

PREFECTURE DE L'HERAULT

\* \* \*

COMMUNE DE MAUGUIO

\* \* \*

## Rapport, conclusions et avis concernant

l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale unique du projet d'aménagement de la ZAC La Font de Mauguio, sur la commune de Mauguio au profit de la ville de Mauguio ou de son concessionnaire la Société Publique Locale l'Or Aménagement



### ZAC de la Font de Mauguio

Crédit photo l'Or Aménagement

**Délibération N°163 du 18/12/2017**, du conseil municipal de Mauguio, approuvant le dossier d'enquête publique unique préalable à une déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale de la ZAC la Font de Mauguio.

**Décision du tribunal administratif N° E18000103/34 en date du 25/07/2018** (Annexes N°1), désignant le commissaire enquêteur

**Arrêté N° 2018-I-922 du 16/08/2018** (Annexes N°2), portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale unique du projet d'aménagement de la ZAC La Font de Mauguio, sur la commune de Mauguio au profit de la ville de Mauguio ou de son concessionnaire la Société Publique Locale l'Or Aménagement.

Enquête publique de 33 jours du 17 septembre 2018 à 9h00 au 19 octobre 2018 à 17h00.

#### DIFFUSION :

Exemplaire 1 : Préfecture de l'Hérault  
Exemplaires 2, 3, 4 : L'Or Aménagement, Commune de Mauguio, EPF (remis à la préfecture)  
Exemplaire 5 : Tribunal administratif de Montpellier  
Exemplaire 6 : Commissaire enquêteur  
Site internet préfecture et mairie de MAUGUIO : 1 exemplaire PDF

## SOMMAIRE DU RAPPORT

### Table des matières

<b>1.</b>	<b>GENERALITES.....</b>	<b>5</b>
1.1.	PREAMBULE SUR MAUGUIO.....	5
1.1.1.	<i>La commune.....</i>	5
1.1.2.	<i>La population.....</i>	5
1.1.3.	<i>Transport.....</i>	6
1.1.4.	<i>Économie.....</i>	7
1.1.5.	<i>Le logement.....</i>	7
1.1.6.	<i>Les équipements :.....</i>	9
1.2.	CADRE JURIDIQUE.....	10
1.2.1.	<i>Dépendances des documents supérieur.....</i>	10
1.2.2.	<i>Document d'urbanisme en vigueur.....</i>	10
1.2.3.	<i>Déroulement de la procédure.....</i>	10
1.3.	LE PROJET.....	10
1.3.1.	<i>L'aménagement projeté et description.....</i>	10
1.3.2.	<i>Caractéristiques générales de la zone du projet.....</i>	11
1.3.3.	<i>Impact de l'environnement naturel ou industriel sur le projet.....</i>	13
1.3.4.	<i>Impact sur l'environnement.....</i>	17
1.4.	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.....	17
<b>2.</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>19</b>
2.1.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	19
2.2.	INTERVENANTS.....	19
2.3.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	20
2.4.	CONCERTATION PREALABLE.....	22
2.5.	ASPECT FINANCIER.....	23
2.6.	INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.....	23
2.6.1.	<i>Affichage et annonces légales.....</i>	23
2.6.2.	<i>Autres actions d'informations.....</i>	24
2.7.	INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE.....	24
2.8.	CLIMAT DE L'ENQUETE.....	24
2.9.	CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES.....	24
2.10.	TRAITEMENT DES OBSERVATIONS ET REPONSES.....	25
<b>3.</b>	<b>BILAN DE L'ENQUETE.....</b>	<b>25</b>
<b>3.1.</b>	<b>ETAT COMPTABLE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>25</b>
<b>3.2.</b>	<b>SYNTHESE DES DIFFERENTES OBSERVATIONS.....</b>	<b>27</b>
<b>3.3.</b>	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....</b>	<b>29</b>
3.4.	SYNTHESE DES REMARQUES ET OBSERVATIONS DES ORGANISMES CONSULTES.....	63
3.4.1.	<i>Etablissement foncier d'Occitanie.....</i>	63
3.4.2.	<i>Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault.....</i>	63
3.4.3.	<i>Chambre d'Agriculture de l'Hérault.....</i>	63
3.4.4.	<i>Le département.....</i>	64
3.4.5.	<i>Direction départementale des territoires et de la mer.....</i>	64
3.4.6.	<i>Autorité environnementale.....</i>	64
3.4.7.	<i>Avis du conseil national de la protection de la nature (CNPN).....</i>	64
3.4.8.	<i>SYMBO.....</i>	65
<b>1.</b>	<b>CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES.....</b>	<b>68</b>
1.1.	OBSERVATIONS COMMUNES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	68
1.2.	CONCLUSIONS CONCERNANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :.....	70
1.3.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET.....	73
1.4.	CONCLUSION CONCERNANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MAUGUIO.....	76
1.5.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	77
1.6.	CONCLUSIONS CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE.....	78

1.7.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CESSIBILITE DES EMPRISES FONCIERES .....	78
1.8.	CONCLUSIONS SUR L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.....	80
1.8.1.	<i>La population et la santé humaine ;</i> .....	80
1.8.2.	<i>La biodiversité,</i> .....	82
1.8.3.	<i>Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat ;</i> .....	82
1.8.4.	<i>Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ;</i> .....	84
1.8.5.	<i>L'interaction entre les facteurs</i> .....	85
1.9.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE .....	86

## Annexes

1.	<b>DECISION DU TRIBUNAL .....</b>	<b>89</b>
2.	<b>ARRETE N°2018-I-922 .....</b>	<b>90</b>
3.	<b>ETAT DES COMPENSATIONS ENVIRONNEMENTALES .....</b>	<b>95</b>
4.	<b>AVIS SUR LE SITE DE LA PREFECTURE .....</b>	<b>96</b>
5.	<b>AVIS SUR LE SITE DE LA COMMUNE DE MAUGUIO .....</b>	<b>96</b>
6.	<b>PUBLICATION LEGALE GAZETTE ET MIDI-LIBRE DU 30/08/2018 .....</b>	<b>97</b>
7.	<b>CONSTAT DU 18 OCTOBRE 2018 .....</b>	<b>98</b>
8.	<b>PLAN D’AFFICHAGE.....</b>	<b>99</b>
9.	<b>JOURNAL MUNICIPAL N°11 D’OCTOBRE 2018.....</b>	<b>100</b>
10.	<b>ATTESTATION DE PROPRIETES DES TERRAINS POUR LA COMPENSATION .....</b>	<b>101</b>
11.	<b>CERTIFICAT D’AFFICHAGE .....</b>	<b>103</b>
12.	<b>AFFICHAGE ELECTRONIQUE ET PANNEAU EXTERIEUR.....</b>	<b>104</b>
13.	<b>FORAGE DES TREIZE CAÏRES .....</b>	<b>104</b>
14.	<b>COURRIER DU DEPARTEMENT .....</b>	<b>105</b>
15.	<b>AVIS DU SYMBO .....</b>	<b>107</b>
16.	<b>PROCES-VERBAL DE PRISE EN COMPTE DU DOSSIER D’ENQUETE.....</b>	<b>114</b>
17.	<b>ACCES AGRICOLE .....</b>	<b>115</b>
18.	<b>TABLEAU RECAPITULATIF DU PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :.....</b>	<b>116</b>
19.	<b>ECHEANCIER SUR L’USINE DE POTABILISATION DE VAUGUIERES : .....</b>	<b>117</b>
20.	<b>AFFICHAGE LRAR NON REÇUE.....</b>	<b>118</b>
21.	<b>PHOTOS DU BELVEDERE .....</b>	<b>119</b>
22.	<b>VOIRIE .....</b>	<b>119</b>
23.	<b>TABLEAU RECAPITULATIF .....</b>	<b>120</b>
24.	<b>PISTE CYCLABLE .....</b>	<b>121</b>
25.	<b>FICHE DE LOT .....</b>	<b>122</b>
26.	<b>ESTIMATION DES RENTREES FISCALES .....</b>	<b>123</b>

Les pièces jointes citées correspondent à celles contenues dans le dossier qui était mis à la disposition du public à la mairie de MAUGUIO.

**PAS DE TEXTE**



### 1.1.3. Transport

MAUGUIO est desservi par deux lignes régulières de bus :

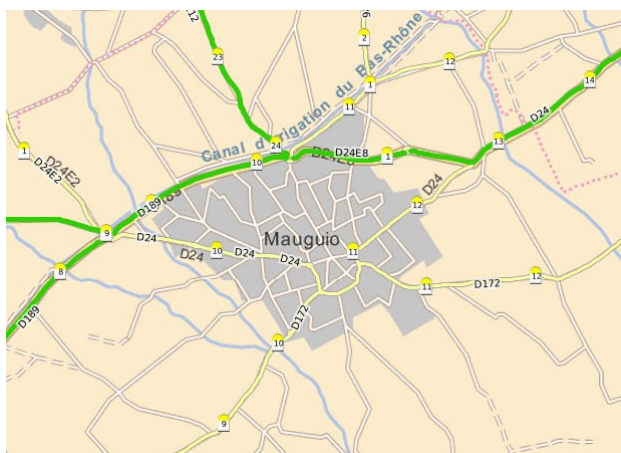
- N°107 Marsillargues – Lattes (station tramway Boirargues)
- L2 des transports de l'Or Mauguio -Station tramway Odysseum, trois nouveaux arrêts sont prévus pour desservir la ZAC du font de Mauguio.

Transport scolaire

- Ligne 124 Saint Aunès – Collège de Mauguio
- Lignes 107 - 125 – 152 Marsillargues - Lunel - Saint Just - Saint Nazaire de Pézan - Lunel Viel - Valergues - Lansargues - Candillargues - Mudaison - Mauguio – Lattes

Depuis septembre 2018 un réseau de Bus à la demande est en place :

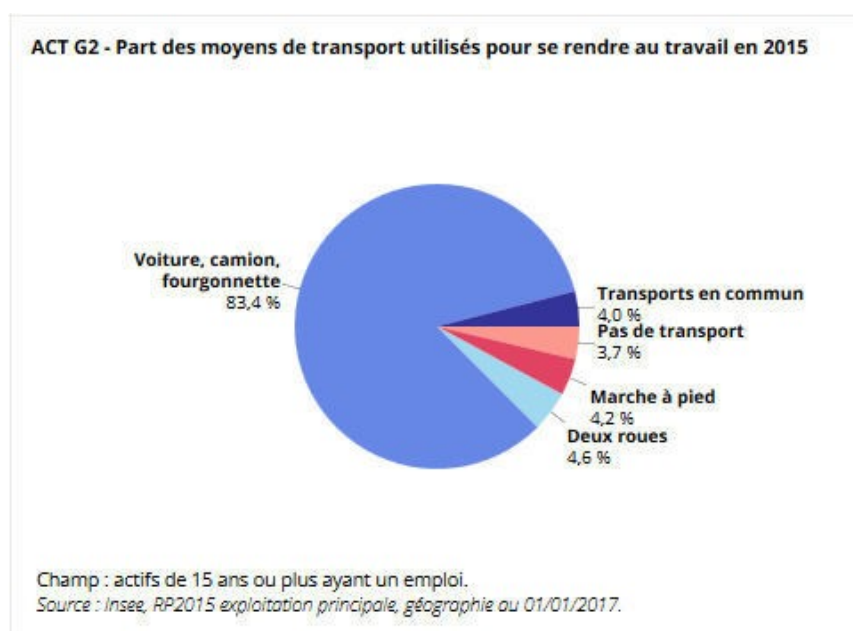
- entre Mauguio Ecole et Candillargues
- entre Mauguio Ecole et la gare TER de Valergues



La ville est traversée par deux axes principaux RD24 et RD172, la circulation Lattes- Lunel ne traversant pas le centre-ville mais passant par la RD24E8 et la RD189

Le centre-ville à de nombreux commerces et la ville dispose de deux supermarchés à 800m du centre-ville ce qui nécessite la possession d'une voiture pour effectuer les courses importantes en particulier pour les grandes familles et donc un emplacement pour la garer. La ville de Mauguio est très proche des grandes surfaces de Lattes ou Pérols desservant la ville de Montpellier

**Moyen de transport pour aller au travail :**



### 1.1.4. Économie

L'économie de Mauguio repose sur l'agriculture (maraîchage et arboriculture irrigués), les activités commerciales et de services (Zac de la Louvade, zone économique de Fréjorgues et son aéroport), avec Carnon, la pêche et le tourisme balnéaire estival grâce à son port et à ses plages. Le taux de croissance est élevé et générateur d'emploi en particulier dans le tertiaire

CEN T2 - Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2015	Total	%
Ensemble	9 285	100
Agriculture, sylviculture et pêche	130	1,4
Industrie	664	7,2
Construction	809	8,7
Commerce, transports, services divers	6 131	66,0
dont commerce et réparation automobile	1 218	13,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 551	16,7

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

### 1.1.5. Le logement

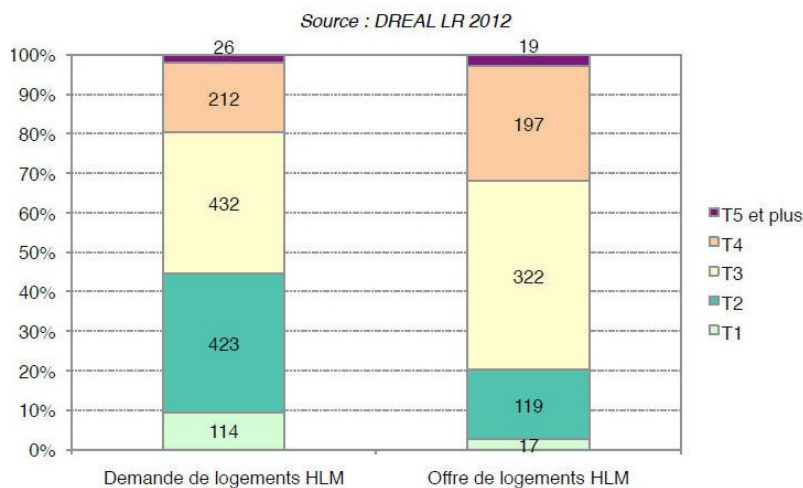
Pour la commune de Mauguio-Carnon :

Les logements	2015	%
Ensemble	12 313	100,0
Résidences principales	8 201	66,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 661	29,7
Logements vacants	451	3,7
Maisons	5 389	43,8
Appartements	6 863	55,7

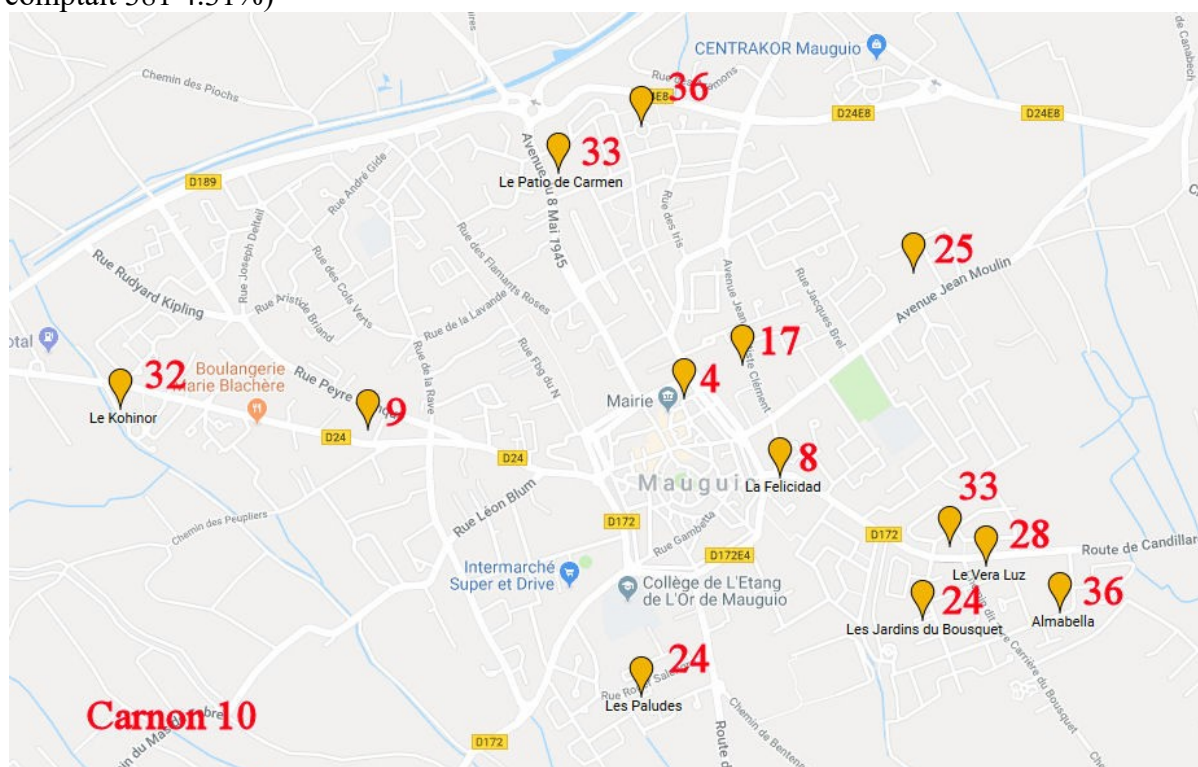
Sources : RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Il y a une forte disparité entre l'offre et le besoin depuis 2012 dans les logements sociaux

Comparaison de l'offre et de la demande en logements HLM concernant la taille des logements



319 logements sociaux sont actuellement recensés sur le site de la commune de MAUGUIO ce qui avoisine les 4% de la loi SRU. (Le bilan au titre de l'article 55 de la loi SRU en 2016 en comptait 381 4.31%)



<https://www.mauguio-carnon.com/>

Le recensement demandé à la commune de Mauguio montre que c'est le besoin en T2 qui est effectivement le plus élevé

Typologie	Nombre	PLAI	PLUS
T2	86	50	36
T3	55	39	16
T4	47	38	9
T5	6	4	2
<b>TOTAL</b>	<b>194</b>	<b>131</b>	<b>63</b>

Tableau 1 - État des lieux des demandes de logements sociaux –  
Mis à jour septembre 2018

En Septembre 2018, le nombre de demandes de logement social enregistrées au CCAS s'élève à **194** (uniquement pour les habitants la commune).



### 1.1.6. Les équipements :

#### Les écoles

Établissements	Capacité Théorique	EFFECTIF 2018-2019	Disponibilité de classes/nombre	Vétusté Oui/non
<b>Écoles maternelles</b>				
École Jacques Prévert (4 cl)	110	106	0	non
École Jean Moulin (4 cl + 1 unité Autisme) 1 cl fermée en 2018	127	109	1	non
École Jean Monnet (4 cl)	113	106	0	non
École Louise Michel (4 cl)	105	103	0	non
École maternelle Joseph d'Arbaud (Carnon) (3 cl)	66	Pour mémoire, hors Mauguio centre		
<b>Écoles Élémentaires</b>				
École Albert Camus (8 cl)	206	209	0	non
École Mario Roustan (9 cl+ ULIS)	229	233	0	moyenne
École Jean Monnet (7 cl)	177	188	0	non
École Louise Michel (7 cl)	182	178	0	non
École Joseph d'Arbaud Carnon (5 cl)	128	Pour mémoire, hors Mauguio centre		
<b>Écoles Primaires (Maternelles + Élémentaires)</b>				
École de Vauguières (2 cl)	38	Pour mémoire, hors Mauguio centre		
École des Garrigues (1 cl)	48	Pour mémoire, hors Mauguio centre		
<b>Ecoles Privées</b>				
École Notre Dame (4 cl)	114	Pour mémoire, privée		

Le primaire dispose actuellement d'une petite marge et d'une classe suite à une fermeture en 2018 à l'école Jean-Moulin

Le collège est celui de l'Étang de l'Or et le lycée à Lattes : Lycée F Champollion

La commune dispose de nombreuses infrastructures, salle des fêtes, église, arène, théâtre, équipements sportifs.

Dans le domaine de la santé, elle dispose de 4 pharmacies et de nombreux médecins assurent des consultations sur son territoire : 21 médecins généralistes, 5 ORL, 2 Chirurgiens de la face, 14 dentistes et environ 50 infirmiers.

## **1.2. Cadre juridique**

### ***1.2.1. Dépendances des documents supérieur***

La commune appartient à la communauté d'agglomération du pays de l'Or et dépend donc : Du SCOT approuvé le 15 décembre 2011 et qui fait l'objet d'une révision, l'enquête publique est déjà programmée et a démarré le 12 novembre 2018.

Le SCOT actuel datant de 2011 ne satisfait donc pas à un de schéma de cohérence territoriale approuvé après la promulgation de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Du PLH approuvé le 15 avril 2016 et qui couvre la période 2015-2020. Devait imposer à la commune de Mauguio 812 LLS pour une possibilité de construction de 642 logements, cela étant impossible, il a été programmé un taux de 31% de LLS pour les 642 logements. Ce PLH (page 188) impose aussi un pourcentage de 30% de LLS pour les programmes de construction à venir.

### ***1.2.2. Document d'urbanisme en vigueur.***

La commune dispose actuellement d'un PLU, modification N°6 approuvée par décision du conseil municipal du 6 mars 2017.

Un « porter à connaissance des risques d'inondations » actualisé le 13 avril 2018 fixe les nouvelles zones inondables de la commune.

Le PADD de la commune date du 17 juillet/2006 qui souhaitait un développement de la commune à 22 000 habitants, 17 500 habitants pour Mauguio ville en 2015, objectif non atteint et permettant de le reconduire.

### ***1.2.3. Déroulement de la procédure***

**Délibération N°163 du 18/12/2017**, du conseil municipal de Mauguio, approuvant le dossier d'enquête publique unique préalable à une déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale de la ZAC la Font de Mauguio.

**Décision du tribunal administratif N° E18000103/34 en date du 25/07/2018** (Annexes N°1), désignant le commissaire enquêteur

**Arrêté N° 2018-I-922 du 16/08/2018** (Annexes N°2), portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale unique du projet d'aménagement de la ZAC La Font de Mauguio, sur la commune de Mauguio au profit de la ville de Mauguio ou de son concessionnaire la Société Publique Locale l'Or Aménagement.

Enquête publique de 33 jours du 17 septembre 2018 à 9h00 au 19 octobre 2018 à 17h00.

## **1.3. Le Projet**

### ***1.3.1. L'aménagement projeté et description***

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, la commune de Mauguio a le projet de réaliser la ZAC de la Font de Mauguio réduite à 19ha. Ce projet compte 740 logements dont 31% de logements sociaux pour rattraper son retard dans ce domaine, ceci lui permettrait de monter à 6% de LLS (sans compter les autres réalisations) au lieu des 4% actuel. Ce projet s'étalera en quatre tranches comportant les réalisations suivantes :

ZAC	Logements	LII	LAA	LCII	LSS	
					PLAI 30%	PLUS 70%
Tr. 1	210	20	24	111	16	37
Tr. 2	270	38	45	99	26	62
Tr. 3	130	23	20	32	17	38
Tr. 4	130	20	20	56	10	24
<b>Total</b>	<b>740</b>	<b>101</b>	<b>111</b>	<b>298</b>	<b>69</b>	<b>161</b>
	<b>100%</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>40%</b>	<b>31%</b>	

**LII** lots individuels libres

**LAA** Logements en accession abordable (lots individuels, logements collectifs et intermédiaires)

**LCII** : Logements collectifs ou intermédiaires libres

**LSS** Logements locatifs collectifs ou intermédiaires sociaux

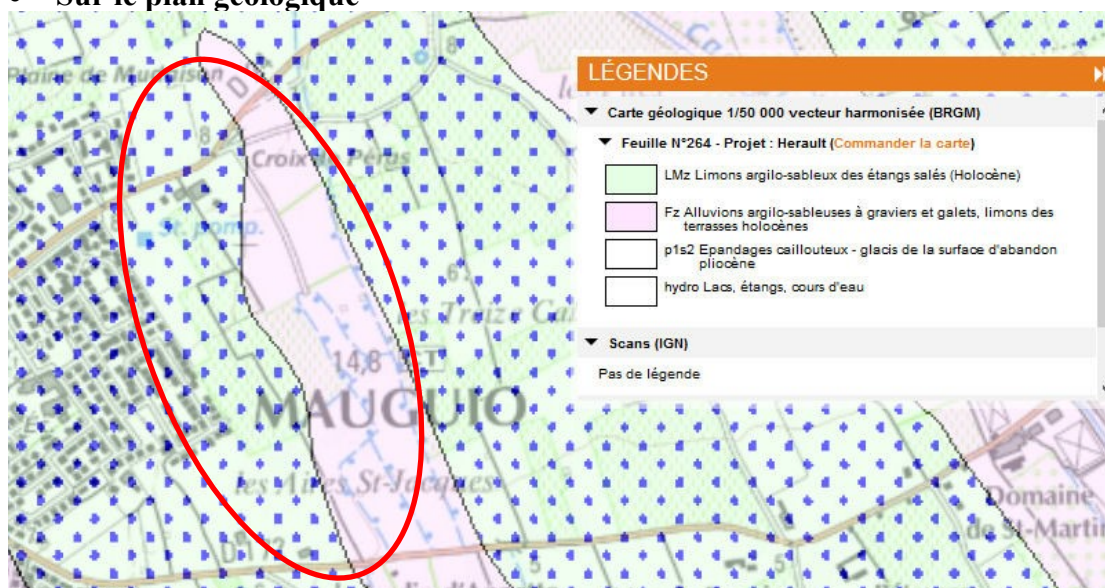
et comprendra quelques infrastructures publiques dont une école.

#### Observations du commissaire enquêteur :

Ce projet s'inscrit dans la continuité du POS qui avait identifié ce secteur comme à urbaniser, le PLU a maintenu cette zone à aménager mais à la suite des événements de 2014, la commune a fait réaliser des études hydrauliques qui ont montré la nécessité de réduire les ambitions de ce projet en raison des aléas inondations possibles mis en évidence dans l'étude. C'est donc une zone réduite à 19 hectares qui est prévu pour la ZAC au lieu des 31 hectares initiaux. Cette zone d'aménagement est prise en compte dans le SCOT comme une des solutions pour rattraper le retard de la commune de Mauguio dans les logements sociaux

#### 1.3.2. Caractéristiques générales de la zone du projet

- **Sur le plan géologique**



Référence : <http://infoterre.brgm.fr>

- **Sur le plan hydrogéologique**

Le périmètre, du SCOT du Pays de l'Or, est concerné la masse d'eau souterraine :

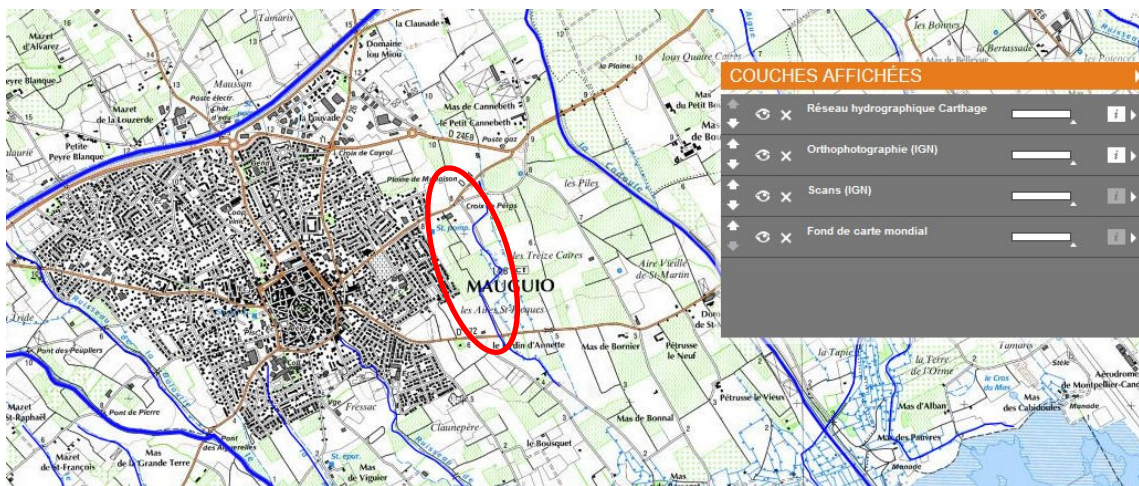
*Calcaires jurassiques pli oriental de Montpellier et extension sous couverture.*

La zone du projet comprend un forage de particulier et est à proximité du forage des 13 Caïres captage déjà identifié dans le SDAGE 2010-2015, pour lesquels l'objectif est de pérenniser les actions engagées, contre les pollutions pesticides et nitrates.



<http://infoterre.brgm.fr>

- **Sur le plan hydrographique**  
comporte un réseau hydrographique à proximité,



<http://infoterre.brgm.fr>

- **Sur le plan climatique**

Le projet est soumis au climat de type méditerranéen qui peut avoir, en particulier à l'automne, des épisodes cévenols pouvant être à l'origine de fortes crues.

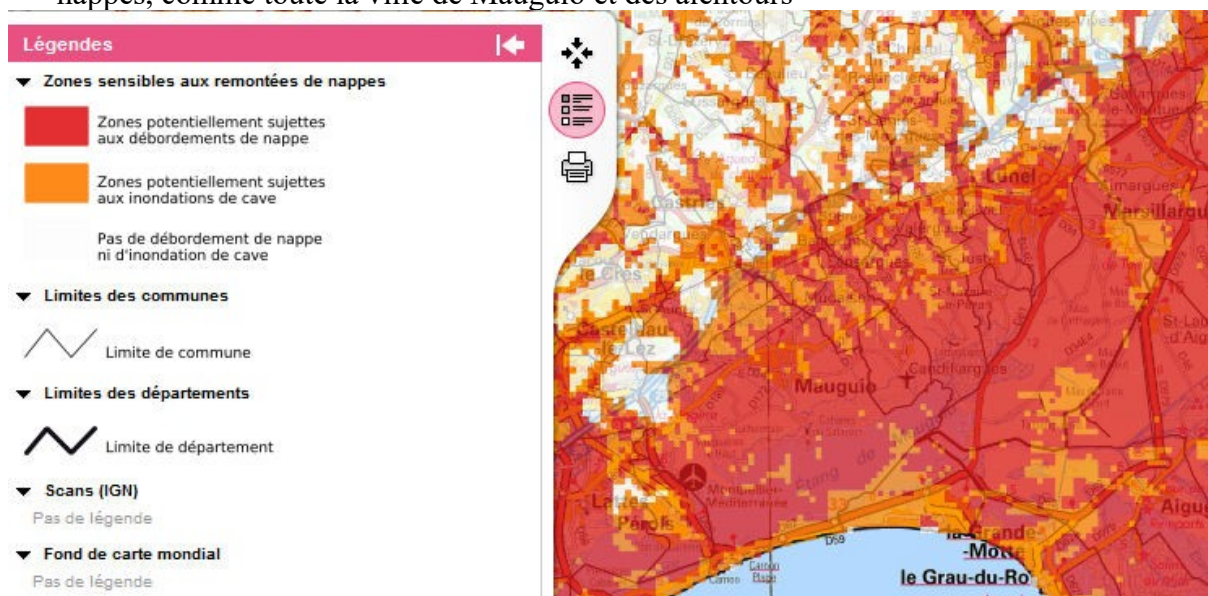
### 1.3.3. Impact de l'environnement naturel ou industriel sur le projet

#### La zone du projet :

- N'est pas dans une zone concernée par le Radon (Mauguio zone 1).

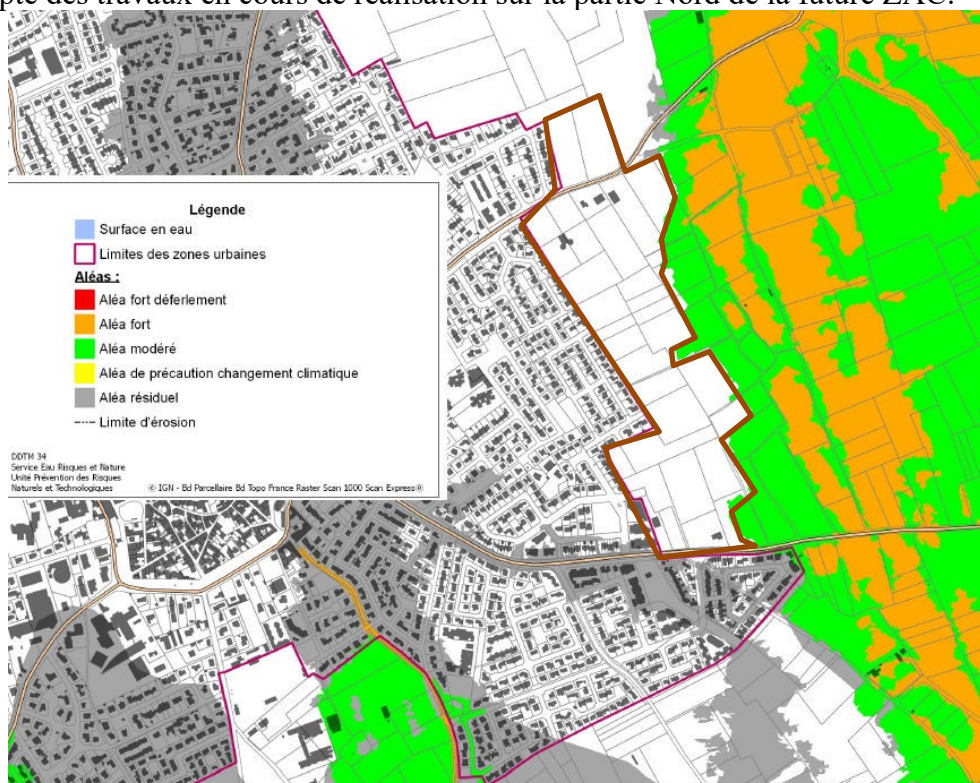
Le dossier ne mentionne pas cette obligation d'information puisque l'Arrêté datant du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français est postérieur au dépôt du dossier

- Est dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de caves et de débordement de nappes, comme toute la ville de Mauguio et des alentours



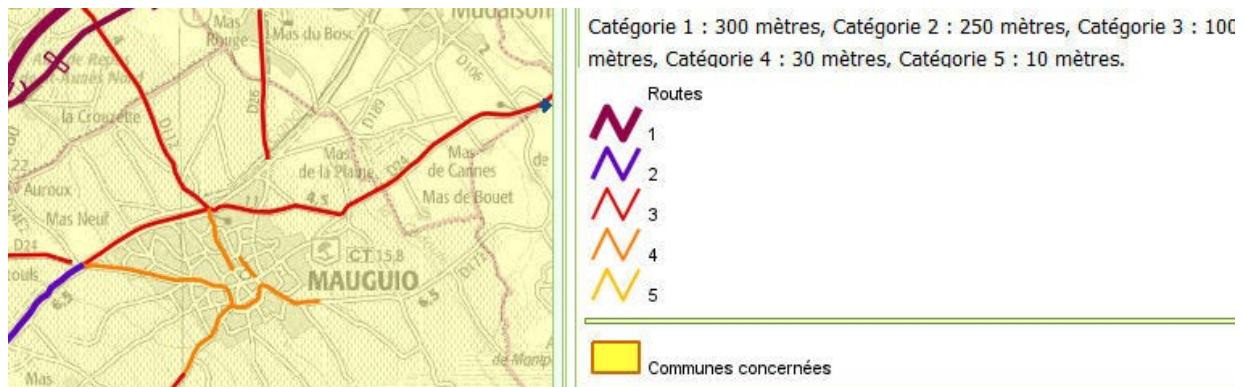
<http://www.georisques.gouv.fr/>

- N'est pas dans une zone d'aléa inondation dans le porter à connaissance en vigueur qui tient compte des travaux en cours de réalisation sur la partie Nord de la future ZAC.



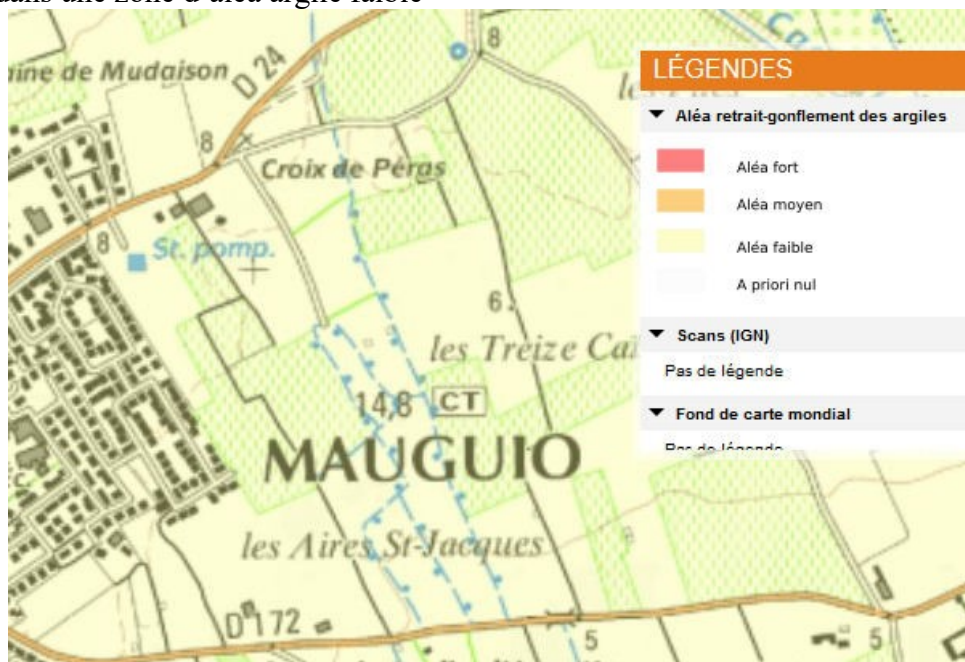
Préfecture Hérault -13/04/2018

- Pourra avoir une influence sur la circulation et donc sur le classement sonore des infrastructures qui est actuellement celui-là :



Conception : DDTM 34 - Date de validité : 07/10/2014 11:48 - © SCAN, BDOrtho IGN

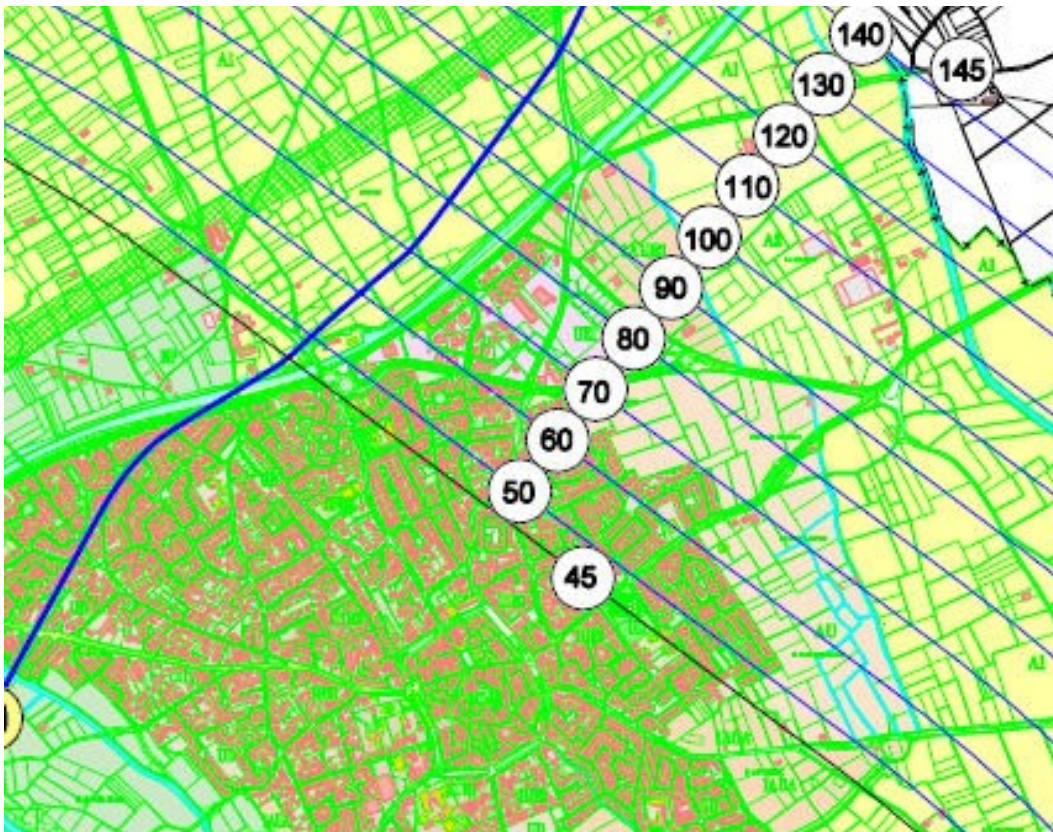
- Est à proximité d'une zone de protection rapprochée du forage de treize Caïres destiné à l'alimentation en eau potable. (Annexe N°13) et empiètera dans une petite partie de cette zone
- N'est pas à proximité immédiate d'une zone SNIEFF ou Natura 2000 mais les eaux pluviales rejoindront l'étang de l'Or.
- Est dans une zone d'aléa argile faible



<http://infoterre.brgm.fr>

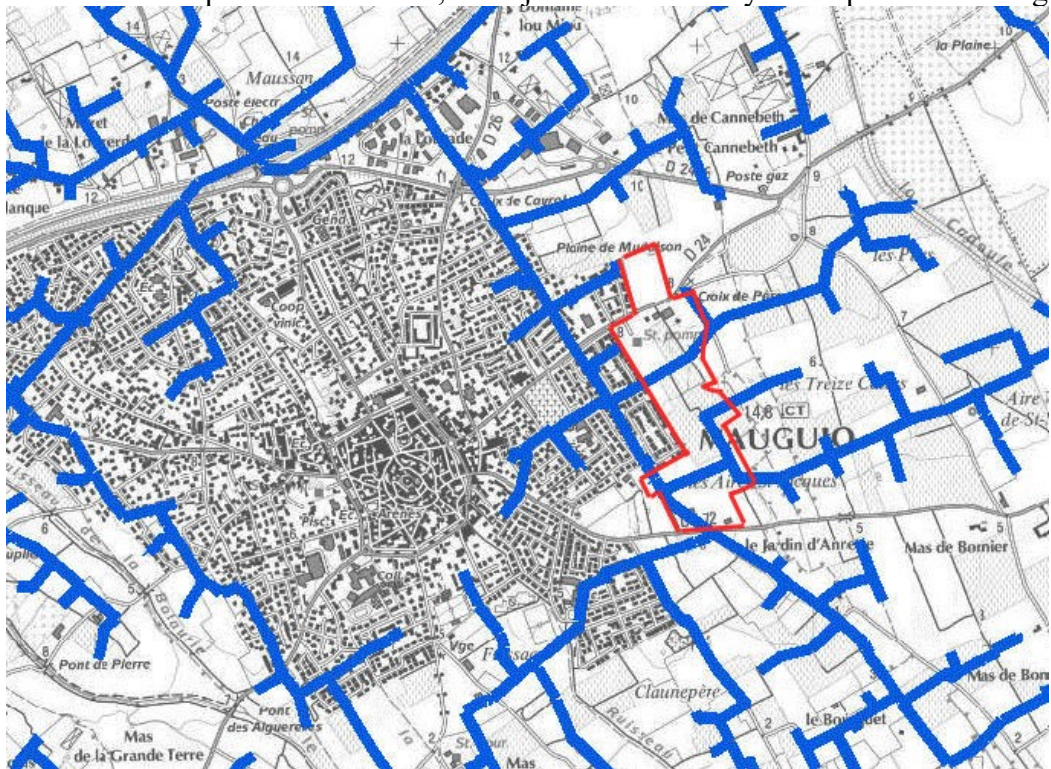
- N'est pas concernée par les risques feux de forêt. Ne comporte pas de cavité souterraine connue à proximité de la zone du projet et est dans une zone de sismicité très faible.
- N'est pas concernée par un réseau du Gaz de grande capacité, n'a pas de site industriel à risque à proximité immédiate
- Est concernée par une prescription de diagnostic archéologique qui est prise en compte.

- Est concernée par une servitude aérienne T8 qui n'a pas d'incidence directe sur le projet.



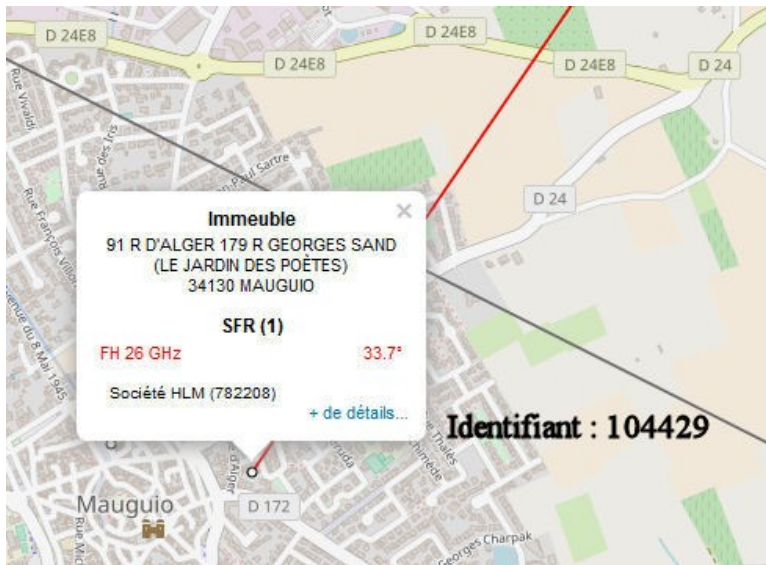
Extrait du PLU

- Est concernée par le réseau BRL, la majorité des terres ayant un potentiel d'irrigation



Extrait carte du réseau BRL

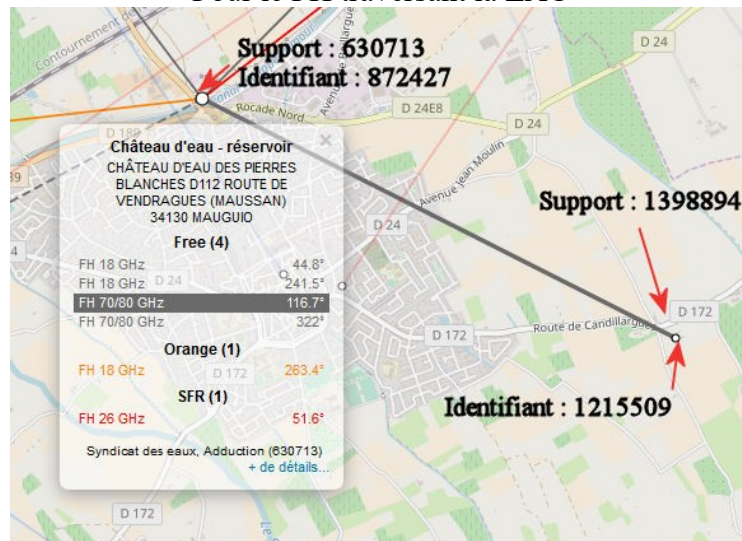
- Est concernée par le passage de faisceaux hertziens civils



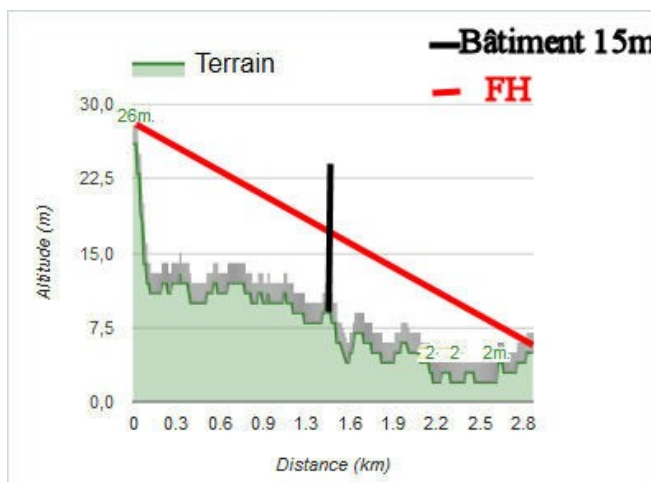
Cette éventualité n'apparaît pas dans l'étude de l'environnement de la future ZAC, j'ai donc menée une étude succincte qui met en évidence le passage de deux faisceaux hertziens sur la zone du projet. Si celui du Nord semble passer en limite Nord de la ZAC, l'autre passe en plein dans la ZAC et pourrait être coupé par les immeubles et nécessiter son déplacement. En rouge FH Nord, en noir celui traversant la future ZAC

<https://carte-fh.lafibre.info/>

### Pour le FH traversant la ZAC



<https://carte-fh.lafibre.info/>



L'ébauche du tracé montre que si un immeuble de 15m est sur son axe, il coupera le faisceau.

S'il passe entre les immeubles ou si ce faisceau est maintenu avec une élévation du mât de réception, un contrôle de l'exposition au rayonnement des futurs locataires ou acquéreurs des immeubles est nécessaire.



### **1.3.4. Impact sur l'environnement**

La zone du projet est intégralement prévue sur une zone de friches ou de terres agricoles, contenant quelques constructions, il y aura donc un impact fort sur l'environnement, l'étude d'impact a pris en compte l'aval et l'amont hydraulique pour une surface totale de 104 ha.

La zone du projet est à proximité d'une zone de protection rapprochée du forage de treize Caires destiné à l'alimentation en eau potable.

Les eaux pluviales de la zone du projet vont naturellement se verser dans l'étang de l'Or en zone Natura 2000.

L'augmentation de la circulation pourrait avoir des conséquences sur les difficultés et les nuisances actuelles de la RD 189 et de ses ronds-points.

### **Conclusions sur la zone du projet**

La réalisation de la ZAC commencera par l'aménagement du réseau pluvial de la zone Nord qui est indispensable pour éviter l'inondabilité de la D24, d'une partie Nord de la ZAC et du lotissement voisin lors des épisodes pluvieux exceptionnels. Cet aménagement est en cours de réalisation par la commune de Mauguio. Cependant ce nouveau fossé débouche sur un ancien qui nécessiterait un entretien compte tenu de son état actuel.

La reprise du fossé servant à l'évacuation des eaux pluviales du lotissement ancien de l'Ouest est aussi nécessaire et est bien prise en compte par le projet.

La mise en place de nombreux bassins de rétentions et de noues permettra, de décanter les eaux de ruissellements avant leur retour vers l'étang de l'Or, de contenir les eaux pluviales issues des surfaces imperméables.

Le raccordement sur le réseau d'assainissement et d'eau potable est possible à proximité de la zone du projet et ils peuvent absorber ce surplus de consommation ou de traitement.

L'impact sur la faune et la flore a été bien pris en compte, seule la partie terre agricole n'a pas fait l'objet d'une étude détaillée.

Le point dur provient donc du Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable concernant les terres agricoles, prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime et de la décision du préfet de ramener la surface à 1 hectare. **La séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) n'a pas été menée à son terme.**

Des mesures de l'exposition aux rayonnements électromagnétiques pourraient être nécessaire avant livraison aux futurs acquéreurs ou propriétaires.

## **1.4. Composition du dossier d'enquête**

Dans le dossier d'enquête qui a été mis à la disposition du public et servant de référence, la numérotation des pages manuscrites du commissaire enquêteur l'emporte sur la numérotation imprimée.

### **Au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :**

Article R112-4 & R112-5

- Une notice explicative ; (Partie 1 Pièce A - 61 Pages) respectant l'article R112-6
- Le plan de situation avec le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ; (Partie 1 Pièce B – 1 Page format A3)
- Le plan général des travaux : (Partie 1 Pièce C - 1 Plan 1/1000)
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ; (Partie 1 Pièce D 16 Pages)
  - L'appréciation sommaire des dépenses (Partie 1 Pièce E - 4 Pages) comprenant l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

Article R131-3 (enquête parcellaire)

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments (Partie 2 Pièce J – Plan 1/1000) a été ajouté à ce plan parcellaire, un tableau récapitulatif des surfaces des différentes parcelles de l'Or aménagement à cheval sur le périmètre de la ZAC
- La liste des propriétaires Etat Parcellaire (Partie 2 Pièce J – 22 Pages)

### **Au titre de la mise en compatibilité**

Article L153-54

L'enquête publique concernant cette opération a bien porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

- Notice de présentation de la mise en compatibilité (Partie 3 Pièce L – 41 Pages Numérotées de 3 à 43)
- Documents de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (Partie 3 Pièce M – Rappel réglementaire Numéroté 46 - Plan mise en compatibilité des OAP- Plans : III.1 - III2a – III2b -III2c - III3a - III3b - III3c – III3d – III3f - Règlement modifié 6 pages numérotées de 49 à 54)
- Evaluation environnementale (Partie 3 Pièce N - 23 Pages)
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale, des PPA du 21 juin 2018 et réponse de l'Or aménagement (Partie 3 Pièce O - 8 Pages)

### **Au titre du code de l'environnement**

Article R123-8

- l'étude d'impact (Partie 4 -Pièce 4 – 276 pages) et son résumé non technique (Partie 4 - Pièce 5 – 36 pages),
- le rapport sur les incidences environnementales (Partie 4 Pièces 1 à 7) et son résumé non technique (Partie 4 -Pièce 3 – 9 pages),
- l'avis de l'autorité environnementale (Partie 0 -Pièce 4 –pages 59-66) ;
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique (partie 0 Pièce 2 32 pages) ;
- les avis émis sur le projet plan, ou programme (partie 0 Pièce 4 - 68 pages);
- Le bilan de la procédure de débat public (partie 0 Pièce 3 - 20 pages)
- La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance. (Partie 4 Pièce 1 pages 5-6)

### **Contenu de l'étude d'impact code de l'environnement Article R122-5**

1° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessous. Ce résumé peut faire l'objet d'un document indépendant ; (Partie 4 – Pièce 5 Pages 1 à 36)

2° Une description du projet, (Partie 4 – Pièce 2 36 pages et Partie 4 Pièce 4 – Chapitre 2 Pages 19 à 73)

3° Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, (Partie 4 Pièce 4 chapitre 3 pages 74 à 165) et des évolutions en cas de mise en œuvre du projet (Partie 4 Pièce 4 chapitre 5.9 pages 254-255) (**Nota : étude agricole Partie 4 Pièce 7 annexe 15 pages 1-9**)

4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : (Partie 4 Pièce 4 chapitre 3 pages 74 à 165)

- 5° Une description des incidences notables (Partie 4 Pièce 4 chapitre 5 pages 179-255)
- 6° Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement (Partie 4 Pièce 4 chapitre 5.8 page 254)
- 7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, (Partie 4 Pièce 4 chapitre 4 pages 166- 178)
- 8° Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage (Partie 4 Pièce 4 chapitre 5 pages 179-255)
- 9° Le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ; (Partie 4 Pièce 4 chapitre 5.10 pages 256-258)
- 10° Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement ; (Partie 4 Pièce 4 chapitre 8 pages 265-274)
- 11° Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation ; (Partie 4 Pièce 4 chapitre 10 page 276)
- V. – Pour les projets soumis à une étude d'incidences sur les sites Natura 2000 (Partie 4 Pièce 4 chapitre 7 pages 261-264)

Il a été rajouté au dossier d'enquête l'acte d'engagement de la commune de Mauguio concernant le recalibrage du réseau hydraulique (Pièce N°8). J'ai constaté, le 19 octobre, que ces travaux sont en cours de réalisation, et confirme l'engagement de la commune pour la réalisation de la ZAC.

Les deux registres d'enquête publique papier, parafés par le commissaire enquêteur sont agrafés entre eux, (les observations sur des feuilles annexes jointes sont référencées dans ces registres).

**Tous ces documents sont les pièces jointes.**

## **2. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1. Désignation du commissaire enquêteur**

Décision du tribunal administratif N° E18000103/34 en date du 25/07/2018 (Annexes N°1),

### **2.2. Intervenants**

Les intervenant dans le projet :

**Préfecture de l'Hérault**  
34 Place Martyrs de la Résistance,  
34000 Montpellier

**Commune de Mauguio à l'initiative de la ZAC**  
Mairie de MAUGUIO  
Hôtel de Ville  
34130 MAUGUIO

**Concessionnaire en charge des travaux d'aménagement**  
SPL l'Or Aménagement  
11 Place de la Libération  
34130 MAUGUIO

**Portage financier des acquisitions**

EPF d'OCCITANIE  
Parc Club du Millénaire  
Bâtiment 19  
1025 Rue Henri Becquerel  
34000 Montpellier

**Etudes préalables d'urbanisme, d'architecture et paysager**

RICHEZ ASSOCIES

**Bureau d'étude – étude d'impact**

INGEROP

**Etudes naturelles et incidence Natura 2000**

NATURALIA

**Etude Mobilité**

TRANSITEC

**Etude du potentiel des énergies renouvelables**

Franck BOUTTE Consultant

**Etude agricole**

Chambre d'agriculture

**2.3. Déroulement de l'enquête**

J'ai :

- reçu ma désignation par voie postale et numérique le 25 juillet 2018 et fourni ma déclaration sur l'honneur au tribunal administratif de Montpellier par voie postale le 27 juillet 2018.
- effectué une première reconnaissance de la zone, le 6 août 2018, afin de me permettre de comprendre correctement le dossier d'enquête.
- pris en compte le dossier d'enquête à la préfecture le 8 août 2018 et participer à une réunion de concertation pour la réalisation de l'enquête publique.
- effectué une reconnaissance complémentaire le 1<sup>er</sup> septembre 2018 qui m'a permis aussi de vérifier que l'affichage était bien en place.
- suggéré par email du 21 août à l'Or Aménagement et lettre du 1<sup>er</sup> septembre au Maire de la commune de Mauguio, de mettre une information au format A3 sur les 14 panneaux d'information de la ville de Mauguio.
- effectué, le 13 septembre 2018, une réunion avec le maître d'ouvrage et en présence de Monsieur le Maire de la commune de Mauguio qui a présenté le projet de la commune.
- ouvert l'enquête à 9h00 le 17 septembre, effectué un test du registre dématérialisé et tenu une permanence (3 visiteurs).
- tenu une permanence le 3 octobre (8 Visiteurs – 3 documents déposés : M Frapoli - M. et Mme Bouchenah - Mme Gal).
- demandé une réunion de présentation par le département pour connaître les travaux que prévoit le département sur la RD189 et la RD24, après l'examen de la Partie 4 Pièce 7 annexe 17 et une demande de rendez-vous de l'ADEC pour le

7 octobre au cours de ma vacation, cette réunion s'est tenue dans les locaux de l'Or Aménagement le 4 octobre 2018.

- tenu une permanence le 6 octobre (7 Visiteurs – 2 documents déposés : ADEC – M et Mme Serre).
- demandé au département, en raison de l'importance de ce sujet de la circulation, un document écrit pour me permettre de le citer en référence et le joindre à ce rapport, le courrier de réponse est en Annexe N°14.
- demandé à la commune de Mauguio la désignation d'un correspondant pour faciliter les demandes directes à la commune.
- établi des contacts avec la DDTM pour une meilleure coordination.
- tenu une permanence le 19 octobre. (12 visiteurs : 5 documents déposés : Mme Le Patézour, ECOLOR, Mme Valette, M. Gil, La fabrique citoyenne du pays de l'Or), clôturé l'enquête à 17h00.
- organisé une réunion le 26 octobre 2018 pour la remise du procès-verbal de synthèse des observations.
- demandé le 2 novembre un complément d'information à la mairie de Mauguio sur le nombre de logements LLS en projet ou en cours sur la commune que j'ai reçu le 12 novembre.
- traité le mémoire en réponse de l'Or Aménagement reçu le 9 novembre

De très nombreux échanges avec le maître d'ouvrage m'ont permis d'obtenir les réponses aux questions que le dossier d'enquête amenait, certaines questions d'intérêt général ont été reportées dans le procès-verbal de synthèse pour une meilleure information.

Les points importants :

J'ai demandé pour la bonne information du public :

- La répartition des surfaces à cheval sur la Zone du projet, le tableau fourni a été annexé au plan de l'enquête parcellaire Partie 2 Pièce J.
- L'engagement de la commune de Mauguio à réaliser les travaux hydrauliques de la zone Nord de la ZAC qui a été ajouté au dossier d'enquête Pièce N°8.

En dehors des terrains mentionnées dans l'enquête parcellaire et des actes de propriétés mentionnés dans l'annexe 1 de la Pièce 7, il a été identifié des **terrains sans justificatifs de propriété et utiles à la ZAC, qui ont donc été justifiés par les références suivantes :**

- **Parcelles CH : 4 - 5** : Dans la ZAC - Attestation de Maître Claret : vente au profit de la commune de Mauguio N° 149 du 7 mars 2013.
- **Parcelles CE : 1 - 2 - 3 - 4** : Dans la ZAC - Délibération du bureau communautaire du Pays de l'Or des 12 avril 2018 et 20 juin 2018 approuvant la cession et gardant une réserve pour le service public d'eau potable de 6300m<sup>2</sup>.
- **Parcelles CE : 59 - 50 - 52 - 54 - 56 - 57** Dans la ZAC Attestation de propriété de la ville de Mauguio.
- **Parcelles CC : 526 - 527 - 499**, Non prises en compte dans la ZAC, mais **parcelles permettant l'accès à la future ZAC** qui appartiennent à SA Hectare, en cours d'acquisition par l'Or Aménagement pour les 526 et 527 et de rétrocession à la commune de Mauguio pour la 499.

- Parcelles CD : 195 qui n'est pas prise en compte mais bien à l'extérieur du périmètre de la ZAC et ne faisant pas obstacle à l'accès à la ZAC. Attestation de propriété de la ville de Mauguio.

L'examen des bassins de rétention sur le secteur 2 montrait un **déficit de 105 m3 pour le bassin BR3**, entre les plans et le dossier INGEROP (référence Partie 4 -Index 4 - page 199 et Annexe 10 page 66). Je n'avais pas trouvé dans le dossier la justification du choix des 2000m3 de BR3 dans les plans.

	Bassin en m3	PLANS	INGEROP	Obs.
Secteur 1	BR1	2000	2000	
Secteur 2	BR2	1500	1500	
	BR3	2200	<b>2305</b>	<b>-105</b>
Secteur 3	BR4	1900	1900	
	BR5	2300	2300	
Secteur 4	BR6	2200	2040	160
Secteur 5	BR7	2200	2200	
	BR8	1800	1770	30
Secteur 6	BR9	500	500	
	BR10	2200	2200	
		18800	18715	

Cette remarque a donc été faite au maître d'ouvrage qui a fourni le plan professionnel validé par INGEROP pour le dimensionnement des bassins de rétention. Le volume des bassins de rétention fournis dans cette étude « pro » sont donc bien pris en compte.

Il y a eu une participation du public correcte, que ce soit directement en mairie ou sur le registre dématérialisé. Mais en dehors des habitants qui seront voisins, de quelques propriétaires et des futurs résidents de l'habitat participatif, c'est plutôt un positionnement politique qui a amené la participation la plus élevée en documentation jointe.

L'ensemble des observations du public reflétait majoritairement l'inquiétude de :

- l'inondabilité de la zone ou des conséquences possibles sur les lotissements riverains,
- la suppression de terres agricoles irriguées et de très bonnes qualités,
- l'incidence, sur les nuisances actuelles de la circulation et du stationnement, qui découlerait de cet apport de population supplémentaire.

#### **2.4. Concertation préalable**

Le projet a démarré en 2011 et a fait l'objet d'une concertation pour la création de la ZAC (Partie 0 Pièce 2 Pages 12-13)

Le bilan de la concertation d'octobre 2017 préalable au titre de l'article L.103-2 et suivants du code de l'Urbanisme et synthèse de participation du public de novembre 2017 en application de l'article L123-19-1 du code de l'environnement figurait dans le dossier d'enquête (Partie 0 Pièce 3 20 pages)

Par ailleurs le projet de la ZAC de la Font de Mauguio a fait l'objet de nombreuses informations et/ou d'ateliers participatifs dont on peut encore trouver des éléments sur le web :

- le compte-rendu réunion publique d'information du 13 décembre 2016
- le compte-rendu de l'Atelier participatif n°6 sur le projet d'aménagement urbain 2015/2030. du 29 mars 2017.

## **2.5. Aspect financier**

Le coût du projet est estimé à 35 471 k€ TTC qui sera assuré par l'Or Aménagement

Détail des estimations par poste :

<b>Acquisitions foncières</b>	<b>Date réalisation</b>	<b>Coût</b>
Acquisitions foncières	En cours	5 923 k€
Coût des études	En cours	2 253 k€
Travaux d'Aménagement	A partir de 2019	13 889 k€
Frais maîtrise d'ouvrage	En cours	2 683 k€
Frais financiers	En cours	1 024 k€
Participation de l'opérations au financement des équipements publics	Post 2022	3 300 k€
Terrains affectés aux mesures compensatoires	2018	487 k€

## **2.6. Information effective du public**

### **2.6.1. Affichage et annonces légales**

L'affichage sur la zone du projet a été effectué le 30/08/2018 photos à l'appui reçu par email du 30/08/2018-15h00.

#### **J'ai constaté que :**

- l'avis d'enquête publique a été publié dans le midi-libre et la gazette (Annexe N°6) le 30 août 2018 (18 jours avant l'enquête publique).
- le site de la préfecture avait mis en ligne (Annexe N°4), le 31/08/2018 (17 jours avant l'enquête publique), l'avis d'enquête publique sur son site au format PDF,
- le site de la mairie de MAUGUIO avait mis l'avis d'enquête en ligne le 31/08/2018 (17 jours avant l'enquête publique) (Annexes N°5),
- l'affichage (Annexe N°8) était bien en place dès le 1<sup>er</sup> septembre 2018 matin (16 jours avant l'enquête publique), sur la zone du projet et l'avis d'enquête était au tableau d'affichage de la mairie.

#### **J'ai reçu :**

- le certificat d'affichage de la mairie de MAUGUIO (Annexes N°11) le 11 septembre 2018.
- Un constat d'affichage sans notification d'incident rapport 13/2018, du 31 août, du 17 septembre, du 1<sup>er</sup> octobre de la police municipale.
- Un constat d'affichage avec incidents du 18 octobre 2018 (Annexe N°7)
- Le justificatif des publications de l'avis d'enquête publique sur le Midi-Libre et de la gazette du 20 septembre 2018, rappel effectué 3 jours après le début de l'enquête.

J'ai constaté que les panneaux d'affichage étaient bien toujours en place les 17 septembre, 3 octobre et 6 octobre 2018 ainsi que l'affiche du panneau d'information extérieur de la Mairie qui était aussi en place le 19 octobre 2018.

Le registre dématérialisé a été activée le 17 septembre à 9h00 et clôt le 19 octobre à 17h00. Il a compté 90 observations comprenant un test de vérification du 17 septembre 9h00 et les observations du registre papier du 17 septembre au 18 octobre 2018 pour une bonne information des internautes.

La qualité de l’affichage a été contesté par La Fabrique Citoyenne du pays de l’Or, par constat d’huissier remis à ma permanence du 19 octobre.

### **2.6.2. Autres actions d'informations**

La commune a :

- mis en ligne sur son site internet une information en plus de l’avis d’enquête publique (Annexes 5).
- mentionné l’enquête publique sur le panneau d’affichage électronique (Annexe N°12)
- mentionné les permanences du commissaire enquêteur sur l’agenda du site internet.
- publié un encart dans le journal municipal N°11 (Annexes N°9)

L’association ADEC a bénéficié d’un encart dans le Midi-Libre du 13 octobre qui mentionnait la date de la fin de l’enquête ce qui lui a fait une publicité indirecte.

### **2.7. Incidents relevés au cours de l'enquête**

Il a été constaté que cinq affiches ont disparu le 18 octobre 2018 (Annexe N°7), sans pouvoir déterminer s’il s’agissait de malveillance ou d’une conséquence du vent et des fortes pluies. Compte tenu de la fin de l’enquête le 19 octobre ces panneaux n’ont pas été remplacés.

Un constat d’huissier a été remis par la Fabrique Citoyenne du pays de l’Or pour faire état des affiches de l’avis d’enquête non visibles car dans une zone de travaux, d’une hauteur non conforme de « AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE » et d’une erreur d’écriture. Ce document ne sera pas annexé puisqu’il est annexé au registre papier. Une copie a été remise à l’Or Aménagement et une copie sera mise à la disposition du tribunal administratif.

### **2.8. Climat de l'enquête**

Il a été mis à la disposition du commissaire enquêteur, des salles différentes pour recevoir le public, le samedi c’était un bureau d’un des personnels de la mairie dans le hall principal, ces locaux étaient adaptés à la réception du public.

L’accès des personnes ayant une limitation fonctionnelle était possible.

Les personnels de la mairie, en particulier de l’équipe urbanisme, ont été disponibles ce qui a été propice à l’information du public au cours de l’enquête publique. La réactivité de la commune à toutes les demandes du commissaire enquêteur n’a pas été toujours effective, le fait que l’Or Aménagement soit le responsable du projet en est sûrement la cause. Les questions du commissaire enquêteur qui n’ont pas obtenu de réponses au cours de la phase de prise en compte du dossier ou de l’enquête publique ont fait l’objet d’observations dans le procès-verbal de synthèse qui a été remis à Monsieur le Maire et à l’Or Aménagement.

Une certaine tension existait au niveau de la commune, on sentait bien que le sujet était très politisé et un nombre important d’anonymes s’est exprimé par le biais du registre dématérialisé.

### **2.9. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres**

L’enquête publique a été clôturée le 19 octobre 2018 à 17h00, le dossier de l’enquête publique a été pris en compte par le commissaire enquêteur contre un procès-verbal de prise en compte (Annexes : N°16).



## **2.10. Traitement des observations et réponses**

Les observations du public ont été remises à l'Or aménagement et à la commune par un procès-verbal de synthèse le 26 octobre. Le mémoire en réponse est parvenu par email le 09 novembre 2018, toutes les réponses sont intégrées, dans le chapitre suivant : 3.3 Synthèse des observations recueillies.

## **3. Bilan de l'enquête**

### **3.1. Etat comptable des observations**

Il y a eu 60 contributions électroniques (dont 21 anonymes) et 38 sur le registre papier (dont une anonyme) : On notera que des groupes ont fait des contributions, il ne sera donc fait mention que du groupe dans les observations. **Sans compter les observations sur les parcelles des propriétaires**, ces observations sont réparties en 33 rubriques, Il y a eu au total 207 observations individuelles, 28 observations de groupe et 28 observations ou demandes du commissaire enquêteur. Il n'y a pas eu d'observations orales à noter.

#### **Le groupe N°1 :**

M. et Mme Bouchenah, Mme Baldes, M. Guillard et Mme Vigara, M. Frapolli, M. Lambert, M. Deloizon, M. McLahehlin, M. Rodriguez, Mme Masé Lebay, Il est rajouté à ce groupe Monsieur Monclus compte tenu de son observation sur le registre de la mairie le 04/10/2018

#### **Le groupe N°2 qui sera nommé ADEC**

Association ADEC Vie Mauguio représentée par son président M. Manceau et M. Schembré

**Le Groupe N°3 qui sera nommé ECOLOR** (Mme Gal avait dans un premier temps remis un document avec sa seule signature, ce même document a été fourni le 19 octobre avec la signature du conseil d'administration) seul le groupe ECOLOR sera donc mentionné :

Mm Gal, M. Le Pazetour, M. Jacquet, Mme Jacquet, Mme Jullian, Mme Lesley, Mme Gauci, M. De Lagausie, Mme Déminis, Mme Soulas.

**Le groupe N°4 La Fabrique Citoyenne du pays de l'Or qui sera nommé LFCDPDLOR**, représentant les écrits de son président M. Bourguet et ceux de Madame Guidault, membre de mouvement, si l'observation est commune. L'observation de Mme Guidault concernant l'avis de l'autorité environnementale dans sa conclusion n'a pas été prise en compte car ses remarques issues d'un avis qu'elle a pris pour 2018, était en fait celui de l'avis de 2017 fourni à titre d'information au public.

#### **Le Groupe N°6 : EELV Mme Bourguet Zina**

Remarques du commissaire enquêteur sur les observations recueillies :

- L'observation web N°1 est un test de bon fonctionnement du registre dématérialisé par le commissaire enquêteur et n'est pas comptabilisée.
- L'observation web N°30 est un doublon de la N°29 et n'a pas été retenue,
- L'observation **anonyme** web N°46 est en majorité un copier-coller d'une partie du document fourni par l'observation **anonyme** N°29 et n'apporte aucun élément supplémentaire de fond à l'observation N°29, mais reste comptabilisée.
- L'observation M. Roux N°51 est un copier-coller de l'observation web anonyme N°46 mais reste comptabilisée.
- Mme Blache s'était déjà exprimée sur le Web seules les nouveautés sont prises en compte dans son observation du registre papier.
- Les observations web N°90, N°86, N°72 et N°71 de M. de Lagausie n'ont pas été entièrement reprises, réponses à d'autres intervenants ou observation déjà prise en compte dans le registre papier cahier 1 pages 13 et 14.
- L'observation anonyme N°76 critiquant un autre intervenant n'a pas été retenue.
- Des observations web N°73 et N°79 de Mme Guidault seule la N°79 a été retenue la 73 comportait un défaut dans la pièce jointe qui est sans doute la raison de la nouvelle observation N°79, Membre de LFCDPDLOR, les observations communes ne sont pas dupliquées.
- Hormis la journée de clôture de l'enquête du 19 octobre, l'intégralité des observations du registre papier a été reporté à la connaissance du publique par l'intégration au registre dématérialisé et une copie papier des observations web étaient en mairie.
- Seul M Bak est venue à une permanence du commissaire enquêteur sans remplir le registre papier mais il a déposé l'observation Web N°75 le 19 octobre 2018.
- Il n'y a eu aucune observation par email.

### 3.2. Synthèse des différentes observations

Rubriques des observations ou propositions	RP – RD	CE	TOTAL	Total OPI	Total OGI
Favorable au projet	30		30	29	1
Défavorable au projet	25		25	22	3
Concertation	1		1		1
Utilité Publique	11	2	13	9	2
Affichage - Consultation du dossier	1		1		1
Ecole		3	3		
Cabinet médical		1	1		
Eau		1	1		
Parking en zone d'Aléa		1	1		
Mise en compatibilité du PLU	9	1	10	4	5
Urbanisme	14	1	15	14	
Séparation entre lotissement ancien et nouveau	3		3	2	1
Distance entre clôture et nouvelle maison	2		2	2	
Protection des paysages	1		1	1	
Circulation - stationnement	34	1	35	31	3
Piste cyclable	3		3	3	
Accès agricole	1		1	1	
Risque inondation - eau de ruissellement	34	1	35	32	2
Environnement	1		1		1
Energie	1	1	2	1	
Pollution	3	3	6	3	
Terres agricoles	32	1	33	29	3
Données pédologiques	1		1	1	
Biodiversité	3		3	2	1
Archéologie	2		2	1	1
Budget	7	5	12	6	1
Commercialisation des lots	5		5	4	1
Commerce	9		9	8	1
Santé publique	2	1	3	2	
Réseau de communication		2	2		
Toilette publique		1	1		
Place de stationnement PMR		1	1		
Bornes pour véhicules électriques		1	1		
<b>Parcelles</b>					
CD14-CD16-CE29	5		5	5	
CD 43					
CD27-CE30	1		1	1	
CE6					
CC463-CC464-CC528-CD11-12-CE60					
CE61	2		2	2	
CD94					
CD30	1		1	1	

RP : registre papier- RD : Registre dématérialisé - CE : Commissaire enquêteur

OPI : Observations personnes intéressées - OGI : Observations groupes intéressés

**PAS DE TEXTE**

### 3.3. Synthèse des observations recueillies

Toutes les synthèses des observations sont retranscrites dans ce chapitre, la référence dans les réponses du mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été remplacée par celle qui existe déjà dans le dossier d'enquête ou dans ce rapport. Les autres références ne seront pas modifiées mais si le document est utilisé dans le cadre de ce rapport, j'atteste de son existence en observations, sans le joindre, pour diminuer le volume de ce rapport. (Référence existante non mise en annexe : RENMA). Une référence commençant par **Partie ...** suivie de **...Annexe** est une référence au dossier d'enquête.

Pour des raisons de réduction du nombre de pages, les colonnes seront adaptées à la taille du contenu, **la première colonne contiendra toujours les observations recueillies, la deuxième la réponse de l'Or Aménagement, la troisième les observations du commissaire enquêteur**

Observations	Réponse de l'or Aménagement	CE.
<b>Favorables au projet</b>		
M. Jacquet est globalement favorable au projet (autres remarques réparties).	Vu	Pas d'observation
Anonyme Obs web N°5 Web approuve la démarche de la ZAC.		
Mme. Courtehoux soutient le projet car il manque de logements sociaux à Mauguio.		
Mme. Malosse trouve le projet intéressant et novateur, avec le respect de la mixité sociale et de l'écologie.		
M. Lozza approuve le projet résultat d'une concertation globale et juge innovant l'habitat participatif.		
M. Le Pazetour se réjouit de voir ce projet de ZAC aux orientations ambitieuses et maîtrisant le risque inondation.		
Mme. La Tour salue l'initiative de la création concertée de ce nouveau quartier.		
Mme. Gauci est pour la construction de la ZAC et ses logements participatifs.		
L'association ECOLOR, Membre d'ECOHABITATIONS : Les membres ont participé activement aux nombreux ateliers de concertations et l'association se réjouit de la création de ce quartier harmonieux, écologique, socialement mixte qui permettra à de nombreuses familles de trouver un logement à un prix raisonnable.		
Mme. Christin donne un avis favorable pour la Zac de Mauguio et à son implication dans l'habitat participatif.		
B. Loann est favorable au projet afin que la jeunesse melgorienne ai une chance de pouvoir construire dans leur village.		
M. Nicaud est favorable au projet sous réserves (voir autres rubriques).		
Mme. Voiret est favorable au projet dans la mesure où les habitations soient prévues « sur pilotis ».		
M Barral considère que cet équipement est indispensable pour des motifs liés à l'attractivité des territoires situés dans la zone de chalandise de la Métropole.		
Mme Pourtier souhaite habiter sur la Font de Mauguio qui présente l'avantage d'un aménagement réfléchi et humain avec une répartition des logements sociaux dans l'ensemble des quartiers.		

Obs web N°56 est favorable au projet qui anticipe le PPRI et tient compte du changement climatique.	Vu	Pas d'observation
Mme Scappaticci pense que cet aménagement, puisqu'il est certifié non inondable, est une bonne chose pour notre commune.		
Mme Dratwa est favorable au projet car la ZAC a pris en compte le risque inondation (Autre remarque répartie).		
M De Lagausie est favorable au projet répondant aux demandes de logements en conformité avec le SCOT présenté en avril 2018, à une bonne prise en compte des risques inondations et à la préservation d'une zone agrobiologique à l'Est (autres remarques réparties).		
Mme Olivet est favorable à ce projet d'aménagement raisonné qui a fait l'objet d'une grande concertation et qui respecte en particulier le PPRI.		
Mme Lagnes est favorable à ce projet qui répond de façon raisonnée et écologique à la pression foncière		
M Malavielle émet un avis favorable, le dossier est cohérent avec l'évolution de Mauguio qui est inéluctable (Autres remarques réparties).		
Mme Chedeville a été impressionnée par les travaux en amont de ce projet : études concertées, rigoureuses et réalistes pour prévoir un complexe péri-urbain harmonieux, fonctionnel et sécurisant. Elle compte bien d'ici quelques années résider sur ce site.		
Mme Le Patézour, ce projet semble répondre aux enjeux de la commune en matière de logement tout en s'inscrivant dans le fondement du développement durables grâce aux différentes études conduites en amont (autres remarques réparties).		
M. Valette Les conclusions apportées par les ateliers participatifs et réunions publiques montrent que les points sensibles aux Melgoriens (environnement, inondation) ont été étudié qualitativement, l'offre devrait permettre aux jeunes de se loger avec plus de facilité, je suis donc favorable à la réalisation de la ZAC		
M. Arfélix est favorable au projet.		
Anonyme registre papier cahier 2 page 13 est favorable au projet de la ZAC de la Font de Mauguio		
Mme Votovic fais confiance à l'intelligence collective élue et citoyenne pour la réussite d'un projet de développement qui préserve l'environnement et la qualité de vie.		
M. Gil pense que cette opération d'aménagement est pertinente et nécessaire pour satisfaire les besoins en logement de la commune et permettra le rééquilibrage de l'urbanisation par rapport au centre du village entre les routes de Candillargues et Lunel (autres remarques réparties).		
Mme Guiraud approuve le projet de cette ZAC et espère que ses enfants y trouveront à s'y loger à un prix raisonnable.		

Défavorable au projet		
M. et Mme Fontugne et Mme Serinet émettent un avis négatif au projet (autres remarques réparties).	Cf. Réponses ci-après	Cf. observations ci-après
Compte tenu des nuisances sonores et polluantes, L'ADEC s'oppose fermement au projet de la ZAC de la Font de Mauguio tant que les infrastructures indispensables, y compris les aménagements connexes, à la création de la nouvelle ZAC avec 3000 places de parking ne sont pas réalisées et que la protection de la santé publique des melgoriens n'est pas garantie (voir remarques circulations).		
Anonyme, Obs N°26 web, M. Marra sont contre le projet (autres remarques réparties).		
Anonyme, Obs web N°29, est contre le projet qui met en danger la sécurité des citoyens sur le plan des inondations (voir inondations).		
Mme Peronne dit non à ce programme meurtrier (autres remarques réparties).		
M. Hoarau Non à la Font de Mauguio (autre remarque agricole).		
Anonyme Obs web N°38 : veut différer le projet (autres remarques réparties) tant que des études plus poussées n'auront pas permis de lever les doutes sérieux sur les risques encourus.		
M. et Mme Jeanjean sont contre le projet « zone inondable ».		
Mme Blache et M. Pewandowski sont contre le projet (autres observations réparties).		
EELV Bourguet Zina : Le projet d'urbanisation dit de la Font de Mauguio est un projet en totale contradiction avec l'ensemble des publications, lois et décrets publiés ces dernières années par les gouvernements successifs, la loi Allur en matière de protection des terres agricoles, la loi sur la biodiversité, les intentions des SCOT du Pays de l'Or et de celui de la métropole de Montpellier. Ce projet est aussi en totale contradiction avec les conséquences du réchauffement climatique et de son influence sur les épisodes cévenols (autres remarques réparties).		
Mme Gres trouve ce projet dangereux pour la population en cas d'inondation (autres remarques réparties)		
M. Dumazer s'oppose fermement à ce projet (autres remarques réparties)		
Mme Pelletier n'est pas favorable à ce projet (autres remarques réparties).		
M. Liautard considère que les études réalisées ne sont pas convaincantes (autres remarques réparties).		
Mme Combarrous, Déléguée de la société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France (SPPEF) : considère que les futurs résidents extérieurs auront du mal à s'intégrer à la société Melgorienne et que cela créera un quartier périphérique énorme qui sera difficile à gérer, sans retombées économiques sur les commerçants du centre, ni apport de services nouveaux (autres remarques réparties).		
M. Monnin espère que la parole des citoyens manifestement contre ce projet soit entendu.		
Mme Munsch est défavorable au projet, en tant que membre du CA de Melgueil Environnement, je ne peux que m'opposer à un projet dont certains aspects ont été complètement bâclés, voir ignorés et qui ne peut que nuire à notre environnement (autres remarques réparties).		
M Bak Compte tenu des observations réparties, il est impossible d'apporter son consentement à ce projet d'urbanisation destructeur de sols fertiles et garants d'un développement durable.		
LFDCPDLOR espère un avis défavorable définitif à la déclaration d'utilité publique de la ZAC de la Font de Mauguio ainsi qu'au refus de son autorisation environnemental compte tenu des remarques réparties.		

Concertation		
<p>LFCDPDLOR estime que la concertation préalable a été biaisée, qu'elle a fourni et lu en séance publique de concertation une lettre le 4 février 2015, a adressé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une lettre au SPLA l'Or aménagement le 18 Mars 2015,</li> <li>• une lettre au Maire le 25 mars 2015 restée sans réponse</li> <li>• une lettre au Maire le 11 septembre 2017 à laquelle ni le bilan de la concertation préalable, ni la synthèse de participation du public ne répondent aux questions fondamentales.</li> </ul> <p>En conséquence l'ensemble des préoccupations de LFCDPDLOR a été reformulé pour cette enquête.</p>	<p>Le maître d'ouvrage estime que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la concertation préalable menée au titre du code de l'urbanisme et du code de l'environnement a été très importante depuis 2015 (plus de 3 réunions publiques, 6 ateliers participatifs, 2 expositions, ...) pour permettre au plus grand nombre de formuler ses observations</li> <li>• les réponses ont été apportées à l'ensemble des inquiétudes exprimées, notamment à travers des études complémentaires qui ont permis d'améliorer la qualité de l'évaluation environnementale. <b>Cf. Partie 0 Pièce 4 pages 39 à 44</b></li> </ul>	<p>La reformulation des préoccupations de LFC-DPDLOR et leurs retranscriptions dans cette enquête offrent la garantie des réponses du maître d'ouvrage</p>
Utilité Publique		
<p>M. Lorente : L'utilité publique aurait été de ne construire que des logements sociaux. Il n'y en a quasiment pas à Mauguio où le prix du foncier ne cesse de grimper.</p>	<p>La production de logements doit s'inscrire dans un certain équilibre en termes de mixité sociale et non pas de concentration en un seul lieu des logements locatifs aidés.</p> <p>C'est la raison pour laquelle la commune de Mauguio dès 2015 dans le cadre du PLH a abaissé l'obligation de produire 30% de logements locatifs sociaux dès le seuil de 6 logements nouveaux (cf. Délibération du 3/08/2015 – <b>PJ n°2</b>)</p>	<p>Conforme à la décision du conseil municipal N°101 du 03/08/2015 (PJ N°2 RENMA)</p>
<p>M Maillet : La Font de Mauguio est-elle le seul lieu où l'on puisse construire pour accueillir de nouveaux habitants ? Il faudrait d'abord répondre à cette question avant de décider de ce projet. Or l'étude menée pour une telle évaluation ne l'a pas été sur la totalité du territoire de la commune de Mauguio-Carnon. Carnon, précisément, qui est un quartier de Mauguio-Carnon, n'est pas entré dans le champ de cette évaluation. Cette lacune majeure, enlève au dossier son caractère « d'utilité publique ». Le travail est donc à refaire pour pouvoir être discuté sérieusement.</p>	<p>La ZAC de la Font de Mauguio s'inscrit dans les objectifs du SCOT récemment arrêté qui fixe un objectif de production de logements pour la commune de Mauguio Carnon de 40% en réinvestissement urbain et 60% en extension. Pour rappel, la Font de Mauguio constitue le dernier secteur d'habitat en extension urbaine de la commune. Avec 39 logements à l'hectare, la Font de Mauguio offre une densité plus vertueuse que les extensions urbaines réalisées ces 40 dernières années qui représentaient une densité d'environ 15 logements à l'hectare.</p>	<p>Pas d'observation</p>
<p>EELV Bourguet Zina : Concernant l'utilité publique du projet, l'étude du potentiel constructible dans les secteurs déjà urbanisés de la Commune est extrêmement minimaliste et n'est pas conforme à la loi ALLUR. La maigre et bâclée étude présentée est totalement irrecevable dans l'état.</p>		



<p>LFCDPDLOR estime que la recherche de solution alternative a été bâclée, ceci est a été seulement évoquée dans la notice de présentation du dossier de mise en compatibilité du PLU page 25 un petit paragraphe et page 33 deux petits paragraphes qui parle d'un schéma directeur et dans l'étude d'impact Page 23 figure 1 une carte de Mauguio intra-muros sur un confetti (format A4) et page 26 Figure 4 Fiche action intensification du bâti qui ne comprend aucune estimation chiffrée et enfin dans le résumé de l'étude d'impact Page 8 « La densification du tissu existant : ce potentiel a été récemment évalué grâce à un bureau d'étude spécialisée et laisse apparaître qu'environ 300 à 350 logements pourraient être produits d'ici 2030 par mutation/densification au sein de l'enveloppe urbaine existante ».</p> <p>Le <b>schéma directeur évoqué est totalement inconnu des habitants et usagers concernés</b> alors qu'il aurait pu enrichir la concertation préalable à la concertation de la ZAC, aurait pu porter sur l'ensemble du territoire de la commune puisque ne sont pas compté dans les inventaires foncier « densifiable » Carnon et des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».</p> <p>LFCDPDLOR est convaincue qu'un schéma directeur rendu enfin conforme à la loi ALUR puis intégré au PLU de la commune constitue une alternative crédible au projet de la Font de Mauguio pour atteindre les objectifs recherchés, sans impact sur l'environnement, l'activité agricole, la biodiversité, le commerce réputée fragile et les finances communales.</p> <p>LFCDPDLOR pense qu'il ne peut être donné qu'un avis défavorable à la demande de déclaration d'utilité publique telle que soumise à la présente enquête.</p>	<p>La production de logements dans l'enveloppe urbaine existante constitue un phénomène déjà en cours sur Mauguio ces dernières années avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Afin de l'encourager tout en maîtrisant les excès de la densification dans certains secteurs (problème d'accessibilité, de rapports d'intimité, suppression d'espaces verts de respiration et formation d'ilôts de chaleur ...), la commune de Mauguio Carnon a fait réaliser une étude d'identification du potentiel de densification dans le cadre de son schéma directeur. Cette étude servira de cadre de référence au futur PLU dont la révision a été prescrite fin 2017. Dans un souci de concertation, cette étude a été présentée aux élus de l'opposition et à LFCDPDLOR le 20/03/2017 dans les locaux de L'Or Aménagement. A noter que cette étude, de par sa qualité et l'intérêt de la démarche engagée par la commune sur ce sujet du renouvellement urbain, a été sélectionnée par l'association des professionnels de l'urbanisme de Midi-Pyrénées pour être présentée lors des échanges urbains à Toulouse, prévus le 29/11/2018.</p> <p>La Font de Mauguio a été conçue pour être intégrée au reste de la commune avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des liaisons douces et viaires systématiques avec les lotissements riverains,</li> <li>• un groupe scolaire dont les enfants n'habiteront pas que sur le nouveau quartier</li> <li>• des espaces publics suffisamment attractifs pour servir aux habitants riverains de la ZAC</li> </ul> <p>Sur le financement du projet : cf. réponse ci-après</p>	<p>Pas d'observation</p>
<p>Mme Monnin : Il existe à l'intérieur de la commune des terrains propices à la construction de ce type.</p>		
<p>Mme Crinier-Pichereau : Pourquoi ne pas densifier les zones urbaines existantes en utilisant « les dents creuses » pour la création des 222 logements sociaux.</p>		
<p>Mme Gres veut un inventaire sérieux des disponibilités de construction sur Mauguio.</p>		
<p>M. Dumazer : Pourquoi ne pas préempter sur les terrains ou constructions restant à bâtir ou à restructurer, plutôt que de financer aux frais du contribuable l'aménagement d'une zone qui fera le bonheur de promoteurs privés ?</p>		
<p>Mme Pelletier Il faut utiliser l'espace urbain existant pour le densifier</p>		
<p>M Blasch : Ne verra-t-on pas éclore un quartier avec ses habitations, son école, ses commerces, etc....bref, une ville à côté de la ville ? Pourquoi ne pas développer l'existant.</p>		

<p>Mme Guidault A la réunion des PPA il manquait la région Occitanie, la chambre des métiers et de l'Artisanat et la DREAL. Quand on met en perspective le coût de toute l'opération avec toutes ses contre-indications (voir mes remarques et celles de LFCDPDLOR) face à une nécessité non avérée de l'habitat à cet endroit, de cette façon cela semble plus risqué (finance et sécurité) de déclarer le projet d'utilité publique.</p>	<p>Dans le cadre de la mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme avec un projet d'aménagement faisant l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique, il appartient au Préfet de recueillir l'avis des personnes publiques associées au sein d'une réunion dite « d'examen conjoint » conformément aux articles L122-5 du code de l'expropriation et L153-54 du code de l'urbanisme.</p> <p>Cette réunion a lieu préalablement à l'ouverture de l'enquête et son procès-verbal doit être joint au dossier d'enquête conformément à l'article R153-13 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Pour la ZAC de la Font de la Mauguio, la préfecture a respecté l'ensemble des obligations réglementaires ci-dessus rappelées en conviant l'ensemble des personnes publiques associées, savoir, l'Etat, la commune compétente en matière de PLU et les PPA mentionnées aux articles L132-7 et L132-9, à une réunion d'examen conjoint en date du 21 juin 2018.</p> <p>Chaque PPA invitée a été destinataire, avec la convocation, d'un dossier de mise en compatibilité du PLU de Mauguio, comportant la présentation du projet et les modifications proposées au PLU.</p> <p>Bien qu'invitées, la région Occitanie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la DREAL ne se sont pas présentées à la réunion du 21 juin 2018 mais ont été associées à la procédure et mise en mesure de formuler leurs observations. Aucune observation n'a été reçue par la Préfecture.</p> <p>Ledit examen conjoint a fait l'objet d'un procès-verbal qui a été joint au dossier d'enquête.</p> <p>Par ailleurs, l'objet de cette réunion était de permettre à ces personnes publiques associées de se prononcer sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de la ville de Mauguio. En aucun cas il ne s'agissait d'examiner et de s'exprimer sur les autres volets de l'enquête publique (y compris l'utilité publique du projet en lui-même).</p>	<p>Pas d'observation</p>
<p>CE demande le nombre de logements à vocation sociale qui seront sur les lots 5a, 5b et 6 et une répartition par tranche du nombre de logements créés sur l'ensemble de la ZAC et détailler si possible ceux qui auront une vocation sociale en PLAI, PLUS, PLS. Combien de logements seront éligibles au PSLA ? (annexe 1)</p>	<p>Cf. Annexe N°23 + délibération POA du 27/06/2018 (cf PJ n°3)</p>	<p>Pris en compte (PJ N°3RENMA)</p>
<p>CE : Demande la communication de l'étude sur la densification.</p>	<p>Etude transmise par mail au CE le 24/10/2018</p>	<p>Etude existante et montrant les limites de la densification actuelle (RENMA)</p>

Affichage - consultation du dossier		
<p>LFCDPDLOR a fait constater par huissier, la non-visibility de panneaux d'affichage de l'enquête publique, 3 panneaux sont enfermés dans un chantier fermé au public, la taille des lettres 12 mm est insuffisante (au lieu de 20mm) et il y a une erreur d'écriture dans l'avis qui mentionne le PLU de Montpellier au lieu de celui de Mauguio. (PV en pièce jointe dans le registre papier)</p> <p>Par ailleurs, nous avons remarqué que le dossier soumis à l'enquête, très volumineux, n'était consultable que dans le hall d'accueil de la mairie, sur une console de 40 cm de large. Le registre d'enquête se trouvant à l'accueil sans la mention de cette information capitale dans le dossier et qui n'a pas été communiquée par l'hôtesse d'accueil.</p> <p>Ces irrégularités entachent la validité de la présente enquête et LFCDPDLOR demande à M Le préfet de reprendre la procédure d'enquête depuis l'origine.</p>	<p>Les points relevés ci-contre n'ont pas nui à une bonne information du public de façon générale et à celle des riverains et propriétaires directement concernés par le projet de ZAC en particulier, pas plus qu'à leur bonne compréhension de l'opération.</p> <p>Ces éléments, non substantiels, n'affecteront pas plus les décisions qui pourront être prises à l'issue de l'enquête publique. En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La taille du titre des panneaux, bien qu'inférieure au 2 cm visés par le décret du 24 avril 2012, n'a pas impacté leur visibilité. Ainsi, comme cela a pu être constaté par personne assermentée pour les panneaux 2, 5, 16, 17 et 18 (<b>cf PJ n°4</b>), cette partie des panneaux reste lisible jusqu'à une distance comprise entre 6 et 8 mètres et était donc clairement visible depuis la route ou le trottoir le plus proche.</li> <li>• Bien que trois des 18 panneaux affichés sur site soient situés au sein du périmètre du chantier actuellement en cours sur l'avenue Jean-Moulin qui traverse le périmètre de ZAC, l'information des riverains de cette avenue a bien été efficace dans la mesure où un groupe réunissant près de 13 voisins de ce chantier a pu déposer des observations à titre collectif ou individuel (7 personnes résidant rue J. Cocteau, 1 personne résidant rue des Tournesols, 1 autre résidant rue A. Moroïs ou encore 1 résidant rue Georges Charpak,...). Par ailleurs, il est relevé qu'afin de pouvoir accéder à leur domicile, ces riverains peuvent traverser ledit chantier qui n'est donc pas entièrement fermé au public et ont donc été en mesure de constater l'affichage desdits panneaux.</li> <li>• Les propriétaires des parcelles situées dans le périmètre de ZAC ont quant à eux été destinataires d'un courrier de notification individuelle du dépôt de dossier d'enquête parcellaire en mairie. 9 d'entre eux ont déposé des observations.</li> <li>• La publicité de cette enquête a été effectuée aux endroits requis par la réglementation. 18 panneaux ont en tout et pour tout été mis en place sur le site de l'opération. Des affichages et des publicités complémentaires ont en outre été réalisés afin d'informer la population de Mauguio (affichage électronique, Bulletin municipal du mois d'octobre, site internet ...). Les certificats et confirmations d'affichage ci-joints précisent les affichages effectués (<b>Cf PJ n°5</b>).</li> <li>• Cet affichage a été efficace dans la mesure où 98 contributions ont pu être déposées pendant toute la durée de l'enquête.</li> <li>• Parmi ces 98 contributions, 38 d'entre elles ont été versées au registre papier disponible à l'accueil de la mairie sur simple demande auprès de l'hôtesse d'accueil, organisation classique dans ce type de procédure afin d'éviter tout vol ou toute détérioration du dossier d'enquête. Nombre d'entre elles ont été effectuées en dehors des heures de permanence du commissaire enquêteur attestant de la facilité d'accès à celui-ci.</li> <li>• Par ailleurs, LFCDPDLOR, à l'origine de la présente observation, compte tenu de son statut et de ses adhérents, n'est pas sans ignorer le fonctionnement habituel de la mairie et ses nombreuses remarques déposées sur papier atteste de l'accessibilité du dossier et du registre.</li> </ul>	<p>Pour l'affichage : voir observations générales sur le déroulement de l'enquête publique dans Conclusions et avis motivés</p> <p>Pour la consultation du dossier : Le hall de la mairie est suffisamment vaste pour mettre une table permettant de déployer un plan de type PLU, il sera indispensable à l'avenir de mettre ce type de table à la disposition des melgoriens pour toutes les consultations publiques comprenant des plans (PJ4 et 5 RENMA)</p> <p><b>PJ 4 : TA + dossier d'enquête</b></p> <p><b>Un exemplaire pour LFCDPDLOR sur demande à l'Or Aménagement</b></p>

Ecole		
CE : Demande quelles sont les classes envisagées pour la future école ?	Cf. Etude de programmation / p. 51 à 56 ( <b>PJ n°6</b> ) La Font de Mauguio devrait générer un besoin de 6 classes. Le groupe scolaire peut être dimensionné jusqu'à 10 classes pour répondre à d'autres besoins éventuels (classe spécialisée, autres quartiers ...)	Pris en compte dans les conclusions de l'utilité publique (PJ 6 RENMA)
CE : Redemande si une ébauche de nouvelle carte scolaire a été envisagée pour l'ouverture de la future école.	La refonte de la carte scolaire de la commune est en cours. Les résultats de l'étude seront connus début 2019. Compte tenu de la pyramide des âges actuels et de la capacité d'accueil des autres groupes scolaires de la commune, le nouveau groupe scolaire prévu sur la Font de Mauguio ne sera pas nécessaire en tranche 1.	Pas d'observation
CE : Réitère sa demande de répartition des demandes de logements sociaux comportant le nombre d'enfants par famille avec le niveau des classes maternelle, primaires, ou secondaires (annexe 2).	Cf. tableau annexe renseigné par le CCAS sur les âges des demandeurs de LLS ( <b>cf PJ7</b> )	Pris en compte dans les conclusions de l'utilité publique (PJ 7 RENMA)
Cabinet médical		
CE : Il y a une forte présence médicale sur Mauguio, est-ce un déplacement d'un pôle médical qui est envisagé ou un nouveau avec des spécialités absentes actuellement ?	Le projet de pôle médical sur la Font de Mauguio s'inscrit sur une surface modérée de 350 m2 SDP pour pouvoir accueillir des professionnels de santé déjà présents sur la commune et occupant des locaux inadaptés en termes d'accessibilité PMR et des spécialités non encore présentes sur la commune.	Pris en compte dans les conclusions de l'utilité publique
Eau		
CE Pour une bonne information du public acquéreur sur le projet de la ZAC il est demandé le programme des travaux nécessaires à la desserte de la ZAC en eau potable dans les délais compatibles avec sa réalisation et en conformité avec le schéma directeur d'alimentation en eau potable de la communauté d'agglomération du pays de l'Or.	Les travaux prévus sur l'usine de potabilisation de Vauguières et leur échancier de réalisation sont en Annexe N°19	L'échancier est compatible avec l'arrivée des habitants sur la ZAC
Parking en zone d'aléa		
CE : Le parking en zone d'aléa disposera-t-il d'un système de barrière pour empêcher le stationnement en cas d'alerte Orange.	Ce parking bénéficiera d'une signalétique spécifique, informant le public de son caractère inondable en cas de fortes pluies. La commune est par ailleurs abonnée au système d'alerte Predict et dispose d'un Plan communal de sauvegarde.	Pris en compte dans les conclusions de l'utilité publique

Mise en compatibilité du PLU		
LFCDPDLOR Pense qu'il ne peut être donné qu'un avis défavorable au dossier de mise en compatibilité du PLU tel que soumis à l'enquête en raison des observations ci-dessous.	Cf. réponses ci-dessous	
LFCDPDLOR demande à ce que la zone AU située à l'Est de la zone 1AUB - telles qu'elles apparaissent page 37 de la notice de présentation – soit requalifiée en zone A1 comme la zone mitoyenne à l'Est.	<p>Comme indiqué au PV de la réunion d'examen conjoint du projet de mise en compatibilité par les PPA, le présent dossier porte sur la mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation du projet de ZAC. C'est pourquoi les modifications apparaissant dans le dossier soumis à enquête sont limitées au périmètre actuel du projet de ZAC.</p> <p>Dans un souci de cohérence, le déclassement de la zone désormais exclue du périmètre de ZAC, car en zone d'aléa inondation, est prévu dans le cadre de la révision générale du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal de la commune de Mauguio-Carnon en date du 18 décembre 2017. A noter que sur les 15 ha qui seront déclassés, 10 ha sont en compensation environnementale pour une durée de 30 ans, gérés par le conservatoire des espaces naturels Languedoc Roussillon.</p>	<p>La révision générale du PLU est proche et permettra de prendre effectivement cette décision de classement. Les personnes ayant fait la remarque pourront l'exiger au cours de cette révision <b>si la modification n'est pas inscrite dans cette révision.</b></p>
M Bak Il est incohérent de requalifier dans le PLU les zones inondables à l'Est du périmètre comme zone à urbaniser !!!		
Mme Guidault : Est-ce pour pouvoir urbaniser dans les 30 ans lorsque le délai des mesures conservatoires aura pris fin que les 14ha exclus de la ZAC sont maintenus en zone AU.		
EELV Bourguet Zina : Les 10 hectares de terrains rendus inconstructibles par le nouveau PPRI et qui sont désormais affectés à la compensation « biodiversité », situés hors du nouveau périmètre de la ZAC auraient dû être classés en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A) et non pas en zone AU « à urbaniser ». la modification proposée du PLU n'est pas recevable		
Mme Deter : Pourquoi les terrains rendus inconstructibles (mesures compensatoires) sont-ils classés en zone AU sur le PLU ?		
LFCDPDLOR constate que le Nouveau périmètre de la ZAC empiète sur la zone AU dénommée « <i>plaine de Mudaison</i> » au Nord de la RD24 qui selon le règlement PLU de la commune « les constructions y sont autorisés soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'une opération d'aménagement et de de développement durable et le règlement ».A notre connaissance aucune opération	<p>Les parcelles visées ci-contre, savoir CH4 et 5, sont actuellement et au même titre que toutes les autres parcelles de la pointe de Mudaison, des Treize Caïres et de la Font de Mauguio situées au sein d'une même et unique zone AU définit comme suit au Règlement du PLU :</p> <p>« <i>La zone AU est une réserve foncière inconstructible destinée à accueillir de grands programmes d'habitat, d'activités et d'équipements de proximité ; elle correspond à des secteurs à caractère naturel pour lesquels les voies publiques</i></p>	Pas d'observation

<p>d'aménagement n'a été envisagée sur cette zone AU (Cf PADD) ; de fait aucune opération d'aménagement et de programmation n'est déclinée pour ce secteur dans la pièce M (OAP) du dossier soumis à l'enquête. Considérant qu'aucune opération d'aménagement n'est ainsi donné pour l'ensemble du secteur de la plaine de Mudaison, LFCDPDLOR demande le maintien en zone AU des terrains de la ZAC situés au nord de la rue Jean-Moulin.</p>	<p><i>et les réseaux d'assainissement existants à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.</i> <i>Ces zones concernent les secteurs suivants de :</i> <i>- Mauguio-ville (extensions urbaines Est) : plaine de Mudaison, les Treize-Caïres, la Font de Mauguio ; (...)</i> <i>Ces zones actuellement inconstructibles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU emportant approbation d'une ou plusieurs orientations d'aménagement. »</i> Cette zone AU n'est en rien cloisonnée ou subdivisée par les axes et voies de circulation qui la traversent.</p>	
<p>M. Frapolli constate que les parcelles CH4 et CH5 ne sont pas sur le site de la Font de Mauguio</p>	<p>Le PADD précise quant à lui que « <i>de nouvelles zones d'extensions sont prévues à l'Est de la commune, elles doivent constituer de véritables quartiers avec toutes les composantes en matière d'habitat (logement individuel, collectif, habitat en accession, en locatif privé et social), d'équipements publics, d'espaces publics. Ces nouveaux quartiers s'articuleront de part et d'autre d'une voie interquartiers, véritable axe de composition urbaine, support de l'espace public et des futurs équipements publics</i> », lesquelles seront mises en œuvre sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble permettant une cohérence générale du projet (dont notamment ZAC). L'implantation actuelle du périmètre de ZAC est donc tout à fait conforme et compatible aux dispositions du PLU actuel. Le projet de mise en compatibilité du PLU se concentre, comme indiqué ci-dessus, sur les modifications nécessaires à la réalisation du projet de ZAC avec la création d'une zone 1AUB dotée d'une OAP et n'a pas vocation à impacter le surplus de la zone AU dont le périmètre de ZAC sera détaché.</p>	<p>Pas d'observation</p>
<p>LFCDPDLOR : Le compte rendu conjoint de la réunion d'examen conjoint du 21 juin 2018 se terminant par un avis favorable à la majorité, nous demandons donc à connaître les PPA ayant formulé un avis défavorable et les raisons correspondantes.</p>	<p>L'organisation de la réunion d'examen conjoint des PPA relève de la compétence et de l'autorité de M. le Préfet et en aucun cas de la commune de Mauguio ou de son concessionnaire, L'Or Aménagement. En conséquence, cette demande spécifique a été relayée aux services concernés de la Préfecture du Département de l'Hérault (<b>cf PJ n°9</b>). Par mail en date du 06/11/2018, et bien que le préfet ne soit pas tenu de demander des avis individuels, ceux-ci ont précisé que le projet de mise en compatibilité du PLU n'avait donné lieu à aucun avis défavorable mais seulement à une abstention de la part de la Chambre de l'Agriculture (<b>cf PJ n°9.bis</b>)</p>	<p>L'Or Aménagement a effectué la démarche auprès de la préfecture et sa réponse est conforme à l'email de la préfecture (PJ 9 et PJ 9 bis RENMA)</p>

<p>CE : Article AUB11 ASPECT EXTERIEUR - Toitures Comment conciliez-vous l'interdiction des garde-corps de sécurité en toiture avec le code du travail, en particulier pour les toits plats des immeubles (éventuellement végétalisés) nécessitant des opérations de maintenance en toiture, débouchage des évacuations des eaux pluviales, réparation de climatisation ou d'aération centralisé, etc....</p>	<p>Le CPAUPE impose une remontée de l'acrotère de 1m, pour palier la nécessité de garde-corps de sécurité.</p>	<p>Pas d'observation</p>
---	--	--------------------------

Urbanisme		
<p>Mme Le Pazétour, le projet permettra d'accroître l'offre des logements sur la commune tout en diversifiant la typologie : logement sociaux, collectifs, accessions libres mais aussi habitat participatif qui permettra un accès plus abordable et qui s'inscrit dans un esprit de « vivre ensemble ».</p>	<p>Vu</p>	<p>Pas d'observation</p>
<p>M. De Lagausie apprécie la réduction à 740 logements de la ZAC, sa structuration en zone verte et qu'une vraie étude d'urbanisme est précédée la construction.</p>		
<p>M Puech il est remarquable qu'une étude d'urbanisme ait pu aboutir en prenant en considération semble-t-il l'ensemble des critères, contraintes et exigences aussi bien réglementaires que liées au contexte de la ville de Mauguio et ceci dans une vision globale.</p>		
<p>Mme Votovic Attention à garder des espaces naturels dans ce nouveau quartier. Pointe l'intérêt de la mixité sociale et la pertinence d'un habitat collaboratif.</p>		
<p>M. Gil, la réalisation en quatre phases permettra une intégration équilibrée des 740 logements que de nombreux melgoriens attendent avec impatience, les 222 logements sociaux représentent une limite raisonnable et seront les bienvenus pour la population à revenus modestes. Le projet d'habitat participatif est très intéressant.</p>		
<p>M. Albertini L'implantation d'immeubles sur des terres agricoles inondables ou la nappe phréatique est à moins de 5m permettra-t-elle des garages sous terrains.</p>	<p>Le stationnement enterré est interdit sur l'ensemble de la commune. Seul le stationnement en surface ou semi-enterré est autorisé.</p>	<p>Pas d'observation</p>

Mme Monnin : Pourquoi un parking sur l'ancienne cave coopérative au lieu d'appartements dédiés aux habitants défavorisés.	Hors sujet	Question à poser à un élu.
Anonyme Obs web N° 41 : Dans 20 ans en 2038, comment la commune de Mauguio-Carnon prévoit-elle de développer l'offre de logements ?	Cf. PADD de la commune de Mauguio-Carnon et PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or	Pas d'observation
M. Jacquet trouve l'urbanisme tout au carré. Anonyme, Obs web N°26 -N°61, trop de béton.	La Font de Mauguio a été conçue avec un objectif de rationalisation de la consommation d'espace ; ce qui amène à une densité de 39 logements à l'hectare rendue possible avec $\frac{3}{4}$ de logements collectifs (jusqu'à présent, les lotissements se sont développés avec une densité de l'ordre de 15 logements/ha). En contrepartie d'une densité plus importante, l'accent a été mis sur l'importance des espaces publics qui représentent 47% de la surface de l'opération, afin d'offrir la possibilité à ses habitants de pouvoir se rencontrer et favoriser ainsi le lien social.	Pas d'observation
M. Marra considère qu'il faut revoir la politique urbaine, trop de lotissements, bétonnage intensif, il faut préférer des constructions collectives moins gourmandes en surface au sol.	Ceci est insuffisant pour répondre aux besoins. Le phénomène de desserrement des ménages est relativement important sur Mauguio comme en témoigne l'observatoire de l'habitat de l'agglomération du Pays de l'Or. Ces dernières années, 1 logement sur 2 produit sur la commune a servi à ce desserrement et non à l'augmentation de la population. A titre indicatif entre 2010 et 2015, 1062 logements ont été produits pour 912 habitants supplémentaires. Si ces logements avaient uniquement servi à accueillir davantage de population, le nombre d'habitants supplémentaires aurait été de 2230 environ.	Pas d'observation
Anonyme Obs web N° 48 : Est-il nécessaire de construire autant de logements dans cette ville de Mauguio ? 30% de la population melgorienne ayant plus de 60 ans, des logements se libèrent régulièrement de manière automatique.	La planification de ce type d'infrastructures se fait à l'échelle de la commune et non d'un seul quartier	Pas d'observation
Anonyme Obs web N° 48 : Ce projet ne mentionne pas d'infrastructures indispensables pour la pratique des sports collectifs d'intérieur (basket-ball, volley-ball, badminton...).	Cf. réponse chapitre 'Utilité Publique'	Pas d'observation
M. Malvielle : La concentration de logements sociaux peut à moyen terme causer des problèmes une meilleure répartition sur le territoire me paraît plus opportune.		



Séparation entre lotissement ancien et nouveau			
M et Mme Bouchenah, rue Jean Cocteau, demandent s'il est prévu un chemin entre leur lotissement et le futur Lot 1.	Il n'est pas prévu de chemin. Sur la fiche de lot du lot 1a ( <b>Annexe N°25</b> ) qui jouxte le lotissement sont mentionnés en bleu les emprises dans lesquelles les constructions doivent s'édifier. A ce sujet, il a été pris soin à ce que les nouvelles constructions ne jouxtent pas les jardins des riverains. De même, aujourd'hui, les riverains renvoient leurs eaux pluviales vers la ZAC. La servitude hydraulique qui figure sur la fiche de lot correspond à un fossé à ciel ouvert permettant de collecter les eaux pluviales afin qu'elles soient redirigées vers le réseau de collecte public. Ce fossé sera réalisé par l'aménageur préalablement à la livraison des parcelles viabilisées avec l'obligation contractuelle faite aux acquéreurs de maintenir ce fossé en état.	Pas d'observation	
Le groupe N°1 demande qu'un chemin soit prévue entre le lotissement de la rue Jean Cocteau et les futures propriétés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales et permettre l'entretien de leur propriété (haies, mur etc..).			
Distance entre clôture séparative et nouvelle maison			
M et Mme Bouchenah, rue Jean Cocteau, demandent les distances imposées pour le futur lot 1.	Cf fiche de lot ci-dessus mentionnée	Pas d'observation	
Protection des paysages			
Madame Combarrous (SPPEF) : La hauteur des bâtiments coupera la vue vers l'Est à partir du belvédère du jardin de la Motte (Site classé -Motte seigneuriale moyenâgeuse, reste de la puissance des Comtes de Melgueil).	Cf. photos prises depuis le belvédère du jardin de la Motte ( <b>Annexe N°21</b> ) : <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune vue actuelle en raison de la hauteur des arbres face à l'Est.</li> <li>Si ces arbres étaient élagués, la vue serait bloquée en direction de l'Est par l'allée des platanes.</li> </ul>	J'ai constaté l'impossibilité de contempler la zone de la future ZAC du sommet du Belvédère et de la « circulade » inférieure	
Circulation – stationnement			
M. Jacquet favorable au projet trouve cependant qu'il y a un partage des voies insuffisant entre les différents moyens de transport.	Cf. Coupes de voiries / partage entre modes doux et véhicules motorisés ( <b>Annexe N°22</b> )	Pas d'observation	
Mme Le Pazétour, l'intégration de liaisons douces permettra le développement du vélo et la densité favorisera le covoiturage, les cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC garantissent des logements performants dans une unité architecturale et paysagère.	M Gil : Une amorce de voie existante montre que la voie centrale se raccordera à terme au rond-point de la Louvade et évitera la traversée de Mauguio pour se rendre sur la RD189.	Vu	Pas d'observation
Mme Rabinovici, la route de Vauguière absorbe une partie de la circulation, mais le moindre accident sur cette voie provoque la paralysie de Mauguio dans les 15 minutes qui suivent			
		Vu	Pas d'observation

M. Montes, Anonyme web N°52, demandent quelle conséquence sur la circulation sur la RD189 et l'impact sonore ? Sans oublier les réalisations de lotissements des communes avoisinantes.	<p>L'étude d'impact de trafic de la Font de Mauguio prend également en compte les impacts générés par les autres projets du territoire du Pays de l'Or. Suite au 1er avis de l'autorité environnementale, une étude acoustique a été réalisée afin d'évaluer l'impact sonore généré par le trafic de la Font de Mauguio. Cette étude qui est jointe au dossier d'enquête conclut à l'absence d'incidence sur la RD189 et de l'ordre de +1 dB maximum sur la RD24E8 (entre W. Brandt et La Louvade). De plus, le CD 34 rappelle dans son courrier du 25/10/2018 que suite aux travaux d'enrobés acoustiques sur la RD189, la situation sonore a été améliorée pour se situer 3 dB en dessous du seuil réglementaire en période diurne et 4,5 dB en dessous du seuil en période nocturne.</p> <p>Cf. Courrier du CD34 (<b>Annexe N° 14</b>)</p> <p>En complément, la commune va engager des opérations de contrôle de bruit sur la RD189 pour lutter contre les véhicules bruyants (moteurs, non-respect de la vitesse, etc)</p>	<p>Voir conclusions et avis sur l'autorisation environnementale et l'utilité publique</p>
M. et Mme Fontugne et Mme Serinet, Anonyme Obs web N° 48, N°58, M. Dumazer, Mme Le Flem, Mme Rabinovici, Mme Munsch, l'augmentation du trafic va augmenter les nuisances, les infrastructures ne sont pas à la hauteur.		
M Frapolli trouve qu'il y a trop d'appartements et que cela va occasionner des problèmes de stationnement et de déplacements.		
EELV Bourguet Zina, M. Wagenheim, L'ADEC constate que la RD189 fréquentée actuellement par 21 000 vh/j ne peut supporter une augmentation de circulation et demande la réalisation d'un <b>mur antibruit</b> végétalisé entre les ronds-points Willy Brant et Beregovoy au frais du projet et avant les travaux d'aménagement.		
Mme Guiraud demande la mise en place d'un <b>mur anti-bruit</b> pour les habitants qui sont proches de la RD189.		
Anonyme, Obs web N°25 s'interroge sur les conséquences en termes de circulation sur les accès à Mauguio et de stationnement en centre-ville.		
Anonyme, Obs web N°26 - N°55, rien n'a été pensée pour la circulation qui est déjà saturée.		
M. Marra : concentration d'habitations sans réseau adapté, rajout sur les voies existantes.		
M. Nicaud demande l'adaptation du réseau routier, notamment au rondpoint de la mer en raison des embouteillages dus au collège.		
Mme Blache, Mme Deter, Mme Crinier-Pichereau : Quelles solutions pour résoudre l'ensemble des problèmes d'infrastructures routières en amont sur les départementales, dans les lotissements voisins et sur la ville ?		
Anonyme web N°66, M Puech Les voies d'accès sont saturées et les transports en communs inadaptés au développement de la commune.		
Mme Guidault Une école est prévue mais qu'à la dernière tranche ce qui implique une répartition des élèves sur les établissements de proximité qui va accroître les embouteillages et vraisemblablement nécessité la remise en place de préfabriqué dans les écoles.		
Mme Leblanc Je n'ai rien trouvé dans le dossier de présentation sur les 800 voitures qui circuleront en plus chaque jour.		

<p>Une absence d'engagements fermes sur la mise en œuvre de transports collectifs à même de répondre à la croissance des besoins en mobilité. LFCDPDLOR constate que seul le prolongement de la ligne 2 est prévu avec un bus toutes les demi-heures aux heures de pointe alors qu'il y a déjà la saturation du réseau routier principal avec ces nuisances sonores et sa pollution. LFCDPDLOR demande que l'étude d'impact soit complétée par la déclinaison avec engagement ferme, d'un véritable programme d'amélioration à cet égard à titre de mesures compensatoires des effets négatifs du projet de La Font de Mauguio.</p> <p>Mme Guidault constate que les zones d'emploi Fréjorgues, Lattes, Pérols, l'aéroport, la clinique du millénaire, l'institut Saint Pierre ne sont pas intégralement accessibles en transport en commun depuis Mauguio.</p>	<p>Cf Plan Global de Déplacements de l'agglomération du Pays de l'Or transmis au CE par mail le 24/10 (cf PJ 10).</p> <p>La ligne 2 du réseau Transp'Or a été mise en service en juillet 2016 pour relier Mauguio au Tram à Odysseum. Si sa fréquentation n'était que de 15000 montées/descentes en 2016, elle est passée à 50 422 en 2017 et 65 204 en 2018, soit +335% d'augmentation. C'est dire à quel point cette ligne de transport collectif est attractive. Pour satisfaire une demande croissante, l'agglomération a remplacé les minibus par des bus de plus grande capacité et augmenté la fréquence. (cf PJ n°14 et 14bis)</p> <p>Comme en atteste le PGD, le prolongement de la ligne 2 du réseau Transp'Or jusqu'à la Font de Mauguio est bien prévu. Les points d'arrêt à l'intérieur de la ZAC ont été définis pendant les études PRO en concertation avec l'agglomération.</p> <p>Cette offre de transports collectifs est complémentaire avec l'offre de Hérault Transport et les TER, avec la montée en puissance du PEM de Baillargues, distant de 4 km de la Font de Mauguio.</p>	<p>Du fait de sa position d'élu de la commune, le président de La fabrique Citoyenne du pays de l'Or peut consulter le plan de déplacement de l'agglomération du pays de l'Or, en cas de difficulté d'accès une copie devrait être demandée au maître d'ouvrage.</p> <p>Le constat de Madame Guidault sur la desserte des zones d'emploi pourrait faire l'objet d'une étude pour améliorer l'offre en transport en commun.</p> <p>(PJ10 - PJ14 – PJ 14bis : RENMA)</p>
<p>CE : Demande les mesures prévues par le département, par la commune, pour pallier les inconvénients actuels et futurs de la circulation.</p>	<p>Cf. Courrier CD34 (Annexe N°14)</p>	<p>Voir conclusions et avis de l'autorisation environnementale</p>

<p>Piste cyclable</p>		
<p>Anonyme, Obs web N°26, aucune piste cyclable pour se rendre à Montpellier et fluidifier le trafic.</p>	<p>Cf. PGD + courrier CD34 (Annexe N°14, Annexe N°24)</p> <p>Une piste cyclable est en projet le long du canal BRL et le long de la RD26 pour relier le PEM de Baillargues</p>	<p>Pas d'observation</p>
<p>M. Gil, la voie cyclable du projet pourra se raccorder à celle de Baillargues dont la gare dessert le centre de Montpellier en 8 minutes par le TER.</p>		
<p>Mme Munsch Aucune solution de transport doux n'a été proposée.</p>		

<p>Accès agricole</p>		
<p>M. Frapolli appelle l'attention sur : les engins agricoles peuvent accéder aux terres agricoles au nord du projet que par la D24 face à la zone de la Louvade et doivent passer par la rue Jean Moulin pour en sortir, actuellement par la bordure des propriétés du lotissement La Sophie, comment pourront-ils sortir ?</p>	<p>Les engins agricoles pourront emprunter la nouvelle voie créée sur la partie Nord de la ZAC (cf. plan accès agricole avec accès existants en noir et possibilités futures en rouge – Annexe N°17)</p>	<p>Pas d'observation</p>

Risque inondation – eau de ruissellement		
M. Gil, le recalibrage du fossé, la création des noues et la création des bassins de rétention semblent cohérents.	Vu	Pas d'observation
M. De Lagausie : Résident depuis 18 ans à Mauguio, j'ai déjà été confronté à plusieurs très fortes inondations, et j'ai donc compris qu'elle est la règle à respecter pour qu'une maison ne soit pas inondée, et j'ai compris que le PPRI de la ZAC permet de satisfaire à cette règle.		
Mme Velay : Le risque d'inondations ne concerne pas uniquement la zone de la Font de Mauguio mais l'ensemble du territoire de la Grande Motte à Montpellier. Faudrait-il interdire toute nouvelle construction sur ce territoire ? Je n'ai aucune compétence pour évaluer les risques d'inondation de la Font de Mauguio et je me fie à l'avis aux spécialistes de l'urbanisme, à la qualité des études hydrographiques qui, en réduisant le périmètre de la ZAC et en rehaussant les habitations, pensent limiter les risques.		
Mme Votovic, M Puech : Vigilance quant à l'aspect inondation ou ruissellement en particulier lors des épisodes cévenols ou méditerranéens.		
M. Frapolli constate que le chemin en bordure des propriétés du lotissement La Sophie sert aux engins agricoles pour sortir de la zone Nord du projet <b>et sert aussi pour l'évacuation des eaux de ruissellement</b> , sa suppression pourrait avoir des conséquences graves pour le lotissement actuel sur le plan des inondations.	Cf. réponse supra	Pas d'observation
M. et Mme Fontugne et Mme Serinet considère que la Font de Mauguio est l'endroit le plus inondable. Il signale une source sur la route de Candillargues et qu'un immeuble de la route de Candillargues a eu de gros problème à la suite de fortes pluies en septembre 2017.	Dans le PAC du nouveau PPRI, le sud de la Route de Candillargues est désormais en zone d'aléas	Pas d'observation
Mme Gres, Mme Peronne, M. Marra Comment peut-on construire une cité sur un lieu appelé La Font : terre éponge qui reçoit les eaux de ruissellement des terrains en amont lors de fortes précipitations, qui absorbe le trop plein, évitant <b>l'inondation des habitations existantes</b> ?	Cf. mail adressé au CE le 22/10 ( <b>cf PJ 18.5</b> ) La carte d'aléas de la Font de Mauguio est issue des études hydrauliques établies à partir d'une superposition de deux événements exceptionnels (crue centennale de la Cadoule et événement de septembre 2014) avec retenu pour chaque maille de modélisation, l'aléa le plus pénalisant. C'est à partir de cette carte d'aléas et de son modèle hydraulique validé par l'Etat que le porter à connaissance du futur PPRI a été établi. Cf. Avis favorable du SYMBO sur le dossier d'autorisation environnementale du 30/10/2018 ( <b>Annexe N°15</b> ) <b>Partie 4 Pièce 7 Annexe N°2</b> <b>Partie 4 Pièce 7 Annexe N°5</b> Porter à connaissance : site préfecture <b>Cf. PJ n° 18.6</b>	Pas d'observation (PJ n°18.5 et n°18.6 RENMA)
M. Albertini : Est-ce que l'évacuation des pluies cévenoles s'effectuera sans problème d'inondation pour les <b>habitations actuelles et récentes voisines</b> ?		
Mme Rabinovici, la font de Mauguio a permis en 2003 d'absorber les quantités énormes d'eau et de <b>sauvegarder les quartiers voisins</b> . Demain cette surface bétonnée va entraîner l'inondation des quartiers voisins avec une grande interrogation sur l'impact de la nouvelle ligne SNCF (jardin d'Arette en particulier).		
Mme Guidault : Les inquiétudes des <b>riverains des anciens lotissement</b> sont à entendre au regard du surélévation de 50cm du projet de la ZAC alors que l'état des <b>inondations dues à la Cadoule en 2002 ne semble pas pris en compte</b> .		
Mme Crinier-Pichereau A chaque épisode pluvieux méditerranéen ou Cévenol, le fossé déborde avenue Jean MOULIN, l'eau monte sur le point bas de la rue des tournesols et les eaux s'évacuent sur les futurs terrains du lotissement de la font. La création de 10 bassins de rétention garantira-t-elle qu'un événement comme celui de l'hôpital de Carcassonne est exclue.		

M. Nicaud : La zone de la Font de Mauguio est sur une <b>zone inondable</b> , les catastrophes annuelles nous rappellent que l'urbanisme actuel est une source d'inondation. Pas assez de terre vierge.		
M Blasch : il me semble que ces terres <b>sont inondables</b> ? ! Les dernières catastrophes en date devraient faire réfléchir la municipalité quant au bienfondé de ce projet ! ainsi que les potentiels acheteurs !!	Cf. réponse supra	Pas d'observation
Mme Blache et Pewandowski : <b>l'impact hydraulique n'est pas pris en compte</b>		
M. Liautard : L'étude d'impact « hydrologique » semble en contradiction avec d'autres études et recommandations.		
Anonyme, Obs web N° 29 –N°46, M. Roux, M Dumazer : Les personnes décisionnaires sur ce projet peuvent-elles garantir à la population que la modélisation hydraulique actuelle sur laquelle ils vont fonder leur décision offre une sécurité franche ?		
Anonyme Web N°82 Déclare habiter dans une zone non inondable, inondée 6 fois et que les indications données par le PPRI sont illusoire et fausses.		
Anonyme Obs Web N°74 La Font de Mauguio sera, un jour, inondée. C'est une certitude. La seule incertitude est de savoir quand ? A-t-on le droit de jouer à la roulette ce genre de risque ?		
LFCDPDLOR, non prise en compte des effets du réchauffement climatiques dans les études d'inondabilité du projet « Font de Mauguio ».		
Dans l'étude d'impact page 174 on nous assure que le périmètre réduit n'est pas soumis à l'aléa inondation (carte 38) puisqu'il a été retiré les zones d'aléa modéré à fort cependant dans la version précédente de cette étude présentée à la concertation de 2017 page 165, il était écrit : « <i>Bien que non situé en zone rouge du PPRI, l'étude hydraulique complémentaire réalisée suite aux inondations de 2014 a montré que le périmètre de la ZAC de la Font, bien que réduit à 19ha, demeure soumis à un aléa modéré à fort de risque inondation</i> ». Que faut-il penser d'un tel revirement ? Par ailleurs, il n'est pas pris en compte, dans l'étude fournie, l'impact du réchauffement climatique qui selon les experts entraînera une augmentation importante des pluies intenses et il conviendrait de la reprendre. L'avis du SYMBO n'est pas fourni alors qu'il est gestionnaire du bassin versant de ce projet. La font de Mauguio apparaît donc pour l'heure plutôt comme un « danger public » que « d'utilité publique ». LFCDPDLOR pense qu'il ne peut être donné qu'un avis défavorable à la présente demande d'autorisation environnementale et de déclaration d'utilité publique du projet mis à la présente enquête.	Cf. réponse supra	Pas d'observation
Anonyme, Obs web N°29, Les terrains de la Font de Mauguio qui se situent à environ 800 mètres de La Cadoule ont une pente d'environ 0,12% depuis ce ruisseau dans la partie nord et d'environ 0,38% du nord vers le sud. Ce qui est très faible. C'est-à-dire que si un volume de pluie très important tombait en amont de ce terrain en un laps de temps court il ruissellerait très peu provoquant une inondation renforcée par le grossissement de la Cadoule. Les événements qui se sont produits dans des configurations de terrain similaires montrent qu'il se situe entre 150 et 300 mm/m2. Le changement climatique ne peut qu'accentuer ce phénomène. Ceci mettra en danger les futurs résidents.		

EELV Bourguet Zina, considère que le choix de la crue de 2014 n'est pas adapté puisque les crues de 2002 furent supérieures et demande en conséquence que soit actualisée l'étude d'impact du projet en matière d'inondations en conformité avec le réchauffement climatique et que des propositions et des solutions concrètes soient apportées.	Cf. réponse supra	Pas d'observation
Anonyme Obs web 44, Mme Crinier-Pichereau : Les études ne prennent pas en compte le réchauffement climatique impliquant une augmentation très forte pour les crues centennales.		
Anonyme Obs web N° 38 L'étude d'impact hydraulique de la font de Mauguio ne prend en compte que la crue de 2014 sans le débordement de la Cadoule en 2002 et 2003 dont les impacts étaient supérieurs à la crue de 2014. La pluie de référence prise en compte pour les calculs est bien trop restreinte et n'est pas suffisante pour être sérieuse. La Font de Mauguio se situe en zone humide, sur les rives de la Cadoule !		
M. Bak Le sol (caractéristiques pédologiques actuelles inconnues) avec sa couverture végétale est un élément essentiel pour la protection contre les inondations. Les conséquences de l'urbanisation de 19 hectares sur l'imperméabilisation des sols ne sont pas suffisamment documentées car les épisodes méditerranéens vont s'intensifier dans les prochaines années. Les inondations catastrophiques qui viennent de frapper des départements voisins le soulignent cruellement.		
CE : Le fossé principal Nord qui va recevoir les eaux pluviales débouche sur un ancien fossé qui est en partie obstruée par des branches. Est-ce que son nettoyage est prévue avant la réalisation de la ZAC ?	Ce nettoyage est prévu dans le cadre des travaux du cadre hydraulique qui sera réalisé avant les travaux de la ZAC	Ce nettoyage devra être pris en compte au titre de l'engagement de la commune de Mauguio pour l'entretien des bassins de rétention

Environnement		
LFCDPDLOR les citoyens ayant participé à la concertation préalable découvrent la nécessité de demande de dérogation de destruction d'espèces animales protégées auprès de la CNPN qu'un premier avis a été défavorable et qu'un deuxième volumineux dossier a permis d'obtenir cette autorisation fondée uniquement sur l'allégation qu'il n'y a pas d'autres solutions alternatives alors qu'un schéma directeur selon nos propositions aurait montré l'évidence de cette solution. Ce qui aurait conduit à un avis défavorable du CNPN.	<p>Dans son premier avis du 2 mars 2018, la CNPN a effectivement estimé que la démonstration du site de moindre impact n'était pas suffisamment étayée.</p> <p>A ce titre, des compléments ont été apportés dans le cadre de l'addenda au dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées.</p> <p>Notamment, la démonstration a été faite que la commune de Mauguio est soumise à des contraintes à l'ouest et au sud en raison de la présence de zones inondables. Le développement urbain ne peut se faire que vers l'est. Le secteur de la Font de Mauguio est en continuité immédiate de l'urbanisation existante et s'inscrit dans les documents d'urbanisme comme une zone future d'urbanisation.</p> <p>Il est donc renvoyé en réponse à la présente observation aux pages 11 à 13 de l'addenda susvisé ainsi qu'à l'avis favorable du CNPN en date du 24/07/2018 étant précisé que dans le cadre ce second avis, favorable, la CNPN a relevé que « des compléments satisfaisants avaient été apportés sur plusieurs niveaux, dont notamment l'absence de solution alternative. » (éléments joints au dossier d'enquête)</p>	Pas d'observation

Energie		
S'appuyant sur La loi N° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, Anonyme Obs web N°41 constate que rien n'est présenté concernant l'alimentation en énergie de ce nouveau quartier de Mauguio, il ne prévoit aucun dispositif d'EnR locale pour l'alimenter.	Cf. Etude ENR jointe au dossier d'enquête ( <b>Partie 4 Pièce 7 Annexe 14</b> ) Le cahier de prescriptions à l'attention des futurs constructeurs comporte un certain nombre de prescriptions et recommandations en la matière.	Pas d'observation (PJ 19 RENMA)
CE S'il y a bien une étude de potentialité d'EnR, le dossier ne fait aucunement mention d'imposition de ce potentiel aux différents lotisseurs, le projet des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ne semble pas préciser une imposition ferme dans ce domaine. Qu'en sera-t-il ?	Une étude de faisabilité d'un réseau de chaleur/refroidissement par géothermie sur nappe est en cours de réalisation avec le soutien de l'ADEME. Cf. lettre de commande ( <b>PJ n°19</b> )	

Pollution		
Mme Blache et Pewandowski, Anonyme Obs web N° 38 le principal forage de captage d'eau potable pour Mauguio se trouve en lisière de l'urbanisation de la Font de Mauguio, les eaux de ruissellements des 3000 places de parking et des routes n'iront -elles pas polluer ce forage pourtant en zone dite de protection des captages ?	La ZAC se situe pour sa partie Nord-Est en limite des périmètres de protection rapprochée (comprenant une zone sensible et une zone moins sensible) et éloignée du captage des Treizes Caïres. Sur la totalité du périmètre de ZAC (soit 19ha), seulement environ 0,3ha est compris dans la zone moins sensible du périmètre de protection rapprochée (PPr) et environ 0,6ha dans le périmètre de protection éloignée (PPe). Cf schéma en <b>Annexe N°13</b> Les travaux et ouvrages prévus sur ces parties de terrains respectent les mesures de protection et contraintes applicables en la matière. En zone moins sensible du PPr, sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fouilles, terrassements ou excavations dont la profondeur n'excède pas 2 m par rapport au niveau du terrain naturel,</li> <li>• Fouilles, terrassements ou excavations dont la profondeur excède 2 m par rapport au niveau du terrain pour les fondations de bâtiments, d'ouvrages d'art et les VRD nécessaires au fonctionnement de la zone,</li> <li>• Travaux d'aménagement et rectification des infrastructures linéaires parcourant le périmètre sous réserve que les fossés de colature soient drainés vers l'extérieur de l'emprise du PPR</li> <li>• Nouvelles infrastructures linéaires sous réserve que la largeur de l'emprise de la bande roulante ne dépasse pas 6 m, et que les fossés de colature soient drainés vers l'extérieur de l'emprise du PPR</li> </ul>	Pas d'observation
Mme Combarnous,(SPPEF) la ZAC nuira au	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation raccordées sur le réseau public d'évacuation des eaux usées,</li> <li>• Stockages d'hydrocarbures dans les cas suivants :</li> <li>• Volume inférieur à 2 m3 et à usage domestique</li> </ul>	

<p>principal captage de la ville.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stockages nécessaires à la production d'eau potable (groupe électrogène...)</li> <li>• Système d'évacuation et de traitement des eaux usées non collectifs dans le cas de réhabilitation de système d'assainissement non collectifs de bâtiments existants à la date de signature de l'arrêté préfectoral</li> <li>• Les systèmes de collecte d'eaux résiduaires nécessaires à l'assainissement des constructions autorisées.</li> </ul> <p>Dans le Périmètre de Protection éloignée, une attention particulière est portée à l'application des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En règle générale, toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine et superficielle de ce secteur dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet.</li> <li>• Les documents d'incidence ou d'impact à fournir au titre des réglementations qui les concernent doivent faire le point sur les risques de pollution de l'aquifère capté pouvant être engendrés par le projet. Des prescriptions particulières peuvent être imposées dans le cadre des procédures attachées à chaque type de dossier.</li> <li>• Les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux doivent imposer aux pétitionnaires toutes mesures visant à interdire les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, sur le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines. Cette disposition vise aussi les procédures de délivrance des permis de construire et la mise en place de dispositifs d'assainissement d'effluents d'origine domestique.</li> <li>• En ce qui concerne les installations existantes pouvant avoir une influence sur la qualité des eaux souterraines, les autorités responsables doivent être particulièrement vigilantes sur l'application des réglementations dont elles relèvent sur la réalisation de leur mise en conformité.</li> </ul> <p>Le projet respecte donc les dispositions applicables dans le PPr et le PPe.  Par ailleurs, les rejets s'effectueront dans le réseau superficiel. Ce dernier achemine les eaux en aval du captage des Treize Caïres, garantissant l'absence d'incidence.</p> <p>Les ouvrages de sortie des bassins comporteront une cloison siphonide pour piéger les flottants et une grille. Une vanne de confinement sera également réalisée en sortie d'ouvrage de bassin de rétention et permettra de confiner les eaux avant intervention rapide sur site si nécessaire. Des clapet-antiretour seront également installés sur les bassins aval, avant rejet.</p> <p>L'aménagement des bassins de rétention permet de réduire les concentrations en polluants par la décantation qui s'opère dans les ouvrages et de rejeter au milieu récepteur une eau de meilleure qualité.</p> <p>L'implantation des bassins de rétention vis-à-vis des niveaux de nappe a également été vérifié. Cette analyse confirme que tous fonds de bassin de rétention sont supérieurs aux niveaux mesurés de la nappe à proximité.</p> <p>Ainsi, toutes les précautions sont prises pour garantir que le projet ne nuira pas au principal captage de la ville.</p>	<p>Pas d'observation</p>
---------------------------------------	--	--------------------------



<p>CE : En France, les animaux domestiques sont très importants pour la population et les statistiques montre qu'un ménage sur 10 est propriétaire d'un chien, ramené à la ZAC de Mauguio, c'est donc au moins 74 chiens qui résideront sur la ZAC. Sans compter ceux venant des lotissements proches qui trouveront la ZAC particulièrement agréable pour promener le leur. Compte tenu que les propriétaires pourraient sûrement confondre les noues avec des « crottoirs » à chiens, c'est donc à terme et annuellement plus de cinq tonnes d'excréments, bactériologiquement non neutres, qui pourraient s'y trouver.</p> <p>Qu'est-il prévu sur la ZAC pour éviter cette pollution et/ou la limiter ?</p>	<p>Le nettoyage mécanique des rues intervient deux fois par mois sur l'ensemble de l'agglomération et cette fréquence devrait être étendue à la ZAC.</p> <p>Par ailleurs, un dispositif de police du nettoyage est actuellement mis en place pour répondre à un des axes politiques prioritaires définis par M. Le Maire. Au-delà de la répression (PV) des déjections « sauvages », des actions de sensibilisation sont mises en œuvre sur la commune de Mauguio-Carnon par les mêmes équipes de police. Les dispositifs et équipements de distribution de sacs plastiques dédiés ont en revanche dû être supprimés devant le développement du vandalisme.</p>	<p>Pas d'observation</p>
<p>CE : La proximité de la limite du captage en zone Nord-Est n'apparaît pas dans le projet des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, quelles sont les modifications pour sensibiliser le lotisseur que vous allez y ajouter ou bien la fiche du lot concerné dispose-t-elle de mesures particulières, si non, qu'elles sont les prescriptions que vous allez-y rajouter ?</p> <p>Des prescriptions particulières sont-elles prévues pour sensibiliser les personnels des chantiers ?</p>	<p>Lors des travaux, il est contractuellement prévu un SOPRE « Schéma Organisationnel du Plan de Respect de l'Environnement ».</p> <p>Ce document permet de sensibiliser les entreprises sur les moyens à mettre en œuvre pour prévenir des risques environnementaux propres à l'opération de la ZAC de la Font.</p> <p>En tout état de cause, une attention particulière sera portée aux zones de travaux situées les plus proches des périmètres de protection de captage où toute activité présentant un risque particulier de pollution sera proscrite.</p> <p>Cf réponse supra pour plus de détails concernant la proximité du captage</p>	<p>Pas d'observation</p>
<p>CE : Quelle sera la prescription des niveaux d'isolement acoustique de la façade imposés au futur constructeur par le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (ne figure pas dans le projet) ou par la fiche du lot ?</p>	<p>Dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolation de 30dB(A) pour les chambres.</li> <li>• Isolation de 35dB(A) pour les autres pièces des logements.</li> <li>• Isolement acoustique performant (38 dB(A)) sur les façades exposées au bruit (voirie classée) et dispositions intérieures pour protéger les chambres en les éloignant de cette exposition.</li> </ul>	<p>Pas d'observation</p>
<p>Terres agricoles</p>		
<p>Mme Le Pazétour, si la Zac se fait au détriment de terres agricoles, le niveau d'exigence et d'études préalables de conception démontrent la volonté d'utiliser l'espace d'une manière efficace et dans une stratégie de développement durable. Le foncier est donc considéré comme une ressource précieuse à préserver.</p>	<p>Vu</p>	<p>Pas d'observation</p>
<p>Mme Le Flem : Il est utile d'avoir des logements nouveaux pour les jeunes mais il faut aussi avoir des terres agricoles pour une alimentation saine et bio.</p>	<p>Vu</p>	

Mme Dratwa : Le développement d'une agriculture biologique sans utilisation de pesticides dans les champs alentours nous a rassuré.	Vu	
M. Gil, La réduction du périmètre permettra la mise en valeur de projets agricoles intégrant des notions d'écologies et de développement durable qui valorisera ce secteur trop occupé par du cheval et pas vraiment exploité par des agriculteurs.	Vu	
Le groupe N°1 : la nécessité de conserver les terres agricoles a été donnée par le préfet de région le 06/01/2018.	<p>La problématique de préservation des terres agricoles doit être appréhendée à une échelle supra-communale comme celle du SCOT ; document de planification à qui revient l'obligation de fixer des objectifs en matière de limitation de consommation de l'espace. La ZAC de la Font de Mauguio est inscrite au SCOT en vigueur tout comme dans le SCOT en révision, dont le projet a été arrêté le xx 2018. Dans le SCOT arrêté, il est important de rappeler quelques chiffres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La baisse du taux annuel de croissance démographique qui est passé de 1,4% à 0,6%, se rapprochant ainsi des dernières projections de l'INSEE ;</li> <li>• La maîtrise de l'objectif de consommation foncière à vocation résidentielle, qui est passé à 45 ha (3 ha par an contre 12 ha auparavant), soit une réduction de plus de 75 % de la consommation d'espaces, par rapport aux surfaces consommées entre 2009 et 2019 ;</li> <li>• La maîtrise de l'objectif de consommation foncière à vocation économique, qui est passé à 59 ha (4 ha par an contre 6.5 ha auparavant), soit une réduction de 39 % de la consommation d'espaces, par rapport aux surfaces consommées entre 2009 et 2019 ;</li> <li>• La prise en compte du renouvellement urbain, en effet, le SCOT privilégie l'urbanisation au sein des tissus urbains et villageois déjà constitués ; et notamment à proximité des équipements, des services et des commerces et dans les secteurs desservis par un réseau de transports en communs présent ou à venir. Pour ce faire, à minima 60% du potentiel global des logements (soit 2 400 sur 3 900 logements) sera réalisé sous forme de réinvestissement / renouvellement urbain.</li> <li>• La prise en compte de la notion de point mort démographique (dessalement des ménages qui exige une production de logements sans engendrer de croissance démographique) ;</li> </ul> <p>C'est sur ces éléments susvisés que la CDPENAF et la Chambre d'agriculture ont émis un avis favorable sur le projet de SCOT en date des 4 et 15 octobre 2018. La CDPENAF, parmi les points positifs du SCOT, relève l'effort de réduction de consommation de l'espace – 75% - alors que l'objectif légal était de 50% ainsi que les efforts de densification. La Chambre d'agriculture, parmi les secteurs qu'elle cite comme pouvant</p>	<p>Si la ZAC de la Font de Mauguio semble cohérente avec le futur SCOT, <b>elle dépend du SCOT de 2011</b> qui ne satisfait pas à un de schéma de cohérence territoriale approuvé après la promulgation de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.</p> <p>(PJ n°20 et 20 bis RENMA) Nota ces références concernent le projet de SCOT 2018 et n'ont aucune valeur pour le SCOT actuel.</p>
Anonyme Obs web N°25-N°66, M. Dumazer, trouve dommage de sacrifier 19 ha de terres agricoles.		
Mme Gres, M. Marra constate la suppression d'un territoire agricole, terre nourricière en bordure d'agglomération, que cette zone est inondable et donc propice à la culture maraîchère. Qu'il faut aider les jeunes à s'installer en AB.		
Mme Peronne, Mme Pelletier : Ces terres riches pour l'agriculture doivent continuer à remplir leur rôle nourricier.		
M. Hoarau il y a une forte demande d'installations de jeunes agriculteurs. Loger les jeunes c'est bien, leur permettre d'exercer une activité c'est mieux.		
Mme Deter : Les terres agricoles ne sont pas toutes équivalentes, pourquoi détruire de si bonnes terres, irriguées et à proximité des centres urbains alors même qu'on demande d'augmenter la production de proximité ?		
Anonyme Web N°52 : Bétonner 19 hectares de terre rouge, c'est la meilleure terre pour le maraîchage, c'est un scandale de nos jours.		
Observation web N°80 Le projet de la Font de Mauguio en est une illustration parfaite de l'artificialisation des sols au détriment de la terre agricole.		

<p>M Bak La protection des terres agricoles d'une grande qualité et qui a bénéficié de forts investissements pour l'irrigation doit être une Priorité</p>	<p>être problématiques par rapport aux enjeux agricoles, ne cite à aucun moment la ZAC de la Font de Mauguio sur la commune de Mauguio.</p>	
<p>M. Liautard Ce projet va à l'encontre des orientations actuelles de préserver les espaces agricoles de qualité.</p>	<p>Cf. Avis CDPENAF et Chambre d'agriculture ci-joint (<b>PJ n°20 et 20 bis</b>)</p>	
<p>M Bak Les terres agricoles cultivées de manière responsable, sans pesticides ni engrais chimiques de synthèse selon les principes de l'agriculture biologique pourront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• satisfaire les besoins d'une alimentation saine,</li> <li>• protéger la nappe phréatique vulnérable et vitale pour l'alimentation en eau des habitants de Mauguio (forages des 13 Caïres et des piles déjà classés prioritaires pour la préservation de la qualité de l'eau),</li> <li>• participer à la préservation de la biodiversité naturelle,</li> <li>• répondre aux impératifs de la transition agroécologique.</li> </ul>	<p>Il est utile de rappeler que le secteur de la Font de Mauguio est classé en zone d'urbanisation future au POS puis au PLU depuis 1995. Fin 2017 la commune de Mauguio Carnon a pris la décision de diminuer le périmètre de la ZAC de 32 à 19 ha pour tenir compte du futur PPRI qui classe désormais 15 ha du secteur de la Font de Mauguio en zone d'aléa inondation.</p> <p>Cet effort est également à mettre en perspective avec le PLU actuellement en vigueur sur Mauguio. Adopté en 2006, le PADD fixait un objectif de 22000 habitants à l'horizon 2015 dont 17500 pour la polarité de Mauguio qui aujourd'hui en compte 13 800. Donc même avec l'arrivée de la ZAC avec ses 1500 habitants à terme, l'objectif des 17500 ne devrait pas être atteint. On peut donc affirmer que si le rapport de compatibilité de la ZAC s'exerce avec les documents d'urbanisme en vigueur, le projet dans sa conception et son évolution récente en terme de périmètre et de rationalisation de la consommation d'espace a pris en compte les documents de planification et enjeux à venir.</p> <p>Par ailleurs à l'échelle communale, il est important d'apporter quelques éléments d'objectivité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si le PLU avant sa révision en 2006 comportait 7% du territoire en zone d'urbanisation future, la révision a conduit à n'en comptabiliser plus que 1,4% soit 73 ha au total. Avec l'application du futur PPRI, la diminution du périmètre de la Font de Mauguio et le déclassement de certaines zones, ce chiffre tombera à 53 ha soit 1% du territoire terrestre</li> <li>• la Surface Agricole Utile depuis 1988 est plutôt stable (2590 ha en 2010 soit 51% du territoire communal terrestre et 2450 en 1988 malgré une hausse en 2000); ce qui signifie que le potentiel agricole à Mauguio est plutôt bien préservé. Un autre paramètre est à relever : la Production Brute Standard (PSB) augmente : 14 096 k€ en 2000 et 14 654 k€ en 2010.</li> </ul>	<p>Si la ZAC de la Font de Mauguio semble cohérente avec le futur SCOT <b>elle dépend du SCOT de 2011</b> qui ne satisfait pas à un de schéma de cohérence territoriale approuvé après la promulgation de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.</p>
<p>Mme Munsch des terres agricoles fertiles spoliées : l'étude préalable sur l'agriculture et l'analyse de l'impact sur les exploitations et les terres agricoles du secteur n'a pas été réalisée.</p>		<p>(PJ n°20 et 20 bis RENMA) Nota ces références concernent le projet de SCOT 2018 et n'ont aucune valeur pour le SCOT actuel.</p>

<p>Anonyme Obs web N°48 – N°55, Mme Crinier-Pichereau : 11 hectares sont pris par la compensation, il sera seulement possible de laisser paître quelques animaux alors quel est <b>projet agro écologique</b> pour la ville ?</p>	<p>Sur les 11 ha, 10 ha sont en compensation environnementale et permettront de fournir du fourrage et du pâturage extensif selon un cahier des charges strict, donc à destination agricole. 1 ha</p>	<p>Pas d'observation (PJ n°21 RENMA)</p>
<p>M Bak <b>Projet agroécologique</b> : En décembre 2017, la synthèse de la participation du public (Modification du périmètre de la ZAC de la Font de Mauguio – Synthèse de la participation du public – Novembre 2017), fait état d'un projet agroécologique fondé sur la restitution à l'agriculture de 15 ha de terres suite à la réduction de la surface des zones à urbaniser.</p>		

<p>La seule mention d'un tel projet agricole n'apparaît qu'incidemment à la page 29 du dossier d'autorisation environnementale, pièce 5 – résumé non technique de l'étude d'impact pour signifier son abandon pour cause d'exclusion des « 15 ha initialement compris dans le projet de la ZAC ».</p> <p>Cet abandon mérite une explication : un projet de 15 ha dédiés à l'agriculture qui disparaît sans même avoir été évoqué dans les documents antérieurs de projet de la ZAC de 32 ha !</p>	<p>seront dédiés à un projet de permaculture pour lequel un bureau d'études spécialisé Terreauciel a été missionné (cf. Lettre de commande – Cf <b>PJ n°21</b>).</p>	<p>Pas d'observation (PJ n°21 RENMA)</p>
<p>Mme Guidault : Que sont devenus les 15 Ha d'<b>agroécologie</b> annoncés par M. le Maire en septembre 2017 lors de la réunion publique au sujet de la Font de Mauguio.</p>		
<p>Anonyme Obs web N°47, M. Wagenheim, considèrent que le projet va à l'encontre des directives du PAC du SCOT du pays de l'Or en prélevant des terres agricoles.</p>	<p>Cf réponses supra sur le SCOT</p>	<p>La Zac de la Font de Mauguio est citée dans le SCOT de 2011</p>
<p>Mme Deter Trouve que le bétonnage est incompatible avec les directives du SCOT.</p>		
<p>Mme Crinier-Pichereau : Je ne vois aucune <b>compensation agricole</b> comme le précise la loi. L'or Aménagement dans un courrier du 30/07/18 adressé à Mr le Préfet propose que l'étude agricole qui doit être revue suite à l'arrêté pris par Mr le Préfet en 2017, soit distincte de l'enquête environnementale. Cette étude doit être menée avec la chambre d'agriculture et ne doit pas être dissociée de l'étude environnementale dont fait l'objet cette enquête publique.</p>	<p>La procédure attachée à l'étude préalable agricole et à la définition des mesures compensatoires agricoles est actuellement en cours et en aucun cas le maître d'ouvrage n'entend se dispenser des obligations qui sont les siennes en la matière à la réglementation applicable. Les démarches nécessaires ont été entamées : il convient de se référer à la réponse à la rubrique ci-dessous pour plus de détails quant à leur déroulement.</p>	<p>La séquence Eviter-Réduire - Compenser n'a pas été finalisée : Sur le plan environnemental l'autorisation ne peut être effective qu'après détermination de cette séquence</p>
<p>EELV Bourguet Zina, considère qu'il s'agit bien de 19 hectares de terres cultivables, de très bonne qualité et irriguées. Les services de la préfecture ont exigé des <b>mesures compensatoires</b> à l'hectare près (et non pas à partir de 5 hectares), nous demandons donc que soit joint à ce projet un impact précis et compensatoire correspondant à l'ensemble de la surface urbanisée, soit 19 hectares qui sont en réalité retirés à l'agriculture.</p>	<p>S'agissant du lien de l'étude préalable agricole avec l'étude d'impact et l'enquête publique, l'article D112-1-20 du Code rural et de la pêche maritime dispose que « <i>les documents évaluant les impacts des projets sur l'environnement prescrits par le code de l'environnement tiennent lieu de l'étude préalable prévue à l'article D122-1-19 s'ils satisfont à ses prescriptions</i> ».</p>	<p>Il est par ailleurs de l'intérêt général de protéger les terres agricoles, l'utilisation dans l'urbanisme est irréversible.</p>
<p>Mme Combarous, (SPPEF), considère que comme le précise la lettre d'information du SYMBO du 18 octobre 2018 (pages 4 &amp; 5) la zone du projet est doublement éligible : aux contrats environnementaux sur 5ans, au programme de reconquête de la qualité des eaux brutes autour des captages prioritaires et donc que ces 19 ha sont les terres les plus favorables à l'agriculture et que leurs suppressions ne sont pas de l'aménagement durable.</p>	<p>Ces dispositions établissent effectivement un lien entre les deux procédures que sont l'étude d'impact d'une part et l'étude préalable agricole d'autre part, bien qu'elles relèvent de deux procédures différentes. Toutefois, ce lien comme l'indique la rédaction de l'article précité, est conditionnel et ne rend en rien cette inclusion obligatoire. L'étude d'impact peut ainsi tenir lieu d'étude préalable agricole seulement si elle contient l'ensemble des éléments nécessaires à celles-ci.</p>	<p>(Suite page suivante)</p>
<p>M Bak <b>Impact sur les activités agricoles</b> : Les documents de planification auxquels les dossiers font référence sont des documents</p>	<p>Le Code de l'environnement n'établit d'ailleurs aucun lien entre le contenu de l'étude d'impact, celui de l'étude préalable agricole et le</p>	

<p>anciens. Le ScoT et le PADD ont élaborés en 2011, Ils ne tiennent pas compte des initiatives récentes prises dans des lois ALUR et LAAF pour que les collectivités veillent au nécessaire équilibre entre développement urbain et préservation du foncier en posant « comme ambition de réduire la consommation des terres agricoles de 50 % d'ici à 2020. » La décision du préfet d'avril 2017 de réduire le seuil pour la surface prélevée à 1 ha, n'a pas été prise en compte. Ce qui a permis au maître d'ouvrage de s'affranchir du décret n°2016-1190 qui rend obligatoire et à la charge du maître d'ouvrage une étude préalable sur l'agriculture et une analyse de l'impact du projet sur les exploitations et l'activité agricole du secteur.</p> <p>Il est inexact de conclure que la surface prélevée de manière définitive était inférieure à 5 ha. La comparaison entre les images satellites (de 2014 à 2016) et la cartographie des zones impactées retenue par la SPLA illustre l'absence de prise en compte de surfaces cultivées au sud de la zone du projet.</p> <p>Si l'étude préalable agricole n'a pas d'obligation à être présentée en enquête publique, les éléments qu'elle apporte et les <b>mesures de compensation agricole</b> devraient y figurer après avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et du préfet.</p>	<p>dossier d'enquête publique environnementale. L'étude préalable agricole, tout comme l'avis du Préfet, ne constituent ainsi ni des pièces obligatoires de l'étude d'impact, ni des pièces obligatoires de l'enquête publique unique.</p> <p>Dans une instruction technique ministérielle du 22 septembre 2016 relative à l'application du décret relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation, le ministère de l'agriculture confirme lui-même que « <i>l'étude préalable n'est pas soumise à l'enquête publique</i> » et que son inclusion au dossier d'enquête est une simple possibilité (et non une obligation).</p> <p>En vertu du principe d'indépendance des législations, il n'existe donc aucune obligation à faire figurer l'étude préalable agricole et les mesures compensatoires associées au sein de l'étude d'impact et de les soumettre à enquête publique, celles-ci ne conditionnant aucunement les décisions qui pourront être délivrées à l'issue de cette dernière (DUP, cessibilité et autorisation environnementale). En effet, les mesures compensatoires feront l'objet d'un avis distinct et autonome. L'aménageur tient par ailleurs à préciser qu'il s'est assuré de la faisabilité de cette gestion distincte par consultation de son conseil juridique (<b>cf PJ22</b>).</p> <p>En réponse aux observations ci-contre concernant l'ancienneté des documents de planification auxquels le dossier fait référence et plus particulièrement du SCOT, il est ici précisé que celui-ci fait actuellement l'objet d'une révision et que le projet, dans lequel la ZAC de la Font de Mauguio demeure inscrite, a fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF en date du 4 octobre 2018 (<b>Cf PJ20bis</b>).</p> <p>Ce même projet de SCOT a également fait l'objet d'un avis favorable en date du 15 octobre 2018 de la part de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault (<b>cf PJ20</b>). f. supra pour plus de détails</p> <p>Concernant enfin la référence au SYMBO, le maître d'ouvrage entend renvoyer à l'avis technique favorable en date du 30 octobre 2018 sur le projet d'aménagement de la ZAC de la Font de Mauguio et son dossier d'autorisation environnementale (<b>Annexe N°15</b>)</p>	<p>Voir observations ci-dessus</p> <p>(PJ22 RENMA) (PJ n°20 et 20 bis RENMA) Nota ces références concernent le projet de SCOT 2018 et n'ont aucune valeur pour le SCOT actuel.</p> <p>(</p>
<p>Une étude d'impact sur l'activité agricole bâclée. LFCDPDLOR constate qu'il n'a pas été présenté au public la déclinaison des <b>mesures compensatoires</b> dues à la suppression des 19ha de terres agricoles et que l'Or Aménagement veut obtenir le droit d'exproprier une entreprise de prestations agricoles, implantée à l'intérieur du périmètre de la ZAC avec un nombre d'emplois et un chiffre d'affaire annuel très significatif.</p> <p>LFCDPDLOR demande à ce que l'étude d'impact soit complétée par l'étude préalable agricole prescrite par le code rural et de la pêche maritime puis soumise à l'examen du public dans les mêmes conditions préalables à la déclaration d'utilité publique du présent projet.</p>		

<p>CE : Conscient que le dossier a été déposé très peu de temps après la décision du préfet concernant les terres agricoles, je demande les mesures compensatoires prévues pour les terres agricoles utilisées par le projet ou la lettre de mission donnée pour cette étude et un point précis sur ce dossier.</p>	<p>Le maître d'ouvrage a missionné la Chambre de l'Agriculture de l'Hérault en vue de la mise à jour de l'étude préalable agricole et de la définition des mesures compensatoires agricoles par lettre de commande en date du 7 août 2018 (<b>cf PJ n°23</b>).</p> <p>Cette étude est actuellement en cours de finalisation. Ainsi, sa première partie a pu être rédigée (description du projet et délimitation du territoire concernée, analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné et étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire). Suite à une réunion de travail qui s'est tenue le 23 octobre 2018 dernier avec la Chambre de l'Agriculture et un représentant du service Agriculture Forêt de la DDTM, une réunion de concertation avec les structures professionnelles agricoles a été programmée le 15 novembre 2018 prochain afin d'échanger sur les mesures compensatoires pouvant être proposées et mises en place afin de répondre au plus près aux besoins des acteurs agricoles au regard des effets relevés.</p> <p>La restitution de l'étude agricole préalable et son dépôt en préfecture est envisagée pour le début du mois de décembre 2018 pour un passage à la CDPENAF du 3<sup>ème</sup> mardi de janvier 2019.</p>	<p>Bien pris en compte (PJ 23 RENMA)</p>
---	---	--

Données pédologiques		
<p>M Bak Aucune étude pédologique détaillée sur la nature et les aptitudes culturales des sols n'a été demandée par la Mairie comme le stipule la page 7 de l'étude agricole menée par la Chambre d'Agriculture. Dans les zones cultivées comme celle de la Font où la végétation ne peut permettre de caractériser les zones humides, seules l'observation in situ des différentes formes de l'hydromorphie du sol permet la détermination des zones humides. Des sondages pédologiques auraient été réalisés, mais on ne trouve aucune trace de leur description et de leur nature (voir pages 48 et 231 des annexes du dossier d'autorisation environnementale).</p> <p>La présentation des résultats des sondages pédologiques et leur interprétation doivent figurer dans le dossier d'autorisation environnementale.</p>	<p>Une étude agro-pédologique a été réalisée en 2016 suite aux recommandations de la chambre d'agriculture, par le cabinet Sol Paysages, en complément des inventaires habitat/faune/flore réalisés par Naturalia</p> <p>Cf. étude ci-jointe (<b>PJ n°24 et 24 bis</b>)</p>	<p>L'étude a bien été réalisée (PJ 24 PJ24 bis RENMA)</p>
<p>Mme Munsch : une absence totale d'analyse des impacts sur l'écosystème sol</p>		

Biodiversité		
<p>Mme Blache et Pewandowski : la loi sur la biodiversité n'est pas respectée</p> <p>EELV Bourguet Zina. On se demande comment le préfet a-t-il pu accorder des dérogations d'une telle importance à la loi sur la biodiversité (interdiction de destruction d'espèces animales) alors que l'utilité publique du projet n'est pas démontrée et que le coût des mesures compensatoires est exorbitant.</p>	<p>Pour rappel, le CNPN en charge d'accorder ou de refuser les dérogations à la destruction d'espèces protégées est une instance indépendante.</p> <p>Le coût des mesures compensatoires peut paraître élevé mais à la hauteur des enjeux environnementaux</p>	<p>Pas d'observation</p>

Archéologie		
<p>M. Bouchet : Les conclusions des fouilles archéologiques prescrites par le Préfet ne sont pas connues. Les fouilles elles-mêmes ont-elles eu lieu ?</p>	<p>En ce qui concerne l'archéologie préventive, l'ensemble du périmètre de la ZAC a été diagnostiqué, à l'exception du foncier non maîtrisé par l'aménageur et faisant l'objet de l'enquête parcellaire. Il s'agit des diagnostics archéologiques réalisés par messieurs Roland Haurillon et Benoit Sendra de l'INRAP « La Font de Mauguio – Treize Caïres – tranche 1 (phase 1 et 2) » et « La Font de Mauguio – Treize Caïres – tranche 3 » prescrits par les arrêtés n°14-149/10248 du 21/03/2014 et n°17-71/11-11122 du 24/02/2017. A la suite de ces diagnostics, les services de la DRAC ont en effet considéré que les travaux d'aménagement envisagés étaient susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique et en particulier des vestiges du Néolithique et de l'époque romaine sur une partie seulement du périmètre concerné. Dans ces conditions, une prescription de fouille d'archéologie préventive a été notifiée par arrêté n°2017/428 en date du 6 décembre 2017 pour les seules ou parties de parcelles CE37, 49 et 62. Cette prescription a été suivie d'un arrêté n°76-2018-0233 d'autorisation de fouille d'archéologie préventive donnant autorité à la société Mosaïque Archéologie pour exécuter la fouille conformément aux prescriptions imposées par les services de l'Etat. Cette fouille a été réalisée entre le 03 avril 2018 et le 11 juin 2018. Le rapport de fouille est en cours de rédaction sous la supervision de la DRAC par la société Mosaïque Archéologie. Les procédures attachées à l'archéologie préventive ont donc bien été suivies et respectées conformément au Code du patrimoine et il pourra être procédé aux travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de ZAC sur les parcelles libérées de toute contrainte en la matière sous réserve de l'obtention des autres autorisations administratives et réglementaires nécessaires. Ces procédures seront également mises en œuvre pour les parcelles non maîtrisées à ce jour.</p> <p><b>Partie 0 Pièce 4 Pages 9 à 26</b> <b>(Cf PJ27)</b></p>	<p>Pas d'observation (PJ 27 RENMA)</p>
<p>LFCDPDLOR constate que le diagnostic a été réalisé pour partie et qu'en juin 2017 la DRAC a remis une carte des contraintes archéologiques concluant à la nécessité de lancer trois campagnes de fouilles et à compléter le diagnostic lorsque le reste des terrains serait maîtrisé. Nous apprenons aussi subrepticement que les terrains de l'assiette de la ZAC contiennent des vestiges archéologiques inestimables mais que les campagnes de fouilles ne sont mentionnées nulle part dans l'étude d'impact qui indiquent juste que seuls les travaux de terrassement peuvent être « <i>l'occasion de découvertes fortuites de sites, dont l'existence était ignorée jusqu'alors</i> »</p> <p>LFCDPDLOR demande donc que soit corrigé l'étude d'impact dans ce sens avec en annexes le rapport des diagnostics préventifs archéologiques établis à ce jour.</p>	<p>Cf. réponse ci-dessus</p>	<p>Pas d'observation</p>

Budget		
Anonyme Obs web N°41 : Quelles sont les recettes de ces investissements et leurs bénéficiaires ?	Les recettes proviennent de la vente des terrains et charges foncières. Elles représentent un total actualisé de 34 309 k€ HT. Les recettes servent à financer les dépenses de l'opération (acquisitions foncières, études, travaux, frais financiers, honoraires de MOE et de MOA ...) et à participer au financement des équipements publics générés par l'arrivée de nouveaux habitants (dont le groupe scolaire).	Pas d'observation
M. Albertini : quel est le coût de cette création, sera-t-il correctement financé ? Quel est le montant de l'endettement de la commune.	Le total prévisionnel des dépenses supportées par la ZAC est estimé à ce jour à 34 079 K€. Il sera financé en partie par l'emprunt et/ou ligne de crédit et avances de la SPL l'Or Aménagement (11 870 K€) et le solde par l'autofinancement, c'est-à-dire par les cessions de terrains réalisées au fur et à mesure du déroulement de l'opération. Ces emprunts sont contractés par la SPL L'Or Aménagement au nom de l'opération avec une garantie d'emprunt apportée par la commune à hauteur de 80% de l'emprunt. Tout ceci étant encadré par les ratios de la loi Galland. Il s'agit donc d'une opération débudgétisée qui n'appelle aucune participation de la commune. Le budget 2018 de la commune est disponible sur le site Internet de la ville.	Pas d'observation
Mme Munsch un argument faux sur les logements sociaux : le retard de Mauguio est tellement important que ce ne sont pas ces quelques logements qui épargneront la commune de devoir s'honorer des pénalités légales.	La ZAC de la Font de Mauguio constitue un élément clé dans la production de logements sociaux sur la commune de Mauguio-Carnon qui est actuellement déficitaire. En effet, elle porte à elle seule 40% de l'objectif de production de logements locatifs sociaux neufs attendue et prévue sur la durée du PLH 2015-2020. La réalisation de ces logements constitue donc l'un des éléments majeurs permettant à la commune de témoigner de son effort de rattrapage. En effet, il est rappelé qu'en cas d'efforts insuffisants avérés, une commune déficitaire ne remplissant pas son objectif triennal de rattrapage peut faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet du département, se retrouvant alors soumises à des sanctions supplémentaires (majoration des pénalités financières, ...).	Pas d'observation
M Blasch : Projet très onéreux pour le contribuable. LFCDPDLOR Un coût disproportionné par rapport aux résultats à atteindre. L'étude d'impact et ses annexes sont très laconiques sur le coût financier prévisionnel que représente l'aménagement de la Font de Mauguio. Le compte rendu annuel de la collectivité (CRAC) au 31 décembre 2017, établi par l'Or aménagement et approuvé par le conseil municipal de Mauguio lors de la séance publique du 1 <sup>er</sup> octobre aurait dû pour une parfaite transparence être annexé à l'étude d'impact pour que le public appréhende au mieux l'impact financier du projet sur les finances communales. Les recettes prévisionnelles estimées 34048k€ sont à notre sens loin de couvrir des dépenses déclinées dans le document présenté. L'objectif d'offrir du logement abordable en rapport avec le salaire moyen	La ZAC sera composée au final de 46% de logements aidés, 31% locatifs et 15% en accession abordable. A titre indicatif, les plafonds de prix de vente qui ont été fixés pour le logement abordable sont de 260 000 € pour une maison individuelle (terrain compris) et 3000 €/m2 habitable pour un appartement. Ces plafonds sont inférieurs aux seuils réglementaires de la zone A dans laquelle se situe Mauguio. L'offre en accession abordable s'adresse à des ménages dont les revenus relèvent du PTZ. Ces plafonds de prix ont été fixés en concertation avec l'ADIL qui réalise actuellement une étude sur le logement abordable pour le compte de l'agglomération du Pays de l'Or. (suite page suivante)	Pour un appartement à 180000€ avec un prêt de 108000€ sur 15ans à 700€ de mensualité, (dépendra du taux) suivi d'un prêt de 72000€ à taux zéro sur dix ans à 600€. C'est effectivement possible pour



d'un melgorien de 1800€/mois (INSEE 2017) nous semble intenable d'autant qu'au cours de la séance publique de pré commercialisation (durant l'enquête publique) il est fait état d'un logement de 100m2 à 300 000€. Nous ne pouvons que douter de la crédibilité du niveau ainsi surestimé des recettes prévisionnelles de cessions des terrains aménagés au regard des attendus du projet de la Font de Mauguio.	Les derniers programmes neufs sur Mauguio ont été commercialisés à 3700 €/m2. Les derniers terrains à bâtir en 2017 ont été vendus à 555 €/m2. Les terrains fléchés pour l'accession abordable seront vendus à 485 €/m2 et les appartements à 3000 €/m2 maximum. A titre indicatif, un jeune couple disposant du revenu médian peut faire l'acquisition de son 1er appartement de 60 m2. Il est éligible au PTZ aura une mensualité de 600 €/mois. Cf. simulation PTZ ci-joint sur la base du revenu médian de Mauguio (21 675 €/an) (Cf : <a href="http://anil.org/pre-taux-zero/">anil.org/pre-taux-zero/</a> )	un couple ayant 21675€/an, il lui restera 1100€/mois. L'accès à la propriété nécessite un engagement financier sur une longue durée, c'est un choix de vie.
Mme Monnin : qui pourra payer des appartements à 3000€/m2 sans s'endetter à vie ?		
Mme Munsch, le coût des logements ne permettra pas aux jeunes de Mauguio de s'installer.		
CE : Demande la communication du CRAC.	Cf. CRAC ci-joint ( <b>PJ n°29</b> )	(PJ 29 RENMA)
CE : Quelle sera le montant du financement attendu, pour chaque tranche de construction, des aides du département sur les PLAII et PLUS.et le montant attendu total (par tranche) de l'aide intercommunales attendue pour les PLAII (théorique 4000€/lgt). ?	Cf. Règlement d'intervention de l'agglomération du Pays de l'Or du 27/06/2018 du tableau des aides en <b>Annexe N°23</b>	Pas d'observation
CE : Quel est le montage financier du logement social et le coût envisagé	Les terrains dédiés au logement locatif social sont cédés à un prix minoré aux bailleurs sociaux (180€/m2 SDP au lieu de 515 € ht/m2 sdp pour le libre). La répartition des programmes de logements sociaux au sein de la 1ère tranche a été conçue de manière à éviter le recours aux montages en VEFA qui peuvent parfois aboutir à un surenchérissement du coût de revient des logements sociaux, avec une conception des logements qui ne correspond pas pleinement aux usages et besoins de leurs habitants.	Pas d'observation
CE : réitère sa demande d'un tableau des recettes fiscales espérées par tranche de mise en service de la ZAC ainsi que la suppression de la pénalité espérée (annexe 2).	Cf. tableau des recettes fiscales (part communale) estimatives, générées par la ZAC et par tranche ( <b>Annexe N°25</b> )	Pas d'observation
CE : Demande de détailler le coût des équipements publics de la ZAC (voirie, réseaux, divers) en précisant le montant de la participation de la commune ou les fonds reversés à la commune après aménagement.	Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC est actuellement en cours d'élaboration et fera prochainement l'objet d'une approbation par l'ensemble des collectivités concernées conformément aux articles R311-7 et R311-8 du Code de l'Urbanisme, savoir Commune de Mauguio-Carnon, Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et le Département de l'Hérault ainsi que les concessionnaires BRL, ENEDIS et GRDF (cf tableau récapitulatif – <b>Annexe N°18</b> ). A ce jour et sous réserve des approbations précédemment indiquées, l'ensemble des équipements publics prévus sont financés par la ZAC, à l'exception des deux	Pas d'observation

	<p>équipements suivants qui ne bénéficient pas dans leur totalité aux besoins des futurs habitants et usagers de celle-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reprofilage du fossé hydraulique Nord de l'Avenue Jean Moulin : 70% ZAC (environ 500 K€) et 30 % commune de Mauguio (environ 114K€)</li> <li>• Groupe Scolaire : 60 % ZAC (environ 4 7000 K€) et 40 % commune de Mauguio (environ 1 900 K€)</li> </ul> <p>Le bilan de l'opération à terminaison, tout comme son solde d'exploitation, est construit à l'équilibre. Ainsi, s'il ne génère aucune réversion de boni de l'aménageur à la collectivité concédant, il ne nécessite pas plus de participation du concédant au coût de l'opération. Cf réponses supra sur le budget</p>	
--	---	--

Commercialisation des lots		
<p>Anonyme Obs web N° 44 : La commercialisation des lots a commencé alors que les fouilles n'ont pas encore été effectuées.</p>	<p>Une réunion d'information sur la <u>pré</u>-commercialisation s'est tenue le 24/09 afin de présenter la 1ère tranche et les prix. Pour rappel, contrairement au régime des lotissements où la commercialisation des lots est rigoureusement encadrée par le code de l'urbanisme, la procédure de ZAC ne connaît pas de régime particulier de contrôle de la commercialisation des lots qui en sont issus.</p> <p>Ainsi, un terrain situé dans le périmètre d'une ZAC peut parfaitement faire l'objet d'une promesse de vente avant même l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.</p> <p>Dans un souci de transparence vis à vis des acquéreurs, le dossier de commercialisation disponible sur le site Internet de L'Or Aménagement indique explicitement en p8 que les compromis de vente seront passés sous condition suspensive d'obtention des dernières autorisations administratives (autorisation environnementale, ...). Celles-ci conditionneront donc la signature des actes de vente.</p> <p>Lors de la réunion du 24/09 il a été indiqué que les terrains de tranche 1 étaient aujourd'hui propriété de L'Or Aménagement et non « libres de l'enquête publique ». Si tel était le cas, les travaux auraient déjà pu déjà démarrer.</p>	<p>Par principe, cette réunion n'aurait jamais dû se dérouler pendant l'enquête publique !</p>
<p>Mme Crinier-Pichereau : L'or aménagement en présence de Mr Le Maire ont organisé une réunion pour la commercialisation du projet le 24 septembre 2018. Les dossiers de commercialisation sont disponibles sur le site de l'or aménagement depuis le 26/09/18 et devaient être déposés avant le 19 octobre 2018. Le tirage au sort pour l'attribution des lots aura lieu en Novembre. Les dates de commercialisation se déroulent en même temps que l'enquête publique.</p> <p>Pourquoi lancer une commercialisation avant même les résultats de l'enquête et la décision finale de Mr Le Préfet ?</p>		
<p>LFCDPDLOR, Mme. Gres Comment peut-on commercialiser des lots alors que l'enquête est en cours ?</p>		
<p>Mme Guidault Il est extrêmement choquant de se rendre à une réunion intitulée prévente de l'Or Aménagement alors que l'enquête avait commencé depuis une semaine et que le dépôt des dossiers devait se faire avant le 19 octobre, date de la fin de l'enquête publique. Alors que j'ai posé la question de savoir « ...comment pouvez-vous être certains d'une issue favorable au projet », il m'a été répondu « que tous les terrains de la tranche 1 sont libres de l'enquête publique. » Cette position a de fait induit dans la population que tout était déjà conclu et qu'il était alors inutile de s'exprimer lors de l'enquête publique.</p>		

Commerces		
M. Gil, l'intégration de bureaux et de commerces apportera une dynamique à ce quartier qui bénéficiera en plus d'équipements publics.	Vu	Pas d'observation
Mme Blache, M. Pewandowski, Anonymes Obs web N°44, N°48, N°58, M. Malavielle : Commercialisation hypothétiques des commerces alors que ceux du centre-ville ont du mal à vivre	La programmation des activités de la ZAC représente environ 2100 m2 sdp avec des services comme le pôle médical et des commerces en proportion limitée. 700 m2 environ pourraient être réservés pour une supérette qui pourrait correspondre à un lieu de regroupement de producteurs pour favoriser les circuits courts. Cette offre commerciale s'inscrit bien en complémentarité et non en concurrence avec les commerces du centre-ville et respecte la jauge préconisée par la CCI et reprise par l'étude de programmation de la ZAC p31, à savoir 1,2 à 1,5m2 de SDP / nouveau logement. <b>(Cf PJ n°6)</b>	Pas d'observation (PJ 6 RENMA)
Mme Crinier-Pichereau : Y-a-t-il aujourd'hui un projet précis pour les surfaces commerciales et d'activités ?		
Un programme commercial menaçant pour les activités existantes à proximité. LFCDPDLOR constate qu'on s'est affranchi d'un diagnostic préalable qui aurait fait immédiatement état des offres commerciales et de services pléthoriques existant à proximité quasi immédiate de la Font de Mauguio. LFCDPDLOR rejoint les inquiétudes de la CCI (Réunion des PPA du 21/06/18) à cet égard et demande que l'étude d'impact soit assortie d'une véritable étude commerciale avec appréciation objective de l'impact du projet sur la délimitation des différentes zones de chalandises actuelles.		
Santé publique		
Anonyme web N° 48 : Les bassins de rétention qui conserveraient des traces d'humidité pendant un certain temps feraient une prolifique nurserie pour les moustiques.	Les bassins de rétention sont conçus de manière à ce que la stagnation d'eau pluviale soit limitée au maximum. De plus, les revêtements en fond de bassin seront adaptés pour faciliter les écoulements. La pente en fond de bassin est continue entre le point haut et le point bas exutoire du bassin.  Par ailleurs, les mesures écologiques mises en œuvre dans le cadre du projet, en particulier celle consistant en l'aménagement de nichoirs pour les chauves-souris au sein de la ZAC, contribueront à limiter les éventuelles nuisances induites par certains insectes, dont les moustiques, pour lesquels les chauves-souris sont l'un des principaux prédateurs	Pas d'observation
Mme Combarous, (SPPEF) Les futurs résidents seront confrontés aux moustiques car habitants à proximité d'une zone naturelle humide, non traitée en permanence.		
CE Quel sont les mesures envisagées par la commune pour pallier cet inconvénient ?		
Réseau de communication		
CE : La mise en place des réseaux de télécommunication est-elle faite par le lotisseur ou par un fournisseur de télécommunication ? Avez-vous prévu de faire passer la fibre dans l'ensemble de la ZAC ?	L'aménageur n'a pas vocation à tirer les réseaux de téléphonie ou de fibre afin de ne pas fausser la concurrence entre concessionnaire mais mettra à disposition des futurs propriétaires en limite de parcelle sur l'espace public des gaines ou passages réservés aux communications électroniques (cuivre et fibre). L'aménageur mettra à disposition en limite de parcelle sur l'espace public des gaines ou passages réservés à la fibre, charge aux propriétaires de maisons individuelles ou aux promoteurs de macro-lots, conformément à l'article R111-14 du code de la construction et de l'habitation, d'équiper de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique les bâtiments d'habitation.	Pas d'observation

<p>CE : Est-ce que le central téléphonique MAU34 (34154MAU) qui devrait sans doute servir à raccorder l'ensemble de la ZAC a assez de lignes disponibles pour absorber la ZAC dans toutes ces phases ?</p> <p>Imposerez-vous pour les immeubles le précâblage de la fibre ?</p>	<p>Le concessionnaire ORANGE a été mandaté par l'aménageur pour réaliser une mission d'étude et de conseil sur les infrastructures du réseaux cuivre et Fibre Optique (cf PJ n°32). C'est dans le cadre de cette étude que les capacités du central téléphonique seront évaluées. Mais à ce jour et au vu des discussions menées auprès des techniciens d'ORANGE, la capacité de ce central semble suffisante.</p> <p>Concernant la seconde question, il s'agit d'une obligation légale des propriétaires ou promoteurs inscrite notamment à l'article R 111-14 du code de la construction et de l'habitation : <i>"Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. Pour les bâtiments groupant plusieurs logements situés dans les zones à forte densité, et dans les conditions définies par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et du ministre chargé des communications électroniques, l'obligation peut être portée jusqu'à quatre fibres par logement. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques. »</i></p>	<p>Pas d'observation (PJ 32 RENMA)</p>
---	--	--

Toilette Publique		
<p>CE Aucune toilette publique n'est mentionnée dans le projet.</p>	<p>Un bloc pourra être intégré dans le bâtiment du futur groupe scolaire qui donne sur la place</p>	<p>Pas d'observation</p>

Place de stationnement PMR		
<p>CE Quelques places ont été identifiés sur le plans fourni, pouvez-vous préciser le nombre de places totale qui sera réalisé sur la ZAC ?</p>	<p>Le nombre de place PMR prévu sur l'ensemble de la ZAC est le suivant :</p> <p>Tranches 1 et 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place PMR au niveau des stationnements du jardin n°1 ;</li> <li>• 2 places PMR sur la place ;</li> <li>• 2 places PMR sur le parking surpresseur ;</li> <li>• 1 place PMR au niveau des stationnements du jardin n°4 ;</li> <li>• 1 place PMR au niveau des stationnements du jardin n°6</li> </ul> <p>Soit un total de 7 places PMR sur les tranches 1 et 2.</p> <p>En respectant la même logique sur les tranches 3 et 4, nous aurons 1place PMR pour le jardin 7. La poche de stationnement au sud se situant en zone inondable ne sera pas accessible PMR.</p>	<p>Pas d'observation</p>

Bornes pour véhicules électriques		
<p>CE : Actuellement il est identifié quatre emplacements pour la recharge des voitures électriques dans la Zone Nord de la ZAC, combien d'autres emplacements sont prévus ?</p>	<p>Sur l'ensemble de la ZAC, il y aura 4 emplacements pour la recharge des voitures électriques, soit 2 bornes situées uniquement dans la zone Nord de la ZAC.</p>	<p>Pas d'observation</p>

Parcelle CD14 - UF1 - (Famille BEZENAS – COMBES) - Besoin ZAC : <b>9806m<sup>2</sup></b> restera : <b>0m<sup>2</sup></b>		
Parcelle CD16 - UF1 - (Famille BEZENAS – COMBES) - Besoin ZAC : <b>14905m<sup>2</sup></b> restera : <b>5119m<sup>2</sup></b>		
Parcelle CE29 - UF1 - (Famille BEZENAS – COMBES) - Besoin ZAC : <b>3529m<sup>2</sup></b> restera : <b>0m<sup>2</sup></b>		
M Bezenas Bernard et Madame Bezenas Françoise ne peuvent pas se prononcer sur la cession n'ayant pas eu de discussion sérieuse avec l'EPF et demande un accès agricole permettant le passage d'une moissonneuse batteuse pour le reliquat de la parcelle CD16 Mme Bezenas Hélène : Sans négociation à ce jour pour ce projet situé sur mon terrain, je ne puis donner caution à celui-ci. Mme Bezenas Régine et M Bezenas Jacques : A défaut de discussion sérieuse nous ne pouvons-nous prononcer sur la cession ou pas de notre terrain.	L'indivision BEZENAS a été contacté par l'EPF par courrier du 9 mars 2018. Elle y a répondu par courrier du 3 avril 2018 en indiquant désirer « avant toute prise de contact (...) de plus amples informations ». Ces propriétaires s'étant déplacés dans le cadre de l'enquête publique, ils ont pu prendre connaissance du dossier complet d'enquête publique unique qui avait pour objet d'informer le public. Des négociations amiables peuvent être poursuivies. Cf. plan accès engins agricoles. Le reliquat de la parcelle CD16 restera accessible soit depuis la voie principale de la ZAC, soit depuis le chemin déjà existant à l'Est. ( <b>Annexe N°17</b> )	Pas d'observation
Parcelle CD43 - UF2 - (SCI DE LA FONT DE MAUGUIO) - <b>Une construction</b> - Besoin ZAC : <b>5150m<sup>2</sup></b> restera : <b>0m<sup>2</sup></b>		
Néant		Pas d'observation
Parcelle CD27 - UF3 - (GFA DE LA FONT DE MAUGUIO) - Besoin ZAC : <b>10338m<sup>2</sup></b> restera : <b>0m<sup>2</sup></b>		
Parcelle CE30 - UF3 - (GFA DE LA FONT DE MAUGUIO) - Besoin ZAC : <b>2324m<sup>2</sup></b> restera : <b>0m<sup>2</sup></b>		
M Marcellin a été contacté par l'EPF mais n'a pas obtenu de proposition.	L'un des membres de GFA a été rencontré par l'EPF et le maître d'ouvrage le 5 avril 2018, rendez-vous au cours duquel il lui a été fait part du niveau de prix qui pouvait lui être proposé dans un cadre amiable. Oralement, ce propriétaire a fait comprendre que cette proposition n'était pas suffisante et que la décision revenait également aux autres membres de GFA dont il n'a pas été obtenu de retour à ce jour. Des discussions amiables ont donc été entamées mais n'ont pas encore abouties à ce jour.	Pas d'observation
Parcelle CE6 - UF4 - (GOMEZ) - <b>Une construction</b> - Besoin ZAC : <b>9149m<sup>2</sup></b> restera : <b>0m<sup>2</sup></b>		
Néant		Pas d'observation
Parcelle CC463 - UF5 - (SAS HECTARE) - Besoin ZAC : <b>48m<sup>2</sup></b> restera : <b>0m<sup>2</sup></b>		
Parcelle CC464 - UF5 - (SAS HECTARE) - Besoin ZAC : <b>82m<sup>2</sup></b> restera : <b>0m<sup>2</sup></b>		
Parcelle CC528 - UF5 - (SAS HECTARE) - Besoin ZAC : <b>83m<sup>2</sup></b> restera : <b>0m<sup>2</sup></b>		
Parcelle CD11 - UF5 - (SAS HECTARE) - Besoin ZAC : <b>2360m<sup>2</sup></b> restera : <b>0m<sup>2</sup></b>		
Parcelle CD12 - UF5 - (SAS HECTARE) - Besoin ZAC : <b>8700m<sup>2</sup></b> restera : <b>0m<sup>2</sup></b>		
Parcelle CE60 - UF5 - (SAS HECTARE) - Besoin ZAC : <b>237m<sup>2</sup></b> restera : <b>0m<sup>2</sup></b>		
Néant		Pas d'observation

<b>Parcelle CE61 – UF6 - (SERRE-SCHECK) - Deux constructions - Besoin ZAC : 3649m<sup>2</sup> restera : 0m<sup>2</sup></b>		
<p>M et Mme Serre signale que le hangar est l'outil de travail et que l'exploitation est toujours en activité et qu'à la retraite il compte conserver son statut de viticulteur avec la surface agricole autorisée. Que la maison constitue un revenu par sa location</p> <p>L'estimation de l'EPF ne leur est pas parvenue, les propositions de la mairie restent orales et insuffisantes pour retrouver les mêmes biens</p> <p>Ils considèrent que le projet pouvait être réalisable sans détruire les biens existants.</p> <p>Ils avaient demandé un échange avec un bien déjà construit mais n'ont eu aucune proposition.</p>	<p>Ces propriétaires ont été rencontrés avec le Maire en juillet 2017. Par la suite ils ont été rencontrés à 3 reprises pour leur proposer des solutions de relogement de leur locataire et réfléchir aux solutions de reconstitution de leur hangar agricole. Pour mémoire, ces emprises bâties sont indispensables au fonctionnement viaire de la ZAC car se situent dans l'axe de la voie principale qui débouchera sur l'avenue J. Moulin et se raccordera sur la voirie Nord destinée à terme à être raccordée au giratoire de la Louvade. Les négociations amiables se poursuivent.</p>	Pas d'observation
<b>Parcelle CD94 – UF7 - (Société en Nom Collectif MAUGUIO TERRAINS) - Besoin ZAC : 547m<sup>2</sup> restera : 0m<sup>2</sup></b>		
Néant		Pas d'observation
<b>Parcelle CD30 – UF8 - (PASTOR) - Une construction - Besoin ZAC : 2474m<sup>2</sup> restera : 0m<sup>2</sup></b>		
<p>M Weishaer-Pastor n'a jamais été contacté par le maître d'ouvrage et souhaite rencontrer un responsable sur son terrain</p>	<p>Ce propriétaire a contacté l'EPF suite à la réception du courrier de notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie. Une rencontre a eu lieu sur place le 07/11/2018.</p>	Pas d'observation

L'intégralité des observations a reçu une réponse du maître d'ouvrage.

### **3.4. Synthèse des remarques et observations des organismes consultés**

#### **3.4.1. Etablissement foncier d'Occitanie**

Réunion du 21/06/2018 : Souligne que le projet est une réponse aux besoins en logements sociaux identifiés.

##### **Observation du commissaire enquêteur :**

Cet élément est bien pris en compte dans l'étude et n'a pas été reprise dans le procès-verbal de synthèse des observations.

#### **3.4.2. Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault**

Réunion du 21/06/2018 : Le représentant indique qu'il ne s'agira pas de créer une polarité qui vienne concurrencer ce qui existe déjà au centre-ville, c'est le risque principal par l'implantation de cellules commerciales en entrée de ville et demande une vigilance sur le stationnement.

##### **Observation du commissaire enquêteur**

Ces éléments sont bien pris en compte dans l'étude, ils font déjà l'objet d'observations de particulier ou de groupe et n'ont pas été repris dans le procès-verbal de synthèse des observations.

#### **3.4.3. Chambre d'Agriculture de l'Hérault**

Conclusions de la chambre d'agriculture dans son avis d'avril 2016 sur l'ancienne surface du projet et donc **avant le Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016** :

A première vue, l'impact de l'artificialisation de cette zone peut apparaître négligeable. En effet 30ha par rapport à la taille de la commune (soit 0,4%) de la superficie communale) et une occupation du sol actuelle dominée par les friches ne semblent pas déterminant pour l'activité agricole.

Néanmoins, l'impact direct sur 5 exploitations au vu de la présence de bâtiments, de surfaces cultivées et de la présence du réseau d'irrigation conduisent à un impact non négligeable notamment si on se réfère au manque à gagner économique pour l'agriculture.

Enfin, malgré la surface actuellement cultivée de 3.6ha, la surface agricole reste importante et s'élève à 21,8ha. L'état actuel de friche étant uniquement lié à l'attente de construction de la zone.

Réunion du 21/06/2018 : Le représentant de la chambre d'agriculture a insisté sur une vérification du champ d'application du décret N° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensations prévues à l'article L112-1-13 et sur la nécessité d'une meilleure prise en compte de la séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC).

##### **Observation du commissaire enquêteur :**

La surface prise sur les terres agricoles de ce projet était initialement évaluée à moins de cinq hectares, est éliminée par le maître d'ouvrage, de la contrainte de l'article *D. 112-1-18.-I.-Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'article L. 112-1-3 (CRPM)*, dans le dossier **qui a été déposé quelques jours (28 avril) après la décision du préfet de l'Hérault (11 avril) de réduire la surface à seulement un hectare.**

Cette vérification a conduit au constat que ce projet était bien soumis au Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 (CF réponse de l'Or aménagement du 30 juillet 2018 Partie 3 Pièce O). La question n'a donc pas été reposée dans le procès-verbal de synthèse des observations au maître d'ouvrage qui a déjà missionné la chambre d'agriculture pour réaliser l'étude conforme à l'article D. 112-1-19.

#### **3.4.4. Le département**

Appelle l'attention sur la gestion des nouveaux accès, demande de favoriser les transports scolaires et s'interroge sur les accès agricoles et urbains.

##### **Observation du commissaire enquêteur :**

L'Or aménagement a répondu en séance et l'observation sur les accès agricoles n'a pas été reprise dans le procès-verbal de synthèse des observations au titre du département mais par un groupe et un particulier sur des accès en lien direct avec la ZAC.

#### **3.4.5. Direction départementale des territoires et de la mer**

Emet des observations :

- sur la rédaction de l'article 1AUB12 qui ne contient qu'un libellé « Pour les salles de spectacles, de réunions et de restaurant » et qu'il convient de reformuler dans le règlement pour les autres destinations.
- Sur le maintien du zonage AU des 14 hectares.

Evoque des questions de fonds :

Sur la réduction des hameaux en 2015 et la création de la zone pour permettre l'implantation d'exploitations agricoles en continuité des habitations. Les impacts doivent donc mener à une réflexion à intégrer dans le PLU.

Sur les logements sociaux, cela permettra un rattrapage mais qu'il convient de mettre en œuvre d'autres outils pour atteindre l'objectif.

##### **Observations du commissaire enquêteur**

Dans le dossier d'enquête, l'article 1AUB12 contenait un libellé complémentaire concernant « Pour les constructions à usage d'habitation ». L'observation a donc été bien prise en compte et n'a pas été reformulé dans le procès-verbal de synthèse des observations.

Pour le maintien du zonage AU, la question étant déjà reprise par de nombreuses observations, elle n'a donc pas été reformulée dans le procès-verbal de synthèse des observations.

#### **3.4.6. Autorité environnementale**

##### **Observations du commissaire enquêteur**

Les recommandations, toujours d'actualité de l'avis de l'autorité environnementale du 22 juin 2018, ont été reprises par des observations du commissaire enquêteur dans le procès-verbal de synthèse des observations.

#### **3.4.7. Avis du conseil national de la protection de la nature (CNP)**

Avant de donner un avis favorable, le CNPN avait demandé une attention particulière à la réussite des mesures compensatoires et à leur suivi, en partenariat avec la DREAL Occitanie et divers opérateurs de compensation, afin de répondre à l'objectif de non-perte nette de la loi biodiversité (2016).

##### **Observations du commissaire enquêteur**

La commune ayant décidé de recourir aux services du Conseil des Espaces Naturels (CEN) Languedoc Roussillon (lettre de déclaration d'intérêt du 25/04/2018 du CEN Languedoc Roussillon) qui en assurera la gestion pendant 30 ans ce qui offre une garantie de la qualité de la compensation dans l'avenir. L'observation de la CNPN n'a donc pas été reprise dans le procès-verbal de synthèse des observations.



#### **3.4.8. SYMBO**

Le SYMBO a été associé par l'Or aménagement tout au long de l'étude menée pour la ZAC et n'avait pas fourni d'avis pour le dossier mis à l'enquête publique.

L'avis favorable a été fourni le 30 octobre 2018 et est détaillé sur le plan technique en annexe N°15.

Fait à Lunel le 16 novembre 2018

Vincent Rabot  
Commissaire enquêteur  
Original Signé

**PAS DE TEXTE**

PREFECTURE DE L'HERAULT

\* \* \*

COMMUNE DE MAUGUIO

\* \* \*

### Conclusions et avis concernant

l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale unique du projet d'aménagement de la ZAC La Font de Mauguio, sur la commune de Mauguio au profit de la ville de Mauguio ou de son concessionnaire la Société Publique Locale l'Or Aménagement



### ZAC de la Font de Mauguio

Crédit photo l'Or Aménagement

**Délibération N°163 du 18/12/2017**, du conseil municipal de Mauguio, approuvant le dossier d'enquête publique unique préalable à une déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale de la ZAC la Font de Mauguio.

**Décision du tribunal administratif N° E18000103/34 en date du 25/07/2018** (Annexes N°1), désignant le commissaire enquêteur

**Arrêté N° 2018-I-922 du 16/08/2018** (Annexes N°2), portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale unique du projet d'aménagement de la ZAC La Font de Mauguio, sur la commune de Mauguio au profit de la ville de Mauguio ou de son concessionnaire la Société Publique Locale l'Or Aménagement.

Enquête publique de 33 jours du 17 septembre 2018 à 9h00 au 19 octobre 2018 à 17h00.

**DIFFUSION :**

Exemplaire 1 : Préfecture de l'Hérault  
Exemplaires 2, 3, 4 : L'Or Aménagement, Commune de Mauguio, EPF (remis à la préfecture)  
Exemplaire 5 : Tribunal administratif de Montpellier  
Exemplaire 6 : Commissaire enquêteur  
Site internet préfecture et mairie de MAUGUIO : 1 exemplaire PDF

## **1. Conclusions et avis motivés**

### **1.1. Observations communes sur le déroulement de l'enquête publique**

Conformément au code de l'environnement, l'autorisation environnementale a atteint le stade de l'enquête publique qui doit être réalisée par rapport aux dispositions du présent code sous forme d'une enquête publique unique ouverte par l'autorité administrative compétente. La désignation du commissaire enquêteur a été assurée dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement (Annexe N°1) en conformité avec l'article R131-1 du CECUP et compte tenu que l'enquête parcellaire était faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et en application de l'article R. 131-14 CECUP.

L'enquête publique a été ouverte et organisée par le préfet en conformité avec l'article L123-3 du code de l'environnement : Arrêté préfectoral, N° **2018-I-922 du 16/08/2018** (Annexes N°2), prescrivant une enquête publique unique du projet d'aménagement de la ZAC Font de Mauguio à l'Est du territoire de la commune de Mauguio, (32 jours avant l'enquête publique en conformité Article R123-9 du code de l'environnement).

L'ouverture de l'enquête s'est faite le 17 septembre 2018 à 9h00, comme stipulé dans l'arrêté préfectoral, sur le territoire de la commune de MAUGUIO, conformément au CECUP Article R112-9.

Le dossier d'enquête était conforme à chacune des réglementations citées au chapitre 1.4 du rapport et a été mis à la disposition du public, du 17 septembre 2018 au 19 octobre 2018, donc pendant 33 jours (supérieur au 30 jours imposés par l'article L123-9 du code de l'environnement), dans les locaux de la mairie de MAUGUIO. Compte tenu de la taille des plans la mise en place d'une table d'appoint pour la consultation aurait été la bienvenue. Mon souhait oral d'avoir un plan d'ensemble du projet à l'affichage sur un panneau à proximité du dossier d'enquête n'a pas été réalisé.

Les plans du programme d'aménagement (Partie 1 Pièces B et C) étaient détaillés et suffisamment compréhensibles. Ils comportaient cependant une erreur de dimensionnement des bassins de rétention qui n'avait pas d'incidence sur la compréhension des plans, ni sur les risques, les bonnes dimensions étant bien prises en compte pour le plan des travaux. Par ailleurs certaines pièces du dossier nécessitaient une loupe pour être lisible mais ces éléments n'étaient pas indispensables pour comprendre le projet.

En conformité avec le CECUP article R112-14 et L'article R123-11 du code de l'environnement, la préfecture a fait paraître les **annonces légales**, publiées dans la Gazette et le Midi-Libre le 30 août 2018, donc **18 jours avant** l'enquête et **rappelées** le 20 septembre donc **3 jours après** le début de l'enquête.

Conformément à l'article R112-15 du CECUP et l'article R123-11 du code de l'environnement : l'avis d'enquête publique était en place sur le panneau d'information de la mairie, dès le 1<sup>er</sup> septembre donc 16 jours avant l'enquête. De plus, la mairie de MAUGUIO avait publié sur son site internet l'avis d'enquête et mis des affiches sur la zone du projet. Le Maire a certifié l'affichage sur les 18 panneaux de la zone du projet le 31 août 2018 (17 jours avant le début de l'enquête Annexe N°17). **J'ai personnellement pu constater la réalité de cet affichage le 1<sup>er</sup> septembre 2018 donc 16 jours avant le début de l'enquête** et il était conforme à l'annexe N°8.

L'avis était bien publié sur le site internet de la préfecture 15 jours avant le début de l'enquête (Annexe N°4)

L'affiche était bien conforme à la dimension A2 et sur fond jaune, mais « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » ne respectait pas la hauteur de 2cm, cependant cette mention AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE des affiches étaient, pour les points 1-2-3-8-9-10-11-12-13-14-18 (voir plan affichage Annexe N°8) en bordure immédiate de la voie publique, parfaitement lisibles, pour les points 5-6-17 au maximum à 5m de la voie publique et lisible, pour les points 4 et 15 imposés par le commissaire enquêteur afin d'avoir une idée visuelle des limites de la ZAC situées en plein champs, il ne pouvaient pas être lisibles d'une voie publique même avec des caractères de 2cm de hauteur. Pour les points 7 et 16 sous le panneau ZAC de la Font de Mauguio, je ne me souviens plus de leur lisibilité.

Le procès-verbal de constat d'affichage, que l'or aménagement a fait réaliser le 8 novembre à partir de quinze heures 30, atteste que « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » était lisible de la voie publique jusqu'à la distance figurant entre parenthèse après le numéro de l'affiche : 2 (8,30m), 5 (6m), 16 (6,7m), 17 (7,5m), 18 (7,3m). Même en prenant la distance la plus faible de 6 m et en dehors du panneau 7 retiré par les travaux et de ceux en plein champs, **la lecture d'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE pouvait donc se faire de la voie publique**, de plus le constat d'huissier ne le précise pas, mais les photos fournies attestent que le ciel était nuageux et donc la lumière peu propice à une bonne lecture.

Pour le fait que des panneaux se situaient dans la zone de travaux, j'estime qu'il s'agit là d'une impossibilité matérielle justifiée conforme à l'article R123-11 – IV du code de l'environnement. L'erreur d'écriture dans l'affiche de l'avis d'enquête n'a pour moi pas d'incidence possible puisque le premier paragraphe mentionnait bien la mise en compatibilité du plan d'urbanisme de la commune de Mauguio.

**En conséquence, j'estime que l'affichage sur la zone du projet étaient très majoritairement lisible et a parfaitement respecté la volonté d'information imposée par le législateur.**

Une amélioration de l'information suggérée par email du 21 août à l'Or Aménagement et lettre du 1<sup>er</sup> septembre au Maire de la commune de Mauguio, pour mettre une information au format A3 sur les 14 panneaux d'information de la ville de Mauguio n'a pas été réalisée. Le public a cependant été informé de manière correcte, compte tenu, des annonces légales, de la publicité indirecte de l'article du Midi-Libre consacré à l'ADEC, de la densité des panneaux d'affichage lisibles autour de la zone (Annex N°8), de l'information sur le site de la commune (Annexe N°5) et dans le journal municipal N°11 (Annexe N°9), de **l'affiche au format A2 sur le panneau d'information extérieur de la mairie** et de l'affichage électronique (Annexe N°12).

L'enquête publique s'est déroulée du 18 septembre au 19 octobre soit pendant 33 jours. La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision de déclaration d'utilité publique et de cessibilité figurait dans l'arrêté préfectoral aux articles 11 et 12.

Conformément au CECUP article R112-22 et à l'article R123-8 du code de l'environnement, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur le 19 octobre à 17h00.

La possibilité d'obtenir à ses frais la communication du dossier d'enquête figurait dans l'article 5 de l'arrêté n°2018-I-922

La procédure de l'enquête publique s'est donc bien déroulée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au code de l'environnement.

## 1.2. Conclusions concernant la déclaration d'utilité publique :

Le chapitre 1.1 Observations générales sur le déroulement de l'enquête publique a montré que la procédure de l'enquête publique s'est bien déroulée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique à laquelle a été rajouté l'exigence de l'enquête publique du code de l'environnement

L'opération n'est pas encore compatible avec le document d'urbanisme mais le sera automatiquement si la déclaration d'utilité publique est prise.

*Le projet prévoit :*

- **Un pôle médical**

Le projet d'un pôle médical sur la ZAC, s'il se réalise, sera un plus, sans concurrence avec l'existant, par déplacement d'une infrastructure du centre-ville existante pour permettre un meilleur accueil des personnes à mobilité réduite (PMR) et offrir des services inexistantes sur la commune. L'intérêt général est avéré en particulier avec de nouveaux services et un accès aux PMR.

- **Une école**

Le groupe des familles en attente de logement social (cf tableau ci-dessous), représente en septembre 2018, 108 famille (56%) avec enfants pour 194 demande en attente (84% de logements sociaux de la ZAC), **c'est donc le seul groupe témoin qui représente seulement 26% des logements de la ZAC** de ce que pourrait être la population vivant sur la ZAC, le nombre d'enfants réparti entre 0 et 11 ans montre à l'évidence que la création d'au moins 6 à 10 classes envisagées devraient être effectivement nécessaires, maintenant ce sera peut-être au détriment d'autres classes sur la commune en fonction de la nouvelle carte scolaire. L'intérêt général de la réalisation d'une école sur la ZAC est avéré.

âge des enfants :	0-3	4-6	7-11	12-18	+18
Familles					
1 enfant : 52	15	6	12	12	7
2 enfants : 49	9	15	32	32	10
+3 enfants : 7	3	5	3	9	8
Total pour <b>26% de la ZAC</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>47</b>	<b>53</b>	<b>25</b>

- **Un parking**

Le parking au Sud de la ZAC dans la zone d'aléa permettra d'absorber les visiteurs de la ZAC et bénéficiera d'une signalétique spécifique, informant le public de son caractère inondable en cas de fortes pluies, comme c'est le cas dans de nombreux villages de l'Hérault. Comme ce parking est réalisé dans la dernière phase, il serait peut-être intéressant d'étudier sa non-inondabilité qui éviterait une pollution par une montée imprévisibles des eaux qui pourraient piéger plusieurs véhicules. Un système à base de caissons plastique permettrait l'inondabilité sous le parking et la protection des véhicules, libérant la commune de ce risque potentiel. Néanmoins l'intérêt de ce stationnement comportant un avertissement répond à une finalité d'intérêt général.

- **Des emplacements de parking visiteurs**

Le projet prévoit 411 places de parking public dont 206 places visiteurs comptant 19 places pour le covoiturage, 7 emplacements de stationnement PMR sont déjà localisés pour les tranches 1 & 2. Malgré le souhait de voir diminuer la voiture particulière, ces emplacements de

parking renforcés par la présence des places pour les PMR et des places pour le covoiturage sont d'intérêt général.

- **Des emplacements pour recharger des véhicules électriques**

Quatre emplacements de parkings permettront la recharge des véhicules électriques dans le parking situé au Nord de la RD24. Ces emplacements de recharges sont d'intérêt général.

- **Des arrêts de Bus**

La ligne 2 du réseau Transp'Or a été mise en service en juillet 2016 pour relier Mauguio au Tram à Odysseum. Après une faible fréquentation en 2016, elle a dépassé les 50 000 passagers en 2017. En octobre 2018, cette fréquentation a déjà été dépassée. Pour satisfaire une demande croissante, l'agglomération a remplacé les minibus par des bus de plus grande capacité et augmenté la fréquence. Cette ligne desservira la ZAC de la Font de Mauguio, elle permettra donc de limiter les déplacements en véhicules individuels et son intérêt général est indiscutable. Plusieurs arrêts sont prévus dans le périmètre de la ZAC.

- **Quelques commerces**

La ZAC prévoit la possibilité de quelques commerces (700 m<sup>2</sup> de sdp) non concurrentiel avec le centre-ville. Ces derniers ne sont pas arrêtés mais il pourrait y avoir une supérette intégrant un regroupement de producteurs pour privilégier les circuits courts. Ces commerces de proximité sont préconisés par la CCI pour environ 1,2 à 1,5m<sup>2</sup> de SDP/nouveau logement.

Cette offre non concurrentielle avec le centre-ville, pouvant intégrer des circuits courts, participeraient à l'intérêt général du projet en permettant aux résidents de profiter de ces commerces et de s'abstenir de tout déplacement motorisé dans certains domaines.

- **Des espaces pour les activités extérieures**

Les bassins de rétention sont prévus pour y permettre une activité extérieure et renforce l'intérêt général de ce projet. Le projet de jardin partagé en lien avec le projet de permaculture serait une excellente initiative.

- **Un cheminement doux**

La réalisation d'une piste cyclable, le long de l'axe principal et qui sera reliée aux pistes cyclables (Annexe N°24) existantes ou planifiés y compris celles à venir le long du canal et de la RD26, est d'intérêt général.

- **Des toilettes publiques**

Des toilettes publiques pourront être intégrées au sein du groupe scolaire et donneront sur la place. Cette infrastructure est indispensable pour un quartier avec commerces et doit être accessibles aux PMR. Ces toilettes sont d'intérêt général.

- **Des axes de circulations adaptés**

L'ensemble des axes de circulation est parfaitement adapté à la desserte des différents lotissements et l'axe principal doublé par un cheminement doux permettra une très bonne gestion des différentes possibilités de déplacement. Tous ces axes de déplacements sont d'intérêt général

L'étude de circulation du projet de ZAC (Partie 4 Pièce 7 Annexe 17 page34) a fait ressortir la nécessité d'aménager un carrefour giratoire au niveau du carrefour de Lansargues (RD24/RD24E8). La réalisation de ce carrefour, qui sera directement utilisé par la majorité des résidents de la ZAC et qui sera d'intérêt général, devrait être pris en compte par l'aménageur.

### *Sur le plan du budget :*

Dans sa note de synthèse de son budget 2018, la commune de Mauguio a évalué ses recettes de fonctionnement à la somme de 29 200k€ en baisse de 4,2% par rapport à 2017, les dépenses de fonctionnement sont estimées à 23 250k€ avec en plus une prévision de dotation aux amortissements et provisions de 950k€ et un virement à la section d'investissement de 5 000k€. Pour ce qui concerne les investissements les recettes sont évaluées à 18 832k€ avec un emprunt de 3 650k€. Les emprunts en renégociation auprès du crédit agricole ne dépassent pas le 958k€ alourdi d'un emprunt de 3 650k€, ce serait 4 607k€, inférieur au virement issu du fonctionnement et représentant moins de 10% du budget annuel 2018. Le budget de la commune est donc sain et **l'opération est financée par la SPL l'Or Aménagement** (11 870 K€) et le solde par la cession de terrains réalisées au fur et à mesure du déroulement de l'opération. La seule contrainte financière pour la commune est la garantie qu'elle apporte pour le prêt contracté par l'Or Aménagement.

Le seul risque financier pour l'Or aménagement qu'elle n'a pas identifié et comptabilisé, est la compensation agricole qui pourrait éventuellement être nécessaire pour les terres agricoles, mais cette dernière, si elle se réalise, sera au bénéfice d'actions sur la commune qui en bénéficiera donc indirectement.

Par ailleurs l'Or Aménagement participera à 70% pour le reprofilage du fossé hydraulique Nord de l'avenue Jean-Moulin et du groupe scolaire (Annexe N°18), c'est un avantage direct pour la commune.

Aucune augmentation n'est à craindre de la pénalité SRU en raison de l'effort de la commune pour augmenter la part des logements sociaux.

L'estimation espérée des rentrées fiscales entre taxe foncière et taxe d'habitation avoisinerait les 110 000 € en tranche 1, 140 000 € en tranche 2, 63 000 € en tranche 3 et 69 000 € en tranche 4. Donc à terme environ 382 000 €.

Il y a donc de nombreux avantages financiers pour la commune à la réalisation de ce projet, cette volonté de réalisation de logements sociaux lui évitera des pénalités et renforcera en plus la consommation locale.

### *Sur le plan du logement*

J'ai constaté en consultant les agences immobilières de Mauguio que les annonces sont très peu nombreuses que les prix sont très élevés, même pour un tout petit appartement nécessitant des travaux, en centre-ville et sans place de parking. Le programme d'aménagement mené par une société publique diminuera les coûts et permettra de réduire la pression foncière sur Mauguio en fournissant des logements adaptés et à un prix en dessous du marché actuel pour les acquéreurs et du logements locatifs de qualité comprenant de nombreux logements sociaux. L'acquisition d'un logement restera toujours une décision importante engageant des mensualités sur 15 à 25 ans mais toujours possible malgré des revenus limités.

La surface du projet de la ZAC est identifiée dans le SCOT 2011 pour permettre le développement urbain de Mauguio. La commune ne dispose que de peu de dents creuses et **les Zones 1AUL sont interdites d'habitations** dans le règlement du PLU. Il n'y a pas d'alternatives suffisantes pour atteindre l'objectif de 22 000 habitants en 2030 et rattraper le déficit en logements sociaux sans mettre en œuvre le projet de la ZAC de la Font de Mauguio.

Le **projet de SCOT 2018** prévoit la limite Est de la coupure d'urbanisation sur les limites de la crue centennale et jusqu'aux limites communales situées par ailleurs en zone inondable, (Révision SCOT Tome 2 page 30). la ZAC de la Font de Mauguio est bien dans ce périmètre.



La zone d'aménagement sera un ensemble immobilier, de 740 logements dont 230 à vocation sociale, cloisonné par de nombreux espaces verts ou publics atteignant 47% de la zone du projet grâce une densité de 39 logements à l'hectare permise par les logements collectifs. Cette densité est conforme au SCOT en vigueur. Les logements sociaux représenteront 31% ce qui est conforme au PLH de la communauté d'agglomération du pays de l'Or.

Le projet est en continuité avec l'urbanisation existante et peut donc bénéficier de toutes les infrastructures publiques et il disposera d'une desserte de transport public et d'un cheminement doux.

La commune de Mauguio Carnon est en fort déficit de logement social puisqu'il n'atteint que 4% du parc de logement. Grâce à ce projet il peut atteindre 6%, ce qui est une augmentation significative et qui montre la volonté de la commune de combler son déficit dans ce domaine, renforcé par le fait que la commune a déjà fixé le seuil d'obligation minimale de 30% de logement locatif social à partir de 6 logements sur la commune de Mauguio (en conformité avec le PLH, décision du conseil municipal N°101 du 3 août 2015). Actuellement plusieurs projets sont en cours de réalisation sur la commune pour augmenter la part de logement sociaux :

- Maison Pellisier 20 logements sociaux
- Rue Paul Fort 35 logements dont 11 sociaux
- Les Capitelles 78 logements dont 23 sociaux
- Résidence Le Clem 36 logements 11 sociaux
- Chemin Peyre Blanque 16 logements dont 5 sociaux
- Le clos de fortune 35 logements dont 11 sociaux
- Avenue Gaston Baissette 45 Logements dont 13 sociaux

Soit un total de 94 logements sociaux qui permettront de frôler les 7%.

Les études fournies dans l'enquête montre que l'offre actuelle du logement n'est plus adaptée aux besoins de la population, il y a un besoin de desserrement des ménages. Les logements de type T2 ne sont pas suffisant sur Mauguio. La réalisation des appartements sur la ZAC de la Font de Mauguio a bien pris en compte le besoin actuel de ce type d'appartement et il y aura de nombreuses possibilités de location.

### **1.3. Avis du commissaire enquêteur concernant l'utilité publique du projet**

Rappel : L'article 545 du code civil est : *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.*

La jurisprudence donne généralement cette définition : *une opération peut être légalement déclarée d'utilité publique si elle répond à une finalité d'intérêt général et si l'atteinte à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, l'atteinte à d'autres intérêts publics et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente.*

A laquelle on peut rajouter l'exigence que *l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine.*

Depuis le POS et sa transformation en PLU, le projet de la ZAC de la Font de Mauguio existe, il a été reconduit dans le PLU, il est identifié dans le PLH pour permettre de résoudre en partie le déficit de logement sociaux de commune.

Le projet de 740 logements veut permettre à la commune de Mauguio d'offrir des possibilités de logements aux melgoriens, estimés à 1100 logements à l'horizon 2030, sur la base d'une croissance démographique de 1% et d'une possibilité de densification à seulement 350 logements.

L'ensemble des parcelles sont nécessaires pour réaliser ce projet d'aménagement ambitieux et nécessaire au développement de la ville de Mauguio. Si on regarde simplement les parcelles avec constructions sur la partie Nord, actuellement à vocation agricole :

- la parcelle CE61 est destinée au lot 5a qui contiendra 35 logements à vocation sociale (location) et le passage de l'axe principal de la ZAC,
- parcelle CE6, la place publique et 22 logements à vocation sociale (location).

Tous ces éléments rendent indispensables l'acquisition de ces terres pour réaliser le projet. Pratiquement la totalité des autres terres agricoles demandées pour la création de ZAC sera utilisée pour du logement collectif, des axes de circulation ou des infrastructures indispensables : noues ou bassins de rétention. La ZAC est un ensemble cohérent tant du plan architectural que dans la programmation de son aménagement par tranche pour permettre à la ville de Mauguio de satisfaire le besoin des melgoriens en terme de logements dans les années à venir. Cette réalisation échelonnée aura surement un impact positif sur la disponibilité des autres biens qui seront sans doute un peu plus accessible.

Il a été montré dans le rapport ou dans les conclusions que :

- le projet est prévu de longue date et est conforme au PLH et au SCOT, cependant le SCOT actuel date de 2011 et ne satisfait pas à un de schéma de cohérence territoriale approuvé après la promulgation de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.
- si le projet a amené beaucoup de questions sur l'inondabilité de la zone, les études et le porter à connaissance de la préfecture garantissent que la population est à l'abri du risque inondation et qu'il n'y aura pas de nuisance dans ce domaine pour les lotissements riverains après la réalisation du projet.
- si le projet a amené beaucoup de questions sur l'utilisation de terre agricole il n'en reste pas moins d'intérêt général en raison son apport en logements sociaux et la qualité du projet montré dans les conclusions.
- la commune a cédé à l'Or Aménagement toutes les parcelles qu'elle possédait sur cette zone et a acquis tous les terrains nécessaires à la compensation environnementale (Annexe 10).
- les possibilités de solutions alternatives pour l'accueil de nouveaux habitants ou pour la création de logement sociaux dans la ville de Mauguio sont extrêmement réduites et ne permettraient pas d'atteindre les objectifs du PADD et du PLH.
- les diagnostics archéologiques sont bien pris en compte ainsi que les éventuelles fouilles.
- l'impact sur la circulation, en nuisance sonore, ne justifie pas un investissement d'un mur anti-bruit au frais du projet, mur, qui s'il était nécessaire, serait par ailleurs de la compétence du département.
- que les incidences sur la circulation routière existent mais qu'elles ne feront qu'augmenter une situation que le Département a déjà pris en compte par un ensemble de mesures à court terme. (voir chapitres des conclusion et avis sur l'autorisation environnementale)

Les terres agricoles de la ZAC de la Font de Mauguio sont de très bonne qualité et irriguées, de plus la surface de terre agricole n'est pas négligeable et l'état de friches peut être immédiatement annulé au printemps suivant.

La réalisation de la ZAC de la Font de Mauguio est bien d'intérêt général mais il est aussi de l'intérêt général de protéger les terres agricoles, de plus le SCOT actuel ne correspond pas à un de schéma de cohérence territoriale approuvé après la promulgation de la loi n° 2014-1170

du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, le dossier soumis à l'enquête n'a pas finalisé la séquence ERC dans ce domaine, la bonne foi de l'Or Aménagement qui avait missionné la chambre d'agriculture pour l'impact agricole et s'était dispensée d'une partie de séquence par une estimation des terres agricoles inférieure à cinq hectares a été prise de court par la décision du préfet de passer ce seuil à 1 hectare.

Après vérification, l'Or Aménagement a admis que le projet de la ZAC de la Font de Mauguio était bien soumise au Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 et à la décision du préfet du 11 avril 2018 et elle a immédiatement missionné la chambre d'agriculture pour réaliser cette étude d'impact agricole en conformité avec l'article D. 112-1-19 du code rural et de la pêche maritime.

**Compte tenu de la surface agricole en majorité irriguée qui sera prise par le projet, de l'impact sur des bâtiments à vocation agricole, des mesures de compensations pourraient être nécessaires. Seule l'étude de l'impact agricole peut permettre de répondre à ces éléments et déterminer si des mesures de compensations sont nécessaires au regard de l'intérêt général de garder ces terres agricoles.**

La ville de Mauguio est entourée par d'excellentes terres agricoles, au Sud et à l'Ouest par des zones inondables, au Nord par la ligne TGV, le canal du Bas Rhône et la zone artisanale, **il ne lui reste plus qu'un petit espace à l'Est pour s'étendre.**

On ne peut pas envisager de pénaliser une commune parce qu'elle n'a pas son pourcentage de logement sociaux et l'empêcher de s'agrandir avec un projet prévoyant 31% de logement sociaux, sur les terres immédiatement à proximité des infrastructures communales indispensables à sa population et déjà identifiées dans le PLU, le PLH et le SCOT pour des opérations d'urbanisme.

La réalisation de la ZAC du fait de, ses 230 logements à vocation sociale, ses 111 logements en accession abordable (lots individuels, logements collectifs et intermédiaires), sa nécessité pour permettre l'accueil des melgoriens jusqu'à l'horizon 2030, la qualité de l'environnement prévu pour ces logements, répond bien à une finalité d'intérêt général.

En conséquence, considérant que la société publique locale l'Or Aménagement a répondu à l'ensemble des interrogations ou des observations que le projet a amené, que ce dernier répond à une finalité intérêt général, que la commune n'a pas de contraintes budgétaires fortes et que le budget de l'Or Aménagement est équilibré mais présente un risque financier dû à l'absence de prévision d'une compensation agricole éventuelle, mais que cette dernière pourrait être prise en charge par la commune, bénéficiaire indirecte, compte tenu de ses ressources, que l'atteinte à la propriété privée n'est pas excessive au vu de l'intérêt que le projet apporte, que la commune ne dispose pas de solutions alternatives.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio du projet d'aménagement de la ZAC Font de Mauguio, sur la commune de Mauguio au profit de la ville de Mauguio ou de son concessionnaire la société publique locale l'Or Aménagement **SOUS RESERVE** que la société publique locale l'Or Aménagement ait déposé, auprès du service de la préfecture compétent, l'étude préalable agricole conforme à l'article D. 112-1-19 du code rural et de la pêche maritime.

#### **1.4. Conclusion concernant la mise en compatibilité du PLU de Mauguio**

Au cours de la réunion d'examen conjoint du 21 juin 2018, la DDTM avait fait deux observations :

- sur la rédaction de l'article 1AUB12 qui ne contient qu'un libellé « Pour les salles de spectacles, de réunions et de restaurant » et qu'il convient de reformuler dans le règlement pour les autres destinations.
- Sur le maintien du zonage AU des 14 hectares.

Et évoqué des questions de fonds :

Sur la réduction des hameaux en 2015 et la création de la zone pour permettre l'implantation d'exploitations agricoles en continuité des habitations. Les impacts doivent donc mener à une réflexion à intégrer dans le PLU.

Sur les logements sociaux, cela permettra un rattrapage mais qu'il convient de mettre en œuvre d'autres outils pour atteindre l'objectif.

Dans le dossier d'enquête, l'article 1AUB12 contenait un libellé complémentaire concernant « Pour les constructions à usage d'habitation ». L'observation a donc été bien prise en compte et n'a pas été reformulé dans le procès-verbal de synthèse des observations.

Pour le maintien du zonage AU, la question étant déjà reprise par de nombreuses observations, elle n'avait donc pas été reformulée dans le procès-verbal de synthèse des observations au titre de la DDTM.

Pour la question de fond concernant la réduction des hameaux en 2015 et la création de la zone pour permettre l'implantation d'exploitations agricoles en continuité des habitations, cette réflexion pourra être menée dans le cadre de la révision du PLU.

Pour les logements sociaux, la commune a déjà pris les mesures nécessaires et 94 logements sociaux sont actuellement en cours de construction ou livrables.

Il est certain qu'il aurait été plus logique de passer les reliquats de l'ancienne ZAC en zone A1, comme à l'Est de la zone, cependant la commune a déjà prévu la révision de son PLU dans un avenir proche, d'autant que le SCOT du pays de l'OR est actuellement en enquête publique, cependant ce non classement n'empêche pas la réalisation de la ZAC et les personnes ayant fait la remarque ont la garantie d'obtenir ce classement au cours de l'enquête publique concernant la révision du PLU, si ce n'est pas déjà proposé dans cette révision. Je ne doute pas que les melgoriens seront attentifs à ce changement de zonage.

Dans l'Article 1AUB11 ASPECT EXTERIEUR - Toitures :il était écrit : *Les garde de corps de sécurité en toiture sont interdits.*

J'avais donc demandé à l'Or Aménagement comment il pouvait concilier l'interdiction des garde-corps de sécurité en toiture avec le code du travail Article R4323-59, en particulier pour les toits plats des immeubles (éventuellement végétalisés) nécessitant des opérations de maintenance en toiture, débouchage des évacuations des eaux pluviales, réparation de climatisation ou d'aération centralisé, etc....

L'or Aménagement a donc précisé que le Cahier de Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères impose une remontée de l'acrotère de 1m, pour palier la nécessité de garde-corps de sécurité

Cette réponse a donc annulé toute réserve sur cette rédaction de l'article 1AUB11 ASPECT EXTERIEUR – Toitures.

La rédaction des autres articles de la Zone 1AUB, n'a pas appelé d'autres observations.

### 1.5. Avis du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU

Le maintien de la zone hors projet de la ZAC en zone AU, n'a pas d'incidence sur la ZAC et peut être corrigé lors de la révision du PLU.

Je ne vois donc aucune objection à la rédaction proposée de la mise en compatibilité du PLU que ce soit dans les plans présentés, l'OAP ou le règlement.

Il a été dit précédemment que je donnais un **avis favorable** à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio du projet d'aménagement de la ZAC Font de Mauguio, sur la commune de Mauguio au profit de la ville de Mauguio ou de son concessionnaire la société publique locale l'Or Aménagement **sous réserve** que la société publique locale l'Or Aménagement ait déposé, auprès du service de la préfecture compétent, l'étude préalable agricole conforme à l'article D. 112-1-19 du code rural et de la pêche maritime.

<p>J'émet donc un <b>AVIS FAVORABLE</b> à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Mauguio nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du font de Mauguio <b>SOUS RESERVE</b> que la réserve de la déclaration d'utilité publique ait été levée.</p>
--

## **1.6. Conclusions concernant l'enquête parcellaire**

Le Dossier Partie 2, en pièce jointe, concernant l'enquête parcellaire était conforme au CECUP article R131-3. La durée de l'enquête a respecté le CECUP article R131-4. Il a clairement identifié les propriétaires et les parcelles.

Le déroulement de l'enquête publique a été conforme à la législation et est détaillé dans le chapitre 1.1 observations communes sur le déroulement de l'enquête

L'identification des parcelles, des propriétaires et des surfaces étaient claires. L'utilisation prévue des surfaces bien que ne détaillant pas le type d'immeuble collectif et ne mentionnant pas la part de logement sociaux pour chaque parcelle était claire.

Conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation, la notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie a été faite à chacun des propriétaires par lettre recommandée avec avis de réception par l'Établissement Public Foncier (copie reçue par le commissaire enquêteur par email le 6 septembre 2018 pour un dépôt en date du 23/08/2018).

En raison de la non-distribution de la lettre recommandée de Mme Perles née Bézenas, la notification a été faite en double copie au maire, qui en fait afficher une sur le panneau d'information extérieur à proximité de l'affiche de l'avis d'enquête publique (constat d'affichage Annexe N°20). Je peux attester de cet affichage, vu au cours d'une mes permanences. Au cours du passage de la famille Bézenas le samedi 6 octobre, je leur ai signalé que Madame Perles n'avait pas reçu la notification individuelle et qu'elle en avait une à sa disposition à la mairie.

La commune a mis l'intégralité des parcelles qu'elle possède, sur la zone du projet, à la disposition de l'Or aménagement.

## **1.7. Avis du commissaire enquêteur sur la cessibilité des emprises foncières**

Il n'y a pas eu d'opposition majeure au cours de cette enquête, les propriétaires qui se sont déplacés ont tous demandé une juste compensation correspondant à la valeur de leur bien et des revenus qu'ils engendraient (voir chapitre 3.4 Synthèses des observations recueillies). Certains des propriétaires (texte en vert de la liste) n'ont pas jugé utile de faire part de leurs doléances au commissaire enquêteur au cours d'une permanence ou par une observation sur un des registres, ce qui laisserait entendre qu'ils sont en phase de décision positive à cette cession de parcelle.

La société publique locale l'Or Aménagement a déjà acquis les parcelles que possédaient la commune de Mauguio, obtiendra celles détenues par la communauté des communes du Pays de l'Or et détiendra donc 65% de la surface du projet. Il ne lui manque que les parcelles

CD14 - UF1 - (Famille BEZENAS – COMBES) - Besoin ZAC : **9806m<sup>2</sup>** restera : **0m<sup>2</sup>**  
CD16 - UF1 - (Famille BEZENAS – COMBES) - Besoin ZAC : **14905m<sup>2</sup>** restera : **5119m<sup>2</sup>**  
CE29 - UF1 - (Famille BEZENAS – COMBES) - Besoin ZAC : **3529m<sup>2</sup>** restera : **0m<sup>2</sup>**  
**CD43 - UF2 - (SCI DE LA FONT DE MAUGUIO) - Une construction - Besoin ZAC : 5150m<sup>2</sup> restera : 0m<sup>2</sup>**  
CD27 - UF3 - (GFA DE LA FONT DE MAUGUIO) - Besoin ZAC : **10338m<sup>2</sup>** restera : **0m<sup>2</sup>**  
CE30 - UF3 - (GFA DE LA FONT DE MAUGUIO) - Besoin ZAC : **2324m<sup>2</sup>** restera : **0m<sup>2</sup>**  
**CE6 - UF4 - (GOMEZ) - Une construction - Besoin ZAC : 9149m<sup>2</sup> restera : 0m<sup>2</sup>**  
**CC463 - UF5 - (SAS HECTARE) - Besoin ZAC : 48m<sup>2</sup> restera : 0m<sup>2</sup>**  
**CC464 - UF5 - (SAS HECTARE) - Besoin ZAC : 82m<sup>2</sup> restera : 0m<sup>2</sup>**  
**CC528 - UF5 - (SAS HECTARE) - Besoin ZAC : 83m<sup>2</sup> restera : 0m<sup>2</sup>**  
**CD11 - UF5 - (SAS HECTARE) - Besoin ZAC : 2360m<sup>2</sup> restera : 0m<sup>2</sup>**  
**CD12 - UF5 - (SAS HECTARE) - Besoin ZAC : 8700m<sup>2</sup> restera : 0m<sup>2</sup>**  
**CE60 - UF5 - (SAS HECTARE) - Besoin ZAC : 237m<sup>2</sup> restera : 0m<sup>2</sup>**  
CE61 – UF6 - (SERRE-SCHECK) - **Deux constructions** - Besoin ZAC : **3649m<sup>2</sup>** restera : **0m<sup>2</sup>**  
**CD94 – UF7 - (Société en Nom Collectif MAUGUIO TERRAINS) - Besoin ZAC : 547m<sup>2</sup> restera : 0m<sup>2</sup>**  
CD30 – UF8 - (PASTOR) - **Une construction** - Besoin ZAC : **2474m<sup>2</sup>** restera : **0m<sup>2</sup>**

pour pouvoir réaliser son aménagement en conformité avec le projet proposé.

Il a été dit précédemment que je donnais un **avis favorable à la déclaration d'utilité publique** emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio du projet d'aménagement de la ZAC Font de Mauguio, sur la commune de Mauguio au profit de la ville de Mauguio ou de son concessionnaire la société publique locale l'Or Aménagement **sous réserve** que la société publique locale l'Or Aménagement ait déposé, auprès du service de la préfecture compétent, l'étude préalable agricole conforme à l'article D. 112-1-19 du code rural et de la pêche maritime.

Comme les emprises foncières demandées correspondent bien à la seule nécessité de la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de la Font de Mauguio, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la cessibilité des emprises foncières, mentionnées dans le dossier de l'enquête parcellaire et nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Font de Mauguio, sur la commune de Mauguio, au profit de la ville de Mauguio ou de son concessionnaire la société publique locale l'Or Aménagement **SOUS RESERVE** que la réserve concernant la déclaration d'utilité publique ait été levée.

## **1.8. Conclusions sur l'autorisation environnementale**

Les mesures temporaires dues au chantier ont été bien évaluées et ne seront pas citées dans les conclusions et l'avis motivé, mais des remarques additives peuvent y figurer.

### **Le projet présenté est soumis aux articles :**

1. R.214-1 une autorisation pour la rubrique 2.1.5.0, rejet d'eaux pluviales augmentée de la surface du bassin interceptée pour une surface supérieure ou égale à 20 ha, pour la rubrique 3.2.3.0 une déclaration pour la création de plan d'eau permanent ou non pour une surface inférieure à 3ha
2. R.122-2 Une évaluation environnementale pour des travaux d'aménagement sur une surface supérieure ou égale à 10ha
3. L.411-1 une demande de dérogation à la destruction des espèces protégées

### **Le dossier comportait bien au titre de la composition du dossier de l'autorisation environnementale Article R181- 13**

- La mention du lieu où le projet doit être réalisé ainsi qu'un plan de situation (Partie 4 Pièce 2 pages 6-8)
- Un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit ; (Partie 4 Pièce 7 annexe 1 pages 5-240)
- Une description de la nature et du volume de l'activité, l'installation, l'ouvrage ou les travaux envisagés, de ses modalités d'exécution et de fonctionnement, (Partie 4 Pièce 2 pages 11 à 24). Elle inclut les moyens de suivi et de surveillance, les moyens d'intervention en cas d'incident ou d'accident ainsi que les conditions de remise en état du site après exploitation (Partie 4 Pièce 2 pages 25 à 36)
- L'étude d'impact réalisée (Partie 4 Pièce 4 et ses annexes Pièce 7)
- Les éléments graphiques, plans ou cartes utiles à la compréhension des pièces du dossier, notamment de celles prévues par les 4° et 5° ;(liste établie Partie 4 Pièce 4 pages 9-13)
- Une note de présentation non technique. (Partie 4 Pièce 5)

### **Cependant (article R181-13 -3°) pour ce qui concerne la propriété :**

Comme il a été mis en évidence dans le déroulement de l'enquête du rapport, quelques compléments ont été nécessaires pour valider la propriété des parcelles destinées à la ZAC (hors DUP), les éléments obtenus permettent de dire que l'ensemble de la zone du projet est couverte.

Il est à noter que la création par un lotisseur d'une parcelle du type CC526 et CC527 sur les axes donnant la possibilité d'extension du lotissement en cours, équivalente à un trait de plume sur le plan du PLU et manifestement destinée à contraindre à une négociation en cas d'extension, devrait être proscrite et entraîner le refus du permis d'aménagement du lotissement.

#### ***1.8.1. La population et la santé humaine ;***

La population qui résidera sur la Font de Mauguio est évaluée entre 1500 et 2150 habitants, cette zone bénéficiera d'un apport d'eau potable et d'une possibilité de rejet vers l'assainissement adaptés. Une attestation, de la communauté d'agglomération du pays de l'Or, basée sur l'étude de la ZAC de 31ha, garantit l'approvisionnement en eau et la pression



suffisante dans les bornes incendies (Partie 4 Pièce 7 Annexe 12). La réalisation de réservoir d'eau potable demandé par la DREAL pour la création de stockage supplémentaire à la station de la Vauguières a été attestée le 5 février 2018 par la communauté d'agglomération du pays de l'Or (Partie 4 Pièce 7 Page 1199) et a fait l'objet d'un échéancier des travaux sur l'usine de potabilisation de la Vauguières (Annexe N°19)

La population bénéficiera des infrastructures de la commune de Mauguio qui sont adaptées à cet apport supplémentaire de population en dehors sans doute des écoles primaires et maternelles. Le projet prévoit bien l'installation d'une école dans ce nouveau quartier.

La population bénéficiera de l'offre santé de la commune et de Montpellier,

La population bénéficiera d'un maillage routier adapté avec une facilité pour les transports doux et un accès au transport en commun réparti sur l'axe principal du projet

Des places pour les personnes à mobilité réduite sont bien prévues à proximité de la zone des commerces et sur les parkings de covoiturage et il y en aura 7 au total pour les tranches 1 et 2.

La création d'un habitat participatif va être une expérience sûrement enrichissante pour la population concernée et qui pourrait être, avec l'expérience, reportée utilement dans les autres phases du projet.

Les bassins de rétention pourraient, au cours de la saison estivale, avoir un fond d'eau propice à la prolifération des moustiques, et donc être vecteur des maladies transmissibles par les moustiques. La mise en place au niveau de la Font de Mauguio d'abris pour les chauves-souris, la colonisation rapide des noues et bassins de rétention par les amphibiens devraient limiter naturellement ce risque et ne pas nécessiter de traitement particulier.

Cependant une information des résidents pour limiter les gîtes de nidification (pots avec réserves, coupelle, etc..) des moustiques me semble nécessaire avec un rappel annuel en début de saison estivale.

La gestion des déchets prend bien en compte le recyclage par des points de collecte volontaire et l'installation de composteur communautaire apportera un plus à cette gestion des déchets. La mise en place de deux points de collectes regroupés permettra de palier une impossibilité ponctuelle du ramassage des déchets ménagers mais ils devront être particulièrement surveillé pour ne pas se transformer en dépotoir.

En dehors du chantier et de la circulation, la zone du projet ne créera pas de nuisance sonore supplémentaire, l'augmentation du bruit due à la circulation est évaluée à 2dbA sur l'avenue Jean Moulin et n'aura pas de conséquence directe, sur ce plan, sur les grands axes (environ 1dbA).

Dans le cadre de la limitation du bruit, l'aménageur impose :

- Isolation de 30dB(A) pour les chambres.
- Isolation de 35dB(A) pour les autres pièces des logements.
- Isolement acoustique performant (38 dB(A)) sur les façades exposées au bruit (voirie classée) et dispositions intérieures pour protéger les chambres en les éloignant de cette exposition.

La population pourrait être exposée à un faisceau hertzien.

Le parking (au Sud de la ZAC) en zone d'aléa bénéficiera d'une signalétique spécifique, informant le public de son caractère inondable en cas de fortes pluies. La commune est par ailleurs abonnée au système d'alerte Predict et dispose d'un Plan communal de sauvegarde.

En dehors du parking, la zone n'est pas considérée inondable dans le porter à connaissance de la préfecture risques d'inondation (aléas littoraux et débordement de cours d'eau) d'avril 2018.

### **1.8.2. La biodiversité,**

La zone du projet sur 19ha de terres en friches ou agricoles est parcourue par quelques fossés, son aménagement aura des conséquences importantes sur la faune et la flore comme le montre parfaitement l'étude d'impact. Les mesures de compensation sont basées sur des terres dont la commune est propriétaire ce qui garantit une compensation immédiate même si elle peut être considérée comme minimaliste avec son ratio d'un pour un.

La commune a décidé de recourir aux services du Conseil des Espaces Naturels (CEN) Languedoc Roussillon (lettre de déclaration d'intérêt du 25/04/2018 du CEN Languedoc Roussillon) qui en assurera la gestion pendant 30 ans ce qui offre une garantie de la qualité de la compensation dans l'avenir.

Le projet a fait l'objet d'une étude exhaustive dépassant largement la zone du projet et a un avis favorable du conseil national de la protection de la nature (CNP).

Les périodes de travaux seront soumis à un écologue en particulier pour la phase 1, les travaux des phases 2 à 4 démarreront en période automnale (septembre à mi-novembre) à une période favorable pour la biodiversité.

### **1.8.3. Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat ;**

#### **Pour ce qui concerne les terres agricoles**

L'étude d'impact a été réalisée et comportait bien l'ensemble des documents prévus par la législation, cependant le projet concerne une zone d'aménagement concerté dans une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée, en partie, à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet.

La surface prise sur les terres agricoles de ce projet était initialement évaluée à moins de cinq hectares, est éliminée par le maître d'ouvrage, de la contrainte de l'article D. 112-1-18.-I.-Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'article L. 112-1-3 (CRPM), dans le dossier **qui a été déposé quelques jours (28 avril) après la décision du préfet de l'Hérault (11 avril) de réduire la surface à seulement un hectare.**

Au cours de la réunion d'examen conjoint de la préfecture, en juin 2018, sur la mise en compatibilité du PLU, le problème a été évoqué et M Pailhes, représentant de la chambre d'agriculture, qui a insisté sur ce fait en demandant une vérification qui a conduit au constat ultérieur que ce projet était bien soumis au Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016. Une étude d'impact agricole succincte avait été menée dans l'étude d'impact mais qui ne peut complètement satisfaire à l'article D. 112-1-19 « - Art. D. 112-1-20.-Les documents évaluant les impacts des projets sur l'environnement prescrits par le code de l'environnement tiennent lieu de l'étude préalable prévue à l'article D. 112-1-19 s'ils satisfont à ses prescriptions »

L'étude préalable devait comprendre (**en gras considéré non fourni** par la partie 4 Pièce 7 annexes 15 qui prenait en compte l'ensemble de l'ancienne zone de la ZAC 31ha) :

1. Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;
2. Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;
3. L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;

4. **Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfiques, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants ;**
5. **Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.**

La conclusion de la chambre d'agriculture d'avril 2016 **sur l'ancienne surface de 30ha** et avant la parution du Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 était de considérer l'impact direct sur 5 exploitations comme non négligeable notamment en se référant au manque à gagner économique pour l'agriculture et que malgré la surface considérée exploitée de seulement 3.6ha, la surface agricole restait importante. **L'état actuel de friche étant uniquement lié à l'attente de construction de la zone.**

Le bilan d'utilisation des terrains qui étaient initialement prévus pour la ZAC montre qu'une petite surface (1,3ha) reste disponible pour la commune de Mauguio en dehors des terrains retenus dans la compensation environnementale (Annexe N°3)

Le choix des parcelles de compensation environnementale (soit 10 ha) a été soumis aux instances du Conseil National de Protection de la Nature, qui a émis un avis favorable. La commune a décidé de recourir aux services du Conseil des Espaces Naturels (CEN) Languedoc Roussillon qui en assurera la gestion pendant 30 ans.

Il reste donc environ 1 ha pour initier un projet agroécologique de type permaculture, en lien étroit avec les jardins partagés qui sont prévus à l'intérieur de la ZAC.

#### **Les sols**

Mauguio ville est entièrement cernée par des sols agricoles de très bonnes qualités et ne peut pas s'étendre sans les utiliser, la partie Carnon étant elle soumise à la loi littoral.

L'occupation du sol comprend quelques constructions dont plusieurs agricoles, les hangars sont susceptibles d'avoir stockés des produits phytosanitaires fortement contaminant pour l'environnement, avant destruction, une étude devait être menée pour garantir que les sols actuellement au sec ne contiennent pas de déchets dangereux pour l'environnement et la population, en cas de doute les terres sous ces hangars ainsi que celles de la zone dédiée par l'agriculteur au remplissage des produits d'épandage ne doivent pas être utilisées sur la ZAC.

#### **L'eau :**

Le syndicat mixte du bassin de l'Or a donné un avis technique favorable et a souligné le bon dimensionnement du dispositif de rétention pour un volume total de 19 120 m<sup>3</sup>. A précisé que pour une protection optimale des biens et des personnes, les travaux d'aménagement hydraulique de recalibrage programmés sur les deux fossés doivent être préalables. Que le périmètre de la ZAC a été revu à la baisse pour le risque inondation. Que les enjeux bâtis sont désormais implantés hors zone inondable, n'induisant pas d'aggravation de la vulnérabilité du secteur. Que les mesures nécessaires de préservation de la qualité des milieux aquatiques et de la biodiversité sont assurées.

Le réseau hydraulique a fait l'objet d'une étude particulièrement sérieuse qui a cumulé la pluie exceptionnelle de 2014 et la crue centennale de la Cadoule. La conjonction de ces deux

phénomènes a dimensionné le fossé au Nord de la Zone et le fossé actuel traversant la zone en provenance de l'Ouest. Si ces deux éléments sont effectivement réalisés préalablement, l'écoulement du Nord reste tributaire de l'état de l'ancien fossé de la Font de Mauguio qui n'est pas actuellement bien nettoyé et qui devra faire l'objet d'un entretien très régulier pour éviter un phénomène de barrage par l'accumulation de branches et d'autres débris naturels ou divers de type sacs ou bâches plastique, etc...L'engagement de la ville de Mauguio pour l'entretien, des bassins de rétention et des noues, annuel et après chaque épisodes pluvieux intenses, doit être étendu aux fossés de la Font de Mauguio.

Il faudra bien prendre en compte la protection du forage situé dans une actuelle propriété privée au Nord de façon à ne pas créer une pollution accidentelle de la nappe pendant les travaux et après travaux. Par ailleurs la vérification de la présence d'un forage non déclaré devra être systématique avant tout début de chantier. En cas de découverte, il devra faire l'objet de mesures de protection identiques à un déclaré.

L'obligation de parkings en revêtement perméable permettra d'absorber plus facilement les eaux pluviales.

### **L'Air**

La qualité de l'Air sera uniquement due aux rejets des chauffages urbains et des moyens de transport. L'installation de quatre emplacements de recharges pour les véhicules électriques dans le parking au Nord et l'obligation légale de créer des emplacements de recharges dans les immeubles collectifs ne peut qu'apporter une amélioration de la qualité de l'air. La prise en compte de norme d'isolation forte permettra de réduire la consommation d'énergie et donc la pollution.

### **Le climat**

La zone du projet n'aura pas une influence prépondérante sur le climat, mais la réalisation d'un environnement urbain mixant des zones arborées et des immeubles devrait apporter une amélioration du microclimat de la zone et du quartier attenant, en particulier en période estivale où cette zone est exposée au plein soleil et est soumise à de très fortes températures.

#### ***1.8.4. Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ;***

Des constructions existent sur la zone du projet, elles sont une source de revenus ou indispensables aux entreprises agricoles et devraient faire l'objet d'une mesure de compensation financière qui prennent bien en compte ces éléments ainsi que les conséquences en termes de possibilité de maintien d'emploi dans la filière agricole.

Les terrains agricoles non expropriés dont l'accès étaient auparavant aisé devront garder une possibilité d'accès facile et adapté.

Le site a déjà fait l'objet de diagnostic archéologiques et une prescription a été faite par la DRAC pour les terrains non encore évalués. Une majorité de la ZAC est déjà libéré des contraintes archéologiques.

Le paysage n'a pas de particularité remarquable et la création du projet n'apportera pas une différence notable de la vue du Belvédère de la Motte de Mauguio même si la partie actuelle du belvédère pouvait permettre cette observation (actuellement impossible en raison des cimes de la végétation immédiates et lointaines à l'Est du belvédère Annexe N°21).

La création, de nombreuses zones arborées de la zone du projet, devrait avoir un impact positif sur le paysage en particulier depuis la route de Candillargues ou de la RD24.

### 1.8.5. L'interaction entre les facteurs

La création de la ZAC ne peut que passer par l'utilité publique au détriment des terres agricoles et des constructions.

L'impact sur le patrimoine archéologique sera positif puisqu'il va permettre la réalisation d'un diagnostic sur cette zone, voire des fouilles éventuelles.

L'apport d'une population active aura des conséquences en termes de circulation sur la RD189 et ses ronds-points. Le réseau routier départemental sur le secteur de Mauguio présente déjà des phénomènes de saturation et pour pallier cette situation, le Département porte d'ores et déjà plusieurs projets d'aménagements routiers (Annexe N°14). Le projet de ZAC ne fera que renforcer cette situation existante.

Plusieurs projets d'aménagement routier proches géographiquement concernent directement la zone du projet :

- Le recalibrage des RD26 et RD26E1 et la création d'un cheminement doux entre la RD24E8 et le PEM de Baillargues (Offres en cours, travaux en 2019 et mise en service en 2020).
- L'amélioration de l'axe RD 189, à court terme, par :
  - La sécurisation des carrefours RD189/RD189E1 et RD189/Rue Kipling pour un coût estimatif d'environ 300 k€ HT,
  - La mise à deux voies de la RD189 en entrées et sorties du carrefour Bérégovoy et la création d'un troisième anneau pour un coût d'environ 750k€ HT qui permettra de retrouver une circulation fluide sur la RD189,
  - Le projet de création d'une aire de covoiturage incluant parking à vélos et des connexions avec des lignes de bus pour un montant d'environ 250k€ HT qui contribuera à la fluidification des routes départementales de ce secteur.
- La création d'un barreau routier destiné à desservir la future zone de Fret, sera l'occasion d'une mise à 2x2 voies de la RD189 entre l'échangeur RD66/RD189 jusqu'à un nouveau giratoire et d'une amélioration du fonctionnement du giratoire actuel de la Banquière.

Ainsi, l'ensemble de ces mesures d'amélioration des carrefours sur la RD189 permettra de retrouver de la fluidité sur l'axe.

L'évaluation d'un mur-antibruit n'a pu se faire en raison notamment d'une absence de données géotechniques sur la nature du sol. Par ailleurs le niveau sonore actuel a été ramené après la rénovation de la chaussée, avec mise en œuvre d'enrobés phoniques en octobre 2017, à moins de 65 décibels en journée, soit 3 décibels en dessous du seuil Point Noir Bruit (PNB), à moins de 58 décibels la nuit, soit quatre décibels en dessous le PNB. Ainsi aucune obligation réglementaire n'impose de protection sonore dans ce secteur.

La recalibration des fossés hydrauliques, la création de bassins de rétentions et des noues, les emplacements de parking privatifs non imperméables, ne peuvent avoir qu'un effet positif sur l'écoulement des eaux pluviales de la ZAC et les bassins de rétention ont été dimensionné pour éviter l'accélération de l'écoulement des eaux.

L'arrivée d'une nouvelle population sera positive pour le commerce de proximité y compris pour ceux du centre-ville.

Le paysage, au départ d'aspect bétonné comme l'était La Grande Motte à sa naissance, devrait rapidement s'arborer et donner un sentiment d'intégration entre la ville et la campagne et qui marquera bien ainsi le passage de l'un à l'autre.

## 1.9. Avis du commissaire enquêteur sur l'autorisation environnementale

Le projet prévoit un poste de refoulement provisoire des eaux usées en limite de la zone du périmètre de protection rapprochée du forage des treize Caïres (Annexe N°13), cette proximité devrait être mentionnée dans tous les documents mis à la disposition des entreprises chargées des travaux et faire l'objet d'une fiche de conduite en cas d'incidents sur ce poste de refoulements.

L'évaluation des risques dus à la présence de produit phytosanitaires devait être mentionnée dans les consignes pour les entreprises effectuant les travaux sur les hangars agricoles.

La présence d'un faisceau Hertzien traversant la zone et d'un autre longeant l'extrémité Nord devrait nécessiter un contrôle du niveau du rayonnement dans la partie Nord et sera indispensable dans l'axe de celui traversant la zone, s'il est maintenu.

Sur le plan de la circulation, le projet pourrait avoir un impact sur les conditions de circulation sur les points durs actuels de la RD189 et ses ronds-points. Bien que le département porte le projet d'amélioration de la fluidité de l'axe la RD189 et notamment du carrefour Bérégovoy ainsi que le projet de recalibrage de la RD26, le rondpoint Willy Brant ne fera pas l'objet d'aménagement par le Département, au stade actuel, en raison du report de trafic (véhicules légers et cycles) attendu par le recalibrage de la RD26 et de l'ajout d'un cheminement doux. En effet, cet axe pourra devenir privilégié pour rejoindre le PEM de Baillargues, l'A9, l'A709 et donc Montpellier depuis la suppression du passage à niveau en 2018 et le raccordement direct sur le rond-point de la sortie de Baillargues.

L'étude de circulation du projet de ZAC (Partie 4 Pièce 7 Annexe 17 page34) a fait ressortir la nécessité d'aménager un carrefour giratoire au niveau du carrefour de Lansargues (RD24/RD24E8). La réalisation de ce carrefour qui sera directement utilisé par la majorité des résidents sur la ZAC devrait être pris en compte par l'aménageur.

Le coût d'un mur anti-bruit pour les riverains de la RD189 même s'il n'est pas chiffré actuellement pourrait avoisiner plus de 1200k€ alors que les travaux de 2017 ont permis une baisse d'au moins 3 décibels de jour et d'au moins 4,5 décibels de nuit. Il n'entre pas dans le cadre du plan de prévention du bruit en raison de l'antériorité de la RD189 et des niveaux de bruits actuels.

La sensation de bruit est très difficile à cerner, elle est éveillée par des bruits anormaux ou répétitifs, même si ponctuels, qui renforcent ce sentiment de nuisance sonore qui serait par ailleurs supportable, ayant constaté lors de mes déplacements sur Mauguio que de nombreux deux roues qui me dépassaient étaient extrêmement bruyants, je pense qu'une campagne de sensibilisation et de sanctions sur la RD189 auront de l'effet sur ce bruit ressenti. Ce type de campagne devrait être régulièrement effectué pour être efficace.

Comme nous l'avons vu dans ce rapport ou dans les conclusions précédentes, la zone est désormais non inondable, cependant l'entretien, des bassins de rétentions, des noues et du fossé de la Font de Mauguio, est primordial pour éviter des dégâts matériels au cours d'une période de pluie anormalement intensive. Des directives strictes devraient être données par la commune pour l'entretien annuel et devraient mentionner l'obligation d'une vérification après chaque forte pluie, des bassins, noues et **fossés de la Font de Mauguio**.

Le passage par les noues et les bassins de rétention garantira que l'eau ramenée sur l'étang de l'Or est de bonne qualité, cependant la commune devrait veiller attentivement à ce que bassins et noues ne deviennent pas des « crottoirs » par des mesures permanentes, panneaux d'affichage, des sensibilisations par la police municipale et des sanctions pour les contrevenants.

Conformément à la législation sur l'autorisation environnementale, la prévention des inondations a été bien prise en compte par une étude dépassant largement la zone de la future ZAC, la prise en compte cumulative de la crue centennale de la Cadoule et de l'évènement pluviométrique exceptionnel de septembre 2014 offre une garantie qui a déjà été validé par le porter à connaissance de la préfecture d'avril 2018. Le libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations sont donc respectés. Le système de récupération des eaux pluviales en surface par des noues permettra d'éviter l'accumulation de déchets, sur des grilles de collecteurs, toujours néfastes en périodes de pluies intensives.

La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature a bien été prise en compte et le système des bassins de rétention et de noues va jouer son rôle de filtre pour les eaux pluviales dans ce domaine.

La biodiversité a été bien prise en compte, l'avis favorable de la CNPN et le recourt aux services du Conseil des Espaces Naturels (CEN) Languedoc Roussillon pour assurer la gestion pendant 30 ans offre une garantie de la qualité de la compensation dans l'avenir.

Le rejet d'eaux pluviales contrôlé par les bassins de rétention et les noues, la recalibration des fossés montrent dans les études qu'il n'y aura pas d'effets négatifs sur les vitesses découlement et les lotissements riverains ce qui permet de valider la demande pour ce qui concerne l'article R.214-1 autorisation pour la rubrique 2.1.5.0, rejet d'eaux pluviales augmentée de la surface du bassin interceptée pour une surface supérieure ou égale à 20 ha et pour la rubrique 3.2.3.0 une déclaration pour la création de plan d'eau permanent ou non pour une surface inférieure à 3ha.

Pour ce qui concerne la rubrique 2.1.5.0, l'article R.122-2 Une évaluation environnementale pour des travaux d'aménagement sur une surface supérieure ou égale à 10ha, l'étude d'impact met en évidence l'utilisation de terres agricoles sans que soit respecté la séquence éviter, réduire, compenser, l'étude agricole est en cours et ses conclusions permettront de finaliser cette rubrique.

Pour la demande de dérogation de à la destruction des espèces protégées, (article L.411-1), le dossier soumis à l'enquête montre que tout sera mené pour limiter cette destruction en particulier par la surveillance d'un écologue et des dates de lancement des chantiers adaptées.

Le seul point qui n'a donc pas été effectué correctement correspond au Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 et à la décision du préfet du 11 avril 2018 de ramener la surface à un hectare de terre agricole. L'Or aménagement avait mandaté la chambre d'agriculture pour faire cette étude agricole rendue avant la parution du décret.

La législation est désormais plus conciliante dans beaucoup de domaine au bénéfice du particulier comme de l'entreprise, la particularité de la simultanéité du dépôt du dossier et de la décision du préfet, compte tenu des délais de diffusion dans l'administration, peut inciter à une certaine souplesse, c'est seulement la réunion du 21 juin 2018 qui a mis en exergue cette nécessité de d'étude agricole que l'Or aménagement, après consultation d'expert, a pris en compte et l'a confirmé par lettre du 30 juillet à la préfecture.

Compte tenu de l'impact qu'a sur l'environnement et l'alimentation la destruction irrémédiable de terre agricole, **on ne peut pas ignorer la volonté du législateur même s'il n'est pas expressément écrit que l'étude de l'impact agricole et ses compensations éventuelles doivent figurer dans le dossier soumis à l'enquête publique.**

J'estime que le public a été bien informé de cette problématique puisque **la lettre de l'Or aménagement figurait dans le dossier soumis à l'enquête Partie 3 Pièce O dernière feuille** et que 33 personnes ou groupe ont émis des observations sur les terres agricoles.

Pour moi les décisions pouvant être prises à l'issue de cette étude agricole, peuvent être menée en parallèle du processus de décision sur l'enquête publique par la préfecture. Cette étude agricole, devrait revoir et valider la surface totale de terre agricole réellement prise par le projet en conformité d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet et répondre au 4° et 5° de l'article D. 112-1-19. **Le dépôt de cette étude agricole auprès du service compétent de la préfecture conditionne mon avis.**

En conséquence, considérant que la société publique locale l'Or Aménagement a répondu à l'ensemble des interrogations ou des observations que le projet a amené, qu'il reste cependant une étude agricole à mener, vu la perte d'infrastructures agricoles et de surfaces irriguées, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à l'autorisation environnementale unique du projet d'aménagement de la ZAC Font de Mauguio, sur la commune de Mauguio au profit de la ville de Mauguio ou de son concessionnaire la société publique locale l'Or Aménagement **SOUS RESERVE** que la société publique locale l'Or Aménagement ait déposé, auprès du service de la préfecture compétent, l'étude préalable agricole conforme à l'article D. 112-1-19 du code rural et de la pêche maritime.

Fait à Lunel le 16 novembre 2018

Vincent Rabot

Commissaire enquêteur

Original Signé



## Annexes

### 1. Décision du tribunal

DECISION DU  
25/07/2018  
N° E18000103 /34

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
MONTPELLIER  
LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

#### Décision désignation commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 23 juillet 2018, la lettre par laquelle Monsieur le Préfet de l'Hérault demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique, parcellaire, préalable à la déclaration d'utilité publique du programme d'aménagement de la ZAC Font de Mauguio à l'Est du territoire de la commune de Mauguio, valant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune avec ledit projet et préalable à l'autorisation environnementale unique (loi sur l'eau) ;

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

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> septembre 2017 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué Mme Marianne HARDY, 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 2018 ;

#### DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Vincent RABOT 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, 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 à Monsieur le Préfet de l'Hérault et à Monsieur Vincent RABOT.

Fait à Montpellier, le 25 juillet 2018.

La Vice-Présidente déléguée,

## 2. Arrêté N°2018-I-922



PREFET DE L'HERAULT

*Préfecture*  
DIRECTION DES RELATIONS AVEC  
LES COLLECTIVITES LOCALES  
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

**Arrêté n° 2018-I-922 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Manguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale unique du projet d'aménagement de la ZAC La Font de Manguio, sur la commune de Manguio au profit de la ville de Manguio ou de son concessionnaire la Société Publique Locale l'Or Aménagement**

**Le Préfet de l'Hérault  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU le code de l'urbanisme ;
- VU le code de l'environnement ;
- VU le code des relations entre le public et l'administration ;
- VU le code de la voirie routière ;
- VU la délibération n° 161 du 18 décembre 2017 du Conseil Municipal de Manguio approuvant le bilan de la participation du public par voie électronique, le dossier de création modificatif de la ZAC La Font de Manguio à Manguio, initialement approuvée par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2011, réduisant son périmètre de 31 à 19 ha et leur mise à disposition du public ;
- VU la délibération n° 188 du Conseil Municipal de Manguio du 5 novembre 2012 désignant la SPL Or Aménagement en qualité d'aménageur pour réaliser le projet précité ainsi que le traité de concession d'aménagement signé le 14 janvier 2013 ;
- VU la délibération n° 163 du 18 décembre 2017 du Conseil Municipal de Manguio approuvant le dossier d'enquête publique unique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Manguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale de la ZAC La Font de Manguio ;

- VU** le courrier du 21 décembre 2017 et le dossier présenté par la Société Publique Locale L'Or Aménagement pour être soumis à l'enquête publique unique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC La Font de Mauguio ;
- VU** les avis de l'autorité environnementale des 27 juin 2017 et 22 juin 2018 ;
- VU** le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale en date du 20 juillet 2018 ;
- VU** la décision n° E18000103/34 du 25 juillet 2018 du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Vincent RABOT en qualité de commissaire enquêteur ;
- VU** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 21 juin 2018 concernant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauguio dans le cadre du projet sus-visé ;

**Sur** proposition du Secrétaire général de la Préfecture de l'Hérault

## **ARRÊTE :**

### **ARTICLE 1 :**

Il sera procédé, du lundi 17 septembre 2018 à 9h au vendredi 19 octobre 2018 à 17h00, soit 33 jours consécutifs, à une enquête publique unique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale unique du projet d'aménagement de la ZAC La Font de Mauguio.

Le projet objet de l'enquête consiste en des aménagements nécessaires à la création d'un quartier mixte à vocation dominante d'habitat diversifié pour une surface de plancher prévisionnelle de 70 359 m<sup>2</sup> (740 logements dont 30 % de logements sociaux pour 65 000 m<sup>2</sup> environ), regroupant également des bureaux et commerces (pour 2435 m<sup>2</sup>), des activités et équipements publics (pour 2648 m<sup>2</sup>), sur une surface totale d'environ 19 hectares.

### **ARTICLE 2**

Monsieur Vincent RABOT a été désigné par la présidente du Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

### **ARTICLE 3**

La personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est :  
Mme Amélie BOHUN – Responsable opérationnelle SPL L'Or Aménagement  
Téléphone (standard) : 04 67 99 19 05 Courriel : [contact@loramenagement.fr](mailto:contact@loramenagement.fr)

#### **ARTICLE 4**

##### **a) dossier d'enquête :**

Les pièces du dossier d'enquête comportant les différents volets, notamment l'étude d'impact, son résumé non technique ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et du Conseil National de la Protection de la Nature, seront déposées du lundi 17 septembre 2018 à 9h au vendredi 19 octobre 2018 à 17h00,

- à la mairie de Mauguio, siège de l'enquête, Place de la Libération Charles de Gaulle, service accueil, aux horaires d'ouverture du public (à titre indicatif) : lundi et mercredi 8h-12h et 13h30-17h30, mardi et jeudi 8h-12h et 13h30-18h30, vendredi 8h-12h et 13h30-17h et samedi 10h-12h.

- sur le site internet mis à disposition par le maître d'ouvrage :

<https://www.registre-dematerialise.fr/908>

- sur le site des services de l'État :

<http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>

- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la Préfecture de l'Hérault, 34 place des martyrs de la résistance à Montpellier du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 16 heures 30.

##### **b) observations et propositions du public :**

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du lundi 17 septembre 2018 à 9h au vendredi 19 octobre 2018 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Mauguio, siège de l'enquête,

- par écrit au commissaire enquêteur M. Vincent RABOT,

«Enquête ZAC La Font de Mauguio»

Hôtel de Ville – Place de la Libération Charles de Gaulle

34130 MAUGUIO

- par voie électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-908@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-908@registre-dematerialise.fr)

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public lors des permanences à la mairie de Mauguio les :

- lundi 17 septembre 2018 de 9h00 à 12h00,

- mercredi 3 octobre 2018 de 13h30 à 17h30,

- samedi 6 octobre 2018 de 10h00 à 12h00,

- vendredi 19 octobre 2018 de 13h30 à 17h00.

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

#### **ARTICLE 5**

Toute personne en faisant la demande auprès de la préfecture pourra à ses frais, obtenir communication du dossier à la Direction des Relations avec les Collectivités Locales – Bureau de l'Environnement, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

#### **ARTICLE 6 :**

La notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête publique parcellaire sera faite par l'Etablissement Public Foncier aux propriétaires concernés (sous pli recommandé avec demande d'avis de réception). En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

#### **ARTICLE 7**

La notification du présent arrêté aux propriétaires concernés sera faite également en vue de l'application des articles L311-1 à L311-3 et R311-1 à R311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **ARTICLE 8**

##### ***Publicité en mairie et sur site***

Quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée et sauf impossibilité, il sera procédé par les soins du maître d'ouvrage, la Société Publique Locale L'Or Aménagement, à ses frais, à l'affichage de l'avis annonçant cette enquête au public, dans le voisinage de l'opération, et visible de la voie publique. Il sera conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

De plus, la Société Publique Locale L'Or Aménagement ainsi que la ville de Mauguio devront afficher l'avis d'enquête dans les mêmes délais sur les tableaux d'information du public prévus à cet effet. L'accomplissement de cette mesure de publicité sera justifié par un certificat.

##### ***Publicité dans la presse***

Cette enquête sera également annoncée, quinze jours au moins avant son ouverture par les soins du Préfet de l'Hérault et aux frais du demandeur, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelée au plus tard dans les huit premiers jours de l'enquête.

##### ***Publicité sur le site internet***

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée, l'avis au public sera publié sur le site Internet des services de l'État <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2> et sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/908>

#### **ARTICLE 9**

A l'expiration du délai fixé à l'article 1 ci-dessus, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira dans le délai d'un mois, un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables.

#### **ARTICLE 10**

Le rapport et l'avis motivé rendus à l'issue de l'enquête par le commissaire enquêteur, seront transmis à la préfecture de l'Hérault - Direction des Relations avec les Collectivités Locales – Bureau de l'Environnement, 34 place des Martyrs de la Résistance 34062 Montpellier cedex2.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions, au président du tribunal administratif.

Un exemplaire du rapport sera transmis par la préfecture, à la mairie de Mauguio, à la Société Publique Locale L'Or Aménagement et où il pourra être consulté, sur demande, pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, durant les heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront également déposés sur le site Internet des services de l'État <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2> et sur le site internet du maître d'ouvrage : <https://www.registre-dematerialise.fr/908> pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête .

#### **ARTICLE 11**

A l'issue de l'enquête publique, la commune de Mauguio sera appelée à se prononcer dans un délai qui ne peut excéder six mois, par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement de la ZAC La Font de Mauguio.

De plus, la mairie de Mauguio sera amenée à se prononcer sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le Préfet approuve la mise en compatibilité et notifie sa décision dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

#### **ARTICLE 12**

A l'issue de l'enquête publique et après délibération du Conseil Municipal de Mauguio, les décisions prises par le Préfet de l'Hérault susceptibles d'intervenir, sont soit la déclaration d'utilité publique, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme nécessaire à la réalisation de l'opération précitée, la cessibilité et l'autorisation environnementale, soit des refus.

#### **ARTICLE 13**

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Hérault, le Maire de Mauguio, le Président de la Société Publique Locale L'Or Aménagement, le Président de l'Etablissement Public Foncier et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 16 AOUT 2018  
Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire général

Original Signé

Pascal OTHÉGUY

### 3. Etat des compensations environnementales

ETAT DES PARCELLES : engagement des rachats des parcelles Mauguio 25/09/2017						
Parcelles	Nom des parcelles		Surface m2			
	Parcelles nouvelles	Théorique *	ZAC	Compensation	Obs.	
CE7a			8412			
CE7b	CE80			3429	Apte ?	
CE8a		9080	957	8161	-919	
CE8b	CE82					
CE9a		8820	174			
CE9b	CE84			8630	-190	
CE24	CE24 Appartenant à Mauguio	4180		4133	-47	
CE25		7620		7610	-10	
CE28a			1123			
CE28b	CE90			2088	Apte ?	
CE27a			1619			
CE27b	CE88	946		5195	4249	
CE26a		1020	579			
CE26b	CE86			2317	-1020	
CE58a		4280	6790	7410	3130	
CE58b	CE92					
CD16a			9386			
CD16b				5519	Privé	
CD17	CD17	3350		3262	-3350	
CD18a		1630	3959			
CD18b	CD239			2612	982	
CD19a		6960	3			
CD19b	CD241			7010	50	
CD20	CD20	15290		15392	102	
CD21	CD21	8620		8575	-45	
CD22	CD22	4140		4068	-72	
CD23	CD23	15720		15732	12	
CD24a	CD242 Appartient à Mauguio nécessaire à la ZAC		2			
CD24b	CD243	7720		7716	-4	
CD44a			6003			
CD44b	CD245			2082	Apte ?	
CD44c	CD246			23	Apte ?	
		<b>Total</b>		<b>102244</b>	<b>2868</b>	
			<b>99376</b>	<b>5579</b>		
			<b>Possible</b>	<b>7622</b>		
	<b>Prévue</b>		<b>Apte ?</b>			
	<b>Engagement</b>					

\* cf Partie 4 Index 6 pages82-84

## 4. Avis sur le site de la préfecture

The screenshot shows the website of the Prefecture of Hérault. The header includes the logo of the Prefecture and the text "Les services de l'État dans l'Hérault". There are navigation menus for "Services de l'État", "Politiques publiques", "Actualités", "Publications", "Démarches administratives", and "Vous êtes...". A search bar is visible in the top right corner. The main content area displays an announcement titled "ZAC Font de Mauguio à Mauguio" with the sub-heading "Avis". The announcement was posted on 29/08/2018. Below the title, there is a link to the document: "Avis - format : PDF - 0,09 Mb". There are also social media sharing options for Facebook, Twitter, and LinkedIn. A section titled "Documents listés dans l'article :" contains a link to the PDF document: "Avis - format : PDF - 0,09 Mb - 29/08/2018". The footer of the page includes "Services de l'Etat", "Informations légales", "EAR : Espace accès restreint", and "Tous droits réservés SIGDILA".

## 5. Avis sur le Site de la commune de Mauguio


The screenshot shows the website of the commune of Mauguio Carnon. The header features the commune's logo and navigation menus for "Via municipale", "Vivre ensemble", "Cadre, Qualité de Vie", "Culture, Traditions, Patrimoine", "Sports", "Port de plaisance", and "Mauguio Carnon pratique". The main content area is titled "Concertations publiques" and "Enquête publique ZAC LA FONT DE MAUGUIO". It describes the opening of a public consultation concerning the compatibility of the local urban plan with the environment. The page includes a section for "Avis d'ouverture" with a link to the "Arrêté préfectoral". There is also a section for "Modification simplifiée du plan local d'urbanisme" with links to "Avis de concertation", "Arrêté municipal", "Plan de zonage", "Règlement", and "Notice de présentation des modifications réglementaires".

The screenshot shows the details of the public consultation for the ZAC La Font de Mauguio. The header is the same as the previous screenshot. The main content area is titled "FONT DE MAUGUIO : Enquête Publique". It includes the date "19/08/2018" and the text "Dans le cadre du projet du futur quartier de la Font de Mauguio s'ouvre une enquête publique du 17 septembre au 19 octobre." It lists the dates and times for the public consultation: "Lundi 17 septembre de 9h00 à 17h00", "Mercredi 3 octobre de 17h00 à 17h30", "Samedi 6 octobre de 10h00 à 17h00", and "Vendredi 19 octobre de 13h00 à 17h00". There is a section for "Vous pouvez également transmettre vos observations et propositions :" with a list of options: "via le registre d'enquête disponible en Mairie (Hôtel de Ville, Place de la libération à Mauguio)" and "par voie électronique à l'adresse suivante : enquête publique-2018@mauguio-carnon.fr". The page also includes a link to "Toute l'actualité".



## 6. Publication légale gazette et Midi-Libre du 30/08/2018

### La Gazette

  
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
PREFET DE L'HERAULT

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**  
**PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EMPORTANT**  
**MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA**  
**COMMUNE DE MAUGUIO, À LA CESSIBILITÉ ET À L'AUTORISATION**  
**ENVIRONNEMENTALE UNIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA**  
**ZAC FONT DE MAUGUIO, SUR LA COMMUNE DE MAUGUIO AU**  
**PROFIT DE LA VILLE DE MAUGUIO OU DE SON CONCESSIONNAIRE**  
**LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE L'OR AMÉNAGEMENT**

Le projet objet de l'enquête consiste en des aménagements nécessaires à la création d'un quartier mixte à vocation dominante d'habitat diversifié pour une surface de plancher prévisionnelle de 70 359 m<sup>2</sup> (740 logements dont 30 % de logements sociaux pour 65 000 m<sup>2</sup> environ), regroupant également des bureaux et commerces (pour 2 435 m<sup>2</sup>), des activités et équipements publics (pour 2648 m<sup>2</sup>), sur une surface totale d'environ 19 hectares.

Il sera procédé, du lundi 17 septembre 2018 à 9h au vendredi 19 octobre 2018 à 17h, soit 33 jours consécutifs, à une enquête publique unique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Montpellier, la cessibilité et l'autorisation environnementale du projet d'aménagement de la ZAC La Font de Mauguio.

Monsieur Vincent RABOT a été désigné par la présidente du Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est :  
Mme Amélie BOHUN - Responsable opérationnelle SPL L'Or Aménagement  
Téléphone (standard) : 04 67 99 19 05 - Courriel : contact@loramenagement.fr

**Dossier d'enquête :**  
Les pièces du dossier d'enquête comportant les différents volets, notamment l'étude d'impact, son résumé non technique ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et du Conseil National de la Protection de la Nature, seront déposées du lundi 17 septembre 2018 à 9h au vendredi 19 octobre 2018 à 17h,

- à la mairie de Mauguio, siège de l'enquête, Place de la Libération aux horaires d'ouverture du public (à titre indicatif) : lundi et mercredi 8h-12h et 13h30-17h30, mardi et jeudi 8h-12h et 13h30-18h30, vendredi 8h-12h et 13h30-17h et samedi 10h-12h.
- le public pourra également les consulter, sous forme dématérialisée, pendant toute la durée de l'enquête :
  - sur le site internet mis à disposition par le maître d'ouvrage : <https://www.registre-dematerialise.fr/908>
  - sur le site des services de l'État : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>
- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la Préfecture de l'Hérault, 34 place des Martyrs de la Résistance à Montpellier du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 16 heures 30.

**Observations et propositions du public :**  
Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du lundi 17 septembre 2018 à 9h au vendredi 19 octobre 2018 à 17h :

- sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Mauguio, siège de l'enquête,
- par écrit au commissaire enquêteur M. Vincent RABOT - "Enquête ZAC La Font de Mauguio" - Hôtel de Ville - Place de la Libération - 34130 MAUGUIO
- par voie électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-908@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-908@registre-dematerialise.fr)

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public lors des permanences à la mairie de Mauguio :

- lundi 17 septembre 2018 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 3 octobre 2018 de 13h30 à 17h30,
- samedi 6 octobre 2018 de 10h00 à 12h00,
- vendredi 19 octobre 2018 de 13h30 à 17h00.

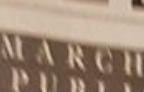
Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie de Mauguio, à la Société Publique Locale L'Or Aménagement et où il pourra être consulté, sur demande, pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, durant les heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.

Ils seront également déposés sur le site Internet des services de l'État <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2> et sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/908> pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Les décisions prises par le Préfet de l'Hérault susceptibles d'intervenir, sont soit la déclaration d'utilité publique, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme nécessaire à la réalisation de l'opération précitée, la cessibilité et l'autorisation environnementale, soit des refus.

### Midi-libre

  
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Préfet de l'Hérault

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

intéressé à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mauguio, à la cessibilité et à l'autorisation environnementale unique du projet d'aménagement de la ZAC Font de Mauguio, sur la commune de Mauguio au profit de la ville de Mauguio ou de son concessionnaire la Société Publique Locale L'Or Aménagement

Le projet objet de l'enquête consiste en des aménagements nécessaires à la création d'un quartier mixte à vocation dominante d'habitat diversifié pour une surface de plancher prévisionnelle de 70 359 m<sup>2</sup> (740 logements dont 30 % de logements sociaux pour 65 000 m<sup>2</sup> environ), regroupant également des bureaux et commerces (pour 2 435 m<sup>2</sup>), des activités et équipements publics (pour 2648 m<sup>2</sup>), sur une surface totale d'environ 19 hectares.

Il sera procédé, du lundi 17 septembre 2018 à 9h au vendredi 19 octobre 2018 à 17h, soit 33 jours consécutifs, à une enquête publique unique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Montpellier, la cessibilité et l'autorisation environnementale du projet d'aménagement de la ZAC La Font de Mauguio.

Monsieur Vincent RABOT a été désigné par la présidente du Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est :  
Mme Amélie BOHUN - Responsable opérationnelle SPL L'Or Aménagement  
Téléphone (standard) : 04 67 99 19 05 Courriel : contact@loramenagement.fr

**Dossier d'enquête :**  
Les pièces du dossier d'enquête comportant les différents volets, notamment l'étude d'impact, son résumé non technique ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et du Conseil National de la Protection de la Nature, seront déposées du lundi 17 septembre 2018 à 9h au vendredi 19 octobre 2018 à 17h,

- à la mairie de Mauguio, siège de l'enquête, Place de la Libération aux horaires d'ouverture du public (à titre indicatif) : lundi et mercredi 8h-12h et 13h30-17h30, mardi et jeudi 8h-12h et 13h30-18h30, vendredi 8h-12h et 13h30-17h et samedi 10h-12h.
- le public pourra également les consulter, sous forme dématérialisée, pendant toute la durée de l'enquête :
  - sur le site internet mis à disposition par le maître d'ouvrage : <https://www.registre-dematerialise.fr/908>
  - sur le site des services de l'État : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>
- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la Préfecture de l'Hérault, 34 place des Martyrs de la Résistance à Montpellier du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 16 heures 30.

**Observations et propositions du public :**  
Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du lundi 17 septembre 2018 à 9h au vendredi 19 octobre 2018 à 17h :

- sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Mauguio, siège de l'enquête,
- par écrit au commissaire enquêteur M. Vincent RABOT - "Enquête ZAC La Font de Mauguio" - Hôtel de Ville - Place de la Libération - 34130 MAUGUIO
- par voie électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-908@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-908@registre-dematerialise.fr)

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public lors des permanences à la mairie de Mauguio :

- lundi 17 septembre 2018 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 3 octobre 2018 de 13h30 à 17h30,
- samedi 6 octobre 2018 de 10h00 à 12h00,
- vendredi 19 octobre 2018 de 13h30 à 17h00.


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

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie de Mauguio, à la Société Publique Locale L'Or Aménagement et où il pourra être consulté, sur demande, pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, durant les heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.

Ils seront également déposés sur le site Internet des services de l'État <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2> et sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/908> pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Les décisions prises par le Préfet de l'Hérault susceptibles d'intervenir, sont soit la déclaration d'utilité publique, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme nécessaire à la réalisation de l'opération précitée, la cessibilité et l'autorisation environnementale, soit des refus.

## 7. Constat du 18 octobre 2018

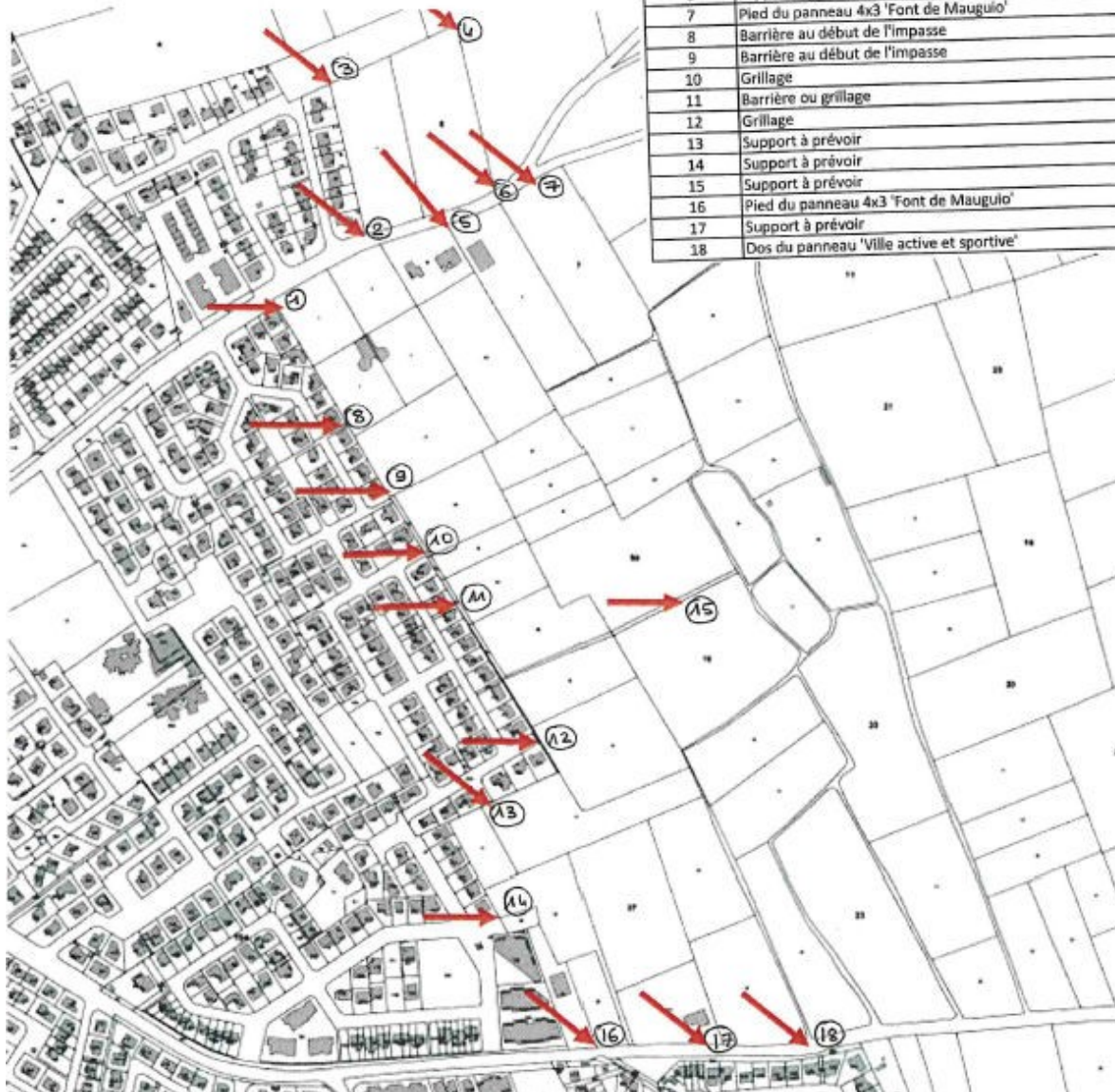
<b>RAPPORT N° 18/2018</b>	<b>CONSTATATION</b>
<b>Objet :</b> <b>Affichage de l'Avis d'Enquête Publique concernant l'Aménagement de la ZAC « La Font de Mauguio »</b>	<b>L'an deux mil dix-huit, le jeudi dix-huit octobre,</b> Nous soussignées, <b>SANCHEZ Raphaëlle</b> , Brigadier-Chef Principal de Police Municipale, accompagnée de <b>MAILLARD Pascal</b> , Chef de Service, Agents de Police Judiciaire Adjointes en résidence administrative à Mauguio-Carnon, dûment commissionnés par Monsieur le Maire à l'Urbanisme et l'Environnement, assermentés et agréés.38 par Monsieur le Procureur de la République et ; Vu les articles 21-2 ; 16 ; 28 et 421 du Code de Procédure Pénale, 2212-5 du Code des Collectivités Territoriales ; Vu les articles L 151-1 et suivants, L480-1, L680-1 et R 610-3 du Code de l'Urbanisme ; En service, revêtue de notre uniforme, munie des insignes afférents à l'exercice de nos fonctions et porteuse de nos commissions ;
<b>Pièces Jointes :</b>  Planches photographiques ; Plan Cadastral ;	<b>Rapportons les faits que nous avons constatés :</b> Nous certifions avoir pris, ce jour le jeudi 18 octobre septembre à 15h00, les clichés photographiques de l'implantation de <b>13 panneaux</b> d'affichage d'avis d'Enquête Publique concernant l'Aménagement de la ZAC « La Font de Mauguio ». L'enquête publique se déroule depuis le 17septembre 2018 à 9h et finie demain, le 19 octobre 2018 à 17h. Nous attestons les avoir situés sur le plan cadastral joint avec les photos. <b>Panneaux 2, 5, 6 :</b> Avenue Jean Moulin : il manque panneaux <b>1</b> et <b>7</b> <b>Panneau 3 :</b> Parcelle CH 3 / CH 4 ; <b>Panneau 4 :</b> Parcelle CH 5 ; <b>Panneaux 8 et 9 :</b> Rue des Tournesols ; <b>Panneau 11 :</b> Rue René Descartes : il manque les panneaux <b>10</b> et <b>12</b> ; <b>Panneau 13 :</b> Rue Léon Foucault ; <b>Panneau 14 :</b> Rue Raymond Pointcarré ; <b>Panneau 15 :</b> Parcelle CE 57 ; <b>Panneaux 17 et 18 :</b> Avenue Georges Brassens / Route de Candillargues : manque le panneau <b>16</b> .
<b>Destinataires :</b>  - Monsieur le Maire ; - Monsieur le Directeur du Pôle Aménagement du Territoire et Urbanisme ; - Monsieur le Commissaire Enquêteur ; - Service Juridique ; - Archives.	<b>Mauguio, le 18 octobre 2018,</b> <b>Pour faire valoir ce que de droit.</b>  Les A.P.J.A. <b>SANCHEZ Raphaëlle</b> <b>MAILLARD Pascal</b> 

**Voir plan d'affichage annexe 8**

## 8. Plan d'affichage

PLAN D'AFFICHAGE AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE ZAC FONT DE MAUGUIO

	Support possible
1	Grillage
2	poteau bois téléphone
3	Support à prévoir
4	Support à prévoir
5	Support à prévoir
6	Support à prévoir
7	Pied du panneau 4x3 'Font de Mauguio'
8	Barrière au début de l'impasse
9	Barrière au début de l'impasse
10	Grillage
11	Barrière ou grillage
12	Grillage
13	Support à prévoir
14	Support à prévoir
15	Support à prévoir
16	Pied du panneau 4x3 'Font de Mauguio'
17	Support à prévoir
18	Dos du panneau 'Ville active et sportive'



## 9. Journal municipal N°11 d'octobre 2018

# FONT DE MAUGUIO C'EST MAINTENANT !



La Font de Mauguio est un projet ambitieux, celui d'une extension de la ville au Nord-Est de Mauguio qui répond à notre besoin de logements. Nécessaire pour le dynamisme de la Ville, ce quartier, redimensionné sur une zone de 19 hectares préservée des risques d'inondations, accueillera d'ici 2030, 740 logements, un groupe scolaire, un pôle médical, des bureaux, des commerces et des projets agroécologiques.

### LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION

Avec la mise en vente de 31 lots individuels dont 20 lots d'une surface comprise entre 300 et 415 m<sup>2</sup> et 11 lots en primo accession de 230 à 270 m<sup>2</sup>, la Font de Mauguio lance une première phase de commercialisation. Les personnes qui souhaitent des renseignements ou déposer une candidature sont invitées à prendre contact avec L'Or Aménagement par mail à [contact@loramenagement.fr](mailto:contact@loramenagement.fr) ou au 04 67 99 19 05. L'attribution des lots est prévue en novembre.

### ENQUÊTE

Pour accompagner la mise en œuvre de la Font de Mauguio, dans la continuité des études réalisées, le plan local d'urbanisme doit être révisé. Dans le cadre de la procédure, une enquête publique est en cours jusqu'au 19 octobre pour recueillir vos avis, vos propositions.

Vous pouvez consulter le registre d'enquête disponible en Mairie ou venir à la rencontre du commissaire enquêteur qui tiendra des permanences.

**Pour connaître les dates de ces permanences et en savoir plus sur le dossier, rendez-vous sur [www.mauguio-carnon.com](http://www.mauguio-carnon.com)**

## 10. Attestation de propriétés des terrains pour la compensation



VENTE L'OR AMENAGEMENT/COMMUNE DE MAUGUIO  
1024858 /CEB /MCA /

### ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par l'office notarial de Maître Christophe CAULIER Notaire associé de la société dénommée ONB, société par actions simplifiée, titulaire d'un office notarial à Baillargues, 242, Avenue du Golf, le 22 décembre 2017 il a été constaté la VENTE,

**Par :**

La Société dénommée **L'OR AMENAGEMENT**, Société publique locale d'aménagement au capital de 320142,94 €, dont le siège est à MAUGUIO (34130), 11 place de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 378358733 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER .

**Au profit de :**

La **COMMUNE DE MAUGUIO**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, dont l'adresse est à MAUGUIO (34130), Mairie Place de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 213401540.

**Quotités acquises :**

La COMMUNE DE MAUGUIO acquiert la pleine propriété.

### IDENTIFICATION DU BIEN

A MAUGUIO (HÉRAULT), lieudit LA FONT DE MAUGUIO et LES TREIZE CAIRES,

Diverses parcelles de terrain nu

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	17	LA FONT DE MAUGUIO	00 ha 32 a 62 ca
CD	20	LA FONT DE MAUGUIO	01 ha 53 a 92 ca
CD	21	LA FONT DE MAUGUIO	00 ha 85 a 75 ca
CD	22	LA FONT DE MAUGUIO	00 ha 40 a 68 ca
CD	23	LA FONT DE MAUGUIO	01 ha 57 a 32 ca
CD	239	LA FONT DE MAUGUIO	00 ha 26 a 12 ca
CD	241	LA FONT DE MAUGUIO	00 ha 70 a 10 ca
CD	242	LA FONT DE MAUGUIO	00 ha 00 a 02 ca
CD	243	LA FONT DE MAUGUIO	00 ha 77 a 16 ca
CD	245	LA FONT DE MAUGUIO	00 ha 00 a 23 ca
CD	246	LA FONT DE MAUGUIO	00 ha 20 a 82 ca
CE	25	LES TREIZE CAIRES	00 ha 76 a 10 ca
CE	80	LES TREIZE CAIRES	00 ha 34 a 29 ca
CE	82	LES TREIZE CAIRES	00 ha 81 a 61 ca
CE	84	LES TREIZE CAIRES	00 ha 86 a 30 ca
CE	86	LES TREIZE CAIRES	00 ha 23 a 17 ca
CE	88	LES TREIZE CAIRES	00 ha 51 a 95 ca
CE	90	LES TREIZE CAIRES	00 ha 20 a 88 ca
CE	92	LES TREIZE CAIRES	00 ha 74 a 10 ca

Total surface : 11 ha 13 a 14 ca



Tél. : (33) 04 67 87 66 15  
Fax : (33) 04 67 70 06 51  
Email : onb@onb-france.net  
Web : www.onb-france.com

242 Avenue du Golf – CS 40014  
34671 – BAILLARGUES France

**ONB**  
Société par Actions Simplifiée  
titulaire d'un office notarial

A.P.E.T.A.L.A. – R.C.S. Montpellier  
SIRET 342 363 267 (300 39)

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION DE GESTION ASSURÉE  
LE RÉGIME DES HONORAIRES  
PAR CHÈQUE EST ACCEPTÉ



### PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.  
Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

### PRIX

La vente a été conclue moyennant le prix de **CINQ CENT CINQUANTE-SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS (556.570,00 EUR)**.

### PAIEMENT DU PRIX

Le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

**EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.**

**FAIT A BAILLARGUES (Hérault)  
LE 22 décembre 2017**



Original Signé

## 11. Certificat d’Affichage



### **CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussigné, Yvon BOURREL, Maire, de la Commune de  
MAUGUIO-CARNON, certifie avoir fait afficher le :

31 Août 2018

Aux 18 points d’affichage sur la Commune de  
MAUGUIO CARNON

Concernant (2) L’Avis d’Enquête Publique unique préalable à la  
déclaration d’utilité publique emportant mise en compatibilité  
du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Mauguio, à la  
cessibilité et à l’autorisation environnementale unique du projet  
d’aménagement de la ZAC La Font de Mauguio, sur la  
commune de Mauguio au profit de la ville de Mauguio ou de  
son concessionnaire la Société Publique Locale l’Or  
Aménagement.

Fait à Mauguio, Le 06 Septembre 2018



**Bernard CASSARD**  
Adjoint délégué à l’Urbanisme

Original Signé

**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  
34280 CARNON  
Tél. 04 67 68 10 52 - Fax. 04 67 50 87 05

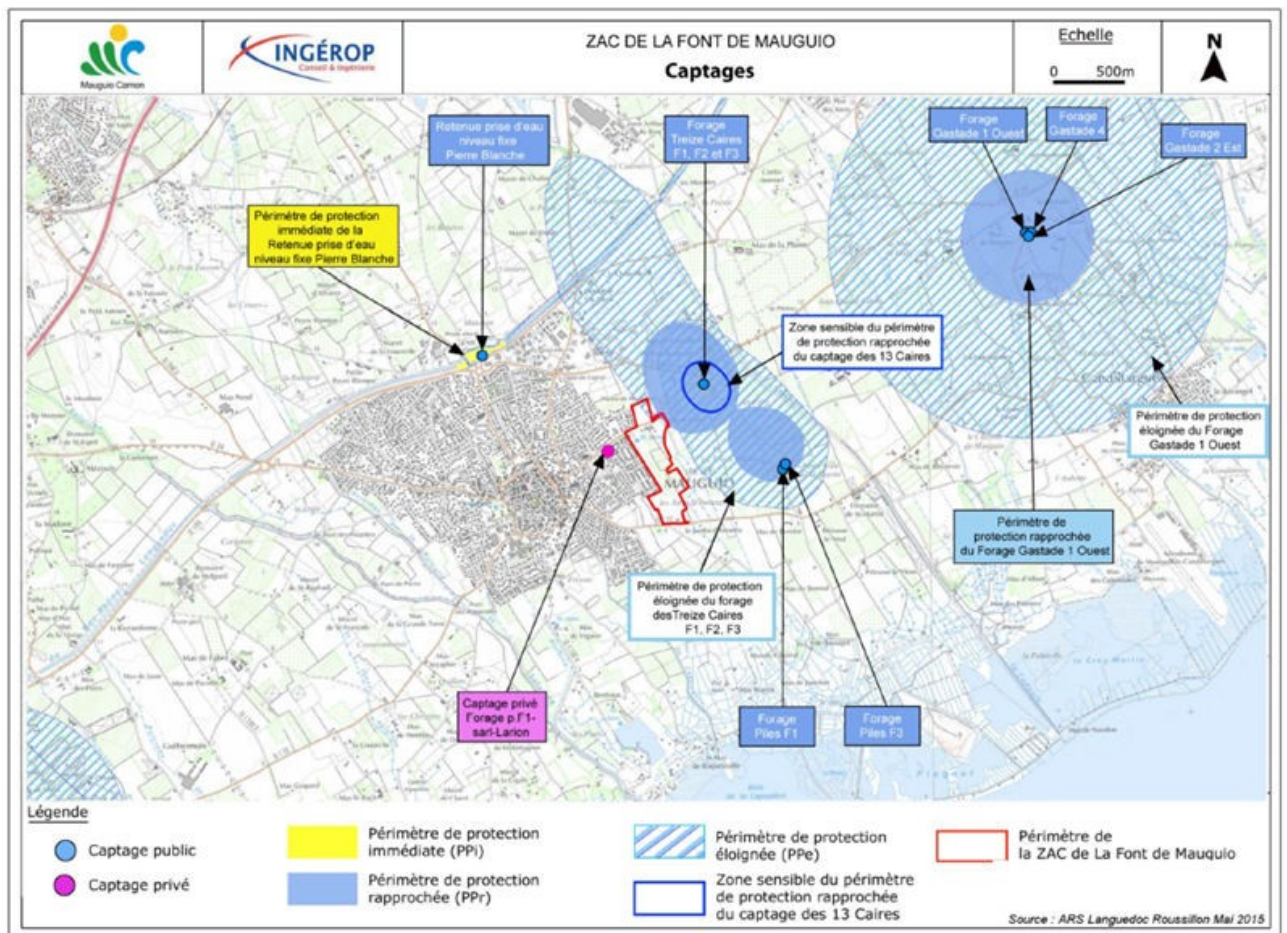
mairie@mauguio-carnon.com  
www.mauguio-carnon.com



## 12. Affichage électronique et panneau extérieur



## 13. Forage des treize Caïres





## 14. Courrier du département

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Direction Générale des Services

Montpellier, le



A7/43000

DGA – Aménagement du Territoire  
Pôle Routes et Mobilités  
Direction territoriale Hautes Garrigues Camargue

MONSIEUR VINCENT RABOT  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dossier suivi par : B. Teintignac et V. Andrieu  
Références : D18-005462

T :  
E :

Masqué

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la ZAC Font de Mauguio vous avez rencontré mes services afin de connaître les travaux envisagés par le Département sur le territoire du Pays de l'Or et plus précisément sur celui de Mauguio-Carnon.

Le Département porte actuellement plusieurs projets sur ce secteur visant à améliorer les conditions de circulation routière et à développer les liaisons douces.

Au Nord de Mauguio, afin de connecter Mauguio et Mudaison au PEM de Baillargues, deux projets sont envisagés :

- La création d'une liaison douce entre Mudaison et le PEM de Baillargues (études préliminaires en cours).
- Le recalibrage des RD26 et RD26E1 entre la RD24E8 et le PEM de Baillargues et la réalisation d'un cheminement doux (Analyse des offres en cours et début des travaux au printemps 2019 pour une mise en service en 2020).

Au Sud-Ouest de Mauguio, afin de répondre aux besoins de desserte des zones d'activités (ZAC des Portes de l'Aéroport et zone de fret), trois projets sont à l'étude :

- Desserte de la ZAC des Portes de l'Aéroport depuis la RD66 et RD172 (études préliminaires achevées)
- Liaison douce Avenue G. Frêche – Aéroport (études d'avant-projet en 2019)
- Barreau de liaison de la zone de Fret : création d'un barreau routier entre la RD189 et la RD172, incluant également la mise à 2 X 2 voies de la RD189, de la RD66 à ce nouveau barreau et la réalisation d'une liaison douce (Etudes réglementaires en 2019 et mise en service prévisionnelle en 2021).

Enfin, la RD189, axe structurant du réseau routier départemental nécessite plusieurs aménagements afin d'en fluidifier la circulation. Sont ainsi prévues :

- La sécurisation des carrefours RD189/RD189E1 et RD189/Rue Kipling pour un coût estimé à 300 000 € HT et des travaux envisagés à court terme.
- La mise à 2 voies de la RD189 aux entrées et sorties du carrefour Bérégovoy et la création d'une troisième voie dans l'anneau pour un coût estimé à 750 000 € HT et des travaux envisagés à court terme.
- La création d'une aire de covoiturage incluant des parkings vélos et des connexions avec les lignes de bus, pour un coût estimé à 250 000 € HT et des travaux envisagés à court terme.

Hôtel du Département  
Mas d'Alco  
1977 avenue des moulins  
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67  
W : herault.fr

Le Département dispose de moyens informatiques destinés en interne à améliorer le traitement de vos courriers. Conformément à la loi informatique et libertés vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des informations vous concernant. Vous pouvez exercer en votre possession le service courrier.

Les premières études ont montré que ces aménagements permettraient de revenir à un fonctionnement fluide sur la RD189, avec une réserve de capacité de 30 %, soit plus de 500 véhicules en heure de pointe du matin et de 50 %, soit plus de 900 véhicules en heure de pointe du soir pour le giratoire Bérégovoy.

Concernant votre demande d'évaluation financière d'un mur anti-bruit entre le rond-point Willy Brandt et le stade, en bordure de la RD189, il m'est difficile de vous indiquer une évaluation compte-tenu des contraintes propres à chaque site (géologie, hydraulique, foncier, gains sonores souhaités et réseaux ...).

En matière de protection, en application du principe d'antériorité, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement n'impose au Département aucune obligation de traitement de cette section de route. Cependant, soucieux du cadre de vie de nos concitoyens, le Département a réalisé, en octobre 2017, la mise en œuvre d'enrobés phoniques lors d'une opération de renouvellement de la couche de roulement.

Les mesures acoustiques après travaux montrent une diminution de l'exposition sonore des habitations de 3 décibels en moyenne en journée et 4,5 décibels en moyenne la nuit.

Le niveau sonore en journée est inférieur à 65 décibels, soit 3 décibels en dessous du seuil réglementaire PNB (Point Noir Bruit).

Le niveau sonore la nuit est inférieur à 58 décibels soit 4 décibels en dessous du seuil réglementaire PNB.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.



Pour le Président et par délégation,  
Le directeur général des services,

Original Signé

  
Daniel VILLESSOT

## 15. Avis du Symbo



Lunel,  
Le 30 octobre 2018

objet :  
Avis sur le projet de ZAC « la Font de Mauguio »

affaire suivie par :  
Flore Imbert Suchet

**Masqué**

N° réf: GG/FIS/2018/153

p.j : Avis technique sur le projet « la Font de Mauguio »

**Monsieur le Président  
SPL L'OR AMENAGEMENT  
11, place de la libération  
34 130 Mauguio**

Monsieur le Président,

Suite à la consultation du Symbo sur le projet de la ZAC « La Font de Mauguio », j'ai le plaisir de vous faire part de l'avis favorable de la cellule technique du Symbo sur ce projet d'aménagement implanté sur le territoire du bassin versant de l'étang de l'Or.

Cet avis technique figurant ci-joint, intervient au titre de la compétence de l'EPTB du Bassin de l'Or, en matière de coordination de la gestion globale de l'eau et des milieux aquatiques sur le bassin de l'Or et de préservation de la biodiversité.

La cellule technique du Symbo se tient à la disposition de vos services pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

**Le Président du Symbo**

Original Signé

**Claude BARRAL**

**SYNDICAT MIXTE  
du BASSIN de L'OR**  
130, chemin de Merles  
34400 LUNEL

siège social  
cellule technique :  
130, chemin des Merles  
34400 Lunel

contact :  
04 67 22 00 20

site :  
etang-de-l-or.com

gestion de l'eau biodiversité

**AVIS TECHNIQUE**  
**PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA FONT DE MAUGUIO**  
Dossier d'autorisation environnementale au titre des articles  
R.214.1 et suivants du Code de l'Environnement

#### Documents analysés

Le présent avis repose sur l'analyse du dossier d'enquête environnementale préalable à la DUP au titre des articles R.214-1 à R214.6 du Code de l'Environnement, lié au projet d'aménagement de la ZAC « la Font de Mauguio », porté par la SPL L'Or Aménagement.

Le Dossier d'autorisation environnementale (DAE) analysé intègre les pièces suivantes :

- Pièce 1 : Préambule
- Pièce 2 : Présentation du projet
- Pièce 3 : Note de présentation non technique
- Pièce 4 : Étude d'impact
- Pièce 5 : Résumé non technique de l'étude d'impact
- Pièce 6 : Dérogation espèces et habitats protégées
- Pièce 7 : Annexes à l'étude d'impact

**Le projet de ZAC de la Font de Mauguio est soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (R.214-1 du Code de l'Environnement), à évaluation environnementale (R122-2 du Code de l'Environnement) et demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées (L.411-1 du Code de l'Environnement).**

Cet avis intervient au titre de la compétence de l'EPTB du bassin de l'Or sur la gestion globale de l'eau et des milieux aquatiques et de son rôle d'animateur du PAPI du bassin de l'Or, mais également sur le registre de la biodiversité en tant qu'animateur des sites Natura 2000 « Etang de Mauguio ».

#### Contexte du projet

Le projet de ZAC de la Font de Mauguio est situé en partie Est de la commune de Mauguio-Caron en limite de la zone actuellement urbanisée, sur le bassin versant du ruisseau de la Font de Mauguio.

Ce secteur jusque-là agricole est caractérisé par des terrains à faible pente drainés par un axe d'écoulement principal (La Font de Mauguio) ainsi que divers bras d'écoulement secondaires, de faible capacité hydraulique, caractéristiques de ces zones agricoles.

Bien que non répertorié comme zone inondable dans le PPRi du bassin versant de l'Etang de l'Or approuvé en 2001, ce secteur présente un risque d'inondation potentiel, principalement lié à la faiblesse de la capacité hydraulique de son réseau de collecte actuel et à l'influence aval du niveau de l'Etang de l'Or. L'inondabilité de ce secteur a été mise en exergue suite à l'épisode pluvieux intense du 29 septembre 2014.

Compte tenu de la complexité du système de collecte et de drainage de ce bassin versant traversé par deux routes départementales, du potentiel de développement sur ce territoire et de la prise de conscience du caractère inondable du périmètre initial envisagé pour la ZAC lors de l'épisode pluvieux de 2014, la commune de Mauguio-Caron a souhaité réaliser un **schéma hydraulique et de définition d'une stratégie de prévention et de protection contre les inondations des zones d'enjeux situées à l'est de la zone urbaine de Mauguio**, qu'elle a confié au bureau d'études Ingerop en 2015-2016.

Cette démarche a été réalisée avec l'accompagnement technique du Sympo. Elle a notamment permis :

- D'établir un diagnostic du fonctionnement hydraulique initial du bassin versant,
- De définir l'inondabilité du secteur étudié,
- De proposer des aménagements visant à limiter l'impact des inondations sur les secteurs à enjeux en tenant compte des projets d'aménagements de la commune et des contraintes environnementales du secteur,
- De revoir l'emprise du projet de ZAC pour une meilleure prise en compte du risque.

Le présent avis vient apporter un positionnement **technique** de l'EPTB sur le projet de ZAC au regard des enjeux de gestion concertée de l'eau et de préservation des milieux sur le bassin versant de l'étang de l'Or.

#### Caractéristiques et description du projet

L'opération de la Font de Mauguio est majoritairement à usage d'habitation. Le programme de logement prévoit la construction de 740 logements répartis en trois grandes familles d'habitat :

- logements collectifs en RDC + 2 à RDC + 3 ,
- logements individuels groupés en RDC +1,
- lots libres.

L'opération accueillera des activités et commerces au sein de la ZAC, principalement au rez-de-chaussée des bâtiments collectifs (tertiaire, services aux entreprises et aux particuliers, commerces, artisanat...) ainsi que des équipements complémentaires à ceux existants : groupe scolaire, équipement pour la petite enfance, espaces sportifs, associatifs et culturels, pôle médical...

Le projet de la ZAC de la Font de Mauguio comprend deux composantes :

- une composante urbaine liée au projet de création de ZAC proprement dit,
- et une composante hydraulique complémentaire induite pas la mise en exergue du caractère inondable du site suite aux épisodes pluvieux du 29 septembre 2014.

Le projet combine ainsi des aménagements pour la protection contre les inondations à l'Est de la zone urbaine de Mauguio et la création d'un nouveau quartier sous forme d'une ZAC de 18,84 ha visant à la fois une mixité des fonctions en mêlant habitat, équipements publics et activités, et une mixité sociale.

#### Avis sur l'analyse hydraulique menée

Les principes de gestion des eaux du projet s'appuient sur une séparation des eaux pluviales du quartier de celles de la zone naturelle inondable :

- La réalisation du projet prévoit deux recalibrages sur des réseaux hydrauliques (fossés) existants afin de limiter les débordements sur les enjeux existants et sur la parcelle de la future ZAC.
- L'aménagement prévoit également la création d'ouvrages de rétention (bassins + noues) pour compenser le surplus de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols. Ce système de rétention interne s'apparente à de grands jardins paysagés permettant, outre la gestion de l'eau, d'y intégrer une multitude d'usages : parcours piétons, de santé, terrains de sport, jeux pour enfants....

#### Diagnostic initial et prise en compte du risque d'inondation :

L'analyse hydraulique menée par la commune au travers du schéma hydraulique a été réalisée à une échelle globale et pertinente dépassant celle du sous bassin versant de la Font de Mauguio (4 km<sup>2</sup>) et prenant bien en compte les interactions avec le bassin versant voisin de la Cadoule.

La modélisation hydraulique a été menée sur un périmètre allant jusqu'à l'étang, afin de bien intégrer également la prise en compte de l'influence aval.

Le dimensionnement des aménagements hydrauliques de la ZAC de la Font de Mauguio a été calculé en parfaite cohérence avec les débits résultant de **l'étude hydraulique globale du bassin versant de l'Or** menée par le Sympo dans le cadre du PAPI qu'il anime :

Une modélisation hydraulique fine (2D) a été menée pour les besoins du projet de la ZAC avec intégration en donnée d'entrée des résultats de la modélisation de l'étude hydraulique globale du PAPI, assurant la bonne cohérence entre les 2 démarches menées en parallèle à des échelles spatiales différentes.

L'approche hydraulique menée pour ce projet s'inscrit ainsi en pleine **cohérence avec les résultats de l'étude hydraulique du PAPI**. Elle a permis l'établissement de cartes d'inondabilité pour différentes occurrences de pluies et différents scénarios de concomitance avec une crue de la Cadoule, dont la cohérence avec les cartes de zones inondables produites dans le cadre du PAPI à une échelle plus vaste a été vérifiée.

**La démarche globale de réalisation d'un schéma directeur hydraulique à l'échelle du sous bassin versant de la Font de Mauguio en parfaite cohérence avec les résultats du PAPI mérite d'être soulignée.**

En outre, cette démarche a conduit à une réduction significative du périmètre du projet de la ZAC de façon à éviter le développement d'enjeux bâtis en zone inondable, garantissant une bonne prise en compte du risque dans l'élaboration du projet au-delà des prescriptions réglementaires alors établies par le PPRi dont la révision est en cours.

Pour prendre en compte le risque inondation précisé via le schéma hydraulique, et assurer la tenue hors d'eau de la future ZAC, son périmètre a été réduit d'un tiers, passant de 31 ha à 19ha.

#### Dimensionnement des aménagements hydrauliques :

Les aménagements hydrauliques projetés visent le double objectif suivant :

- Réduire les risques d'inondation actuels liés au débordement du réseau de collecte pluviale sur les enjeux existants et la future ZAC ;
- Compenser l'imperméabilisation nouvelle liée au projet de ZAC.

Ainsi, en parallèle du projet de ZAC à proprement parlé et afin de sécuriser le site du projet mais également le lotissement existant vis-à-vis du risque inondation, le projet prévoit deux recalibrages sur le réseau de fossés de collecte pluviale existants afin de limiter les débordements :

- Recalibrage du réseau pluvial longeant la RD24 et reprise du franchissement de la RD24 par un cadre de 2.5m de largeur pour 1m de hauteur.
- Recalibrage du réseau pluvial récupérant les eaux pluviales du lotissement mitoyen existant à l'Ouest.

Ces aménagements hydrauliques sont dimensionnés pour une crue « type 29 septembre 2014 » dont l'occurrence sur le secteur de Mauguio a dépassé la centennale.

Les caractéristiques dimensionnelles des aménagements projetés sur ces 2 fossés permettent de réduire les débordements actuels sur le secteur et de mettre hors d'eau les terrains et les enjeux concernés par les débordements de ces deux tronçons en situation actuelle (enjeux existants de part et d'autre de la RD24 et terrains en bordure de l'urbanisation existante).

En termes de planification, **il importe que ces travaux soient réalisés préalablement à la construction de tout bâtiment** dès les premières phases de réalisation de la ZAC.

Concernant l'implantation du projet de la ZAC, celle-ci a été revue de façon à réduire et positionner le périmètre de la ZAC à l'extérieur des zones inondables définies par le schéma hydraulique.

A noter que la zone d'aléa considérée combine la superposition des zones inondables par une crue type 2014 ou centennale de la Cadoule et par une pluie aussi forte concomitante sur la Font de Mauguio en retenant en chaque maille du modèle l'aléa le plus pénalisant. **Ces 2 hypothèses combinées qui vont dans le sens sécuritaire sont à souligner. Le projet de ZAC est implanté en grande majorité à l'extérieur de cette zone inondable maximisante.** Seul un parking au niveau du terrain naturel et non imperméabilisé est projeté en zone inondable en partie Sud du projet. **Il conviendra d'assurer la gestion de sa fermeture en cas de prévision d'épisodes pluvieux intenses.**

#### Compensation de l'imperméabilisation et gestion du pluvial :

L'incidence de la ZAC sur les écoulements est liée à l'imperméabilisation des sols qui va augmenter le ruissellement de surface et les débits de pointe à l'aval du projet.

Le calcul des débits transités au droit du projet a été réalisé au moyen d'un modèle hydrologique simulé pour plusieurs occurrences de pluie (2, 5, 10, 20, 50 et 100 ans) en situation initiale et future en intégrant l'évolution projetée de l'occupation du sol sans compensation puis en état projet.

Il peut être souligné que le dossier fait apparaître clairement la correspondance entre l'occupation des sols en fonction des activités (habitat collectif / individuel, parcelle existante naturelle / construite, surface publique aménagée, espaces verts, bassin) et les coefficients de ruissellement retenus.

Le projet de ZAC s'étend sur une superficie de 18,84ha et conduira à l'imperméabilisation des sols se traduisant par une **surface active supplémentaire évaluée à environ 11ha** sur l'ensemble du projet.

La détermination des débits de ruissellement sur l'emprise du projet avant et après aménagement met en évidence une augmentation conséquente des débits de + 169 % jusqu'à +920% selon les secteurs.

Un dispositif combiné de 10 ouvrages de rétention est prévu pour compenser ces débits supplémentaires.

**Les ouvrages de rétention sont correctement dimensionnés suivant les préconisations de la DDTM de l'Hérault.** Un volume total de compensation de 19 120m<sup>3</sup> est prévu réparti dans des bassins de rétention à ciel ouvert et des noues. La surface d'emprise totale des rétentions (bassins + noues) est d'environ 2.34ha.

Parallèlement à leur fonction hydraulique, les bassins de rétention, appelés « jardins », sont abordés comme des espaces de nature et de vie au cœur de la ZAC, chaque bassin paysager proposant un thème d'activité spécifique.

**Il conviendra toutefois à ne pas oublier la vocation hydraulique première de ces jardins et d'éviter tout mobilier ou équipements pouvant faire obstacle aux écoulements.**

A la traversée de la ZAC, la gestion des eaux pluviales sera assurée par un réseau de collecte majoritairement superficiel constitué de noues de surface et dimensionné pour une période de retour centennale. Les eaux pluviales ruisselleront le long des voiries vers les noues longitudinales, puis chemineront dans les noues en surface jusqu'aux espaces de rétention avant rejet vers le cours d'eau de la Font de Mauguio.

**Le recours à une gestion des eaux pluviales jusqu'à un événement centennal par écoulement préférentiel en surface est à souligner.**

#### Avis sur les aspects environnementaux

A la traversée du secteur du projet, la Font de Mauguio revêt actuellement plus un faciès de fossé agricole que de cours d'eau. Le périmètre du projet de ZAC n'est pas concerné directement par des ZNIEFF, sites Natura 2000 ou des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux. Toutefois, les inventaires réalisés par Naturalia et détaillés en annexe 18, ont montré la présence d'enjeux environnementaux remarquables à proximité du projet qui méritent d'être préservés.

La prise en compte des enjeux environnementaux dans ce projet à vocation première « très hydraulique » est à souligner.

#### Concernant la qualité de l'eau et la préservation des milieux aquatiques.

Le ruisseau de la Font de Mauguio ne constitue pas une masse d'eau superficielle au sens de la DCE et ne fait pas l'objet d'un suivi qualité. Toutefois, le réceptacle aval des écoulements du projet est constitué par la lagune de l'étang de l'Or dont les états écologiques et chimiques sont qualifiés de mauvais avec un objectif de bon état reporté à 2027. La qualité des eaux de la lagune est en effet très dégradée avec des problèmes importants d'eutrophisation.

Les incidences du projet de la ZAC sur la charge polluante du milieu récepteur ont été quantifiées, notamment sur la base de flux de pollution chronique due au lessivage des chaussées par les pluies et essentiellement produite par la circulation et le stationnement des véhicules. Les charges polluantes respectent en moyenne annuelle les valeurs seuils définies par la DCE (MES, DCO, Cu, Cd, Hc totaux, HAP), excepté pour le Zinc.

Afin de diminuer les charges polluantes et limiter l'incidence du projet sur le milieu naturel, les eaux du projet rejoindront les ouvrages de rétention.

Outre leur rôle quantitatif, ces ouvrages assureront également un traitement qualitatif par décantation, favorisant le traitement de la pollution chronique et de la pollution accidentelle.

Parallèlement aux mesures hydrauliques, la commune de Mauguio met en œuvre une gestion raisonnée de ses espaces verts et s'est engagée dans une démarche « zéro pesticides ». L'entretien des espaces verts favorisera donc une gestion qualitative et écologique en fonction des besoins réels de chacun des espaces. Les consommations potentielles de produits polluants (pesticides, herbicides...) seront réduites au maximum au profit de traitements non polluants. Les risques de pollution induits par l'entretien des nombreux espaces verts de la ZAC apparaissent en ce sens relativement limités.

**Remarque générale sur la création et l'entretien des fossés et noues d'écoulement des eaux :** ces ouvrages peuvent avoir un rôle auto-épuratoire très important. Le Symbo a porté en 2018 une étude sur les pollutions diffuses issues des rejets et ruissellements urbains, de laquelle découlent un certain nombre de recommandations parues à l'automne 2018. Parmi ces recommandations pour la prise en compte de la qualité de l'eau figure le maintien de fossés élargis à faible pente du type noue, qui contribuent à une réduction des transferts de pollutions vers l'aval. Le réseau de collecte pluviale du projet de la ZAC « la Font de Mauguio » s'inscrit globalement dans cette démarche.

Concernant la prise en compte des enjeux de biodiversité dans le projet,

Le volet naturel de l'étude d'impact réalisé par Naturalia fait l'objet d'un diagnostic détaillé de qualité, à l'appui d'inventaires, mettant en évidence des enjeux concernant la flore, la faune et les habitats naturels, dont les plus significatifs sont les suivants :

- Pour les habitats : habitat post-pionnier de Peuplier Blanc et 1,49 ha de zones humides dont 0,32 ha seulement se situent au sein de la zone d'emprise du projet de ZAC,
- Pour la flore : une seule espèce floristique patrimoniale a été contactée sur l'aire d'emprise du projet : l'*Aristolochie à nervures peu nombreuses*. Bien qu'elle ne présente aucun statut de protection réglementaire, il s'agit d'une espèce déterminante stricte ZNIEFF.
- Pour les invertébrés, les arthropodes sont l'un des taxons les plus impactés par le projet, en particulier concernant la Diane.
- Pour les amphibiens : la présence de six espèces d'amphibiens protégés dont quatre en reproduction et en densités très importantes, poussent à considérer l'enjeu du site d'étude pour les amphibiens comme localement fort.
- Pour les reptiles : plusieurs espèces protégées ont été repérées, dont certaines à enjeux modérés comme la Couleuvre de Montpellier et la Couleuvre à échelons.
- Pour les oiseaux : présence en reproduction du Cochevis huppé et de la Huppe fasciée, qui possèdent un enjeu de conservation local modéré.
- Concernant la mammofaune terrestre, le Campagnol amphibie et le Lapin de garenne constituent des enjeux de conservation locale modérés.
- Les enjeux chiroptérologiques sont qualifiés de faible localement pour la dizaine d'espèces contactées à modéré pour le Petit murin.

Ces divers enjeux environnementaux ont bien été pris en compte dans le volet naturel de l'étude d'impact (annexe 18).

Les mesures de réduction d'impact préconisées afin de réduire les impacts bruts du projet sur la biodiversité ont bien été définies, selon la séquence ERC (Eviter-réduire-Compenser) conformément au dispositif législatif (art. L 110-1 CE).

**Le projet et les mesures correctives ou compensatoires** qui ont été établies en concertation avec le Symbo, notamment pour la prise en compte des observations du CNPN, **répondent aux enjeux de conservation locale sur ce secteur** et plus largement aux enjeux de préservation de la biodiversité sur le bassin de l'Or.

La création au sein même du projet de milieux favorables aux espèces impactées, devrait réduire significativement l'impact du projet sur la faune, la flore et les habitats.

La notice d'incidence simplifiée sur les sites Natura 2000 « Etang de Mauguio » ainsi que le volet naturel de l'étude d'impact sont de qualité. Il en ressort notamment les points suivants :



- L'aire du projet n'intercepte pas le périmètre du site N2000.
- L'évaluation des incidences N2000 doit être proportionnée au projet et ciblée sur les habitats naturels et espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Dans le cas présent, l'habitat naturel 6510 - *Pelouses maigres de fauche de basse altitude* est un habitat naturel ayant justifié la désignation de la ZSC « ETANG DE MAUGUIO », dont la présence est identifiée dans l'aire d'étude du projet hors site Natura 2000. Toutefois le **projet n'impacte, ni directement, ni indirectement, cet habitat naturel au sein du site Natura 2000.**

### Conclusion

Globalement, l'équipe technique du Symbo souhaite souligner qu'elle a été associée aux volets hydraulique et environnemental du projet et ce aux différents stades de son élaboration. Les observations ainsi formulées par le Symbo ont bien été prises en compte.

Les éléments transmis permettent de conclure aux points suivants :

- l'augmentation de l'imperméabilisation de la zone d'étude à l'état futur induirait, sans compensation hydraulique, une augmentation des débits ruisselés très importante ;
- la mise en place au sein de l'opération d'un dispositif de rétention destiné à compenser l'augmentation des débits en situation future est assurée et correctement dimensionnée ;
- pour une protection optimale des biens et des personnes implantés sur le projet de la ZAC, le dispositif de compensation de la ZAC devra être combiné avec les **travaux préalables d'aménagement hydraulique de recalibrage** programmés sur les 2 fossés actuels tels que prévus dans le schéma hydraulique du BV Est de la zone urbaine de Mauguio, permettant de réduire significativement le risque d'inondation (hors débordement de la Cadoule) au droit des enjeux existants et futurs.
- Le périmètre de la ZAC a été revu à la baisse dans un souci de prise en compte du risque d'inondation, les enjeux bâtis sont désormais implantés hors zone inondable, n'induisant pas d'aggravation de la vulnérabilité sur ce secteur.
- Les mesures nécessaires de préservation de la qualité des milieux aquatiques et de la biodiversité sont assurées.

Compte tenu de ces éléments, des nombreux échanges entre le maître d'ouvrage de la ZAC et le Symbo depuis la genèse du projet, des modifications importantes apportées au périmètre de la ZAC au regard du risque d'inondation établi à la fois par les études du PAPI et le schéma hydraulique, des compléments et justifications apportés par le maître d'ouvrage prenant en compte les conseils et remarques formulés par le Symbo tout au long de l'élaboration du projet pour la prise en compte du risque et la préservation des enjeux de biodiversité,

il est proposé un avis **technique favorable** au projet de la ZAC « la Font de Mauguio ».

## **16. Procès-verbal de prise en compte du dossier d'enquête**

*Mauguio le 19 octobre 2018*

### **Procès verbal**

*de prise en compte du dossier d'enquête publique concernant la ZAC de la Font de Mauguio par le commissaire enquêteur ce jour à 17h00.*

*Le dossier comprenait 9 éléments :*

- *Un registre d'enquête papier en deux cahiers agrafés*
- *Un dossier Partie 0*
- *Un dossier Partie 1*
- *Un dossier Partie 2*
- *Un dossier Partie 3*
- *Un dossier Partie 4*
- *Un dossier Pièce 7*
- *Un dossier recalibrage de la zone Hydraulique*
- *Un sommaire*

*Fait à Mauguio le 19 octobre 2018  
Monsieur Vincent RABOT  
Commissaire enquêteur*

*Original Signé*

17. Accès agricole



## 18. Tableau récapitulatif du projet de programme des Equipements Publics :

Nature des équipements	Maître d'ouvrage	Financement	Concessionnaire / gestionnaire prévisionnel ultérieur
Voiries, stationnements publics, place urbaine, espaces publics naturels et paysagers dont bassins de rétention, éclairage public ainsi que le mobilier urbain	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	Commune de Mauguio Carnon
Les Points d'Apport Volontaires pour le tri des déchets installés sur l'espace public	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	POA
Assainissement en eaux usées à l'intérieur de la ZAC	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	POA
Assainissement en eaux usées : - travaux de connexion de la ZAC avec le réseau extérieur (avenue Jean Moulin, Route de Candillargues et les raccordements extérieurs de la partie Ouest de la ZAC ) - renouvellement du poste de relevage des 2 Palmerais afin de pouvoir recevoir les débits générés par le projet	POA	100 % ZAC	POA
Assainissement en eaux pluviales à l'intérieur de la ZAC	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	Commune de Mauguio Carnon
Adduction d'eau potable à l'intérieur de la ZAC	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	POA
Défense incendie à l'intérieur de la ZAC	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	POA et Commune de Mauguio Carnon
Adduction d'eau concernant les travaux de connexion de la ZAC avec le réseau extérieur (avenue Jean Moulin et Route de Candillargues)	POA	100 % ZAC	POA
Adduction d'eau brute	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	BRL
Alimentation électrique à l'intérieur de la ZAC (génie civil, câblage et équipements des postes de transformation)	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	ENEDIS
Alimentation gaz à l'intérieur de la ZAC (génie civil et canalisation)	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	GRDF
Télécommunications à l'intérieur de la ZAC (génie civil uniquement)	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	Commune de Mauguio Carnon
Dans le périmètre de la ZAC, requalification de l'avenue Jean Moulin (RD24) et réaménagement de la Route de Candillargues (RD 172)	Commune de Mauguio –Carnon (faculté de déléguer la maîtrise d'ouvrage au concessionnaire de la ZAC)	100% ZAC	CD 34
Reprofilage du fossé hydraulique Nord de l'Avenue Jean Moulin	Commune de Mauguio - Carnon	70% ZAC et 30% Commune de Mauguio Carnon	Commune de Mauguio Carnon
Groupe Scolaire	Commune de Mauguio - Carnon	60 % ZAC et 40% Commune de Mauguio Carnon	Commune de Mauguio Carnon

## 19. Echéancier sur l'usine de potabilisation de Vauguières :



### COMMUNE DE MAUGUIO

ZAC de la FONT DE MAUGUIO

### ECHÉANCIER DES TRAVAUX PRÉVUS SUR L'USINE DE POTABILISATION DE VAUGUIÈRES

L'échéancier des travaux prévus sur l'usine de Vauguières a été demandé à l'issue de l'enquête publique pour la réalisation de la Font de Mauguio. A l'heure actuelle, l'étude préliminaire est en cours de finalisation. Le contenu des travaux doit faire l'objet d'échanges et d'autorisations de la part des services de l'Etat. Ces travaux concernent :

- La sécurisation et l'amélioration du traitement et du système de distribution,
- La mise en conformité de certains postes au vu des évolutions réglementaires,
- L'amélioration de l'exploitation et le maintien en état du patrimoine bâti.

Ces travaux incluent la réalisation de 2 réservoirs de 6000 m<sup>3</sup> chacun.

L'évaluation financière de l'opération globale de travaux est comprise entre 10 et 13 M€.

L'échéancier prévu incluant les validations administratives se déroulera selon les étapes suivantes :

- Début 2019 : Fin des études d'avant-projet
- Automne 2019 : choix du lauréat
- Début 2020 : début des travaux
- Fin 2021-début 2022 : fin des travaux.

La durée des travaux inclut des arrêts de chantier pendant la période estivale, de façon à ne pas perturber le fonctionnement de l'usine pendant les mois de production maximale.

Fait pour valoir ce que de droit.

Fait à Mauguio, le



Original Signé

Le Président,

## 20. Affichage LRAR non reçue



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Yvon BOURREL, Maire de la commune de Mauguio-Carnon, certifie avoir procédé à l’affichage des lettres de notification dont l’objet est ci-après désigné :

**DUP commune de Mauguio – « ZAC La Font de Mauguio »  
Notification de l’arrêté d’ouverture d’enquête unique.  
Dépôt du dossier d’enquête parcellaire en mairie**

visant à toucher le propriétaire suivant :

N° d’ordre au plan parcellaire	Désignation des parcelles	Nom(s) Prénom(s) et Coordonnées du/des propriétaire(s)
1	CD14 CD16 CE29	Madame Isabelle PERLES Née BEZENAS <b>Masqué</b> LRAR n°2C12115890414 Référence – 1 DG-CCL-2018

A Mauguio  
Le 12 OCT 2018



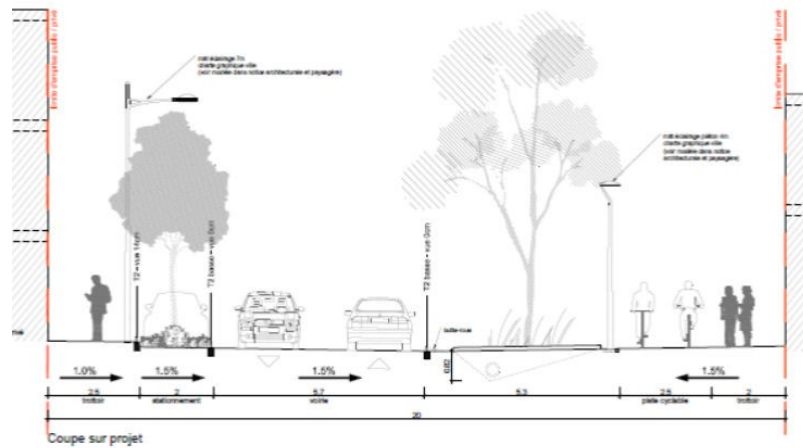
Le Maire,  
Yvon BOURREL

Original Signé

## 21. Photos du belvédère



## 22. Voirie



### 23. Tableau récapitulatif

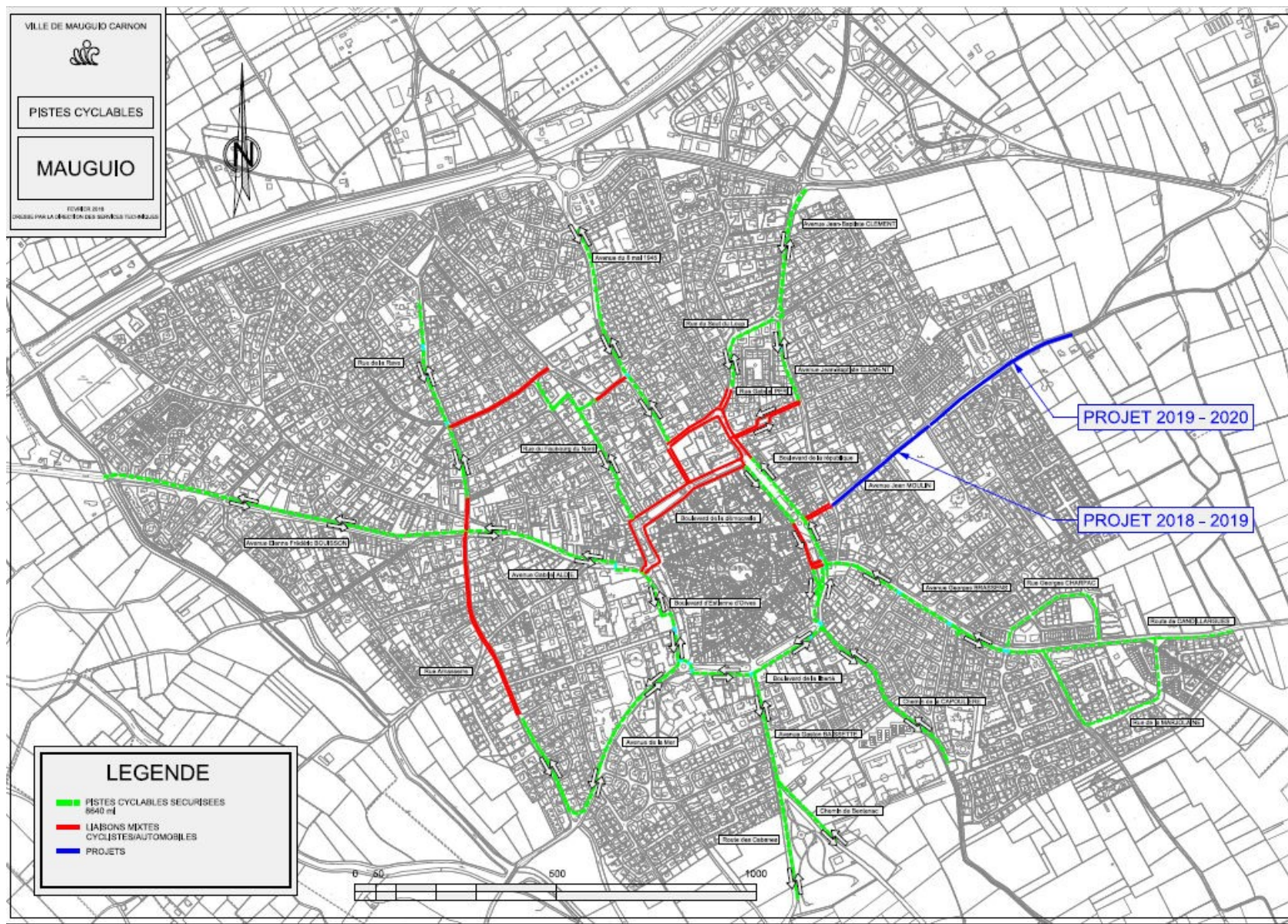
ZAC	Logements	Lots individuels libres	Logements en accession abordable (lots individuels, logements collectifs et intermédiaires)	Logements collectifs ou intermédiaires libres	Logements locatifs collectifs ou intermédiaires sociaux (LLS)		Aide DPT en €	Aide Pays de l'Or en €
					PLAI 30%	PLUS 70%		
Tranche 1	210	20	24	111	16	37	138 000	80 000
Tranche 2	270	38	45	99	26	62	228 000	130 000
Tranche 3	130	23	20	32	17	38	144 000	85 000
Tranche 4	130	20	20	56	10	24	88 000	50 000
<b>Total</b>	<b>740</b>	<b>101</b>	<b>111</b>	<b>298</b>	<b>69</b>	<b>161</b>	<b>598 000</b>	<b>345 000</b>
	<b>100%</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>40%</b>	<b>31%</b>			

#### AIDES FINANCIERES EN FAVEUR DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

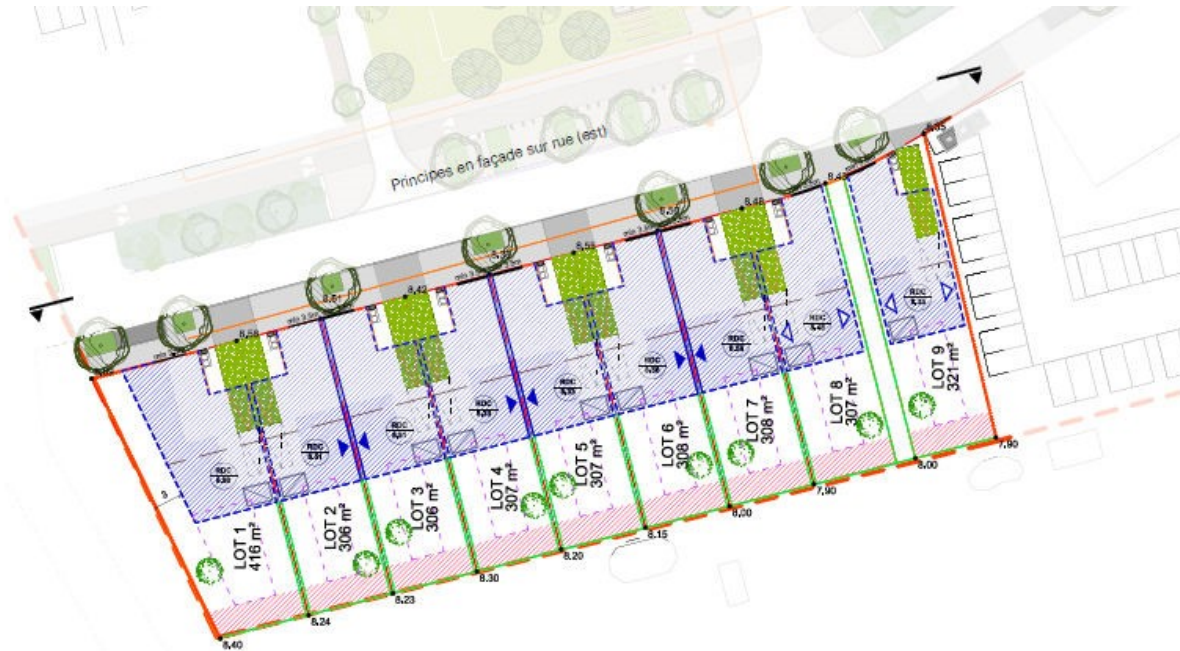
Dispositions	Règlement
Aides financières	5000 € / log. PLAI en MOD
	4000 € / log. PLAI en VEFA
Majoration pour réinvestissement urbain	1000 € / log. PLAI en acquisition-amélioration (AA)
Majoration pour qualité environnementale	2000 € / log. PLAI et PLUS pour le neuf et la rénovation pour labels actualisés : BBC Effinergie 2017, Effinergie Rénovation, BEPOS
Majoration pour adaptabilité des logements	500 € / log. Label HSS Habitat Senior Services
Garanties d'emprunt	jusqu'à 75% : Prêts PLAI et PLUS Prêts PAA (renouvellement urbain) Prêts PAM (réhabilitation des LLS existants) Prêts PSLA (location accession)
Modalités de versement	30% à la Déclaration d'Ouverture du Chantier 50% au Certificat d'Achèvement et de Conformité 20% à réception des pièces définitives (PV de levée de réserves, labels...)



## 24. Piste cyclable



## 25. Fiche de lot



Plan de situation

La fiche de lot vient en complémentarité du CPAUP et vise à préciser les intentions programmatiques, urbaines, architecturales et paysagères. La fiche de lot doit garantir une parfaite cohérence avec les prescriptions décrites dans le CPAUP sur les différents items.

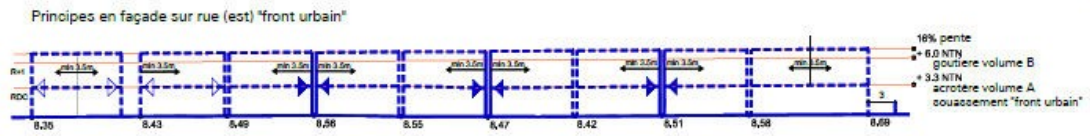
Une harmonie entre votre projet de maison individuelle et les autres projets de maisons avoisinantes déjà validés, ou en études, est demandée. Les projets les plus avancés sont référents par leurs implantations, leurs volumétries, leurs couleurs, leurs matériaux. L'urbaniste en charge des visas connaît l'ensemble des projets déjà validés et se réserve le droit de faire modifier votre projet.

### Légende

- Construction:**
- limite de l'lot
  - limite du lot
  - toiture: oens du faitage
  - zone d'implantation de la construction (50% emprise au sol maximum)
  - alignement obligatoire des façades
  - alignement minimum des façades ("front urbain" cf CPAUP complète par clôture C2)
  - construction obligatoire en limite séparative (volume B)
  - construction obligatoire sur au moins une limite séparative (volume B)
  - zone d'implantation possible de la piscine
  - local annexe intégré au bâti (emplacement indicatif)
  - muret technique emplacement indicatif (cf. CPAUP à la charge de l'aménageur)
  - emplacement collecte des déchets position indicatif (cf. CPAUP à la charge de l'écouleur)
  - servitude gestion des eaux pluviales
- Limite:**
- clôture type C1 haie+grillage h: 1.2m (cf. CPAUP à la charge de l'écouleur)
  - clôture type C2 muret+serrure h: 1.6m (cf. CPAUP à la charge de l'aménageur)
  - clôture type C3 serrurerie h: 1.2 m (cf. CPAUP à la charge de l'aménageur)
  - clôture type C3 serrurerie h: 1.2 m (cf. CPAUP à la charge de l'écouleur)
  - mur existant
- Stationnement:**
- parking avec pergola
  - parking extérieur non couvert
  - 3eme place possible. Garage obligatoire
- Nivellement:**
- niveau référence obligatoire du RDC <sup>1</sup>
  - cote en limite de terrain
- Plantation:**
- essence régionale obligatoire sur l'espace jardin arrière (cf. CPAUP position indicatif)

<sup>1</sup>. Les cotes de seuil présentées ici sont indicatives, elles seront communiquées au fur et à mesure de l'avancement du projet des espaces publics et devront être respectées.

0 10 m



Surface

Parcelle	Surface Parcelle m²	Zone implantation construction m²	Emprise au sol maximum m²	SDP maximum m²
lot 1	415,53	183,36	110,02	130
lot 2	306,18	152,17	91,30	130
lot 3	306,65	152,53	91,62	130
lot 4	306,94	153,00	91,80	130
lot 5	307,31	153,31	91,99	130
lot 6	307,68	153,68	92,21	130
lot 7	308,04	154,04	92,42	130
lot 8	306,80	154,47	92,68	130
lot 9	321,36	170,62	102,37	130

Limite du lot et de parcelle



code affaire: **MGO** annotations: **Création du document** date: **30/01/18**

Font de Mauguio

Fiche de lot\_lot 1a (tranche 1) échelle: **1/500** en A3

## 26. Estimation des rentrées fiscales

Service Optimisation des ressources

Le 02 Novembre 2018

ANNEE 2018		ESTIMATION SOMMAIRE PART COMMUNALE FONT DE MAUGUIO : TAXE FONCIERE / TAXE HABITATION						
Local 70 m <sup>2</sup>	Nombres de Logements	Exoneration LLS Taxe foncière	Nombres de Locaux Taxés Taxe Foncière	Valeur Locative Brut local 70 m <sup>2</sup>	Taxe Foncière Taux 17,60%	Valeur Locative Net TH Apres Abattement AGB local 70 m <sup>2</sup>	Taxe Habitation Taux 14,68%	Taxes Foncières + taxes Habitations
T1 : 210 logements dont 53 LLS	210	53	157	3242	44 791	2 688	82 866	127 657
T2 : 270 logements dont 89 LLS	270	89	181	3242	51 639	2 688	106 542	158 180
T3 : 130 logements dont 55 LLS	130	55	75	3242	21 397	2 688	51 298	72 695
T4 : 130 logements dont 34 LLS	130	34	96	3242	27 388	2 688	51 298	78 686

Local 50 m <sup>2</sup>	Nombres de Logements	Exoneration 15 ans LLS taxe foncière	Nombres de Locaux Taxés Taxe Foncière	Valeur Locative Brut local 50 m <sup>2</sup>	Taxe Foncière Taux 17,60%	Valeur Locative Net Apres Abattement AGB local 50 m <sup>2</sup>	Taxe Habitation Taux 14,68%	Taxes Foncières + Taxes Habitations
T1 : 210 logements dont 53 LLS	210	53	157	2538	35 065	1984	61 163	96 228
T2 : 270 logements dont 89 LLS	270	89	181	2538	40 425	1984	78 638	119 063
T3 : 130 logements dont 55 LLS	130	55	75	2538	16 751	1984	37 863	54 613
T4 : 130 logements dont 34 LLS	130	34	96	2538	21 441	1984	37 863	59 304

Pour la Taxe Habitation :

Cette Estimation tient compte uniquement de l'abattement général à la base

Elle ne tient pas compte des Abattements non compensés par l'Etat: Abattements pour charge de famille.

Abattements spécial handicapé

Abattements pour les personnes de condition modeste

Elle ne tient pas compte des exonérations compensées par l'Etat à la collectivité

Pour la Taxe Foncière :

Cette Estimation ne tient pas compte des exonérations compensées par l'Etat à la collectivité