57 - Fax : 05 62 73 57 40  
greffe.ta-toulouse@juradm.fr

**ATTRIBUTION DU MARCHÉ** :  
**Valeur totale du marché (hors TVA)** : 800 000 euros  
Nombre d'offres reçues : 6, Nombre d'offres reçues par voie électronique : 6  
Date d'attribution : 13/02/24

Marché n° : 20240005  
LP ART, 274 rue de Rosny, 93100 MONTREUIL  
Montant HT : 200 000,00 euros  
Le titulaire est une PME : NON  
Sous-traitance : non.

Marché n° : 20240005  
PARTNER FINE ART, 135 rue du Fosse Blanc, 92230 GENNEVILLIERS  
Montant HT : 200 000,00 euros  
Le titulaire est une PME : OUI  
Sous-traitance : non.

Marché n° : 20240005  
BOVIS TRANSPORTS, 1 bis rue Edouard Aubert, 91712 FLEURY MEROGIS  
Montant HT : 200 000,00 euros  
Le titulaire est une PME : NON  
Sous-traitance : non.

Marché n° : 20240005  
ESI FINE ART, 12 av. du Noyer à la Malice, 95380 LOUVRES  
Montant HT : 200 000,00 euros  
Le titulaire est une PME : OUI  
Sous-traitance : non.

Marché n° : 20240005  
ANDRE CHENUE SA, Zone 9 Bat Q, Pa Logistique Saint Isidore  
Box 46, 06200 NICE  
Montant HT : 200 000,00 euros  
Le titulaire est une PME : OUI  
Sous-traitance : non.

**RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES** :  
Les contrats et les documents afférents sont consultables sur demande écrite auprès du pouvoir adjudicateur par courrier ou par mail adressé à marches.publics@laregion.fr

**ENVOI À LA PUBLICATION** : le 14 février 2024

Pour retrouver cet avis intégral, allez sur <https://marchespublics.laregion.fr>



## AVIS DE MARCHÉ

### RÉALISATION DES TRAVAUX DE RÉALISATION DES AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC 1 CAMBACERES 3<sup>ème</sup> TRANCHE, QUARTIER DE LA GARE TGV SUD DE FRANCE, MONTPELLIER (34)

**POUVOIR ADJUDICATEUR** :  
**I.1) Nom et adresses** : S.A.3.M., 45 place Ernest Granier CS 29502, F - 34960 Montpellier, courriel : Tristan.rambion@serm-montpellier.fr  
Code NUTS : FRJ13  
**Adresse(s) internet** :  
Adresse principale : <http://www.serm-montpellier.fr>  
Adresse du profil d'acheteur : <https://www.achatpublic.com/sdm/ent/gen/index.jsp>  
Les documents du marché sont disponibles gratuitement en accès direct non restreint et complet, à l'adresse : <http://achatpublic.com>  
**Adresse à laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues** : le ou les point(s) de contact susmentionné(s).  
**Les offres ou les demandes de participation doivent être envoyées** : par voie électronique via :  
[https://www.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL\\_2024\\_3Jb3iib3pj](https://www.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL_2024_3Jb3iib3pj)

**Type de pouvoir adjudicateur et activité** :  
Société Publique Locale  
Activité : Aménagement

**OBJET - Intitulé**  
Réalisation des travaux de réalisation des aménagements des espaces publics de la ZAC 1 CAMBACERES 3<sup>ème</sup> tranche, quartier de la gare TGV SUD DE France, Montpellier (34).

**Type de marché** : travaux  
**Durée du marché** : 48 mois  
**Type de procédure** : Appel d'offres ouvert

**DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES OFFRES** :  
15 mars 2024 - 12 heures

**DATE D'ENVOI DU PRÉSENT AVIS** : 16 février 2024

## AVIS DE CONSTITUTION DE SOCIÉTÉ

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 janvier 2024, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes.

**Dénomination sociale** : ASPHODELE 84  
**Forme** : SASU  
**Objet social** : Vente de détails et de gros alimentaires et non alimentaires, import et export de tous types de marchandises, achat, revente et négoce.  
La participation directe ou indirecte de la société à toutes les activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires. Et, d'une façon générale, toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utiles à cet objet ou à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.  
**Siège social** : 13 Route de Montpellier 34430 SAINT-JEAN-DE-VEDAS  
**Capital** : 1 000 euros  
**Durée** : 99 ans à compter de son immatriculation au greffe de MONTPELLIER  
**Début de l'activité** : Dès l'immatriculation au greffe de Montpellier  
**Président** : BELHADJ Ahmed, Chérif demeurant au 56 Avenue Charles de Gaulle, résidence Le Camp Rambaud, 84130 LE PONTET  
**Admission aux assemblées et droit de vote** : Seuls les associés ont le droit d'assister aux assemblées et de participer aux délibérations  
**Transmission d'actions** : La cession des actions est libre  
**Immatriculation** : au RCS de MONTPELLIER

Pour avis et mention

## GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE FONTMAGNE

au capital de 594.551,17 euros  
Siège social : Château de Fontmagne  
34160 CASTRIES  
RCS de MONTPELLIER : 322 577 594

Les associés ont décidé par AGE du 10/02/2024 de nommer à compter du 10/02/2024 M. François de Beaudrap, demeurant 52 avenue des Portes Cartier 35400 SAINT MALO, gérant en remplacement de M. Jacques Durand de Fontmagne démissionnaire le 10/02/2024.

Pour avis la Gérance



## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### RELATIVE A LA MODIFICATION N° 7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAUGUIO

Il sera procédé du **lundi 18 mars 2024 à 8H00 et jusqu'au jeudi 18 avril 2024 à 17H00 inclus**, soit durant trente-deux jours consécutifs à une enquête publique relative au projet de modification n° 7 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio.

Les caractéristiques principales du projet de modification du Plan local d'urbanisme consistent à apporter des ajustements au règlement et/ou zonage du PLU applicables aux secteurs UE2, 1AUE1, A, NM et NL du Plan Local d'Urbanisme et consistent notamment à :

- Rectifier et réactualiser les règles d'urbanisme applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest
- Rectifier les règles valant pour le secteur 1AUE2 en matière de destination de construction interdites (article 1AUE1)
- Intégrer deux mas traditionnels supplémentaires au titre des "mas remarquables" recensés par le Plan Local d'Urbanisme en secteur A
- Reclasser les secteurs dits "Le petit Travers", "Le Travers" et "le grand Travers" relevant jusqu'ici du zonage NM en zonage NL

Par ordonnance n° E23000153/34 du 30/01/2024, M le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Thierry DAVIN, Inspecteur principal du Trésor retraité, en qualité de Commissaire-Enquêteur.

#### Dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête sera déposé et consultable du 18 mars 2024 à 8H00 et jusqu'au jeudi 18 avril 2024 à 17H00 inclus :

- à la Mairie de Mauguio-Carnon et en Mairie Annexe de Carnon pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi au vendredi matin de 8H00 à 12H00 et de 13H30 à 17H30, le vendredi après-midi de 13H30 à 17H00).
- Sur le site internet de la Commune de Mauguio-Carnon : <https://www.mauguio-carnon.com> ou <https://www.mauguio-carnon.com/ma-ville/municipalite/concertations>
- sur le site dématérialisé mis à disposition du public à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/modification7plu/>
- Au moyen du point numérique mis à disposition des usagers dans le hall d'accueil de l'Hôtel de Ville. Place de la Libération à Mauguio, du lundi au vendredi, aux jours et heures habituels d'ouverture.

#### Observations et propositions :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête, du 18 mars 2024 à 8H00 et jusqu'au jeudi 18 avril 2024 à 17H00 inclus :

- Sur les registres d'enquête déposés à la Mairie de Mauguio, siège de l'enquête et en Mairie Annexe de Carnon ;

- Les adresser par écrit à M. Le Commissaire-enquêteur :  
Monsieur Thierry DAVIN  
Enquête publique Modification n°7 du PLU  
Hôtel de ville  
Place de la Libération Charles de Gaulle BP 20  
34130 Mauguio

- Les déposer par voie électronique sur le registre dématérialisé mis à disposition du public à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/modification7plu/>

M. Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Mauguio siège de l'enquête, Place de la Libération les :

- lundi 18 mars 2024 de 9H00 à 12H00,
- vendredi 05 avril 2024 de 9H00 à 12H00,
- et le jeudi 18 avril 2024 de 14H00 à 17H00.

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

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Commune de Mauguio-Carnon Place de la Libération Charles de Gaulle BP 20 34132 Mauguio cedex dès la publication de l'arrêté d'ouverture.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur sont tenus, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la Mairie de Mauguio-Carnon, la Préfecture de l'Hérault ainsi que sur le site internet de la Commune de Mauguio-Carnon. <https://www.mauguio-carnon.com>

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 7 du PLU de Mauguio, 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 au Conseil municipal de Mauguio pour approbation.

## NEUTRONMED

Société à responsabilité limitée  
au capital de 1 000 euros  
Siège social : 3 rue Gua - 34880 LAVÉRUNE  
529 755 324 RCS MONTPELLIER

La réduction du capital social de 1 500 euros à 1 000 euros, ayant fait l'objet d'une première parution en date du 4 janvier 2024, est devenue définitive à la date du 9 février 2024 ainsi que le constate le procès-verbal des décisions de la gérance du 19 février 2024, cette réduction de capital a pris effet au 9 février 2024.  
Les articles 7 et 8 des statuts ont été mis à jour en conséquence.

Pour avis, la Gérance



## AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE PROCÉDURE ADAPTÉE

### PRESTATION DE SERVICE DE RECRUTEMENT EN INTÉRIM DE PROFESSIONNELS DE LA PETITE ENFANCE

#### IDENTIFICATION DE L'ACHETEUR :

Mairie de Castelnaud-le-Lez  
SIRET : 21340057500014  
Groupement de commandes : Non

#### COMMUNICATION :

**Lien vers le profil d'acheteur :** <https://marches.montpellier3m.fr>  
**Identifiant interne de la consultation :** 24INTERIM\_PE  
**Intégralité des documents sur le profil d'acheteur :** Oui  
**Utilisation de moyens de communication non communément disponibles :** Non  
**Contact :** Service des Marchés Publics - Tél. : +33 4 67 14 27 39 - mail : [marches-publics@castelnaud-le-lez.fr](mailto:marches-publics@castelnaud-le-lez.fr)

#### PROCÉDURE :

**Procédure adaptée ouverte**  
**Conditions de participation :** Aucune.  
**Technique d'achat :** Sans objet

**DATE ET HEURE LIMITE DE RÉCEPTION DES PLIS :**  
12 mars 2024 à 12 H 00

**Présentation des offres par catalogue électronique :** Interdit  
**Réduction du nombre de candidats :** Non  
**Possibilité d'attribution sans négociation :** Oui  
**L'acheteur exige la présentation de variantes :** Non

#### IDENTIFICATION DU MARCHÉ :

**Intitulé du marché :** Prestation de service de recrutement en intérim de professionnels de la Petite Enfance  
**Code CPV principal :** 79620000-6  
**Type de marché :** Services  
**Lieu principal d'exécution :** Castelnaud-le-Lez (34170)  
**Durée du marché :** 48 mois  
**La consultation comporte des tranches :** Non  
**Marché alloti :** Non  
**Critères d'attribution :** Prix 60 % et Valeur technique 40 %

#### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

**Visite obligatoire :** Non

**DATE D'ENVOI DU PRÉSENT AVIS :** 16 février 2024

## AVIS DE CONSTITUTION DE SOCIÉTÉ

Aux termes d'un acte sous seing privé du 20/02/2024, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

**Forme :** SASU  
**Dénomination sociale :** GNK DIFFUSIONS  
**Capital :** 1 000 €  
**Siège social :** 25 avenue de Maurin les Marescals D 34000 MONTPELLIER  
**Objet social :** la vente de journaux, publications et collections périodiques et à titre accessoire toutes activités commerciales exercées selon l'usage par les kiosquiers diffuseurs de presse (presse, boissons chaudes et fraîches, glaces et granités, snacks salés et sucrés, réception de colis, transfert d'argent, cartes grises, photocopie, imprimerie, clés minute, conciergerie, ouvrages de librairie populaire, cartes postales, téléphones et accessoires, articles de papeterie, bibeloterie, confiseries, jeux de la Française des Jeux, PMU, vente de billets de bus, bateaux et avions ainsi que le tramway et le bus  
**Durée :** 99 ans  
**Président :** M. Isaac Oussat demeurant au 25 avenue de Maurin les Marescals D 34000 MONTPELLIER  
**Admission aux assemblées et droit de vote :** Seul l'associé unique a le droit d'assister aux assemblées et de participer aux délibérations  
**Transmission des actions :** La cession des actions de l'associé unique est libre  
**Immatriculation :** au RCS de MONTPELLIER.

Pour avis, le Président

## SARL PGK MULTISERVICES

SARL au capital de 100 €  
Siège social : 391 chemin du Floreal  
34970 LATTES  
RCS MONTPELLIER 982 998 247

L'assemblée générale extraordinaire du 15/02/2024 a décidé la dissolution volontaire de la société à compter du 15/02/2024. Elle a nommé pour une durée illimitée en qualité de liquidateurs Monsieur GANASSI Matteo, demeurant 391 chemin du Floreal, 34970 LATTES et Madame KLAK Celine, demeurant 80 chemin du moulin à vent, 30900 NÎMES et a fixé le siège de la liquidation au siège social de la société. C'est à cette adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes relatifs à la liquidation devront être notifiés. Le dépôt des actes et des pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de commerce MONTPELLIER.

Ganassi Matteo et Klak Celine

## SAMIRAD

SAS au capital de 1 000 euros  
Siège social : Place Sait Marc - Bât. 5 - CARNON  
34130 MAUGUIO

### AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte SSP en date à Montpellier du 20/02/2024, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

**Dénomination :** SAMIRAD  
**Forme :** Société par Actions Simplifiée  
**Capital :** 1 000 euros  
**Siège social :** Place Saint Marc - Bât.5 - CARNON - 34130 MAUGUIO  
**Objet :** Restauration traditionnelle.  
**Durée :** 99 années  
**Admission aux assemblées et participation aux décisions :** Tout associé peut participer aux décisions collectives. Pour l'exercice du droit de vote, une action donne droit à une voix.  
**Transmission d'actions :** La cession et la transmission d'actions sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés.  
**Président :** Madame Samira BOUKACHAR demeurant 100 rue du Kalliste - Bât. A2 - 30240 LE GRAU DU ROI  
**Directeur Général :** Monsieur Radouane ABBI demeurant 294 rue Jean Bimar - 34070 MONTPELLIER  
**Immatriculation :** au RCS de MONTPELLIER.

Pour avis

**TOMO-AYA, SARL** au capital de 1 000 €, Siège social : 60 bis av. de Castelnaud Résidence le Prieuré 2 - Bâtiment G 34090 MONTPELLIER - 912 725 660 RCS MONTPELLIER.

Aux termes du PV de l'AGE du 30/12/2022 : la démission de Mme Iris QUEUDOT de ses fonctions de co-gérante est actée ; l'article 15 des statuts a été modifié en conséquence.  
Mention sera faite au RCS : MONTPELLIER.

# AUGMENTATION DE CAPITAL, CRÉATION D'ENTREPRISE, TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL...



# ACCÉLÉREZ VOS FORMALITÉS ET SIMPLIFIEZ-VOUS LA VIE.

Envoi de l'attestation d'insertion dans la journée par email (ou par fax)

Réactivité à vos demandes de renseignements ou de devis

Mise en forme vous offrant systématiquement le tarif le plus bas

Envoi gratuit, par courrier, d'un exemplaire du journal à sa parution.

## SERVICE ANNONCES LÉGALES

Marie-Laure Boyer

06 75 08 84 20

## LA GAZETTE DE MONTPELLIER

13 place de la Comédie - CS 39530 - 34960 Montpellier cedex 2  
[annonceslegales@gazettedemontpellier.fr](mailto:annonceslegales@gazettedemontpellier.fr)

## LA GAZETTE DE NÎMES

11 rue Régale - 30000 Nîmes  
[annonceslegales@gazettedenimes.fr](mailto:annonceslegales@gazettedenimes.fr)



## ARRETE MUNICIPAL N° URBA-20-2024

<b>OBJET</b>	<b>ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAUGUIO.</b>
--------------	---

### LE MAIRE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 ;  
VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L 153-44 et R 153-20 et suivants relatifs à la procédure de modification de droit commun des documents d'urbanisme,  
VU la délibération du Conseil municipal n° 211 en date du 19 décembre 2022 qui prend note du projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio et décide de solliciter l'autorité environnementale d'une demande de dispense d'évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R 104-37 du Code de l'Urbanisme,  
VU la saisine opérée le 16 octobre 2023 auprès de l'autorité environnementale par la Commune de Mauguio-Carnon concernant une demande de dispense d'évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R 104-37 du Code de l'Urbanisme,  
VU l'avis conforme rendu le 17 novembre 2023 par la DREAL, service d'appui à la Mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie (MRAe) qui conclut et confirme l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale concernant la procédure de modification n°7 du Plan local d'urbanisme,  
VU la délibération du Conseil municipal n° 152/23 en date du 18 décembre 2023 qui confirme sa décision de la Commune de Mauguio ne pas réaliser une étude environnementale concernant la procédure de modification n°7 du Plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio et autorise M. Le Maire à signer tout acte et document relatif à cette procédure.  
VU l'arrêté municipal N°URBA-235-2023 en date du 26 décembre 2023 prescrivant l'engagement de la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauguio ;  
VU l'ordonnance n°E23000153/34 du 30/01/2024 de M. le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Thierry DAVIN, en qualité de Commissaire-Enquêteur ;  
VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

### **ARRETE**

#### **ARTICLE 1:**

Il sera procédé à une enquête publique relative au projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio pour une durée de trente-deux jours consécutifs, à compter du lundi 18 mars 2024 et jusqu'au jeudi 18 avril 2024 inclus.

Les caractéristiques principales du projet de modification du Plan local d'urbanisme tendent à apporter des ajustements aux règlements et/ou zonage du PLU applicables aux secteurs UE2, 1AUE1, A, NM et NL du Plan Local d'Urbanisme et consistent notamment à :

- Rectifier et réactualiser les règles d'urbanisme applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest
- Rectifier les règles valant pour le secteur 1AUE2 en matière de destination de construction interdites (article 1AUE1)
- Intégrer deux mas traditionnels supplémentaires au titre des « mas remarquables » recensés par le Plan Local d'Urbanisme en secteur A
- Reclasser les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM en zonage NL

### **ARTICLE 2 :**

Monsieur Thierry DAVIN, Inspecteur principal du Trésor retraité, a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par ordonnance n°E23000153/34 du 30/01/2024 de M. le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

### **ARTICLE 3 :**

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur seront déposés à la Mairie de Mauguio-Carnonet en Mairie Annexe de Carnon pendant trente-deux jours, à compter du lundi 18 mars 2024 au jeudi 18 avril 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi au vendredi matin de 8H00 à 12H00 et de 13H30 à 17H30, le vendredi après-midi de 13H30 à 17H00).

Le dossier d'enquête sera déposé et consultable du lundi 18 mars 2024 à 8H00 au jeudi 18 avril 2024 à 17H00 inclus :

- à la Mairie de Mauguio-Carnon et en Mairie Annexe de Carnon pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Sur le site internet de la Commune de Mauguio-Carnon : <https://www.mauguio-carnon.com> ou <https://www.mauguio-carnon.com/ma-ville/municipalite/concertations>
- sur le site dématérialisé mis à disposition du public à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/modification7plu/>
- Au moyen du point numérique mis à disposition des usagers dans le hall d'accueil de l'Hôtel de Ville. Place de la Libération à Mauguio, du lundi au vendredi, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et transmettre ses observations durant l'enquête :

- Sur les registres d'enquête déposés à la Mairie de Mauguio, siège de l'enquête et en Mairie Annexe de Carnon ;
- Les adresser par écrit à M. Le Commissaire-enquêteur :  
Monsieur Thierry DAVIN  
Enquête publique Modification n°7 du PLU  
Hôtel de ville  
Place de la Libération Charles de Galle BP 20.  
34130 Mauguio
- Les déposer par voie électronique sur le registre dématérialisé mis à disposition du public à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/modification7plu/>

**ARTICLE 4 :**

Le Commissaire-Enquêteur recevra à la Mairie de Mauguio Place de la Libération les :

- lundi 18 mars 2024 de 9H00 heures à 12H00 heures,
- vendredi 05 avril 2024 de 9H00 heures à 12H00 heures,
- et le jeudi 18 avril 2024 de 14H00 heures à 17H00 heures.

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

**ARTICLE 5 :**

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 3, les registres d'enquête seront clos et signés par le Commissaire enquêteur, puis transmis dans les 24 heures, avec le dossier d'enquête et les documents annexés, au commissaire-enquêteur. Celui-ci entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter ainsi que la commune de Mauguio-Carnon lorsque celle-ci en fait la demande.

Le Commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, e lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse.

Il examinera les observations, établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non.

Le commissaire-enquêteur transmettra ensuite au maire le dossier de l'enquête avec le rapport et ses conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le maire adressera, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au président du Tribunal Administratif ainsi qu'à M. le Préfet de l'Hérault.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**ARTICLE 6 :**

La personne responsable du projet de modification n°7 du PLU est la Commune de Mauguio. Des demandes d'information peuvent être formulées auprès de M. Le Maire ou après de M. Gaillard, Directeur DATU, en charge du suivi de l'enquête en Mairie de Mauguio. Place de la Libération 34130 Mauguio aux heures d'ouverture, du lundi au vendredi inclus sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnels.

**ARTICLE 7 :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera inséré en caractères apparents dans les deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault suivants :

"MIDI LIBRE" et "LA GAZETTE DEMONTPELLIER "

quinze jours au moins avant le lundi 18 mars 2024, date d'ouverture de l'enquête.

Cet avis sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique dans ces deux mêmes journaux.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans la commune de Mauguio-Carnon.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et sera certifié par lui.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête

**ARTICLE 8 :**

Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel de la Mairie Place de la Libération à Mauguio et de la Mairie Annexe de Carnon, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

**ARTICLE 9 :**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°7 du PLU de Mauguio, 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 au Conseil municipal de Mauguio pour approbation.

**ARTICLE 10 :**

Monsieur le Maire de Mauguio et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 11 :**

Des copies du présent arrêté seront adressées :

- à M. le Préfet de l'Hérault,
- à M. le Commissaire-Enquêteur,
- à M. le Président du Tribunal administratif de Montpellier

Fait à MAUGUIO, le 15 février 2024.

**Le Maire,  
Yvon BOURREL**



## ARRETE MUNICIPAL N° URBA-235-2023

**OBJET** ARRETE PRESCRIVANT L'ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAUGUIO

NOUS, Yvon **BOURREL**, Maire de la Commune de Mauguio,

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 153-20 et suivants relatifs à la procédure de modification de droit commun des documents d'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauguio approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 17 juillet 2006,

VU la 1<sup>ère</sup> modification Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvée le 22 septembre 2008 par délibération du Conseil municipal,

VU la 2<sup>ème</sup> modification Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvée le 09 novembre 2009 par délibération du Conseil municipal,

VU la 3<sup>ème</sup> modification Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvée le 05 novembre 2012 par délibération du Conseil municipal,

VU la 4<sup>ème</sup> modification Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvée le 12 novembre 2013 par délibération du Conseil municipal,

VU la 5<sup>ème</sup> modification Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvée le 29 juin 2015 par délibération du Conseil municipal,

VU la 6<sup>ème</sup> modification Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvée le 06 mars 2017 par délibération du Conseil municipal,

VU la révision allégée Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvée le 14 novembre 2016 par délibération du Conseil municipal,

VU la première modification simplifiée Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvée le 1<sup>er</sup> octobre 2018 par délibération du Conseil municipal,

VU la mise en compatibilité Plan Local d'Urbanisme de la Commune actée par arrêté préfectoral n°2019-I-1038 du 12 août 2019 en vue de permettre la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Font de Mauguio emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mauguio (zone 1AUB) ;

VU la seconde modification simplifiée Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvée par une délibération n°123 du 04 octobre 2021 ;

VU le SCOT de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or approuvé par délibération communautaire le 25 juin 2019,

VU le jugement du Tribunal administratif de Montpellier intervenu le 13 juillet 2022 et annulant la décision de refus d'abroger le Plan Local d'Urbanisme en ce qu'il classe en zone NM la plage et la dune situées dans les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » ;

VU la délibération du Conseil municipal n° 211 en date du 19 décembre 2022 qui prend note du projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio et décide de solliciter l'autorité environnementale d'une demande de dispense d'évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R 104-37 du Code de l'Urbanisme,

VU la saisine opérée le 16 octobre 2023 auprès de l'autorité environnementale par la Commune de Maugeio une demande de dispense d'évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles 10 et 11 de l'Urbanisme,

VU l'avis conforme rendu le 17 novembre 2023 par la DREAL, service d'appui à la Mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie (MRAe) qui conclut et confirme l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale concernant la procédure de modification n°7 du Plan local d'urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal n°152/23 en date du 18 décembre 2023 qui confirme sa décision de la Commune de Maugeio de ne pas réaliser une étude environnementale concernant la procédure de modification n°7 du Plan local d'urbanisme de la commune de Maugeio et autorise M. Le Maire à signer tout acte et document relatif à cette procédure.

**CONSIDERANT** que, par délibération du Conseil municipal n° 211 en date du 19 décembre 2022, la Commune de Maugeio a pris note du projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Maugeio,

**CONSIDERANT** que, par délibération du Conseil municipal n°152/23 du 18 décembre 2023, la Commune de Maugeio a confirmé sa décision ne pas réaliser une étude environnementale concernant la procédure de modification n°7 du Plan local d'urbanisme et a autorisé M. Le Maire à signer tout acte et document relatif à cette procédure,

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de procéder à une modification du Plan local d'urbanisme afin d'apporter des ajustements aux règlement et/ou zonage du PLU applicables aux secteurs UE2, 1AUE1, A, NM et NL du Plan Local d'Urbanisme, à savoir notamment :

- Rectifier et réactualiser les règles d'urbanisme applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest
- Rectifier les règles valant pour le secteur 1AUE2 en UE2 matière de destination de construction interdites (article 1AUE1)
- Intégrer deux mas traditionnels supplémentaires au titre des « mas remarquables » recensés par le Plan Local d'Urbanisme en secteur A
- Reclasser les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM en zonage NL

**CONSIDERANT** que les modifications à apporter relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles ne sont pas de nature et n'auront pas pour effet :

- De changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des risques naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'établissement porteur du PLU(i), directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**CONSIDERANT** en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

**CONSIDERANT** en conséquence que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun,

**CONSIDERANT** que la procédure de modification peut être menée afin de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation,

**CONSIDERANT** que le champ d'application de la procédure de modification de droit commun concerne les cas suivants :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

**CONSIDERANT** que, conformément aux dispositions de l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme, « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

**CONSIDERANT** qu'il appartient donc au Maire d'engager par arrêté municipal la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.

CONSIDERANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique dont les modalités seront précisées ultérieurement par un arrêté de Monsieur Le Maire ;

## ARRETE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : La procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Mauguio est prescrite.

**ARTICLE 2** : Le projet de modification a pour objet et objectifs d'apporter des ajustements aux règlements et/ou zonage du PLU applicables aux secteurs UE2, 1AUE1, A, NM et NL du Plan Local d'Urbanisme, à savoir notamment :

- Rectifier et réactualiser les règles d'urbanisme applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest
- Rectifier les règles valant pour le secteur 1AUE2 en UE2 matière de destination de construction interdites (article 1AUE1)
- Intégrer deux mas traditionnels supplémentaires au titre des « mas remarquables » recensés par le Plan Local d'Urbanisme en secteur A
- Reclasser les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM en zonage NL

**ARTICLE 3** : Le dossier de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme sera notifié à Monsieur Le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique.

**ARTICLE 4** : Le dossier de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme, l'avis conforme rendu le 17 novembre 2023 par la DREAL et confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, et, le cas échéant, les avis émis par Monsieur Le Préfet et les personnes publiques associées, seront joints au dossier d'enquête publique.

**ARTICLE 5** : La modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 6** : A l'issue de l'enquête publique, Monsieur le maire ou son représentant en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet modification n°7 du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur par délibération motivée.

**ARTICLE 7** : L'acte approuvant la modification deviendra exécutoire dans les conditions définies aux articles L 153-23 à L153-26 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 8** : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R 153-20 à R153-22 du Code de l'Urbanisme. Il sera affiché en Mairie et lieux habituels durant un mois et publié, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de l'Hérault. Il sera également publié au recueil des actes administratifs.

**ARTICLE 9** : Le présent arrêté est susceptible de recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa de l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.



Le Maire  
Yvon BOURREL





## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAUGUIO

Il sera procédé du lundi 18 mars 2024 à 8H00 et jusqu'au jeudi 18 avril 2024 à 17H00 inclus, soit durant trente-deux jours consécutifs à une enquête publique relative au projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio.

Les caractéristiques principales du projet de modification du Plan local d'urbanisme consistent à apporter des ajustements aux règlement et/ou zonage du PLU applicables aux secteurs UE2, 1AUE1, A, NM et NL du Plan Local d'Urbanisme et consistent notamment à :

- Rectifier et réactualiser les règles d'urbanisme applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest
- Rectifier les règles valant pour le secteur 1AUE2 en matière de destination de construction interdites (article 1AUE1)
- Intégrer deux mas traditionnels supplémentaires au titre des « mas remarquables » recensés par le Plan Local d'Urbanisme en secteur A
- Reclasser les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM en zonage NL

Par ordonnance n°E23000153/34 du 30/01/2024, M le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Thierry DAVIN, Inspecteur principal du Trésor retraité, en qualité de Commissaire-Enquêteur.

### Dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête sera déposé et consultable du 18 mars 2024 à 8H00 et jusqu'au jeudi 18 avril 2024 à 17H00 inclus:

- à la Mairie de Mauguio-Carnon et en Mairie Annexe de Carnon pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi au vendredi matin de 8H00 à 12H00 et de 13H30 à 17H30, le vendredi après-midi de 13H30 à 17H00).
- Sur le site internet de la Commune de Mauguio-Carnon : <https://www.mauguio-carnon.com/ma-ville/municipalite/concertations>
- sur le site dématérialisé mis à disposition du public à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/modification7plu/>
- Au moyen du point numérique mis à disposition des usagers dans le hall d'accueil de l'Hôtel de Ville. Place de la Libération à Mauguio, du lundi au vendredi, aux jours et heures habituels d'ouverture.

### Observations et propositions :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête, du 18 mars 2024 à 8H00 et jusqu'au jeudi 18 avril 2024 à 17H00 inclus:

- Sur les registres d'enquête déposés à la Mairie de Mauguio, siège de l'enquête et en Mairie Annexe de Carnon ;
- Les adresser par écrit à M. Le Commissaire-enquêteur :

Monsieur Thierry DAVIN  
Enquête publique Modification n°7 du PLU  
— Hôtel de ville  
Place de la Libération Charles de Gaulle BP 20.  
34130 Mauguio

- Les déposer par voie électronique sur le registre dématérialisé mis à disposition du public à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/modification7plu/>

M. Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Mauguio siège de l'enquête, Place de la Libération les :

- Lundi 18 mars 2024 de 9H00 heures à 12H00 heures,
- Vendredi 05 avril 2024 de 9H00 heures à 12H00 heures,
- Jeudi 18 avril 2024 de 14H00 heures à 17H00 heures.

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

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Commune de Mauguio-Carnon Place de la Libération Charles de Gaulle BP 20. 34132 Mauguio cedex dès la publication de l'arrêté d'ouverture.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur sont tenus, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la Mairie de Mauguio-Carnon, la Préfecture de l'Hérault ainsi que sur le site internet de la Commune de Mauguio-Carnon. <https://www.mauguio-carnon.com>

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°7 du PLU de Mauguio, 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 au Conseil municipal de Mauguio pour approbation.



Affichage en Mairie le :  
**22/12/2023**

Envoyé en préfecture le 22/12/2023  
Reçu en préfecture le 22/12/2023  
Publié le 22/12/2023  
ID : 034-213401540-20231218-DCM\_152\_23-DE

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

**REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**ACTE N° 152**  
**SEANCE DU 18/12/2023**

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauguio-Carnon – Dispense d'évaluation environnementale – Confirmation

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE LUNDI DIX-HUIT DECEMBRE A QUATORZE HEURES TRENTE MINUTES, 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 DOUZE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS.

Étaient présents :

Monsieur BOURREL Yvon - Maire

Mmes et Mrs : S.CRAMPAGNE – L.TRICOIRE – C.FAVIER – L.BELEN – L.PRADEILLE – P.MOULLIN-TRAFFORT – L.CAPPELLETTI - Adjoints.

Mmes et Mrs : B.GANIBENC – D.BALZAMO – D.TALON – A.SAUTET – S.BEAUFILS – S.EGLEME – R.BARTHES – V.ALZINGRE – S.DEMIRIS – F.DALBARD – S.GRES-BLAZIN – G.DEYDIER – B.COISNE – M.PELLETIER – G.PARMENTIER – PM.CHAZOT – P.DELCANT - Conseillers.

Absents excusés :

Mmes et Mrs : L.GELY – C.CLAVEL – F.DENAT – M.LEVAUX – M.RENZETTI – C.KORDA – B.MAZARD – D.BOURGUET

Procurations :

L.GELY	à P.MOULLIN-TRAFFORT	M.RENZETTI	à F.DALBARD
C.CLAVEL	à C.FAVIER	C.KORDA	à R.BARTHES
F.DENAT	à PM.CHAZOT	B.MAZARD	à L.TRICOIRE
M.LEVAUX	à S.CRAMPAGNE	D.BOURGUET	à M.PELLETIER

Secrétaire de séance : F.DALBARD

Rapporteur : Monsieur le Maire

Session n° 20231218

- Dossier n°20

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R104-11, 12 et R104-33 à 35; L 153-37 ; L 153-41, L 153-45 et suivants; L600-12 et L174-6 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauguio approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 17 juillet 2006 ;

**VU** la demande de dispense d'évaluation environnementale adressée le 16 octobre 2023 à l'autorité environnementale, dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R 104-37 du Code de l'Urbanisme.

**VU** l'avis conforme rendu le 17 novembre 2023 par la DREAL, service d'appui à la Mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie (MRAe) sur la décision du Conseil municipal de ne pas réaliser une étude environnementale concernant la procédure de modification n°7 du Plan local d'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que la Commune de Mauguio a décidé d'engager la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.

**CONSIDERANT** que, par délibération du Conseil municipal n° 211 en date du 19 décembre 2022, la Commune de Mauguio a pris note du projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio.

**CONSIDERANT** que les modifications envisagées consistent à apporter des ajustements aux règlement et/ou zonage du PLU applicables aux secteurs UE2, 1AUE1, A, NM et NL du Plan Local d'Urbanisme, à savoir notamment :

- Rectifier et réactualiser les règles d'urbanisme applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest
- Rectifier les règles valant pour le secteur 1AUE2 en UE2 matière de destination de construction interdites (article 1AUE1)

- Intégrer deux mas traditionnels supplémentaires au titre des « mas remarquables d'Urbanisme en secteur A
- Reclasser les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM en zonage NL

**CONSIDERANT** que cette délibération du Conseil municipal n° 211 du 19 décembre 2022 emportait également décision de solliciter l'autorité environnementale d'une demande de dispense d'évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R 104-37 du Code de l'Urbanisme.

**CONSIDERANT** que la Commune de Mauguio-Carnon a saisi le 16 octobre 2023 l'autorité environnementale d'une demande de dispense d'évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R 104-37 du Code de l'Urbanisme.

**CONSIDERANT** que la DREAL, service d'appui à la Mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie (MRAe) a rendu un avis conforme le 17 novembre 2023 sur la décision du Conseil municipal de ne pas réaliser une étude environnementale concernant la procédure de modification n°7 du Plan local d'urbanisme.

**CONSIDERANT** que, après consultation de l'ARS et de la DDTM34, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie considère « *qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* »

**CONSIDERANT** que cet avis conforme conclut et confirme l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

**CONSIDERANT** que, conformément aux dispositions de l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme, « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

**CONSIDERANT** qu'il appartiendra donc au Maire d'engager par arrêté municipal la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.

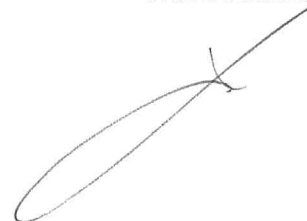
**LE CONSEIL MUNICIPAL,  
APRES EN AVOIR DELIBERE**

- **CONFIRME** sa décision de ne pas réaliser une étude environnementale concernant la procédure de modification n°7 du Plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte et document relatif à cette procédure.

Le secrétaire de séance,  
François DALBARD



LE MAIRE,  
Yvon BOURREL



La délibération est adoptée à **LA MAJORITE : 30 voix pour, 2 contre** (PM.CHAZOT – F.DENAT)  
**et 1 abstention** (G.DEYDIER)

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

Affichage en Mairie le :  
.....22/12/2022.....



Envoyé en préfecture le 22/12/2022  
Reçu en préfecture le 22/12/2022  
Publié le 22/12/2022  
ID : 034-213401540-20221219-DCM\_211\_22-DE

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

**REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**ACTE N° 211**  
**SEANCE DU 19/12/2022**

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauguio-Carnon – Dispense d'évaluation environnementale

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE LUNDI DIX-NEUF 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 TREIZE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX.

Étaient présents :

Monsieur BOURREL Yvon - Maire

Mmes et Mrs : S.CRAMPAGNE – L.TRICOIRE – C.FAVIER – L.BELEN (*jusqu'au Point 13*) – L.PRADEILLE – P.MOULLIN-TRAFFORT – L. CAPPELLETTI - Adjoints.

Mmes et Mrs : B.GANIBENC – F.DENAT – D.TALON – M.LEVAUX – S.BEAUFILS – M.RENZETTI – S.EGLEME – R.BARTHES – V.ALZINGRE – S.DEMIRIS – F.DALBARD – S. GRESBLAZIN – G.DEYDIER – B.COISNE – M.PELLETIER – G.PARMENTIER – PM.CHAZOT - **Conseillers.**

Absents excusés :

Mmes et Mrs : L.GELY – C.CLAVEL – D.BALZAMO – A.SAUTET – C.KORDA – B.MAZARD – D.BOURGUET – P.GUIDAULT – L.BELEN (*à partir du Point 14*)

Procurations :

L.GELY à S.CRAMPAGNE

C.CLAVEL à P.MOULLIN-TRAFFORT

A.SAUTET à L.TRICOIRE

L.BELEN à C.FAVIER (*à partir du Point 14*)

C.KORDA à R.BARTHES

B. MAZARD à M.RENZETTI

D.BALZAMO à L.CAPPELLETTI

D.BOURGUET à B.COISNE

Secrétaire de séance : F.DALBARD

**Rapporteur :** Monsieur le Maire

**Session n° 20221219**

**- Dossier n°16**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.104-11, 12 et R.104-33 à 35, L.153-37, L.153-41, L.153-45 et suivants, L.600-12 et L.174-6,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauguio approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 juillet 2006,

**VU** le jugement n°2004340 du Tribunal administratif de Montpellier intervenu le 13 juillet 2022 ;

**CONSIDERANT** que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauguio-Carnon a été approuvé le 17 juillet 2006,

**CONSIDERANT** que le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauguio a ensuite fait l'objet :

- D'une 1<sup>ère</sup> modification approuvée le 22 septembre 2008 ;
- D'une 2<sup>ème</sup> modification approuvée le 09 novembre 2009 ;
- D'une 3<sup>ème</sup> modification approuvée le 05 novembre 2012 ;
- D'une 4<sup>ème</sup> modification approuvée le 12 novembre 2013 ;
- D'une 5<sup>ème</sup> modification approuvée le 29 juin 2015 ;
- D'une 6<sup>ème</sup> modification approuvée le 06 mars 2017 ;
- D'une révision allégée approuvée le 14 novembre 2016 ;
- D'une première modification simplifiée approuvée le 1<sup>er</sup> octobre 2018 ;
- D'une mise en compatibilité par arrêté préfectoral n°2019-I-1038 du 12 août 2019 en vue de permettre la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Font de Mauguio emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mauguio (zone 1AUB).
- D'une seconde modification simplifiée approuvée par une délibération n°123 du 04 octobre 2021 ;

**CONSIDERANT** que la Commune de Mauguio a décidé d'engager la modification n°7 du Plan

**CONSIDERANT** que, conformément aux dispositions de l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme, « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

**CONSIDERANT** qu'il appartiendra donc au Maire d'engager par arrêté municipal la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

**CONSIDERANT** que les modifications envisagées consistent à apporter des ajustements aux règlement et/ou zonage du PLU applicables aux secteurs UE2, A, NM et NL du Plan Local d'Urbanisme, à savoir notamment :

- Rectifier et réactualiser les règles d'urbanisme applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest ;
- Intégrer deux mas traditionnels supplémentaires au titre des « mas remarquables » recensés par le Plan Local d'Urbanisme en secteur A ;
- Reclasser les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM en zonage NL ;

**CONSIDERANT** que les premières modifications envisagées consistent à rectifier et réactualiser les règles d'urbanisme applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest ;

**CONSIDERANT** en effet que, dans un contexte prégnant de rationalisation de la consommation foncière, la commune de Mauguio-Carnon au titre de sa compétence urbanisme et l'agglomération du Pays de l'Or, compétente en matière d'aménagement et de développement économique, ont engagé une réflexion quant à la requalification de la zone d'activités économiques de Fréjorgues.

**CONSIDERANT** l'utilité de planifier et de maîtriser pleinement la redynamisation et la requalification des parcs d'activités commerciales et artisanales pour y maintenir un potentiel de développement économique ;

**CONSIDERANT** l'utilité de mettre en œuvre l'ensemble des moyens à même d'assurer une maîtrise réglementaire des secteurs d'activités économiques de Fréjorgues Est et Ouest pour anticiper notamment les phénomènes de spéculation foncière et favoriser toute occupation des sols de nature contribuant à la mise en œuvre optimale du projet d'aménagement et de requalification urbaine ;

**CONSIDERANT** que, dans ce contexte, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or a réalisé une pré-étude préalable de redynamisation 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 des secteurs de Fréjorgues Est et Ouest.

**CONSIDERANT** que, pour répondre à ces enjeux, un plan d'actions a été proposé afin notamment d'agir sur la qualité architecturale et environnementale des bâtiments et d'encourager des opérations de recyclage foncier en mobilisant les outils fonciers et en recourant à des montages innovants.

**CONSIDERANT** que, des études complémentaires sont engagées actuellement par la communauté d'agglomération du Pays de l'Or pour développer un cadre opérationnel et des outils d'accompagnement pour tous projets de construction, d'aménagement et/ou de restructuration des bâtiments et des espaces publics.

**CONSIDERANT** que la réactualisation des règles d'urbanisme applicables au secteur UE2 tend à accompagner et à encadrer juridiquement cette opération de requalification.

**CONSIDERANT** que les deuxièmes modifications envisagées consistent à intégrer deux mas traditionnels supplémentaires au titre des « mas remarquables » recensés par le Plan Local d'Urbanisme en secteur A (conditions particulières Secteur agricole A et Annexes règlementaires n°4);

**CONSIDERANT** qu'il s'agirait des Mas de la « Trinité » et de « la Clausade » qui ont bénéficié récemment d'importantes opérations privées de revalorisation patrimoniales. Cette reconnaissance permet d'admettre une plus grande diversité d'affectations dans ces Mas permettant d'assurer leur pérennité.

**CONSIDERANT** que les troisièmes modifications envisagées consistent à reclasser en zonage NL les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM ;

**CONSIDERANT** que cette extension de zonage NL constitue la modalité d'exécution du jugement du Tribunal administratif de Montpellier intervenu le 13 juillet 2022, ayant autorité de chose jugée et :

- annulant la décision de refus d'abroger le Plan Local d'Urbanisme en ce qu'il classe en zone NM la plage et la dune situées dans les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers »
- enjoignant au Maire d'inscrire à l'ordre du jour du Conseil Municipal la question de l'abrogation de la délibération du 17 juillet 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme en tant qu'il classe les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » en zone NM

**CONSIDERANT** que l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme dispose : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement 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 résultant, 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 ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».*

**CONSIDERANT** qu'en l'espèce, la réactualisation des règles applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Ouest et Est est susceptible de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone UE2, de l'application de l'ensemble des règles du plan et que le reclassement en zone NM des secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » réduit les possibilités de construire et d'aménager.

**CONSIDERANT** que, conformément aux dispositions de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme, ces ajustements relèvent également du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où ils n'auront pas pour effet :

- *De changer les orientations définies dans le PADD ;*
- *De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des risques naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.(...)*

**CONSIDERANT** que, concernant les nécessités d'évaluation environnementale, l'article R 104-12 du Code de l'Urbanisme dispose : « *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion: 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;(...)* »

L'Article R 104-133 du Code de l'Urbanisme complète le dispositif : « *Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.*

*Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. »*

**CONSIDERANT** qu'en l'espèce, la modification envisagée du Plan Local d'Urbanisme ne devrait pas être soumise à évaluation environnementale dans la mesure où elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

**CONSIDERANT** que la réactualisation ou l'adaptation de l'évaluation environnementale existante s'avère en effet suffisante au regard du projet de reclassement des secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM en zonage NL.

**CONSIDERANT** qu'en application de ces dispositions réglementaires, il appartient au Conseil municipal de décider de demander une dispense d'évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R 104-37 du Code de l'Urbanisme.

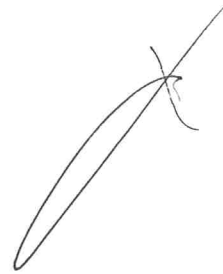
**LE CONSEIL MUNICIPAL,  
APRES EN AVOIR DELIBERE**

- **PREND** note du projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio tel qu'exposé ci-dessus ;
- **DECIDE** de solliciter l'autorité environnementale d'une demande de dispense d'évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte et document relatif à cette procédure.

**Le secrétaire de séance,  
François DALBARD**



**LE MAIRE,  
Yvon BOURREL**



**La délibération suivante est adoptée à LA MAJORITE : 28 voix pour, 2 contre (PM.CHAZOT – F.DENAT) et 2 abstentions (G.DEYDIER – G.PARMENTIER).**

**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 Mauguio-Carnon

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°7

## Notice de présentation

<b>Procédure</b>	<b>Approbation</b>
Révision	17 juillet 2006
1 <sup>ère</sup> modification	22 septembre 2008
2 <sup>ème</sup> modification	09 novembre 2009
3 <sup>ème</sup> modification	05 novembre 2012
4 <sup>ème</sup> modification	12 novembre 2013
5 <sup>ème</sup> modification	29 juin 2015
6 <sup>ème</sup> modification	06 mars 2017
Révision simplifiée	14 novembre 2016
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée	1 <sup>er</sup> octobre 2018
Mise en compatibilité DUP	12 août 2019
Seconde modification simplifiée	04 octobre 2021



# *Sommaire*

## **I – INTRODUCTION**

1 - Historique du plan local d'urbanisme de Mauguio-Carnon

2 - Objet de la modification n°7 du PLU

3 - Régime juridique de la modification

## **II - EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS ENTREPRISES**

Les modifications projetées consistent à apporter des ajustements aux règlement et/ou zonage du PLU applicables aux secteurs UE2, 1AUE1, A, NM et NL du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

II.1. Rectifier et réactualiser les règles d'urbanisme applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest

II.2. Rectifier les règles valant pour le secteur 1AUE2 en UE2 matière de destination de construction interdites (article 1AUE1)

II.3. Intégrer deux mas traditionnels supplémentaires au titre des « mas remarquables » recensés par le Plan Local d'Urbanisme en secteur A

II.4. Reclasser les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM en zonage NL

## **III - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION**

III.1. Modalités de procédure de la modification N°7 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio-Carnon.

III.2. Justification de la procédure de la modification N°7 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio-Carnon.

III.3. Justification de l'absence d'évaluation environnementale et de l'absence d'incidence environnementale de la modification N°7 du plan local d'urbanisme de Mauguio-Carnon

# **I – INTRODUCTION**

## **1 – Historique du plan local d’urbanisme**

Le Plan Local d’urbanisme de de la commune de Manguio-Carnon a été approuvé le 17 juillet 2006.

Il a ensuite fait l’objet :

- D’une 1<sup>ère</sup> modification approuvée le 22 septembre 2008 ;
- D’une 2<sup>ème</sup> modification approuvée le 09 novembre 2009;
- D’une 3<sup>ème</sup> modification approuvée le 05 novembre 2012;
- D’une 4<sup>ème</sup> modification approuvée le 12 novembre 2013;
- D’une 5<sup>ème</sup> modification approuvée le 29 juin 2015;
- D’une 6<sup>ème</sup> modification approuvée le 06 mars 2017;
- D’une révision allégée approuvée le 14 novembre 2016 ;
- D’une première modification simplifiée approuvée le 1<sup>er</sup> octobre 2018 ;
- D’une mise en compatibilité par arrêté préfectoral n°2019-I-1038 du 12 août 2019 en vue de permettre la réalisation de la Zone d’Aménagement Concerté de la Font de Manguio emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Manguio (zone 1AUB).
- D’une seconde modification simplifiée approuvée le 04 octobre 2021.

## **2 – Objets de la modification**

### **2.1 La modification n°7 du Plan Local d’Urbanisme est tout d’abord entreprise en vue de rectifier et réactualiser les règles d’urbanisme applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest ;**

La réactualisation des règles d’urbanisme applicables au secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest tend à accompagner et à encadrer règlementairement cette opération de requalification de secteur d’activités économiques.

- 2.1.1 Réactualiser les « dispositions applicables à la zone UE » pour tenir compte des enjeux de la requalification du secteur d’activités et mettre en oeuvre le Plan Guide de requalification des zones d’activités de Fréjorgues Est et Ouest.
- 2.1.2 Scinder le secteurs UE2 en sous-secteurs UE2A et UE2B pour mieux favoriser le maintien de certaines activités
- 2.1.3 Rectifier les règles valant pour le secteur UE2 en matière de destination de construction interdites (article UE1) ou admises sous conditions particulières (Article UE2)

- 2.1.4 Rectifier les règles valant pour le secteur UE2 en matière d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (Article UE6)
- 2.1.5 Rectifier les règles valant pour le secteur UE2 en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article UE7)
- 2.1.6 Compléter les règles valant en matière d'aspect extérieur (Article UE11)
- 2.1.7 Rectifier les règles valant en matière de stationnement "vélos" (Article UE12)
- 2.1.8 Rectifier les règles valant en matière d'«*espaces libres et plantations*» (Article UE13)

**2.2 Le projet de modification n°7 a ensuite pour objet de rectifier les règles valant pour le secteur 1AUE2 en matière de destination de construction interdites (article 1AUE1)**

**2.3 Le projet de modification n°7 a ensuite pour objectif d'intégrer les Mas de la « Trinité » et de « la Clausade » au titre des « mas remarquables » recensés par le Plan Local d'Urbanisme en secteur A.**

**2.4 Le projet de modification n°7 a enfin pour finalité de reclasser les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM en zonage NL**

### **3 – Régime juridique de la modification.**

#### **3-1 Les conditions de fond.**

Conformément aux dispositions des articles L. 153-41, L. 153-45, L 153-31 et L 153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure dite de modification d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée dans les cas suivants :

**Article L 153-36 du Code de l'Urbanisme** : Pour modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

**Article L 153-41 du Code de l'Urbanisme** : Quand la modification du PLU a pour effet de :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, 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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

Par contre, le projet de modification du PLU ne peut avoir pour effet ou pour objet (Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU(i) ;
- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N), ou 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;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'établissement porteur du PLU(i), directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

ces objets relevant de la procédure de révision de PLU.

### 3-2 Les conditions de forme.

La procédure de modification N°7 du Plan Local d'urbanisme de la Commune de Mauguio-Carnon s'opère conformément aux dispositions des articles L 153-36 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure s'opère selon les modalités suivantes :

#### **Article L153-37 du Code de l'urbanisme.**

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification »

#### **Article L153-40 du Code de l'urbanisme**

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

#### **Article L153-41 du Code de l'urbanisme**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement 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 résultant, 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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

### **Article L153-41 du Code de l'urbanisme**

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

### **L153-44 du Code de l'urbanisme**

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

## **II - EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS ENTREPRISES.**

### **II.1 La modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme est tout d'abord entreprise en vue de rectifier et réactualiser les règles d'urbanisme applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest**

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or assure notamment la gestion des zones d'activités économiques de Fréjorgues Est et Ouest qui s'étendent sur 67 ha et accueillent plus de 400 entreprises et 2000 emplois. Bénéficiant d'une localisation stratégique aux portes de la métropole montpelliéraine, elles sont néanmoins confrontées au vieillissement du bâti et des infrastructures, dans un contexte de forte pression et raréfaction foncière.

Partant de ce constat, la commune de Mauguio-Carnon au titre de sa compétence urbanisme et l'Agglomération du Pays de l'Or, en étroite collaboration, ont souhaité initier une réflexion sur la modernisation et la requalification de ces zones.

Une première phase d'étude a permis en 2020 de dresser un diagnostic (activités et typologie d'entreprises, critères d'attractivité au vu des dynamismes économiques constatées et du contexte économique, urbain et environnemental...) et d'identifier les enjeux suivants :

- Un manque de connaissance des entreprises et de leurs dynamiques, et l'absence d'outils réglementaires,
- Malgré une bonne accessibilité et visibilité des zones, une desserte en transports en commun et cheminements doux à optimiser,
- Une déqualification progressive du bâti et une qualité environnementale des espaces publics et privés qui n'est plus satisfaisante et ne répond plus aux enjeux environnementaux d'aujourd'hui,
- Un affaiblissement des activités productives et B to B au profit d'activités de commerces et services aux particuliers,
- Des services aux entreprises et aux salariés peu développés, qui nuisent à l'attractivité de la zone.

Sur cette base, une étude de requalification de Fréjorgues Est et Ouest a été mise en œuvre de façon partenariale et un plan d'actions organisé autour de 5 axes a été défini :

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

Depuis mars 2022, un groupement formé par les BET Rougerie Tangram, Tecta et Transmobilités assure une mission d'urbaniste coordonnateur permettant d'assurer une cohérence d'ensemble et de développer un cadre et des outils d'accompagnement pour les projets de construction et d'aménagement.

Un plan guide a été établi, ainsi qu'un cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales applicables à tout projet, public ou privé à intervenir sur le périmètre de requalification. Il a pour objet de fixer les orientations en termes d'insertion territoriale, de redéfinition des espaces publics et des morphologies urbaines, en fonction de la nature des activités économiques à conforter au sein des zones de Fréjorgues Est et Ouest.

Ce Plan Guide détaille les différentes orientations, actions et stratégies à mettre en œuvre, qui s'articulent autour des grandes thématiques suivantes :

- Favoriser l'attractivité de Fréjorgues : mutation d'une ZAE vers un Parc d'activités attractif avec plus de qualité architecturale et environnementale,
- Définir une Stratégie Programmatique innovante et mixte :
  - Offrir de nouveaux locaux d'activités, réalisation d'une cité artisanale
  - Favoriser les opérations en recyclage foncier, favorisant une densification urbaine
  - Répondre à l'enjeu de repositionnement économique avec la création de sous-secteurs dans le PLU afin de valoriser l'économie productive en cœur de zone et le linéaire commercial en vitrine,
- Désimperméabiliser/végétaliser l'espace public : une stratégie paysagère marquant l'identité du territoire, support des aménagements urbains pour offrir plus de confort pour les usagers et une réponse aux enjeux climatiques,
- Être le support de l'ensemble des stratégies « mobilité » :
  - Requalification des espaces publics avec valorisation de l'artère St Exupéry,
  - Refonte du plan de circulation pour plus de fluidité, de lisibilité et d'accessibilité,
  - Achever le maillage des mobilités actives (vélo, piétons) tout en complétant l'offre en transports collectifs
  - Définir une politique de stationnement offrant une alternative : verticaliser, mutualiser, réglementer

Le secteur de Fréjorgues est ainsi en pleine mutation, avec un potentiel de développement non négligeable encore rendu possible par les documents d'urbanisme. Toutefois, compte tenu de la pression et de la raréfaction foncière, ce développement est marqué par un phénomène de division et de densification, conjugué à une mutation de certains locaux initialement dédiés à des activités vers du bureau exclusivement ou des commerces en cœur de zone, voire des opérations de démolition/reconstruction, aboutissant à des destinations qui ne répondent plus aux mêmes besoins que les activités productives.

La poursuite du développement de la zone de Fréjorgues Ouest, en complément des autres outils mis en place, doit donc être accompagnée par la réalisation d'aménagements et d'équipements publics rendue nécessaire pour répondre à l'évolution des besoins des usagers et permettant d'assurer l'attractivité et la valorisation, sur le long terme, de cette zone économique stratégique, le tout à l'aune des enjeux tels que le réchauffement climatique, la gestion des ressources foncières, la compacité, la résilience, l'objectif de zéro artificialisation nette,...

Le plan guide permet de réinterroger les pratiques de gestion des zones d'activités économiques, de leur densité et attractivité à l'aune de ces enjeux de transition écologique.

Ce Plan guide a été acté par les assemblées délibérantes de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or et de la Commune de Mauguio-Carnon (délibération du 26 juin 2023)

La réactualisation des règles d'urbanisme applicables au secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest tend à accompagner et à encadrer juridiquement cette opération de requalification du secteur d'activités économiques. Il traduit les principes d'aménagement et de requalification de ce Plan Guide.

### **II.1.1 Réactualiser les « dispositions applicables à la zone UE » pour tenir compte des enjeux de la requalification du secteur d'activités et mettre en oeuvre le Plan Guide de requalification des zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest.**

Le premier objet de cette modification consiste à toiletter les « dispositions générales » propres au secteur UE pour y réaffirmer la vocation d'activités économiques tout en précisant les orientations stratégiques prises pour renforcer son identité et en traduisant la stratégie et les principes d'aménagement et de programmation du Plan Guide.

En premier lieu, le « caractère de la zone » est rectifié pour intégrer le dispositif d'accompagnement architecturale et environnementale mise à disposition des porteurs de projets pour assurer une cohérence d'ensemble :

#### *Caractère de la zone*

*Cette zone correspond aux espaces à vocation économique de la commune dans lesquels se développent des activités artisanales, commerciales et de services.*

*La zone UE englobe la ZAC de la Louvade en cours d'achèvement ainsi que la ZAC de Figuières et le lotissement du Mas des Cavaliers déjà réalisés, ainsi que les zones d'activités économiques commerciales et de service de Fréjorgues Est et Ouest.*

#### *Aide architecturale et environnementale :*

*Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain. Les porteurs de projet souhaitant déposer une demande de permis de construire sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à échanger avec les autorités compétentes et à consulter les documents cadres en vigueur (Plan guide et CRAUPE sont disponibles sur le site de l'Agglomération du Pays de l'Or et de la ville de Mauguio-Carnon).*

En deuxième lieu, le paragraphe « secteurs » est complété pour annoncer la structuration du secteur UE2 en sous-secteurs UE2A et UE2B pour mieux favoriser le maintien de certaines activités

« Secteurs

- UE1 : zone d'activités artisanales et économiques de la Louvade située sur Mauguio-ville ; la zone UE1 comprend trois sous-secteurs définis dans le cadre du règlement de la ZAC : UE1ZA, UE1ZB et UE1ZE. Les sous-secteurs UE1ZA et UE1ZB ont été aménagés et rétrocédés par l'aménageur de la ZAC. Le sous-secteur UE1ZE comprenait des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation de la ZAC ; il est resté la propriété des propriétaires d'origine.
- UE2 : zones d'activités économiques commerciales et de services de Fréjorgues Est et Ouest localisées de part et d'autre de la RD66 sur le secteur de Vauguières / Fréjorgues. *La zone UE2 comprend un sous-secteur UE2A qui favorise le maintien des activités de production et transformation et un sous-secteur UE2B qui favorise le maintien des activités économiques commerciales et de service (cf. carte de zonage). »*

En dernier lieu, le paragraphe « Objectifs » est complété par une présentation synthétique des enjeux et objectifs de la requalification du secteur et du Plan guide :

#### « Objectifs

- affirmer la vocation commerciale et artisanale de la ZAE de la Louvade en prévision du développement de Mauguio-ville et des communes voisines de Lansargues, Mudaison et Candillargues (augmentation de l'offre d'activités et de services de proximité)
- maîtriser le développement de l'habitat permanent
- permettre une requalification des ZAE de Fréjorgues Est et Ouest (secteur UE2) en amorçant une transition de ces zones d'activité, pour :
  - *Encourager l'optimisation du foncier en vue d'une densification des usages et des occupations.*
  - *Développer les qualités environnementales (présence de la nature et limitation de l'imperméabilisation des sols), paysagères et architecturales et favoriser une meilleure intégration urbaine.*
  - *Encadrer la nature des activités à développer dans ces zones. Favoriser le maintien des activités de production et de transformation en limitant les possibilités de mutation vers d'autres destinations économiques type bureaux ou commerces. »*

### **II.1.2 Scinder le secteur UE2 en sous-secteurs UE2A et UE2B pour mieux favoriser le maintien de certaines activités.**

Un des enjeux essentiels révélé par les études de requalification de Fréjorgues Est et Ouest et son plan d'actions consiste à conserver une mixité d'activités et à apporter des solutions à l'affaiblissement constaté des activités productives et B to B au profit d'activités de commerces et services aux particuliers.

La réponse à cet enjeu de repositionnement économique consiste notamment à créer des sous-secteurs dans le PLU afin de valoriser l'économie productive (activités BtoB) en cœur de zone et de favoriser le linéaire commercial en vitrine d'infrastructures routières.

La traduction spatiale de cette stratégie programmatique repose sur :

- Un repositionnement des activités productives et B to B répondre aux enjeux de maintien de l'industrie et de l'artisanat sur le territoire de Mauguio, de préservation d'une diversité d'emplois(secteur UE2A),
- Un repositionnement des activités commerciales et de services en périphérie pour répondre à un enjeu de visibilité (secteur UE2B),

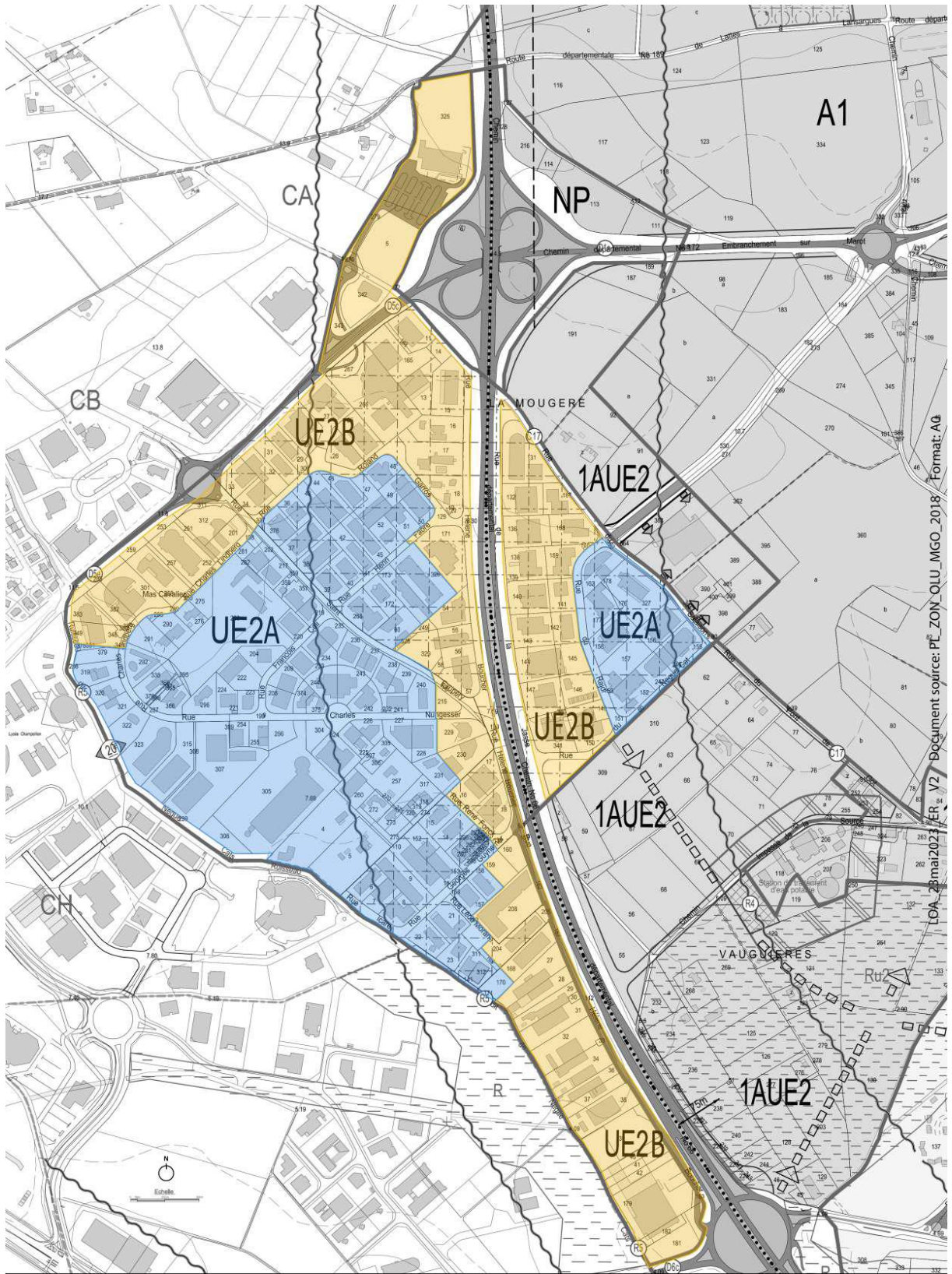


L'objet de cette modification consiste à tenir compte des particularités géographiques du secteur UE2 et de cette stratégie programmatique pour la scinder en deux sous-secteurs dotés de régime spécifique :

« Secteurs

- *La zone UE2 comprend un sous-secteur UE2A qui favorise le maintien des activités de production et transformation et un sous-secteur UE2B qui favorise le maintien des activités économiques commerciales et de service (cf. carte de zonage). »*





MAUGUIO, Frérogues  
 Plan de zonage détaillée (zone UE2)

Légende

- 
 Zonage UE2B
  Zonage UE2A

LOA - 23 mai 2021 / ER - V2 / Document source: PL\_ZON\_QLU\_MGO\_2018 / Format: A3

## II.1.2 Rectifier les règles valant pour le secteur UE2 en matière de destination de construction interdites (article UE1) ou admises sous conditions particulières (Article UE2)

L'objet de cette modification consiste à doter de régime spécifique chacun des deux sous-secteurs en matière de destination de construction admises et/ou interdites.

### En matière de destination de construction interdites (article UE1) :

La modification du règlement distingue les régimes des secteurs UE1 et UE2, jusqu'ici commun, pour spécifier et compléter les règles de destination applicables en secteur UE2 de Fréjorgues Est et Ouest.

Les destinations interdites en secteur UE1 (secteur La Louvade) demeurent inchangées.

« *En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :*

#### En secteur UE1 :

- *Industrie*
- *Exploitations agricoles ou forestières*

#### En secteur UE2 :

- *Cinéma*
- *Centre de congrès exposition*
- *Exploitations agricoles ou forestières*
- *Equipements sportifs*

*Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites en zone UE. »*

### En matière de destination de construction admises sous conditions particulières (Article UE2) :

La modification du règlement modifie de façon substantielle les dispositions de l'article UE2 pour traduire la stratégie de repositionnement des activités économiques entre les deux sous-secteurs UE2A et UE2B créés à cet effet.

Les orientations principales de cette stratégie consistent à :

- **Réaffirmer une volonté de ne pas accueillir de nouveaux logements dans ces secteurs d'activités économiques et de maîtriser au mieux l'évolution des logements existants.**

L'évolution des techniques en matière de surveillance des locaux et le souci de prévenir toute exposition des occupants de ces logements aux nuisances potentielles des activités artisanales et productives justifient cette première orientation. Il s'agit également de contrecarrer la mutation anarchique de ces secteurs économiques vers un habitat déqualifié, dégradé, s'implantant pour des raisons de coûts immobiliers inférieurs.

« En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes:

En secteur UE1 et UE2A et B :

**Les constructions isolées à destination d'habitation sont interdites.**

**L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU sont autorisés à condition :**

- *qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,*
- *qu'ils aient pour but de les remettre en conformité avec la réglementation sanitaires ou les normes d'habitabilité,*
- *que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>. »*
- **Repositionner le secteur UE2A sur le développement des activités productives et B to B.**

Ce dispositif réglementaire propre au secteur UE2A, assez étoffé et très détaillé, tend à répondre aux enjeux de maintien de l'industrie et de l'artisanat sur le territoire de Mauguio, de préservation d'une diversité d'emplois.

Cette prescription incite et favorise donc les implantations de projets de construction à destination industrielles et artisanales : En secteur UE2A, seuls les changements de destination au profit de l'artisanat et commerce de détail (si liée à une activité artisanale ou industrielle autorisée), du commerce de gros, de l'industrie et de l'entrepôt sont admis.

A contrario, elle interdit ou encadre plus strictement et limite le développement des autres affectations :

- Le développement de l'affectation « bureau » est fortement encadré et contraint : Le bureau doit rester limité à 40% de la SDP de la construction et à un niveau de construction au maximum.

Cette orientation tend à limiter l'évolution des secteurs économiques de Fréjorgues vers cette affectation développant une plus-value et des valeurs immobilières supérieures mais ne répondant pas au positionnement stratégique de ces secteurs : Stratégie programmatique favorisant activités productives et B to B, offre de bureau présente dans d'autres secteurs économiques limitrophes ou proches (Piom, plateforme aéroportuaire, Ode à la mer...), affectation de bureau générant des besoins de stationnement importants...

- Les sous destinations de restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et salles d'art et de spectacles sont également encadrées pour les contenir dans une proportion accessoire à l'activité artisanale ou industrielle à l'échelle de la parcelle et des secteurs économiques de Fréjorgues :
  - En matière de constructions nouvelles, les sous destination de restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et salles d'art et de spectacles limité à 40% de la SDP de la construction ;

- En matière d'extension de constructions existantes, ces mêmes sous destinations doivent demeurer strictement inférieure à 50 % de la SDP totale de la construction après extension et le bureau ne doit pas occuper plus d'un niveau de la construction ;
  - Les aménagements des constructions existantes sont admis mais ne doivent pas conduire à un autorisé à condition qu'il n'entraîne pas d'agrandissement de la surface initiale d'une activité ressortant de ces mêmes sous destinations ;
- Enfin les sous destination d'artisanat et de commerce de détail sont elles aussi encadrées pour laisser perdurer une offre de proximité mais éviter le développement de bâtiments ou constructions dédiées.

Les sous destination d'artisanat et commerce de détail autorisées dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale ou industrielle accueillie sur la même unité foncière et qu'elles représentent au plus 20% de la SDP de ladite activité, dans une limite de 200 m2 de SDP.

#### En secteur UE2A :

##### Pour les constructions nouvelles :

*Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que la part de SDP réservée à l'une des sous-destinations ci-dessous soit strictement inférieure à 40 % de la SDP totale de la construction et que le bureau n'occupe pas plus d'un niveau de la construction.*

- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Bureau
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles

##### Règles particulières à l'artisanat et commerce de détail

*Les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale ou industrielle accueillie sur la même unité foncière et qu'elles représentent au plus 20% de la SDP de ladite activité, dans une limite de 200 m2 de SDP.*

##### Pour les changements de destination :

*Le changement de destination est interdit sauf au profit de l'une des sous-destinations suivantes :*

- Artisanat et commerce de détail, dès lors que l'activité de commerce de détail est liée à une activité artisanale ou industrielle autorisée,
- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

##### Pour les extensions :

*Celles-ci sont autorisées sous réserve que la part de SDP réservée à l'une des sous-destinations ci-dessous soit strictement inférieure à 50 % de la SDP totale de la construction après extension et que le bureau n'occupe pas plus d'un niveau de la construction :*

- *Restauration*
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
- *Hébergement hôtelier et touristique*
- *Bureau*
- *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*

*Pour les aménagements de constructions existantes :*

*Pour les activités ci-dessous, l'aménagement des constructions existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU est autorisé à condition qu'il n'entraîne pas d'agrandissement de la surface initiale de l'activité :*

- *Artisanat et commerce de détail*
  - *Restauration*
  - *Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*
  - *Hébergement hôtelier et touristique*
  - *Bureau*
  - *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
  - *Salles d'art et de spectacles*
- **Repositionner le secteur UE2B sur le développement des activités commerciales et de services en périphérie**

Le dispositif réglementaire propre au secteur UE2B tend à favoriser le linéaire commercial et de services en vitrine d'infrastructures routières et à répondre à un enjeu de visibilité.

- Les implantations de projets de construction à destination industrielles et artisanales sont toujours favorisées : En secteur UE2B, seuls les changements de destination au profit de l'artisanat et commerce de détail (si liée à une activité artisanale ou industrielle autorisée), du commerce de gros, de l'industrie et de l'entrepôt sont admis.
- Le développement de l'affectation « bureau » est encadré mais il est moins contraint qu'en secteur UE2A : Le bureau doit rester limité à 70% de la SDP de la construction et il n'est limité qu'à deux niveau de construction au maximum.
- Les sous destinations de restauration, hébergement hôtelier et touristique, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et salles d'art et de spectacles sont également encadrées mais dans une proportion supérieure à celle prescrite en secteur UE2A (70% au lieu de 40 %)
  - En matière de constructions nouvelles, les sous destination de restauration, hébergement hôtelier et touristique, bureau, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et salles d'art et de spectacles limité à 70% de la SDP de la construction ;
  - En matière d'extension de constructions existantes, ces mêmes sous destinations doivent demeurer strictement inférieure à 80 % de la SDP totale de

la construction après extension et que le bureau n'occupe pas plus de deux niveaux de la construction ;

- Les aménagements des constructions existantes sont admis mais ne doivent pas conduire à un autorisé à condition qu'il n'entraîne pas d'agrandissement de la surface initiale d'une activité ressortant des sous destinations d'hébergement hôtelier et touristique, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et salles d'art et de spectacles.

En secteur UE2B :

Pour les constructions nouvelles :

*Celles-ci sont autorisées sous réserve que la part de SDP réservée à l'une des sous-destinations ci-dessous soit strictement inférieure à 70% de la SDP totale de la construction et que le bureau n'occupe pas plus de deux niveaux de la construction.*

- *Restauration*
- *Hébergement hôtelier et touristique*
- *Bureau*
- *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*

Pour les changements de destination :

*Le changement de destination est interdit sauf au profit de l'une des sous-destinations ci-dessous :*

- *Artisanat et commerce de détail, dès lors que l'activité de commerce de détail est liée à une activité artisanale ou industrielle autorisée,*
- *Commerce de gros,*
- *Industrie,*
- *Entrepôt.*

Pour les extensions :

*Celles-ci sont autorisées sous réserve que la part de SDP réservée à l'une des sous-destinations ci-dessous soit strictement inférieure à 80 % de la SDP totale de la construction après extension et que le bureau n'occupe pas plus de deux niveaux de la construction :*

- *Restauration*
- *Hébergement hôtelier et touristique*
- *Bureau*
- *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*

Pour les aménagements de constructions existantes :

*Pour les activités ci-dessous, l'aménagement des constructions existantes et régulièrement*



*autorisées à la date d'approbation du PLU est autorisé à condition qu'il n'entraîne pas d'agrandissement de la surface initiale de l'activité :*

- Hébergement hôtelier et touristique
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles »

### **II.1.3 Rectifier les règles valant pour le secteur UE2 en matière d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (Article UE6)**

Le plan guide de requalification des zones de Fréjorgues Est et Ouest fixe des orientations en termes d'insertion territoriale, de redéfinition des espaces publics et des morphologies urbaines.

Ce Plan Guide détaille différentes orientations, actions et stratégies à mettre en œuvre, qui s'articulent autour de thématiques suivantes, liées à la qualité de l'interface entre espaces publics et privés :

- Favoriser l'attractivité de Fréjorgues : mutation d'une ZAE vers un Parc d'activités attractif avec plus de qualité architecturale et environnementale,
- Désimperméabiliser/végétaliser l'espace public : une stratégie paysagère marquant l'identité du territoire, support des aménagements urbains pour offrir plus de confort pour les usagers et une réponse aux enjeux climatiques,
- Être le support de l'ensemble des stratégies « mobilité » passant par une requalification des espaces publics.

La requalification des voies vise une amélioration de la qualité paysagère aux abords de la chaussée, avec d'avantage d'espaces plantés, perméables. Cette qualité paysagère doit se poursuivre au-delà des limites de l'espace public et former un continuum avec l'espace privé.

Aussi, en limite d'espace public/privé, un recul paysager de 5 m sera à respecter pour tout projet desservi par une voie publique autre que départementale.

Comme pour l'espace public, l'espace privé intérieur à la parcelle devra être désimperméabilisé, végétalisé dans cette bande de recul de 5 m. Ce traitement participera d'une stratégie paysagère marquant l'identité du territoire, accompagnant les aménagements urbains pour offrir plus de confort aux usagers et une réponse aux enjeux climatiques.

Les règles valant pour le secteur UE1 de la Louvade demeurent inchangées.

*« En secteur UE2*

*Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de :*

- 25 mètres de l'axe de la RD66,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres par rapport aux limites de toute autre emprise publique »

### **II.1.4 Rectifier les règles valant pour le secteur UE2 en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article UE7)**

Ce Plan Guide tient compte de la pression immobilière et de la raréfaction foncière qui affecte le territoire et de phénomène de division et de densification anarchique recensés sur les secteurs de Fréjorgues.

Le plan guide a réinterrogé les pratiques de gestion des zones d'activités économiques, de densité et d'attractivité à l'aune de ces enjeux de transition écologique. La poursuite du développement de la zone de Fréjorgues Ouest doit en effet répondre aux enjeux de gestion des ressources foncières, de compacité, de résilience, de prise en compte de l'objectif de zéro artificialisation nette...

Il détaille les différentes orientations, actions et stratégies à mettre en œuvre pour favoriser cette transition de zones d'activité, qui s'articulent notamment autour des thématiques de densification urbaine, d'incitation à des opérations de recyclage foncier et de recherche de qualité architecturale et environnementale.

Le dispositif mis en œuvre concernant le prospect valant par rapport aux limites séparatives tend à optimiser le potentiel de développement, de mutation et de densification des usages et des occupations autorisés par les documents d'urbanisme.

Concrètement il réduit le prospect valant par rapport aux limites séparatives à 3 m au lieu de 5 m requis précédemment.

Par ailleurs, il généralise la possibilité de s'implanter en limites séparatives en supprimant la condition tenant à s'inscrire dans le cadre d'un plan masse de lotissement, ce cadre n'étant pas opérationnel dans un cadre déjà bâti et n'assurant pas forcément par ailleurs une cohérence architecturale. Il l'assortit cette possibilité d'une contrainte (incendie), indispensable pour assurer la sécurité publique entre bâtiments jointifs mais non contraignante en termes de construction.

La traduction de ce dispositif s'opère par la suppression du dispositif existant :

~~« La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.~~

~~Toutefois, l'implantation en limite parcellaire peut être autorisée dans le cadre d'un plan de masse de lotissement préalablement approuvé. Dans le cas d'une implantation en limite parcellaire, des mesures de sécurité devront être prises pour éviter notamment la propagation des incendies (murs coupe-feu).~~

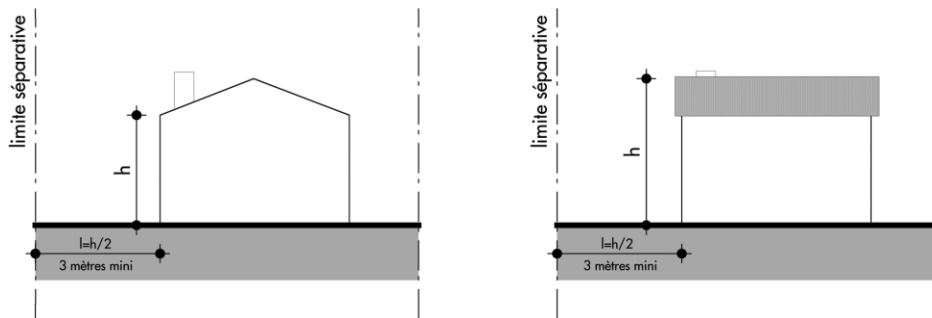
Et la substitution par un dispositif synthétique :

~~« Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en recul sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. L'implantation en limite séparative est possible dès lors que des murs coupe-feu sont réalisés pour éviter la propagation des incendies. »~~

On précisera que cette ajustement réglementaire est complété par une correction parallèle des « dispositions générales » qui organisaient jusqu'ici pour toutes les zones un recul de principe de 3 mètres, schéma à l'appui. L'exception introduite en secteur UE2 est précisée :

**« ARTICLES 6, 7 & 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

~~« Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) pour toutes les zones sauf la zone UE2 (cf. règlement de la zone UE). »~~



### II.1.5 Compléter les règles valant en matière d'aspect extérieur (Article UE11)

Le plan d'actions issu de l'étude de requalification de Fréjorgues Est et Ouest retenait parmi ses 5 axes celui consistant à agir sur la qualité architecturale et environnementale des bâtiments et des espaces publics.

Le plan guide et le cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales tiennent compte de cet enjeu à travers une orientation stratégique :

- « Favoriser l'attractivité de Fréjorgues : mutation d'une ZAE vers un Parc d'activités attractif avec plus de qualité architecturale et environnementale, »

Ainsi, les règles de l'article UE 11 sont modifiées ou complétées sur un certain nombre de thématiques architecturales :

- En ce qui concerne les clôtures :

Le dispositif existant est toiletté pour insister sur la nécessaire prise en compte d'objectifs de végétalisation, de prise en compte de la biodiversité ou de limitation des besoins en eau :

« Clôtures

*L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les voies ou emprises publiques, doit faire l'objet d'une réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.*

*Les limites entre les lots doivent obligatoirement être marquées par une haie ou des plantes grimpantes. Les haies doivent être composées de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives. Les haies mono-spécifiques sont interdites.*

*Une clôture grillagée peut être autorisée à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum. Afin de permettre la circulation de la petite faune, le maintien d'une hauteur minimale de 10cm entre le bas de la clôture et le sol est imposé. »*

- En ce qui concerne les toitures :

Le dispositif existant, qui se limitait à admettre tout type de toiture, est complété par des préconisations qualitatives plus étoffées :

« Toitures

*La toiture, au même titre que les façades, devra également faire l'objet d'un traitement qualitatif. Pensée comme une véritable «5e façade», elle devra, outre ses fonctions*

*sécuritaires, de confort ou de fourniture d'énergie, être un élément esthétique de la construction. Les toitures terrasses non végétalisées devront être de couleur claire.*

*Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet. »*

- En ce qui concerne les enseignes et publicité :

Le dispositif existant est complété par un paragraphe limitant le nombre d'enseigne, leur hauteur et prohibant leur caractère lumineux.

*« Enseignes et publicité*

*À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.*

*Une seule enseigne est autorisée par façade. L'enseigne est intégrée dans le plan de façade, et ne dépasse pas 1 mètre de haut. Les enseignes lumineuses sont interdites.*

*Les enseignes installées en superstructure de bâtiment sont autorisées uniquement dans les sous-secteurs UE1ZA et UE1ZB; elles ne doivent pas excéder 2,5 mètres au-dessus du bâtiment. »*

- En ce qui concerne les matériaux :

Le dispositif existant est complété par deux paragraphes encadrant l'emploi brut de matériaux et la prise en compte de matériaux poursuivant des objectifs de développement durable, notamment énergétiques. La prescription contraignant le recours au bardage est supprimée.

*« Matériaux*

*Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.*

*L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.*

*Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.*

*L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits.*

*Dans tous les cas, la surface du bardage ne pourra pas dépasser 40% de la totalité de la surface de l'ensemble des murs extérieurs en élévation du bâtiment»*

- En ce qui concerne la polychromie des bâtiments et constructions :

Le dispositif existant est complété par deux paragraphes encadrant les problématiques de choix des couleurs et de précision attendue sur ces questions dans les demandes d'autorisation d'occupation des sols.

*« Polychromie*

*Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.*

*Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.*

*Des couleurs vives ou non présentes dans l'environnement de la zone peuvent être autorisées si elles sont liées à une charte graphique spécifique à une marque commerciale. Ces couleurs devront toutefois être utilisées de façon harmonieuse et nuancée.*

*La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire. »*

- Et enfin, en ce qui concerne les conteneurs à déchets:

Le dispositif existant est refondu en totalité pour intégrer les objectifs de la collecte, les obligations des entreprises et des prescriptions en terme d'emplacement pour conteneur à déchets.

La traduction de ce dispositif s'opère par la suppression du dispositif existant :

~~Conteneurs à ordures : Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale, complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.~~

et sa substitution par un paragraphe réglementaire nouveau :

« *Conteneurs à ordures*

*« Toute démarche vertueuse dans le sens de la réduction des déchets est appréciée.*

*Conformément au décret 5 flux en vigueur depuis le 1er juillet 2016, le tri des déchets suivants est obligatoire pour les entreprises : papier, carton, métal, plastique, verre et bois.*

*Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures. Le stockage des bacs de conteneurisation des déchets est exclusivement réalisé sur les parties privatives en dehors des jours et horaires de collecte.*

*La présentation des bacs de conteneurisation des déchets à la collecte est à la charge des usagers et est réalisée sur le domaine public exclusivement, en tout état de cause en bordure de voie empruntée par le véhicule de ramassage*

*L'emplacement destiné au stockage des déchets est dimensionné pour assurer la bonne gestion des conteneurs, il peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne par un emplacement spécifique aménagé et caché aux vues par des haies vives.*

*L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale. »*

## **II.1.6 Rectifier les règles valant en matière de stationnement "vélos" (Article UE12)**

L'étude « diagnostique » de requalification de Fréjorgues Est et Ouest a révélé parmi ses 5 axes celui consistant à « Agir sur les mobilités pour mieux relier Fréjorgues à son environnement et diminuer la saturation automobile interne ».

Le Plan Guide détaille différentes orientations, actions et stratégies à mettre en œuvre dont une dédiée à la mobilité, Être le support de l'ensemble des stratégies « mobilité » :

- Requalification des espaces publics,
- Refonte du plan de circulation pour plus de fluidité, de lisibilité et d'accessibilité,
- Achever le maillage des mobilités actives (vélo, piétons) tout en complétant l'offre en transports collectifs
- Définir une politique de stationnement offrant une alternative : verticaliser, mutualiser, réglementer

Chaque axe de voirie requalifié doit pouvoir maintenir les fonctionnalités techniques associées: desserte des parcelles, les accès poids-lourds, certains espaces de stationnement, la végétation en place.

C'est également l'opportunité de la mise en œuvre des axes stratégiques de liaisons douces et cyclables.

Le levier d'intégration de ces nouvelles stratégies, s'effectue par la mise en place d'un nouveau schéma circulaire confortant un axe principal de liaison à double sens (Saint Exupéry), mais affirmant des boucles locales à sens unique. Le gain d'emprise de chaussée circulée, la suppression de places de stationnements permet l'insertion des nouvelles fonctionnalités, notamment cyclables.

Ce rééquilibrage des modes de déplacements selon les différents profils de voirie s'effectue au profit de l'instauration d'un cheminement piéton et cyclable confortable et sécurisé. L'ensemble est au service d'un équilibrage des déplacements piétons, cycles, VL et PL.

L'instauration de règles valant en matière de stationnement "vélos" tend à accompagner cette opération de requalification du secteur d'activités économiques de Fréjorgues.

Ces nouvelles règles instaurent des prescriptions en termes d'accessibilité, de niveau d'équipements requis, de superficie et de conception.

Les normes de stationnement « automobiles » demeurent inchangées.

### *« Stationnement vélos*

*Toute nouvelle construction qui prévoit du stationnement pour les voitures doit réaliser un espace destiné au stationnement des vélos d'une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>, dont les caractéristiques sont les suivantes :*

- *accessible depuis et vers l'espace public, sans marche à franchir*
- *facilement accessible depuis et vers l'intérieur des constructions*
- *équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques*
- *d'une surface de 1,20 m<sup>2</sup> par place de stationnement (hors espace de manœuvre)*
- *conçu d'un seul tenant ou non*
- *intégré dans un volume construit ou non*
- *Un maximum de 50 % des places de stationnement exigées peut être réalisé en utilisant un dispositif en hauteur*

- *chaque place de stationnement doit être équipée d'un dispositif d'accroche sécurisé*

**IL EST EXIGÉ :**

- **Pour les constructions de bureaux :**
  - *Il est exigé 1 place de stationnement vélo par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- **Pour les constructions à destination d'Industrie et d'Entrepôt :**
  - *Il est exigé 1 place de stationnement vélo par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*

### **II.1.7 Rectifier les règles valant en matière d'«espaces libres et plantations » (Article UE13)**

La première phase d'étude de requalification de Fréjorgues Est/Ouest, menée en 2020, a permis de révéler une déqualification progressive du bâti et une qualité environnementale des espaces privés qui n'est plus satisfaisante et ne répond plus aux enjeux environnementaux d'aujourd'hui.

L'axe du plan d'actions « Agir sur la qualité architecturale et environnementale des bâtiments et des espaces publics » s'est articulé sur différentes actions et stratégies à mettre en œuvre:

- Favoriser l'attractivité de Fréjorgues : mutation d'une ZAE vers un Parc d'activités attractif avec plus de qualité architecturale et environnementale,
- Désimperméabiliser/végétaliser l'espace public : une stratégie paysagère marquant l'identité du territoire, support des aménagements urbains pour offrir plus de confort pour les usagers et une réponse aux enjeux climatiques.

Le dispositif réglementaire existant en matière d'espaces libres bénéficie d'une profonde refonte et renforcement du dispositif réglementaire pour tenir compte d'objectifs environnementaux réactualisés : inciter la désimperméabilisation des sols, inciter à la végétalisation des sols et lutter contre les îlots de chaleur

En terme de végétalisation, un complément vient tout d'abord accompagner les règles de recul des constructions au regard des emprises publiques (voir ci-dessus).

*« Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Elles reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement urbain ou naturel.*

*L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est exigée.*

*Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :*

- *regroupement des surfaces en évitant les délaissés,*
- *utilisation d'essences rustiques :*
- *installation de réseaux d'arrosage adaptés,*
- *préservation du passage du matériel d'entretien.*

Les normes de plantation sont ensuite complétées par des prescriptions qualitatives, notamment pour relier les exigences de plantations et de désimperméabilisation des sols.

**\* Pour les aires de stationnement :**

*Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.*

*Il est exigé un arbre de haute tige tous les 100m<sup>2</sup> de surface de la parcelle. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement et espaces libres de toute construction permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.*

**\* Pour les autres espaces :** ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m<sup>2</sup> de terrain.

*Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.*

*Les espaces libres de toute construction et le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.*

*Un plan des aménagements paysagers doit être joint à toute demande de permis de construire.*

*Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).*

Le Plan Guide développe une stratégie paysagère ambitieuse marquant l'identité du territoire et de ces secteurs économiques. Cette stratégie s'appuie sur l'importance du végétal comme marqueur identitaire et se veut le support privilégié des aménagements à développer.

La mise en œuvre des objectifs de désimperméabilisation et de végétalisation des parcelles privées vise à offrir plus de confort pour les usagers et une réponse aux enjeux réchauffement climatiques, de résilience...

Elle se traduit par l'introduction d'un nouveau dispositif réglementaire, le « coefficient de biotope »

Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée, consacrée à la nature (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).

Il permet la sauvegarde d'espaces naturels en ville, en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.

Le but recherché consiste à viser une "neutralité" en termes de dégradation des sols, sur chaque nouveau projet. Le coefficient de biotope permet également de s'assurer de la qualité environnementale d'un projet en réponse à plusieurs objectifs complémentaires:

- améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique



- développer les fonctions naturelles des sols ;
- infiltrer les eaux pluviales et alimenter la nappe phréatique ;
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore, recréer des continuités écologiques

La traduction réglementaire de ce coefficient de biotope (CBS) par surface implique un dispositif technique très étoffé pour éviter toute souci d'interprétation. Ce dispositif définit les niveaux requis de CBS, les types de surface, les ratios, précise des descriptifs, donne des exemples ...

Le dispositif de CBS proposé intègre les moyens et supports susceptibles d'être mobilisés: espaces verts sur dalles, toitures végétalisées, façades et treilles végétalisées et précise les conditions de leur prise en compte dans le calcul du CBS.

### ***\* Instauration d'un coefficient de biotope par surface pour les zones UE2A et UE2B***

*Tout projet de construction neuve doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre a minima le CBS suivant :*

*CBS de 0,3 ;*

*Ou CBS de 0,2 si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est de :*

*- 40 % pour une toiture à pente(s)*

*- 60 % pour une toiture terrasse*

*Dans le cas d'une extension, y compris s'il s'agit d'une extension limitée, le projet doit intégrer des surfaces éco aménagées permettant d'atteindre le CBS suivant :*

*-CBS\* de 0,2 ;*

*- Ou CBS de 0,1 si le projet comporte une part minimale de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire. Cette part minimale est de :*

*- 40 % pour une toiture à pente(s)*

*- 60 % pour une toiture terrasse*

*Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et au PLT.*

### ***Calcul du COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) et SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)***

*Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface en pleine terre sont calculés à l'unité foncière et sont fixés en fonction des zones.*

*Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface en pleine terre peuvent être mutualisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.*

*\* Calcul du Coefficient de Biotope par Surface :*

*Le CBS est le résultat de la somme des surfaces éco-aménagées pondérées par un ratio, divisée par la surface du terrain d'assiette.*

$$CBS = \frac{(surface\ de\ type\ 1 \times Ratio\ 1) + (surface\ de\ type\ 2 \times Ratio\ 2) + \dots}{Surface\ du\ terrain\ d'assiette\ du\ projet}$$

*Les différents types de surfaces sont pondérés par les ratios suivants :*

<i>Type de surface</i>	<i>Ratio</i>	<i>Descriptif</i>	<i>Exemple illustratifs</i>
<i>1.Surface imperméables</i>	<i>R1 = 0</i>	<i>Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation</i>	<i>Voies et aires de parking en enrobé, asphalte, allées en béton, dallage ou pavés jointillés au ciment, toitures en tuile, etc.</i>
<i>2.Surfaces semi-imperméables ou perméables non végétalisées</i>	<i>R2 = 0.2</i>	<i>Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation</i>	<i>Graviers, pavés avec joints sablés, stabilisés, etc.</i>
<i>3.Surfaces semi-perméables ou perméables végétalisées</i>	<i>R3 = 0.4</i>	<i>Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation</i>	<i>Dalles à engazonner, dalles de bois posées sur sol naturel végétalisé, pavés avec joints végétalisés, etc.</i>
<i>4. Espaces verts sur dalle 1</i>	<i>R4 = 0.3</i>	<i>Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat comprise entre 5 et 20 cm. Si la surface éco-ménagée d'un seul tenant est inférieure à 5 m<sup>2</sup>, le ratio est ramené à 0.1. Si l'épaisseur de substrat est inférieure à 5 cm, le ratio est ramené à 0.</i>	<i>Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sols fixes (pots, bacs), etc.</i>
<i>5. Espaces verts sur dalle 2</i>	<i>R5 = 0.5</i>	<i>Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat et/ou de terre végétale comprise entre 20 et 50 cm. Si la surface éco-aménagée d'un seul tenant est inférieure à 5m<sup>2</sup>, le ratio est ramené à 0.3</i>	<i>Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sols fixes (pots, bacs), etc.</i>

<i>Type de surface</i>	<i>Ratio</i>	<i>Descriptif</i>	<i>Exemple illustratifs</i>
<i>6. Espaces verts sur dalle 3</i>	<i>R6 = 0.8</i>	<i>Espaces verts sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm. Si la surface éco-aménagée d'un seul tenant est inférieure à 5m<sup>2</sup>, le ratio est ramené à 0.5</i>	<i>Terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sols fixes (pots, bacs), etc.</i>
<i>7. Espaces verts en pleine terre</i>	<i>R7 = 1</i>	<i>Terre végétale en relation directe avec les strates de pleine terre. Sont également comptabilisés les espaces en eau (en lien direct avec le sol naturel) ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement</i>	<i>Prairie, jardins d'ornement, jardins maraîcher ou horticole mare, noue, etc.</i>
<i>8. Façades et treilles végétalisées</i>	<i>R8 = 0.3</i>	<i>Réalisation de dispositifs assurant la croissance des plantes, depuis le sol ou depuis des espaces verts sur dalle, le long d'une surface verticale (façades ou treilles) et/ou horizontale (treilles). La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface concernée par la végétalisation. Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieurs à 2 mètres ne sont pas pris en cpte dans le calcul du CBS</i>	<i>Façades végétalisées à partir du sol et accompagnées par une treille plantée ou des guides pour la végétalisation</i>
<i>Arbres de première ou deuxième grandeur</i>	<i>Bonus = +0.2</i>	<i>La plantation ou conservation d'arbres de première ou deuxième grandeur donne droit à une majoration du CBS par arbre planté ou conservé. Le bonus ainsi obtenu augmente d'autant le ratio de la surface dans laquelle sont plantés les arbres.</i>	

**Seuls les espaces verts sur dalles ou les toitures végétalisées :**

- aménagés dans des conditions favorables au développement des végétaux : possibilité d'assurer l'entretien des plantations, arrosage automatique au moins pour la première année, bonne exposition, espèces végétales adaptées au climat, etc ;
- et accueillant au moins 3 des espèces végétales définies dans la liste des végétaux conseillés pour les dalles en toitures végétalisées (en annexe du présent document) sur au moins 50% de la surface ;

seront comptabilisés et participeront au calcul du coefficient de biotope par surface.

*Les surfaces de cheminements et d'espaces communs permettant de rendre accessibles les espaces verts sur dalles ou les toitures végétalisées peuvent être comptabilisés en tant que surface éco-aménagée (le ratio appliqué sera celui de la surface éco-aménageable qu'ils permettent de rendre accessible) dans la limite de 15% de la surface totale de l'espace vert sur dalle ou de la toiture végétalisée concernée.*

**Seules les façades et treilles végétalisées :**

- aménagées dans des conditions favorables au développement des végétaux : possibilité d'assurer l'entretien des plantations, support adapté au bon développement des végétaux, bonne exposition, espèces végétales adaptées au climat, etc ;
- et accueillant au moins 1 des espèces végétales définies dans la liste des végétaux conseillés pour les façades et treilles végétalisées (en annexe du présent document) ;
- et permettant la croissance d'au moins deux plants ;

seront comptabilisées et participeront au calcul du coefficient de biotope par surface.

**Seuls les arbres de première ou deuxième grandeur :**

- plantés en pleine terre ou dans un volume de terre végétale de 9m<sup>3</sup> minimum ;
- et aux pieds desquels une surface perméable ou semi-perméable de 6m<sup>2</sup> minimum est conservée ou créée ;
- et venant s'ajouter aux obligations de plantations d'arbres définies dans le présent règlement (cf. article sur le stationnement et obligations de replanter tout arbre abattu) ;

seront comptabilisés et donneront droit à une majoration du CBS. La somme des majorations ne pourra pas être supérieure à 0.2.

**\* Calcul de la Surface de Pleine Terre :**

*Il s'agit de prendre la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel, puis de diviser ce nombre par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière.*

Règles alternatives aux surfaces de pleine terre :

*Il peut être dérogé à la part minimum obligatoire de surface en pleine terre (PLT) en cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés demandés, justifié par :*

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux...);
- une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol.
- la configuration du bâti historique ;

- la présence avérée d'un patrimoine archéologique ;
- la superficie ou la configuration de la parcelle (parcelle d'angle, dent creuse étroite...);
- la présence d'une géomembrane de confinement dans le cadre d'une opération antérieure à l'approbation du PLU.

*Dans ces cas de figure, les opérations devront respecter le CBS applicable sur l'unité foncière mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine de terre imposées. »*

## **II.2. Le projet de modification n°7 a ensuite pour objet de rectifier les règles valant pour le secteur 1AUE2 en matière de destination de construction interdites (article 1AUE1)**

Comme développé précédemment, un des enjeux essentiels de la requalification de Fréjorgues Est et Ouest consiste à conserver une mixité d'activités et à apporter des solutions à l'affaiblissement constaté des activités productives et B to B au profit d'activités de commerces et services aux particuliers.

Le dispositif réglementaire projeté pour ces secteurs de Fréjorgues tend à répondre aux enjeux de maintien de l'industrie et de l'artisanat sur le territoire de Mauguio, de préservation d'une diversité d'emplois.

Le régime réglementaire projeté y incite et favorise donc les implantations de projets de construction à destination industrielles et artisanales. Ainsi, en secteur UE2A, seuls les changements de destination au profit de l'artisanat et commerce de détail (si liée à une activité artisanale ou industrielle autorisée), du commerce de gros, de l'industrie et de l'entrepôt sont admis.

Le secteur 1AUE2 correspond à l'extension du secteur économique de Fréjorgues Est et au périmètre de la ZAC des « Portes de l'aéroport ».

De par cette proximité immédiate, le même enjeu de repositionnement économique en faveur d'activités productives intéresse ce secteur 1AUE2.

Il est donc proposé de mettre en cohérence les possibilités constructives dans le secteur limitrophe de la ZAC des « Portes de l'aéroport » au regard de celles adoptées dans les secteurs de Fréjorgues Est et Ouest.

La modification du règlement procède à un toilettage qui ne remet pas en cause la totalité des règles applicables en matière de destination mais qui supprime juste l'interdiction de construire des bâtiments à destination d'industrie, aujourd'hui anachronique au regard de ce repositionnement programmatique.

Les destinations interdites en secteur 1AUE1 (secteur Louvade Est) demeurent inchangées.

### En matière de destination de construction interdites (article 1AUE1) :

*« En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :*

*(...)*

### En secteur 1AUE2

- habitations (constructions nouvelles)

~~-industrie~~

- exploitations agricoles ou forestières »

### **II.3. Le projet de modification n°7 a ensuite pour objectif d'intégrer deux mas traditionnels supplémentaires au titre des « mas remarquables » recensés par le Plan Local d'Urbanisme en secteur A.**

Le PLU en vigueur dresse déjà un inventaire des Mas agricoles/traditionnels remarquables et « pouvant faire l'objet d'un changement de destination » (L.123-1-5 / L.123-3-1 du code de l'urbanisme)

Cet inventaire des Mas agricoles/traditionnels remarquables s'attache aux Domaines de la Banquière, Bonne Vie, Guilhermain, la Madone, la Plauchude, Saint-Martin et Lauroux et aux Mas de la Barandonne, Bornier, Combet, Combet (Gilles), Fabre, Gineste, Marot, Mezouls, Ministre (du), la Mourre, Neuf, Pacotte, Pères (des), Pétrusse-le-Neuf, Pétrusse-le-Vieux, Saint-Marcel-le-Neuf, la Vierge et Villedieu.

Une prescription de principe encadre le régime réglementaire dont bénéficient ces éléments patrimoniaux remarquables:

*« Les changements de destination autorisés pour ces constructions sont les suivants : hébergement hôtelier ou para-hôtelier, bureaux et services, commerce et artisanat*

*Ces changements de destination sont autorisés à condition :*

- *qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;*
- *qu'ils entrent dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension limitée permettant de garantir la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments (justifiée dans le cadre d'un volet paysager). »*

La diversification des affectations admise dans ces Mas remarquables contribue à mieux préserver, réhabiliter et mettre en valeur ces éléments patrimoniaux essentiels dans la perception de nos paysages agricoles.

Cet inventaire des Mas remarquables est tout à fait spécifique au territoire de Mauguio et s'est opéré pour consacrer les caractéristiques architecturales, identitaires des Mas structurant la plaine agricole de Mauguio.

La réactualisation de cette liste de Mas remarquables semble opportune pour tenir de compte de cette évolution qualitative et s'est opérée sur la base d'un faisceau de critères qualitatifs :

- Valeur architecturale : Style, l'authenticité du bâti, sa conception, les techniques mises en oeuvre pour sa réalisation, les matériaux utilisés et ceci pour tout type d'architecture (vernaculaire, moderne, contemporaine...).
- Valeur de repère : Evaluer si l'objet constitue par sa morphologie, son élévation, son architecture, son originalité ou encore sa situation, un repère au sein du tissu urbain. Sont évaluées sa visibilité matérielle mais aussi symbolique.

- Valeur historique : Évaluer les propriétés immatérielles de l'objet. Ce critère vient déterminer son importance aux yeux de l'histoire, pour le rôle qu'il a joué ou pour les événements qu'il a pu héberger.
- Valeur esthétique : Évaluer la valeur esthétique de l'objet, selon des critères davantage subjectifs que stylistiques ou académiques. Ce critère fondé sur la sensibilité, tente de déceler le « beau ».

Il est proposé d'inclure dans cette liste les Mas de la « Trinité » et de « la Clausade » qui ont bénéficié d'importantes opérations privées de revalorisation dans le respect des aspects traditionnels de ces éléments patrimoniaux : éléments historiques, structures du bâti, éléments remarquables...

### **Le Mas de la Trinité,**

Situé aux Garrigues, le Mas de la Trinité, comme les autres domaines qui lui sont proches (Mas de la Madonne, Mas des Pères, Mas de la Vierge, Mas du Saint Esprit...) a toujours eu une vocation agricole (vignes et pommiers).

Pour rappel, le nom « Trinité » signifie dans le christianisme, le Dieu unique en trois personnes: le Père, le Fils et le Saint-Esprit, égaux, participant d'une même essence divine. Comme l'atteste la proximité des Mas de la Vierge, Mas des Pères, Mas du Saint Esprit, Mas de la Madonne, le Mas de la Trinité fait partie d'un ensemble patrimonial historique.

Son histoire est liée aux Comptes de Melgueil, suzerains du territoire de Melgueil dont le Chef-lieu était, à l'origine, Maguelonne. L'ensemble de ces Mas, répondant à des dénominations à connotation symbolique religieuse évidente, constituaient un ensemble de Domaines liés au pouvoir institutionnel historique de Maguelonne et de Melgueil.

Une légende raconte même que les mas seraient reliés entre eux par des tunnels sous terrains...

Les récentes restaurations du Mas de la Trinité ont dévoilé la structure de son gros oeuvre et de ses murs porteurs intérieurs attestant de son authenticité et de sa genèse.

Aux dires d'experts, la barre de métal servant de linteau sur les ouvertures encadrées de pierres taillées indique que la construction est antérieure à 1850, car cette technique a été abandonnée par la suite. Les poutres de la charpente et leur structure, révélées à la restauration récente, viennent corroborer l'affirmation d'une construction plus que centenaire.

Tous ces éléments attestent du caractère authentique et historique de ce Mas et justifient l'intégration du Mas de la Trinité à l'inventaire des Mas Remarquable, au même titre que les mas voisins d'origine historiquement commune.

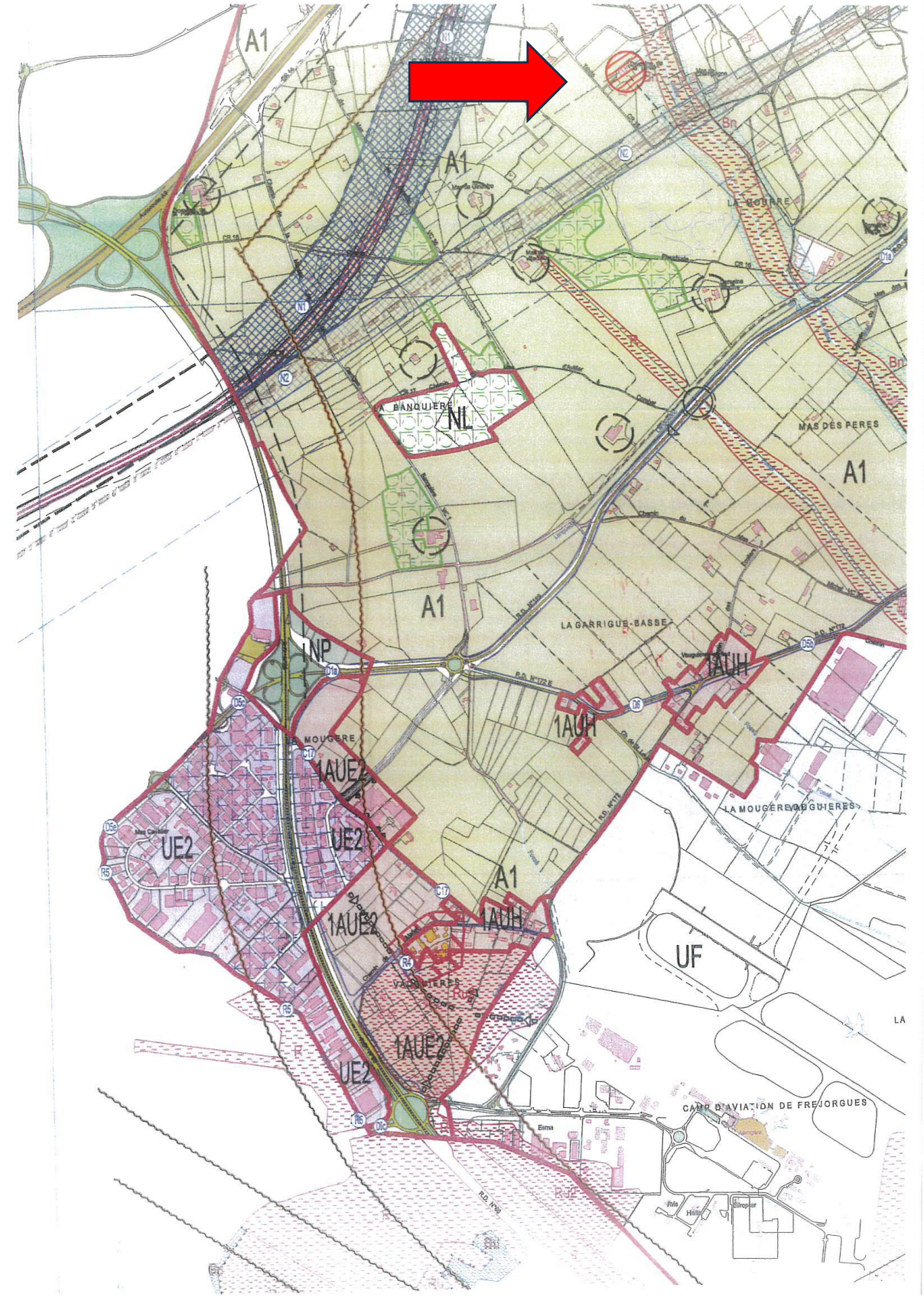
### **« Mas de la Trinité » en 1060**



« Mas de la Trinité » aujourd’hui.







## Le Mas de « la Clausade »

Le Mas de « la Clausade » est situé au Nord Est de la commune de Mauguio, route de Mudaison. Situé entre Mauguio et Mudaison, le terroir de la Clausade est connue depuis le premier siècle de notre ère.

Le Mas de « la Clausade » a bénéficié lui aussi d'une importante opération privée de revalorisation dans le respect des aspects traditionnels de cet élément patrimonial. Le Mas de « la Clausade » est structuré aujourd'hui en cinq mazets distincts.

La bâtisse de pierres principale du Mas agricole a bénéficié d'un important traitement de façade avec un décroûtage puis une reprise des murs, des arches et des linteaux. Les éléments historiques et structures du bâti ont été restaurés et mis en valeur en combinant des matériaux traditionnels et éléments de modernité permettant d'éviter tout effet pastiche : verre, bois, métal. Certains matériaux présents sur site ont été réutilisés et mis en valeur. Des éléments de mobiliers traditionnels viennent compléter cette cohérence de traitement et de style.

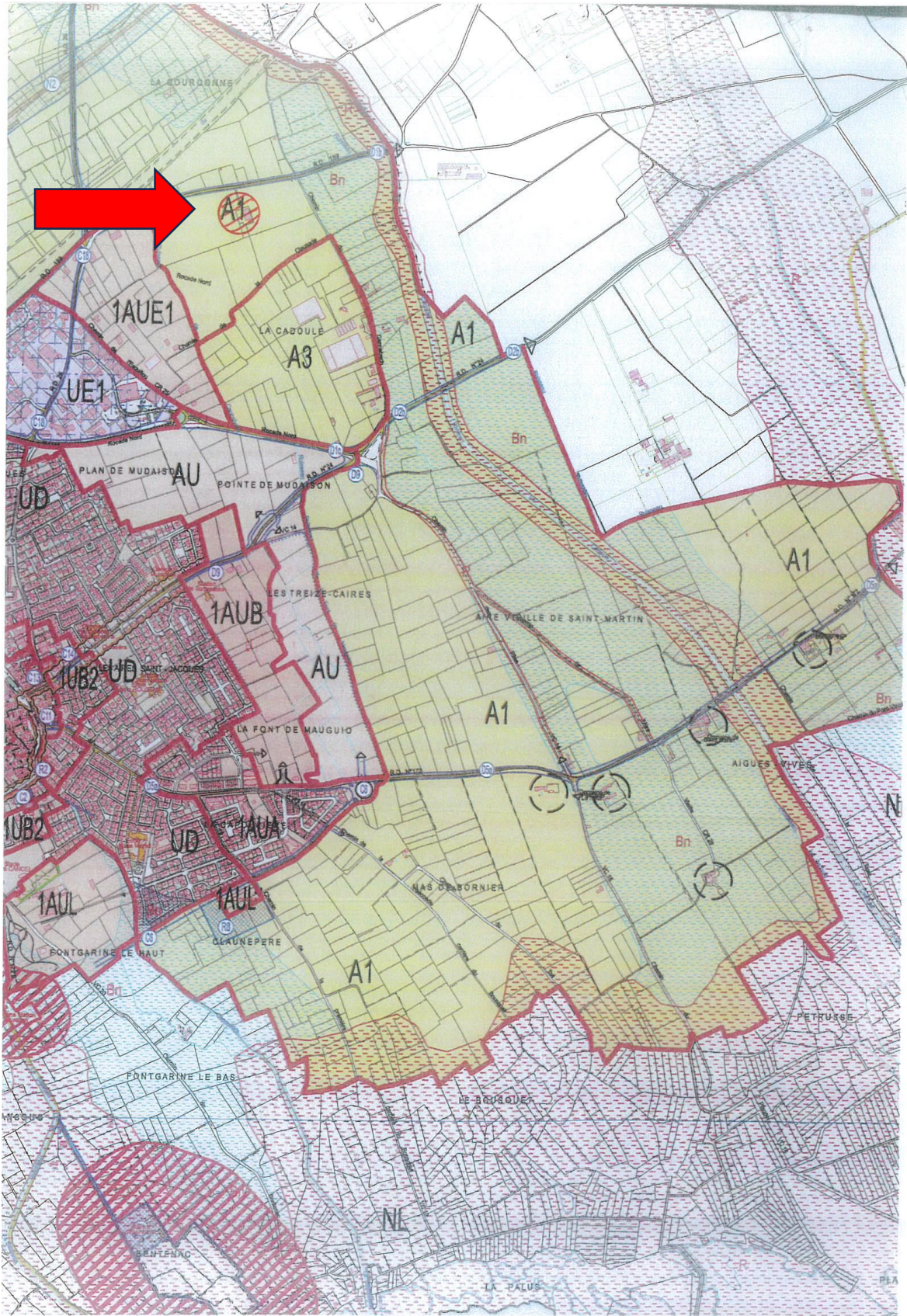
Des éléments remarquables comme les ouvertures ou le puits placé à l'entrée du Domaine ont bénéficié de cette restauration.

Du point de vue paysager, les arbres remarquables abritant la cour du Mas de la Clausade ont été préservés et des extensions d'oliviers ont été implantées en alignement le long de la Route de Mudaison.

Cette restauration patrimoniale s'est accompagnée d'un important développement parallèle de l'activité viticole du Domaine, appuyé sur 18 hectares de vignes, respectueux du site et des équilibres hydrauliques (vins en conversion biologique)







#### **II.4. Le projet de modification n°7 a enfin pour finalité de reclasser en zonage NL les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM.**

Le quatrième objet de cette modification n°7 du PLU consiste à reclasser en zonage NL les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM du PLU.

En effet, le Conseil municipal a approuvé par une délibération du 17 juillet 2006 la révision du PLU puis il a approuvé sa révision allégée par une délibération du 14 novembre 2016.

Cette révision allégée classait en zone naturelle NM la plage et la dune situées au Sud de l'ancien tracé de la RD 59 et à l'Est du rond-point de l'avenue Grassion Cibrand, dans les secteurs dits « le petit Travers », « le Travers » et « le grand Travers ».

Ce PLU révisé en 2016 a donné lieu à un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Montpellier, introduit par deux associations, en tant qu'il classe en zone naturelle NM et non en zone NL, destinée à assurer la sauvegarde des espaces remarquables, la plage et la dune situées au Sud de l'ancien tracé de la RD 59 et à l'Est du rond-point de l'avenue Grassion Cibrand, dans les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers ».

Un jugement du Tribunal administratif de Montpellier est intervenu le 13 juillet 2022, suite à ce contentieux en annulation:

- annulant la décision de refus d'abroger le Plan Local d'Urbanisme en ce qu'il classe en zone NM la plage et la dune situées dans les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers »
- enjoignant au Maire d'inscrire à l'ordre du jour du Conseil municipal la question de l'abrogation de la délibération du 17 juillet 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme en tant qu'il classe les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » en zone NM.

Le jugement du Tribunal administratif de Montpellier du 13 juillet 2022 a autorité de chose jugée et la Commune de Mauguio est donc tenue de mettre en œuvre des modalités d'exécution consistant en l'engagement d'une modification de son PLU sous brefs délais. Cette extension de zonage NL en constitue la modalité d'exécution.

Conformément aux dispositions de l'article L153-7 du Code de l'Urbanisme : *« En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. »*

L'article L600-12 du Code de l'Urbanisme dispose : *« Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale immédiatement antérieur »*

L'article L174-6 du Code de l'Urbanisme précise : *« L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015 ayant pour effet de remettre en application le document immédiatement antérieur, en application de l'article L. 600-12, peut remettre en vigueur, le cas échéant, le plan*

*d'occupation des sols immédiatement antérieur.*

*Le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur redevient applicable pour une durée de vingt-quatre mois à compter de la date de cette annulation ou de cette déclaration d'illégalité. Il ne peut durant cette période faire l'objet d'aucune procédure d'évolution.*

*A défaut de plan local d'urbanisme ou de carte communale exécutoire à l'issue de cette période, le règlement national d'urbanisme s'applique sur le territoire communal »*

En l'espèce, le « *plan d'occupation des sols immédiatement antérieur* » redevenu applicable à la suite de ce jugement est constitué par la zone et le règlement ND de l'ancien POS.

Ces dispositions précisent donc la teneur des règles d'urbanisme applicables après déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme mais également le caractère provisoire du report au PLU antérieur.

La commune de Mauguio se trouve donc dans l'obligation de mettre en œuvre une procédure d'évolution de son PLU pour modifier le zonage et reclasser les terrains en question en zone NL.

Le reclassement des secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » en zone NL se fonde tout d'abord sur des justifications d'ordre juridique :

- respect des dispositions des articles L121-3, L121-24, R121-4 et R121-5 du Code de l'urbanisme relatives à la protection des espaces remarquables du littoral ;
- obligation de compatibilité stricte du PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de l'Or, dont la cartographie identifie ces espaces à préserver.

Le Code de l'Urbanisme précise le rapport de compatibilité que doit respecter le PLU au regard de ses règles, notamment issues de la Loi « Littoral », mais également au regard du SCOT qui joue une fonction « écran » au regard de ces règles nationales.

L'article L131-1 du Code de l'urbanisme dispose: « *Les schéma de cohérence territoriale sont compatibles avec :1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II (...)* »

L'article L131-4 du Code de l'urbanisme précise : « *Les plans locaux d'urbanisme (...) sont compatibles avec : 1° les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L141-1 du Code de l'urbanisme (...)* »

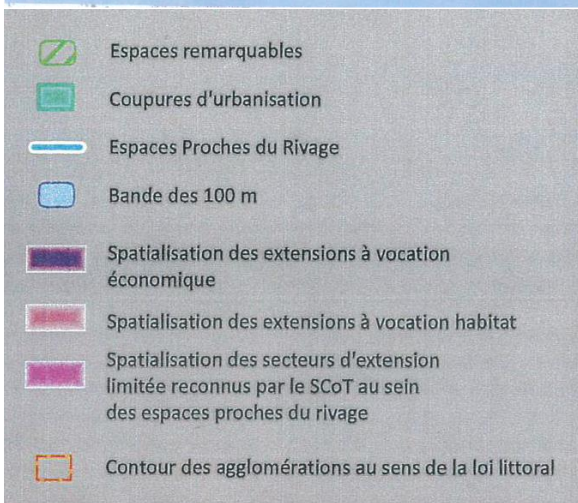
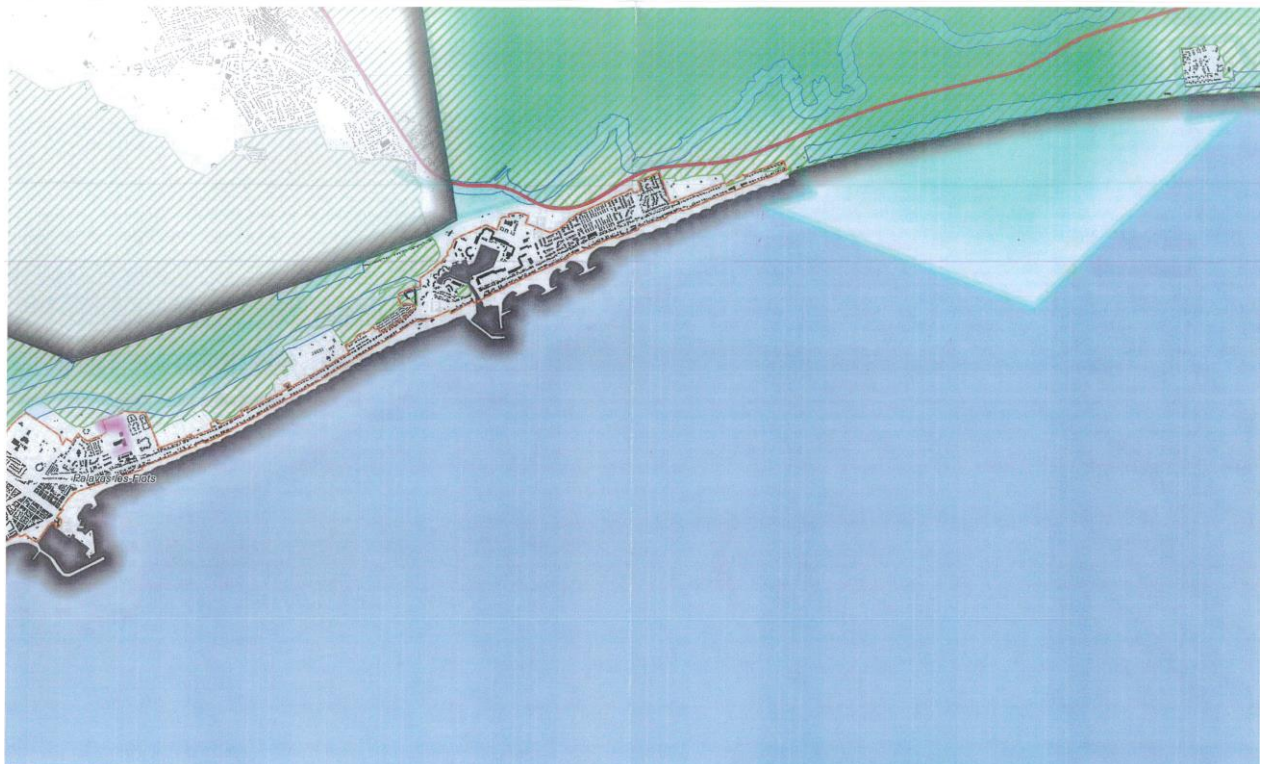
Le respect du rapport de compatibilité doit donc s'apprécier en tenant compte des dispositions du schéma de cohérence territoriale relatives à l'application des dispositions du Code de l'urbanisme particulières au littoral.

En l'espèce, il ressort que le SCOT du Pays de l'Or, dans sa version approuvée le 25 juin 2019, a identifié dans les documents cartographiques annexés au schéma, les espaces remarquables sur le territoire des communes concernées, notamment celle de Mauguio-Carnon, en tenant compte des critères évoqués par l'article L 121-3 du Code de l'urbanisme et des périmètres de protection, d'inventaire et de gestion du patrimoine naturel.

Par ailleurs, le cahier 1 intitulé « diagnostic » du rapport de présentation du schéma précise au titre des « modalités d'application de la Loi Littoral » la nécessité de « protéger les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral, espaces constitutifs de l'image et de l'attractivité des secteurs littoraux ».

Ce même document prévoit, au titre du cahier 3 intitulé « un SCOT intégrateur et facilitateur » que « le SCOT demande aux documents d'urbanisme locaux de délimiter à leur échelle et protéger les espaces remarquables identifiés par le SCOT en application des articles L121-3 et R 121-4 du C. de l'urbanisme ». La compatibilité du PLU doit donc clairement être respectée, concernant les espaces remarquables, au regard du SCOT du Pays de l'Or, lui-même compatible avec les exigences de la loi Littoral.

Or, les secteurs « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » recouvrent un vaste espace naturel composé de dunes et d'une plage sableuse identifiés comme un espace remarquable par la carte annexée au SCOT du Pays de l'Or.



**Légende**      **Application spatiale de la loi littoral sur le SCoT du Pays de l'Or**

Le reclassement des secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » en zone NL se fonde ensuite sur la qualité naturelle des secteurs « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers ».

Ces secteurs sont identifiés comme constituant une zone humide et un réservoir de biodiversité par le schéma régional de cohérence écologique du Languedoc-Roussillon.

Ces secteurs sont intégralement situés à l'intérieur des périmètres de protection :

- de la Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 « Complexe paludo-dunaire des étang montpelliérains » ;
- de la ZNIEFF de type 1 « Lido du Grand et du Petit Travers »
- dans le périmètre de la Zone de Protection Spéciale Natura 2000 n°FR9112017 Directive Oiseau « Etang de Manguio » n°FR9101408.

Le parti d'aménagement le plus cohérent et le plus respectueux du jugement du Tribunal administratif du 13 juillet 2022 consiste donc à reclasser le terrain en zone NL. En effet, le jugement du Tribunal administratif est motivé de façon précise et circonstanciée : *« Il ressort des pièces du dossier que la zone en cause, constituée d'un cordon littoral composé de milieux dunaires, est restée en l'état naturel malgré la fréquentation de la plage pendant la période estivale et qu'elle s'inscrit dans le prolongement direct du Lido, du grand et du petit Travers ayant fait l'objet de travaux de renaturation de la part des pouvoirs publics, avec lequel elle forme une unité paysagère cohérente »*

Cette motivation judiciaire milite donc pour une inclusion de ces terrains dans la zone NL existante avec laquelle *« elle forme une unité paysagère cohérente »* et non pour la délimitation d'un sous - secteur spécifique à cette bande de terrain.

Cette zone doit donc être qualifiée d'espace remarquable au sens de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme.

L'article L121-23 du Code de l'urbanisme dispose en effet: *« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »*

L'article R121-4 du Code de l'urbanisme précise : *« En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique*

*1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;*

*2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;*

*3° Les îlots inhabités ;*

*4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;*



5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;  
6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de [l'article L. 411-2 du code de l'environnement](#) et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;(...) »

#### Les effets du reclassement de ces secteurs en zone NL

Le reclassement de ces secteurs de la zone Nm en zone NL a pour effet de diminuer les possibilités de construire et d'interdire « les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités commerciales liées à la fréquentation saisonnière des plages » jusqu'ici autorisées en zone Nm.

Le règlement de la zone NM, qui s'attache aux plages et au front de mer, instaure un caractère inconstructible où « seules peuvent être admises les constructions légères et temporaires (uniquement dans le cadre des concessions d'utilisation et autorisations temporaires d'occupation délivrées sur le domaine public maritime) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux activités commerciales liées à la fréquentation saisonnière des plages et à leur mise en valeur notamment économique sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des aménagements légers et temporaires, dans le cadre d concessions d'utilisation du DPM »

Le Tribunal administratif, dans son jugement du 13 juillet 2022, a pu confirmer que les possibilités d'aménagements autorisés au titre de ce règlement de zone NM, en tant qu'elles ne limitent ni l'emprise au sol des constructions réalisées dans le cadre des concessions de plage ni même leur hauteur, permettent la réalisation de constructions qui ne sont pas des aménagements légers au sens des articles L 121-24 et R121-5 du Code de l'urbanisme et qui seraient au surplus de nature à porter atteinte au caractère remarquable du site.

Le règlement de la Zone NL, plus protecteur, n'admet que les aménagements légers définis par le Code de l'urbanisme de façon stricte concernant les espaces remarquables :

L'article L121-24 du Code de l'urbanisme dispose : « Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site (...) »

L'article R121-5 du Code de l'urbanisme précise : « Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article [L. 121-24](#), dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article [R. 420-1](#) n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la [loi du 31 décembre 1913](#) ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Les documents du PLU intéressés et/ou modifiés par le reclassement des secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » en zone NL.

Le reclassement de ces secteurs en zone NL implique la rectification de différentes pièces du PLU :

- Le Rapport de présentation.

Tout d'abord, sera rectifié le paragraphe « **Justification de la délimitation des zones** » comprenant un descriptif des trois grands types de zones naturelles distinguées et protégées par le PLU de Mauguio-Carnon (NM, NL et NP)

Cette rectification se limitera à réajuster ce descriptif pour spécifier la situation des secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » au regard de ces zones naturelles.

**\* Justification de la délimitation des zones**

Le PLU de Mauguio-Carnon distingue trois grands types de zones naturelles protégées :

- les **zones NL** correspondant aux espaces littoraux et lagunaires ; ce sont les espaces naturels les plus sensibles de la commune identifiés comme "espaces remarquables" au titre de la loi "littoral" (zones humides de l'Étang de l'Or) **et comprenant notamment les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers »**,"

- les **zones NM** correspondant aux plages **urbaines** et au front de mer du domaine public maritime **à l'exception des secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers »** ,

- les **zones NP**, espaces naturels non construits situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements (existants ou futurs) à protéger et à valoriser en raison de leur sensibilité paysagère. Ces zones couvrent également les espaces naturels à valoriser situés au contact de l'urbanisation (coulées vertes, espaces verts tampons, etc..) »

Le rapport de présentation du PLU sera ensuite modifié concernant le descriptif des espaces naturels (zones NL, NP et NM) et de leurs superficies respectives (Page 157), là encore pour spécifier la situation des secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » au regard de ces zones naturelles :

#### **\* Zone NL**

Elle correspond aux espaces littoraux et lagunaires, identifiés comme espaces remarquables au titre de la loi "littoral" **et comprenant notamment les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers »**".

(...)

#### **\* Zone NM**

Elle correspond aux plages **urbaines** et au front de mer du domaine public maritime **à l'exception des secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers »**. Cette zone est inconstructible. Le règlement autorise toutefois un développement restreint et contrôlé d'activités saisonnières liées aux plages.

Le « Tableau d'évolution des surfaces par zone » sera rectifié pour réactualiser les superficies respectives des zones NL et Nm et illustrer l'absence d'impact sur la surface globale des zones naturelles et sur la répartition des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- Le règlement de la zone NL et de la zone Nm.

L'impact du reclassement de ces secteurs en zone NL sur le règlement sera limité à la description des zones apparaissant en préambule du règlement proprement dit et décrivant le « caractère de la zone »

Concernant le règlement de la zone NM :

« Caractère de la zone

La zone NM correspond aux **plages urbaines** et au front de mer **à l'exception des secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers »**

La zone NM est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions légères et temporaires (uniquement dans le cadre des concessions d'utilisation et autorisations temporaires d'occupation – AOT – délivrées sur le Domaine Public Maritime) ainsi que les constructions et installations nécessaires à des services publics liés à l'entretien ou à l'exploitation des sites.

La zone NM est concernée par le risque inondation (zones L1 et L2 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

#### Objectifs

- préserver et protéger ces espaces
- permettre un développement restreint et contrôlé d'activités saisonnières liées aux plages «

Concernant le règlement de la zone NL :

« Caractère de la zone

*Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.*

*La zone NL correspond aux **espaces littoraux et lagunaires**, sites et espaces naturels sensibles de la commune identifiés comme remarquables au titre de la loi "littoral **et comprenant notamment les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers »**".*

*La zone NL est protégée. Seules peuvent y être admises les constructions et installations d'intérêt public, équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les constructions et installations visées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le code de l'urbanisme.*

La zone NL est concernée par le risque inondation (zones RN, BN et L1 du PPRI approuvé par AP du 16 mars 2001).

#### Objectifs

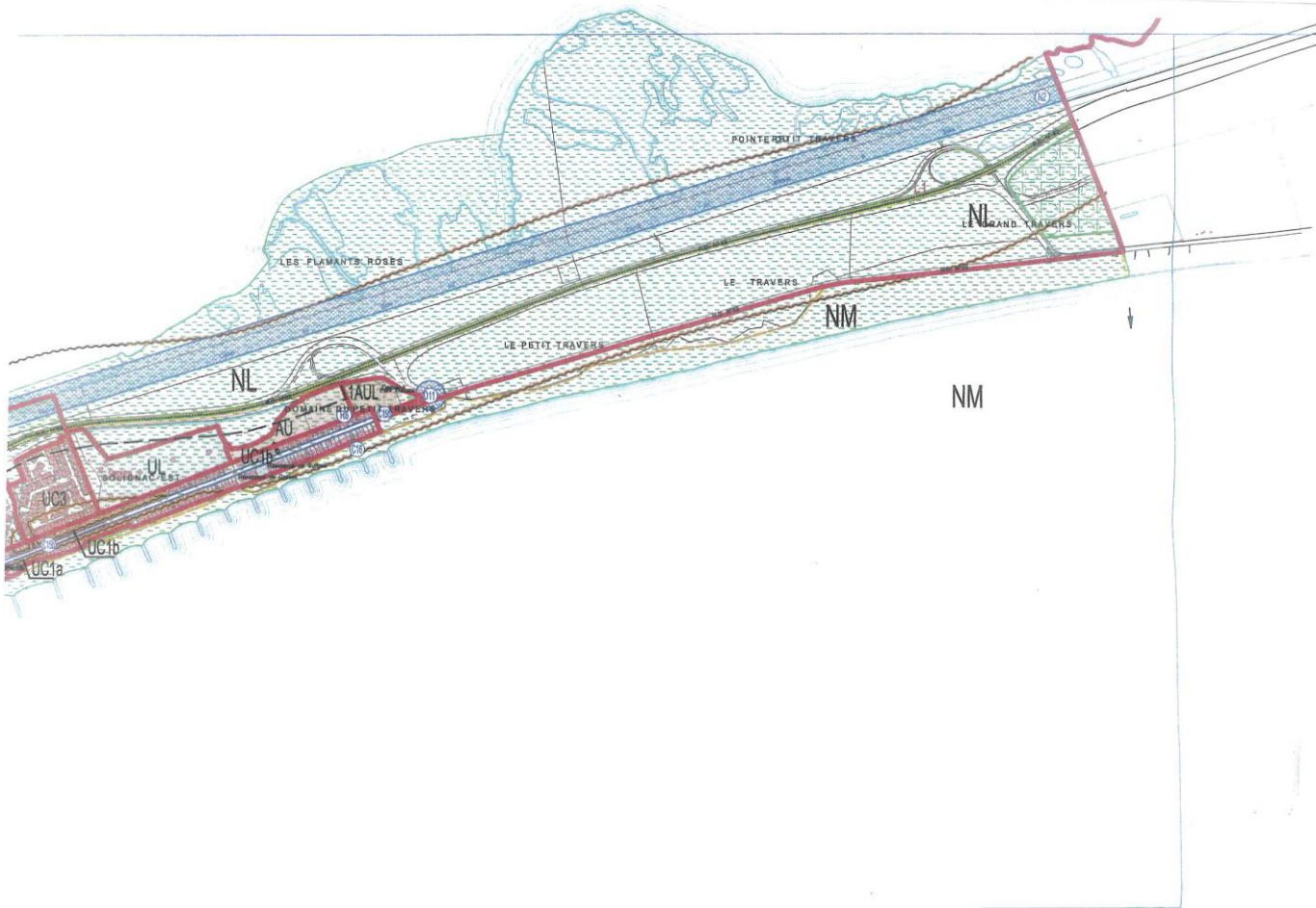
- préserver et protéger ces sites et espaces naturels remarquables
- sauvegarder le caractère architectural et paysager du secteur des Cabanes du Salaison (en référence au cahier de recommandations architecturales et paysagères du CAUE – annexe 8) «

- **La carte de zonage réglementaire.**

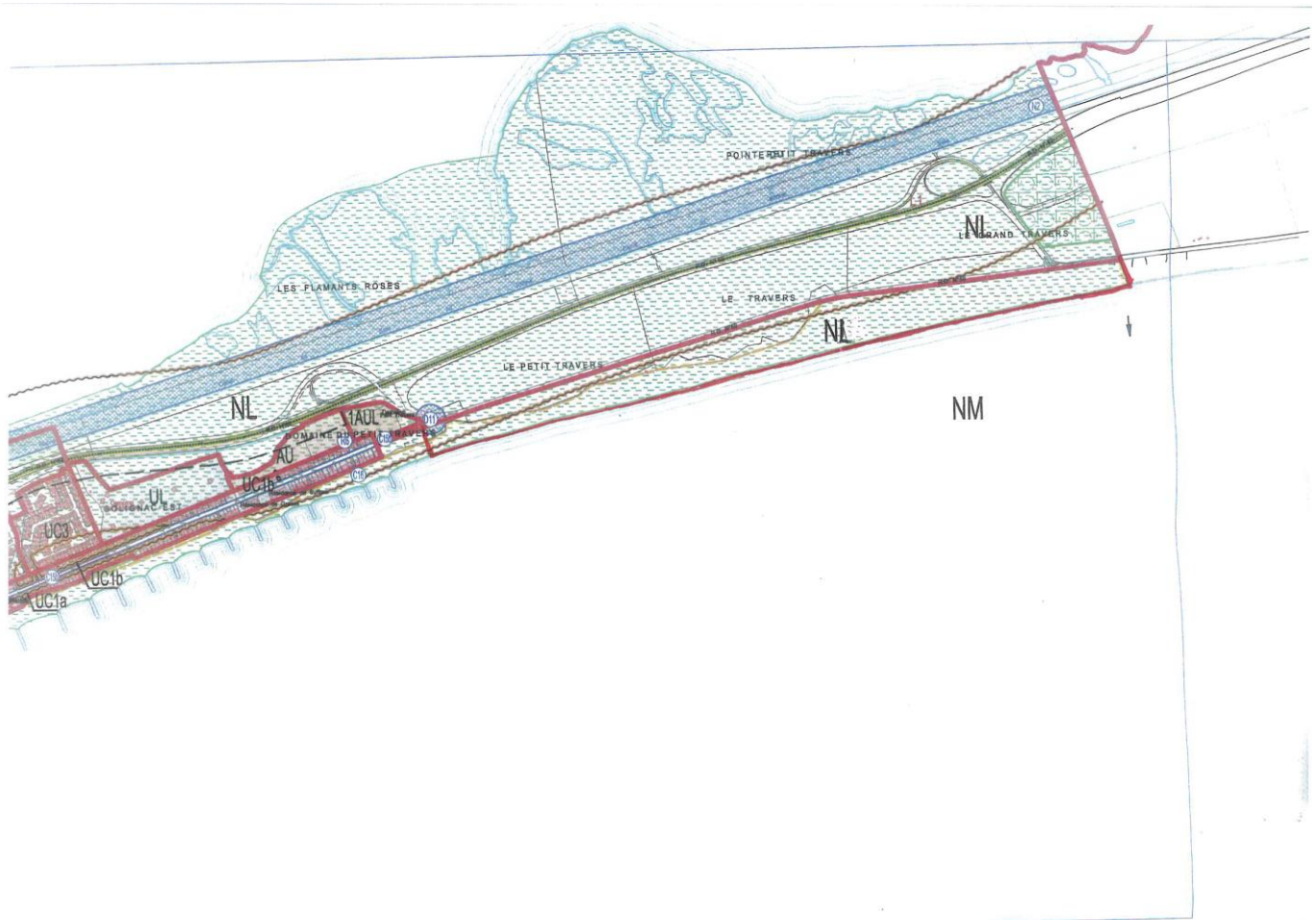
L'impact du reclassement des secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers »" en zone NL sera donc essentiellement cartographique.

Il consistera à englober dans la zone NL les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers, comprenant la plage et la dune situées au Sud de l'ancien tracé de la RD 59 et à l'Est du rond-point de l'avenue Grassion Cibrand.

Extrait Plan de zonage règlementaire avant modification n°7



## Extrait Plan de zonage règlementaire après modification n°7



A contrario, la présente modification n°7 du PLU ne modifie pas les orientations du PADD et notamment l'objectif n°6 du PADD applicable sur le secteur des espaces naturels de Carnon :

### « 6. PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

*CARNON est comprise entre étang et mer, deux espaces fragiles qu'il faut préserver mais également valoriser pour permettre le maintien de l'activité économique liée au tourisme.*

*Pour cela la commune poursuivra les études et engagera des actions pour :*

- *la protection du trait de côte, du cordon dunaire et de la faune et la flore ;*
  
- *la requalification du cordon dunaire en relation avec le Conservatoire de Littoral et la Mission Littoral ;*
  
- *la conservation du caractère sauvage des berges Sud de l'Étang de l'Or. »*

### **III - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION**

#### **III.1. Modalités de procédure de la modification N°7 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio-Carnon.**

La procédure de modification N°7 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Mauguio-Carnon s'opère conformément aux dispositions des articles L 153-36 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure s'opère selon les modalités suivantes :

##### **Article L153-37 du Code de l'urbanisme.**

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification »

##### **Article L153-40 du Code de l'urbanisme**

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

##### **Article L153-41 du Code de l'urbanisme**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement 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 résultant, 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

##### **Article L153-41 du Code de l'urbanisme**

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

##### **Article L153-44 du Code de l'urbanisme**

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

### **III.2. Justification de la procédure de la modification N°7 du plan local d'urbanisme de la Commune de Manguio-Carnon.**

#### **III.2.1. Une procédure de modification requise pour modifier le règlement du PLU.**

L'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme précise les cas dans lesquels le projet d'évolution du PLU impose de mettre en œuvre une procédure de modification de droit commun du fait des documents du PLU intéressés par ces évolutions:

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 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. »*

Le projet de modification du PLU tend à modifier le règlement du PLU sur quatre problématiques :

- Réactualiser le règlement du secteur UE2 pour accompagner et à encadrer juridiquement l'opération de requalification du secteur d'activités économiques Fréjorgues Est et Ouest et traduire les principes d'aménagement du Plan Guide.
- Mettre en cohérence les règles d'interdiction de destination (industrie) concernant le secteur 1AUE2 jouxtant le secteur d'activités économiques Fréjorgues Est ;
- Intégrer deux nouveaux Mas dans la liste réglementaire des « Mas remarquables » inventoriés dans le règlement de la zone A.
- Reclasser en zonage NL les secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM.

Ces quatre évolutions entraîneront des rectifications du règlement du PLU et du Plan de Zonage.

#### **III.2.2. Une procédure de modification requise de par les effets des modifications projetées.**

L'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme précise les cas dans lesquels le projet d'évolution du PLU impose de mettre en œuvre une procédure de modification de droit commun de par ses effets :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement 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 résultant, 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 ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code »*



En l'espèce et au regard de ces dispositions, cette procédure de modification est requise, pour différents motifs :

**En premier lieu**, le projet de modification du PLU a pour effet « *de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* » au sens de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Le premier objet de la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme tend à rectifier et réactualiser les règles d'urbanisme applicables en secteur UE2 - Fréjorgues Est et Ouest.

Les règles applicables à ce secteur UE2 sont rectifiées sur plusieurs aspects pour répondre à différents enjeux : densification, insertion paysagère, imperméabilisation des sols, place du végétal...

L'étude diagnostique a révélé l'importance de la pression immobilière et de la raréfaction foncière qui affecte ce secteur économique. Le plan guide a réinterrogé les enjeux de densité, de gestion économe des ressources foncières, de compacité, de prise en compte de l'objectif de zéro artificialisation nette...

Le dispositif mis en œuvre concernant le prospect valant par rapport aux limites séparatives tend à optimiser le potentiel de développement, de mutation et de densification des occupations autorisées par les documents d'urbanisme.

La modification des règles valant pour le secteur UE2 en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article UE7) a pour effet et objectif de majorer les possibilités de construction :

- il réduit le prospect valant par rapport aux limites séparatives à 3 m au lieu de 5 m requis précédemment.
- il généralise la possibilité de s'implanter en limites séparatives en supprimant la condition tenant à s'inscrire dans le cadre d'un plan masse de lotissement.

Le projet de modification n°7 du PLU entre ainsi à ce premier titre dans le champ d'application de la modification du PLU prévu par l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

**En second lieu**, le projet de reclassement des secteurs dits « Le petit Travers », « Le Travers » et « le grand Travers » de la zone Nm en zone NL a pour effet de diminuer les possibilités de construire.

Le règlement de la zone Nm prévoit en effet que « *« Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités commerciales liées à la fréquentation saisonnière des plages et à leur mise en valeur notamment économique sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des aménagements légers et temporaires, dans le cadre de concessions d'utilisation du DPM. »*

Le caractère de la zone est défini comme suit : « *La zone NM est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions légères et temporaires (uniquement dans le cadre des concessions d'utilisation et autorisations temporaires d'occupation – AOT – délivrées sur le Domaine Public Maritime) ainsi que les constructions et installations nécessaires à des services publics liés à l'entretien ou à l'exploitation des sites. »*

Le reclassement en zone NL a pour conséquence d'interdire « *les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités commerciales liées à la fréquentation saisonnière des plages* » et donc de

réduire les possibilités de construire puisque le règlement de la zone NL renvoie au régime des aménagements légers admissibles en espace remarquable.

Seuls les aménagements légers, définis de façon limitative par l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés en espace remarquable et caractéristiques du littoral.

Le projet de modification n°7 du PLU entre ainsi à ce second titre dans le champ d'application de la modification du PLU prévu par l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les modifications du PLU projetées ne relèvent pas d'une procédure de révision :

**Article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme :** Cette procédure de modification ne peut toutefois pas être utilisée dans les cas nécessitant une révision du plan local d'urbanisme, c'est-à-dire lorsque l'évolution du PLU a par exemple pour objet ou effet de :

- « *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ;*
- *Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N), ou 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;*
- *Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU...*
- *Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

Considérant d'une part, au regard des dispositions de l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme, que la présente modification n°7 du PLU a pour objet et effet :

*« 1° de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° de diminuer ces possibilités de construire » ;*

Considérant d'autre part, au regard des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, que la présente modification n'a ni pour objet ni pour effet de :

- modifier les orientations définies par le PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU...
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Il en résulte que la procédure de modification n°7 du PLU se justifie au regard du champ d'application défini par le Code de l'urbanisme.**

### **III.3. Justification de l'absence d'évaluation environnementale et de l'absence d'incidence environnementale de la modification N°7 du plan local d'urbanisme de Manguio-Carnon**

Concernant les nécessités d'évaluation environnementale, il appartient au Conseil municipal de décider de demander une dispense d'évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R 104-37.

L'article R 104-12 du Code de l'Urbanisme dispose : « *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*  
*1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;(...)* »

L'Article R 104-133 du Code de l'Urbanisme complète le dispositif : » *Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.*

***Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. »***

En l'espèce, la Commune de Manguio estime que la modification envisagée du Plan Local d'Urbanisme ne devrait pas être soumise à évaluation environnementale dans la mesure où elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le Conseil municipal, par une délibération n°211 en date du 19 décembre 2022 :

- pris note du projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la commune de Manguio tel qu'exposé ci-dessus;
- a décidé de solliciter l'autorité environnementale d'une demande de dispense d'évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R 104-37 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme, il appartiendra au Maire d'engager par arrêté municipal la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Montpellier, le 30/01/2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTPELLIER

6, rue Pitot  
CS 99002

34063 MONTPELLIER CEDEX 02  
Téléphone : 04.67.54.81.00  
Télécopie : cf site internet

Greffe ouvert du lundi au vendredi de  
08h30 à 12h30 - 13h30 à 17h00

Monsieur le Maire de la commune  
de Mauguio-Carnon  
Place de la Libération  
Cahrles de Gaulle BP 20  
34132 MAUGUIO CEDEX

Dossier n° : E23000153 / 34

(à rappeler dans toutes correspondances)

**COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION**

**Objet** : enquête publique relative à la modification n°7 du Plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio-Carnon ;

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle la magistrate-déléguée du tribunal a désigné Monsieur Thierry DAVIN, Inspecteur Principal du Trésor, retraité, demeurant 1bis rue des Frênes, MONTPELLIER (34090) (portable : 06 72 60 30 34) en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,  
ou par délégation,

  
Amoult BROSSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

DECISION DU

30/01/2024

N° E23000153 /34

Le président du tribunal administratif

**Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur**

Vu enregistrée le 27 décembre 2023, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Mauguio-Carnon demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification n°7 du Plan local d'urbanisme de sa commune ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1er septembre 2023 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué Mme Fabienne CORNELOUP, vice-présidente, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :** Monsieur Thierry DAVIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2 :** Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3 :** L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Mauguio-Carnon, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

**ARTICLE 4 :** La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Mauguio-Carnon et à Monsieur Thierry DAVIN.

Fait à Montpellier, le 30 janvier 2024.

La magistrate-déléguée,

  
Fabienne CORNELOUP