



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA REGION OCCITANIE

## **Autorité environnementale** **Préfet de région**

**Projet de ZAC de la Font de Mauguio (34)  
présentée par Commune de Mauguio**

**Avis de l'autorité environnementale  
sur le dossier de création de ZAC modificatif  
présentant le projet et comprenant l'étude d'impact**

**Au titre des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement (évaluation environnementale)**

**N° : 2017-005115**

**Avis émis le**

**27 JUIN 2017**

**DREAL OCCITANIE**

**Division Évaluation Environnementale Est  
520 allées Henri II de Montmorency  
34064 Montpellier Cedex 02**

**Division Évaluation Environnementale Ouest  
1 rue de la Cité administrative Bât G  
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex**

<http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/>

Le Préfet de la région Occitanie

à

Monsieur Yvon Bourrel  
Maire de Mauguio  
Place de la Libération – Charles de Gaulle  
BP20  
34132 MAUGUIO Cedex

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

**Service en charge de l'Autorité Environnementale : DREAL Occitanie - Direction Énergie Connaissance / Département Autorité Environnementale / Division Évaluation Environnementale Est**

**Contact : Eric BOUSQUET ; eric.bousquet@developpement-durable.gouv.fr**

Vous m'avez transmis le 28 avril 2017, pour avis de l'autorité environnementale prévu à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le dossier de création modificatif de la ZAC de la Font de Mauguio (34) déposé par Commune de Mauguio.

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple. Il devra être porté à la connaissance du public et conformément à l'article R122-9 du code de l'environnement, être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Il sera également publié sur le site Internet de la préfecture de département et sur celui de la DREAL.

La DREAL Occitanie a accusé réception du dossier en date du 28 avril 2017.

En sa qualité d'autorité environnementale par délégation du Préfet de Région, la DREAL a disposé d'un délai de 2 mois à compter de cette date pour donner son avis sur ce projet, soit au plus tard le 28 juin 2017.

Elle a pris connaissance de l'avis du Préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et de celui de l'agence régionale de santé (ARS).

*Il est rappelé ici que pour tous les projets, plans ou programmes soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité de l'opération mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par l'opération. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable au projet, plan ou programme. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.*

*La démarche d'évaluation environnementale d'un projet doit permettre d'identifier, de décrire et d'évaluer les effets notables du projet, plan ou programme sur l'environnement et proposer des mesures pour éviter, réduire voire compenser les conséquences dommageables sur l'environnement et en assurer le suivi (L.122-1 du code de l'environnement).*

*L'autorité décisionnaire a l'obligation de fixer dans sa décision les engagements et les mesures à la charge du porteur de projet (L.122-3-1 et 5 du code de l'environnement).*

# Avis détaillé

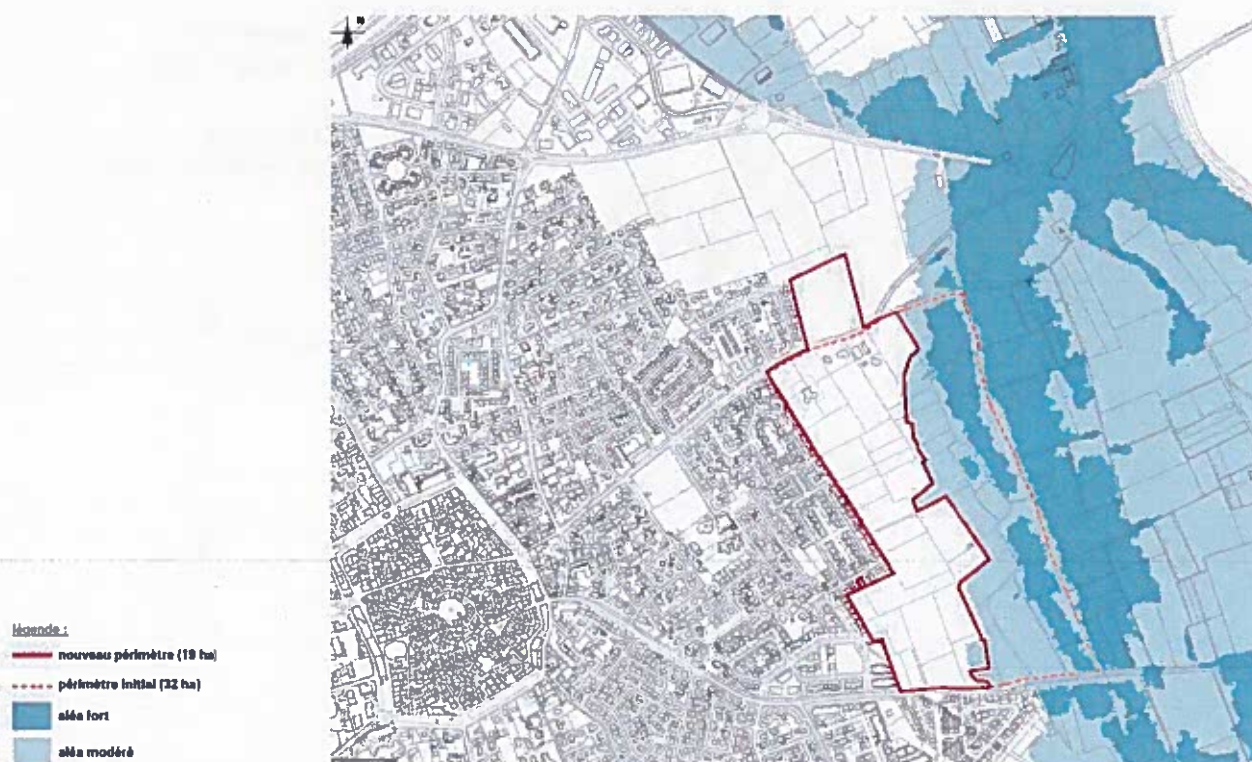
## 1. Contexte et Présentation du projet

### Contexte

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Font de Mauguio, ZAC à vocation d'habitat créée en 2011, prévoit l'urbanisation d'un secteur agricole de 32 ha à l'Est de la commune, secteur délimité par les routes départementales RD24 au nord et RD172 au sud.

Les inondations de septembre 2014, qualifiées de « crue exceptionnelle », ont conduit la commune à lancer des études hydrauliques qui ont montré que la moitié Est de la ZAC est située en secteur inondable. La commune de Mauguio a donc souhaité réduire l'emprise de son projet initial pour prendre en compte ce risque.

La présente saisine de l'Ae porte donc sur le dossier de création de ZAC modificatif qui redéfinit son périmètre et réduit son emprise de 32 à 19 ha. La limite Est du périmètre est ainsi décalée vers l'ouest tandis que 2 ha de la Pointe de Mudaison, au Nord de la RD24, ont été ajoutés.



Source illustration : figure 6 « nouveau périmètre de la ZAC » page 22 de l'étude d'impact

A ce stade de la création de ZAC, le programme des équipements publics n'est pas arrêté et les projets de construction ne sont pas encore connus. Il s'ensuit que l'étude d'impact sera actualisée et complétée au stade des études opérationnelles<sup>1</sup> pour traduire les éventuelles évolutions du projet et préciser l'analyse de ses incidences sur l'environnement et les mesures associées.

L'Ae constate qu'une demande de dérogation à la stricte préservation des espèces protégées est jointe au dossier de création de la ZAC. demande dont l'instruction en cours peut conduire à adapter le projet et les mesures proposées pour éviter, réduire et compenser les incidences sur le milieu naturel.

Dans ce contexte, elle recommande que les prochaines demandes d'autorisation préalable à l'aménagement de la ZAC s'appuient sur une étude d'impact actualisée et complétée et qu'un nouvel avis de l'Ae soit sollicité avant la phase de participation du public.

L'Ae note par ailleurs qu'une procédure d'évolution du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Mauguio reste nécessaire<sup>2</sup> pour permettre l'urbanisation de ce secteur.

1 Les études « opérationnelles » permettent d'obtenir les autorisations nécessaires pour engager des travaux, notamment la décision de réalisation de la ZAC et l'autorisation environnementale unique prévue au L.181-1 et suivants du code de l'environnement.

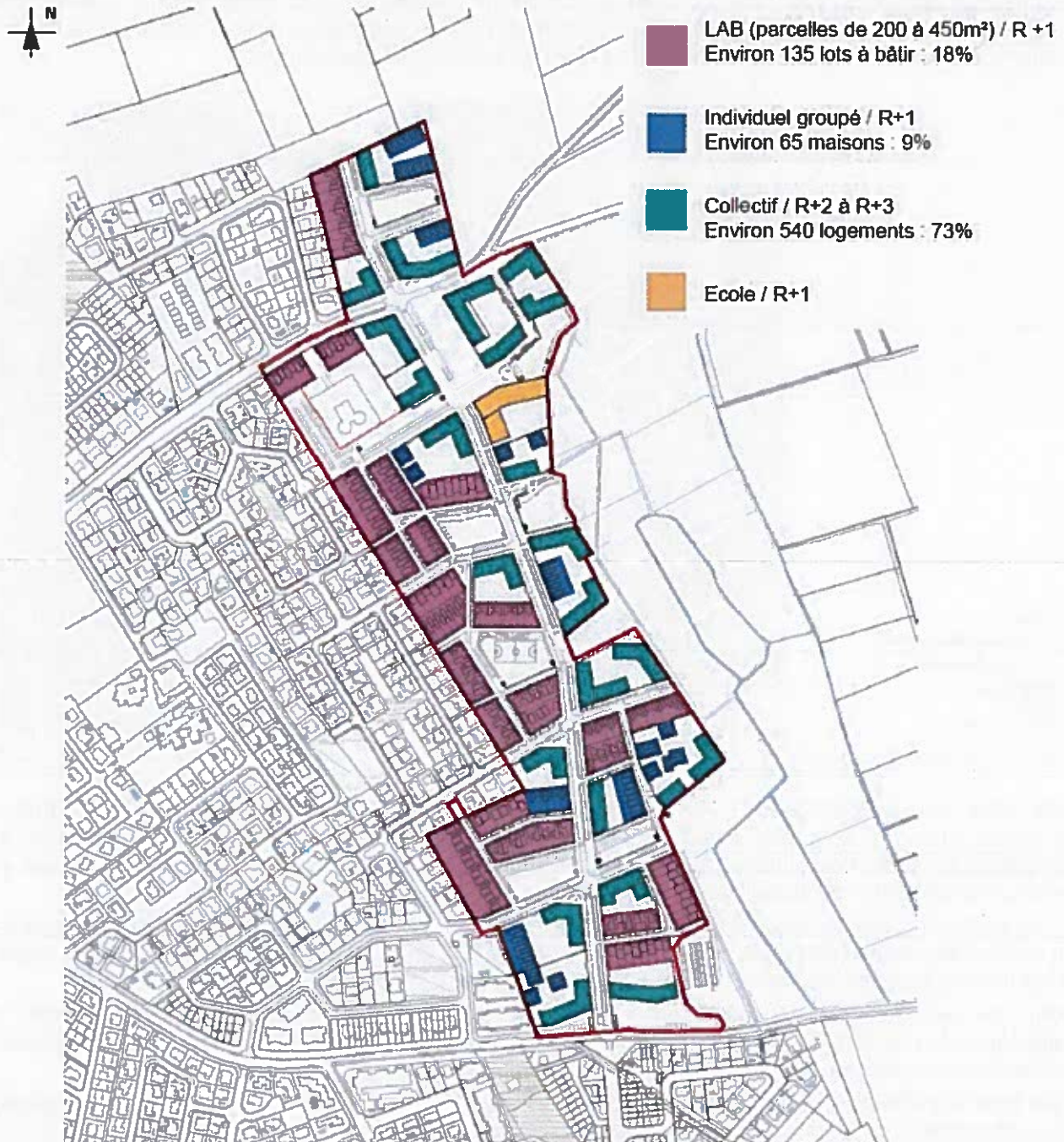
2 Voir chapitre 4.4.2 « document d'urbanisme » pages 120 de l'étude d'impact.

## Présentation du projet

Le projet d'aménagement urbain de la Font de Maugio a pour objectif de répondre aux besoins en logements de la commune à l'horizon 2030.

La diminution de 40 % de l'emprise du projet, à 191 492 m<sup>2</sup>, se traduit par une réduction de 26 % du programme de construction de 1000 à 740 logements (dont 30% de logements locatifs sociaux), avec une densité moyenne « brute » qui passe ainsi de 31 à 39 logements à l'hectare.

La surface de plancher (SDP) totale annoncée varie, d'un document à l'autre<sup>3</sup>, entre 46 500 et 90 885 m<sup>2</sup>. La programmation porte sur la réalisation de logements individuels et collectifs (73%), de locaux d'activités, de commerces et d'équipements, dont un groupe scolaire de 10 classes pour répondre aux besoins générés par un quartier susceptible d'accueillir environ 2 400 nouveaux habitants<sup>4</sup>. La surface des espaces publics est estimée à 8,85 ha, dont 2,2 ha dédiés aux ouvrages hydrauliques (gestion des eaux pluviales), pour une surface à bâtir estimée à 10,3 ha (26 lots).



Source illustration : § 2.6.4 « implanter les espaces à bâtir » page 28 de l'étude d'impact.

3 Le dossier de concertation fait état de 46 600 m<sup>2</sup> de SDP, alors que les chiffres de 70 359 m<sup>2</sup> et 90 885 m<sup>2</sup> de SDP sont évoqués au § 6.5.5 « réseaux » page 189 de l'étude d'impact.

4 Source : § 6.5.5 « réseaux » page 189 de l'étude d'impact.

Le projet est desservi à partir d'une voirie principale Nord-Sud, liant les RD24 et RD172, et de voiries secondaires, orientées Est-Ouest, prolongeant le tissu viaire existant. Il est prévu l'aménagement de 411 unités de stationnement publiques pour répondre aux besoins « visiteurs », l'essentiel du stationnement résidentiel étant assuré sur les parcelles privées.

La desserte du quartier par les transports collectifs est prévue avec le passage de la ligne 2 « Mauguio-Odyseum » sur l'axe principal Nord-Sud. Les voiries sont dimensionnées pour offrir des espaces dédiés aux modes de déplacement actifs (marche, vélo).

Il est par ailleurs prévu de réaliser des ouvrages hydrauliques, pour mettre hors d'eau les terrains aménagés, qui feront également fonction de jardins thématiques : espaces de détente, de loisirs, pour des potagers, sportifs, paysagers...

L'aménagement de ce nouveau quartier est prévu échelonné sur une dizaine d'années avec un découpage opérationnel en quatre secteurs de réalisation, du Nord vers le Sud.

Les « coûts induits par les mesures écologiques<sup>5</sup> » sont estimés entre 490 000 et 560 000 € HT, sans indication du montant global de l'opération auquel il convient de les rattacher.

## **2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae**

Le projet prévoit l'urbanisation de terrains cultivés ou en friches, en front Est de la ville, jusqu'en limite de la plaine inondable de la Font de Mauguio et de la Cadoule. Il est situé à proximité immédiate de plusieurs périmètres de protection des milieux naturels, et d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine, qui attestent de la forte sensibilité écologique de ce territoire.

Dans ce contexte, les principaux enjeux identifiés sont liés aux incidences du projet sur le paysage de l'entrée de ville, sur l'eau et les milieux aquatiques ainsi que sur la biodiversité.

L'intégration environnementale d'un projet qui prévoit l'accueil de plus de 10 % de population supplémentaire est également à mettre en regard de la disponibilité de la ressource en eau, des besoins de mobilité et de l'exposition aux risques, en particulier d'inondation.

## **3. Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement**

Formellement, l'étude présente la plupart des éléments prévus au R.122-5 du code de l'environnement. Elle ne présente cependant pas d'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables prévue à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. L'Ae recommande que cette étude spécifique soit réalisée, et intégrée à l'étude d'impact, au stade des études de réalisation de la ZAC.

S'agissant de la qualité formelle de l'étude d'impact, des études spécifiques sont annexées : une étude naturaliste, une évaluation simplifiée des incidences Natura 2000, une étude de circulation ainsi qu'une étude d'impact agricole. L'Ae recommande de présenter les documents, notamment les éléments graphiques, dans un format et à une échelle qui en facilitent la lecture et l'interprétation. Elle recommande par ailleurs que le résumé non technique (constituant le dernier chapitre de l'étude) constitue un document clairement identifié, à la fois plus synthétique et pédagogique.

Sur le contenu, une part importante de l'étude est consacrée à la description des principes d'aménagement du futur quartier. Cette partie est abondamment illustrée, notamment par des photos d'autres projets pris comme références. Elle propose également la description des modalités de réalisation des travaux d'aménagement qui apparaît satisfaisante au stade de la création de ZAC.

La partie impacts et mesures ne s'appuie pas suffisamment sur l'analyse issue de la cartographie superposant le projet et les enjeux environnementaux afin de justifier les choix d'aménagement et la pertinence des mesures proposées, en particulier l'évitement et la réduction des impacts.

L'Ae recommande pour cela d'apporter ces compléments d'analyse, au stade des études de réalisation, afin d'illustrer la démarche itérative qui a conduit le maître d'ouvrage à arrêter les choix permettant d'aboutir à un projet de moindre impact.

Par ailleurs, l'absence de solution foncière alternative est justifiée par le caractère inondable de l'Ouest et du Sud du territoire communal, ce qui n'autorise le développement urbain que vers l'Est et a conduit à inscrire le secteur de la Font en zone d'urbanisation future depuis 1995 dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'Ae recommande que cette analyse soit mise en regard des zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU et du foncier mobilisable dans les secteurs déjà urbanisés (possibilités de densification de secteurs d'habitats diffus, de requalification de friches d'activités...).

5 Voir § 6.10.3 page 212 de l'étude d'impact et § 12.6 du résumé non technique.

S'agissant de la prise en compte de l'environnement, l'analyse naturaliste de l'étude d'impact identifie correctement, à ce stade, les enjeux liés au milieu naturel et à la biodiversité. L'aire d'étude couvrant le projet et ses alentours pour une superficie de 104 ha, apparaît pertinente au regard de la nature du projet et de l'ensemble des groupes taxonomiques potentiellement présents en fonction des habitats identifiés. Les périodes de prospections apparaissent adaptées.

L'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000 doit cependant être complétée en tenant compte de l'habitat d'intérêt communautaire 6510 « prairies maigres de fauche de basse altitude » qui est présent dans l'aire d'étude et n'est pas référencé dans l'étude. Il manque une analyse sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire potentiellement impactés.

La faisabilité et la pertinence des mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et de compensation proposées dans l'étude seront précisées au cours de l'instruction de la demande de dérogation à la stricte préservation des espèces protégées en cours. Ces précisions devront alimenter l'étude d'impact complétée au stade des études de réalisation de la ZAC.

Le risque d'inondation est correctement caractérisé à ce stade, avec des incidences et des mesures qui restent cependant à préciser au stade des études de réalisation et de la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau. L'Ae note favorablement que l'emprise du projet a été réduite pour éviter les secteurs inondables qui ont été précisés dans les études hydrauliques réalisées à la suite de la crue de 2014 en intégrant les enseignements des études conduites dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin de l'Or.

En revanche, la caractérisation des autres enjeux reste peu aboutie, en particulier pour le paysage et la ressource en eau dont l'étude rend insuffisamment compte à ce stade.

Concernant le paysage, l'étude doit permettre d'identifier, au moyen de photomontages, les effets sur les perceptions rapprochées et éloignées du secteur de projet marquant l'entrée Est du bourg de Mauguio, notamment les principales covisibilités affectées entre la ville et le grand paysage.

Au sujet de l'alimentation en eau potable, et des capacités de traitement des eaux usées, l'étude doit démontrer l'adéquation entre les besoins générés par le projet, à cumuler avec les projets en cours, et les ressources disponibles. Cette démonstration nécessite de préciser la capacité d'accueil du projet et les besoins générés. Si l'adéquation besoin ressource nécessite la réalisation de travaux de renforcement des réseaux, ceux-ci doivent être précisément décrits et les incidences cumulées avec celles du projet doivent être prises en compte dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, le projet semble concerné par une servitude de protection du captage des Treizes caires. L'étude doit préciser les dispositions prises pour respecter les prescriptions relatives à la protection de cette masse d'eau.

En matière de mobilité, la desserte de la future ZAC par les transports en commun et les modes actifs (vélo et marche) semble correctement assurée. L'étude de circulation, jointe en annexe 3 de l'étude d'impact, souligne cependant la nécessité d'améliorer la liaison entre Mauguio et Montpellier en réduisant les temps de parcours des transports en commun (par exemple, en leur donnant la priorité aux carrefours) vers le pôle d'échange multimodal (PEM) de Baillargues.

Pour finir, l'Ae recommande de définir plus précisément l'exposition des nouvelles populations au bruit des infrastructures de transport existantes, en particulier la RD24 et la RD172, mais aussi en projet, le cas échéant en incluant la réalisation d'un barreau de liaison entre la voirie principale de la ZAC et la RD24 au Nord.

#### 4. Conclusion

A ce stade de la création de la ZAC, l'étude d'impact présente un état initial satisfaisant du milieu naturel mais manque de précision concernant les autres enjeux identifiés, ce qui ne permet pas de caractériser toutes les incidences du projet, en particulier sur l'eau et le paysage.

L'Ae recommande par conséquent, pour l'ensemble des enjeux, de compléter l'étude d'impact qui sera jointe aux futures demandes d'autorisation afin qu'elle porte toutes les mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les effets du projet en phase de réalisation et d'exploitation.

Pour le Préfet et par délégation,

Frédéric DEMENTAND  
Directeur Adjoint DEC