

Affichage en Mairie le :

.....



Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

Publié le 28/06/2024

ID : 034-213401540-20240624-DCM_70_24-DE



REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de L'HERAULT - Arrondissement de MONTPELLIER

Commune de **MAUGUIO**

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
ACTE N°70
SEANCE DU 24/06/2024

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

Approbation de la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauguio Carnon

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

Étaient présents :

M. Y.BOURREL - Maire

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

Mmes et MM. : B. GANIBENC – C. CLAVEL – F. DENAT – D. BALZAMO – D. TALON – A. SAUTET – M. RENZETTI – S. EGLEME – R. BARTHES – B. MAZARD – S. DEMIRIS – F. DALBARD – S. GRES-BLAZIN – G. DEYDIER – B. COISNE – M. PELLETIER – G. PARMENTIER – PM. CHAZOT - Conseillers.

Absents / excusés :

Mmes et MM : L. GELY – S. BEAUFILS – C. KORDA – V. ALZINGRE – M. LEVAUX – D. BOURGUET – P. DELCANT

Absent(es) ayant voté par procuration :

C.KORDA à B. GANIBENC

V.ALZINGRE à C. CLAVEL

L.GELY à R. BARTHES

D.BOURGUET à S. GRES-BLAZIN

M.LEVAUX à L. CAPPELLETTI

P. DELCANT à M. PELLETIER

S. BEAUFILS à M. RENZETTI

Secrétaire de séance : F.DALBARD

Rapporteur : Monsieur Y.BOURREL

Session n°20240624

- Dossier n°14

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 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 Monsieur 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 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Thierry DAVIN, en qualité de Commissaire-Enquêteur ;

Vu l'arrêté municipal N°URBA-20-2024 en date du 15 février 2024, Monsieur le Maire prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique et comprenant notamment les avis des personnes publiques associées.

Vu le rapport d'enquête et les conclusions, notifiés à la Commune de Mauguio par Monsieur DAVIN, Commissaire enquêteur, le 09 mai 2024.

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, 09 novembre 2009, 05 novembre 2012, 12 novembre 2013, 29 juin 2015 et 06 mars 2017. Une révision allégée a été approuvée le 14 novembre 2016. Une première modification simplifiée a été approuvée le 1^{er} octobre 2018. Une mise en compatibilité du PLU de la commune de Mauguio (zone 1AUB) est intervenue 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. Une seconde modification simplifiée a été approuvée le 04 octobre 2021.

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.

Pour mémoire, 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 » 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

Cette délibération du Conseil municipal n° 211 en date 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.

L'article R 104-12 du Code de l'Urbanisme dispose en effet : « *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. »

Sur cette base, 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.

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.

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* »

Cet avis conforme conclut et confirme l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Sur cette base et conformément aux dispositions de l'article R 104-133 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal, par une délibération n° 152/23 du 18 décembre 2023, a confirmé sa décision de ne pas réaliser une étude environnementale concernant la procédure de modification n°7 du Plan local d'urbanisme et a autorisé Monsieur le Maire à signer tout acte et document relatif à cette procédure.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire a engagé la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme par arrêté municipal N°URBA-235-2023 en date du 26 décembre 2023.

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

Selon les dispositions de l'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. »*

Par arrêté municipal N°URBA-20-2024 en date du 15 février 2024, Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique relative à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

Le dossier a été soumis pour avis le 26 décembre 2023 à Monsieur Le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique relative au projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de la Commune de Mauguio s'est déroulée sur une durée de trente-deux jours consécutifs, du lundi 18 mars 2024 et jusqu'au jeudi 18 avril 2024 inclus.

Les modalités d'enquête ont été portées à la connaissance du public par voie de presse à travers des avis publiés :

- dans la Gazette de Montpellier dans ses éditions du 22 février 2024, (soit quinze jours au moins avant le lundi 18 mars 2024, date d'ouverture de l'enquête) et du 21 mars 2024, (soit dans les huit premiers jours de l'enquête publique);
- dans MIDI LIBRE dans ses éditions du 29 février 2024, (soit quinze jours au moins avant le lundi 18 mars 2024, date d'ouverture de l'enquête) et du 21 mars 2024, (soit dans les huit premiers jours de l'enquête publique).

Une copie de ces avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l'enquête.

Ces modalités ont fait l'objet d'un affichage à compter du 29 février 2024, soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, dans le hall et sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel de la Mairie Place de la Libération à Mauguio et de la Mairie Annexe de Carnon, et lieux habituels. Un avis a été diffusé par journaux électroniques et sur le site internet de la Commune de Mauguio.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur ont été déposés à la Mairie de Mauguio-Carnon et en Mairie Annexe de Carnon pendant trente-deux jours, 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 complété par les avis des personnes publiques associées, a été 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/mairie/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 a pu 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 Monsieur le Commissaire-enquêteur, Monsieur Thierry DAVIN
- Les déposer par voie électronique sur le registre dématérialisé mis à disposition du public à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/modification7plu/>

Monsieur DAVIN, Commissaire-Enquêteur, a pu tenir trois permanences 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.

Dans le cadre de la mise à disposition du projet aux personnes publiques associées, la Commune de Mauguio a reçu quatre avis.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) - Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault a rendu un avis le 29 décembre 2023, précisant qu'elle n'émettait « aucune observation particulière concernant cette modification »

La Région Occitanie a rendu un avis le 10 janvier 2024, précisant le renvoi du dossier à la Direction de l'Aménagement et de l'Immobilier.

La Chambre des Métiers a rendu un avis le 27 décembre 2023, précisant qu'elle n'avait pas de remarques particulières sur la modification n°7 du plan local d'urbanisme.

La Direction départementale du Territoire et de la Mer de l'Hérault – DDTM34 a rendu un avis le 14 mars 2024 et a émis les observations suivantes :

Sur la rectification et la réactualisation des règles d'urbanisme applicables en secteur UE2-Fréjorgues Est et Ouest.

La DDTM34 remarque en premier lieu que « le projet de règlement écrit du PLU ajoute la possibilité d'une implantation des constructions en recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 66. Cette règle d'implantation est susceptible d'augmenter la constructibilité des parcelles situées de part et d'autre de la RD 66 ».

Cette remarque concernant la règle d'implantation au regard de la RD 66 s'avère dénuée de portée puisqu'aucune modification n'a été apportée sur la règle de recul à respecter au regard de la RD 66.

La DDTM34 met ensuite en exergue la « *requalification des espaces publics de voirie comme principal levier de l'évolution du parc d'activités* » et juge indispensable « *la mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie afin d'assurer la qualité paysagère et environnementale (consolidation des trames verte et bleue, création d'îlots de fraîcheur) de la zone d'activités* »

Un Plan guide de requalification des ZAE de Fréjorgues Est et Ouest 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). Ces décisions ont validé un programme prévisionnel de travaux et d'équipements publics pour le secteur de Fréjorgues Ouest représentant un coût estimatif de 6 452 000 euros HT et précisé par un calendrier opérationnel d'engagement des travaux.

Le Plan guide de requalification et plus spécifiquement ce programme de travaux et d'équipement ont fondé la majoration sur ce secteur de la taxe d'aménagement pour sa part communale.

La DDTM34 relève « *dans le projet de règlement écrit l'absence de réglementation précise relative à l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture. Compte tenu des surfaces potentielles de toiture susceptibles d'être équipées de panneaux photovoltaïques, mais également des objectifs de qualités paysagères et architecturales défendus par la commune sur ce secteur, la réglementation de l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable apparaît souhaitable* »

Le plan guide établi, s'appuie sur un cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales applicables à tout projet, notamment pour favoriser l'attractivité de Fréjorgues : mutation d'une ZAE vers un Parc d'activités attractif avec plus de qualité architecturale et environnementale. Ces prescriptions se réfèrent au référentiel d'aménagement économique durable élaboré à l'échelle des zones d'activités économiques du Pays de l'Or par le bureau d'études H3C IMPULSE pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

L'observation émise sur le photovoltaïque s'inscrit dans cette volonté de qualité architecturale et environnementale des constructions. Elle a donc été pleinement intégrée, en lien avec la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or et l'architecte conseil de l'opération. Une proposition d'article complète le dispositif et régleme ces implantations photovoltaïques en faisant valoir un caractère incitatif mais également en encadrant l'insertion architecturale des dispositifs : « *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. »

- Sur le périmètre de la zone 1AUE2.

Cette remarque concerne le périmètre de la zone 1AUE2 mais renvoie au SCOT, à une procédure de modification en cours qui l'intéresse et à la révision du PLU, concernant des réductions/ajustements de périmètre. Il s'agit d'avantage d'une remarque que d'une requête.

- Sur l'intégration de deux mas traditionnels supplémentaires au titre des « mas remarquables » recensés par le PLU en secteur A.

La DDTM34 rappelle le contexte réglementaire (Loi Littoral) et précise que le changement de destination peut être limité à une partie du Mas. Eu égard à « *l'activité agricole du Mas de la Clausade* » et à sa surface importante (18 hectares) », la DDTM34 engage la Commune à « *limiter le changement de destination à une seule partie du domaine* ».

L'emprise des mas traditionnels sera précisée avec un détail des parcelles cadastrales intéressées, limitée aux seules parcelles cadastrales bâties des deux mas intéressés, à savoir :

- . Parcelle CS 51 concernant le « Mas de la Clausade » développant 2849 m² (En nature de Sols au cadastre)
- . Partie de parcelle DE 292 concernant le « Mas de la Trinité » développant 4000 m² (Partie parcellaire en nature de Sols au cadastre/superficie totale de 47.365 m²)
- Sur le reclassement en zonage NL des secteurs dits « Le Petit Travers » et « Le Grand Travers » relevant jusqu'ici du zonage NM.

La DDTM34 relève sur ce dernier point un manque de précision du plan de zonage joint au dossier. La cartographie du plan de zonage a été reprise de façon plus complète et précise. Elle est annexée au dossier de projet définitif de modification n°7 du PLU annexé à la présente délibération. La DDTM34 fait enfin état de « références règlementaires qu'il convient d'actualiser ». Le projet définitif de modification n°7 du PLU tient compte de cette remarque formelle et remplace l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, abrogé, par l'article R.121-5 du même code (décret N°2019-482 du 21 mai 2019)

A l'expiration du délai d'enquête, le 18 avril 2024 à 17H00, les registres d'enquête ont été clos par Monsieur le Commissaire enquêteur. Ce dernier a transmis à Monsieur le Maire le dossier de l'enquête avec le rapport et ses conclusions motivées le 09 mai 2024. L'enquête publique a donné lieu à cinq observations portées aux registres d'enquête déposés à la Mairie de Mauguio, siège de l'enquête et en Mairie Annexe de Carnon et à 10 observations portées sur le registre d'enquête dématérialisé.

Sur les 5 observations, deux concernent le même sujet à savoir l'inondabilité de terrains selon le PPR Inondation qui ne relève pas de la compétence de la Commune. Deux s'attachent à la zone 1AUE1 de la Louvade, non intéressée par la modification de PLU et une observation se réfère aux observations de la DDTM34. Une lettre a été reçue concernant des sujets en rapport avec la révision du PLU en cours mais sans rapport avec la modification n°7 du PLU.

Sur les 10 observations portées sur le registre d'enquête dématérialisé, 7 sont favorables à la modification n°7, deux ne se prononcent pas et une observation est défavorable mais se réfère à l'inondabilité de terrains selon le PPR Inondation qui ne relève pas de la compétence de la Commune.

On relèvera que l'Association des Amis et Riverains du Grand Travers Madame Nadine Lafuy a émis une observation le 16 avril 2024 reprenant une remarque déjà émise par la DDTM34, concernant les références règlementaires à actualiser pour le reclassement en zonage NL des secteurs « Le Petit Travers » et « Le Grand Travers ».

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°7 du PLU de Mauguio a été rectifié pour tenir compte des observations de la DDTM34 concernant :

- Insertion d'une cartographie du plan de zonage plus complète et précise concernant le reclassement en zonage NL des secteurs dits « Le Petit Travers » et « Le Grand Travers » ;
- L'actualisation des références règlementaires encadrant ce même reclassement des secteurs du « Le Petit Travers » et « Le Grand Travers » ;
- Concernant l'intégration des mas traditionnels de la Trinité et de la Clausade au titre des « mas remarquables », ajout du détail des parcelles cadastrales intéressées, limitée aux seules parcelles cadastrales bâties.

Ce projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauguio ainsi rectifié est soumis au Conseil municipal de Mauguio pour approbation.

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

-APPROUVE le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauguio tel qu'annexé à la présente délibération ;

-PREND note des rectifications opérées à la suite de l'avis émis par la DDTM34 le 14 mars 2024, des observations du public,

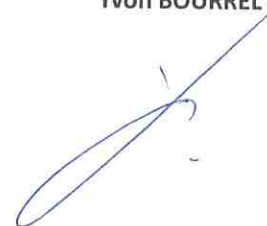
-CONFIRME que la présente délibération accompagnée du dossier de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauguio seront transmis à Monsieur le Préfet de l'Hérault ;

-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 : 30 voix pour, 2 contres (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**