

**BRENON Jean-Noël**  
**Commissaire enquêteur**  
 9 place Castor  
 34 310 MONTADY  
**Tél. : 04.67.90.53.30**  
 ✉ *brenonjeannoel@gmail.com*

**PIECE N° 1**

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**  
**PREFECTURE de MONTPELLIER**



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS**  
**DE L'OR**



**ENQUETE PUBLIQUE**

**UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE**  
**PUBLIQUE ET PARCELLAIRE AU PROFIT DE LA**  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE**  
**L'OR**



**OBJET:**

Enquête publique unique de DUP et parcellaire au profit de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or concernant la poursuite du projet d'élaboration du schéma d'aménagement de la zone d'activité de FREJORGUES-EST II sur la commune de MAUGUIO.

- Délibération n°2012-144 du Conseil d'agglomération du Pays de l'Or à MAUGUIO en date du 28 juin 2012 demandant l'ouverture d'une procédure d'enquête publique conjointe, préalable à une DUP et parcellaire concernant la poursuite de l'aménagement de la zone d'activité de « FREJORGUES-EST II » sur une surface d'environ 10 ha sur la commune de MAUGUIO.

- Décision n° E12000262/34 en date du 2 octobre 2012 de Madame le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER désignant Monsieur BRENON Jean-Noël en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête,

- Arrêté préfectoral n° 2012-I-2534 en date du 23 novembre 2012 de Monsieur le Préfet de l'Hérault à MONTPELLIER prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe de DUP et parcellaire concernant la poursuite du projet d'aménagement de la zone d'activité « Fréjorgues Est » sur la commune de MAUGUIO.

- **Enquête de 32 jours du 10 décembre 2012 au 10 janvier 2013 inclus.**

Réf. Enquête publique unique préalable à une DUP et parcellaire par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or concernant la poursuite du projet d'aménagement de la Zone d'activités de "Fréjorgues-Est II" à MAUGUIO  
 Commissaire enquêteur **BRENON Jean-Noël**

## SOMMAIRE

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE  
AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU PAYS DE L'OR**

I - CADRE JURIDIQUE .....	3
II – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MAUGUIO.....	3
III – AMENAGEMENT PROJETE .....	10
IV – COMPOSITION DES DOSSIERS .....	13
V - MOTIVATION DU PROJET .....	14
VI – COUT FINANCIER ESTIME POUR LA COMMUNE .....	16
VII – DESIGNATION DU C.E. ET MODALITES D'ENQUETE.....	17
VIII - ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	19
IX- ETUDE ET ANALYSE DU PROJET.....	19
IX – 1 - ETUDE .....	19
IX – 2 – ANALYSE .....	21
<u>MON AVIS:</u> .....	24
X – PUBLICITE ET INFORMATION.....	24
XI – DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	25
XII – OBSERVATION RECUEILLIE.....	26
XIII – ANALYSE CRITIQUE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	26
XIV – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ..	30
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	36
<b><u>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA D.UP</u></b> .....	41
<b><u>AVIS DU COMMISSAIRE SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE</u></b> .....	43

## -RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR-

### I- CADRE JURIDIQUE.

- Vu le Code de l'Urbanisme article L 318-3 ;
- Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article .223-1 ;
- Vu les articles L123-13, R123-18 et 19 du Code de l'Environnement ;
- Vu le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, notamment l'article 3 portant modifications du livre 1er du Code de l'Environnement, partie réglementaire.
- Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, article L 11-1 et R 11-3-II à R 11-14 ;
- Vu la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, notamment son article 139 ;
- Vu la délibération n°2012-144 du Conseil d'Agglomération du Pays de l'Or à MAUGUIO en date du 28 juin 2012 demandant l'ouverture d'une procédure d'enquête publique conjointe, préalable à une DUP et parcellaire concernant la poursuite de l'aménagement de la zone d'activité de « FREJORGUES-EST II » sur une surface d'environ 10 ha sur la commune de MAUGUIO.
- Vu la décision du Tribunal Administratif de MONTPELLIER n° E12000262/34 en date du 2 octobre 2012, me désignant en qualité de commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique conjointe ci-dessus indiquée
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2012-I-2534 en date du 23 novembre 2012 de Monsieur le Préfet de l'Hérault à MONTPELLIER prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe de DUP et parcellaire concernant la poursuite du projet d'aménagement de la zone d'activité « Fréjorgues Est » sur la commune de MAUGUIO et les modalités de son déroulement, .
- Vu l'attestation de la C.D.C en date du 31 octobre 2012 du versement par la C.A. du Pays de l'Or d'une provision de 800€ telle que prescrite par décision du TA de MONTPELLIER me désignant pour procéder à l'enquête ci-dessus mentionnée.
- Vu la réunion de concertation pour mise au point des modalités du déroulement de l'enquête publique avec la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or en date du 16 octobre 2012.

### II – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MAUGUIO

À l'interface du lunellois et de Montpellier, la commune de MAUGUIO-CARNON se positionne dans la partie orientale du département de l'Hérault, à une dizaine de kilomètres au Sud-Est de Montpellier.

Elle s'intercale ainsi entre Montpellier, la métropole régionale et à l'Est, le pays de Lunel, centré autour de sa ville-centre, Lunel.

Mauguio-Carnon occupe une position stratégique au sein de l'aire urbaine montpelliéraine du fait de son positionnement à proximité des grandes voies de circulation et des grands équipements. C'est aussi un

important carrefour touristique entre Montpellier et le littoral mais également entre les stations balnéaires de la Grande-Motte et de Palavas. L'aéroport Montpellier-Méditerranée confère à la commune un potentiel de développement certain.

Mauguio-Carnon profite de cette situation géostratégique pour développer d'importantes zones d'activités (Fréjorgues, Eurosud, la Louvade,); elle s'est adaptée au modernisme (développement d'une économie d'innovation à forte valeur ajoutée) tout en conservant son authenticité à travers le maintien des activités agricoles notamment.

Le territoire communal s'étend sur **7 705** 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. Sa population est de 16 385 habitants.

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 d'environ 7 kilomètres.

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

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

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

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

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

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

L'étang de l'Or est une lagune méditerranéenne qui s'est formée il y a environ 6000 ans lors de la dernière transgression marine. Lors de cette lente remontée de la mer, un lido s'est formé par accumulation du matériel sédimentaire apporté par les fleuves et rivières du plateau continental. Cette bande sableuse a agi comme une barrière en enfermant les eaux marines des basses terres.

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

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

-la plaine agricole en partie Nord dont l'altitude varie de 10 à 40 m, zone plane ouverte vers l'Est, qui a privilégié l'implantation d'une culture diversifiée mais permis également l'extension de l'agglomération de MAUGUIO. L'altitude de sa partie en zone basse varie de 0 à 3 m.

- le système lagunaire, recouvrant près d'un tiers du territoire de la commune, est à l'interface entre le milieu terrestre et marin, et accueille une forte population d'oiseaux dont le flamant rose. Cet espace naturel représentant une partie importante du territoire communal, constitue une entité paysagère dominante et identitaire de l'urbanisation de MAUGUIO-CARNON

-le littoral languedocien méditerranéen

Soumise à une double dynamique – littorale et péri-urbaine – et bénéficiant d'une fonction stratégique dans l'agglomération montpelliéraine depuis une trentaine d'années, MAUGUIO-ville est le principal pôle urbain de la commune.

Situé à l'intérieur des terres, en arrière de l'étang, Mauguio-ville s'organise autour du bourg ancien suivant un schéma radio-concentrique. Les extensions se sont, en revanche, appuyées sur les principaux axes routiers (route de Montpellier, route de Candillargues, etc).

Peu limité dans un premier temps par des contraintes naturelles, l'espace urbain va s'étendre sous une forme radiale autour du centre ancien de MAUGUIO, en s'appuyant sur la structure des anciens chemins ruraux ou ruisseaux. La forme urbaine contemporaine est donc héritée de la structure rurale du territoire de la plaine melgorienne.

A partir des années 80, la croissance urbaine va très vite être limitée par certaines contraintes: les zones inondables de l'étang et du Salaison, au Sud et à l'Ouest, le canal d'irrigation du Bas-Rhône ainsi que la RD189 au Nord.

CARNON-plage constitue le second pôle urbain, au Sud de la commune, conçue comme une station littorale.

Aujourd'hui, le bourg principal est cadré à l'Ouest et au Sud par des zones à risques d'inondations et au Nord par le tracé de la future LGV.

La commune a connu un important développement marqué autour de trois grands pôles d'attraction urbaine situés :

- au Nord, avec la ville de MAUGUIO composée d'un centre ancien et d'extensions pavillonnaires qui demeure un centre de vie important et résidentiel du Sud-Est de l'agglomération de MONTPELLIER.

- 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 Elle évolue progressivement du statut de station à celui de ville littorale à part entière.

L'occupation de son territoire fait l'objet d'un zonage réparti comme suit :

-total surface urbanisée : 879,5 ha soit 11,4% du territoire

-total surface à urbaniser : 213,8 ha soit 2,8% du territoire

-total surface agricole : 2359,1 ha soit 30,6% du territoire

-total surface naturelle et boisée : 4343,3 soit 56,5% du territoire

MAUGUIO-Carnon comptait 10 957 logements au 1er juillet 2005 dont 62 % de résidences principales.

L'occupation des résidences principales se caractérise toujours par une majorité de propriétaires (62 %); la proportion des locataires a sensiblement augmenté ces quinze dernières années: de 23 % en 1990 à 34 % en 2005.

Le parc logements mélgorien a 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.

La part du collectif dans la construction neuve globale tend à augmenter.

La gestion des sols de la commune relevait initialement d'un POS approuvé le 16/7/1982, transformé en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 17/07/2006.

Depuis l'approbation de ce document en 2006, plusieurs opérations importantes d'évolution ont été lancées :

Modifications :

1ère le 21/2/09/2008

2ème modification en 2009

3ème modification approuvée par DCM le 5/11/2012.

La révision du PLU de Mauguio-Carnon a permis :

- 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 traduit par une diminution sensible des zones à urbaniser qui ne représentent plus qu'environ **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.

MAUGUIO est chef lieu de canton.

La commune fait partie du SCOT du Pays de l'Or, Hérault – Languedoc-Roussillon.

Cette structure, approuvée le 15/12/2011, couvre une superficie de 135 km<sup>2</sup> pour une population permanente de 40 589 habitants et de 170 000 en été.

Elle englobe 7 communes : MAUGUIO – CANDILLARGUES – LA GRANDE MOTTE – LANSARGUES – MUDAISON – PALAVAS LES FLOTS et SAINT AUNES et présente une densité moyenne de population de 300 hab/km<sup>2</sup>.

MAUGUIO fait également partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or créée en 2004. Celle-ci comporte 8 communes ( les 7 communes du SCOT + VALLERGUES) pour une population permanente de 42 625 habitants .

Cette structure s'étend partiellement sur 3 cantons : PALAVAS LES FLOTS, MAUGUIO et LUNEL.

*Elle exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, une compétence en matières de développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielles artisanale, commerciale, tertiaire, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire : actions de développement économique d'intérêt communautaire.*

Les priorités du développement économique du territoire sont inscrites dans les objectifs stratégiques du SCOT qui est porté par la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, le même exécutif politique gérant le SCOT et les politiques publiques de la communauté d'agglomération.

Pour l'année 2012, la pluviométrie était de 509 mm à MAUGUIO, en baisse de 25% et la température moyenne de 15,4° avec un mini à – 8,1° et un maxi à 35,9°.

La bordure littorale où se situe MAUGUIO, à proximité de la mer Méditerranée, bénéficie d'un climat méditerranéen doux avec une pluviométrie annuelle moyenne, caractérisée par une alternance saisonnière marquée, avec des hivers relativement doux et des étés chauds et secs.

L'ensoleillement est important, de l'ordre de 4,8 kW/m<sup>2</sup> quotidiens avec une moyenne annuelle de 2670 heures d'ensoleillement, potentiel élevé pour le territoire national.

Cependant, les précipitations sont très variables et peuvent passer du simple au double selon les années.

Les épisodes pluvieux peuvent être brutaux et abondants (averses de type méditerranéen) et peuvent provoquer des inondations, causes de catastrophes naturelles.

MAUGUIO subit l'influence de quatre vents dominants, dont la vitesse moyenne est de 5 à 6 m/s qui conditionnent son climat. Mais ils peuvent aussi générer des catastrophes météorologiques .

Les vents d'origine méditerranéenne sont doux et humides.

Les vents du secteur Nord-Ouest et Nord-Est, peuvent être parfois parfois violents et prédominant dans la région melgorienne à raison des  $\frac{3}{4}$  du temps.

L'urbanisation de la commune se compose du centre ancien et de ses extensions vers le Sud et l'Ouest.

La tableau des surfaces par zone indique que la surface urbanisée est de **879,5ha en zone U (11,4% du territoire)**, celle à urbaniser de **213,8ha en zone AU (2,8% du territoire)**, soit un total dédié actuellement à l'urbanisation de **1 093,3 ha**, la surface non bâtie restante se répartissant en zonage **A et N** pour un total de **6 702 ha**

### **Environnement physique et naturel :**

Territoire en eau et terres agricoles sont les principales occupations du sol de la commune. Ces deux espaces représentent plus des 3/4 de la superficie totale de la commune. Les espaces naturels correspondant principalement à des espaces boisés et des zones humides constituent environ 13 % de la commune.

Les territoires urbains occupent moins de 14,20 % de la superficie communale .

L'aéroport de Montpellier-Méditerranée s'étend sur 3,2 % de l'espace communal.

Le territoire communal de Mauguio s'inscrit dans la plaine languedocienne qui s'étend depuis la vallée du Rhône jusqu'au bassin de Montpellier et qui est limitée au Nord par des plateaux de garrigues et au Sud par le littoral.

Cette unité géographique se caractérise par une vocation dominante de passage, reliant le Sud de l'Europe avec le Nord et facilitant les relations dans l'ensemble du littoral méditerranéen.

### **La topographie**

Trois entités géomorphologiques se distinguent sur la commune :

- au **Nord-Ouest** : une zone de petites collines et de plateaux calcaires où l'altitude moyenne est de 40 mètres. Ce secteur correspond aux coteaux de la Méjanelle qui constituent une limite visuelle entre le terroir agricole de Mauguio vers l'Est et l'urbanisation de la ville de Montpellier et des zones d'activités (Figières, Mas de Cavalier, etc)

- au **centre et au Nord** : un important secteur de plaine dont l'altitude varie entre 7 et 20 mètres et où s'est implantée une agriculture diversifiée ainsi que le bourg de Mauguio. Depuis le Nord, les ouvertures visuelles sont limitées par les haies, les mas et leurs boisements. En traversant la plaine d'Est en Ouest (RD172), les perceptions visuelles sont souvent dégagées sur les reliefs du Pic Saint Loup et de l'Hortus au Nord tandis qu'elles sont limitées par les cultures ou les boisements vers le Sud ;

- au **Sud** : une zone basse et humide, avec une altitude variant entre 0 et 3 mètres.

Cette zone comprend l'étang de l'Or (ou de Mauguio) et ses berges, l'aéroport de Montpellier Méditerranée à l'Ouest et la bordure littorale avec la station de Carnon, au Sud.



Cet espace est fortement structuré par un réseau hydrographique très dense, orienté du Nord-Ouest au Sud-Est et par les infrastructures de communication et le parcellaire des zones agricoles et naturelles (berges de l'étang).

Sur le plan de **l'hydrologie**, « en partant de la limite Ouest vers la limite Est de la commune, les cours d'eau suivants peuvent être recensés:

- le Noyer des Champs d'une longueur totale de 6 kilomètres (écoulement temporaire),
- la Jasse, d'une longueur de 7,5 kilomètres (écoulement temporaire),
- le ruisseau de la Mourre,
- le ruisseau du vieux Salaison,
- le Salaison (longueur : 24 kilomètres, débit moyen sur Mauguio : 0,25 m<sup>3</sup>) et ses affluents : la Balaurie, la Maïre, et la Roubine,
- la Cadoule (longueur : 23 kilomètres, écoulement temporaire sur les trois quarts de son cours) et son affluent, le ruisseau d'Aigues Vives,
- la Capoulière. »

Sur le plan **hydraulique**, « notons également la présence des aménagements suivants :

- le canal du Rhône à Sète qui communique avec l'étang de l'Or par cinq passes et par les portes du grau de Carnon. La politique actuelle vise à favoriser les échanges entre l'étang et le canal grâce à l'ouverture des anciennes passes qui s'étaient colmatées au fil du temps ;
- le canal d'irrigation et d'alimentation en eau potable du Bas Rhône, situé au Nord de l'agglomération de Mauguio ;
- dans les marais, en bordure de l'étang : un réseau dense et complexe de roubines et de fossés, munis d'ouvrages (buses, clapets anti-retour, martellières) qui permettent des échanges avec les milieux environnants (zones humides, cours d'eau, étang).

**Le Schéma Directeur d'Aménagement** et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse (SDAGE), approuvé le 20 décembre 1996, édicte des prescriptions et recommandations applicables sur le territoire communal sur la base de 10 orientations fondamentales.

**Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI)** du bassin versant de l'étang de l'Or a été approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2001.

Pour l'année **2012**, le **budget primitif** de la communauté d'Agglomération du Pays de l'Or est de 53 738 219€, réparti en section fonctionnement pour: 47 912 160€ et en section investissement pour 5 826 059€

Les taux d'imposition pour 2012:

- taxe d'habitation est fixée à 12,62%
- taxe foncière est fixée à 2,42%
- taxe pour le foncier non bâti est de 17,11€
- contribution F.E : 36,22%

La CAF s'élèvera à environ 49€/habitant.

Ces chiffres font apparaître une bonne gestion du budget de la communauté d'agglomération.

Le secteur de Fréjorgues Est II du projet de la présente procédure :

Le secteur de Vauguières / Fréjorgues se localise à l'Est de la commune de Mauguio-Carnon.

Cet espace s'articule autour d'infrastructures majeures à l'échelle du l'Est héraultais métropolitain :

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

De plus, le secteur de Vauguières/Fréjorgues se compose de deux zones d'activités :

- Fréjorgues-Ouest et Fréjorgues-Est
- et de deux importants hameaux (Vauguières-le-Bas et Vauguières-le-Haut).

#### **Les enjeux sont de plusieurs ordres :**

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

### **III – AMENAGEMENT PROJETE.**

**La communauté d'agglomération du Pays de l'Or** exerce de plein droit en lieu et place des communes membres une compétence en matières de développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielles artisanale, commerciale, tertiaire, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire : actions de développement économique d'intérêt communautaire.

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

Compte tenu des nombreuses demandes (une dizaine à ce jour), il est projeté de terminer l'extension des zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest où plus de 400 entreprises sont déjà implantées.

L'extension, conformément aux prescriptions du SCOT, se fera sur des terrains classés 1AUE2, NP et A du PLU de la commune de MAUGUIO, d'une surface de **99,396 ha**, situés en continuité de la ZAE de Fréjorgues-Est existante.

L'aménagement des terrains permettra à la Communauté d'agglomération de proposer des lots de foncier répartis sur une surface totale d'environ **3,5ha** aux entreprises souhaitant s'y implanter.

La communauté souhaite acquérir l'ensemble des terrains du secteur de la Mougère sur Fréjorgues-Est II, bien que seuls **3,45 ha** soient classés en zone urbanisable, surface réduite en raison des servitudes aériennes existantes sur le secteur.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Cette zone 1AUE a une vocation de développement économique et est un secteur en voie de mutation pour laquelle les voies publiques et les réseaux en fluides secs et humides existants à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futurs occupants.

Sur les terrains restants classés en zone **A** et **NP**, et dans le cadre de la requalification de la zone de Fréjorgues, elle procédera à un aménagement paysager afin de valoriser l'une des principales entrées du territoire de la commune de MAUGUIO, ainsi qu'à un aménagement hydraulique desservant la zone 1AUE2 dont l'urbanisation va générer une augmentation des surfaces imperméabilisées qui sera traitée par des équipements adaptés, selon les préconisations des études hydrauliques qui seront réalisées.

Les parcelles du secteur concerné n'ont pas fait l'objet de redécoupage au niveau cadastral et elles sont situées à la fois sur du zonage classé 1 AUE2 et NP ou A.

La communauté d'agglomération envisage donc l'acquisition de la totalité des parcelles pour réaliser un programme global d'aménagement économique et paysager.

Bien que les parcelles en zone 1AUE soient en zone d'urbanisation future à court terme, en attendant qu'un projet d'aménagement soit défini, la commune souhaite réaliser une réserve foncière sur cette zone classée 1AUE, A et NP afin de garantir la mise en oeuvre des objectifs d'aménagement global économique et paysager fixés dans le PADD du PLU et du SCOT. Ces prescriptions "supra" figurent dans le contenu réglementaire du PLU, tel que défini par les articles L 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, document qui exprime le plan de développement et d'urbanisme de la commune de MAUGUIO ainsi que dans celles du SCOT dont elle intègre le périmètre.

Contactés, aucun des propriétaires n'a souhaité engager des négociations foncières, ni pour réaliser une cession à l'amiable de leur propriété, ni pour un échange.

Pour garantir la réalisation de cette réserve foncière dans le secteur de la Mougère à FREJORGUES-EST, la communauté d'agglomération du Pays de l'Or doit en faire l'acquisition en procédant à des expropriations pour cause d'utilité publique et pour ce faire a été contrainte de solliciter l'ouverture d'une enquête publique unique de DUP et de cessibilité afin d'acquérir les parcelles cadastrées DK 191 - DK91

– DK 92 (terrain et maison) – DK 331a – DK 187 – DK 189 soit une superficie de **34 221 ca** en zone 1 AUE2 et **65 175 ca** en zones A et NP (soit une superficie totale de **99 396 ca**)

Un des ENJEUX exprimé dans le PADD pour la création du PLU de 2006

« - Justification des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour le secteur de Vauguières / Fréjorgues :

...L'objectif de la commune est de maintenir une activité économique diversifiée, équilibrée et durable à l'échelle du territoire. Le secteur de Vauguières / Fréjorgues concentre l'essentiel des enjeux du développement économique de la commune..... »

« Le PADD exprime les grands objectifs suivants :

- valoriser les zones d'activités existantes de Fréjorgues Est et Ouest (vitrine commerciale le long de la RD66),
- conforter le pôle économique liée à l'aéroport (nouvelle zone de frêt prévue dans la perspective d'une extension future de la plate-forme aéroportuaire),
- développer une nouvelle zone d'activités tertiaires à forte valeur ajoutée (en interconnexion avec la zone de Fréjorgues Est). »

« Dans le secteur de Vauguières / Fréjorgues, le projet de l'étude de la zone 1AUE correspondant au projet de ZAC des Portes de l'Aéroport n'est pas concernée par un risque d'inondation (zone RU2) lié aux débordements du ruisseau de Nègue-Cats en raison de sa topographie surélevée par rapport à son environnement. »

« Le PLU de Mauguio-Carnon distingue trois grands types de zones naturelles protégées entre autres: ....

-les zones NP, espaces naturels non construits situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements (existants ou futurs) à protéger et à valoriser en raison de leur sensibilité paysagère. Ces zones couvrent également les espaces naturels à valoriser situés au contact de l'urbanisation (coulées vertes, espaces verts tampons, etc)....

- Zone NP

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

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

« Zone NP

Elle correspond aux espaces non construits situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements (existants ou futurs) à protéger ou à valoriser en raison de leur sensibilité paysagère. Ces zones couvrent également les espaces naturels à valoriser situés au contact de l'urbanisation (coulées vertes, espaces verts tampons, etc) et qu'elles entrent dans le cadre d'une valorisation paysagère du site. »

« Sur Vauguières / Fréjorgues

Le développement urbain et économique prévu sur ce secteur est pénalisé par la présence de plusieurs points de captage d'eau potable qui créent des contraintes réglementaires fortes du fait de la nécessaire protection de ces ouvrages. Sont concernés quatre forages situés sur Vauguières-le-Haut, les Garrigues Basses et Vauguières-le-Bas dont les périmètres de protection empiètent sur la zone de 1AUE des "Portes de l'Aéroport" et sur la zone A2 de Vauguières-le-Haut.

L'urbanisation de la zone 1AUE2 réalisée dans le secteur de Vauguières / Fréjorgues aura un impact paysager important depuis la RD66 notamment. Ce projet d'aménagement est soumis au respect de l'amendement Dupont (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme). « il est prévu que l'aménagement et le renforcement prévus des zones d'activités économiques répondent aux recommandations de la charte départementale de qualité des ZAE établie par le Conseil Général de l'Hérault et le CAUE. »

## **IV – COMPOSITION DES DOSSIERS.**

### **IV- a – DOSSIER DE D.U.P. SIMPLIFIEE :**

- Notice explicative,
- Plan de situation et de localisation
- Périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- Description des terrains à exproprier
- Estimation des domaines des acquisitions à réaliser

### **IV- b – DOSSIER DE CESSIBILITE :**

- Plan parcellaire
- Relevé parcellaire
- Copies des courriers adressés aux propriétaires

### **A ces dossiers d'enquête publique, sont joints :**

- la délibération n° 2012/144 en date du 28 juin 2012 du Conseil d'agglomération du pays de l'Or approuvant l'extension de la zone de Fréjorgues Est sur une surface d'environ 10 ha et validant le lancement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétaires refusant de vendre

- l'arrêté préfectoral n° 2012-I-2534 en date du 23 novembre juin 2012 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique conjointe.

- la décision n° E12000262/34 en date du 2 octobre 2012 de Madame le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

### **Maître d'ouvrage**

Monsieur Yvon BOURREL, Président de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or  
Centre administratif BP 40  
34132 MAUGUIO Cedex  
Tél : 04 67 12 35 10  
mail : secretariat@paysdelor.fr

### **Chargé d'études:**

Madame Sylvie BERTHOMIEU  
Responsable Service  
Aménagement du territoire - Agenda 21  
Pôle Aménagement du Territoire

Communauté d'agglomération du Pays de l'Or

Tél. : 04 67 56 49 70 Port. : 06 89 07 08 04

[sylvie.berthomieu@paysdelor.fr](mailto:sylvie.berthomieu@paysdelor.fr)

## **V – MOTIVATION DU PROJET.**

### **CONTEXTE DES DOCUMENTS DE GESTION DU TERRITOIRE:**

**Dans le cadre d'un développement économique concerté** du territoire, le **SCOT du Pays de l'Or** a retenu le principe d'un développement économique présentant une nouvelle cohérence au sein du Pays de l'Or.

Elle devra passer par la mise en place en amont d'une stratégie d'aménagement à l'échelle intercommunale qui devra non seulement définir les obligations du Pays de l'Or en matière de développement économique mais aussi planifier dans le temps et dans l'espace sa mise en oeuvre.

D'une manière générale, le développement économique devra se faire selon les orientations suivantes :

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

La présence d'un aéroport international sur le territoire du Pays de l'Or offre des perspectives de développement important, il accueille une clientèle d'affaires et touristique importante.

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

Ainsi le secteur aéroportuaire fera l'objet d'un développement harmonieux et coordonné au vu du contexte économique existant et des perspectives d'aménagement connues.

Certains sites d'activités pourront être dédiés à des activités dominantes avec une notion de pôles de compétitivité.

Ainsi l'offre foncière devra être bâtie dans le respect des deux critères suivants :

- un critère économique : choix d'aménagement diversifié en matière de foncier selon la typologie du tissu économique
- un critère géographique pour un développement harmonieux et cohérence du territoire,

**avec pour prescriptions :**

- l'extension des zones d'activités existantes ou l'implantation de nouvelles zones devront se justifier selon les critères liés aux perspectives de développement économique de ladite zone, dans le cadre d'un projet de développement global
- la modernisation des zones d'activités existantes devra se conformer aux critères qualitatifs énoncés ci-après :
  - bénéficier d'une excellente accessibilité routière
  - bénéficier d'une emprise foncière cohérente et adaptée
  - faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble justifiée
  - permettre d'accueillir un ensemble de mixité d'activités et d'usage
  - s'inspirer de la Charte de qualité des parcs d'activités économiques de l'Hérault ainsi que de l'analyse spatiale et fonctionnelle établie par la SLA Or Aménagement.

**ETAT DES LIEUX :**

Située à l'extrémité Est du territoire communal de MAUGUIO, à proximité de la zone aéroportuaire, la ZAE de Fréjorgues-Est est saturée.

Pour répondre aux nombreuses demandes d'entreprises, la communauté d'agglomération du Pays de l'Or a décidé de terminer l'extension de la zone, sur des terrains classés 1AUE2, NP et A du PLU de la commune de MAUGUIO, représentant une surface totale d'environ 10 ha (99,396ha).

L'aménagement de certains de ces terrains pourra permettre à la communauté d'agglomération de proposer du foncier aux entreprises en attendant la réalisation de la ZAC « des Portes de l'Aéroport ».

Les propriétaires des parcelles concernées refusant de vendre, la Communauté d'agglomération doit engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Les statuts précise que la communauté d'agglomération du Pays de l'Or « exerce de plein droit en lieu et place des communes membres une compétence en matières de développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielles artisanale, commerciale, tertiaire, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire : actions de développement économique d'intérêt communautaire. »**

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

Compte tenu des nombreuses demandes (une dizaine à ce jour), il est projeté de terminer l'extension des zones d'activités de Fréjorgues-Est et Ouest où plus de 400 entreprises sont déjà implantées.

L'extension répond aux prescriptions décrites ci-dessus du SCOT du Pays de l'Or dont la commune est adhérente et se fera sur des terrains classés 1AUE 2, NP et A du PLU de MAUGUIO, d'une surface de 99,396 ha, situés en continuité de la ZAE de Fréjorgues-Est existante.

Ce projet s'inscrit également en concordance avec la mise en oeuvre des objectifs d'aménagement global économique et paysager fixés dans le PADD du PLU. Ces prescriptions "supra" figurent donc dans le contenu réglementaire du PLU, tel que défini par les articles L 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement des terrains permettra à la Communauté d'agglomération de proposer des lots adaptatifs de foncier répartis sur une surface totale d'environ 3,5ha aux entreprises souhaitant s'y implanter.

La communauté souhaite acquérir l'ensemble des terrains du secteur de la Mougère sur FréjorguesEst II, tels que définis ci-après, bien que seuls 3,45 ha en zone 1 AUE soient classés en zone urbanisable, surface réduite en raison des servitudes aériennes existantes sur le secteur. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Cette zone 1AUE a une vocation de développement économique et est un secteur en voie de mutation pour lequel les voies publiques et les réseaux en fluides secs et humides existants à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futurs occupants.

Sur les terrains restants classés en zone A et NP et dans le cadre de la requalification de la zone de Fréjorgues, elle procédera à un aménagement paysager afin de valoriser l'une des principales entrées du territoire de la commune de MAUGUIO, ainsi qu'à un aménagement hydraulique desservant la zone 1AUE2 dont l'urbanisation va générer une augmentation des surfaces imperméabilisées qui sera traitée par des équipements adaptés, selon les préconisations des études hydrauliques qui seront réalisées.

Les parcelles du secteur concerné n'ont pas fait l'objet de redécoupage au niveau cadastral et elles sont situées à la fois sur du zonage classé 1AUE2 et NP ou A.

La communauté d'agglomération envisage donc l'acquisition de la totalité des parcelles pour y réaliser un programme global d'aménagement économique et paysager.

Le volet paysager ne devra être réalisé que par un cabinet spécialisé pour aboutir sur un projet clair et précis, cohérent pour l'ensemble du territoire communal dont les entrées de ville.

Cependant, en attendant que ce projet d'aménagement global soit défini, étudié et finalisé, la communauté d'agglomération du Pays de l'Or devra y réaliser une **réserve foncière afin de garantir la mise en oeuvre des objectifs tant économiques que paysagers** assignés par les documents de gestion des différentes structures.

## **VI – COUT FINANCIER ESTIME POUR LA COMMUNE**



## **Coût d'acquisition foncière et immobilière des parcelles objets de la DUP :**

L'estimation globale et sommaire évaluée en date du 13 juillet 2012 par la brigade d'évaluation de la DGI de MONTPELLIER pour l'achat de ces terrains et dépendances a été arrêtée à la somme de 1 820 000€ (indemnités principales et réemploi).

Le coût d'acquisition pour la communauté d'agglomération est basé sur cette valeur.

Cette zone de **99 396 ca (9,9396 ha)**, située sur Fréjorgues Est dans le secteur de la Mougère, en continuité de l'urbanisation existante de la ZAE, est composée des parcelles cadastrées :

DK 191 (12 593 ca en zone 1AUE2 et 17 732 ca en zone NP)

DK91 (7 238 ca en zone 1AUE2 et 5 351 ca en zone A)

DK 92 (terrain et maison) (11 250 ca en zone 1AUE2 et 7662 ca en zone A)

DK 331a (3 140 ca en zone 1AUE2 et 29 532 ca en zone A)

DK 187 (4 101 ca en zone NP)

DK 189 (797 ca en zone NP)

soit une superficie totale de **34 221 ca** en zone 1 AUE2 et **65 175 ca** en zones A et NP .

A noter que la brigade d'évaluation de la DGI s'est basé sur le **descriptif cadastral existant** du local situé sur la parcelle DK 92, appartenant à MIRANDEZ FERNANDEZ/ARMENIO AMBROSIO, propriétaires en indivision pour effectuer une évaluation par comparaison.

Ce document fait état d'une maison de 100 m2 habitables, avec 4 pièces dont 3 chambres, 0 cuisine, 1 salle d'eau, équipée de l'eau, de l'électricité, du chauffage central et d'une piscine de 40 m2.

## **VII - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MODALITES D'ENQUETE.**

Vu la demande de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or présentée à Monsieur le Préfet de l'Hérault le 17 juillet 2012, de faire procéder à une enquête publique parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique en vue d'un projet d'élaboration du schéma d'aménagement de la zone d'activités de Fréjorgues Est II

Vu la demande de Monsieur le Préfet de l'Hérault enregistrée le 20 septembre 2012 par le Tribunal Administratif de MONTPELLIER concernant la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de procéder à cette enquête publique ,

Je suis contacté le 2 octobre 2012 par Madame BOSSE Amaryllis du service des enquêtes publiques du Tribunal Administratif de MONTPELLIER, laquelle me sollicite pour conduire cette procédure.

Par décision n° E12000264/34 en date du 2 octobre 2012 de Madame le Président du Tribunal administratif de MONTPELLIER, je suis

désigné pour être en charge de mener l'enquête publique ci-dessus indiquée.

Ce document parvient à mon domicile le 9 octobre 2012.

(*pièce jointe n°.....2)*)

Le 16 octobre 2012, après avoir pris rendez-vous, je me déplace à la Préfecture de MONTPELLIER où je suis reçu par Madame CARON Brigitte de la direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'Environnement, en charge du dossier.

Le dossier technique du projet qui sera soumis à enquête publique m'est remis, après explications et examen en commun de l'objet de la demande, notamment sur le fait de recourir à une procédure avec dossier simplifié de D.U.P pour la constitution d'une réserve foncière ainsi que prévu à l'article R 11-3, § II du Code de l'expropriation,

(*pièce jointe n°.....3)*)

De concert, nous fixons les modalités de la procédure d'enquête, à savoir :

- les dates et les modes d'information du public de l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la D.U.P et parcellaire ayant trait au projet d'aménagement de la zone d'activités « Fréjorgues Est II sur la commune de MAUGUIO sont définies,

- la publication d'annonces légales dans 2 journaux locaux, le Midi Libre et l'Hérault du Jour en date du 24 novembre 2012, avec rappel en cours d'enquête le 15 décembre 2012, dans les délais réglementaires (15 jours avant le début d'enquête et rappel dans les huit jours).

- il est également convenu que l'avis d'enquête publique préalable sera inséré sur le site internet de la préfecture de l'Hérault et affiché au centre administratif de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, en mairie de MAUGUIO, ainsi qu'à proximité du lieu de l'opération concerné par le projet de l'enquête.

Arrêtées dans un premier temps, les dates de l'enquête publique, sont finalement légèrement repoussées pour raison technique de rédaction de mise à jour du dossier mis à l'enquête et sont fixées du **10 décembre 2012 au 10 janvier 2013** et l'arrêté préfectoral d'ouverture est rédigé dans ce sens.

Le 18 octobre 2012, j'ai également rencontré Madame Valentina COSMA, Directeur Général Adjoint à la communauté d'agglomération du Pays de l'Or à MAUGUIO, ainsi que Madame Sylvie BERTHOMIEU, Responsable du Service Aménagement du territoire - Agenda 21, chargée du projet.

Ces personnes m'ont fourni des explications détaillées sur le projet d'aménagement de la zone d'activités de Fréjorgues-Est, suivies d'une visite des lieux.

L'analyse plus détaillée du dossier m'a conduit à demander au maître d'ouvrage certaines précisions à faire figurer dans la rédaction de la notice explicative, le document complété étant ensuite soumis à l'approbation et à l'enregistrement de l'autorité de l'Etat compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique avant son lancement.

## **VIII – ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE.**

Par arrêté n° 2012-I-2534 en date du 23 novembre 2012, Monsieur le Préfet de l'Hérault prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire du projet d'élaboration du schéma d'aménagement de la zone d'activités de Fréjorgues-Est II par la communauté d'agglomération du Pays de l'Or sur la commune de MAUGUIO et définit les modalités de son exécution.

Le projet de ce document m'est communiqué par mail le 15 novembre 2012 et sa forme définitive, ainsi que l'avis d'affichage au public me parviennent 23 novembre 2012.

( *pièces jointes n° . . . . . 5 et 13*)

## **IX - ETUDE ET ANALYSE DU PROJET.**

### **RAPPEL:**

*La **Déclaration d'utilité publique** est une procédure rendue nécessaire pour l'application des prescriptions de l'article 545 du code civil relatif à la protection de la propriété privée et organisée par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*Sa définition générale pourrait être : « La Déclaration d'utilité publique est l'acte par lequel une autorité administrative déclare la nécessité d'une procédure d'expropriation ». En fait, la D.U.P. est la procédure administrative qui reconnaît le caractère d'intérêt général d'un projet ou d'une opération, et permet l'utilisation de la procédure d'expropriation si elle s'avère nécessaire.*

*Si la loi évoque peu ce qu'est l'utilité publique ou l'intérêt général, ce sont les juridictions, administratives le plus souvent, qui ont été amenées à en définir les paramètres.*

*C'est ainsi que la Cour Administrative d'Appel de Marseille, le 9 octobre 2009 a précisé : « l'intérêt général s'apprécie au regard de l'ensemble des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par les collectivités publiques. » - arrêt N°07MA01630 –Ville de Béziers.*

*Le Conseil d'Etat, le 17 mars 2010 n° 314114 – Association ALSACE NATURE a rappelé : « un aménagement peut faire l'objet d'une DUP si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social, la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement, et l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ». (Voir aussi la même définition pour l'arrêt Ville de Lattes du 3 décembre 2010).*

### **IX – 1 – ETUDE**

Le secteur de Fréjorgues-Est II situé à l'Ouest de la commune de MAUGUIO-CARNON, se positionne à l'Est d'un espace formant un "conglomérat commercial" continu de Port-Marianne à Pérols et de Lattes à l'aéroport "Montpellier-Méditerranée", positionnement stratégique en secteur Sud du grand bassin économique et urbain montpelliérain.

Il bénéficie de la proximité d'axes structurants, d'infrastructures importantes et d'équipements d'envergure qui ont favorisé le développement économique de l'ensemble de cette zone de Mauguio-Carnon.

La zone d'activités de Fréjorgues-Est forme une enclave important sur le coté Est de la RD66 qui conduit au littoral.

Cette zone d'activités, idéalement desservie, est commercialement très attractive et subit une pression foncière importante sans cesse croissante d'entreprises souhaitant s'installer dans le bassin économique de la région montpelliéraine.

Dans le secteur de la Mougère, en continuité de l'urbanisation existante de la ZAE, la zone d'étude sur Fréjorgues-Est II, concernée par la présente enquête publique, porte sur l'extension, en secteur Nord-Est, de parcelles classée actuellement en zone 1AUE2 pour une surface de **34 221 ca.**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme, soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure des équipements.

Elle a une vocation de développement économique qui correspond à un secteur en voie de mutation.

L'accès à ce secteur, grâce à un giratoire, est relié par une voie secondaire, le CD 172, à la RD189.

Ces deux voies ne présentent aucun traitement paysager valorisant.

L'aménagement de l'ensemble du secteur d'étude, associé à un traitement paysager de ses abords, permettra à la zone commerciale de Fréjorgues-Est de gagner en qualité et de mettre en valeur l'une des principales entrées du territoire communal : *c'est l'objectif d'une partie du projet d'aménagement paysager de l'extension traitée dans cette enquête, sur les parcelles zonées NP et A.*

L'acquisition de la totalité des parcelles permettra de réaliser un programme global et homogène d'aménagement économique et paysager.

Cette zone, d'une superficie totale de **99 396 ca**, située sur Fréjorgues-Est dans le secteur de la Mougère, est composée des parcelles cadastrées :

DK 191 (**12 593 ca en zone 1AUE2** et 17 732 ca en zone NP)

DK91 (**7 238 ca en zone 1AUE2** et 5 351 ca en zone A)

DK 92 (terrain et maison) (**11 250 ca en zone 1AUE2** et 7662 ca en zone A)

DK 331a (**3 140 ca en zone 1AUE2** et 29 532 ca en zone A)

DK 187 (4 101 ca en zone NP)

DK 189 (797 ca en zone NP)

soit une superficie totale de **34 221 ca** en zone 1 AUE2 et **65 175 ca** en zones A et NP.

Le site concerné se trouve en dehors des zones de protection ou d'inventaire du milieu naturel et n'est pas concerné par un risque d'inondation lié au PPRI attaché aux débordements du ruisseau de

Nègue-Cats en raison de sa topographie surélevée par rapport à son environnement ni par le SAGE LEZ MOSSON.

Ce projet d'aménagement est conforme aux prescriptions du SDAGE Rhône-Méditerranée.

Une partie de la zone constructible se trouve dans le périmètre des servitudes aériennes de protection de l'aéroport. (servitudes aéronautiques de balisage et de dégagement instituées par arrêté ministériel du 31 décembre 1984).

Les constructions devront y être réglementées en conséquence.

En ce qui concerne la masse d'eau souterraine signalée existant dans le secteur (*alluvions anciennes entre Vidourle et Lez*), le maître d'ouvrage veillera à une bonne maîtrise des risques de pollutions potentielles et aménagera des bassins de rétention permettant également la non aggravation des débits à l'aval dans le cours d'eau Nègue-Cat qui fait l'objet d'un PPRI en partie basse.

Les périmètres de protection des 4 forages de captages d'eau potable des alentours n'empiètent pas sur la zone du projet. Sont concernés quatre forages situés sur Vauguières-le-Haut, les Garrigues Basses et Vauguières-le-Bas

## IX – 2 – ANALYSE ET AVIS

### IX-2-a - REGLEMENTATION ET ETAT DES LIEUX :

Le secteur de Vauguières/Fréjorgues est marqué par différents types d'occupation du sol: zones d'activités économiques, espaces agricoles, habitat et équipements dont l'aéroport.

Les zones d'activités économiques occupent une partie non négligeable du secteur; elles sont formées par :

- Fréjorgues Ouest, - Fréjorgues Est.

Le secteur de Vauguières/Fréjorgues se positionne à l'Est d'un espace formant un "conglomérat commercial" continu de Port-Marianne à Pérols et de Lattes à l'aéroport "Montpellier-Méditerranée".

La proximité d'axes structurants, d'infrastructures importantes et d'équipements d'envergure ont favorisé le développement économique de l'ensemble de cette zone à cheval sur les communes de Lattes, Pérols, Mauguio-Carnon et Montpellier.

Les zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest forment deux enclaves de part et d'autre de la RD66.

Ces deux zones d'activités sont commercialement très attractives (effet de vitrine à partir de la RD66).

En fait, la RD189 (route de Boirargues à Mauguio-ville) constitue la principale voie de desserte de ces deux zones.

### IX-2-b – ZONE D'ETUDE concernée par la présente enquête publique : Fréjorgues-Est

Grâce à un giratoire, ce secteur est reliée à la RD189 par une voie secondaire peu valorisante, le CD 172.

Par ailleurs, le mode de circulation interne de Fréjorgues-Est est basé sur un mode de circulation en sens unique.

Son accès présente un traitement paysager peu valorisant.

Son aménagement continu et homogène associé à un traitement paysager de ses abords permettrait aux deux zones commerciales de Fréjorgues de gagner en qualité et d'être plus valorisantes pour la commune : *c'est l'objet d'une partie du projet d'aménagement de l'extension traitée dans cette enquête, sur les parcelles zonées NP et A.*

### **IX-2-c – UN DES ENJEUX exprimé dans le PADD pour la création du PLU de 2006:**

Justification des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour le secteur de Vauguières/Fréjorgues :

- L'objectif de la commune est de maintenir une activité économique diversifiée, équilibrée et durable à l'échelle du territoire.

Le secteur de Vauguières/Fréjorgues concentre l'essentiel des enjeux du développement économique de la commune.

**Entre autre, le PADD exprime les grands objectifs suivants :**

- valoriser les zones d'activités existantes de Fréjorgues-Est et Ouest (vitrine commerciale le long de la RD66),
- conforter le pôle économique liée à l'aéroport (nouvelle zone de fret prévue dans la perspective d'une extension future de la plate-forme aéroportuaire),
- développer une nouvelle zone d'activités tertiaires à forte valeur ajoutée (en interconnexion avec la zone de Fréjorgues Est).

**IX-2 - d - Le PLU de Mauguio-Carnon** distingue trois grands types de zones naturelles protégées entre autres:

...les zones NP, espaces naturels non construits situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements (existants ou futurs) à protéger et à valoriser en raison de leur sensibilité paysagère...

Ces zones couvrent également les espaces naturels à valoriser situés au contact de l'urbanisation (coulées vertes, espaces verts tampons, etc) de façon à ce qu'elles entrent dans le cadre d'une valorisation paysagère du site.

#### Zone NP

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

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

**IX-2 - e – L'URBANISATION DE LA ZONE EN 1AUE2** réalisée dans le secteur de Vauguières / Fréjorgues a ...un impact paysager important depuis la RD66 notamment.

Ce projet d'aménagement est soumis au respect de l'amendement Dupont (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) sur certains des axes d'accès. **« il est prévu que l'aménagement et le renforcement prévus des zones d'activités économiques répondent aux recommandations de la charte départementale de qualité des ZAE établie par le Conseil Général de l'Hérault et le CAUE. » ....**

**L'aménagement paysager projeté sur les parcelles situées en zones NP et A au niveau du giratoire et en partie Sud de la RD 172 répond à ces prescriptions de valorisation paysagère mais n'est pas soumis à l'amendement DUPONT.**

**Mon avis :** La communauté souhaite acquérir l'ensemble des terrains du secteur de la Mougère sur Fréjorgues-Est II, tels que définis ci-dessus, bien que seuls 3,45 ha soient classés en zone urbanisable, surface réduite en raison des servitudes aériennes existantes sur le secteur.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Cette zone 1AUE a une vocation de développement économique et est un secteur en voie de mutation. p

Sur les terrains restants classés en zone A et NP, et dans le cadre de la requalification de la zone de Fréjorgues, elle procédera à un aménagement paysager afin de valoriser l'une des principales entrées du territoire de la commune de MAUGUIO, ainsi qu'à un aménagement hydraulique desservant la zone 1 AUE2 dont l'urbanisation va générer une augmentation des surfaces imperméabilisées qui sera traitée par des équipements adaptés, selon les préconisations des études hydrauliques qui seront réalisées en adéquation avec les constructions.

Les parcelles du secteur concerné n'ont pas fait l'objet de redécoupage au niveau cadastral et elles sont situées à la fois sur du zonage classé 1AUE2 et NP ou A.

La communauté d'agglomération souhaite donc acquérir la totalité des parcelles pour y réaliser un programme global d'aménagement économique et paysager et avoir ainsi la maîtrise de l'ensemble de l'unité foncière qui compose la zone du projet.

Le volet paysager devra être réalisé par un cabinet spécialisé pour aboutir sur un projet clair et précis, cohérent pour l'ensemble du territoire communal dont les entrées de ville.

Mais en attendant que ce projet d'aménagement global soit défini, étudié et finalisé dans le cadre des orientations, choix et études à définir par la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, elle devra y réaliser une réserve foncière afin de garantir la mise en oeuvre des objectifs tant économiques que paysagers assignés par les documents de gestion du territoire des différentes structures.

Les priorités du développement économiques du territoire sont inscrites dans les objectifs stratégiques du SCOT du Pays de l'Or qui est porté la commission de la communauté du Pays de l'Or. C'est le même

exécutif politique qui gère le SCOT et les politiques publiques de la communauté d'agglomération.

L'absence d'accord des différents propriétaires bloquant la réalisation du projet global d'aménagement économique et paysager tel que décrit ci-dessus, et après analyse ci-dessus exposée, il apparaît nécessaire de passer par **une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique dans le cadre de l'intérêt général des objectifs des documents supra de gestion des sols existants.**

Conformément à l'article R11-22 et L13-2 du Code de l'expropriation, notification individuelle de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique et dépôt du dossier en mairie et au centre administratif de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or à MAUGUIO est faite par l'expropriant par un courrier en date 30 novembre 2012 en A.R. À :

- Monsieur MAHOUX Alain 280 rue Lecourbe à PARIS 75015 propriétaire en indivision de la parcelle DK 191 (surface **30 325 m<sup>2</sup>**)
- Madame MAHOUX Monique à MAUGUIO 34130 propriétaire en indivision de la parcelle DK 191
- Monsieur MAHOUX Jean-Jacques à MAUGUIO 34130 propriétaire en indivision de la parcelle DK 191
- Monsieur MIRANDES FERNANDEZ à MAUGUIO 34130 propriétaire en indivision de la parcelle DK 92 (surface **18 912 m<sup>2</sup>**)
- Madame DA ASSONCAO GEMELGO à MAUGUIO 34130 propriétaire en indivision de la parcelle DK 92
- Madame TOURNIE Bérengère à MONTPELLIER 34000 propriétaire des parcelles DK 187 et DK 189 (surface **797 et 7 101 m<sup>2</sup>**)
- Groupe GGL à MONTPELLIER 34935 propriétaire de la parcelle DK 331 (surface **32 672 m<sup>2</sup>**)
- Monsieur GINER Dominique à MONTPELLIER 34000 propriétaire de la parcelle DK 91 (surface **12 589 m<sup>2</sup>**)

Courrier en date du 8 janvier 2013 en A.R à :

- Madame GINER Catherine à MONTPELLIER 34000 titulaire d'un bail rural pour la parcelle DK 91.

*(copies pièces jointes n° . . . . .12)*

Mon avis : **En ce qui concerne l'enquête parcellaire** : le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique portant sur la totalité des surface de ces 6 parcelles apparaît nécessaire pour que la communauté d'agglomération du Pays de l'Or puisse faire l'acquisition de l'ensemble des parcelles ci-dessus décrites et avoir ainsi la maîtrise foncière entière de la zone pour réaliser un programme global d'aménagement économique et paysager de ce secteur de FREJORGUES-EST.

## **X - PUBLICITE ET INFORMATION.**

L'information du public a été assurée dans les formes suivantes :

- L'annonce légale d'enquête publique paraît dans le Midi Libre et l'Hérault du Jour le 24 novembre 2012, avec rappels le 15 décembre 2012, après l'ouverture de l'enquête.



( *pièces jointes n° . . . . . 7* )

-Un affichage de l'avis d'enquête publique est inséré sur le site internet de la préfecture de l'Hérault « www.herault.gouv.fr » et affiché au centre administratif de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, en mairie de MAUGUIO, ainsi qu'à proximité du lieu de l'opération concerné par le projet de l'enquête, à FREJORGUES-EST.

Cette formalité est attestée par les certificats d'affichage établis par Monsieur le Maire de la commune de MAUGUIO, le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et par un constat avec photos de la police Municipale de MAUGUIO.

( *pièces jointes n° . . . . . 7 et 8* )

## **XI - DEROULEMENT DE L'ENQUETE.**

Conformément à l'arrêté préfectoral n° 2012-I-2534 en date du 23 novembre 2012, **l'enquête s'est effectuée du 10 décembre 2012 au 10 janvier 2013** au centre administratif de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or et en mairie de MAUGUIO.

Lors des vacations, une salle était mise à ma disposition dans chacun de ces lieux pour y recevoir le public dans de bonnes conditions.

A l'ouverture de l'enquête, **le 10 décembre 2012, j'ai ouvert**, coté et paraphé les registres d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et les dossiers correspondants,

J'ai tenu trois permanences, à la disposition du public :

-Le lundi 10 décembre 2012, de 13 h30 à 16h30.(1 observation verbale)

-Le samedi 15 décembre 2012, de 9 h à 12 h (en mairie de MAUGUIO)

-Le jeudi 10 janvier 2013 de 13h30 h à 17h (3 courriers remis)

Le projet de ce dossier a amené le public à se déplacer pour le consulter et émettre des avis, soit :

- **6** observations du public inscrites dans le registre déposé en mairie de MAUGUIO, hors de mes vacations.

Elles font état d'un avis défavorable au projet d'extension de la ZAE de FREJORGUES-Est.

- **1** observation verbale d'opposition au projet ainsi que **3** courriers dont 2 émanant de cabinets d'avocats représentant une partie des propriétaires s'opposant au projet de DUP au nom de leurs clients lors des vacations que j'ai tenues dans les locaux de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or.

**L'enquête a été close le 10 janvier 2013** au soir, date à laquelle j'ai clos et signé les registres d'enquête.

(*pièces jointes n° . . . . . 15 et 16*)

Les registres d'enquête publique ainsi que les dossiers techniques sont restés à ma disposition aussitôt après clôture des opérations.

Le 15 décembre 2012, j'ai contrôlé le bon affichage des avis d'enquête en mairie et sur les lieux du projet.

Par mail en date du 21 décembre 2012, Mme Sylvie BERTHOMIEU m' a fait savoir que Mrs FERNANDES Arménio souhaitait nous rencontrer dans sa propriété rue du Salaison à FREJORGUES-EST, le 10 janvier 2013 au matin

## **XII- OBSERVATIONS RECUEILLIES.**

Au total, 1 observation verbale, 6 observations écrites et 3 courriers faisant état d'opposition au projet d'extension de la ZAE de FREJORGUES-EST ont été formulées au cours de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, pour information et avis, conformément à l'article **R 123-18** du Code de l'Environnement et l'article 3 du **décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique**, ces observations, leur synthèse, ainsi que les questions du commissaire enquêteur ont été communiquées à Madame Sylvie BERTHOMIEU, Responsable du Service Aménagement du territoire - Agenda 21 Pôle Aménagement du Territoire à la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or, en charge du projet, le 14 janvier 2013 sous forme d'un P.V. de porter à connaissance, à charge pour le Président de la communauté d'agglomération de produire un mémoire en réponse avant le 29 janvier 2013.

*(pièce jointe n° . . . . . 10)*

Le mémoire en réponse aux observations et aux questions du commissaire enquêteur présentées sur le projet au cours de l'enquête publique me parvient le 23 janvier 2013 par mail, le document papier de ce mémoire parvenant à mon domicile le 30 janvier 2013.

*(pièce jointe n° . . . . . 11)*

## **XIII – ANALYSE CRITIQUE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**NOTA:** L'examen des différentes remarques écrites dans le registre déposé en mairie met en évidence beaucoup de similitudes troublantes sur les observations faites sur les différents sujets évoqués.

Au cours de cette enquête, il m'est apparu en fin de procédure que Mme GEMELGO et Mrs FERNANDES Arménio et GINER Dominique ont fait preuve d'incorrection à mon égard en taisant sciemment leurs véritables intentions, lesquelles se sont trouvées totalement à l'opposé de leurs dires, ce que révèlent les courriers de leurs représentants déposés le dernier jour de l'enquête.

## **1) Opposition au projet d'extension de la ZAE au détriment de terres agricoles.**

☞ **Observations n° 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – verbale – courriers A – B – C.**

- N° 1: Mr et Mme GARCIA Mariano
- N° 2: Mr et Mme FERNANDES Arménio (propriétaire parcelle DK 92 avec maison d'habitation)
- N° 3 : Mr FERNANDES Bruno (fils de FERNANDEZ Arménio)
- N° 4 : Madame GOMBAULT Nathalie
- N° 5 : Mr GOMBAULT Stéphane
- N° 6 : Mme RUIZ Jean-Marie
- verbale de Mr GINER Dominique
- A - courrier de GINER Dominique
- B - courrier du cabinet d'avocats VALETTE-BERTHELSEN représentant Alain MAHOUX
- C - courrier du cabinet CGCB représentant Jean-Jacques MAHOUX, Monique MAHOUX, Dominique GINER, Narcisa DA ASSONCAO GEMELGO et Arminio FERNANDES

### **Avis de la communauté d'agglomération :**

« Conformément au SCOT du Pays de l'Or, l'extension des zones prévues pour l'habitat et les zones économiques représentent une consommation des espaces agricoles totale de 1,24 % soit 13 ha d'habitat et 56 ha de zones économiques sur 5 500 ha de terres cultivées en 2009.

La consommation des espaces agricoles prévue dans le projet de territoire du SCOT a été examinée par la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) et par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 34) dans le cadre de l'instruction du SCOT du Pays de l'Or. Elle a été jugée compatible aux objectifs fixés par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2 de l'environnement) qui impose la prise en compte de la lutte contre l'étalement urbain dans les projets d'aménagement publics. »

Mon avis : La surface agricole en zone A comprise dans le projet ne porte que sur une surface de 4, 25 ha, pour 2,26 ha en zone NP et 3,42 ha en zone AUE.

En réalité, il n'y a que 2,4 ha en culture sur l'ensemble de la zone d'environ 10 ha concernée par le projet (parcelles de Mrs FERNANDES et GINER). Le reste est actuellement en friche.

Les terrains en zone A et NP du projet ne seront pas utilisés en zones constructibles mais feront l'objet d'aménagement de valorisation paysagère dans le cadre de la requalification de la zone de FREJORGUES et pour la mise en valeur de l'entrée sur le territoire de la commune. Ils conserveront donc une vocation d'espaces verts.

Voir étude et développement en § IX-2 – c – d - e.

Avis favorable au projet car la consommation d'espace induite est en adéquation avec les objectifs stratégiques de gestion économe des sols prescrits par l'ensemble des documents de gestion de toutes les collectivités couvrant le territoire.

## **2) Extension de la zone d'activité non justifiée**

☞ **Mêmes références d'observations qu'au § ci-dessus.**

**Avis de la communauté d'agglomération :**

« Les zones d'activités de Fréjorgues-Ouest et Est aménagées entre 1978 et 1991, d'une surface totale de 67 hectares sont aujourd'hui entièrement saturées.

La zone de Fréjorgues-Est a connu une première extension entre 2008 et 2011 avec l'implantation de la société Pure Impression et l'aménagement de 4 lots, sur une surface totale de 4,3 ha. Les 4 lots ont été attribués en totalité et les compromis de vente ont été signés entre 2011 et 2012. La période de levée des réserves étant en cours, aucune construction n'a encore démarré sur ces terrains.

Par ailleurs, la zone de Fréjorgues-Est II a été identifiée dans le SCOT et le PLU de Mauguio-Carnon comme un secteur réservé à l'extension de la zone d'activités. »

**Mon avis : Les ZAE de FREJORGUES accueillent plus de 400 entreprises et sont saturées.**

**Bien que subissant une pression foncière importante et sans cesse croissante des entreprises, la zone ne peut plus satisfaire les nouvelles demandes, il y a donc nécessité de procéder à l'extension décrite au projet pour y répondre.**

**Voir étude et développement en § IX-2 – c – d - e.**

**3) Risques d'inondation dans le secteur concernée par le projet d'extention****☞ Observations n° 1 – 2 – 3**

- N° 1: Mr et Mme GARCIA Mariano
- N° 2: Mr et Mme FERNANDES Arménio (propriétaire parcelle DK 92 avec maison d'habitation)
- N° 3 : Mr FERNANDES Bruno (fils de FERNANDES Arménio)

**Avis de la communauté d'agglomération :**

« Les parcelles concernées par le projet d'extension de la zone de Fréjorgues Est II ne sont pas classées en zone de protection et de prévention des risques inondations au PPRI (approuvé par Arrêté Préfectoral du 16 mars 2001) du PLU de Mauguio-Carnon. »

**Mon avis : Dont acte.**

**4) Les dates de l'enquête publique****☞ Observations n° 1 – 2 – 3**

- N° 1: Mr et Mme GARCIA Mariano
- N° 2: Mr et Mme FERNANDES Arménio (propriétaire parcelle DK 92 avec maison d'habitation)
- N° 3 : Mr FERNANDES Bruno (fils de FERNANDEZ Arménio)

**Avis de la communauté d'agglomération :**

« L'enquête s'est déroulée du 10 décembre 2012 au 10 janvier 2013. Cette période englobe deux semaines de vacances scolaires permettant ainsi au public de se rendre plus facilement disponible pour participer à l'enquête publique. De plus, afin d'optimiser les opportunités d'accueil offertes au public, une permanence a été tenue le samedi 15 décembre 2012 ».

**Mon avis : Les dates d'enquête retenues englobant les vacances scolaires de Noël optimisent les facilités données au public pour prendre connaissance du dossier et pouvoir faire des observations, y compris pour les personnes n'habitant pas sur la commune et répondent parfaitement à la**

Réf. Enquête publique unique préalable à une DUP et parcellaire par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or concernant la poursuite du projet d'aménagement de la Zone d'activités de "Fréjorgues-Est II" à MAUGUIO  
Commissaire enquêteur **BRENON Jean-Noël**

déontologie de l'enquête publique, entre autre la meilleure information et accessibilité possibles du public.

**5) Deux courriers provenant de 2 représentants d'une partie des propriétaires (2 indivisions et 1 propriétaire sur 6 au total)**

☞ **Observations n° 2 et 3 - courriers B et C**

- **N° 2: Mr et Mme FERNANDES Arménio (propriétaire parcelle DK 92 avec maison d'habitation)**

- **N° 3 : Mr FERNANDES Bruno (fils de FERNANDEZ Arménio)**

- **B - courrier du cabinet d'avocats VALETTE-BERTHELSEN représentant Alain MAHOUX**

- **C - courrier du cabinet CGCB représentant Jean-Jacques MAHOUX, Monique MAHOUX, Dominique GINER, Narcisa DA ASSONCAO GEMELGO et Arminio FERNANDES**

**Avis de la communauté d'agglomération :**

« Deux courriers provenant des représentants d'une partie des propriétaires du secteur de Fréjorgues Est II évoquent la volonté de ces propriétaires de réaliser un projet économique d'ensemble et contestent donc la nécessité d'avoir recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Or, le secteur concerné par l'extension de Fréjorgues-Est II comprend six parcelles appartenant à trois propriétaires et deux indivisions.

L'observation émanant uniquement d'un propriétaire et de deux indivisions ne concerne pas la totalité du périmètre du projet.

De plus, l'une des deux indivisions, Mme GEMELGO et M. FERNANDES, affirme par ailleurs dans le registre, vouloir s'opposer à la réalisation d'un projet économique pour laisser les terres agricoles à leur utilisation initiale.

Enfin, le secteur de Fréjorgues-Est II apparaît dans le SCOT comme l'une des zones d'activités comprises dans la stratégie globale d'aménagement des zones d'activités portée par la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or.

Ainsi, afin de permettre à la collectivité de réaliser ce projet, face à l'opposition des propriétaires fonciers, la Communauté d'agglomération s'est vue dans l'obligation de recourir à une procédure de DUP. »

**Mon avis : Au début de l'année 2012, certaines de ces personnes ont été contactées par la communauté d'agglomération pour une transaction à l'amiable mais n'ont pas donné suite à celles-ci ( Mrs GUIPPONI Jacques de GGL et GINER Dominique). Ce qui justifie la demande de DUP en vue d'expropriation.**

**Les propriétaires représentés par les 2 cabinets d'avocats évoquent leur volonté de réaliser par eux-mêmes le projet économique d'ensemble. Mais ces personnes ne représentent qu'environ 60% de l'ensemble de la surfaces du projet d'aménagement d'ensemble, et seulement environ 90% de la partie zonée constructible 1AUE. Elles n'ont donc pas toute la maîtrise foncière du secteur du projet pour une réalisation d'ensemble.**

**Ce projet comporte également un volet d'aménagement paysager et hydraulique de la zone qui ne peut être traité que par un cabinet spécialisé dans le cadre d'une vue d'ensemble sur tout le territoire communal.**

**Ces personnes n'ont apparemment pas les compétences et les possibilités pour mettre en oeuvre cette partie du projet.**

**Par ailleurs, au cours d'un entretien verbal avec Mr GINER le 10 décembre 2012, cette personne m'a déclaré être opposée à la DUP, refuser formellement de**

céder son terrain et qu'elle me ferait parvenir un courrier dans ce sens. Elle m'a informé que sa parcelle faisait l'objet d'un bail rural au nom de sa fille Catherine.

Le 10 janvier 2012 au matin, sur la demande de Mr FERNANDES et Mme GEMELGO, Mme Sylvie BERTHOMIEU et moi nous sommes rendus sur leur propriété que nous avons visitée. Elles nous ont fait part de leur opposition formelle de cession de leur parcelle et du refus de quitter leur maison.

Mais après investigation et recherche auprès du service du cadastre en date du 23 janvier 2013, j'ai pu constater que leur habitation ne correspondait pas au descriptif cadastral dont la mise jour (qui relève de leur responsabilité) n'a pas été effectuée, ce qui minimise les taxes communales afférentes. (Voir description de l'habitation, page 3 du « PV de porter à connaissance »)

Le descriptif cadastral, qui a servi à établir l'estimation de la valeur vénale de l'habitation, est donc largement minoré par rapport à la réalité.

La brigade d'évaluation de la DGI s'est basé sur le descriptif cadastral existant du local situé sur la parcelle DK 92, appartenant à MIRANDEZ FERNANDES/ARMENIO AMBROSIO, propriétaires en indivision pour effectuer une évaluation par comparaison.

Ce document fait état d'une maison de 100 m<sup>2</sup> habitables, avec 4 pièces dont 3 chambres, 0 cuisine, 1 salle d'eau, équipée de l'eau, de l'électricité, du chauffage central et d'une piscine de 40 m<sup>2</sup>.

## **XIV – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **Le zonage de la future zone :**

**C.E :** Il y a de nombreux sites Natura 2000 dans la zone du Scot du pays de l'Or.

Le secteur La Mougère au Sud-Ouest de la commune de MAUGUIO (Fréjorgues Est II) concerné par le projet d'aménagement est-il hors de :

- la ZPS étang de Mauguio (n° FR 9112017) qui couvre 7427ha sur 4 communes dont Mauguio ?
- la SIC étang de Mauguio (surface 7426 ha) ?
- la ZNIEF de type I qui couvre l'aéroport et l'étang de Mauguio ?

### **2.1 Avis de la communauté d'agglomération :**

*La future zone de Fréjorgues Est II, classée en zone 1 AUE 2, Zone A et NP du PLU de Mauguio est située hors de tout réseau de protection NATURA 2000 (Zone de Protection Spéciale, Site d'Intérêt Communautaire, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Faunistique de type I).*

### **La compatibilité avec le SDAGE**

**C.E :** L'agrandissement de la zone AUE2 est-il compatible avec les objectifs et prescriptions du SDAGE Rhône-Méditerranée?

### **2.2 Avis de la communauté d'agglomération :**

*Le projet d'aménagement est conforme avec le SDAGE Rhône Méditerranée. Au stade études de projet, il devra intégrer la préservation des ressources en eau souterraine exploitées localement, et spécifiquement la ressource captée par le forage de Garrigue Basse, utilisée par la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or pour l'alimentation en eau potable. En effet, la zone est inscrite dans la zone d'alimentation de ce captage, zone déterminée dans le cadre de l'étude hydrogéologique préalable à la détermination des périmètres de protection.*

### **La compatibilité avec le SAGE LEZ MOSSON ETANGS PALAVASIENS**

Ref. Enquête publique unique préalable à une DUP et parcellaire par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or concernant la poursuite du projet d'aménagement de la Zone d'activités de "Fréjorgues-Est II" à MAUGUIO  
Commissaire enquêteur **BRENON Jean-Noël**

**C.E** : Le secteur de la Mougère objet du projet de l'enquête est-il dans le SAGE local du LEZ ? Compatibilité et éventuellement les mesures prises en compensation ?

### **2.3 Avis de la communauté d'agglomération :**

*Si le SDAGE concerne l'ensemble du territoire de l'agglomération du Pays de l'Or, ce n'est pas le cas du SAGE Lez Mosson Etangs Palavasiens qui ne concerne que la commune de Palavas les Flots.*

### **L'influence sur les masses d'eau**

**C.E** : Le projet d'agrandissement de la ZAE peut-il avoir une influence éventuelle sur la **masse d'eau** souterraine "*alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et littorale entre Montpellier et Sète*" car Mauguio se situe en zone de calcaires jurassiques du pli oriental de Montpellier dont le sol est de composition géologique relativement perméable ? D'après la géologie du secteur, le lien entre l'urbanisme et l'état des masses d'eau se pose avec une acuité particulière sur le bassin versant de ce secteur.

### **2.4 Avis de la communauté d'agglomération :**

*Dans le cadre de ce projet d'agrandissement de la zone, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or veillera à une bonne maîtrise des risques de pollutions potentielles, d'une part en réglementant, voire en interdisant, les activités à risque et d'autre part, en adoptant des mesures compensatoires adéquates vis à vis de ces risques de pollution potentiels des eaux souterraines et superficielles.*

### **Pourquoi avoir recours à une DUP**

**C.E** : Quels sont les éléments qui ont nécessité de recourir au projet de DUP et de parcellaire ?

### **2.5 Avis de la communauté d'agglomération :**

*Le secteur économique de Fréjorgues est l'un des secteurs stratégiques du territoire du Pays de l'Or. Des nombreuses demandes d'entreprises parviennent régulièrement et se heurtent à l'absence de foncier due à la saturation des zones de Fréjorgues Est et Ouest. Dans le cadre de sa compétence de développement économique et de soutien à l'emploi, la Communauté d'agglomération a décidé d'engager l'aménagement du dernier secteur constructible de Fréjorgues Est, appelé Fréjorgues Est II.*

*Lors du premier semestre 2012, la Communauté d'agglomération a pris contact avec les propriétaires concernés par le périmètre de la zone de Fréjorgues Est II (voir certificat joint et courrier). Face au refus de vendre leurs parcelles, la Communauté d'agglomération s'est vue dans l'obligation d'engager la procédure de DUP (délibération N° 2012/144 du 28 juin 2012) pour mener à bien son projet.*

### **Les servitudes aéronautiques**

**C.E** : Les servitudes dues au périmètre de protection de la piste de l'aéroport ont-elles une incidence sur les conditions d'aménagement global du secteur du projet et génèrent-elles donc l'obligation d'être gérées par la communauté d'agglomération ?

### **2.6 : Avis de la communauté d'agglomération :**

*Lors de la révision du PLU de Mauguio-Carnon en 2006, les services des bases aériennes ainsi que ceux de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 34) ont été associés afin de valider l'extension de la zone IAUE 2 du secteur de*

*Fréjorgues Est II. Toutefois, ce secteur ainsi que les terrains classés A et NP du périmètre du projet sont impactés par des nombreuses servitudes aéronautiques qui nécessitent, lors de l'aménagement, un travail en partenariat étroit avec les services des bases aériennes.*

*La maîtrise d'ouvrage publique du projet permettra de sécuriser et maîtriser son impact sur le fonctionnement de la plate-forme aéroportuaire.*

### **Les demandes des entreprises**

**C.E :** Quelles sont les entreprises qui se sont déjà fait connaître en tant que clientes potentielles d'une parcelle dans le secteur d'extension 1AUE2 de la ZAE, secteur de la Mougère ?

### **2.7 Avis de la communauté d'agglomération :**

*Les zones de Fréjorgues Ouest et Est étant saturées, la Communauté d'agglomération reçoit de nombreuses demandes d'entreprises qui se heurtent à l'absence de foncier dans ce secteur.*

*Ainsi, en parallèle des démarches administratives préalables à l'aménagement de la zone de Fréjorgues Est II, la Communauté d'agglomération a examiné ces demandes dans l'objectif de construire un projet d'aménagement d'ensemble.*

*A titre d'exemple, vous trouverez ci-dessous quelques demandes reçues par l'agglomération du Pays de l'Or :*

#### *- Présentation de la demande de la société BRL :*

Le groupe BRL envisage de créer dans un environnement proche des principaux axes routiers, un nouveau site d'implantation qui regroupera des sites aujourd'hui qui sont souvent obsolètes ou inadaptés aux évolutions présentes.

Ce projet regroupera les unités suivantes :

- le siège et les ateliers de BRL Espaces naturels,
- l'unité de Pierre Blanche et de BRL Exploitation,
- BRL ingénierie liés aux activités dans l'Hérault.

#### *- Présentation de la demande la société Moto Sud 34 :*

Le projet regroupe sous différentes entités les activités :

- de vente et réparation de deux roues sous les différentes enseignes : BMW, GUZZI, PIAGGIO, APRILIA, GILERA, HUSQVARNA ;
- de magasin d'accessoires pour les motos et pilotes ;
- de location de véhicules ;
- et de toutes les structures administratives de gestion de cet ensemble professionnel.

Le projet peut permettre la création d'une trentaine d'emplois.

#### *- Présentation de la demande la société HELENIS :*

La société HELENIS est une filiale du groupe guiraudon, guipponi, leygue, dont le siège est actuellement à Montpellier, est une entreprise de promotion immobilière.

En 2012, HELENIS livrera 470 appartements pour 78 millions d'euros de ca.

Le projet proposé permettra de regrouper toutes les activités de la société afin de l'organiser sous la forme de « village immobilier », permettant à la fois d'installer les fonctions administratives, de rassembler les sociétés filiales et sociétés à ses activités, et enfin de recevoir le public et les clients de la société.

Ce projet peut regrouper une soixantaine d'emplois.

#### *- Présentation de la demande la société Pizza Del Arte :*



L'enseigne pizza del arte, numéro 1 du secteur en France avec plus de 100 restaurants vient de faire l'objet d'une sérieuse cure de rajeunissement. rachetée au groupe Accor en 1996, le réseau a été restructuré et développé uniquement sous forme de succursales.

Le projet peut permettre la création d'une vingtaine d'emplois.

### **La délivrance de deux permis sur la future zone**

**C.E** : Dans le courrier du cabinet CGCB, il est évoqué la délivrance de 2 permis de construire délivrés dans le périmètre de l'enquête. Qu'en est-il ?

### **2.8 Avis de la communauté d'agglomération :**

*Deux permis de construire ont été, en effet, délivrés dans le périmètre de la future zone, en 2008, l'un pour la construction du siège social de la société Guiraudon Guipponi et Leygue et l'autre pour la réalisation d'un immeuble de bureaux. Ces constructions, d'une architecture élégante, devaient marquer l'entrée de l'agglomération.*

*Les projets s'inscrivaient dans le cadre d'un schéma d'aménagement de principe que la commune de Mauguio avait réalisé. Toutefois, ces permis, ayant fait l'objet de contentieux d'origine privée, n'ont jamais vu le jour.*

### **L'habitation de Mme GEMELGO et M. FERNANDES**

**C.E** : Sur la parcelle **DK n° 92**, s'élève une habitation en rez de chaussée de 150 m<sup>2</sup> parfaitement rénovée et équipée, très bien entretenue, comportant entre autres 5 chambres avec chacune une salle d'eau attenante et une piscine. Il s'agit de la résidence de la famille MIRANDEZ FERNANDES, habitation que j'ai visitée sur leur invitation, en compagnie de Madame Sylvie BERTHOMIEU, responsable du service aménagement de la communauté d'Agglomération.

La situation (en bordure de voirie) et l'accès à cette construction depuis la rue du Salaison permettrait de l'exclure du secteur objet de la procédure d'acquisition par DUP sans compromettre les possibilités d'aménagement d'ensemble du secteur telles que souhaitées par le maître d'ouvrage. La valeur réelle de cette construction et son parfait état, d'après le marché immobilier du secteur que j'ai consulté, est nettement supérieure à l'estimation de la brigade d'évaluation de la DGIP (environ de 2/3). En évitant simplement cette acquisition, la collectivité éviterait une dépense importante.

Les propriétaires et résidents actuels, informés des nuisances éventuelles de voisinage générées par l'activité d'entreprises s'installant sur des parcelles contiguës déclarent ne pas en être gênés car déjà habitués aux activités des différentes entreprises occupant la ZAE située en face de leur domicile.

- quelle est la position de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or quant à envisager cette possibilité de non acquisition de cette construction ?

### **2.9 Avis de la communauté d'agglomération :**

*La parcelle de Mme GEMELGO et M. FERNANDES se situe au centre du périmètre d'aménagement du projet de Fréjorgues Est II. Actuellement entourée uniquement par des terrains vagues ou des exploitations agricoles, cette habitation se trouvera à terme cernée par des activités industrielles qui provoqueront des nombreuses nuisances incompatibles avec de l'habitat permanent. De plus, le positionnement central*

*de cette parcelle sera nécessaire pour créer un schéma d'aménagement cohérent avec les espaces agricoles et naturels situés à l'arrière.*

*L'évaluation de la brigade des Domaines a été faite sur la base des surfaces déclarées. Elle méritera d'être certainement affinée par une visite sur site.*

**MON AVIS :**

A noter que la brigade d'évaluation de la DGI s'est basé sur le **descriptif cadastral existant** du local situé sur la parcelle DK 92, appartenant à MIRANDEZ FERNANDES / ARMENIO AMBROSIO, propriétaires en indivision pour effectuer une évaluation par comparaison.

En fin d'enquête, le 23 janvier 2013, j'ai effectué des vérifications auprès du cadastre : il apparaît que ce document, **dont les éléments de déclaration incombent aux propriétaires**, fait état d'une maison de 100 m<sup>2</sup> habitables, avec 4 pièces dont 3 chambres, 0 cuisine, 1 salle d'eau, équipée de l'eau, de l'électricité, du chauffage central et d'une piscine de 40 m<sup>2</sup>.

Ces indications n'ont pas été mises à jour par les occupants de l'habitation et apparaissent donc **minorées** par rapport à la surface et à l'équipement existant, ce qui explique la valeur vénale estimée par la brigade d'évaluation.

**La valeur agronomique des terrains**

**C.E:** quelle est la valeur agronomique des terrains du secteur d'enquête qui se trouve sur un gisement géologique d'anciennes alluvions du LEZ et donc favorable aux cultures maraîchères ? Et en conséquence leur valeur réelle ?

**2.10 Avis de la communauté d'agglomération :**

*Les terrains agricoles situés dans le périmètre du projet de la zone d'activités de Fréjorgues Est II n'ont pas fait l'objet de recensement cartographique par la Chambre d'Agriculture. Nous ne disposons donc d'aucun élément relatif à la valeur agronomique de ces terrains.*

*Concernant la valeur vénale, l'estimation de la brigade des Domaines s'élève à 2 € le m<sup>2</sup> (avant indemnité de emploi). Cette évaluation semble raisonnable en comparaison avec des transactions de terrains viticoles, sur la plaine de Mauguio-Carnon, qui se vendent autour de 1,50 € le m<sup>2</sup> (référence : étude des marchés fonciers ruraux et périurbains faite par la SAFER pour le compte de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or en septembre 2009).*

**L'aménagement paysager de la zone**

**C.E :-** pour le secteur d'étude, il est prévu un programme d'aménagement global économique et paysager. Qu'en est-il de l'aménagement paysager et hydraulique envisagé des parcelles en secteurs zonés NP et A comprises dans le projet d'acquisition ?

**2.11 Avis de la communauté d'agglomération :**

*Sur les terrains classés en zone A et NP, la Communauté d'agglomération procédera à un aménagement paysager dans le cadre de la requalification de la zone de Fréjorgues Est dans l'objectif de mettre en valeur ces espaces situés à l'une des entrées du territoire.*

*Il est à noter que certaines parcelles n'ont pas fait l'objet de redécoupage au niveau du cadastre et donc elles se situent à la fois sur du zonage classé 1 AUE 2 ou NP et A. Le Communauté d'agglomération envisage donc l'acquisition de la totalité des parcelles pour réaliser un programme global d'aménagement économique et paysager.*

**Présentation des zones de Fréjorgues**

**C.E** :- quelle est la surface de la zone UE2 de Fréjorgues Est en secteur de la Mougère et le nombre de parcelles qui y ont été créées ? Y-a-t-il saturation et donc des demandes non satisfaites ?

**2.12 Avis de la communauté d'agglomération :**

*Les zones d'activités de Fréjorgues Ouest et Est aménagées entre 1978 et 1991, d'une surface totale de 67 hectares sont aujourd'hui saturées. Elle accueillent plus de 400 entreprises qui emploie 1 500 personnes.*

- Les 12 questions du Commissaire enquêteur sont incluses dans le **PV de porter à connaissance.**

- Les réponses du maître d'ouvrage font l'objet des points 2.1 à 2.12 du **mémoire en réponse.**

*(pièces jointes n° . . . . . 10 et 11)*

Fait à MONTADY le 4 février 2013  
**BRENON Jean-Noël** commissaire enquêteur



*ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE  
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
ET PARCELLAIRE*

*CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR*

L'enquête publique concernant l'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concerne la poursuite du projet d'élaboration du schéma d'aménagement de la zone d'activité de FREJORGUES-EST II sur la commune de MAUGUIO par la communauté d'agglomération du Pays de l'Or.

*OBJET DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE*

Compte tenu des nombreuses demandes et de la pression foncière du secteur, il est projeté de terminer l'extension des zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest où plus de 400 entreprises sont déjà implantées.

L'extension, conformément aux prescriptions du SCOT et aux objectifs du PLU de la commune, se fera sur des terrains classés 1AUE2, NP et A au PLU de MAUGUIO, d'une surface de **9,9396 ha**, situés en continuité de la Z.A.E de Fréjorgues-Est existante.

La communauté d'agglomération, compétente en matière de développement économique, souhaite acquérir l'ensemble des terrains du secteur de la Mougère sur Fréjorgues-Est II, bien que seuls **3,45 ha** soient classés en zone urbanisable, surface réduite en raison des servitudes aériennes existantes sur le secteur.

Cette zone 1AUE2 a une vocation de développement économique et est un secteur en voie de mutation.

L'aménagement des terrains permettrait à la Communauté d'agglomération de proposer des lots de foncier répartis sur une surface totale d'environ **3,45 ha** aux entreprises souhaitant s'y implanter.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Sur les terrains restants, classés en zone **A** et **NP** et dans le cadre de la requalification de la zone de Fréjorgues-Est, elle procédera à un aménagement paysager afin de valoriser l'une des principales entrées du territoire de la commune de MAUGUIO, ainsi qu'à un aménagement hydraulique desservant la zone 1AUE2 dont l'urbanisation va générer une augmentation des surfaces imperméabilisées qui sera traitée par des équipements adaptés selon les préconisations des études hydrauliques qui seront réalisées.

Bien que les parcelles en zone 1AUE soient en zone d'urbanisation future à court terme, en attendant qu'un projet d'aménagement soit défini, la communauté d'agglomération souhaite réaliser une réserve foncière sur cette zone classée 1AUE, A et NP afin de garantir la mise en oeuvre des objectifs d'aménagement global économique et paysager fixés par le SCOT et dans le PADD du PLU.

Ces prescriptions "supra" figurent dans le contenu réglementaire du PLU, tel que défini par les articles L 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, document qui exprime le plan de développement et d'urbanisme de la commune de MAUGUIO ainsi que dans celui du SCOT dont elle intègre le périmètre.

Ma désignation en qualité de commissaire enquêteur chargé de mener cette enquête publique a fait l'objet de la décision n° E12000264/34 en date du 2 octobre 2012 de Madame le Président du T.A. de MONTPELLIER, son ouverture et ses modalités d'exécution, de l'arrêté n° 2012-I-2534 pris par Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du 23 novembre 2012.

Conformément à l'arrêté préfectoral n° 2012-I-2534 en date du 23 novembre 2012, **l'enquête s'est effectuée du 10 décembre 2012 au 10 janvier 2013** au centre administratif de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or et en mairie de MAUGUIO le samedi 15 décembre 2012.

Lors des vacations, une salle était mise à ma disposition dans chacun de ces lieux pour y recevoir le public dans de bonnes conditions et l'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante dans les conditions prévues par les textes en vigueur et le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral ordonnant sa mise en oeuvre :

1° Les publications dans la presse informant la population de l'ouverture de l'enquête publique à MAUGUIO ont été faites le 24 novembre 2012 dans deux quotidiens régionaux diffusés dans le département , avec rappel en cours d'enquête le 15 décembre 2012.

2° L'avis d'ouverture d'enquête publique unique préalable de DUP et parcellaire sur la commune de MAUGUIO a été placardé aux emplacements prévus. Il est resté en place jusqu'à la clôture des opérations.

3° A l'ouverture de l'enquête, **le 10 décembre 2012, j'ai ouvert**, coté et paraphé les deux registres d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ainsi que les pièces des deux dossiers correspondants.

Ces documents ont été mis à la disposition du public au centre administratif de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or et en mairie de MAUGUIO heures et jours habituels d'ouverture, du **10 décembre 2012 au 10 janvier 2013** inclus soit pendant **32 jours**

4° J'ai tenu deux permanences dans les locaux du centre administratif de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or et une en mairie de MAUGUIO :

- le 10 décembre 2012, de 13h30 à 16h30

- le 15 décembre 2012, de 9 h à 12 h (mairie de MAUGUIO).

- le 10 janvier 2013, de 13h30 h à 17h

L'enquête publique a été close le **10 janvier 2013** à 17h, les registres étant clos et signé par mes soins.

**(pièces jointes n° . . . . . 16 et 17)**

Les registres l'enquête publique avec les dossiers techniques sont restés à ma disposition aussitôt après clôture des opérations.

Le projet porté par ce dossier a amené le public à se déplacer pour le consulter et émettre des avis, soit :

- **6** observations du public inscrites dans le registre déposé en mairie de MAUGUIO, hors de mes vacances. Elles font état d'un avis défavorable au projet de DUP et d'extension de la ZAE de FREJORGUES-Est.

- **1** observation verbale d'opposition au projet ainsi que **3** courriers dont 2 émanant de cabinets d'avocats représentant une partie des propriétaires s'opposant au projet de DUP au nom de leurs clients lors des vacances que j'ai tenues dans les locaux de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or.

Ils indiquent également que leurs clients se sentaient parfaitement capables de réaliser par eux-mêmes un projet d'ensemble répondant aux besoins identifiés par la collectivité.

A l'issue de l'enquête publique, pour information et avis, conformément à l'article **R 123-18** du Code de l'Environnement et l'article 3 du **décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique**, ces observations, leur synthèse, ainsi que les questions du commissaire enquêteur ont été communiquées à Madame Sylvie BERTHOMIEU, Responsable du Service Aménagement du territoire - Agenda 21 Pôle Aménagement du Territoire à la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or, en charge du projet, le 14 janvier 2013 sous forme d'un P.V. de porter à connaissance, à charge pour le Président de la communauté d'agglomération de produire un mémoire en réponse avant le 29 janvier 2013.

Le mémoire en réponse aux observations et aux questions du commissaire enquêteur présentées sur le projet au cours de l'enquête publique me parvient le 23 janvier 2013 par mail, le document papier de ce mémoire parvenant à mon domicile le 30 janvier 2013.

#### **Des investigations menées et des observations recueillies, il apparait**

Qu'aucun des propriétaires des différentes parcelles contactés n'a souhaité engager des négociations foncières, ni pour réaliser une cession à l'amiable de leur propriété, ni pour un échange,

En conséquences, pour garantir la réalisation de cette réserve foncière dans le secteur de la Mougère à FREJORGUES-EST II, la communauté d'agglomération du Pays de l'Or souhaiterait en faire l'acquisition en procédant à des expropriations pour cause d'utilité publique et pour ce faire est contrainte de solliciter l'ouverture d'une enquête publique unique de DUP et de cessibilité afin d'acquérir les

Réf. Enquête publique unique préalable à une DUP et parcellaire par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or concernant la poursuite du projet d'aménagement de la Zone d'activités de "Fréjorgues-Est II" à MAUGUIO

Commissaire enquêteur **BRENON Jean-Noël**

-page 38/44-

parcelles cadastrées DK 191 - DK91 – DK 92 (terrain et maison) – DK 331a – DK 187 – DK 189 soit une superficie de **34 221 m<sup>2</sup>** en zone 1AUE2 et **65 175 m<sup>2</sup>** en zones A et NP (soit une superficie totale de **9,9 396 ha**)

**Coût d'acquisition foncière et immobilière des parcelles objets de la DUP :**

L'estimation globale et sommaire évaluée en date du 13 juillet 2012 par la brigade d'évaluation de la DGI de MONTPELLIER pour l'achat de ces terrains, biens immobiliers et dépendances, a été arrêtée à la somme de **1 820 000€** (indemnités principales et réemploi).

Le coût d'acquisition des parcelles de cette zone de **9,9396 ha**, située sur Fréjorgues-Est dans le secteur de la Mougère, pour que la communauté d'agglomération puisse y réaliser une réserve foncière, est basé sur cette valeur.

***Mon avis : afin d'achever l'aménagement de la zone d'activités de FREJORGUES-EST II , la communauté d'agglomération du Pays de l'Or envisage l'acquisition des parcelles définies ci-dessus et situées à l'extrémité Nord de la ZAE afin d'y mener un programme global d'aménagement économique et paysager.***

***Le projet porte sur une surface totale de 9,9396 ha, dont les parcelles se situent à la fois sur du zonage classé 1AUE2, NP et A.***

***Il s'agit d'une opération d'ensemble non encore définie ni arrêtée portant sur trois volets : urbain, paysager et hydraulique que seule la collectivité est à même de mener à bien avec l'aide de cabinets spécialisés dans chaque domaine de compétence.***

***Contactés, aucun des propriétaires des différentes parcelles n'a souhaité engager des négociations foncières de cession à l'amiable.***

***Il apparaît donc nécessaire de passer par une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et parcellaire envers les propriétaires des parcelles de la zone concernée en vue de procéder à l'acquisition de la totalité des parcelles ci-dessus décrites et avoir ainsi la maîtrise foncière du secteur, objet d'un projet de programme global d'aménagement.***

***La déclaration d'utilité publique est justifiée par l'objet du projet qui porte sur le développement économique et l'aménagement paysager du secteur, conformément aux prescriptions du SCOT et aux objectifs du PLU de la commune de MAUGUIO, les propriétaires refusant toute transaction à l'amiable et même, à défaut, au prix estimé par la brigade d'évaluation de la DGI de MONTPELLIER en date du 13 juillet 2012.***

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, conformément à l'article R11-22 et L13-2 du Code de l'expropriation, notification individuelle de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique ainsi que le dépôt d'un dossier consultable au centre administratif de la communauté

d'agglomération du Pays de l'Or et en mairie de MAUGUIO du **10 décembre 2012 au 10 janvier 2013** inclus soit pendant **32 jours** est faite par l'expropriant par un courrier en date du 30 novembre 2012 avec A.R. à chaque propriétaire des différentes parcelles incluses dans le projet.

Ce même courrier est adressé le 8 janvier 2013 au titulaire d'un bail rural sur la parcelle DK 91.

Fait à MONTADY, le 4 février 2013  
**BRENON Jean-Noël** commissaire enquêteur

Erreur de lecture



**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**ENQUETE PREALABLE DE DECLARATION D'**  
**UTILITE PUBLIQUE**

L'enquête publique concerne une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique dans le cadre de la poursuite du projet d'élaboration du schéma d'aménagement de la zone d'activité de FREJORGUES-EST II sur la commune de MAUGUIO par la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, collectivité compétente sur tout son territoire en matière du développement économique.

Cet aménagement permettrait de terminer l'extension de la zone d'activités et d'offrir des terrains pour répondre aux nombreuses demandes d'entreprises qui souhaitent s'installer dans ce secteur très attractif du bassin commercial montpelliérain.

Bien que seuls **3,45 ha** soient classés en zone urbanisable, surface réduite en raison des servitudes aériennes existantes sur le secteur, la communauté d'agglomération souhaite acquérir un ensemble de terrains sur le secteur de la Mougère à Fréjorgues-Est II, pour une surface de **9,9396 ha**, terrains situés en continuité de la Z.A.E de Fréjorgues-Est existante.

Cette extension en zone 1AUE2, répond aux prescriptions du SCOT et aux objectifs du PLU de la commune de MAUGUIO, comme mentionné ci-dessus dans le corps du rapport.

Cette zone 1AUE2, à vocation de développement économique, est un secteur en voie de mutation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Sur les terrains restants, classés en zone **A** et **NP** et dans le cadre de la requalification de la zone de Fréjorgues-Est, la communauté d'agglomération procédera à un aménagement paysager afin de valoriser l'une des principales entrées du territoire de la commune de MAUGUIO, ainsi qu'à un aménagement hydraulique desservant la zone 1AUE2 dont l'urbanisation va générer une augmentation des surfaces imperméabilisées laquelle sera traitée par des équipements adaptés selon les préconisations des études hydrauliques qui seront réalisées.

L'analyse des éléments de ce projet et sa justification sont détaillés dans le § - IX - ETUDE ET ANALYSE DU PROJET du rapport.

Le projet porte sur une surface totale de **9,9396 ha**, dont les parcelles se situent à la fois sur du zonage classé 1AUE2, NP et A.

Il s'agit des parcelles cadastrées DK 191 - DK91 – DK 92 (terrain et maison) – DK 331a – DK 187 – DK 189 soit une superficie de **34 221 m<sup>2</sup>** en zone 1AUE2 et **65 175 m<sup>2</sup>** en zones A et NP (soit une superficie totale de **9,9 396 ha**)

L'estimation globale et sommaire évaluée en date du 13 juillet 2012 par la brigade d'évaluation de la DGI de MONTPELLIER pour ces terrains, biens immobiliers et dépendances, a été arrêtée à la somme de **1 820 000€** (indemnités principales et réemploi).

Le coût de cette acquisition est compatible avec le budget de la communauté de d'agglomération du Pays de l'Or.

Le projet porte sur une opération d'ensemble non encore définie ni arrêtée portant sur trois volets : urbain, paysager et hydraulique que seule la collectivité est à même de mener à bien avec l'aide de cabinets spécialisés dans chaque domaine de compétence.

Contactés, aucun des propriétaires des différentes parcelles n'a souhaité engager des négociations foncières de cession ou d'échange à l'amiable.

L'absence d'accord des propriétaires bloquant la réalisation du projet global d'aménagement économique et paysager tel que décrit ci-dessus, et après analyse exposée dans le rapport, pour garantir sa réalisation, il apparaît nécessaire de passer par une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Pour avoir l'entière maîtrise foncière du secteur et pouvoir mettre en place le projet de programme global d'aménagement dans le cadre de l'intérêt général des objectifs fixés dans les documents supra de gestion des sols existants il est nécessaire de procéder à l'acquisition de la totalité des parcelles ci-dessus décrites.

Cela passe par la nécessité de constituer une réserve foncière d'une surface de **9,936 ha** dans le secteur « La Mougère » à FREJORGUES-EST.

La déclaration d'utilité publique est justifiée par l'objet du projet qui porte sur le développement économique et l'aménagement paysager du secteur, conformément aux prescriptions du SCOT et aux objectifs du PLU de la commune de MAUGUIO, les propriétaires refusant toute transaction à l'amiable et même, à défaut, au prix estimé par la brigade d'évaluation de la DGI de MONTPELLIER en date du 13 juillet 2012.

A noter que deux courriers émanant des représentants d'une partie des propriétaires du secteur concerné par l'enquête évoquent la volonté de leurs clients de réaliser le projet économique d'ensemble et contestent la nécessité de recourir à une DUP.

Cependant il s'avère que les demandeurs ne possèdent pas la maîtrise foncière totale, ni en zone constructible 1AUE, ni en zone A ou NP.

Ils ne peuvent donc pas acter pour réaliser un aménagement d'ensemble, ni au niveau de l'activité économique, ni au niveau de l'aménagement paysager ou hydraulique, n'ayant pas l'accord de l'ensemble des propriétaires.

Au cours de l'enquête, trois de ces propriétaires ont par ailleurs fait connaître leur refus ferme d'une utilisation de leurs terres autre que pour une production agricole, ce qui est en contradiction flagrante avec

la proposition dont font état les courriers des cabinets d'avocats les représentant.

De plus, l'aménagement paysager doit faire partie d'un ensemble concernant toutes les entrées de l'agglomération de MAUGUIO, projet d'ensemble ne pouvant être réalisé que par un cabinet spécialisé et selon un cahier des charges élaboré par les deux collectivités.

**Vu le dossier soumis à l'enquête,**  
**Vu le mémoire en réponse de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or à MAUGUIO,**  
**Vu l'intérêt du projet de réaliser une réserve foncière en vue de permettre la poursuite du projet d'élaboration du schéma d'aménagement de la zone d'activité de FREJORGUES-EST II pour en terminer l'extension,**

***En conséquence :***

***J'émet un avis favorable au projet de déclaration d'utilité publique portant sur la création d'une réserve foncière de 9,9396 ha sur le secteur de « la Mougère » dans la ZAE de FREJORGUES-EST II, incluant sur les parcelles cadastrées DK 191 - DK91 - DK 92 (terrain et maison) - DK 331a - DK 187 - DK 189 soit une superficie de 34 221 m<sup>2</sup> en zone 1AUE2 et 65 175 m<sup>2</sup> en zones A et NP représentant une superficie totale de 9,9396 ha sur la commune de MAUGUIO.***

Fait et clos à MONTADY, le 5 février 2013  
BRENON Jean-Noël commissaire enquêteur.



## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** **ENQUETE PARCELLAIRE**

L'enquête parcellaire est la suite logique de la DUP concernant la réalisation d'une réserve foncière dans le secteur de « La Mougère » à FREJORGUES-EST, en secteur Nord-Ouest de la ZAE, d'une surface totale de **9,9396 ha** sur le territoire de la commune de MAUGUIO et qui présente un caractère d'intérêt général.

Cette zone est composée des parcelles cadastrées :  
DK 191 - DK91 – DK 92 (terrain et maison) – DK 331a – DK 187 – DK 189 soit une superficie totale de **34 221 m<sup>2</sup>** en zone 1AUE2 et **65 175 m<sup>2</sup>** en zones A et NP (soit une superficie totale de l'ensemble de **9,9396 ha**)

Cette emprise foncière est une volonté de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or pour y réaliser un programme global d'aménagement économique et paysager répondant aux prescriptions du SCOT et aux objectifs du PLU de la commune de MAUGUIO.

Il est donc nécessaire que la commune s'assure la maîtrise foncière de **l'ensemble de la surface** de ce secteur par une réserve foncière.

Contactés, aucun des propriétaires des différentes parcelles n'a souhaité engager des négociations foncières de cession ou d'échange à l'amiable d'où les procédures de DUP et d'enquête parcellaire engagées.

La valeur vénale évaluée en date du 13 juillet 2012 par la brigade d'évaluation de la DGI de MONTPELLIER pour ces terrains, biens immobiliers et dépendances, a été arrêtée à la somme de **1 820 000€** (indemnités principales et réemploi).

Les avis exprimés au cours de l'enquête publique ont été défavorables en ce qui concernant l'emprise foncière du projet principalement en ce qui concerne les parcelles en zone A et NP.

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, conformément à l'article R11-22 et L13-2 du Code de l'expropriation, notification individuelle de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique a été faite par l'expropriant par un courrier en date du 30 novembre 2012 avec A.R. à chaque propriétaire des parcelles incluses dans le projet.

Ce même courrier est adressé le 8 janvier 2013 au titulaire d'un bail rural sur la parcelle DK 91.

En conclusion, cette enquête parcellaire portant sur l'ensemble de parcelles ci-dessus énumérées et représentant une surface totale de **9,9396 ha** en zone de FREJORGUES-EST est justifiée, un avis favorable ayant été donné à l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique de ce programme global d'aménagement économique et paysager.

**En conséquence :**

***J'émet un avis favorable au projet d'acquisition de l'ensemble des parcelles ci-dessus énumérées représentant une surface totale de 9,9396 ha laquelle permettant d'assurer la maîtrise foncière de la totalité du secteur en vue de la création d'une réserve foncière sur la FREJORGUES-EST II sur la commune de MAUGUIO.***

Fait et clos à MONTADY, le 5 février 2013  
**BRENON Jean-Noël** commissaire enquêteur.