

département de l' **Hérault**



commune de **Mauguio-Carnon**



> **Plan Local d'Urbanisme**

Ila. **Rapport de présentation additif**

>révision allégée (zone 1AUE2 Fréjorgues Est)

prescrite par DCM du :
18/05/2015

approuvée par DCM du :
14/11/2016

PLU

prescrit par DCM du :
29/04/2002

arrêté par DCM du :
12/12/2005

approuvé par DCM du :
17/07/2006

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME.....	7
A. DIAGNOSTIC COMMUNAL (SYNTHÈSE)	9
1. <i>État initial de l'environnement communal</i>	9
· À l'interface du lunellois et de Montpellier	9
· Un territoire de plaine ouvert vers l'Est.....	10
· Entre terres et mer, deux pôles urbains pour une même commune	10
(1) Géographie et environnement.....	10
(2) Écologie et biodiversité.....	12
2. <i>Dynamiques sociales, économiques et urbaines et perspectives d'évolution</i>	12
(1) Population.....	12
(2) Logements.....	13
(3) Développement urbain récent.....	13
(4) Développement économique	14
B. PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE	17
1. <i>La modification du zonage</i>	18
2. <i>Les modifications du règlement de la zone 1AUE (secteur 1AUE2)</i>	20
3. <i>La définition d'orientations d'aménagement applicables à la zone 1AUE2 Fréjorgues Est</i>	21
C. JUSTIFICATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE ET ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET	23
1. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE ENGAGÉE ET DES CHOIX RETENUS	23
1. <i>Justification du choix de la procédure au regard des objectifs poursuivis</i>	23
(1) Au regard des orientations du PADD	23
(2) Au regard des orientations du SCOT du Pays de l'Or.....	23
2. <i>Justification du projet d'extension de la zone d'activités Fréjorgues Est et raisons du choix retenu</i>	25
(1) Au regard des nécessités économiques.....	25
(2) Au regard des potentialités et de la vocation du site	25
(3) Raisons du choix retenu par rapport aux autres solutions envisagées.....	27
3. <i>Compatibilité du projet au regard des législations et des servitudes existantes</i>	27
(1) Au regard des dispositions de la loi "littoral"	27
(2) Au regard des servitudes aéronautiques existantes.....	27
4. <i>Articulation du projet au regard des plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement</i>	28
(1) SCOT	29
(2) PLH	29
(3) PDU	29
(4) SDAGE et SAGE.....	29
(5) SRCAE.....	30
(6) SRCE	30
(7) SRADDT.....	30
(8) PPRI	31
2. INCIDENCES DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE 1AUE2	32
1. <i>Incidences sur les milieux naturels et sur la biodiversité</i>	32
(1) État initial de l'environnement du site	32
(2) Incidences sur les habitats naturels et sur la faune et la flore du site	32
(3) Incidences sur les sites NATURA 2000	33
(4) Mesures de réduction des incidences du projet sur les milieux naturels du site et sur la biodiversité.....	34
(5) Mise en place d'un dispositif de suivi	34
(6) Résumé non technique.....	35
2. <i>Incidences sur les espaces agricoles</i>	35
3. <i>Incidences sur le paysage</i>	35
· Séquences paysagères en situation actuelle.....	36
· Perspectives d'intégration en situation future.....	40
4. <i>Incidences sur la voirie et sur le fonctionnement urbain</i>	40
5. <i>Incidences sur les équipements</i>	41
(1) Assainissement	42

(2) Pluvial.....	42
(3) AEP.....	42
D. SUPERFICIE DES ZONES DU PLU ET LEUR ÉVOLUTION.....	45

INTRODUCTION

Conformément à l'article L.123-13 alinéa II du code de l'urbanisme, par Délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2015, délibération prescrivant et définissant les modalités de la concertation et les objets poursuivis, la commune de Mauguio-Carnon (département de l'Hérault) a lancé une procédure de révision dite "allégée" (la 1^{ère}) de son PLU, **Plan Local d'Urbanisme**.

Le document d'urbanisme actuellement opposable, approuvé en juillet 2006, doit en effet être rapidement adapté afin de **permettre la réalisation d'un projet de développement économique important pour la commune de Mauguio-Carnon et pour l'agglomération du Pays de l'Or**.

Ce projet situé au sein de l'espace économique de Fréjorgues, à proximité de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée, prévoit la réalisation d'une extension de la Zone d'Activités Économiques de Fréjorgues Est avec une programmation diversifiée regroupant commerces, bureaux et activités diverses. Il concerne un ensemble de terrains classés au PLU approuvé en **zone 1AUE2** (zone à vocation de développement économique) et **NP** (zone correspondant à des espaces non construits situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements existants ou futurs). Le règlement du PLU approuvé ne permet pas la réalisation globale du projet ; il est donc prévu de déclasser en zone 1AUE2 les terrains classés en zone NP afin de permettre la réalisation du projet.

Le projet d'extension de la ZAE "Fréjorgues Est" a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2013-I-658 en date du 02 avril 2013, sur les parcelles n° DK91, 92, 187, 189, 191 et 331.

Ce projet s'inscrit bien dans le champ d'application de la procédure de révision dite "allégée" au sens de l'article L.123-12 II du code de l'urbanisme : "Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4."

La procédure de révision allégée peut s'appliquer à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD¹.

La procédure de révision allégée peut également permettre le déclassement de zones naturelles ou agricoles ; d'une manière générale, elle peut donc s'appliquer à tout projet nécessitant la réduction de protections édictées en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La procédure de révision allégée est soumise à concertation.

Le projet de révision allégée arrêté par Délibération du Conseil Municipal fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées : Préfet, président du Conseil Général, président du Conseil Régional, président de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, président de la Chambre de Commerce et d'Industrie, président de la Chambre des Métiers, président de la Chambre d'Agriculture, président de la section

¹ Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ila. rapport de présentation additif

régionale de conchyliculture. À leur demande, les communes limitrophes peuvent également être saisies pour avis.

Le Maire saisit le président du Tribunal Administratif en vue de désigner un commissaire enquêteur. Le Maire fixe par arrêté les conditions de l'enquête publique. Un avis d'ouverture de l'enquête au public est publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et appelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

L'enquête publique a pour objet de recueillir, durant toute sa durée, les observations du public : ces observations sont, soit consignées sur un registre ouvert à cet effet, soit adressées par correspondance au commissaire enquêteur, soit reçues directement par ce dernier.

Dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet au maire son rapport et ses conclusions.

La révision allégée est alors approuvée par Délibération du Conseil Municipal. Cette délibération fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.

Le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie et en préfecture pour une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le présent dossier de révision allégée comprend les pièces suivantes :

- le **PADD** extrait du PLU approuvé de 2006 (pièce I. inchangée) ;
- un **rapport de présentation additif** (pièce Ila.) comprenant les éléments permettant de répondre aux critères de l'évaluation environnementale ;
- les **plans de zonage modifiés** aux 1/15 000, 1/5 000 et 1/2 000 (pièces III.1, III.2b et III.3e) ;
- le **règlement modifié complété par les orientations d'aménagement applicables à la zone 1AUE2 Fréjorgues Est** (pièces III.).

Les autres pièces constitutives du PLU approuvé ne sont pas modifiées.

La commune de Manguio-Carnon est concernée par un SCOT (schéma de cohérence territoriale) qui a été approuvé en conseil communautaire du 15 décembre 2011. Le **SCOT du Pays de l'Or** couvre 7 communes : Manguio-Carnon, Candillargues, la Grande-Motte, Lansargues, Mudaison, Palavas-les-Flots et Saint-Aunès.

ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

POS	16/07/1982 (APPROBATION)
ÉLABORATION POS PARTIEL ²	PRESCRIT PAR DCM du 28/11/1983 APPROUVÉ PAR DCM du 22/05/1995
RÉVISION POS PARTIEL ³	PRESCRITE PAR DCM du 11/07/1989 APPROUVÉE PAR DCM du 22/05/1995
MODIFICATIONS	1 ^{ère} 27/03/2000 2 ^{ème} 29/04/2002 3 ^{ème} 24/02/2003
RÉVISION – NOUVEAU PLU	PRESCRITE PAR DCM du 29/04/2002 APPROUVÉE PAR DCM du 17/07/2006
MODIFICATIONS	1 ^{ère} 22/09/2008 2 ^{ème} 09/11/2009 3 ^{ème} 05/11/2012 4 ^{ème} 12/11/2013 5 ^{ème} 29/06/2015

La révision du PLU de Mauguio-Carnon, rendue nécessaire du fait des insuffisances du document d'urbanisme antérieur (POS partiel approuvé en 1995), a été l'occasion :

- de **répondre aux enjeux communaux**, en particulier la maîtrise du développement urbain et la préservation de l'environnement et du cadre de vie ;
- de **prendre en compte les grands projets d'infrastructure intéressant le territoire communal** (ligne nouvelle ferroviaire, doublement de l'A9, déviation Est de Montpellier, extension de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée) ;
- de **mettre en conformité le document d'urbanisme avec les nouvelles servitudes** (intégration du PPRI) **et dispositions réglementaires** (lois SRU et UH, loi paysage, loi "littoral", loi relative au renforcement et à la protection de l'environnement, loi sur l'eau, etc.

Cette refonte du document d'urbanisme s'est traduite par une **diminution sensible des zones à urbaniser** qui ne représentent plus que 3 % du territoire communal contre 7 % dans l'ancien POS. Le nouveau PLU a en effet permis de supprimer 76 hectares de zone à urbaniser prévues à l'Ouest de Mauguio-ville (zone inondable) et 160 hectares de zone à urbaniser correspondant au projet EUROGARE aujourd'hui abandonné.

Cette évolution marque une réelle volonté de protection. Les objectifs de développement ne sont toutefois pas écartés ; le PLU prévoit de répondre progressivement aux besoins liés à la croissance démographique prévue sur les 10 à 15 prochaines années.

² Le POS prescrit le 28 novembre 1983 concernait toutes les parties du territoire communal non visées par le POS révisé ; son approbation s'est réalisée conjointement à celle du POS révisé, le 22 mai 1995.

³ Le POS révisé provient de la mise en révision le 11 juillet 1989 de l'unique POS approuvé le 16 juillet 1982 ; approuvée le 22 mai 1995, ce nouveau POS était partiel et ne couvrait pas :

- une partie des terrains concédés à l'aéroport de Montpellier-Méditerranée,
- une partie des terrains situés en rive droite et en rive gauche de Carnon.

Depuis son approbation en 2006, le PLU a fait l'objet de **cinq procédures de modification** :

- la première a été approuvée en septembre 2008 : cette modification visait à autoriser la réalisation d'une aire de stationnement publique au Petit Travers (Carnon-plage), en bordure de la RD62 soumise à l'application de l'amendement Dupont (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) ; le règlement de la zone concernée 1AUL a ainsi été modifié afin de permettre la réalisation du projet ;
- la seconde a été approuvée en novembre 2009 : cette modification a eu pour principaux objectifs :
 - la création de trois secteurs A2 lieux-dits "le Péras", "Tamaris" et "la Mourre" destinés à accueillir des constructions agricoles dans le cadre d'un projet d'ensemble et sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement",
 - l'élargissement de la vocation économique de la zone 1AUE de la Louvade afin qu'elle soit en cohérence avec la ZAE voisine (zone UE1),
 - l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain de la zone AU des Berges de Solignac à Carnon-plage (projet BOUYGUES IMMOBILIER) ;
- la troisième a été approuvée en novembre 2012 : cette modification a eu pour principaux objectifs :
 - la création d'un secteur A2 lieu-dit "Petit Peyre Blanque" destiné à accueillir des constructions agricoles dans le cadre d'un projet d'ensemble et sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement",
 - la modification des zones A1, NP et 1AUH afin de règlementer l'installation des locaux de vente de produits agricoles ;
- la quatrième a été approuvée en novembre 2013 : cette modification a eu pour objet unique l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUF correspondant à l'extension de la plateforme logistique et de fret de l'aéroport "Montpellier-Méditerranée" ;
- la cinquième modification a été approuvée en juin 2015 : cette modification a eu pour objectifs :
 - de procéder à une redéfinition du cadre réglementaire des zones agricoles et à une adaptation du règlement aux besoins agricoles actuels (redéfinition globale des zones A2, redéfinition des règles pour certaines constructions et installations agricoles, prise en compte des besoins liés au logement des salariés agricoles saisonniers),
 - de procéder à des adaptations du règlement au regard des dispositions de la nouvelle loi "ALUR",
 - de procéder à d'autres adaptations mineures du règlement pour les zones UC, 1UB, UD, 1AUA, 1AUH, UE et 1AUE1.

A. DIAGNOSTIC COMMUNAL (SYNTHÈSE)

Soumise à une double dynamique – littorale et péri-urbaine – et bénéficiant d'une fonction stratégique dans l'agglomération montpelliéraine, **la commune de Mauguio-Carnon est porteuse d'enjeux majeurs.**

Le territoire communal représente près de 7 670 hectares dont 2 652 concernent la plus grande partie de l'Étang de l'Or qui constitue, avec ses abords, un élément remarquable du patrimoine mélgorien. 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 (environ 12 500 habitants) 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 (environ 4 500 habitants permanents) et le port de plaisance de Carnon-plage.

Mauguio : vue aérienne



1. État initial de l'environnement communal

- À 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.

Les communes limitrophes de Mauguio-Carnon sont :

- au Nord : Saint-Aunès et Baillargues ;
- à l'Ouest : Montpellier, Pérols, Lattes et Palavas ;
- à l'Est : Mudaison, Candillargues et la Grande-Motte.

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

- **Un territoire de plaine ouvert vers l'Est**

Située au cœur de la plaine languedocienne, la commune se place dans cet étroit faisceau de communication qui structure le bassin méditerranéen français entre Paris et Barcelone. L'autoroute (A9) borde la commune au Nord. À peu près parallèle, la ligne de chemin de fer qui sera dédoublée par le projet de ligne à grande vitesse (TGV + fret) Paris / Barcelone cadre également la commune au Nord.

La route des plages (RD66), reliant Montpellier aux stations de Carnon-plage et de la Grande-Motte longe l'Est de la commune. Le territoire melgorien apparaît fortement structuré par les voies de communication, qu'elles soient Est/Ouest (A9) et Nord/Sud (RD66). **Ainsi, si les relations économiques et structurelles sont très étroites avec la capitale régionale, le territoire mélgorien reste très ouvert vers l'Est.**

- **Entre terres et mer, deux pôles urbains pour une même commune**

Mauguio-Carnon se caractérise par ses spécificités littorale et lagunaire. Bordée par la Méditerranée, la commune entretient également des relations étroites et secrètes avec son étang. Recouvrant près d'un tiers du territoire de la commune, l'étang de l'Or forme un vaste complexe humide qui sépare Mauguio-ville de Carnon-plage. Ces deux unités urbaines composent les deux polarités communales :

- **Mauguio-ville**, bénéficie de contacts étroits avec son terroir agricole et cultive un riche passé historique. Aujourd'hui, Mauguio-ville demeure un centre de vie important et résidentiel du Sud-Est de l'agglomération de Montpellier.
- **Carnon-plage** est née de la mer et d'une volonté étatique forte dans les années 70. Elle évolue progressivement du statut de **station** à celui de **ville littorale** à part entière. L'arrivée d'une population permanente exige de nouveaux besoins et nécessite un fonctionnement à l'année.

(1) Géographie et environnement

La commune se situe au pied du bassin versant de l'Étang de l'Or, composée d'une plaine agricole au Nord de l'étang et d'un système lagunaire marin ayant une forte valeur patrimoniale, biologique et paysagère.

Le risque d'inondation est très présent sur une partie de ce territoire et constitue une préoccupation importante pour sa gestion.

Son altitude varie de 0 à 40 mètres au point le plus haut.

Située au cœur de la plaine languedocienne, la commune se place dans cet étroit faisceau de communication qui structure le bassin méditerranéen français entre Paris et Barcelone.

L'autoroute A9 borde la commune au Nord et à peu près parallèlement, la ligne de chemin de fer qui sera dédoublée par la ligne à grande vitesse (LGV + fret) Paris/Barcelone cadre également la commune au Nord.

Une partie du territoire en secteur Est repose sur des formations quaternaires villafranchiennes (sables, molasse, argiles et galets). Sa partie Nord-Ouest est sur des sables et alluvions anciens et modernes des bords du Lez.

L'Étang de l'Or est une lagune méditerranéenne qui s'est formée il y a environ 6 000 ans lors de la dernière transgression marine. Lors de cette lente remontée de la mer, un lido s'est formé par accumulation du matériel sédimentaire apporté par les fleuves et rivières du plateau continental. Cette bande sableuse a agi comme une barrière en enfermant les eaux marines des basses terres.

Cet étang constitue un milieu de transition avec la mer et a donc une très forte valeur patrimoniale biologique et paysagère.

Le territoire de la commune, à dominante naturelle et agricole, présente trois grandes entités paysagères :

- la plaine agricole en partie Nord dont l'altitude varie de 10 à 40 mètres, zone plane ouverte vers l'Est, qui a privilégié l'implantation d'une culture diversifiée mais permis également l'extension de l'agglomération de Mauguio-ville ; l'altitude de sa partie en zone basse varie de 0 à 3 mètres ;
- le système lagunaire, recouvrant près d'un tiers du territoire de la commune, est à l'interface entre le milieu terrestre et marin, et accueille une forte population d'oiseaux dont le flamant rose. Cet espace naturel représentant une partie importante du territoire communal, constitue une entité paysagère dominante et identitaire de la commune de MAUGUIO-CARNON ;
- le littoral typiquement languedocien méditerranéen, marqué par la présence d'un étroit lido sableux et d'un grau accueillant la station littorale de Carnon-plage.

MAUGUIO-ville est le principal pôle urbain de la commune.

Situé à l'intérieur des terres, en arrière de l'étang, Mauguio-ville s'organise autour du bourg ancien suivant un schéma radio-concentrique.

Les extensions se sont, en revanche, appuyées sur les principaux axes routiers (route de Montpellier, route de Candillargues, etc). Peu limité dans un premier temps par des contraintes naturelles, l'espace urbain va s'étendre sous une forme radiale autour du centre ancien, 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 mélgorienne.

À 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.

CARNON-plage constitue le second pôle urbain, au Sud de la commune, conçue comme une station littorale, autour d'un port de plaisance. CARNON-plage évolue progressivement du statut de station à celui de ville littorale à part entière.

Le secteur de Vauguières/Fréjorgues se localise à l'Est de la commune de Mauguio-Carnon. Cet espace s'articule autour d'infrastructures majeures à l'échelle de l'Est héraultais métropolitain :

- la RD66 reliant Montpellier à la Grande-Motte via Carnon-Plage,
- la plateforme aéroportuaire "Montpellier-Méditerranée".

De plus, le secteur de Vauguières/Fréjorgues se compose de deux zones d'activités (Fréjorgues-Ouest et Fréjorgues-Est) et de deux importants hameaux (Vauguières-le-Bas et Vauguières-le-Haut).

Dans ce secteur, les enjeux sont de plusieurs ordres :

- économiques, avec les projets d'une nouvelle zone d'activités (ZAE des "Portes de l'Aéroport") et le développement du secteur de l'aéroport (extension de la zone de fret) à l'intérieur de la concession aéroportuaire ;
- urbains, avec la requalification des zones d'activités – en particulier celle de Fréjorgues-Est – qui semble nécessaire – et la présence de deux zones d'habitat (hameaux de Vauguières) qui subsistent malgré les contraintes liées à la proximité de la plateforme aéroportuaire ;
- agricoles, parce que cet espace situé aux portes de la plaine agricole mélgorienne constitue une coupure verte convoitée par l'extension de l'urbanisation et le développement des infrastructures.

(2) Écologie et biodiversité

Le territoire de Mauguio-Carnon s'inscrit dans un contexte écologique très sensible marqué notamment par la présence d'importantes zones humides et littorales. La majorité de ces zones naturelles sont encore particulièrement bien préservées, comme en témoigne la présence de nombreux périmètres environnementaux d'inventaire et de protection. Il s'agit notamment de sites NATURA 2000 et de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF)⁴.

2. Dynamiques sociales, économiques et urbaines et perspectives d'évolution

(1) Population

En 2012, Mauguio-Carnon comptait 16 786 habitants, soit une progression de 13,1 % par rapport au recensement de 1999 (+ 1 % par an). La commune connaît une croissance continue depuis la fin du XIX^{ème} siècle ; toutefois, cette croissance qui a été très forte entre 1975 et 1982 notamment, tend à nettement s'infléchir depuis le début des années 2000 :

- + 8,3 % par an entre 1975 et 1982,
- + 3 % par an entre 1982 et 1999,
- + 1 % par an entre 1999 et 2009.

Le rythme de croissance actuel est sensiblement inférieur aux prévisions du PLU approuvé qui se basait sur une croissance modérée de + 2,5 % par an, soit une population d'environ 23 000 habitants à l'horizon 2020.



Depuis le recensement de 1999, les ménages ont augmenté de plus de 10 % ; la taille des ménages diminue : de 2,4 personnes par ménage en 1999 à 2,2 aujourd'hui. Cette augmentation des ménages a des incidences sur la demande en logements.

⁴ cf. diagnostic écologique réalisé par le bureau d'étude NYMPHALIS

La répartition de la population selon les tranches d'âge traduit **un net vieillissement de la population** : si la part des 0-19 ans et des 40-59 ans est remarquablement stable depuis 1999 (respectivement 22 et 28 % de la population), la classe d'âge correspondant aux jeunes actifs (20-39 ans) diminue sensiblement (de 29 % en 1999 à 26 % aujourd'hui) et celle des personnes âgées (plus de 60 ans) augmente fortement (21 % en 1999 contre près de 24 % aujourd'hui). Sur la commune, la classe d'âge la plus représentée est désormais celle des 45-59 ans.

La commune est également marquée par une forte sédentarisation des ménages ; 5 ans auparavant⁵, les personnes habitaient :

- à 89 % la même région,
- à 74 % la même commune,
- à 64 % le même logement.

(2) Logements

Mauguio-Carnon comptait 11 599 logements au recensement INSEE de 2012 dont 67 % de résidences principales et 30 % de résidences secondaires. Le parc logements augmente proportionnellement plus vite que la population.

La structure du parc logements est restée relativement stable depuis 1999 ; toutefois, la part des appartements a sensiblement augmenté passant de 49,7 % des logements en 1999 à 52,6 % en 2011.

Le parc logements mérignien a bien profité de la mise en œuvre, par la commune, des dispositions de la loi SRU, avec notamment la réalisation de logements locatifs sociaux et la diversification des types de logements.

(3) Développement urbain récent

C'est essentiellement Mauguio-ville qui, à l'échelle du territoire communal, connaît le développement urbain le plus important. Depuis l'approbation du PLU en 2006, plusieurs opérations importantes ont été lancées ou sont prévues à court terme :

- lotissement "**le Paradou**" route de Candillargues (163 logements dont 30 logements sociaux en collectif, 12 villas primo-accédants, 50 appartements en 2 collectifs, 57 lots individuels privés et 14 villas privées) ;
- lotissement "**le Jardin d'Annette**" route de Candillargues (280 logements dont 64 logements sociaux en collectif, 18 villas primo-accédants, 38 logements individuels en 2 groupes d'habitations, 72 appartements en 2 collectifs et 88 lots individuels privés) ;
- projet de **ZAC de "La Font de Mauguio"** : ce projet d'envergure est en cours d'étude ; il prévoit, sur une réserve foncière de 30 hectares à l'Est de Mauguio, une urbanisation future entre la route de Candillargues et la route de Lunel.

En plus de ces extensions urbaines qui restent toutefois limitées compte-tenu des contraintes du PPRI, **Mauguio-ville profite d'une dynamique récente de renouvellement urbain sur les espaces centraux et péri-centraux notamment**. Dans ce cadre, plusieurs opérations ont été récemment réalisées :

- "le Patio de Carmen" avenue du 8 mai 1945 (72 logements en collectif dont 30 logements locatifs sociaux),
- "la Closerie de Melgueil" boulevard de la Démocratie (15 villas groupées),

⁵ source : enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2007 – INSEE
Pour le lieu de résidence, l'enquête portait sur les personnes de plus de 5 ans au 01/07/2005.

- "les Terrasses de Melgueil" boulevard de la Démocratie (22 logements et commerces),
- "le Sévillan" boulevard de la Démocratie (23 logements),
- immeuble collectif rue Pasteur (8 appartements).

D'autres opérations sont également en cours :

- "l'Enclos des Roselières" (lotissement de 21 lots dont 5 logements locatifs sociaux),
- "le Félicidad" (collectif de 34 logements dont 7 logements locatifs sociaux),
- "Côté Sud" (collectif de 91 logements dont 17 logements locatifs sociaux),
- "le Patio Latino" (collectif de 36 logements sociaux).

Toutes ces opérations s'inscrivent dans le cadre des objectifs du PLU.

Parallèlement au développement et à la densification des différents quartiers de Mauguio-ville, la commune poursuit ses efforts en matière d'**équipements publics**. Ont ainsi été récemment réalisés ou sont programmés à court terme les équipements suivants :

- le transfert de la **Maison des Jeunes et de la Culture** dans une partie des locaux de l'ancienne cave coopérative,
- le transfert des **ateliers municipaux** dans la ZAC de la Louvade,
- le **nouveau groupe scolaire Camus-Prévert** : cette opération d'envergure prévoit de regrouper les deux structures dans un ensemble cohérent, avec deux accès différents ; le site de Prévert fera l'objet d'un grand projet d'urbanisme.

Étant soumise aux contraintes règlementaires de la loi "littoral", Carnon-plage a quasiment "stoppé" son développement urbain ; seules quelques opérations de réinvestissement urbain ont été récemment réalisées ou sont en cours dont :

- opération **KAUFMAN & BROAD** avenue Grassion Cibrand (75 logements dont 12 logements sociaux),
- opération **BOUYGUES IMMOBILIER** ("le Cap Blanc") avenue Grassion Cibrand (52 logements dont 10 logements locatifs sociaux).

Les différentes entités urbaines de Carnon-plage sont soumises à des problématiques de renouvellement urbain (habitat et formes urbaines), particulièrement sur le port et le long de l'avenue Grassion Cibrand ; les enjeux actuels se vérifient tout particulièrement dans des actions visant à restructurer l'espace urbain à travers notamment la requalification des espaces publics.

Sur Carnon-plage, la commune poursuit également ses efforts en matière d'**équipements publics** visant à répondre aux besoins d'une population résidente de plus en plus importante.

(4) Développement économique

Avec **8 138 emplois** recensés en 2012, la commune de Mauguio-Carnon représente une **polarité économique majeure à l'échelle de l'Est héraultais métropolitain**. L'indicateur de concentration d'emplois (114,7)⁶ montre que la commune est très attractive pour la population active résidente et extérieure.

⁶ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Les emplois communaux se répartissent à :

- 56,4 % dans les activités commerciales, les transports et les services privés ;
- 23,4 % dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ;
- 9,4 % dans les activités liées au BTP et à la construction ;
- 8,4 % dans l'industrie ;
- 2,4 % dans l'agriculture.

Le développement économique mélgorien s'organise autour de deux principales polarités urbaines :

- Mauguio-ville et la ZAE de la Louvade,
- les ZAE de Fréjorgues et l'aéroport.

C'est la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or qui "porte" l'essentiel des projets économiques intéressant le territoire mélgorien. La communauté d'agglomération du Pays de l'Or exerce de plein droit une compétence en matière de développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles artisanales, commerciales, tertiaires, touristiques, portuaires ou aéroportuaires qui sont d'intérêt communautaire.

Cette structure souhaite poursuivre son action en matière d'offre foncière économique afin de permettre à de nouvelles entreprises de s'implanter sur son territoire.

Compte tenu des nombreuses demandes, il est ainsi projeté :

- d'achever l'extension et la requalification des zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest où plus de 400 entreprises sont déjà implantées,
- de permettre la réalisation de la ZAC des Portes de l'Aéroport,
- de permettre l'extension de la zone de fret et d'activités logistiques liées à l'aéroport.

Ces projets de développement économique sont prévus dans le SCOT du Pays de l'Or. La présence d'un aéroport international sur le territoire du Pays de l'Or offre des perspectives de développement important ; cet aéroport accueille une clientèle d'affaires et touristique importante.

Le potentiel de développement de la plate-forme est lié à la croissance de l'activité aéronautique mais aussi au développement des activités extra-aéronautiques et notamment aux projets d'aménagement foncier.

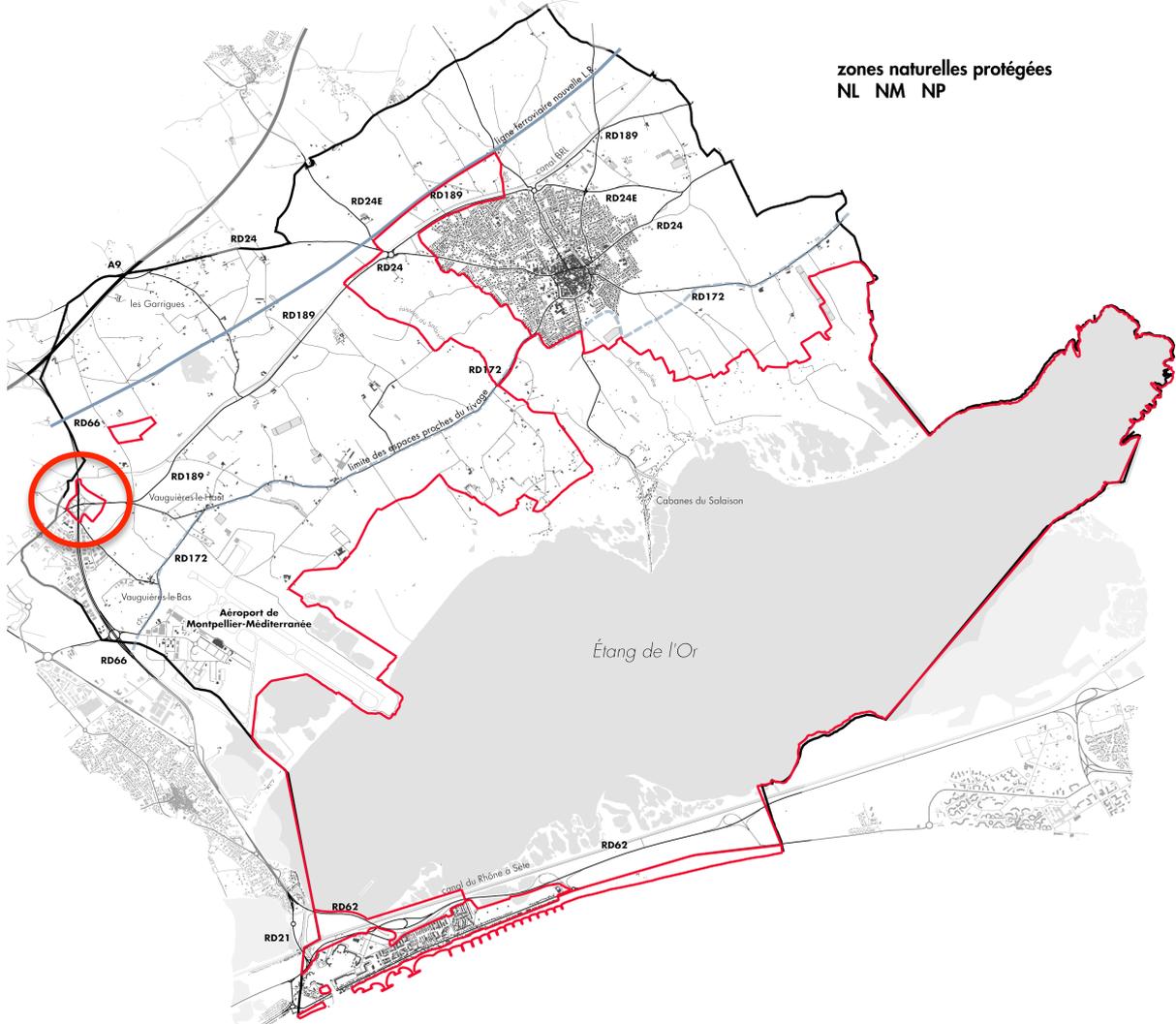
Ainsi le secteur aéroportuaire doit faire l'objet d'un développement harmonieux et coordonné au vu du contexte économique existant et des perspectives d'aménagement connues. Certains sites d'activités pourront être dédiés à des activités dominantes avec une notion de pôles de compétitivité.

IIa. rapport de présentation additif

B. PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

La présente révision allégée porte sur le déclassement partiel d'une zone NP du PLU située au droit de l'échangeur de la Mougère sur la voie rapide RD66.

Localisation de la zone NP concernée (source du plan : rapport de présentation du PLU approuvé)



La zone NP est définie dans le PLU approuvé comme suit : "espaces naturels non construits situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements (existants ou futurs) à protéger et à valoriser en raison de leur sensibilité paysagère. Ces zones couvrent également les espaces naturels à valoriser situés au contact de l'urbanisation (coulées vertes, espaces verts tampons, etc)."

Pour la zone NP, le règlement du PLU permet de répondre aux objectifs suivants :

- valoriser et requalifier ces espaces,
- autoriser certains équipements et activités restreintes.

La zone NP est une zone naturelle protégée dans laquelle le règlement autorise certaines destinations de construction (hébergement hôtelier et commerces) à condition qu'elles soient liées à des activités et à des équipements de loisirs, de détente et d'accueil touristique et qu'elles entrent dans le cadre d'une valorisation paysagère du site.

Dans le respect des contraintes de la loi "littoral" et du PPRI, le règlement de la zone NP vise notamment à valoriser les franges urbaines et les coupures d'urbanisation :

- les délaissés naturels situés en entrées de ville de Carnon-plage (projets de requalification paysagère) y compris le site du Jardin du Bosquet (site inscrit) ;
- le triangle situé entre Canal du Rhône à Sète, la RD62, la RD21E et les abords du canal d'irrigation (projet de valorisation du canal et de création d'équipements liés au nautisme et à la navigation fluviale),
- les espaces agricoles situés entre la future ligne nouvelle ferroviaire et la RD189 (projet de parc public paysagé réalisé en partenariat avec RFF),
- la coulée verte du Salaison (projet d'aménagement de pistes piétonnes et cyclables et d'équipements légers de loisirs-détente).

À noter que la zone NP concernée par la présente révision allégée n'a qu'une importance très secondaire par rapport aux autres zones NP mentionnées ci-dessus. La zone NP dite de "la Mougère" a été définie au regard des enjeux paysagers liés à la présence de l'échangeur routier ; **sa superficie est limitée (11 hectares soit 4,2 % de la surface couverte par l'ensemble des zones NP du PLU).**

L'objet de la révision allégée est donc de permettre une extension de la zone 1AUE2 de Fréjorgues Est, lieu-dit "La Mougère", sur des terrains actuellement classés en zone NP.

1. La modification du zonage

Le déclassement de la zone NP en zone 1AUE2 porte sur les parcelles suivantes :

- DK187 en totalité (4 101 m²),
- DK189 en totalité (797 m²),
- DK191 en partie (17 307 m² sur 30 325 m²).

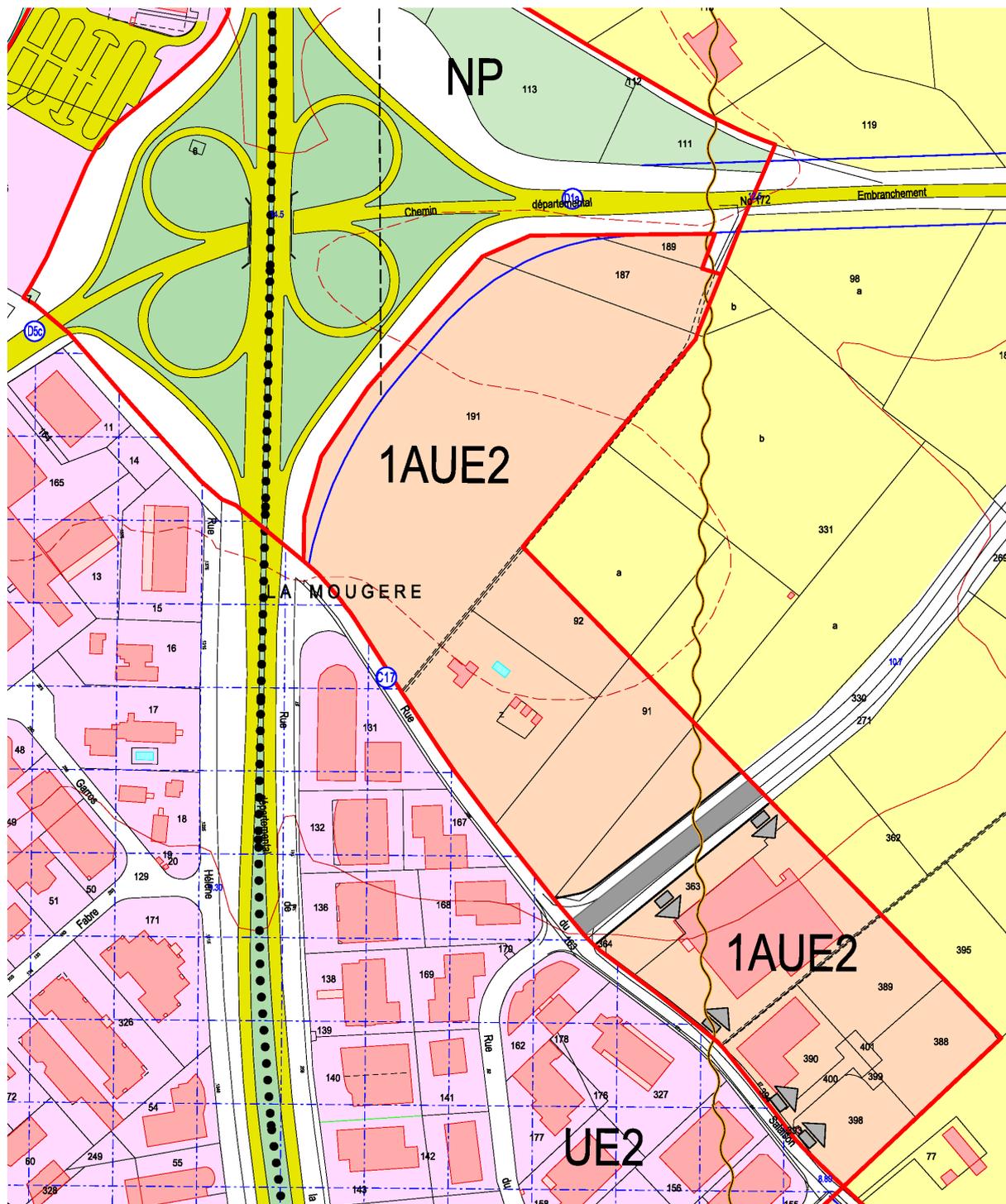
L'extension de la zone 1AUE2 porte sur une surface totale de 22 205 m².

La modification du zonage s'accompagne également de la suppression des flèches indiquant les intentions de voirie future depuis la rue du Salaison (4 flèches supprimées) et depuis la rue du Rajol (1 flèche supprimée). Ces indications portant uniquement sur la partie Nord de la zone 1AUE2 sont en effet rendues inutiles par l'intégration d'orientations d'aménagement (cf. chapitre 3 suivant).

Les réservations C17 et D1a qui concernent la nouvelle zone 1AUE2 sont maintenues ; ces réservations sont prévues pour :

- l'élargissement et l'aménagement de la rue du Salaison (emprise : 10 mètres au bénéfice de la commune),
- l'aménagement de la RD189 (emprise : 30 mètres au bénéfice du Département).

Secteur de la Mougère – zonage PLU après révision allégée



2. Les modifications du règlement de la zone 1AUE (secteur 1AUE2)

Les modifications apportées au règlement de la zone 1AUE2 sont mineures. Il s'agit simplement de mentionner dans le chapitre introductif (présentation des secteurs) et dans l'article 1AUE2 "OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES" l'obligation du respect des orientations d'aménagement définies pour l'extension Nord de la zone d'activités de Fréjorgues Est.

3. La définition d'orientations d'aménagement applicables à la zone 1AUE2 Fréjorgues Est

En application de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement ont été définies pour l'extension Nord de la zone d'activités de Fréjorgues Est. Pour des raisons de cohérence de projet global, ces orientations d'aménagement s'appliquent sur l'ensemble de la zone située au Nord de la rue du Rajol et pas seulement sur la partie issue du déclassement de la zone NP.

Les orientations d'aménagement couvrent donc la zone 1AUE2 sur une surface de 5,8 hectares environ.

Les orientations d'aménagement applicables à la zone 1AUE2 Fréjorgues Est sont composées d'un schéma présentant **les grands principes d'organisation du secteur** :

- les principes de dessertes principale (depuis la rue du Rajol) et secondaire (depuis la rue du Salaison),
- le front bâti discontinu situé face à l'échangeur,
- les percées visuelles (depuis l'échangeur et depuis la RD66),
- le parc paysager intégrant la rétention des eaux pluviales.

Ces grands principes sont présentés suivant 4 grands objectifs :

- maîtriser la densité et la qualité bâtie,
- prévoir un maillage des circulations véhicules et piétonnes / cyclables cohérent et hiérarchisé,
- créer un bâti discontinu le long de la bretelle reliant la RD66 à la RD189,
- créer une identité par un traitement paysager spécifique.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES À LA ZONE 1AUE2 Fréjorgues Est (partie nord)



IIa. rapport de présentation additif

C. JUSTIFICATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE ET ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET

1. Justification de la procédure engagée et des choix retenus

1. Justification du choix de la procédure au regard des objectifs poursuivis

(1) Au regard des orientations du PADD

Une des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé de 2006 concerne le développement économique sur le territoire. Il s'agit d'"ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS UN SOUCI DE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRE ET DURABLE."

Le développement économique de la commune de Mauguio-Carnon se situe à trois échelles et sur trois secteurs géographiques distincts : l'aéroport et ses abords, le secteur agricole, le secteur MAUGUIO-VILLE. L'objectif pour la commune est de maintenir cette activité économique diversifiée et équilibrée sur le territoire tout en poursuivant un objectif de développement durable.

Pour le secteur spécifique de l'aéroport, la volonté de la commune est de conforter la zone de fret sur laquelle sera poursuivi un développement exclusivement tourné vers les activités de fret et logistiques. Il s'agit également de conforter le rôle de pôle économique de l'aéroport en permettant un développement plus étendu de sa zone d'activité, pas exclusivement lié à l'activité aéroportuaire.

Pour le secteur de Fréjorgues Est et Ouest concerné par la présente révision allégée, le PADD met l'accent sur l'importance de ces zones d'activités économiques en tant que "vitrine économique de la commune". Ces zones "(...) feront l'objet de plusieurs actions visant à conforter leur place et leur attrait pour les entreprises".

Le PADD prévoit précisément une extension de la zone de Fréjorgues Est afin d'anticiper les besoins en matière de développement économique.

Il est également prévu dans le PADD une requalification des espaces publics et des voies situées en façade sur la RD66 ainsi qu'une réorganisation du stationnement ; cet objectif particulier sera mis en œuvre dans le projet d'extension de la ZAE de Fréjorgues Est : requalification de la bretelle de sortie de la RD66 et de la rue du Salaison, mutualisation du stationnement par des espaces publics de qualité.

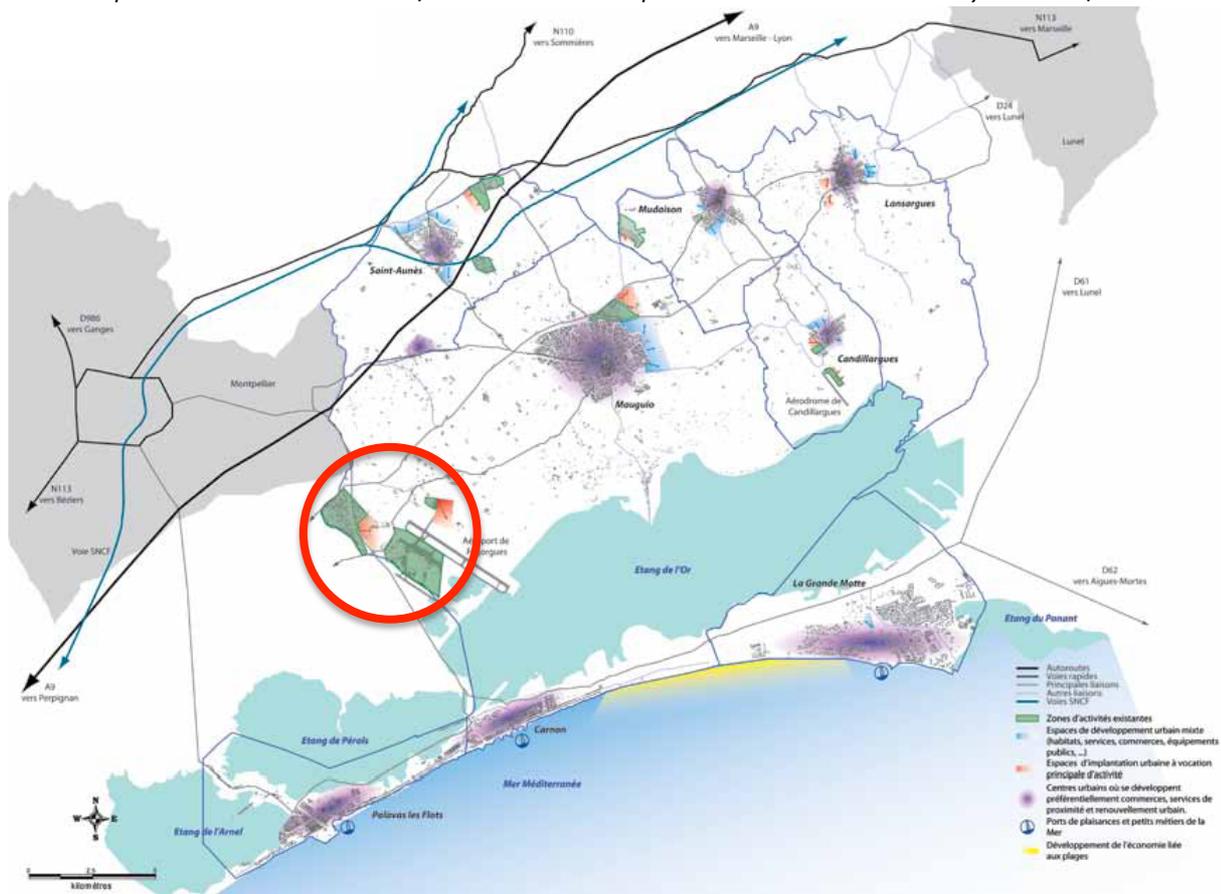
Le projet de révision allégée entre donc complètement dans le cadre des grandes orientations du PADD du PLU approuvé de Mauguio-Carnon.

(2) Au regard des orientations du SCOT du Pays de l'Or

La commune de Mauguio-Carnon est concernée par le SCOT du Pays de l'Or approuvé en conseil communautaire du 15 décembre 2011.

Ila. rapport de présentation additif

Localisation du projet d'extension de la ZAE de Fréjorgues Est au sein des pôles de développement économique du territoire du SCOT (source du fond de plan : DOG du SCOT du Pays de l'Or)



Selon le SCOT et d'une manière générale, le développement économique du Pays de l'Or devra se faire selon les orientations suivantes :

- identifier les zones à forts enjeux économiques d'un point de vue spatial ou fonctionnel (proximité des grandes infrastructures de transport, par exemple) ;
- favoriser la création d'une offre foncière diversifiée et adaptée aux différents secteurs économiques présents sur le territoire (commerce, artisanat, services, etc) ;
- privilégier les secteurs d'activité qui permettent d'obtenir des ratios élevés d'emplois/hectare ;
- favoriser la requalification et la modernisation des zones existantes afin de maintenir leur attractivité ;
- intégrer à tout projet d'aménagement, une réflexion d'intégration du réseau de transport (connexion avec une infrastructure de transport et/ou un pôle d'échange multimodal).

Le projet de révision allégée répond à ces grandes orientations du SCOT en permettant la réalisation d'un projet de développement économique :

- qui se situe dans un secteur à forts enjeux économiques, au contact des grandes infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires (actuelles et futures) ;
- qui intègre une programmation diversifiée avec commerces, bureaux et activités diverses ;
- qui participe à la requalification de la ZAE de Fréjorgues Est.

D'après le SCOT, l'extension des zones d'activités existantes ou l'implantation de nouvelles zones devront se justifier selon des critères liés aux perspectives de

développement économique de la dite zone, dans le cadre d'un projet de développement global.

La modernisation des zones d'activités existantes ainsi que la création de nouvelles zones d'activités devront se conformer aux critères qualitatifs suivants :

- bénéficier d'une excellente accessibilité routière par le réseau d'infrastructures primaires et envisager les modes de déplacements collectifs ;
- bénéficier d'une emprise foncière cohérente et adaptée ;
- faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qui serait justifiée au sein d'orientations d'aménagement des PLU ;
- permettre d'accueillir un ensemble de mixité d'activités et d'usage ;
- s'inspirer de la Charte de qualité des parcs d'activités économiques de l'Hérault ainsi que de l'analyse spatiale et fonctionnelle établie par la SPLA "Or Aménagement".

Les nouvelles zones d'activités devront être établies :

- soit dans des zones spécifiques en continuité urbaine,
- soit dans les tissus urbains existants ou en continuité des tissus ou extensions urbaines prévues.

Le projet de révision allégée répond à l'ensemble de ces prescriptions du SCOT.

2. Justification du projet d'extension de la zone d'activités Fréjorgues Est et raisons du choix retenu

(1) Au regard des nécessités économiques

Le développement économique est aujourd'hui soutenu par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or. La CAPO souhaite poursuivre son action en matière d'offre foncière économique afin de permettre à des entreprises de s'implanter sur son territoire.

Compte-tenu des nombreuses demandes d'entreprises (une dizaine à ce jour), il est prévu de finaliser l'extension des ZAE de Fréjorgues Est et Ouest dans lesquelles 400 entreprises sont déjà installées. L'extension de cet espace économique est donc envisagée conformément au SCOT, sur deux sites potentiels :

- le site de la Mougère, en limite Nord de la ZAE ;
- le site de la ZAC des Portes de l'Aéroport, en limite Sud de la ZAE⁷.

L'aménagement "prioritaire" des terrains situés lieu-dit "La Mougère" pourrait permettre à la CAPO de proposer du foncier aux entreprises en attendant la réalisation de la ZAC des Portes de l'Aéroport. Il s'agit de répondre à la dynamique économique d'un espace compris entre la ville de Montpellier et le littoral, qui est actuellement en complète transformation avec l'implantation de la future gare TGV et du projet "éco-cités" porté par Montpellier-Méditerranée-Métropole.

À noter que le projet d'extension de la ZAE "Fréjorgues Est" a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2013-I-658 en date du 02 avril 2013.

(2) Au regard des potentialités et de la vocation du site

Le secteur de la Mougère est propice à un projet de développement économique. En effet :

- il bénéficie d'une excellente accessibilité routière par le réseau d'infrastructures existant ;
- il offre une emprise foncière cohérente et favorable à la réalisation d'une opération d'ensemble de qualité ;

⁷ La ZAC "Les Portes de l'Aéroport" a été créée par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2013.

(3) Raisons du choix retenu par rapport aux autres solutions envisagées

Concernant la délimitation de la zone d'extension, il n'a pas été envisagé d'autres choix compte-tenu de la localisation de ce secteur stratégique et de la vocation des terrains voisins.

3. Compatibilité du projet au regard des législations et des servitudes existantes

(1) Au regard des dispositions de la loi "littoral"

Les principes généraux de la loi "littoral" applicables à la commune de Mauguio-Carnon ont été clarifiés dans le cadre du SCOT du Pays de l'Or. Le territoire mérgorien est directement concerné par trois dispositions particulières de la loi "littoral" :

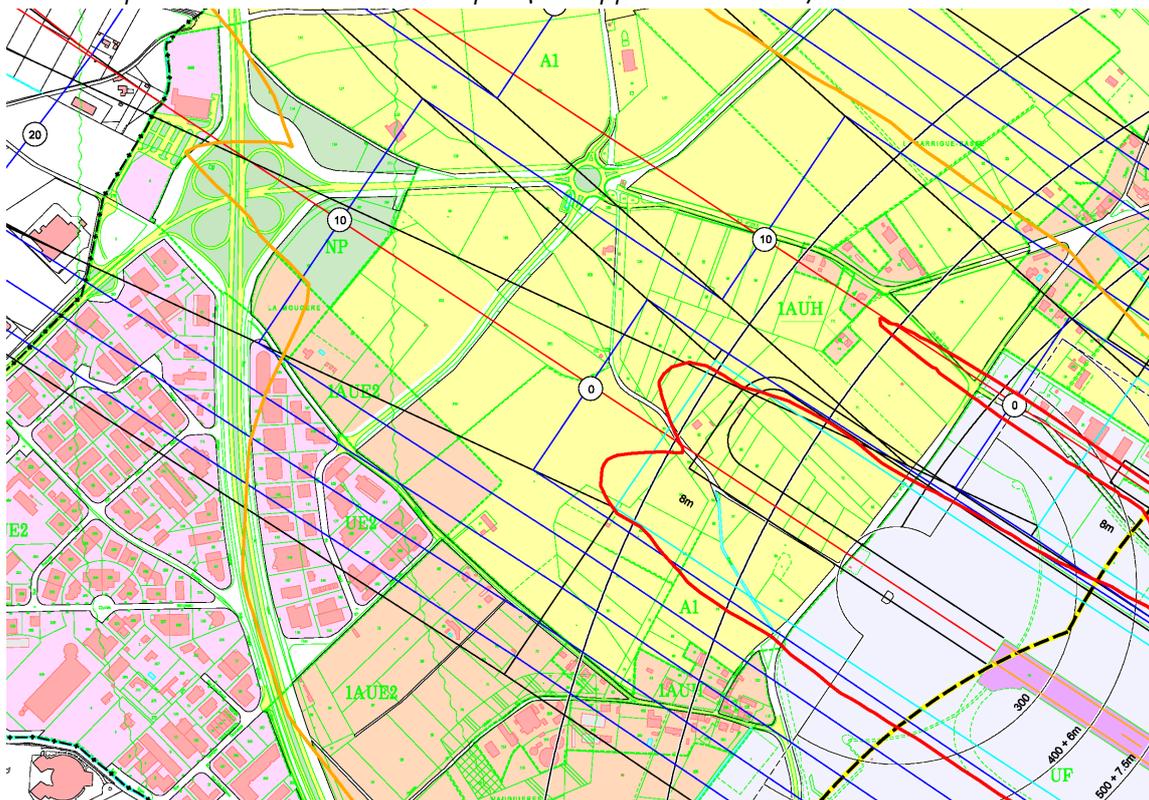
- les espaces proches du rivage,
- les espaces naturels remarquables,
- les coupures d'urbanisation.

La zone 1AUE2 de Fréjorgues Est n'est située ni dans les espaces proches du rivage, ni dans les espaces naturels remarquables, ni dans les coupures d'urbanisation. Toutefois, comme sur l'ensemble du territoire communal, **le principe général de l'urbanisation en continuité des agglomérations existantes s'applique au sens de la loi "littoral"**. Ce principe est respecté puisque le projet s'inscrit en extension de la ZAE existante de Fréjorgues Est identifiée comme "contour d'agglomération " dans le SCOT.

(2) Au regard des servitudes aéronautiques existantes

Le projet d'extension de la ZAE de Fréjorgues Est doit respecter les contraintes aéronautiques existantes liées aux servitudes de balisage (T4) et de dégagement (T5) de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée.

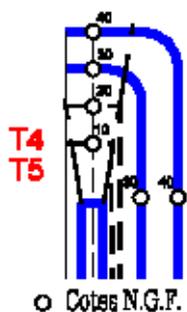
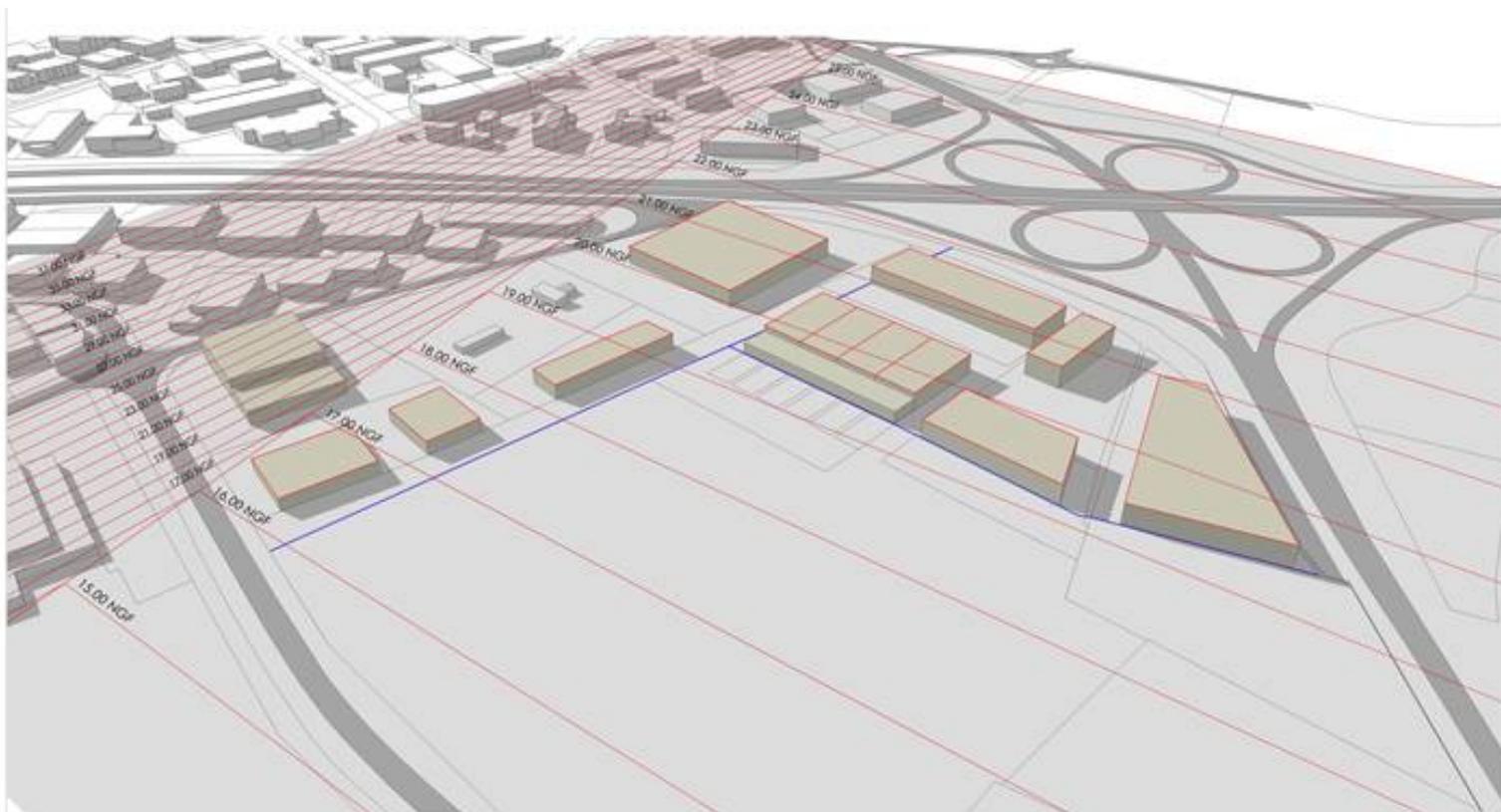
Extrait du plan des servitudes aéronautiques (PLU approuvé de 2006)



Ila. rapport de présentation additif

Une esquisse de projet a été réalisée (avec une implantation indicative de bâtiments) qui démontre que la volumétrie des bâtiments tient bien compte des contraintes de hauteur maximales imposées par la Direction Générale à l'Aviation Civile.

Application des servitudes aéronautiques sur le principe volumétrique pouvant être appliqué au projet (source : a+ architecture)



T4 et T5
Servitudes aéronautiques
de balisage et de dégagement

Aérodrome de
Montpellier Méditerranée

Code de l'aviation civile
Décret du 18 juin 1980

Direction départementale
de l'équipement (DDE)
Service local des bases aériennes

4. Articulation du projet au regard des plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement

(1) SCOT

cf. chapitre C.1.1.2

(2) PLH

Le projet ne prévoit pas la réalisation de logements et n'est donc pas soumis aux dispositions d'un Programme Local de l'Habitat.

(3) PDU

sans objet (pas de PDU sur le territoire communautaire – cf. SCOT)

(4) SDAGE et SAGE

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux "Rhône Méditerranée", est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021. Le SDAGE définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

Les orientations du SDAGE répondent aux grands enjeux pour l'eau du bassin Rhône-Méditerranée ; ces grands enjeux sont :

- de s'adapter au changement climatique ; il s'agit de la principale avancée de ce nouveau SDAGE, traduite dans une nouvelle orientation fondamentale ;
- d'assurer le retour à l'équilibre quantitatif dans 82 bassins versants et masses d'eau souterraine ;
- de restaurer la qualité de 269 captages d'eau potable prioritaires pour protéger notre santé ;
- de lutter contre l'imperméabilisation des sols (pour chaque m² nouvellement bétonné, 1,5 m² désimperméabilisé) ;
- de restaurer 300 km de cours d'eau en intégrant la prévention des inondations ;
- de compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200 % de la surface détruite ;
- de préserver le littoral méditerranéen.

Le projet respecte bien les enjeux et les orientations fondamentales du SDAGE.

Le projet respecte également les orientations du **contrat de bassin versant de l'Étang de l'Or** signé le 1^{er} juillet 2015 et valant Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le contrat du Bassin de l'Or rassemble 120 actions qui se déclinent en plus de 350 opérations à mettre en œuvre par une soixantaine de porteurs de projets. Elles sont organisées en 5 volets thématiques :

- l'amélioration de la qualité de l'eau,
- la gestion quantitative de la ressource en eau,
- le risque inondation,
- les milieux aquatiques et humides et leur fonction de biodiversité,
- le mode de gouvernance pour une gestion durable de l'eau et la biodiversité.

(5) SRCAE

Le projet respecte les orientations du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie approuvé par la Région et par l'État respectivement en session plénière du Conseil Régional en date du 19 avril 2013 et par arrêté préfectoral en date du 24 avril 2013.

Prévu par la loi Grenelle 2, le SRCAE a pour objet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande d'énergie, de développement des énergies renouvelables, de qualité de l'air et d'adaptation aux changements climatiques.

Le SRCAE définit 12 orientations issues de la concertation régionale :

- 1) préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique,
- 2) promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air,
- 3) renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes,
- 4) favoriser le report modal vers la mer, le rail et le fluvial pour le transport de marchandises,
- 5) adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain
- 6) développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires,
- 7) la transition climatique et énergétique : une opportunité pour la compétitivité des entreprises et des territoires,
- 8) préserver la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique,
- 9) favoriser la mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air,
- 10) vers une exemplarité de l'État et des collectivités territoriales,
- 11) développer la recherche et l'innovation dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie,
- 12) animer, communiquer et informer pour une prise de conscience collective et partagée.

Ces orientations doivent permettre d'atteindre les objectifs retenus dans le SRCAE, à savoir :

- réduire les consommations d'énergie de 9 % par rapport au scénario tendanciel à l'horizon 2020 (ce qui correspond à un retour au niveau de consommations de 2005) et de 44 % à l'horizon 2050 ;
- assurer une production d'énergies renouvelables représentant 29 % de la consommation énergétique finale à l'horizon 2020 et 71 % à l'horizon 2050 ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990 d'environ 34 % en 2020 et 64 % en 2050 ;
- réduire les émissions de polluants atmosphériques entre 2007 et 2020 de 44 % pour les oxydes d'azote, de 24 % pour les particules, de 75 % pour le benzène, de 31 % pour les composés organiques volatils ;
- définir une stratégie d'adaptation aux effets attendus du changement climatique.

(6) SRCE

sans objet (Schéma Régional de Cohérence Écologique en cours d'élaboration)

(7) SRADDT

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2009. Ce document expose la vision prospective du territoire régional à l'horizon 2030.

Les enjeux clefs pour l'avenir du Languedoc-Roussillon résident dans le croisement de ces controverses :

- comment concilier attractivité et préservation de la biodiversité ?
- comment concilier croissance économique et développement social ?
- comment concilier cohésion des territoires et compétitivité de la région ?

Pour répondre à ces enjeux et aux incertitudes du futur, la Région se donne trois paris d'avenir :

- le pari de l'accueil démographique (+ 500 000 à 800 000 habitants d'ici 2030),
- le pari de la mobilité,
- le pari de l'ouverture et du rayonnement à l'échelle méditerranéenne.

Le projet respecte bien les orientations du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.

(8) PPRI

La commune de Manguio-Carnon est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par A.P. en date du 16 mars 2001.

Le projet d'extension de la zone 1AUE2 se situe en dehors des zones inondables définies par la PPRI.

2. Incidences du projet d'extension de la zone 1AUE2

Ces incidences sont spécifiquement liées à l'urbanisation de la nouvelle zone 1AUE2 avec son extension de 2,2 hectares lieu-dit "La Mougère".

1. Incidences sur les milieux naturels et sur la biodiversité

(1) État initial de l'environnement du site

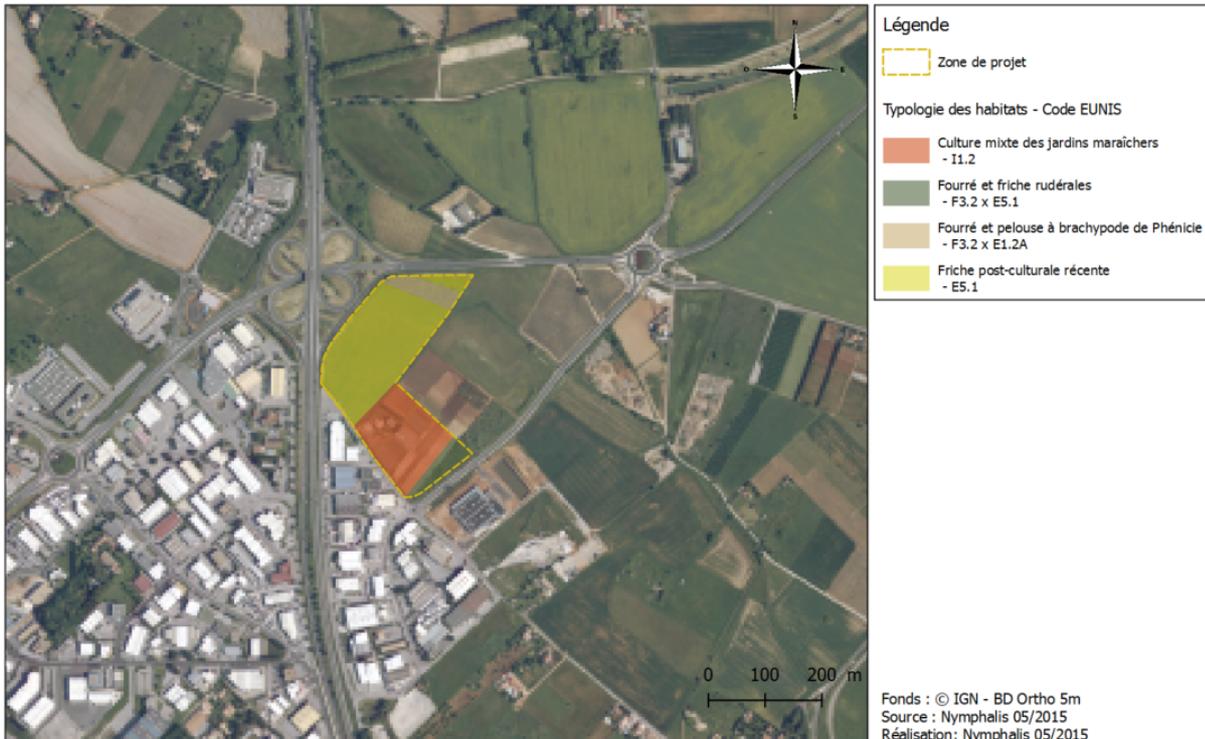
Un diagnostic écologique a été réalisé sur le site au printemps 2015 par le bureau d'étude NYMPHALIS (cf. document ci-joint annexé). D'après cette étude :

- les habitats naturels présents sur le site (zone de projet) sont dans un état de conservation dégradé ou altéré et représentent un enjeu écologique faible ;
- les espèces végétales relevées sur le site (97 espèces) sont toutes des espèces communes et non menacées ;
- aucune espèce patrimoniale d'invertébrés ou de mammifères n'a été observée sur la zone de projet ;
- les seules espèces patrimoniales potentiellement présentes aux alentours de la zone de projet sont l'**Outarde canepetière** (habitat potentiel de reproduction situé à l'Est de la zone de projet), le **Triton palmé** (habitat de reproduction situé sur un fossé au Nord-Est de la zone de projet) et le **Steps strié** (présence potentielle dans les fourrés et dans la pelouse à Brachypode de Phénicie présents sur une petite surface au Nord de la zone de projet) ;
- le site ne constitue ni un réservoir biologique ni un corridor de déplacement et ne participe aucunement aux fonctionnalités écologiques des milieux naturels environnants.



Expertise écologique du secteur de la Mougère - Mauguio

Cartographie des habitats naturels



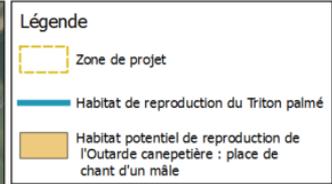
(2) Incidences sur les habitats naturels et sur la faune et la flore du site

Les incidences du projet d'extension de la zone 1AUE2 sur les habitats naturels et sur la faune et la flore du site seront très limitées. Des mesures de réduction des incidences sont néanmoins proposées (adaptation du calendrier des travaux).



Expertise écologique du secteur de la Mougère - Mauguio

Cartographie des habitats d'espèces



Fonds : © IGN - BD Ortho 5m
 Source : Nymphalis 05/2015
 Réalisation : Nymphalis 05/2015

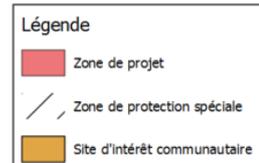
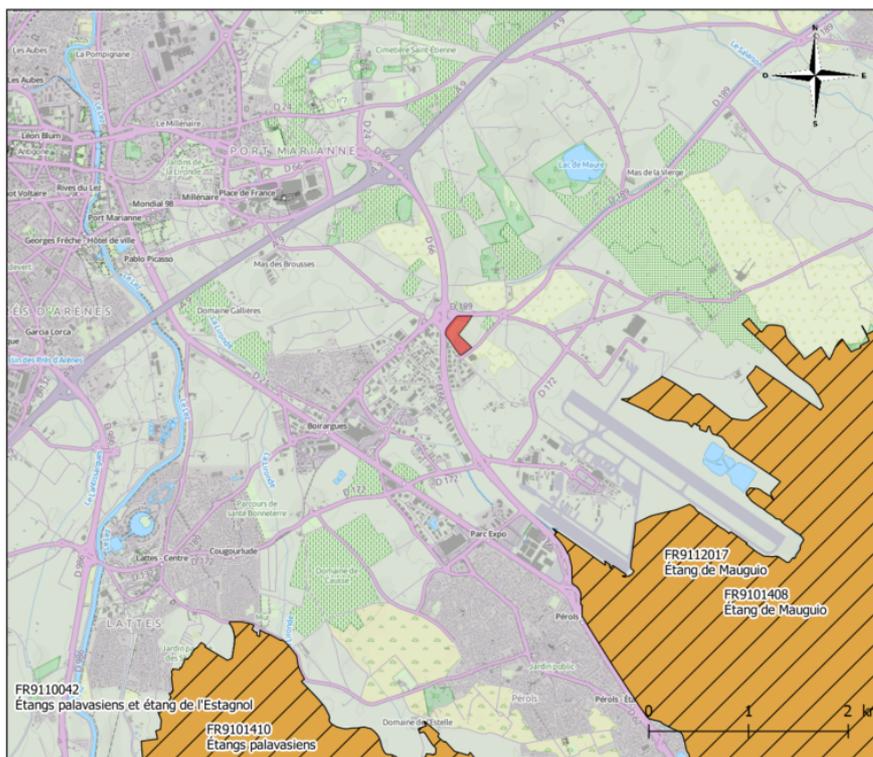
(3) Incidences sur les sites NATURA 2000

cf. formulaire d'évaluation simplifiée des incidences NATURA 2000 ci-joint



Expertise écologique du secteur de la Mougère - Mauguio

Localisation des sites Natura 2000



Fonds : © les contributeurs d'OpenStreetMap
 Source : INPN
 Réalisation : Nymphalis 05/2015

La nouvelle zone 1AUE2 se situe à proximité de deux sites NATURA 2000 :

- le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR9101408 "Étang de Mauguio",
- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9112017 "Étang de Mauguio".

Le bureau d'études NATURALIA a été missionné pour réaliser une évaluation des incidences du projet de révision allégée du PLU sur ces sites NATURA 2000, conformément à l'article R.414-21 du code de l'environnement.

En conclusion de l'étude d'évaluation des incidences, il apparaît qu'aucune incidence significative n'est à prévoir sur les habitats ou les espèces ayant justifiés la désignation des sites NATURA 2000 SIC "Étang de Mauguio" et ZPS "Étang de Mauguio". En effet, les habitats identifiés sur la zone d'étude sont d'une faible diversité et ne présentent pas de continuité avec ceux mentionnés dans le site NATURA 2000. Ainsi, le projet n'aura pas d'incidences sur les habitats d'intérêt communautaire cités dans le SIC "Étang de Mauguio".

D'autre part, les espèces faunistiques citées dans les sites NATURA 2000 SIC "Étang de Mauguio" et ZPS "Étang de Mauguio" ne sont pas retrouvées dans la zone de projet et ne sont pas susceptibles de s'y retrouver. Seules trois espèces de la ZPS sont susceptibles d'être retrouvées sur la zone d'étude (aux alentours de la zone de projet) en alimentation : le Rollier d'Europe, la Mouette mélanocéphale et l'Outarde canepetière ; la proximité des infrastructures rend la zone de projet très peu favorable pour la reproduction de l'Outarde canepetière, seule espèce de la ZPS qui trouve sur le secteur étudié un habitat compatible avec sa reproduction.

Les autres espèces concernées par la ZPS sont liées à des milieux aquatiques et/ou humides non représentés sur la zone de projet.

Enfin, les sites NATURA 2000 sont situés à 1,5 kilomètre de la zone de projet ; **aucune dégradation directe des habitats NATURA 2000 concernés n'est donc à attendre.**

(4) Mesures de réduction des incidences du projet sur les milieux naturels du site et sur la biodiversité

Le calendrier des travaux d'extension de la ZAE de Fréjorgues Est sera centré sur la période la moins sensible pour la faune locale, et plus particulièrement pour les trois espèces patrimoniales potentiellement présentes sur le site. Ainsi, la période d'avril à août sera évitée. Les travaux de libération des emprises seront réalisés préférentiellement pendant la période froide, c'est à dire de novembre à mi-mars.

(5) Mise en place d'un dispositif de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative des impacts de l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur. Étant donné les impacts globalement faibles sur le secteur de la Mougère, seuls quelques indicateurs de suivi sont proposés ; ils sont présentés dans le tableau suivant.

Impact suivi	Indicateur	Définition	Fréquence	Source
Effet sur les populations d'amphibien	Présence du cortège initial d'amphibien	Suivi des crapauds et des tritons au sein des fossés affluents du Nègue-Cats	Bisannuelle pendant 10 ans	Bureau d'études naturalistes ou Association de conservation de la nature
Augmentation des effectifs des espèces floristiques invasives	Evolution du cortège d'espèces invasives	Suivi spécifique et quantitatif de la flore invasive	Tous les ans pendant 5 ans	
Effet sur l'Outarde canepetière	Présence de mâles d'Outarde à proximité	Suivi de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur proche des grandes populations de l'aéroport de Fréjorgues	Tous les ans pendant 5 ans	

(6) *Résumé non technique*

Dans le cadre de la révision allégée de son PLU sur le secteur de la Mougère Fréjorgues-Est II, la Mairie de Mauguio a mandaté le bureau NYMPHALIS afin de réaliser un diagnostic écologique sur une zone en projet d'ouverture à l'urbanisation.

La zone NP, objet de la révision allégée, a une superficie de 2,2 hectares à laquelle s'ajoute la zone 1AUE2 existante qui a également fait l'objet de ce diagnostic, portant la superficie totale de la zone étudiée à 5,7 hectares.

Plusieurs journées de prospections ont été mises en place pour la réalisation de ce diagnostic. Elles ont été menées par deux experts naturalistes entre mai et juin 2015 afin de relever le maximum d'enjeux effectifs pour les habitats naturels, la flore et la faune.

Les enjeux de la zone à l'étude sont globalement faibles, néanmoins, trois espèces à enjeu local modéré ont pu être recensées ou jugées fortement potentielles : le lézard Seps strié (*Chalcides striatus*) potentiellement présent, l'Outarde canepetière (*Tetrax tetrax*) et le Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*) avérés au sein de la zone d'étude. D'autres espèces patrimoniales ont pu être relevées comme le Triton palmé, espèce qui possède une zone de reproduction proche des parcelles à l'étude.

Néanmoins, l'état de conservation des habitats est majoritairement altéré voire dégradé.

Ainsi, les impacts potentiels de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur seront globalement faibles.

2. Incidences sur les espaces agricoles

Les parcelles DK187, DK189 et DK191 ne font l'objet d'aucune activité agricole (friches post-culturelles récentes). Seule une partie de la zone 1AUE2 est encore cultivée (cultures maraîchères).

Les parcelles situées à l'Est de la zone 1AUE2 (en zone agricole A1 du PLU) sont partiellement cultivées (cultures mixtes des jardins maraîchers sur la parcelle DK92). Les autres terrains sont en friches.

Dans ce contexte, les incidences du projet sur les espaces agricoles sont très limitées ; seule une partie négligeable de la Surface Agricole Utile communale sera impactée par l'urbanisation de la zone 1AUE2 et par l'aménagement du parc paysager et des espaces de rétention des eaux pluviales ; ces aménagements sont prévus en zone A1 sur les parcelles DK91, DK92 et DK331.

3. Incidences sur le paysage

Les incidences du projet sur le paysage seront notables. En effet, en situation actuelle, le site de la zone 1AUE2 est naturel et donc les vues depuis les RD66 et RD189 notamment sont dégagées et ouvertes sur le paysage lointain (vues lointaines vers le Sud et vers l'Est en particulier).

Les effets sur le paysage seront donc induits par l'urbanisation du site et par l'apparition de volumes bâtis :

- fermeture des vues et rapprochement du front bâti depuis les routes départementales RD66 et RD189 et depuis la rue du Salaison,
- disparition d'un espace naturel.

Le projet aura donc pour effet de modifier les séquences visuelles depuis les deux principaux axes de communication, la RD66 (axe majeur de transit entre Montpellier et le littoral) et la RD189 (liaison principale entre Mauguio et Lattes). À noter que ces deux axes routiers sont très fréquentés.

Ces incidences paysagères peuvent toutefois être atténuées au regard notamment :

Ila. rapport de présentation additif

- de l'occupation actuelle du site (nombreuses friches, végétation rudérale et broussailles peu valorisantes, présence de délaissés routiers et de nombreux panneaux publicitaires, etc),
- de l'environnement proche qui est déjà très urbanisé (ZAE de Fréjorgues Est),
- des mesures d'intégration paysagère qui seront imposées dans le cadre du projet (cf. orientations d'aménagement – chapitre A.3).

• Séquences paysagères en situation actuelle

Les séquences paysagères depuis la RD66 sont illustrées par les photographies suivantes (source : Google Earth Street View) :



vue sens Montpellier > littoral (après l'échangeur)

Le site de la nouvelle zone 1AUE2 est visible sur la gauche, partiellement masqué par la végétation de pins de l'échangeur.



vue sens Montpellier > littoral (après l'échangeur)

Le site de la nouvelle zone 1AUE2 s'ouvre complètement sur la gauche (perceptions lointaines vers la plaine agricole et vers l'aéroport).



vue sens littoral > Montpellier (avant l'échangeur)

Le site de la nouvelle zone 1AUE2 est partiellement et rapidement visible sur la droite après le passage au droit des derniers bâtiments d'activités.



vue sens littoral > Mauguio (sur la bretelle vers la RD189)

Le site de la nouvelle zone 1AUE2 est entièrement visible sur la droite (perceptions lointaines vers la plaine agricole).

C'est dans le sens Nord > Sud, depuis la RD66, que le site de la zone 1AUE2 est le plus visible, en particulier sa façade Nord-Est qui donne sur la bretelle de l'échangeur.

Les séquences paysagères depuis la RD189 sont illustrées par les photographies suivantes (source : Google Earth Street View) :

Ila. rapport de présentation additif



vue sens Mauguio > Lattes

Le site de la nouvelle zone 1AUE2 est entièrement visible sur la gauche (perceptions lointaines vers la plaine).



vue depuis la bretelle de l'échangeur

Le site de la nouvelle zone 1AUE2 est visible sur la gauche (perceptions plus rapprochées sur la ZAE de Fréjorgues).

C'est dans le sens Est > Ouest, depuis la RD189, que le site de la zone 1AUE2 est le plus visible, en particulier sa façade Nord.

Les séquences paysagères depuis les rues du Rajol et du Salaison sont illustrées par les photographies suivantes (source : Google Earth Street View) :



*vue depuis la rue du Rajol vers l'Ouest
Le site de la nouvelle zone 1AUE2 est entièrement visible (perceptions lointaines et ouvertes).*



*vue depuis la rue du Salaison
Le site de la nouvelle zone 1AUE2 est entièrement visible (perceptions rapprochées).*

En conclusion de l'analyse séquentielle, il apparaît que les façades Nord-Est et Nord de la nouvelle zone 1AUE2 seront fortement perçues dans le paysage depuis les principaux axes de communication (RD66 et RD189). Le projet prévoit donc de traiter avec soin ces deux façades en évitant notamment une trop grande fermeture des vues et en traitant qualitativement le nouveau front bâti.

- Perspectives d'intégration en situation future

Perspective d'intégration volumétrique depuis la RD66 en vue lointaine (source : a+ architecture)



Perspective d'intégration volumétrique depuis la RD66 en vue proche (source : a+ architecture)



4. Incidences sur la voirie et sur le fonctionnement urbain

Le projet d'extension de la ZAE de Fréjorgues Est aura des incidences sur la voirie et sur le fonctionnement urbain du secteur ; ces incidences seront toutefois limitées et concerneront principalement la voirie existante en périphérie de la zone 1AUE2. Ainsi :

- l'accès principal prévu depuis la rue du Salaison sera dimensionné pour répondre aux besoins de la zone et pour satisfaire aux contraintes de sécurité (accès secours notamment) ;
- un accès secondaire est prévu à partir de la rue Rajol ;
- il n'est pas prévu de connexion entre la liaison principale et la liaison secondaire (aménagées en impasse) ;

- l'augmentation du trafic sur les rues du Salaison et du Rajol sera sensible mais n'impactera pas les circulations au niveau du giratoire existant sur la RD189 ; ce giratoire est suffisamment bien dimensionné pour absorber sans trop d'incidences l'augmentation du trafic ;
- il est prévu un aménagement/élargissement de la rue du Salaison et de la rue du Rajol au droit du projet (travaux de requalification déjà engagés par la CAPO).

5. Incidences sur les équipements

L'extension de la zone 1AUE2 s'inscrit dans le cadre du développement de la zone d'activités économiques de Fréjorgues-Est qui se fera en deux temps :

- extension sur le secteur de la Mougère, au Nord de la zone (sur environ 6 hectares) ;
- extension sur le secteur de Vauguières par la réalisation de la ZAC des Portes de l'Aéroport (sur environ 14 hectares).

Localisation du projet de ZAC de Portes de l'Aéroport



La nouvelle zone 1AUE2 de la Mougère prévoit donc une **extension limitée de la ZAE de Fréjorgues Est** ; cette extension représente à peine 5 % de la superficie de la zone 1AUE2 (432 886 m²).

Le potentiel de surfaces de plancher à créer représente environ **35 000 m²** (projet global).

Les incidences de l'urbanisation de la nouvelle zone 1AUE2 sur les équipements existants seront mineures. En effet, l'ensemble des équipements (assainissement, pluvial, AEP, électricité, équipements numériques) existent à proximité de la zone et ont les capacités suffisantes pour répondre aux besoins futurs.

(1) Assainissement

La ZAE de Fréjorgues est aujourd'hui raccordée à la **station d'épuration intercommunale "MAERA"**. Une convention de raccordement à la station d'épuration "MAERA" des secteurs de Carnon-plage, Figuières, Vauguières et aéroport a en effet été signée entre la Communauté d'Agglomération de Montpellier (aujourd'hui Montpellier-Méditerranée-Métropole) et la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

"MAERA" est l'aboutissement du projet de modernisation et d'extension de l'ancienne station d'épuration dite "de la Céreirède" avec création d'un émissaire de rejet en mer.

La station a été dimensionnée pour traiter les effluents de l'ensemble des communes raccordées jusqu'à l'horizon 2015/2020.

Les caractéristiques principales des ouvrages sont les suivantes :

- capacité de la station : **470 000 équivalents-habitants**, 28 000 kg/j DBO5,
- normes de rejet européennes pour zones normales,
- bassins tampons, de régulation de débit et de stockage des premières eaux de pluies,
- doublement de capacité du traitement des eaux suivi d'une biofiltration,
- doublement de capacité du traitement des boues avec recours à la digestion thermophile,
- couverture totale des bassins à l'exception des ouvrages de décantation,
- traitement de l'air,
- rejet en mer par un émissaire de 20 Km : 9 Km à terre et 11 Km en mer,
- coût d'objectif total du projet : 150 Millions d'euros hors taxes.

Les travaux de construction de l'émissaire en mer sont réalisés, la mise en service de la station d'épuration est effective depuis l'automne 2005 avec un fonctionnement normal atteint au cours du 1^{er} semestre 2006.

Sur la base des nouvelles capacités d'accueil de la zone 1AUE2, soit environ **400 emplois**, les charges en eaux usées qui sont estimées à **200 EH** (400 x 0,5) sont largement couvertes par les capacités de traitement de la STEP.

(2) Pluvial

L'extension de la zone 1AUE2 sera raccordée au réseau pluvial existant. Un bassin de rétention est prévu dans le cadre du projet global (projet soumis à déclaration au titre de la "loi sur l'eau"), hors périmètre de la zone 1AUE2 (en zone A1).

(3) AEP

La zone de Fréjorgues est alimentée en eau potable par l'usine de Vauguières-le-Bas et par les quatre forages qui lui sont associés.

L'unité de Vauguières-le-Bas a une capacité de production de 680 litres par seconde soit environ 51 000 m³ par jour. Elle permet de répondre aux besoins de la population permanente mais également aux besoins saisonniers importants générés par l'afflux de la population estivale notamment à La Grande Motte, à Carnon et à Palavas-Les-Flots.

Sur la base des nouvelles capacités d'accueil de la zone 1AUE2, soit environ **400 emplois**, les besoins en eau potable qui sont estimés à **15 m³/jr** environ (75 l/jr x (400 x 0,5)) sont largement couverts par les capacités de production de l'usine de Vauguières-le-Bas.

D. SUPERFICIE DES ZONES DU PLU ET LEUR ÉVOLUTION

Tableau d'évolution des surfaces par zone

ZONES PLU/POS	PLU 5 ^{ème} modification		PLU 1 ^{ère} révision allégée	
	superficie (ha)	%	superficie (ha)	%
1UA	24,5		24,5	
2UA	12,6		12,6	
1UB	40,1		40,1	
2UB	31,9		31,9	
UC	35,6		35,6	
UD	228,4		228,4	
UE	95,3		95,3	
UF	377,7		377,7	
UL	8,1		8,1	
UP	25,3		25,3	
total zones U	879,5	11,4	879,5	11,4
1AUA	18,3		18,3	
1AUE	63,0		65,2	
1AUL	25,6		25,6	
1AUH	33,0		33,0	
total zones AU "non bloquées"	139,9	1,8	142,1	1,8
AU	63,3		63,3	
AUF	10,1		10,1	
total zones AU "bloquées"	73,4	1,0	73,4	1,0
total zones AU	213,8	2,8	215,5	2,8
A	2 359,1	30,6	2 359,1	30,6
NL	3 940,0		3 940,0	
NM	51,3		51,3	
NP	261,9		259,7	
total zones N	4 253,2	55,2	4 251,0	55,2
Espaces boisés classés (EBC)	90,1		90,1	
SUPERFICIE COUVERTE	7 705		100 %	

La révision allégée n'occasionne qu'une évolution mineure dans les surfaces des zones du PLU.