

département de l' **Hérault**



commune de **Mauguio-Carnon**



# > **Plan Local d'Urbanisme**

**Ila.**

**Rapport de présentation additif**

**> modification n° 4**

approuvée par DCM du :

**PLU**

prescrit par DCM du :  
29/04/2002

arrêté par DCM du :  
12/12/2005

approuvé par DCM du :  
17/07/2006



## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>PRÉSENTATION DE LA COMMUNE .....</b>	<b>5</b>
1. Localisation et cadre géographique .....	4
2. Dynamiques sociales et urbaines.....	5
<b>ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME .....</b>	<b>7</b>
<b>A. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>11</b>
<b>B. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES .....</b>	<b>14</b>
1. <i>Justification de la modification.....</i>	<i>14</i>
2. <i>Incidences de la modification.....</i>	<i>16</i>
1. Incidences sur les sites NATURA 2000 .....	16
2. Incidences sur le paysage.....	17
3. Incidences sur les équipements .....	20
<b>C. SUPERFICIE DES ZONES DU POS ET LEUR ÉVOLUTION.....</b>	<b>21</b>



## INTRODUCTION

Conformément à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, la commune de Mauguio-Carnon (département de l'Hérault) a lancé une procédure de modification (la 4<sup>ème</sup>) de son PLU, **Plan Local d'Urbanisme**, approuvé en juillet 2006.

**La présente modification a 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". Cette modification n'affecte en rien les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé.**

Cette modification doit être soumise à **enquête publique** définie par la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le projet de modification est notifié, avant l'enquête publique, aux personnes publiques associées ou consultées : préfet, président de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, président du Conseil Général, président du Conseil Régional, 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 régionale de conchyliculture.

La commune de Mauguio-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 : Mauguio-Carnon, Candillargues, la Grande-Motte, Lansargues, Mudaison, Palavas-les-Flots et Saint-Aunès.

Le présent dossier de modification comprend les pièces suivantes :

- le **PADD** extrait du PLU approuvé de 2006 (pièce I. inchangée) ;
- un **rapport de présentation additif** présentant l'objet de la modification, sa justification et ses incidences sur l'environnement (pièce IIa.) ;
- le **règlement** modifié (pièce III.) accompagné d'**Orientations d'aménagement pour la zone AUF**.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

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 12 000 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 4 000 habitants permanents) et le port de plaisance de Carnon-plage.

*Mauguio : vue aérienne*



### 1. Localisation et cadre géographique

#### • 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 melgorien 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.

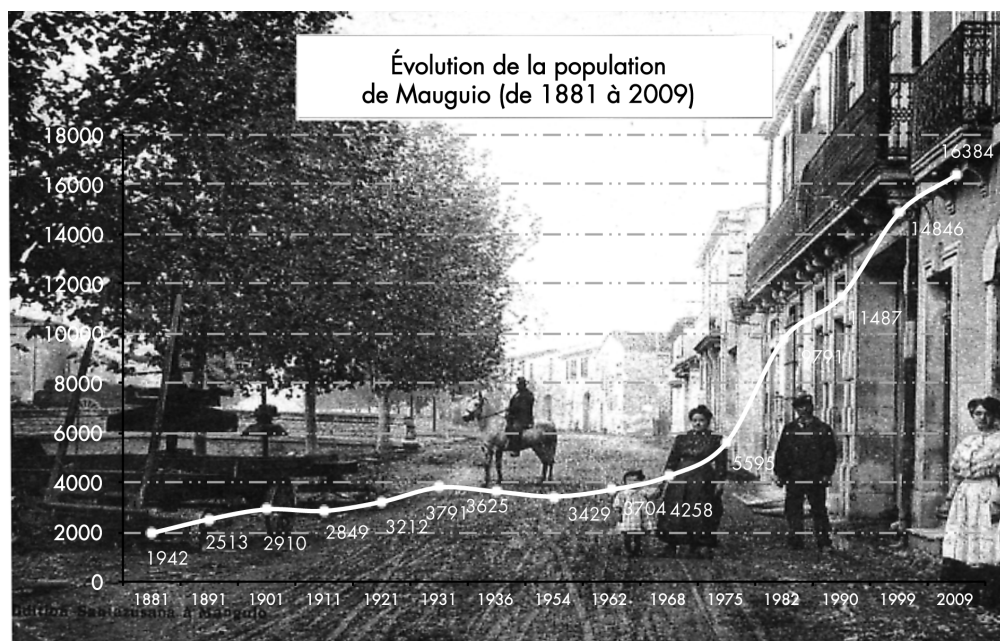
## **2. Dynamiques sociales et urbaines**

- **Population**

**En 2010, Mauguio-Carnon comptait 16 504 habitants**, soit une progression de 11,2 % par rapport au recensement de 1999 (+ 1 % par an). La commune connaît une croissance continue depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> 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 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.

La répartition de la population des ménages selon l'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 40-59 ans.

La commune est également marquée par une forte sédentarisation des ménages ; 5 ans auparavant<sup>1</sup>, les personnes habitaient :

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

#### • Logements

**Mauguio-Carnon comptait 11 114 logements** au dernier recensement INSEE de 2008 dont 65 % de résidences principales et 32 % 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 52,5 % en 2008.

Le parc logements mélorgien 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.

<sup>1</sup> 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.



- **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**" (en cours d'achèvement) 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**" (en cours d'achèvement) 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),
- "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),

## IIa. rapport de présentation additif

- 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 résidante de plus en plus importante.

## ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

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

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** (TGV, 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.

Depuis son approbation en 2006, le PLU a fait l'objet de **trois 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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

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 Blanche" 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 réglementer l'installation des locaux de vente de produits agricoles.

## A. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

La 4<sup>ème</sup> modification du PLU a pour unique objet de **permettre 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"**. Pour cela, il est prévu de modifier le règlement de cette zone ; à savoir que la délimitation ainsi que l'appellation de la zone restent inchangées.

Avant modification, la zone AUF était présentée dans le règlement de la manière suivante :

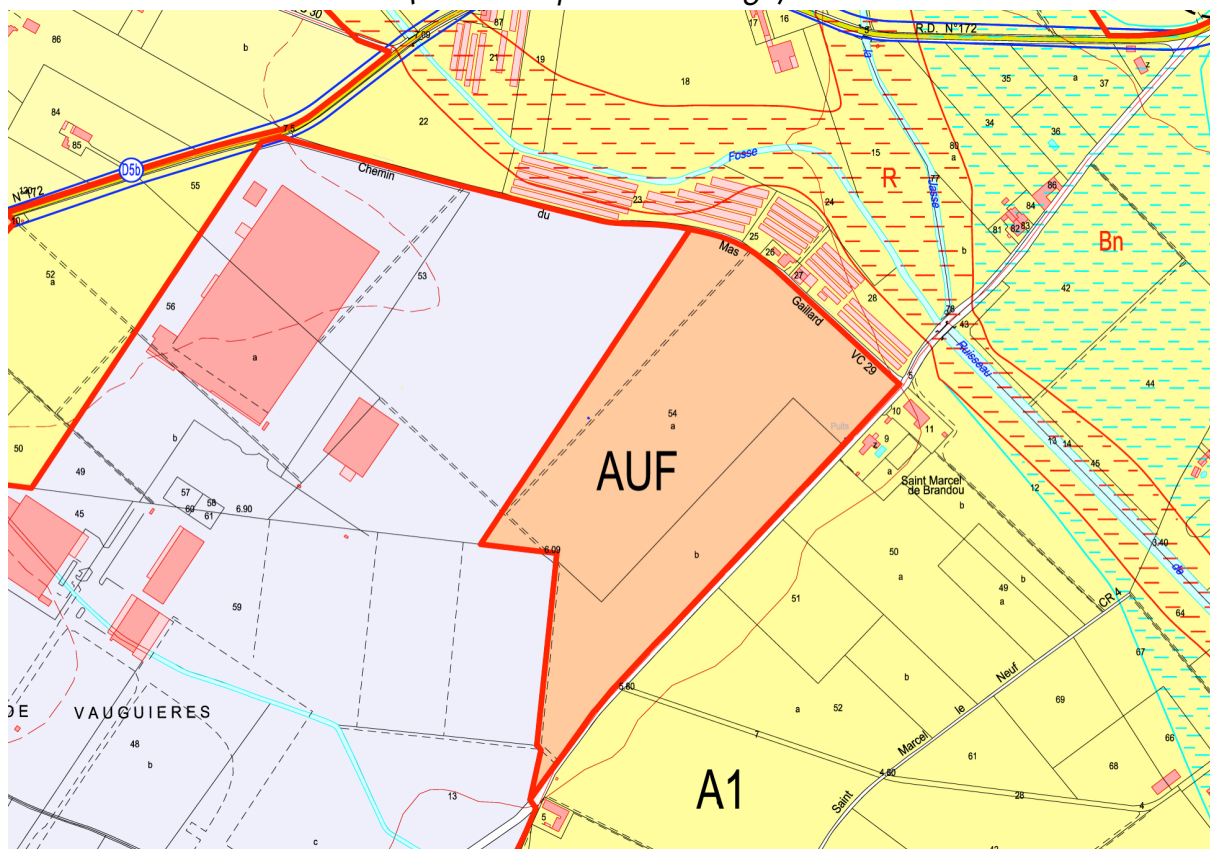
"(...) **Caractère de la zone :**

La zone AUF représente une réserve foncière inconstructible destinée à un développement futur à vocation d'activités économiques et d'équipements liés au secteur aéroportuaire (extension de la zone de fret de l'aérodrome "Montpellier-Méditerranée").

Cette zone actuellement inconstructible ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU emportant approbation d'une ou plusieurs orientations d'aménagement."

Pour cette zone, l'objectif du PLU était de préserver les terrains dans la perspective d'un développement futur du secteur aéroportuaire.

*Localisation de la zone AUF (extrait du plan de zonage)*



La zone AUF se localise dans le secteur de Vauguières, à l'Ouest du territoire communal. Cette zone se situe en limite Nord du périmètre de concession de l'aéroport "Montpellier-Méditerranée".

La surface de la zone AUF est de **10,1 hectares**, parcelle cadastrée **EA54**.

## Ila. rapport de présentation additif

Le règlement avant modification ne permet aucune construction nouvelle (zone à COS nul). Il s'agit donc de modifier l'ensemble des articles de la zone AUF en se basant sur les règles existantes en zone UF ; en effet, la zone AUF se présente bien comme une extension de la zone UF et une cohérence d'ensemble est recherchée. Une fois les équipements réalisés, la zone AUF pourra être englobée dans la zone UF.

Les principales règles applicables à la zone AUF après modification sont les suivantes :

- interdiction des destinations de construction suivantes : habitations, hébergement hôtelier ou para-hôtelier, commerce et exploitations agricoles ou forestières (art. AUF1) ;
- autorisation des destinations de construction suivantes : bureau, artisanat, entrepôts et industrie à condition qu'elles soient directement liées à la fonction aéroportuaire et logistique de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile et nécessaire au fonctionnement et à la vocation de la zone (art. AUF2) ;
- autorisation des constructions et des aménagements dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement global permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente, dans le respect des orientations d'aménagement (art. AUF2).

Comme pour la zone UF (règles identiques) :

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres pour les constructions à destinations de bureaux ou de services et à 15 mètres pour les autres destinations de construction (art. AUF10) ;
- des prescriptions architecturales sont fixées pour les clôtures, l'implantation des bâtiments, les talus et murs de soutènement, la volumétrie des bâtiments, les façades, les enseignes, les matériaux et la polychromie ; ces prescriptions règlent l'aspect extérieur des constructions (art. AUF11) ;
- le coefficient d'occupation des sols (COS) n'est pas réglementé (art. AUF14).

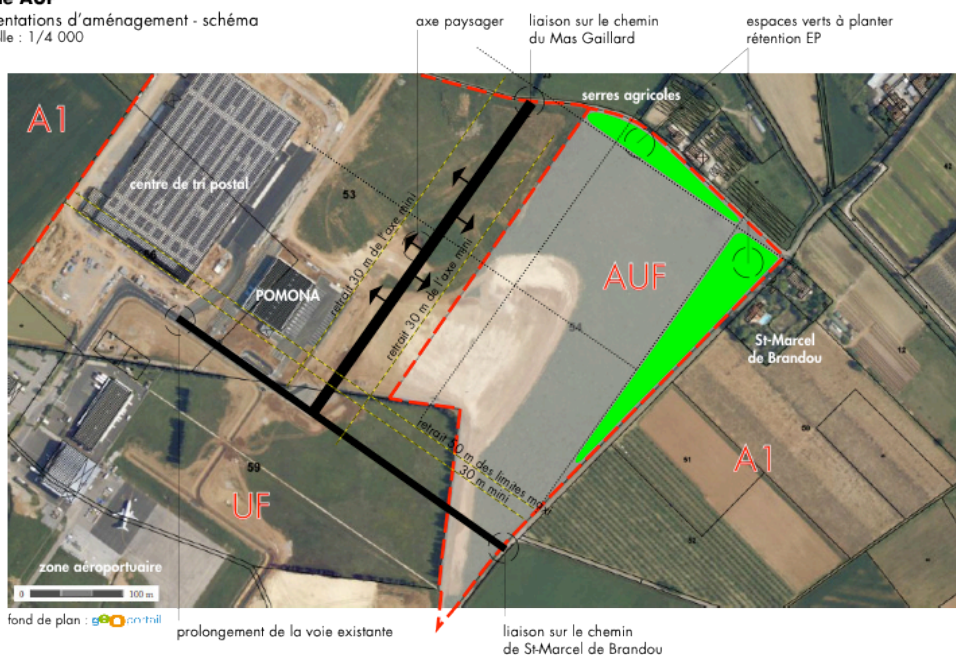
Les Orientations d'aménagement applicables à la zone AUF fixent les règles relatives à :

- l'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (art. AUF6),
- l'EMPRISE AU SOL (art. AUF9),
- les ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (art. AUF13).

## Orientations d'aménagement pour la zone AUF (schéma)

### zone AUF

Orientations d'aménagement - schéma  
échelle : 1/4 000



- limite de zone PLU
- retrait ou alignement de façade à respecter
- orientation de façade à respecter
- espaces verts paysagers / espaces de rétention

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

- voirie interne Sud : retrait imposé de 30 m minimum ou de 50 m maximum à partir des limites d'emprise
- voirie interne Ouest (axe paysager) : retrait minimum de 30 m à partir de l'axe ; une implantation différente peut être autorisée pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 500 m<sup>2</sup>
- autres voies et emprises publiques : retrait minimum de 15 m à partir des limites d'emprise

Des orientations d'aménagement ont été définies pour la zone AUF conformément à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme. Elles précisent les grands principes à respecter dans le cadre de l'urbanisation de la zone (dispositions portant sur l'aménagement uniquement<sup>4</sup>) :

- **desserte et voirie** : un prolongement de la voie interne Sud est prévu vers la zone jusqu'au chemin de Saint-Marcel de Brandou ;
- **implantation des bâtiments** : un alignement est imposé par rapport à la voie interne Sud, en cohérence avec l'alignement des bâtiments existants (centre de tri postal, POMONA) ; des orientations de façades sont également à respecter (axes NE/SO et NO/SE) en cohérence avec les bâtiments voisins et avec l'axe paysager central (prévu en zone UF) ;
- **espaces libres** : des espaces verts paysagers sont prévus en limites Est et Nord de la zone ; ces espaces pourront être dédiés à la rétention des eaux pluviales.

<sup>4</sup> L'article L.123-1-4 précise que les orientations d'aménagement des PLU comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

## B. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES

### 1. Justification de la modification

#### 1. Au regard des orientations du PADD

Une des grandes orientations du PADD du PLU 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 se situe à trois échelles 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 tout en poursuivant un objectif de développement durable et équilibré.

Pour le secteur 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.

#### 2. Au regard des nécessités économiques et des besoins de développement de la plateforme aéroportuaire

- **L'aéroport "Montpellier-Méditerranée", un pôle économique majeur**

L'aéroport "Montpellier-Méditerranée" est classé au 11<sup>ème</sup> rang des aéroports français de métropole en 2012, avec un trafic de plus de 1 288 000 passagers. Il est le premier de la Région Languedoc-Roussillon.

La plateforme est concédée par l'État, principal actionnaire, à la SA AMM qui gère et développe le trafic passagers et fret, les infrastructures ainsi que le domaine public concédé. Ces missions lui sont confiées depuis 2009 et jusqu'en 2038.

Dans ce cadre, environ 80 sociétés regroupant plus de **1 500 emplois** exercent une activité aéronautique (compagnies aériennes, assistants, exploitation, fret, etc) ou extra aéronautique (commerces, services, bureau, logistique, etc), sur les 475 hectares de la concession. **La plateforme peut être considérée comme un outil de développement économique majeur et comme l'un des pôles d'emplois les plus importants en Languedoc-Roussillon.**

Parmi les missions confiées, le développement foncier et l'aménagement font partis des axes stratégiques de développement validé par le Conseil de Surveillance en 2010. Les terrains situés au Nord de la piste principale, partiellement urbanisés, en font partie.

Ainsi, pour conforter son rôle de concessionnaire du domaine public et pour accompagner le développement de son activité économique, il est nécessaire de rendre constructible l'une des dernières parcelles inconstructibles de la concession.

- **La vocation du site et son urbanisation**

Dès 1995, les premières sociétés s'installent dans l'aérogare de fret et ses alentours dont la vocation économique se dessine. Cette vocation à l'urbanisation et au développement économique est reprise dans le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à la mise en comptabilité du POS de Mauguio (dossier daté de juillet 1999 et DUP par arrêté préfectoral n°2001-I-4102 du 11 octobre 2001). Le dossier souligne entre autre l'incompatibilité des activités logistique et fret avec le transport de passagers prenant place au Sud de la piste principale et met en avant **le positionnement idéal du site au Nord de la piste.**



Les terrains concernés par le développement de l'urbanisation portent sur 38 hectares situés au Nord de la piste principale et relié par celle-ci via un taxiway et un parking avion. Les terrains sont tous inclus dans le périmètre de la concession. À ce jour, ils accueillent déjà 7 sociétés sur 14 hectares. La typologie d'activité est fortement orientée transport (camionné et fret aérien), entreposage et services associés.

La parcelle EA54 est l'unique parcelle de la zone AUF et le seul terrain non constructible à ce jour. Elle se situe dans la continuité de la zone UF. Son urbanisation permettra la valorisation cohérente de 18 hectares au sein d'une opération d'aménagement globale et structurée.

## 2. Incidences de la modification

Ces incidences sont spécifiquement liées à l'urbanisation de la zone AUF. Il faut préciser que l'extension de la plateforme aéroportuaire s'inscrit dans le cadre d'un projet global concernant la zone AUF et une partie de la zone UF, sur environ 18 hectares. **Ce projet global est soumis à étude d'impact au titre de la réglementation des ICPE (installations classées).**

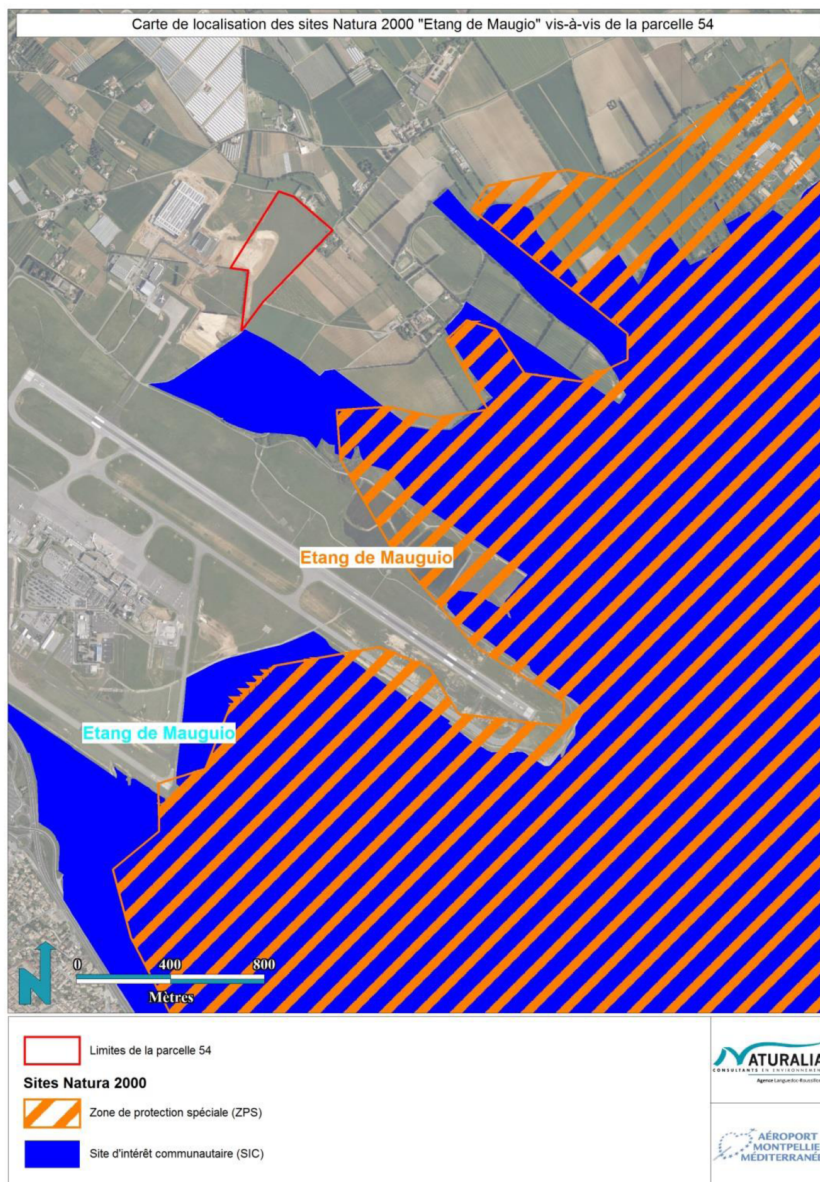
La parcelle EA54 ne fait l'objet d'aucune activité agricole (friche), ni de servitude ou contrainte naturelle particulière. La voirie et les réseaux sont en attente à proximité immédiate de ladite parcelle. Des fouilles archéologiques ont déjà eues lieu sur l'ensemble du périmètre.

### 1. Incidences sur les sites NATURA 2000

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

La zone AUF se situe au contact ou à proximité de deux sites NATURA 2000 :

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



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

En conclusion, aucune incidence significative sur les sites NATURA 2000 concernés du fait de l'éloignement de l'aire d'étude n'est à attendre. De plus, les espèces mentionnées au FSD sont principalement liées aux milieux aquatiques et ne trouvent que très peu d'intérêts pour la parcelle n° 54 (utilisation occasionnelle à des fins alimentaires). Il est de même pour les espèces "terrestres" qui ne trouvent sur cette même parcelle qu'un intérêt alimentaire occasionnel, à l'exception de l'Outarde canepetière. Néanmoins, en raison de l'arrêté du 10 avril 2007 relatif à la prévention du péril animalier sur les aérodromes, la pérennité de l'espèce sur le site n'est pas assurée. Enfin, au regard de la taille de la parcelle et la capacité d'accueil pour ce taxon, les incidences à attendre ne sont pas de nature à remettre en cause la viabilité de la population de la ZPS proche.

## 2. Incidences sur le paysage

Les incidences sur le paysage seront notables puisque actuellement, le site de la zone AUF est naturel et les vues depuis les chemins périphériques (chemin du Mas Gaillard en bordure Nord et chemin de Saint-Marcel de Brandou en bordure Est) sont dégagées et ouvertes sur le paysage lointain. Les effets sur le paysage seront donc induits par l'urbanisation du site :

- fermeture des vues et rapprochement du bâti depuis les chemins et les habitations riveraines (parcelles n° 26 et 27 du Mas Gaillard et parcelles n° 9 et 11 du Mas de Saint-Marcel de Brandou),
- disparition d'un espace naturel.

Ces incidences paysagères peuvent toutefois être modérées au regard notamment :

- de l'occupation actuelle du site (friche) et de son caractère partiellement dégradé (présence d'une zone de dépôts "sauvages"),
- de l'environnement proche qui est déjà urbanisé (zone aéroportuaire, bâtiments existants dans la zone UF),
- des mesures d'intégration paysagère qui sont imposées dans le cadre du projet et notamment **l'aménagement d'un espace tampon paysager sur les franges Nord et Est de la zone** (cf. orientations d'aménagement).

*Vue aérienne sur le site dans son environnement*



L'environnement proche du site de la zone AUF est marqué par la présence :

- de la zone aéroportuaire,
- des hangars de la zone de fret et des bâtiments du centre de tri postal et de POMONA,
- de l'urbanisation des hameaux de Vauguières.

Les photographies suivantes montrent le paysage actuel du site depuis les chemins périphériques.



*vue sur la zone AUF depuis le chemin du Mas Gaillard (angle Nord-Est)*



*vue de la frange Est de la zone depuis St-Marcel de Brandou*



*vue sur la zone AUF depuis le chemin de Saint-Marcel de Brandou (angle Sud-Est)*

### 3. Incidences sur les équipements

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUF entre dans le cadre du développement de la zone aéroportuaire. Il s'agit d'une **extension limitée de la plateforme aéroportuaire** ; elle représente 2,7 % de la superficie de la zone UF. Le potentiel de surfaces de plancher à créer représente environ **60 000 m<sup>2</sup>** (en zone AUF).

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

#### (1) Assainissement

La zone aéroportuaire 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 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 DBO<sub>5</sub>,
- 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<sup>er</sup> semestre 2006.

#### (2) Pluvial

L'extension de la zone aéroportuaire sera raccordée au réseau pluvial existant en zone UF. Plusieurs bassins de rétention sont également prévus dans le cadre du projet global (projet soumis à déclaration au titre de la "loi sur l'eau") dont deux sont prévus dans le périmètre de la zone AUF.

#### (3) AEP

La zone aéroportuaire est alimentée en eau potable par l'usine de Vauguières 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 m<sup>3</sup> 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.

**C. SUPERFICIE DES ZONES DU POS ET LEUR ÉVOLUTION**

Tableau d'évolution des surfaces par zone

ZONES	PLU 3 <sup>ème</sup> modification		PLU 4 <sup>ème</sup> modification	
PLU/POS	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	
<b>total zones U</b>	<b>879,5</b>	<b>11,4</b>	<b>879,5</b>	<b>11,4</b>
1AUA	18,3		18,3	
1AUE	63,0		63,0	
1AUL	25,6		25,6	
1AUH	33,0		33,0	
<b>total zones AU "non bloquées"</b>	<b>139,9</b>	<b>1,8</b>	<b>139,9</b>	<b>1,8</b>
AU	63,3		63,3	
AUF	10,1		10,1	
<b>total zones AU "bloquées"</b>	<b>73,4</b>	<b>1,0</b>	<b>73,4</b>	<b>1,0</b>
<b>total zones AU</b>	<b>213,8</b>	<b>2,8</b>	<b>213,8</b>	<b>2,8</b>
<b>A</b>	<b>2 359,1</b>	<b>30,6</b>	<b>2 359,1</b>	<b>30,6</b>
NL	3 940,0		3 940,0	
NM	51,3		51,3	
NP	261,9		261,9	
<b>total zones N</b>	<b>4 253,2</b>	<b>55,2</b>	<b>4 253,2</b>	<b>55,2</b>
Espaces boisés classés (EBC)	90,1		90,1	
<b>SUPERFICIE COUVERTE</b>	<b>7 705</b>		<b>100 %</b>	

La 4<sup>ème</sup> modification n'occasionne aucune évolution dans les surfaces des zones du PLU.