

Affichage en Mairie le :

.....22/01/2025.....



Envoyé en préfecture le 22/01/2025

Reçu en préfecture le 22/01/2025

Publié le 22/01/2025

ID : 034-213401540-20241216-DCM_131_24-DE



REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de L'HERAULT - Arrondissement de MONTPELLIER

Commune de **MAUGUIO**

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
ACTE N°131
SEANCE DU 16/12/2024

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauguio-Carnon – Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement Durables (PADD)

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE LUNDI SEIZE 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 10 DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Étaient présents :

M. Y. BOURREL - Maire

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

Mmes et MM : B.GANIBENC – F.DENAT – D.BALZAMO – D.TALON – M.LEVAUX – S.BEAUFILS – S.EGLEME – R.BARTHES – B.MAZARD – S.DEMIRIS – F.DALBARD – S.GRES-BLAZIN – G.DEYDIER – D.BOURGUET – M.PELLETIER – G.PARMENTIER – PM.CHAZOT – P.DELCANT - Conseillers.

Absents excusés :

Mmes et MM : C.CLAVEL – A.SAUTET – M.RENZETTI – C.KORDA – V.ALZINGRE – B.COISNE

Procurations :

C.CLAVEL à L.PRADEILLE
M.RENZETTI à S.CRAMPAGNE
B.COISNE à D.BOURGUET

C.KORDA à C.FAVIER
V.ALZINGRE à L.TRICOIRE

Secrétaire de séance : F.DALBARD

Rapporteur : Monsieur Yvon BOURREL

Session n°20241216

- Dossier n°13

Monsieur le Maire expose aux membres du conseil municipal 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, 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. Enfin, la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauguio a été approuvée par une délibération n° 70-24 du 24 juin 2024.

Il est rappelé que, par délibération n°158 du 18 décembre 2017, le Conseil municipal de Mauguio Carnon a prescrit la révision générale du PLU de la Commune, avec la définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation.

La révision du PLU a vocation à intégrer notamment 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.

Cette révision générale du PLU, qui concerne tout le territoire communal, intervient dans un nouveau contexte législatif, réglementaire et territorial :

En premier lieu, le contexte territorial melgorien s'est enrichi de multiples données et enjeux, et notamment :

- Dernières données et perspectives démographiques : vieillissement de la population, fragmentation des ménages...,
- Multiples impacts de la crise sanitaire : comportements et tendances économiques mais aussi impacts sociaux, psychologiques, habitat, peuplement...
- Emergence de nouvelles mobilités collectives ou douces, de nouvelles infrastructures de transports,
- Mise en œuvre des opérations d'aménagement de la Zac « Font de Mauguio », des « Portes de l'aéroport/PIOM », de l'opération de requalification « Carnon 2030 »
- ...

Au-delà de ces éléments, la maîtrise des mutations du tissu résidentiel de la Commune a été réaffirmée comme un

objectif urbain essentiel pour la commune avec l'apparition et la multiplication de projets de mutations, densifications et divisions parcellaires non maîtrisés. Certains projets se sont avérés incompatibles avec la qualité paysagère des secteurs, l'intégration architecturale dans le tissu bâti et/ou la capacité des équipements publics.

Plus globalement, la question des enjeux quantitatifs de production de logements et, qualitatifs, de l'offre diversifiée de logement a été ravivée.

En second lieu, le contexte réglementaire a été marqué par un certain nombre d'éléments de réformes réglementaires et/ou législatives qui semblent à appréhender de façon plus prégnante de par leurs prescriptions, les perspectives nouvelles offertes ou les moyens et outils disponibles.

On citera notamment la Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 qui a confirmé la logique de renouvellement urbain et de lutte contre l'étalement urbain, le Porter à connaissance préfectoral (PAC) sur l'inondabilité ou la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », notamment en matière de lutte contre l'artificialisation des sols. Ces nouveaux textes ont aussi fait évoluer notamment le cadre juridique issu de la loi Littoral. Le projet de PLU devra également intégrer notamment les évolutions relatives à la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables du 10 mars 2023.

Enfin, différents documents de planification de rang supérieur ont été révisés et constituent un second secteur d'évolution du contexte réglementaire, à une échelle plus locale :

La Communauté d'agglomération du Pays de l'Or a approuvé son SCoT révisé le 25 juin 2019 et son Plan Global des Déplacements (PGD). L'agglomération du Pays de l'Or possède un Plan Climat Energie Territorial (PCAET) qui comporte 37 actions qui sont déployées sur la période 2020-2025, et a été signataire d'un contrat d'objectif territorial avec l'Ademe depuis 2023.

La Communauté d'agglomération du Pays de l'Or a engagé la révision du Programme local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 par délibération communautaire du 22 septembre 2022. Le projet de PLH a été arrêté par délibération communautaire du 14 février 2024. Ce projet a été soumis au représentant de l'Etat afin qu'il le transmette pour avis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) suite à délibération communautaire du 26 juin 2024.

Conformément à l'article L151-2 du code de l'urbanisme, le PLU comprend plusieurs documents dont le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le PADD constitue un document essentiel du PLU, politique et stratégique. Le PADD définit, à partir des objectifs de politique publique qui fondent le projet, les orientations générales d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 années à venir, en lien avec le diagnostic du territoire et l'état initial de l'Environnement.

Son cadre est fixé par les dispositions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les

espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul »

Les orientations générales du PADD doivent être débattues au sein du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU, en vertu des dispositions de l'article L153-12 du code de l'urbanisme. Ce débat, sans portée décisive ni vote, s'inscrit dans la procédure de révision du PLU. Il s'agit donc aujourd'hui de mener ce débat, auquel chaque membre du conseil municipal est invité ici à participer.

Par la suite, l'élaboration du projet de révision du PLU se poursuivra, avec l'association des Personnes Publiques Associées (PPA) mais aussi en concertation avec le public suivant les modalités définies par le Conseil municipal.

Les orientations générales envisagées dans le cadre de ce PADD, au stade actuel d'élaboration du projet, avec les principaux éléments de diagnostic correspondants, sont précisés dans le document support qui est joint et présentées en séance.

La révision du PLU s'est fixée dès l'origine des objectifs fondamentaux de protection et de mise en valeur du patrimoine environnemental, l'appréhension des évolutions démographiques prévisibles, le développement économique et l'adaptation du territoire aux risques et au réchauffement climatique.

Le diagnostic territorial permet d'approfondir la mesure de ces enjeux :

En matière de démographie et de logement, la maîtrise de l'urbanisation, de la démographie et l'accès au logement constituent les préoccupations majeures des Melgoriens.

Le premier enjeu est démographique et la réponse consiste à stabiliser la population actuelle et à la plafonner sous le seuil des 20 000 habitants. La révision du PLU ne visera pas à étendre la ville ou la développer mais à mieux maîtriser son évolution.

Le second enjeu est également démographique : la population vieillit, des classes d'école ferment et les grands logements sont trop rares et trop chers pour attirer de nouvelles familles. Il est donc essentiel de favoriser les grands logements pour accueillir des familles avec enfants mais également de maintenir une offre de T3 pour satisfaire les jeunes couples.

Sur un plan quantitatif, la politique communale de logement se fonde sur un objectif général « Point mort ». Cet objectif mesuré vise la stabilisation de la population existante et la définition d'un objectif de création de logements fondé sur les 17.000 habitants actuels et plafonné sous 20.000 habitants, compensant le desserrement de la taille des ménages, le solde naturel négatif et intégrant la ZAC Font de Mauguio (Tranches 2 en cours, 3 et 4).

Cet objectif mesuré de production de logements permet de dégager des perspectives sociales positives et dynamiques en faveur du « vivre ensemble » et du droit de chacun à un logement adapté à ses besoins, à sa famille ou son âge.

L'analyse de l'évolution urbaine récente confirme l'apparition et la multiplication exponentielle de projets de mutations, densifications et divisions parcellaires non maîtrisés. Un enjeu primordial consiste à mettre fin au développement non contrôlé de projets immobiliers dans une très grande majorité des quartiers résidentiels et dans le Centre historique.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis alimente cette réflexion du point de vue de la sensibilité de la question du renouvellement urbain non maîtrisé dans les secteurs résidentiels/pavillonnaires/éloignés de polarités urbaines. Cette analyse conclut également à mesurer un potentiel foncier quasi résiduel dans ce tissu bâti : caractère très dispersé des tenements fonciers, faible importance des superficies parcellaires.

La réflexion actuelle consiste donc à rejeter radicalement la solution d'un renouvellement « diffus » sur l'ensemble du

territoire aggloméré et/ou des potentialités foncières. L'enjeu consistera pour ces secteurs non adaptés à la densification à y restreindre les possibilités de mutation anarchique.

Afin de limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols, la politique d'urbanisme sera au contraire axée sur une logique de renouvellement urbain et de mutation maîtrisée du cadre bâti existant. Elle s'attachera à spatialiser des secteurs de renouvellement urbain limités et privilégiés et à estimer leurs potentiels pour les rapprocher des objectifs quantitatifs « point mort ».

Ces secteurs pertinents de renouvellement urbain sont définis sur la base d'un faisceau de critères : Equipements de proximité, réseaux, desserte TC, polarités-centralité, morphologie urbaine...

Le diagnostic territorial a permis en parallèle de révéler davantage les caractères fondamentaux, essentiels, de multiples éléments de patrimoine bâti qui forgent l'identité de Mauguio et de Carnon. L'identification de ce patrimoine identitaire, sa protection et sa prise en compte dans le projet urbain constitueront un des enjeux majeurs du projet d'adaptation de la cité aux nouveaux enjeux.

En matière de développement économique et d'emplois, le diagnostic consacre une ville-centre dynamique qui accueille même plus d'emplois qu'elle n'abrite d'actifs.

Ce bilan révèle toutefois des enjeux consistant notamment à répondre à la baisse de la part des ouvriers dans la population active et à diversifier l'offre d'emploi. Les axes de réflexion consistent à s'appuyer sur nos pôles d'emplois, à requalifier nos parcs d'activités économiques et, en parallèle, à poursuivre le développement du commerce et des emplois de proximité qui participent à l'identité profonde et spécifique de Mauguio.

Concernant nos déplacements et mobilités, à l'échelle de l'agglomération, les grands axes souffrent de saturation pendulaire et ne répondent plus aux besoins de déplacements de notre territoire.

Le réseau de transport collectif pourrait être optimisé par de meilleures liaisons intermodales sur le territoire de l'agglomération du Pays de l'Or, vers Montpellier Méditerranée Métropole, vers Carnon, les parcs d'activités de Fréjorgues et la Louvade ou la plateforme de l'aéroport Montpellier Méditerranée.

A l'échelle de Mauguio centre, l'amélioration des mobilités pourrait s'attacher au schéma de déplacements doux, à une desserte par transport collectif mieux intégrée et par un apaisement urbain des boulevards.

En matière d'équipement, le diagnostic territorial révèle des besoins d'équipements répondant à la fois à des enjeux de proximité mais aussi au besoin de rayonnement de Mauguio « ville Centre ». A Carnon, l'enjeu dimensionnant s'attache à la poursuite du programme de requalification « Carnon 2030 ». L'amélioration des déplacements doux, notamment entre les deux rives de Carnon, pourrait accompagner et compléter cette volonté de dynamisation de la station.

Concernant Mauguio, le projet d'implantation de lycée d'enseignement général sur le site de la « pointe de Mudaison » constitue une formidable opportunité d'accueillir un équipement structurant.

Les enjeux écologiques sont multiples et croissants. Ils consistent à protéger nos paysages, à garantir le maintien de la biodiversité, restaurer la place du végétal dans nos villes, économiser nos espaces naturels et agricoles, désartificialiser les sols, les désimpermeabiliser...

Au-delà des protections existantes, l'évolution du tourisme communal vers un « tourisme vert », orienté vers l'étang de l'Or et les traditions constitue un enjeu pour Mauguio, pour la station balnéaire et pour l'ensemble du territoire. La découverte raisonnée de ce patrimoine riche devra être conciliée avec l'impératif de protection des milieux.

L'écologie doit être également urbaine avec une orientation politique forte à porter en faveur de l'adaptation de notre cité au réchauffement climatique. La prévention des îlots de chaleur devrait être systématisée et passer par une végétalisation accrue, des partis d'aménagements pertinents, des matériaux sélectionnés...

Les rapports du Giec sur le réchauffement climatique intéressent bien sûr notre littoral méditerranéen et Carnon. Un des enjeux prééminents consistera à anticiper ces risques littoraux et à mesurer à notre échelle ces phénomènes de la submersion marine et de retrait du trait de côte du fait de l'élévation du niveau de la mer. Une politique de logement et d'hébergement touristique « adaptée » et préventive devra sans doute appréhender également cette réalité écologique.

L'agriculture représente un secteur économique majeur du Pays de l'Or et les agriculteurs représentent l'identité de notre

territoire, de nos terres. L'agriculture est très présente et très diversifiée sur le territoire communal mais elle est aussi très spécialisée et potentiellement plus fragile face aux évolutions économiques et au changement climatique. Le projet de territoire doit contribuer à garantir la pérennité des terrains agricoles et à donner aux agriculteurs les moyens d'adapter et développer leur activité, notamment en termes d'installations et de bâtiments agricoles.

Le diagnostic territorial révèle un potentiel considérable pour la production d'une énergie propre et locale, en particulier grâce aux énergies renouvelable. La qualité d'ensoleillement, l'importance des surfaces agricoles et l'adaptation des cultures agricoles au réchauffement climatique placent l'agrivoltaïsme en position potentielle privilégiée pour le territoire.

Les orientations générales du PADD, telles qu'elles sont envisagées et soumises au débat, se présentent comme suit, à partir de trois axes essentiels :

AXE 1 : Conforter Mauguio-Carnon en tant que ville-Centre, pôle d'équilibre pour l'agglomération du Pays de l'Or et vers la Métropole de Montpellier.

Cet axe se décompose suivant les quatre orientations suivantes :

- 1A/ Renforcer le rôle de pourvoyeur d'emplois de la Ville de Mauguio-Carnon pour ses habitants et son bassin de vie/d'influence
- 1B/ Maitriser la production des logements adaptés pour stabiliser la population actuelle et accueillir les jeunes ménages
- 1C/ Développer un niveau d'équipements et services publics qui rayonnent à l'échelle de la Ville et de l'agglomération
- 1D/ Aménager des déplacements durables à l'échelle de l'agglomération et plus largement vers la métropole

AXE 2 : Affirmer une stratégie urbaine tournée vers un renouvellement urbain désirable et maîtrisé de Mauguio et un apaisement urbain de Carnon et des écarts

Cet axe se décompose suivant les quatre orientations suivantes :

- 2A/ Organiser un développement autour d'espaces publics apaisés, végétalisés et de quartiers connectés par les déplacements doux
- 2B/ Renouveler les tissus urbains des sites stratégiques et apaiser les quartiers résidentiels de Mauguio
- 2C/ Maintenir et aménager Carnon pour une vocation touristique nature et familiale en anticipant les risques littoraux
- 2D/ Réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et s'inscrire dans la trajectoire ZAN

Cet axe et ces orientations s'attacheront notamment à définir et traduire une réduction de la consommation d'espace en fixant un objectif « modération de la consommation des espace agricoles, naturels et forestiers » de – 50% par rapport à la période de référence 2011-2021 sur la période 2021-2031 puis intégrer à partir de 2031 une trajectoire qui mène à 2050 au Zéro Artificialisation Nette.

Cette définition intégrera notamment la finalisation de la ZAC de la Font de Mauguio (phase 3 et 4), l'ouverture à l'urbanisation de la « Pointe de Mudaison », les développements de Fréjorgues Est dont Piom 2, de l'aéroport Montpellier Méditerranée, de ses infrastructures aéronautiques et du secteur logistique.

AXE 3 : Valoriser Mauguio-Carnon pour ses richesses agricoles et environnementales entre littoral et plaine agricole

Cet axe se décompose suivant les cinq orientations suivantes :

- 3A/ Valoriser l'agriculture comme activité économique productrice de ressources, de paysages identitaires et d'attachement à un terroir
- 3B/ Valoriser les continuités écologiques pour maintenir la biodiversité
- 3C/ Prévenir les risques notamment littoraux, les nuisances et protéger les ressources pour adapter le territoire au changement climatique
- 3D/ / Valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains
- 3E/ S'appuyer sur le potentiel communal pour produire une énergie propre et locale Un document graphique synthétique territorialise certaines de ces orientations générales.

Il est rappelé que le PADD sera décliné dans le règlement écrit et graphique, ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la révision générale du PLU. Ces derniers documents devront être cohérents avec le PADD.

A ce stade, il est donc proposé aux membres du conseil municipal de débattre de ces orientations générales. Ce débat

n'est assorti d'aucun vote ni décision. Il en sera seulement pris acte, pour la poursuite de la procédure de révision générale du PLU.

Le débat est, ainsi, ouvert.

Après avoir entendu l'exposé et ainsi débattu de ces orientations générales du PADD,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU les dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-5 et L.153-12,

VU la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2017 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, avec la définition des objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

VU le document support du débat sur les orientations générales du PADD tel qu'il est annexé à la présente délibération et sa présentation faite en séance,

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

- **PREND** acte de la tenue, ce jour en séance, du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune. La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le document support correspondant.

Le secrétaire de séance,
François DALBARD



LE MAIRE,
Yvon BOURREL



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