

Envoyé en préfecture le 30/06/2022

Reçu en préfecture le 30/06/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 034-213401540-20220627-DCM\_79BIS\_22-DE

**L'OR**  
**AMENAGEMENT**  
développeur de projets



# LA FONT DE MAUGUIO



PROJET D'AMÉNAGEMENT URBAIN 2015 - 2030

## Dossier de réalisation de ZAC



## Programme des équipements publics modifié

*Approuvé par délibération du Conseil municipal de la commune de Mauguio*

en date du **27/06/2022**

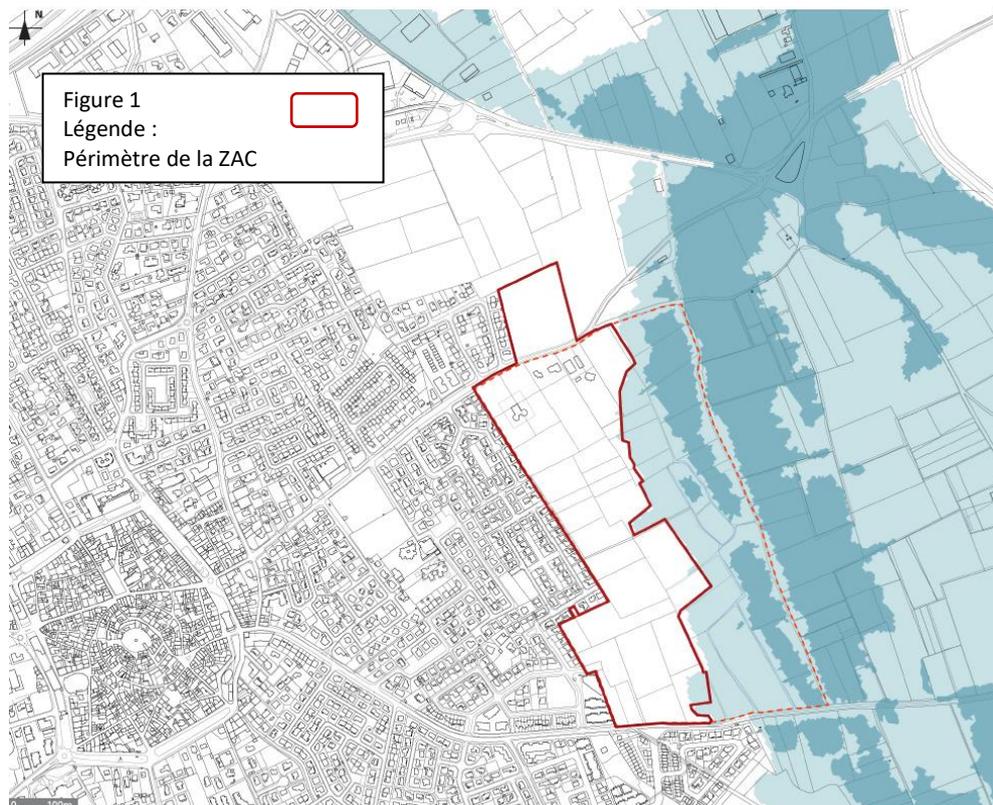
## Sommaire

Introduction.....	3
Principes de prise en charge financière des équipements.....	6
L'organisation générale des espaces publics et la connexion aux espaces publics existants .....	7
Descriptif de la voie principale .....	10
Descriptif de la reprise des voies existantes .....	11
Descriptif des voiries secondaires .....	13
Descriptif des voiries tertiaires.....	15
Descriptif des espaces naturels et paysagers.....	16
Descriptif des équipements pour la gestion des eaux pluviales .....	16
Descriptif de la gestion des eaux usées.....	17
Descriptif des réseaux d'eau potable, d'eau brute et de défense incendie .....	18
Descriptif du réseau électrique .....	18
Descriptif du réseau de télécommunication .....	18
Descriptif de l'éclairage public .....	18
Descriptif du réseau de Gaz.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Descriptif des Points d'Apport Volontaire pour la gestion du tri des Déchets .....	19
Descriptif des équipements publics bâtis : le groupe scolaire .....	20
Répartition des maîtrises d'ouvrage, des prises en charge financières et des propriétés à terme .....	21

## Introduction

Par délibération du 19 décembre 2011, la commune de Manguio-Carnon a décidé la création de la ZAC de la Font de Manguio avant d'en approuver, par délibération du 18 décembre 2017, un dossier de création modificatif pour modification du périmètre.

Par délibération en date du 14 janvier 2013, la commune a concédé la ZAC à la SPLA (depuis devenue SPL) L'Or Aménagement. Cette concession d'aménagement d'une durée initiale de 8 ans a été prorogée et modifiée par quatre avenants successifs. Elle est toujours en cours d'exécution.



La viabilisation et l'aménagement de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de La Font à Manguio nécessite la réalisation d'équipements publics d'infrastructures et de superstructures répondant aux besoins générés par ce nouveau quartier d'habitation : voiries et accessoires, espaces verts, bassins de rétention, réseaux divers... Leur réalisation sera échelonnée dans le temps.

A cet effet, le 11 février 2019, le conseil municipal de la commune de Manguio-Carnon a approuvé, en application de l'article R311-8 du Code de l'Urbanisme, le programme des équipements publics de ZAC.

Ce document identifie ces équipements publics. Lorsqu'il comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics que la collectivité à l'initiative de la création de la ZAC, il fait état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation desdits équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

**Rappel de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme :**

*« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :*

***a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;***

*b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;*

*c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.*

*Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. [...]*

**Rappel de l'article R 311-8 du code de l'urbanisme :**

*« Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, le préfet, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, approuve le programme des équipements publics.*

*L'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale du dossier de réalisation. »*

**Rappel de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme :**

*« Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.*

*Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.*

*Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de conventions de projet urbain partenarial, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.*

*Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. »*

Le programme des équipements publics approuvé le 11 février 2019 prévoyait notamment la réalisation des équipements suivants :

- Un **groupe scolaire**, placé sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune de Mauguio.  
Sur la base des effectifs scolaires alors connus, la commune avait estimé que le besoin généré par le nombre d'enfants attendus de façon prévisionnelle sur la ZAC serait compris entre 150 et 170 enfants en âge d'être scolarisés en maternelle et primaire, ce qui correspondait à environ 6 classes (25 à 28 enfants par classe). Toutefois, elle souhaitait réaliser sur la ZAC un groupe scolaire de 10 classes répondant également aux besoins des enfants des quartiers avoisinants hors ZAC. Conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, le coût du groupe scolaire mis à la charge de l'opération était donc d'environ 60 % (6 classes sur 10).  
En conséquence, le montant de la participation financière de l'opération à la réalisation de ce groupe scolaire avait été fixé à 2 800 K€, ce qui correspondait à environ 60 % du coût global de réalisation de cet équipement, estimé à 4 700 K€ HT (1 770 €/m<sup>2</sup> SDP), le complément (1 900 K€) du financement du groupe scolaire restant à la charge de la collectivité.  
Le programme des équipements publics précisait toutefois que la programmation de cet équipement serait approfondie ultérieurement en fonction des besoins identifiés par la commune, et en fonction de l'évolution de la carte scolaire
- Une alimentation gaz à l'intérieur de la ZAC (génie civil et canalisation), pour les seuls bâtiments collectifs et le groupe scolaire, réalisée par l'aménageur et financée à 100% par l'opération de ZAC.

Les tranches 1 et 2 de la ZAC de la FONT de Mauguio sont en cours de réalisation et les premiers habitants ont emménagé début 2021.

En raison d'une évolution des besoins qui avaient justifié l'inscription des deux équipements ci-dessus cités dans le programme des équipements publics et dont la réalisation n'apparaît plus nécessaire, une actualisation du programme d'équipements publics est devenue nécessaire :

- Concernant le groupe scolaire :  
La dernière analyse des évolutions démographiques et le travail prospectif lié à l'évolution des effectifs scolaires à N+4 réalisés par la commune de Mauguio-Carnon ont permis d'ajuster le besoin en classes dans le 1<sup>er</sup> degré et ont mis en évidence que les autres groupes scolaires de la Commune auraient la capacité d'accueillir les élèves générés par la ZAC ainsi que ceux liés à l'urbanisation du territoire, sans construction d'une école dédiée.  
L'inscription du groupe scolaire au sein du programme d'équipements publics de la ZAC de la Font de Mauguio n'apparaît donc plus justifiée.  
La nouvelle carte scolaire, votée lors du Conseil Municipal du 20.01.2022, devrait permettre d'harmoniser les effectifs sur le territoire liés aux urbanisations actuelles et à venir, afin de maintenir les objectifs de réussite éducative.
- Concernant le réseau gaz :  
La conception environnementale intégrée au sein de la ZAC a pour objectif de tendre vers la sobriété énergétique des bâtiments. La mise en place d'un réseau gaz prévu initialement pour les lots collectifs a été abandonné pour privilégier la mise en place d'énergie durable.

En lieu et place du groupe scolaire, la commune de MAUGUIO-CARNON a identifié le besoin d'une autre construction à destination d'« équipement d'intérêt collectif et services publics » : un gymnase.

Celui-ci permettra de répondre aux besoins d'animation, d'activités sportives et de loisirs des résidents du nouveau quartier et de faire face à des équipements existants proche de la saturation.

En effet, le tissu associatif local composé de plus de 5 000 licenciés est particulièrement dynamique et la commune est d'ores-et-déjà confrontée à des demandes de créneaux d'occupation non satisfaites et à une demande de diversification de l'offre sportive locale. En conséquence, les équipements déjà existants ne permettront pas de répondre aux besoins supplémentaires générés par l'arrivée des nouveaux habitants de la ZAC de la Font de Mauguio.

La construction de ce nouveau gymnase permettra donc de satisfaire non seulement les nouveaux besoins supplémentaires générés par la ZAC de la de la Font de Mauguio elle-même mais aussi, au-delà, aux problématiques et besoins existants déjà identifiés en matière d'équipements sportifs.

Par ailleurs, si l'organisation des espaces publics de la ZAC présentée au programme des équipements publics approuvé en 2019 avait tenu compte de l'intention de réaliser un projet de liaison multimodale assurant une desserte du quartier depuis la RD 189 (cf figure 2 ci-dessous), sa réalisation n'avait pas été intégré eà ce programme. Les études opérées attestent aujourd'hui de son intérêt du point de vue des déplacements et du trafic généré. Cette nouvelle liaison devrait ainsi permettre de compléter le maillage viaire de façon significative.

**En conséquence, le programme des équipements publics de la ZAC de la Font de Mauguio a été modifié afin d'acter de ces ajustements, lesquels ne sont pas substantiels et n'impactent pas les caractéristiques propres de l'opération de ZAC.** Cette modification se fait à périmètre et programme constants.

Le présent programme des équipements publics modifié comprend :

- Les équipements publics d'infrastructure interne au projet et nécessaire à la desserte et à la viabilisation de la ZAC : Réseau viaire, espace public, assainissement, réseaux divers, espaces verts, etc.
- Les équipements publics d'infrastructure externe au projet permettant d'assurer une desserte de la ZAC au Nord vers le secteur de la Louvade : boulevard de liaison multimodale.
- Les équipements publics de superstructure : un gymnase.

Il comporte un descriptif sommaire des équipements à réaliser sur la ZAC, identifie les maîtrises d'ouvrage et la répartition de la prise en charge du financement des différents équipements.

## Principes de prise en charge financière des équipements

La répartition du coût du programme des équipements publics entre l'Aménageur concessionnaire (la SPL l'Or Aménagement), la Ville de Mauguio Carnon, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et le Département de l'Hérault a été établie sur les fondements des divers textes qui régissent les taxes et participations des constructeurs et aménageurs.

Ainsi, compte tenu de l'exonération des constructions de la part communale de la Taxe d'Aménagement (TA) décidée lors de la création de la ZAC, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, il a été mis à la charge de l'opération le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux seuls besoins des futurs habitants et usagers comme le prévoit l'article L 311-4 du code

de l'urbanisme. Ce programme d'équipements répond en outre à la condition de l'article R 331-6 du code de l'urbanisme :

*« Dans les zones d'aménagement concerté, l'exonération [de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement] est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :*

*1° Dans le cas des zones d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine :*

*a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;*

*b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;*

*2° Dans le cas de zones d'aménagement concerté de rénovation urbaine :*

*a) Les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ;*

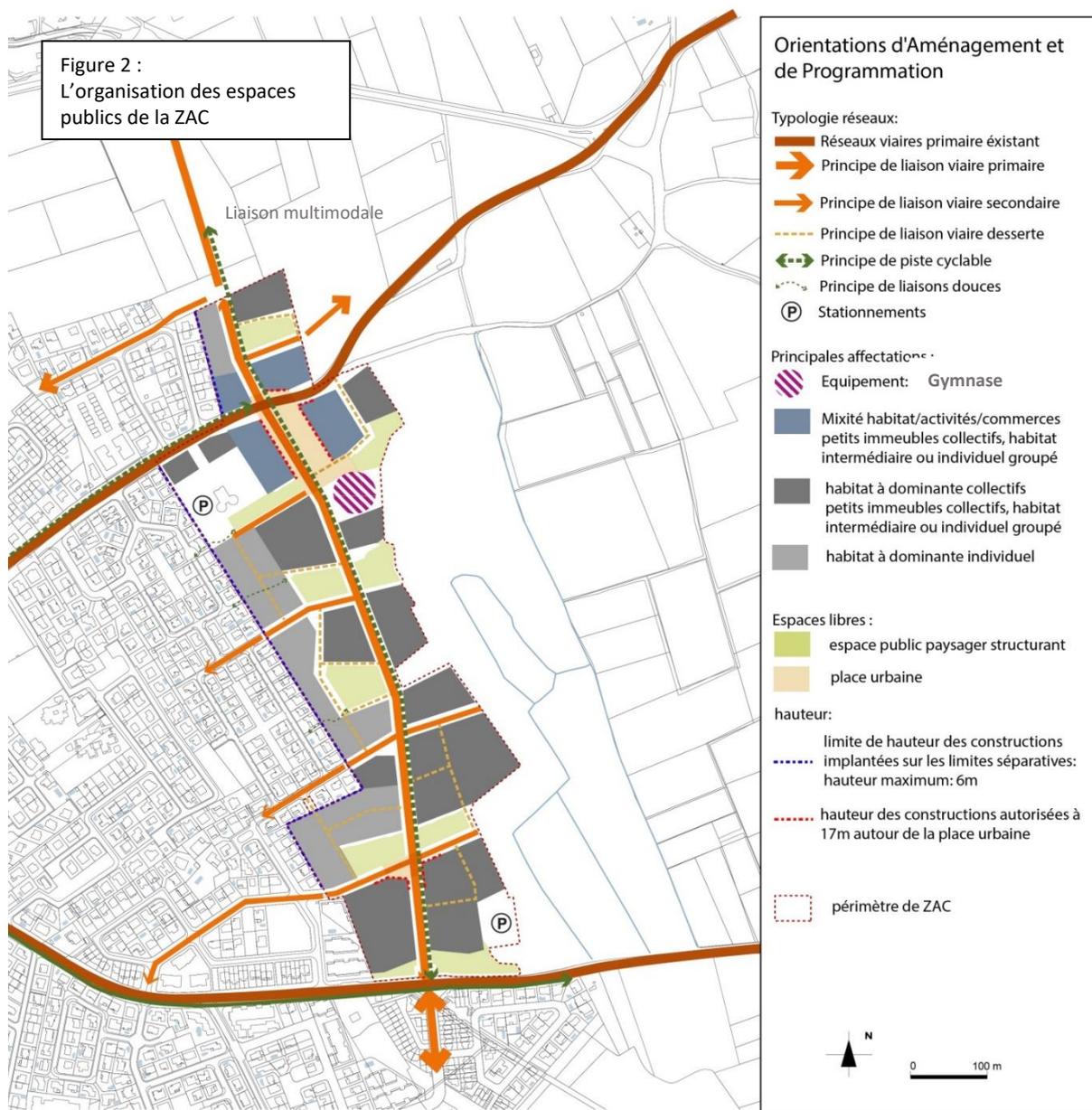
*b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés ».*

Les constructeurs participeront financièrement à la réalisation de ces équipements, via l'acquisition des droits à construire ou des terrains à bâtir, les prix de cession intégrant globalement une quote-part du coût des équipements publics mis à la charge du concessionnaire d'aménagement.

## L'organisation générale des espaces publics et la connexion aux espaces publics existants

La trame des espaces publics prévue par le projet comporte :

- Une voie principale Nord Sud et une place urbaine, à créer dans le périmètre de la ZAC, qui assure la liaison entre l'Avenue Jean Moulin et la Route de Candillargues, et qui complète la structure viaire de liaison interne à la commune ;
- Deux voies principales existantes départementales (Avenue Jean Moulin et Route de Candillargues) à requalifier dans le périmètre de la ZAC. Les travaux sur l'avenue Jean Moulin comporteront notamment un fossé à reprofiler au Nord ;
- Des voies secondaires à créer destinées notamment à être raccordées aux rues existantes vers l'Ouest (Rues des Tournesols, André Ampère, Léon Foucault, Georges Charpak) ;
- Des voies dites tertiaires, servant uniquement à la desserte des îlots de la ZAC ;
- Des circulations douces (piétonnes et cyclables) en général intégrées aux voies principales ou tertiaires mentionnées ci-dessus ;
- Tous les réseaux d'assainissement pluvial et eaux usées, d'eau potable, d'eau brute et de défense incendie, d'électricité, de télécommunications, et d'éclairage public intégrés aux voies principales, secondaires ou tertiaires mentionnées ci-dessus ;
- Des stationnements publics pour les besoins des visiteurs de la ZAC ;
- Des espaces publics paysagers structurants ;
- Des espaces naturels.
- Le boulevard de liaison multimodal au Nord de la ZAC permettant la connexion au secteur de la Louvade



L'aménagement de la trame des espaces publics s'appuiera en partie sur le tracé du réseau viaire déjà existant. L'aménageur prévoit à terme pour l'ensemble de la ZAC, la réalisation des surfaces dédiées aux espaces publics internes au périmètre de ZAC (voiries, trottoirs, place, espaces de circulation douce, naturels, verts et noues végétalisées) sur environ 84 460 m<sup>2</sup>.

Le maillage de la trame viaire à réaliser dans la ZAC est étudié afin de permettre la diffusion des flux de circulation, et le raccordement aux voiries périphériques. L'objectif est d'assurer une certaine continuité avec les zones d'habitation, d'activités et naturelles qui jouxtent la ZAC.

Il y a donc une hiérarchisation entre voirie principale, voiries secondaires et tertiaires.

Figure 3 :  
Plan de localisation et de hiérarchisation des espaces publics internes au périmètre de la ZAC

Légende

-  Voirie principale : 22 250m<sup>2</sup>
-  Voirie secondaire : 14 360m<sup>2</sup>
-  Voirie tertiaire : 16 130m<sup>2</sup>
-  Espace vert/bassin de rétention : 24 180m<sup>2</sup>
-  Reprise voirie hors ZAC : 620m<sup>2</sup>
-  Reprise voirie existante : 6 920m<sup>2</sup>



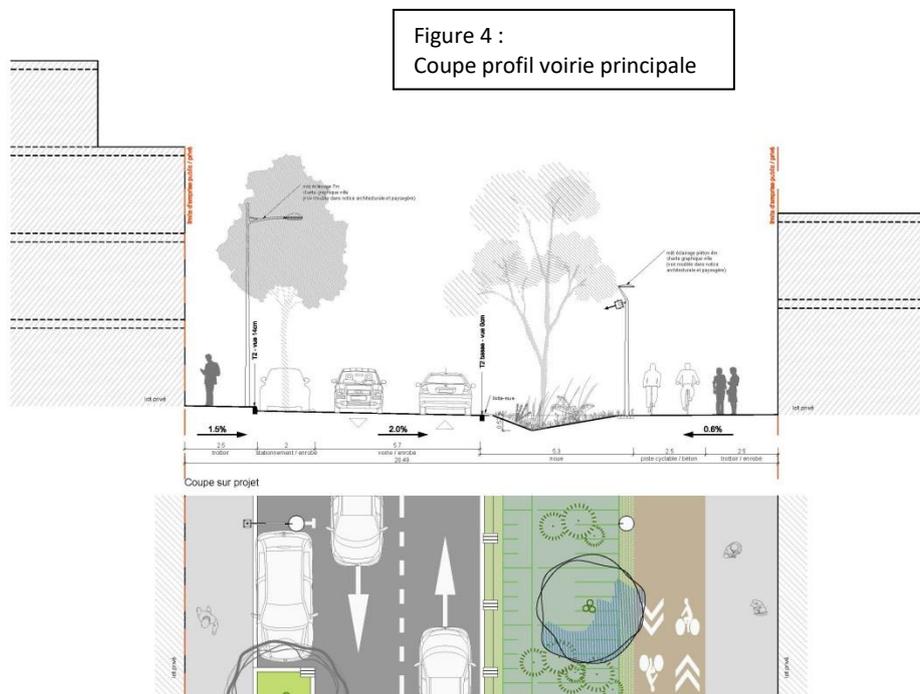
## Descriptif de la voie principale

La voirie principale sera réalisée par l'aménageur. Elle est représentée en rouge sur la figure 3.

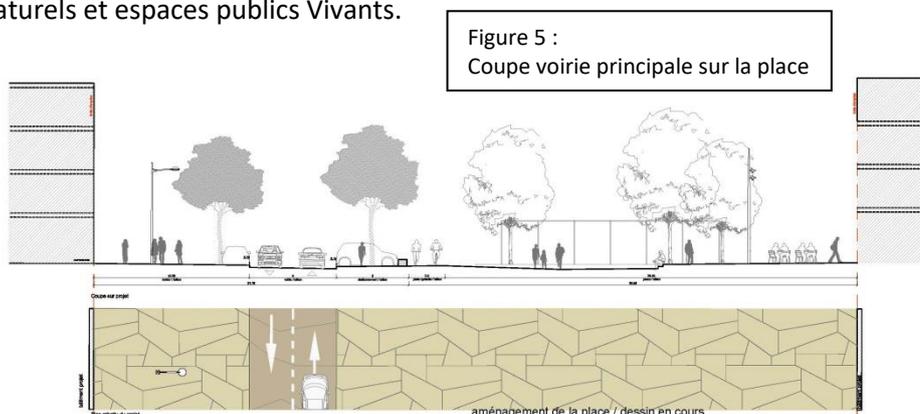
La voirie Principale nord-sud est d'un gabarit de voirie d'environ 20,5 mètres de large et parcourt tout le nouveau quartier du nord au sud. Elle est d'une longueur d'environ 980 mètres linéaires (ml). La chaussée d'environ 5,7 mètres de large va accueillir la desserte bus du quartier. Au croisement avec l'Avenue Jean Moulin, la voie principale comporte la future place du quartier.

Cette voie est animée par deux types d'ambiance :

- entre deux lots habités, elle est de facture très simple: une généreuse noue d'environ 5,3m d'un côté cadre une large promenade d'environ 4,5m de large composée d'une piste cyclable d'environ 2,5m de large et d'un trottoir d'environ 2m de large. L'autre côté de la voie offre des places de stationnement longitudinales et ombragées, et un trottoir d'environ 2m de large.



- À la traversée des espaces naturels et paysagers, comme de la future place, cette voie est traitée en un seul plateau, avec des revêtements différents, pour s'ouvrir sur ces paysages naturels et espaces publics Vivants.



## Descriptif de la reprise des voies existantes

La reprise des voies existantes consiste principalement à requalifier l'avenue Jean Moulin dans le périmètre de la ZAC, consécutivement à la construction des bâtiments qui la longent. Cette reprise nécessite néanmoins la reprise du fossé Nord de cette avenue destinée à la gestion des eaux pluviales de l'opération, et le raccordement avec la route départementale RD24 à la limite du périmètre de la ZAC. Elle implique également un élargissement marginal de la route de Candillargues (RD 172). Ces travaux sont représentés en marron sur la figure 3.

Le Département de l'Hérault est propriétaire de l'assise des routes départementales RD 24 et RD 172. Une convention organisera la maîtrise d'ouvrage opérationnelle et la coordination des travaux à réaliser. Le reprofilage du fossé Nord est en revanche sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Mauguio Carnon. Tous les travaux de VRD sont à la charge de l'aménageur et intégrés dans le bilan de l'opération

**L'Avenue Jean Moulin** traverse le périmètre de la ZAC. Elle représente l'entrée Est de la ville de Mauguio. La création du nouveau quartier de la Font va modifier le périmètre urbain de Mauguio et reconfigurer l'entrée de ville. Cette modification nécessite une reprise de l'Avenue Jean Moulin qui sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage du Département avec la possibilité de transférer la maîtrise d'ouvrage à la Commune de Mauguio – Carnon. Cette dernière pourra déléguer cette maîtrise d'ouvrage à l'Or Aménagement par voie de convention. Sur cet axe existant, il sera créé de nouveaux accès tel que :

- un nouvel accès pour desservir les lots d'habitation ;
- une place urbaine au croisement avec l'axe nord-sud ;
- à l'ouest, un accès commun au surpresseur et au lot de logement situé au sud

L'avenue Jean Moulin sera requalifiée sur l'ensemble de sa largeur d'environ 21 m de façade à façade. Elle comportera la chaussée, des noues végétalisées et plantées d'arbres, des trottoirs, et dans la partie Ouest une piste cyclable et du stationnement.

Figure 6 :  
Coupe avenue Jean Moulin (partie Est)

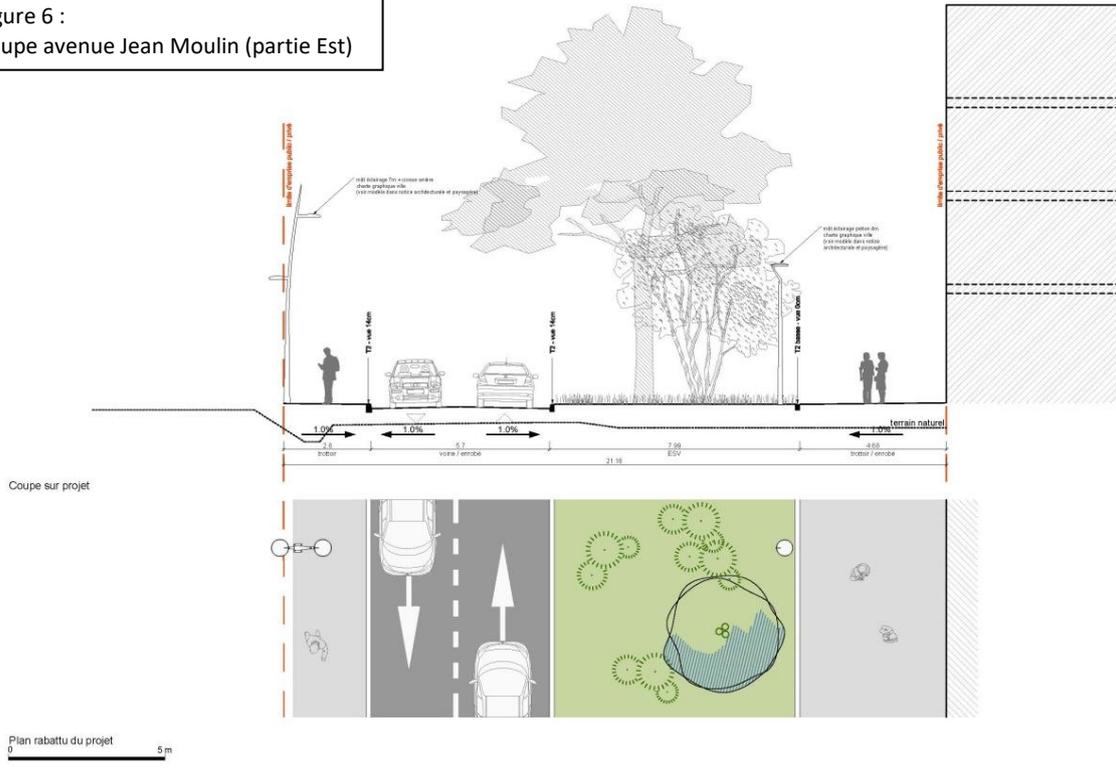


Figure 7 :  
Coupe avenue Jean Moulin (sur la place)

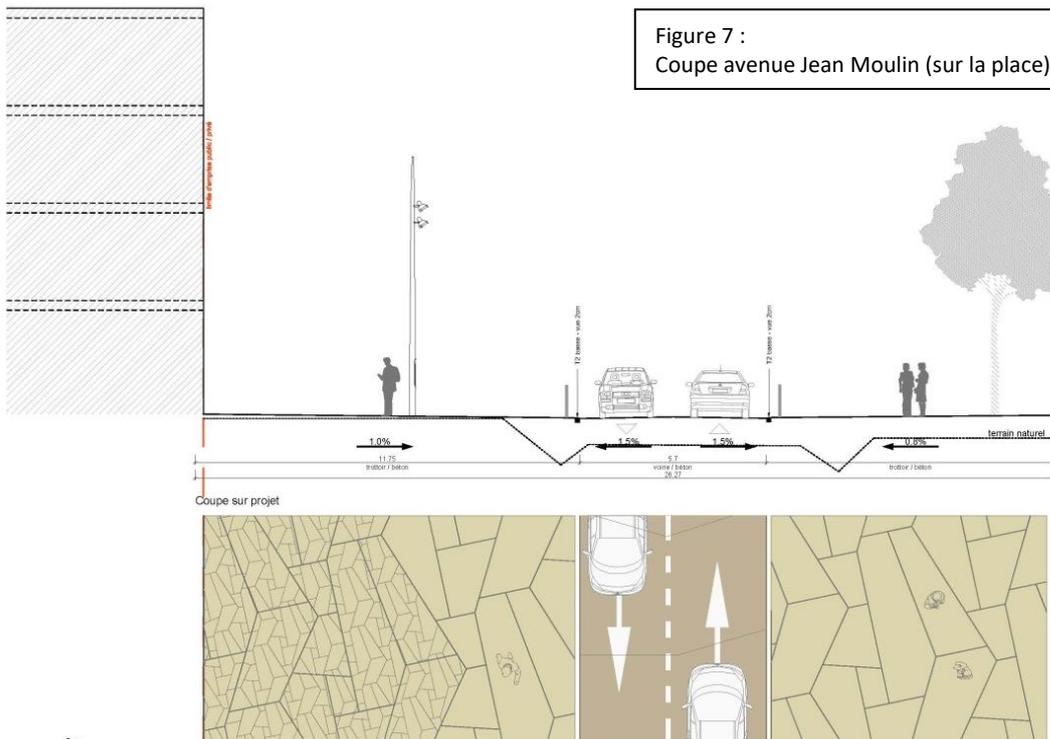
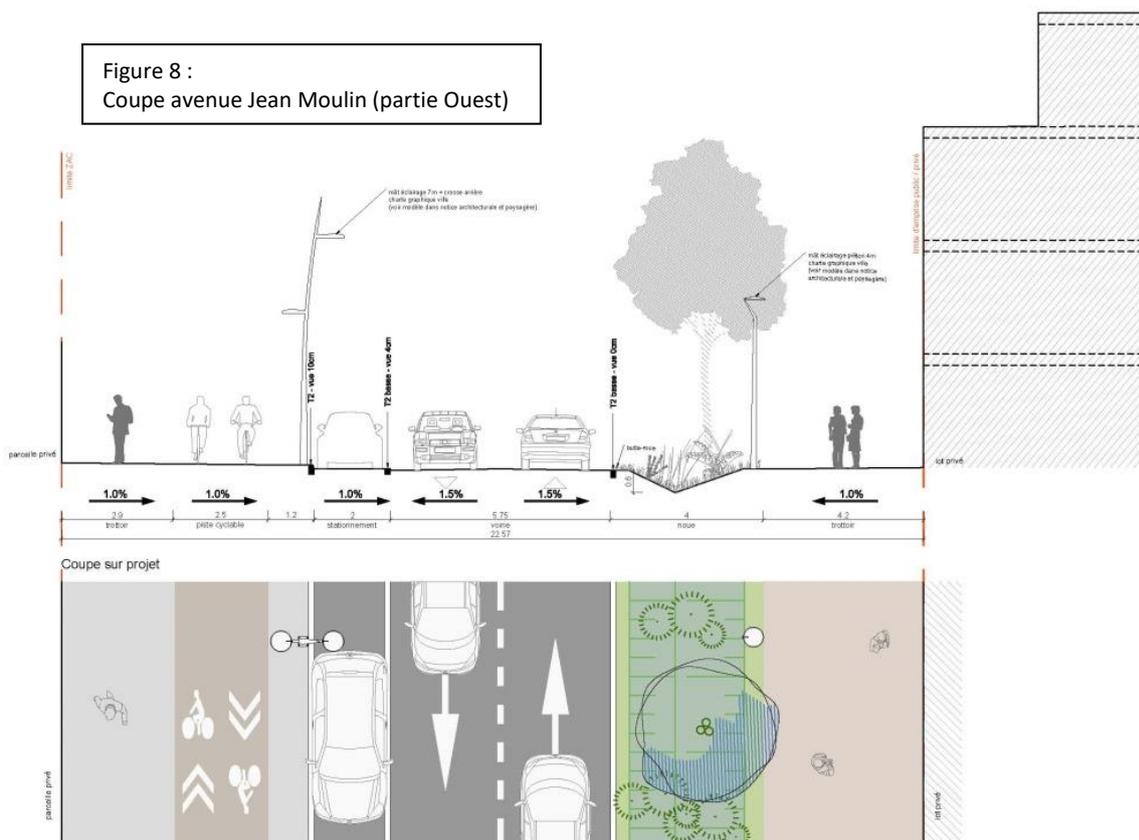


Figure 8 :  
Coupe avenue Jean Moulin (partie Ouest)



Le **reprofilage du fossé Nord** de l'avenue Jean Moulin consiste à créer des ouvrages cadres souterrains destinés à pallier aux débordements du réseau pluvial actuel longeant la RD24, et à rendre compatible l'aménagement avec le projet. Cet ouvrage est exécuté sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Mauguio Carnon.

Il s'agit de deux cadres pluviaux accolés, de dimensions intérieures d'environ 2m de large et 0,75 m de haut, et d'environ 450m de long. Ils seront enterrés et principalement positionnés sous la piste cyclable située au nord de l'Avenue. Ce réseau pluvial collecte l'ensemble des eaux pluviales de l'avenue Jean Moulin depuis le point haut de l'avenue situé au niveau du cimetière.

**Le réaménagement de la route de Candillargues** dans le périmètre de la ZAC, en limite de la voie existante, consiste en une réfection et en la création d'un trottoir élargi d'environ 2 m. Ces travaux se situent dans l'emprise de la route départementale RD 172. Ces travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Département avec la possibilité de transférer la maîtrise d'ouvrage à la Commune de Mauguio – Carnon. Cette dernière pourra déléguer cette maîtrise d'ouvrage à l'Or Aménagement par voie de convention.

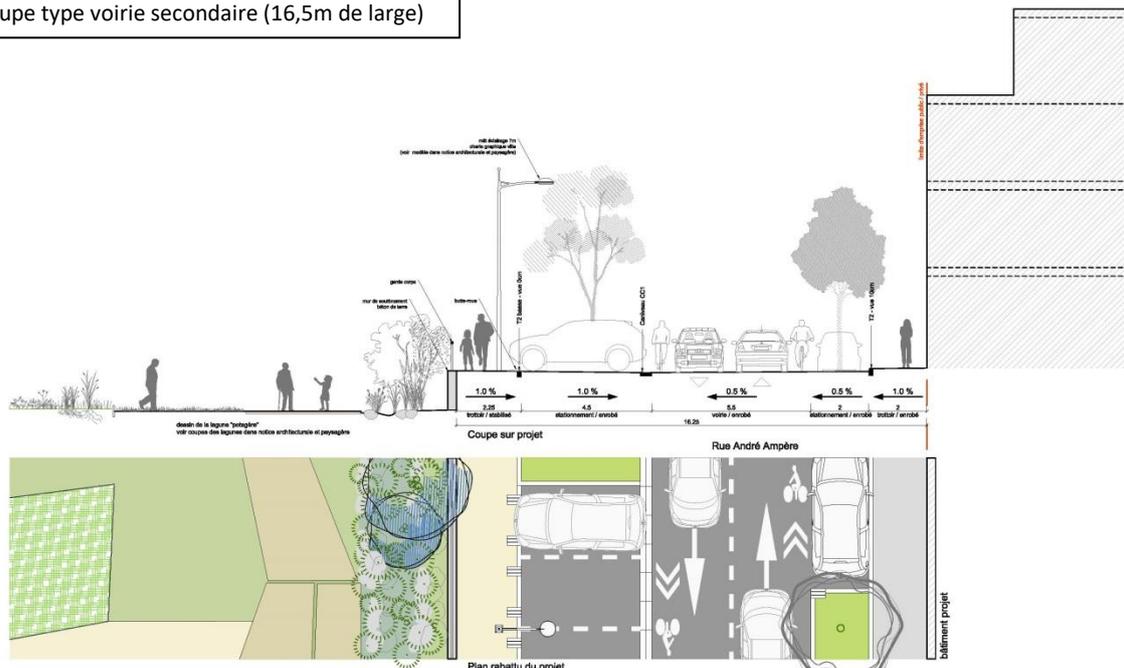
## Descriptif des voiries secondaires

Les voiries secondaires s'inscrivent dans le prolongement du réseau viaire existant et de la voirie principale. Elles permettent de créer des connexions entre le quartier existant et la ZAC de la Font de Mauguio. Elles sont sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

Elles relient le quartier, principalement pavillonnaire situé à l'Ouest, aux jardins et au grand paysage à l'Est. Elles sont de trois typologies différentes :

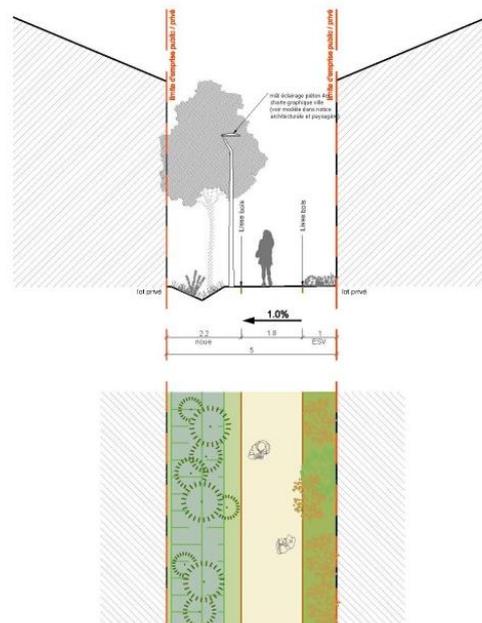
- dans le prolongement des rues existantes : la voirie est au total d'environ 16,5 m de large. Dans un profil «standard», une large noue d'environ 5 mètres accompagnée d'un trottoir d'environ 2 m en enrobé occupe l'un des côtés de la voirie tandis que l'autre côté accueille des places de stationnement en longitudinal entrecoupé de massifs d'arbustes. La chaussée est d'environ 5,5 m. Noues et massifs d'arbustes sont plantés d'arbres de hautes tiges.
- Lorsque ces voies accompagnent un grand espace vert, le trottoir côté jardin s'agrandit pour accueillir des places de stationnement en bataille, et un espace de promenade en stabilisé longeant le jardin de pluie tel un belvédère.

Figure 9 :  
Coupe type voirie secondaire (16,5m de large)



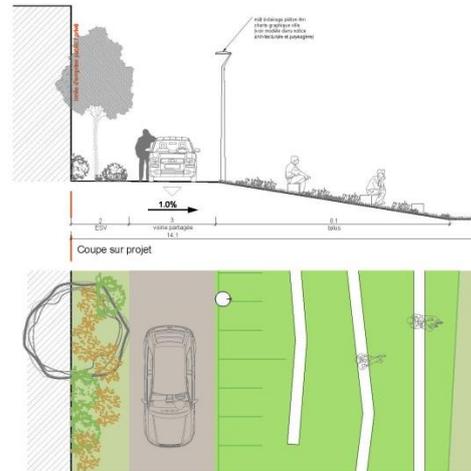
- En prolongement des sentes piétonnes situées à l'intérieur du lotissement à l'Ouest de la ZAC, les voiries secondaires sont prolongées dans la ZAC de la Font, pour garantir une porosité forte entre les quartiers et favoriser les modes doux.

Figure 10 :  
Coupe type voirie secondaire  
en prolongement des sentes piétonnes



Certaines de ses sentes piétonnes se transforment en voirie de dessertes résidentielles pour les maisons individuelles le long des jardins. Ces voiries sont des espaces partagés d'environ 3 m de larges, traités en béton.

Figure 11 :  
 Coupe type voirie secondaire  
 en dessertes résidentielles  
 le long des jardins

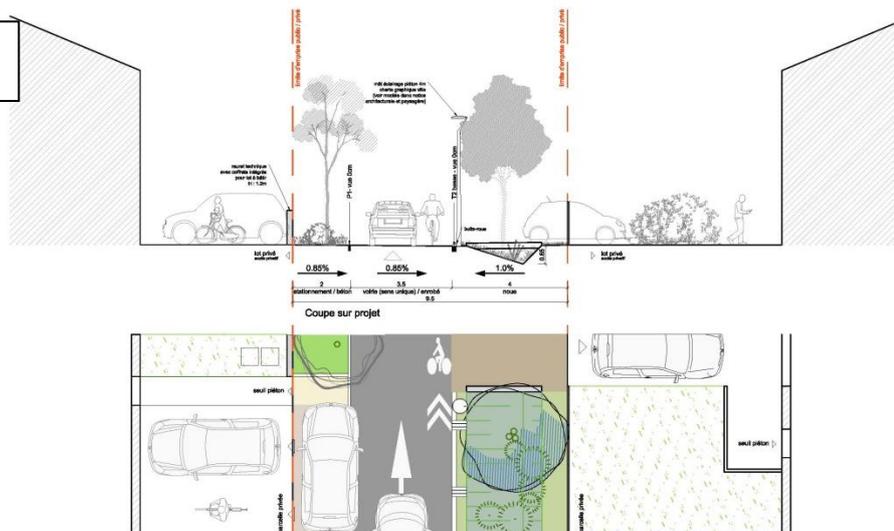


## Descriptif des voiries tertiaires

Les voiries tertiaires correspondent aux voiries de dessertes internes du quartier, et ont un caractère uniquement de desserte résidentielle. Elles sont réalisées par l'aménageur.

Ces voiries sont de largeur moins importante avec un profil type d'environ 9,5 m de large, et avec un caractère plus intime. Ces voies desservent la plupart du temps des maisons individuelles groupées, ou des lots à bâtir. Elles forment un espace partagé où se rencontrent les différents usagers (voitures, vélos et piétons...). Physiquement elles se présentent comme un «plateau» réalisé en enrobé. Les chaussées sont majoritairement à sens unique de circulation et dans ce cas leur largeur d'environ 3,5 m. Une noue ample d'environ 4 mètres anime et ombrage la ruelle sur quasiment une moitié de sa largeur. Des ouvrages en béton sont prévus pour que les véhicules puissent accéder aux lots privés, ainsi que des ouvrages en platelage bois lorsqu'il s'agit d'accès uniquement piétons. En face de cette noue, en limite de propriété, une bande d'environ 2 m alterne revêtement en béton pour marquer les entrées charretières des lots, massifs plantés et espaces de stationnement.

Figure 11 :  
 Coupe type voirie tertiaire



## Descriptif des espaces naturels et paysagers

L'ensemble des bassins de rétentions seront traités de manière paysagère et accueilleront différents équipements (aires de détente, de jeux ou sportifs). Ces bassins seront donc végétalisés et feront office d'espaces verts. Pour l'ensemble de la ZAC, les surfaces dédiées aux espaces verts correspondent à environ 24 180m<sup>2</sup>. L'ensemble de ces espaces est sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

## Descriptif des équipements pour la gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par la réalisation de noues et de bassins de rétention :

- 10 bassins de rétentions aménagés en jardins paysagers répartis sur le quartier ;
- Des noues d'environ 5,3 m de large sur la rue principale nord-sud, et entre 4 et 5m de large sur les autres voiries. Ces noues sont conçues et dimensionnées non seulement pour évacuer l'eau mais certaines d'entre elles permettent également de stocker les eaux pluviales et d'en infiltrer une partie.

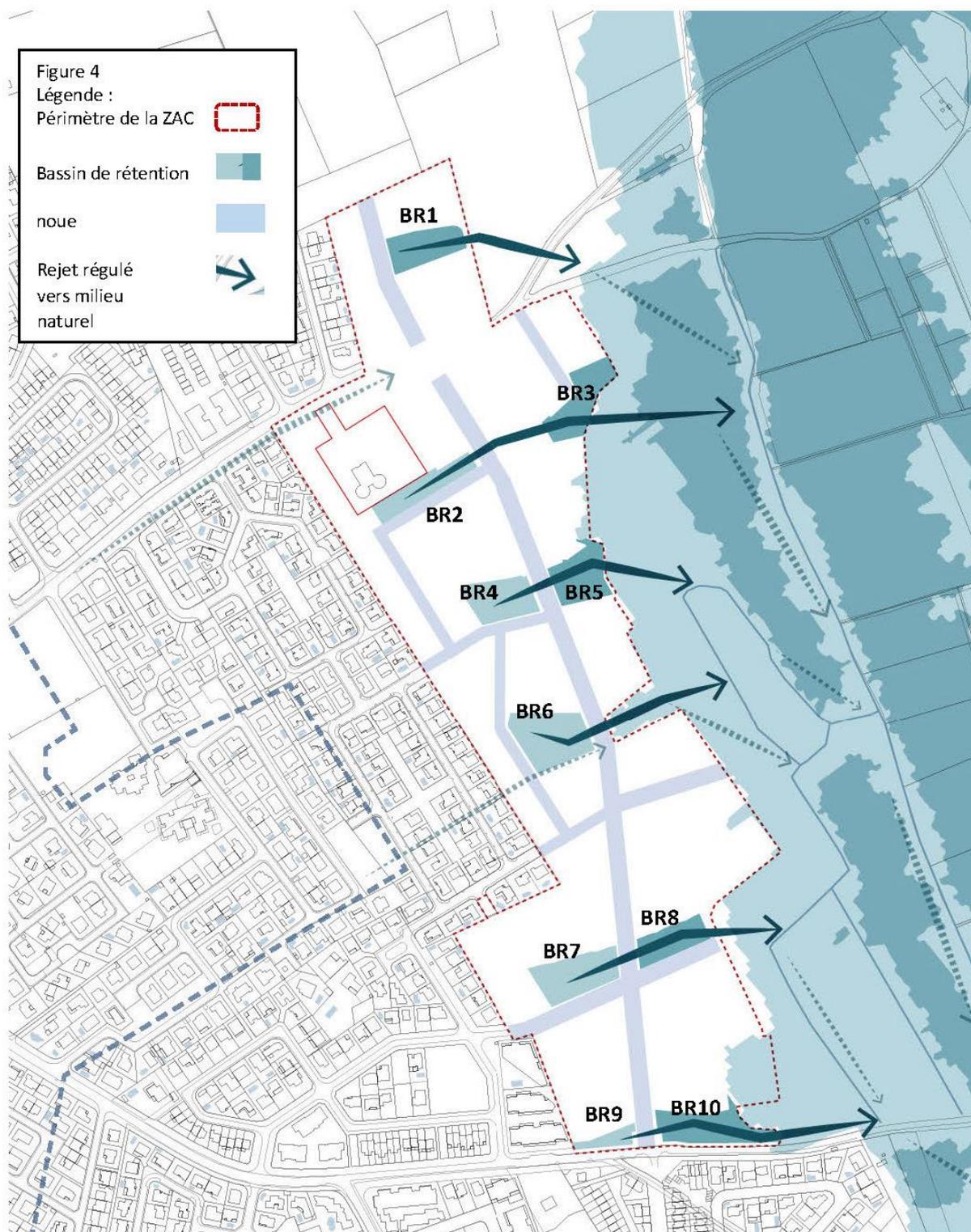
Le principe de fonctionnement est le suivant :

- L'introduction des eaux pluviales est généralement directe par ruissellement sur les surfaces adjacentes ;
- Le stockage des eaux recueillies s'effectue à l'air libre à l'intérieur de la noue et/ou au sein d'un bassin de rétention spécifique créé dans la ZAC ;
- L'évacuation des eaux stockées se fait par infiltration dans le sol et par rejet en débit régulé vers la zone naturelle situé à l'Est de la ZAC.

L'ensemble des noues et bassins seront végétalisés et feront office d'espaces verts.

La composition des espèces végétales et des plantations de la ZAC est la suivante :

- Les noues seront engazonnées avec un mélange dit « rustique ». Ces noues seront maintenues avec un aspect naturel.
- Les noues seront enherbées et fauchées deux fois par an afin de favoriser le développement de la faune locale adaptée.



## Descriptif de la gestion des eaux usées

Un nouveau réseau d'eau usée sera mis en place pour mailler la ZAC. Le réseau d'eaux usées, sera principalement constitué d'une canalisation de diamètre 200 mm sur l'ensemble de l'opération. Elle sera positionnée sous l'axe de la demi-chaussée circulée.

## Descriptif des réseaux d'eau potable, d'eau brute et de défense incendie

Un nouveau réseau **d'eau potable** sera mis en place pour mailler la ZAC. Le réseau d'alimentation sera totalement bouclé pour garantir la sécurité d'approvisionnement et pour assurer correctement la **desserte incendie**. Le réseau principal sera posé sous la voie principale nord/sud de la ZAC (conduite fonte de diamètre 200 mm). Conformément aux préconisations du SDIS, des poteaux incendie sont implantés suivants les préconisations des services concernés :

- 150 m entre un poteau d'incendie et l'entrée des logements collectifs ;
- 300 m entre un poteau et l'entrée des logements individuels ;
- 200 m entre 2 poteaux ;

Le diagnostic des réseaux existants a mis en valeur la présence d'un **réseau d'eau brute** sur l'emprise de la ZAC, concédé à BRL. Le projet prévoit le dévoiement de certains tronçons par BRL et son extension afin de permettre d'alimenter les lots promoteurs ainsi que les espaces publics (bassins et jardins familiaux) de la ZAC.

## Descriptif du réseau électrique

Un réseau à haute tension sera mis en place pour alimenter l'ensemble des transformateurs nécessaires aux besoins de la ZAC. Il sera bouclé au réseau existant au Nord du projet. Le réseau HT, implanté principalement sous les espaces piétons, longera les voiries principales, secondaires et de dessertes. Il est prévu six transformateurs publics, ce nombre pourra évoluer avec l'avancement des études opérationnelles. Ces transformateurs assureront le départ du réseau basse-tension vers les lots à construire, où des coffrets REMBT seront positionnés en limite de propriété pour permettre l'alimentation des habitations individuelles et collectives.

## Descriptif du réseau de télécommunication

Un nouveau réseau de télécommunications sera mis en place pour mailler la ZAC, il correspond à la création d'un réseau de génie civil, gaines et chambres de tirages permettant le passage des câbles de réseaux de télécommunication, télédistribution et fibre optique par les opérateurs de télécommunication. Ce réseau sera mis en place pour alimenter l'ensemble des bâtiments de l'opération, et sera bouclé au réseau existant en limite de ZAC. Le réseau Télécom, implanté principalement sous les espaces piétons, longera les voiries principales, secondaires et de dessertes.

## Descriptif de l'éclairage public

Un réseau d'éclairage public sera créé sur l'ensemble de l'opération afin d'éclairer les voiries et les cheminements doux.

L'alimentation du réseau s'effectue depuis les armoires de commandes installées au droit des transformateurs publics. L'ensemble des voies circulées et piétonnes, bénéficiera d'un éclairage adapté à leur usage et respectera la réglementation engendrée par l'accessibilité PMR.

## Descriptif des Points d'Apport Volontaire pour la gestion du tri des Déchets

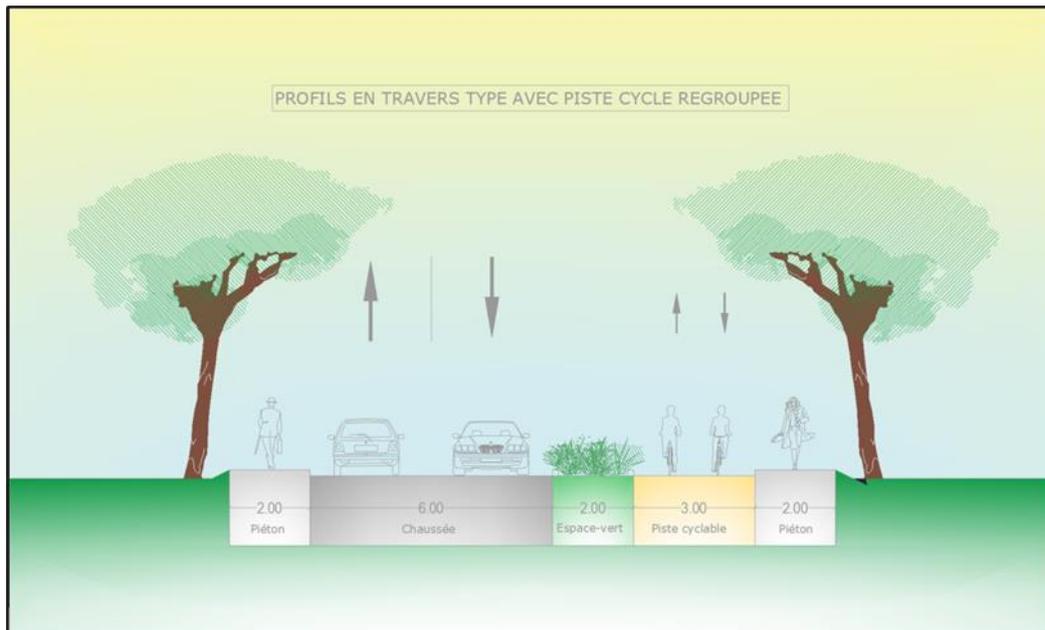
Des Points d'Apport Volontaire seront installés sur l'espace public notamment le long de la voie principale de l'axe Nord Sud pour permettre la gestion du tri des déchets.

## Descriptif de la création du boulevard de liaison multimodale vers le secteur de la Louvade.

Afin de permettre de compléter le maillage viaire de la ZAC, une liaison multimodale sera réalisée entre la RD 24 et la RD 24<sup>E8</sup> dans le prolongement de l'amorce de la voie située au nord de la ZAC. Cette voie permettra de relier la ZAC au secteur de la Louvade.



La liaison multimodale marque la continuité avec la voirie principale de la ZAC. Elle est d'un gabarit équivalent à la voirie principale d'environ 20,5 mètres de large et parcourt le secteur de la « Pointe de Mudaison ». Elle est d'une longueur d'environ 350 mètres linéaires (ml). La chaussée d'environ 5,7 mètres de large. Le profil est composé d'un trottoir de 2 mètres en enrobé à l'Ouest, d'une chaussée circulée de 6 mètres environ au centre, d'un trottoir de 2 mètres en enrobé et d'une piste cyclable bidirectionnelle de 3 mètres en béton sablé ou balayé à l'Est séparés de la chaussée par un espace vert de 2 mètres.



## Descriptif des équipements publics bâtis : le gymnase

Le programme des équipements publics comporte la réalisation d'un gymnase. Il sera bâti sur l'îlot 10b d'une emprise foncière d'environ 2 150 m<sup>2</sup>. Sa maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Ville de Mauguio Canon.

Les éléments essentiels de définition de ce projet d'équipement public à implanter au cœur du nouveau quartier de la « Font de Mauguio », consistent à réaliser un gymnase sur le lot 10b de la ZAC « Font de Mauguio » qui développe une superficie foncière d'environ 2 150 m<sup>2</sup>.

Ce gymnase serait de type B (intermédiaire) et développerait une superficie bâtie globale d'environ 1318 m<sup>2</sup> comprenant une aire de pratiques multisports de 840 m<sup>2</sup> (35 x 24 x 9 m), des gradins en R+1, quatre vestiaires joueurs, deux vestiaires arbitres, une salle de réunion/espace de convivialité, des locaux infirmerie, bureaux associatifs... Cet équipement répondrait notamment aux besoins de créneaux horaires pour le volley et le basket et il devrait permettre d'évoluer à des niveaux de compétitions inter-régionales.

Le gymnase disposera d'une forte identité grâce à une architecture remarquable et ambitieuse qui se démarquera de celle du tissu du logement environnant la Place, permettant de créer un objet architectural singulier dans la composition du quartier. Il prendra appui sur la place et les espaces publics lui faisant face.

Concernant la Petite Enfance et le Périscolaire dont la compétence relève de la Communauté d'Agglomération du Pays de L'Or, aucun besoin n'a pu être identifié à ce jour à l'échelle de la ZAC au regard des données actuellement connues et disponibles : le Programme des Equipements Publics ne prévoit donc aucun équipement public spécifique lié à la petite enfance ou au périscolaire.

Toutefois, dans le cas où cette situation de base venait à évoluer en cours de réalisation de la ZAC, le programme des équipements publics pourra faire l'objet d'une modification dans le respect des règles applicables afin d'intégrer et quantifier ce besoin, en définir les modalités de réalisation, d'incorporation au patrimoine de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et de financement.

Tous les autres équipements d'intérêt collectif de la ZAC seront réalisés par des opérateurs immobiliers avant d'être affectés à leurs utilisateurs (maison médicale privée, local associatif intégré à une opération de logements, commerces, etc.). Ils ne sont pas à la charge de l'opération d'aménagement

et ne font donc pas partie du programme des équipements publics au sens de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

## Répartition des maîtrises d'ouvrage, des prises en charge financières et des propriétés à terme

Les équipements publics de **voiries, réseaux et espaces publics** sont placés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur en vertu du traité de concession d'aménagement attribué par la Commune de Mauguio Carnon à l'Or Aménagement. Seuls les travaux de raccordement de la ZAC aux réseaux extérieurs de l'assainissement des eaux usées et de l'adduction d'eau potable seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'Agglomération du Pays de l'Or, ainsi que le renouvellement du poste de relevage des eaux usées des Deux Palmeraies nécessaire pour recevoir les débits générés par le projet de la ZAC.

Les travaux dans l'emprise des **routes départementales** (travaux de la requalification de l'avenue Jean Moulin (RD24) et du réaménagement de la route de Candillargues (RD172) à l'intérieur du périmètre de la ZAC) pourront faire l'objet d'une convention entre le Département de l'Hérault et la commune de Mauguio Carnon pour l'organisation de la maîtrise d'ouvrage opérationnelle qui pourra potentiellement être déléguée au concessionnaire de l'opération, la SPL l'Or Aménagement. Ces travaux sont nécessaires pour les besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC, et en conséquence ils sont pris en charge financièrement par le bilan de l'opération.

**Seuls deux équipements publics de la ZAC excèdent les besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, il s'agit :**

- Du **reprofilage du fossé Nord** de l'avenue Jean Moulin qui est placé sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune de Mauguio Carnon. Ces travaux sur le réseau pluvial public concerne pour 70% des besoins hydrauliques à destination de la ZAC et pour 30% des besoins hydrauliques extérieurs à la ZAC. En conséquence, le coût du reprofilage du fossé Nord mis à la charge de l'opération est de 70%.

En conséquence, le montant de la participation financière de l'opération à la réalisation du reprofilage du fossé Nord a été estimé à 500 000 €, ce qui correspond à environ 70 % du coût global de réalisation de cet équipement, estimé à 714 286 € HT. Le complément (114 286 €) du financement du reprofilage du fossé Nord reste à la charge de la commune de Mauguio Carnon.

- du **gymnase** « Alice Milliat » sur le lot 10b , placé sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune de Mauguio.

Afin de répondre aux besoins d'animation, d'activités sportives et de loisirs des résidents du nouveau quartier et de faire face à des équipements existants proche de la saturation, la commune de Mauguio a décidé de réaliser un gymnase.

En effet, le tissu associatif local composé de plus de 5 000 licenciés est particulièrement dynamique et la commune est d'ores-et-déjà confrontée à des demandes de créneaux d'occupation non satisfaites et à une demande de diversification de l'offre sportive locale. En conséquence, les équipements déjà existants ne permettront pas de répondre aux besoins

supplémentaires générés par l'arrivée des nouveaux habitants de la ZAC de la Font de Mauguio.

La construction de ce nouveau gymnase permettra donc de satisfaire non seulement les nouveaux besoins supplémentaires générés par la ZAC de la Font de Mauguio elle-même mais aussi, au-delà, de répondre aux problématiques et besoins existants déjà identifiés en matière d'équipements sportifs.

Conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, le montant de la participation financière de l'opération à la réalisation du gymnase a été fixée à 2 844 000 € HT, ce qui correspond à 60 % du coût global de réalisation de cet équipement, estimé à 4 740 000 € HT et incluant travaux et honoraires technique (hors emprise foncière) Le complément du financement du gymnase sera répartie pour partie par des subventions et l'autre partie à la charge de la collectivité.

**Du boulevard de liaison multimodale avec le secteur de la Louvade** placé sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Mauguio. Cette voirie, située hors périmètre de ZAC, s'inscrit dans le prolongement de la voirie principale au nord de la ZAC. Cette liaison permettra d'assurer le maillage viaire de la ZAC vers la RD 24 avec une projection de 5 285 véhicules/jour dont une partie ayant pour origine/destination la ZAC Font de Mauguio, à terminaison.

Elle assurera également la connexion routière de deux pénétrantes vers le centre-ville permettant de répondre à une problématique de concentration de trafic et de dangerosité du carrefour de Lansargues. En effet, en matière d'organisation viaire, le territoire de Mauguio dispose d'une organisation en étoile avec des pénétrantes peu connectées entre elles. Il en résulte une concentration de trafics de transit au niveau du centre ancien et de certaines entrées de ville. Cela se révèle particulièrement vrai au niveau du carrefour de Lansargues qui prend la forme d'un tourne-à-gauche pour rejoindre la RD24e8 et qui cumule non seulement des problèmes de saturation mais aussi une problématique de sécurité.

Conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, le montant de la participation financière de l'opération à la réalisation du boulevard de liaison multimodale a été fixée à 1 125 000 € HT, ce qui correspond à 75 % du coût global de réalisation de cette voie, estimé à 1 489 185 € HT et incluant les acquisitions des emprises nécessaires à la voie. Le complément du financement restera à la charge de la collectivité.

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

Nature des équipements	Maître d'ouvrage	Financement	Concessionnaire / gestionnaire prévisionnel ultérieur
Voiries, stationnements publics, place urbaine, espaces publics naturels et paysagers dont bassins de rétention, éclairage public ainsi que le mobilier urbain	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	Commune de Mauguio Carnon
Les Points d'Apport Volontaires pour le tri des déchets installés sur l'espace public	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	POA
Assainissement en eaux usées à l'intérieur de la ZAC	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	POA
Assainissement en eaux usées : - travaux de connexion de la ZAC avec le réseau extérieur (avenue Jean Moulin, Route de Candillargues et les raccordements extérieurs de la partie Ouest de la ZAC ) - renouvellement du poste de relevage des 2 Palmerais afin de pouvoir recevoir les débits générés par le projet	POA	100 % ZAC	POA
Assainissement en eaux pluviales à l'intérieur de la ZAC	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	Commune de Mauguio Carnon
Adduction d'eau potable à l'intérieur de la ZAC	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	POA
Défense incendie à l'intérieur de la ZAC	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	POA et Commune de Mauguio Carnon
Adduction d'eau concernant les travaux de connexion de la ZAC avec le réseau extérieur (avenue Jean Moulin et Route de Candillargues)	POA	100 % ZAC	POA
Adduction d'eau brute	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	BRL
Alimentation électrique à l'intérieur de la ZAC (génie civil, câblage et équipements des postes de transformation)	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	ENEDIS
Télécommunications à l'intérieur de la ZAC ( <u>génie civil uniquement</u> )	Aménageur (Ouvrages remis à la Commune de Mauguio Carnon dans le cadre de la concession d'aménagement)	100 % ZAC	Commune de Mauguio Carnon
A l'intérieur du périmètre de la ZAC, requalification de l'avenue Jean Moulin (RD24) et réaménagement de la Route de Candillargues (RD 172)	Département 34 avec transfert de maîtrise d'ouvrage à la Commune de Mauguio Carnon qui pourra déléguer cette maîtrise d'ouvrage à l'Aménageur	100% ZAC	CD 34 pour la chaussée et la Commune de Mauguio-Carnon pour les autres aménagements
Reprofilage du fossé hydraulique Nord de l'Avenue Jean Moulin	Commune de Mauguio - Carnon	70% ZAC et 30% Commune de Mauguio Carnon	Commune de Mauguio Carnon
Gymnase	Commune de Mauguio - Carnon	60 % ZAC – 40% Commune de Mauguio Carnon	Commune de Mauguio Carnon
Boulevard de liaison multi modale	Commune de Mauguio - Carnon	75 % ZAC et 25% Commune de Mauguio Carnon	Commune de Mauguio Carnon