



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

LA FONT DE MAUGUIO

COMMUNE DE MAUGUIO CARNON

DOSSIER DE CREATION

Décembre 2011



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

LA FONT DE MAUGUIO

COMMUNE DE MAUGUIO CARNON

SOMMAIRE DU DOSSIER DE CREATION

- PLAN DE SITUATION
- PLAN PERIMETRAL
- RAPPORT DE PRESENTATION
- ETUDE D'IMPACT



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

LA FONT DE MAUGUIO

COMMUNE DE MAUGUIO CARNON

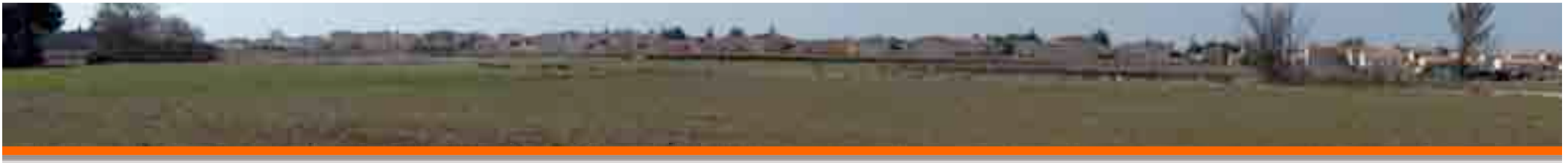
PLAN DE SITUATION

Décembre 2011





> **Plan de situation**
Source : IGN



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

LA FONT DE MAUGUIO

COMMUNE DE MAUGUIO CARNON

PLAN PERIMETRAL

Décembre 2011





Plan de délimitation du périmètre de la ZAC "La font de Mauguio" | ech: 1/500



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

LA FONT DE MAUGUIO

RAPPORT DE PRESENTATION

Décembre 2011



Sommaire

1. INTRODUCTION	6
1.1. Situation de l'opération	6
1.2. Situation foncière	7
1.3. Objet du rapport de présentation	8
2. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	9
2.1 Le développement spatial de la commune	10
2.2 L'évolution démographique communale	13
2.3 Le parc de logements	14
2.4 Les équipements publics et commerciaux	15
2.5 Les déplacements, le réseau viaire	16
2.6 La justification de l'opération	17
3. ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	18
3.1 Les entités paysagères	18
3.2 L'occupation du sol et les éléments remarquables, le milieu biologique	19
3.4 La topographie, le réseau hydrographique.	21
4. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONEL DES CONSTRUCTIONS	22

5. RAISONS POUR LESQUELLES AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN, LE PROJET A ETE RETENU	23
5.1 Les principes d'aménagement	23
5.2 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu	25
5.3 Conclusion	29
6. LA T.L.E	30
7. MODE DE REALISATION CHOISI	30

Préambule

La commune de Mauguio souhaite réaliser un projet d'aménagement à l'est de son territoire sur une surface d'environ 31 hectares au lieu dit « La Font de Mauguio ».

La commune a fait le choix de construire ce projet dans le cadre d'une procédure d'aménagement concerté (Z.A.C) et non d'une procédure de lotissement.

Cette démarche permet à la collectivité de contrôler la cohérence d'ensemble de son projet, de garantir aux futurs habitants une qualité de vie dans le souci d'une démarche éco-responsable prenant en compte les volets social, économique, environnemental et culturel.

Ce projet permettra à la commune de développer de nouvelles formes urbaines, de prévoir une mixité des fonctions en mêlant habitat, équipements publics et activités, d'assurer une certaine mixité sociale afin que chacun puisse trouver sa place dans ce nouveau quartier.

La commune souhaite inscrire ce projet dans une démarche d'éco quartier qui doit être une opération d'aménagement durable exemplaire contribuant à améliorer notre qualité de vie, tout en l'adaptant aux enjeux de demain : préserver nos ressources et nos paysages, tout en préparant les conditions de la création d'une offre de logements adaptée aux besoins.

Inscrit au Plan Local d'Urbanisme en zone d'urbanisation future (AU), ce secteur a été identifié comme une zone à enjeux à dominante habitat et équipements publics dans le schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T) de la Communauté de Communes du Pays de l'Or.

Cet espace à enjeux est destiné à accueillir de l'habitat et des équipements publics afin de répondre aux besoins de toutes les catégories de population dans un souci de mixité sociale.

La mise en œuvre de cette opération se fera en cohérence avec les objectifs assignés par les textes réglementaires en vigueur et notamment la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2)

Le projet recherchera la plus grande mixité fonctionnelle et sociale, tout en se conformant aux objectifs de qualité environnementale et de maîtrise des consommations énergétiques recherchés par la réglementation en vigueur.

La Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) est une procédure opérationnelle dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R311-1 à R311-38 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure opérationnelle implique l'élaboration successive de deux dossiers :

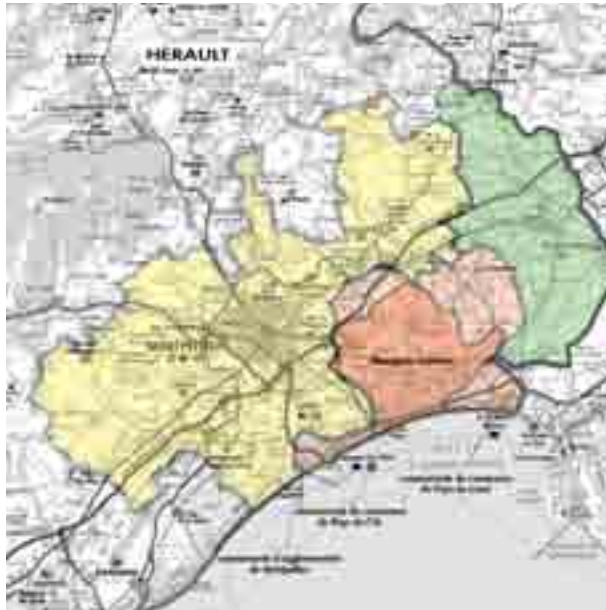
Un dossier de création qui comprend notamment :

- Un rapport de présentation qui expose notamment l'objet de la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.
- Un plan de situation
- Un plan de délimitation du périmètre
- L'étude d'impact définie à l'article R-122-3 du code de l'environnement.
- Toutes les pièces graphiques et rédactionnelles visant à identifier clairement la zone, et les modalités d'intervention. Le dossier précise également si la taxe locale d'équipement sera ou non exigible dans la zone.

Un dossier de réalisation : Il reprend les éléments du dossier de création et indique le programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

Un complément à l'étude d'impact peut être nécessaire prenant en compte les éléments nouveaux non connus au moment de la constitution du dossier de création.

Le présent rapport est une pièce du dossier de création de la ZAC.



> **Situation de Mauguio dans la Communauté de Communes du Pays de l'Or**



> **Situation de la ZAC dans Mauguio ville**

1. Introduction

1.1. Situation de l'opération

Soumise à une double dynamique, littorale et péri-urbaine et bénéficiant d'une fonction stratégique dans l'agglomération montpelliéraine, la commune de Mauguio Carnon, ville-centre de la Communauté de Communes du Pays de l'Or, est porteuse d'enjeux majeurs.

Le territoire communal représente près de 7 640 hectares dont 2 300 concernent la plus grande partie de l'Étang de l'Or qui constitue, avec ses abords, un élément remarquable du patrimoine Melgorien. Depuis une trentaine d'années, la commune a connu un important développement principalement marqué autour de trois grands pôles d'attraction urbaine situés :

- . au Nord, avec la ville de Mauguio composée d'un centre ancien et d'extensions pavillonnaires
- . à l'Ouest, avec le secteur de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée regroupant plusieurs zones d'activités le long de la RD66
- . au Sud, avec la station littorale (3 000 habitants permanents) et le port de plaisance de Carnon.

A l'interface du Lunellois et de Montpellier :

Mauguio-Carnon se positionne dans la partie orientale du département de l'Hérault, à une dizaine de kilomètres au Sud-Est de Montpellier. La commune s'intercale ainsi entre Montpellier, la métropole régionale et à l'Est, le pays de Lunel, centré autour de sa ville centre, Lunel.

Le Sud du territoire communal est bordé par la Méditerranée sur une longueur de près de 7 kilomètres.

L'opération d'aménagement de la Font de Mauguio, dédiée à l'habitat sous forme de ZAC, est située à l'Est du territoire communal, en continuité de quartiers existants. Le secteur est délimité :

- Au sud par l'avenue Georges BRASSENS,
- Au Nord par l'avenue Jean MOULIN,
- A l'Est par le ruisseau de la Font de Mauguio,
- A l'ouest par des quartiers d'habitat réalisés sous forme de lotissements pavillonnaires avec une majorité d'habitat individuel.

Son périmètre représente une superficie d'environ 31 hectares.

1.2. Situation foncière



> Périmètre de la ZAC et cadastre

Le périmètre de la ZAC comprend 57 parcelles, toutes situées en zone AU représentant une surface totale de 310 479 m².

La commune de Mauguio a la maîtrise foncière de 17,3 hectares dans ce périmètre, soit plus de 55%.

La Communauté de Communes du Pays de l'Or détient 15 750 m².

L'ensemble du périmètre de l'opération est couvert par une Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D) créée par arrêté préfectoral en date du 25 août 2006 afin de faciliter la constitution de réserves foncières.

Etat parcellaire

PARCELLE	SURFACE
CC 463	48
CC 464	82
CC 528	83
CD 11	2 360
CD 12	8 700
CD 14	9 806
CD 15	5 048
CD 16	14 905
CD 17	3 262
CD 18	6 519
CD 19	7 013
CD 20	15 392
CD 21	8 575
CD 22	4 068
CD 23	15 732
CD 24	7 718
CD 26	6 900
CD 27	10 338
CD 29	2 448
CD 30	2 474
CD 43	5 150
CD 44	8 081
CD 94	547
CD 95	5 464
CE 1	3 991
CE 2	4 033
CE 3	4 041
CE 4	3 685
CE 5	12 585

PARCELLE	SURFACE
CE 6	9 149
CE 7	11 760
CE 8	9 137
CE 9	8 804
CE 10	7 983
CE 22	7 691
CE 23	3 597
CE 24	4 133
CE 25	7 610
CE 26	2 874
CE 27	6 832
CE 28	3 224
CE 29	3 529
CE 30	2 324
CE 31	2 324
CE 37	7 502
CE 49	5 815
CE 50	100
CE 51	1 990
CE 52	195
CE 53	3 827
CE 54	236
CE 55	5 515
CE 56	357
CE 57	498
CE 58	14 170
CE 59	18
CE 60	237
Total	310 479

1.3. Objet du rapport de présentation

Conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport de présentation présente successivement :

- L'objet et la justification de l'opération.
- La description de l'état du site et de son environnement
- Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone.
- Les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet a été retenu.

2. Objet et justification de l'opération



La commune de Mauguio connaît comme l'ensemble des villes de la Grande Agglomération de Montpellier une forte pression démographique depuis de nombreuses années. La demande en logements ne cesse de croître.

Le constat met en évidence que l'habitat individuel reste prépondérant et ce malgré une amorce de modification du parc de logements par la mise sur le marché de programme en logements collectifs. En effet, la part des propriétaires occupants représente près de 60%.

La commune considère aujourd'hui au regard des différents outils de planification (P.L.U, S.C.O.T) que la diversification du parc de logements ainsi que la maîtrise de son développement urbain est nécessaire.

Au regard de la nature de son territoire, il est difficile d'envisager un développement de l'habitat sur le secteur ouest en raison des zones inondables définies dans le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) identifiées en majeure partie de ce côté de la commune.

Le Nord de la commune est plutôt orienté vers le développement économique, avec notamment la ZAC de la Louvade. De plus, la proximité avec la RD 189 et bientôt la Ligne à Grande Vitesse (LGV) rend le secteur sujet à des nuisances sonores, difficilement compatibles avec de l'habitat.

Au Sud enfin, la commune est soumise aux principes de la Loi Littoral, définissant une limite (« limite des espaces proches du rivage ») en dessous de laquelle le secteur ne peut être ouvert à l'urbanisation. Les abords de l'étang de l'Or (ou « étang de Mauguio ») sont également des espaces riches en matière de patrimoine faunistique et floristique et sont protégés par le réseau européen Natura 2000 dont le but est de préserver la biodiversité au sein d'un périmètre défini.

L'ensemble de ces éléments conduit la commune à proposer de créer sur le secteur de la Font de Mauguio une Zone d'Aménagement Concerté apte à garantir les objectifs qu'elle s'est fixée à savoir l'extension contrôlée des zones d'urbanisation future, la préservation de nos ressources et nos paysages, tout en préparant les conditions de la création d'une offre de logements adaptée aux besoins.

2.1 Le développement spatial de la commune

Le développement urbain

La configuration territoriale du réseau hydraulique va intervenir fortement dans la définition de la forme urbaine contemporaine. Dans un premier temps, peu limité par des contraintes naturelles, l'espace urbain va s'étendre sous une forme radiale autour du centre ancien de Mauguio, en s'appuyant sur la structure des anciens chemins ruraux ou ruisseaux. La forme urbaine contemporaine est donc héritée de la structure rurale du territoire de la plaine melgorienne. A partir des années 80, la croissance urbaine va très vite être limitée par certaines contraintes : les zones inondables de l'étang et du Salaison, au Sud et à l'Ouest, le canal d'irrigation du Bas-Rhône ainsi que la RD189 au Nord.

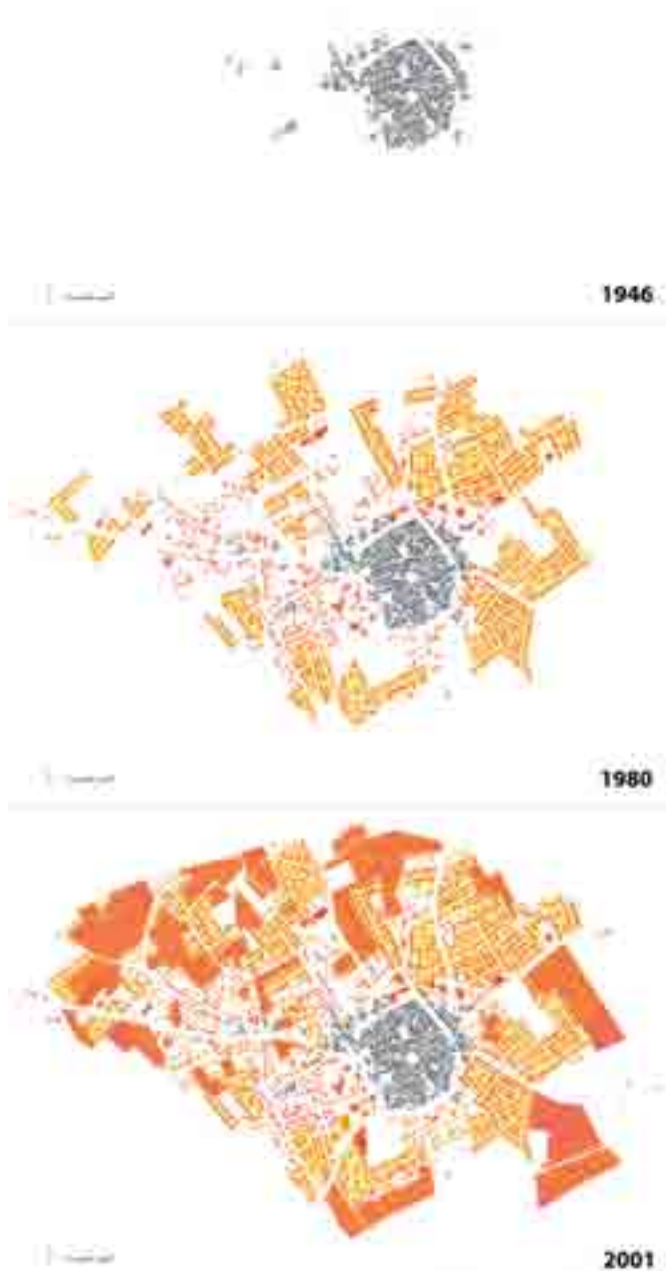
À partir de 1946, l'espace urbain a commencé à s'étendre hors des limites constituées par les anciens fossés ; il couvre alors une superficie comprise entre 20 et 30 hectares.

Le processus d'urbanisation va alors se développer à travers deux formes de croissance distinctes :

- par opérations d'ensemble, Mauguio en compte presque une centaine en 1999 (93 opérations réalisées entre 1965 et 1999)
- par constructions isolées faisant souvent suite à une division parcellaire.

Cette seconde forme de croissance urbaine est très présente, surtout dans la première période (avant 1980) ; elle a produit des surfaces importantes d'urbanisation sans création d'espaces publics ou de voies de desserte.

Les opérations d'aménagement sont principalement des lotissements, à l'exception de deux ZAC au Nord de l'espace urbain (Maussan et la Louvade créées en 1990 et 1991) et d'une AFU (Figuier créée en 1991).



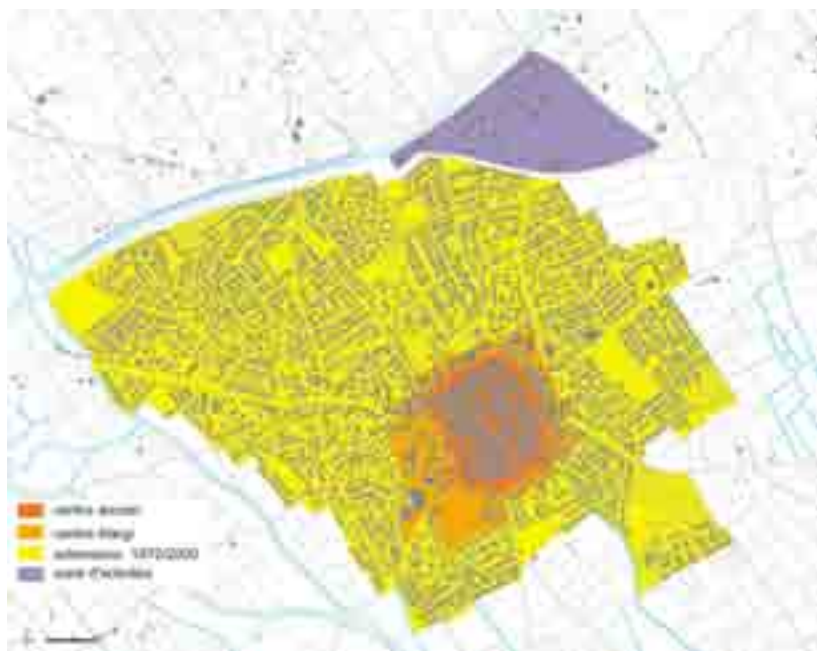
> Le développement urbain entre 1946 et 2001



> 1946



> 2001



> Les entités urbaines

Les entités urbaines

Pour Mauguio, la lisibilité du centre ancien est remarquable, autrefois limité par les fossés, devenus aujourd'hui une série d'espaces libres (utilisés pour le stationnement public) articulant cette entité avec ses diverses extensions. Le centre ancien est également le fruit de diverses étapes de développement ; il se caractérise par des formes bâties denses, généralement en alignement à la rue et comportant peu d'espaces libres.

Autour du cœur historique, un espace aux limites peu évidentes constitué par les premières extensions d'habitat hors les limites des fossés, ainsi que par une série de grands équipements, peut aujourd'hui constituer un centre élargi pour l'espace urbain. Il se caractérise par un grand nombre d'équipements (écoles, collège, centre administratif, foyer-résidence, etc) et un habitat moins dense (19 et début du 20e siècle) souvent lié à l'activité agricole ou viticole. Cet espace représente un enjeu majeur pour l'évolution de la centralité de Mauguio qui n'est plus à l'échelle de l'espace urbain actuel.

Ceinturant les premières étapes du développement urbain, les extensions construites depuis les années 70 ont eu tendance à s'orienter vers le Nord-Ouest. Cette entité se caractérise par un habitat peu dense (maisons individuelles isolées ou jumelées) et par une très faible mixité des fonctions (principalement de l'habitat).

20

logements / hectare

> le logement individuel
avec procédure d'ensemble



25

logements / hectare

> le logement mitoyen
avec procédure d'ensemble



50

logements / hectare

> La maison de village



70

logements / hectare

> Le petit collectif



La morphologie urbaine

La morphologie urbaine éclatée et en patchwork peut-être définie comme suit :

- Des logements individuels présentant une faible densité (20 logements à l'hectare) dans le cadre de procédure de lotissements
- Des logements individuels groupés (mitoyen) qui se sont principalement développés dans le cadre de lotissements (25 logements à l'hectare).
- De la maison de village concentrée sur le centre ancien de la commune et qui présente une densité de 50 logements à l'hectare.
- Du petit collectif en R+2, R+3 (70 logements à l'hectare)

L'objectif de mixité et de densité qui devra être respecté dans le projet de la ZAC de la font de Mauguio conduira à trouver de nouvelles formes d'habitat.

2.2 L'évolution démographique communale

La commune de Mauguio couvre une superficie de 7670 hectares dont 2652 concernent la grande partie de l'Etang de l'Or, elle compte aujourd'hui plus de 16 000 habitants, elle est la première commune de la Communauté de Communes du Pays de l'Or.

Plusieurs éléments d'analyse permettent de justifier le choix d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau quartier :

La population

- Un rythme de croissance très inférieur aux prévisions du PLU

En 2006 (recensement de la population), Mauguio Carnon comptait 15 692 habitants, soit une progression de 4,85% par an par rapport au recensement de 1999 (+0,6% par an). En 2011, cette population est passée à 16 008.

Après une forte progression de 1975 à 1982 (+8,3% par an), cette croissance a eu tendance à s'infléchir depuis 1982 passant de +3% par an entre 1982 et 1999 à +0,8% par an entre 1999 et 2006.

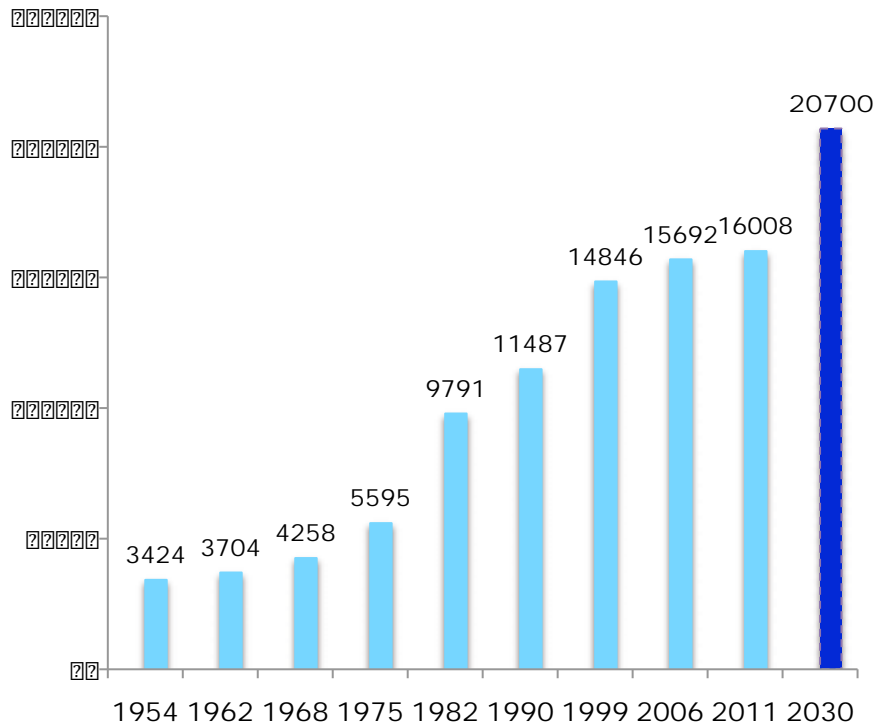
Ce rythme de croissance actuel est très inférieur aux prévisions du P.L.U approuvé qui se basait sur une croissance modérée de +2,5% par an soit une population de 23 000 habitants à l'horizon 2020.

Parallèlement, le nombre de ménages a augmenté de plus de 10% avec une diminution de la taille des ménages : 2,4 personnes en 1999 à 2,2 aujourd'hui. Cette augmentation du nombre de ménages a une incidence directe quant à la demande en logements qui s'exprime sur la commune.

- Un vieillissement de la population

La tendance sur la commune est à un net vieillissement de la population. Si la part des 0-19 ans et 40-59 ans est remarquablement stable depuis 1999 (22 à 28% de la population), la classe d'âge correspondant aux jeunes actifs (20-39 ans) diminue sensiblement (29% en 1999 à 26% aujourd'hui) et celle des personnes âgées (+ de 60 ans) augmente fortement (21% en 1999 contre 24% aujourd'hui). Sur la commune, la classe d'âge la plus représentée est désormais celle des 40-59 ans.

Ce vieillissement a entraîné la fermeture de classes : depuis trois ans, quatre classes ont été fermées sur la commune.



> Evolution de la population de la commune de Mauguio Carnon

2.3 Le parc de logements

La commune de Mauguio Carnon comptait 11 114 logements en 2008 dont 65% de résidences principales.

La structure du parc de logements est restée relativement stable depuis 1999, toutefois la part des appartements a sensiblement augmenté passant de 27% de résidences principales en 1999 à 34% en 2005.

La part de propriétaires occupants reste importante : 62% (moyenne nationale : 57%), l'on note néanmoins une augmentation de la part des locataires depuis 1990 passant de 23% en 1990 à 34% en 2005.

Le parc de logements aidés est à ce jour de 183 logements, soit 1,6% du parc. Entre 2010 et 2011, 193 logements sociaux ont été autorisés, ils devraient être réalisés d'ici fin 2013. Néanmoins, la part du logement aidé reste très faible.

Un parc de logements tourné vers l'accèsion privée, qui ne permet pas d'offrir toute la gamme de produits logements sur la commune.

La construction neuve de logements

Au cours de la période 1992-2002, environ 160 logements neufs ont été construits en moyenne chaque année.

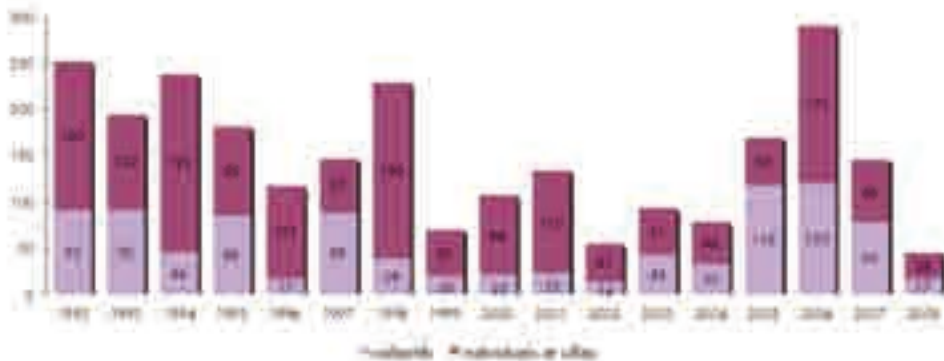
Pour la période 2003-2006, la moyenne est quasi identique (156 logements neufs par an).

On note également une augmentation de la part de l'habitat collectif dans la construction neuve.

C'est Mauguio ville qui connaît le plus important développement urbain avec notamment depuis 2006 la réalisation de deux lotissements de respectivement 163 et 280 logements qui présentent une plus grande diversité en matière de typologie et produits logements (logements individuels, individuels groupés, collectifs, logements locatifs aidés, primo accession, locatif privé).

En plus de ces extensions urbaines Mauguio Ville profite depuis quelques années d'une dynamique récente de renouvellement urbain dans le centre ancien et la périphérie proche.

L'ensemble de ces nouveaux projets a permis d'amorcer une diversification de l'offre en logements sur la commune, néanmoins celle-ci n'est pas encore assez développée pour permettre d'assurer un parcours résidentiel pour l'ensemble des Melgoriens.



> Evolution de la construction neuve entre 1992 et 2008

2.4 Les équipements publics et commerciaux

Les équipements publics

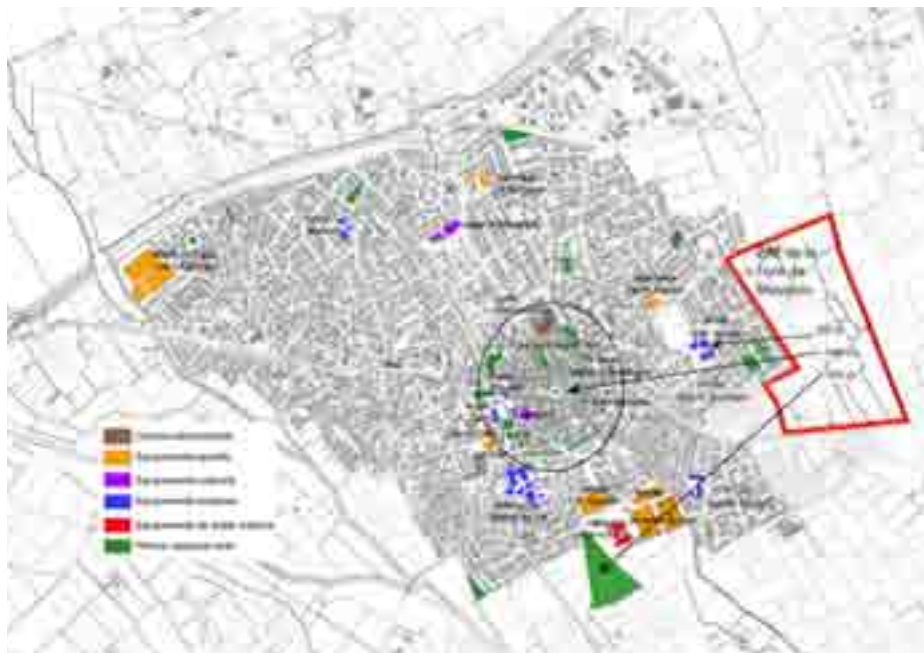
En ce qui concerne les équipements publics, des besoins vont se dessiner sur le secteur puisque celui-ci est situé à 350m du groupe scolaire le plus proche, à 1000m du centre de la commune et à 1000m de la plaine de jeux.

Le constat actuel traduit que les équipements publics sur la commune de Mauguio sont polarisés et éclatés. En effet les équipements ponctuels qui ont été créés au sein des différents quartiers, n'ont pas été en mesure de former de véritables polarités se rapprochant de celle de l'Ecusson ou la Place Pierre Mendès-France.

Les commerces

A l'heure actuelle, la grande majorité des commerces se situent dans le centre ancien et un second pôle s'est développé autour d'Intermarché (avenue de la Mer). Il faudra donc créer un pôle qui n'aura pas vocation à concurrencer le centre ancien mais à rendre plus pratique la vie au sein du quartier.

Ainsi, de la même façon que pour les équipements publics et dans un souci de mixité des fonctions et de praticité pour les futurs habitants du quartier, il sera nécessaire d'implanter certains commerces de proximité (boulangerie, presse, etc...) ou d'accueillir des professions libérales (médecin, dentiste,...).



> Equipements et espaces publics sur Mauguio ville

2.5 Les déplacements, le réseau viaire

Le réseau viaire de Mauguio-ville est de forme radiale et peut être hiérarchisé en trois niveaux :

- les voies d'échelle supra-communale (rouge) : la RD189, constituant avec le canal d'irrigation du BRL la limite Nord de l'espace urbain, est une voie traversante qui possède peu de liaisons avec le réseau viaire local.
- les radiales (orange) qui assurent la communication entre le centre urbain et un territoire plus ample ; ces anciens chemins ruraux qui organisaient autrefois l'espace rural structurent aujourd'hui l'espace urbain.
- les voies locales (violet) liées aux opérations de lotissements ou de ZAC ; ces voies, souvent en impasses, possèdent peu de continuités dans le tissu urbain et sont à l'échelle du lotissement.

L'armature des voies principales rayonnante est très lisible, et sa répartition équilibrée autour du centre ancien.

Le réseau des voies secondaires est peu lisible. Il se confond souvent avec le réseau tertiaire de desserte interne des différents lotissements, d'où un manque de traversées Nord-Sud lisibles, au sein des quartiers Est.

Les voies de dessertes des lotissements manquent de hiérarchisation et se terminent souvent en impasse ou en boucles, rendant ainsi les parcours intuitifs très difficiles.



> Hiérarchisation du réseau viaire

Source : études préalables 2007, UP2M



> Trame viaire

Source : études préalables 2007, UP2M

2.6 La justification de l'opération

Créer un nouveau quartier c'est avant tout s'inscrire dans une logique de projet qui permet de répondre à plusieurs enjeux

- Répondre à une forte demande en logements tout en conservant les équilibres sociaux et la maîtrise de l'évolution urbaine de la commune.
- Diminuer le phénomène de vieillissement de la population.
- Assurer un renouvellement de la population et le maintien des familles.
- Répondre aux enjeux de développement durable.
- Concilier un nouvel urbanisme et une qualité de vie

La commune souhaite répondre à ces enjeux tout en maîtrisant son développement urbain, pour cela le secteur de la Font de Mauguio est inscrit dans plusieurs cadres réglementaires permettant à la fois une maîtrise publique de ce projet et une recherche de qualité urbaine (SCOT, PLU, ZAD, ZAC).

Ce projet urbain permettra à la commune de conserver les jeunes populations, d'accueillir de nouveaux habitants et ainsi préserver le devenir et la qualité des équipements publics qui ont été réalisés.

Cet objectif implique des choix judicieux sur les typologies de logements afin d'attirer des populations jeunes avec enfants.

3. Etat du site et de son environnement

3.1 Les entités paysagères

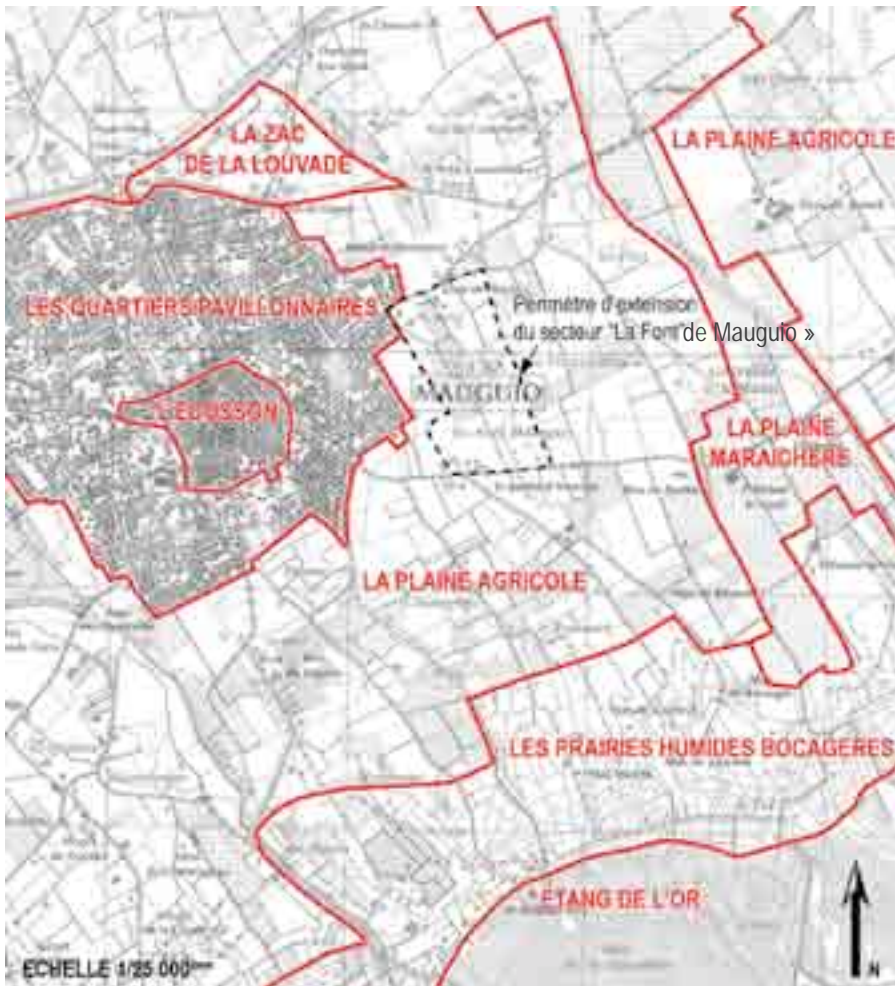
Deux types de paysages sont présents dans l'environnement du site :

Les paysages urbains :

- le centre village : l'Ecusson, très dense, est doté d'une forte identité (la place de la Libération, les arènes, la circulaire et la Motte)
- les quartiers pavillonnaires, espaces urbains discontinus, caractère identitaire peu marqué, manque de connexion avec le centre historique
- la ZAC de la Louvade, zone d'activités au nord de l'agglomération

Les paysages des espaces naturels et agricoles :

- la plaine agricole : vignes, cultures, prairies, haies d'Ormes et de Frênes
- la plaine maraîchère le long de la Cadoule
- les prairies humides bocagères, transition entre la plaine agricole et le paysage caractéristique du bord d'étang



> Les entités paysagères à l'Est de la commune

Source : études préalables 2007, UP2M

3.2 L'occupation du sol et les éléments remarquables, le milieu biologique

L'occupation du sol

Le secteur de "La Font de Mauguio" se compose de parcelles cultivées de vignes, cultures annuelles et prairies.

Au centre de la zone, on note la présence de trois arbres remarquables, un Frêne (*Fraxinus angustifolia*) et deux Chênes blancs (*Quercus pubescens*).

Les ripisylves bordant les fossés offrent une végétation intéressante :

- vivaces aquatiques : iris d'eau, joncs, carex, phragmites (roseaux et massettes), prèles,
- cépées de Frênes et d'Ormes champêtres (*Ulmus minor*).

Les deux voies de desserte Avenue Jean Moulin et avenue Georges Brassens (D24 et D172) présentent des alignements de platanes caractéristiques.

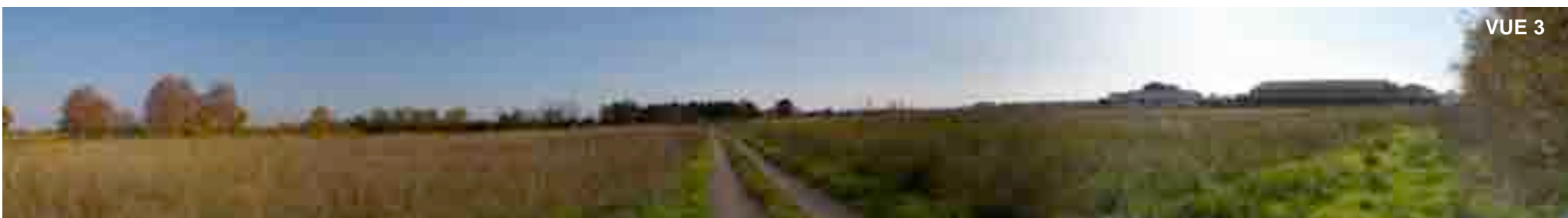
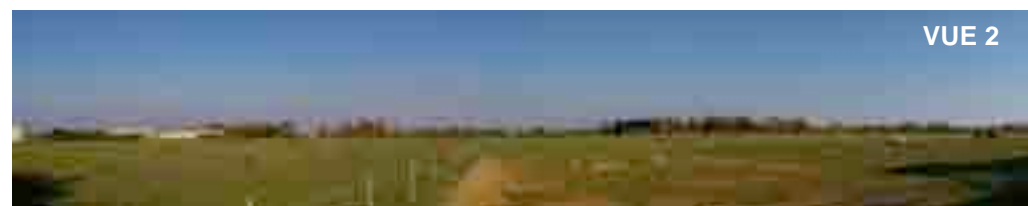


> L'occupation du sol dans le secteur de la Font de Mauguio

Source : études préalables 2007, UP2M

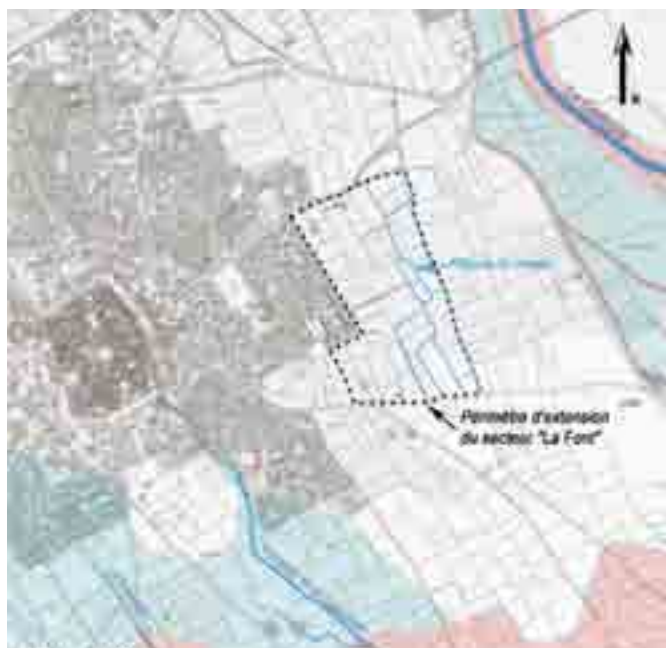


Perception du site





> Le site, la topographie et l'hydrographie



> Le site et le PPRI

3.4 La topographie, le réseau hydrographique

La topographie

Le secteur de "La Font de Mauguio" fait remarquer :

- un point bas au sud-est,
- un réseau de fossés drainants relativement dense,
- un bassin de rétention clôturé, exutoire des eaux pluviales des lotissements limitrophes.

L'hydraulique

Le secteur n'est pas directement concerné par les zones inondables du PPRI. D'un point de vue hydraulique, les parcelles assiettes du projet s'inscrivent au cœur du bassin versant de la Font de Mauguio.

Le secteur est caractérisé par un écoulement en nappe très étendu, en période de crue. Le réseau hydrographique est composé de fossés peu encaissés, à faible pente. Les ruissellements s'évacuent très difficilement. Ce phénomène est en partie lié au niveau de l'étang de l'Or, exutoire final des écoulements, qui constitue une condition aval très forte sur les ruissellements.

Actuellement, le secteur est caractérisé par une multitude de fossés aux abords de la RD172, témoignant du phénomène d'écoulement en nappe et de la mauvaise évacuation des eaux.

4. Programme global prévisionnel des constructions

La surface de la ZAC est de 31 hectares. Il est prévu d'y réaliser environ 100 000 m² de SHON (Surface hors œuvre nette).

Programmation

- Logements individuels et collectifs :
Environ 1000 logements sont envisagés dont 30% en logements locatifs aidés.
La mixité en termes d'habitat se traduira par une répartition équilibrée entre collectifs, individuels groupés, lots libres.
- Equipements d'intérêt général :
Plusieurs équipements publics sont prévus qui permettront de répondre à la demande des nouveaux habitants de ce quartier : un groupe scolaire, un équipement sportif de proximité.
D'autre part, l'ensemble des réseaux nécessaires à la réalisation de ce nouveau quartier seront réalisés : eau potable, eaux usées, traitement des eaux pluviales, voirie, réseau électrique.

La surface hors œuvre nette totale prévisionnelle est de 100 000 m².



> Principes d'aménagement

5. Raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet a été retenu.

5.1 Les principes d'aménagement

La commune de Mauguio a souhaité prendre en mains les enjeux qui se poseront demain sur son territoire en matière d'aménagement et d'urbanisme, notamment au regard des nouveaux outils de planification (Schéma de Cohérence Territoriale) et des nouvelles lois comme le Grenelle 2.

Afin de faire face à l'accroissement démographique important qui s'exerce sur son territoire, la commune de Mauguio a souhaité la mise en place d'une opération d'aménagement qui s'inscrive dans une logique de développement urbain de qualité et maîtrisé.

Le choix du secteur de la Font de Mauguio est la conséquence logique des contraintes présentes sur le territoire communal.

Par ailleurs, l'analyse préalable du site a défini des contraintes physiques et réglementaires. L'ensemble de ces contraintes sera pris en compte dans l'élaboration du futur schéma d'aménagement.

Les principes d'aménagement

- Une diversité des formes d'habitat ainsi qu'une intégration d'équipements publics pour une mixité sociale et urbaine

Mettre en œuvre d'autres types d'habitat que de l'habitat pavillonnaire seul, moins consommateur d'espaces, moins coûteux pour la collectivité. La mixité s'impose donc, à la fois par le biais de nouvelles typologies mais aussi par d'autres statuts d'occupation : locatif aidé ou conventionné, accession sociale, primo accession.

Cette répartition permettra à toutes les classes d'âges de la commune de trouver une forme d'habitat adapté à ses besoins et ses ressources.

Un travail sera fait sur la notion de prolongement du logement et notamment le traitement de la relation du logement à l'espace extérieur. En effet les loggias, patios, terrasses, balcons, jardins privatifs sont autant d'éléments qui en créant une dilatation de l'espace joueront un rôle dans la perception de la densité et contribueront à la qualité de l'habitat.

Seule la variété des formes et des types d'habitat permettra de concilier mixité et densité.

- Des déplacements facilités

La création d'un axe structurant nord/sud irriguera le futur quartier. Une hiérarchie du réseau sera mise en place qui permettra de donner des repères urbains et de mieux gérer les flux dans et avec les autres quartiers.

Le projet permettra également la création de déplacements en modes doux (pistes cyclables ou espaces partagés) qui se raccorderont aux pistes cyclables déjà réalisées sur le reste de la commune.

- Une réponse hydraulique support de projet

Le projet transformera la contrainte hydraulique en support de projet d'espaces publics, ainsi la rétention sera prioritairement traitée en partie centrale de l'opération. Les bassins de rétention seront entièrement paysagers.

5.2 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

- Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune



> Les pôles de développement de la CCPO
Source : DOG, SCoT du Pays de l'Or

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale élaboré par la Communauté de Communes du Pays de l'Or et approuvé le 15 décembre 2011 a inscrit la Font de Mauguio comme un territoire de développement urbain.

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Font de Mauguio devra être conforme aux orientations inscrites dans le SCoT en termes de densité, mixité, déplacement, équipements publics.

Les 31 hectares du projet de la Font de Mauguio s'inscrivent dans les 57 hectares d'urbanisation future prévus au titre du SCoT.

Deux types de densité en termes d'habitat devront s'y développer de la façon suivante : 65% en densité A et 35% en densité B.

- Densité A : 35 logements à l'hectare minimum
- Densité B : 25 logements à l'hectare minimum.

Le Plan Local d'Urbanisme

Le périmètre étudié est situé en zone AU : « La zone AU est une réserve foncière inconstructible destinée à accueillir de grands programmes d'habitat, d'activités et d'équipements de proximité ; elle correspond à des secteurs à caractère naturel pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate ».

Dans ces zones, toute urbanisation doit se faire sous forme de ZAC.

La mise en œuvre du projet de la Font de Mauguio nécessitera une modification du PLU qui permettra d'y intégrer un règlement.



> Zonage AU du secteur de la Font de Mauguio
Plan Local d'Urbanisme



> Cartographie des périmètres de captage

Servitudes d'utilité publique

Le projet d'aménagement sur le quartier de la Font de Mauguio s'effectue en respect des servitudes d'utilité publique auxquelles il est soumis.

- Les captages en eau potable :

Le site d'étude est concerné partiellement par des périmètres de protection des captages pour l'eau potable des Treize Caires et des Piles.

L'extrémité nord-est du site d'implantation (environ 1,75 ha) est comprise dans le périmètre de protection rapprochée relatif au captage des Treize Caires. En outre, environ 4,3 ha sont inclus dans les périmètres de protection éloignées des deux captages précités.

Les servitudes qui découlent de l'instauration des périmètres de protection sont décrites dans l'arrêté préfectoral en date du 04 novembre 2011.

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I)

Le PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16/03/2001, il vaut servitude d'utilité publique.

Le périmètre de la Font de Mauguio se situe en dehors de toute zone du PPRI.

Servitude archéologique

Le secteur de la Font de Mauguio comporte un site archéologique répertorié par le conservatoire régional de l'archéologie :

Site N° 44 : La Font de Mauguio, village fontbousse

Parcelles : B1-101 et 274

L'opération se trouve donc potentiellement située dans un secteur sensible du point de vue archéologique.

Lorsque l'aménageur sera désigné, une demande de prescription de diagnostic archéologique sera faite auprès de la Préfecture. En fonction des conclusions de ce diagnostic, des fouilles préventives pourront être prescrites.

- Au regard de l'insertion du projet dans l'environnement naturel et urbain

La ZAC de la Font de Mauguio permettra de répondre à une demande forte de logements et en même temps à un fort mouvement démographique général. Ce projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche de projet urbain global, il doit contribuer à un développement cohérent de l'urbanisation de la commune.

La forme urbaine

L'ensemble des équipements et aménagements prévus à travers ce projet favorisera la mixité des fonctions, la mixité des typologies d'habitat, cette densité et mixité étant la première étape conduisant à un habitat durable.

Un des objectifs est la recherche d'une certaine densité et diversité, compatible avec les modes d'habiter de la commune de Mauguio. Le projet proposera donc une grande variété typologique et morphologique de logements, gage de mixité sociale. La bonne harmonie entre petits logements, maisons accolées ou superposées, collectifs, lots à bâtir permettra aux jeunes ménages et aux personnes âgées ou aux personnes habituellement exclues de l'accession à la propriété de rester ou de s'installer plus facilement sur la commune.

La crise du foncier, la perspective d'une raréfaction des ressources énergétiques l'augmentation de leurs coûts redonne souffle et crédibilité à des typologies nouvelles permettant de concilier densité, privatisation de la cellule du logement et pluralité des produits au sein d'une même opération d'aménagement : habitat intermédiaire, maison sur le toit, maison de ville, immeubles villas.

Le fonctionnement urbain

Plutôt qu'un nouveau quartier qui s'organiserait sur lui-même, il s'agit de réaliser un aménagement qui rayonne sur tous les quartiers.

Il s'agira de s'appuyer sur l'existant, en créant des continuités urbaines, permettant de garantir l'intégration du futur quartier et de ses habitants dans le territoire communal. Pour cela, le projet de ZAC de la Font de Mauguio se raccordera sur une partie des rues actuellement en attente dans les quartiers limitrophes.

La trame viaire du futur plan de composition doit privilégier la création d'axes secondaires Nord-Sud lisibles afin de favoriser la continuité et la structuration entre quartiers limitrophes, et d'insister sur la hiérarchisation et donc la lisibilité des voies à l'intérieur du secteur d'extension.



> Principe de l'axe structurant nord/sud



> Exemples de bassins de rétention paysagers

Les équipements

Plusieurs natures d'équipements :

- Les bassins de rétention d'eaux pluviales :

La réponse qui sera donnée notamment en matière hydraulique permettra de transformer la contrainte hydraulique en force de projet et moyen d'expression d'une ambiance de quartier. Dans cet objectif, les bassins de rétention seront de véritables espaces publics centraux autour desquels s'organiseront les programmes de logements et les équipements publics.

- Les équipements publics de superstructure :

Le secteur du projet devra ainsi développer ponctuellement des équipements publics de proximité, sans pour autant concurrencer la centralité, ce afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la diminution des déplacements et à la reconquête des valeurs urbaines (mixité, proximité,...)

Il faut lier services et sociabilité, créer des lieux réellement porteurs de lien social.

- La voirie :

La structure viaire qui sera créée proposera un réseau hiérarchisé : voies primaires, voies secondaires, voies tertiaires, liaisons piétonnes, liaisons cyclables.

- Les réseaux publics :

Les réseaux d'eau potable, eaux usées, pluvial, ERDF, GRDF, à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement répondront aux différentes prescriptions techniques des concessionnaires ou maîtres d'ouvrage (Communauté de Communes, commune, ...).

- Les activités :

Dans ce cadre, le SCoT prévoit l'obligation dans toute nouvelle opération de prévoir un espace destiné aux services ainsi qu'aux commerces de proximité. Ceci permet d'améliorer la qualité de vie des citoyens tout en limitant les déplacements, notamment en voiture, dans une logique de préservation de l'environnement.

Le paysage

La palette végétale recensée sur le site doit servir de référence dans le cadre d'aménagements futurs. L'utilisation d'essences locales participera à la cohérence des paysages et offrira des garanties de bon développement à terme. Les trois arbres remarquables situés au centre du secteur d'étude doivent être pleinement intégrés à l'aménagement afin qu'ils participent à l'identité du lieu. L'enjeu est de faire en sorte que l'instauration des transitions entre les entités de paysage soit étudiée conjointement à une réflexion sur le traitement des espaces publics.

La frontière brutale entre les quartiers pavillonnaires récents et la plaine agricole montre tout l'enjeu paysager des limites entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles. La trame parcellaire agricole pourra être une base de construction intéressante pour une meilleure intégration paysagère du projet d'urbanisation.

Les espaces publics

L'enjeu est de créer des espaces publics de qualité et de les mettre en relation avec les espaces publics existants.

Des espaces publics de qualité et bien agencés permettent une typologie d'habitat dense tout en ne détériorant pas la morphologie urbaine ni la qualité de vie dans le quartier. La tendance actuelle est de réussir à construire la ville dans la nature plutôt que la nature dans la ville. Les espaces publics de ce nouveau quartier devront être adaptés à l'environnement et ainsi s'intégrer au milieu naturel languedocien.

Ces espaces doivent permettre un accès facile et rapide au milieu naturel. Le paysage agricole alentour doit être préservé et mis en avant, tout comme les vues lointaines sur le littoral ainsi que celles plus proches sur les étangs.

5.3 Conclusion

Le projet retenu démontre sa capacité à créer un projet urbain cohérent pour la commune à travers les éléments suivants :

- Une mixité des formes d'habiter permettant d'assurer la densité et la mixité sociale
- Un réseau viaire hiérarchisé

6. La T.L.E

Les constructions, édifiées à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté, seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement conformément aux articles 1585 paragraphe C et 317 quater de l'annexe II du Code Général des Impôts.

7. Mode de réalisation choisi

La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté sera confiée à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement passée dans les conditions définies aux articles L300-4 et L300-5 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005.