



**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Projet d'aménagement et de  
développement durables**

**(art. L151-5 du code de l'urbanisme)**

**Version pour débat en conseil municipal**

Table des matières

Rappels des objectifs de la délibération de prescription .....	2
PREAMBULE.....	4
AXE 1 : Conforter Mauguio-Carnon en tant que ville-Centre, pôle d'équilibre pour l'agglomération du Pays de l'Or et vers la Métropole de Montpellier .....	6
1A/ Renforcer le rôle de pourvoyeur d'emplois de la Ville de Mauguio-Carnon pour ses habitants et son bassin de vie/d'influence .....	6
1B/ Maitriser la production des logements adaptés pour stabiliser la population actuelle et accueillir les jeunes ménages .....	9
1C/ Développer un niveau d'équipements et services publics qui rayonnent à l'échelle de la Ville et de l'agglomération .....	10
1D/ Aménager des déplacements durables à l'échelle de l'agglomération et plus largement vers la métropole .....	12
Carte de synthèse de l'Axe 1 spatialisant les orientations clés.....	15
AXE 2 : Affirmer une stratégie urbaine tournée vers un renouvellement urbain désirable et maîtrisé de Mauguio et un apaisement urbain de Carnon et des écarts. ....	16
2A/ Organiser un développement autour d'espaces publics apaisés, végétalisés et de quartiers connectés par les déplacements doux .....	16
2B/ Renouveler les tissus urbains des sites stratégiques et apaiser les quartiers résidentiels de Mauguio.....	18
2C/ Maintenir et aménager Carnon pour une vocation touristique nature et familiale en anticipant les risques littoraux .....	20
2D/ Réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et s'inscrire dans la trajectoire ZAN .....	22
Carte de synthèse de l'Axe 2 spatialisant les orientations clés.....	24
AXE 3 : Valoriser Mauguio-Carnon pour ses richesses agricoles et environnementales entre littoral et plaine agricole. ....	26
3A/ Valoriser l'agriculture comme activité économique productrice de ressources, de paysages identitaires et d'attachement à un terroir .....	26
3B/ Valoriser les continuités écologiques pour maintenir la biodiversité .....	29
3C/ Prévenir les risques notamment littoraux, les nuisances et protéger les ressources pour adapter le territoire au changement climatique.....	31
3D/ Valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains. ....	33
3E/ S'appuyer sur le potentiel communal pour produire une énergie propre et locale .....	35
Carte de synthèse de l'Axe 3 spatialisant les orientations clés.....	37

## Rappels des objectifs de la délibération de prescription

### **Les objectifs poursuivis selon la délibération d'engagement du 18 décembre 2017 :**

La révision du PLU s'inscrira dans les objectifs définis par la Loi, notamment par les articles L110 et L121-1 devenus l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

La révision du PLU intégrera notamment les objectifs fondamentaux de protection et de mise en valeur de son patrimoine environnemental, l'appréhension des évolutions démographiques prévisibles, le développement économique et l'adaptation du territoire aux risques et au réchauffement climatique.

Dans ces perspectives, la révision du PLU permettra de consolider l'identité de la Commune autour des axes majeurs d'un développement harmonieux :

### **Développer un parc de logement équilibré pour répondre aux besoins de tous et favoriser la diversité sociale et intergénérationnelle.**

La maîtrise de l'évolution démographique de la commune et la mise en œuvre d'actions en faveur de l'accès au logement pourra notamment se traduire par des mesures plurielles et complémentaires :

- Développer une offre de logements équilibrée, diversifiée et solidaire ;
- Confirmer les potentiels d'ouverture à l'urbanisation actés dans une logique privilégiée de limitation des consommations d'espaces naturels et agricoles;
- Poursuivre et maîtriser le renouvellement urbain du tissu urbain existant.
- Préserver l'identité de la commune et préserver le patrimoine historique, architectural et rural.

### **Renforcer la place de Mauguio comme pôle d'emploi, développer de façon harmonieuse le tourisme et les services de proximité.**

Cet objectif pourra notamment se décliner à travers diverses politiques urbaines :

- Planifier et maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de secteurs stratégiques pour maintenir un potentiel d'extensions urbaines et de développement économique ;
- Définir et développer un modèle de tourisme balnéaire conciliant attractivité, maîtrise des capacités d'accueil et préservation du patrimoine naturel littoral ;
- Redynamiser et réinvestir les parcs d'activités commerciales et artisanales ;
- Poursuivre le développement du commerce de proximité.

### **Préserver et valoriser les paysages, les espaces littoraux, naturels et agricoles**

Dans une perspective de développement durable, de prise en compte de la Loi Littoral et d'adaptation du territoire aux risques naturels et au changement climatique, il s'agira notamment de :

- Protéger et mettre en valeur le paysage agricole. Limiter sa consommation. Définir et développer un modèle d'agriculture durable et péri urbaine.
- Consacrer la trame bleue des cours d'eau et ruisseaux et la trame verte des continuités écologiques et paysagères ;
- Assurer un traitement qualitatif de l'interface entre les milieux urbanisés, les infrastructures et le paysage agricole et naturel.
- Prendre en compte les risques naturels et le changement climatique dans les choix d'aménagement et de développement communaux.

### **Mieux maîtriser les déplacements en privilégiant les transports collectifs, en optimisant le réseau viaire et en accordant une place majeure aux déplacements doux.**

Il pourra notamment s'agir de :

- Promouvoir le développement des modes de transports collectifs et des équipements multi modaux liés ;
- Initier, promouvoir, et accompagner les projets d'infrastructures de voirie structurants ;
- Poursuivre la requalification des entrées de ville, des pénétrantes, favoriser les maillages viaires, créer une seconde circulaire dans Mauguio centre et mieux maîtriser la circulation et le stationnement à Carnon.

### **Accompagner le développement de la ville par la création ou la requalification de nouveaux équipements et espaces publics.**

- Mener une réflexion prospective sur les besoins de création ou d'extension d'équipements publics structurants liés aux évolutions démographiques en cours ou futures ;
- Valoriser l'identité de Carnon par une requalification du front de mer, des espaces publics et paysagers, du canal...
- Spécifier les ambiances urbaines par un traitement des espaces publics et paysagers : promenades « vertes », parcs urbains...

## PREAMBULE

Le propre de l'Urbanisme consiste à tendre à l'harmonie de nos cités, de notre territoire, de notre population.

Adapter notre cité et ces territoires au changement climatique n'est plus un choix politique mais répond désormais à une impérieuse nécessité, à un devoir de réactions.

Les Melgoriens se sont forgés une culture du risque, malheureusement accoutumés aux épisodes climatiques, aux inondations des cours d'eau, aux débordements de l'Etang de l'Or.

Nous devons désormais anticiper la multiplication de ces phénomènes, épisodes Cévenols ou Méditerranéens, ces nouveaux risques émergents avec la submersion marine, l'élévation du niveau de la mer à Carnon et de nos étangs, et nous préparer, à terme, à un inévitable repli stratégique jusqu'ici lointain.

La question n'est souvent plus de savoir si le phénomène va arriver mais quand et avec quelle intensité, quel impact sur les personnes et les biens.

Nos villes se réchauffent, les épisodes caniculaires se multiplient et s'allongent. Prendre un verre entre amis ou en famille Place de la Libération à Mauguio, Place Saint Marc à Carnon ou, plus simplement, sur la terrasse de son logement ne restera un plaisir qu'en dehors de la canicule, d'îlots de chaleur ou sous des arbres apportant fraîcheur et ombre.

Au trop d'eau succède le manque d'eau. La ressource devient un frein au développement, un enjeu essentiel, une richesse qu'il faut économiser et partager au mieux entre l'agriculteur et ses cultures l'industriel et ses salariés, le citadin, aux besoins croissant.

Scénario pessimiste ? Nos écrans multiplient les témoignages et les preuves de l'intensité des évolutions que ressentent déjà nos populations, nos territoires et la biodiversité. L'environnement et cet avenir sous pression climatique constitue une des premières préoccupations des Français : Quel monde et quelle ville allons-nous laisser demain à nos enfants ?

Les solutions sont plurielles et doivent tous nous impliquer. En matière d'aménagement de nos territoires, la réaction ne consistera pas à réfuter ou à résister au risque et à l'évolution. Il s'agira, comme souvent dans notre passé ou nos traditions, d'adopter une logique d'adaptation et de bâtir une ville résiliente.

Le PADD a vocation à traduire ce souci de maintenir l'harmonie de Mauguio mais aussi ses équilibres essentiels, son identité, ses caractères identitaires.

Les perspectives d'avenir doivent être sociales pour assurer le « vivre ensemble » et le droit de chacun à un logement adapté à ses besoins, à sa famille ou son âge.

Elles doivent être économiques pour créer les conditions de l'emploi industriel et du développement économique de service ou agricole.

Il s'agira également d'influer sur nos quotidiens pour améliorer nos mobilités, lutter contre les bouchons encombrants du matin par des infrastructures adaptées mais aussi organiser des déplacements plus propres, plus collectifs, plus agréables.

Elles doivent être enfin culturelles, sportives, conviviales et ludiques pour correspondre à l'identité profonde de Mauguio-Carnon, à travers des équipements de proximité au service de chacun et de cette convivialité.

Nos ambitions doivent être écologiques pour protéger nos paysages mais, au-delà, pour appréhender pleinement les innombrables défis de demain : garantir le maintien de la biodiversité, restaurer la place du végétal dans nos villes, économiser nos espaces naturels et agricoles, désartificialiser les sols, les désimperméabiliser...

## AXE 1 : Conforter Mauguio-Carnon en tant que ville-Centre, pôle d'équilibre pour l'agglomération du Pays de l'Or et vers la Métropole de Montpellier

### 1A/ Renforcer le rôle de pourvoyeur d'emplois de la Ville de Mauguio-Carnon pour ses habitants et son bassin de vie/d'influence

#### **Constats / enjeux :**

Mauguio-Carnon est une commune attractive sur le plan de l'emploi par la hausse du nombre d'emploi malgré la baisse du nombre d'actifs. Cette offre d'emploi n'est cependant pas suffisamment diversifiée pour couvrir l'intégralité de la population communale. Si la grande majorité des emplois concernent le commerce, les services publics, les services divers et le tourisme, ils ne parviennent pas à suffisamment satisfaire une population globalement de plus en plus diplômée et dont les profils regroupent principalement les cadres, les professions intermédiaires, et les employés.

Les espaces créateurs d'emploi de la commune sont principalement répartis entre les zones d'activités économiques, l'aéroport Montpellier Méditerranée et la station de Carnon. Aujourd'hui, le centre-ville de Mauguio concentre les activités de commerce de proximité, d'hébergement et de restauration. Les parcs d'activités économiques possèdent des espaces de bureaux, et des commerces et services volumineux et à échelle métropolitaine. La station balnéaire de Carnon est un pôle d'attractivité touristique à l'échelle régionale, marqué pendant la saison estivale. Elle permet le développement d'activités nautiques et d'activités de loisirs.

Au-delà de leur attractivité économique, les parcs d'activités et l'aéroport Montpellier Méditerranée font face à des enjeux de requalification des espaces : densification, extension, maîtrise du foncier, développement des équipements publics, diversification des secteurs économiques, protection et valorisation des espaces agricoles, naturels et littoraux.... Ces enjeux s'adaptent aux spécificités de chacune des zones.

## Orientations :

- Offrir des emplois adaptés aux ménages de la Commune en proposant des emplois plus attractifs pour les employés et les cadres et professions intermédiaires.
- Maintenir voire renforcer le taux d'indépendance à l'emploi en encourageant les habitants de Mauguio-Carnon à travailler sur le territoire communal
- Conforter et développer les emplois urbains (commerces, services, bureaux...) dans le centre de Mauguio Ville et les tissus urbains constitués en maintenant notamment les rez-de-chaussée comme locaux de commerces, bureaux, services notamment.
- Privilégier une localisation des commerces et des services de proximité dans le centre historique et le boulevard urbain circulaire.
  
- Renforcer la vocation touristique de Carnon comme station balnéaire d'échelle régionale en renforçant les liens avec Mauguio-centre et développant la vocation nature et familiale « quatre saisons » en parallèle du tourisme d'été et en prenant en compte les enjeux liés à l'élévation du niveau de la mer, au recul du trait de côte et à la capacité d'accueil du territoire.
- Développer les offres d'hébergement touristique à Carnon, comme à Mauguio centre, en adéquation avec les pratiques touristiques.
- Augmenter la capacité d'accueil en lits marchands notamment en hébergements hôteliers/touristiques sur la station balnéaire de Carnon, le Parc d'activités économiques de Fréjorgues et la plateforme de l'aéroport Montpellier Méditerranée.
  
- Conforter l'aménagement numérique de la Commune notamment dans les parcs d'activités économiques
  
- Poursuivre le développement des zones d'activité économiques en fonction de la stratégie économique intercommunale basée sur le renouvellement urbain et la mutation privilégiée et maîtrisée du cadre bâti existant.
  - Requalifier le parc d'activités Economiques de Fréjorgues Est et Ouest, afin de produire une nouvelle offre foncière en secteur urbanisé requalifier les espaces publics, renforcer les mobilités douces et optimiser le stationnement (parkings silo), renforcer la place du végétal, maîtriser les contraintes hydrauliques...
  - Etendre le PAE Fréjorgues Est ZAE « Portes de l'aéroport » (PIOM 2), notamment pour y développer des vocations industrielles
  - Conforter la zone de rayonnement stratégique de l'aéroport Montpellier Méditerranée au travers de « Tarmac Avenue » (vocation tertiaire, hôtellerie d'affaires, ...) et la Zone logistique et fret
  - Requalifier et densifier le parc d'activités Economiques de La Louvade dans son périmètre actuel
  - Développer le parc d'activités et d'équipements structurants de la « Pointe de Mudaison » :



- Accueillir un établissement public scolaire d'échelle régionale (candidature lycée)
- Développer une diversité d'équipements publics ou économiques complémentaires (gendarmerie, parking covoiturage, parking du pôle médical, hébergement...)
- Poursuivre les aménagements des espaces pour structurer les mobilités (stationnement multimodal, barreau de liaison RD/Font de Mauguio...).

## 1B/ Maitriser la production des logements adaptés pour stabiliser la population actuelle et accueillir les jeunes ménages

### Constats / enjeux :

Mauguio-Carnon connaît aujourd'hui une légère décroissance démographique après avoir subi une forte croissance entre les années 1975 et 2000. La commune est affectée par ailleurs par un vieillissement global de la population et un desserrement significatif des ménages. L'Agglomération du Pays de l'Or a approuvé son Programme Local de l'Habitat 2024-2029 retraçant les grandes orientations et objectifs de production de logements pour 6 ans.

Le parc de logement de la commune se compose majoritairement d'appartements, dont le nombre est en augmentation depuis 2009. En 2020, près du tiers des logements était composé de résidences secondaires. 95% des résidences secondaires sont localisées sur la station de Carnon mais leur nombre progresse également à Mauguio.

L'évolution du parc de logement doit répondre aux enjeux de vieillissement de la population, de mixité sociale et de parcours de logement mais doit aussi répondre aux besoins d'hébergement de certaines populations spécifiques : personnes âgées, jeunes travailleurs, étudiants et/ou de saisonniers (agricoles, touristiques).

### Orientations :

- Produire en moyenne 117 logements/an sur 10 ans pour répondre aux besoins du desserrement des ménages et au vieillissement de la population tout en maintenant la population de la commune sous le seuil des 20.000 habitants et en tenant compte aussi la secondarisation du parc de logements
- Encourager l'arrivée de jeunes ménages en produisant d'avantage de grands logements, plus accessibles, pour ces jeunes ménages et pour les familles exclues du parcours résidentiel actuel.
- Développer une offre de logements équilibrée, diversifiée et solidaire et assurer un objectif global de 33% de logements locatifs sociaux et 15% de logements abordables (accession sociale) dans le flux de la production nouvelle de logements organisés en renouvellement urbain ;
- Créer des logements pour les publics spécifiques en optant pour des formats innovants : hébergement saisonnier (agricole et touristique), jeunes travailleurs/étudiants, seniors, personnes handicapées, personnes en situation de précarité, logements d'urgence...

## 1C/ Développer un niveau d'équipements et services publics qui rayonnent à l'échelle de la Ville et de l'agglomération

### Constats / enjeux :

Ville Centre de l'agglomération du Pays de l'Or, Mauguio-Carnon dispose d'une pluralité d'équipements administratifs, sportifs et culturels, qui attirent l'ensemble de la population communale et intercommunale. Elle compte également des crèches, 8 groupes scolaires, écoles maternelles et primaires et un collège. Toutefois, elle ne dispose pas de lycée.

Les équipements sportifs développent également un rayonnement à l'échelle d'une ville centre avec la Plaine des Sports à Mauguio, des gymnases, piscine, équipements sportifs de proximité et des équipements sportifs importants également à Carnon, orientés vers les sports et loisirs de mer et notamment structurés autour de l'école de voile.

Les équipements culturels sont multiples et diversifiés : médiathèques de Mauguio et de Carnon, théâtre Bassaget, château des Comtes de Melgueil, arènes, salles Prévert, Morastel ou Rosa Parks...

La commune est localisée à proximité d'un des plus grands établissements hospitaliers et compte une grande diversité de services médicaux et paramédicaux.

L'équipement du nouveau quartier « Font de Mauguio » sera renforcé par la réalisation d'un gymnase « Alice Milliat » et d'une maison de santé (IRM, scanner).

La station de Carnon bénéficie d'une ambitieuse opération de requalification « Carnon 2030 » destinée à faire prévaloir sa vocation de station balnéaire d'échelle régionale et de restaurer le rayonnement initié par la Mission « Racine ». « Carnon 2030 » est déjà largement traduit sur le terrain : nouvelle capitainerie, rénovation des Jardins du Bosquet, esplanade du Port, Place Benezech, quais Meynier, parking d'entrée de ville, avenue des Comtes de Melgueil ...

La requalification du « Port à sec » avec optimisation des capacités d'accueil, gestion améliorée et végétalisation du site participe de cette revitalisation portuaire.

### Orientations :

- Maintenir les équipements publics de rayonnement intercommunal (piscine, sport, culture...)
- Créer un nouveau gymnase au sein de l'opération « Font de Mauguio » pour diversifier et renforcer l'offre sportive locale
- Conforter les équipements scolaires de la maternelle au collège.
- Accueillir un lycée à la Pointe de Mudaison pour répondre aux besoins du bassin de vie
- Organiser le transfert et le développement d'une nouvelle gendarmerie sur le secteur d'extension de la « Pointe de Mudaison »
- Poursuivre et développer l'opération de requalification « Carnon 2030 » avec une mise en valeur, végétalisation des espaces publics, développement d'ilots de fraîcheur,

- Poursuivre le projet d'aménagement d'une passerelle entre les deux rives de Carnon (déplacements doux)
- Reconstruction de bâtiments techniques liés à l'exploitation portuaire en zone technique Est
- Réaménagement et réaffectation de la « passerelle Mertens » en établissement d'animation et d'accueil du public ;

## 1D/ Aménager des déplacements durables à l'échelle de l'agglomération et plus largement vers la métropole

### Constats / enjeux :

Les flux domicile-travail s'effectuent principalement depuis et vers Montpellier Méditerranée Métropole, les principaux secteurs d'emplois et infrastructures de transit. Le centre historique de Mauguio est entouré d'un réseau de routes départementales qui traversent la commune d'est en ouest qui le relie à la Métropole de Montpellier, à Lunel, à la Grande-Motte et à l'autoroute A9.

La structure et les capacités de ce réseau d'infrastructures de transit n'ont pas été développées depuis près de 50 ans. Tous les grands axes souffrent de saturation pendulaire et ne répondent plus aux besoins de déplacements du territoire notamment, les (RD 66 depuis l'aéroport jusqu'au Zénith), RD 189 (du rond-point de la Banquière jusqu'aux portes de Mauguio), RD 172 (aux abords de l'aéroport Montpellier Méditerranée), Route de Baillargues et accès au PEM aménagés mais sans piste cyclable depuis 10 ans. Le projet de Déviation Est de Montpellier (DEM) est toujours en phase de gestation (réalisation en cours à l'Ouest de la Métropole)...

A l'échelle de Mauguio centre, les pénétrantes relient les boulevards nord à la RD 189 et assurent une fonction de desserte inter quartiers en redistribuant les flux.

Concernant le transport collectif, la Communauté d'agglomération du Pays de l'OR, autorité organisatrice des mobilités, développe un réseau de bus et d'autocars qui relie le centre urbain aux autres communes du Pays de l'Or. Ce réseau relie également la commune au réseau de tramway de la Métropole.

Toutefois, le réseau de transport collectif souffre :

- De l'absence de véritable connexion et structure de liaison intermodale entre le réseau de l'agglomération du Pays de l'Or et celui de Montpellier Méditerranée Métropole (dont TCSP)
- De l'insuffisance de l'offre de transport qui relie le centre de Mauguio à Carnon, aux parcs d'activités de Fréjorgues et la Louvade ou à la plateforme de l'aéroport Montpellier Méditerranée.
- De l'absence de voie de transport collectif en site propre et de l'insuffisance globale des réponses apportées aux enjeux de déplacements du territoire en termes de lignes, moyens de transport et fréquence.

L'agglomération du Pays de l'Or structure de façon dynamique les aménagements destinés aux mobilités douces à échelle intercommunale. La commune dispose de 11 km d'aménagements cyclables dédiés.

## **Orientations :**

- Promouvoir le renforcement des capacités et la restructuration des grands axes d'infrastructures intercommunaux et départementaux pour remédier à leur saturation, notamment :
  - RD 66 depuis l'aéroport jusqu'au Zénith,
  - RD 189 depuis la Banquière jusqu'aux portes de Mauguio et notamment les aménagements suivants :
    - Création d'une nouvelle voirie située à l'est de la RD 172 E1, avec un raccordement sur le giratoire existant de la RD172 et un nouveau giratoire à créer sur la RD189 ;
    - Mise à 2 voies de la RD189, entre la RD66 et le giratoire de la Banquière, dans le sens Mauguio vers Lattes comprenant l'élargissement des bretelles d'entrée à 2 voies du giratoire existant
    - Réalisation d'un aménagement de modes doux adapté au caractère semi-urbain de la zone, aux contraintes de sécurité et en cohérence avec le schéma du réseau cyclable en cours d'élaboration dans le cadre du Plan Global des Déplacements de l'agglomération du Pays de l'Or.
  - RD 172 aux abords de l'aéroport Montpellier Méditerranée,
  - Déviation Est de Montpellier (DEM),
  - Aménagement d'une piste cyclable Route de Baillargues vers le PEM de Baillargues
- Améliorer la desserte en transports en commun pour optimiser les déplacements du quotidien (domicile/travail, santé, ...) entre les bassins de vie et d'emplois du Pays de l'Or et de Mauguio et celui de la Métropole Méditerranée Montpellier :
  - Améliorer les liaisons vers et entre les espaces régionaux et métropolitaines de transports multimodaux : gare TGV Sud de France, aéroport Montpellier Méditerranée, PEM de Baillargues ;
  - Améliorer et augmenter les liaisons vers l'ensemble des communes du Pays de l'Or pour faciliter l'accès aux équipements structurants de la ville-centre
  - Structurer un réseau de transport collectif littoral. Améliorer et augmenter les liaisons TC entre les trois communes littorales et vers le réseau métropolitain
- Finaliser l'aménagement de la piste cyclable le long du canal BRL et vers la gare TGV et le réseau de liaison mis en place vers le centre-ville
- Finaliser les aménagements (barreau Font de Mauguio) pour renvoyer les flux de transit sur le réseau départemental et éviter les traversées parasites du centre-ville
- Poursuivre le réaménagement des boulevards urbains nord vers le centre-ville pour qualifier les entrées de ville et réduire le transit et les vitesses en lien avec les projets supracommunaux (déviation est de Montpellier, liaison RD189 – secteur logistique aéroport)
- Orienter le développement touristique « vert » de Carnon sur des continuités « modes doux » optimales notamment :

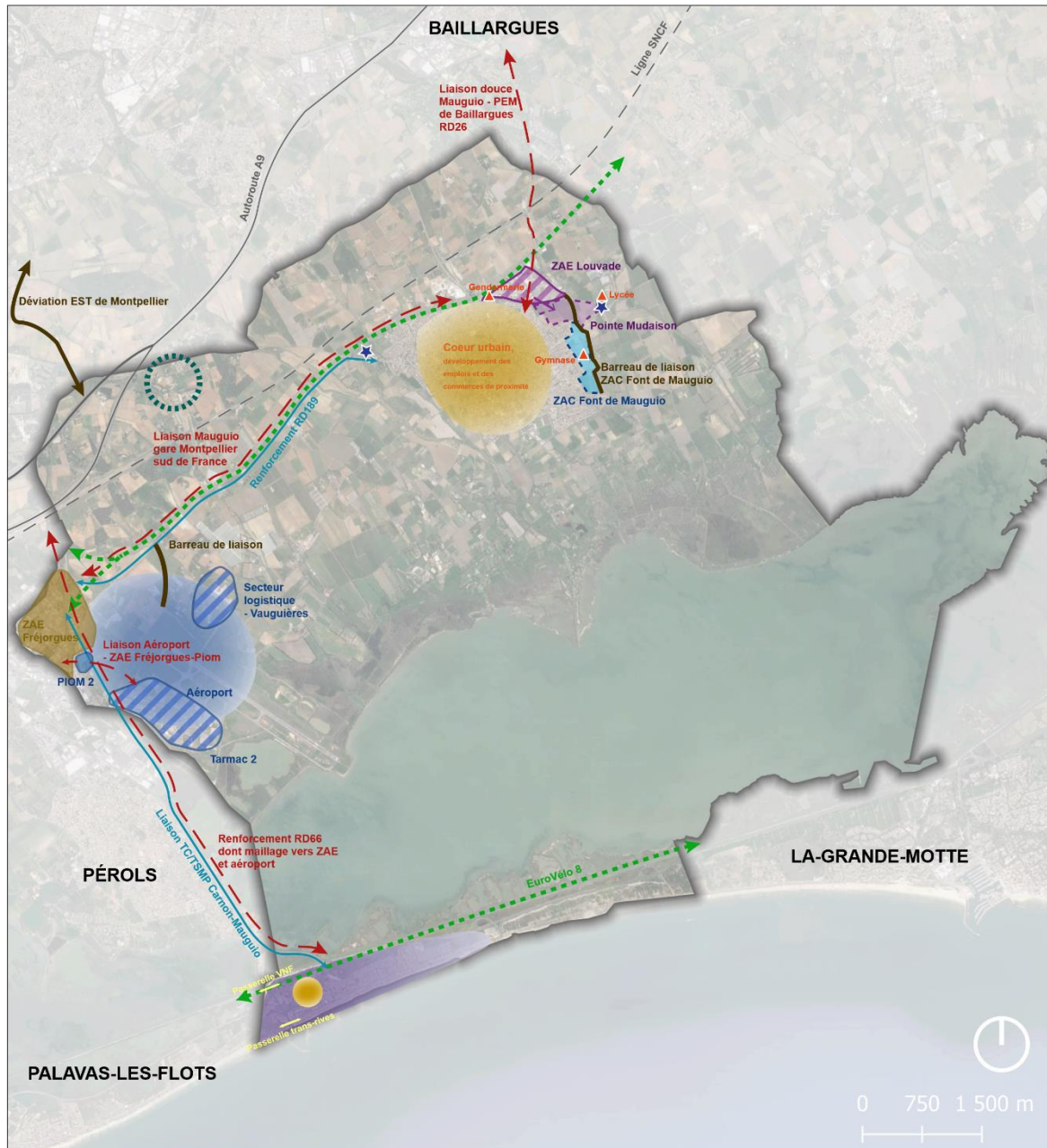
- en créant une passerelle mobile entre les rives Est et Ouest de la station, dans l'axe des Avenues S. Bassaget et Grassion Cibrand ;
- en reconstruisant la passerelle « Lambert » pour établir une continuité « modes doux » fonctionnelle le long du canal VNF (Axe Sète-La Grande Motte et Euro Vélo 8)
- en réaménageant la « passerelle Mertens » et ses abords et en rendant visibles, fonctionnels et agréables les cheminements doux ;
- en poursuivant le programme d'optimisation globale des déplacements doux sur Carnon : Cheminement autour du Port, reprise des quais, passages vers la mer, mail végétal...

## Carte de synthèse de l'Axe 1 spatialisant les orientations clés

Révision du PLU

**Axe 1 : Conforter Mauguio-Carnon en tant que ville-Centre, pôle d'équilibre pour l'agglomération du Pays de l'Or et vers la Métropole de Montpellier**

Commune de Mauguio-Carnon



Réalisation : Planèd 2023

Source(s) : BD TOPO. Fond : ESRI World Topo

	ZAE La Louvade à requalifier / densifier		Positionnement touristique de Carnon comme station balnéaire régionale à optimiser		Liaisons TCSP à développer
	Pointe de Mudaison ZAE / Equipement à étendre de 13 ha		Maillage cyclable à aménager		Offre en stationnement à renforcer
	Equipements de la ZAC Font de Mauguio à finaliser		Equipements publics à aménager		Passerelles de Carnon à aménager
	Commerces de proximité à développer		Hameaux écartés (Garrigues)		
	ZAE Fréjorgues à requalifier et optimiser				
	Rôle pourvoyeur d'emplois à renforcer				
	Influence intercommunale de l'aéroport à renforcer				
			Secteur d'activités et d'équipements à étendre		Liaisons avec les équipements structurant à développer
			Infrastructures et déviations à renforcer		



## AXE 2 : Affirmer une stratégie urbaine tournée vers un renouvellement urbain désirable et maîtrisé de Mauguio et un apaisement urbain de Carnon.

### 2A/ Organiser un développement autour d'espaces publics apaisés, végétalisés et de quartiers connectés par les déplacements doux

#### Constats / enjeux :

Le fonctionnement urbain actuel de Mauguio est marqué par une sur-fréquentation automobile des boulevards qui ceinturent le centre-historique par des flux de transit « parasites », par l'omniprésence de la voiture et le partage inégalitaire de l'espace public: le boulevard circulaire remarquable de Mauguio voit son identité impactée par la pression de l'automobile.

Il développe des superficies d'espace public importantes et permet de multiples animations : marché, jeux pour enfants, jeux de boules... Ses aménagements actuels (organisation des flux, emprise des voiries, des parcs de stationnement ...) favorisent de façon excessive l'usage de la voiture, contraignent les déambulations des piétons et des cycles et constituent un frein au développement de la qualité de vie identitaire de Mauguio.

La concentration de parcs de stationnement en hyper-centre pénalise les parcs de stationnement existants en périphéries (Morastel, plaine des Sports)

Les quartiers pavillonnaires se sont développés et se densifient autour de voies inter-quartiers articulées sur les boulevards principaux qui mènent au centre historique, avec de nombreuses impasses et peu d'espaces publics internes aux quartiers. Malgré l'augmentation d'aménagements doux le long des principaux boulevards, les usagers peuvent manquer de confort dans leurs déplacements vers Mauguio-centre, pourtant très proche.

De plus certains quartiers sont peu végétalisés et très exposés aux ilots de chaleurs urbains.

#### Orientations :

- Réaménager le cœur urbain de Mauguio autour du boulevard circulaire, espace public majeur du devenir du centre
- Réinterroger et réinvestir les esplanades pour restaurer un partage plus convivial des usages et pour rénover l'animation identitaire de Mauguio sur ces espaces extérieurs
- Requalifier les boulevards de la République et de la Liberté pour regagner leur identité et pacifier l'espace public ;
- Intégrer dans les opérations d'aménagement des espaces dédiés aux modes doux (mail planté) et des espaces publics végétalisés pour améliorer le confort (ilot de chaleur/fraicheur)

- Compléter le maillage cheminements piétons et cycles en visant un bouclage au travers des quartiers périphériques du centre.
- Bannir les opérations d'aménagement en impasse
- Favoriser l'usage du vélo au quotidien :
  - En aménageant ou en améliorant les connexions entre réseaux communal et intercommunal ;
  - en poursuivant l'aménagement des pistes cyclables interquartiers
- Mettre en place une politique de stationnement à l'échelle de la ville
  - Reporter le stationnement des pendulaires en entrées de ville avec des projets de parcs de stationnement notamment autour des ronds-points Bérégovoy et du futur boulevard de liaison multimodale vers la ZAC Font de Mauguio»/ « Pointe de Mudaison »
  - Remettre en question le positionnement et la vocation des parcs de stationnement en « hyper-centre » au regard du potentiel de report vers la périphérie, des temps de déplacement (ville du quart d'heure) ou d'autres modes de stationnement ;
  - Optimiser la gestion du stationnement public du point de vue des taux de rotation concernant le stationnement lié au commerce ;
  - Imposer aux opérateurs la réalisation d'une part majoritaire de parkings souterrains (quand ces aménagements sont compatibles avec les risques notamment)
- Hiérarchiser le réseau viaire pour mieux définir les vocations de chaque secteur :
  - Requalifier en boulevard urbain majeur, les pénétrantes structurantes qui desservent les pôles d'emplois, d'équipements notamment la D24 (avenue de Montpellier) et l'avenue du 8 Mai 1945.
  - Requalifier et apaiser les boulevards sud, Boulevard de la Liberté, Avenues Gaston Baissette et Georges Brassens, qui ouvrent des accès vers les espaces naturels et agricoles et n'ont pas vocation à constituer des axes majeurs de circulation et de nuisances.

## 2B/ Renouveler les tissus urbains des sites stratégiques et apaiser les quartiers résidentiels de Mauguio

### Constats / enjeux :

Le centre-historique de Mauguio se structure historiquement en un tissu urbain dense, à vocation résidentielle, commerciale et aux qualités patrimoniales remarquables. Autour du centre historique, au-delà du boulevard circulaire, l'urbanisation s'est étendue sur les anciens espaces agricoles au fur et à mesure du temps, le long d'un système viaire organisé en étoile autour du centre, d'abord en périphérie immédiate de l'hyper-centre historique. Ce centre urbain concentre l'essentiel des équipements publics culturels (Médiathèque, arènes, Espace « Prévert »), administratifs et sportifs (Plaine des Sports) et commerces de proximité.

Avec l'explosion du modèle pavillonnaire constaté depuis les années 70/80, les quartiers résidentiels composés essentiellement de maisons individuelles ou mitoyennes s'étendent vers la périphérie et génèrent une importante consommation d'espaces. Quelques résidences collectives se sont développées dans ces quartiers, sans maîtrise. L'intensification urbaine spontanée, non contrôlée et accélérée par la pression foncière et immobilière grandissante de ces dernières années a amplifié des problématiques de sous dimensionnement des voiries, des réseaux et entraîne des conflits d'usage important dans les quartiers (accès aux équipements, aux transports, problématiques de voisinage, ...).

De multiples phénomènes corollaires ont alimenté les prises de conscience plus récentes :

- Multiplication des opérations (non maîtrisées/non souhaitées) de densification de bâti collectif sur des parcelles individuelles regroupées.
- Pression immobilière croissante reportée sur le tissu résidentiel depuis l'annonce de la fin des extensions urbaines/consommation d'espaces.
- Pression immobilière enregistrée sur l'hyper centre historique dans le même contexte d'inadéquation à la densification : densité déjà forte, impossibilité de stationnement sur la parcelle et d'accès, saturation de l'espace public/stationnement.

Située à l'Est de l'agglomération de Mauguio, la ZAC de la « Font de Mauguio » constitue le projet d'habitat en extension essentiel de la commune, engagé depuis 2019. Sous maîtrise d'ouvrage publique, l'opération d'aménagement, couvrant 19 hectares, prévoit à terme la création de 800 logements. Les phases 1 et 2 sont en voie de livraison. Les phases 3 et 4 se poursuivront jusqu'en 2028/2029.

L'étude de densification et de mutations des tissus bâtis réalisée dans le cadre de la révision du PLU permet de dégager des données :

- Une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers de 42 ha entre 2011 et 2021
- Un potentiel densifiable (dents creuses) d'environ 7,47 ha (5,14 ha sur Mauguio centre) et un potentiel de division parcellaire (BIMBY) d'environ 12,73 ha (5,62 ha sur Mauguio centre). Ces potentiels sont peu productifs car dispersés, de petites tailles, ...

## **Orientations :**

- Recenser, expertiser et préserver le patrimoine identitaire de la Commune.
- Maintenir les qualités patrimoniales et dynamiques urbaines du cœur urbain/centre historique
- Mobiliser les espaces stratégiques en densification et en renouvellement urbain : en priorité au nord du boulevard de la Démocratie, au sud du boulevard de la Liberté, le long des avenues du 8 mai 1945, Gabriel Aldié et Etienne-Frédéric Bouisson (route de Montpellier)
- Maitriser l'aménagement de ces secteurs de renouvellement urbain en intégrant des objectifs environnementaux : réchauffement climatique, hydraulique, végétalisation...
- Maitriser les formes et la qualité urbaines et architecturale permettant de tenir des objectifs de modération de la consommation de l'espace tout en répondant aux objectifs de diversification de l'offre de logements avec une densité nette moyenne minimum brute en extension de 40 logements/ha et en visant également cette densité en densification dans les secteurs stratégiques de renouvellement urbain
- Encadrer strictement les possibilités de densification des secteurs urbains inadaptés au renouvellement urbain :
  - quartiers résidentiels sous équipés, éloignés des commerces et équipements de proximité, moyens de desserte TC ou mobilités douces...
  - Centre historique, caractérisé par son extrême densité historique et la saturation du stationnement/inadaptation de ses voies...
- Organiser/planifier la poursuite de l'urbanisation du secteur de la ZAC de la « Font de Mauguio » (Tranches 3 et 4) au regard des objectifs de production annuelle de logements (terme : 2028/2029).

## 2C/ Maintenir et aménager Carnon pour une vocation touristique nature et familiale en anticipant les risques littoraux

### Constats / enjeux :

Liée à la mission « Racine » d'aménagement du littoral languedocien, la station balnéaire de Carnon constitue le pôle touristique de la commune. Carnon-Plage et son port de plaisance sont construits dans les années 1970 sur le modèle d'une ville nouvelle, avec un plan des rues orthogonal. Érigée à partir d'un hameau, elle conserve des éléments de patrimoine historiques et identitaires dont les « jardins du Bosquet » et quelques villas traditionnelles, regroupées essentiellement à Carnon Ouest et dans la partie Ouest de l'Avenue Grassion Cibrand.

L'évolution de la station balnéaire s'est spontanément orientée vers un tourisme familial puis une résidentialisation (secondaire) aujourd'hui très marquée.

Organisée autour du port de plaisance comprenant 800 amarrages à flot, la station concentre les activités estivales et les hébergements touristiques. En période estivale, la population de Carnon est huit fois supérieure à la population permanente (3.500 habitants). La population carnonnaise souffre d'un vieillissement marqué et croissant. Une économie plus locale est également développée pour les habitants permanents avec des équipements et commerces de proximité.

La station balnéaire a vécu une évolution non maîtrisée de son parc de logement (surtout collectif) vers l'hébergement touristique avec des formes spécifiques telles que RBnB, depuis des logements souvent de mauvaise qualité, hors normes.

On relève un niveau d'équipements publics relatif et cohérent au regard de la vocation touristique de la station : équipements culturels, de loisirs, sportifs et administratifs liés à la vocation balnéaire mais une faiblesse des équipements scolaires et de transport.

Les commerces et établissements de restauration sont impactés par une faiblesse de l'hébergement saisonnier touristique.

L'opération « Carnon 2030 », développée depuis quelques années, a permis une amélioration des conditions de circulation, par une reprise fondamentale du plan de circulation et de la gestion du stationnement de la station, par une refonte du stationnement public (parking des Plages en entrée de ville 500 places)

La desserte par transport collectif demeure insuffisante à l'échelle de Carnon et des autres communes littorales en termes de ligne, de couverture, de fréquence, d'amplitude horaire, pour les populations permanentes et/ou touristiques.

La station de Carnon, par son positionnement sur le lido, constitue un carrefour d'itinéraires de déplacements doux mais différentes discontinuités affectent cet atout stratégique pour le développement d'un tourisme « vert » depuis les axes cyclables intercommunaux : Euro vélo 8, axe Sète-La Grande Motte longeant le canal du Rhône à Sète.

Le potentiel de développement du tourisme fluvial est important depuis le canal du Rhône à Sète avec un projet de réaménagement en 2025 de la Base des Canalous- location bateau de tourisme fluvial à mieux relier à la station balnéaire (RD)

Géographiquement, Carnon se situe sur une mince bande de terre placée entre la mer Méditerranée et l'étang de l'Or. Cette localisation place la station dans une situation particulière de vulnérabilité face aux risques d'inondation par cours d'eau et risques littoraux : submersion marine, recul du trait de côte ...

La station et ses abords sont également concernés par les différentes protections de la loi littoral : espaces proches du rivage, espaces remarquables, coupures d'urbanisation, bande littorale des 100 m, boisements remarquables et dispose d'une capacité d'accueil limitée.

### **Orientations :**

- Concilier le développement touristique, la préservation du patrimoine naturel et la valorisation du cadre de vie, en assurant la protection et la mise en valeur du littoral : les possibilités d'aménagement et de constructions doivent tenir compte des capacités d'accueil, dans les limites d'agglomération existante et selon un principe d'urbanisation limitée (espace proche du rivage)
- Stabiliser le développement de la station sur la base d'un positionnement touristique réaffirmé vers un tourisme « vert » et des « quatre saisons », orienté sur une échelle régionale, en lien avec les milieux humides, en intégrant la sensibilité des milieux littoraux, les risques littoraux et le recul du trait de côte
- Adapter les aménagements urbains et architecturaux au contexte écologique sensible
- Promouvoir le développement d'un transport collectif « littoral » efficient en termes de ligne, de couverture, de fréquence, d'amplitude horaire, pour les populations permanentes et/ou touristiques.
- Valoriser et préserver la qualité architecturale, les éléments patrimoniaux et perspectives monumentales (perspectives urbaines première ligne/ seconde ligne/enclos/ Port...) identitaires liés à la naissance de la station.
- Rénover et de faciliter la mise en location du parc existant, développer et diversifier l'offre d'hébergement touristique (lutte contre l'obsolescence du parc de logement)
- Développer la vie locale et poursuivre l'amélioration des espaces publics (opération « Carnon 2030 »)

## 2D/ Réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et s'inscrire dans la trajectoire ZAN

### Constats / enjeux :

Les espaces urbanisés couvrent 843,95 ha répartis entre les différentes entités de la commune : Mauguio centre, les espaces d'activités à ouest avec la zone de Fréjorgues et la zone de l'aéroport, et la station balnéaire de Carnon. Le reste du territoire est composé de la plaine agricole, des espaces naturels et lacustres de Etang de l'Or avec ses espaces humides associés.

La loi climat et résilience a fixé le principe lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme (zéro artificialisation nette) à l'horizon 2050. La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur le territoire national pendant la période 2011-2021 a été très intense. La commune de Mauguio-Carnon a consommé 42,9 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers pendant la période de référence de la Loi Climat et Résilience, incluant la phase 1 et 2 de la ZAC de la Font de Mauguio, dont les travaux ont commencé avant 2021. Depuis 2021, seuls 3 hectares ont été urbanisés. Les espaces consommés sont essentiellement des espaces agricoles notamment pour les projets d'aménagement d'ensemble : les deux premières phases de la ZAC de la Font de Mauguio démarrées pendant la période de référence, les espaces d'activités au niveau des Portes de l'Aéroport, ...

Par ailleurs la commune dispose de peu de capacités de densification et de mutation pour des vocations résidentielles : un parc de logements vacants faibles, aucune friche industrielle mutable, des espaces non bâtis ou sous-bâtis peu importants et dispersés dans les différentes entités urbaines avec de petites unités foncières (5.78 hectares de parcelles libres sur tout le territoire communal dont 1,45 hectares à vocation économique et seulement 3,45 hectares à Mauguio Centre). Elle dispose cependant d'un potentiel de renouvellement urbain à organiser et maîtriser sur certains espaces stratégiques pour éviter les écueils du développement urbain non maîtrisé déploré ces dernières années.

Les parcs d'activités économiques de Fréjorgues et la Louvade disposent de capacités de densification et mutation et font l'objets de programmes d'interventions foncières, engagées sur la base de « plan guide » de requalification, portées par la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or pour maîtriser les affectations, intensifier et réaménager les différents parcs d'activités économiques.

Le secteur de la « Pointe de Mudaison », site non urbanisé, d'une superficie globale d'environ 21,8 ha, en continuité de l'agglomération existante et en dehors des différents périmètres de protection notamment de la loi littoral, représente le principal potentiel de développement urbain de la commune. Le SCoT du Pays de l'Or, approuvé le 25 juin 2019, flèche le secteur de la « Pointe de Mudaison » comme un secteur d'extension urbaine économique, de rayonnement intermédiaire.

## **Orientations :**

- Réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en fixant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de – 50% par rapport à la période de référence 2011-2021 sur la période 2021-2031 puis intégrer à partir de 2031 une trajectoire qui mène à 2050 au Zéro Artificialisation Nette.
  - Sur le volet foncier habitat et mixte (équipements associés) :
    - Privilégier la production d'environ 77% des logements dans l'enveloppe urbaine (densification, mutation, renouvellement urbain choisi) et de 23% en extension urbaine correspondant à la finalisation du secteur de développement urbain de la ZAC « Font de Mauguio » déjà engagée
    - Prévoir une consommation d'espaces à vocation d'habitat d'environ 7 ha correspondant uniquement à la finalisation de la ZAC de la Font de Mauguio (phases 3 et 4)
  - Sur le volet foncier économique et dédiés aux équipements structurants : Compléter l'offre foncière des parcs d'activités existants et d'espaces d'équipements structurants par des extensions de 17 ha en complément de l'optimisation des secteurs déjà urbanisés
  - Ajuster les besoins d'extension de l'aéroport Montpellier Méditerranée, pour pérenniser le développement du secteur logistique Est et des infrastructures aéronautiques.
  
- Mettre le territoire sur la trajectoire de ZAN :
  - Flécher les espaces de renaturation et de dés-imperméabilisation potentiels en lien avec les enjeux d'adaptation climatique du territoire et de limitation de l'artificialisation des sols
  - Prioriser et exploiter le potentiel de restructuration, requalification, densification (dont surélévation), dans les secteurs de renouvellement urbain identifiés comme dans les espaces économiques.
  - Lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles ;

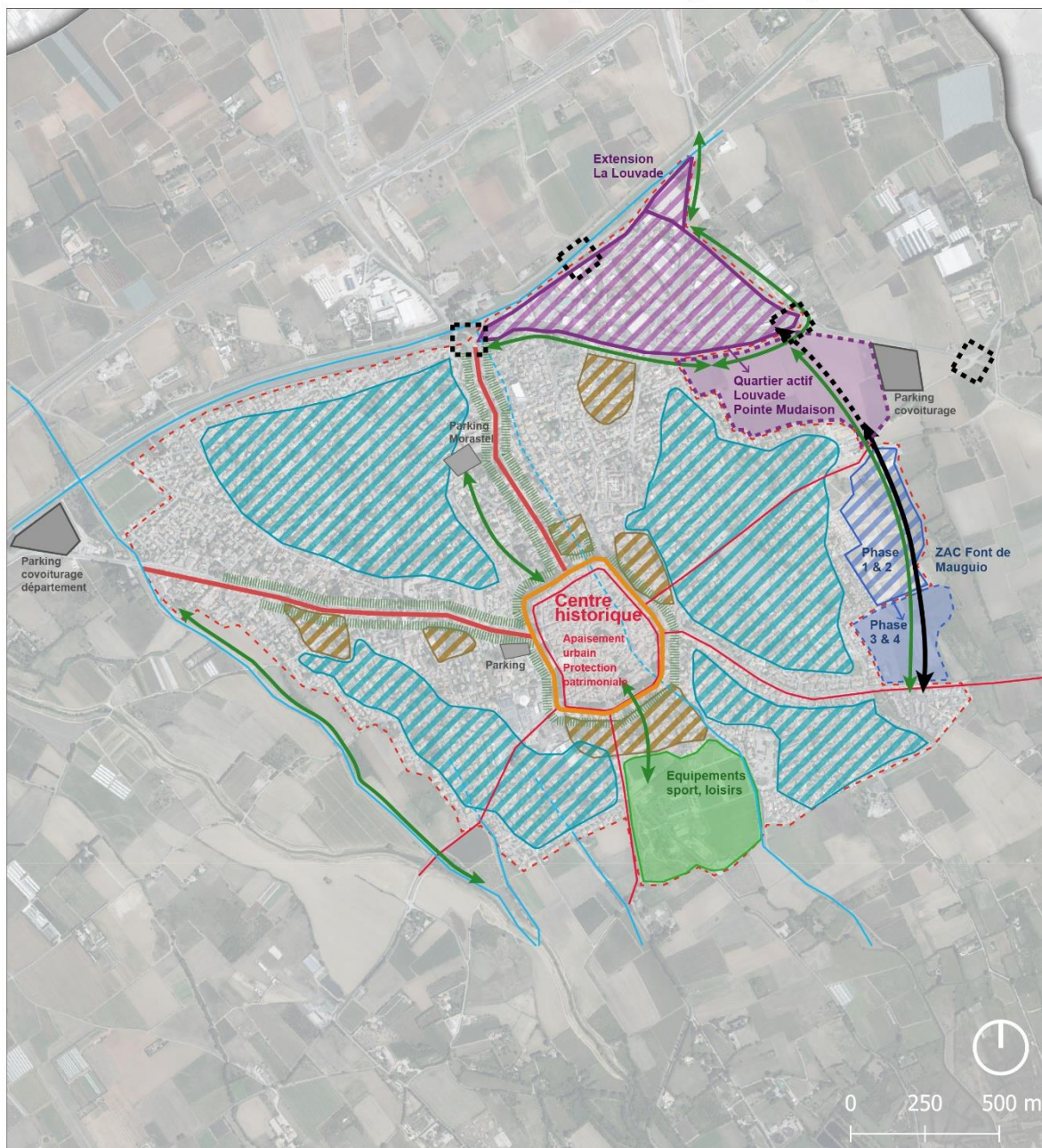


## Carte de synthèse de l'Axe 2 spatialisant les orientations clés

Révision du PLU

Commune de  
Mauguio-Carnon

**Axe 2 : Affirmer une stratégie urbaine tournée vers un renouvellement urbain désirable et maîtrisé de Mauguio et un apaisement urbain de Carnon et des écarts (focus Mauguio-centre)**



Réalisation : Planéd 2023

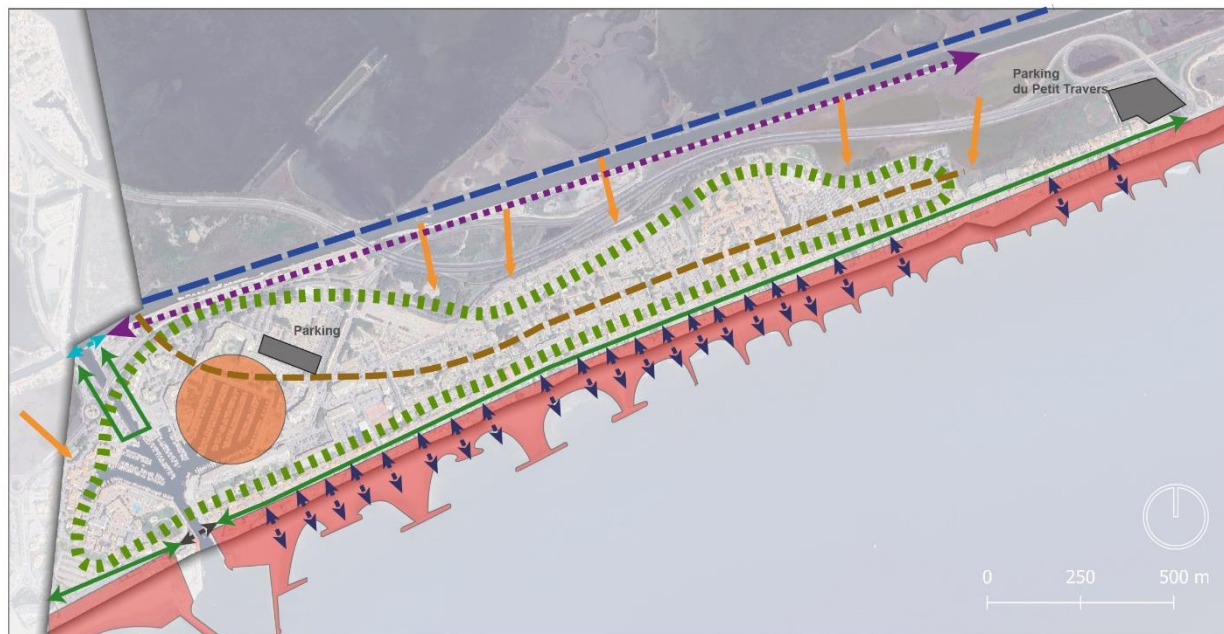
Source(s) : BD TOPO. Fond : ESRI World Topo













ZAE La Louvade à requalifier / densifier Pointe de Mudaison à étendre de 13 ha	Centre historique / dynamique à valoriser / protéger	Chemin de l'eau à valoriser
ZAC Font de Mauguio en cours phase 1 et 2 Phase 3 et 4 (260 logements) avec barreau Est structurant à finaliser	Boulevard circulaire Nord : Espace public futur fédérateur à aménager	Carrefours à aménager et sécuriser
Trame verte urbaine / coulée verte à conforter	Boulevard urbain à conforter / qualifier / densifier	Parking à créer ou conforter
Secteurs de renouvellement prioritaire urbain	Axes contraints / Vers la naturalité à conforter avec une faible densification	Aménagements urbains et architecturaux à améliorer
Secteurs d'apaisements urbains	Limite de l'agglomération à respecter	
	Maillage modes doux / Espaces publics / Ilots de fraîcheur	

Révision du PLU

Commune de  
Mauguio-Carnon

**Axe 2 : Affirmer une stratégie urbaine tournée vers un renouvellement urbain désirable et maîtrisé de Mauguio et un apaisement urbain de Carnon et des écarts**



	Maillage modes doux / Piétons Espaces publics		Zones humides à prendre en compte pour développer un tourisme des quatre saisons		Passerelle de Carnon à aménager
	Parking		Aménagements urbains, architecturaux et patrimoniaux, espaces publics, et parc de logement à améliorer		Passages vers la plage en emplacements réservés (modes doux) à conforter
	Aléa fort de submersion marine		Commerces et des activités économiques dans le centre et autour du port à valoriser		Passerelle VNF à aménager
	Ligne de transport collectif à créer				Voie Euro8 à valoriser
					Tourisme fluvial à encourager

Source(s) : BD TOPO. Fond : ESRI World Topo

## AXE 3 : Valoriser Mauguio-Carnon pour ses richesses agricoles et environnementales entre littoral et plaine agricole.

### 3A/ Valoriser l'agriculture comme activité économique productrice de ressources, de paysages identitaires et d'attachement à un terroir

#### **Constats / enjeux :**

L'agriculture est très présente et très diversifiée sur le territoire communal mais elle est aussi très spécialisée et potentiellement plus fragile face aux évolutions économiques et au changement climatique.

Le territoire dispose d'un très bon potentiel agronomique des sols et d'un réseau d'irrigation dense. Les filières agricoles sont nombreuses et diversifiées (arboriculture, maraichage, grandes cultures, viticulture, élevage de taureaux), bien organisées et à forte valeur ajoutée mais fortement demandeuses de main d'œuvre saisonnière (difficile à recruter et à loger).

Une diminution du nombre d'exploitations agricoles est observée depuis quelques années avec un phénomène de concentration et d'externalisation des travaux. Du point de vue social, on relève une moyenne d'âge élevée des exploitants agricoles et d'importants freins à l'installation dont de fortes tensions foncières: Rareté des terres agricoles disponibles, rares sur le territoire, valeur très élevée des terres nues, forte emprise sur le foncier local d'une minorité de gros exploitants de filières, patrimonialisation des terrains agricoles favorisée par l'externalisation des travaux agricoles ...

L'importance de la quantité de main d'œuvre salariée (les  $\frac{3}{4}$  des emplois) marque également une forte dépendance des filières agricoles du territoire à l'emploi de salariés, notamment saisonniers. Les capacités déficitaires d'hébergement saisonnier agricole constituent clairement un frein au développement du tissu agricole.

La bande littorale constitue un espace de transition entre la campagne cultivée et le milieu maritime. Espace particulièrement contraint par l'exposition aux vents, aux embruns et aux eaux saumâtres, les capacités agronomiques de ce territoire sont réduites (élevage, prairie) mais profondément identitaires. Les canaux sont support d'une biomasse importante. Le développement de solutions de design et constructives biosourcées se multiplie et peuvent être une source de valorisation de cette part de territoire en complément de l'offre d'itinéraires touristiques cyclables et pédestres.

L'avenir du tissu agricole communal et sa capacité de développement dépendent également de la prise en compte des enjeux environnementaux et difficultés d'adaptation au changement climatique (conflits d'usage sur la ressource en eau notamment) qui sont également des enjeux forts pour l'avenir du tissu agricole communal.

### **Orientations :**

- Préserver l'agriculture en préservant l'outil premier de production agricole : les terres agricoles
  - Limiter les nouveaux secteurs urbanisables, notamment sur les surfaces agricoles et d'autant plus sur les surfaces ayant le meilleur potentiel agricole (zones irriguées, zone AOP )
  - Protéger les-espaces agricoles permettant en outre la mise en œuvre de mesures de compensations environnementales ou agricoles ;
  - Exclure la construction de nouvelles habitations, sauf celles strictement nécessaires à l'exploitation agricole, en zone agricole, afin de limiter le mitage des espaces agricoles et en limite d'agglomération, de limiter les conflits futurs potentiels/les zones d'interface entre le monde agricole et les habitations
  - Exclure le développement d'exploitations des terres autres qu'agricoles au sein des espaces agricoles : Commerce non sédentaires, pépinières...
  - Ne pas permettre le développement d'installations de production d'énergies renouvelables, dont notamment les installations photovoltaïques au sol, concurrentielles de l'exploitation des terres agricoles, notamment dans les espaces proches du rivage et les coupures d'urbanisation de la Loi Littoral.
  
- Maintenir une constructibilité pour les bâtiments et équipements nécessaires aux activités agricoles en dehors des espaces proches du rivage notamment, dans le respect de la qualité de l'environnement et des paysages, en les orientant vers des modèles de construction intégrés aux sites et des modes de fonctionnements vertueux (usage de l'eau, énergie verte...) Ne pas considérer les constructions et/ou équipements agricoles comme étrangers à l'identité de ces mêmes espaces agricoles.
  - Tenter de définir une proportion harmonieuse au regard d'une « capacité d'accueil » de constructions agricoles sur les territoires et espaces agricoles.
  - Appréhender de façon spécifique l'implantation des serres et tunnels agricoles pour favoriser le développement d'une agriculture pérenne, écologique et performante.
  - Prendre en compte les besoins de constructibilité agricole des exploitations liées aux étangs : manèges, élevage et bâtiments annexes liés.
  
- Favoriser l'hébergement des salariés agricoles, indispensables au fonctionnement des agricultures de Mauguio-Carnon
- Inciter/favoriser l'émergence d'un pôle agricole exemplaire de la transition écologique en secteur péri urbain. Ce projet démonstratif des ambitions de développement du territoire et du tissu agricole, de préservation de la biodiversité et de promotion d'une alimentation solidaire pourraient s'appuyer sur des principes de développement durable:

- Soutenir les activités agricoles, l'implantation de nouveaux agriculteurs, dans le respect des caractéristiques paysagères du site et de l'environnement,
  - Préserver le patrimoine bâti des anciens domaines, en y permettant notamment des activités complémentaires ainsi que de nouveaux usages, afin de préserver et valoriser ce patrimoine.
- Permettre l'évolution de l'ensemble des agricultures présentes sur la commune de Mauguio-Carnon afin de permettre leur adaptation et leur résilience face aux évolutions de marché et au changement climatique (diversification des activités (agritourisme, énergies renouvelables), diversification des cultures et des modes de commercialisation)) :
    - Favoriser la diversification touristique dans les Mas agricoles remarquables, couplée à une préservation du patrimoine (activités de gîtes/hébergement, accueil du public)
    - Favoriser la diversification des modes de commercialisation en permettant en zone agricole l'implantation de point de vente sur les exploitations agricoles, au sein ou en extension des bâtiments agricoles existants
    - Définir des zones d'accélération pour des projets de type agrivoltaïsme (exclusion des zones AOP, des zones irriguées, des espaces protégés au titre de la Loi Littoral... zones potentielles à définir) (loi APER)
    - Permettre les installations techniques nécessaires et résilientes (serres, ...) en traitant l'intégration paysagère et sans effet de conurbation notamment en application de la Littoral
  - Stabiliser et encadrer l'évolution mesurée des hameaux existants (Garrigue, Vauguières) qui ont une capacité d'accueil limitée (desserte réseaux, équipements, ...)

## 3B/ Valoriser les continuités écologiques pour maintenir la biodiversité

### Constats / enjeux :

La commune de Mauguio-Carnon se caractérise par une diversité de milieux naturels à la fois remarquables et hétérogènes. Ces espaces présentent des enjeux écologiques majeurs, notamment grâce à des écosystèmes variés et précieux tels que l'étang de l'Or, les milieux humides, le cordon dunaire, les ripisylves, et quelques boisements relictuels.

L'étang de l'Or, site classé Natura 2000, entre autres, constitue un lieu de biodiversité exceptionnel, accueillant une multitude d'espèces d'oiseaux migrateurs et de faune aquatique. Les milieux humides, zones cruciales pour la régulation hydrologique et la purification de l'eau, offrent un habitat à de nombreuses espèces végétales et animales endémiques.

Le site du « Triangle de l'Avranche » constitue un point de passage privilégié pour la biodiversité., au sein d'un corridor écologique plus vaste reliant le système des étangs palavasiens , l'étang de l'Or et les étangs de Pérols et du Méjean, à l'Ouest.

Le cordon dunaire, structure naturelle de protection contre l'érosion marine, abrite une flore spécifique et joue un rôle essentiel dans la protection des terres intérieures. Les ripisylves des différents ruisseaux, ces forêts riveraines, développent des écosystèmes essentiels pour la biodiversité et la stabilité des berges. Les boisements relictuels, vestiges des anciennes forêts, représentent des réservoirs de biodiversité et des témoins de l'histoire écologique locale.

Alors que le Nord de la commune se structure d'un ensemble de milieux agricoles ponctués de boisements relictuels, le territoire se voit traversé du Nord au Sud par de multiples ruisseaux qui structurent les bassins versants de l'étang de l'Or.

Les contextes urbains de Mauguio et Carnon sont caractérisées par des centralités très minéralisées avec une faible part de végétation urbaine sur Mauguio, constituée par des alignements de platanes sur les grands axes et une végétation ornementale. La place de l'eau est très faible dans les zones urbanisées alors que la trame urbaine retrace encore l'ancien schéma hydraulique qui avait structuré l'histoire de Mauguio (fossé de ceinture et Capoulière).

La station balnéaire de Carnon est également minéralisée mais elle bénéficie d'un environnement naturel marqué par la mer et les étangs et fait l'objet d'un important programme de revégétalisation et de désimpermeabilisation (« Carnon 2030 ») dans le cadre du Plan Littoral 21.

### Orientations :

- Préserver strictement les milieux naturels remarquables du territoire

- Protéger les éléments éco paysagers (haies, boisements, ripisylves) au cœur de la plaine agricole
- Assurer la non incidence sur les milieux récepteurs par les eaux urbaines et agricoles au niveau de l'Etang de l'Or
  - Préservation des zones tampons végétalisées
  - Préservation des éléments éco-paysagers
  - Développer un programme de renaturation écologique sur le triangle de l'Avranche
- Conditionner le développement urbain à une végétalisation forte du Centre-ville de Mauguio, de ses ZAE et aux quartiers les plus minéralisés.
  - Restaurer une place essentielle au végétal et au parcours de l'eau pour limiter le réchauffement urbain, créer des îlots de fraîcheur ;
  - Limiter l'imperméabilisation des sols ;
  - Reconsidérer la place de la voiture en centre-ville de Mauguio pour réinvestir des espaces publics et esplanades à renaturer et permettre au centre-ville de Mauguio d'évoluer dans une logique résiliente vis-à-vis des modifications climatiques

## 3C/ Prévenir les risques notamment littoraux, les nuisances et protéger les ressources pour adapter le territoire au changement climatique

### Constats / enjeux :

Le territoire de Mauguio-Carnon présente des vulnérabilités significatives face aux aléas naturels, ce qui nécessite une approche proactive et résiliente en matière d'urbanisme et d'aménagement. Les débordements de cours d'eau, notamment du Salaison, peuvent provoquer des inondations soudaines et destructrices, menaçant les habitations et les infrastructures.

De plus, la montée des eaux liée au changement climatique accentue les risques de submersion marine, affectant la station balnéaire dans sa globalité et particulièrement les zones basses et côtières. L'érosion du littoral est une autre préoccupation majeure, car elle compromet la stabilité du cordon dunaire qui joue un rôle crucial dans la protection des étangs littoraux et des terres intérieures contre les assauts de la mer impliquant un recul du trait de côte et une érosion du littoral marquée. Par délibération du 11 avril 2023, la Commune de Mauguio s'est inscrite sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

Les stratégies d'adaptation incluent la construction de digues et de protections côtières, la renaturation des berges et des zones humides pour absorber les excès d'eau, et la mise en place de systèmes d'alerte et de gestion des crises.

Ces stratégies d'adaptation aux risques devront appréhender et anticiper l'ensemble des effets du réchauffement climatique et s'appuyer sur une réflexion et des perspectives à moyen et à long termes (horizons 2030 et 2100) quant à la vocation future des zones urbaines de Carnon.

La capacité d'accueil de la station de Carnon, sa vocation future, le devenir des zones urbanisées actuelles et les formes et fonctions urbaines à adapter devront être réinterrogées au regard d'une politique de prévention des risques littoraux dimensionnante.

Les hypothèses de repli stratégique devront être investiguées dans un contexte géographique spécifique de station balnéaire implantée sur un lido dunaire séparé du rétro littoral par un étang.

### Orientations :

- Geler les secteurs d'expansion des crues ; valoriser ces espaces d'un point de vue agricole ou naturel, support de mobilité douce ou de loisir.
- Préserver les éléments naturels liés à la ressource en eau et permettant de limiter les phénomènes de ruissellement
- Intégrer dans les choix de développement les travaux issus du dispositif Territoire à risque important



- Anticiper la montée des eaux et l'augmentation des risques d'inondation et de submersion :
  - En intégrant les impacts du changement climatique dans l'aménagement du territoire ;
  - En priorisant un renouvellement urbain maîtrisé et limité sur le cordon dunaire, développé dans des secteurs stratégiques non affectés par les risques et amorcer sur site une politique de recul stratégique
  - En investiguant à moyen et à long termes les potentialités de repli stratégique d'activités, habitat ou hébergements et de renaturation des sites dans une logique ZAN ;
  - En évitant l'imperméabilisation, notamment en amont des zones à risques
  - En projetant une vocation autre à Carnon et des perspectives et politiques à moyen et long termes ;
  - En intégrant la prise en compte du recul du trait de côte dans les choix urbanistiques
  - En anticipant la disparition à terme des cabanes traditionnelles ;
- Assurer la prévention des autres risques (notamment transport de matière dangereuse), des pollutions de la qualité de l'air et de nuisance sonore à proximité des principaux axes de circulation de l'aéroport.

## 3D/ Préserver et valoriser les paysages et les espaces naturels, agricoles et urbains.

### Constats / enjeux :

A l'instar des milieux écologiques, le territoire de Mauguio-Carnon regorge d'une diversité de paysages.

Trois entités de paysages naturels se distinguent.

Le nord-ouest se compose de petites collines et de plateaux calcaires. Il est frontalier avec les zones d'activités de Montpellier. Le centre et le nord se composent de vastes plaines agricoles, de Mauguio-centre et du Parc d'activités de Fréjorgues. Le sud est un espace humide, composé de l'étang de l'Or et de ses berges, de la zone de l'aéroport Montpellier Méditerranée, du littoral et de la station balnéaire de Carnon. Le sud est intégré en zone Natura 2000.

L'ensemble de ces espaces doit être préservé.

Au-delà des monuments historiques, le centre ancien de Mauguio et les principaux boulevards de la Ville abritent des éléments patrimoniaux très identitaires de la Commune, de son histoire agricole, économique et sociale, de ses traditions. Un des enjeux du renouvellement urbain consistera à recenser ces éléments, à les intégrer aux réflexions et à les préserver car ils forgent l'identité profonde de Mauguio.

Concernant Carnon, les éléments patrimoniaux remarquables sont moins évidents, révélés mais pourtant présents et identitaires de la station balnéaire. Différents invariants forgent l'identité du paysage urbain balnéaire, notamment de son front de mer, des points de vue des perspectives et formes urbaines, volumétries, hauteurs et implantations

### Orientations :

- Préserver les grandes entités paysagères existantes :
  - Entité paysagère de la plaine agricole
    - Protéger les forêts, bois, alignements et haies agricoles
    - Faciliter à la réhabilitation des mas remarquables avec des prescriptions architecturales et paysagères et admettre la diversification de leurs affectations dans un objectif de développement touristique pour les mas remarquables ayant perdu leur vocation agricole
    - Préserver les zones à enjeux forts en termes de paysage, rendant inconstructible ces périmètres et limitant l'intégration d'ENR.
    - Valoriser la plaine agricole par la constitution d'un sentier pédagogique et la mise en valeur des points de vue vers l'Etang de l'Or.
- Créer une trame paysagère s'appuyant sur :
  - Création de trames arborées le long de la boucle cyclotourisme du Pays de l'Or et liaisons douces pour l'amélioration des conditions et la valorisation du parcours

- Mise en valeur de la trame bleue de ripisylves composant des corridors potentiel support d'itinéraires doux mettant à distance l'espace agricole et espaces aménagés
- Réintégrer le végétal en milieu urbain : requalification paysagère, végétalisation, lutte contre les îlots de chaleur, désimperméabilisation des sols, prévention du ruissellement urbain...
  - Confortement du mode doux et d'une lisière verte entre la frange urbaine nord le canal Philippe Lamour par la déviation de la RD189 au nord du canal.
  - Transformation des boulevards centraux en promenade urbaine avec l'intégration des modes doux et d'un nouveau cadre paysager
  - Donner les conditions nécessaires au bon développement du végétal (dimensionnement des fosses et nature de substrat).
- Valoriser le patrimoine urbain architectural et rural :
  - A Mauguio : Recenser les éléments patrimoniaux remarquables, révéler, justifier et acter leur caractère identitaire, les prendre en compte dans les politiques de renouvellement urbain et enfin les préserver de toute démolition ou modification de nature à compromettre leur valeur patrimoniale.
  - A Carnon :
    - Recenser les éléments patrimoniaux remarquables, révéler, justifier et acter leur caractère identitaire, et les préserver de toute démolition ou réhabilitation de nature à compromettre leur valeur patrimoniale.
    - Identifier, localiser puis consolider les invariants forgeant l'identité du paysage urbain de Carnon (notamment de son front de mer), des points de vue des perspectives et formes urbaines, volumétries, hauteurs et implantations
- Soigner les entrées de ville et leur image par la valorisation paysagère des parcs d'activités :
  - Parc d'activités Economiques de Fréjorgues Est et Ouest Requalifier les espaces publics dont les accès au Parc (RD189 et RD66), renforcer la place du végétal notamment sur les abords extérieurs du parc, maîtriser les contraintes hydrauliques...
  - Parc d'activités Economiques de La Louvade : renforcer la végétalisation notamment des aires de stationnement et traitement des limites pour intégration des aires de stockage et premiers plans depuis les voies publiques

## 3E/ S'appuyer sur le potentiel communal pour produire une énergie propre et locale

### Constats / enjeux :

Entre 2011 et 2022, Mauguio-Carnon a consommé principalement du gaz et de l'électricité. Le mix énergétique a évolué depuis avec une augmentation de la consommation électrique, toutes constructions confondues.

En complémentarité du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) élaboré par la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or, la commune de Mauguio s'inscrit dans un objectif d'accélération de la production locale d'énergies renouvelables et de diversification des modes de production de celles-ci, notamment l'énergie solaire et l'agrivoltaïsme.

Le territoire de Mauguio Carnon dispose d'un potentiel considérable pour la production d'une énergie propre et locale, en particulier grâce aux énergies renouvelables comme le photovoltaïque. La commune bénéficie d'un ensoleillement exceptionnel tout au long de l'année, ce qui en fait un lieu idéal pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques. Exploiter cette ressource naturelle permettrait de réduire la dépendance aux énergies fossiles, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et de favoriser une transition énergétique durable.

La qualité d'ensoleillement, l'importance des surfaces agricoles et l'adaptation des cultures agricoles au réchauffement climatique placent l'agrivoltaïsme en position potentielle privilégiée pour le territoire. Cette solution allie la pérennisation des exploitants agricoles et la préservation des terroirs et de la qualité agronomique des sols.

En parallèle, d'autres sources d'énergie renouvelable, telles que l'éolien, la biomasse et la géothermie, pourraient être explorées pour diversifier le mix énergétique de Mauguio Carnon. Le recours à des technologies innovantes et à des pratiques durables permettra de maximiser l'efficacité énergétique et de promouvoir une économie circulaire locale en tenant compte de la qualité écologique, paysagère des secteurs concernés.

### Orientations :

- Assurer et maîtriser le développement des énergies renouvelables sur la Commune en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial
- Prioriser le développement des énergies renouvelables et le photovoltaïque au sol sur les espaces artificialisés et délaissés aux abords des infrastructures tout en en tenant compte de la qualité écologique, agronomique et paysagère des secteurs
- Favoriser/maîtriser le développement, en dehors des espaces littoraux sensibles à préserver (espaces proches du rivage, espaces remarquables ...), de l'agrivoltaïsme sur les terres et bâtiments agricoles comme activité de production énergétique réversible et accessoire par rapport à l'activité agricole.
- Développer/favoriser les projets photovoltaïques sur les toitures des bâtiments publics, (écoles, bâtiments administratifs et des infrastructures sportives), les aires de stationnement et les terrains délaissés

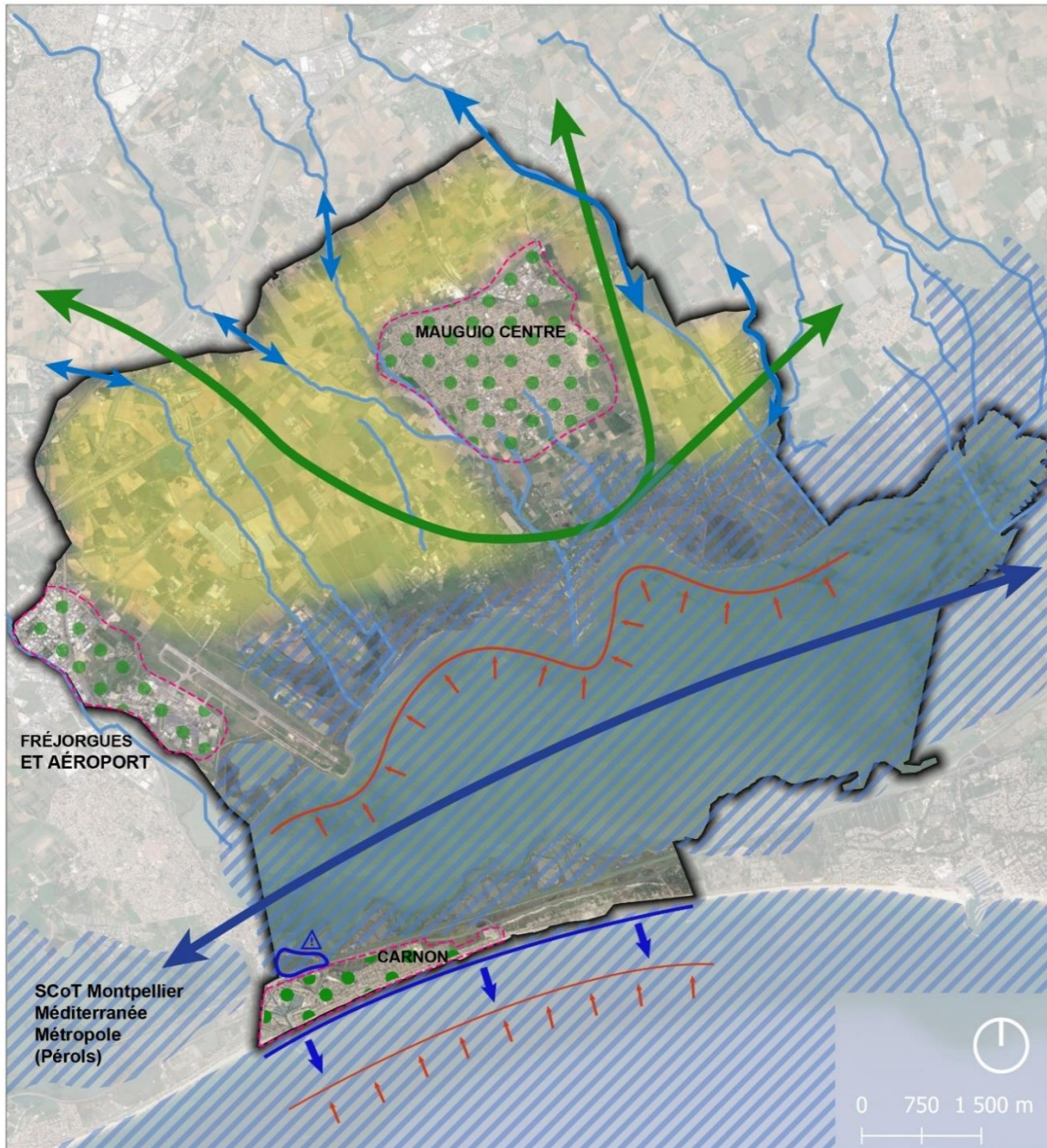
- Privilégier les énergies renouvelables (principalement photovoltaïque) et de récupération à une échelle locale cohérente.
- Permettre la rénovation thermique, l'isolation par l'extérieur et la production d'énergie renouvelable sur le bâti existant tout en veillant notamment au respect de la qualité du patrimoine bâti

## Carte de synthèse de l'Axe 3 spatialisant les orientations clés

Révision du PLU

Commune de  
Mauguio-Carnon

**Axe 3 : Valoriser Mauguio-Carnon  
pour ses richesses agricoles et environnementales  
entre littoral et plaine agricole**



Réalisation : Planéd 2023

Source(s) : BD TOPO. Fond : ESRI World Topo

