

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE

AR212URB23 0561	ARRÊTÉ PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LUNEL DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PROJET – SECTEUR SUD GARE / MAGNANERIE
-----------------	--

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°DE8412URB23013 du conseil municipal en date du 01/02/2023 approuvant la prise en considération d'un périmètre de projet dans le secteur sud gare / Magnanerie,
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 dans le secteur situé entre le sud de la gare ferroviaire et la rue de la Magnanerie,
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°DE8412URB23013 du conseil municipal de Lunel en date du 01/02/2023 approuvant la prise en considération du projet d'aménagement du secteur sud gare / Magnanerie 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 « Télerecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.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 trois

Le premier février

Le Conseil Municipal de Lunel s'est réuni en session ordinaire
sous la présidence de Monsieur SOUJOL, Maire

Date d'envoi de la convocation : 26 janvier 2023

Étaient présents :

M. DALLE, Mme GOUGEON, M. CRÉCHET, Mme MICHEL, M. ALIBERT, Mme MOKADDEM, Mme POLERI, M. GALKA, Mme THOMAS, adjoints, M. HERMABESSIÈRE, M. BERTHET, M. REMESY, Mme MOREL-SAVORNIN, Mme RÉGNIER, M. P. CHABERT, Mme BONFILS, M. DOMENECH, M. SBAAÏ, Mme EL AZZOUZI, M. WEBER, Mme RAZIGADE, Mme AUTIER, M. BARBATO, Mme LEMAIRE, Mme HUGO, Mme PLANE, M. C. CHABERT, Mme BUFFET, conseillers municipaux.

Représentés :

M. GRASSET par M. REMESY,
Mme PAPAÏX par Mme GOUGEON,
Mme DALLE par M. HERMABESSIÈRE,
M. BENIATTOU par M. BERTHET,
Mme DERDOUR par M. SBAAÏ,
Mme GIMENEZ par Mme AUTIER.

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 35

Le quorum est valablement atteint.

Secrétaire de séance : Paulette GOUGEON.

DE8412URB23013

**PRISE EN CONSIDÉRATION D'UNE OPÉRATION
D'AMÉNAGEMENT - DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE
PROJET – SECTEUR SUD GARE / MAGNANERIE**

Annexe : plans de situation

Madame MICHEL indique 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 d'aménagement du secteur sud du Pôle d'Échange Multimodal (PEM) suivent leur cours mais qu'un élément nouveau est à prendre en considération avec l'émergence d'une opération de promotion immobilière d'envergure sur sa limite ouest.

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 l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU définit un projet urbain communal dans le secteur gare sur des délaissés ferroviaires.

Considérant que le PEM est désormais achevé et que le programme d'urbanisation de sa partie nord a récemment été validé, les travaux de démolition de la rotonde SNCF ayant déjà débuté.

Considérant que l'OAP contient aussi des dispositions sur l'aménagement des voiries avec sur le secteur sud de la voie ferrée la création d'une voie nouvelle permettant d'intégrer le quartier au tissu existant et de mailler la commune d'est en ouest.

Considérant qu'une emprise foncière privée d'environ un hectare et demi est en cours de cession entre le chemin des Merles et la rue de la Magnanerie.

Considérant les difficultés actuelles de circulation dans le secteur, principalement au niveau du chemin des Merles (passage à niveau, insertion sur la route nationale n°113) ayant vocation à s'accroître sans réalisation d'aménagements complémentaires du fait de l'arrivée programmée de trois-cent-cinquante logements à terme au sein de ces deux opérations immobilières.

Considérant que le tracé initial du débouché de la voirie à aménager peut être optimisé pour tenir compte de l'aménagement et de la densification de cet îlot.

Considérant que la convention-cadre *Action cœur de ville* signée par les partenaires institutionnels prévoit d'ailleurs la mise à l'étude d'un nouveau plan de circulation sur ce secteur.

Considérant la nécessité de tendre vers une cohérence d'ensemble de ces deux opérations immobilières afin de s'assurer de leur correcte insertion urbaine et, à une échelle plus large, de la sécurisation des flux de circulation.

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 du secteur sud gare / Magnanerie et d'instituer un périmètre d'étude afin de ne pas compromettre la faisabilité du projet d'aménagement précédemment exposé.

Considérant qu'il importe d'anticiper les évolutions urbaines du secteur

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 au 01/01/2022 des logements locatifs sociaux de la Préfecture de l'Hérault en date du 14/12/2022 ;
Vu l'avenant à la convention-cadre Action cour 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 du secteur sud gare / Magnanerie 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 ;

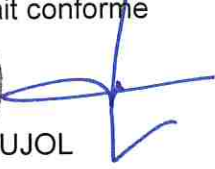
DE DIRE que la présente délibération sera, en application de l'article R.424-24 du code de l'urbanisme, affichée pendant un mois en Mairie et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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.

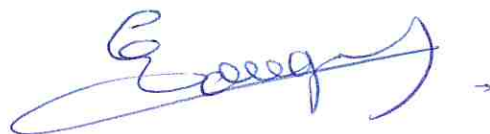
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Pour extrait conforme
Le Maire

Pierre SOUJOL



La secrétaire de séance,

Paulette GOUGEON

**VOTE**

Nombre de conseillers présents ou représentés : 35

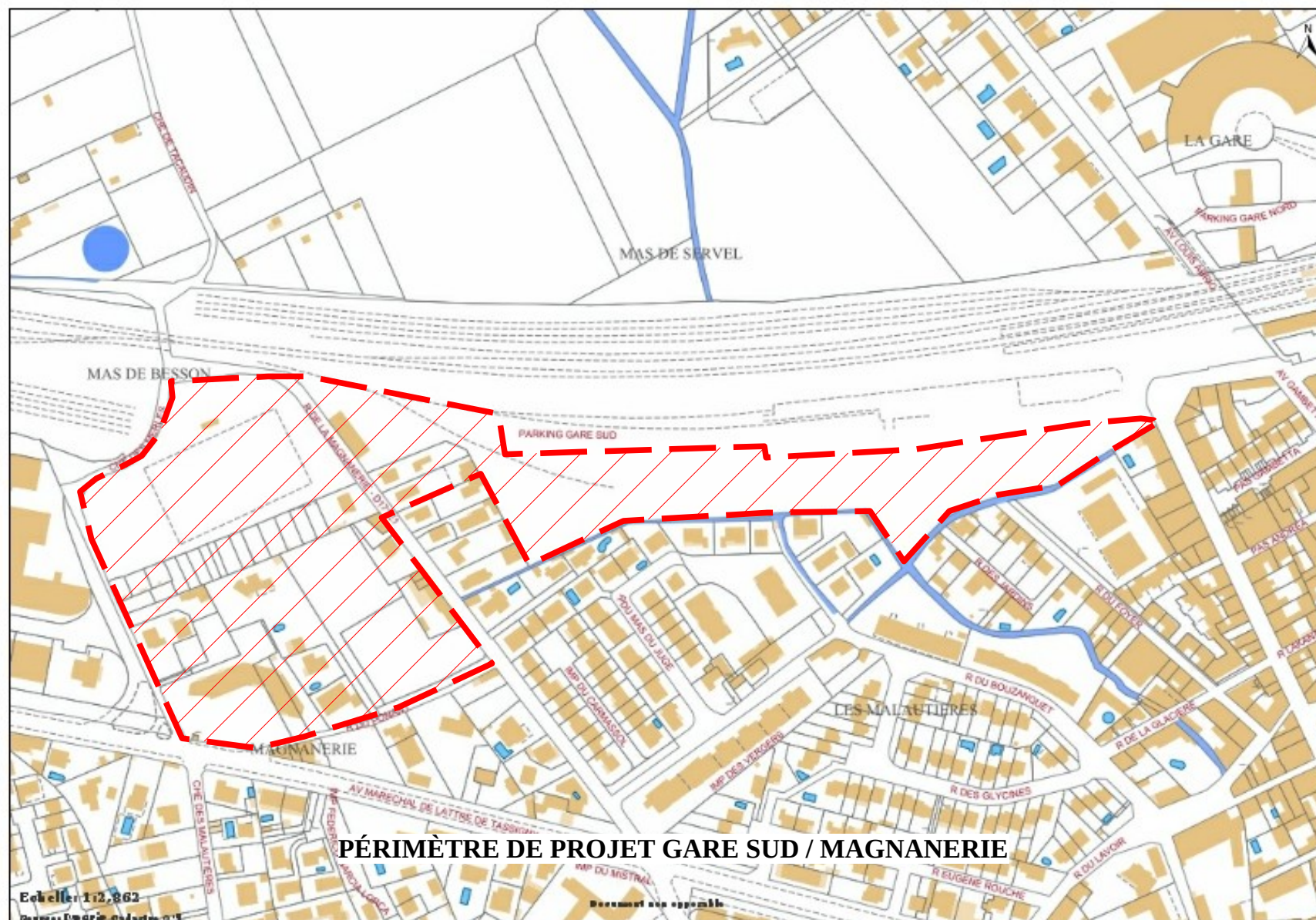
Nombre de votants : 35

Pour : 32

Contre : 0

Abstentions : 3





SECTION	PARCEL LE	SURFACE	ADRESSE	DESTINATION
BP	42	74 817 m²	126 Rue de Verdun	Service public
BO	1	834 m²	258 Rue de la Magnanerie	Habitation (1 logement)
BO	2	843 m²	271 Rue de la Magnanerie	Habitation (3 logements)
BN	1	142 m²	La Magnanerie	Potagers
BN	2	185m²		
BN	3	177 m²		
BN	4	178 m²		
BN	5	137 m²		
BN	6	178 m²		
BN	7	157 m²		
BN	8	184 m²		
BN	9	126 m²		
BN	10	101 m²		
BN	11	226 m²		
BN	12	180 m²		
BN	13	247 m²		

BN	14	253 m²		
BN	15	229 m²		
BN	16	212 m²		
BN	17	194 m²		
BN	18	686 m²	9002 Rue de la Magnanerie	Habitation (1 logement)
BN	26	13 m²	La Magnanerie	Transformateur électrique
BN	27	3482 m²	25 Chemin des Merles	Habitation (45 logements)
BN	28	577 m²		
BN	29	603 m²		
BN	244	2965 m²	83 Rue du Ponant	Habitation (1 logement)
BN	246	1020 m²	55 Chemin des Merles	Habitation (2 logements)
BN	247	667 m²		
BN	248	609 m²		
BN	249	310 m²		
BN	250	63 m²		
BN	306	779 m²	10 Rue de la Magnanerie	Habitation (1 logement)
BN	326	50 m²		
BN	327	50 m²		
BN	383	3117 m²		

034-213401458-20230201-DE8412URB23013-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2023

Affiché du 9/02/2023 jusqu'au 9/04/2023

BN	384	3117 m²		
BN	385	388 m²		
BN	403	629 m²	12 Rue de la Magnanerie	Habitation (1 logement)
BN	404	199 m²	14 Rue de la Magnanerie	Habitation (1 logement)
BN	405	101 m²		
BN	443	709 m²	97 Rue du Ponant	Habitation (4 logements)
BN	444	782 m²		
BR	14	12333 m²	Mas de Besson	Locaux professionnels
		112 849 m²		

034-213401458-20230201-DE8412URB23013-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2023

Affiché du 9/02/2023 jusqu'au 9/04/2023