



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Mauguio Carnon

Ce document est une version de travail du diagnostic de la révision du PLU.

Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du PLU. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des élus de Mauguio Carnon.

Document de travail Version 1 - Juillet 2023



Isabelle KIENTZ – architecte du patrimoine



Table des matières

PARTIE 1 : CONTEXTE TERRITORIAL	4
Présentation du territoire.....	5
Documents cadres	9
<i>Le SRADDET Occitanie 2040.....</i>	<i>9</i>
<i>SCoT du Pays de l'Or</i>	<i>11</i>
<i>Le PLH du Pays de l'Or :.....</i>	<i>16</i>
 PARTIE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	 17
Avant-propos	18
Démographie.....	19
<i>Evolution de la population.....</i>	<i>19</i>
<i>Caractéristiques de la population :</i>	<i>23</i>
<i>Caractéristiques des ménages</i>	<i>26</i>
<i>Synthèse</i>	<i>30</i>
Logement	32
<i>Caractéristiques du parc de logements.....</i>	<i>32</i>
<i>Caractéristiques des catégories de logements :</i>	<i>35</i>
<i>Occupation des résidences principales</i>	<i>39</i>
<i>Le parc locatif social</i>	<i>40</i>
<i>Les constructions neuves.....</i>	<i>40</i>
<i>Marché local de l'habitat</i>	<i>43</i>
<i>Synthèse</i>	<i>45</i>
Economie.....	46
<i>La population active</i>	<i>46</i>
<i>Structure économique du territoire</i>	<i>49</i>
Diagnostic de l'agriculture de Mauguio Carnon	54
<i>Portrait de l'activité agricole sur le territoire</i>	<i>54</i>
<i>Le potentiel de production sur le territoire de Mauguio Carnon</i>	<i>57</i>
<i>Les forces de production.....</i>	<i>64</i>
<i>Les filières agricoles du territoire et leurs dynamiques.....</i>	<i>70</i>
<i>La fonctionnalité de l'espace agricole (foncier et facilité d'exploitation)</i>	<i>79</i>
<i>Le foncier d'activité</i>	<i>92</i>
<i>L'aménagement numérique.....</i>	<i>95</i>
<i>Synthèse</i>	<i>97</i>

PARTIE 3 : ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT URBAIN	99
Le paysage de Mauguio	100
<i>L'approche morphologique des territoires</i>	<i>100</i>
<i>Le relief de la Méjanelle</i>	<i>109</i>
<i>La plaine agricole</i>	<i>109</i>
<i>Le paysage lagunaire</i>	<i>114</i>
<i>Le cordon dunaire</i>	<i>117</i>
<i>Le réseau routier et infrastructures structurantes</i>	<i>121</i>
<i>Les entités urbaines</i>	<i>124</i>
<i>Fréjorgues et la zone aéroportuaire.....</i>	<i>139</i>
<i>Carnon-Plage</i>	<i>142</i>
<i>Les perceptions visuelles du paysage</i>	<i>149</i>
<i>Les représentations sociales et culturelles.....</i>	<i>151</i>
<i>Les valeurs paysagères héritées de l'histoire.....</i>	<i>152</i>
<i>Les représentations artistiques et culturelles de Mauguio</i>	<i>160</i>
Structuration du territoire.....	169
<i>Les équipements de la commune</i>	<i>169</i>
<i>Les projets de la commune :</i>	<i>173</i>
Mobilités et déplacements	179
<i>Les déplacements domicile-travail.....</i>	<i>179</i>
<i>Infrastructures et accessibilité.....</i>	<i>180</i>
<i>Les transports en commun :</i>	<i>186</i>
<i>L'offre de stationnement</i>	<i>190</i>
Aménagement de l'espace	196
<i>Mauguio-Carnon sous différentes formes</i>	<i>196</i>
L'analyse de la consommation d'espace.....	206
<i>Source et méthodologie</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
<i>L'espace urbanisé au 1^{er} janvier 2022</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
<i>La consommation d'espace de 2012 à 2021</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
<i>La consommation foncière relative à l'habitat</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
<i>La consommation foncière relative aux constructions mixtes....</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
<i>La consommation foncière relative aux activités.....</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
Analyse du potentiel de densification	207
<i>La méthode d'analyse.....</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
<i>Les résultats de l'analyse</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
Analyse du potentiel de division parcellaire - BIMBY.....	208

La méthode d'analyse.....	Erreur ! Signet non défini.
Les résultats de l'analyse	Erreur ! Signet non défini.
Bilan du PLU en vigueur.....	Erreur ! Signet non défini.

PARTIE 1 : CONTEXTE TERRITORIAL

PRESENTATION DU TERRITOIRE

Soumise à une double dynamique – littorale et péri-urbaine – et bénéficiant d'une fonction stratégique dans l'agglomération montpelliéraine, la commune de Mauguio-Carnon est porteuse d'enjeux majeurs. Le territoire communal représente près de 7 670 hectares dont 2 652 concernent la plus grande partie de l'Étang de l'Or qui constitue, avec ses abords, un élément remarquable du patrimoine melgorien. Depuis une trentaine d'années, la commune a connu un important développement principalement marqué autour de trois grands pôles d'attraction urbaine situés : - au Nord, avec la ville de Mauguio (environ 12 500 habitants) composée d'un centre ancien et d'extensions pavillonnaires ; - à l'Ouest, avec le secteur de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée regroupant plusieurs zones d'activités le long de la RD66 ; - au Sud, avec la station littorale (environ 4 000 habitants permanents) de Carnon.

Mauguio-Carnon se situe à l'est du département de l'Hérault, à une dizaine de kilomètres au Sud-Est de la métropole montpelliéraine. La commune s'intercale ainsi entre Montpellier, le pays de Lunel, centré autour de la ville éponyme. Les communes limitrophes de Mauguio-Carnon sont :

- Au Nord : Saint-Aunès et Baillargues
- À l'Ouest : Montpellier, Pérols, Lattes et Palavas-Les-Flots
- À l'Est : Mudaison, Candillargues et la Grande-Motte.

Le Sud du territoire communal est bordé par la Méditerranée, sur une longueur de près de 7 kilomètres.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or dont elle est le siège. Ce territoire de près de 45 000 habitants, constitue la partie est de l'aire urbaine montpelliéraine, centré autour de l'étang éponyme. Au sein de ce territoire, Mauguio fait office de pôle structurant, à l'interface entre plaine agricole, étang, littoral et métropole.

Située au cœur de la plaine languedocienne, la commune se place dans cet axe de communication qui structure le bassin méditerranéen français entre Paris et Barcelone. L'autoroute A9, doublée par l'A709, borde la commune au Nord. La commune est reliée via 2 échangeurs situés à moins de 5min du centre-ville. À peu près parallèle, la ligne à grande vitesse reliant Montpellier à Paris, constitue une infrastructure majeure de cet axe. La RD66, reliant Montpellier aux stations de Carnon et de la Grande-Motte longe la commune par l'ouest. Le territoire melgorien apparaît fortement structuré par les voies de communication, qu'elles soient Est/Ouest (A9) et Nord/Sud (RD66). Ainsi, si

les relations économiques et structurelles sont très étroites avec la métropole montpelliéraine, le territoire melgorien reste très ouvert vers l'Est et la Camargue.

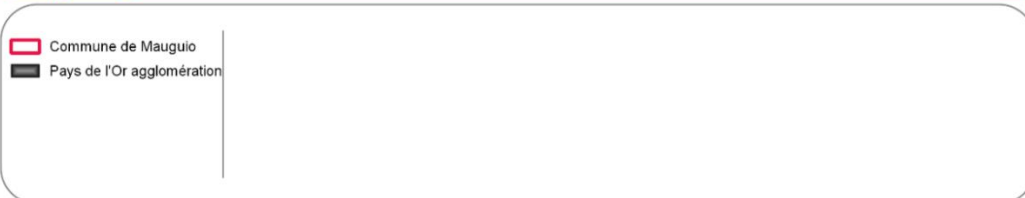
REVISION PLU
 Commune de
 Mauguio-Carnon

Localisation de Mauguio-Carnon



Réalisation : Planéd, 2023

Source(s) : IGN BD TOPO Fond : IGN



Mauguio-Carnon se caractérise par ses spécificités littorale et lagunaire, elle est bordée par la mer Méditerranée et l'étang de l'Or dont la surface de ce dernier, recouvre près d'un tiers du territoire de la commune. L'étang de l'Or forme un vaste complexe humide qui sépare Mauguio-ville de Carnon-Plage. Ces deux unités urbaines composent les deux polarités communales :

- Mauguio-ville, qui fait office de ville-centre, bénéficie d'une proximité avec son terroir agricole et entretient un riche passé historique et culturel. Aujourd'hui, Mauguio-ville demeure un centre de vie important et résidentiel du Sud-Est de la métropole de Montpellier. Il est le principal pôle urbain de la commune. Situé à l'intérieur des terres et en arrière de l'étang, Mauguio-ville s'organise autour du bourg ancien suivant un schéma radioconcentrique de « circulade » languedocienne. Les extensions se sont appuyées, sur les principaux axes routiers (route de Montpellier, route de Candillargues...) Peu limité dans un premier temps par des contraintes naturelles, l'espace urbain va s'étendre sous une forme radiale autour du centre ancien, en s'appuyant sur la structure des anciens chemins ruraux. La forme urbaine contemporaine est donc héritée de la structure rurale du territoire de la plaine melgorienne. À 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 est née d'une volonté étatique forte dans les années 70. Elle s'inscrit dans l'unité touristique du Grau-du-Roi à Palavas-les-Flots, qui a également vu la création des stations de La-Grande-Motte et de Port-Camargue. Dès son origine, la station s'est tournée vers les activités de mer et de loisir, comme la mission Racine l'avait convenu. Toutefois, l'attrait du littoral, la proximité avec la métropole et la qualité de la desserte a poussé la station à devenir une ville littorale à part entière en mêlant activités touristiques, pôles d'hébergements secondaires et résidentialisation à l'année.

A noter aussi, la présence d'autres pôles urbains secondaires tels que le secteur de Vauguières/Fréjorgues qui se localise à l'ouest de la commune. Cet espace s'articule autour d'infrastructures majeures à l'échelle de l'Est héraultais métropolitain :

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

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).

Dans ce secteur, les enjeux sont de plusieurs ordres :

- **économiques**, avec les projets d'une nouvelle zone d'activités (ZAE des "Portes de l'Aéroport"). L'extension est désignée « Piom 2 » en référence à Piom 1, désignation commerciale des « Portes de l'aéroport ». Le secteur de l'aéroport connaît aussi un développement (extension de la zone de fret et extension TARMAC 2) à l'intérieur de la concession aéroportuaire.
- **urbains**, avec la requalification des zones d'activités – en particulier celle de Fréjorgues-Est – et la présence de deux zones d'habitat (hameaux de Vauguières).
- **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.

La commune se situe au pied du bassin versant de l'Étang de l'Or, composée d'une plaine agricole au Nord de l'étang et d'un système lagunaire marin ayant une forte valeur patrimoniale, biologique et paysagère. 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. Cet étang constitue un milieu de transition avec la mer et a donc une très forte valeur patrimoniale, biologique et paysagère.

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

- La plaine agricole en partie Nord dont l'altitude varie de 10 à 40 mètres, zone plane ouverte vers l'Est et la Camargue, qui a privilégié l'implantation d'une culture diversifiée mais permis également l'extension de l'agglomération de Mauguio-ville.
- 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 la commune.
- Le littoral typiquement languedocien, marqué par la présence d'un étroit lido sableux accueillant la station littorale de Carnon.

DOCUMENTS CADRES

Le SRADDET Occitanie 2040

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la région Occitanie a été approuvé par arrêté préfectoral le 14 septembre 2022. Une modification a été engagée mi-février 2023 afin d'intégrer de nouvelles obligations règlementaires notamment sur la loi climat résilience et les objectifs de zéro artificialisation nette. Le SRADDET Occitanie 2040 prévoit la fin de la consommation d'espace supplémentaire à l'horizon 2040.

Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région Occitanie à l'horizon 2040. Il fixe ainsi les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Il s'articule autour de deux axes stratégiques :

- Un **rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires** : dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains et d'autre part de valoriser le potentiel de développement de tous les territoires, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat, mais aussi en termes de services publics et d'activités ;
- Un **nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique** : l'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.

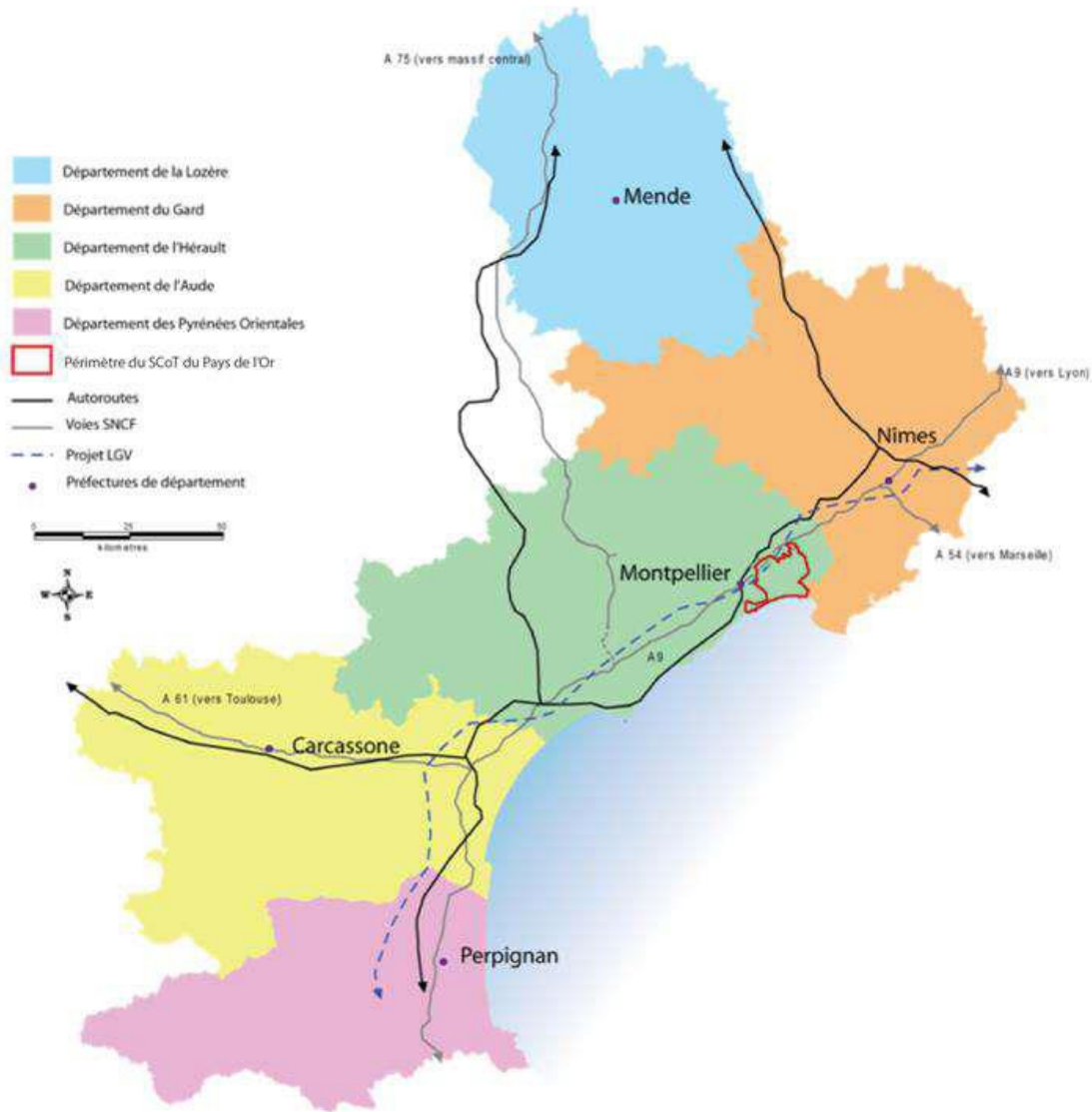
Ces deux grands caps régionaux sont motivés par 3 défis établis par le rapport d'objectifs :

- Le défi de **l'attractivité** : Pour accueillir bien et durablement afin de devenir la région de l'accueil.
- Le défi des **coopérations** : Pour renforcer les solidarités territoriales dans le but de devenir la région des interdépendances
- Le défi du **rayonnement** : Pour un développement vertueux de tous les territoires pour devenir la région des ouvertures.

SCoT du Pays de l'Or

Appartenant à la communauté d'agglomération du même nom, la commune de Mauguio est située sur le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale de Pays de l'Or, approuvé le 11 décembre 2011 et révisé le 14 juin 2019. Celui-ci définit les orientations d'aménagement territorial à l'horizon 2030. Une modification doit être approuvée mi 2024 pour notamment adapter les orientations du SCoT relatives à la production de logements sur le territoire communautaire au regard de la capacité effective des communes, en particulier celles de Mauguio et La Grande Motte ; puis révision courant 2024 pour notamment l'intégration de la Loi « climat et résilience »

Il est donc centré sur la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, qui se compose de 8 communes, pour 44 890 habitants et 114,80 km².

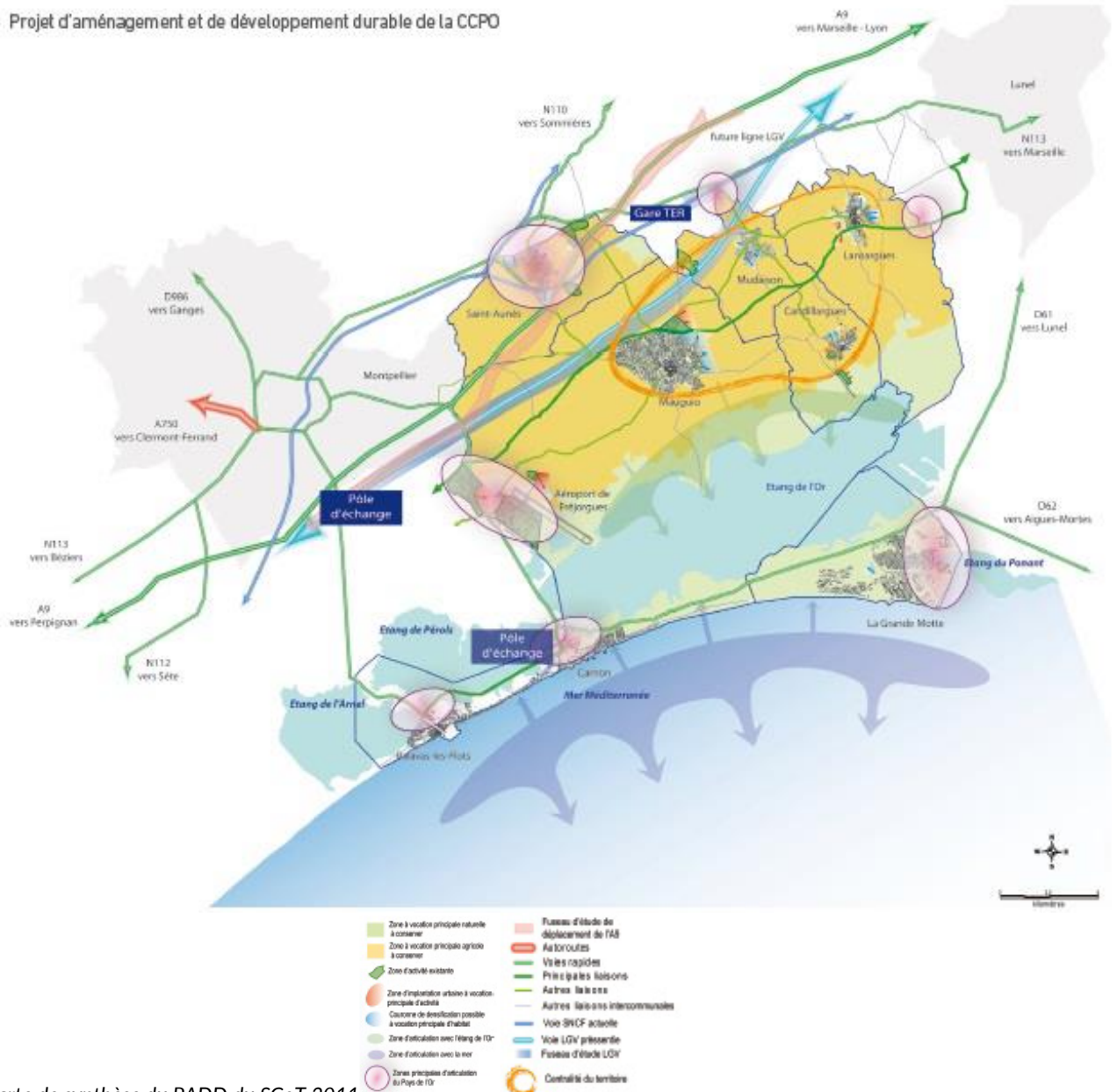


Le SCoT de Pays de l'Or définit l'armature urbaine selon 4 catégories.

- **Pôles structurants (Mauguio-Carnon, La Grande-Motte)**
- **Pôles relais (Palavas-les-Flots, Saint-Aunès)**
- **Communes connectées (Valergues, Mudaison)**
- **Villages (Candillargues, Lansargues)**

Les deux pôles structurants définis par le SCoT rayonnent chacun sur une partie du territoire. Ce recentrage territorial vise à optimiser l'affirmation d'une armature territoriale et le rayonnement de deux pôles urbains pour remettre en adéquation bassin d'habitat et bassin d'emplois structurés autour d'une géographie spécifique.

Projet d'aménagement et de développement durable de la CCPO



Carte de synthèse du PADD du SCoT 2011

- **Deux pôles structurants :**

- **Mauguio**, rayonnant sur la plaine agricole du Nord de l'Etang ;
- **La Grande Motte**, structurant la dynamique littorale et assurant une interface géographique non négligeable

Ainsi, Mauguio devra imposer un rayonnement affirmé sur son territoire proche et sera le lieu d'accueil privilégié des opérations d'habitat, notamment social.

Elles seront par ailleurs le support privilégié de localisation des équipements majeurs de superstructures sur le territoire. Ainsi, l'ensemble de ces communes sera conforté :

- en développant leur fonction résidentielle ;
- en développant leur fonction économique ;
- en renforçant leur fonction de pôles intermodaux.

Les pôles structurants ont donc vocation à offrir sur le territoire une offre d'équipements, de services et de commerces supérieure et diversifiée relevant à la fois des pratiques de consommation exceptionnelles, occasionnelles et quotidiennes.

La multipolarité retenue par le SCoT, comme grand principe d'aménagement du territoire de l'Agglomération du Pays de l'Or, est fondée sur cinq principes :

- **Se développer dans le respect de la géographie des lieux**

Le SCoT fait des espaces naturels et agricoles et des espaces en eau (notamment littoraux) – dénommés « trame verte et bleue multifonctionnelle » (TVBM) – des éléments structurants et prioritaires du développement de l'Agglomération. La commune de Mauguio-Carnon est soumise à la Loi Littoral, qui constitue une part intégrante de la TVBM du Pays de l'Or. Tous les projets d'aménagements doivent se conformer à cette dernière.

- **Valoriser les contextes urbains et villageois et affirmer une solidarité territoriale**

Le SCoT fixe les orientations d'aménagement en matière de projections démographique et résidentielle, en quantifiant et en qualifiant, le cas échéant hors des espaces intégrés à la TVBM, le résiduel d'espace support du développement (résidentiel, économique et équipementier).

- **Gérer de façon économe les espaces**

Le SCoT fixe les orientations nécessaires pour garantir, par secteur, la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment dans une perspective d'adaptation et d'atténuation du changement climatique. Au-delà, il place l'effort de solidarité territoriale comme fondement de la logique multipolaire. Cette solidarité s'exprime à travers des orientations encadrant la gestion de la ressource en eau, la répartition du logement social et la programmation des équipements

- **Assurer un développement économique diversifié du territoire**

Le SCoT fixe les orientations en matière de développement économique. Ces orientations visent à conforter le tissu économique de proximité et doter l'Agglomération des équipements nécessaires à son rayonnement. Dans le cas de Mauguio, des projets de développement des ZAE notamment celles de l'aéroport sont programmées.

- **Optimiser l'interconnexion de territoires et limiter les temps de déplacements**

Le SCoT définit les orientations cadres d'une politique de transports et de déplacements adaptée à des échelles d'action allant du grand territoire à l'échelle du quartier.

Ces dernières :

- Définissent les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs support du développement résidentiel et économique, dont les projets portuaires et maritimes ;

- Précisent les obligations de réalisation d'aires de stationnement accompagnant la politique de déplacement ;

- Instaurent un principe des courtes distances pour les déplacements quotidiens, en renforçant la place des mobilités douces au sein du fonctionnement territorial.

Le PLH du Pays de l'Or :

Le PLH adopté en juin 2016 porte sur la période 2016-2022. La politique développée au travers de cet outil stratégique traduit la volonté de l'agglomération et de ses communes de répondre de manière efficace aux aspirations résidentielles des ménages et de mobiliser les outils et les moyens adaptés aux enjeux propres aux territoires.

Le PLH définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, tout en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements et en favorisant la mixité sociale et le renouvellement urbain.

Par ailleurs, le PLH s'accompagne de la mise en place d'un observatoire, outil règlementaire de suivi d'indicateurs multiples en matière de politique sociale de l'habitat.

Un second Programme Local de l'Habitat 2024-2029 a été arrêté par délibération de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or le 14 février 2024. Il a été transmis aux communes avant approbation. Toutefois, le SCoT ne l'intégrera pas.

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE

AVANT-PROPOS

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial de Mauguio-Carnon, il a été choisi d'analyser les composantes du territoire sous plusieurs échelles : intercommunale, communale et à l'IRIS.

L'échelle de l'IRIS (découpage INSEE) a été exploitée, car Mauguio-Carnon comporte deux pôles urbains distincts, dont les dynamiques urbaines sont très différentes. Ce découpage bien qu'imparfait, permet néanmoins de faire ressortir les grandes dynamiques du territoire.

Les chiffres de population, logement et économie analysés dans ce document sont issus du recensement de la population 2020 de l'INSEE, publié à l'été 2023. D'autres sources ont été mobilisées en complément (Sitadel, RPLS, etc.), elles sont précisées au fil du document.

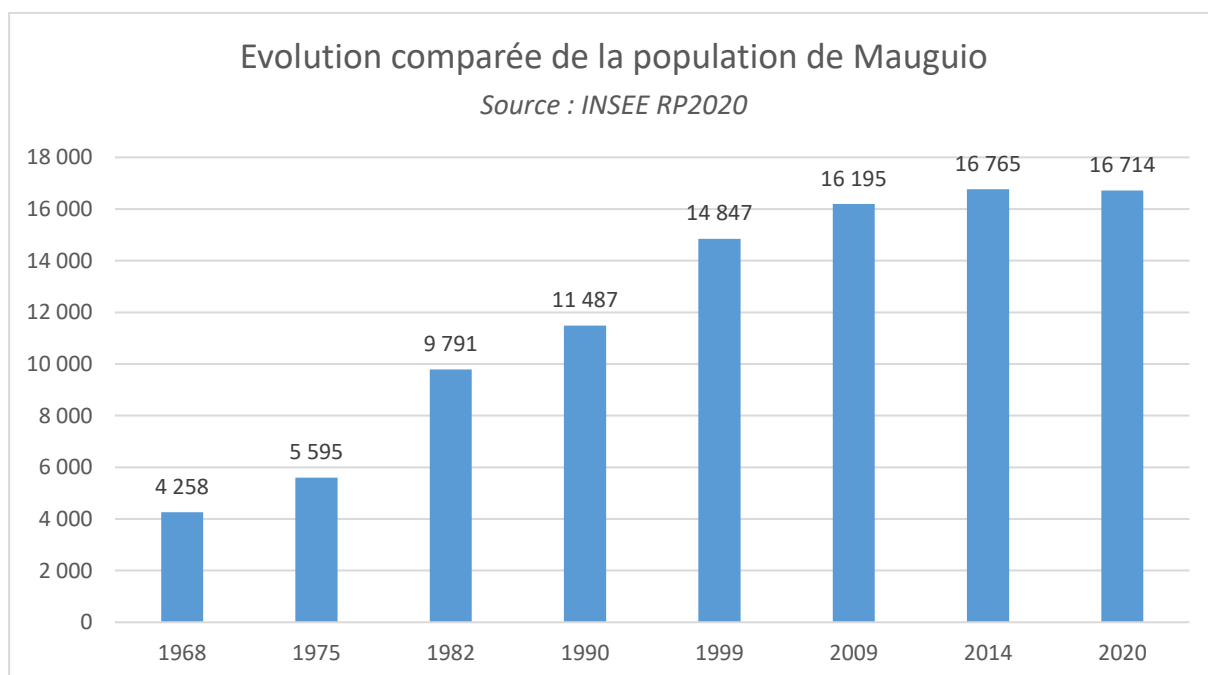
Les analyses portant sur la démographie proviennent de statistiques de population municipale, à ne pas confondre avec les populations légales.

DEMOGRAPHIE

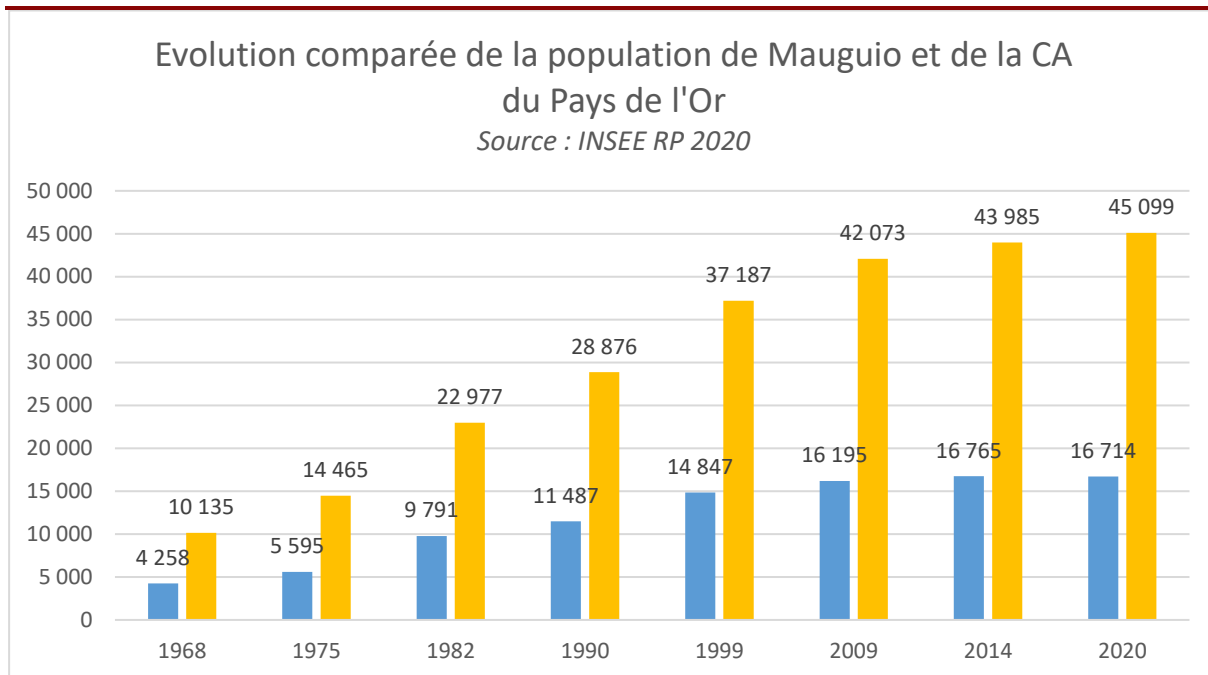
Evolution de la population

Une baisse de la population

Selon le dernier recensement INSEE, la population légale de Mauguio-Carnon compte 16.596 habitants légaux, et au total 16.790 habitants, au 1^{er} janvier 2021. La commune a connu une croissance très forte entre 1975 et 2000, puis un ralentissement de sa croissance. La population de Mauguio est maintenant en légère baisse (-0,3% depuis 2014).



L'évolution de la population de Mauguio enregistre une dynamique similaire à celle de la CA du Pays de l'Or. En effet, la communauté d'agglomération a connu une période de forte croissance durant la même période, du fait du développement de la métropole montpellieraine. Cependant, la population de la CA du Pays de l'Or ne diminue pas, mais la tendance est à un fort ralentissement de la croissance démographique.



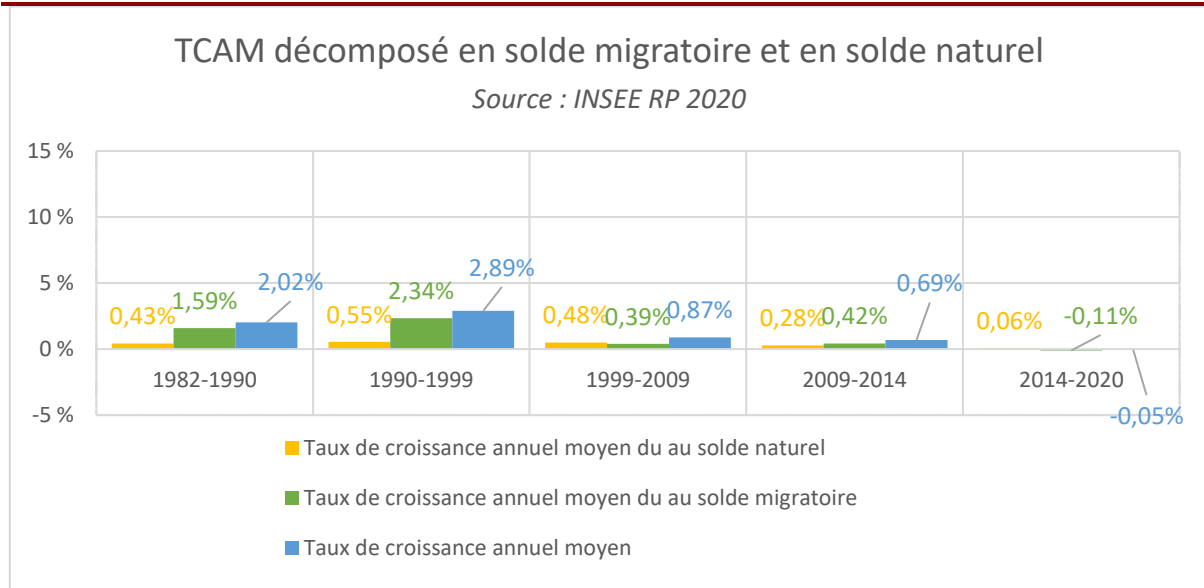
Analyse des composantes naturelles et migratoires de la dynamique démographique :

La dynamique démographique est la combinaison de 2 phénomènes :

- La différence des variations des naissances et des décès : le solde naturel ;
- Le solde entre les migrations entrantes et les migrations sortantes du territoire : le solde migratoire.

Le taux de croissance annuel moyen de Mauguio-Carnon a connu différentes variations au cours des cinquante dernières années. Très important sur la période 1975-1982 (8,32%) il a ensuite connu un ralentissement jusqu'en 2014. Depuis, Mauguio connaît une baisse de sa croissance.

La baisse de population que connaît la commune depuis 2014 se traduit par un taux de croissance annuel moyen de -0,05 % sur la période 2014-2020. Si le solde naturel reste stable depuis la période 1968-1975, la dynamique démographique de Mauguio-Carnon qui était portée par le solde migratoire (7,64% entre 1975-1982, -0,11% entre 2014-2020), ne permet pas une croissance de la population.

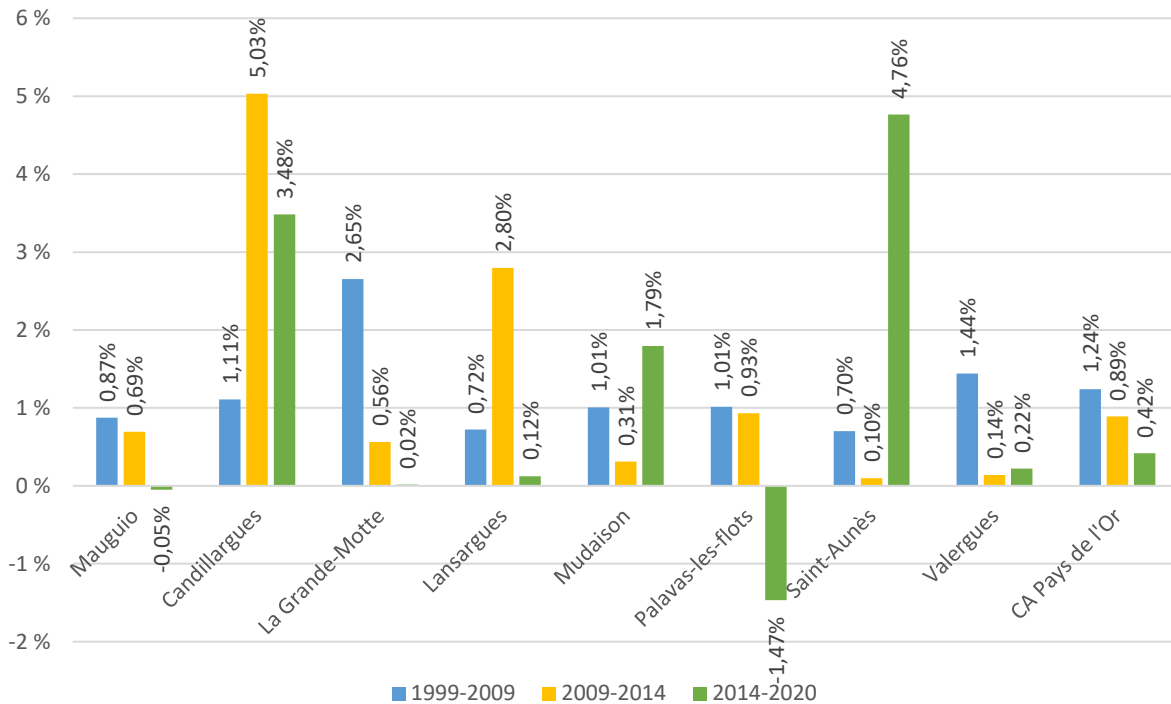


Toutefois, la croissance du taux de croissance annuel moyen est très variable selon les communes du territoire de l'intercommunalité, avec des communes dont la tendance est similaire à celle de Mauguio-Carnon (La Grande-Motte, Lansargues...) et d'autres qui ont vu leur croissance démographique continuer de croître depuis 2014 comme Saint-Aunès ou Mudaison.

Le PLH 2024-2029 explique que la croissance démographique du Pays de l'Or est due au taux de croissance migratoire. Malgré tout, le nombre de décès est supérieur au nombre de naissance depuis 2016, ce qui accélère le vieillissement de la population. Ces migrations proviennent essentiellement de la Métropole de Montpellier. Des migrations sont également marquées avec la Communauté de Communes du Pays de Lunel, où les ménages locaux poursuivent leurs parcours résidentiels. Les flux domicile travail sont également intense, légèrement plus de flux entrant. Les échanges les plus nombreux sont réalisés avec la Métropole de Montpellier avec davantage de flux sortants que de flux rentrant (8579 contre 6265).

Comparaison de l'évolution du TCAM

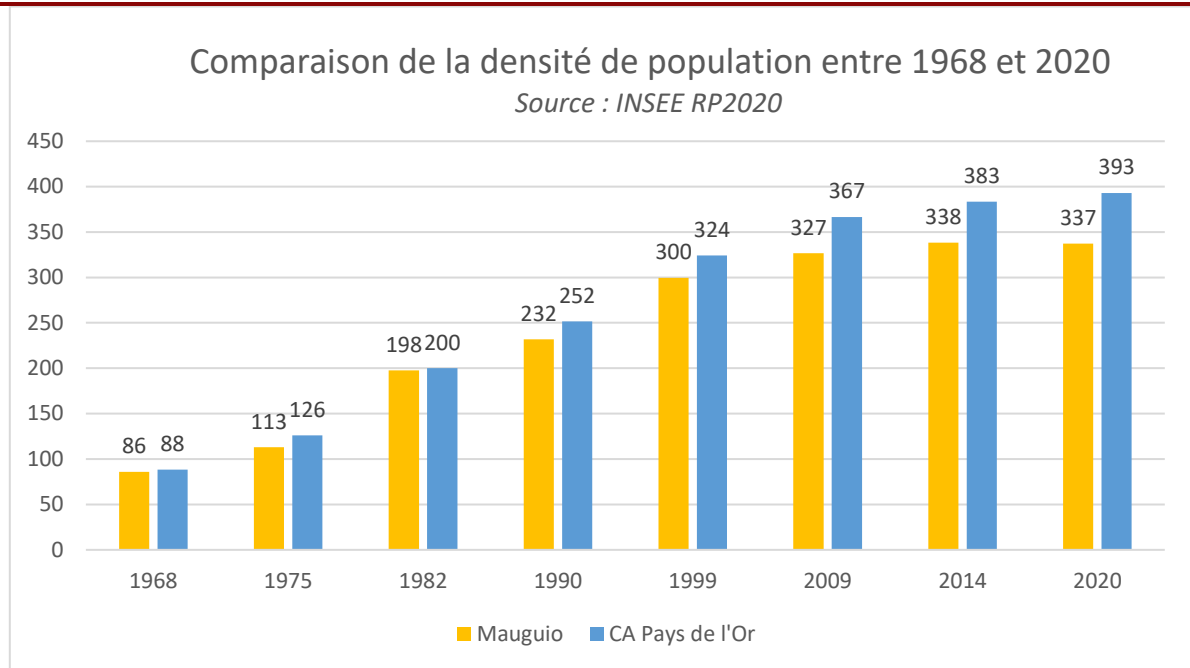
Source : INSEE RP 2020



Répartition géographique de la population

La densité de population de Mauguio s'élève à 337 habitants/km² en 2020. La densité a connu une forte augmentation entre les années 1968 et 1999. Depuis, elle reste stable.

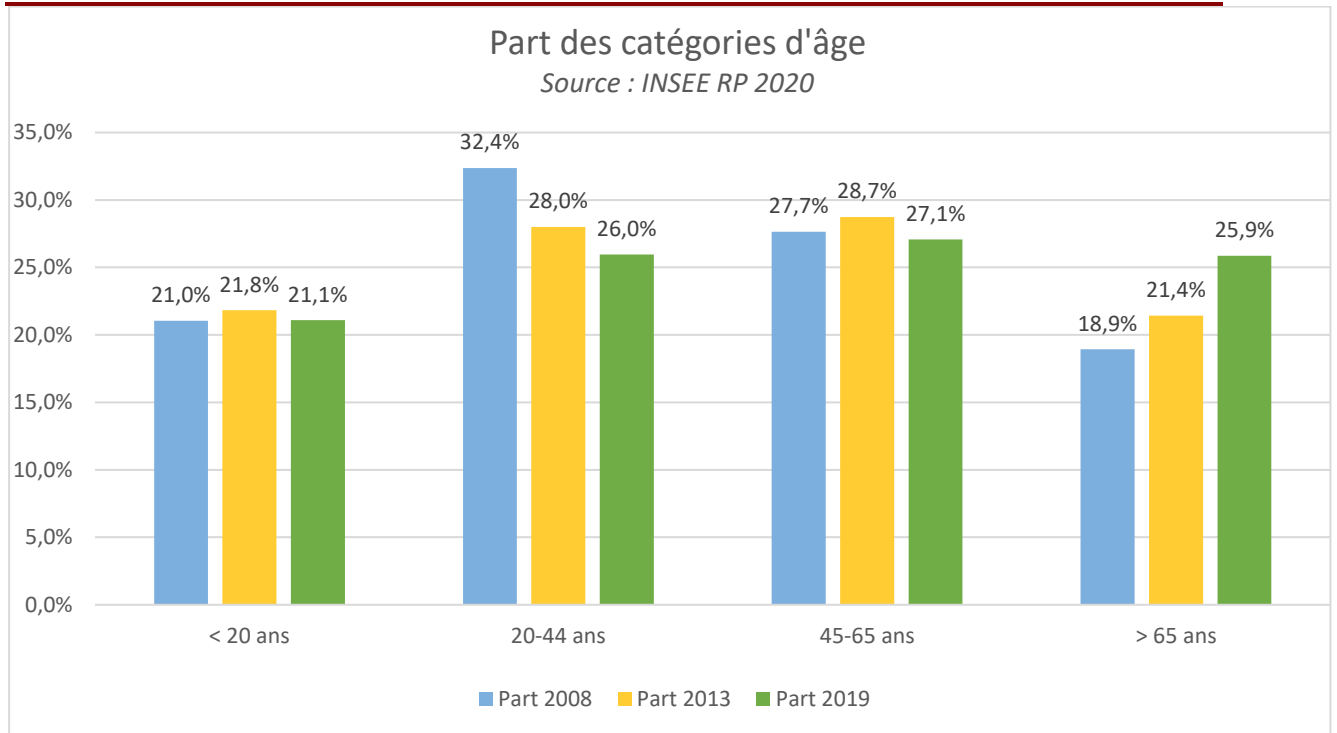
La densité melgorienne est légèrement supérieure à celle de la CA du Pays de l'Or. Dans le détail, Palavas-les-Flots possède une densité plus importante que Mauguio-Carnon (2 415 habitants/km² en 2020), mais son territoire est bien plus restreint.



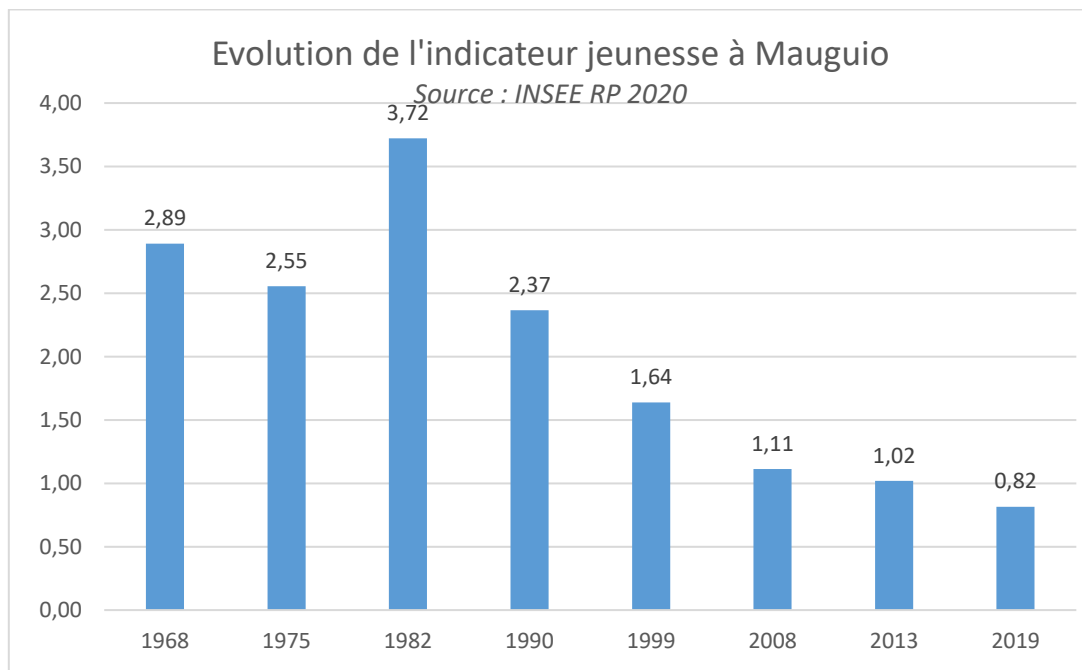
Caractéristiques de la population :

Une population vieillissante

Mauguio connaît un vieillissement de sa population, avec une diminution de la part des 20-44 ans, - 15,3 % entre 2008 et 2019. A contrario, la part des 45-65 ans ainsi que des plus de 65 ans augmente, respectivement + 19,1 % et + % sur la même période. Le territoire connaît ainsi une hausse importante du nombre de séniors avec près de 2 203 personnes de plus de 65 ans entre 1999 et 2019. Ce phénomène apparaît ainsi comme un enjeu pour la commune, notamment pour le maintien des équipements publics.



Ce phénomène de vieillissement de la population est corroboré par le passage sous le seuil de 1 de l'indicateur de jeunesse (0,82 en 2019). Cela signifie ainsi qu'il y a plus de population âgée de plus de 65 ans que de moins de 20 ans.

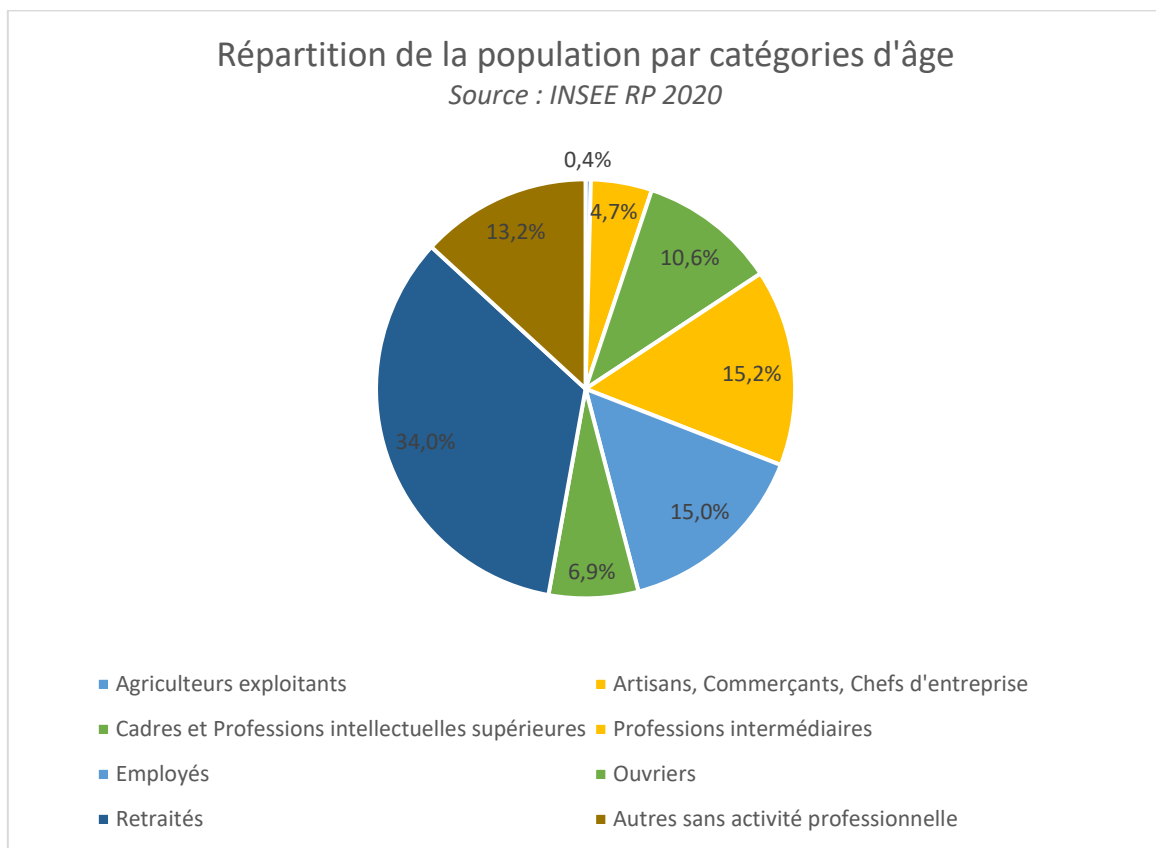


Une population majoritaire de retraités et de CSP+

Les retraités sont la catégorie la plus représentée avec 34% de la population melgorienne de plus de 15 ans. Leur part est en progression de 5 points ces quinze dernières années.

Les catégories des employés et ouvriers ont connu une diminution ces dix dernières années, au profit notamment des retraités et des cadres et professions intellectuelles supérieures.

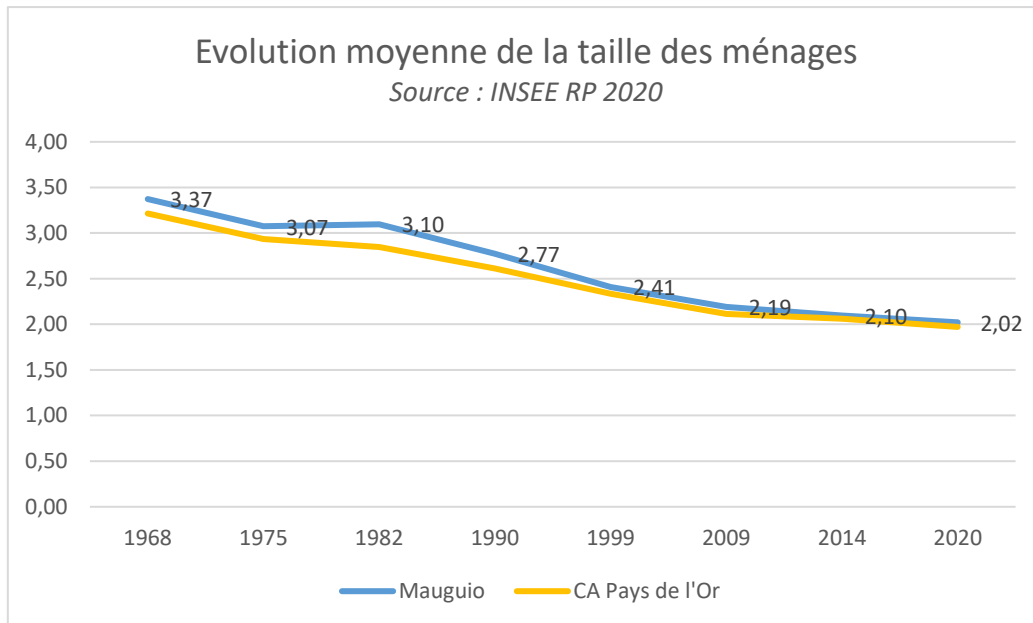
La part des agriculteurs connaît également une diminution pour ne représenter plus que 0,4 % de la population de plus de 15 ans



Caractéristiques des ménages

Une diminution de la taille des ménages

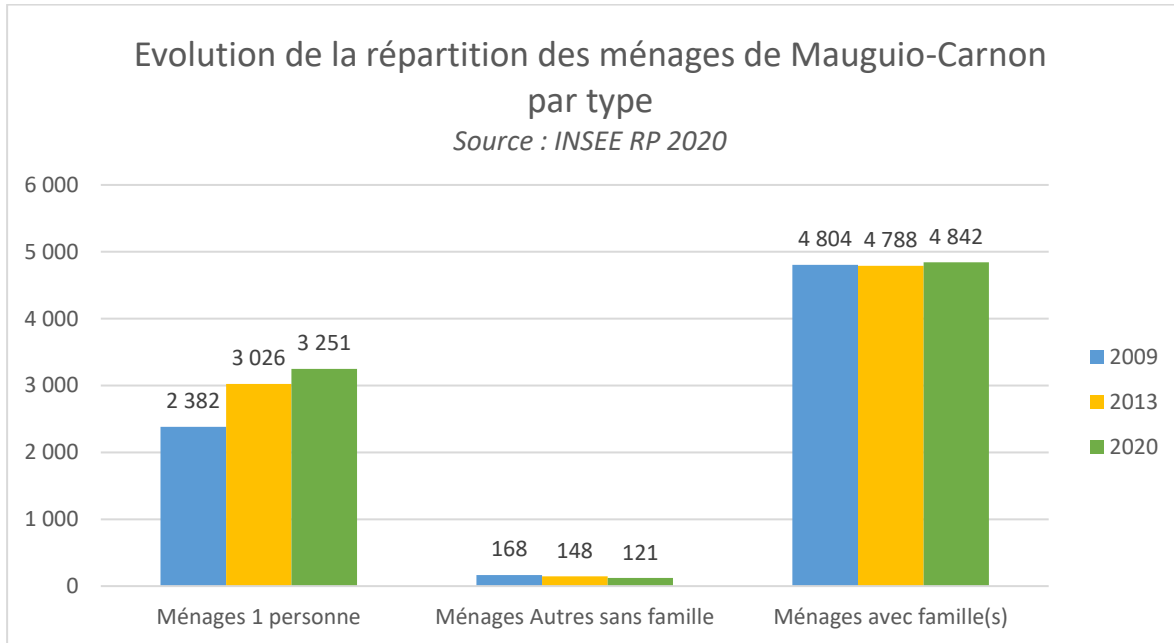
Mauguio-Carnon compte en 2020 8 213 ménages. La taille moyenne des ménages la même année est de 2,02 personnes par ménage. À l'image de la tendance nationale, et du territoire intercommunal, elle diminue depuis 1968.



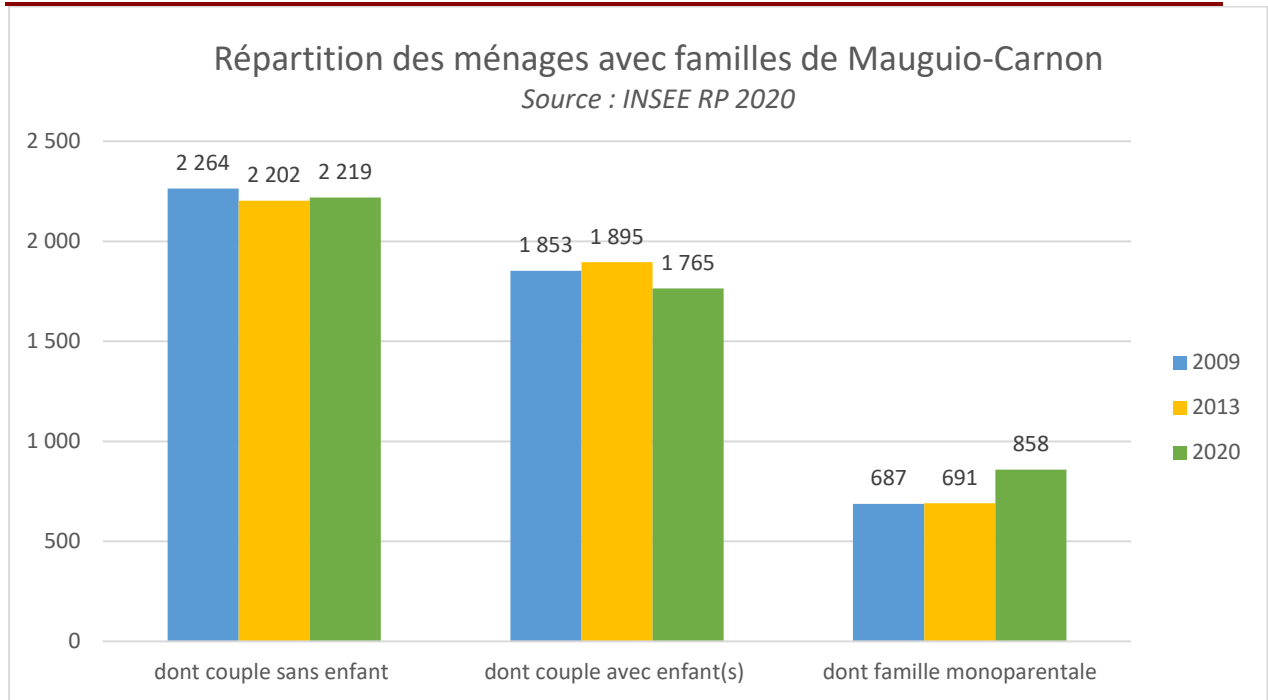
Jusqu'à la période 1990-1999, la croissance des ménages a globalement augmenté, du fait de l'accueil de ménages familiaux. On constate à cette période, une hausse de logements de grande taille, surtout de type logement pavillonnaire. Depuis, la commune connaît une baisse de cette croissance. Sur la période 2014-2020, la majorité de la croissance des ménages est due au desserrement - décohabitation, séparation... - par exemple, les enfants des familles arrivées au cours des années 1980, quittent les logements familiaux, ce qui crée des décohabitations.

Une majorité de ménage familiaux

La majorité des ménages qui composent la commune sont des ménages familiaux, 58,9 % des ménages en 2020. Les ménages composés d'une seule personne représentent quant à eux une part de 28% depuis 2009. Le vieillissement de la population explique cette tendance, il est responsable de près de la moitié de l'augmentation des personnes vivants seules en France entre 1999 et 2013 selon l'INSEE.

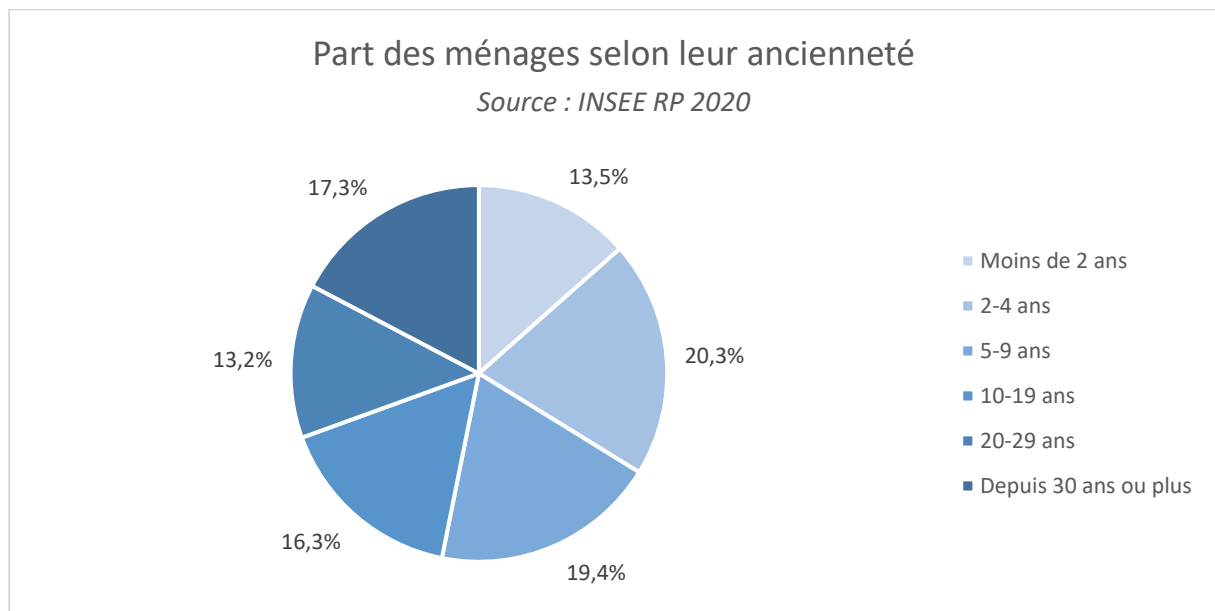


Au sein des ménages familiaux, les couples sans enfants ont légèrement diminués depuis 2009, tandis que les couples avec familles monoparentales diminuent légèrement.



Des ménages ancrés sur le territoire

Plus de la moitié des ménages (53%) de Mauguio habite le territoire depuis au moins 10 ans. Les ménages ont donc tendance à rester sur le territoire.



Revenus des ménages

Selon l'INSEE, le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers, les prestations sociales perçues. Le premier décile représente le revenu médian disponible le plus faible.

En 2020, Mauguio-Carnon comptabilise 10 435 ménages fiscaux. Le revenu médian par unité de consommation de la population melgorienne est de 22 558 € en 2020 (21 250 € à l'échelle nationale). A titre de comparaison, il est de 22 551€ pour la métropole de Montpellier.

Synthèse

Tendance

- 16 714 habitants en 2020
- Une croissance démographique en baisse depuis 2014 (-0,3%)
- Un vieillissement de la population avec 53% de la population âgée de plus de 45 ans.
- Une taille moyenne des ménages de 2,02 personnes par ménages
- Une augmentation du nombre de ménage mais une diminution de leur taille.

Enjeux :

- Prendre en compte la baisse de la population
- Anticipation du desserrement des ménages
- Anticipation du vieillissement de la population
- Conserver un territoire attractif pour les jeunes ménages
- Assurer le renouvellement de la population

Le PLH du Pays de l'Or synthétise les enjeux du Porter à Connaissance de l'Etat sur le territoire. Ces enjeux sont au nombre de 6 :

- Produire plus de logements en lien avec le développement démographique et économique du territoire
- Produire une offre de logements locatifs sociaux adaptés aux besoins de la population
- Améliorer le parc existant et repérer, traiter l'habitat indigne sous ses formes
- Répondre aux besoins des personnes en situation de précarité en matière d'hébergement et de logements temporaires
- Assurer la cohérence des démarches de planification territoriale et utiliser les outils d'urbanisme permettant la mise en œuvre du PLH
- Développer une politique foncière

LOGEMENT

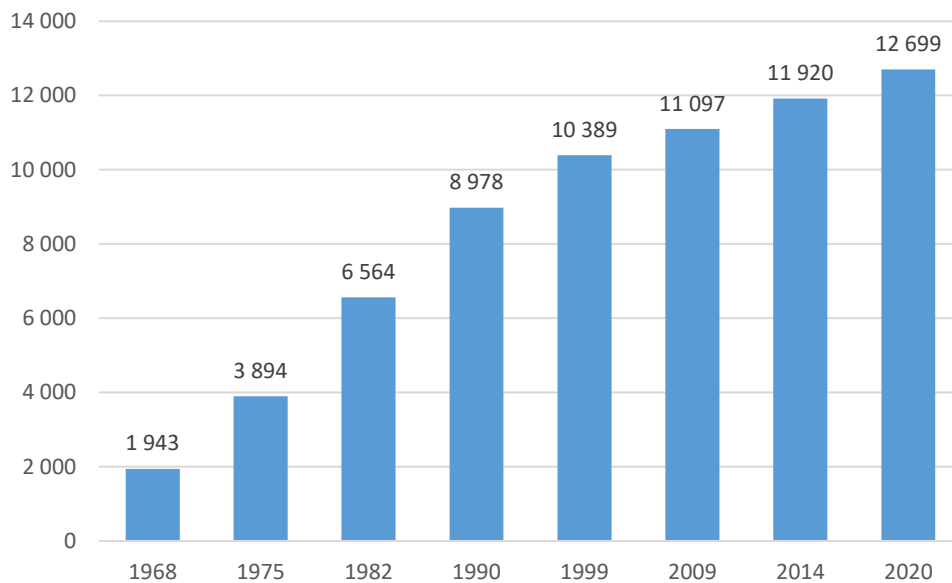
Caractéristiques du parc de logements

Un parc de logements supérieurs au nombre de ménages

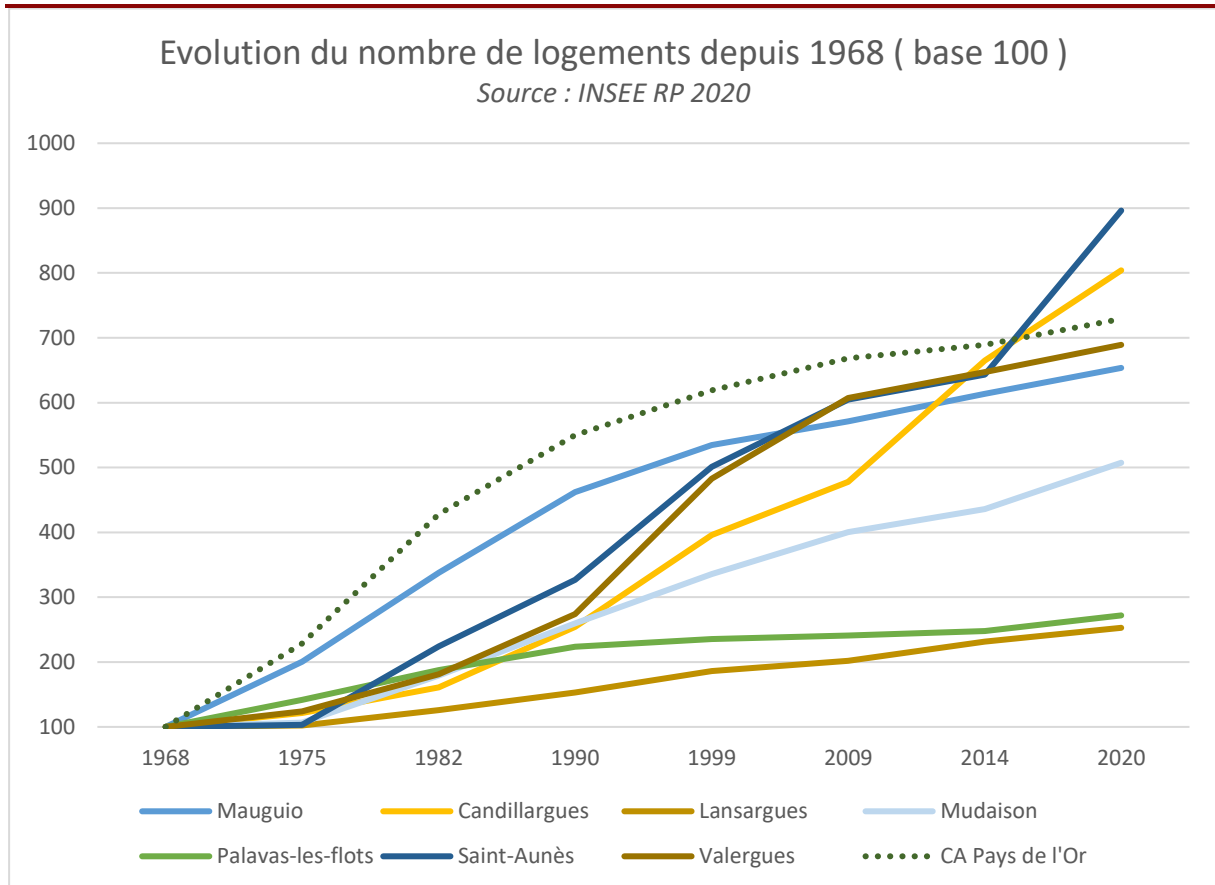
En 2020, Mauguio-Carnon totalise 12 699 logements tous types confondus. Le nombre de logements est supérieur au nombre de ménages (8 213 en 2020). Ceci s'explique notamment par le nombre important de résidences secondaires

Evolution du nombre de logements

Source : INSEE RP 2020

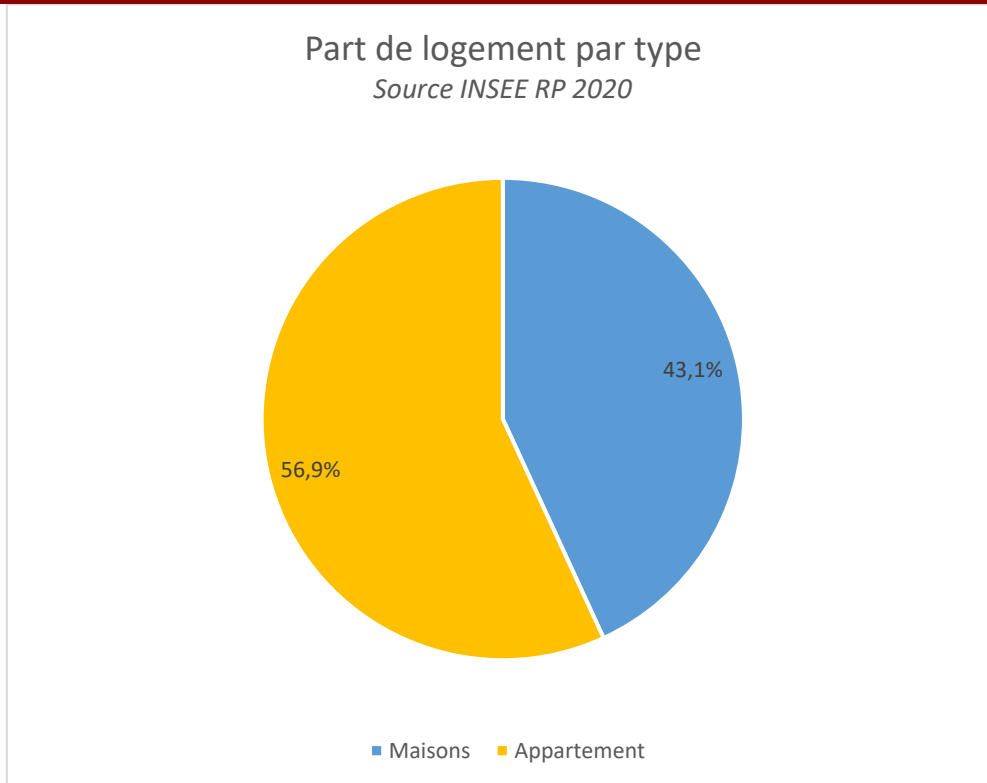


Le nombre de logements à Mauguio-Carnon est rythmé par une croissance importante mais plus faible que celle de communes comme Saint-Aunès ou Candillargues, qui bénéficient du report de l'attractivité de la métropole de Montpellier. Cette croissance tend à une stagnation depuis 10 ans même si elle reste importante. Toutefois, Mauguio produit tout de même une part essentielle des logements de l'agglomération, notamment les logements sociaux.



Une majorité d'appartements

Le parc de logements de Mauguio est composé en 2020 par une majorité d'appartements, 56,9% % du parc, contre 43,1 % de maisons individuelles. Le nombre d'appartements est en progression avec une augmentation depuis 2009. Cette croissance des appartements peut s'expliquer par leur prédominance dans les nouvelles opérations de production de logements, notamment la ZAC Font de Mauguio.



Au niveau des IRIS, les différences sont assez importantes avec le parc de logements de Carnon qui est composé par une grande majorité d'appartements du fait de son caractère balnéaire. Ainsi sur les 7 207 appartements que compte la commune, 5 227 sont situés sur l'IRIS de Carnon, soit 72,53%.

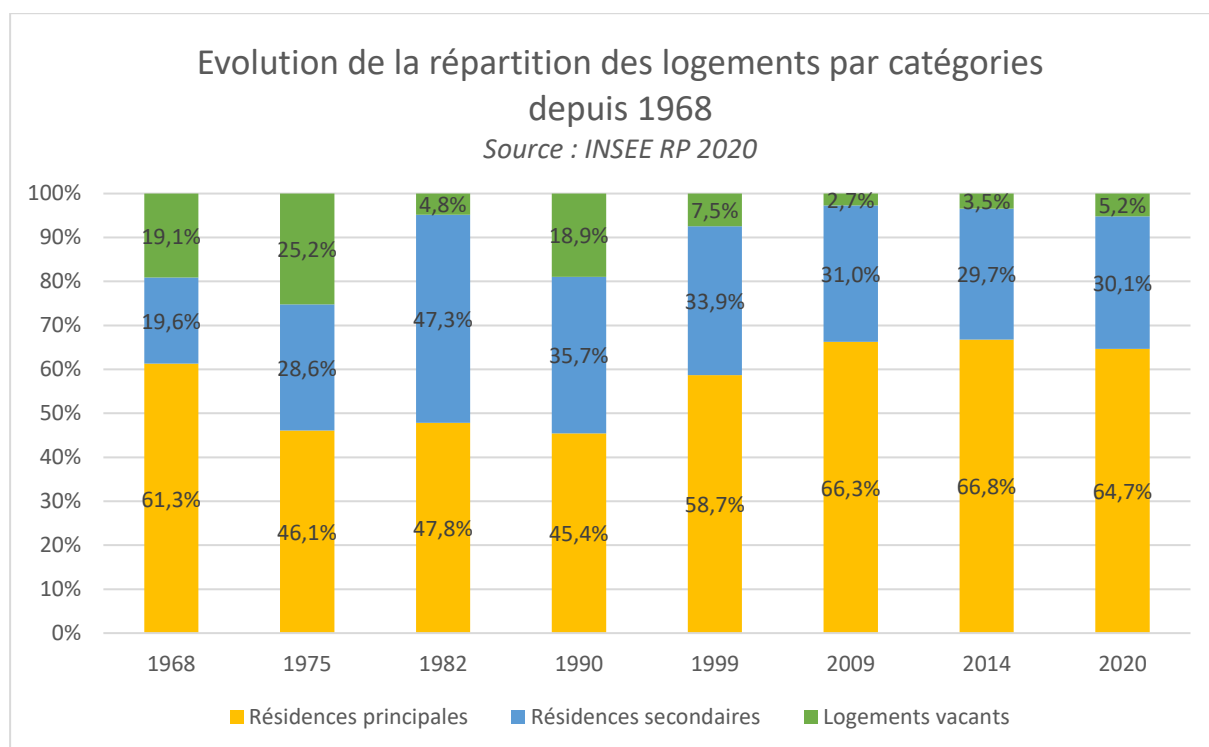
Une majorité de résidences principales mais des disparités dans la localisation des résidences secondaires

La répartition des logements de Mauguio-Carnon en 2020 est la suivante : 64,7% de résidences principales, 30,1% de résidences secondaires et 5,21% de logements vacants.

Malgré une augmentation du nombre de résidences principales, leur part baisse (-2 points ces dix dernières années). Ce phénomène qui était surtout visible à Carnon, affecte désormais Mauguio-centre.

Cette baisse se produit à l'avantage des résidences secondaires, qui elles, voient leur part augmenter de près de 5 points en dix ans. Cela signifie ainsi qu'une part de plus en plus importante du parc de logements (et notamment des nouveaux logements produits) est consacrée aux résidences secondaires. Cette tendance pourrait, si elle se poursuit, induire une certaine tension dans le marché immobilier pour les résidences principales.

Les logements vacants ont eu connu une hausse de leur nombre depuis 2009, mais tout en restant en dessous des seuils normaux, ce qui montre une légère tension du marché de l'immobilier.



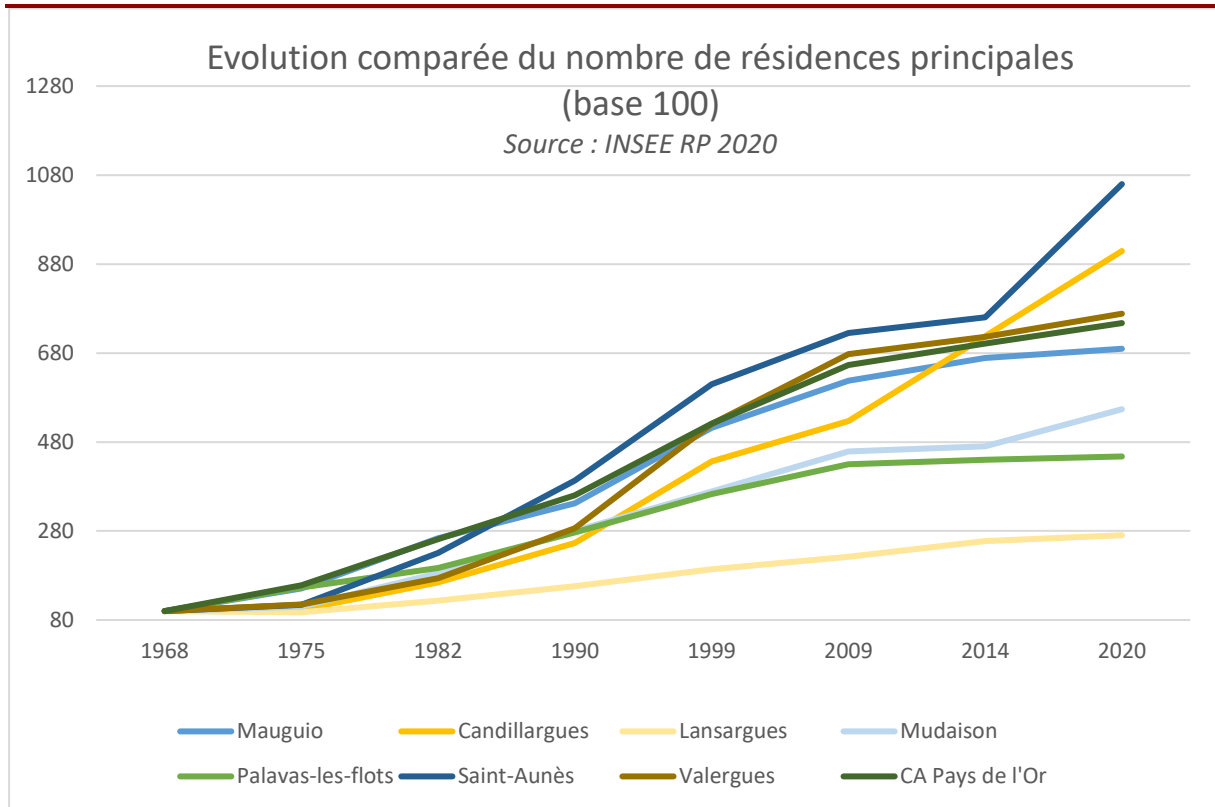
Toutefois, à l'échelle des IRIS la répartition des résidences secondaires est très différente, notamment entre Carnon et le reste de la commune. En effet, 95% des résidences secondaires présentes sur la commune sont situées à Carnon. Ce phénomène s'explique par le caractère balnéaire de la station.

Caractéristiques des catégories de logements :

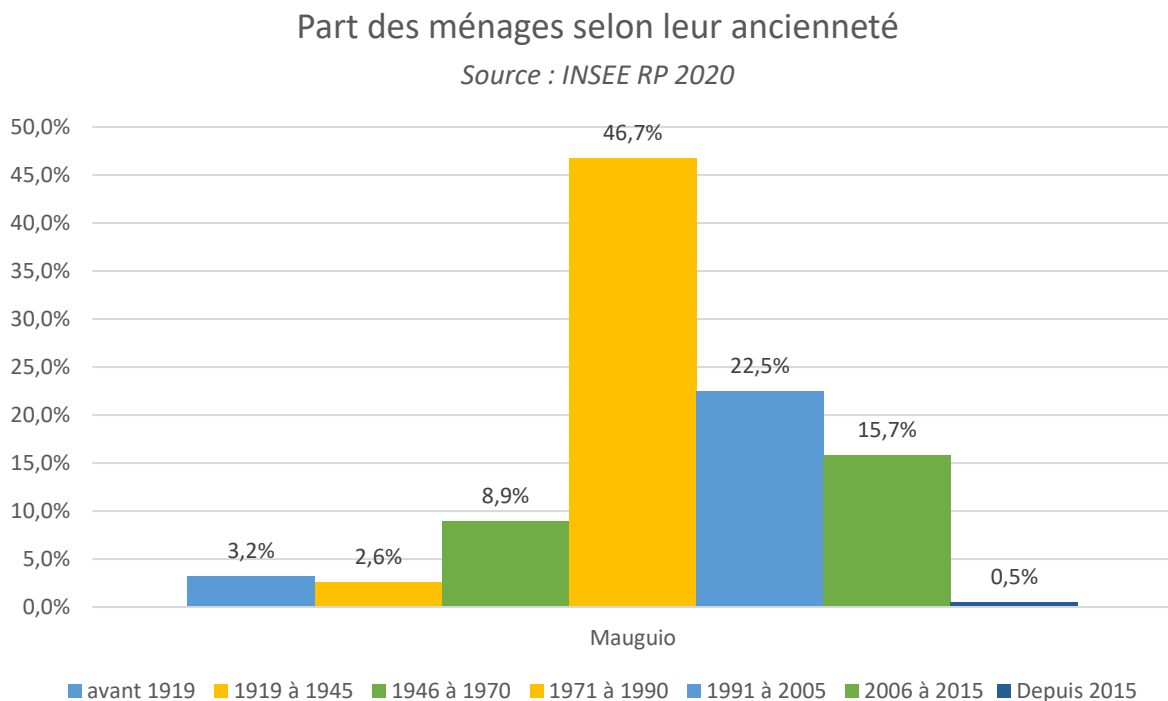
Un nombre de résidences principales dans la moyenne territoriale

Une résidence principale est, au sens de l'INSEE, un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

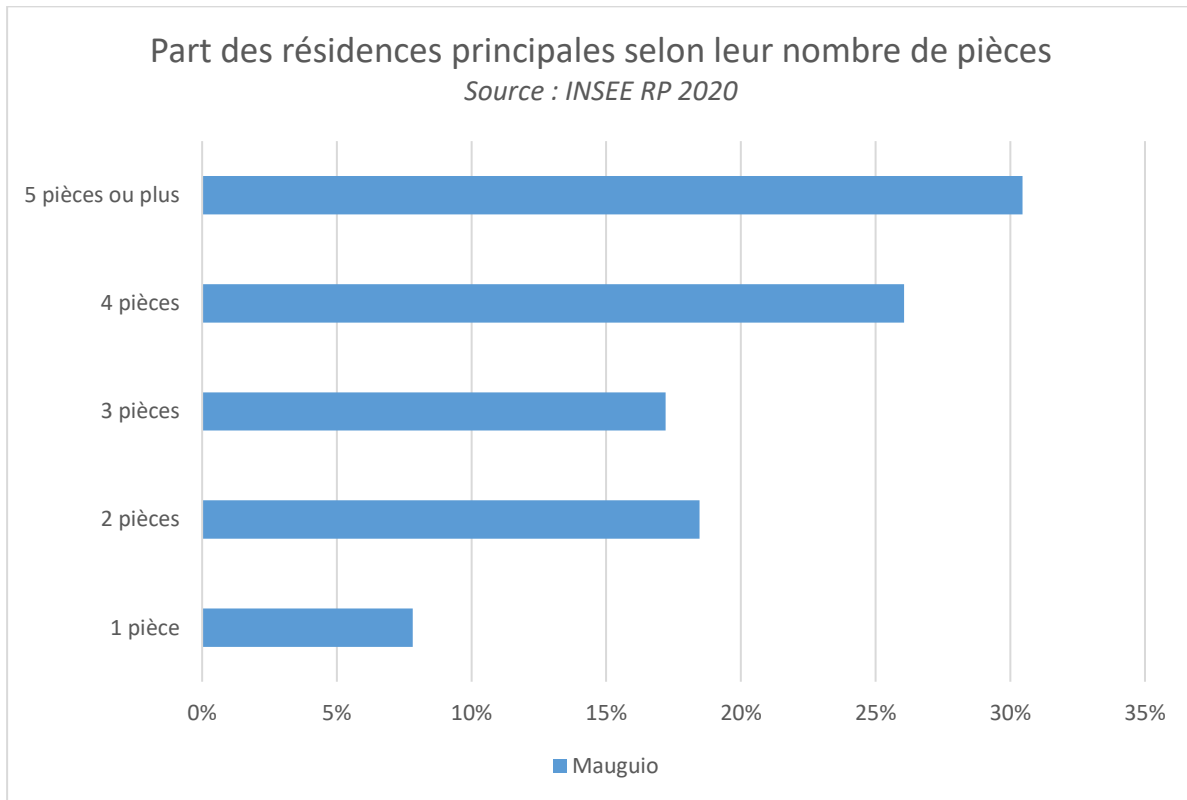
En 2020, Mauguio-Carnon comptabilise 8 213 résidences principales, et 8137 en 2019. L'évolution se situe aujourd'hui dans la moyenne du territoire de la CA du Pays de l'Or. Le PLH 2024-2029 explique que le parc de résidences principales a progressé de près de 1600 unités entre 2013 et 2019 dans la communauté d'agglomération, et de 336 unités sur la commune de Mauguio-Carnon.



Les résidences principales ont augmenté largement durant la période 1971-1999. Ainsi près de 46% des logements en résidences principales ont été produits sur cette période.



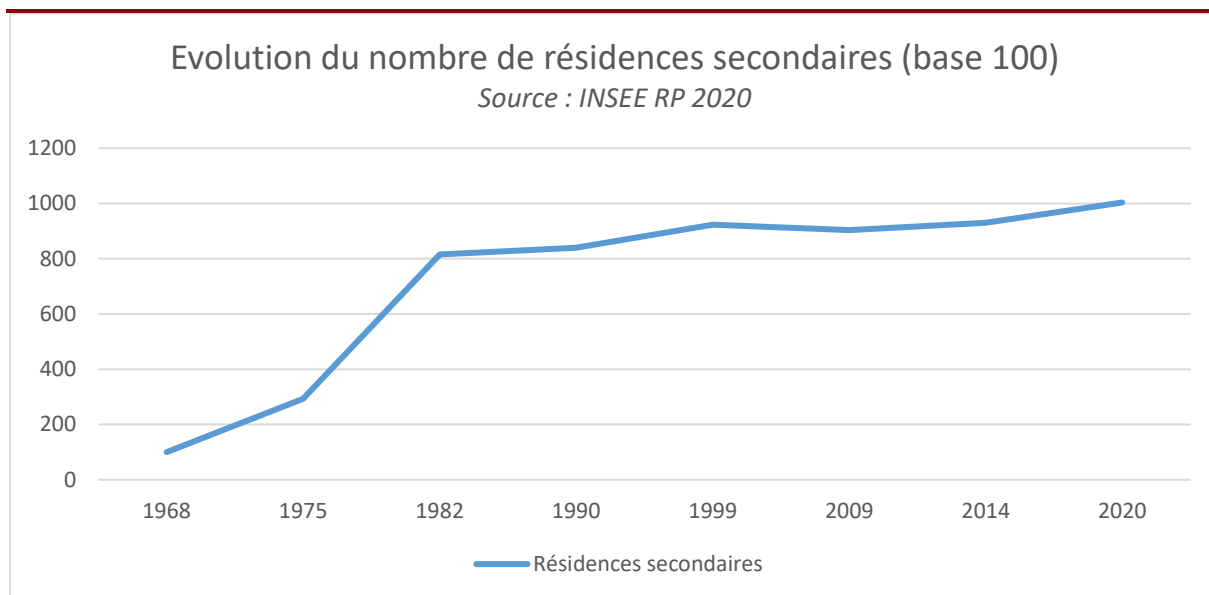
Corollaire évident de la hausse de la population importance durant cette période et de la prédominance de maisons individuelles sur la commune, notamment dans les IRIS du centre, les résidences principales de Mauguio sont majoritairement des grands logements : 56% des logements comptent au moins 4 pièces. Le parc de logements melgorien est ainsi doté pour l'accueil de famille. Il n'est pas forcément adapté pour l'accueil de personnes âgées.



Des résidences secondaires surtout présentes à Carnon

Une résidence secondaire est, au sens de l'INSEE, un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

Les résidences secondaires représentent 3 824 logements à Mauguio-Carnon en 2020, dont 3 617 sont situées à Carnon, soit 95% du total communal. Elles ont connu une forte augmentation durant les années 1970, qui correspondent à la construction de la station balnéaire de Carnon. Entre 2014 et 2019, il y a eu 281 logements en plus dédiés à de la résidence secondaire, soit un taux de croissance annuel moyen de + 11%.



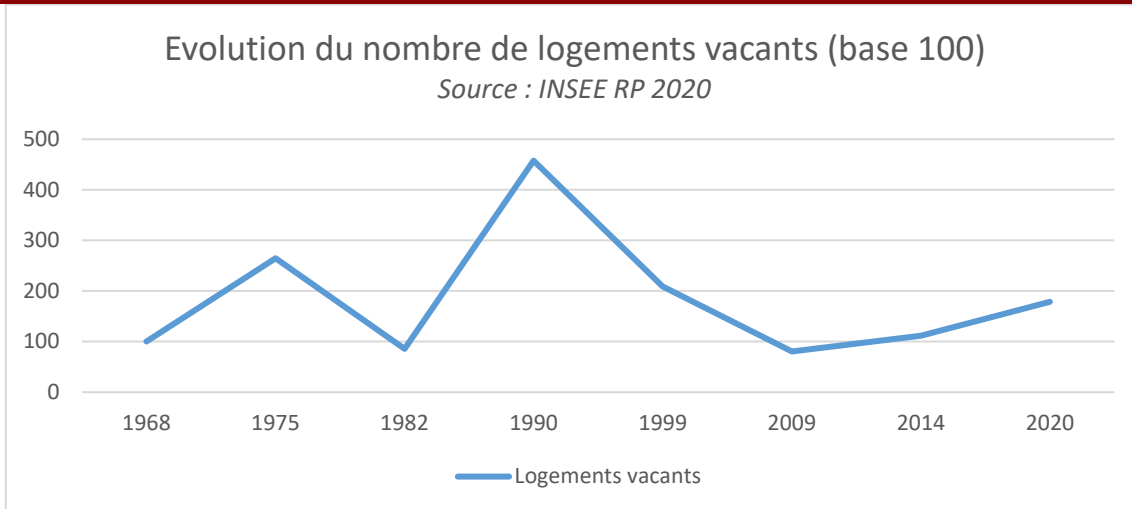
Logements vacants

Un logement vacant est, au sens de l'INSEE, un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste).

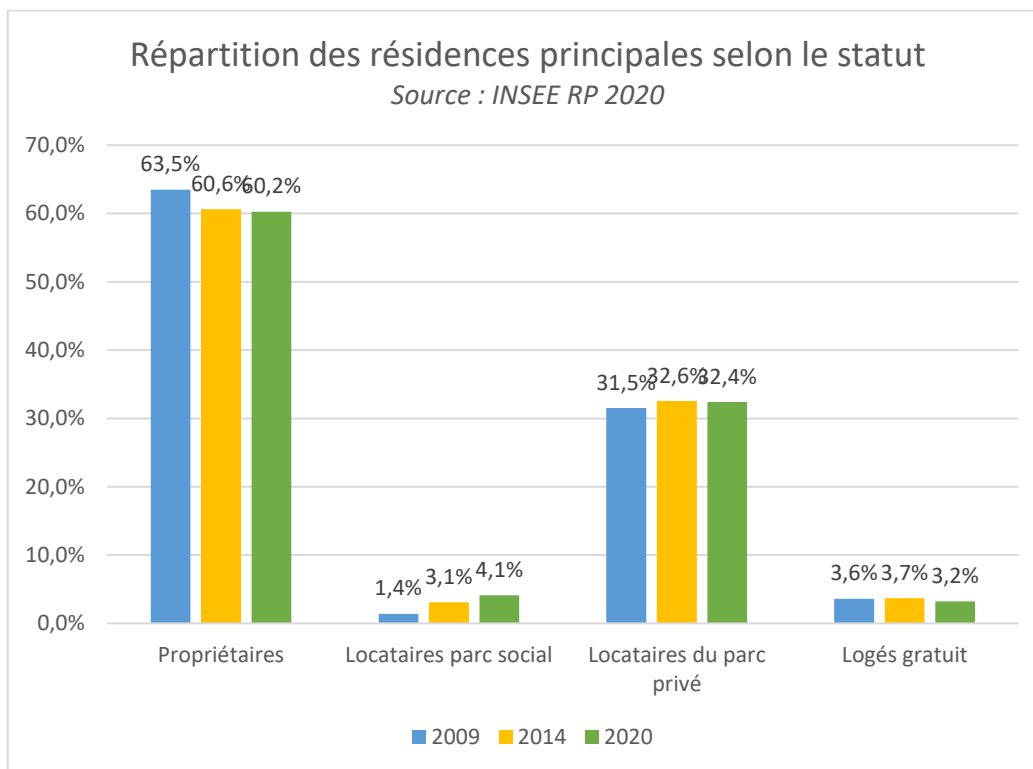
La vacance devient préoccupante quand elle dépasse les 8% du total du parc de logement, en dessous elle correspond à la rotation normale du marché immobilier (remise en location ou en vente).

En 2020, Mauguio comptabilise 662 logements vacants, soit 5,2 % du parc de logements de la commune. Ce nombre est en hausse depuis cinq ans, avec +60% de logements vacants. Ce taux est inférieur au taux de rotation normal d'un parc immobilier (environ 7 %), cela signifie ainsi que le marché immobilier de Mauguio est assez tendu. La variation des logements vacants sur le territoire, et notamment la hausse récente intervenant après une période de baisse.



Occupation des résidences principales

Les résidences principales de Mauguio-Carnon sont occupées par une majorité de propriétaires, 60,2% des occupants en 2020. Cette part est en baisse depuis 2009.



Le diagnostic du PLH 2024-2029 montre que les chiffres de Mauguio correspondent à ceux de la Communauté d'Agglomération :

- 60,3% des occupants des résidences principales sont les propriétaires occupant à Mauguio-Carnon, contre 61,4% dans le Pays de l'Or

- 32,7% des occupants sont les locataires privés à Mauguio-Carnon, contre 30,7% dans le Pays de l'Or
- 4,1% des occupants sont les locataires HLM à Mauguio-Carnon, contre 4,5% dans le Pays de l'Or

Pour autant, certaines communes connaissent de plus grandes disparités avec les chiffres de la CA, comme Candillargues ou Palavas-les-Flots.

Le parc locatif social

L'analyse du parc locatif social se base sur les données RPLS (Répertoire des Logements Locatifs Sociaux). Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Mis en place au 1er janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux eux-mêmes.

Mauguio-Carnon n'est pas soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), par conséquent elle n'est pas concernée par l'obligation légale de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux. Néanmoins, la CA du Pays de l'Or étant proche du seuil réglementaire des 50 000 habitants, la commune pourrait anticiper le basculement vers ces obligations. La commune dispose tout de même d'un parc d'habitat social composé de 469 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2022, soit environ 5,8% du parc de logements.

Le taux de vacances du parc est d'1,3% du parc de LLS.

L'évolution du nombre de logements sociaux a augmenté de près de 30 entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2021 (330 logements sociaux en 2015 et 357 logements sociaux en 2020). Puis a augmenté de près de 100 entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022 grâce à la réalisation des premières tranches de la ZAC Font de Mauguio.

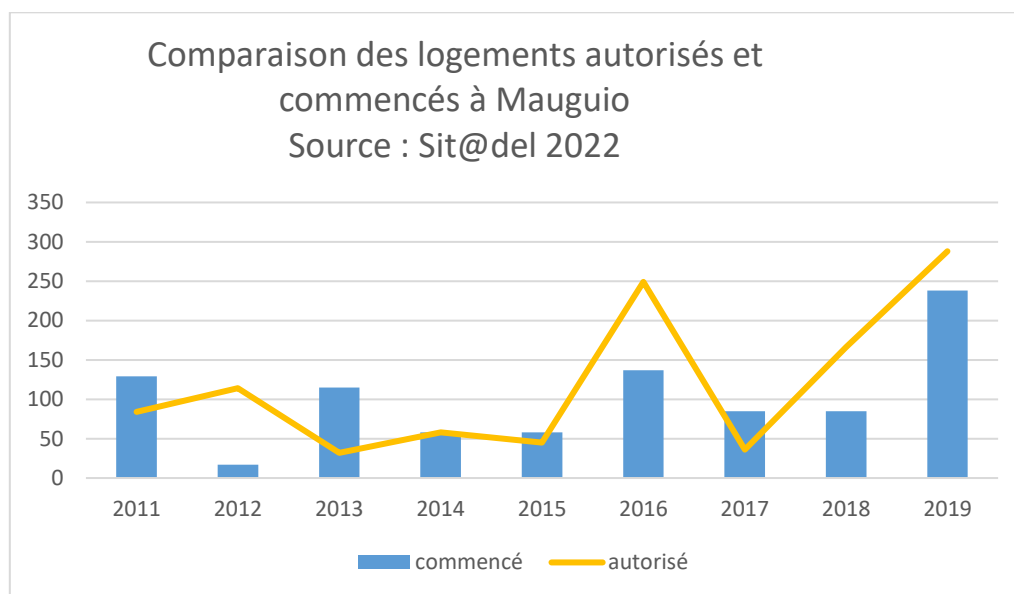
Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, le parc social a progressé de 276 logements supplémentaires entre 2015 et 2021 dans une logique de solidarité territoriale. Le projet de ZAC Font de Mauguio s'inscrit dans cette logique par le biais de la mixité sociale.

Les constructions neuves

Pour analyser la dynamique de construction neuve, la base de données Sit@del a été mobilisée. Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achevements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Une dynamique de construction neuve portée en majorité par la ZAC des Font de Mauguio

Sur la période 2011-2020, 922 logements ont été commencés, soit une moyenne de 102 par an. La majorité des logements neufs construits sont situés dans la ZAC des Font de Mauguio.



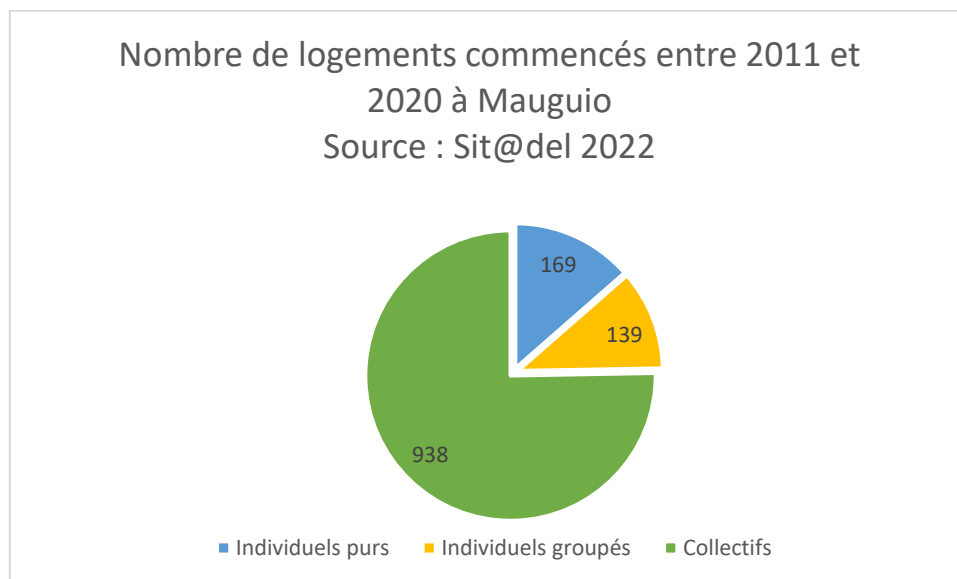
On constate 2 pics d'autorisations de logement sur la période, en 2016 et en 2019. Le pic de 2016 se répercutant en 2019 en logements commencés. Ces hausses des logements autorisés correspondent aux tranches de constructions de la ZAC des Font de Mauguio.

Type de logements produits

Dans la base Sitadel, on distingue :

- *Logement individuel (pur ou groupé). Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). On en distingue deux types :*
 - *Les logements individuels purs, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement,*
 - *Les logements individuels groupés, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.*
- *Logement collectif : logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.*
- *Logement en résidence (avec services). Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés :*
 - *Les résidences pour personnes âgées,*
 - *Les résidences pour étudiants,*
 - *Les résidences de tourisme,*
 - *Les résidences hôtelières à vocation sociale,*
 - *Les résidences sociales,*
 - *Les résidences pour personnes handicapées.*

Les logements commencés entre 2010 et 2020 à Mauguio-Carnon sont à 75 % de type collectif. Cela confirme ainsi la hausse des appartements vue précédemment et une densification de la commune.

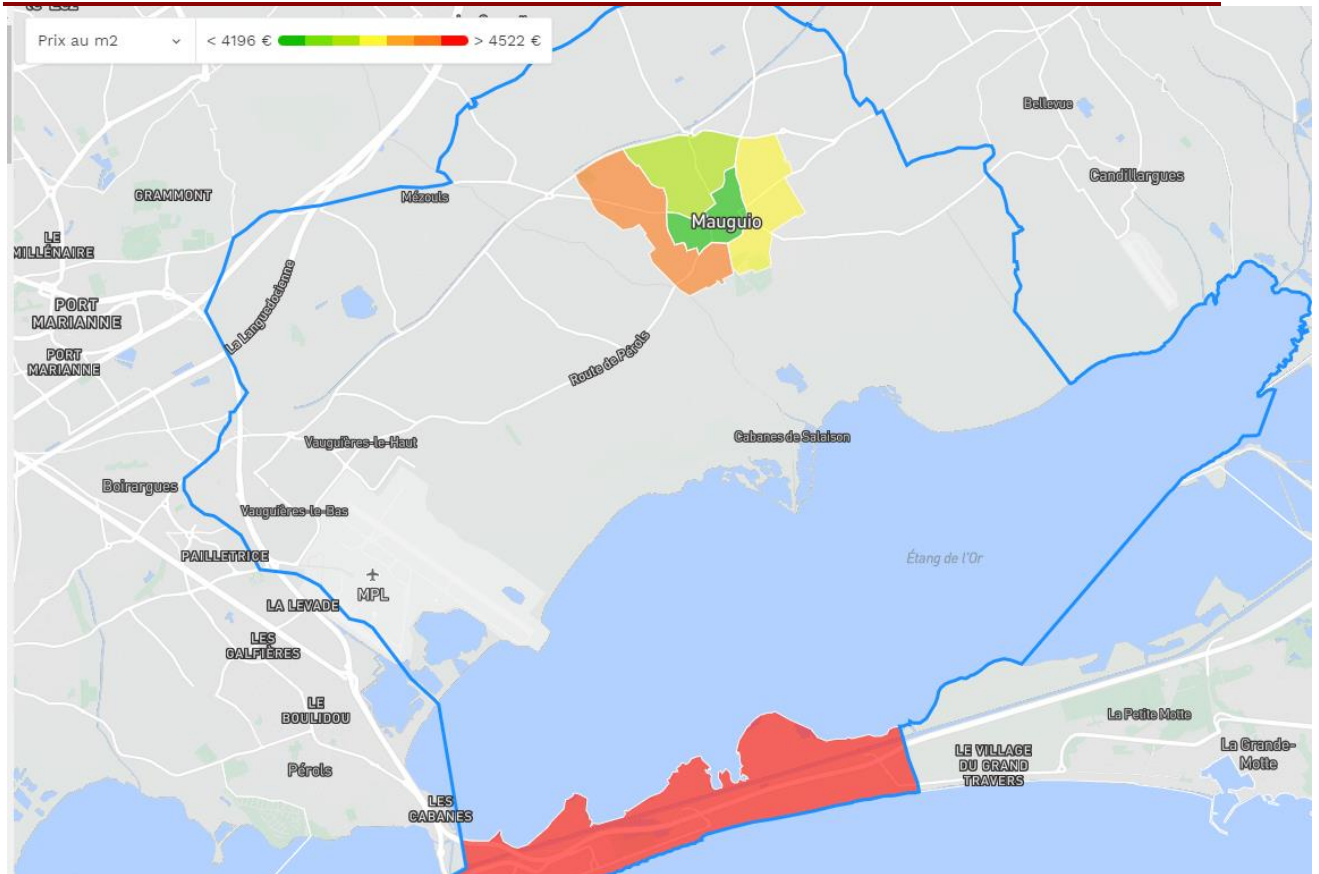


Marché local de l'habitat

Le marché local de l'habitat de Mauguio-Carnon, mais également de la CA du Pays de l'Or, présente des niveaux de prix parmi les plus importants du département de l'Hérault. Ces prix importants sont surtout constatés à Carnon et sur le littoral, du fait de l'attractivité touristique.

	Maisons			Appartements		
	Prix bas	Prix moyen	Prix haut	Prix bas	Prix moyen	Prix haut
Loyers au m ²	11 €	13,5 €	16,9 €	11 €	15,8 €	22 €
Prix au m ²	2 980 €	4 855 €	6 536 €	2 547 €	4 150 €	5 588 €

Estimation des prix constatés au 1^{er} juillet 2023



<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/mauguio-34130/>

Synthèse

Tendance

- 64,7 % de résidences principales, 30,1 % de résidences secondaires et 5,21 % de logements vacants en 2020
- Une majorité d'appartements sur le territoire mais une forte disparité dans la répartition territoriale avec beaucoup d'appartements à Carnon.
- Une majorité de propriétaires
- Augmentation de la part des résidences secondaires sur tout le territoire mais dont 95% sont encore situées à Carnon
- Un marché de l'immobilier sous tension et aux prix élevés

Enjeux

- Maîtriser la production de logement pour produire davantage de résidences principales
- Diversifier les logements vers du locatif
- Diversifier les formes urbaines
- Produire du logement social afin de répondre aux objectifs fixés par le SCoT et anticiper les impératifs SRU
- Intégrer les phénomènes sociodémographiques qui génèrent des besoins en logement complémentaires : décohabitation des jeunes, séparation des couples/familles, vieillissement (veuvage), etc.
- Assurer le renouvellement de la population : l'accueil des jeunes et accompagner le vieillissement de la population avec des programmes de logements adaptés et accessibles

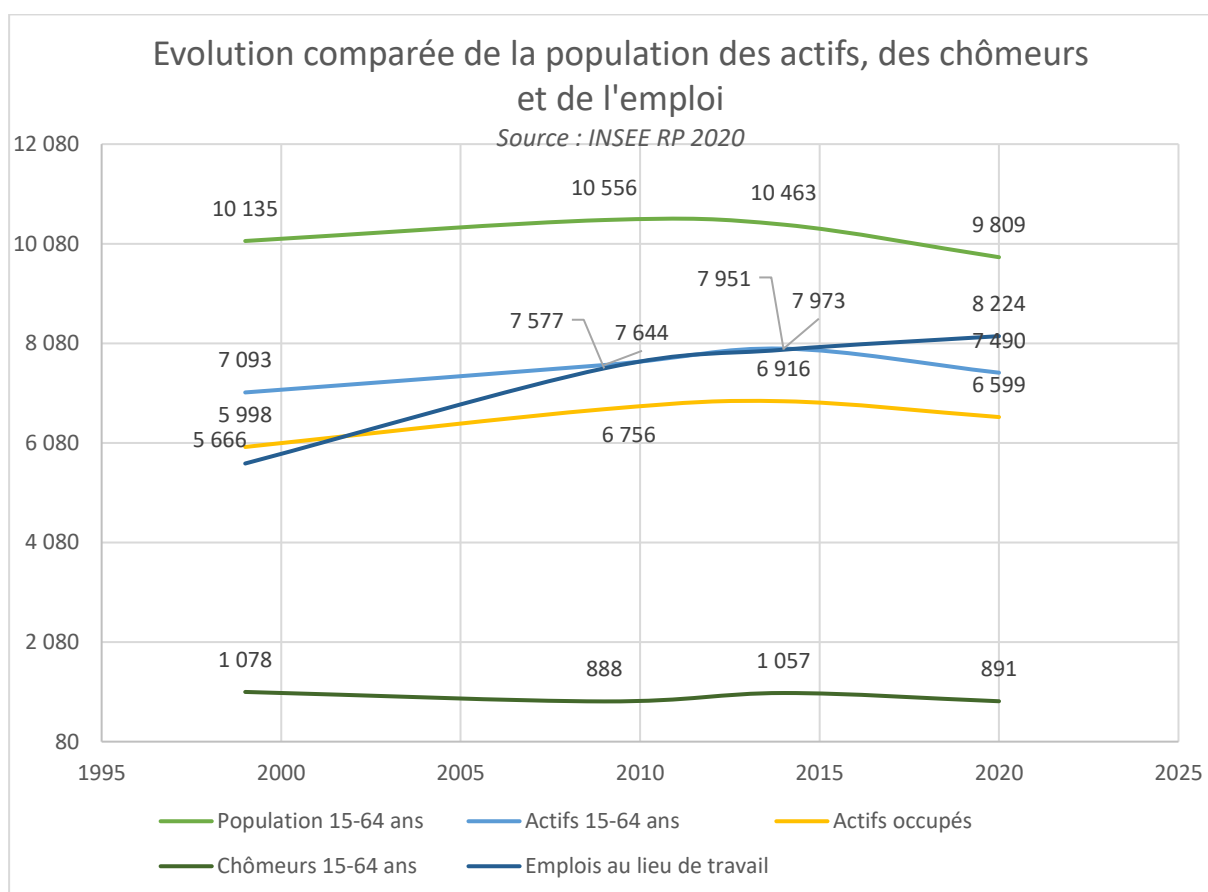
ECONOMIE

La population active

Une baisse du nombre d'actifs

Mauguio-Carnon totalise 7 490 actifs en 2020, ce qui représente 76% de la population âgée entre 15 et 64 ans. On constate une baisse du nombre d'actifs depuis 2014, malgré une hausse des emplois disponibles sur la commune, ce qui veut dire que la commune est attractive sur le plan de l'emploi.

Le chômage lui baisse en quantité et en part, passant de 15,2% en 1999 à 12% aujourd'hui. Toutefois, ce taux reste relativement élevé par rapport à la moyenne nationale.



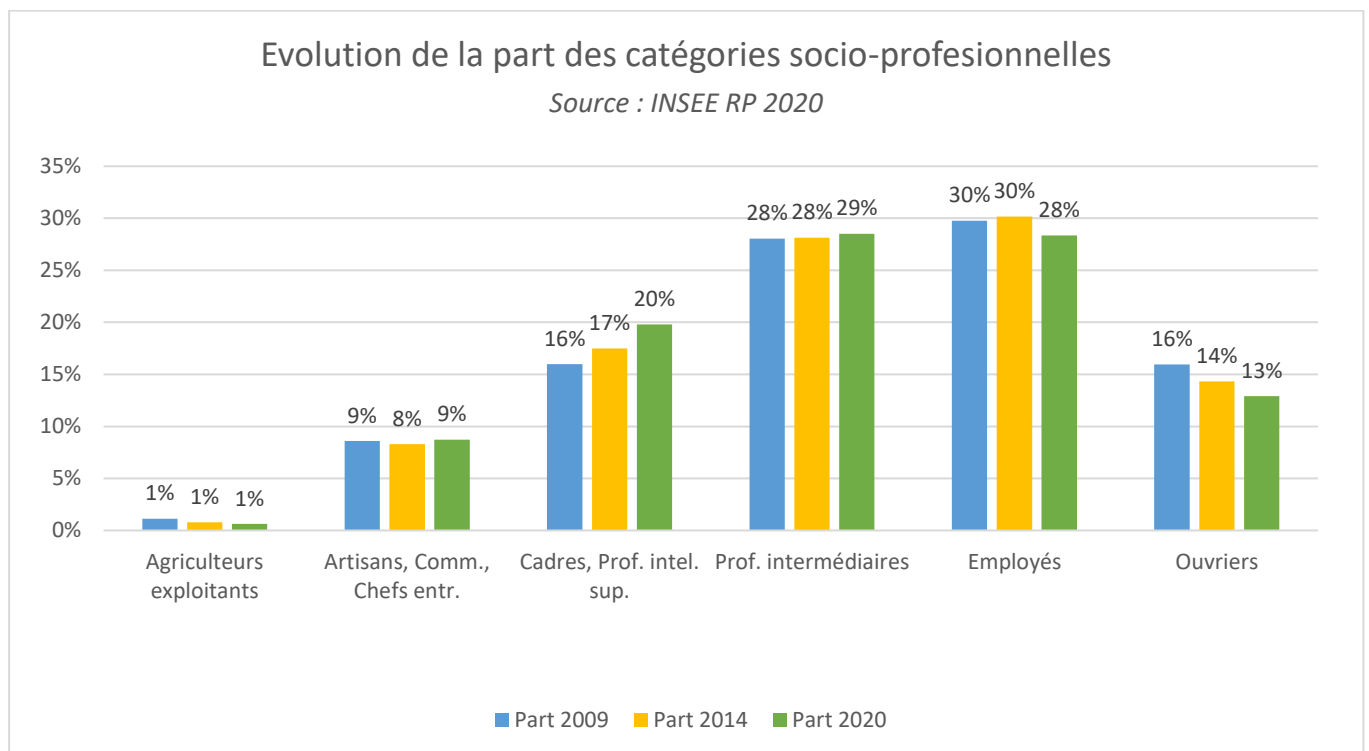
Une majorité d'employés et de professions intermédiaires

La population active de Mauguio-Carnon est, en 2020, majoritairement représentée par des employés et des professions intermédiaires, qui représentent chacune environ 28% des actifs. Suivent les cadres avec 19,8% des actifs.

La catégorie des agriculteurs a connu la baisse la plus importante – 26% depuis 2014. Les ouvriers et les employés connaissent une baisse importante avec respectivement – 15,2% et -11,7% depuis 2014.

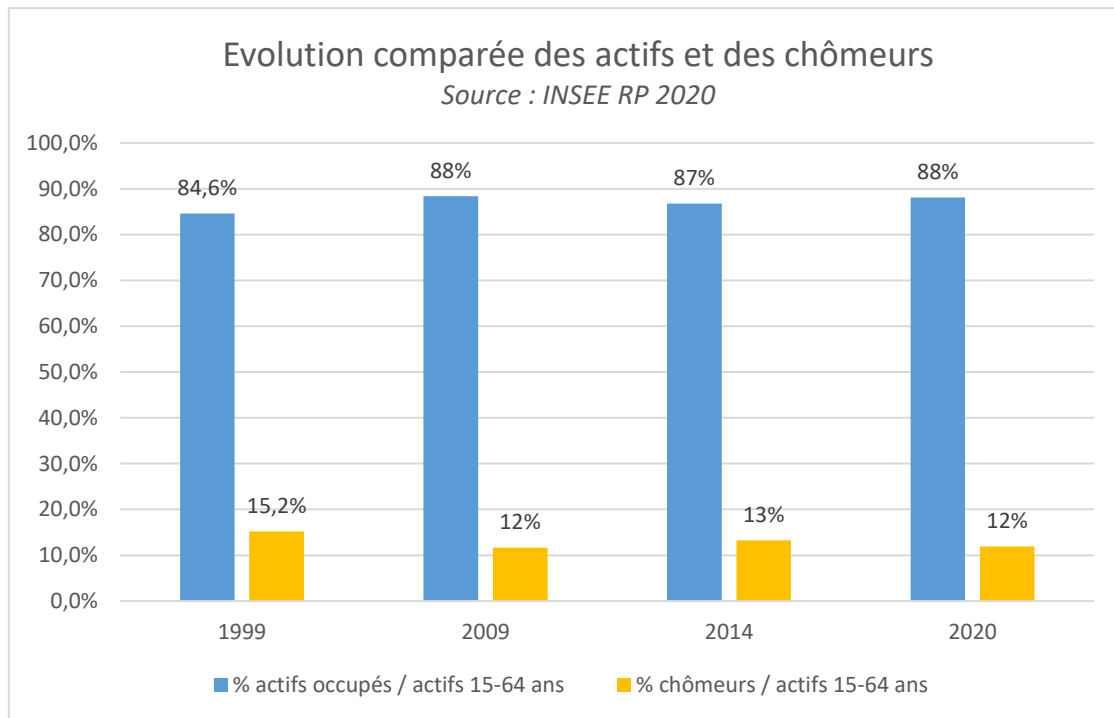
Les cadres et professions intellectuelles supérieures est la seule catégorie socio-professionnelle à augmenter sur la période (+6,3%), en lien avec une hausse des loyers sur la commune.

Enfin, la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises diminue légèrement (-1,2%) tout comme celles des professions intermédiaires, plus importante avec une baisse de 4,8%.



Un taux de chômage en baisse mais toujours important

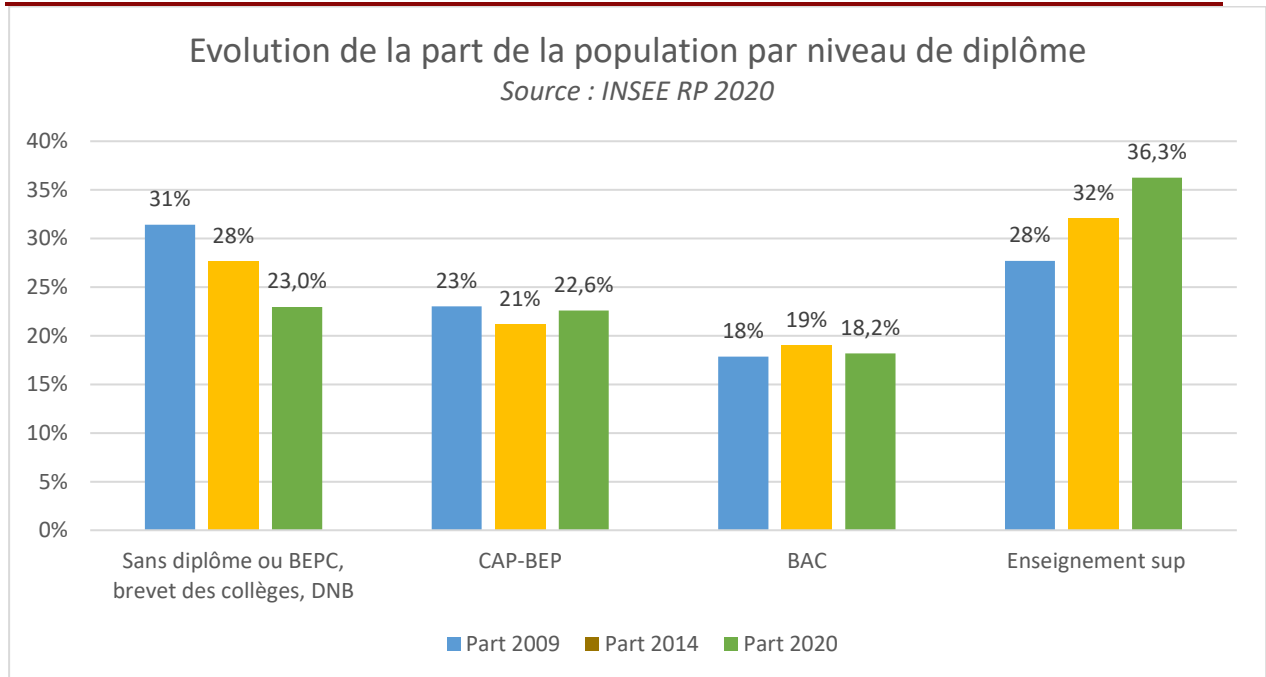
Mauguio compte, en 2020, 1 078 chômeurs soit 12 % des actifs âgés de 15 à 64 ans. Le taux de chômage melgorien est en baisse depuis 20 ans, il en effet baissé de 3 points. Ce taux également similaire à celui constaté à l'échelle intercommunale (12,6% en 2020.)



Une population de plus en plus diplômée

En 2020, les personnes sans diplôme ou possédant un BEPS-Brevet des collèges représentent 23 % des 15 ans ou plus non scolarisés. C'est similaire à celle des personnes ayant un CAP ou un BEP, mais moins que ceux possédant le BAC (18%) et moins que ceux possédant un diplôme issu de l'enseignement supérieur (36 %).

La tendance générale est ainsi à une hausse des personnes diplômées au sein de la commune, en effet la part des diplômés de l'enseignement supérieur a augmenté de 114% depuis 1999 quand celle des non diplômés a baissé de 34% sur la même période.

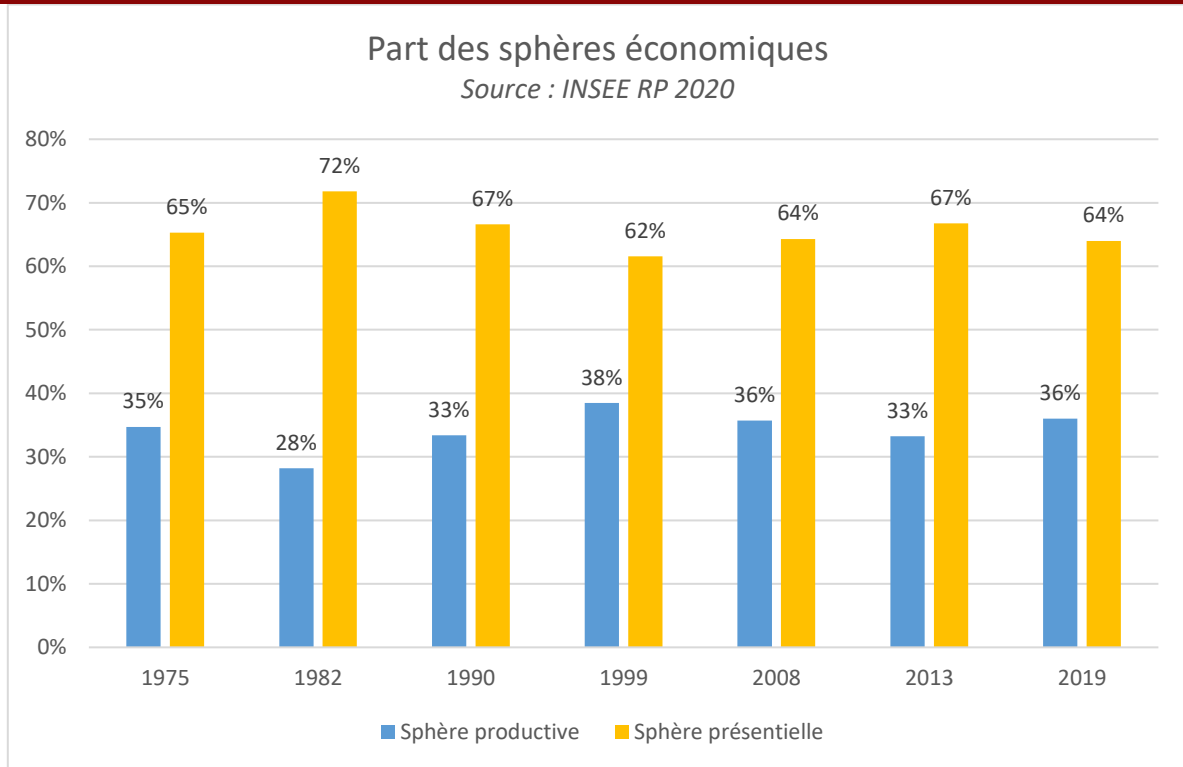


Structure économique du territoire

Une majorité de sphère présentielle

Selon l'INSEE, la sphère économique se divise en deux parties : la sphère présentielle et la sphère productive. Cette division permet de mieux comprendre « les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. La sphère présentielle regroupe les activités locales, qui ont lieu sur le territoire et qui visent à satisfaire les besoins des habitants de zone de production (résidents ou touristes). La sphère productive, quant à elle, représente les activités produisant des biens qui sont en général consommés en dehors de la zone de production.

A Mauguio-Carnon, la sphère présentielle est historiquement la plus importante, pesant pour 64% de l'emploi en 2019. Ce taux varie très légèrement depuis 1975 mais reste relativement stable. On peut y voir là, l'impact touristique important sur le territoire en plus d'une tertiarisation de la société.

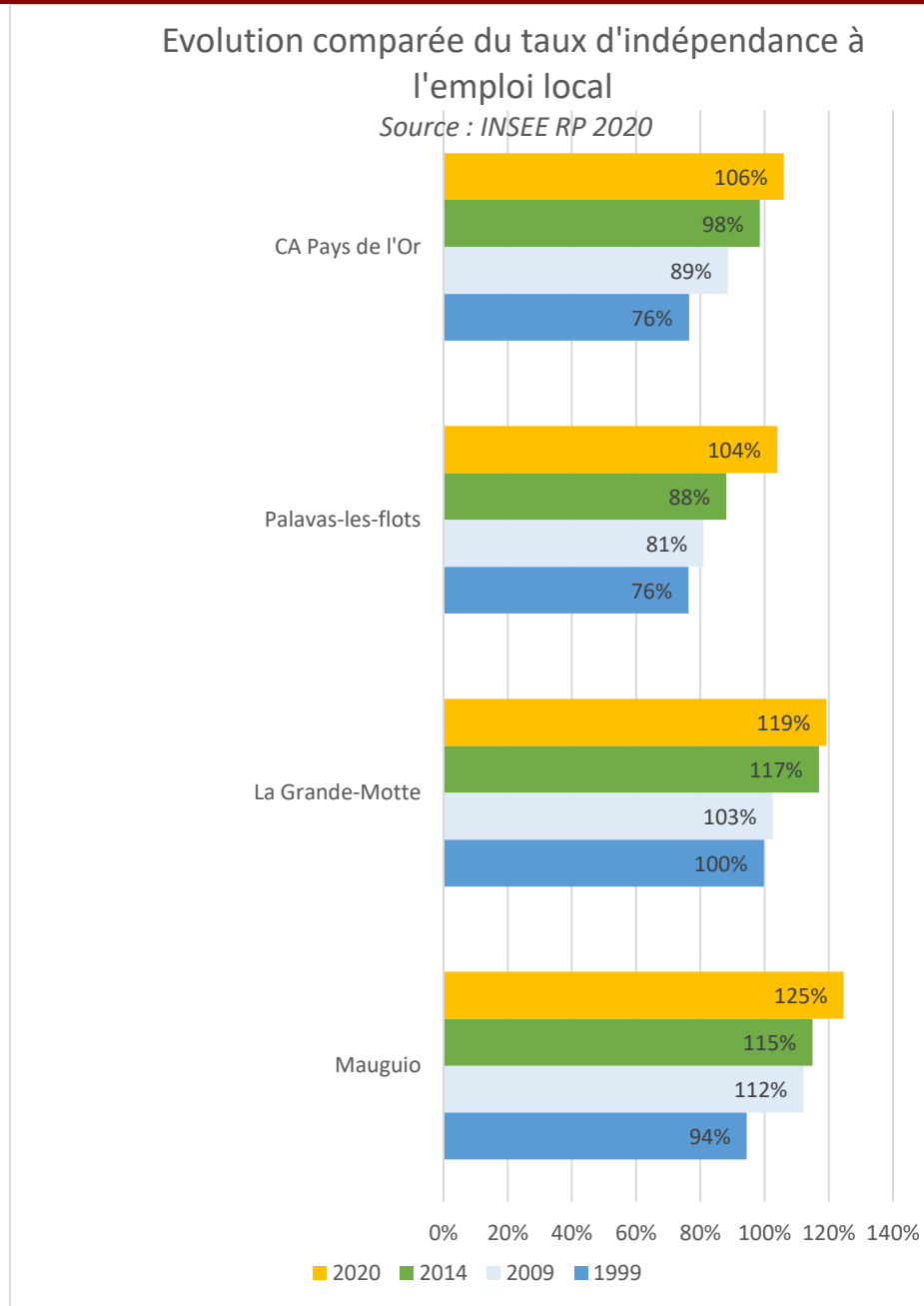


Un territoire attractif sur le plan de l'emploi

Le taux d'indépendance à l'emploi local permet de connaître les caractéristiques du marché de l'emploi du territoire. Si le taux d'indépendance est inférieur à 1, cela signifie qu'il y a moins d'emplois que d'actifs sur le territoire et que les travailleurs ont donc tendance à migrer vers les territoires voisins pour travailler. En revanche lorsque le taux est égal ou supérieur à 1, cela signifie que le marché de l'emploi du territoire permet à tous les actifs qui y résident d'y trouver leur compte et de faire marcher l'économie locale.

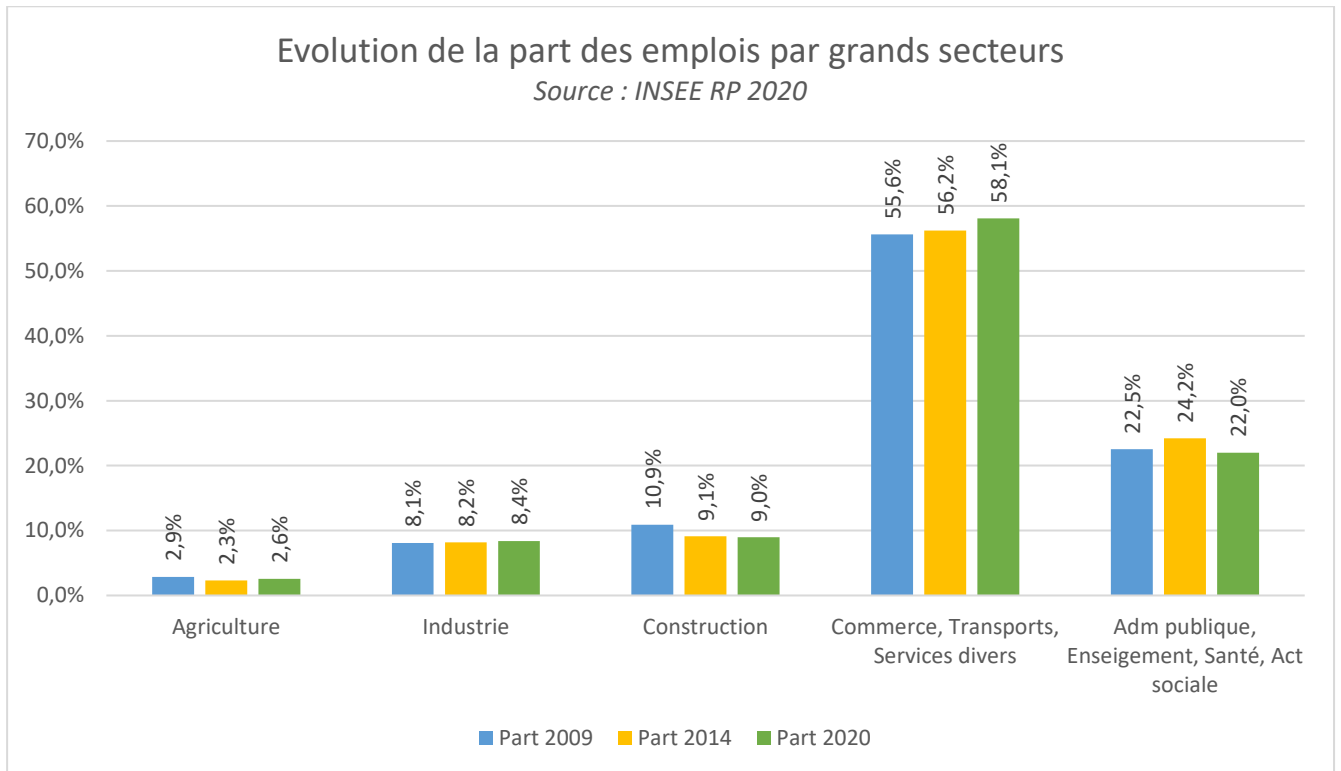
Le taux d'indépendance locale est en augmentation continue depuis 1999. Depuis 2009 il est supérieur à 100% (111% en 2009, 112% en 2014 et 122% en 2020). La commune est alors attractive en termes d'emplois. La présence de zones économiques d'importance métropolitaine sur le territoire peut expliquer cette attractivité.

Les travailleurs qui viennent des autres communes sont principalement originaires de Montpellier, Lunel, Pérols, Lattes et Castelnau-le-Lez.



En 2020, 58,1 % des emplois de Mauguio-Carnon sont issus du commerce, des transports et des services divers, suivi à 22% par le secteur de l'administration publique. Ces emplois sont largement situés au sein de la ZAE de Fréjorgues.

Les secteurs de l'agriculture, l'industrie et la construction pèsent respectivement pour 2,5%, 8,4% et 9% de l'emploi communal. Leur part a légèrement baissé depuis dix ans, au profit notamment du secteur du commerce.



La zone d'activités de la Louvade regroupe environ 180 activités et près de 700 emplois. Les secteurs d'emploi concernent majoritairement les secteurs de la vente et du commerce, en lien avec les enseignes automobiles, les magasins d'équipements de maison et les grandes surfaces. Les emplois liés aux activités commerciales représentent environ 30% des emplois de la zone. Le secteur du BTP concerne quant à lui environ 20% des emplois. Les activités de fabrications constituent le 3^{ème} secteur en nombre d'emplois (environ 17%). Les services aux entreprises représentent 16% des emplois et les services aux particuliers environ 15% des emplois. La zone attire de plus en plus d'entreprises artisanales. Elle propose également des services aux particuliers.

La zone de fret aéroportuaire, regroupe une dizaine d'entreprises et plus de 500 emplois divers, majoritairement en lien avec le secteur aéronautique (ouvriers, ingénieurs, gestion, vente, logistique).

Les zones ouest et est de Fréjorgues regroupent plus de 400 entreprises et 2000 emplois. Les activités sont majoritairement commerciales et artisanales et regroupent principalement les concessions automobiles et les magasins d'équipements de maison.

La Communauté d'Agglomération compte par ailleurs treize zones d'activités économiques, dont 4 à Mauguio (La Louvade, Fréjorgues, Zone de Fret et concession aéroportuaire). Chacune des communes membre dispose d'au moins une zone d'activités. Elles n'ont cependant pas la même dynamique : certaines sont tournées vers le développement industriel et commercial. D'autres s'orientent davantage vers la

logistique ou le domaine aéronautique. Certaines zones se sont spécifiées sur le nautisme.

Les quatre zones d'activités de Mauguio sont les quatre zones d'activités les plus étendues de la communauté d'agglomération. La Zone de Fréjorgues, La Louvade et la concession aéroportuaire sont les trois zones d'activités comptant le plus d'entreprises.

DIAGNOSTIC DE L'AGRICULTURE DE MAUGUIO CARNON

Préambule méthodologique : le diagnostic agricole ci-après se base sur différentes sources de données :

- Les diagnostics existants : le diagnostic agricole réalisé par Ceresco en 2020 à l'échelle de l'agglomération Pays de l'Or ainsi que les éléments issus de l'étude préalable agricole réalisée en 2018 par la Chambre d'agriculture sur le projet de ZAC de la Font de Mauguio
- Les données du Recensement Agricole Général (RGA) de 2020 ; ces données sont travaillées avec prudence car 1. elles utilisent la localisation du siège d'exploitation pour rattacher les données à une commune et 2. elles ne distinguent pas si l'agriculture correspond à l'activité principale ou secondaire des exploitants. Cependant, les ordres de grandeur semblent cohérents et sont donc analysés.
- Les données du RPG (Recensement Parcellaire Géographique, déclarations PAC), qui sont elles aussi travaillées avec prudence car non exhaustives.
- Un travail bibliographique complémentaire.
- Un atelier réalisé le 12 décembre 2023 avec les agriculteurs de la commune.

Portrait de l'activité agricole sur le territoire

Volet historique de l'agriculture

La commune de Mauguio-Carnon se caractérise par une longue tradition agricole qui s'explique par un climat chaud et sec qui permet la diversité des cultures, la précocité des récoltes et la protection des productions au gel. Le sol de la plaine agricole permet la pratique du maraichage.

La tradition ancestrale affectait l'agriculture à la production viticole de masse. Elle a pris une nouvelle orientation pour se tournée à l'arboriculture et au maraichage à partir des années 1960 à la suite de l'arrivée des pieds-noirs, la création du canal du Bas-Rhône Languedoc et l'extension de Montpellier. L'agriculture viticole a progressivement réduit à cause du gel de 1956 et la politique d'arrachage dans les années 1980. L'apparition de la culture céréalière dans les années 1990 sous forme de grandes exploitations a conduit à la baisse des activités viticoles et arboricoles.

Chiffres clés

D'après les données du RGA, la surface agricole sur la commune de Mauguio Carnon était de 2 630ha en 2020. En 2021, 1 764ha étaient déclarés au RPG ; il est cependant visible sur les images aériennes que l'ensemble des surfaces agricoles n'est en effet pas déclaré à la PAC et cette donnée est donc sous-évaluée. Les données du RGA donne probablement le meilleur ordre de grandeur.

L'espace agricole représente ainsi **58% de l'occupation des sols de la commune de Mauguio Carnon (surface hors étang).**

A noter que d'après les données du RGA, la surface agricole est globalement restée stable depuis 2010.

Durant les années 1980, la surface agricole de la commune a connu une baisse à cause multiples départs en retraite et aux primes à l'arrachage des vignes. La surface agricole a par la suite augmenté dans les années 1990-2000 et l'agriculture a connu un nouveau dynamisme significatif.

En 2020, la surface agricole était valorisée par **78 exploitations agricoles**. Le nombre d'exploitation a connu une diminution depuis les années 2000 : la commune comptait 179 exploitations agricoles. Cette diminution s'explique par la politique agricole commune mise en place favorisant les départs à la retraite. Des difficultés conjoncturelles dans les secteurs de la vigne et de l'arboriculture ont été rencontrées, ainsi que des pressions et spéculations foncières.

En 2020, les tailles des exploitations agricoles étant très variables, la moitié des surfaces déclarées en 2017 était valorisée par des exploitations agricoles de plus de 100ha : ces exploitations ont un poids important sur le territoire et son agriculture.

Le secteur agricole constitue une importante source d'emplois sur le territoire, avec **348 Equivalent Temps Plein** recensés au RGA 2020 (concernant uniquement la production agricole).

Assolements majoritaires sur le territoire

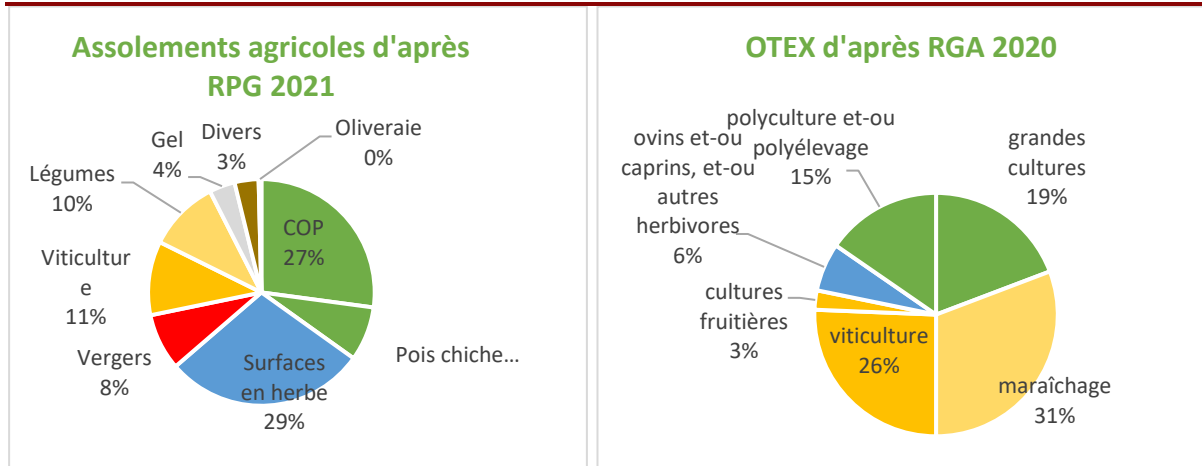
Les productions agricoles sont très diversifiées sur le territoire de Mauguio Carnon, témoignant de bonnes conditions de production qui seront détaillées en suivant.

Ainsi, on retrouve sur la commune de Mauguio Carnon :

- des céréales (en majorité du blé dur) pour environ un quart de la SAU, complétées par la culture de pois chiche,
- des surfaces en herbes (majoritairement autour de l'étang de l'Or) valorisées par des taureaux de Camargue
- des cultures à fortes valeurs ajoutées sur environ 1/3 de la SAU : fruits et légumes et viticulture

A noter que les surfaces en fruits et légumes et viticulture sont probablement celles qui sont le plus sous estimées au RPG, contrairement aux surfaces en céréales et en prairies.

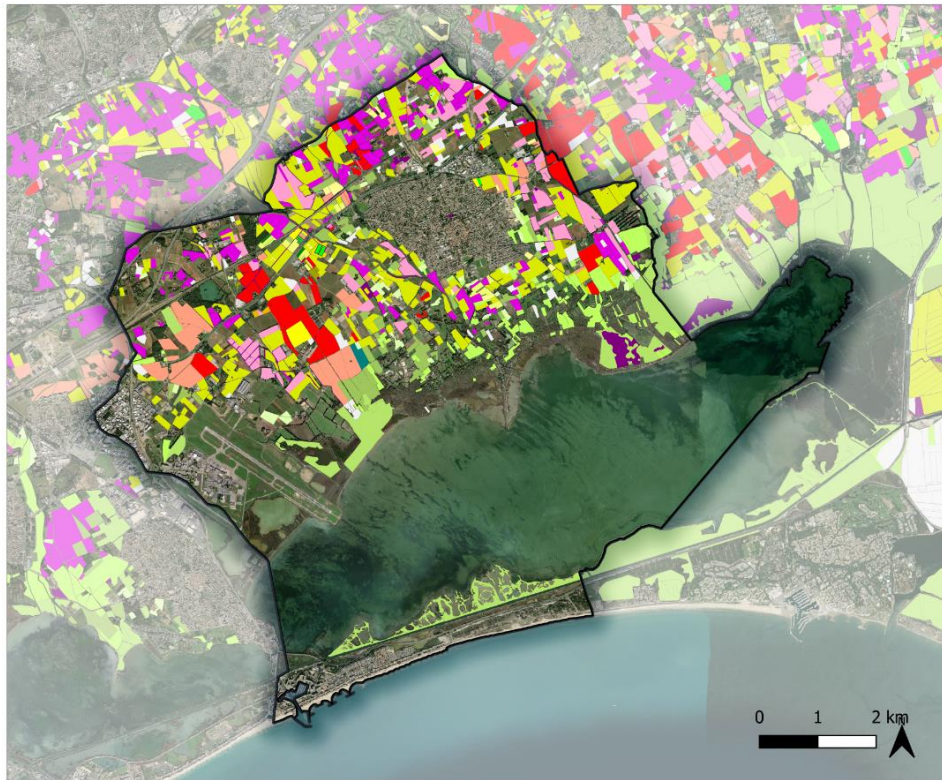
En lien avec les plus faibles surfaces par exploitation agricole en viticulture et maraichage, le nombre d'exploitations agricoles spécialisées dans ces 2 productions est proportionnellement plus important : environ 1/3 des exploitations est spécialisé en maraichage et ¼ en viticulture.




Source RPG 2021 et RGA2020, traitement des données CETIAC



Assolements agricoles



- Mauguio
- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Tournesol
- Protéagineux
- Surface gelée
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives Landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Autres cultures
- Légumes-Fleurs
- Divers
- Oliviers



Mauguio Carnon

Auteur : CETIAC, juillet 2023
 Source : Données RPG 2021

La valorisation agricole du territoire de Mauguio est liée à différents éléments :

- *Les potentialités physiques de production : les sols, le climat, le relief mais aussi l'irrigation et le caractère salin de certaines surfaces, qui réduit le potentiel de production agricole*
- *Les forces de production, c'est-à-dire les exploitations agricoles et la main d'œuvre à même de valoriser les terres*
- *Le contexte économique et les outils de filière permettant de valoriser les différentes productions*
- *La possibilité de travailler les parcelles : accès au foncier, fonctionnalité des parcelles et difficultés de circulation/d'accès ainsi que relations avec les riverains*

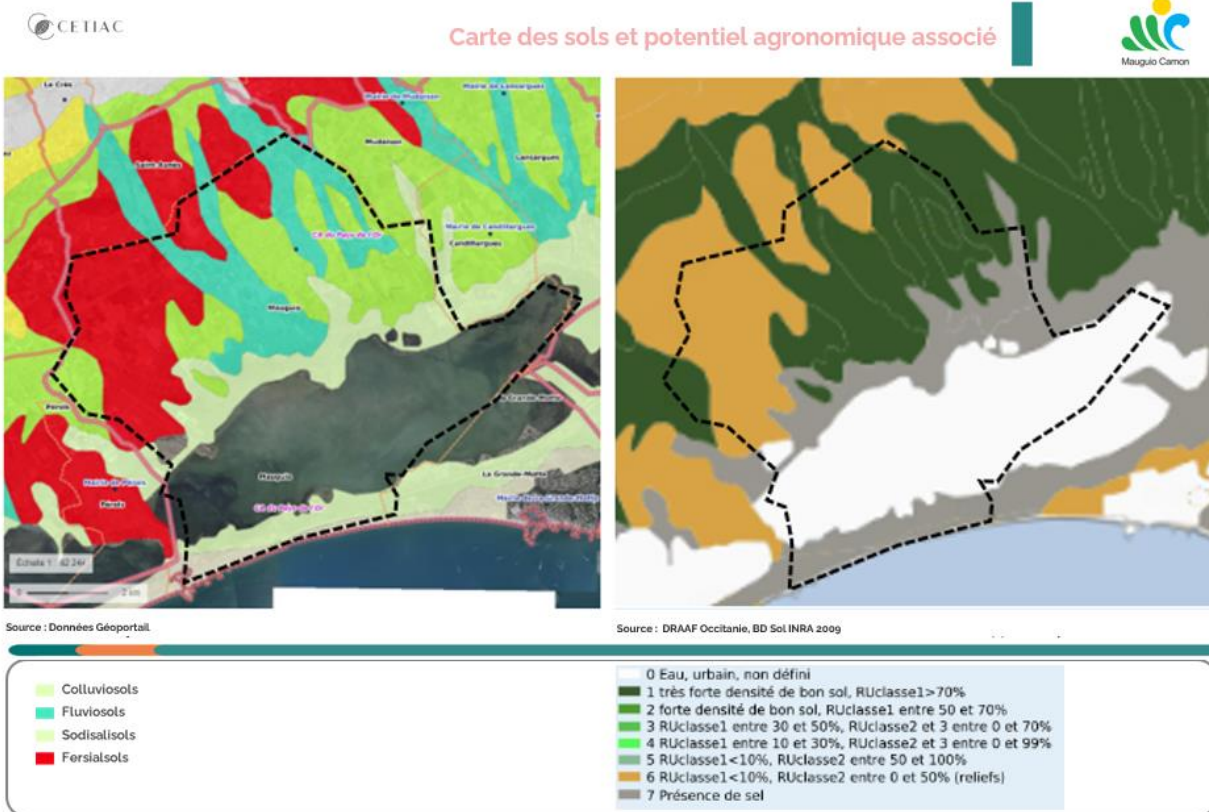
Ces différents éléments sont développés en suivant afin d'analyser l'agriculture de Mauguio.

Le potentiel de production sur le territoire de Mauguio Carnon

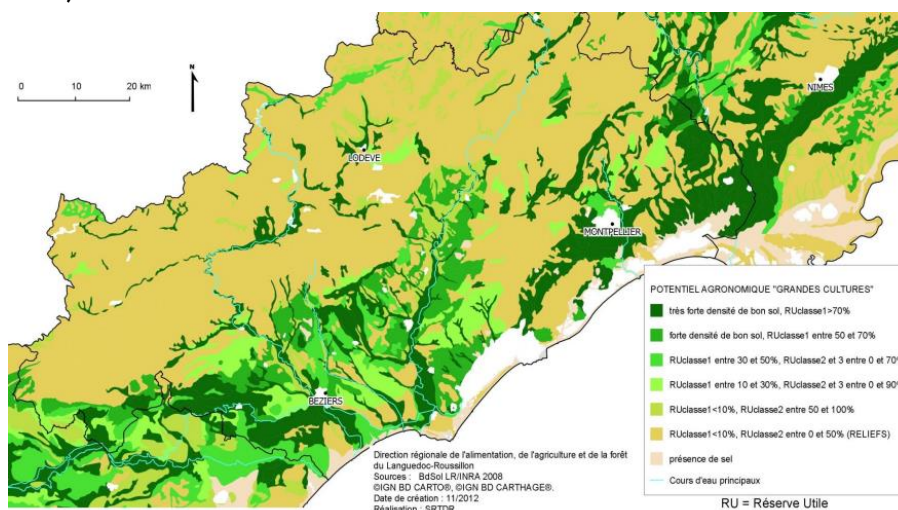
Les sols

Les sols de Mauguio sont composés de 4 grands types de sols :

- Des fluviolosols, composés des alluvions déposées par les différents cours d'eau (Cadoule, Salaison...). Ces sols sont profonds et de nature calcaire mais avec une grande variabilité (charge caillouteuse très contrastée, avec une variation très importante des fractions fines formé sur les apports hétérogènes des petits ruisseaux). Ils sont propices aux cultures maraichères et arboricoles, ainsi qu'à la vigne et aux grandes cultures suivant leur charge en cailloux. L'irrigation (voir en suivant) accroît leur potentiel de production ;
- Des colluviosols, issus de colluvions (matériaux arrachés au sol en haut d'un versant puis transportés par le ruissellement de l'eau ou par éboulement pour être déposés plus en aval, en bas de pente, définition Gis Sol). Ce sont également des sols plutôt calcaires et profonds, avec majoritairement une teneur élevée en éléments grossiers (graviers, cailloux, pierres...). Ils sont également classés sur la carte de la DREEF Occitanie (ci-dessous) comme ayant une très forte densité de bons sols, et sont support aux cultures de COP, fruits et légumes et viticulture.
- Des fersialsols, contenant des cristaux de fer qui leur donnent une couleur rougeâtre ; ce sont des sols profonds mais de moins bonne qualité agronomique, notamment pour des grandes cultures ;
- Des sodisols autour de l'étang de l'Or, qui sont des sols salins, riches en sels solubles (ici chlorure de sodium en lien avec l'étang) ; ces sols n'ont pas un bon potentiel agronomique et sont en landes.



Les sols présents sur la commune de Mauguio Carnon sont globalement des sols avec une bonne réserve utile et un bon potentiel agronomique, pouvant servir de support à de nombreuses productions agricoles. L'hétérogénéité présente entre les parcelles offre des caractéristiques de sols différentes, ce qui peut expliquer la diversité des cultures, en fonction des productions les mieux adaptées (pierrosité, teneur en éléments fins...).



Répartition géographique des potentiels agronomiques de l'Hérault. Source : SCoT POA, 2019

Les sols avec une bonne réserve utile et un bon potentiel agronomique de Mauguio s'inscrivent dans une continuité avec les sols allant de Nîmes jusqu'à l'étang de Thau.

Le climat

Le climat de Mauguio Carnon est de type méditerranéen, caractérisé par des étés chauds et secs, ainsi que des hivers doux et humides.

Pendant les mois d'été, de juin à septembre, les températures sont élevées, avec des moyennes souvent supérieures à 25°C. Les étés sont généralement secs, avec une faible pluviométrie, ce qui peut entraîner des périodes de sécheresse où l'irrigation est indispensable aux cultures, notamment de légumes. Ces conditions climatiques sont favorables à certaines cultures de saison chaude telles que les légumes méditerranéens, y compris les tomates, les aubergines, les poivrons et les courgettes. A noter que les températures élevées peuvent également favoriser la présence de ravageurs et de maladies spécifiques aux cultures méditerranéennes.

En hiver, les températures sont douces, avec des moyennes autour de 10°C. Les précipitations sont plus fréquentes pendant cette période, favorisant la croissance des cultures d'hiver, comme les salades, les choux et les épinards.

Ce climat méditerranéen est donc propice aux nombreuses cultures présentes sur le territoire, notamment les fruits, comme le melon, et les légumes. Les conditions climatiques chaudes et ensoleillées sont également propices au développement de la viticulture (pour la maturation des raisins et la qualité du vin). Les oliveraies sont également répandues dans la région.

Étant donné le climat sec de Mauguio Carnon, l'irrigation joue un rôle essentiel dans l'agriculture locale.

L'irrigation

L'irrigation est un élément essentiel du système de production agricole sur la commune de Mauguio Carnon. D'après les données du RGA2020, **51 exploitations agricoles ont recours à l'irrigation (65% des exploitations) et l'irrigation concernait 820 ha (31% de la SAU).**

2 systèmes d'irrigation sont présents a priori sur le territoire :

- Le réseau d'irrigation géré par la société Bas Rhône Languedoc
- L'irrigation via des forages pompant directement dans la nappe

[Le réseau d'irrigation BRL](#)

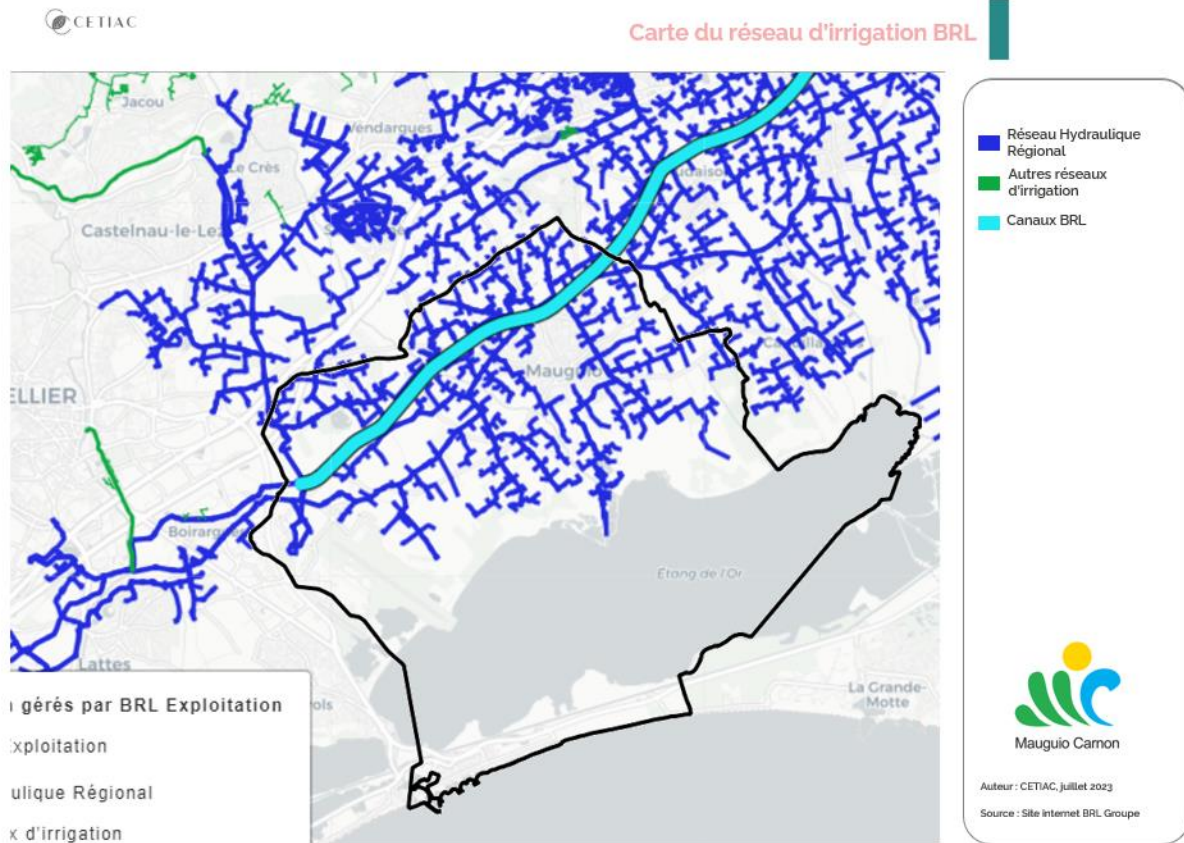
Mauguio Carnon bénéficie d'un réseau d'irrigation dense géré par la société Bas Rhône Languedoc (BRL) avec des équipements complets et performants. L'eau est prélevée dans le Rhône par le canal Philippe Lamour : 15 m³/s prélevé sur un droit de 75 m³/s soit seulement 20% du maximum autorisé. Une baisse de consommation via BRL est

enregistrée ces dernières années, qui serait due à une recrudescence des pompages dans la nappe.

Les investissements réalisés sont estimés à 10 000€/ha pour l'irrigation du secteur, ce qui constitue un réel enjeu pour l'agriculture locale, qui devient ainsi difficilement délocalisable.

Des enjeux ont été relevés sur le secteur irrigué à l'échelle de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or :

- Destruction de réseaux par les nouvelles voies de communication : TGV et A709
- Besoin de maintenir les espaces fonciers nécessaires pour assurer la maintenance des grosses canalisations
- La rentabilisation d'une borne d'irrigation nécessite la proximité avec des ilots d'une certaine taille (5 ha environ) => le réseau d'eau brute doit être pris en compte lors de la création de nouvelles zones à urbaniser ou de réaménagement foncier
- Pollution de la ressource en eau générée par la création de nouvelles routes
- Réduction des accords de BRL sur les extensions et nouveaux branchements à fin d'irrigation pour prioriser la finalité potabilisation de l'eau brute
- Protection des points de captage avec une politique de prévention des pollutions, acquisition foncière de la communauté d'agglomération, un conventionnement pour agriculture biologique dans les périmètres de servitude...

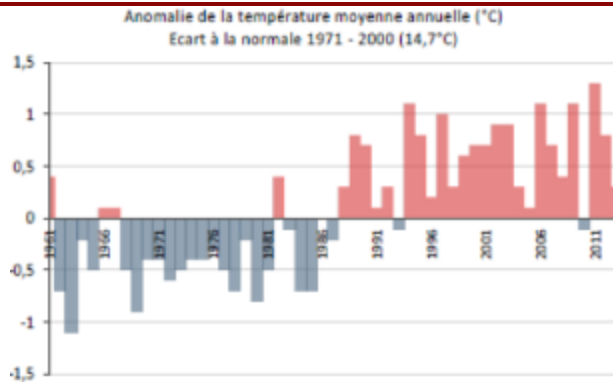


ZOOM changement climatique et perspectives sur la ressource en eau – à partir du diagnostic agricole du POA (Ceresco)

Les relations entre changement climatique et agriculture sont complexes et multiples, l'agriculture étant à la fois fortement contributrice au changement climatique (d'où la nécessité de travailler sur des mesures d'atténuation) et fortement impactée par le changement climatique (d'où la nécessité de travailler sur des mesures d'adaptation). Les principales sources d'émission de gaz à effet de serre sont l'élevage (48%), les cultures (40%, principalement en lien avec la fabrication et l'utilisation d'engrais de synthèse) et les engins agricoles / camions de transport (12%).

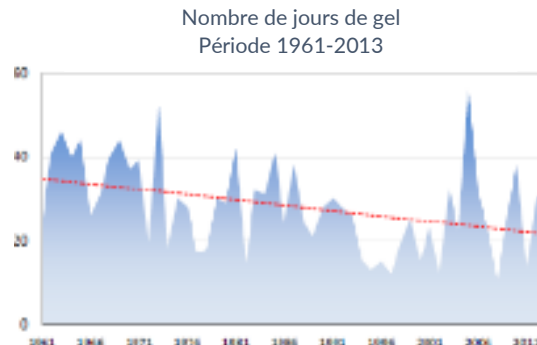
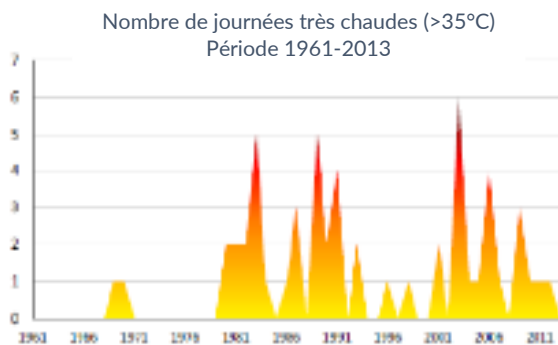
Plusieurs impacts du changement climatique sont à prévoir (et sont déjà constatés) pour l'agriculture du POA et de Mauguio Carnon :

- Augmentation significative de la température moyenne : plus de jours chauds, moins de jours froids avec +0,3°C par décennie (cf graphiques ci-contre)



Evolution de la température moyenne annuelle de 1961 à 2013 à Mauguio (Fréjorgues) (source : ADEME, Conseil Départemental)

- En termes de précipitation, la zone climatique est directement sous influence maritime, relativement sèche, avec des cumuls annuels très variables (de 310 mm en 1985 à plus de 1 150 mm en 2003). Le cumul annuel moyen des précipitations (630 mm) est inférieur à celui de Montpellier. Même si l'analyse de l'évolution des cumuls annuels ne permet pas de mettre en évidence une tendance particulière pour les cumuls annuels ou saisonniers, **le phénomène d'évaporation pourrait s'aggraver avec l'augmentation des températures.**
- Augmentation de la variabilité climatique et d'évènements extrêmes : fréquences et intensité des vagues de chaleur, fréquence accrue de sécheresse, fréquence et intensité des pluies et vents, grêle et autres épisodes méditerranéens => **augmentation des risques de perte et de dommages sur les récoltes**
- En lien avec l'augmentation des températures et l'augmentation de la variabilité climatique : floraison précoce qui soumet les arbres et plantations au risque de gel susceptible de détruire les récoltes



Evolution des jours très chauds et de jours de gel de 1961 à 2013 à Mauguio (Fréjorgues) (source : ADEME, Conseil Départemental)

- Effets indirects sur les ressources et écosystèmes :
 - hausse du niveau des mers et salinisation (la montée de la mer, lente et mesurée au rythme de 2 mm/an durant le XXème siècle, est marquée par une accélération : 4,5 mm/an mesuré entre 2013 et 2018). Le maintien du cordon dunaire joue un rôle fondamental dans la limitation des invasions marines. Le cordon pourrait être soumis à des érosions plus intenses dans le cas d'une augmentation de la force/de l'intensité des tempêtes en lien avec

le changement climatique. Sur le littoral du Pays de l'Or, on peut déjà constater la réduction de la plage et l'érosion à présent du premier rang de dunes, malgré le ré-ensablement massif de 2008.

- baisse de la ressource en eau douce dont est très dépendante l'agriculture de POA,
- impacts sur la biodiversité : augmentation du déficit hydrique, manque de pollinisation et baisse de rendements



(source : IGN)

En raison de sa position géographique, le territoire de Mauguio Carnon risque d'être fortement impacté par le changement climatique : les agriculteurs aux abords de l'Étang de l'Or seront directement concernés par la **salinisation des terrains** en lien avec la remontée du biseau d'eau salée de 500 mètres d'ici 2030 d'après le BRGM, et la **perte de surfaces sur le littoral** avec la remontée du niveau de la mer. Associé à ces effets géographiques, le **déficit hydrique** risque d'entraîner de fortes tensions sur la ressource en eau, dont sont aujourd'hui très dépendantes toutes les filières agricoles de Mauguio Carnon.

Le SAGE des Etangs de l'Or est en état d'émergence. L'étang de l'Or et le bassin versant de l'étang de l'Or possèdent également un contrat de milieu qui sont achevés. Le Plan de Gestion des Etangs de l'Or regroupe un ensemble de documents produits depuis le début des années 2000 concernant la gestion des eaux humides, la gestion des eaux souterraines, la gestion de la lagune, la protection de la biodiversité, la gestion des risques d'inondation, les informations du site Natura 2000.

En 2009, le syndicat mixte du bassin de l'Or a publié un guide technique des pratiques favorables à la biodiversité en agriculture. Il liste les espèces animales typique des écosystèmes autour de l'étang, ainsi que les espèces exotiques envahissantes. Le guide rappelle l'importance des haies, des arbres isolés, des ripisylves, des fossés, des bandes enherbées, des intercultures et des friches comme source de biodiversité et donne des conseils sur la gestion à appliquer vis-à-vis de l'agriculture.

Les forces de production

Exploitations agricoles et emploi

Sur la base des données du RGA, 78 exploitations agricoles avaient leur siège sur la commune de Mauguio Carnon en 2020. Le nombre d'exploitations agricoles aurait baissé d'environ 21% entre 2010 et 2020 (99 recensées en 2010). C'est équivalent à la baisse observée au niveau de la communauté d'agglomération et du département (-21%) et légèrement supérieur à la baisse régionale (-18%).

Les données disponibles ne permettent pas de chiffrer l'évolution de la taille des exploitations mais elle a logiquement augmenté d'environ 20% (baisse du nombre d'exploitations agricoles et maintien de la surface agricole valorisée).

Avec **348 Equivalent Temps Plein (840 personnes)** recensés au RGA 2020 concernant la production agricole, le nombre d'emplois agricoles est important à Mauguio Carnon. L'emploi par exploitation est élevé sur la commune : en moyenne **4,5 ETP par exploitation agricole**. Cela est à mettre en lien avec la présence importante de productions demandant beaucoup de main d'œuvre agricole (fruits et légumes, viticulture). Les données sont du même ordre de grandeur entre Mauguio Carnon et le POA. Une hausse notable de l'emploi agricole semble témoigner d'une **bonne dynamique du secteur agricole** : le nombre d'ETP a augmenté de 5,1% entre 2010 et 2020. Cette hausse est plus importante sur le reste du territoire du POA où elle atteint pratiquement 20%.

	Occitanie	Hérault	Pays de l'Or	Mauguio Carnon
Baisse du nombre d'exploitations agricoles	-18%	-21%	-20,2	-21%
Emploi par exploitation agricole (ETP/EA)	1,4	1,3	4,4	4,5
Evolution 2010-2020 du nombre d'emploi (ETP)	-9%	-4%	19,9	5,1%

La main d'œuvre agricole sur Mauguio Carnon est **fortement salariée** : les **3/4 des emplois sont de la main d'œuvre salariée** (264 ETP, 1335 personnes), composée à moitié de salariés permanents et à moitié de saisonniers et salariés occasionnels.

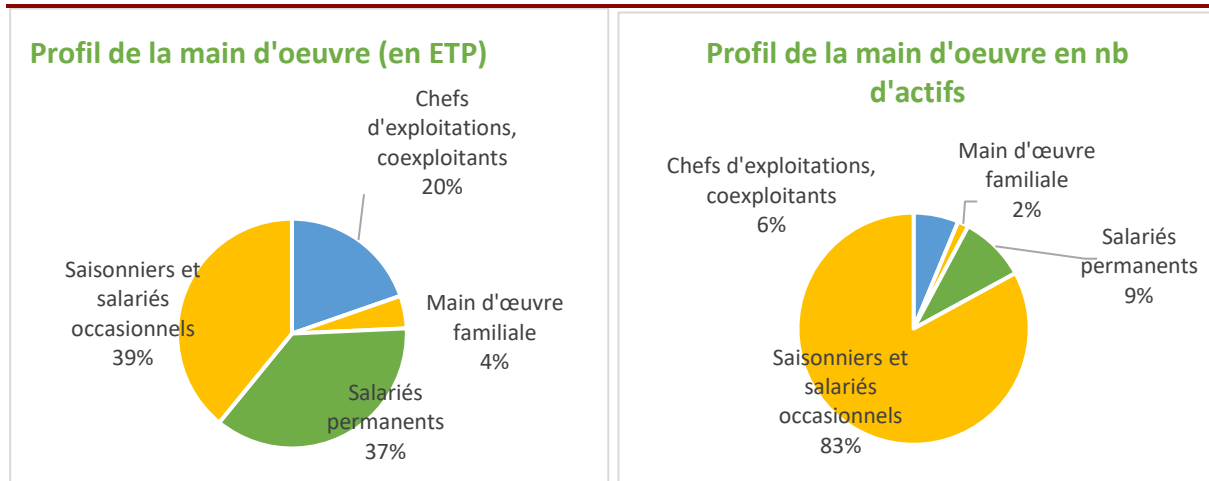
Cependant, cette main d'œuvre n'est pas employée par toutes les exploitations agricoles : 31% des exploitations agricoles ont des salariés permanents et 47% des salariés occasionnels. Ces différences sont probablement à mettre en lien avec les différents types d'exploitation : une exploitation spécialisée en grande culture n'a pas des pics de travail aussi importants qu'une exploitation spécialisée en maraichage par exemple.

Les profils entre ces 2 types de main d'œuvre sont très différents : tandis que les salariés permanents sont pratiquement tous à temps plein, la durée moyenne d'emploi des saisonniers est d'environ 1 mois. Les saisonniers sont ainsi a priori **plus de 1200 par an** à venir travailler sur le territoire de Mauguio Carnon pour absorber les pics de travail agricole. Certains saisonniers vivent sur le territoire mais d'autres sont originaires de l'extérieur. Cette caractéristique pose des questions sur le territoire, puisque cette main d'œuvre saisonnière nécessite **des aménagements adaptés (transport, logements), qui sont très contraints par la loi Littoral** et les documents d'urbanisme. Un manque de logements se fait encore particulièrement sentir.

Les objectifs du PLU actuels consistent à favoriser le maintien de la population active agricole sur place, à développer les projets agricoles et assurer la pérennité des exploitations agricoles existante. Dans la même lignée, le PLU interdit le mitage dans les espaces naturels et agricoles. Si cette interdiction permet la lutte contre le développement des constructions de manière diffuse dans les espaces non-urbain, il s'avère qu'en pratique elle impacte la construction des hébergements saisonniers agricoles. Ainsi, certaines procédures de modification du PLU ont étudié la possibilité de créer des nouveaux « hameaux intégrés à l'environnement » qui seraient conforme aux règles du secteur agricole et à la loi littorale. Une modification du PLU en 2015 a permis de retravailler sur certains secteurs A2. Mais cette modification trouve une limite car elle ne satisfait pas tous les besoins en hébergements saisonnier et se heurte à certaines règles du droit de l'urbanisme et à la loi Littoral. La commune de Mauguio-Carnon a tenté d'interpréter la loi Littoral de manière spatiale. En effet, elle a essayé de tirer profit du fait que la ville est globalement reculée du trait de côte et qu'elle pourrait bénéficier de ce fait de certains avantages. Cependant, les contraintes de la loi l'empêchant de s'adapter selon les territoires n'ont pas permis à la commune de développer cette approche spatiale.

La commune a alors proposé la délimitation d'un STECAL dans un secteur A2 pour aménager un hameau sur lequel serait construit des hébergements ou des résidences démontables constituant l'hébergement saisonnier agricole et intégrés à l'environnement. Le PLU devra justifier son caractère exceptionnel et préciser les caractéristiques des constructions.

L'importance de la quantité de main d'œuvre salariée marque également une forte dépendance des filières agricoles du territoire à l'emploi de salariés, notamment saisonniers.



	Exploitations en ayant	Nombre d'actifs	ETP	% ETP/actif
Chefs d'exploitations, coexploitants et REF (Responsable Economique et Financier)	78	91	69	75%
Main d'œuvre familiale	19	22	16	73%
Salariés permanents	24	134	128	95%
Saisonniers et salariés occasionnels	37	1201	136	11%
Total		1448	348	

Zoom sur la CUMA de Mauguio

La CUMA de Mauguio est une CUMA de taille très importante par rapport aux moyennes nationales et agit comme un prestataire de services. Elle se positionne comme un acteur stratégique pour l'agriculture de POA et de Mauguio Carnon. 60% de ses adhérents sont aujourd'hui situés sur le territoire de POA, et son activité s'étend bien au-delà de celle d'une CUMA « classique », qui vise à mutualiser le matériel agricole. Elle intervient plutôt comme une ETA (Entreprise de Travaux Agricoles), en faisant de la prestation de service pour les agriculteurs (labour, semis, préparation du sol, nettoyage du sol après récolte, récolte pour blé et raisins). Ce phénomène tend à externaliser l'emploi agricole des exploitations vers des entreprises spécialisées en travaux agricoles (en l'occurrence ici, seule la CUMA de Mauguio assure cette prestation). Aujourd'hui la CUMA de Mauguio emploie près d'une dizaine de personnes pour assurer ces travaux agricoles sur près de 1.000 ha, soit un ratio d'1 UTA/100 ha.

Dynamiques d'installation-transmission et freins

Une partie des données sur l'âge des exploitants agricoles et les dynamiques d'installation sont disponibles seulement à l'échelle de POA (notamment dans son diagnostic agricole, repris ici). Cependant, étant donné que les exploitations agricoles

de Mauguio Carnon représentent 40% de celles du POA et que les dynamiques et les filières semblent similaires, les tendances sont probablement valables à l'échelle de Mauguio Carnon et sont donc présentée ici.

Un âge élevé des exploitants agricoles mais des phénomènes de patrimonialisation des terres

A l'échelle de POA, l'âge moyen des chefs d'exploitation est élevé : 56 ans, contre 54 ans dans le département et 53 au niveau régional. En 2020, 46% des exploitations avaient un chef d'exploitation ou un associé de plus de 60 ans, ce qui représentait plus du tiers des surfaces agricoles de POA. Cependant, plus de 40% de ces exploitants n'envisageait pas de départ à la retraite dans l'immédiat, ce qui représente plus de 1000 ha de SAU.

Ces données illustrent un phénomène grandissant sur le territoire de POA et de Mauguio Carnon : la patrimonialisation des terrains agricoles. Deux types de profils sont observés :

- Les propriétaires retraités, qui ne souhaitent pas revendre ou transmettre leurs terrains, et préfèrent en déléguer la gestion
- Les exploitants pluri-actifs, qui ne se concentrent que sur une partie des travaux agricoles (ou sur un atelier) et en délèguent l'autre partie

Leur proportion est estimée à **12% des actifs agricoles** (en ETP) en considérant la part de cotisants solidaires (statut spécifique de la MSA pour des actifs exploitants moins de la ½ SMI et pour les retraités agricoles).

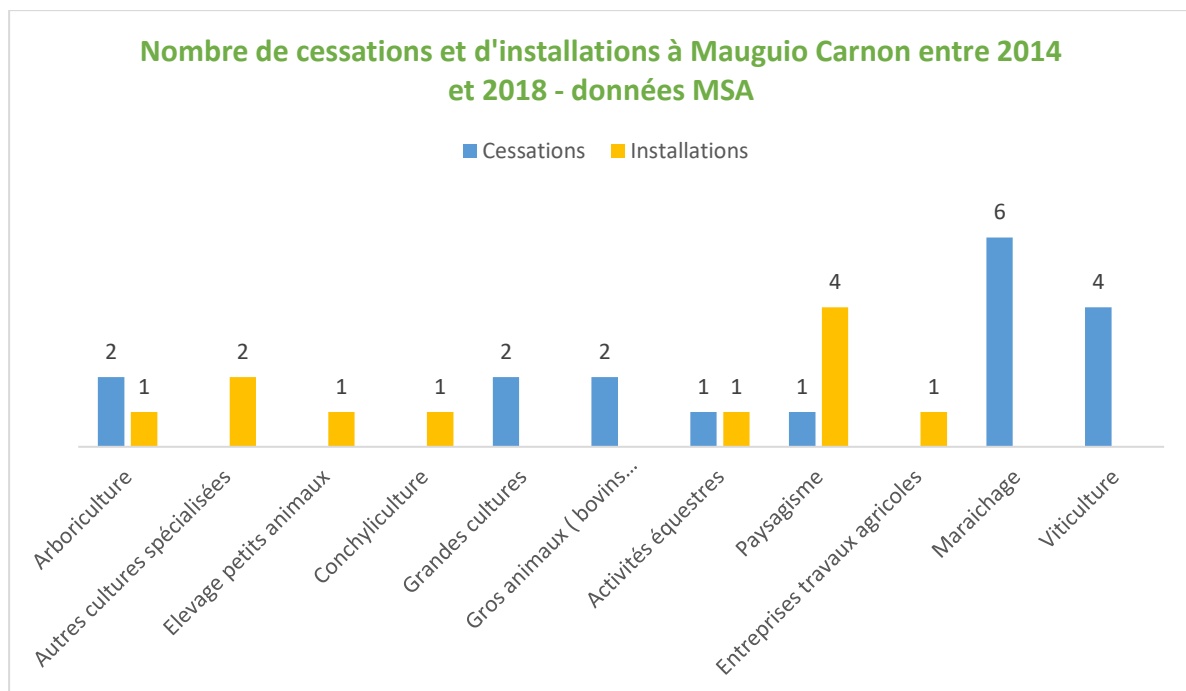
Ce phénomène a un fort impact sur l'emploi agricole, puisqu'il pousse à une **externalisation des travaux agricoles** (par exemple via la CUMA de Mauguio vue précédemment) et freine les dynamiques d'installation et de transmission.

Des dynamiques d'installation variables

Les dynamiques d'installation peuvent être observées grâce aux données de la MSA quand elles sont accessibles. Le diagnostic réalisé à l'échelle de POA présente des données entre 2014 et 2018, ici reprises et précisées sur Mauguio-Carnon :

- **le taux de renouvellement sur le territoire de POA était d'environ 58%** (comparaison entre le nombre de cessations d'activité et d'installations entre les années 2014 et 2018), ce qui signifie qu'un peu plus d'un agriculteur sur 2 est remplacé. Avec 11 installations pour 18 cessations d'activité, le taux de renouvellement a été de 61% à Mauguio Carnon sur la même période. A titre de comparaison, le taux de renouvellement en 2015 pour l'Hérault était de 89% (et 65% à l'échelle de l'Occitanie), un taux qui apparaît cependant surestimé au regard des acteurs du PAI. De plus, celui-ci varie nettement selon les années, en lien avec sa forte dépendance à des conjonctures externes au territoire (orientations des aides PAC, dynamiques du Point Accueil Installation de l'Hérault, situation économique des filières...)

- Sur les 5 années observées, les installations agricoles sur POA représentaient 65% des installations recensées par le MSA, le reste étant occupé par des activités que l'on pourrait qualifier de « para-agricoles ». Le chiffre est de 45% sur Mauguio Carnon. Les installations « para-agricoles » sont principalement marquées par le secteur du paysagisme (24% des installations sur POA, 36% sur Mauguio Carnon), qui peut à la fois concerner les particuliers mais aussi les collectivités. Les entreprises de travaux agricoles (ETA) représentent quant à elles 7% des installations (9% sur Mauguio Carnon), ce qui n'est pas négligeable au regard de la prédominance de la CUMA de Mauguio pour ce type de travaux.
- Parmi les activités agricoles, c'est **l'élevage (23%) et la viticulture (19%)** qui attirent le plus les porteurs de projet à l'échelle du POA, dynamiques qui ne se retrouvent pas à l'échelle de Mauguio Carnon, sur la plage de temps disponible du moins. Un phénomène qui peut s'expliquer de par la forte typicité de ces productions, toutes les deux intégrées dans des dynamiques d'appellations territorialisées (IGP et AOC). Au regard de la prédominance des filières maraichage et arboriculture, tant en termes de surfaces que de nombre d'emplois, celles-ci sont particulièrement peu représentées en termes d'installations agricoles (2% chacune).



Des freins à l'installation

Les reprises agricoles sur le territoire semblent principalement réalisées par des membres de la famille, avec une bonne dynamique de reprise liée à un contexte économique favorable pour les exploitations agricoles. Les départs en retraite semblent également profiter à l'agrandissement des autres exploitations, voisines ou plus

éloignées (respect des critères de priorisation de la CDOA). Ces dynamiques peuvent entraîner une fragmentation des parcellaires.

Les projets d'installation, notamment pour des porteurs de projet non issus du monde agricole, rencontrent de fortes tensions foncières qui rendent leur réalisation d'autant plus compliquée :

- Disponibilité des terres agricoles, rares sur le territoire
- Terres nues parmi les plus chères du département (en 2020 : 11,57k€/ha à Mauguio contre 9,62k€/ha)
- Diversité et densité d'agriculteurs importantes avec quelques gros faiseurs pour chaque filière qui ont une forte emprise sur le foncier localement : forte concurrence sur le foncier

La SAFER Occitanie est une société d'intérêt public qui assure la transparence du marché foncier rural. Elle transmet les informations sur les mouvements fonciers aux collectivités et propose des indicateurs des dynamiques foncières. Elle informe également les personnes privées (agriculteurs, sociétés agricoles, investisseurs ou particuliers) du prix du foncier.

Selon la SAFER, concernant les terres et les prés non bâtis, le prix moyen a connu une baisse entre 2013 et 2015 (8,85k à 8,11k€/ha) avant de connaître une augmentation de moyenne +5,6% entre 2015 et 2022 (de 8,11k€/ha à 12,61k€/ha). Sur la dernière période entre 2021 et 2022, le prix moyen a augmenté de 9%.

Selon la SAFER, concernant les terres et les prés non bâtis, le prix moyen a connu une augmentation de moyenne +27% entre 2015 et 2022 (de 13k€/ha à 16,5k€/ha). Sur certaines périodes, le prix moyen a connu une stagnation, comme entre 2017 et 2018 (15k€/ha), entre 2019 et 2020 (16k€/ha) et sur la dernière période entre 2021 et 2022 (16,5k€/ha).

A noter que le recrutement des salariés permanents (filières légumières, arboricoles et viticoles) rencontre également des difficultés importantes :

- des métiers qui n'attirent plus (trop de contraintes)
- manque de qualifications sur certains postes très techniques (taille d'arbres, conduite d'engins agricoles...)
- manque de connaissance de ces métiers

Les filières agricoles du territoire et leurs dynamiques

Le maraichage

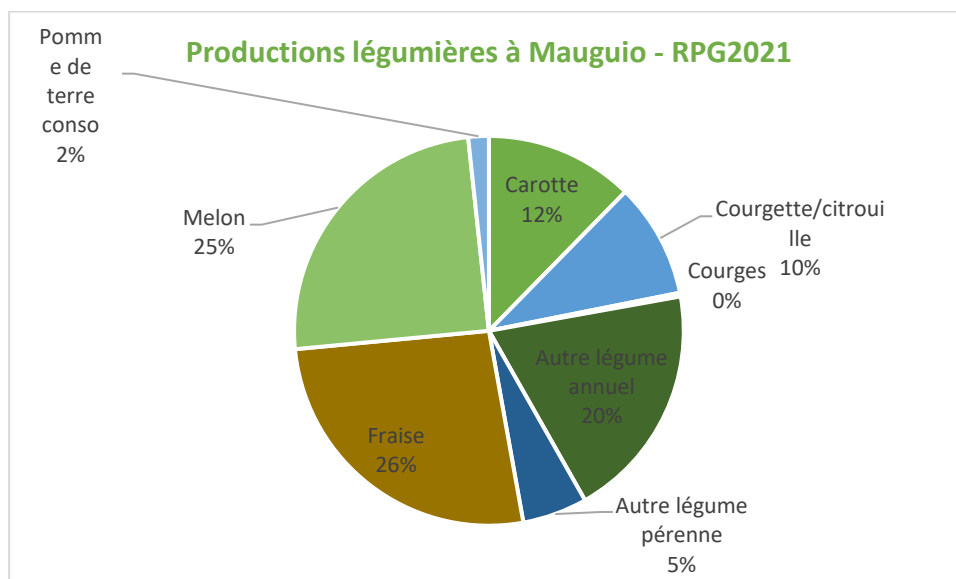
Production

Le maraichage semble être la première filière de Mauguio Carnon en termes de nombre d'exploitations agricoles dont c'est l'activité principale, avec 24 exploitations agricoles (31% du total). 32 exploitations agricoles sont recensées avec une activité de production de légumes, dont 15 via des serres.

Les données de surfaces sont fortement divergentes entre les déclarations PAC et les données du RGA2020 :

- 180 ha de légumes recensés d'après les déclarations PAC : cet ordre de grandeur est sans doute fortement sous-évalué compte tenu de l'absence d'aides PAC (en 2021) sur ces productions
- **600 ha au RGA2020** : cet ordre grandeur est probablement correct, bien que les données se réfèrent au siège des exploitations agricoles

Les productions principales sont le **melon**, la salade, les fraises, les asperges, les carottes, les courges et les pommes de terre (voir graphique ci-dessous, proportions à prendre avec prudence car données du RPG2021).



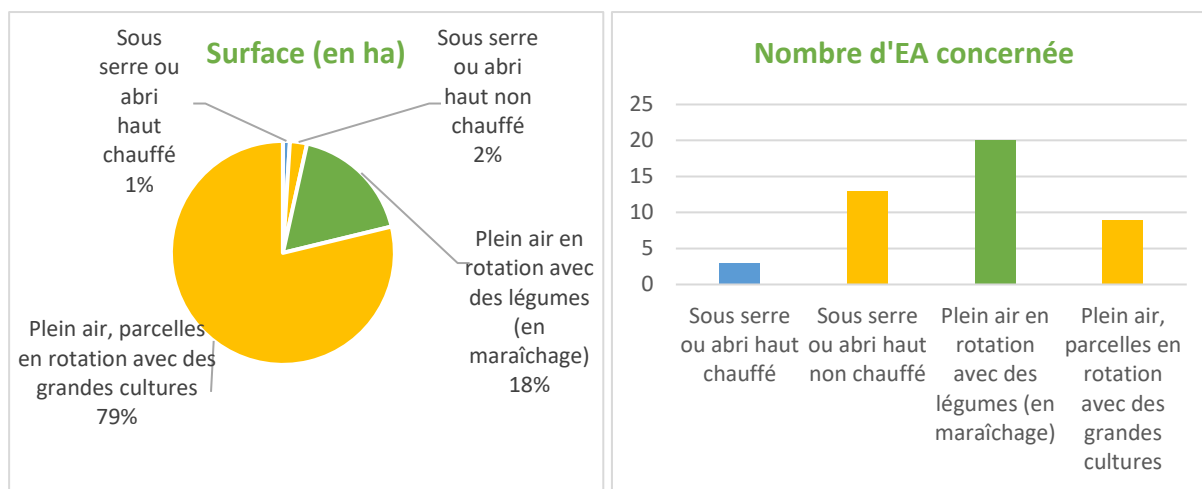
Il existe plusieurs techniques de production de légumes sur le territoire de Mauguio Carnon : productions sous serres ou plein champ, serres chauffées ou non, rotation des légumes avec des grandes cultures ou d'autres légumes.

Le mode de production très majoritaire sur le territoire, avec 80% des surfaces concernées, est la culture de légumes de plein champ en rotation avec des grandes cultures (notamment blé dur). C'est notamment caractéristique de la filière melon, très intégrée avec des rotations en grandes cultures (itinéraire technique classique : 1/3 des

surfaces en melon, 2/3 en grandes cultures). Le nombre d'exploitations concernées par ce mode de production n'est en revanche que de 28%, ce qui traduit leur grande taille (taille moyenne 52ha), nécessaire à la rotation entre les légumes et les grandes cultures.

Ainsi, trois typologies d'exploitations maraichères se distinguent :

- Des producteurs de légumes très spécialisés, avec une SAU importante : en melon (rotation sur 5 ans avec des grandes cultures, parcelles « nomades »), en asperges, salades ou carottes. Ces derniers dominent largement en termes de surfaces agricoles et sont implantés sur des marchés très organisés.
- Des producteurs de taille intermédiaire, spécialisés également, mais qui dépendent également d'autres circuits de commercialisation plus locaux : MIN de Montpellier et grossistes. Ils représentent certainement la catégorie la plus en difficulté aujourd'hui car c'est celle qui dégage le moins de valeur ajoutée (volumes insuffisants au regard des prix de vente)
- Du maraichage diversifié, avec des serres (essentiellement non chauffées) et sur des plus petites surfaces, qui s'oriente essentiellement vers les circuits courts et la vente directe



Source des données : RGA2020

A noter que ces cultures légumières dépendent du réseau d'irrigation importante géré par la société Bas Rhône Languedoc.

Filière – extrait du diagnostic Pays de l'Or, à préciser éventuellement à l'échelle de Mauguio Carnon suite atelier agricole

Plusieurs formes de commercialisation existent aujourd'hui pour la production légumière du territoire :

- Vente directe via plusieurs biais :

- ▶ Au moins 2 AMAP implantées sur le territoire :
 - Jardin des Vesses à Lansargues
 - Jardins de Bentenac à Mauguio Carnon
- ▶ Magasins de vente à la ferme et sur les sites de conditionnement pour les melonniers
- Via le MIN de Montpellier, qui propose un carreau de producteurs avec environ 1/3 des producteurs de fruits et légumes qui viennent du POA (8 producteurs/ une trentaine)
- Via des grossistes et groupements de producteurs :
 - ▶ **Force Sud** à Saint Thibéry (32M€ de CA en 2021) : groupements de 5 producteurs, dont 3 situés sur Lansargues et Mauguio Carnon. La société Force Sud gère toute la partie administrative, fixe des règles communes pour le calibrage des produits, en visant au maximum une standardisation des productions et s'occupe de toute la partie vente et logistique associée (transport géré de manière centralisée). Les producteurs ont chacun leur station de conditionnement, desquelles sont expédiées directement les productions. Le melon représente la production majoritaire avec près de 800 ha dont 1/3 sur le territoire du POA (environ 4000 tonnes). Le reste de la production s'oriente vers les fraises (300 tonnes), les pastèques (400 tonnes) et la salade (une dizaine d'ha). La différenciation s'est développée depuis quelques années pour répondre à la demande : 21% des volumes de melons en AB, 18% en Label Rouge, 1,5% en zéro résidus...
 - ▶ **GAEC la Rosée**, qui est une structure indépendante gérée par deux frères, mais qui assure tous les maillons de la production à la distribution, en exploitant près de 1500 ha de terrains (600 ha de melons, 700 ha de céréales, un peu plus de 100 ha de carottes, 20aine ha de fraises) autour de Mauguio Carnon et bien au-delà de POA, et en employant près de 50 salariés permanents (et 600 saisonniers). Ils ont récemment installé une partie de leur production de melons AB sur zones de captage, avec une conversion de 40ha d'un coup.
 - ▶ Des grossistes spécialisés en bio :
 - **BioCash Distribution** : a récemment racheté l'enseigne Bio&Sens, qui comptait 5 magasins dans l'Hérault (dont un à Saint-Aunès). 34,7 M€ de CA en 2018 (+30% depuis 2017 avec le rachat de Bio&Sens)
 - **MK Bio** : 2,6M€ de CA en 2016.

- ▶ Des grossistes non spécialisés : Grand Fruit Distribution (Montpellier), TerreAzur Occitanie (groupe POMONA)...
- ▶ Les lots déclassés bénéficient généralement de filières de deuxième choix, soit via des grossistes, soit par des réseaux locaux.

Enjeux de la filière melon

Le melon est une culture qui demande désormais une bonne technicité, d'une part pour des raisons agronomiques (lutte contre les viroses) et d'autre part pour des raisons commerciales (nécessité d'étaler la production sur la campagne, obligeant une gestion fine des semis). Le défi, à l'avenir, sera de continuer à **maîtriser la conduite du melon** dans le cadre d'un renforcement législatif conduisant à des impasses en protection phytosanitaire.

De plus, la concurrence internationale est exacerbée par le changement climatique (période de maturité identique dans d'autres régions de production : cumul de l'offre au même moment, donc baisse des prix de vente). Un enjeu de démarcation peut donc émerger, pour valoriser le terroir de production spécifique au Pays de l'Or.

Le passage en AB n'est pas forcément simple, du fait de la rotation avec les grandes cultures (1 an de melon -4 ans de GC) qui impose une conversion également de ces productions.

La viticulture

Production

Les viticulteurs étaient les deuxièmes producteurs les plus nombreux sur Mauguio Carnon en 2020 d'après les données du RGA. Ils valorisaient 268ha d'après ces mêmes données (185ha déclarées à la PAC 2021). Les cépages dominants sont le Carignan noir, le Merlot noir et un peu de Syrah (rouge).

3 dénominations sont présentes sur le territoire de Mauguio Carnon :

- **IGP Pays d'Oc** (toutes les communes de POA sont concernées) : née en 1987, appellation qui mise sur les vins de cépages (58 autorisés), sur 120 000 ha, 20 000 vignerons regroupés en caves particulières ou en caves coopératives. Avec une production très diversifiée (54% rouge, 25% blanc et 21% rosé), les volumes atteignent 5,5 millions hL sur la campagne 2017/2018 → 1^{ère} IGP en France et à l'export
- **AOC Languedoc** : née en 1985, 289 500 hL en 2018, 40% de rouge/ 52% rosé/ 8% blanc. 2 communes concernées par l'appellation sur le POA : Mauguio Carnon et Saint-Aunès, avec en 2018, trois vignerons concernés, pour un peu de 700 hL revendiqués.
- **AOC la Méjanelle** : vin rouge, 510 hL en 2018, aire de production : Castelnaule-Lez, Mauguio Carnon, Montpellier, Saint-Aunès. C'est une dénomination de

l'AOC Languedoc qui correspond à un terroir composé de terrasses de galets roulés

Les surfaces en vignes sur le territoire ont nettement diminué depuis une vingtaine d'années (-45% à l'échelle POA) mais semblent se stabiliser : une évolution à mettre en lien avec le développement des surfaces maraichères et grandes cultures en parallèle et qui est fortement liée aux primes à l'arrachage (qui ont été mises en place face aux difficultés de la filière dans les années 2000)

Filière (échelle POA, à préciser pour les producteurs de Mauguio Carnon)

La filière viticole est majoritairement organisée en **caves coopératives**. Les viticulteurs coopérateurs se répartissent au sein de 2 caves :

- Les Vignerons du Bérange (60% des volumes de POA) : cave coopérative de Vendargues qui a récemment diversifié ses activités avec une branche AB (40-50ha en CAB aujourd'hui)
- Les Coteaux de Montpellier : situées à St-Genies-des-Mourgues, qui représentent environ 40% des volumes de POA
- Coopérative de Lansargues qui avait cherché à se démarquer en se spécialisant dans le jus de raisin il y a quelques années ; menacée de dissolution, la mairie a préempté les bâtiments et l'activité viticole (modernisation des installations) est relancée par la SARL 34 de Lansargues

Des caves particulières sont également présentes : une dizaine étaient recensées en 2011 et 15 en 2016 sur POA ; 7 viticulteurs récoltants en vente directe étaient cependant recensés en 2018. Cette forte baisse peut être expliquée par :

- La relocalisation de caves particulières
- Les difficultés économiques des caves particulières qui se sont donc tournées vers les caves coopératives pour faciliter les débouchés économiques
- Utilisation des primes d'arrachage pour se recentrer sur d'autres productions
- Des départs à la retraite

Enjeux

La production viticole du territoire repose sur de bons rendements et des caves coopératives structurantes. Aujourd'hui les volumes permettent d'assurer une bonne rentabilité économique à la filière, mais si ces derniers sont amenés à diminuer alors la valorisation risque d'être plus compliquée. En effet, la viticulture de POA est essentiellement écoulée sous label IGP, à des prix plus bas qu'en AOC Languedoc, ce qui nécessite de maintenir de bons volumes. La dynamique défavorable des caves particulières indique une montée en puissance des caves coopératives qui ont tendance à se concentrer, amenant la disparition de petites structures peu résilientes économiquement.

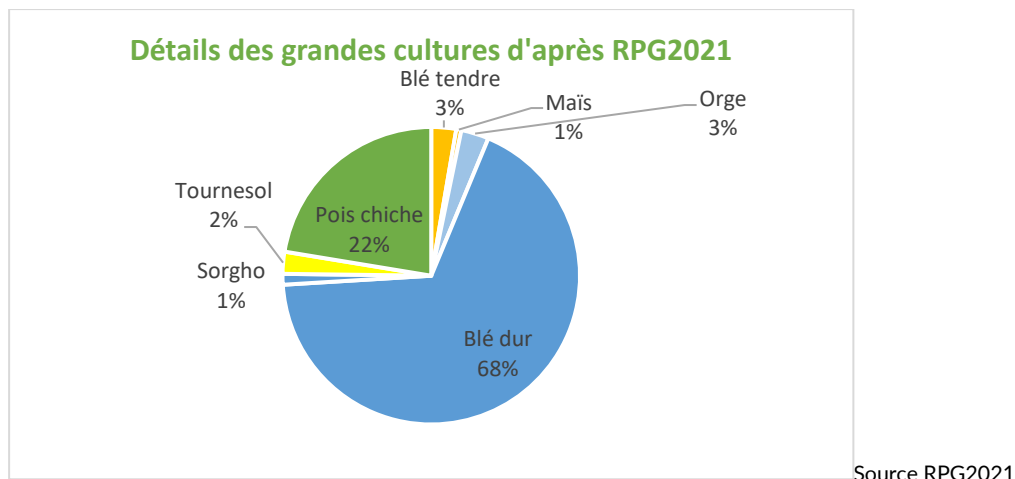
Les grandes cultures

Production

Les grandes cultures (céréales et oléoprotéagineux) occupent d'après les données du RGA 1244ha. Seulement 607 ha étaient déclarés au RPG2021, ce qui signifie soit que des parcelles ne sont pas déclarées à la PAC, soit que les exploitations agricoles ayant leur siège à Mauguio Carnon cultivent des grandes cultures en dehors du territoire communal (ce qui est le plus probable).

Les deux cultures principales sont dans tous les cas le blé dur et le pois chiche. La culture de blé dur est la culture traditionnelle qui vient en rotation avec les cultures de melon (assolements pluriannuels sur 5 ans pour éviter la pression sanitaire (fusariose)). Il est observé sur le territoire des rendements plus importants que sur le reste du département grâce au potentiel agronomique des sols : 45 qx/ha au lieu de 25-30.

La culture de pois chiche est plus récente, en lien a priori avec les exigences de la PAC qui imposent une diversification des productions. C'est cependant une culture bien adaptée aux conditions pédoclimatiques du territoire.



Ces cultures sont réalisées par plusieurs types de structures agricoles :

- Les producteurs de légumes, pour les besoins en rotation des melons notamment (une dizaine de producteurs a priori)
- Les exploitations spécialisées en grandes cultures, une quinzaine d'après les données du RGA2020
- La CUMA de Mauguio, qui effectue de la prestation de service pour les agriculteurs du territoire. Elle travaille entre 2 500 et 3 000 ha de surfaces sur un périmètre allant de Lunel à Villeneuve lès Maguelone. Elle assure notamment un « service complet » de mise en culture sur les parcelles de petits producteurs.

Filière

La filière grandes cultures se structure autour de **Sud Céréales** (CA de 84M€ en 2017 et 120 000 tonnes de blé dur), principal organisme de stockage sur le territoire. Celui-ci a récemment fusionné avec Arterris en 2017 (CA de 760M€ en 2017 dont 74% avec la filière blé dur, 502M€ de CA en 2021), un autre groupe qui affirme ainsi sa présence dans le Sud-Est et sécurise son activité de collecte de blé dur. Un silo est présent au nord-est de Mauguio Carnon, à Valergues.

Le blé dur produit est principalement destiné à l'export (maritime), avec une conjoncture économique actuelle bonne. Cependant, les cours à l'export sont toujours très dépendants de la conjoncture mondiale et sont donc susceptibles de fortes variations.

L'arboriculture (à partir du diagnostic Pays de l'Or, à préciser éventuellement à l'échelle de Mauguio Carnon suite atelier agricole)

Les surfaces sont cohérentes en termes de surfaces arboricoles entre les données du RGA2020 et celle du RPG2012 : 138 ha et 142 ha respectivement. 20 exploitations agricoles ont une activité fruitière mais c'est l'activité principale de seulement 2 exploitations agricoles en 2020, avec une forte chute de 83% entre 2010 et 2020 (12 exploitations agricoles en OTEX fruits en 2010).

Les productions sont essentiellement orientées vers la pomme sur le territoire du POA, développée suite aux gelées de 1956 et aux arrachages de vignes consécutifs, et qui a bénéficié du fort dynamisme des pieds noirs arrivés dans les années 1960 et dont beaucoup s'installèrent dans la plaine de Mauguio. Mais quelques producteurs de pêches et d'abricots complètent ce paysage des activités arboricoles sur le territoire du POA, à questionner sur celui de Mauguio Carnon.

Les **systèmes de production sont très intégrés** avec la présence de deux structures dynamiques qui gèrent la mise en marché et l'expédition pour quasiment l'ensemble des pommes issues du territoire du Pays de l'Or, et sont également adhérentes de la Fédération des Fruits et Légumes :

- ▶ **SICA Les Vergers de Mauguio** : créée en 1964, la SICA regroupe aujourd'hui 20 producteurs pour 18.000 tonnes de pommes et 395 ha de vergers (sur le POA : environ 8 producteurs pour 300 ha de vergers → la filière se structure autour des surfaces arboricoles du POA) Son chiffre d'affaires était de 15M€ en 2022 et son effectif est compris entre 50 et 99 salariés. Elle est membre fondateur de la démarche de production fruitière intégrée Sud Nature. Elle vise aujourd'hui environ à 80% le marché de l'export. Mais le local s'est aussi beaucoup développé sur la **SICA de Mauguio**, avec un point de vente local (350 tonnes/an de vente, soit 0,2% de la production) et qui essaye de développer le débouché en restauration collective.

- **SICA Cofruid'Oc** à Saint Just : sur 500 ha de vergers, spécialisée en pommes (90%) et les asperges, les poires, abricots et prunes viennent compléter la gamme (*sur le POA : environ 35 adhérents pour un volume de 12 000 tonnes*). Sa filiale Cofruid'Oc Méditerranée s'occupe de la partie commerciale (env. 100.000 tonnes de pommes commercialisées/an)

Ces coopératives reçoivent les produits bruts, assurent le calibrage, le conditionnement, et la commercialisation. Cette dernière ne s'oriente principalement à l'export, puis vers la GMS française et dans une bien moindre mesure en local. Face à la forte demande, elles mènent en parallèle le développement de surfaces en bio sur leurs secteurs (10% des volumes pour Cofruid'Oc et un projet porté par la SICA de Mauguio sur 10 ha).

L'Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation et l'Environnement (INRAE), localisé à Mauguio sur la RD189 est un établissement spécialisé dans le domaine de la recherche agronomique. Elle dispose d'une unité expérimentale DIASCOPE qui permet d'étudier et d'observer les plantes sur et de mêler plusieurs disciplines des sciences de la vie et de la terre, et des sciences sociales sur 70 hectares. Elle offre des plateformes expérimentales dédiées à l'arboriculture.

[Les filières d'élevage, autour de l'étang de l'or](#)

Les terres en bordure de l'étang constituent des espaces utilisés pour la pratique de l'élevage de chevaux et de taureaux de Camargue. Elles constituent des espaces adaptés pour les courses camarguaises et les fêtes taurines. Ces manades jouent un rôle dans l'entretien des prairies humides.

Le recensement agricole de Mauguio fait état aujourd'hui de 4 exploitations de bovins et de 13 élevages de chevaux. En 2000, ce nombre était de 6 pour les exploitations de bovins et de 18 pour les élevages de chevaux. En 1988, le recensement montrait 3 exploitations de bovins et 16 élevages de chevaux. On constate une diminution générale des exploitations liées à l'élevage dans les années 2000 après une augmentation générale dans les années 1990.

Les surfaces en herbe autour de l'étang de l'or sont valorisées par des élevages extensifs. Elles sont évaluées à 500ha en 2021 sur le territoire de Mauguio Carnon d'après les déclarations PAC. Elles regroupent des espaces majoritairement en herbe et d'autres avec une prédominance d'espèces ligneuses.

L'élevage traditionnel est la production de taureaux de tradition camarguaise sous le label AOP Taureau de Camargue (91 éleveurs et 257 000 tonnes de production en 2015, dont 10% situés sur le territoire de POA d'après le RGA 2010). Ce label avait été attribué en 1996 à l'association pour la promotion de la viande bovine de Camargue en tant que label AOC. Les élevages de bovins tirent leurs revenus de primes liées à la

pratique de l'élevage indépendamment de la spécificité manade, de la vente de la viande et de l'activité taurine.

Certaines exploitations d'élevage ont une double activité à côté, d'autres sont très spécialisés avec notamment 2-3 manades conséquentes sur le Pays de l'Or (env 70-80 ha)

Les revenus viennent principalement de la viande, même si le l'aspect festif des manades est beaucoup mis en avant (salle de réception sur les manades qui peut néanmoins rapporter un revenu). Les éleveurs sont généralement adhérents au GDS et au Syndicat des Eleveurs de Taureaux de Camargue mais restent indépendants sur la partie commerciale

Une partie des surfaces pâturées est également occupée par **les chevaux sur le territoire du POA**, une activité de loisirs assez développée sur le secteur. En 2010, 22 élevages étaient recensés, en 2019 le POA n'en recensait plus que 11.

L'exploitation de l'élevage équestre de Mauguio reste un atout de l'élevage territorial. La commune compte plusieurs exploitations de chevaux qui lui garantissent un rayonnement. Ces haras ont traversé plusieurs générations et sont devenus des lieux de spectacles et de formation autour du cheval. Certains haras ont participé à plusieurs compétitions de haut niveau.

[L'activité de pêche, en mer depuis Carnon ou sur l'étang de l'or](#)

L'histoire de Mauguio témoigne d'une activité traditionnelle de pêche sur l'étang de l'Or et dans la Méditerranée. Dans les années 1970, une soixantaine de pêcheurs travaillaient dans l'étang. Le nombre de pêcheurs professionnels a progressivement diminué depuis 1975. Dans les années 2020, la pêche fait vivre une dizaine de professionnels. Ceux-ci pêchent principalement l'anguille, la dorade ou les crevettes.

A Carnon, la pratique de la pêche est avant tout lucrative. La station demeure le lieu de l'Association Carnonnaise de Pêche Sportive. Elle pratique la pêche à la traine et la pêche à soutenir. Les espèces pêchées sont principalement le calamar, le thon et le congre. La station abrite également l'association Carnon Fishing Club qui a pour but d'initier à la pêche à ses membres. Elle travaille également en lien avec les scientifiques. L'entreprise Alpha Marine propose également des activités de loisir de pêche pendant la période printanière et le début de l'automne.

Pour autant, la station compte des pêcheurs professionnels qui longent les côtes du littoral, généralement entre Palavas et Le Grau du Roi. Ils effectuent leurs activités la nuit et reviennent au petit matin. Ils pêchent du poulpe, de la daurade, du sar, de la seiche. Ils vendent pendant la matinée leur récolte et conseillent la clientèle.

La Cabane du pêcheur est une poissonnerie-restaurant dans laquelle le client découvre et déguste des poissons locaux tout juste grillés.

La fonctionnalité de l'espace agricole (foncier et facilité d'exploitation)

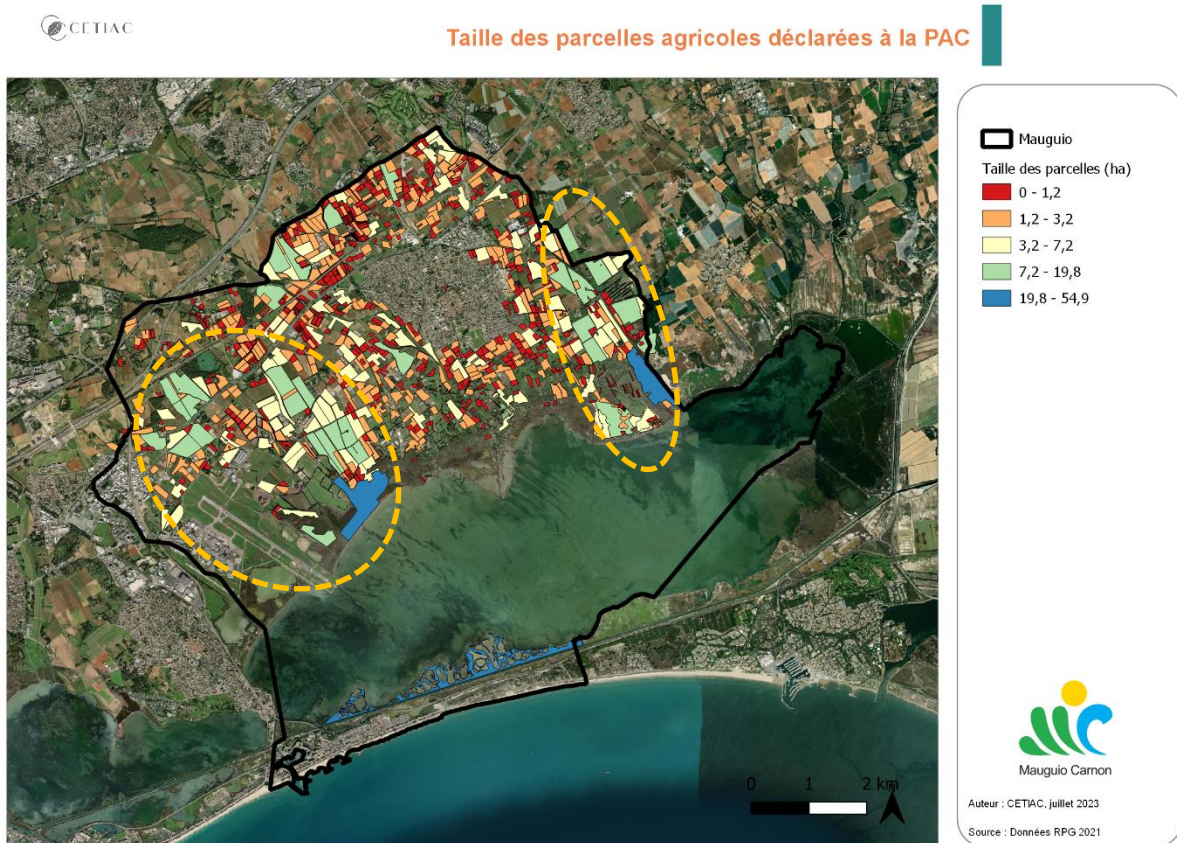
Structuration du parcellaire

Taille des parcelles

La taille moyenne des parcelles sur la commune de Mauguio Carnon est de 1,46 ha mais la taille médiane n'est que de 0,7 ha, ce qui signifie que la moitié des parcelles mesure moins de 0,7 ha et que des parcelles de grande taille tirent la moyenne vers le haut.

On observe en effet sur la carte suivante quelques parcelles « faussement » grandes, qui sont des surfaces pastorales en bordure de l'étang.

2 secteurs sont également identifiables avec des parcelles de plus grandes tailles, supérieure à 7ha. Ces parcelles sont globalement valorisées en grandes cultures ou en arboriculture pour certaines.



Groupement des parcellaires

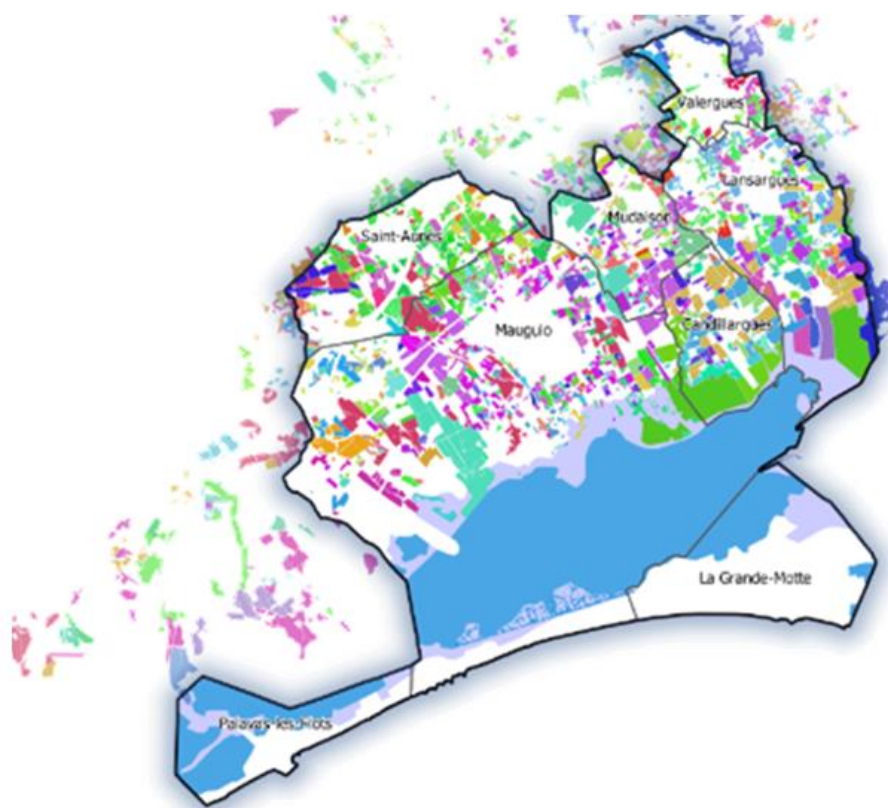
D'après le diagnostic réalisé sur le territoire de POA en 2020, la carte des parcellaires montre des parcellaires plutôt groupés sur le territoire de Mauguio-Carnon, notamment dans les secteurs vus précédemment où les parcelles sont de plus grande taille.

Était observée une **forte représentativité des « petites » exploitations agricoles** : 76% des exploitations agricoles développent entre 0 et 30 ha (cette dernière étant une taille déjà significative pour des exploitations maraîchères ou viticoles) contre 31% à l'échelle nationale en 2016 ; tandis que les grosses exploitations (+ de 100 ha) représentent seulement 7% des exploitations du POA.

A noter que ces observations sont biaisées par le fait que toutes les parcelles ne soient pas déclarées à la PAC et que ce sont probablement les plus grandes exploitations agricoles qui déclarent davantage leurs parcelles.



Parcelle par exploitation sur le territoire du POA



Une couleur par exploitation agricole



Auteur : CERESCO, février 2020
 Source : RPGeo37

Pression foncière et accès au foncier

La situation géographique de Mauguio Carnon implique plusieurs contraintes assez spécifiques : **la loi Littoral** qui limite fortement les possibilités de construction (et pénalise le recrutement de main d'œuvre avec le manque d'hébergements saisonniers) et **le risque inondation** qui risque à terme de pénaliser fortement l'activité, avec la mise en place de zonages d'expansions des crues...

La loi littoral a permis au SCoT du Pays de l'Or d'identifier les espaces littoraux et lagunaires les plus sensibles et de les concrétiser comme étant des espaces remarquables. Sur la commune de Mauguio-Carnon, ces espaces concernent les secteurs non urbanisés de la bande littorale de Carnon, entre la mer et l'étang de l'Or, de la limite de la station à l'ouest à la limite communale avec La Grande-Motte à l'est. Elle regroupe les secteurs du Grand Travers, du Petit Travers et de Travers.



Application spatiale de la loi littoral sur le SCoT. Source : SCoT Pays de l'Or

Ces secteurs ont été identifiés comme étant des zones humides et un réservoir de biodiversité par le schéma régional de cohérence écologique du Languedoc-Roussillon. La modification n°7 du PLU reprend la décision du tribunal administratif, qui a reclassé le terrain en zone NL le 13 juillet 2022. Il avait considéré que les paysages parvenaient à garder leur état naturel malgré la fréquentation des plages pendant l'été. De plus, il avait justifié sa décision par la formation d'une unité paysagère cohérente des secteurs du Lido, du petit Travers et du Grand Travers.

Avant d'être reclassés en zone NL, le secteur intégrait une zone Zm. Le reclassement interdit les constructions nécessaires aux activités commerciales liées à la fréquentation des plages, jusque-là autorisées en zone Nm. L'article L.121-24 du code de l'urbanisme dispose que les seules constructions autorisées sont « Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site »

Ainsi, dans ces espaces, l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles reste limitée, nécessaire à l'exercice d'activités économiques et ne porte pas atteinte au caractère remarquable.

La modification n°7 du PLU a également permis d'inclure les Mas de la Trinité et de la Clausade ont reçu le titre de « mas remarquable ».

De par l'attractivité du territoire (proximité de Montpellier notamment), la **concurrence foncière** est importante avec des usages non agricoles et notamment touristiques.

La **pression foncière est ainsi très importante** du fait de :

- la localisation du Mauguio Carnon (POA dans son ensemble était une zone périurbaine et considérée comme « le jardin de Montpellier »),
- la pression exercée par les grands projets d'infrastructure (travaux LGV, A709 qui ont consommé du foncier),
- la surenchère agricole (avec de grands faiseurs très présents),
- la nouvelle pression liée à la recherche de terres de compensation environnementale (associée à la dynamique urbaine).

Le prix médian des prés et terres a fortement évolué ces dernières années (+40% entre 2012 et 2017), dépassant les 2€/m² sur la commune de Mauguio Carnon.

Cette forte pression foncière a pour conséquences principales une difficulté très forte d'accès au foncier, que ce soit pour des porteurs de projet, mais également pour des exploitations en place souhaitant s'agrandir ou installer un nouvel agriculteur. Et des difficultés probables (à affiner) engendrées sur **la fonctionnalité de l'agriculture** (morcellement parcellaire, circulation...) qui peuvent poser question pour la pérennité des activités agricoles de Mauguio Carnon.

[Difficultés de circulation et lien avec les habitants](#)

Les grands projets d'infrastructure sur l'A709 et les travaux de la LGV impactent la circulation.

[La politique agro-alimentaire de l'intercommunalité du Pays de l'Or](#)

Le POA a initié avec ses partenaires une démarche de Projet Alimentaire Territorial (PAT). Il s'agit de fédérer tous les acteurs du territoire en lien avec l'alimentation pour qu'ils puissent partager les connaissances et les partenariats. Le PAT a été labellisé en 2021. Le plan s'articule sur 4 thématiques principales : la lutte contre la précarité alimentaire, la sensibilisation et l'éducation à une alimentation saine et durable, les circuits courts et de proximité, la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Le Projet Alimentaire Territorial permet de répondre à l'enjeu de faire bénéficier au plus grand nombre des avantages d'une agriculture saine et durable.

Pour chaque thématique, l'intercommunalité prévoit une multitude de projet. Ainsi, concernant la lutte contre le gaspillage alimentaire, le Pays de l'Or est intervenu dans dix écoles maternelles et élémentaires pour sensibiliser les enfants et a lancé un projet de rapprocher les agriculteurs, les restaurateurs scolaires, les cuisiniers et les consommateurs. Dans le cadre de la lutte contre la précarité alimentaire, le Pays de l'Or a mis en place des circuits de dons depuis la cuisine centrale de Mauguio et des ateliers « alimentation petit budget » a destination de publics senior et de publics en situation de précarité.

Le PAT implique la participation de 5 maitres d'ouvrage : l'agglomération du Paysde l'Or, le Civam Bio 34, la Chambre d'agriculture 34, la CCI 34, la FRCIVAM.

Le PAT prévoit de favoriser les échanges, d'amplifier les actions déjà existantes et créer des projets nouveaux sur le territoire (événements intégrés à la programmation des « Quatre saisons de l'alimentation durable », participation au Festival AlimenTerre, ateliers cuisines...). Des rencontres ont été réalisées avec d'autres territoires pour favoriser le partage des connaissances et des expériences.

En lien avec le PAT, l'intercommunalité a lancé le projet Regard'Or, qui sensibilise les enfants au gaspillage alimentaire et à l'alimentation équilibrée. Ce projet a lancé une diversité d'activités ludiques à destination des enfants : jardinage, composteurs, interventions par des professionnels du monde agricoles...

Synthèse AFOM

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Un très bon potentiel agronomique des sols et un réseau d'irrigation dense • Un foncier restructuré par des échanges • Des filières nombreuses et diversifiées (arboriculture, maraichage, grandes cultures, viticulture, élevage de taureaux), bien organisées et à forte valeur ajoutée • Des modèles d'exploitation tournés en partie vers la diversification d'ateliers : env. 1/5 des EA possèdent deux ateliers ou plus • Des opérateurs économiques bien implantés localement et avec un rayonnement national voire international • Une dynamique récente de reprise familiale • Une bonne adaptabilité des exploitations agricoles avec une forte technicité et spécialisation • Territoire littoral mais très agricole au regard des zones alentours (58% des surfaces) 	<ul style="list-style-type: none"> • Des difficultés à recruter de l'emploi salarié permanent • Des difficultés à loger la main d'œuvre saisonnière et une forte dépendance à cette main d'œuvre pour les exploitations spécialisées • Une pression foncière très importante avec des phénomènes de spéculation et de concurrence foncière très importants (même entre acteurs agricoles) • Une forte dépendance des filières du territoire à des produits dominants : melon pour les légumes, pommes pour l'arboriculture, blé dur pour les céréales... → forte spécialisation • Présence de gros faiseurs qui influencent fortement les orientations agricoles, et mobilisent une grande partie du foncier
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> • Un bassin de consommation important à proximité immédiate : la métropole de Montpellier • Le développement des labels de valorisation : HVE, Charte Sud Nature... • Le développement du bio • La diversification des débouchés avec le développement de nouvelles filières de niche • Les recherches de l'INRA et de SupAgro Montpellier : adaptation au changement climatique, nouvelles variétés... 	<ul style="list-style-type: none"> • Patrimonialisation du foncier et sous valorisation du potentiel • Le changement climatique qui risque d'impacter toutes les filières : sécheresse, baisse (voire perte) de rendement • Des conflits d'usage sur la ressource en eau • Des exploitations qui ont tendance à fortement s'agrandir et capitaliser : difficilement transmissibles hors contexte familial • Externalisation des centres de décision du fait de la pression foncière

<ul style="list-style-type: none"> • Des projets portés sur la réduction de déchets : compostage à la ferme, projet Regard'Or 	<ul style="list-style-type: none"> • Perte de la biodiversité locale du fait de pratiques agricoles défavorables (monoculture, utilisation d'intrants, suppression des aménagements inter-parcellaires...)
--	---

Le tourisme

La commune compte environ 23 000 lits d'hébergement tous confondus. Ils concernent 14% de l'ensemble des lits touristiques du Pays de l'Or.

Les lits marchands représentent 12% de l'ensemble des lits de la commune (contre 74% de lits des résidences secondaires). Parmi les lits marchands, plus de 1000 sont localisés dans le camping capfun Milles Pépites et représentent 44% d'entre eux. 30% des lits marchands sont concentrés dans les 12 hôtels, soit plus de 800 lits. Plus de 400 lits sont situés dans les résidences de tourisme (15% des lits marchands) et plus de 200 lits sont aménagés dans des résidences meublés (soit 8%). Ainsi, malgré la prépondérance de résidences secondaire, la commune parvient à offrir une grande diversité de logements touristiques.

Cependant, la commune de Mauguio dispose d'une offre de logements touristiques globalement inférieurs à celles des communes périphériques ou de la côte de l'Hérault telles que La Grande-Motte, Palavas-les-Flots, Sète, Agde.

La plus grosse part des activités touristiques de la commune de Mauguio-Carnon se concentrent sur la station balnéaire de Carnon. Si la station est peuplée de 4000 habitants à l'année, sa population double globalement à partir du mois d'avril (environ 4000 touristes) et quadruple sur la période estivale (entre 10 000 et 12 000 touristes entre juin et septembre).

Sur la station touristique de Carnon, les plages s'étendent sur une bande littorale de plus de 6 km. Elles sont divisées en 6 espaces, d'est en ouest : la plage des Dunes, la plage du Petit Travers, la plage de Carnon Est, la plage de la Rocade d'Avranche, la plage de Carnon-centre et la plage des Roquilles. Les plages des Dunes, de la Rocade d'Avranche et de Carnon-centre sont labellisées Pavillon Bleu.



La station possède une diversité d'équipements permettant les activités nautiques. Elle dispose d'un port de plaisance composé de 820 anneaux et 240 emplacements en port à sec. La station dispose également du premier Boat Club de France, du Yacht Club qui propose des activités sur l'étang, d'une école de kite surf, de deux clubs de plongée sous-marine. La filière des sports de glisse reste cependant peu structurée à Carnon même si la situation est favorable à ce genre de pratique et qu'une clientèle pourrait se développer.

La station possède des équipements permettant les activités familiales ou de loisirs. Elle dispose d'un parc d'attractions Luna Park ouvert en août. La Canal du Rhône à Sète, qui traverse la station d'est en ouest sur la partie nord, et permet l'activité de tourisme fluvial et la pratique de l'aviron. Le canal pourrait permettre la pratique d'autres activités comme le paddle ou le canoé. Enfin, la Via-Rhône, qui relie le Lac Léman à Sète par des voies cyclables, traverse la station de Carnon sur le tronçon final de l'itinéraire.



A Mauguio centre, le tourisme est axé sur le développement culturel et le respect de la nature. La manade Paulin est un site de réception pour les événements de spectacle taurin. Des balades naturalistes sont organisées pour découvrir la faune et la flore de l'étang de l'Or. Le patrimoine de Mauguio est également mis en valeur par la commune, comme le classement du réservoir belvédère et le château des Comtes-Evêques, ou l'ouverture au public de l'ancien château des Comtes de Melgueil.



Sur l'ensemble du territoire, les activités d'animations sont renforcées l'été. Le centre historique de Mauguio fait également l'objet de visites guidées l'été. En juin se déroule le festival Romeria del Encuentro qui est dédié à la culture ibérique. En août se produit la fête votive qui propose des animations autour de la culture taurine. A Carnon, la fête de la mer offre en juillet un défilé de bateaux et des animations culturelles. La station propose des ateliers jeunesse sur la plage, un cinéma en plein air chaque semaine, la pratique du segway. L'office de tourisme organise des pots hebdomadaires.



La clientèle touristique de Mauguio-Carnon est majoritairement française, à plus de 90%. La clientèle étrangère est majoritairement constituée d'allemands, de britanniques, de belges et de néerlandais. Les clients sont principalement des personnes âgées entre 35 et 50 ans, venant en famille et séjournant une semaine pendant la saison estivale.

Les pratiques touristiques montrent une rupture entre Mauguio centre et la station de Carnon : au-delà de l'absence de connexion entre les deux pôles, Mauguio centre et Carnon offrent des pratiques touristiques totalement différentes et sans aucun lien entre elles. Le tourisme de Mauguio-centre est centré sur le patrimoine historique et naturel du site, celui de Carnon sur le tourisme de mer.

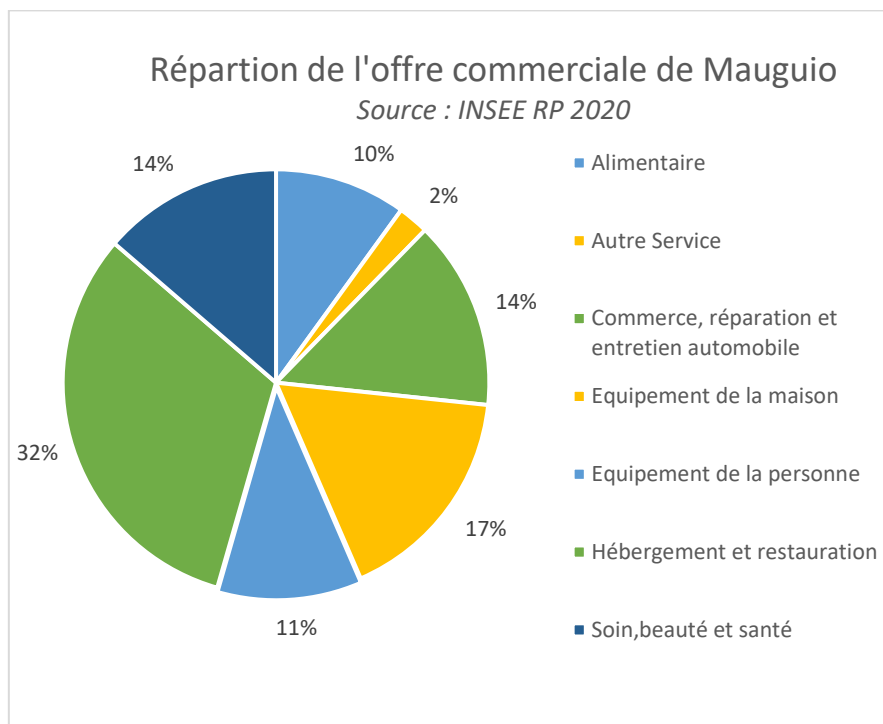
La station de Carnon rencontre des difficultés d'attractivité touristique par rapport aux stations voisines comme La Grande Motte ou Palavas. Pour certains commerçants, cette faiblesse serait dû à son manque d'image. De plus, contrairement aux stations voisines, la station de Carnon ne présente pas certains équipements caractéristiques des stations balnéaires comme le casino, les équipements de thalassothérapie.

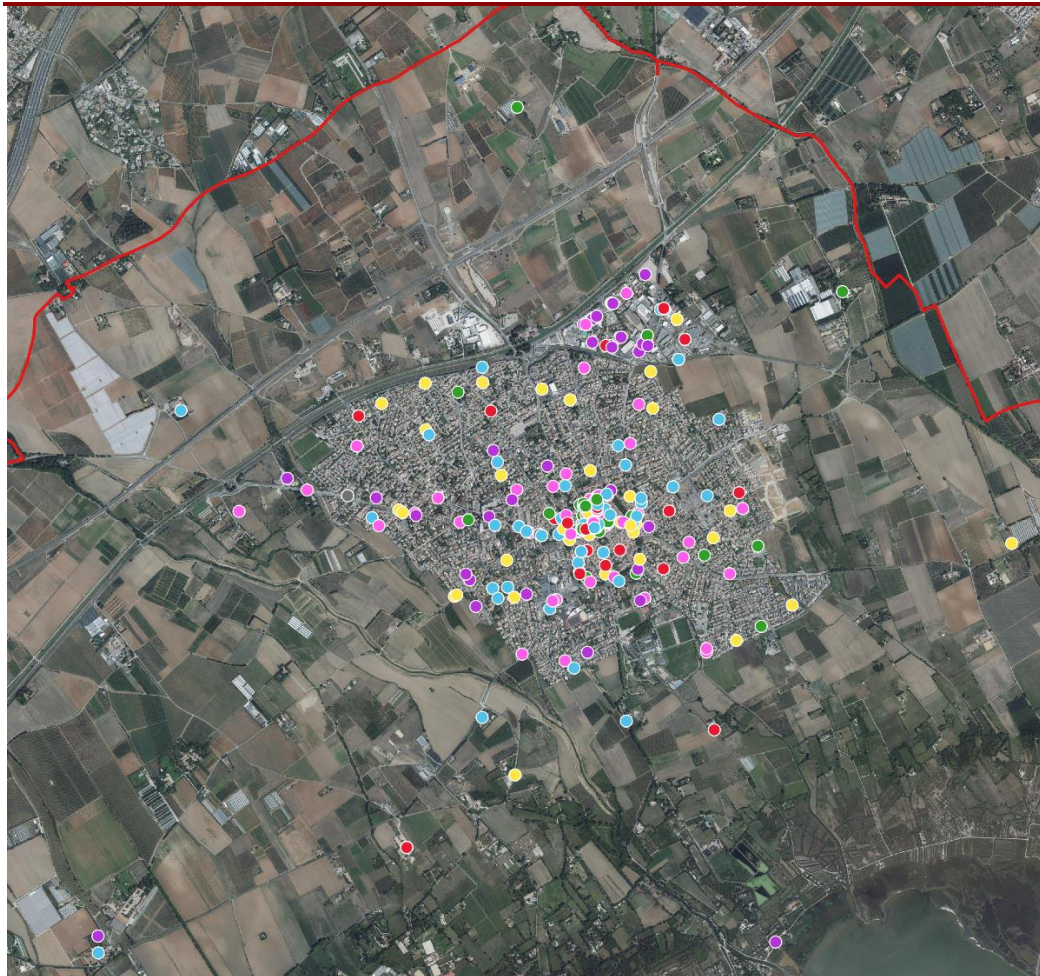
La station souffre également du manque d'hébergements marchands.

Une offre commerciale tournée autour de 3 pôles principaux

La commune de Mauguio dispose d'une grande diversité de commerces et services. Ils sont essentiellement concentrés au sein de 3 pôles que sont, le centre-ville et la zone de la Louvade, la zone économique de Fréjorgues et la station balnéaire de Carnon.

Une partie importante de l'offre commerciale de la commune tournée vers l'hébergement et la restauration (32%). Ils sont notamment concentrés dans le centre-ville de la commune et dans le secteur de Carnon, notamment du fait du caractère touristique du secteur.





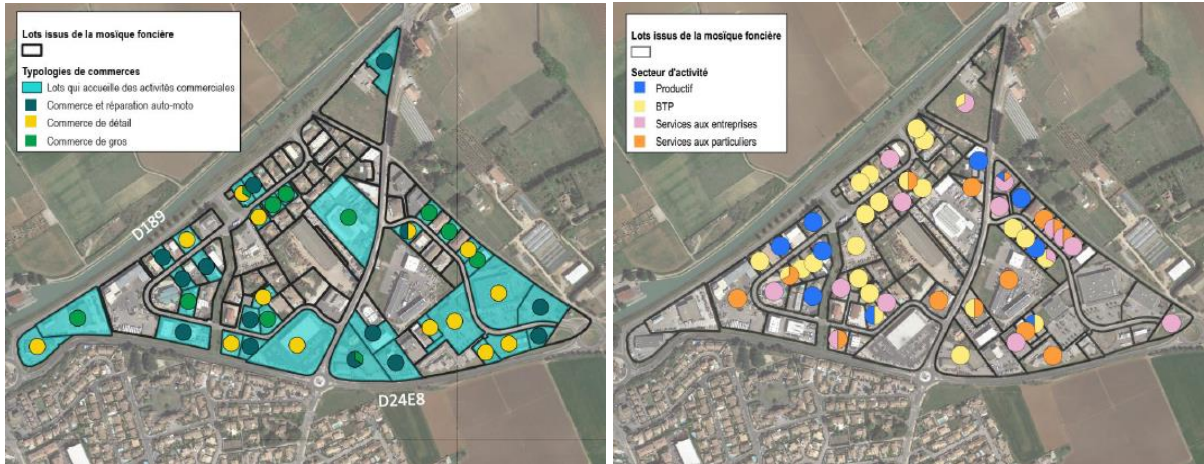
Le tissu commercial dans le centre de Mauguio illustre l'importance de son identité. Il apporte une vie et une économie locale au territoire.

Le centre ancien historique concentrent une diversité de commerces et de service de proximité, principalement, des commerces d'alimentation, des lieux d'hébergements et de restauration, et des commerces et service de soin et de santé (coiffeur, pharmacie...).

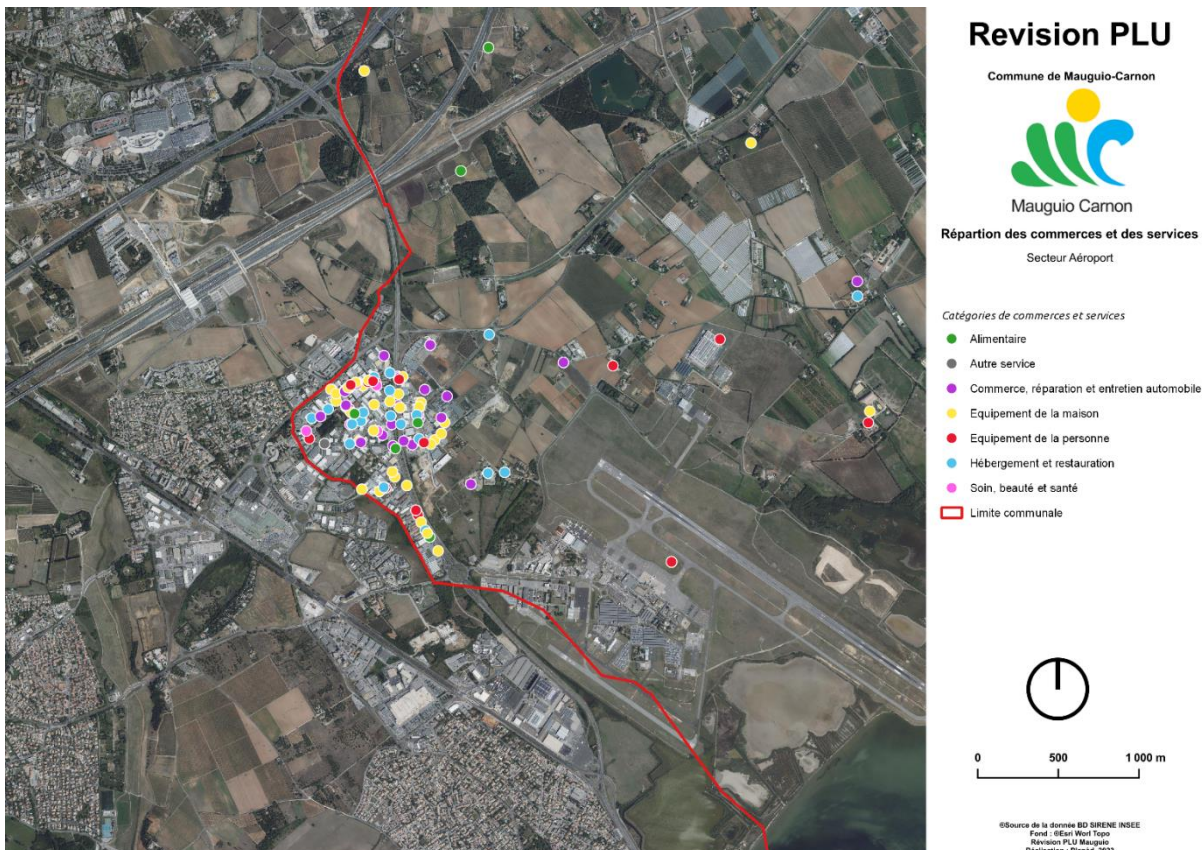
Le centre périphérique pavillonnaire voit une répartition plus diffuse des commerces et des services sur l'ensemble de l'espace. Les commerces alimentaires de proximité sont moins nombreux, l'espace comporte des bars et des restaurants. Toutefois, l'offre est davantage diverse : on trouve plusieurs services de soin et de santé (médecins, infirmiers, coiffeurs, esthéticiens...), des services à la personne (service de taxi, assistance maternelle, coaching professionnel...), des services à la maison (plomberie, élagage...). Une grande surface Intermarché est présente dans le sud du centre périphérique, le long de la RD172, entre l'entrée de ville et le centre bourg.

Enfin, au nord du centre-ville se trouve la zone d'activité de La Louvade. Elle concentre principalement des entrepôts affectés au commerce et à l'entretien automobile. La zone

dispose également de plusieurs entrepôts industriels divers (BTP, métallerie, vente de matériel agricole, service de déménagement...). La zone contient enfin deux grandes surfaces (Netto et Lidl). Elle développe de plus en plus d'entreprises artisanales, de services aux particuliers.



Localisation des activités commerciales (à gauche) et non commerciales (à droite). Sources : relevé TEMAH



La zone de Fréjorgues, située à l'extrême ouest du territoire communal, revêt une importante métropolitaine par sa localisation sur la limite communale de Mauguio avec la métropole de Montpellier et par sa proximité directe avec l'aéroport Montpellier Méditerranée.

La zone de l'aéroport concentre un grand nombre des commerces et d'équipements de la maison (menuiserie, électricité, vente de matériaux de construction, vente d'électroménager...). La zone dispose de plusieurs hôtels et lieux d'hébergements en lien direct avec les activités de l'aéroport.

L'aéroport a été créé en 1938 par l'armée de l'Air. Les premiers vols commerciaux ont permis de relier Montpellier à Paris et à Alger en 1946. Au XXI siècle, l'aéroport est l'un des trois plus grands aéroports méditerranéens, avec l'aéroport Marseille Provence et Nice Côte-d'Azur. L'aéroport est situé à une dizaine de kilomètres de Montpellier. Il bénéficie d'un accès facile grâce à un réseau routier structuré : l'autoroute A9 passe à proximité et l'aéroport est directement relié à la RD66 par une organisation en 2x2 voies. En 2024, l'aéroport dessert plus de 40 aéroports répartis entre l'Europe continentale, les îles de la mer Méditerranée et les pays du Maghreb.

La zone commerciale de Fréjorgues a commencé à se construire à partir des années 1970. Les plus gros aménagements ont été réalisés dans les années 1980-1990. Dès cette époque elle disposait de la même morphologie urbaine que dans les années 2020. La zone a connu quelques extensions durant les années 2000 et 2010. La zone est séparée en deux secteurs par la RD66, Fréjorgues est et Fréjorgues ouest.

La concession aéroportuaire dispose également de plusieurs commerces en lien avec les activités de l'aéroport.



Revision PLU

Commune de Mauguio-Carnon



Mauguio Carnon

Répartition des commerces et des services

Secteur Carnon

Catégories de commerces et services

- Alimentaire
- Autre service
- Commerce, réparation et entretien automobile
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Hébergement et restauration
- Soins, beauté et santé
- ▭ Limite communale



0 100 200 m

©Source de la donnée BD SIRENE INSEE
Fond : ©Eri Worl Topo
Révision PLU Mauguio
Réalisation : Plan@d, 2023

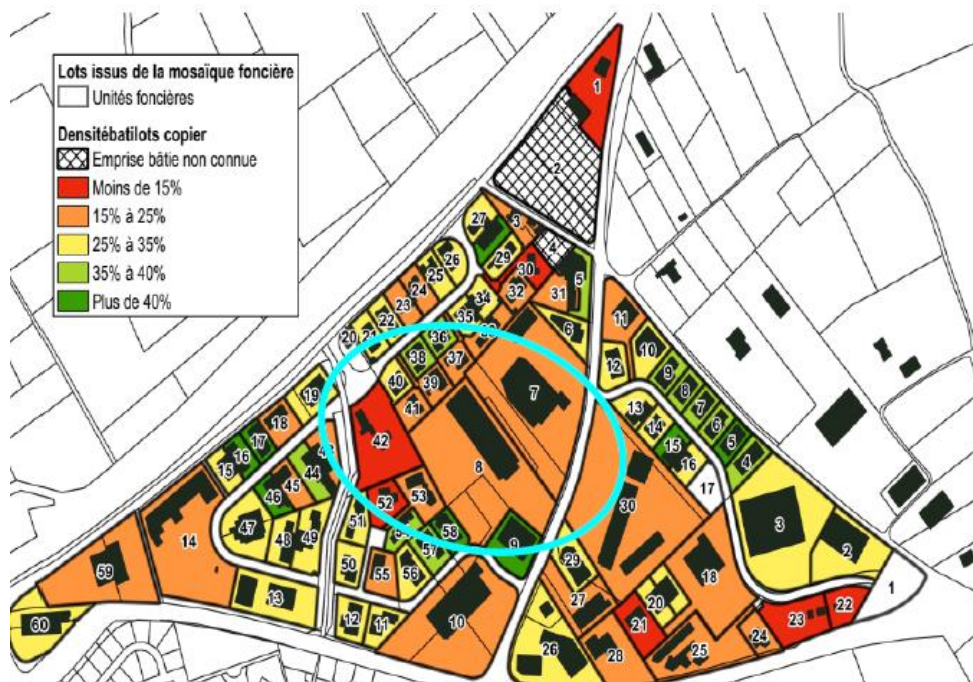
Le secteur de Carnon a une large vocation touristique. L'offre d'hébergement et de restauration est ainsi largement présente. Les commerces alimentaires sont aussi présents. En grande majorité, l'offre commerciale et de service de Carnon a une vocation touristique.

Le foncier d'activité

Située au cœur du Pays de l'Or, 4ème bassin d'emplois de l'Hérault, Mauguio-Carnon fait partie des villes les plus dynamiques du point de vue de ses commerces et zones artisanales.

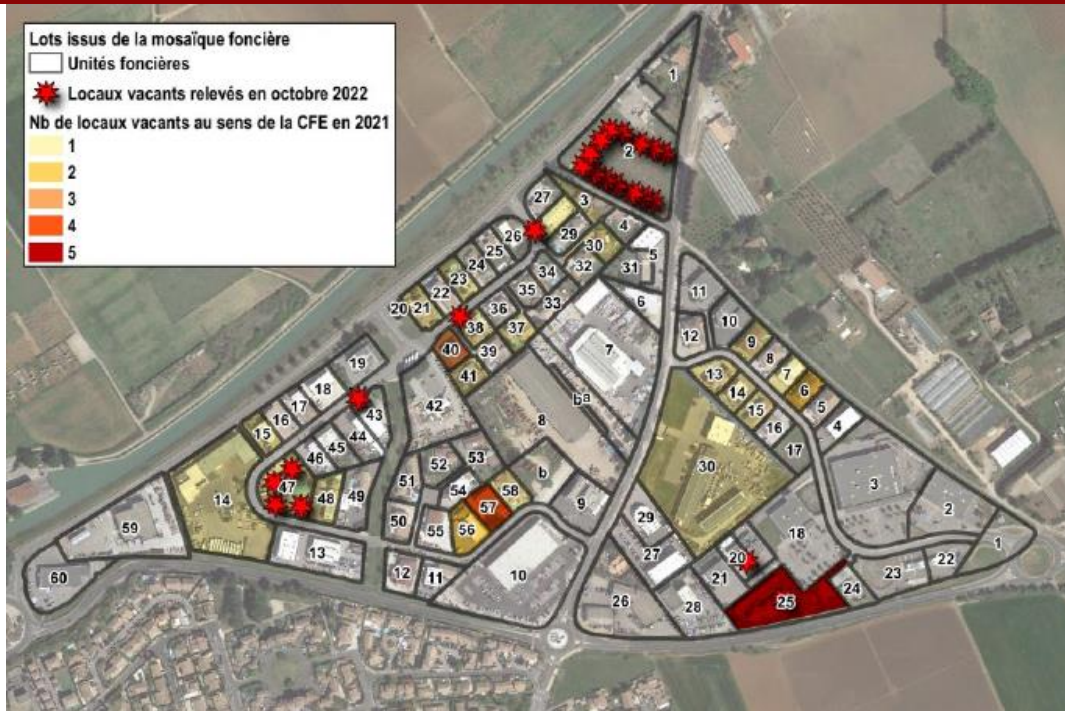
La zone d'activités de la Louvade possède une superficie de 25 hectares. Elle dispose de 180 locaux d'activités répartis sur 90 lots. 50% d'entre eux n'accueille qu'une seule activité (dont 12 lots avec un ou plusieurs logements). 31% des lots accueillent plusieurs activités. 1/3 des lots accueillent du logement. Presque toutes les parcelles disposent d'au moins une construction.

La densité d'occupation de la zone est en moyenne de 23%. Sur aucun des 90 lots bâtis par des locaux d'activités, l'emprise bâtie ne dépasse les 50%.



Densité d'occupation. Source : Cadastre. Réalisation : TEMAH nov. 2022

En 2022, 23 locaux relevés étaient inoccupés, ce qui correspond à 12,7% de l'ensemble des locaux. La vacance nette est de 5%. Ce taux est inférieur à la normale. Cependant : il semblerait que les locaux vacants se concentrent au sein d'une même parcelle ou d'un même secteur.



Taux de vacance dans la zone de la Louvade. Source : TEMAH

Une extension de la zone au sud-est, « Pointe de Mudaison » est programmée. Aujourd'hui, cet espace prévu pour l'extension est situé en zone AU. Il est prévu que cet espace accueille plusieurs équipements publics.

La zone de fret aéroportuaire installée sur une superficie de 28 hectares au nord de l'aéroport, accueille quant à elle une dizaine d'entreprises et environ 500 emplois. Les constructions sont destinées aux activités aéronautiques. La zone accueille en effet d'importantes plateformes logistiques. Il est prévu un aménagement de la zone sur la période 2024-2027, par le développement de 30 nouveaux hectares de surface foncière et l'aménagement de 100.000m² de surface de plancher nouvellement créée. La livraison des bâtiments est prévue pour 2024-2027. Le projet prévoit de créer plus de 1000 nouveaux emplois.

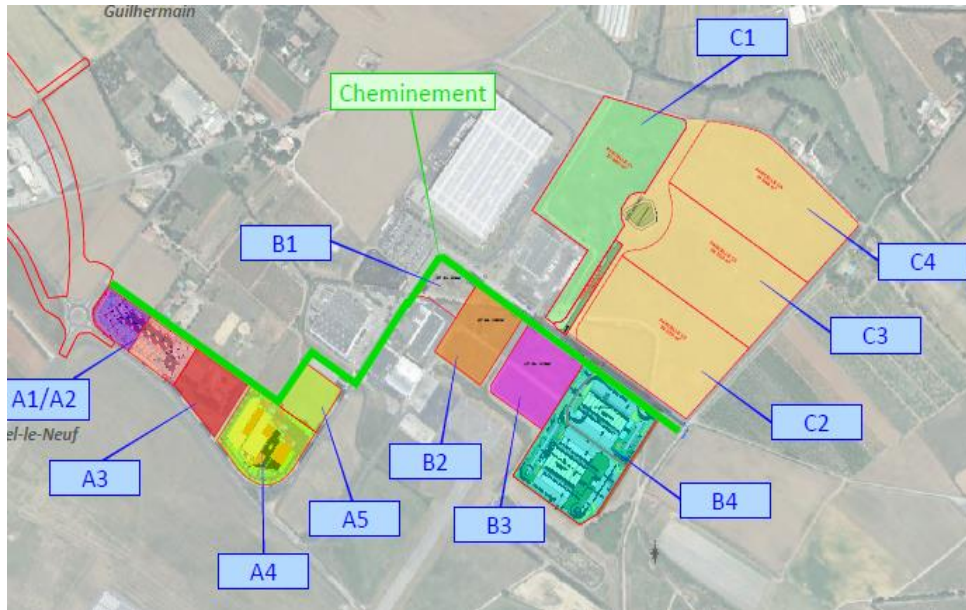


Schéma du projet d'aménagement de la zone de frêt aéroportuaire. Source : Agglomération POA et Mairie de Mauguio

Enfin, les zones de Fréjorgues sur une superficie de plus de 60 hectares et rassemblent plus de 400 entreprises et plus de 2000 emplois.

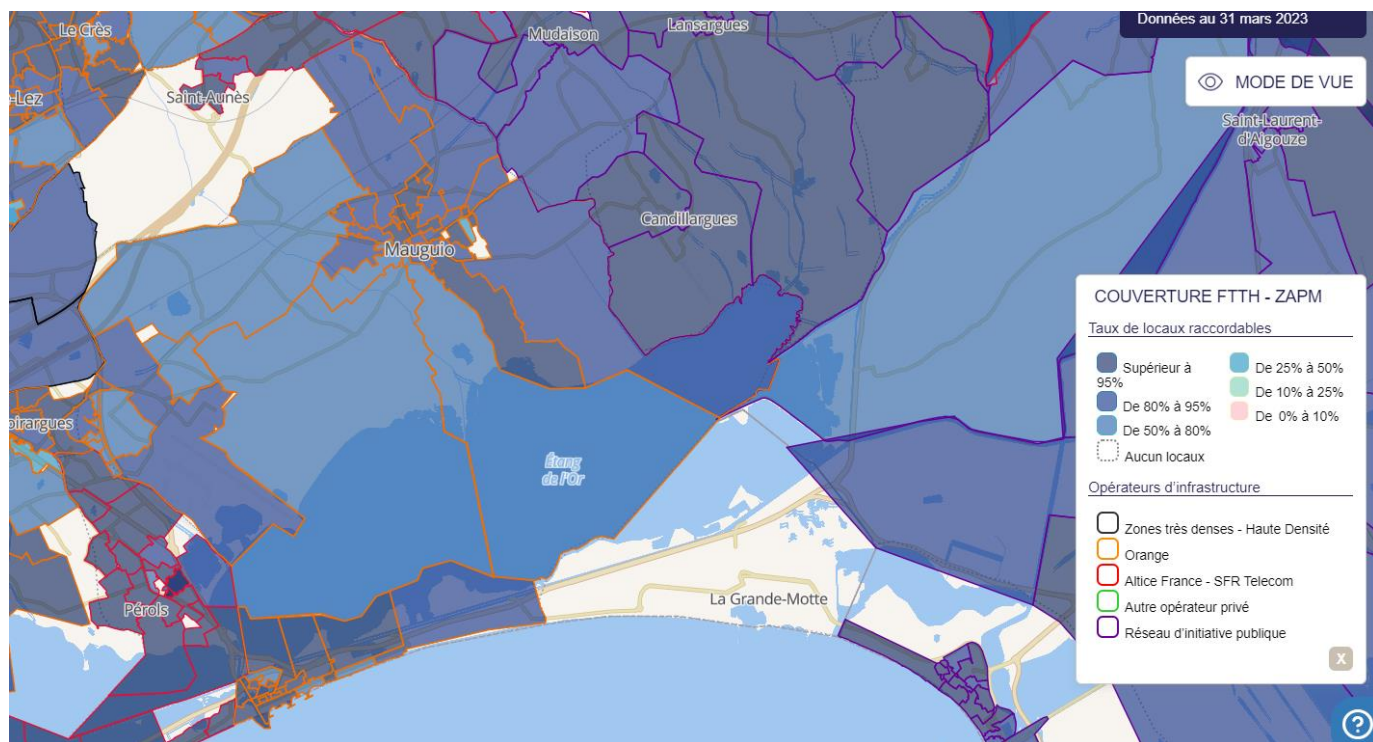
Les zones de Fréjorgues sont confrontées au vieillissement des infrastructures dans un contexte de forte pression foncière. En effet, la zone a connu un foncier plus rare et des prix plus élevés, rendant plus difficile l'installation d'entreprises productives. Les occupations commerciales exercent également une pression, ce qui rend plus difficile le développement des locaux d'activités pour les petites entreprises. La zone de Fréjorgues est a connu une extension à la fin des années 2010 pour développer des offres commerciales et tertiaires. Ce projet a vu le déclassement de certaines zones naturelles en zones 1AUE2. La zone devrait permettre la création de 400 emplois supplémentaires.

A partir des années 2020, la commune souhaite optimiser davantage le foncier par une densification urbaine de la zone.

L'aménagement numérique

Le réseau FTTH est un type de réseau de télécommunications physique qui permet notamment l'accès à internet à très haut débit et dans lequel la fibre optique se termine au domicile de l'abonné. La fibre optique est une technologie pérenne, capable de supporter des débits de plus en plus élevés (bande passante quasi illimitée) et donc de s'adapter aux évolutions très rapides du marché des télécommunications et de l'informatique. Les offres actuelles des opérateurs sur ce support peuvent aller jusqu'à des débits de 10 Gbits/s. Les offres les plus courantes sont des offres de débit de 100 Mbits/s.

En matière de déploiement de ce type de réseau, la majorité des foyers melgorien possèdent un accès au réseau FTTH. Le réseau est en cours de déploiement pour la majorité des foyers restants.



En matière de débit, Mauguio-Carnon possède une excellente couverture au très haut débit puisqu'une grande partie de la commune possède un débit minimum de 1 Gbit/s.

Les foyers qui ne sont pour l'heure pas raccordés au réseau fibre optique, notamment au nord de la commune, possèdent des débits maximums en réception compris entre 6 Mbit/s (pour les plus faibles) et 100 Mbit/s.

Synthèse

Tendance

- Sphère présentielle toujours aussi présente
- Territoire indépendant sur le plan économique
- Une économie de plus en plus tertiaisée et tournée vers le tourisme
- Des pôles économiques stratégiques à l'échelle communautaire, très divers et dispersés sur le territoire

Enjeux

- Définir la place des zones d'activités dans le fonctionnement urbain de la commune et trouver un équilibre avec les activités du centre-ville
- Accompagner le développement économique de Carnon et adapter son offre de commerces et services

- Développer des activités et des services pour le territoire intercommunal et trouver un équilibre avec la métropole de Montpellier.

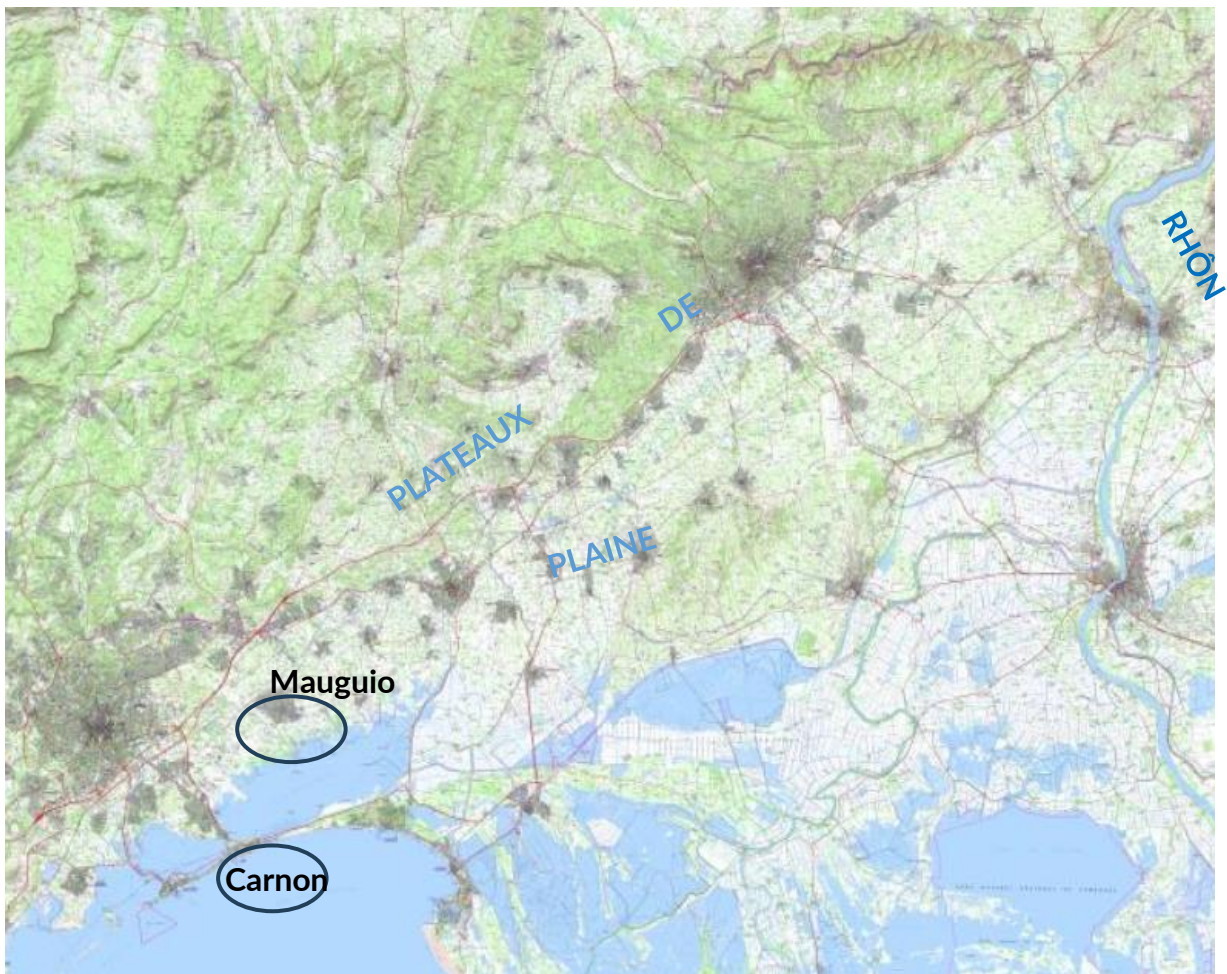
PARTIE 3 : ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT URBAIN

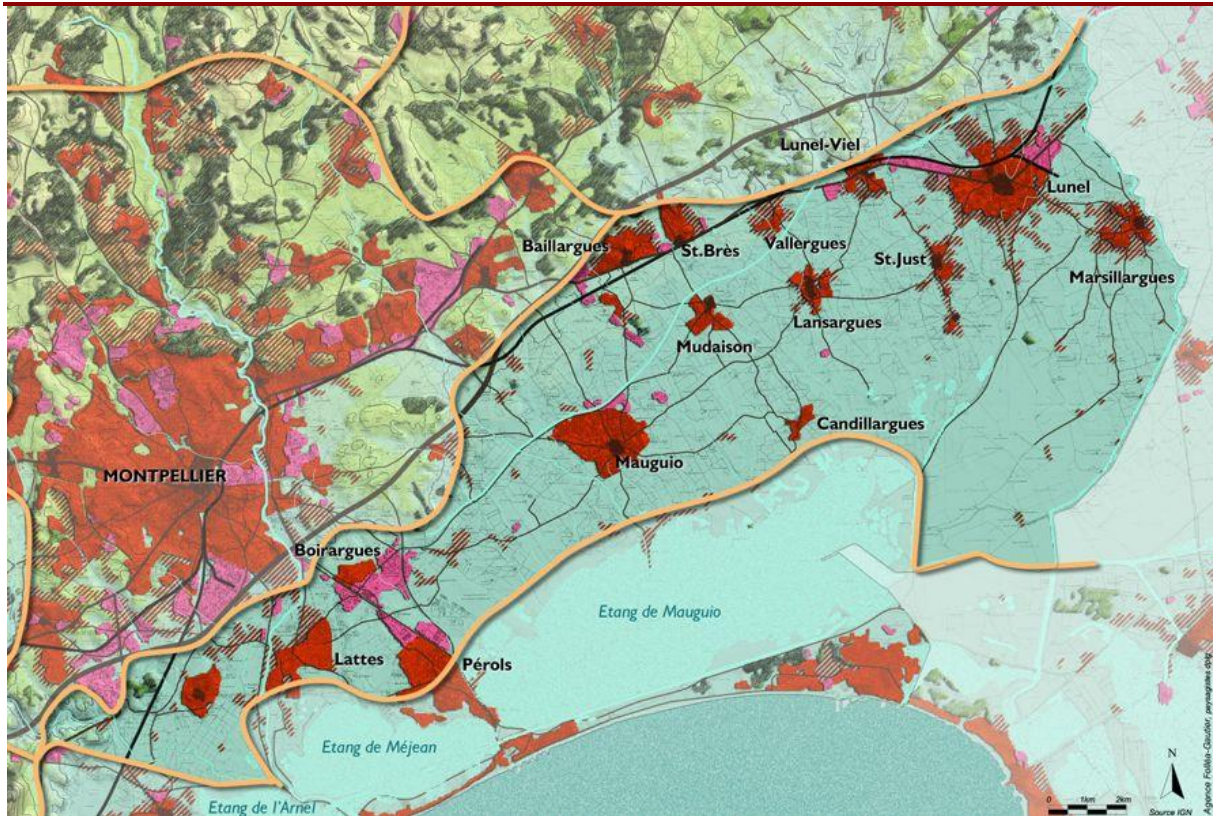
LE PAYSAGE DE MAUGUIO

L'approche morphologique des territoires

De la plaine agricole à la zone littorale

Recouverte par les dernières mers de l'ère Tertiaire au Pliocène, la plaine de Mauguio s'inscrit dans la plaine languedocienne qui s'étend depuis la vallée du Rhône jusqu'au bassin de Montpellier délimitée au nord par des plateaux de garrigues adossés aux contreforts des Cévennes et au sud par le littoral. Cette unité géographique se caractérise par une logique de passage d'Est en Ouest, régie par des circulations principales reliant le Sud de l'Europe avec le Nord et facilitant les relations dans l'ensemble du littoral méditerranéen.





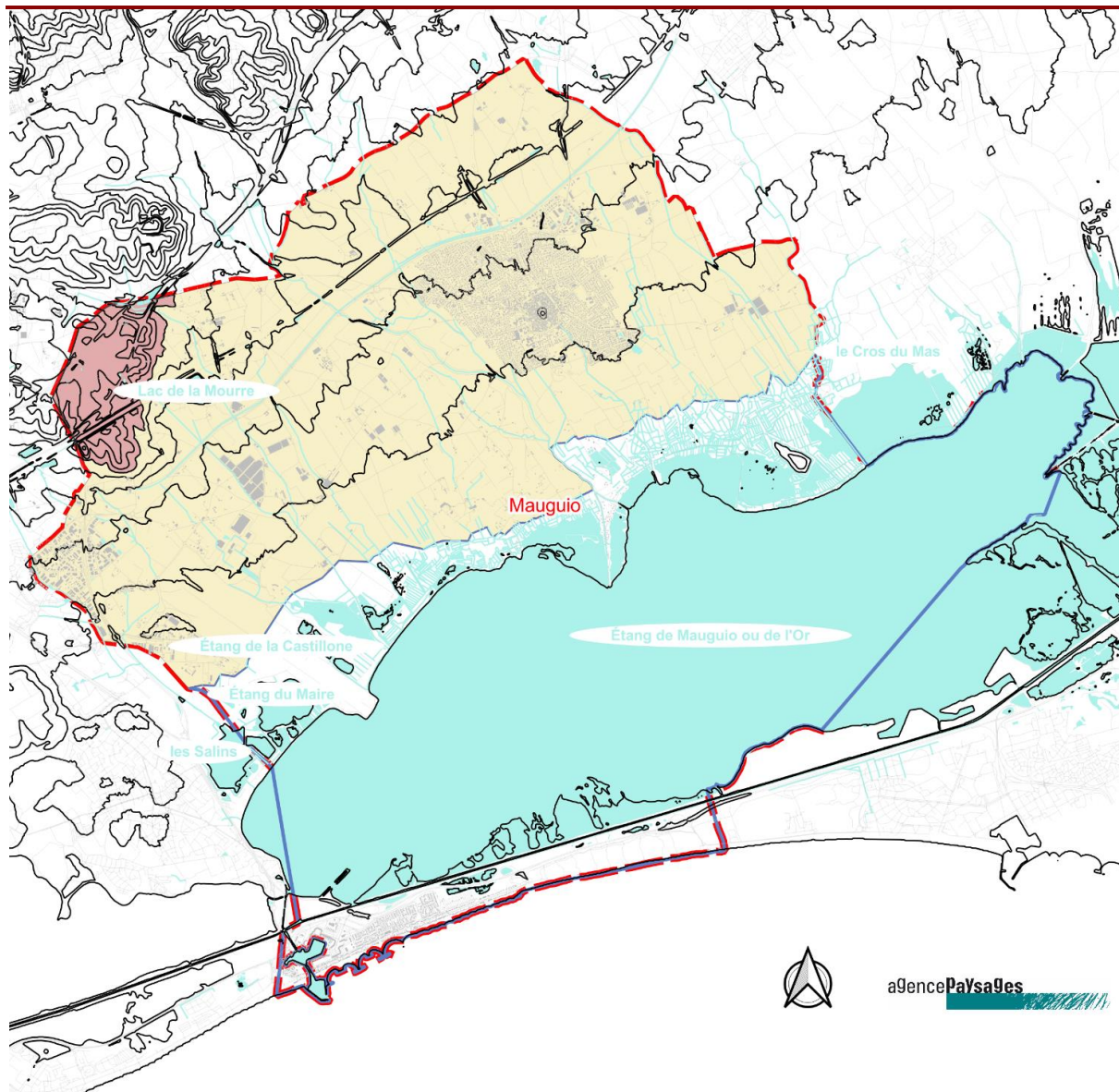
Unité paysagère dite de la plaine de Lunel-Mauguio, Atlas des paysages de l'Hérault.






Sources : <http://paysages.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/Herault>

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 l'agglomération de Montpellier avec ses zones d'activités (Eco cités, Gare TGV, Zénith, Odyseum...) ;
- 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, les infrastructures de communication et le parcellaire des zones agricoles et naturelles (berges de l'étang).



- | | | |
|--------------------------|---|--|
| — Trame routière |  Surface hdrographique | Entités géomorphologiques |
| ■ Trame bâti |  Limite communale |  L'étang et les bords littoraux |
| — Courbes topographiques | |  La Plaine |
| — Trame hydrographique | |  Petites collines et Plateaux calcaires |

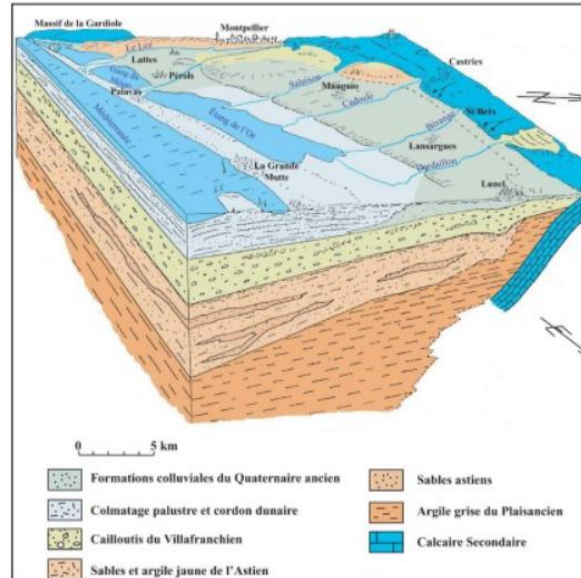
Le territoire communal correspond ainsi à un paysage entre plaine et littoral.

La plaine agricole qui s'étend sur des sols essentiellement composés de formations colluviales du Quaternaire ancien est drainée par de nombreux cours d'eau. Discrets lorsqu'ils ne débordent pas et ne formant pas de vallons, ils sont parallèles les uns aux autres dans le sens Nord-Ouest/Sud-Est.

Les dépôts d'alluvions modernes qui leurs sont associés alternent avec les zones colluviales précédemment citées jusqu'aux bords de l'Etang de l'Or dans lequel ils se jettent.



Extrait de la carte géologique de Mauguio
 – Source : GEOPORTAIL



Bloc diagramme de la Plaine de Mauguio-Lunel (d'après Diop), source :
 délimitation de l'aire d'alimentation (aac) des captages de Vauguières-le-Bas et les Ecoles sur la commune de Mauguio Les ensembles calcaires du jurassique supérieur et d'autre part les cailloutis villafranchiens constituent des réservoirs aquifères.

On trouve d'Ouest en Est :

- 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 m³) et ses affluents : la Balaurie, la Maire, et la Roubine,

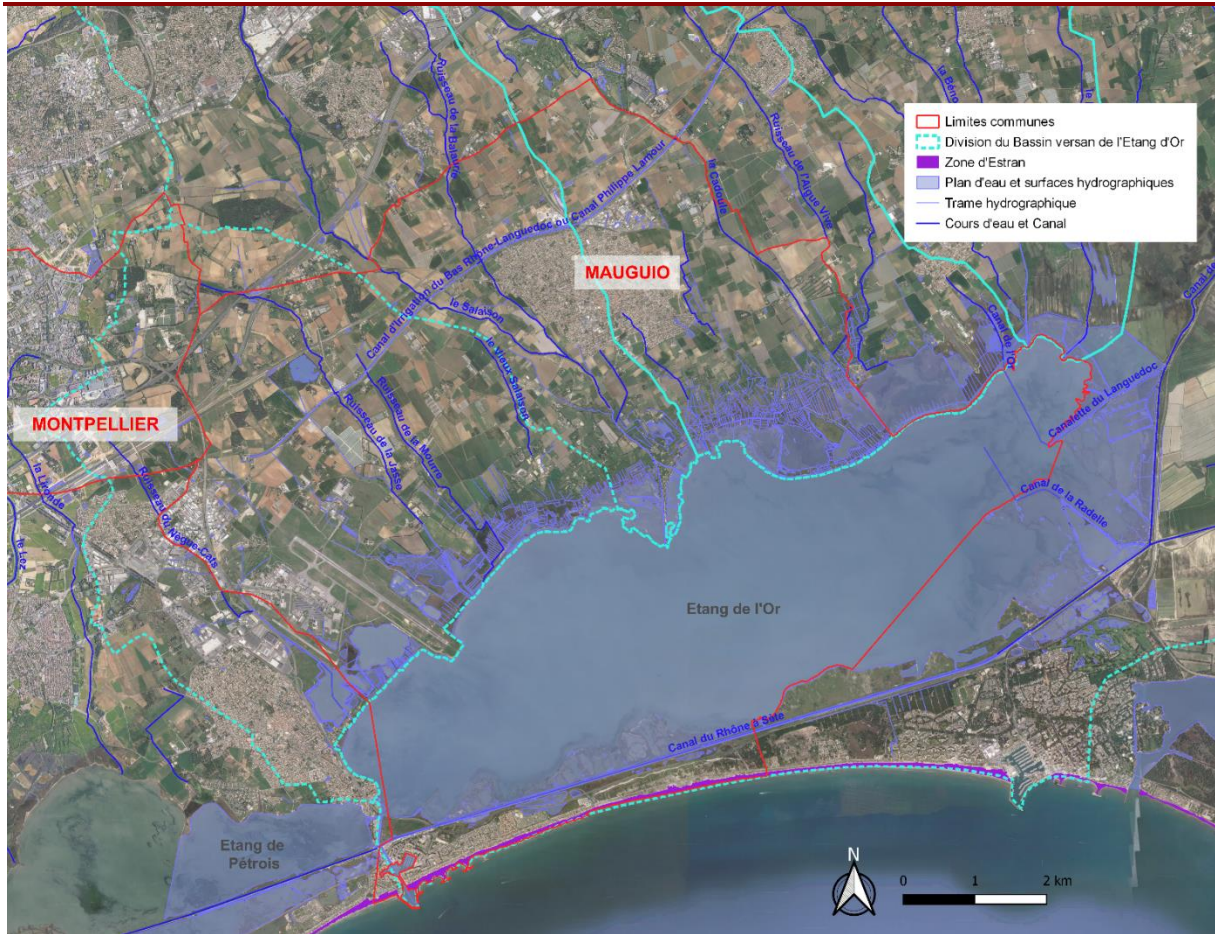
- la Cadoule (longueur : 23 kilomètres, écoulement temporaire sur les trois quarts de son cours) et son affluent, le ruisseau d'Aigues Vives,
- la Capoulière.

Le bassin versant du réseau hydrographique se situe entre les bassins du Lez, de l'étang du Méjean à l'Ouest et le bassin du Vidourle à l'Est. Le régime climatologique méditerranéen entraîne en période de fortes précipitations l'inondation de vastes secteurs. Certains cours d'eau n'étant pas suffisamment entretenus, le risque de crue peut en être accru.

L'Etang de l'Or qui est alimenté en eau douce par l'ensemble de ce bassin versant communique également avec la mer par le grau de Carnon. Il peut être l'élément d'une aggravation des inondations de toute la plaine au Nord et du lido de Carnon au Sud.

La commune est par ailleurs traversée d'Est en Ouest par deux principaux canaux :

- le canal d'irrigation et d'alimentation en eau potable du Bas Rhône Languedoc, dit Canal Philippe Lamour implanté à la fin des années 60, traversant la plaine.
- le canal du Rhône à Sète dans sa partie littorale. Celui-ci communique avec l'Etang 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 réseau hydrographique de la commune – agencePAYSAGES 2023

Le territoire communal entretient un lien fort avec l'Etang de l'Or qui, couplé à la façade méditerranéenne, compose un second motif paysager majeur.

Par la même, l'espace agricole et l'étendue d'eau sont ainsi sur la commune, les principales occupations du sol. Aussi, la commune se caractérise principalement par deux identités urbaines, **Mauguio-ville** et **Carnon-Plage** associées à ces deux paysages emblématiques sur la commune, **la plaine agricole** et **le paysage lagunaire et littoral**.

Selon le SCoT de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, trois coupures hors espaces proches du rivage, intéressent le territoire de Mauguio :

- Une coupure d'urbanisation de taille réduite, en nature d'espaces naturels (et remarquables) à l'Est des pistes de l'aéroport en en bordure de RD ;
- Une coupure d'urbanisation d'importance majeure située entre l'agglomération de Mauguio à l'Est et le secteur de Vauguières à l'Est. Cette coupure trouve sa limite Nord sur le tracé du canal BRL et la majeure partie de sa limite Est sur

l'agglomération de Mauguio. Elle développe une superficie d'environ **641 hectares**.

- Une coupure d'urbanisation à l'Est de l'agglomération de Mauguio, en limite de la Commune de Mudaison. Elle développe une superficie de **179 hectares** sur le seul territoire de Mauguio

Aléas et risques

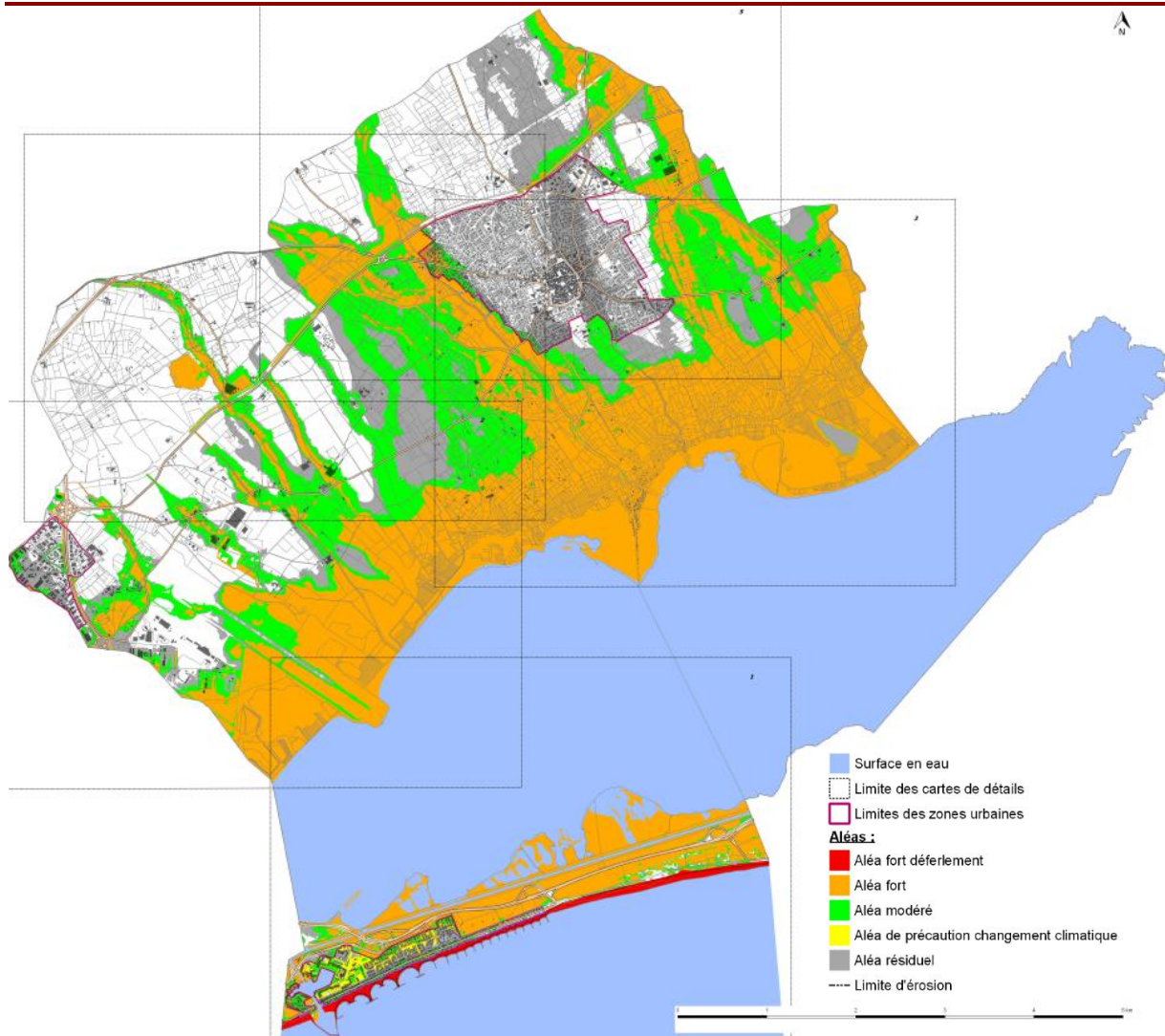
La commune de Mauguio-Carnon fait face à plusieurs risques naturels, principalement à cause de la proximité avec la mer, des étangs et des cours d'eau. La commune est concernée par des risques d'inondation, de submersion marine, et de remontée du niveau de la mer.

Les inondations de Mauguio du 14 novembre 2022 ont été reconnues comme des catastrophes naturelles par arrêté du ministère de l'intérieur le 19 décembre 2022.

Le premier Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation a été approuvé en 2001. Il a classé certains espaces du territoire de la commune selon les degrés d'aléas concernant le risque inondation. Ce document a été révisé, afin de lui faire tenir compte du risque de l'action mécanique des vagues, de la remontée du niveau de la mer, de l'aléa d'érosion du trait de côte, et l'ensemble des risques pouvant impacter un littoral selon le GIEC. Le nouveau PPRI a été approuvé en 2024.

Les espaces concernés par les aléas sont localisés sur la bande de Carnon, les rives de l'étang d'Or, les plaines, l'aéroport. Une partie de l'agglomération de Mauguio-centre et une partie de la zone de Fréjorgues sont concernées par les aléas résiduels. Ces aléas varient à divers degrés : de simples précautions à prendre en compte, à très fort.

Les plaines autour de Mauguio centre font davantage face aux risques d'inondation et de débordement des cours d'eaux tandis que la bande de Carnon est davantage impactée par le risque de submersion marine.



Synthèse des aléas de Mauguio-Carnon. Source : DDTM34

Les risques les plus forts sont localisés sur l'ensemble de la bande littorale de Carnon. Par son emplacement entre mer et étang, la station se situe en première ligne des d'érosion du trait de côte et d'inondation. En effet, l'analyse des effets du dérèglement climatique se traduit par l'élévation du niveau moyen de 60 cm à l'horizon 2100. Ainsi, à l'horizon 2100, le niveau marin à prendre en compte pour le littoral du Golfe du Lion est de +2,40 mètres NGF (1,80m + 0,60m). Une réflexion en amont s'impose afin d'imaginer le futur de cet espace fortement urbanisé.

La commune de Mauguio-Carnon a signé le décret n°2023-698 du 31 juillet 2023 qui établit 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.

Le relief de la Méjanelle

La Méjanelle est l'unique relief sur le territoire plane de Mauguio. C'est un lieu emblématique qui offre des vues dominantes sur la campagne d'un côté, la ville de l'autre et sur l'étang de l'Or étant très rarement visible depuis le territoire de Mauguio ; ce relief est remarquable aussi de par sa végétation de bois de chênes verts, rarement rencontrée dans la plaine.



Vue en direction de l'Etang de l'Or depuis le Mas du Ministre. L'A9 en tranchée apparaît ponctuellement au premier plan.

La plaine agricole



La commune de Mauguio-Carnon se caractérise par une longue tradition agricole. Le canal du Bas Rhône Languedoc a permis une diversification des cultures grâce à l'irrigation. Ainsi se compose une mosaïque associant la vigne aux vergers et aux serres de cultures maraîchères. L'activité agricole, anciennement dominée par la viticulture, s'est récemment diversifiée vers l'arboriculture et le maraîchage notamment.

Les enjeux portent aujourd'hui sur la préservation des paysages du Pays de l'Or tout en maintenant la constructibilité agricole pour répondre aux besoins des agriculteurs. Afin de veiller sur cette harmonie, il faudra veiller sur la portée des constructions sur le paysage agricole. De même, il faudra veiller sur l'attention accordée à la protection du patrimoine paysager en maîtrisant la constructibilité admise.

L'intégration paysagère de toutes les constructions sera recherchée en zone agricole, notamment par :

- Un regroupement préférentiel des bâtiments autour de bâtiments existants ;
- Des volumes limités aux besoins avérés et s'intégrant à la topographie ;
- Une utilisation de matériaux et de couleurs s'insérant harmonieusement dans l'environnement proche et lointain ;

Une des pistes de réflexion de la révision du PLU pourrait s'attacher à la définition de modèles de constructions agricoles ou d'invariants architecturaux alimentant cette logique d'insertion.

- La minoration de l'impact visuel par des masques naturels : relief, boisement, haies...
- La mise en œuvre d'un traitement végétal fondamental du projet d'aménagement. La végétalisation devra dépasser l'échelle de variable d'ajustement ou d'accompagnement pour fonder véritablement la conception des projets.

La campagne est ponctuée de haies et bosquets, mais en densité moyenne. Cette caractéristique combinée à la planéité du territoire, permet de larges ouvertures visuelles sur le Grand Paysage environnant.

L'espace agricole constitue ainsi une entité dominante, identitaire et symbolique qui englobe l'urbanisation de Mauguio-ville sur laquelle peu de vues plongeantes sont possibles. Certaines transitions restent frontales et mériteraient un travail sur la composition « d'espace tampon » en périphérie des aires urbanisées (bourg de Mauguio, zone aéroportuaire), et des infrastructures. L'absence de traitement des abords de certains grands hangars et de serres contraste également avec la perception des bâtisses et mas.

L'application de la loi « Littoral » entrainera des conséquences pour les maraichers et agriculteurs qui souhaitent étendre leurs exploitations. Le règlement sera amené à renforcer l'insertion de ces exploitations dans le paysage agricole tout en garantissant les besoins des agriculteurs et leur activité économique dans le respect des contraintes de la loi.



Entrée de ville Est par la RD 172



Perception des bâtiments d'activité depuis le milieu agricole.



Talus de la ligne TGV



La densité de haies et boisements s'accroît en direction de l'Etang de l'Or assurant une transition avec le paysage lagunaire et limitant d'autant les perceptions visuelles.

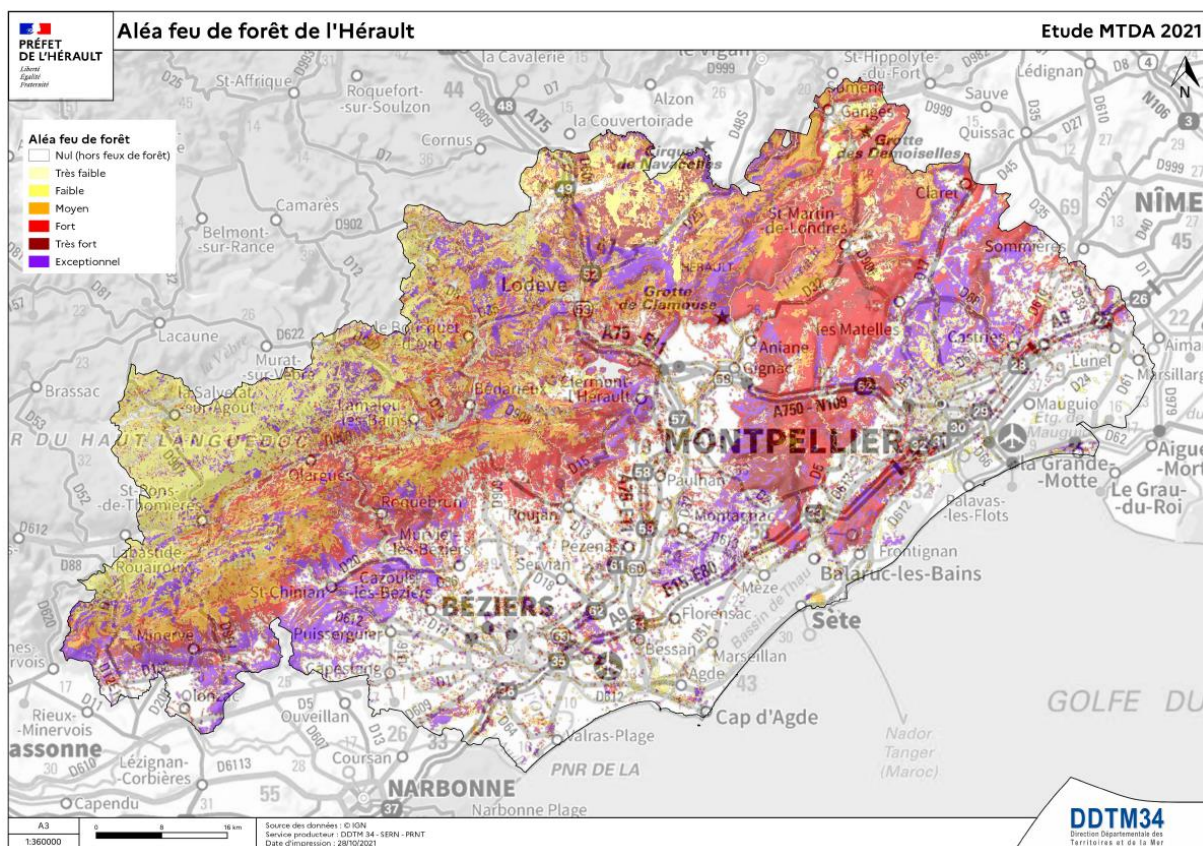
Le territoire de Mauguio est ainsi marqué sur ses limites :

- à l'Ouest, le relief de la Méjanelle, la zone d'activités de Fréjorgues, l'aéroport et surtout la RD66 qui séparent Mauguio de l'agglomération dense de Montpellier.
- au Nord, la levée de la voie LGV puis l'A9 qui constituent des barrières physiques fortes, tout en maintenant des vues lointaines selon la position de l'observateur en direction du Pic St-Loup, l'Hortus et les Cévennes au loin.
- au Sud, l'Etang de l'Or, entouré de hautes végétations et d'une frange constituée de parcelles séparées de canaux, contribue à délimiter un large filtre entre Mauguio ville et la mer.

En direction de l'Est, les terres agricoles s'étendent au-delà des limites communales. Les villages de Mudaison et de Candillargues appartiennent à cette même entité paysagère marquée par les cultures, les haies, les mas et les bosquets.

L'alignement d'arbres est également un marqueur fort du paysage. Il peut marquer et accompagner une voie, de manière d'autant plus utile qu'elle supporte une piste cyclable (RD 189, Canal Philippe Lamour) et valorise également l'entrée d'un domaine (Mas).

La DDTM34 a réalisé une étude en 2021 concernant les risques de feu de forêt. Sur le territoire de Mauguio-Carnon, la faible quantité d'arbre entraine un faible, voire très faible risque de feu de forêt. Cependant, ce faible risque est susceptible d'entraîner des conséquences sur le paysage agricole s'il venait à se produire.



Le double alignement du domaine de Guilhermain est à ce titre particulièrement remarquable.



Les espaces agricoles se composent de plusieurs bois classés comme des espaces boisés classés. Dans ces espaces, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et les défrichements sont interdits.

Enjeux

Veiller au soin à apporter au traitement des abords des hangars et bâtiments logistiques dans l'espace agricole.

Définir la destination des mas répartis dans la plaine.

Veiller au traitement des lisières urbanisées et des infrastructures pour assurer une transition entre la plaine agricole et les aires urbanisées.

Prolongement des EBC le long du Salaison.

Mise en œuvre de plantation d'ombrage en accompagnement des voies et pistes cyclables afin de valoriser le paysage.

Redéfinir la politique des EBC pour les préserver

Développer le patrimoine végétal et les essences locales

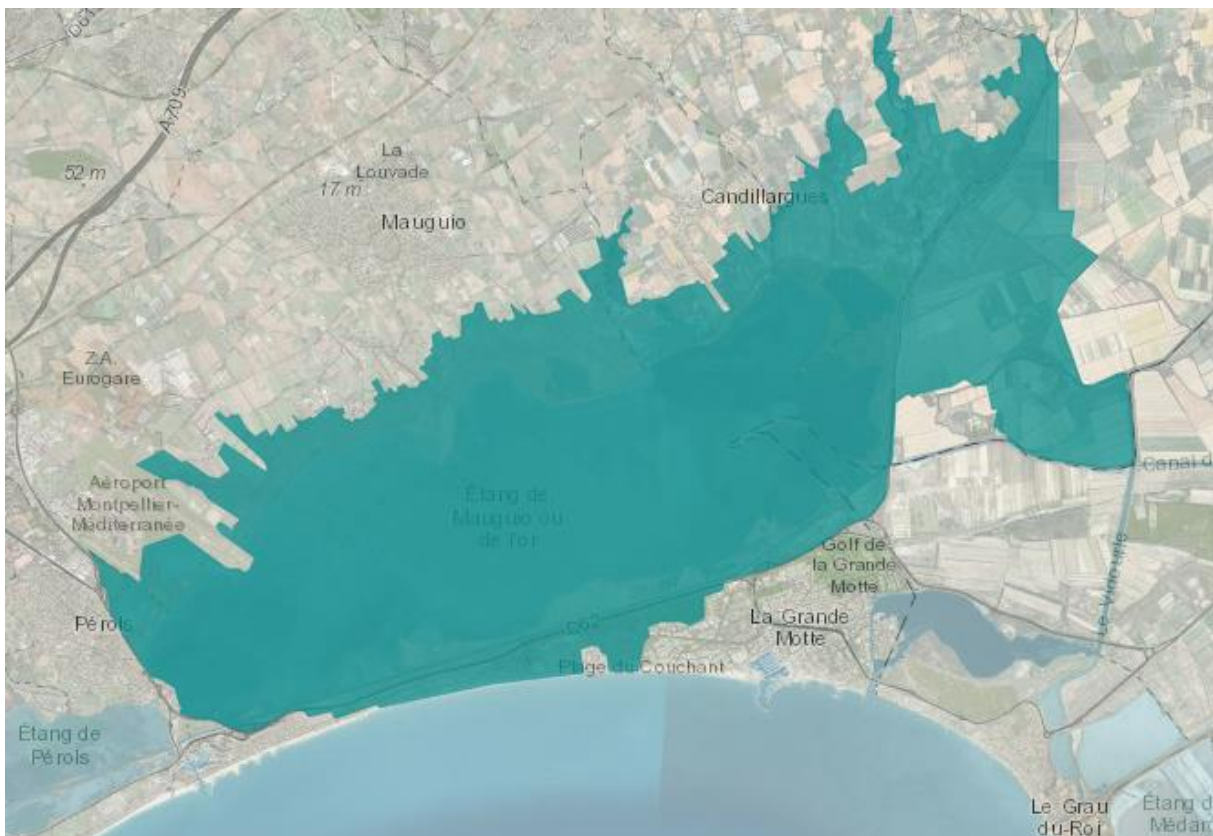
Le paysage lagunaire

L'Étang de l'Or partage ses limites avec les communes de Pérol, Mauguio-Carnon et La Grande Motte. Il présente un vaste ensemble de 4 000 ha, composé de la lagune et de ses zones humides périphériques.

Peu profonde, la lagune est reliée à la mer, notamment par le grau de Carnon. D'une grande richesse écologique, elle est inscrite au réseau de site Natura 2000.

La gestion de l'étang en tant qu'espace Natura 2000 est assurée à Symbo, l'établissement public territorial du bassin de l'Or. Symbo travaille en lien avec le département de l'Hérault et avec les quatre intercommunalités sur lesquelles l'étang se situe, dont la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or. Le conservatoire du littoral travaille également sur la protection de la biodiversité de l'étang.

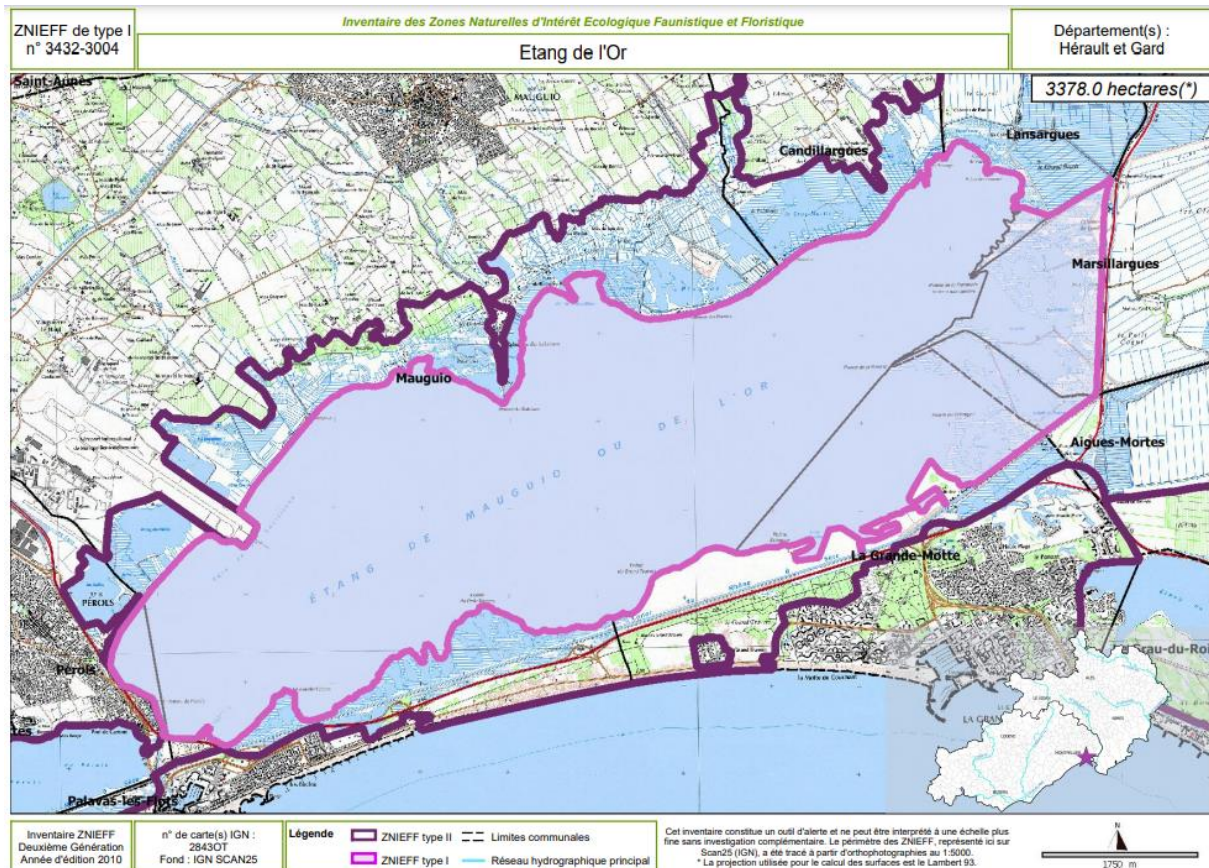
La mairie de Mauguio fait partie du COPIL pour le suivi de la mise en œuvre du document d'objectifs. La commune a également réalisé plusieurs contrats et a participé à plusieurs actions de préservation de la biodiversité en lien avec les acteurs privés sur le territoire.



Etendue du site Natura 2000 Etang de l'Or. Source INPN.

Par son caractère remarquable, le site bénéficie de la protection ZNIEFF. La protection ZNIEFF type I concerne uniquement l'étang, tandis que la protection ZNIEFF type II concerne l'étang et les abords.

L'étang de l'Or dispose de plusieurs espèces végétales déterminantes et remarquables, dont la Zostère maritime et la Zostère naine. Plusieurs espèces animales déterminantes et remarquables vivent dans cet espace, notamment le flamant rose ou la rousserolle turdoïde parmi les oiseaux, et le gobie tacheté, l'anguille et le gobie noir pour les animaux aquatiques.



L'Etang de l'Or est entouré par une gamme variée d'habitats naturels :

- un système dunaire avec une grande extension de dunes fixées, en bon état de conservation mais séparées du système lagunaire par une route littorale.
- des milieux saumâtres à hyper salés sur les rives Sud et Est et des lagunes temporaires, riches en herbiers de *Ruppia* et des sansouires sur la bordure des rives Nord.
- des milieux saumâtres à doux influencés par l'eau douce sur les rives Nord, où se développent roselières, des prés salés et des formations boisées (frênes,

peupliers blancs) et d'anciens prés de fauche. La zone de prés et de boisements forme une transition entre les espaces agricoles et les marais. La totalité de l'Etang de l'Or ainsi que ses berges sont classées par décret du 28 décembre 1983. Tout aménagement du site doit donc permettre d'en assurer la préservation ou la valorisation.



Site Classé de l'Etang de Mauguio. Source : Atlas des Patrimoines

Paradoxalement, l'Etang de l'Or est peu signalé, et peu visible excepté depuis le Lido. Il ne se découvre qu'une fois aux bords des berges ou se contemple depuis les trois points hauts de la commune au Nord : l'unique relief de la Méjanelle, le jardin de la Motte et la décharge de Plagnol.



Enjeux

S'interroger sur le devenir de la Capoulière : mise en valeur du site par l'aménagement de la route des Cabanes, limitation des accès... ?

Valorisation touristique des bords de l'Étang. Une politique spécifique sur cet espace pourrait être envisagée (OAP, prescription...)

Le cordon dunaire

Ce lido présente deux faciès différents séparés par une formation dunaire :

- Vers le Sud, le cordon littoral forme une plage accueillante, très fréquentée en période estivale mais également très utilisée en hiver par les promeneurs.
- Au Nord, les dunes laissent place aux zones humides et à l'Étang de l'Or.

Le linéaire de plage s'étend sur 6,5 kilomètres (Petit Travers, Grand Travers). Une plage naturelle de sable fin d'une largeur croissante d'Est en Ouest, s'étend au pied d'un cordon de dunes bordières.

L'état initial de l'environnement du SCoT considère le cordon lunaire du Lido entre le Petit et le Grand Travers comme une ZNIEFF de type I et un espace remarquable.

Le cordon littoral est également le support de deux axes de communication privilégiés :

- la RD62 entre Montpellier et les stations touristiques,
- la RD59 entre Palavas, Carnon et la Grande-Motte.

Le lido est ainsi confronté à trois problématiques majeures étroitement liées : érosion, circulation et surfréquentation.

En réponse à cela, la cote a fait l'objet d'aménagement qui ont pour but de prévenir le recul du trait de côte :

- une vingtaine d'épis ont été réalisés entre les années 1970 et 1995,
- des ganivelles ont été aménagées au début des années 1980.

Ces dispositifs de lutte contre l'érosion du littoral sont gérés par la commune, le Département, le Service Maritime et de Navigation du Languedoc Roussillon, le Conservatoire du Littoral et l'EID (Entente interdépartementale pour la Démoustification du Littoral Méditerranéen) et le SIVOM Baie d'Aigues-Mortes.

La mairie de Mauguio-Carnon s'implique fortement dans la lutte contre l'érosion du littoral par la commune de Mauguio-Carnon. La commune a signé le décret de 2023 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptés aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral. La commune applique le principe de constructibilité limitée sur Carnon en matière de logements et d'hébergements.

Le rapport de présentation de 2006 précisait que le littoral dunaire connaissait une évolution sensible de son trait de côte depuis les années 1970 du fait de la mise en place de différents aménagements. Le cordon dunaire depuis Carnon jusqu'au niveau de l'hôtel Capacabana à la Grande-Motte avait fait l'objet d'aménagements pour la protection du trait de côte par la production d'une vingtaine d'épis entre les années 1970 et 1975 et de ganivelles dans les années 1980.

En 2002, la commune avait confié à la SOGREAH une étude globale qui porte sur l'évolution du trait de côte dans le golfe d'Aigues-Mortes et notamment l'évaluation des différents ouvrages existants et la définition des solutions de protection. L'étude devait permettre de dresser un plan directeur en vue d'une gestion morphologique du littoral de l'ensemble des quatre communes concernées.

Le tableau suivant donne un récapitulatif secteur par secteur :

Situation avant 1990		Evolution 1992-2002	Evolution future du trait de côte	Interventions envisageables
Carnon – Petit Travers	Cellule cloisonnée par les digues des ports de Carnon et de la Grande-Motte Forte urbanisation à l'Ouest	Au niveau des brise-lames : - littoral maintenu par les ouvrages, pas d'évolutions significatives - Appauvrissement du stock	évolution du trait de côte à 100 ans - recul de la plage de 60 mètres à 80 mètres au niveau des épis,	- apport de sable sur les plages au droit de la zone urbanisée de Carnon afin de limiter le risque érosif (zone des épis

		<p>sédimentaire à long terme</p> <p>Au niveau des épis</p> <ul style="list-style-type: none"> - les deux premières plages sont en recul de l'ordre de 5 à 10 mètres - les cinq plages suivantes en avancée au maximum 10 mètres - les sept dernières plages en recul jusqu'à 20 mètres pour la dernière 	<ul style="list-style-type: none"> - urbanisation côtière menacée à long terme - recul de la plage de 10 à 20 mètres au niveau des brise-lames <p>zones submersibles en conditions centennales</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbanisation de première ligne menacée sur Carnon Est : zones submergées en cas de rupture du cordon dunaire - risque faible aujourd'hui - risque fort à moyen terme avec l'érosion littorale 	<p>essentiellement)</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintien et entretien des ouvrages de protection
<p>Petit Travers - La Grande Motte</p>	<p>Forte urbanisation à l'extrémité Est</p> <p>Zone naturelle sur Petit Travers et Grand Travers</p>	<p>basculement général de la plage d'Ouest en Est</p> <p>transit littoral de 25 000 m³ /an à 30 000 m³ /an</p> <p>Petit Travers</p> <ul style="list-style-type: none"> - recul de 35 mètres du trait de côte au maximum (pertes d'environ 300 000 m³) <p>Grand Travers</p> <ul style="list-style-type: none"> - engraissement d'environ 40 000 m³ - engraissement des petits fonds au droit de la Grande-Motte 	<p>évolution du trait de côte à 100 ans</p> <ul style="list-style-type: none"> - recul de la plage de 150 mètres environ, - route littorale menacée à long terme, - avancée de la plage sur la Grande-Motte. <p>zones submersibles en conditions centennales</p> <ul style="list-style-type: none"> - zones submergées en cas de rupture du cordon dunaire - risque faible aujourd'hui - risque fort à moyen terme avec l'érosion littorale 	<ul style="list-style-type: none"> - rechargement, - recul stratégique, - entretien, - restauration du cordon dunaire, gestion de la fréquentation.

La Mission interministérielle d'Aménagement du Littoral Languedoc-Roussillon a également travaillé dans le but de répondre aux objectifs fixés par le Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006. Cette étude a permis de dégager des principes stratégiques qui ont dû être partagés par l'ensemble des acteurs du littoral. Il a également fallu classer par ordre de priorité les secteurs pour la gestion de l'érosion du littoral en se

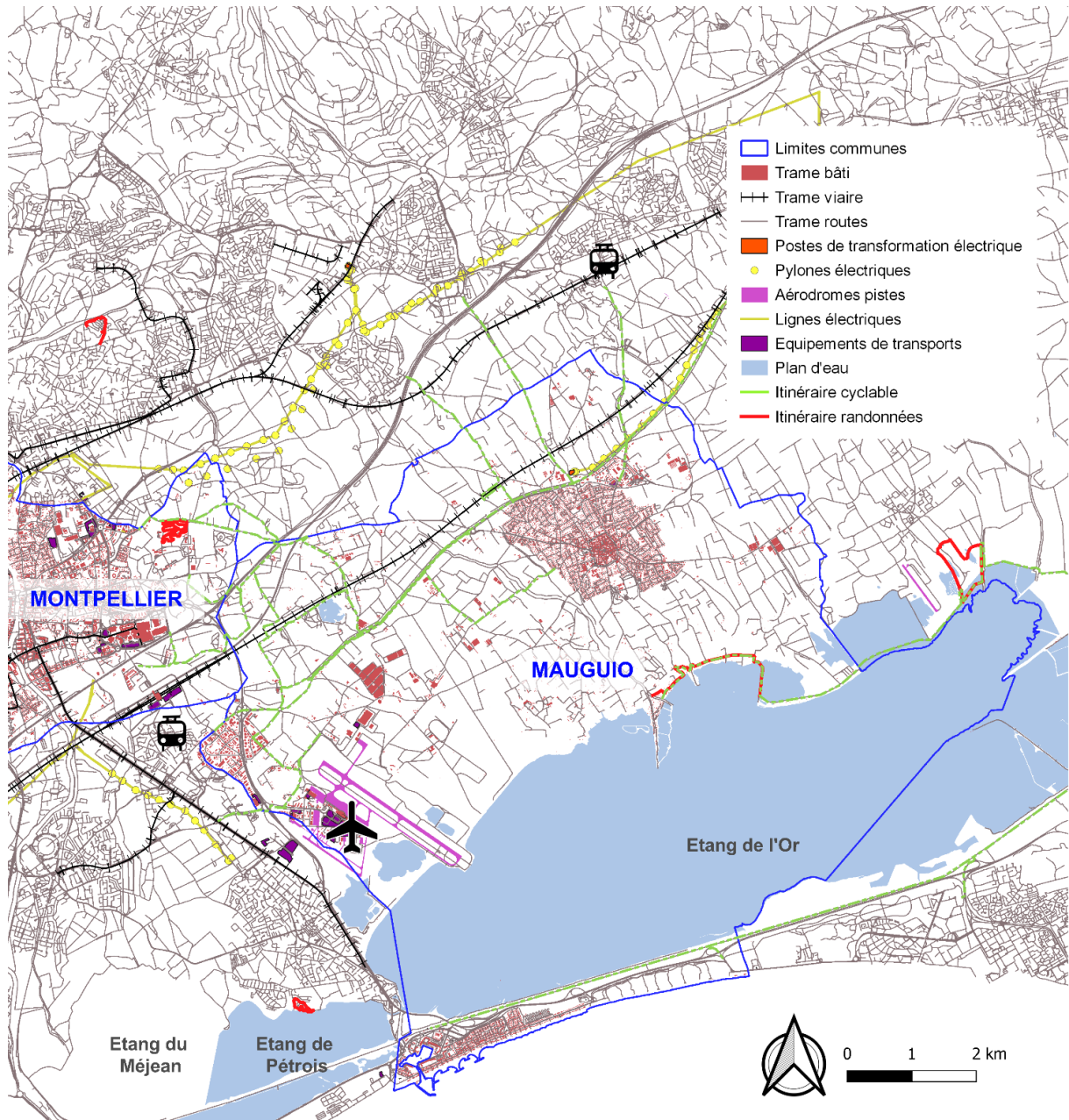
basant sur un croisement entre les enjeux et l'aléa érosion. Les plages du Petit Travers et du Grand Travers sont situés zone de priorité 2 avec des secteurs où le phénomène d'érosion est récent ou relativement lent à l'est et un secteur du Petit Travers où l'érosion est plus forte.

Malgré une politique volontariste initiée dès la mission interministérielle Racine à l'origine du projet de la station littorale puis par le Conservatoire dès 1976, le milieu reste particulièrement fragile.

Les épis de protection sont associés à la façade urbanisée du lido de l'Or qui s'étend sur la partie Ouest.

L'approche de la station est marquée par un contraste certain entre le paysage naturel environnant et le bâti carnonais. Carnon se caractérise en effet par des constructions collectives denses qui s'imposent depuis les arrivées sur la station (RD66 notamment). Un relief plat et la présence de l'étang de l'Or contribuent à renforcer la prédominance du bâti.

Le réseau routier et infrastructures structurantes



Cartographie des infrastructures structurantes – agence PAYSAGES 2022



Hérité du tracé des ancienne voies, l'orientation Est – Ouest des infrastructures persiste encore aujourd'hui. Source carte Cassini entre 1756 et 1815.

La situation de la commune dans le couloir de passage languedocien, a pour conséquence la concentration d'infrastructures structurantes à l'échelle régionale voire nationale.

Les voies ferrées, les autoroutes A9 et A709, et le canal d'irrigation du Bas-Rhône Languedoc longent la limite communale Nord, parallèlement à l'orientation et le dessin de la ligne littorale. Ces infrastructures forment des lanières qui fracturent le paysage de la plaine. Les traces de cette orientation figurent déjà sur la carte Cassini (1756-1815).

Ainsi, Mauguio-Carnon est traversée d'Est en Ouest par :

- La ligne LGV,
- Le canal du Bas-Rhône Languedoc dit Canal Philippe Lamour,
- La RD 189,
- La RD 172,
- La RD 62.

Ces infrastructures constituent des obstacles successifs pour les circulations humaines et biologiques, qui restent plus ou moins franchissables selon les endroits. Celles-ci demeurent cependant de forts obstacles visuels dans ce paysage de plaine.



Franchissements et talus, marquent la plaine limitant la perception des reliefs de la Méjanelle en arrière-plan

Dans le sens Nord-Sud, les voies structurantes sont peu représentatives. Elles distribuent essentiellement le centre-ville depuis le Nord Est et assurent les échanges entre la RD 189 et la RD 172.

La rive Nord de l'Étang de l'Or est rendue accessible depuis le centre-ville par la route des Cabanes, le chemin de Bentenac, la promenade de la Capoulière, le chemin dit 1^{ère} Carrière du Bousquet, le chemin dit 2^{ème} Carrière du Bousquet et le chemin du Tos. Ces chemins témoignent de l'importance historique de la relation entre Mauguio-ville et le site lagunaire.

La valorisation et la promotion de l'Étang de l'or pour le tourisme comme pour la vie au quotidien suggère la prise en compte de ces chemins et leur hiérarchisation, notamment pour les conditions de mobilité douce.

La desserte de Carnon-Plage est assurée par la RD 66 qui passe que ponctuellement au nord-ouest de la commune. Cette desserte impacte fortement le paysage par les infrastructures routières sur un lido entre l'étang de l'Or et l'étang de Pérols. Il s'agit également d'un axe majeur en termes de transit et d'une concentration de pollutions.

Les entités urbaines

Soumise à une double dynamique – littorale et péri-urbaine – et bénéficiant d'une fonction stratégique dans l'agglomération montpelliéraine, la commune de Mauguio-Carnon est porteuse d'enjeux majeurs. Le secteur est entièrement dans l'aire d'influence Montpelliéraine, mais constitue aussi l'axe de liaison avec l'agglomération Nîmoise située à l'Est.

Depuis une trentaine d'années, la commune a connu un important développement principalement marqué autour de trois grands pôles d'attraction urbaine situés :

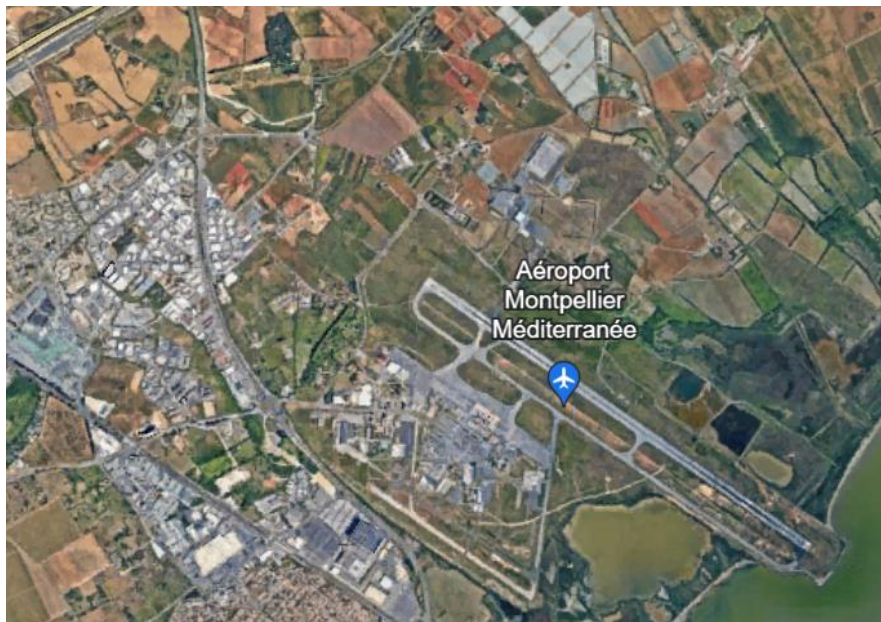
- au Nord, avec la **ville de Mauguio** composée d'un centre ancien et d'extensions pavillonnaires ;
- à l'Ouest, avec le secteur de Fréjorgues et l'aéroport de Montpellier-Méditerranée regroupant plusieurs zones d'activités le long de la RD66 ;
- au Sud, avec la station littorale et le port de plaisance de Carnon.



Entité urbaine de Mauguio centre. Source : google earth



Centre ancien (à gauche) et centre pavillonnaire (à droite). Source : google earth



Entité urbaine de Fréjorgues et de l'aéroport. Source : google earth



Zone de Fréjorges (à gauche) et zone de l'aéroport (à droite). Source : google earth



Entité urbaine de Carnon. Source : google earth



Station de Carnon. Source : google earth

Les autres localités présentes sur le territoire communal de Mauguio, sont :

- les Garrigues ;
- Vauguières le Haut / le Bas ;
- Bosc-Viel - les Fournieux ;
- les Cabanes de Mauguio, au Sud de la ville, au bord de l'Etang de l'Or et sur une partie du cordon dunaire

La cartographie des zones imperméabilisées retranscrit parfaitement la répartition des aires urbanisées.



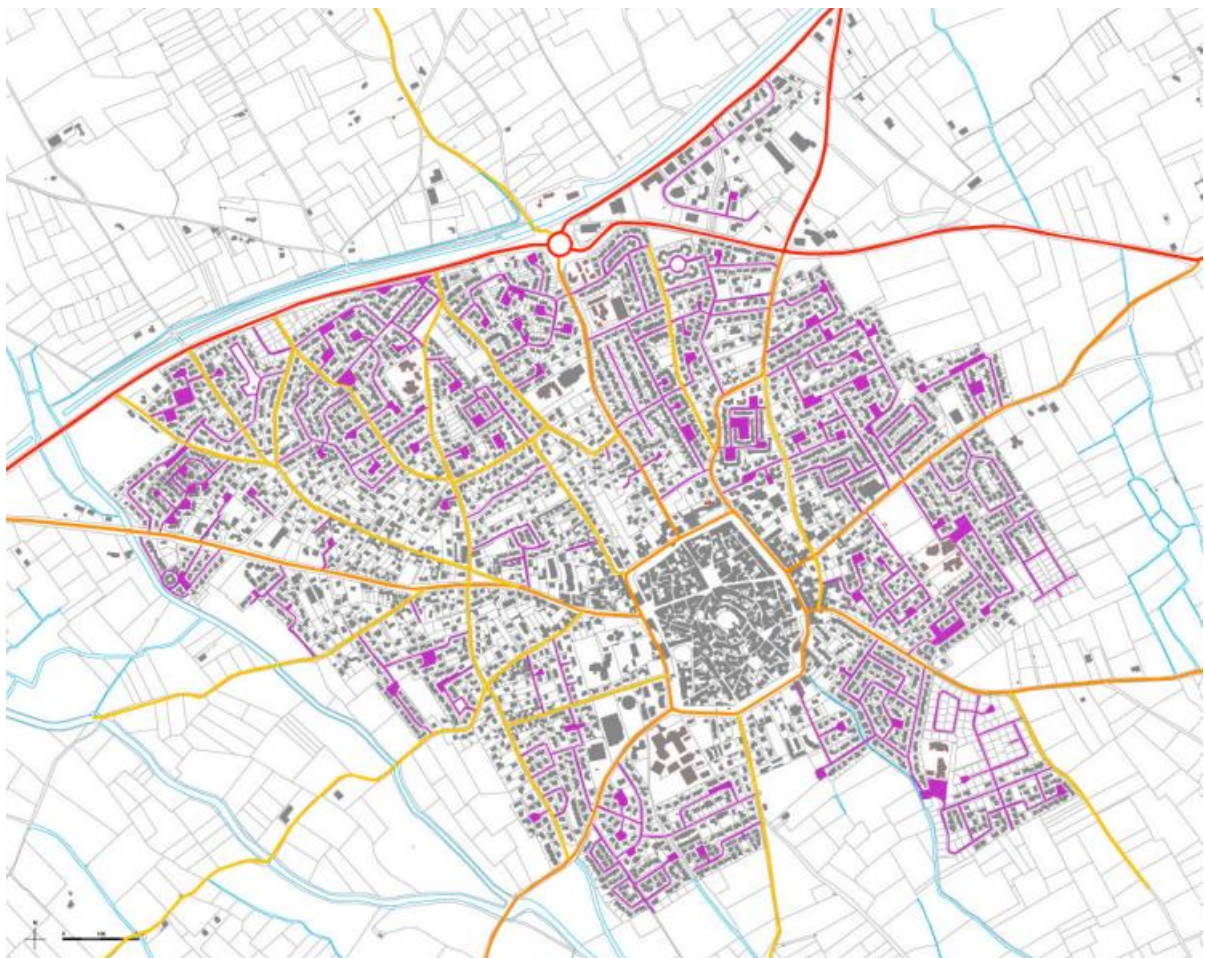
Source : Géoportail, taux d'imperméabilité du sol en France métropolitaine

Mauguio-ville

Mauguio-ville s'inscrit dans la plaine agricole. Son urbanisation s'étend autour de la motte castrale à l'origine de l'évolution circulaire de l'urbanisation et donc de ses voies de circulation. La motte, seul élément de relief, constitue ainsi un point de repère dont la trame viaire du centre historique s'articule autour en forme d'étoile. Depuis les boulevards qui cernent l'écusson du centre historique, les voies de circulation se dispersent dans toutes les directions sur le reste de la commune.

Le rapport de présentation de 2006 hiérarchise le réseau viaire de Mauguio-centre sous trois niveaux :

- Les voies d'échelles supra-communales (en rouge sur la carte) qui vont modeler la définition de la forme urbaine. Il s'agit de la RD189 qui constitue avec le canal d'irrigation du BRL la limite nord de l'espace urbain. Elle possède plusieurs liaisons avec le réseau viaire local.
- Les radiales (en orange sur la carte). Elles assurent la communication dans le centre urbain en organisant la structure globale de l'espace. Elles relient le centre historique aux quartiers pavillonnaires et aux voies supra-communales. Autrefois, ces radiales étaient des chemins ruraux qui structuraient l'espace rural du territoire. Ce sont les avenues T. Luce / E.F. Bouisson / G. Aldié, l'avenue du 8 mai 1945, l'avenue J.B.Clément (RD26), l'avenue J. Moulin (RD24), l'avenue G. Brassens (RD172) et l'avenue de la Mer (RD172).
- Les voies locales (en violet sur la carte). Elles s'inscrivent à l'échelle du lotissement et sont empruntées pour desservir les habitations. Plusieurs d'entre elles se terminent en impasse



Le cœur de ville ne représente plus qu'une partie infime de l'urbanisation qui s'est d'abord étendue le long de la RD 24, avenue Gabriel Aldie. avant de connaître un développement relativement équilibré en périphérie.



Photographie aérienne 1960, source :
Géoportail



Photographie aérienne 2021, source :
Géoportail

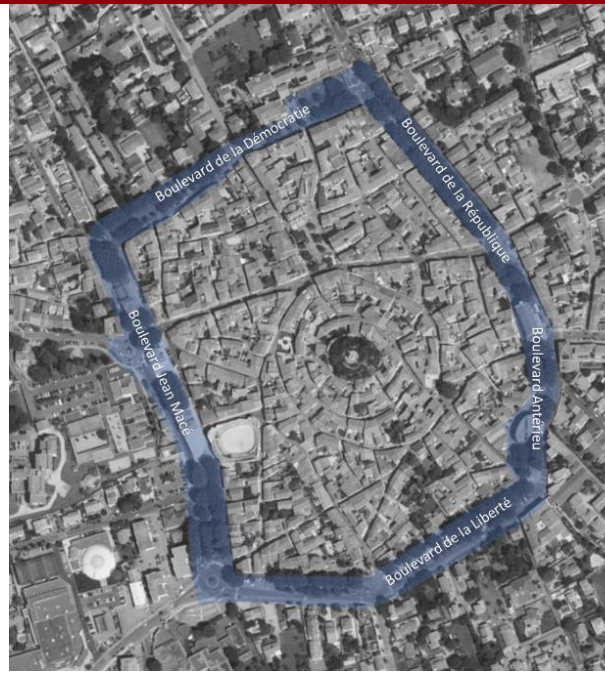
Au tissu urbain sinueux contenu par une couronne de boulevards structurant, succède une suite d'étendues pavillonnaires libre de toute contrainte physique. Ces zones pavillonnaires, associées à un schéma de circulation plus ou moins autonome, sont distribuées par un maillage routier rayonnant depuis le centre-ville.

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

La qualité des espaces publics en centre-ville de Mauguio est inégale. Si certaines sections des boulevards périphériques ont fait l'objet d'aménagements, la structure et la forme urbaine actuelles reprennent de manière globale celle des années 1970, lorsque la voiture occupait une place fondamentale dans le quotidien des habitants.

Les boulevards et leurs esplanades

Depuis la photo aérienne, la lisibilité du centre ancien est remarquable. Le centre ancien, autrefois limité par les fossés, est cerné aujourd'hui par une série d'espaces libres, qui l'articulent avec ses diverses extensions plus contemporaines. Ce sont les boulevards qui forment la « circulade » : boulevard Jean Macé, boulevard de la Liberté, boulevard Anterieu, boulevard de la République, boulevard de la Démocratie. Leur articulation avec les voies qui rayonnent vers l'extérieur est marquée par différents carrefours au caractère routier.



Les limites extérieures des boulevards sont mal définies par une série de bâtiments sans continuité architecturale et de factures inégales. Seuls les doubles alignements d'arbres, composés de micocoulier et de platanes, composent une unité. Cependant, le remplacement des platanes par des micocouliers dans un même mail présente un aspect déséquilibré par la nature de ces

essences au port et croissance très différents. Les besoins des arbres en ville ne sont pas suffisamment pris en compte, ce qui est susceptible de remettre en question la pérennité de certains alignements. Même les aménagements récents apportés avec soins sont contradictoires avec les besoins physiologiques des arbres.



Les terre-pleins centraux sont investis de manière variable : végétalisation, stationnement, aire de jeux, etc. Malgré tout, l'hégémonie de la voiture et la présence

de stationnement sont notables au détriment des autres modes de déplacement et des usages. Ce phénomène s'est accentué depuis cinquante ans, détériorant les espaces publics et le cadre de vie. Même si des améliorations sont consenties pour la circulation des cycles, les aménagements restent dans un vocabulaire routier. Pour la plupart, les allées centrales distribuent le stationnement, laissant seulement des trottoirs étroits aux piétons. D'un point de vue climatique, les importantes surfaces d'enrobé imperméabilisent le sol et restituent la nuit la chaleur emmagasinée en journée.



Le centre-ancien de Mauguio présente deux esplanades principales : la place de la Libération Charles de Gaulle et le Jardin de la Motte.

La place de la Libération Charles de Gaulle abrite la place principale de la ville. Son tracé est globalement rectangulaire et sa surface est de 2800m². La place est accessible par chacun des quatre coins. Elle est un lieu de centralité, à la fois dans le centre ancien mais aussi dans l'intégralité de Mauguio-centre, où les voies convergent vers elle. Elle est le lieu de l'Hôtel de Ville, de l'église Saint-Jacques, de plusieurs cafés et restaurants. La place dispose de plusieurs essences végétales alignées, ainsi que les tables et chaises des cafés et des restaurants.

La place de la Libération Charles de Gaulle est le lieu du marché aux fleurs qui se déroule le dimanche. Elle est également le lieu du marché des fêtes de fin d'année.

Elle abrite les locaux de l'association A.F.AG.NESS qui vient en aide aux personnes pour des besoins personnels. Les missions de l'association sont l'accompagnement face à la solitude, les cafés débat, les activités culturelles, les clubs de lecture, les séances de psychologie...



Place de la Libération. Source : google earth

Marché aux fleurs. Source : France Bleue

Le jardin de la Motte est situé au centre du centre ancien. Ce jardin constitue le parc du centre ancien. Sa surface est de 2100 m² Il est construit sur une petite colline artificielle. La mairie a fait construire un château d'eau en son sommet. Le jardin se compose de plusieurs essences végétales de type méditerranéennes ou de pays plus tropicaux.

Le jardin est inscrit au titre des monuments historique et il dispose du label « Jardin remarquable ».



Jardin de la Motte. Source : jardinslanguedoc.com

Les polarités de Mauguio-centre

Le centre de Mauguio présente plusieurs pôles de centralité, qui sont liées par différentes fonctions (commerciales, administratives, d'équipement). Ces principales polarités sont :

- Le centre historique et administratif
- Le secteur situé autour de l'avenue de la Mer, au Sud-ouest du centre ancien
- Le secteur situé autour du Chemin de Bentenac, au Sud du centre ancien

Le centre ancien est délimité par un bâti plus dense et par des boulevards circulaires qui prennent appui sur l'ancienne enceinte. Il prend appui en son centre, sur la place de la Liberté, structurée par la mairie et l'église.

Certains boulevards sont aménagés en platanes et en parkings. Il accueille plusieurs équipements publics et culturels (théâtres, établissements scolaires, Poste).

Le secteur autour de l'avenue de la Mer, au Sud-ouest du centre ancien, constitue une polarité de Mauguio-centre. L'espace accueille une diversité d'équipements publics et commerciaux globalement concentré (collège, gymnase, pôle intermarché, piscine municipale, ephad, police municipale).

Le sud forme une centralité davantage sportive et destinée aux enfants. On retrouve plusieurs équipements concentrés comme :

- Le centre karaté
- Le complexe sportif
- Le skate park
- Le Mauguio BMX
- La plaine des sports qui regroupe plusieurs terrains de sports collectifs
- Le stade André Cancel
- Les courts de tennis
- L'école Louise Michel
- Le parc municipal
- La crèche « La maison des enfants »

Les autres quartiers pavillonnaires peuvent constituer des rôles structurant sur le territoire de Mauguio-centre. On retrouve nord du centre ancien constitue un petit pôle de centralité avec la présence de plusieurs équipements disséminé sur l'espaces :

- Etablissements scolaires : école Jean Monnet au nord, Marion Roustan et Jean Moulin à l'est)
- Le cimetière à l'est
- L'espace Morastel, qui accueille la salle des fêtes, la MJC de Mauguio et le parking sur lequel s'implante la fête foraine
- Le gymnase Jean Paul Beugnot au nord
- L'EHPAD à l'ouest
- La police municipale à l'ouest

Ces équipements ponctuels, à l'échelle des quartiers, ne sont cependant pas en mesure de former des polarités aussi développées que le centre ancien, le Sud-ouest et le Sud de Mauguio-centre.

La couronne urbaine périphérique

Les extensions situées au-delà des limites des boulevards constituent aujourd'hui le centre élargi de la ville, intégrant une série de grands équipements de commerce et un

habitat pavillonnaire moins dense. Une fois la limite des boulevards franchie, le réseau pavillonnaire s'étend avec une logique de lotissements successifs.

Les avenues, structurant l'espace urbain, assurent le lien entre le centre ancien, les extensions récentes et le territoire extérieur. Des aménagements de partage des mobilités ont y été mis en œuvre, mais d'un vocabulaire trop routier, ces aménagements manquent d'ombrage et les emprises restent trop imperméabilisées.



Ce constat est encore plus alarmant au sein même des lotissements où la présence du végétale se concentre seulement dans les jardins, se limitant ainsi à une recherche ornementale et apportant une ombre insuffisante sur l'espace public. Cette répartition spatiale et l'absence de végétation sur les voies n'incitent donc pas les modes de déplacements actifs au sein des lotissements.



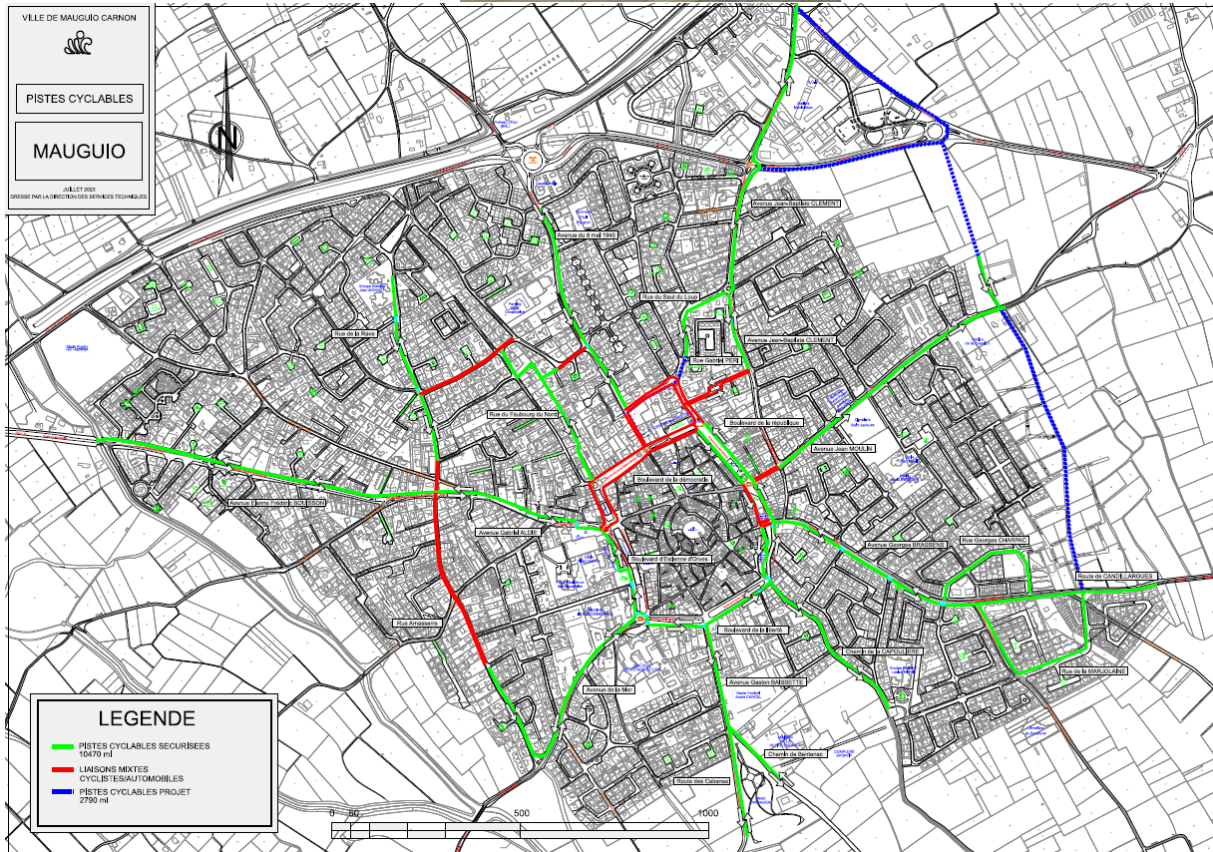
Pour autant, différents cheminements doux ont été aménagés au sein même des quartiers présentant des opportunités à l'écart de la circulation et des passages privilégiés pour les modes actifs. S'immisçant au travers du tissu urbain, ils assurent des continuités à l'échelle du quartier. Leur déploiement reste discontinu à l'échelle de la ville et un déséquilibre apparait sur le quart Sud-Ouest. L'organisation des pistes cyclables applique le même système radial que les voies principales, ne permettant



aucun bouclage périphérique inter-quartier pour les modes doux. Ces connexions circulaires sembleraient pourtant judicieuses pour relier les



équipements et permettent de contrebalancer le maillage routier.



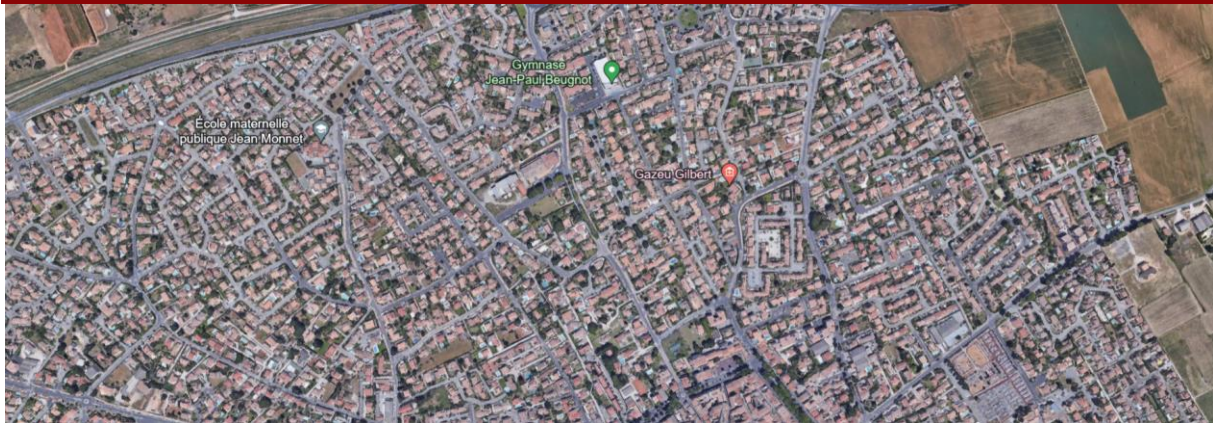
Extrait du plan des pistes cyclables dans le centre-ville de Mauguio



Extrait de la carte du centre-ville de Mauguio éditée par l'office du tourisme.

A l'exception de quelques espaces verts (correspondant souvent à des bassins de rétention), peu d'espaces publics ont été créés dans les extensions urbaines périphériques. Ces quartiers tiennent alors un rôle essentiellement résidentiel en dehors de la répartition des équipements publics. L'investissement de dents creuses à l'appui d'un maillage des modes actifs permettrait de dégager de nouvelles polarités et des îlots de fraîcheur au sein du réseau pavillonnaire.

La plupart des espaces végétaux, créateurs d'îlots de fraîcheurs sont localisés dans les jardins des pavillons, qui sont pour la majorité des pelouses ou des espaces arborés. Cependant, cette trame végétale n'occupe qu'une minorité de l'espace parcellaire. Mauguio-centre comporte également de manière uniformément répartie sur le territoire des terrains vierge de toute construction. Ces terrains sont pour la plupart constitués de pelouse et d'essences arbustives. Enfin, des arbres sont aménagés sur plusieurs axes routiers et apportent des rafraîchissements sur ces voies, notamment les boulevards périphériques autour du centre ancien, l'Avenue Jean-Moulin, l'Avenue du 8 mai 1945, l'Avenue George Brassens et l'Avenue Etienne Frédéric Bouisson.



Répartition du végétal dans la partie nord de Mauguio-centre. Source : google earth



Répartition du végétal dans la partie sud de Mauguio-centre. Source : google earth

Enjeux :

Etendre la sensibilité du paysage au-delà des périmètres de protection aux abords de Monuments Historiques de la Motte et de l'ancien Château Seigneurial de Melgueil. Un périmètre de protection des abords (PDA) devra être institué.

Reconsidérer la politique liée à la gestion du stationnement et de la circulation automobile. L'arbitrage sera requis.

Requalifier les seuils d'entrée dans l'hypercentre, qui présentaient des aspects de carrefour routier.

Réinvestir les boulevards en libérant les espaces publics du stationnement afin de gagner en qualité de cadre de vie. L'arbitrage sera requis.

Définir la nature du front bâti attendu en façade des boulevards.

Compléter le maillage des cheminements piétons et cycles au travers des quartiers et constituer un bouclage périphérique pour inciter les modes actifs de déplacement.

Recréer une lisière urbaine au Nord de la commune en rattachant l'agglomération au Canal Bas Rhône Languedoc (Canal Philippe Lamour) par la déviation de la RD 189 sur le Chemin de la Lauzerde. Un parc linéaire pourrait investir l'emprise de la RD et ses délaissés, créant ainsi une frange végétalisée plus diffuse sur la plaine agricole.

Fréjorgues et la zone aéroportuaire

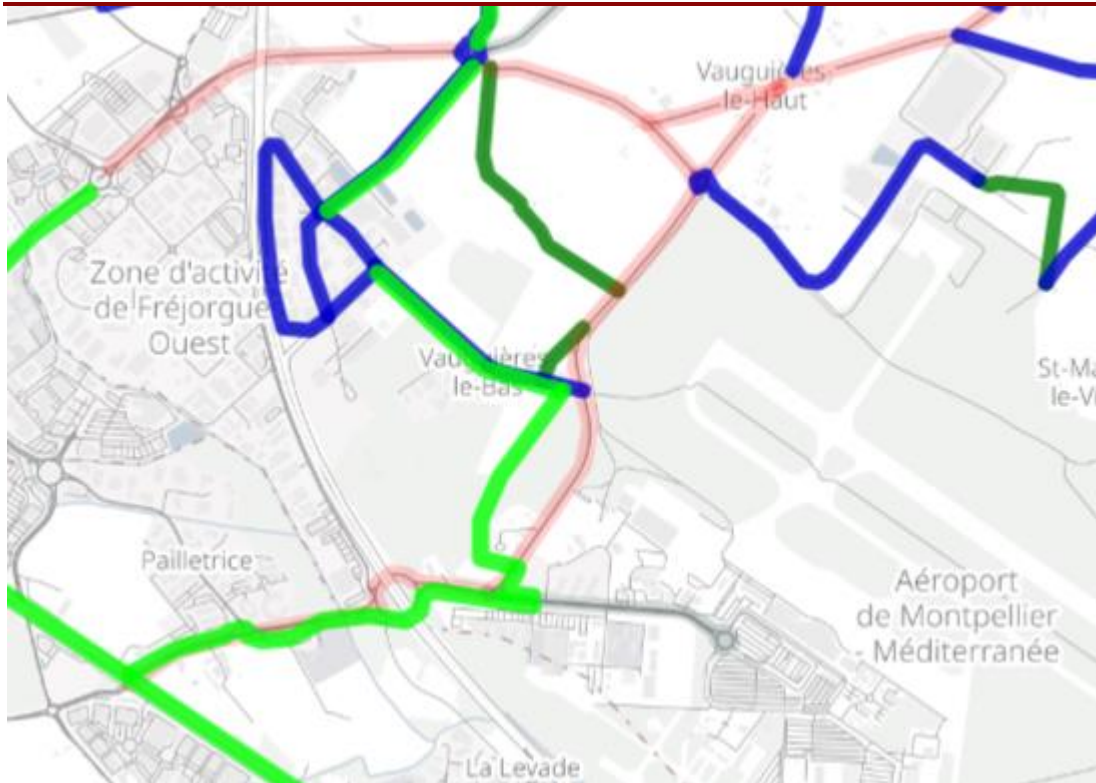
Situé au Sud-Ouest du territoire communal, l'aéroport national de Montpellier-Méditerranée constitue un élément structurant du territoire de Mauguio-Carnon. Ce secteur qui intègre Fréjorgues, Vauguières-le-Haut et Vauguières-le-Bas, représente une entité paysagère à part entière du fait de sa vocation, de la forme urbaine adopté et de l'échelle du bâti.

Les incidences sur le paysage sont notables du fait des vues depuis les infrastructures périphériques.

Les aménagements internes à la zone d'activité de Fréjorgues témoignent néanmoins d'une attention vis-à-vis de la limitation de l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs malgré la préservation d'arbres existants constituant des motifs paysagers d'intérêt, l'ombrage des espaces publics et donc le confort des usagers restent insuffisants.



La zone contient plusieurs équipements cyclables et de mobilité douce. La carte ci-dessous illustre la répartition des bandes cyclables (en vert clair), les chemins faciles d'accès par les piétons (en vert foncé) et les petites routes très peu fréquentées (en bleu). La répartition de ces équipements dans la zone indique une possibilité de la traverser du nord au sud en tant que piéton ou en tant que cycliste sans utiliser les routes très fréquentées et dangereuses (en rouge).



Equipement de mobilité douce le long de la RD172 (à gauche) et un chemin facile d'accès pour les piétons aux abords de la RD172 (à droite)

Source : google earth

Enjeux :

Veiller au traitement des franges urbaines avec la plaine agricole, de manière à constituer des espaces de transition paysagère.

Améliorer le confort urbain en limitant l'imperméabilisation des sols, et en renforçant les plantations productrices d'ombre sur l'espace public.

Renforcer les conditions de déplacement des modes actifs.

Carnon

Carnon-Plage est née d'une situation géographique particulière : l'aménagement du Canal du Grau de Pérols au milieu du XIXe siècle est le point de départ des premières constructions urbaines. Ceux-ci débutent sous la forme de cabanes liées aux loisirs de la plage, et s'implantent autour du canal. A la suite de la construction de la passerelle à la fin des années 1920 (1927), des opérations de lotissements vont être réalisées sur la rive gauche, le long d'un axe parallèle au littoral, l'actuelle avenue Grassion Cibrand, du nom de la famille propriétaire de ces terres. Les constructions de maisons vont alors s'y développer. C'est le point de départ de l'urbanisation de la rive gauche de Carnon. Ce développement urbain linéaire va se poursuivre jusque dans les années 1960/70.

En 1963, la Mission Interministérielle d'Aménagement du Littoral Languedoc-Roussillon est créée et dirigée par Pierre RACINE (décret du 18/06/1963). La volonté de l'Etat est de concurrencer le tourisme balnéaire espagnol en développant ses propres stations au bénéfice du tourisme de masse. Un Plan d'Urbanisme d'Intérêt Régional est approuvé le 26 mars 1964. La volonté d'aménager les zones à urbaniser et les coupures d'urbanisation vont conduire à un aménagement équilibré du littoral.



Extrait de La Grande Motte, patrimoine du XXe siècle – Gilles Ragot – Ed. El Visio
 Plan du PUIR du 19 avril 1964, conservé dans les archives d'Elie Mauret.

Les travaux d'infrastructure débutent en 1965 ; les premières constructions sont réalisées à La Grande-Motte cette même année. La liaison routière entre Carnon et le Grau du Roi, puis la voie rapide entre Montpellier, Fréjorgues et Carnon sont réalisées. Les premiers travaux du Port de Carnon débutent en 1970 par la rive gauche. A partir

de 1981, c'est l'extension du Port sur la rive droite qui est réalisée. Les aménagements de la station touristique de Carnon comprendront des ensembles de logements collectifs implantés autour du port, ainsi que des opérations de constructions de maisons individuelles à l'Est. Les dernières opérations, rentrant dans le cadre des travaux prévus par la Mission Racine, s'achèvent au milieu des années 90. Par la dynamique du développement touristique, le nombre de résidences secondaires est passé à Carnon de 381 en 1968 à 3 485 en 1999.



Carnon-Plage : développement urbain -
1944



Carnon-Plage : développement urbain -
1979



Carnon-Plage : développement urbain -
1999



Carnon-Plage : les entités urbaines

Carnon a évolué progressivement du statut de station à celui de ville littorale à part entière avec l'arrivée d'une population permanente. Cette résidentialisation s'est réalisée de manière spontanée et sans véritable maîtrise. La station a connu un véritable étalement urbain sur le lido vers l'est. De plus, la population permanente connaît un vieillissement et les saisons touristiques sont étalées dans le temps.

Le port

La structure urbanistique de Carnon montre une centralité principale autour du port de plaisance comme la plupart des autres stations découlant du projet Racine. Le tissu concentre ici des immeubles à grand collectifs et des rez-de-chaussé étroits. L'espace du port est globalement piétonnier et concentre une forte activité commerciale et récréative. La hauteur des constructions limite la connexion directe du port avec les autres espaces de la station.

Le front de mer

La départementale RD59/Avenue Grassion Cibrand, qui relie le centre de la station au Petit Travers, voit des immeubles en petit collectif et des habitations individuelles aménagées de manière linéaire. Le front de mer est le fruit d'un lotissement créé dans les années 1940. La densification progressive des parcelles limite aujourd'hui l'ouverture visuelle ou piétonne vers la plage est constituée une problématique forte en termes de paysage urbain.

Les lotissements

Le nord-ouest de la station voit une concentration de petits collectifs et d'habitats individuels en « enclos », organisé dans un plan hippodamien. Ces habitats sont créés dans la continuité des logements collectifs du port et constituent une entité autonome. Ils sont globalement isolés du front de mer et du port.

La façade sur l'étang

Cet espace a connu une attribution plutôt négative pendant plusieurs décennies malgré un contexte environnemental naturel et de qualité. En matière d'équipements urbains, il concentre principalement les voies permettant de relier Carnon au reste de la CA du Pays de l'Or et de la Métropole de Montpellier. Aujourd'hui, la façade sur l'étang fait face à des enjeux climatiques et environnementaux.

Depuis le port, les vues vers la Méditerranée sont inexistantes. À proximité immédiate de la mer, le bâti intercalé entre la plage et l'avenue Grassion Cibrand contribue à occulter la Méditerranée. Seules quelques percées visuelles existent grâce aux percées de voies transversales (rue des Épis, rue des Embruns, rue du Labech, rue de la Plage) et de continuités piétonnes fonctionnelles pour desservir les plages.



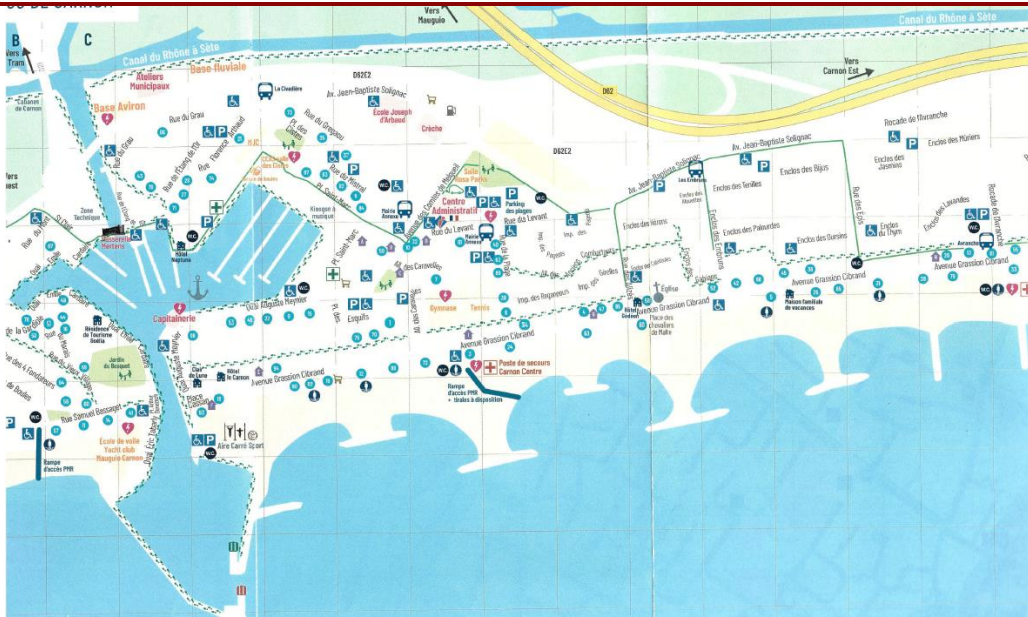
Les déplacements piétonniers ont été intégrés dans la conception spatiale de la station, permettant ainsi aux piétons d'évoluer au travers d'une coulée verte à l'abri de la circulation automobile.

Ainsi, les voies entourant le port sont entièrement piétonnisées, de même que certaines rues des lotissements.

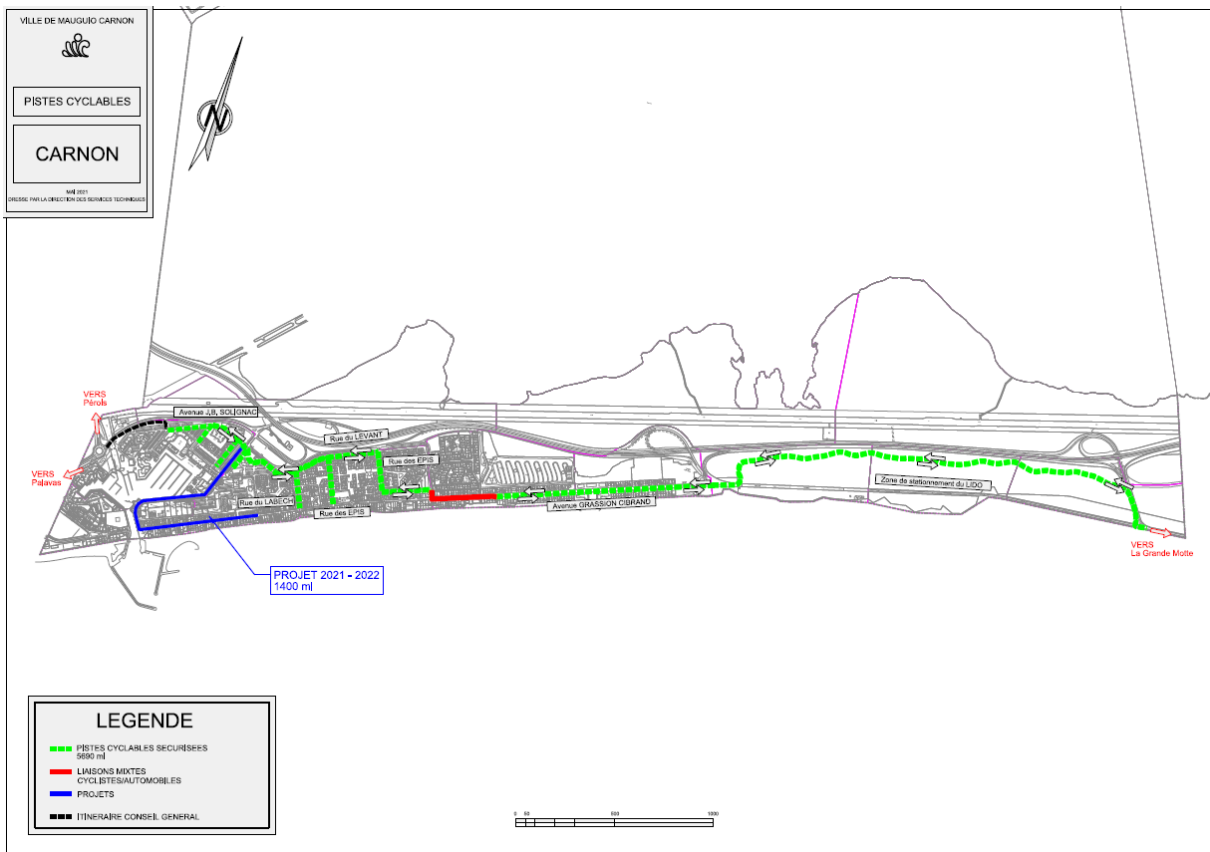
Un projet de création de passerelle piétonne mobile au-dessus du canal entre la RD21E5 et la RD59 est en cours de réalisation dans le cadre du projet Carnon



Le jardin du Bosquet, situé sur la rive ouest du canal, offre une trame paysagère verte au sein même de la station. Parc historique de la station, il a été considéré comme son poumon vert pendant près d'un siècle entre 1850 et 1950. Le parc a connu le premier développement touristique de la station à partir des années 1920. Il a cependant perdu de sa superbe dans les années 1960 et l'aménagement de la station dans le cadre du projet Racine. Il a été réhabilité entre 2018 et 2022 dans le cadre du projet Carnon 2030. Suite aux travaux de réhabilitation, le parc s'inscrit désormais dans un paysage naturel par la présence de bosquets à végétation méditerranéenne, de prairies humides, et de clairières. Il possède une ouverture sur le port, des points de vue vers la mer. Le parc est également le lieu de nouveaux usages contemporains (cinéma en plein air, jeux d'enfants).



Extrait de la carte de Carnon éditée par l'office du tourisme.

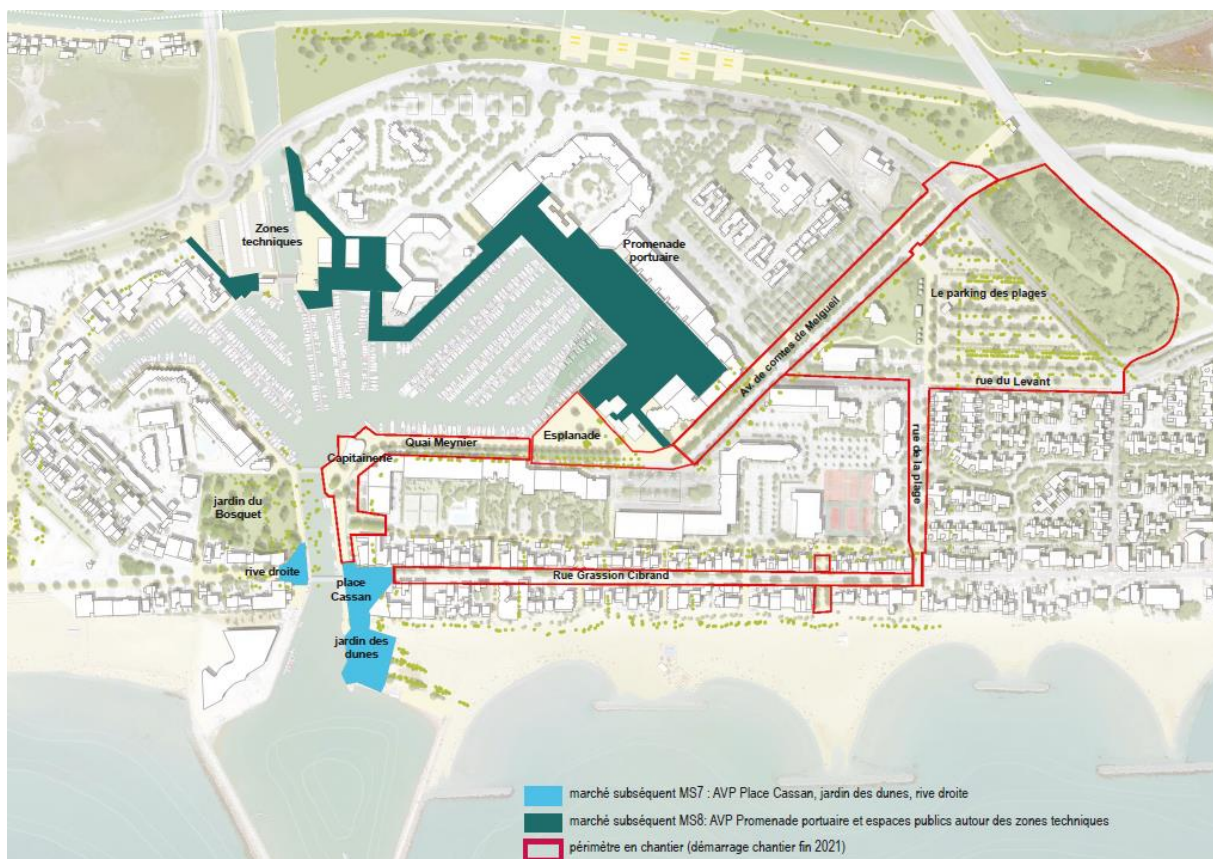


Extrait des plans des pistes cyclables sur la station de Carnon-Plage

Les différentes entités urbaines de Carnon sont soumises à des problématiques de renouvellement urbain (habitat et formes urbaines), et plus particulièrement sur le Port et l'avenue Grassion Cibrand. Cependant l'enjeu du PLU réside certainement dans des actions visant à restructurer l'espace urbain à travers la requalification des espaces publics.

Carnon 2030

Mauguio-Carnon a lancé le Schéma directeur « Carnon 2030 ». Ce projet a pour objectif de créer une véritable trame pitonne et cyclable entre la Place Cassan, le jardin des Dunes, le parvis du jardin du Bosquet, la promenade portuaire et les espaces publics situés entre le port et les zones techniques. Le projet sera aussi amené à désimperméabiliser les sols, et à réintroduire la nature en ville et une gestion écologique.



Le Schéma directeur Carnon 2030 verra le réaménagement du plan de circulation le long du port. Un travail de nettoyage sera réalisé pour libérer le sol, supprimer certains mobiliers et rendre le déplacement des piétons plus fluide dans le secteur est. Un travail d'aménagement paysager sera également produit en végétalisant une partie du secteur.

Une partie de l'espace sera également désencombré par la suppression des émergences qui brouillent la lecture de l'espace et par la suppression de certaines places de stationnement. Le secteur nord verra une augmentation du mobilier urbain pour agrémenter la promenade.

La zone technique sera repensée pour accueillir des nouveaux bâtiments liés à l'activité portuaire.

Concernant la place Cassan, qui constitue un point de connexion majeur entre les cheminements piétons, elle sera réaménagée en plateau partagé. L'espace sera davantage végétalisé et ombragé, et les sols seront désimperméabilisés. La promenade en bord de mer sera davantage mise en valeur et les places de stationnement seront supprimés.

Concernant le jardin des dunes, qui constitue le prolongement de la place Cassan et de la promenade en bord de mer, sa visée consiste à permettre l'accès direct à la plage. Le projet consiste à mettre en place une renaturation de la dune, un solarium en béton matricé compatible avec les usagers du port, à proposer un jardin comme une alcôve, à installer des transats en béton face à la mer. Les jeux déjà existant seraient conservés.

Une passerelle pourrait être implantée dans le prolongement de l'avenue Grassion Cibrand. Elle traverserait le canal et relierait les deux rives. La rive droite, constituant une entrée du jardin des Bosquet serait végétalisée.

2 problématiques concernant les relations entre les différentes entités urbaines de Carnon et citées dans le rapport de présentation de 2006 demeurent d'actualité :

- Les relations rive droite / rive gauche, et la question du devenir de la rive droite. L'histoire a montré l'importance que pouvaient avoir pour la structure urbaine, les liaisons entre les deux rives. Aujourd'hui, les liaisons entre les deux rives demeurent insuffisantes
- Les liaisons entre le port et le front de mer : le port demeure aujourd'hui dans une position très isolée par rapport à l'espace urbain dans sa globalité, mais particulièrement par rapport à l'avenue Grassion Cibrand et le front de mer.

Enjeux :

Schéma directeur Carnon 2030

Atténuation du caractère routier de la RD 62E2

Requalification de l'avenue Grassion Cibrand.

Les perceptions visuelles du paysage

Cette seconde dimension de l'approche paysagère du PLU de Mauguio en appelle aux sens, et à leur perception et plus particulièrement au sens de la vue.

Sur la commune de Mauguio-Carnon, on relève plusieurs repères visuels majeurs qui sont soit des éléments du bâti, soit des éléments naturels :

- les châteaux d'eau de Mauguio-ville et de Carnon,
- la tour située sur la butte du jardin de la Motte à Mauguio,
- la tour de contrôle de l'aéroport de Fréjorgues,
- le relief de la Méjanelle.



Château d'eau de Mauguio depuis le rond-point Willy Brandt et depuis le boulevard de la République

Depuis la plaine de Mauguio, les principaux repères visuels extérieurs à la commune sont constitués par des éléments du relief :

- le Pic Saint Loup
- la Causse de l'Hortus
- le Mont Aigoual
- le Roc Blanc

Depuis le littoral, le front bâti des stations de Carnon et Palavas représentent des repères visuels importants qui contrastent fortement avec les reliefs du massif de la Gardiole et du mont Saint-Clair situés en arrière-plan. On note également le fort impact visuel de la station de la Grande-Motte sur le paysage plat formé par l'étang et le cordon littoral.



*Photo aérienne de Carnon et son front de mer. La Grande-Motte se situe dans le prolongement de celui-ci.
Source : Mairie de Mauguio*

Les points de vue et belvédères

Les belvédères sont des localisations privilégiées qui permettent à l'observateur de contempler l'étendue du paysage ou de bénéficier d'un point de vue remarquable.

Nous retenons en particulier le belvédère depuis le jardin de la Motte qui permet d'avoir une vue panoramique particulièrement étendue et notamment en direction du Pic Saint Loup.





Les reliefs de la Méjanelle, offrent également des points de vue intéressants en direction de l'Etang de l'Or et de la Méditerranée.



Vue en direction de l'Etang de l'Or depuis le Mas du Ministre. L'A9 en tranchée apparaît ponctuellement au premier plan.

Les représentations sociales et culturelles

Au-delà de ses morphologies singulières et des perceptions visuelles que l'on a du territoire de Mauguio, ses paysages résonnent aussi au travers de différentes valeurs culturelles héritées de l'histoire de la commune.

Cette valeur culturelle repose également sur les représentations artistiques et, aujourd'hui, sur les représentations du territoire tel qu'il est promu dans les documents touristiques ou les cartes postales de la ville.

Ces « valeurs » culturelles et/ou sociales des paysages ont leur place dans le projet de territoire (PLU).

Les espaces naturels et le tourisme balnéaire sont nettement mis en avant dans la communication de l'office du tourisme. Pour autant l'identité liée aux valeurs culturelles (arènes, théâtre, agriculture et patrimoine) est également indiquée.

La proximité de l'aéroport Montpellier Méditerranée n'est pas oubliée et met en avant la position stratégique de Mauguio.



Carte touristique simplifié avec les éléments majeurs de la commune - Sources : <https://www.mauguio-carnon-tourisme.com/>

Les valeurs paysagères héritées de l'histoire

Une dimension essentielle de l'identité de Mauguio et donc de l'identité de ses paysages, tient bien entendu dans les vestiges prestigieux de son histoire.

De nombreuses zones de présomption et de prescription archéologique (ZPPA) sont signalées et réparties sur l'ensemble du territoire communal. L'avis du Service Régional de l'Archéologie est donc obligatoire dans le cadre de travaux situés dans ces zones de saisine archéologique.



Carte des ZPPA (en jaune) sur la commune de Mauguio – Sources :
<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

Sur la commune de Mauguio 19 zones de présomption et de prescription archéologique sont soumises à l'arrêté régionale n°2015-2274 en date du 17 décembre 2015.

Ces zones présentent de fortes potentialités archéologiques avec des sites avérés datant de plusieurs époques historiques et retracent l'Histoire du territoire.

Les sites majeurs sur la commune de Mauguio sont :

- La motte castrale dans le centre ancien et des vestiges médiévaux trouvés
- Le site Néolithique dit Arnassère 5 ou la villa romaine Arnassère 2
- Le site de l'Auroux datant du Haut-Moyen-âge

- Le site de Maussan datant du Néolithique
- Le site gallo-romain de Clausade (établissement agricole)
- Le village néolithique final de la Capoulière
- Les Aires de Saint-Jacques datant du haut Moyen-Age
- Le site Pétrusse daté du Néolithique
- Le site de Tos occupé à l'époque romaine
- Le Site de Tonnerre occupé durant l'Age de Bronze et l'Age de Fer
- Le site de Bentenac, établissement agricole datant de l'époque romaine
- Le site du Néolithique de Font Garanne
- Les sites de Sainte-Christine et de Fourmieux datant du Moyen-Age
- Le site du Néolithique de la Couarche
- Le site de Mougère occupé depuis le Néolithique jusqu'au Moyen-Age
- Le site de Carignan occupé depuis le Néolithique jusqu'au Moyen-Age
- Le site de Poloqui occupé depuis le Néolithique ancien jusqu'à l'époque romaine et au Moyen-Age
- Le site Lallemand, ancien village du haut Moyen-Age
- Le Mas de la Porte, établissement agricole datant de l'époque romaine
- Le site de Péras occupé depuis l'Age du Bronze jusqu'au Néolithique



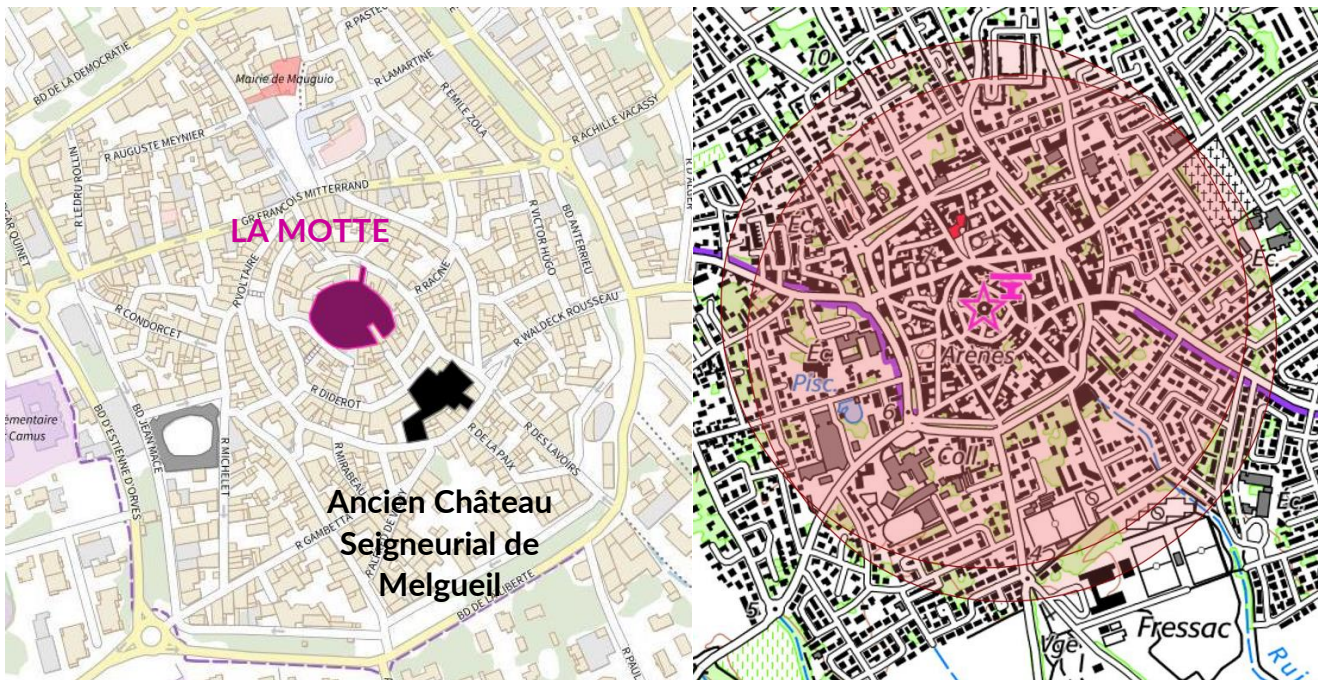
Sépulture d'un paysan datant du haut Moyen Age sur le site de Lallemand découvert en 2013- Sources : inrap.fr



Occupation du Néolithique découverte sur le site de Péras entre 2009 et 2012 - Sources : inrap.fr

En centre-ville, une superposition de protection du patrimoine s'impose :

- Jardin de la Motte, site classé régional par arrêté ministériel depuis le 17/09/1992
- La Motte, site archéologique inscrit depuis le 17/04/2008 au titre des Monuments Historiques
- Ancien Château Seigneurial de Melgueil, classement au titre des Monuments Historiques depuis le 30/07/2010



Extrait de la carte des immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques sur la commune de Mauguio – Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

Extrait de la carte des périmètres de protection au titre des Monuments Historiques pour la Motte et l'ancien Château Seigneurial - S Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

« Dans les années 920, les comtes de Maguelone s'installent ici, à proximité du rivage, de la route du sel et des terres fertiles ; ils prennent dès lors le nom de comtes de Melgueil. Pour voir et être vus, ils édifient une motte castrale de 23 m de haut et 200 m de diamètre, soit l'une des plus importantes mottes artificielles d'Europe du Sud. Pour cela ils utilisent les sédiments de l'étang récupérés lors de l'ouverture d'un port leur permettant d'avoir un accès direct à la mer. Surplombée par un donjon de bois, à la fois tour de guet et d'habitation pour les comtes, la Motte devient le centre du pouvoir laïc et rassemble autour d'elle les habitants jusque-là dispersés. [...] » extrait Mauguio Carnon 7000 ans d'histoire

« Après son abandon par les comtes de Melgueil au XIIe siècle, la Motte connaît une très longue période d'ensommeillement. Désertée de toute occupation pendant des siècles, ce n'est qu'en 1820 qu'elle est rachetée par la municipalité. A la fin du XIXe siècle, elle devient

le lieu idéal pour créer un jardin public typique des aménagements urbains de cette période. [...] » extrait Mauguio Carnon 7000 ans d'histoire

L'annexe règlementaire du PLU fixe la liste des 40 immeubles et bâtiments d'intérêt architectural en zone 1UA. Ces bâtiments sont recensés avec la référence cadastrale et l'adresse. Ils sont localisés essentiellement dans l'hypercentre. Le centre-historique voit de manière affirmée le caractère architectural et urbain. Les objectifs généraux spécifiques consistent ainsi à « préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et des formes urbaines existantes, protéger les vues sur le Jardin de la Motte. C'est pourquoi, ces 40 bâtiments sont interdits de démolition et sont soumis à une prescription particulière : les travaux envisagés doivent garantir le maintien des caractéristiques architecturales et patrimoniales de ces bâtiments.



- 1 **MAUGUIO, SON HISTOIRE**
Le territoire est riche de multiples patrimoines autour desquels s'est construite l'identité melgortenne.
- 2 **LE TEMPLE**
Érigé à cet emplacement en 1812, le premier temple de la ville a été détruit en 1983 lorsque Mauguio était en proie aux guerres de religion. La morphologie de la ville est encore fortement marquée aujourd'hui par cette histoire religieuse.
- 3 **LES ÉCOLES**
Vestige de la 3ème République, elles sont bâties entre 1881 et 1883 à l'emplacement des anciens foyers médiévaux qui entouraient la ville. Autrefois lieux d'enseignement, ces bâtiments accueillent aujourd'hui l'Espace culturel Prevert, la Maison des Associations, le CCAS et l'Agence Départementale de la Solidarité.
- 4 **LES ARÈNES**
Construites en 1926, elles accueillent les courses camargaises qui se déroulaient auparavant. Place de la Liberté. Elles sont le cœur des traditions camargaises.
- 5 **LE SQUARE DE LA VICTOIRE**
Sur l'ancien emplacement de l'Hôtel de ville, le square est situé dans une rue composée de façades richement décorées.
- 6 **LE JARDIN DE LA MOTTE**
Le Jardin de la Motte s'impose comme un élément incontournable de l'histoire et du paysage melgortien.
→ Entrée Rue Montesquieu
- 7 **LE JARDIN DE LA MOTTE**
Au cours de l'histoire, la Motte a occupé différents rôles dans la vie du village. Aujourd'hui c'est un jardin paysager composé d'essences méditerranéennes, et dont le belvédère offre une vue imprenable sur le territoire environnant.
→ Entrée Rue de la Motte
- 8 **LA MOTTE CASTRALE**
Première élévation du village, la Motte est le témoignage de l'histoire médiévale de Mauguio. Elle symbolise aussi la puissance des comtes de Melguel aux X^e et XI^e siècles.
- 9 **LE FOYER MUNICIPAL**
Élevé en 1933, sa façade s'inscrit dans le style architectural postclassique. C'est également une des premières salles de cinéma de village du département. Devenu Théâtre Basset, il accueille notamment la programmation culturelle municipale.
- 10 **L'HÔTEL DES MONNAIES**
La présence d'un atelier monétaire, dans lequel les comtes de Melguel ont battu le célèbre denier melgortien pendant plusieurs siècles, atteste de l'autonomie et du pouvoir de ces seigneurs.
- 11 **LES COMTES DE MELGUEIL**
Appelés comtes de Magalonne, de Substantion et enfin de Melguel, ils occupent une place déterminante dans l'organisation politique et économique du Bas Languedoc aux X^e, XI^e et XII^e siècles.
→ Rue Gambetta
- 12 **LE CHÂTEAU**
À sa construction, le Château occupait un vaste ensemble urbain. Aujourd'hui divisé en plusieurs propriétés et classé au titre de Monument Historique, il renferme de nombreux éléments remarquables. Il est le garant de l'histoire des comtes de Melguel.
→ Place Jean Jaurès
- 13 **LES LAVOIRS**
Datant de 1903, ce lieu était le rendez-vous des lavandières jusque dans les années 1960. Témoignage de la modernisation de la ville, facilitant la vie quotidienne de la population, les lavoirs sont aujourd'hui un élément essentiel du patrimoine de la commune.
- 14 **L'HÔPITAL**
Au XV^e siècle, il abritait les malades durant toute la guerre de 100 ans. Au XVII^e siècle, il est rattaché à l'Hôpital général Saint-Charles de Montpellier puis au XIX^e siècle, il est transformé en école catholique.
- 15 **L'ÉGLISE ET LES HALLES**
Elles occupent toutes deux une situation privilégiée sur la place publique. L'église, dont la dénomination est « L'église de la Présentation de Jésus au Séigneur » renferme plusieurs tableaux d'inspiration, classés au titre de Monuments Historiques. Les halles, rasées en 1957, ont longtemps rythmé la vie communautaire du village.
- 16 **L'HÔTEL DE VILLE**
Édifié en 1902, il possède une architecture typique des maisons bourgeoises de l'époque. Ce bâtiment témoigne de l'essor économique du village grâce aux cultures maraîchères et surtout viticoles.
- 17 **LA BARQUE DE GASTON BAISSSETTE**
Cette embarcation caractéristique des étangs est un outil essentiel pour naviguer au milieu de cet espace naturel sauvage. Véritable refuge pour de nombreuses espèces sauvages, l'étang de l'Or renferme aussi un patrimoine ethnologique et un folklore que le célèbre écrivain Gaston Baissette a toujours su décrire et valoriser dans ses romans.

Parcours de visite touristique du centre historique « Partez à la découverte du Patrimoine » - Sources : Mauguio Carnon 7000 ans d'histoire

Sur ses terres agricoles, le territoire de Mauguio-Carnon compte parmi son patrimoine architectural un grand nombre de mas et de domaines agricoles. Ce type de bâti d'origine agraire, disséminé sur l'ensemble du territoire communal, subit les pressions périurbaines et la restructuration de l'activité agricole. Les hameaux sont également soumis à des pressions démographiques importantes liées au phénomène de périurbanisation.

Les hameaux et les mas évoluent progressivement et changent de vocation. Le bâti est parfois détourné de son usage initial. S'il est dénaturé, il est susceptible de perdre de son cachet et de son unité.

Conscient de cette profonde mutation qui risque d'aboutir à l'abandon et au dépérissement d'un patrimoine rural et architectural remarquable, le PLU en vigueur dresse déjà un inventaire des Mas agricoles/traditionnels remarquables et pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

Cet inventaire des Mas agricoles/traditionnels remarquables s'attache aux Domaines de la Banquière, Bonne Vie, Guilhermain, la Madone, la Plauchude, Saint-Martin et Lauroux et aux Mas de la Barandonne, Bornier, Combet, Combet (Gilles), Fabre, Gineste, Marot, Mezouls, Ministre (du), la Mourre, Neuf, Pacotte, Pères (des), Pétrusse-le-Neuf, Pétrusse-le-Vieux, Saint-Marcel-le-Neuf, la Vierge et Villedieu. Une récente modification du document y rajoute les Mas de la Trinité et de la Clausade.

La diversification des affectations admise dans ces Mas remarquables contribue à mieux préserver, réhabiliter et mettre en valeur ces éléments patrimoniaux essentiels dans la perception de nos paysages agricoles.

Dans ce cadre, tout projet doit intégrer une prise en compte essentielle des enjeux de qualité architecturale, urbaine et paysagère. Cette volonté de qualité sera recherchée et demeurera encadrée à l'occasion de la révision du PLU.

Cet inventaire des Mas remarquables est tout à fait spécifique au territoire de Mauguio et s'est opéré pour consacrer les caractéristiques architecturales, identitaires des Mas qui structurent la plaine agricole de Mauguio et participent de son identité.

Par ailleurs, l'Etang de Mauguio est un site classé régional par décret du 28 décembre 1983.



Extrait de la
carte des sites
classés ou
inscrits de la
région
Occitanie -

Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

Le périmètre du Site Classé de l'Étang de Mauguio, répond plus à une délimitation liée au relief ainsi qu'à l'étendue du site naturel. La frange du site se doit d'être soignée et la réglementation des constructions agricoles (bâti, serres, etc.) doit faire partie intégrante du nouveau PLU.

« L'Étang de l'Or est le vestige d'une immense lagune qui s'étendait d'Aigues-Mortes à Narbonne. Les premières traces humaines remontent à 3 000 av. J.-C.. Il semblerait que ces îlots aient été habités jusque vers 750 av. J.-C.. [...] » extrait Mauguio Carnon 7000 ans d'histoire.

Sur la commune de Mauguio, comme sur le territoire régional du Languedoc-Roussillon, un patrimoine bâti singulier persiste et fait partie intégrante des paysages lagunaire et littoraux. Ce patrimoine fragile, est un enjeu fort du PLU. En effet, à l'origine la cabane s'implantait en milieu naturel ou en zone agricole servant d'abris aux pratiques traditionnelles (chasse, pêche, agriculture) puis sociales (lieu de détente et de convivialité) : on ne résidait dans la cabane que pour de courtes périodes et son utilisation était directement liée à la ressource offerte par les saisons et le milieu (période de chasse, de pêche ou de récolte). Ainsi, la cabane présentait une certaine adaptabilité au milieu naturel et aux cycles saisonniers. Ephémère et constituée en grande majorité de matériaux trouvés sur site, ces cabanes s'intégraient plus facilement au paysage (exemple : cabanes en roseaux autour de l'étang de Salses).

Les premières cabanes du salaison "en dur" sont apparues dans les années 1910, le long du Salaison, tout près de son embouchure appelée "pointe du Salaison". Elles ont été construites par des commerçants de Montpellier pour leurs séjours de chasse et de pêche. Dans les années 1920-1930 et surtout à partir de 1936, les cabanes de la deuxième génération font leur apparition. Ce sont des abris précaires plantés sur les étroites rives du cours d'eau. Édifiés au départ de matériaux de récupération (bois, tôles ondulées, toiles goudronnées), ces abris pour passionnés de chasse et de pêche deviendront plus solides avec l'emploi de caïrons, de briques, de planches et de tuiles plates pour les toitures à deux pentes.

En 1973, l'arrivée de l'eau potable (réseau privé) suivi deux ans plus tard par l'électricité marque une étape décisive dans l'histoire et l'évolution de ce lieu. Dans les années 1980, la commune installe le réseau d'eau potable et permet le branchement d'une quarantaine de cabanes, qui se sont ainsi transformées en résidences principales.

Les cabanes de la pointe du Salaison comptent 106 constructions qui n'ont pas de traitement collectif des eaux usées. Depuis 1995, chaque cabane doit légalement être équipée d'un système autonome de collecte et de traitement des eaux usées. Cependant, la nature du sol, sa faible profondeur, le dénivelé quasi inexistant du terrain et dans certains cas, la faible superficie des parcelles n'autorisent pas l'installation de fosses toutes eaux avec épandage.

Dans le PLU de 2006, l'annexe 8 rappelle le cahier de recommandation établi par la CAUE qui fixe les règles de construction autour de l'étang de l'Or en matière d'autorisation et d'interdiction, ainsi que les procédures à suivre. Il précise les prescriptions règlementaires (plan d'occupation des sols, site classé, loi littorale) Le cahier de recommandation précise les formes, les matériaux, les palettes de couleurs, les typologies des toitures, les plantations recommandées ou interdites. Le cahier de recommandation explique également la démarche à suivre en terme de procédure pour aménager une cabane.



Berge dégradée au Salaison



1993



Un propriétaire est toujours responsable de son bien, même lorsque celui-ci menace ruine.



2000

La nature a du mal à digérer les outrages et la négligence des hommes. Pourquoi lui infliger ça?



En raison du danger et de sa responsabilité, la municipalité a fait démolir cette «cabane» dont elle était propriétaire. durant l'hiver 2001.

Or, une inquiétante dérive s'opère depuis une trentaine d'années sur la commune de Mauguio et ses voisins qui longent le littoral. En effet, les cabanes se multiplient, se modernise et s'aménagent, échappant à toute maîtrise des élus locaux, demeurant indifférentes à toute règle d'urbanisme.



Cabanes à usage saisonnier et abris de fortune pour pêcheurs entre 2004 et 2009 –
 Sources : Etat des lieux des cabanes de la commune de Mauguio Université Paul-Valéry janvier 2009



Cabanes transformées en bâti résidentiel pour des habitats secondaires ou principaux – Sources : Etat des lieux des cabanes de la commune de Mauguio Université Paul-Valéry janvier 2009

L'usage de ces cabanes à destination de l'habitat résidentiel principal pose question sur l'assainissement et les rejets d'eaux usées dans l'Etang de Mauguio qui risque une forte hausse de pollution.

Carnon plage est aussi le témoin d'une époque d'urbanisation phare sur la commune de Mauguio et fait partie intégrante de son patrimoine contemporain.

« Ce territoire est resté sauvage pendant de longs siècles. Les balbutiements d'une fréquentation balnéaire remontent au milieu du XIXe siècle. Les baigneurs gagnent la plage et prennent la place des quelques pêcheurs. Carnon-Plage accueille les Montpelliérains. On y vient en famille en voiture attelée. Progressivement, les transports se développent avec l'apparition du premier bac payant pour transporter charrettes, passagers et bagages d'une rive à l'autre. Le pont définitif sera érigé en 1921. En 1907 c'est l'Omnibus qui permet de relier Montpellier à Carnon sous la forme d'une diligence d'une vingtaine de places tirée par les chevaux, tandis qu'une ligne de bus quotidienne voit le jour en 1933. A ces aménagements s'ajoute la naissance d'établissements de bains de mers et cafés. [...] Le port de plaisance est aménagé dans les années 1970 et la station prend alors le visage qu'on lui connaît aujourd'hui. » extrait Mauguio Carnon 7000 ans d'histoire

Les représentations artistiques et culturelles de Mauguio

Les traditions culturelles de Mauguio-Carnon

Une identité culturelle s'est créée à Mauguio autour des arènes et des taureaux de Camargue, qui attirent les touristes. La ville fait partie des rares communes de France à maintenir la corrida, grâce à son arène située dans le centre ancien. Une culture s'est également développée autour du cheval, du flamenco et de la paëlla, comme c'est également le cas pour plusieurs villes espagnoles.

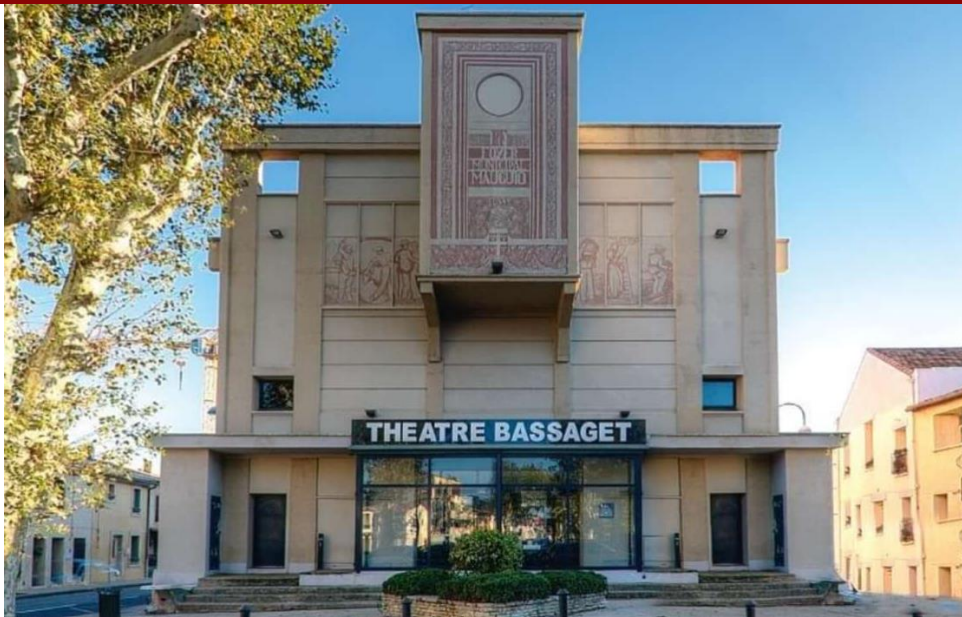
La romeria del encuentro est un évènement incontournable de la commune. Pendant plusieurs jours, la fête propose notamment des spectacles équestres, des moments musicaux, des expositions, des défilés, du flamenco, de la corrida, de la novillada

La novillada est une tradition à Mauguio. L'évènement consiste à opposer des jeunes taureaux à des jeunes toreros dans une arène. Cette tradition datait du milieu du XX siècle. Elle a été arrêtée pendant quelques années autour des années 2020 suite à la crise sanitaire et à différents choix politiques communaux. La tradition a repris son cours à partir de 2023.

Mauguio connaît d'autres fêtes emblématiques comme la temporada, qui propose sur plusieurs jours des courses camarguaises et des spectacles de rues. La fête nationale est également un moment de rassemblement de la population qui propose un bal, un feu d'artifice et des courses camarguaises. Enfin, la fête votive se déroule sur une période de 9 jours. Elle réunit les habitants pour échanger autour du patrimoine de la commune, de l'histoire, du partage, et s'engager mutuellement à préserver et transmettre les traditions locales et le patrimoine.

La commune possède une galerie d'art Jacques Prévert qui présente des expositions et des galeries d'art (peinture, sculpture).

La commune dispose d'une salle de théâtre Bassaget, dont l'architecture est remarquable et se démarque dans le tissu urbain du centre ancien. La salle a été inaugurée dans les années 1930 en tant que salle de cinéma, avant d'être reconvertie comme salle de théâtre dans les années 2000. Le théâtre accueille des artistes locaux, et des ateliers et représentations associatives. Il propose également des concerts, des festivals de musique. La programmation se veut être la plus accessible pour tous. Elle privilégie le développement culturel communal.



Bâtisse du théâtre Bassaget. Source : mairie de Mauguio-Carnon



Carnon dispose de sa propre salle de spectacles et de concerts : la salle Rosa Parks. Elle est située derrière le port. A l'instar du théâtre Bessaget, la salle Rosa Parks propose des concerts ou des spectacles mettant en avant les artistes locaux et la culture locale de la commune.

Le théâtre compte 314 places assises.

La figure emblématique de Mauguio



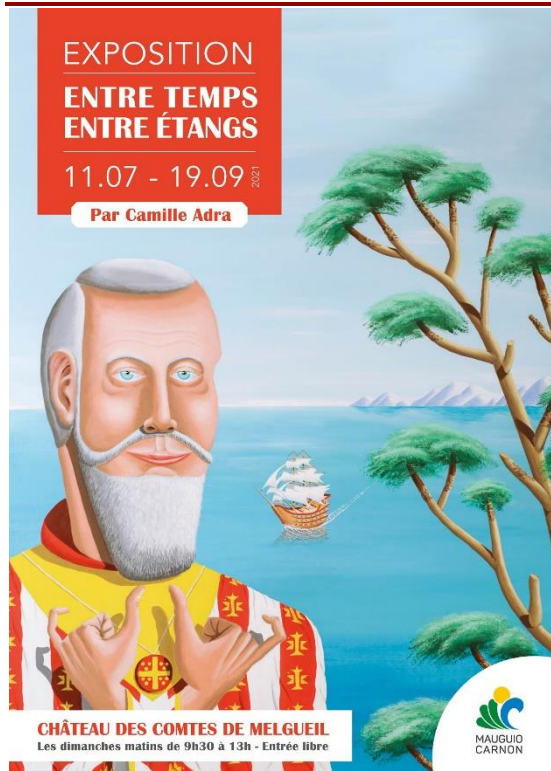
Depuis le belvédère du Jardin de la Motte à Mauguio, un homme veille sur la ville et sur les Melgoriens. Il n'est autre que Guillaume Pellicier, né à Mauguio en 1490, évêque de Maguelone et de Montpellier. Figure emblématique de la ville, une statue à son effigie culmine depuis le jardin de la Motte.

Statue dans le Jardin public de la Motte à Mauguio – Sources :
https://la.wikipedia.org/wiki/Gulielmus_Pelissier

« En 1490, Guillaume de Pellicier naît à Melgueil. Nommé évêque de Maguelone en 1526, il obtient le transfert de l'évêché à Montpellier en 1536. Grand ami de François Rabelais, du naturaliste Guillaume Rondelet, ce brillant humaniste devient un ardent promoteur de la Renaissance. Envoyé à Rome puis ambassadeur à Venise, il mène pour François Ier une activité de diplomatie secrète. Il traverse également des crises importantes comme son accusation pour hérésie par le Parlement de Toulouse et pour laquelle il est emprisonné avant de rentrer à Montpellier en 1558. Son testament fait état de sommes d'argent devant être utilisées pour l'entretien de son Château à Melgueil » extrait Mauguio Carnon 7000 ans d'histoire

Aujourd'hui cette figure emblématique héritée de l'histoire de Mauguio, inspire les artistes contemporains et fait l'identité de la commune.

« Il est l'une des figures voire même la figure de Mauguio. Et, il n'existe de lui qu'une statue de pierre au Jardin de la Motte. J'ai souhaité lui donner un visage sur ces quatre bâches, l'un d'époque, l'autre contemporain en le représentant en surfeur qui scrute l'horizon,



explique l'artiste Camille Adra » extrait

<https://www.midilibre.fr/2021/07/18/expo-de-camille-adra-entre-temps-entre-etangs-9678235.php>

Affiche de l'Exposition de 2021 par Camille Adra au Château des Comptes de Melgueil –
Sources : [https://www.facebook.com/](https://www.facebook.com/VilleMauguioCarnon/posts/4516801628332589/)

[VilleMauguioCarnon/posts/4516801628332589/](https://www.facebook.com/VilleMauguioCarnon/posts/4516801628332589/)

Mauguio en littérature

Certains lieux restent définitivement attachés à l'image d'une personne. C'est le cas de l'Étang de l'Or et de l'écrivain Gaston Baissette qui demeurera pour la vie, lié à ce site qui a marqué son enfance. Dès 1925, il rédige une première version de son roman autobiographique L'étang de l'Or, qui ne sera finalement publié qu'en 1945.

Citations et extraits de « L'étang de l'Or » – 1945 :

« Je passai la veillée à la cabane de Pitié, devant un feu de tamaris. J'apprenais l'étang. Je le vivais. Je m'incorporais à lui. »

« Je ramai doucement, puis je ne ramai plus. Les pelles en pénétrant dans l'eau semblaient blesser la surface unie ».

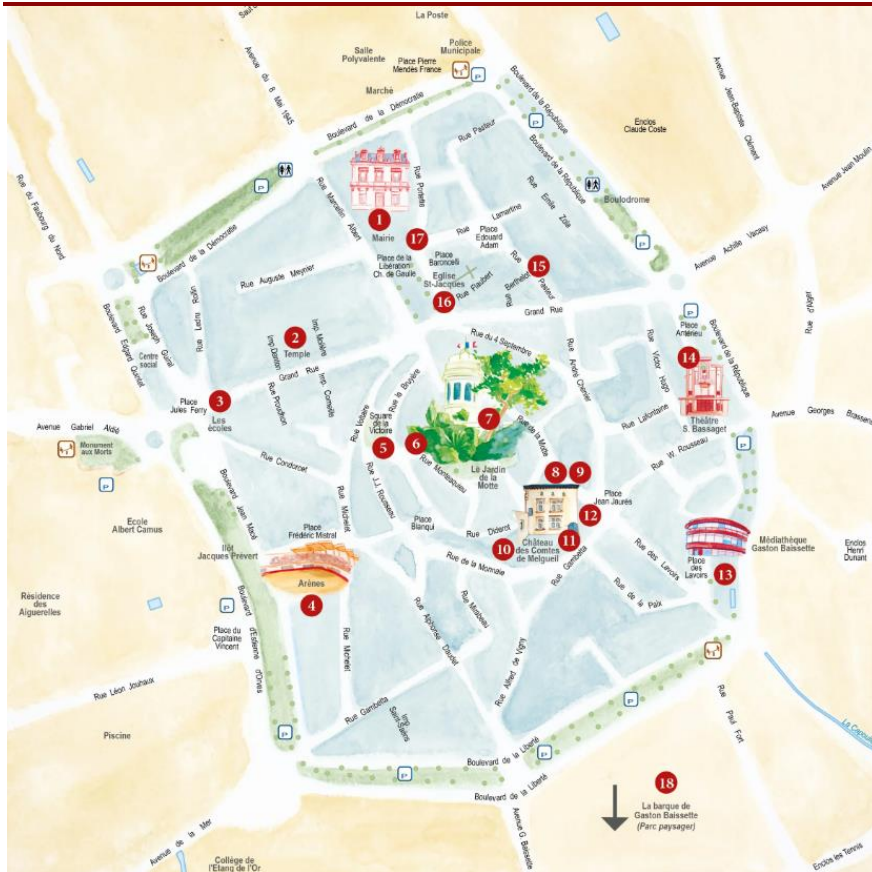
« En poupe, j'avais le vent le matin pour aller au Grand-Travers et le soir pour en revenir. Les vents cardinaux, ces pilotes invisibles, me conduisaient d'un doigt sûr. »

« Les cabanes de Melgueil ou de Salaison, c'était tout ce qu'on voulait, des oustalouns, des cabanons, des cabanettes, de pauvres bâtisses de briques ou de pierres, de simples maisons, des habitations inhabitables, des refuges, que la fantaisie des pêcheurs ornaient de filets, de nasses, de violons à anguilles. »

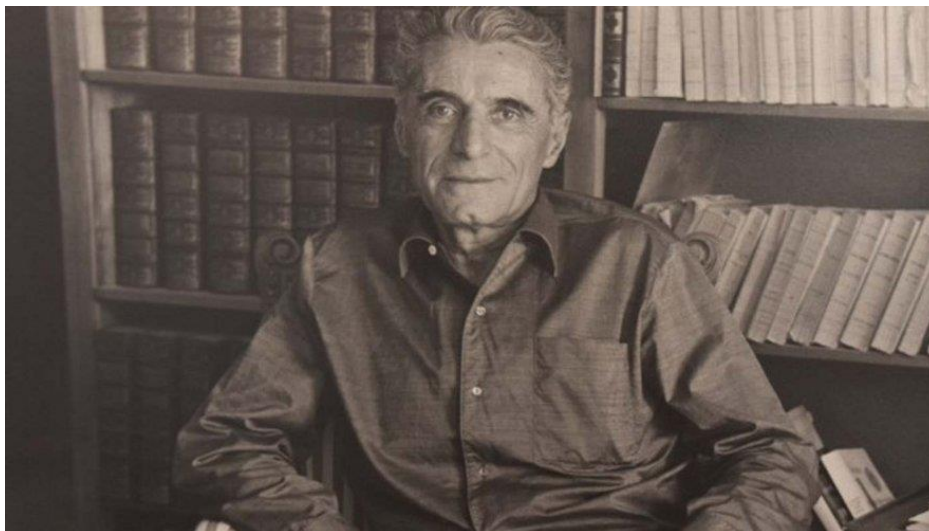


Inauguration en mars 2019 de la sculpture de Stephan Périquier en hommage à Gaston Baissette au Parc paysager de la route de Bentenac - Sources :
<https://www.lereporter.fr/>

L'œuvre est constituée de la propre barque de l'écrivain entourée d'un écrin métallique réalisé par le sculpteur Stephan Périquier. La personnalité et les écrits de Gaston Baissette sont aujourd'hui le patrimoine littéraire de la commune qui lui rend hommage par de fréquentes manifestations culturelles, pédagogiques et artistiques.



N°18 dans le parcours touristique de la commune : La barque de Gaston Baissette –
Sources : <https://mauguio-carnon.com/la-barque-de-gaston-baissette>



Cliché
photographique
de Gaston
Baissette exposé
à la 34^e édition
des Journées

européennes du patrimoine (2017) – Sources : <https://www.midilibre.fr/>

L'art contemporain et le street art à Mauguio

La commune semble accorder une place à l'art contemporain sur son territoire. Des artistes contemporains sont donc invités à exposer au sein de la nouvelle Galerie d'Art Prévert inaugurée en 2022. En dehors de cet espace culturel, le street art et la sculpture semble aussi faire partie intégrante de la culture de Mauguio.

En 2019 la sculpture de Stéphan Périquier est inaugurée dans la Parc paysager de la route de Bentenac et en 2021, la mairie confie à l'artiste Camille Adra la réalisation de fresques dans les rues du village s'inspirant des patrimoines et histoire locale.





Sources : <https://www.artistes-occitanie.fr/2021/07/12/a-mauguio-herault-camille-adra-imprime-sa-marque-dans-les-rues-du-village/>

D'autres fresques urbaines ont été mises en œuvre sur les arènes et sur le front de mer de Carnon (à compléter).

STRUCTURATION DU TERRITOIRE

Les équipements de la commune

Les équipements sportifs et de loisirs

En matière d'équipements sportifs et de loisirs, la commune de Manguio-Carnon dispose en 2019 de plusieurs infrastructures dédiées à la pratique de diverses activités sportives :

- 1 stade municipal
- 4 gymnases
- 2 terrains multisports
- 2 boulodromes
- 1 centres équestres
- 1 centre de sports nautiques
- 3 centres de sports aquatiques
- 1 port de plaisance
- 1 skate-park
- 18 courts de tennis

Sources INSEE BPE 2019

Les équipements culturels

Sur son territoire, Manguio dispose de plusieurs équipements permettant aux habitants d'accéder à l'art, la culture ou encore la musique :

- 2 médiathèques
- 1 école de musique
- 3 salles d'expositions

Sources INSEE BP 2019

Les équipements sanitaires et sociaux

Mauguio-Carnon ne dispose pas d'établissements hospitaliers sur son territoire, mais se situe à proximité du pôle hospitalier de Montpellier, parmi les plus importants de France. Elle dispose néanmoins d'un certain nombre de services médicaux et paramédicaux permettant de garantir aux habitants l'accès aux soins :

- 22 médecins généralistes
- 16 chirurgiens-dentistes
- 3 sagefemmes
- 50 infirmiers
- 61 masseurs kinésithérapeutes
- 13 orthophonistes
- 2 audio-prothésiste
- 7 podologues
- 3 diététiciens
- 6 psychologues
- 1 laboratoire d'analyse et de biologie médicale
- 7 pharmacies

Sources INSEE BP 2019

La ZAC Font de Mauguio disposera d'une maison de santé pluridisciplinaire dans le lot 10a (tranche 2). La première pierre a été posé en avril 2024.

Les équipements scolaires et de jeunesse

La commune de Mauguio-Carnon dispose de 8 groupes scolaires, dont 1 privé. Elle dispose d'un collège mais pas de lycée à ce jour, l'affectation de secteur actuelle est le lycée Champollion à Lattes qui souffre de saturation de ses effectifs.

- **Groupe scolaire Jean Monnet**, 4 classes de maternelles et 7 d'élémentaires.
- **Groupe scolaire Jean Moulin**, 4 classes de maternelles et 10 classes d'élémentaires dont 1 classe ULIS
- **Ecole primaire Joseph d'Arbaud**, 2 classes de maternelles et 5 classes d'élémentaires. 1 classe Unité d'enseignement Maternelle accueillant 7 enfants atteints d'un trouble du spectre de l'autisme.
- **Groupe scolaire Louise Michel**, 3 classes de maternelles et 7 classes d'élémentaires
- **Groupe scolaire Prévert/Camus**, 4 classes de maternelles et 8 classes d'élémentaires.
- **Ecole primaire de Vauguières**. 2 classes multiniveaux
- **Ecole primaire Les Garrigues**, 2 classes multiniveaux
- **Ecole privée Notre-Dame**, 4 classes.

Bien que l'offre scolaire soit importante, la tendance démographique à la baisse et le vieillissement de la population amène à des fermetures de classes, comme cela a été le cas dans le groupe scolaire Jean-Moulin en 2018.

Les équipements sportifs de proximité

Les gymnases

Mauguio compte trois gymnases :

Le gymnase Alice Milliat, de type B, est composé de 6 panneaux de basket et 3 terrains de volley-ball. Les tribunes comptent 150 place. La réception du gymnase est prévue pour l'été 2025



Le gymnase Henri Ferrari est dédié aux arts martiaux (2 dojos de 100m²) et aire de tennis de table (300m²)



Le gymnase Jean-Paul Beugnot, de type C, est composé de 6 panneaux de basket, 3 terrains de volley-ball, 1 terrain hand-ball, 4 terrains de badminton, 1 salle de danse, tribunes 300 places



Les équipements de plein air

La commune compte plusieurs équipements de plein air.

Mauguio-centre dispose d'un complexe sportif : **Plaine des Sports**. Ce sont 10 hectares de terrains dédiés aux sports (3 terrains de football, 2 terrains de basket, 3 hectares de gazon en libre accès, 10 terrains de tennis, 1 boulodrome, 1 skate-park, 1 piste BMX, 5 terrains de Padel ...)



La commune possède le stade **Léo Lagrange**. Il regroupe 2 terrains de rugby homologués, un club house et une tribune 290 places



Mauguio-Carnon envisage la création de **2 Terrains multisports sur le site du futur lycée : basket, hand-ball**. Afin de favoriser la pratique sportive, la commune prendra en charge l'aménagement de 2 aires sportives extérieures



Les autres équipements sportifs de la commune

Mauguio compte une piscine municipale, la Piscine Aqua d'or. Elle est située à proximité directe du centre ancien. Elle compte 4 lignes d'eau de 25 mètres. Son toit est ouvrable pendant la période estivale.



Deux infrastructures sportives exceptionnelles consacrées aux disciplines de voile et de BMX, sont actuellement à des niveaux d'excellence mondiale à Mauguio.

- La base de voile labellisée « Centre de Préparation de Jeux, accueille le Centre d'Entraînement Régionale pour les sportifs de moins de 19 ans.
- La piste de BMX – Race, homologuée internationale

Les projets de la commune

La ZAC de la Font de Mauguio

Réalisé en quatre tranches entre 2019 et 2028, ce nouveau quartier de la ville a été imaginé autour de la construction de 794 logements. La ZAC prévoit également la construction de 8 locaux commerciaux autour de la place Helen Keller, 1 maison de santé Pluridisciplinaire et 1 gymnase. Chacune des tranches disposera de plusieurs espaces verts.

Le projet s'étend sur près de 19 ha à l'est du centre-ville. Le maître d'œuvre de cette ZAC est la Société Publique Locale, « L'Or Aménagement »,

	Nombre de logements	Proportions
Logements en accessions libre	443	55%
Logements locatifs sociaux	238	30%
Logements en accession abordable	113	15%

	Nombre de logements
Tranche 1	336
Tranche 2	226
Tranche 3	97
Tranche 4	135

Au sein de la ZAC, il est prévu de construire un total de 1588 places réparties entre les stationnements sur l'espace public, les stationnements privatifs et les différentes tranches. Les espaces des tranches 1 et 2 compteront 306 places de stationnement dans l'espace public et 852 dans l'espace privé. Les espaces des tranches 3 et 4 disposeront de 425 places de stationnement publique et 1163 places de stationnement privé.

La première tranche s'est achevée en 2021 pour une livraison en 2022. L'espace contient un jardin détente et convivialité (tables de pique-nique).

Les travaux de la tranche 2 ont commencé en 2021 pour s'achever en 2023. La livraison est prévue pour 2024. La maison de santé et le gymnase sont situés dans cette tranche. L'espace contient également un jardin ludique (terrains de pétanques et aires de jeux), un jardin potager éducatif et un jardin sportif (city stade).

Les travaux de la tranche 3 démarrent en 2023 pour s'achever en 2025 et prévoir une livraison en 2026. La tranche disposera d'un jardin ludique et loisirs (parcours de santé).

Enfin, la tranche 4 sera construite entre 2026 et 2028. La zone contiendra un jardin paysager (vitrine végétale).



Le projet de la ZAC inclut la création du gymnase « Alice Millat ». Il disposera d'une superficie bâtie d'environ 1318m² avec une aire de pratiques multisports de 840 m², principalement vouée au volley et au basket. Permis de construire en cours d'instruction.

L'AMI lycée

La commune a déposé une candidature conjointe avec la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or pour accueillir un lycée sur son territoire.

Le projet de construction d'un lycée à l'Est de Montpellier a été approuvé en mars 2022 par la Région Occitanie. Dès le 18 mai 2022, la Commune de Mauguio-Carnon s'est portée candidate à l'implantation de ce lycée sur son territoire, pour des raisons de proximité d'enseignement pour les familles et d'aménagement du territoire.

L'Appel à Manifestation d'intérêt a été adressé en juin 2023. La Commune est associée à la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or pour porter une candidature partenariale, issue d'une réflexion stratégique menée à l'échelle des huit communes de notre territoire.

Cette candidature, déposée en juillet 2023, s'appuie sur les multiples atouts du site de la « pointe de Mudaison », d'ordre géographique, foncier, environnemental, paysager... Il est en continuité immédiate de l'agglomération de Mauguio et à proximité immédiate de multiples équipements sportifs et culturels.

Au-delà des atouts du site, des engagements précis ont été pris par nos deux collectivités pour répondre à l'ensemble des défis à relever pour un lycée exemplaire : écologie, mobilités, sobriété foncière, insertion urbaine, biodiversité....

La Région Occitanie devrait désigner la ville lauréate au premier semestre 2024 pour une inauguration à l'horizon 2028-2029.

Les équipements qui pourront être créés en lien avec l'aménagement du secteur de la Pointe de Mudaison et la réalisation du lycée :

- Liaison multimodale de raccordement établissant une connexion de la voie interne Nord/sud de la ZAC « Font de Mauguio » au giratoire de la Louvade, sur la RD24E8 ;
- Connexion du site de la « Pointe de Mudaison au réseau cyclable du Pays de l'Or (Voie verte);
- Connexion du site à la piste reliant Mauguio au Pôle d'Echanges Multimodal de Baillargues (Département) ;
- Aménagement d'itinéraires et liaisons douce (vélos / piétons) de proximité, vers les quartiers d'habitat proches, le centre de Mauguio et la Louvade ;
- Parking relais/de covoiturage.

Son implantation est envisagée à l'Est de la voie de liaison à réaliser pour tenir compte des contraintes règlementaires (SUP) et s'organiser depuis le Rond-point de la Louvade, sur la RD 24. Sa capacité pourrait être de 135 véhicules, sur une superficie estimative d'environ 3500 m².

- Renaturation des cours d'écoles (ilot fraîcheur),

Autres projets sur Mauguio-centre

La commune a un projet d'extension du cimetière du Bousquet, au sud de la zone urbaine.

Le site de la « Pointe de Mudaison » a été envisagé pour accueillir le projet de déplacement de la caserne de gendarmerie de Mauguio, en remplacement de celle existante trop exigüe.

A ce stade, les besoins exprimés par les services compétents pour ce projet consistent en la construction de locaux de service et techniques (emprise de 2 300m²), et de 36 logements réservés au personnel de la gendarmerie.

Suivant le mode constructif envisagé, l'emprise allouée varie de 6300 m² à 13700 m².

Les projets de Carnon

L'opération de requalification de « Carnon 2030 » s'est déjà traduite par la nouvelle capitainerie, la rénovation des Jardins du Bosquet, l'esplanade du Port ou la Place Benezech.

L'opération se poursuivra avec les quais Meynier, le parking d'entrée de ville, l'avenue des Comtes de Melgueil...

La zone technique Nord, très vieillissante, est promise également à une requalification en profondeur avec notamment un nouveau port à sec et la reconstruction de bâtiments techniques, en partie Est.

On citera les trois épis en cours de réalisation qui représentent un coût de plus d'un million d'euros.

La Passerelle de Carnon

La passerelle de Carnon figure parmi les projets les plus emblématiques de Carnon 2030. Elle sera aménagée dans l'axe des Avenues Bassaget et Grassion Cibrand et reliera les deux rives. De ce fait, elle assure les continuités est et ouest.

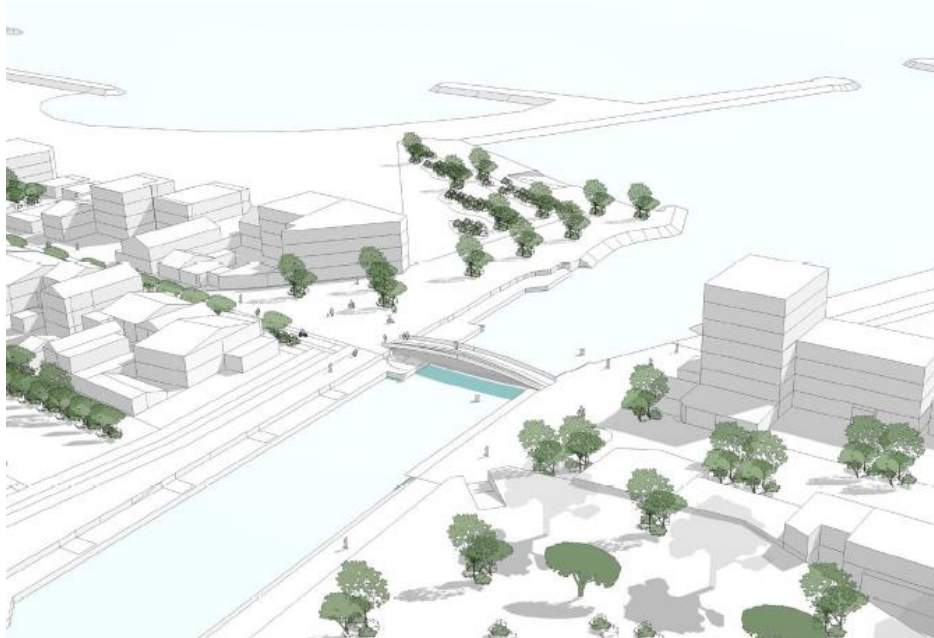
Le projet prend en compte les contraintes liées aux pratiques du port, à la météo, aux marées, aux agitations du vent, à la largeur des bateaux,

La passerelle sera accessible depuis la place Cassan à l'est et le jardin du Bousquet à l'ouest. La place Cassan sera alors organisée comme un espace piéton majeur et accentuera l'activité commerciale. Le projet prévoit une largeur de 3,5 mètres pour permettre une mixité des usages. Des rampes d'accès seront aménagées les longs des rives. Ces dernières seront destinées à apaiser la balade le long du quai des pêcheurs.

La passerelle se veut mobile pour permettre la traversée des bateaux du port à la mer. C'est pourquoi, elle disposera d'un pivot de rotation, construit sur la base d'une couronne de grue de commerce de 2 mètres de diamètre.

Le projet connectera la base nautique à la rive gauche et à la capitainerie par la passerelle.

La passerelle est amenée à créer une continuité paysagère en reliant le jardin du Bosquet à la mer et en végétalisant la promenade. La passerelle assurera des continuités cyclables et développera des espaces partagés et apaisés.



La passerelle Euro vélo 8

La passerelle Lambert, anciennement située au bord du Canal du Rhône à Sète, était une passerelle destinée aux déplacements doux et reliait les deux rives. Elle était notamment utilisée par les cyclistes qui circulaient dans le cadre de la traversée Euro vélo 8. Cette route cyclable longe l'Europe Méditerranéenne de Cadix en Espagne à Limassol à Chypre et passe par la station de Carnon.

En 2022, un diagnostic a contraint la commune à fermer au public la passerelle Lambert, dont les dégradations laissaient craindre un effondrement. La passerelle a par la suite été démolie en 2023. Dorénavant, la passerelle Mertens se substitue à la passerelle Lambert.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS

Les déplacements domicile-travail

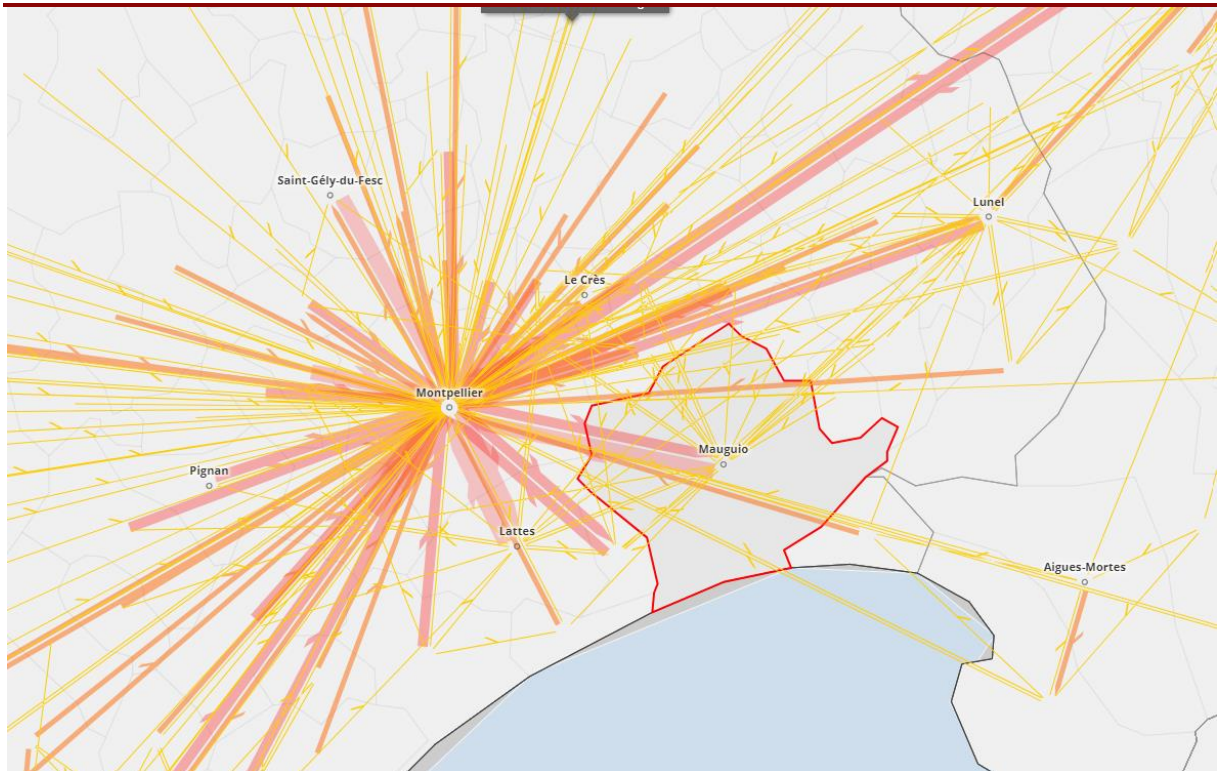
La commune enregistre une plus grande part de flux entrant que sortant pour les déplacements domicile-travail, 6398 contre 4738 en 2020. Les principaux flux sont majoritairement tournés vers Montpellier et les communes périphériques de la métropole. Ce qui montre bien que la commune de Mauguio-Carnon est très largement tournée vers le bassin d'emploi de Montpellier.

Les flux de déplacements domicile/travail dans le sens sortant :

Origine	Destination	Flux
Mauguio	Montpellier	2342
Mauguio	Lattes	209
Mauguio	Castelnau-le-Lez	208
Mauguio	Pérols	159
Mauguio	Saint-Aunès	137
Mauguio	Total sortants	4738

Les flux de déplacements domicile/travail dans le sens entrant

Origine	Destination	Flux
Montpellier	Mauguio	1297
Lunel	Mauguio	274
Pérols	Mauguio	257
Lattes	Mauguio	252
Castelnau-le-Lez	Mauguio	188
Total entrants	Mauguio	6398



Carte des flux domicile/travail. Source Observatoire des territoires

Infrastructures et accessibilité

Axes routiers et flux

La commune de Mauguio-Carnon est traversée par plusieurs axes départementaux qui la relient à l'ensemble des communes du Pays de l'Or, la Métropole de Montpellier et le Pays de Lunel.

Sur la totalité de sa limite administrative ouest, Mauguio est traversée par la route départementale 66. Cet axe est aménagé en 2x2 voies. Il ne traverse pas le cœur de Mauguio. Il relie la station de Carnon au sud à la ville de Montpellier au nord et traverse la zone de Fréjorgues et la zone aéroportuaire.

La route départementale RD24 traverse Mauguio centre et relie la commune à Montpellier à l'ouest et aux communes de l'est du Pays de l'Or, jusqu'à Lunel. Elle dessert les quartiers pavillonnaires dans le centre.

La route départementale RD189 longe Mauguio-centre au nord de l'enveloppe urbaine, et la zone de Louvade. Elle relie Mauguio-centre à Lattes en passant par la zone de Fréjorgues à l'ouest, et à Mudaison et Lansargues à l'est. Elle longe le canal du Bas-Rhône Languedoc. Compte tenu de la forte fréquence des véhicules, la commune a aménagé un mur anti-bruit séparant la RD189 des premières habitations.

La route départementale RD172 dessert les quartiers pavillonnaires sud de Mauguio centre. Elle relie la zone urbaine à la zone de l'aéroport à l'ouest à Candillargues à l'est. Elle traverse les zones de Vauguières et le hameau de Marot.

A Carnon, la station est traversée par les routes départementales RD62 et RD59. La route RD62 longe la zone urbaine et relie Carnon à la RD66 au nord-ouest jusqu'à La Grande-Motte et Aigues-Mortes à l'est. La RD59 dessert la zone urbaine de la station et relie la RD62 à la rive gauche du canal du port.

L'autoroute A9 et l'autoroute A709 traversent Mauguio au niveau du nord-ouest du territoire administratif. La sortie d'autoroute 29 « Montpellier-Est » est localisée sur la limite administrative entre Mauguio et Montpellier. Pour rejoindre la sortie d'autoroute depuis Mauguio-centre, il est possible d'emprunter la RD24 depuis les quartiers pavillonnaires du nord et du centre. Cette sortie d'autoroute est accessible depuis les quartiers pavillonnaires du sud en empruntant la RD172 puis la RD66. Enfin, depuis Carnon, l'accès à l'autoroute est possible en empruntant la RD62 et la RD66.

Le SCoT du Pays de l'Or note que le trafic sur la RD62 et la RD66 connaissent une hausse de trafic d'environ 2 à 3% par an. Pendant la période estivale, la R62 connaît une augmentation du trafic de 44% par rapport à la moyenne journalière annuelle.

Révision du PLU

Commune de
 Mauguio-Carnon

Réseau viaire



Réalisation : Planèd 2023

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

Éléments de repère :

■ Limite communale

Réseau viaire

- Autoroute
- Départementale
- Nationale
- Autre route

La trame viaire du territoire communal est essentiellement composée de voies de desserte d'Est-Ouest, reliant la métropole de Montpellier et la Camargue. Cette organisation s'explique par l'ouverture de la plaine languedocienne qui intègre Mauguio.

La commune possède plusieurs liaisons avec les communes du nord (Saint-Aunès, Baillargues, Mudaison) telles que la RD189, la RD26 ou la RD112.

Il n'y a aucun axe reliant Mauguio-centre de Carnon sur le territoire administratif de Mauguio car l'étang de l'Or et le canal bloque toutes les liaisons.



A l'échelle du centre-ville, les pénétrantes convergent toutes vers les boulevards entourant l'hypercentre, qui redistribuent les flux vers les axes de sorties. Ces pénétrantes sont très fréquentées et provoquent ainsi des saturations du réseau. Le maillage inter quartiers est assez peu développé, avec des voies en impasse. Il est le résultat d'opérations autonomes et de constructions de lotissements.



Selon les années, le nombre de flux routiers comptabilisés sur les routes de la commune de Mauguio-Carnon par le département varie. Il a notamment connu une baisse en 2020 en lien avec les restrictions imposées par la crise sanitaire.

La route départementale RD66, qui voit passer environ 33.500 véhicules/jour en moyenne en 2019 selon la DDTM Hérault, ce qui la classe deuxième à l'échelle départementale.

La route départementale RD189 fait partie des routes les plus empruntées sur le territoire communal, notamment aux heures de pointe. Environ 20.000 véhicules circulent sur cet axe par jour.

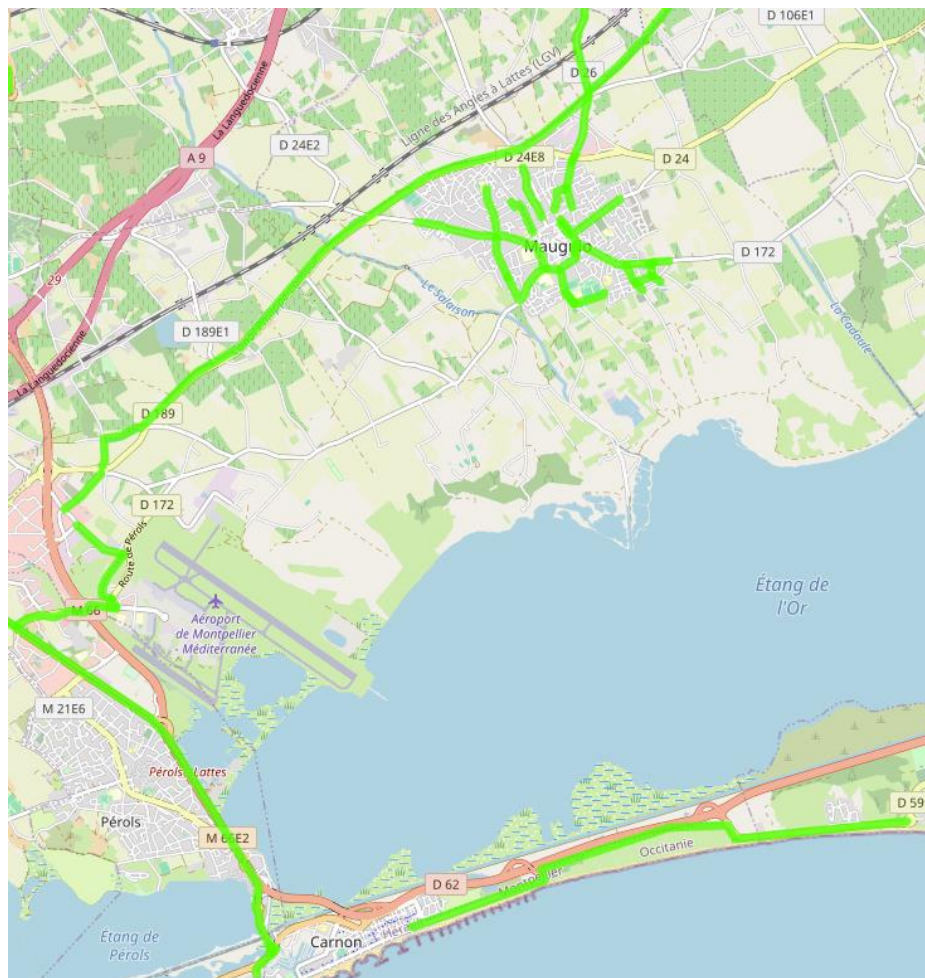
Aujourd'hui, le réseau d'infrastructure de Mauguio constitue un des points faibles du territoire communal et intercommunal. Il ne parvient pas à s'adapter aux différents besoins. Tous les grands axes connaissent des trafics saturés : la route départementale RD66 depuis l'aéroport jusqu'au Zénith, la RD 189 depuis la Banquière jusqu'aux portes de Mauguio, la RD 172 aux abords de l'aéroport. La route de Baillargues est aménagée mais attend une piste cyclable alors que le PEM de Baillargues a 10 ans...

En revanche, la part des poids lourds est plus faible sur ces axes. Les marchandises passent principalement par l'autoroute A9.

Réseau de déplacement doux

A l'échelle communal, la commune compte 11 km de pistes cyclables et bandes cyclables. Elles sont situées :

- Sur les axes structurants de Mauguio centre : les boulevards autour du centre ancien, les portions de route départementale traversant les quartiers pavillonnaires
- Le long du canal d'irrigation du Bas Rhône Languedoc
- Dans la zone de Fréjorgues
- Sur la RD59 et la RD62 à Carnon



Localisation des bandes cyclables à Mauguio. Source : velopaysdelor.org

Le projet Carnon 2030 prévoit le développement de nouveaux aménagements doux sur la station de Carnon.

A l'échelle intercommunal, le SCoT souligne que les modes doux et collectifs sur le territoire découlent principalement du tourisme. La frange littorale est fortement avantagée en termes de bandes cyclables en regroupant 20 des 28 km situés sur le territoire du SCoT. Peu d'équipement sont destinés aux usages quotidiens des

habitants, ce qui le manque d'aménagement facilitant les liaisons entre le nord et le sud, au profit des liaisons entre l'est et l'ouest.

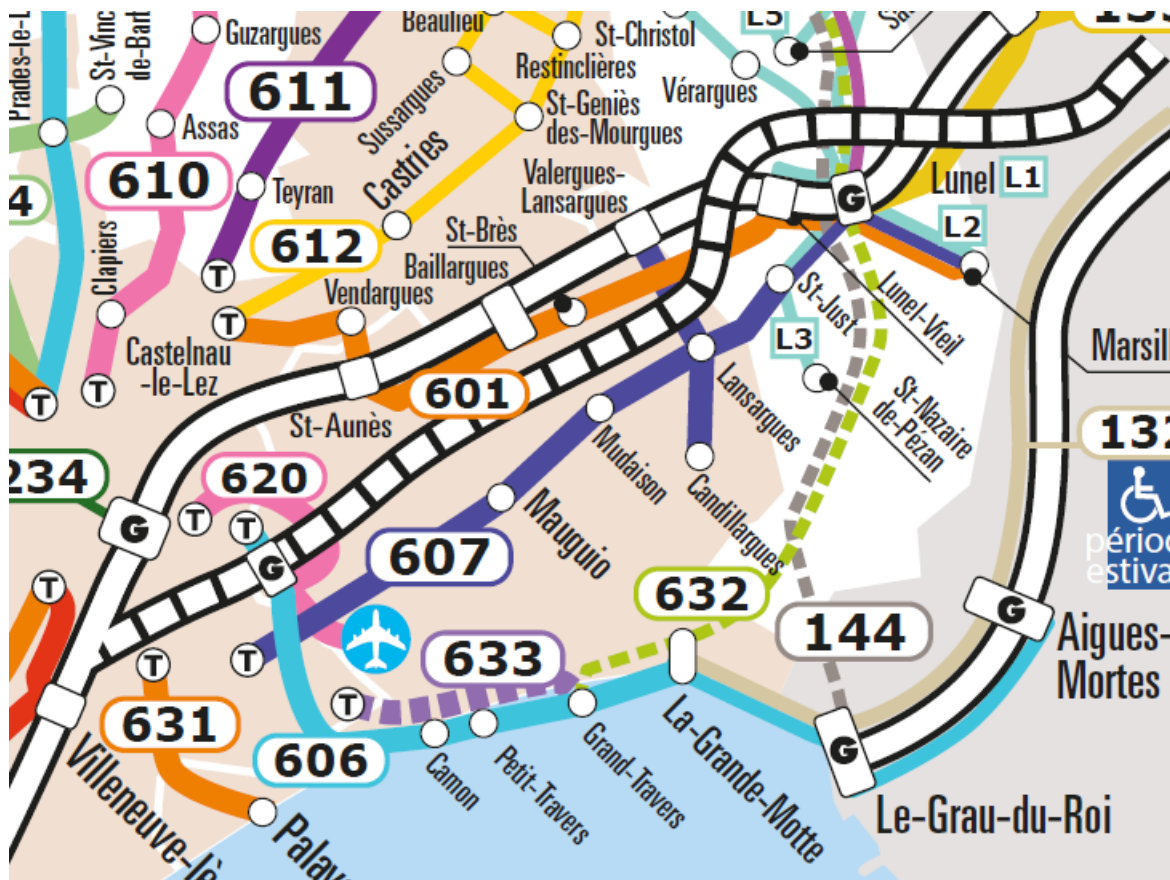
Réseau adapté aux PMR

Concernant les services adaptés aux PMR, l'agglomération a mis en place un service de transport adapté. Celui-ci est adressé aux personnes possédant la carte mobilité portant la mention invalidité. Il dessert tout le territoire de l'agglomération et peut assurer des déplacements jusqu'à 20km autour du Pays de l'Or. Ce service reste cependant occasionnel.

Les transports en commun :

Les autocars

Mauguio-Carnon est desservi par des transports régionaux. A l'échelle des autocars, la ligne 606 relie Aigues-Mortes à Montpellier et dessert les communes du Grau-du-Roi, de La Grande-Motte, de Mauguio via Carnon et Lattes. Aussi la ligne 607 relie Lattes à Lunel et passe par le centre de Mauguio, Mudaison Lansargues et Candillargues. Elle est la ligne structurante de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or. Enfin la ligne 620 relie le centre de Montpellier à l'aéroport et traverse l'ouest sur la commune en desservant la zone d'activité de Fréjorgues.



Plan du réseau LIO Occitanie dans le secteur de Mauguio.

Les bus

L'agglomération possède un réseau de lignes de bus qui complète l'offre d'autocars. En tant que pôle de centralité institutionnel et géographique sur le territoire du Pays de l'Or, la commune de Mauguio-Carnon voit tout son territoire desservi par les bus. Trois lignes régulières traversent le territoire communal : la ligne L2, la ligne L4, la ligne L5.

La ligne L2 emprunte les boulevards périphériques du centre-historique, traverse les quartiers pavillonnaires de Mauguio centre, et rejoint l'Odysseum de Montpellier en passant par le quartier des Garrigues.

La ligne 4 traverse la station de Carnon et rejoint La-Grande-Motte à l'est et le terminus de la ligne de tramway T3 (Métropole de Montpellier) à l'ouest.

La ligne 5 traverse la zone de Fréjorgues et rejoint le lycée Champollion et la ligne de tramway T3.

A ces lignes régulières s'ajoute un réseau de bus à la demande. Le bus à la demande permet aux habitants du Pays de l'Or de se déplacer sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en réservant sur les arrêts déjà référencés sur le plan du réseau. Le bus à la demande dispose de deux lignes référencées : la ligne LA et la ligne LB. Ces deux lignes empruntent les boulevards périphériques du centre-ville et traversent les quartiers pavillonnaires-est de Mauguio centre. La ligne LA traverse ensuite les communes de Mudaison, Lansargues et Valergues. La ligne LB traverse ensuite la commune de Candillargues.

Il existe également un réseau de bus dit « libre » à la demande. Il est en effet possible de réserver sa place dans un minibus qui prend et dépose les usagers aux arrêts référencés sur le plan du réseau. La plupart des arrêts des lignes régulières et des lignes de bus à la demande sont également des arrêts de bus libre à la demande. D'autres arrêts situés dans les quartiers pavillonnaires ou dans les hameaux sont référencés dans le réseau des bus libres à la demande. A Mauguio, ce dispositif est réservé aux personnes âgées de plus de 60 ans.

Plusieurs arrêts disposent d'un accès PRM. Les arrêts concernés sont référencés sur le réseau

Une ligne estivale est mise en place entre Mauguio-centre et Carnon, afin de rendre accessible la station depuis le centre-ville.

aéroclubs, mairie, riverains...). Un plan d'action a ensuite émergé, avec une dizaine d'actions phare. Des résultats positifs sont apparus : baisse de 66% des incidents entre l'été 2017 et l'été 2018. L'aéroport Montpellier Méditerranée a souhaité poursuivre et intensifier la sensibilisation, la formation et la concertation à partir de 2019. Pour autant, en 2024, la plateforme a continué d'enregistrer des plaintes des riverains.

La plateforme aéroportuaire fait face à des enjeux vis-à-vis de la qualité de l'air. Atmo Occitanie a évalué l'impact de l'aéroport de Montpellier Méditerranée sur la qualité de l'air de 2022. L'association a constaté que les émissions de gaz à effet de serre étaient d'environ 20.000 tonnes par an. Elle a également admis que les NOx étaient les polluants émis en plus grande quantité avec 76 tonnes. Les émissions des autres polluants (COVM, PM10, PM2,5, et SO2) se situent entre 4 et 14 tonnes.

Les émissions de Nox provenant de la plateforme aéroportuaire représentent 4% des émissions totale de Nox sur le secteur des communes limitrophes, et 1% des émissions sur le territoire du Plan de Protection de l'Atmosphère de Montpellier. Le transport routier reste le principal secteur émetteur de Nox à l'échelle des deux territoires (respectivement 72% et 79%). Les aéronefs sont les principales sources d'émission de Nox sur la plateforme aéroportuaire avec près de 92% des émissions totales.

Les émissions de gaz à effet de serre provenant de la plateforme aéroportuaire représentent 2% des émissions totale de gaz à effet de serre sur le secteur des communes limitrophes, et 1% des émissions sur le territoire du Plan de Protection de l'Atmosphère de Montpellier. Le transport routier reste le principal secteur émetteur de Nox à l'échelle des deux territoires (respectivement 53% et 62%). Les aéronefs sont les principales sources d'émission de Nox sur la plateforme aéroportuaire avec près de 89% des émissions totales.

La gare SNCF

La gare SNCF la plus proche est celle de Montpellier Saint-Roch qui permet une desserte complète du réseau régional ainsi que vers des grandes lignes comme vers Paris, Lyon, Toulouse, Marseille ou encore Bordeaux. La nouvelle gare TGV, Montpellier Sud de France est située à proximité de la commune est offre un accès TGV important vers Paris ou vers Barcelone.

L'offre de stationnement

En cœur de ville, 1 038 places sont dédiées au stationnement libre (dont 31 en accès PMR) et 276 places au stationnement de courte durée afin de faciliter l'accès aux commerces de proximité. Ces places de stationnement en zone bleue permettent de stationner gratuitement durant 1h30 maximum.



Plan de stationnement en cœur de ville. Source : Mairie de Mauguio.

La commune possède plusieurs projets de parking départementaux de covoiturage en entrée de ville : la Pointe de Mudaison et le rond-point Bérégovoy.

Le projet de parking relais de la Pointe de Mudaison

Le Plan Local de Déplacement de l'Agglomération du Pays de l'Or (2019) prévoit l'aménagement d'un parking de covoiturage, en entrée de ville au niveau du giratoire Est de la RD 24E8.

Cet ouvrage a pour objectif de capter en amont les flux arrivant de l'Est de l'agglomération (Mudaison, Lunel...), de prévenir l'autosolisme et de limiter le transit vers l'hyper-centre de Mauguio.

Sa capacité prévisionnelle s'élève à 135 places et sa superficie à environ 3500 m².

Là encore, son fonctionnement pourrait donner lieu à une mutualisation des besoins intercommunaux et des stationnements requis de façon spécifique par le lycée : Stationnement professeurs et employés, lycéens, visiteurs.

Il pourrait également constituer un site potentiel de développement de solutions multi modales répondant à la logique des derniers kms : itinéraires de distribution, gestion des nuisances, véhicules propres, mutualisation...

Le projet de parking relais près du rond-point Bérégovoy

Le Département de l'Hérault étudie l'implantation d'un parc de stationnement relais et de covoiturage à proximité du giratoire de Pierre Bérégovoy, placé à l'intersection des RD 189 et RD 24, à l'Ouest de l'agglomération de Mauguio.

Cet ouvrage aurait pour objectif de capter en amont les flux arrivant de l'Est de l'agglomération (Mudaison, Lunel...), de prévenir l'autosolisme et d'alléger les trafics enregistrés sur la RD 189, notamment en heures de pointe (flux pendulaires).

Cette implantation de Parc Relais serait sans influence directe significative pour le site de la « Pointe de Mudaison », situé plus à l'Est, mais il permettrait d'optimiser la multimodalité du secteur et de contribuer à la fluidité du réseau d'infrastructures.

Le quartier de la « Font de Mauguio » bénéficie de capacités de stationnement répondant essentiellement aux besoins de habitants et usagers des commerces de proximité. Le projet prévoit un total de 425 places de stationnement public et 1163 place de stationnement privatif.

La réalisation du gymnase « Alice Milliat » s'est accompagnée du développement d'une offre de stationnement spécifique sur des terrains mis à disposition par la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or. Sa capacité est d'environ 90 emplacements.

Au niveau de Carnon, le stationnement devient payant du 1er avril au 31 octobre pour limiter l'usage de la voiture pendant les périodes printanières et estivales.

La station même dispose de trois grands parkings :

- Carnon centre, situé en entrée de ville. Le parking possède 500 places. La première heure de stationnement est gratuite
- Samuel Bassagnet, situé à l'extrémité ouest de la station, entre le canal du port, la plage et la limite administrative avec Palavas-les-Flots. Il est composé de 800 places
- Petit Travers, situé à l'est de la station, à proximité de la plage et du giratoire menant à la RD62. Il est composé de 800 places.

Un quatrième parking, du nom de parking du Lido, excentré de la station mais situé en front de mer, propose 1000 places de stationnement gratuit.

Les petites rues des espaces résidentielles de la station sont des zones vertes, qui correspondent au stationnement longue durée. Elles rendent accessibles 1400 places.

Certains grands axes routiers de la station, notamment la RD59, les pénétrantes dans les espaces résidentielles, le parking de l'Avranche, et certaines routes près du port, correspondent au stationnement moyenne durée.

Certaines portions des axes du centre de la station correspondent au stationnement courte durée. Elles sont localisées aux abords du port et visent à encourager les fréquentations des commerces de proximité. Ces places limitent la durée de stationnement à une heure et fonctionnent par horodateur.



Le site de l'aéroport de Montpellier dispose de plus de 3000 places de stationnement, réparti sur plusieurs parkings :

- Le parking dépose minute, composé de 27 places.
- Le parking P2 – PROXI, composé de 810 places dont 12 accessibles aux PMR. Le parking est également accessible aux véhicules à deux roues. Il permet de stationner pour une durée comprise entre 0 et 2 jours.
- Le parking P4 – CONFORT, composé de 950 places dont 15 accessibles aux PMR. Il permet de stationner pour une durée comprise entre 3 et 6 jours.
- Le parking P6 – ECO 100% WEB, composé de 1500 places dont 26 accessibles aux PMR. Le parking est accessible sur réservation, pour une durée comprise entre 3 et 60 jours.

Dans les zones d'activité de Fréjorgues et de la Louvade, les places de stationnement sont principalement localisées sur les terrains privés des enseignes.

Le Parc Industries Or Méditerranée (PIOM), situé dans la zone de l'aéroport, dispose d'un parking silo de 552 places qui permet à l'ensemble des salariés de la zone de garer leur véhicule. Un parking de ce modèle pourrait être envisagé dans la zone de Fréjorgues.

Les projets de transport, de circulation et d'aménagements routiers

Les projets de renforcement des infrastructures routière

A l'échelle intercommunale,

Le Département de l'Hérault a programmé le renforcement des infrastructures essentielles du réseau de routes départementales desservant l'Ouest de Mauguio.

Sont actées à ce titre et en phases pré opérationnelles, les opérations de recalibrage des branches d'entrée et de l'anneau sur les giratoires de :

- la Banquière, à l'intersection des RD 189 et de la Rue de la Mourre (proche RD 26)
- de Pierre Bérégovoy, à l'intersection des RD 189 et RD 24 ;
- et de Willy Brandt, à l'intersection des RD 189 et RD 112-Route de Vendargues.

A l'échelle communale,

La commune prévoit l'aménagement d'une liaison multimodale entre la RD 24^{E8} et le quartier « Font de Mauguio, via le site de projet de la « Pointe de Mudaison ». Cette liaison multimodale s'inscrit dans le projet de candidature de création de lycée.

Les engagements de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or sur le transport collectif

La Communauté d'agglomération du Pays de l'Or constitue l'autorité organisatrice des transports à l'échelle du territoire communautaire, et assure la compétence de transport collectif par le biais de Trans'Or. Elle prévoit le prolongement de la ligne 2 et un projet de liaison par transport collectif entre Mauguio et le pôle d'échange multimodal de Baillargues. Ces projets s'inscrivent également dans le projet de candidature de création de lycée.

Le renforcement des modes actifs et des itinéraires de déplacements doux

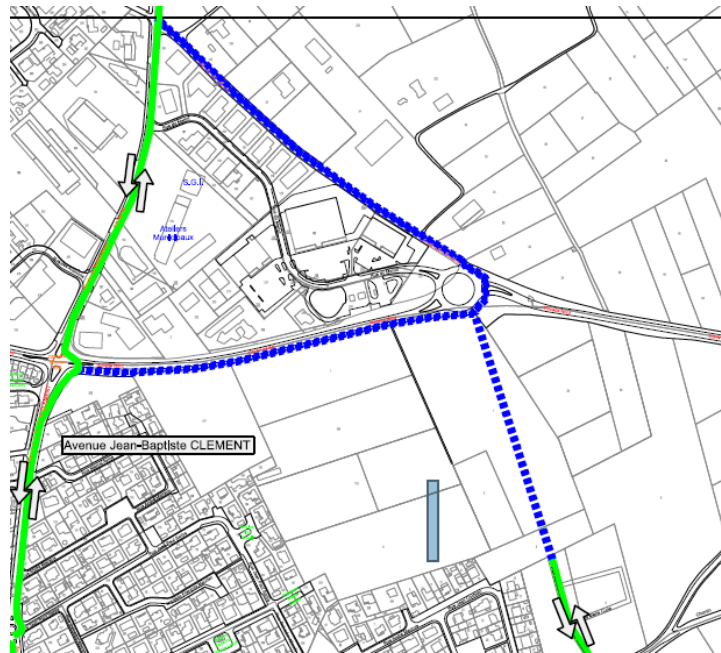
A l'échelle intercommunale,

L'aménagement en cours d'une piste cyclable le long du chemin des pêcheurs et des tamaris (à venir), dans le prolongement de la mise en place du barreau de liaison Est, lui-même équipé d'une piste cyclable bidirectionnelle.

Cet aménagement permettrait de raccorder la piste à la piste cyclable existante sur la RD 24-route de Baillargues. Afin d'assurer cette liaison, l'idée serait alors de mettre en place, sur le Chemin des Tamaris, soit un double-sens cyclable, soit une voie verte

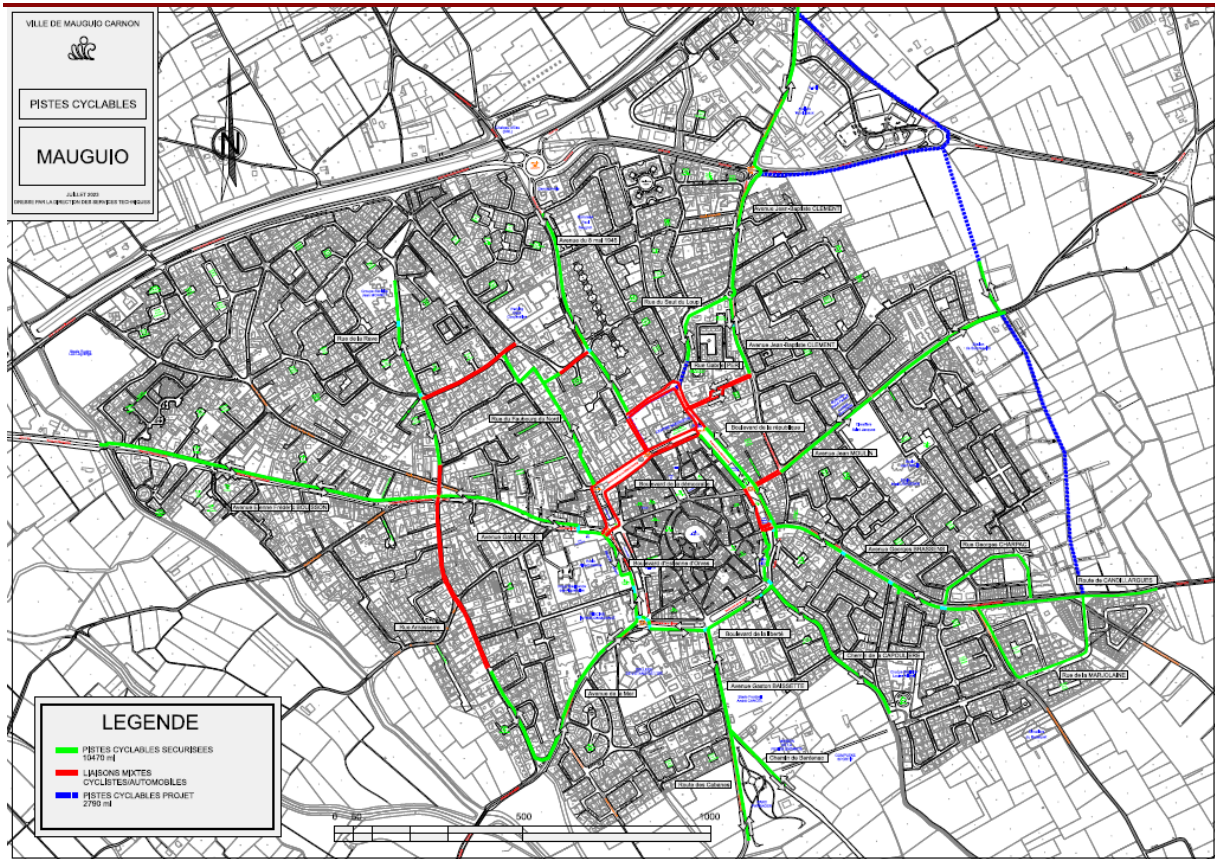
Le maillage de la piste mise en place à l'échelle du Département de l'Hérault, notamment la piste cyclable sur la RD24, trouvera donc une continuité dans ce projet. Ainsi une liaison en mode actif de déplacement PEM de Baillargues / quartier de la Font de Mauguio via le secteur d'extension de la « Pointe de Mudaison » sera assurée.

Un maillage doux complémentaire longeant la RD 24^{E8} au droit de la « Pointe de Mudaison » côté Sud vers la piste cyclable existante passant par le giratoire Simone Veil, placé au Sud de la RD 24/route de Baillargues, est également envisagé.



A l'échelle communale et de proximité,

Des aménagements complémentaires permettront d'optimiser la desserte cyclable dans le respect de la politique cyclable de la commune qui vise à garantir la desserte de tous ces quartiers et des équipements de service public.



AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Mauguio-Carnon sous différentes formes

La commune de Mauguio-Carnon s'articule sous différentes entités urbaines. Mauguio-centre dispose d'un centre historique, des quartiers pavillonnaires, des habitats collectifs.

Le centre historique présentant un tissu dense ayant servi de base à l'extension du village sous la forme majoritaire de quartiers pavillonnaires. Ces habitats individuels ont alors pris différentes formes lors du développement de la commune, que ce soient des maisons individuelles isolées ou discontinues dans le tissu urbain, des maisons individuelles mitoyennes dites habitat individuel groupé et/ou des habitats individuels sous forme de lotissement. Plus récemment, quelques dynamiques d'habitat groupé sous la forme de collectif ont pris place.

Le projet de ZAC Font de Mauguio prévoit une mixité des formes urbaines. Le site se composera d'habitats individuels, d'habitats collectifs. Les logements présentent une typologie diverse : logements libres, logements abordables et logements sociaux.

Le hameau des Garrigues prend la forme d'une petite zone agglomérée dans le nord-ouest du territoire communal. Le hameau est traversé par la route départementale 24 qui relie Mauguio à Montpellier et en limite des deux communes voisines de Mauguio-Carnon et Saint-Aunès. Depuis la RD24, les perceptions séquentielles du hameau offrent une série de constructions hétérogènes à la vue. Les bâtiments agricoles côtoient maisons d'habitation, groupe scolaire et entreprises commerciales et de services sans aucune unité urbaine.

Le hameau de Vauguières présente deux entités urbaines distinctes. Vauguières-le-Haut prend la forme d'îlots de maisons individuelles au milieu de terrains agricoles. Le hameau est traversé par la RD172 qui relie Mauguio à la zone de l'aéroport. L'est du hameau se compose d'une grande zone d'activités économiques. La forme de Vauguières-le-Bas apparaît comme une concentration de maisons individuelles au pied de la zone de Fréjorgues et de la zone de l'aéroport.

La zone de la Louvade apparaît comme une concentration globalement triangulaire d'entrepôts, d'industries et de maisons individuelles. L'espace est coupé en deux par la route de Baillargues

Les zones ouest et est de Fréjorgues apparaissent comme une même entité urbaine, coupée en deux par la route départementale 66 qui relie Carnon à Montpellier. Le secteur voit la concentration d'entrepôts en bordure des quartiers pavillonnaires et de la zone d'activités économiques de Latte.

A l'instar de Fréjorgues, la plateforme de l'aéroport voit la concentration d'entrepôts et d'industries. La piste d'atterrissage de l'aéroport s'étend de la plateforme jusqu'à l'étang de l'Or.

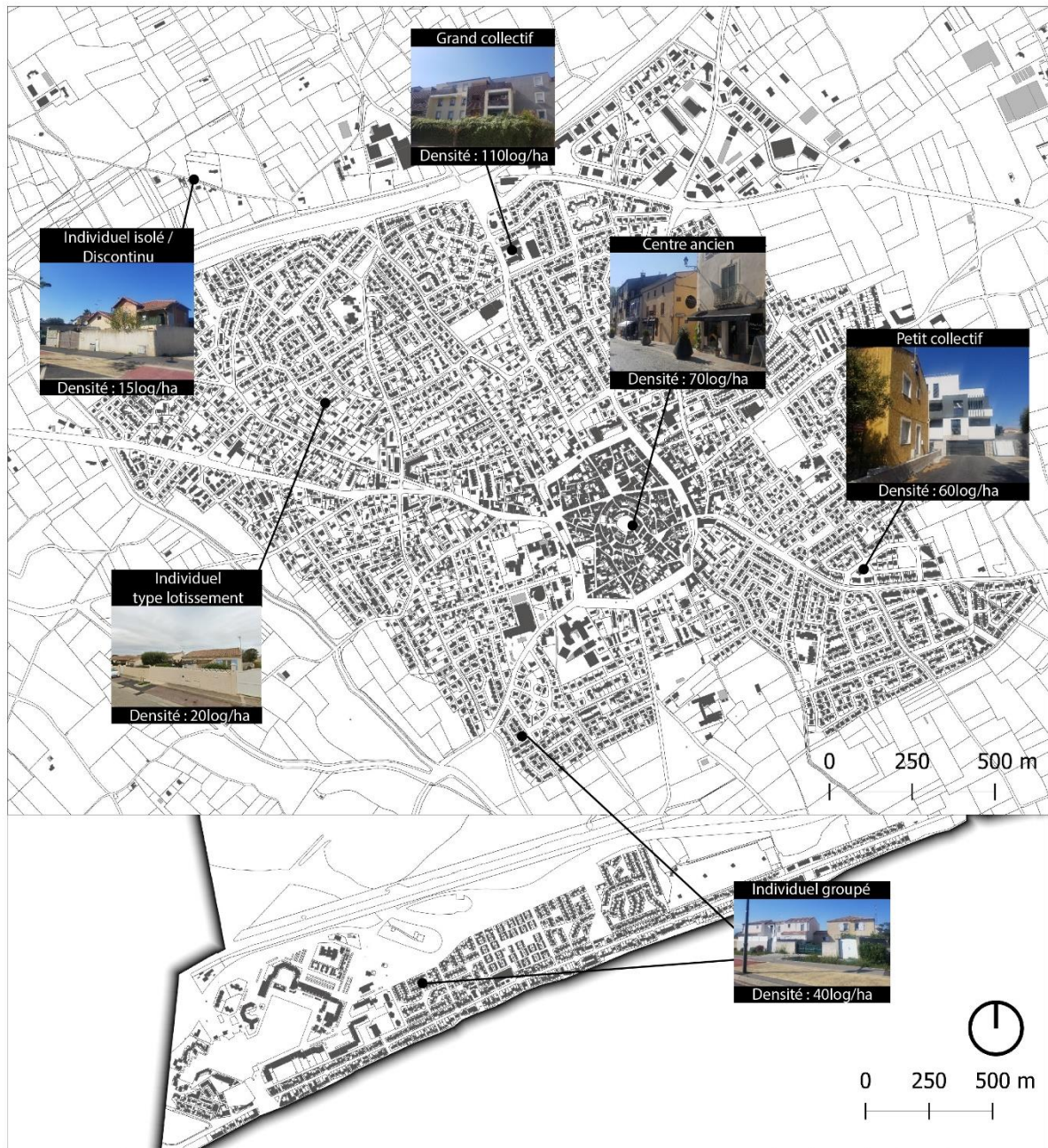
Le développement de Carnon propose des formes urbaines très homogènes s'articulant principalement autour de l'habitat individuel groupé et l'habitat collectif.

La forme majoritairement présente sur la commune reste toutefois la maison individuelle sous forme de lotissement.

Révision du PLU

Commune de
 Mauguio-Carnon

FONCTIONNEMENT URBAIN
 Formes urbaines



Réalisation : Planèd 2023

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



Le projet de la ZAC Font de Mauguio, qui identifie les formes urbaines.

(Source : www.loraménagement.fr)

Le centre ancien, la maison de bourg

La commune de Mauguio-Carnon est composée d'un centre ancien développé de manière assez typique, en tant que centralité, et il a su conserver sa forme d'origine constituée principalement de maisons de bourg. Ce type de bâti occupe de manière générale la totalité de la parcelle. Les hauteurs varient du R+2 au R+3. La densité urbaine moyenne au sein du centre-bourg est de 70 logements par hectares, soit un tissu très dense. Ce tissu resserré laisse peu de place pour l'organisation des voiries. Les rues sont étroites et difficiles d'accès pour les voitures, souvent d'une voie, ne possédant pas toujours un trottoir. Elles sont majoritairement empruntées de manière piétonne et l'usage est au partage de la voirie. Ce tissu se compose également d'une place principale arborée de bâti rénové, ayant des commerces en rez-de-chaussée, ainsi que de l'église et de la mairie.



Du fait de l'étroitesse de l'espace public, le paysage urbain du centre-village est assez peu végétalisé. De manière très ponctuelle se trouvent quelques cours, jardinets arborés qui participent par le houpier à l'ambiance végétale des rues qu'ils côtoient. De très rares végétaux en pot ou micro-espace vert public participent à cette place du végétal dans la ville.



En son centre et du fait de sa topographie particulière, la commune possède un jardin « Jardin de la Motte » étant le point central du centre-bourg. Ce jardin est situé sur une Motte artificielle érigée en 950 par les comtes de Melgueil. A partir du XIX siècle, la mairie a commencé à saisir l'importance du site et a décidé de l'acquérir pour le transformer en jardin public. Les premiers plans du parc ont été dessinés à la fin du XIX siècle. Les premiers travaux ont permis l'édification d'un château d'eau surmonté d'un belvédère. Aujourd'hui, le jardin de la Motte est inspiré du modèle du square Plachon de Montpellier par sa forme circulaire le belvédère offre des vues sur les toits de Mauguio.

L'habitat individuel isolé / type discontinu

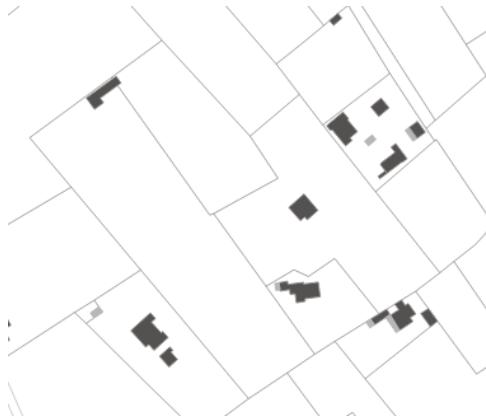
La commune compte de quelques maisons individuelles construites de manière discontinue avec le tissu urbain originel. Celles-ci se sont construites au coup par coup sur le territoire et sont souvent anciennes. Elles se situent souvent de manières diffuses sur la commune ainsi qu'au sein du tissu pavillonnaire type lotissement. Ce type de pavillon se caractérise par des constructions en RDC ou R+1 souvent de forme simple.

Cette forme urbaine est implantée en recul par rapport à la voirie, et le bâti est construit plus ou moins en milieu de parcelle. Ce type de pavillon dispose souvent d'un jardin privé à l'arrière et d'un jardin de représentation à l'avant, créés par son implantation parcellaire. Le tissu urbain dans lequel cette forme s'inscrit présente une densité moyenne de 15 logements par hectares.



Englobé dans le tissu pavillonnaire

Diffusion sur la commune



Englobé dans le tissu pavillonnaire

Diffusion sur la commune

Bien souvent, le constat de la qualité de la trame végétale au sein de ces espaces dépend de l'ancienneté d'urbanisation. Une urbanisation plus ancienne s'articule plus sur une forme d'habitat individuelle diffuse, et laisse donc plus de place à l'expression des habitants. La diversité végétale des jardins n'est toutefois pas toujours observable depuis l'espace public, en raison de la présence de haie, clôtures, ou murets aménager en limite de parcelle.

L'habitat / Maison individuelle type lotissement

Les constructions individuelles de type lotissement sont souvent récentes et sont implantées en milieu de parcelle, mais avec une proximité relative entre les constructions. Les hauteurs des constructions sont généralement en RDC ou R+1. Ce mode d'urbanisation forme une ceinture urbaine autour du bourg. Ces constructions

sont réalisées essentiellement sous la forme de lotissements : parcelles rectilignes, desserte en impasse, stationnement sur voirie. La construction reste implantée en milieu de parcelle. D'un point de vue architectural, cette forme urbaine reprend parfois des caractéristiques de lotissements provençaux. Le tissu urbain dans lequel cette forme s'inscrit présente une densité moyenne de 20 logements par hectare.



La place du végétal est sensiblement la même qu'au sein de l'habitat individuel diffus, à la qualité près de l'aménagement de ces espaces verts. En effet, une urbanisation récente sous forme d'habitat individuel type lotissement, laisse place à une végétation « catalogue » et peu diversifiée en termes de strate comme de richesse biologique, y compris pour les sols. Le particulier a toutefois la liberté de proposer un aménagement végétalisé de son jardin, il n'est pas toujours observable depuis l'espace public pour les mêmes raisons que pour les habitats individuels isolés.

L'habitat individuel groupé / Maison mitoyenne

Le bâti individuel groupé se compose d'habitat mitoyen soit par le garage soit par l'habitation. Ce type de construction est présent sur le territoire de manière éparse dans des opérations de lotissements, comme au sein d'opération dédiée. On les retrouve majoritairement sur Carnon, où elle constitue la quasi-totalité des habitations individuelles. Cette forme urbaine se caractérise par une implantation du bâti en retrait de la voie, souvent mesurée (5 m correspondant à une place de stationnement), mais également une implantation sur au moins une limite séparative. Ce type d'habitat permet de mutualiser les fonctions (accès, stationnement) et d'avoir une consommation foncière limitée. La hauteur est en RDC ou R+1. Les projets d'habitat groupé intègrent des espaces extérieurs privatisés comme jardin similaire à la maison individuelle isolée se situant souvent à l'arrière de la maison. Des espaces publics de petite échelle (micro-centralité) sont parfois organisés, ils ont avant tout une utilité fonctionnelle. Le tissu urbain dans lequel cette forme s'inscrit présente une densité moyenne de 40 logements par hectare.



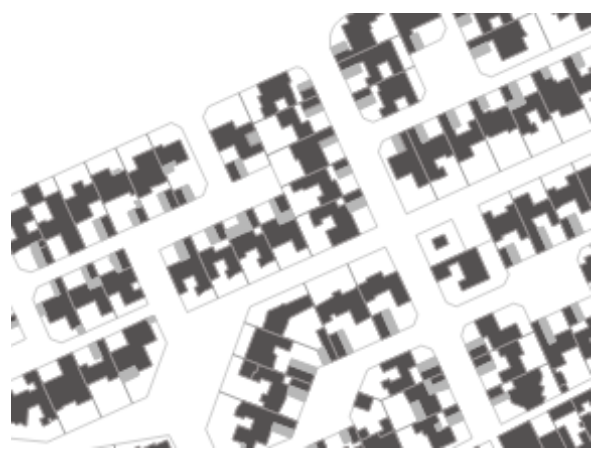
Englobé dans le tissu pavillonnaire



tissu de Carnon



Englobé dans le tissu pavillonnaire



tissu de Carnon

Le constat de la présence du végétal est le même que pour l'habitat individuel type lotissement, puisque les principes d'aménagement sont sensiblement les mêmes.

Habitat groupé / Petit collectif

Les logements sous forme de petit collectif ou habitat groupé sont des petites opérations souvent en un ou deux bâtiments en R+2 ou R+3. Elles sont assez présentes sur le territoire et constitue une densité intéressante en termes d'urbanisation proche d'un centre ancien. Cette forme urbaine est aussi présente dans le tissu urbain de Carnon. Les formes de ces habitations peuvent énormément varier selon les territoires. Ici, l'implantation des immeubles se fait sur la quasi-totalité de la parcelle. Des voiries de dessertes pour les espaces communs sont aménagées, et elles accueillent également des stationnements. Ce sont parfois des copropriétés. Le style architectural diffère selon l'année de construction, ce qui influe sur la forme que prend ce bâti. En effet, aujourd'hui le traitement de la densité se diversifie et permet de reprendre les codes d'un centre-village historique par exemple, ici les codes architecturaux sont plus proches de la maison individuelle que de la maison de bourg. Le tissu urbain dans lequel cette forme s'inscrit présente une densité moyenne de 60 logements par hectare.



Petit collectif récent



Petit collectif ancien

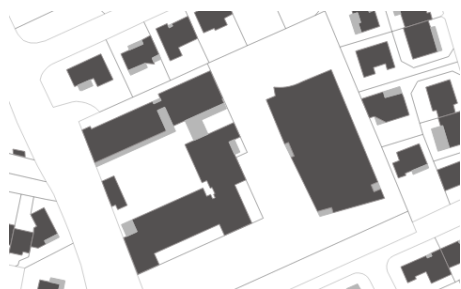


Ce paysage urbain est très pauvre en végétal et, de ce fait, très exposé au phénomène des îlots de chaleur urbains. L'espace libre y est très minéral et imperméabilisé.



Habitat groupé / Grand collectif

L'implantation se fait sur de grandes parcelles, et le bâti est de forme simple, rectangulaire. La hauteur du bâti de grand collectif se fait le plus souvent de R+2 à R+4. Le grand collectif regroupe le plus souvent des logements locatifs sociaux. Cette forme urbaine est assez présente à Mauguio et représente une grande partie des récentes opérations d'aménagements effectuées sur la commune. Le tissu urbain dans lequel cette forme s'inscrit présente une densité moyenne de 110 logements par hectares. L'habitat collectif constitue un enjeu important en termes de densité urbaine.



Ce paysage urbain fluctue énormément selon la date de construction. Le plus souvent, il ne propose qu'une faible diversité végétale, voire, il n'est que très peu végétalisé. De ce fait, très exposé au phénomène des îlots de chaleur urbains. L'espace libre y est très minéral et imperméabilisé malgré la présence d'un espace vert commun.



L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

ANALYSE DU POTENTIEL DE DIVISION PARCELLAIRE - BIMBY