

Communauté d'agglomération du PAYS De l'OR

Utilité Publique d'une réserve foncière pour l'aménagement de la Pointe de MUDAISON, Commune de MAUGUIO

Enquête publique prescrite par l'arrêté Préfectoral n° 2023.04.DRCL.0162 daté du 27 avril 2023
préalable à une éventuelle déclaration d'utilité publique « Réserve Foncière » concernant
l'aménagement de la Pointe de Mudaison sur la commune de MAUGUIO.

Rapport final – Partie 1

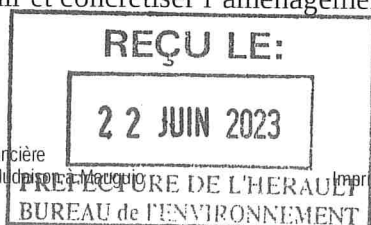
Document élaboré par Didier LALOT, commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal
administratif de Montpellier par décision n°E22000149/34 en date du 14 décembre 2022.

Présentation de l'opération :

La communauté d'agglomération du Pays de l'Or, par sa délibération du conseil communautaire en date du 24 juin 2021, et dans le cadre de sa compétence en matière d'aménagement de l'espace communautaire pour y favoriser le développement économique, et afin d'y concrétiser ses projets sur la Pointe de Mudaison, commune de Mauguio, souhaite engager les démarches facilitant les acquisitions foncières qui y sont nécessaires.

Ce secteur de la commune de Mauguio est identifié, depuis plusieurs années par les différents documents d'urbanisme opposables, comme devant permettre principalement l'implantation d'activités en complément des opérations récentes avec des vocations principales d'habitat au sud, ou commerciales au nord.

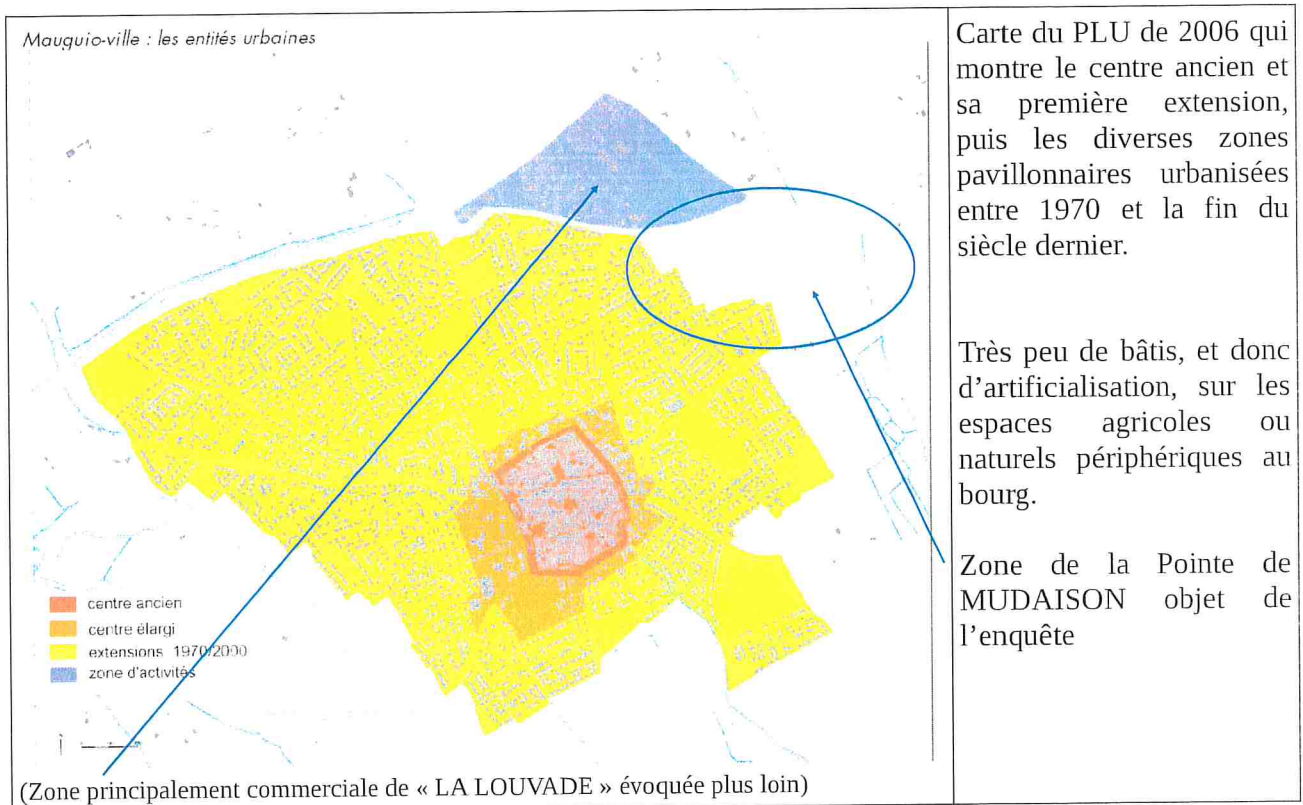
L'appropriation, par la puissance publique, du foncier nécessaire à la concrétisation des ambitions de la collectivité, n'est possible que si le projet porté est déclaré d'« Utilité Publique ». C'est dans le cadre de cette démarche, prévue au code de l'urbanisme en son article L 221-1, que le dossier est porté à la connaissance du public et que la présente enquête publique est organisée. Si au terme de cette démarche, l'« Utilité Publique » de cette réserve foncière est prononcée, le projet se poursuivra par les achats des terrains, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation après enquête parcellaire, et les différentes études nécessaires pour définir et concrétiser l'aménagement du site pourront être engagées ou poursuivies.



Contexte local et rappels historiques :

La commune de Mauguio-Carnon, est située en toute proximité avec l'agglomération de Montpellier Méditerranée Métropole, en limite Est des communes de Montpellier, Lattes Boirargues et Pérols. L'aéroport international de Montpellier-Fréjorgues et toute la zone d'activité associée sont implantés en continuité avec l'urbanisation Sud-Est de l'agglomération de Montpellier, mais sur la commune de Mauguio.

Cette zone aéroportuaire est séparée du bourg de Mauguio par 4 à 5 km d'espaces naturels et surtout agricoles. Ce bourg est caractérisé par un centre historique entouré de plusieurs ensembles de type pavillonnaire aux limites précises permettant une frange claire entre les espaces bâtis et les zones agricoles ou naturelles périphériques qui entourent ce bourg.



Ce sont aussi ces types d'espaces naturels et principalement agricoles qui dominent également sur les zones du territoire qui séparent Mauguio de ses communes voisines.

Carnon représente la partie littorale de la commune, avec une vocation balnéaire très marquée, et séparée de la partie Mauguio par un étang peu profond, l'Étang de l'Or. La commune de Palavas les Flots à l'Ouest de Carnon et La Grande Motte à l'est sont également les communes balnéaires de la façade littorale de toute la zone Est du département de l'Hérault (Pays de Lunel) et donc de la zone agglomérée de Montpellier.

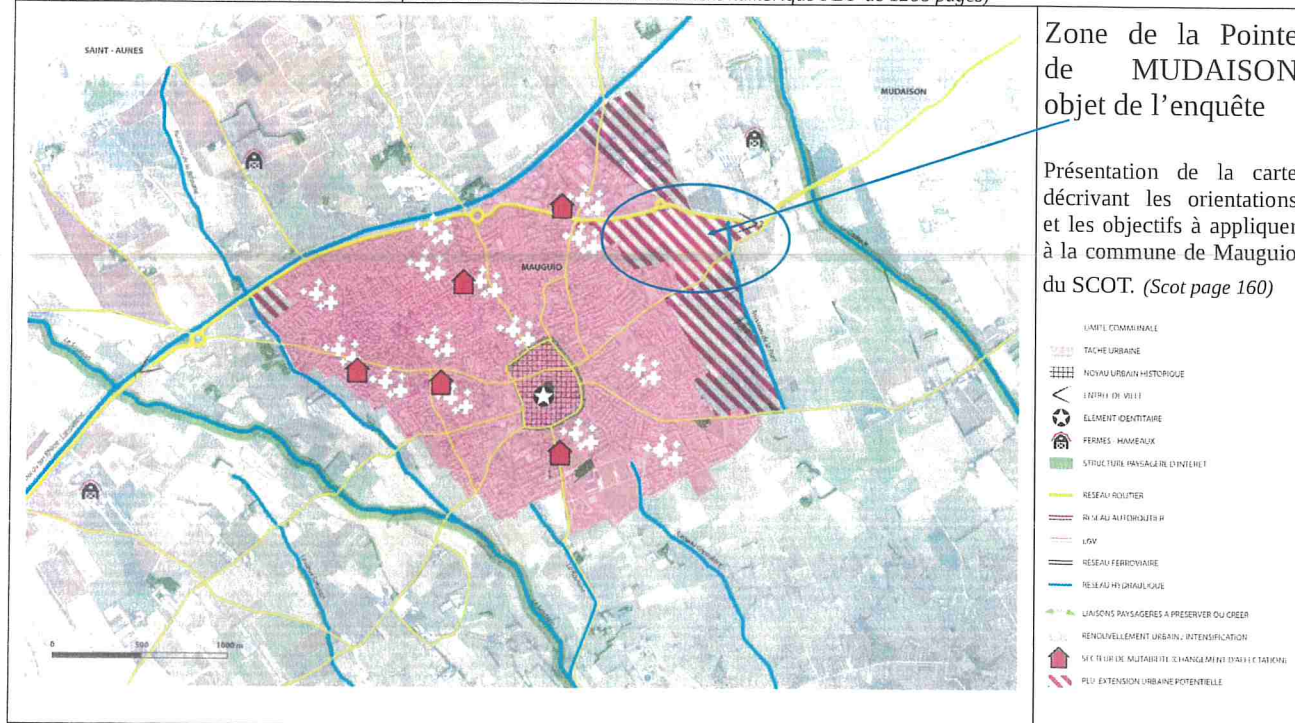
Ces vocations agricoles ou littorales se retrouvent sur les 8 communes de l'intercommunalité (Candillargues, La Grande Motte, Lansargues, Mudaison, Mauguio, Palavas-les-Flots, Saint-Aunès et Valergues), entre l'agglomération de Montpellier et le Pays de Lunel, vers le département du Gard. Cette typicité particulière de ce territoire est un des facteurs ayant motivé la création de l'intercommunalité de l'« Agglomération du Pays de L'Or » au 1^{er} janvier 2012.

Les documents et orientations qui s'imposent :

Les documents d'urbanisme :

Le Schéma de Cohérence Territorial, SCOT du Pays de l'Or approuvé le 25 juin 2019 :

(La pagination utilisée dans ce document en référence au SCOT est celle du document numérique PDF de 1266 pages)



Parmi les contraintes que le SCOT impose dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), il peut être intéressant de rappeler les points qui concernent la commune de MAUGUIO :

A) Pour les extensions urbaines à dominante résidentielle entre 2019 et 2033 (Cf. Page 949 reprise en annexe) :

Surface maximale pour l'urbanisation résidentielle : 12,8 hectares (soit une moyenne de 0,5Ha par an)

Densités moyennes minimales brutes en logements par hectare : 40 logements par hectare.

En nombre de logements à programmer sur cette période de 2019 à 2033, les valeurs sont :

852 logements à programmer dont 511 sur des extensions urbaines (60%), valeurs parfaitement cohérente avec les 12,8ha d'extension autorisée si on reste sur la densité minimale cible de 40 logements par hectare.

Les autres logements (341 sur la période 2019 à 2033) doivent être réalisés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. (Cf Tableau page 940 repris en annexe)

Le tableau de la page 937 (repris en annexe) donne une évolution démographique de seulement 654 habitants, offrant ainsi une production de logements devant favoriser les décohabitations et donc l'offre pour les jeunes ménages quittant leur foyer familial. Mais le risque de création de résidences secondaires y est reconnu.

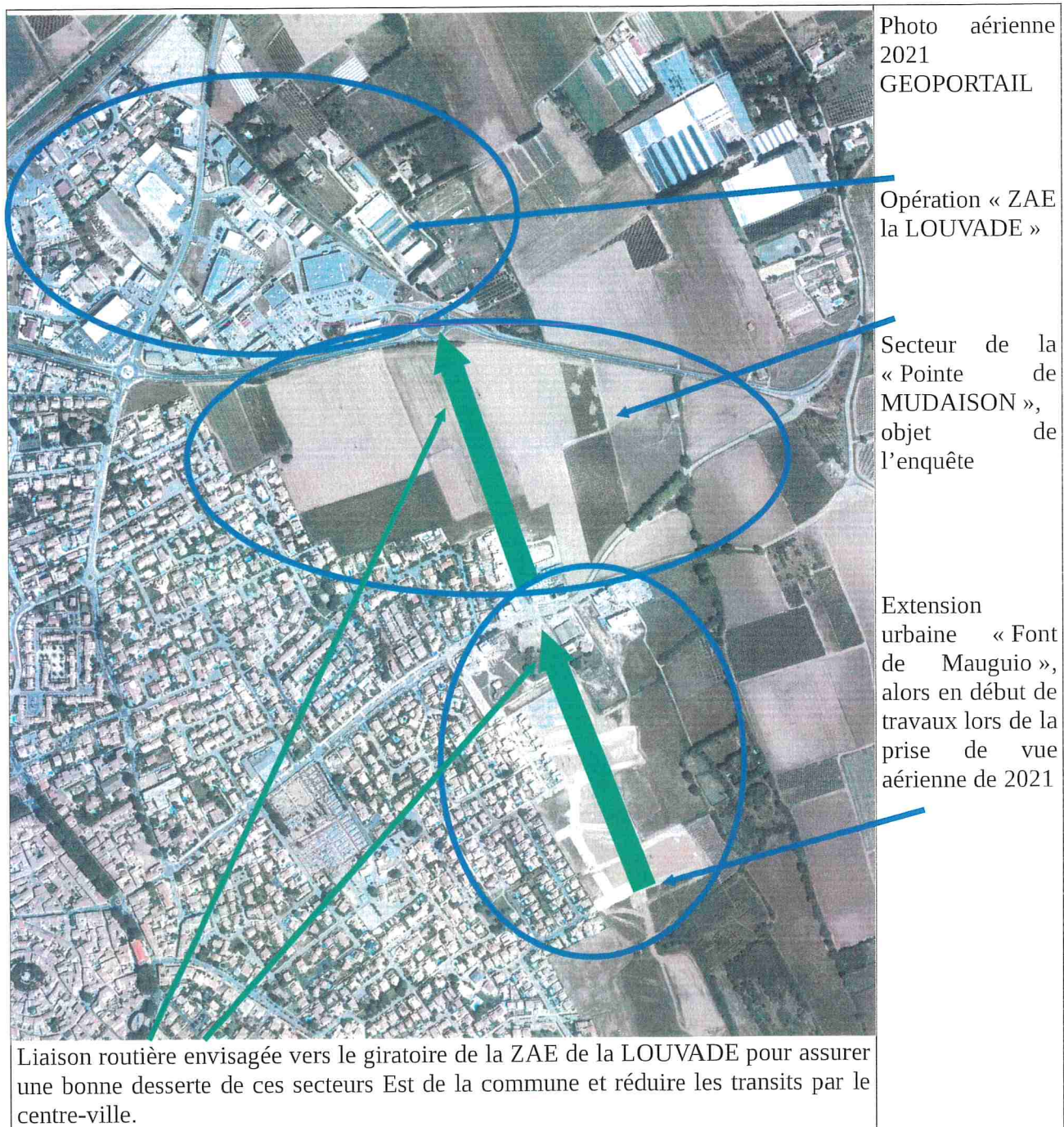
Un besoin de logements pour les étudiants et d'hébergement pour les travailleurs saisonniers est aussi identifié au SCOT. (Cf page 201 repris en annexe)

B) Pour les extensions destinées aux projets de développement économique jusqu'à 2033 (Cf. page 951)

Sur la zone de l'aéroport dans la catégorie des zones à fort rayonnement, la ZAE des « portes de l'aéroport » pour 7Ha, et 13Ha sur la concession aéroportuaire. (représentant les 2/3 des ouvertures du SCOT de cette catégorie)

Dans la catégorie des zones intermédiaires, la ZAE de la LOUVADE pour 10 Ha (représentant là aussi les 2/3 des ouvertures du SCOT de cette catégorie)

Les zones NORD et SUD réservées au SCOT sont en cours d'aménagement, le secteur de la Pointe de Mudaison reste la seule zone à aménager pour la prochaine décennie.



Le Plan Local d'Urbanisme applicable :

Ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Mauguio Carnon résulte de l'approbation d'une première révision en date du 17 juillet 2006. Depuis, il a fait l'objet de 6 modifications qui ont été approuvées les 22 septembre 2008, 9 novembre 2009, 5 novembre 2012, 12 novembre 2013, 29 juin 2015 et 6 mars 2017. Une révision allégée a été approuvée le 14 novembre 2016.

Le Conseil Municipal a décidé l'engagement d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme le 18 décembre 2017. Cette démarche est encore en cours, mais une première modification simplifiée a néanmoins été approuvée, en cours de procédure, le 1er octobre 2018, puis une seconde modification simplifiée a été approuvée le 4 octobre 2021.

La présentation du PADD actuellement en vigueur affiche la diversité des ambitions pour le projet communal :

A l'issu du diagnostic, la commune de MAUGUIO a arrêté les orientations qui tendent à poursuivre plusieurs objectifs en étant soucieuse de maintenir les équilibres, d'assurer un cadre de vie et un environnement de qualité à ses habitants :

- *PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TOUT PARTICULIÈREMENT LES RISQUES D'INONDATIONS*
- *MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN APPORTANT DES RÉPONSES À UNE DEMANDE EN MATIÈRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET SANS CESSER CROISSANTE*
- *PRÉSERVER ET AFFIRMER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE À TRAVERS SON PATRIMOINE HISTORIQUE, SON PATRIMOINE RURAL*
- *METTRE EN VALEUR ET CRÉER DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS*
- *CRÉER DES LIENS ENTRE LES DIFFÉRENTS QUARTIERS EXISTANTS AINSI QU'AVEC LES FUTURES EXTENSIONS URBAINES*
- *AMÉLIORER LE RÉSEAU VIAIRE AFIN DE REDÉFINIR LES FONCTIONS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE ET D'Y INTÉGRER PLUSIEURS MODES DE DÉPLACEMENT*
- *PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES NOTAMMENT LES ZONES AOC*
- *ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DIVERSIFIÉ ET CE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE*
- *DONNER À CARNON UN ÉQUILIBRE ENTRE ZONE RÉSIDENIELLE ET STATION TOURISTIQUE*

Les enjeux et conséquences du dérèglement climatique, ou le besoin de préservation de la biodiversité ne sont, par contre, pas évoqués dans le PADD de cet ancien PLU toujours actuellement opposable.

La révision du PLU engagée par délibération en date du 18 décembre 2017 doit prendre en compte des ambitions élargies, avec des orientations complémentaires.

Le considérant de cette délibération prescrivant cette révision du PLU indique que « *la révision du PLU intégrera les objectifs fondamentaux de protection et de mise en valeur de son patrimoine environnemental, l'appréhension des évolutions démographiques prévisibles, le développement économique et l'adaptation du territoire aux risques et au réchauffement climatique.* »

Les axes majeurs d'un développement harmonieux sont affichés :

Développer un parc de logement équilibré pour répondre aux besoins de tous et favoriser la diversité sociale et intergénérationnelle. (... avec une logique privilégiée de limitation des consommations d'espaces naturels et agricoles ; et une recherche de renouvellement urbain au sein du tissu urbain existant ; ...)

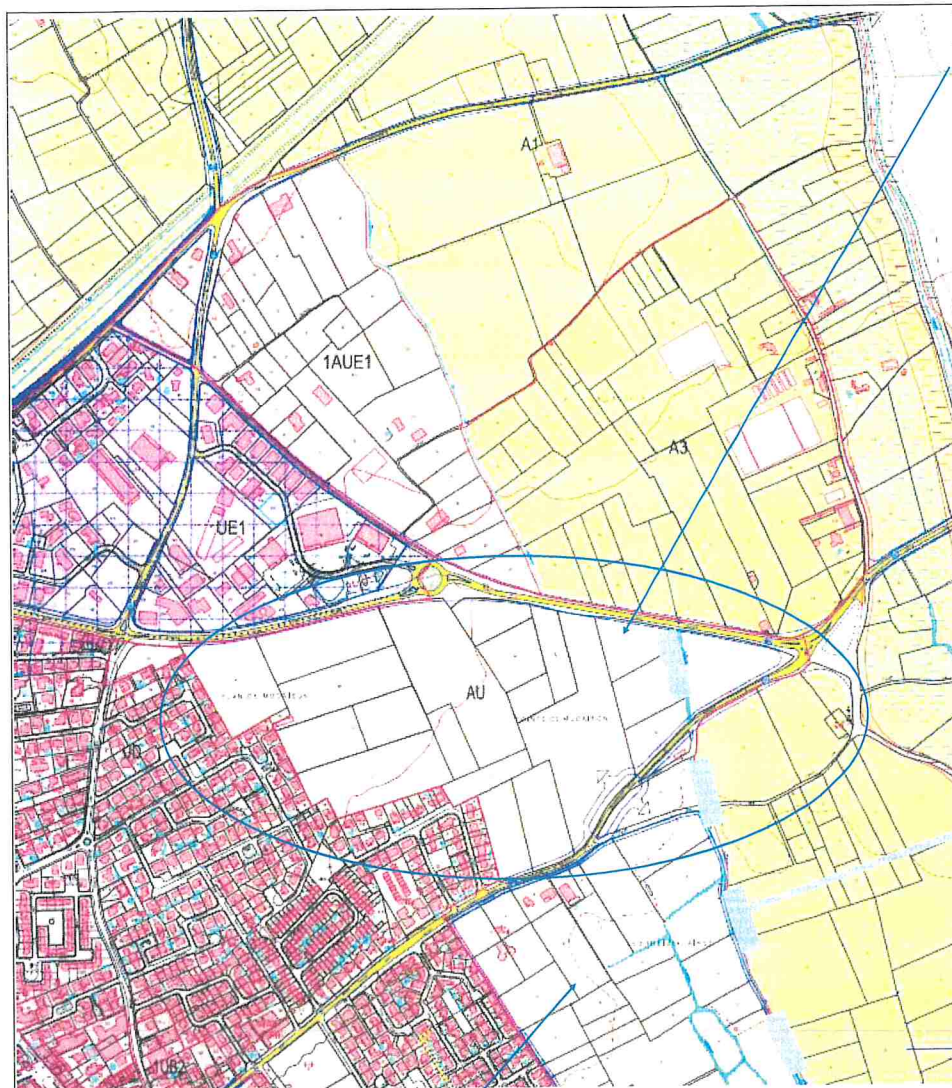


Renforcer la place de Mauguio comme pôle d'emploi, développer de façon harmonieuse le tourisme et les services de proximité. (... avec le besoin de planifier et maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de secteurs stratégiques pour maintenir un potentiel d'extension urbaines et de développement économique ; ...)

Préserver et valoriser les paysages, les espaces littoraux, naturels et agricoles. (... avec le besoin d'adaptation du territoire aux risques naturels et au changement climatique, ... limitation de la consommation d'espaces agricoles, développer un modèle d'agriculture durable et péri-urbaine, consacrer la trame bleue des cours d'eau et ruisseaux, et la trame verte des continuités écologiques et paysagères, et là encore prendre en compte le changement climatique, ...)

Mieux maîtriser les déplacements en privilégiant les transports collectifs, en optimisant le réseau viaire et en accordant une place majeure aux déplacements doux. (... avec la poursuite de la requalification des entrées de ville, et la création d'une seconde circulade dans Mauguio, ...)

Accompagner le développement de la ville par la création ou la requalification de nouveaux équipements et espaces publics. (... comme spécifier les ambiances urbaines par un traitement des espaces publics et paysagers, promenades « vertes », parc urbains, ...)



La pointe de Mudaison, objet de la présente enquête est classée au PLU de Mauguio-Carnon en zone AU.

Le PLU y indique :

Le règlement des zones AU prévoit une urbanisation différée à moyen ou long terme.

Ces zones inconstructibles représentent des réserves foncières ; leur urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Une réalisation d'ensemble est également attendue, par exemple dans le cadre d'une ZAC.

Fossé du ruisseau temporaire « Font de Mauguio », pouvant être en crue lors de fortes pluies et occasionner alors des inondations.

Droit de Prémption Urbain

Toutes les parcelles concernées par la présente procédure de demande de reconnaissance de l'utilité publique de la réserve foncière du secteur de la pointe de Mudaison sont couvertes par le droit de préemption urbain. Toute mise en vente par un propriétaire d'une de ces parcelles ferait ainsi l'objet d'une préemption par la commune pour mettre dans son porte-feuille foncier ces parcelles utiles au projet à venir.

Risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques inondation qui couvre la commune de Mauguio s'applique à des débordements de cours d'eau ayant un régime hydraulique significatif (Salaison et Balaurie par exemple). Aucun ne concerne le secteur de la pointe de Mudaison. Néanmoins, la commune de Mauguio, dans le cadre des études préparatoires à l'aménagement de l'opération « Font de Mauguio », avait réalisé une étude hydraulique complète et alors identifié que le ruisseau qui borde la zone draine un bassin versant d'une surface assez importante. En cas de forte pluie, le fossé ne peut pas encaisser les débits collectés et les rives sont alors inondées. Ces informations ont été transmises aux services de l'État et sont revenues à la commune dans le cadre du porter à connaissance en date du 13 avril 2018. Une carte d'aléas pour débordement de cours d'eau montre ainsi que la pointe Est du secteur concerné par cette réserve foncière est inondable. (Fossé passant le long du hangar, entre les parcelles CH 8, CH9 et CH 10 sur rive droite et parcelle CH 11 en rive gauche) (Cf annexe qui reprend la carte du dossier d'enquête)

Protection Eau Potable

Parmi les servitudes qui affectent le territoire de cette opération « pointe de Mudaison », il faut aussi identifier le périmètre de protection d'un captage d'eau potable pour là encore la pointe Est du secteur concerné par cette réserve foncière.

Le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse (SDAGE) indique que les champs d'expansion des crues doivent être préservés de l'urbanisation afin de ne pas provoquer une modification des écoulements susceptibles d'aggraver les risques en amont ou en aval. Le territoire de Mauguio n'a pas de contraintes plus détaillées de la part du SDAGE.

Le Plan de Déplacements Urbains

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 23 décembre 2002, porte sur un périmètre de 48 communes dont la commune de Mauguio-Carnon. Trois grands principes constituent les fondements du scénario "maîtrisé" retenu par le PDU :

- la valorisation durable et différenciée du territoire aggloméré avec prise en compte des données environnementales,
- l'affirmation du droit à la mobilité pour tous dans les meilleures conditions de sécurité,
- l'offre diversifiée de moyens de transports pour un partage équitable avec priorité aux transports collectifs.

Dix axes stratégiques sont alors proposés, et le PLU de Mauguio – Carnon permet :

- de programmer, à l'échelle des deux entités urbaines de Mauguio-ville et de Carnon plage, le développement des circulations "douces" (piétonnes et cyclables) en reliant les principaux quartiers entre-eux ;
- de prévoir les emprises nécessaires pour l'aménagement et le développement du réseau de voirie communal et départemental.



Les protections écologiques :

Aucune parcelle de la zone concernée n'est couverte par des dispositions particulières de protection de nature écologique. (ZNIEFF ou autres).

Le SCOT visualise les trames Vertes et Bleues dans une carte en sa page 1016 (Cf Annexe)

Les documents de planification ou les contraintes supra-communales qui s'imposent à la commune ont, depuis plusieurs années, spécialisé la vocation de cette zone du territoire communal de Mauguio « Pointe de Mudaison » comme un des rares secteurs du développement futur de Mauguio, et devant y accueillir une urbanisation parfaitement maîtrisée. Cet aménagement à venir doit aussi permettre la réalisation d'une meilleure desserte locale par une liaison permettant un contournement Est de la commune en évitant ainsi certains flux de transits par le cœur de ville.

Les contraintes générales et paramètres que la collectivité s'impose pour cet aménagement sont conformes aux exigences actuelles avec : la recherche d'une consommation minimale des espaces naturels et agricoles, la densification urbaine, même par la requalification et densification du tissu urbain actuel, la prise en compte des modes de déplacement doux, la mixité sociale et intergénérationnelle, la préservation de la biodiversité par la protection des espaces naturels, le maintien des trames vertes, et une préoccupation permanente des conséquences du dérèglement climatique, notamment réchauffement mais aussi d'autres risques météorologiques éventuels.

Certaines contraintes spécifiques sont déjà identifiées et doivent être prises en considération pour l'aménagement de cette zone, comme la protection du périmètre de captage et la parfaite identification de l'inondabilité d'une partie de la zone.

Commentaires sur le dossier mis à l'enquête :

Suivant les textes applicables, le dossier servant de support à cette consultation du public doit comprendre une notice explicative, un plan de situation, le plan avec le périmètre délimitant les immeubles à exproprier et l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Éléments de forme :

Le dossier proposé pour l'information du public respecte ces exigences de forme et de contenu. Il comprend moins de 40 pages. Il est bien construit et présente une décomposition claire et explicite des documents qui le composent. Aucune incohérence entre les documents ou redondance ne vient complexifier ce dossier

Sa lecture peut être rapide et ne nécessite pas de chercher les traductions de termes techniques, ou de sigles, puisque le vocabulaire utilisé est simple mais précis et parfaitement explicatif.

Éléments de fond :

Les motivations du projet et de l'objet de l'enquête publique sont abordées avec pertinence et logique pour ce type de procédure de déclaration d'utilité publique d'une « Réserve Foncière ».

Les éléments et arguments sont présentés avec sincérité, les cartes et autres illustrations aident bien à la compréhension des ambitions de la collectivité et de sa motivation pour ce projet.



La visite du site :

Le dossier mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête est aussi illustré par des photos et la visite sur le site confirme la perception que l'on pouvait avoir par la simple lecture du dossier.

Le dossier proposé à la consultation du public est donc bien adapté à la procédure et permet une bonne compréhension par le public du projet de réserve foncière envisagée par la collectivité.

Rappel de la procédure administrative :

Finalité de la démarche :

Le Code de l'Expropriation prévoit dans son article L1 que : « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et d'autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnisation.* »

Le Code de l'urbanisme prévoit, quant à lui dans son article L 221-1, la possibilité pour les collectivités d'acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des **réserves foncières** en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement avec l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, ou d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, ou de réaliser des équipements collectifs.

Cette démarche n'empêche en rien la collectivité de toujours rechercher à faire les acquisitions foncières à l'amiable, ou de réaliser les préemptions rendues possibles par le Droit de Préemption Urbain ou la Zone d'Aménagement Différé.

Les services de l'État ont validé, d'une part le dossier présentant l'opération pour l'enquête publique, et d'autre part la procédure mise en place et ses modalités pour que soit éventuellement déclarée l'utilité publique de cette réserve foncière.

Organisation de la consultation du public :

Suivant les textes applicables, l'enquête doit avoir une durée ne pouvant être inférieure à 15 jours et une publicité de cette enquête doit être assurée par un avis publié dans 2 journaux régionaux 8 jours avant le début de l'enquête et répété dans les 8 premiers jours de celle-ci et un tel avis doit aussi être affiché dans la commune concernée.

L'arrêté préfectoral a prescrit l'enquête du 22 mai 2023 au 9 juin 2023 soit 19 jours consécutifs. trois permanences sont organisées pour faciliter les relations avec le public le mardi 23 mai de 8h30 à 12h00, le mercredi 31 mai de 14h00 à 17h30 et le vendredi 9 juin de 14h à 17h pour la clôture de l'enquête.

Les publications de l'avis d'enquêtes sont parues les : *(Copies en annexe)*

Première insertion au Midi Libre du 4 mai 2023

Première insertion sur La Gazette dans son numéro en date du 4 au 10 mai 2023

Rappel publié sur le Midi libre du 23 mai 2023

Rappel publié sur La Gazette dans son numéro en date du 25 au 31 mai 2023



L'affichage en mairie a été effectué dès le 10 mai 2023 (Copie en annexe). Au dernier jour de l'enquête, l'affiche était encore en place sur le tableau d'affichage officiel de la Mairie.

En complément de ces dispositions en Mairie de Mauguio, conformes aux exigences de la réglementation applicable, la communauté d'agglomération a souhaité assurer, au niveau de ses propres services, une publicité complémentaire (de niveau supra-communal) dans les formes administratives habituelles (Cf. Attestation du président en date du 23 mai 2023.). Pour compléter cette publicité administrative, la collectivité a aussi mis en place un affichage sur le terrain, sur deux sites en bordure de la zone concernée, par, sur chacun de ces deux sites, un panneau aux caractéristiques habituelles pour une telle enquête publique.

Deux constats effectués par des commissaires de justice attestent de la présence de ces panneaux dès le 17 mai et le 1^{er} juin. Au dernier jour de l'enquête un tel affichage sur le terrain était encore en place. (Copies en annexe)

Les exigences réglementaires concernant l'organisation de cette enquête ont donc été parfaitement respectées, des dispositions complémentaires améliorant l'information du public ont également été mises en place.

La procédure administrative est donc parfaitement conforme aux attentes de la réglementation applicable.

Analyse de cette phase de consultation du dossier par le public :

Consultation du dossier en Mairie

Le dossier a été mis à la disposition du public, durant toute la durée de l'enquête, pendant les heures d'ouverture de la Mairie. Au cours de la période, plusieurs personnes se sont présentées en Mairie pour demander à consulter le dossier, sans laisser d'observation, ni même leur nom sur le registre.

Les permanences

Première permanence :

11h15 Visite de Monsieur ROUQUAIROL Francis :
Représentant d'une indivision, suite au décès de leur mère il y a 5 ans, entre 2 frères propriétaires des parcelles CH9 et CH 10 en pointe Est du secteur et avec le hangar. Cette zone est en partie inondable, le hangar est utilisé pour ranger du matériel agricole et abriter un cheval quand il n'est pas dans le champ.

A pris note des estimations proposées (28€ le m² pour les terres agricoles et 500€ le m² bâti pour le hangar)

Il souhaite connaître le calendrier de réalisation du projet, s'interroge sur les conséquences fiscales d'une vente trop rapide à l'aménageur alors qu'il y a eu une estimation du hangar dans le cadre de la succession.

Se demande si un découpage lui laissant la jouissance d'une partie de son terrain (avec le hangar) n'est pas une solution envisageable pour qu'il puisse poursuivre au moins en partie, ses usages actuels.

S'interroge sur l'usage final de la parcelle CH 11 ? Ne faut-il pas y prévoir un bassin d'orage ?

Deuxième permanence :

Aucune visite.



Troisième et dernière permanence :

Aucune visite.

Les observations consignées sur le registre en dehors des permanences :

B. COISNE le vendredi 9 juin au matin :

Il est regrettable que le dossier soumis à la présente enquête ne contienne pas le rendu de l'étude de programmation « visant à affirmer les orientations et besoins du secteur concerné » soit disant toujours en cours depuis 2021 ; plus de deux ans pour produire cette étude est exagéré

En effet comment les citoyens peuvent-ils juger, (apprécier,) de l'utilité publique de l'opération concernée sans que ne soit présentée la consistance de celle-ci autrement que l'affirmation de sa vocation dite « économique ».

S'agit-il d'entreprises artisanales ? industrielles ? d'activités tertiaires ? combien d'emplois attendus ? classement ICPE ? Equipements publics d'intérêt général ??

De tout cela, le présent dossier soumis à l'enquête est muet.

Signé B. COISNE Conseiller municipal, Conseiller communautaire, Membre de la commission « développement du territoire » de la municipalité de MAUGUIO – CARNON.

Le courrier reçu et annexé au registre :

OBJET : Enquête publique DUP « Réserve foncière » « Pointe de Mudaison ».

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je prends bonne note que l'enquête publique relative à la demande de déclaration d'utilité publique « Réserve foncière » présentée par la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or pour l'aménagement du secteur de la « Pointe de Mudaison » se déroulera du 22 mai au 09 juin 2023.

Je me permets de formuler dans ce cadre une observation et un avis en qualité de maire de la Commune de Manguio - Camon qui accueille ce projet et participe à sa mise en œuvre.

Le secteur de la « Pointe de Mudaison », site non urbanisé, d'une superficie d'environ 21,8 ha, est classé au Plan local d'urbanisme en zone d'urbanisation future depuis 1995. Situé au sud de la Louvade et de la RD24e8, le site est constitué de terres agricoles, une des parcelles est occupée par un bâtiment, correspondant à un entrepôt. Il se compose de 14 unités foncières dont 1,3 ha maîtrisé (propriété de la commune de Manguio - Carnon).

La « Pointe de Mudaison » s'inscrit en continuité de la ZAC de la « Font de Manguio », nouveau quartier en cours d'aménagement devant accueillir à terme 740 logements environ, un pôle de santé, un magasin de producteurs (500 m² SDP environ), des commerces de proximité type boulangerie, restaurant, presse, ... (880 m² SDP environ).

La zone résidentielle Est de Manguio, principalement caractérisée par de l'habitation individuel constitue la frange Ouest du site, à l'est la zone s'ouvre sur la plaine agricole de Manguio.

Le secteur de la Pointe de Mudaison constitue le dernier secteur classé en zone d'urbanisation future (AU bloquée) au PLU de la commune de Manguio - Carnon. Étendu sur une superficie de 21,8 ha, il est fléché au SCOT du Pays de l'Or 2019-2033, comme un secteur d'extension économique de la ZAE de la Louvade.

L'extension de cet espace économique intermédiaire, en réponse aux objectifs du SCOT, aura donc vocation à conforter la dynamique économique du territoire et permettra d'offrir à des porteurs de projets économiques

une implantation stratégique sur le territoire intercommunal. Cette extension est également compatible avec les dispositions de la Loi Littoral.

Dans un contexte de rationalisation de la consommation foncière, l'agglomération du Pays de l'Or, compétente en matière d'aménagement et de développement économique et la commune de Mauguio - Carnon au titre de sa compétence urbanisme, ont engagé une réflexion quant au devenir opérationnel du secteur de la Pointe de Mudaison, dernier foncier urbanisable de la commune à vocation économique, en lien avec la requalification de la zone d'activités économiques limitrophe de la Louvade.

Du point de vue de la maîtrise foncière, une zone d'aménagement différé (ZAD) a été créée initialement par arrêté préfectoral du 19 juin 2009 puis réitérée par arrêtés préfectoraux des 2 septembre 2016 puis 18 août 2022.

La demande de déclaration d'utilité publique « Réserve foncière » présentée par la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or tend à consacrer l'utilité publique du projet de création d'un secteur d'activités économiques. Elle vise également à organiser les conditions de maîtrise foncière sur l'ensemble du site pour permettre, par la suite, de mettre en œuvre un projet urbain, d'organiser l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs et de se prémunir contre le risque d'une évolution non maîtrisée du prix des terrains.

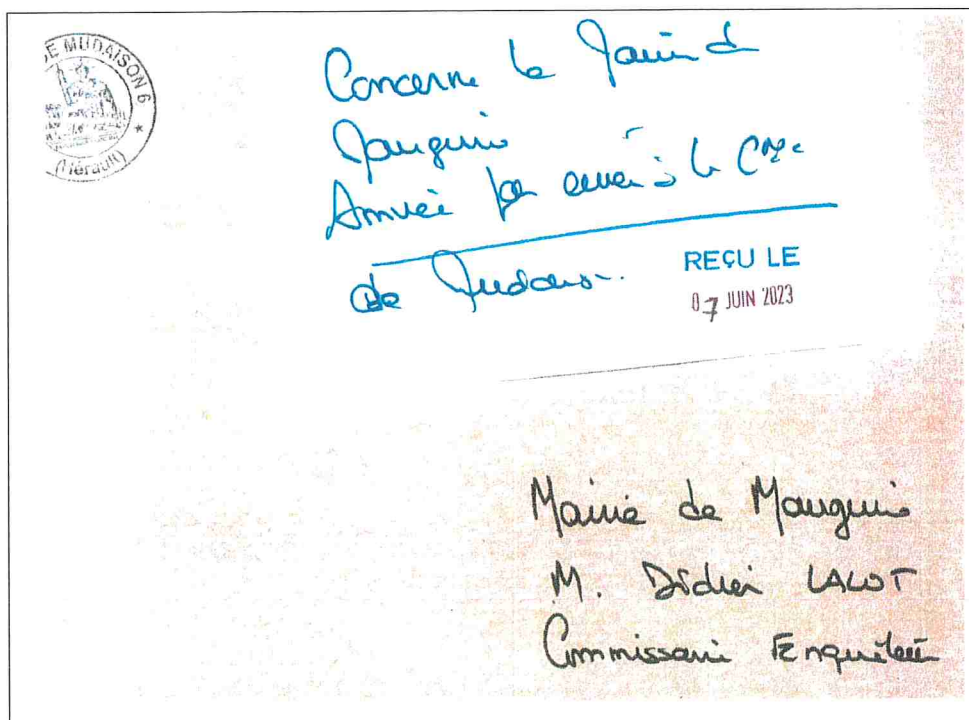
Sur ces bases, je formule un avis très favorable à ce projet au prononcé de la déclaration d'utilité publique « Réserve foncière » pour l'aménagement du secteur de la « Pointe de Mudaison »

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Yvon BOURREL

Le courrier reçu hors délai et ne pouvant pas être annexé au registre :

	<p>L'enveloppe contenant cette observation est passée par la commune de Mudaison (Avec une réception le 7 juin) avant d'être ré-aiguillée vers la commune de Mauguio, mais reçue en Mairie de Mauguio le 12 juin 2023, donc hors délai.</p>
--	---



ENQUÊTE PUBLIQUE POINTE DE MUDAISON

Au sujet de la réserve foncière que la communauté d'agglomération du Pays de l'Or veut aménager à la pointe de Mudaison, voici mes observations :

- Cette zone de 10 ha est un territoire exploité actuellement de façon agricole. La détruire doit, au besoin par anticipation, engendrer des mesures compensatoires. En particulier, la notion de zéro artificialisation des sols, même si c'est au plus tard en 2050, prévoit que pour un m², la même surface doit être rendue à la nature.
Actuellement, quelles mesures compensatoires sont prévues, si malheureusement l'opération doit se faire ?
- Plus proche de nous, pour 2031 (dans 8 ans donc) la consommation d'espaces naturels doit être réduite de moitié.
- L'Agglo veut déclarer la zone classée AU et en « zone intermédiaire à dominante économique » : une gendarmerie est-elle un facteur économique ? A ce sujet, pourquoi ne pas préempter le local et terrain de l'ancien magasin bio situé face à la gendarmerie actuelle et garder les deux sites situés face à face ?
- Des élus à l'Agglo sont déjà intervenus sur le sujet, en conseil municipal et à l'Agglo, critiquant la destruction de terres agricoles : ils n'ont pas été entendus !!! (du moins pas encore ??? espérons un changement)
- Nécessité de tenir compte de l'accroissement sensible de la circulation, de la pénétration d'eaux polluées par la circulation de cette eau sur les chaussées, par exemple, pouvant porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et à cette qualité relevée dans les stations de pompage situées à proximité
- Enfin, pour ne pas être trop long, pourquoi cette décision qui peut-être remise en cause par la réflexion et l'approbation du PLUI (ex PPRI) qui doit intervenir prochainement, et qui stipulera vraisemblablement que la zone est classée en zone inondable, comme une majorité de terrains limitrophes, et vu les directives nationales plus « contraignantes » pour la définition de ces territoires.
- En espérant que la commune et l'Agglo organiseront une réunion publique sur le sujet.
- En conséquence, je demande le rejet de la demande l'Agglo du Pays de l'Or

Jacques QUÉDEVILLE
96 rue de la lavande
34130 Mauguio

Analyse de ces observations :

Recevabilité des observations et des points abordés :

Toutes les observations sont bien en lien avec le territoire et l'objet de l'enquête publique. Si la dernière observation est hors délai, il reste que les points qui y sont abordés ont une certaine pertinence et ne doivent donc pas être exclus de la réflexion sur le projet de la collectivité.

Les thématiques identifiées :

Le contenu et la pertinence du dossier mis à l'enquête (1) :

Le dossier mis en enquête publique cherche à valider le principe d'une utilité publique de l'affectation d'un secteur du territoire pour une urbanisation à vocation économique. Le dossier ne détaille donc pas la nature des activités qui y seront installées. Ce seront d'autres étapes dans la mise en place éventuelle du projet de la collectivité qui permettront de préciser le programme de cette opération.

L'avancement des études (2) :

Diverses études sont nécessaires pour qu'un projet urbain puisse se réaliser. Les thématiques à traiter sont variées, et certaines peuvent conduire à l'arrêt du projet, comme une contrainte écologique majeure,



une protection sanitaire d'une ressource en eau potable, un risque naturel trop élevé, ou des contraintes économiques ou financières. D'autres imposent des contraintes qui peuvent jouer sur le programme.

Les calendriers de ces différentes études peuvent être différents, mais la cohérence d'ensemble doit pouvoir se faire à différentes étapes d'avancement. Certains choix peuvent être affinés jusqu'au dernières étapes de la démarche. Cela peut parfois permettre de mieux adapter le projet aux besoins, surtout si les filières attendues participent aux avancées technologiques en cours de déploiement. Le programme n'a donc pas à être figé plusieurs années à l'avance. Une veille technologique, le suivi des avancées scientifiques peuvent, au moment opportun, donner à choisir une vocation particulière à la zone qu'il est difficile, aujourd'hui, d'anticiper. Une telle démarche sera certainement plus pertinente que de lotir, de manière banale, la zone et y accueillir, au fil du temps des activités variées, mais sans réelle cohérence ni émulation mutuelle.

La recherche de la totale disponibilité foncière, à un coût économique maîtrisé, fait partie des enjeux principaux. Cela peut éviter que le projet soit infaisable. Il est donc logique d'engager cette démarche par anticipation, en cohérence avec les analyses des autres facteurs bloquant (Inondabilité, protections écologiques, compatibilité avec le PLU, ...) même si toutes les études précisant le programme ne sont pas finalisées.

La nature et les vocations des futures installations (3) :

Dans la même logique, la réflexion sur la nature et les vocations de futures urbanisations doit pouvoir se poursuivre et prendre en considération les contraintes éventuelles résultant des diverses études qui sont encore à conduire. A ce jour, le caractère inondable d'une partie de la zone, la nécessité de réaliser une liaison routière « Sud-Nord » vers le giratoire de La Louvade, la protection du captage d'eau potable, sont les premières contraintes majeurs qui s'imposent au projet. Les formes architecturales, les besoins en stationnement, les espaces verts, le réseau d'eaux pluviales, seront à traiter vers la phase finale.

La spécialisation éventuelle de la zone, la complémentarité éventuelle des différentes installations pour organiser une filière cohérente au sein de celle-ci, sa cohérence avec le besoin actuel, mais aussi avec les évolutions potentielles des attentes des professionnels quant à leurs besoins, sont les préoccupations les plus stratégiques à traiter. Ces recherches peuvent conduire à adapter le calendrier mais aussi comparer plusieurs options possibles.

Ce sont, entre autres, ces différentes études qui sont sur la table de travail de la collectivité pour les prochains mois ou même prochaines années.

Le respect des prescriptions du SCOT ou du PLU (4) :

La vocation de cette zone est reconnue et validée par les documents d'urbanisme opposables, et ce de manière continue depuis de nombreuses années, sans avoir été remise en cause et toujours en cohérence avec les zones urbaines voisines, le réseau de desserte et les différentes contraintes d'aménagement du territoire.

Si un jour il devait y avoir une éventuelle élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Inter-communal (PLUi), ce document devra rester en compatibilité avec le SCOT, et donc respecter les attentes en production de logements, ou en offre de surfaces pour le développement d'activités économiques.

La loi littoral (5) :

Les exigences principales de la loi littoral visent à lutter contre le mitage du littoral et imposent que les extensions de l'urbanisation soient réalisées en continuité avec l'urbanisation existante et interdit donc les constructions si les zones ne comportent que de l'habitat diffus. De plus, ces extensions doivent être



parfaitement planifiées par les documents d'urbanisme pour y éviter un développement disproportionné de l'urbanisation.

Le Scot a précisé la limite actuelle de la zone urbanisée de Mauguio et place le secteur de la pointe de Mudaison comme zone destinée à une urbanisation pour des activités économiques. (Cf annexe page 1014)

Les usages actuels (6) :

Les parcelles de la zone sont actuellement en usage agricole, avec par exemple, de manière spécifique, une plantation d'asperges ou un pré pour un cheval. Pour accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale, le Scot consacre un chapitre à cette ambition et demande que « *Pour atteindre l'ensemble de ces objectifs, il sera nécessaire de généraliser la réalisation de diagnostics agricoles dans les documents d'urbanisme locaux.* » (Cf SCoT page 865)

Le Scot a préciser sur une carte, la valeur agronomique des terres agricoles, mais toujours en précisant que la « Pointe de Mudaison » devait être réservée pour un secteur devant recevoir des activités économiques. (Cf annexe page 1018)

Localisation de la nouvelle gendarmerie (7) :

Les réflexions qui peuvent concerner l'implantation d'une nouvelle gendarmerie sont d'une autre nature que de savoir si un projet de réserve foncière en prévision d'une extension de l'urbanisation, prévue par les documents d'urbanismes opposables pour le développement économique du territoire, sur des parcelles encore agricoles, peut être déclaré d'utilité publique pour y autoriser les expropriations.

La complémentarité avec les zones urbanisées voisines (8) :

Les réflexions engagées lors des élaborations des documents d'urbanisme, le PLU communal et le SCoT supra-communal, ont permis de proposer un projet de développement urbain qui spécialisait les différentes parties du territoire de manière cohérente avec les contraintes locales, mais aussi avec les interactions qui pouvaient s'y produire : Zone de « La Louvade » pour des activités notamment commerciales au Nord, et « Font de Mauguio » au Sud principalement de logements et de services. La zone intermédiaire est identifiée à vocation économique avec une liaison à y aménager entre les deux autres opérations. Cette thématique est donc déjà quasi stabilisée avec la concrétisation des choix antérieurs.

La cohérence de projet entre la commune de Mauguio et la communauté du Pays de l'Or (9) :

L'observation déposée par le Maire de Mauguio montre la parfaite cohérence de deux collectivités, Mairie de Mauguio et Agglomération Pays de l'Or, pour élaborer au mieux un projet parfaitement cohérent et respectueux des compétences et des attentes de ces deux collectivités, du territoire et des populations concernées.

La consommation des espaces agricoles (10) :

Si depuis de nombreuses années, les urbanisations nouvelles se sont souvent réalisées sur les espaces périphériques, par la disparition d'espaces agricoles, les réglementations récentes souhaitent stopper cette logique. Les collectivités doivent déployer des stratégies pour que les nouvelles urbanisations soient beaucoup moins consommatrices d'espaces naturels et agricoles. La requalification du tissu urbain existant par une densification, la recherche des « dents creuses », ou des friches commerciales ou d'activités sont des moyens qui doivent permettre de construire ou reconstruire la ville sur la ville.



La logique « Zéro Artificialisation Nette » (11) :

Pour l'échéance 2050, la réglementation sera encore plus stricte et il faudra effectivement assurer une parfaite compensation des zones naturelles consommées par une renaturation, en surface équivalente, de zones anciennement urbanisées.

Le projet proposé par les collectivités sur la « Pointe de Mudaison », bien que s'installant sur une vingtaine d'hectares actuellement à usage agricole, reste aujourd'hui compatible avec les exigences et le calendrier proposé par les textes réglementaires pour cette limitation de la consommation des terres agricoles.

La commune et l'intercommunalité sont parfaitement conscientes que ce sont les derniers espaces naturels pouvant être urbanisables et qu'il faut prévoir les prochains projets au cœur de l'urbanisation existante.

La compatibilité avec les risques liés à des inondations (12) :

Les deux collectivités, Commune de Mauguio et Agglomération du Pays de l'Or, sont parfaitement conscientes du caractère inondable de certaines parties de la zone concernée. C'est la commune elle-même qui a lancé une étude hydraulique sur le bassin versant qui alimente notamment le fossé de « Font de Mauguio » à l'occasion de la réalisation de la ZAC de logements du même nom. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) que l'État avait approuvé ne concernait que des débordement de cours d'eau au régime hydraulique plus important.

Les contraintes identifiées par cette étude sont applicables à la zone de la « Pointe de Mudaison ». Le projet devra donc composer avec les expansions des eaux lors des épisodes pluvieux intenses occasionnant le débordement du fossé. La création de surfaces imperméabilisées générera des apports complémentaires, la réalisation de bassins d'orage et d'autres systèmes retardant les apports d'eaux pluviales et traitant les polluants collectés seront donc à organiser sur la zone mais cela n'est pas, a priori, de nature à compromettre totalement le projet.

Le caractère inondable de certains terrain, au Nord-Est de la ZAC de la Louvade, est également un facteur limitant de l'extension, prévue au SCOT de cette zone d'activité.

La protection des eaux contre les pollutions (13) :

La présence d'un périmètre de captage pour l'eau potable est également une contrainte significative. Les pollutions reçues sur les chaussées et autres surfaces imperméabilisées ne doivent pas venir, par ruissellement, sur les zones naturelles d'infiltration sur le périmètre de protection.

Là encore, les systèmes de collecte et de traitement des eaux pluviales devront tenir compte de cette contrainte mais ce n'est pas non plus, a priori, de nature à compromettre totalement le projet.

Calendrier des acquisitions foncières (14) :

Pour un propriétaire concerné, le calendrier prévisionnel des acquisitions des terrains par la collectivité est une préoccupation légitime quand les parcelles et bâtiments sont toujours utilisés. La fin d'exploitation et la manière de préparer la transition vers une solution alternative doivent se préparer et peuvent nécessiter un délai minimal.

Il peut être raisonnable de prévoir une concertation avec les propriétaires concernés afin de permettre d'élaborer un calendrier adapté pour ces acquisitions.



Le périmètre des parcelles à exproprier (15) :

Si les études, notamment hydrauliques, identifient les terrains les plus proches du fossé « Font de Mauguio » traversant la zone, comme inondables et donc ne pouvant pas être intégrés aux zones bâties de l'opération d'ensemble, la réflexion pourrait aussi, peut-être, considérer que le changement d'usage par rapport à l'utilisation actuelle, n'est pas justifié, ou pouvant rester compatible avec des besoins liées à la limitation des débits de rejets des eaux pluviales ou avec les équipements permettant d'y piéger les polluants collectés.

Avec cette hypothèse particulière, il peut être souhaitable de travailler sur la concertation évoquée ci-dessus pour que l'achat de tout ou partie des parcelles CH9 et CH10 soit particulièrement étudié et adapté d'une part aux contraintes du projet et d'autre part aux attentes des propriétaires.

Les outils de maîtrise des coûts du foncier (16) :

La commune de Mauguio a mis en place une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), permettant d'afficher depuis 2009, que les terrains de cette zone seront, à terme, acquis par la collectivité pour son projet d'aménagement. Cette procédure permet de stabiliser les prix du foncier avec une évaluation qui s'appuiera sur le contexte de la parcelle au moment de la création de la ZAD, pour ne pas prendre en considération la plus-value qui pourrait apparaître par le changement du contexte local lié aux premiers travaux de viabilisation par exemple.

Cette ZAD et le Droit de préemption permettent aussi à la collectivité de faire l'achat des parcelles en cas de mise en vente ou de délaissement par les propriétaires.

L'évaluation financière des biens immobiliers (17) :

Les montants proposés ne sont pas considérés comme anormaux par le propriétaire qui s'est exprimé.

La concertation sur la phase d'élaboration du projet (18) :

Les observations déposées montrent que la population est intéressée par le projet, mais surtout en attente d'informations sur la manière dont le projet actuel se concrétisera. Il est donc souhaitable de prévoir des phases de concertation à différentes étapes du mûrissement de ce projet.

Commentaires spécifiques du commissaire enquêteur :

Quelques points ne sont pas abordés par les personnes qui se sont exprimées lors de l'enquête publique, mais méritent néanmoins d'être commentés.

Compétence du porteur du projet :

Le dossier est présenté par la communauté d'agglomération du Pays de l'Or. Cette collectivité a reçu la compétence, par délégation des communes associées, pour ce qui concerne le développement économique du territoire de l'agglomération. C'est à ce titre qu'elle propose un projet de réserve foncière sur la Pointe de Mudaison pour pouvoir y aménager l'accueil d'activités.

L'agglomération du Pays de l'Or dispose donc de la compétence administrative pour ce projet de « réserve foncière » et de toutes les compétences techniques et financières pour en assurer, dans la durée, sa concrétisation.



Pertinence de la démarche :

Tout projet d'urbanisme doit correspondre à des besoins identifiés à court, moyen, voire long terme, et en cohérence avec toutes les contraintes du territoire. Les documents de planification et d'urbanisme traduisent le projet politique de la collectivité, et leur élaboration permet de prendre en considération les contraintes les plus significatives et d'en évaluer les impacts. Un projet d'urbanisme qui s'inscrit dans les attentes du PLU, lui même cohérent avec le document de planification intercommunal (SCOT), dispose donc des premiers atouts nécessaires.

La disponibilité du foncier est un autre atout, et la maîtrise du prix est d'autant plus facile que les premiers travaux de viabilisation des terrains ne sont pas commencés. Les démarches de ZAD (Zone d'aménagement différée) ou de DUP Réserve foncière, sont prévues par le code de l'urbanisme pour justement procéder à des acquisitions foncières au plus tôt de la procédure. Cela permet d'éviter les surcoûts dus à la valorisation des prix qui découlent des premiers travaux réalisés par la collectivité et qui sont donc sans implication financière des propriétaires.

La recherche de la disponibilité foncière est donc logique et la procédure est adaptée et cohérente avec les démarches et procédures déjà mises en place pour éviter une surévaluation non justifiée des prix de ce foncier.

ANALYSE FINALE

La collectivité « Agglomération du Pays de l'Or » dispose, par délégation de la part des communes associées, de la compétence pour promouvoir le développement économique du territoire et piloter les aménagements qui concrétisent cette dynamique.

En plus de la compétence juridique, la collectivité dispose de toutes les capacités techniques et financières nécessaires pour les études et la réalisation de tels projets d'aménagement.

Dans sa démarche d'élaboration du Scot du Pays de l'Or, cette collectivité a, depuis plusieurs années, identifié la zone de la « pointe de Mudaison » comme une zone devant accueillir de futures activités économiques.

La Commune de Mauguio, territoire d'implantation de cette zone, est en totale adéquation avec les ambitions et la démarche de la communauté de communes pour le développement de ce secteur. Le PLU de la commune de Mauguio a classé cette zone comme «AU : A Urbaniser » sous forme de projet d'ensemble. Pour préparer cet aménagement, la commune a mis en place des outils de préemption (ZAD et DPU) pour pouvoir acquérir de manière prioritaire les terrains en cas de mise en vente ou projet de délaissement par les propriétaires.

Des acquisitions restent nécessaires et une expropriation n'est possible que si le projet est déclaré d'« utilité publique ». Cette décision n'est possible qu'après une enquête publique et une juste indemnisation des propriétaires.

Le dossier élaboré pour cette consultation du public est bien construit et permet au lecteur d'en avoir une parfaite compréhension.

Toute la procédure liée à cette enquête publique, (publicités, affichages, permanences, ...) est conforme aux exigences de la réglementation applicable.



La population a pu consulter le dossier déposé en Mairie de Mauguio et émettre des avis ou commentaires sur ce projet de reconnaissance de l'utilité publique d'une réserve foncière nécessaire pour un aménagement à vocation économique de la « Pointe de Mudaison » sur cette commune de Mauguio. Cette consultation de la population s'est déroulée dans un climat serein, sans aucune difficulté.

Différentes thématiques liées au futur aménagement de cette zone sont abordées dans les observations déposées. Elles évoquent diverses contraintes qui s'imposeront, qu'elles soient réglementaires ou techniques :

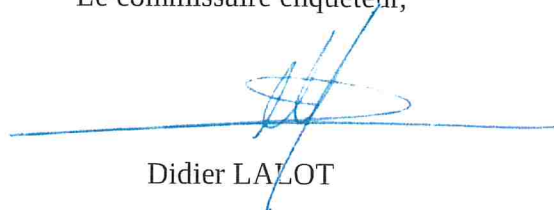
Les documents d'urbanisme qui s'imposent ont identifiés cette zone comme celle devant permettre un aménagement à vocation de développement économique. Ils ont validé ce futur projet comme également compatible avec la loi littoral, avec les principes de protection des espaces naturels comme par exemple la préservation des enjeux de trames verte et bleue, la compatibilité avec la protection des espaces agricoles et la limitation de la consommation des espaces naturels. Le projet à venir est donc compatible avec les documents de planification opposables et les grands textes réglementaires qu'ils doivent décliner.

Parmi les contraintes techniques avec lesquelles le projet, à venir sur ce secteur, devra composer, aucune n'est de nature à rendre ce projet impossible.

Conclusions

Les conclusions motivées pour ce qui concerne l'enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique « Réserve Foncière » concernant l'aménagement de la Pointe de Mudaison sur la commune de MAUGUIO font l'objet de la partie 2 de ce rapport final.

Le commissaire enquêteur,



Didier LALOT



Table des matières

Présentation de l'opération	1
Contexte local et rappels historiques	2
Les documents et orientations qui s'imposent	3
Les documents d'urbanisme	3
Le Schéma de Cohérence Territorial, SCoT du Pays de l'Or approuvé le 25 juin 2019	3
A) Pour les extensions urbaines à dominante résidentielle entre 2019 et 2033 (Cf. Page 949 reprise en annexe)	3
B) Pour les extensions destinées aux projets de développement économique jusqu'à 2033 (Cf. page 951).....	4
Le Plan Local d'Urbanisme applicable	5
Droit de Prémption Urbain.....	7
Risque inondation.....	7
Protection Eau Potable.....	7
Le SDAGE.....	7
Le Plan de Déplacements Urbains.....	7
Les protections écologiques	8
Commentaires sur le dossier mis à l'enquête	8
Éléments de forme	8
Éléments de fond	8
La visite du site	9
Rappel de la procédure administrative	9
Finalité de la démarche	9
Organisation de la consultation du public	9
Analyse de cette phase de consultation du dossier par le public	10
Consultation du dossier en Mairie.....	10
Les permanences.....	10
Première permanence	10
Deuxième permanence	10
Troisième et dernière permanence	11
Les observations consignées sur le registre en dehors des permanences	11
Le courrier reçu et annexé au registre	11
Le courrier reçu hors délai et ne pouvant pas être annexé au registre	12
Analyse de ces observations	13
Recevabilité des observations et des points abordés	13
Les thématiques identifiées	13
Le contenu et la pertinence du dossier mis à l'enquête (1)	13
L'avancement des études (2)	13
La nature et les vocations des futures installations (3)	14
Le respect des prescriptions du SCOT ou du PLU (4)	14
La loi littoral (5)	14
Les usages actuels (6)	15
Localisation de la nouvelle gendarmerie (7)	15
La complémentarité avec les zones urbanisées voisines (8)	15
La cohérence de projet entre la commune de Mauguio et la communauté du Pays de l'Or (9)	15
La consommation des espaces agricoles (10)	15
La logique « Zéro Artificialisation Nette » (11)	16
La compatibilité avec les risques liés à des inondations (12)	16
La protection des eaux contre les pollutions (13)	16
Calendrier des acquisitions foncières (14)	16
Le périmètre des parcelles à exproprier (15)	17
Les outils de maîtrise des coûts du foncier (16)	17
L'évaluation financière des biens immobiliers (17)	17
La concertation sur la phase d'élaboration du projet (18)	17
Commentaires spécifiques du commissaire enquêteur	17
Compétence du porteur du projet	17
Pertinence de la démarche	17
ANALYSE FINALE.....	18
Conclusions.....	19
Table des Matières.....	20
Liste des annexes à ce rapport	21
Cartes et Tableaux de compréhension du territoire.....	21
Pièces de procédure.....	21

Liste des annexes à ce rapport :

Cartes et Tableaux de compréhension du territoire.

Page 22 :

Carte du porter à connaissance du 13 avril 2018 visualisant les zones pouvant être inondées.

Page 23

Extraits du SCOT pour l'habitat

Extraits du SCOT pour les zones d'activité et de développement économique

Page 24

Carte du SCOT pour les trames Vertes et Bleues

Page 25

Carte du SCOT avec la délimitation de la zone agglomérée au sens de la loi littorale

Page 26

Carte du SCOT avec la valeur agronomique des espaces agricoles

Pièces de procédure

Page 27

Premières insertion dans la presse

Page 28

Secondes insertion dans la presse

Page 29

Affichage en mairie et certificat du Maire

Affichages sur le terrain et Certificat d'affichage à la Communauté d'agglomération.

Page 30

Copie du Registre

Page 31

Copie de l'original de la lettre du Maire de Mauguio

Page 32

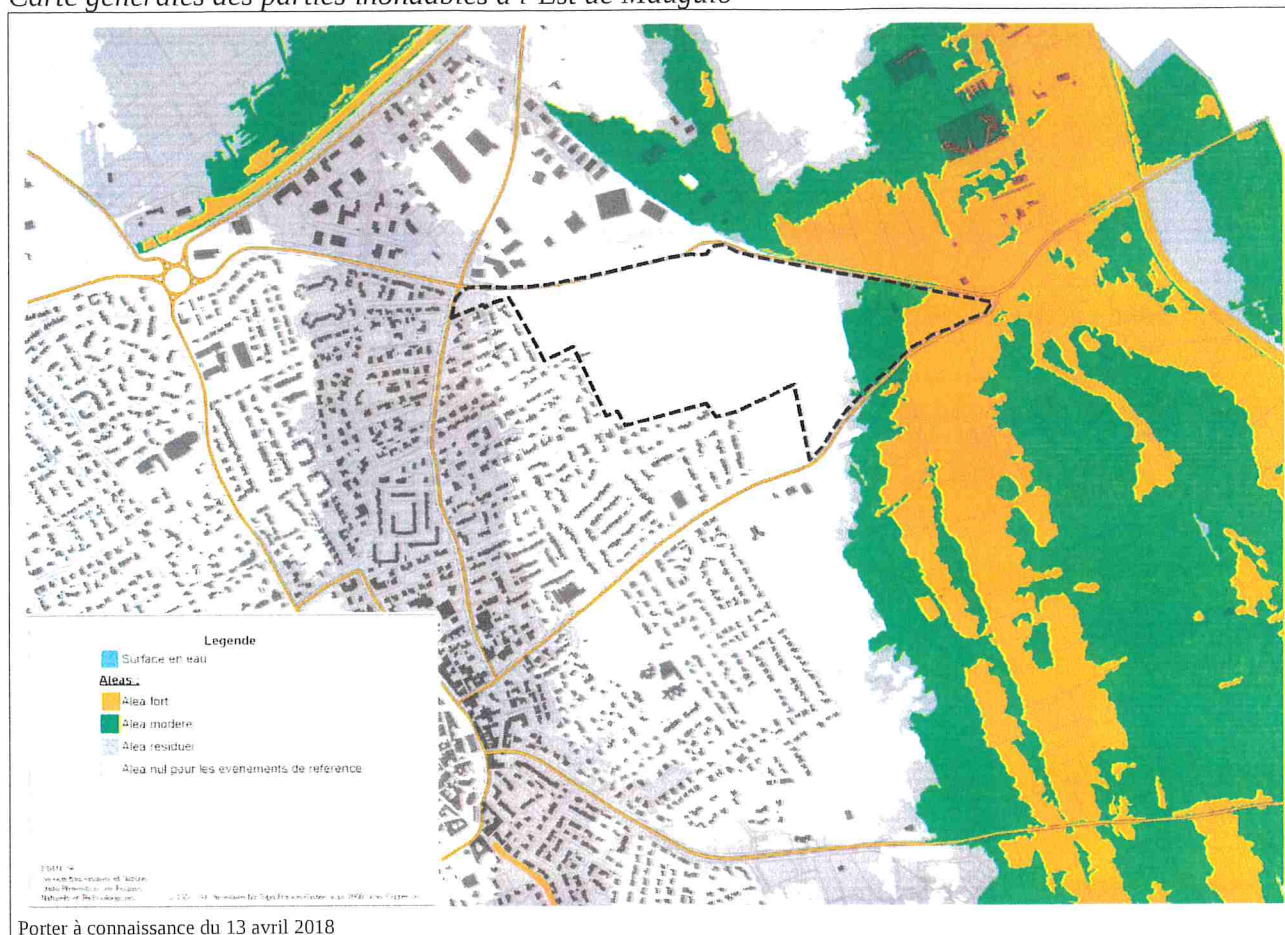
Copie de l'observation reçue hors délai.

Page 33

Quelques photos



Carte générales des parties inondables à l'Est de Mauguio



Extraits du SCOT pour les zones d'activité et de développement économique

SURFACE MAXIMALE DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A HORIZON 2033

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTÉES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINTE-AUNES	MAUGUIO-CARNONI	LA GRANDE-MOTTE	
COMMUNES									
Zones de rayonnement						Ecoparc 15 Ha	ZAE des portes de l'aéroport 7 Ha Concession aéroportuaire 13 Ha		35 Ha
Zones Intermédiaires			ZAE les Jassés 1.2 Ha	ZAE du Bosc 4 Ha			ZAE de la Louvade 10 Ha		15.2 Ha
Zones de proximité	ZAE de la Providence 4.5 Ha	ZAE du Mas Saint Jean 4.5 Ha							9 Ha

Scot Page 951

B. Pour la dynamique économique

⇒ **PRESCRIPTIONS**

Comme évoqué précédemment, le DOO prescrit un principe général d'optimisation foncière, notamment à travers deux prescriptions cadres, complémentaires aux objectifs de renouvellement / réinvestissement précités :

1. Privilégier les extensions des zones d'activités existantes aux créations nouvelles ;
2. Localiser les futures zones prioritairement parmi les sites/les possibilités repérés sur documents graphiques du SCOT annexes au DOO.

Extraits du SCOT pour l'habitat

SURFACE MAXIMALE DES EXTENSIONS URBAINES A DOMINANTE RESIDENTIELLE ENTRE 2019 ET 2033

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO-CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Densités moyennes minimales brutes (logements / Ha)	25	25	30	30	50	35	40	X	
Surfaces maximales pour l'urbanisation résidentielle (Ha)	2.4	6.4	4.8	6.3	0.9	11.7	12.8	0.0	45.3
	8.8		11.1		12.7		12.8		

SCOT Page 949

PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOUS FORME DE RENOUVELLEMENT - REINVESTISSEMENT URBAIN ENTRE 2019 ET 2033

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO-CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Nombre total de logements à programmer	120	199	193	250	467	587	852	1 249	3 917
Part de la production de logements (%)	3.06	5.08	4.93	6.38	11.92	14.99	21.75	31.89	100 %
Part des logements à programmer sous forme de renouvellement - réinvestissement	50.00 %	20.00 %	25.00 %	25.00 %	90.00 %	30.00 %	40.00 %	100.00 %	61.60 %
Nombre de logements à programmer sous forme de renouvellement - réinvestissement	60	40	48	63	420	176	341	1249	2397
	100		111		596		1590		

SCOT page 940

CAPACITE D'ACCUEIL (DEMOGRAPHIQUE) MAXIMALE ENTRE 2019 ET 2033

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTEES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO-CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
Population maximale projetée en 2033	2 039	3 479	2 435	3 153	7 291	4 560	18 257	10 547	51 791
Nombre d'habitants supplémentaires entre 2019 et 2033 projeté	0	248	86	200	874	874	654	1 658	4 594
Taux de croissance annuel moyen 2019 - 2033 (%)	0.00	0.49	0.24	0.43	0.86	1.43	0.24	1.15	0.62%
	0.31%		0.35%		1.07%		0.56%		

Scot Page 937

a. La demande de logements

Les difficultés de la population active

Les professionnels de l'immobilier soulignent une **demande locative importante**. L'augmentation du prix du foncier le rend, en effet, inaccessible aux jeunes pour une primo-accession : selon les agences, il a triplé en 10 ans et le coût du terrain représente en général 50 % du projet immobilier.

Le PLH du Pays de l'Or précise que « le produit phare de la demande locative est représenté par la maison individuelle, même de petite taille : la demande est particulièrement forte sur le secteur de la villa mitoyenne de type T3/T4 sur un terrain de 100 à 200 m², avec un volume de demandes (locales ou d'origine extérieure) dépassant largement celui de l'offre existante ».

Par conséquent, « les besoins en logements des jeunes décohabitants et des familles à revenus modestes ou modérés ne trouvent que difficilement satisfaction sur le territoire, situation qui risque de s'aggraver en raison d'un passage à l'accession à la propriété de plus en plus difficilement réalisable ». Les projets sont alors différés, ou la population concernée s'éloigne du territoire du SCoT et de son lieu de travail, ce qui accroît le trafic automobile.

Des populations plus âgées et aisées (préretraités et retraités) s'installent, mais s'intègrent peu. Ces évolutions et le renouvellement parfois « forcé » de la population qu'elles entraînent, ont un impact sur la qualité de la vie sociale, le risque à terme étant celui d'une désorganisation de la société locale.

Le problème spécifique du logement des jeunes en voie d'insertion, et notamment de ceux qui s'orientent vers l'artisanat, a été souligné par les acteurs sociaux.

Scot Page 201

De même, l'hébergement des travailleurs saisonniers pose des difficultés en période estivale.

Selon le PLH, « il n'existe pas d'hébergement spécifique réservé aux travailleurs saisonniers sur le territoire du Pays de l'Or, malgré les besoins réels (qui restent toutefois à mesurer précisément) décrits par les responsables locaux (Services emploi et jeunesse, Offices du Tourisme). Les solutions trouvées sont empiriques (colocation, cités universitaires sur Montpellier, logement par des tiers) ou proposées ponctuellement par quelques professionnels privés (forfait location sur 3 ou 6 mois) ».

Par ailleurs, « on constate un rétrécissement de l'offre potentielle d'hébergement en raison du refus grandissant des campings d'accueillir des saisonniers qui peuvent potentiellement poser des problèmes de cohabitation avec la clientèle touristique familiale traditionnelle ».

La demande des étudiants, attirés, quant à eux, par le cadre de vie des stations littorales et par l'offre en logements disponibles hors saison touristique, est en diminution. Cela résulte notamment de l'important développement des résidences étudiantes sur la ville de Montpellier.

Pour autant, l'ouverture récente de la ligne de tramway desservant Pérols et reliant les centres universitaires montpelliérains est perçue comme un nouvel élément attractif pour capter la clientèle étudiante potentielle.

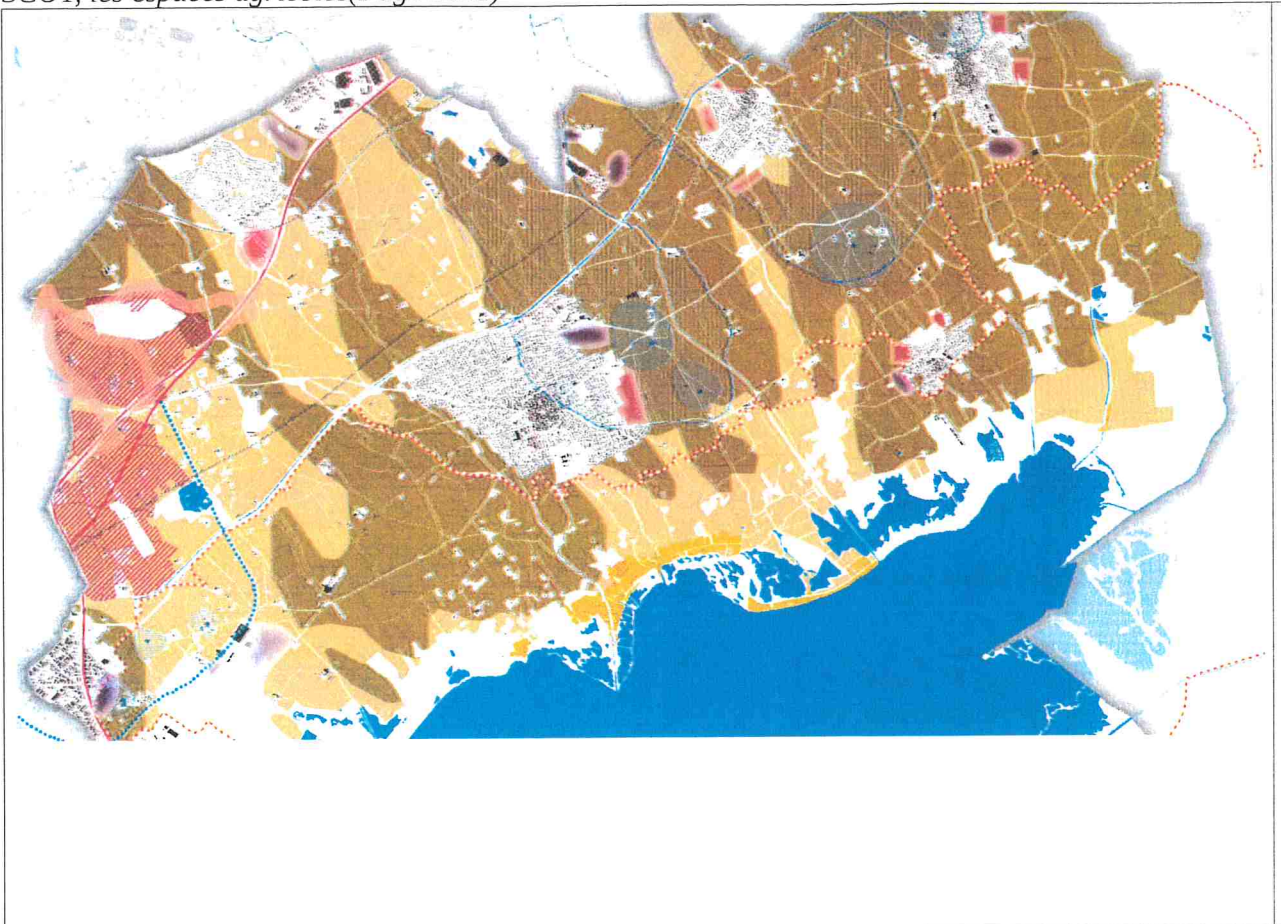




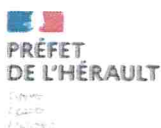
Légende	La trame verte et bleue du Pays de l'Or	
Réservoirs de biodiversité		
Réservoirs et corridors écologiques de la trame bleue:		
Surfaces en eau	Autres canaux et cours d'eau	Passes entre le canal et l'étang
Cours d'eau classés liste I	Grous	Passe entre les étangs
Canal du Rhône à Sète		
Principaux supports aux continuités écologiques et paysagères à maintenir ou améliorer		
1 - Sous-trames formant les corridors écologiques diffus de la trame verte:		
Sous-trame boisée		
Milieux les plus attractifs de la sous-trame agricole et milieux ouverts		
Milieu dunaire		
2 - Les corridors écologiques continus (linéaires)		
2a - Champs d'expansion de crues des cours d'eau (trame turquoise)		
2b - Continuités et respirations extra-territoriales		
en lien avec la trame verte		
en lien avec la trame bleue et les zones inondables		
Respirations paysagères		
2c - Secteurs à enjeu		
Continuité en milieu urbain		
Continuité en limite d'urbanisation		
Continuité / infrastructure linéaire		
Spatialisation des extensions à vocation économique		
Spatialisation des extensions à vocation habitat		
Spatialisation des secteurs d'extension limitée reconnus par le SCOT au sein des espaces proches du rivage		



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' and 'L' followed by a horizontal line.



Légende	Les espaces agricoles du Pays de l'Or	scot Pays de l'Or
<ul style="list-style-type: none"> Espaces agricoles supports de la dynamique des productions Espaces agricoles de plus fort potentiel agronomique 	<p>Secteurs à enjeux localisés</p> <ul style="list-style-type: none"> 1- Parcelles viticoles concernées par l'AOC la Méjanelle (ex AOC Coteaux du Languedoc) 2- Secteurs d'intervention prioritaire du PAEC du Bassin de l'Or 3- Secteurs concernés par un enjeu lié à l'eau potable <ul style="list-style-type: none"> Captage AEP Périmètre de protection rapproché AEP Zones d'action prioritaire du SIP Eau PAEC de l'étang de l'Or Aire d'alimentation des captages AEP Aire d'alimentation estimée des captages AEP de Vauguières Périmètre de prospection AEP SRLAN <p>Autres enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> Spatialisations des extensions à vocation économique Spatialisations des extensions à vocation habitat Spatialisations des secteurs d'extension limités reconnus par la SCOT au sein des espaces proches du rivage 	<p>Éléments de fragmentation</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâtiments Urbanisation engagée au 1er janvier 2019 Infrastructures de transport, routes, autoroutes Fosseaux DEM Voies ferrées Contournement ferroviaire entre Nîmes et Montpellier Surface d'activité (Zone industrielle et commerciale, aéroport et aérodrome, port et zone portuaire, parcours de golf, terrains de sports, campings) Zones de cabanisation



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à une déclaration d'utilité publique « réserve foncière » concernant l'aménagement du secteur de la pointe de Mudaison sur la commune de Mauguio, portée par la communauté d'agglomération Pays de l'Or

Il sera procédé du **lundi 22 mai 2023 à 8h00 au vendredi 9 juin 2023 à 17h00**, soit durant 19 jours consécutifs, à une enquête publique relative à une demande de déclaration d'utilité publique « réserve foncière », présentée par la communauté d'agglomération Pays de l'Or, concernant l'aménagement du secteur de la pointe de Mudaison à Mauguio.

Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier, pour conduire cette enquête publique est M. Didier LALOT, ingénieur de travaux publics de l'État, retraité.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le registre seront déposés pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Mauguio, siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture des bureaux, lundi et mercredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, mardi et jeudi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h30, vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 le samedi de 10h00 à 12h00, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Les personnes intéressées peuvent également adresser, par correspondance, leurs observations au commissaire enquêteur qui les joindra au registre :

M. Didier LALOT, Commissaire enquêteur
«secteur pointe de Mudaison»
Hôtel de ville place de la Libération
Charles de Gaulle BP 20
34132 Mauguio cedex

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Le commissaire enquêteur recevra, en personne, les observations du public à la mairie de Mauguio, aux permanences fixées aux dates et heures suivantes :

- le **mardi 23 mai 2023 de 8h30 à 12h00**,
- le **mercredi 31 mai 2023 de 14h00 à 17h30**,
- le **vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00**.

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui lui en fera la demande dûment motivée.

À l'issue de l'enquête publique, une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées sera déposée à la mairie de Mauguio ou il pourra y être consulté.

Midi libre du 4 mai 2023



Liberté
Égalité
Fraternité

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à une déclaration d'utilité publique «réserve foncière» concernant l'aménagement du secteur de la pointe de Mudaison sur la commune de Mauguio, portée par la communauté d'agglomération Pays de l'Or

Il sera procédé du **lundi 22 mai 2023 à 8h00 au vendredi 9 juin 2023 à 17h00**, soit durant 19 jours consécutifs, à une enquête publique relative à une demande de déclaration d'utilité publique «réserve foncière», présentée par la communauté d'agglomération Pays de l'Or, concernant l'aménagement du secteur de la pointe de Mudaison à Mauguio.

Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier, pour conduire cette enquête publique est M. Didier LALOT, ingénieur de travaux publics de l'État, retraité.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le registre seront déposés pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Mauguio, siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture des bureaux, lundi et mercredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, mardi et jeudi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h30, vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 le samedi de 10h00 à 12h00, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Les personnes intéressées peuvent également adresser, par correspondance, leurs observations au commissaire enquêteur qui les joindra au registre :

M. Didier LALOT, Commissaire enquêteur
«secteur pointe de Mudaison»
Hôtel de ville
place de la Libération
Charles de Gaulle BP 20
34132 Mauguio cedex

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Le commissaire enquêteur recevra, en personne, les observations du public à la mairie de Mauguio, aux permanences fixées aux dates et heures suivantes :

- le **mardi 23 mai 2023 de 8h30 à 12h00**,
- le **mercredi 31 mai 2023 de 14h00 à 17h30**,
- le **vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00**.

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui lui en fera la demande dûment motivée.

À l'issue de l'enquête publique, une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées sera déposée à la mairie de Mauguio ou il pourra y être consulté.

GAZETTE 4 au 10 mai 2023

133202



RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à une déclaration d'utilité publique « réserve foncière » concernant l'aménagement du secteur de la pointe de Mudaison sur la commune de Mauguio, portée par la communauté d'agglomération Pays de l'Or

Il sera procédé du **lundi 22 mai 2023 à 8h00** au **vendredi 9 juin 2023 à 17h00**, soit durant 19 jours consécutifs, à une enquête publique relative à une demande de déclaration d'utilité publique « réserve foncière », présentée par la communauté d'agglomération Pays de l'Or, concernant l'aménagement du secteur de la pointe de Mudaison à Mauguio.

Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier, pour conduire cette enquête publique est M. Didier LALOT, ingénieur de travaux publics de l'État, retraite.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le registre seront déposés pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Mauguio, siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture des bureaux, lundi et mercredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, mardi et jeudi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h30, vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 le samedi de 10h00 à 12h00, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Les personnes intéressées peuvent également adresser, par correspondance, leurs observations au commissaire enquêteur qui les joindra au registre :

M. Didier LALOT, Commissaire enquêteur
« secteur pointe de Mudaison »
Hôtel de ville place de la Libération
Charles de Gaulle BP 20
34132 Mauguio cedex

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Le commissaire enquêteur recevra, en personne, les observations du public à la mairie de Mauguio, aux permanences fixées aux dates et heures suivantes :

- le **mardi 23 mai 2023 de 8h30 à 12h00**,
- le **mercredi 31 mai 2023 de 14h00 à 17h30**,
- le **vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00**.

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui lui en fera la demande dûment motivée.

À l'issue de l'enquête publique, une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées sera déposée à la mairie de Mauguio ou il pourra y être consulté.

Midi libre du 23 mai 2023



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à une déclaration d'utilité publique « réserve foncière »
concernant l'aménagement du secteur de la pointe de Mudaison
sur la commune de Mauguio, portée par la communauté
d'agglomération Pays de l'Or

RAPPEL

Il sera procédé du **lundi 22 mai 2023 à 8h00** au **vendredi 9 juin 2023 à 17h00**, soit durant 19 jours consécutifs, à une enquête publique relative à une demande de déclaration d'utilité publique « réserve foncière », présentée par la communauté d'agglomération Pays de l'Or, concernant l'aménagement du secteur de la pointe de Mudaison à Mauguio.

Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier, pour conduire cette enquête publique est M. Didier LALOT, ingénieur de travaux publics de l'État, retraite.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le registre seront déposés pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Mauguio, siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture des bureaux, lundi et mercredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, mardi et jeudi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h30, vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 le samedi de 10h00 à 12h00, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Les personnes intéressées peuvent également adresser, par correspondance, leurs observations au commissaire enquêteur qui les joindra au registre :

M. Didier LALOT, Commissaire enquêteur
« secteur pointe de Mudaison »
Hôtel de ville
place de la Libération
Charles de Gaulle BP 20
34132 Mauguio cedex

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Le commissaire enquêteur recevra, en personne, les observations du public à la mairie de Mauguio, aux permanences fixées aux dates et heures suivantes :

- le **mardi 23 mai 2023 de 8h30 à 12h00**,
- le **mercredi 31 mai 2023 de 14h00 à 17h30**,
- le **vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00**.

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui lui en fera la demande dûment motivée.

À l'issue de l'enquête publique, une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées sera déposée à la mairie de Mauguio ou il pourra y être consulté.

GAZETTE 25-31 mai 2023

Affichage en Mairie

PREFET DE L'HERAULT

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Demande de déclaration d'utilité publique « réserve foncière » concernant l'aménagement du secteur de la pointe de Madaison sur la commune de Mauguio, portée par la communauté d'agglomération Pays de l'Or

Le présent avis d'enquête, délivré par le Tribunal Administratif de Montpellier, porte sur la commune de Mauguio.

Le dossier de demande préalable à la déclaration d'utilité publique est disponible pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Mauguio, 4495, rue de l'Église, au bureau de l'urbanisme, du lundi au vendredi de 14h00 à 17h00, et de samedi de 10h00 à 12h00 et de dimanche de 10h00 à 12h00, ainsi que chaque samedi en permanence à l'adresse et à l'heure indiquées sur le présent avis d'affichage.

Les observations, remarques, propositions et autres documents relatifs à l'avis d'affichage doivent être adressés au commissaire enquêteur qui les fera tenir au Préfet.

M. Didier LALOT, Commissaire enquêteur
- secteur pointe de Madaison -
Hôtel de ville
place de la Liberté
Charles de Gaulle BP 20
34132 Mauguio cedex

Le présent avis d'affichage est communiqué aux administrations par voie électronique. Les observations doivent être adressées, en parallèle, au commissaire enquêteur de la mairie de Mauguio, aux coordonnées indiquées ci-dessus.

Le commissaire enquêteur est chargé de faire connaître, sur rendez-vous, toute personne qui le fera, les observations qu'il recueille.

À l'issue de l'enquête publique, une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur a fait connaître ses conclusions sera déposée à la mairie de Mauguio où il sera consultable.

Mauguio le 23 mai 2023

ENQUETE PUBLIQUE

DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE « RESERVE FONCIERE » POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA « POINTE DE MUDAISON »

Attestation d'affichage

Je soussigné, **Monsieur Yvon BOURRELL**, Maire de la Commune de Mauguio, atteste avoir fait afficher l'avis d'affichage en vertu de l'article 242 de l'Etat dans la mairie de Mauguio, en un exemplaire à l'adresse indiquée ci-dessus, publiquement à la demande de déclaration d'utilité publique « Réserve Foncière » présentée par la communauté d'agglomération du Pays de l'Or pour l'aménagement du secteur de la « Pointe de Madaison ».

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire,
Yvon BOURRELL

MARIE
Mauguio - 34132 - France - 04 67 51 10 01
M. Didier LALOT, Commissaire enquêteur
Hôtel de ville - Charles de Gaulle BP 20 - 34132 Mauguio cedex

MAIRIE ANNEXE
Mauguio - 34132 - France - 04 67 51 10 01
M. Didier LALOT, Commissaire enquêteur
Hôtel de ville - Charles de Gaulle BP 20 - 34132 Mauguio cedex

Affichage par l'agglomération Pays de l'Or

Mauguio le 23/05/2023

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné **Monsieur Stéphane ROSSIGNOL**, Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et Maire de la Commune de La Grande Motte

Certifie avoir fait afficher le 12 mai 2023 aux lieux indiqués et publier dans la forme ordinaire pour une enquête publique entre le 22 mai et le 9 juin 2023

- L'avis préfectoral en date du 4 mai 2023 (Faisant le 25 mai 2023) prescrivant l'ouverture d'enquêtes publiques
- L'avis d'enquêtes publiques

Concernant la « réserve foncière » relative à l'aménagement du secteur de la pointe de Madaison sur la commune de Mauguio.





Monsieur Stéphane ROSSIGNOL
Président de l'Agglomération du Pays de l'Or
Maire de la Commune de La Grande Motte

Pour plus de détails : 360 Avenue de la Grande Motte - 34790 La Grande Motte
Téléphone : 04 67 51 10 01

TRAJANGEL - IMPRESSIONS
SPRINGER - MULTICOPIER
MINIPLA - RUBRIQUE FLS
DUP - BOUT - 34132 MAUGUIO
www.paysdelor.fr

<p>COMMUNE DE MAUGUIO Maire: J. HERAULT Adjoint: P. BENOIST</p> <h2 style="text-align: center;">REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE</h2> <p>Objet: la demande de délaçation à UTILISE PUBLIQUE RESERVE FONCIERE</p> <p>présentée par la commune d'Agglo PAYS de l'Or pour l'aménagement de parcelles de la POINTE DE MUDAISON</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p>	<h3 style="text-align: center;">REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE</h3> <p>Enquête relative à: la demande de délaçation à UTILISE PUBLIQUE RESERVE FONCIERE présentée par la commune d'Agglo PAYS de l'Or pour l'aménagement de parcelles de la POINTE DE MUDAISON</p> <p>Commune: MAUGUIO Maire: J. HERAULT Adjoint: P. BENOIST</p> <p>Première journée: - du 22 au 23 mai 2023</p>	<p style="text-align: center;">22/05/2023 /</p> <p style="text-align: center;">23/05/2023</p> <p>Objet: la demande de délaçation à UTILISE PUBLIQUE RESERVE FONCIERE présentée par la commune d'Agglo PAYS de l'Or pour l'aménagement de parcelles de la POINTE DE MUDAISON</p> <p style="text-align: center;">26/05/2023 /</p> <p style="text-align: center;">28/05/2023</p>
<p style="text-align: center;">MAUGUIO CARNON</p> <p style="text-align: center;">MONSIEUR LALOT COMMISSAIRE ENQUÊTEUR MAIRE DE MAUGUIO</p> <p style="text-align: center;">Enquête Publique "DE LA POINTE DE MUDAISON MISE EN VENTE DE LA POINTE DE MUDAISON MUDAISON LE 10"</p> <p style="text-align: center;">Monsieur LALOT Maire de MAUGUIO</p>	<p style="text-align: center;">26/05/2023 /</p> <p style="text-align: center;">27/05/2023 /</p> <p style="text-align: center;">30/05/2023</p> <p>Objet: la demande de délaçation à UTILISE PUBLIQUE RESERVE FONCIERE présentée par la commune d'Agglo PAYS de l'Or pour l'aménagement de parcelles de la POINTE DE MUDAISON</p> <p style="text-align: center;">1 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">02 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">03 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">05 Juin 2023</p>	<p style="text-align: center;">08 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">09 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">10 Juin 2023</p> <p>Objet: la demande de délaçation à UTILISE PUBLIQUE RESERVE FONCIERE présentée par la commune d'Agglo PAYS de l'Or pour l'aménagement de parcelles de la POINTE DE MUDAISON</p> <p style="text-align: center;">11 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">12 Juin 2023</p>
<p>Objet: la demande de délaçation à UTILISE PUBLIQUE RESERVE FONCIERE présentée par la commune d'Agglo PAYS de l'Or pour l'aménagement de parcelles de la POINTE DE MUDAISON</p>	<p>Objet: la demande de délaçation à UTILISE PUBLIQUE RESERVE FONCIERE présentée par la commune d'Agglo PAYS de l'Or pour l'aménagement de parcelles de la POINTE DE MUDAISON</p> <p style="text-align: center;">13 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">14 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">15 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">16 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">17 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">18 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">19 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">20 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">21 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">22 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">23 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">24 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">25 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">26 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">27 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">28 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">29 Juin 2023 /</p> <p style="text-align: center;">30 Juin 2023</p>	<p>Objet: la demande de délaçation à UTILISE PUBLIQUE RESERVE FONCIERE présentée par la commune d'Agglo PAYS de l'Or pour l'aménagement de parcelles de la POINTE DE MUDAISON</p> <p style="text-align: center;">01 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">02 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">03 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">04 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">05 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">06 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">07 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">08 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">09 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">10 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">11 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">12 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">13 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">14 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">15 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">16 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">17 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">18 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">19 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">20 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">21 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">22 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">23 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">24 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">25 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">26 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">27 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">28 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">29 Juillet 2023 /</p> <p style="text-align: center;">30 Juillet 2023</p>

[Signature]

 <p style="text-align: right;">Version Prévue à l'Année 2023</p> <p style="text-align: center;">MONSIEUR LALOT COMMISSAIRE ENQUÊTEUR MAIRIE DE MAUGUIO Enquête Publique : "SECTEUR POINTE DE MUDAISON" HOTEL DE VILLE - PLACE DE LA MAIRIE 34130 MAUGUIO</p> <p>SUBJECT : Secteur Adressé : M. LALOT par E. GAILLARD OBJET : Enquête Publique DUP - Réserve Foncière - Pointe de Mudson.</p> <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Je prends bonne note que l'enquête publique relative à la demande de déclaration d'utilité publique « Réserve foncière » présentée par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or pour l'aménagement du secteur de la « Pointe de Mudson » se déroule du 22 mai au 09 juin 2023.</p> <p>Il me permet de formuler dans ce cadre une observation et un avis en qualité de maire de la Commune de Mauguio - Carnon qui accueille ce projet en principe à son niveau en query.</p> <p>Le secteur de la « Pointe de Mudson », site non urbanisé, d'une superficie d'environ 21,8 ha, est classé au Plan local d'urbanisme en zone d'urbanisation future depuis 1995. Situé au sud de la Louvade et de la RD246, le site est constitué de terres agricoles, une des parcelles est occupée par un bâtiment, correspondant à un entrepôt. Il se compose de 14 parcelles foncières d'une superficie de 21,8 ha situées dans la commune de Mauguio-Carnon.</p> <p>La « Pointe de Mudson » s'inscrit en continuité de la ZAC de la « Pointe de Mauguio », nouveau quartier en cours d'aménagement devant accueillir à terme 700 logements environ, un pôle de santé, un espace de producteurs (500 m² SDP environ), des commerces de proximité type boulangerie, restaurant pizzeria (1800 m² SDP environ).</p> <p>La zone résidentielle test de Mauguio, principalement caractérisée par de l'habitat individuel comme la Louvade, est du site, à l'est la zone « test » sur la plaine agricole de Mauguio.</p> <p>Le secteur de la Pointe de Mudson constitue le dernier secteur classé en zone d'urbanisation future « U1 » à l'apex de l'U1 de la commune de Mauguio-Carnon. Étendu sur une superficie de 21,8 ha, il est inscrit au PLU du Pays de l'Or de 2019-2035, comme un secteur d'extension économique de la ZAL de la Louvade.</p> <p>MAIRIE Place de la Mairie - 34130 Mauguio - 04 76 00 00 00 04 76 00 00 00 04 76 00 00 00</p> <p>MAIRIE ANNEXE Centre administratif - 34130 Mauguio 04 76 00 00 00 04 76 00 00 00</p> 	<p>L'extension de cet espace économique intermédiaire, en réponse aux objectifs du SUDJ, ainsi que la vocation à conforter la dynamique économique du territoire, et permettra d'offrir à des porteurs de projets économiques une implantation stratégique sur le territoire intercommunal. Cette extension est également compatible avec les dispositions de la Loi Littoral.</p> <p>Dans un contexte de rationalisation de la consommation foncière, l'agglomération du Pays de l'Or compte en matière d'aménagement et de développement économique et la commune de Mauguio-Carnon au titre de sa compétence urbanisme, est engagée en réflexion quant au devenir opérationnel du secteur de la Pointe de Mudson, dernier foncier urbanisable de la commune à vocation économique, en lien avec la requalification de la zone d'activités économiques limitrophe de la Louvade.</p> <p>Du point de vue de la maîtrise foncière, une zone d'aménagement délimitée (ZAD) a été créée initialement par arrêté préfectoral du 19 juin 2009 puis révisée par arrêtés préfectoraux des 2 septembre 2016 puis 18 août 2022.</p> <p>La demande de déclaration d'utilité publique « Réserve foncière » présentée par la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or tend à consacrer l'utilité publique du projet de création d'un secteur d'activités économiques. Elle vise également à organiser les conditions de maîtrise foncière sur l'ensemble du site pour permettre, par la suite, de mettre en œuvre un projet urbain, d'organiser l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs et de se prémunir contre le risque d'une évolution non maîtrisée du prix des terrains.</p> <p>Sur ces bases, je considère ce projet très favorable et je prie de promouvoir de la déclaration d'utilité publique « Réserve foncière » pour l'aménagement du secteur de la « Pointe de Mudson ».</p> <p>Vous en remerciant bonne réception,</p> <p>Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes salutations distinguées.</p> <p style="text-align: right;">Le Maire, Yvon BOURREL</p>  
---	---



ENQUETE PUBLIQUE POINTE DE MUDAISON

Au sujet de la réserve foncière que la communauté d'agglomération du Pays de l'Or veut aménager à la pointe de Mudaison, voici mes observations.

- Cette zone de 10 ha est un territoire exploité actuellement de façon agricole. La détruire doit, au besoin par anticipation, engendrer des mesures compensatoires. En particulier, la notion de zéro artificialisation des sols, même si c'est au plus tard en 2050, prévoit que pour un m², la même surface doit être rendue à la nature. Actuellement, quelles mesures compensatoires sont prévues, si malheureusement l'opération doit se faire ?
- Plus proche de nous, pour 2031 (dans 8 ans donc) la consommation d'espaces naturels doit être réduite de moitié.
- L'Agglo veut déclarer la zone classée AU et en « zone intermédiaire à dominante économique » : une gendarmerie est-elle un facteur économique ? A ce sujet, pourquoi ne pas préempter le local et terrain de l'ancien magasin bio situé face à la gendarmerie actuelle et garder les deux sites situés face à face ?
- Des élus à l'Agglo sont déjà intervenus sur le sujet, en conseil municipal et à l'Agglo, critiquant la destruction de terres agricoles : ils n'ont pas été entendus !!! (du moins pas encore ??? espérons un changement)
- Nécessité de tenir compte de l'accroissement sensible de la circulation, de la pénétration d'eaux polluées par la circulation de cette eau sur les chaussées, par exemple, pouvant porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et à cette qualité relevée dans les stations de pompage situées à proximité
- Enfin, pour ne pas être trop long, pourquoi cette décision qui peut-être remise en cause par la réflexion et l'approbation du PLUI (ex PPRI) qui doit intervenir prochainement, et qui stipulera vraisemblablement que la zone est classée en zone inondable, comme une majorité de terrains limitrophes, et vu les directives nationales plus « contraignantes » pour la définition de ces territoires.
- En espérant que la commune et l'Agglo organiseront une réunion publique sur le sujet.
- En conséquence, je demande le rejet de la demande l'Agglo du Pays de l'Or

Jacques QUÉDEVILLE
96 rue de la lavande
34130 Mauguio





Seul bâtiment sur la zone pour entreposer du matériel agricole et comme écurie pour un cheval.

A droite du chemin, le fossé « Font de Mauguio » qui draine un bassin versant assez important et peut provoquer l'inondation des parcelles voisines en cas de fortes pluies.



L'entrée de ville avec la future zone « Pointe de Mudaison » sur la droite et les premières constructions de la ZAC de logements et services « Font de Mauguio » à gauche.

Communauté d'agglomération du PAYS De l'OR

Utilité Publique d'une réserve foncière pour l'aménagement de la Pointe de MUDAISON, Commune de MAUGUIO

Enquête publique prescrite par l'arrêté Préfectoral n° 2023.04.DRCL.0162 daté du 27 avril 2023
préalable à une éventuelle déclaration d'utilité publique « Réserve Foncière » concernant
l'aménagement de la Pointe de Mudaison sur la commune de MAUGUIO.

Rapport final – Partie 2 *Avis motivé*

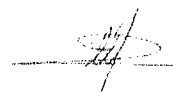
Document élaboré par Didier LALOT, commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal
administratif de Montpellier par décision n°E22000149/34 en date du 14 décembre 2022.

Rappel de l'opération :

La communauté d'agglomération du Pays de l'Or a élaboré un Schéma Directeur de Cohérence Territoriale avec, dans la prise en compte de la progression démographique qui impose la création de logements, l'identification du besoin d'aménagement de zones permettant d'offrir aussi des emplois et donc d'accueillir des activités participant au développement économique du territoire.

Dans le respect des diverses contraintes qui notamment limitent la consommation d'espaces naturels et évitent de réduire le potentiel agricole du territoire, la zone « Pointe de Mudaison » sur la commune de Mauguio a été identifiée pour y accueillir des activités économiques. La Commune de Mauguio a confirmé cette vocation dans le zonage du PLU et même accompagné ce classement par la mise en place d'outils de maîtrise foncière par la création d'une Zone d'Aménagement Différé ou le Droit de Préemption Urbain.

Les emprises foncières actuellement acquises restent aujourd'hui très limitées. Par sa délibération du conseil communautaire en date du 24 juin 2021, la collectivité souhaite engager les démarches facilitant ces acquisitions foncières. L'appropriation, par la puissance publique, du foncier nécessaire à la concrétisation des ambitions de la collectivité, n'est possible que si le projet porté est déclaré d'« Utilité Publique ». C'est dans le cadre de cette démarche, prévue au code de l'urbanisme en son article L 221-1, que le dossier est porté à la connaissance du public et que la présente enquête publique a été organisée.



Motivation de mon avis :

La collectivité, qui porte ce dossier, dispose des compétences juridiques, techniques et financières pour réaliser un projet de développement économique sur le secteur « Pointe de Mudaison » sur la commune de Mauguio, et donc bien sûr de piloter la présente procédure préalable de « réserve foncière » afin d'y acquérir les terrains nécessaires, au besoin par expropriation.

Ce projet de « développement économique » envisagé est en lien et en cohérence avec l'évolution de la démographie attendue et donc la production de logements en cours, que ce soit sur le tissu existant ou avec les extensions urbaines en chantier. Il est cohérent aussi avec les enjeux locaux de mobilités, qu'elles soient douces ou plus traditionnelles.

Ces choix ont été planifiés sur le Schéma de Cohérence Territoriale et, par cohérence, sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauguio, attestant de la parfaite adéquation de ces deux collectivités sur la vision à moyen terme du développement de ce territoire. Ces documents de planification sont élaborés à partir d'études et de données permettant des diagnostics bien réalisés, et en affirmant des objectifs et ambitions conformes aux besoins et respectant les attentes de la réglementation applicable en la matière (Loi littoral, par exemple mais aussi de préservation de la biodiversité, adaptation au dérèglement climatique et aux risques naturels, ...). Des outils de préemption (ZAD et DPU) ont été mis en place pour y faciliter les acquisitions foncières.

Les contraintes actuelles, et surtout à venir, de limitation de la consommation des espaces naturels et plus spécifiquement agricoles sont parfaitement connues de ces collectivités. La zone choisie est en totale proximité avec les zones urbanisées sur une majorité de son périmètre, avec au nord la ZAE de La Louvade, à l'Ouest une zone pavillonnaire, et au Sud la ZAC « Font de Mauguio » avec plusieurs centaines de logements et des services.

Cette proximité ne peut qu'apporter des limitations aux possibilités de valorisation agricole de cette zone, par les reculs éventuels nécessaires en cas de traitement, d'installations diverses, ou des contraintes d'accès par des engins spécifiques.

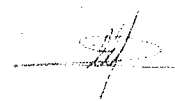
Des contraintes techniques qui affectent la zone sont déjà identifiées, comme le caractère inondable d'une partie à l'Est et la protection du captage d'eau potable, aussi à l'Est. Mais ces contraintes ne sont pas de nature à rendre ce projet impossible. Parmi les éléments annoncés comme attendus, le besoin d'une liaison routière traversant la zone vers le giratoire de « La Louvade » est bien affiché.

Le programme détaillé de l'opération, qui y sera réalisé, n'a pas à être précisé dans le cadre du dossier actuel de demande d'« Utilité Publique » de la « réserve foncière » qui ne vise qu'à y faciliter les acquisitions foncières nécessaires. Ce seront d'autres procédures à venir, avec des phases de consultation du public, qui permettront à la collectivité d'affiner le programme et en préciser le contenu.

Les observations portant sur le programme attendu, l'avancement des études sur la nature ou la vocation précise des activités prévues, ou le choix ou pas d'y implanter une gendarmerie, ne sont donc pas pertinentes dans le cadre de cette procédure.

Le dossier présenté était parfaitement adapté à la démarche de consultation du public pour évaluer la pertinence d'une déclaration d'utilité publique d'une réserve foncière. La procédure administrative et la phase d'enquête ont été réalisées dans le parfait respect de la réglementation applicable.

Le périmètre de l'opération proposée est parfaitement cohérent avec l'objectif, car même si la pointe la plus à l'Est est concernée par des contraintes fortes, ces emprises peuvent s'avérer pertinentes pour des ouvrages hydrauliques de sécurisation nécessaires en lien avec les nouvelles surfaces imperméabilisées.



La recherche de la maîtrise foncière sur la totalité de cette zone est donc en parfaite cohérence avec les choix d'aménagement de ce secteur, et avec les outils déjà mis en œuvre pour faciliter ces acquisitions foncières.

Avis motivé :

En conséquence, après examen du dossier présenté, après la phase de consultation par enquête publique réalisée dans le respect de la réglementation applicable, après analyse des observations reçues lors de cette enquête publique, et après la formalisation présentée ci-dessus de mes principaux commentaires motivant ma décision sur ce dossier,

je formule un AVIS FAVORABLE, sans réserve, à la déclaration de l'« Utilité Publique » de cette « Réserve Foncière » sur le secteur de la « Pointe de Mudaison », pour l'ensemble des parcelles présentées dans le dossier, en vue d'un aménagement pour le développement économique du territoire.

Je ne peux qu'encourager les diverses collectivités concernées à bien mesurer le caractère « rare et précieux » de cette disponibilité pour une extension d'urbanisation, de le valoriser au maximum et en ayant une exigence de parfaite adaptation du projet aux besoins du territoire, par exemple quant à sa vocation, quant aux filières qui pourraient s'y développer pour accompagner les attentes locales, et en anticipant au mieux les contraintes à venir : évolutions technologiques, adaptations aux effets du dérèglement climatique, évolutions des risques qui peuvent impacter le territoire, ...

Je ne peux que formuler le souhait que toutes les études techniques sur la protection des eaux souterraines et en particulier le captage d'eau potable, et celles relatives aux caractères inondable de la zone, conduisent à un programme adapté et une réalisation parfaitement cohérente avec ces contraintes.

La population est intéressée par les choix à venir pour la valorisation de cette zone. Les collectivités doivent répondre à cette attente. Je pense qu'il pourrait être judicieux de prévoir, sur le site Internet de l'agglomération Pays de l'Or, une page de présentation de l'opération « Pointe de Mudaison », qui déclinerait, au fil des années à venir, les actualités des différentes étapes en cours, les prochaines étapes qui jalonnent la procédure et principalement celles qui feront l'objet de phases administratives particulières, notamment celles avec des mises à disposition du public et des validations intermédiaires par les élus, et la possibilité d'y retrouver les actes, documents, études et plans qui seront validés au fur et à mesure de l'avancement de ce projet. La possibilité, pour la population, de transmettre des messages serait un plus. Une présentation vulgarisée en première page sera nécessaire et devra être mise à jour avec les compléments qui seront apportés progressivement, mais c'est une démarche qui ne peut que participer à la bonne appropriation du dossier par la population et peut-être de le co-construire.

Enfin, des échanges particuliers avec les propriétaires de parcelles CH 9 et CH 10 mériteraient d'être entretenus pour voir, en fonctions des contraintes techniques liées à la protection du captage et l'inondabilité de la zone, et en fonction des calendriers du projet et des besoins des propriétaires, si une bonne coordination peut satisfaire au mieux les parties concernées.

Le commissaire enquêteur,


Didier LALOT