

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE

AR212URB23 0560	ARRÊTÉ PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LUNEL DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PROJET – AVENUE DE MAUGUIO
-----------------	--

Le Maire de la Ville de Lunel,
VU le code général des collectivités territoriales,
VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.424-1, R.151-52-14°, R.153-18,
VU le plan local d'urbanisme approuvé le 28/03/2007, modifié le 11/12/2019,
VU la délibération n°DE8412URB22166 du conseil municipal en date du 28/09/2022 approuvant la prise en considération d'un périmètre de projet dans le secteur de l'avenue de Mauguio,
CONSIDÉRANT que la mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu de ses annexes,
CONSIDÉRANT que figurent en annexe d'un plan local d'urbanisme les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme,
CONSIDÉRANT que le conseil municipal de Lunel a pris en considération un projet d'aménagement et délimité les terrains affectés à la réalisation de celui-ci au niveau de l'avenue de Mauguio,
CONSIDÉRANT qu'un sursis à statuer pourra être opposé sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations présentée dans le secteur délimité,
CONSIDÉRANT que ce périmètre doit par conséquent être annexé au plan local d'urbanisme,

ARRÊTE

- Article 1 : Le plan local d'urbanisme de Lunel est mis à jour à la date du présent arrêté.
A cet effet, a été reportée dans les annexes du document la délibération n°DE8412URB22166 du conseil municipal de Lunel en date du 28/09/2022 approuvant la prise en considération du projet d'aménagement des abords de l'avenue de Mauguio et l'institution d'un périmètre d'études sur ce secteur.
- Article 2 : Le présent arrêté sera notifié au Préfet de l'Hérault et affiché pendant un mois en Mairie. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Avertissement : Le non-respect de la mise en demeure prévue à l'article 1^{er} du présent arrêté sera constitutif d'une nouvelle infraction, prévue et réprimée par l'article L.480-3 du code de l'urbanisme (amende de 75 000 euros et peine de trois mois d'emprisonnement), sans préjudice des mesures de coercition qui pourront être prises en application de l'article L.480-2 alinéa 7 du même code, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier et, s'il y a lieu, à l'apposition de scellés.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Lunel ou d'un recours hiérarchique adressé au Préfet de l'Hérault dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de la plus tardive des mesures de publicité ou de notification du présent acte. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Montpellier (6 rue Pitot – 34 000 Montpellier) dans un délai de deux mois :

- à compter de l'accomplissement de la plus tardive des mesures de publicité ou de notification du présent acte,
- à compter de la réponse de la Ville de Lunel ou du Préfet de l'Hérault si un recours administratif ou hiérarchique a été préalablement déposé.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Téléréferrals citoyens » accessible par le site Internet www.telereferrals.fr.

Fait à Lunel,
Le 19 JUIN 2023

Pour le Maire et le 1^{er} Adjoint
empêchés,
La deuxième adjointe,

Paulette GOUGEON





EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE LUNEL

L'an deux mille vingt deux
Le vingt-huit septembre
Le Conseil Municipal de Lunel s'est réuni en session ordinaire
sous la présidence de Monsieur SOUJOL, Maire

Date d'envoi de la convocation : 22 septembre 2022

Étaient présents :

M. DALLE, Mme GOUGEON, M. CRÉCHET, Mme MICHEL, M. ALIBERT, Mme MOKADDEM, M. GALKA, Mme THOMAS, Adjoints, M. HERMABESSIERE, M. BERTHET, Mme MOREL-SAVORNIN, M. P. CHABERT, Mme PAPAÏX, M. BENIATTOU, M. DOMENECH, Mme DERDOUR, Mme EL AZZOUZI, M. WEBER, Mme RAZIGADE, Mme AUTIER, M. BARBATO, Mme LEMAIRE, Mme HUGO, Mme GIMENEZ, M. C. CHABERT, Conseillers Municipaux.

Représentés :

M. GRASSET par Mme GOUGEON,
Mme POLERI par Mme THOMAS,
M. REMESY par M. DALLE,
Mme REGNIER par M. BERTHET,
Mme BONFILS par M. HERMABESSIERE,
Mme DALLE par Mme MICHEL,
M. SBAAÏ par M. CRÉCHET,
Mme PLANE par M. C. CHABERT.

Absente :

Mme BUFFET.

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de présents : 25

Nombre de votants : 34

Le quorum est valablement atteint.

Secrétaire de séance : Paulette GOUGEON.

DE8412URB22166

**PRISE EN CONSIDÉRATION D'UNE OPÉRATION
D'AMÉNAGEMENT - DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE
PROJET – AVENUE DE MAUGUIO**

Annexe : plans de situation

Madame MICHEL expose au conseil municipal :

L'article L. 424-1 du code de l'urbanisme permet aux communes compétentes en matière d'autorisation d'urbanisme (permis et déclaration préalable) de pouvoir surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme dont elles sont saisies notamment :

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet



d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté .

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

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Pour ce faire, le conseil municipal doit, par délibération :

- Prendre en considération la mise à l'étude d'un projet d'aménagement.
 - Approuver un périmètre d'étude représenté sur un plan joint en annexe.
 - Le cas échéant, approuver, le lancement des études préalables qui permettront de répondre aux enjeux et besoins dégagés pour le périmètre concerné.

Il convient de préciser que :

- Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation.
- La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée (article L.424-1, alinéa 7 du code de l'urbanisme).

Ce cadre juridique ayant été exposé, Madame Michel indique au conseil municipal que les réflexions entamées dans le cadre du projet de mandat « *Métamorph'Ose* » ont permis d'identifier un secteur de la commune à l'intérieur duquel de nombreux enjeux urbains doivent particulièrement attirer l'attention de la municipalité. Il s'agit du secteur de l'avenue de Mauguio, situé au croisement d'axes structurants (avenue de Mauguio, route nationale n°113, rue Bruno Brunel) et à proximité immédiate du parc Jean Hugo, qui a vocation à évoluer très prochainement.



Considérant que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du projet de SCOT du Pays de Lunel attribue à la ville de Lunel un objectif de production de 150 logements par an dont 58 % répartis dans l'enveloppe urbaine existante.

Considérant que ce projet de SCOT prévoit de donner la priorité à l'intensification dans les enveloppes urbaines et de limiter ainsi les extensions urbaines, 50 % des logements à produire étant à réaliser dans les espaces potentiels de densification urbaine afin d'optimiser le potentiel au sein du tissu urbain.

Considérant qu'il est également attendu que la production de logements en densification au sein des espaces urbanisés existants atteigne une densité moyenne communale de 70 logements par hectare. Considérant enfin que le DOO du projet de SCOT prévoit que les dents creuses et les îlots urbains feront systématiquement l'objet d'une étude de leur potentiel de densification (analyse des capacités résiduelles).

Considérant que le nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre le seuil de 25% du nombre de résidences principales constaté au 1^{er} janvier 2020 s'établit à 892 logements.

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU vise à augmenter l'offre de logements tout en économisant l'espace, notamment au travers de la réalisation d'opérations de logements collectifs dans le secteur Ouest en favorisant la couture urbaine entre les quartiers.

Considérant que ce PADD précise que le transfert de l'hôpital local en cours de finalisation va permettre de libérer un potentiel important dans un quartier hautement stratégique pour Lunel, dont la requalification devrait améliorer l'image et le fonctionnement.

Considérant que le départ prochain de cet établissement va libérer une emprise foncière conséquente à proximité immédiate du centre ancien (5618 m²).

Considérant par ailleurs que cet îlot accueille de nombreux bâtiments vieillissants aux vocations distinctes (habitation, commerces, service public, bureaux, locaux techniques) générant des conflits d'usage récurrents et qui, pour certains d'entre eux, s'avèrent très consommateurs d'espace.

Considérant le constat d'un manque de cohérence de l'aménagement urbain de ce secteur se traduisant notamment au travers des problèmes de circulation et de sécurité routières qui en découlent en limite de la route nationale n°113.

Considérant l'opportunité de définir un nouveau projet urbain sur cette zone pour satisfaire aux objectifs de renouvellement urbain et de production de nouveaux logements tout en luttant efficacement contre le phénomène d'étalement urbain,

Considérant que ce secteur a été identifié dans la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire signé par les partenaires institutionnels comme devant faire l'objet d'une réflexion sur l'évolution des formes urbaines (« Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine »).

Considérant que la commune se donne pour ambition d'intégrer un nouveau quartier d'habitat dans cette enveloppe urbaine proche du centre-ville.

Considérant la nécessité de gérer et sécuriser les flux de circulation piétons et automobiles à proximité des arènes San Juan et du parc Jean Hugo.

Considérant que ce projet nécessite au préalable la mise en place d'une étude spécifique sur ce secteur, qui consistera notamment en :

- une étude de faisabilité et de capacité, permettant l'implantation in fine d'un projet urbain permettant d'assurer une mixité fonctionnelle et sociale ;
- une étude sur la forme urbaine, architecturale et paysagère de ce secteur.

Considérant qu'afin de ne pas compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de ce futur projet, il est nécessaire d'instaurer un périmètre de prise en considération dudit projet d'aménagement, au titre de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, sur tout le secteur en projet dont la délimitation figure sur le plan ci-annexé.

Considérant que ce dispositif, permettra à la commune d'opposer un sursis à statuer, ne pouvant excéder une durée de 2 ans, à toute demande d'autorisation de travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération



d'aménagement précitée sur le périmètre délimité en annexe.

Considérant la nécessité de prendre en considération le projet d'aménagement de l'avenue de Mauguio et d'instituer un périmètre d'étude afin de ne pas compromettre la faisabilité du projet d'aménagement précédemment exposé.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.424-1, notamment en son 3°, R.424-24 et A.424-7 ;

Vu le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lunel arrêté par délibération n°292022 en date du 09/02/2022 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 28 mars 2007 ;

Vu la mise en compatibilité n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération n°DE212URB2237 en date du 24/03/2022 ;

Vu l'inventaire annuel 2020 des logements locatifs sociaux de la Préfecture du Gard en date du 19/02/2021 ;

Vu l'avenant à la convention-cadre Action cœur de ville de Lunel Valant convention ORT en date du 19/02/2021 ;

Après avoir ouï l'exposé de Madame MICHEL et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

DE PRENDRE EN CONSIDÉRATION le projet d'aménagement des abords de l'avenue de Mauguio au titre de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme et l'institution, à cet effet, du périmètre d'études sur ledit secteur selon le plan et la liste des parcelles concernées joints à la présente délibération ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire à mener les études urbaines, paysagères et architecturales qui permettront de définir un programme et des orientations pour l'aménagement de ce secteur ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à la présente délibération ;

DE DIRE que la présente délibération sera, en application de l'article R.424-24 du code de l'urbanisme, affichée pendant un mois en Mairie et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Lunel dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de la plus tardive des mesures de publicité du présent acte. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois :

- à compter de l'accomplissement de la plus tardive des mesures de publicité du présent acte,
- à compter de la réponse de la Ville de Lunel si un recours administratif a été préalablement déposé.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Pour extrait conforme

Le Maire,



La secrétaire de séance,



Paulette GOUGEON

VOTE

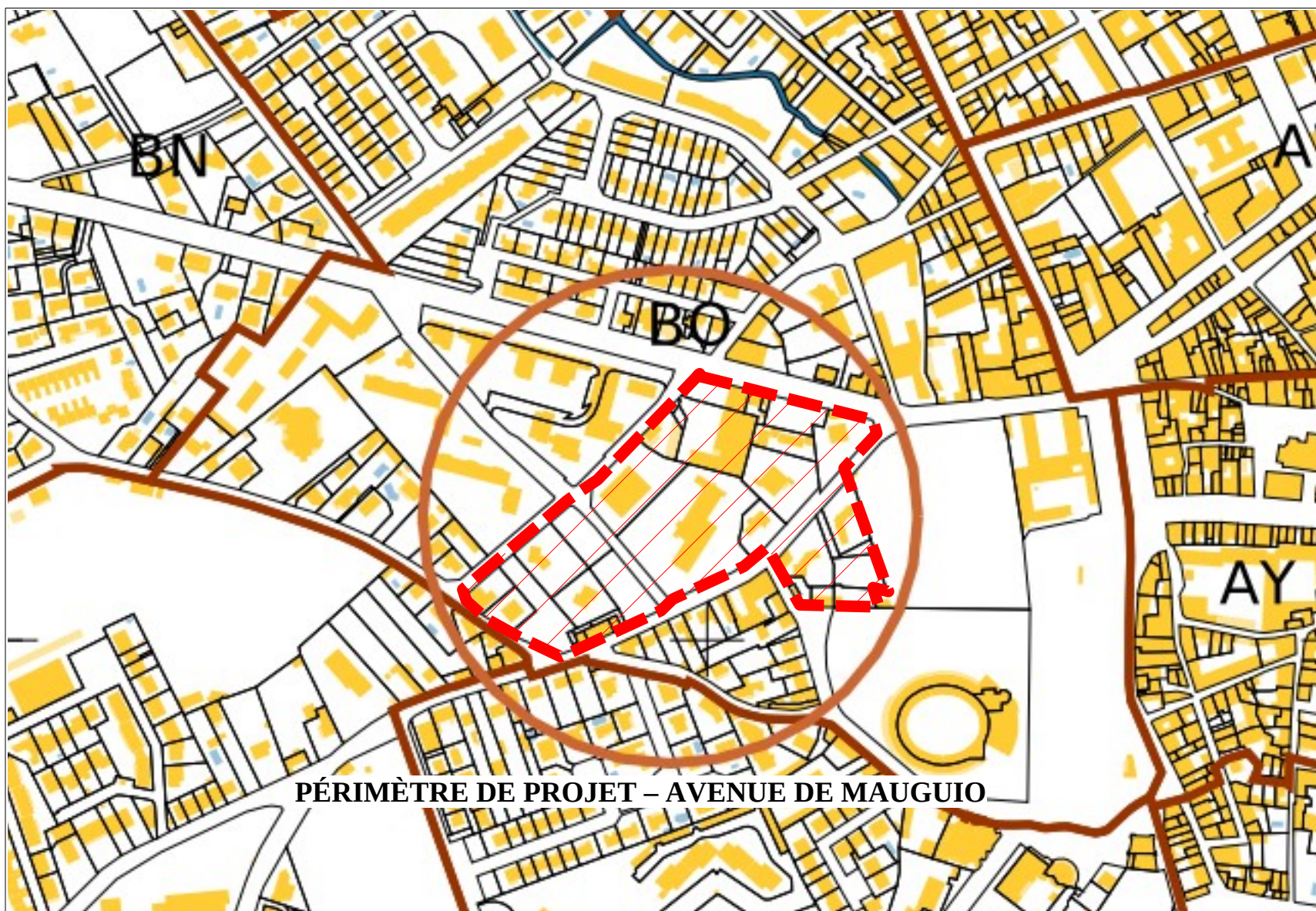
Nombre de conseillers présents ou représentés : 34

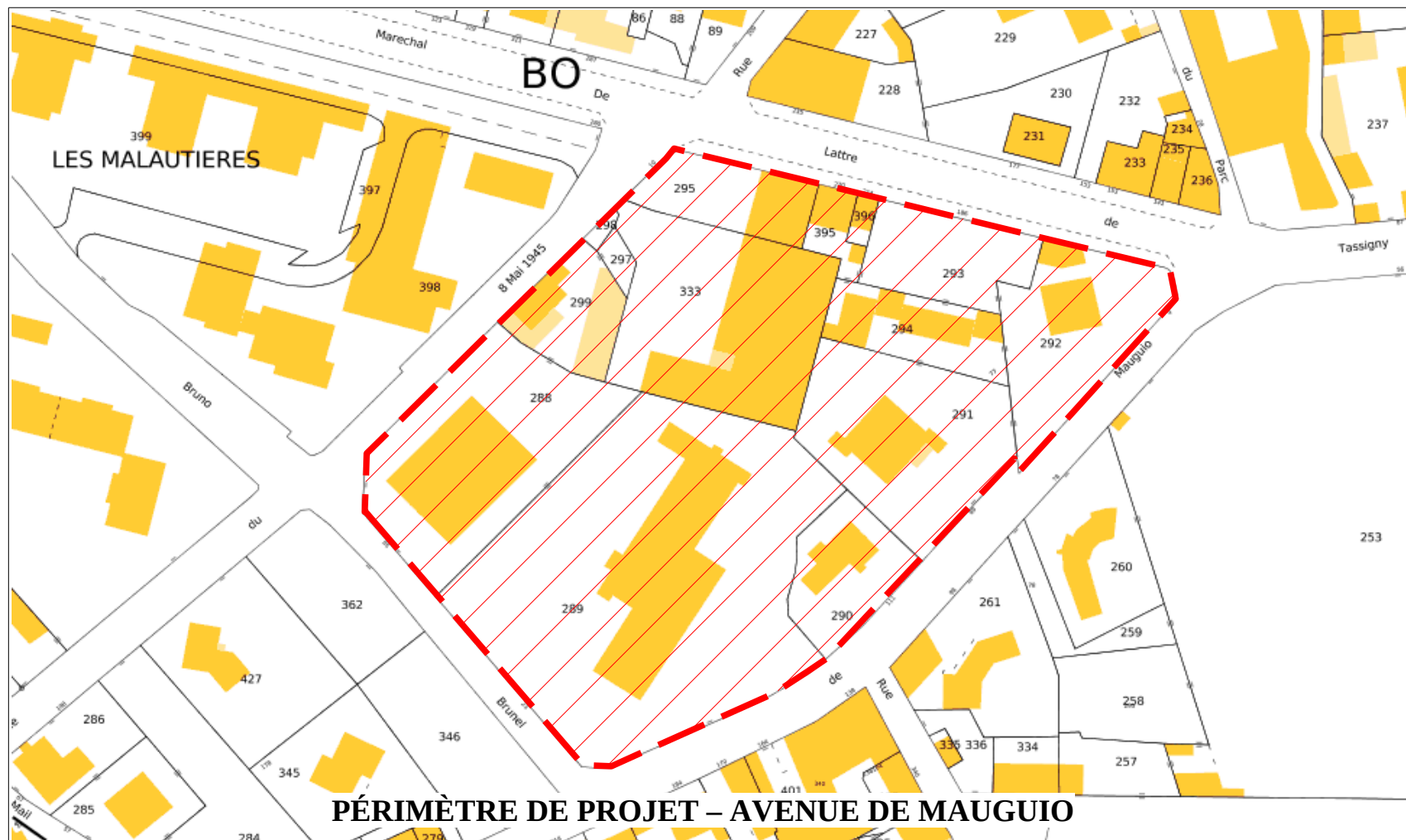
Nombre de votants : 34

Pour : 28

Contre : 0

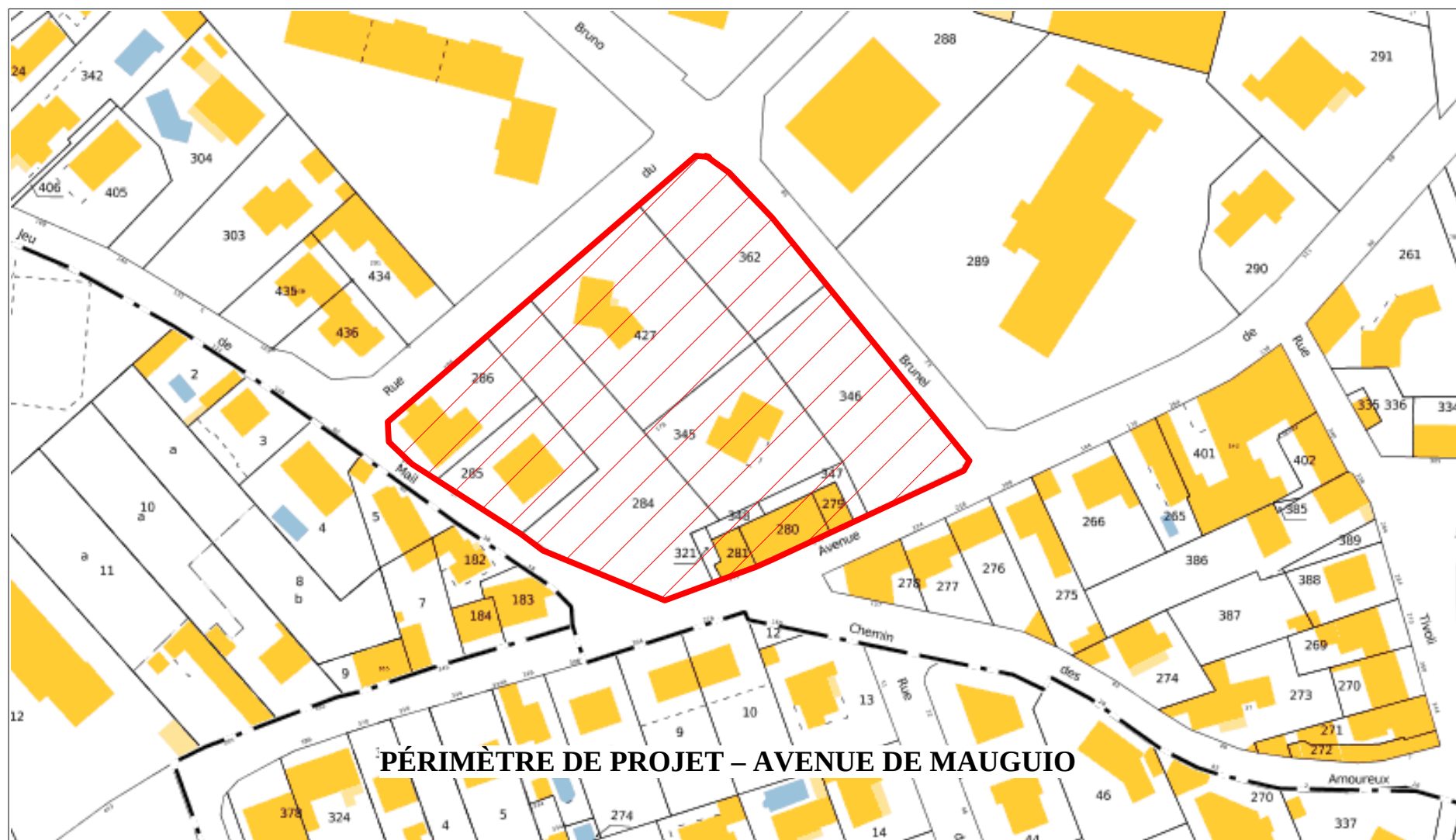
Abstentions : 6





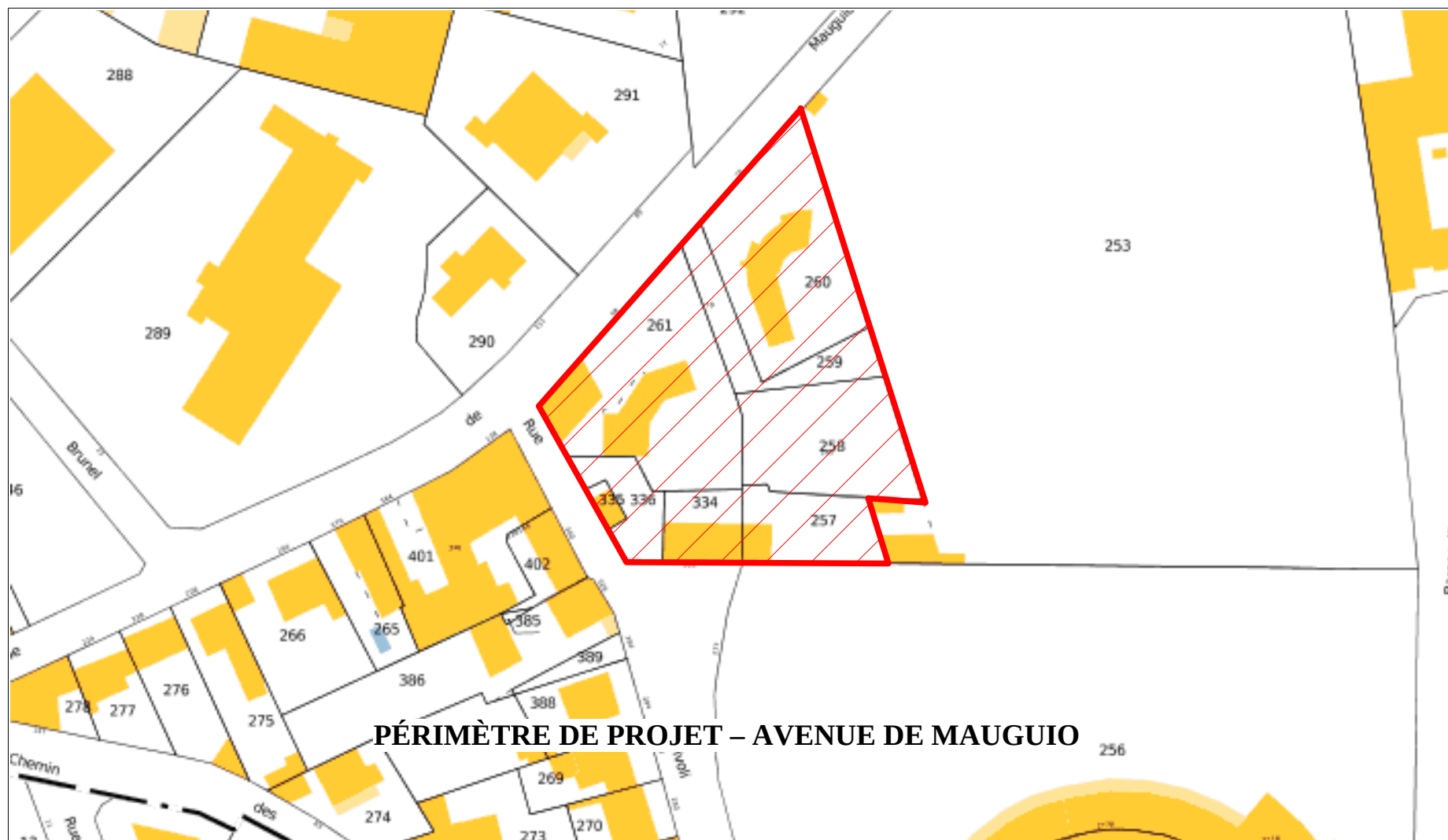


SECTION	PARCELLE	SURFACE	ADRESSE	DESTINATION
BO	288	2221 m²	9001 F rue du 8 mai 1945	Local commercial ou industriel
BO	289	5618 m²	23 rue Bruno Brunel	Service public
BO	290	765 m²	111 avenue de Mauguio	Service public
BO	291	1825 m²	89 avenue de Mauguio	Local commercial ou industriel
BO	292	1337 m²	385 avenue de Mauguio	Habitation (2 logements)
BO	293	799 m²	186 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Habitation (29 logements)
BO	295	651 m²	10 rue du 8 mai 1945	Local commercial ou industriel
BO	297	83 m²	10 rue du 8 mai 1945	Non bâtie
BO	298	37 m²	10 rue du 8 mai 1945	Non bâtie
BO	299	618 m²	Les Malautières	Non bâtie
BO	333	2159 m²	10 rue du 8 mai 1945	Local commercial ou industriel
BO	395	219 m²	220 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Habitation (1 logement)
BO	396	69 m²	214 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Habitation (1 logement)
BO	294	698 m²	77 avenue de Mauguio	Habitation (3 logements)
		17 099 m²		





SECTION	PARCELLE	SURFACE	ADRESSE	DESTINATION
BO	279	62 m²	241 avenue de Mauguio	Habitation
BO	281	75 m²	273 avenue de Mauguio	Habitation
BO	321	41 m²	Avenue de Mauguio	Non-bâtie
BO	347	113 m²	Avenue de Mauguio	Non-bâtie
BO	348	48 m²	Avenue de Mauguio	Non-bâtie
BO	280	190 m²	243 avenue de Mauguio	Habitation
BO	284	1522 m²	Les Malautières	Non-bâtie
BO	285	598 m²	57 rue du Jeu de mail	Habitation (1 logement)
BO	286	573 m²	198 rue du 8 mai 1945	Habitation (1 logement)
BO	345	1009 m²	178 rue du 8 mai 1945	Habitation (2 logements)
BO	427	1390 m²	Les Malautières	Habitation (1 logement)
BO	346	1185 m²	Les Malautières	Non-bâtie
BO	362	887 m²	Les Malautières	Non-bâtie
		7693 m²		



034-213401458-20220928-DE8412URB22166-DE

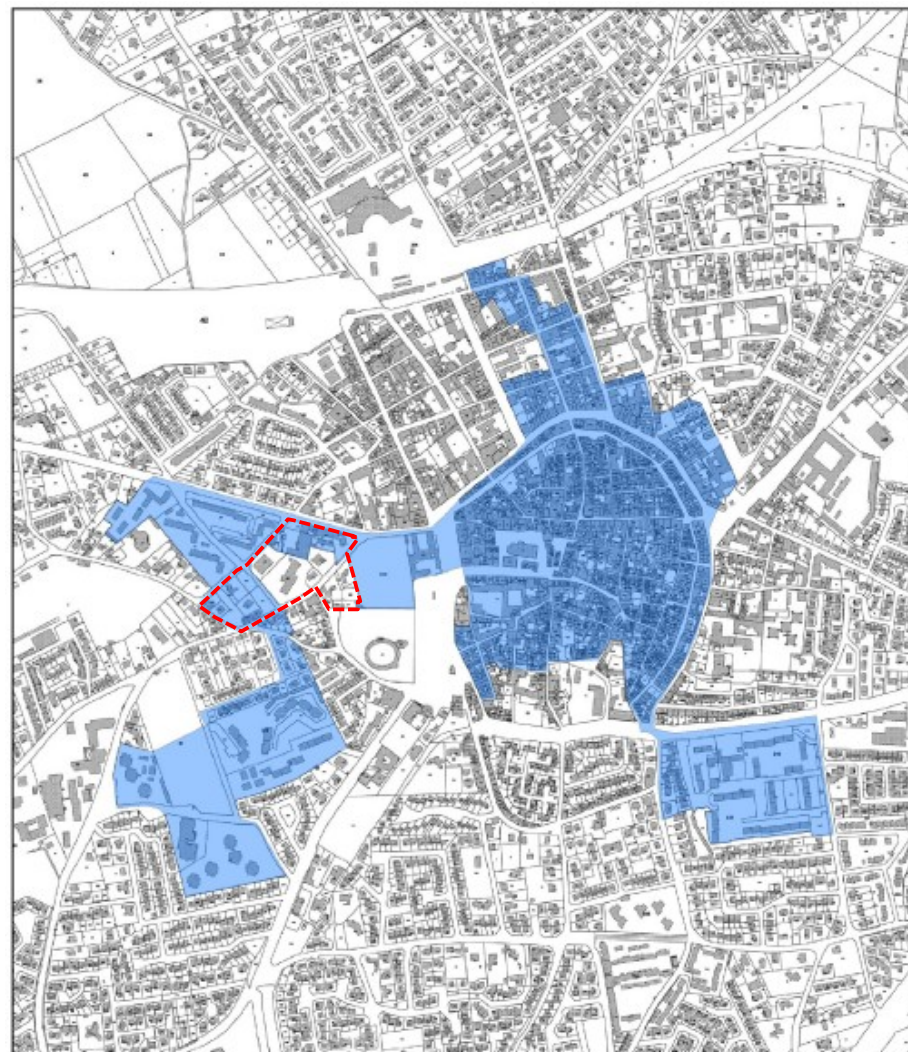
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/10/2022

Affiché le 06/10/2022 jusqu'au 06/12/2022, Pour le Maire et par délégation, l'adjoint délégué, Michel Créchet



SECTION	PARCELLE	SURFACE	ADRESSE	DESTINATION
BO	259	320 m²	78 avenue de Mauguio	Non-bâtie
BO	260	1018 m²	78 avenue de Mauguio	Habitation (1 logement)
BO	257	380 m²	305 rue Tivoli	Habitation (1 logement)
BO	258	704 m²	295 rue Tivoli	Non-bâtie
BO	261	1145 m²	98 avenue de Mauguio	Habitation (1 logement)
BO	334	237 m²	305 rue Tivoli	Habitation (1 logement)
BO	335	40 m²	98 avenue de Mauguio	Habitation (1 logement)
BO	336	233 m²	98 avenue de Mauguio	Non-bâtie
		4077 m²		



**Périmètre réglementaire du quartier prioritaire de la ville
(décret n°2014-767 du 3 juillet 2014)**