

# SOMMAIRE

<b>A. DIAGNOSTIC COMMUNAL : SITUATION ACTUELLE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION</b>	<b>12</b>
<b>1. <i>La commune dans son ensemble : dynamiques sociales et urbaines</i></b>	<b>13</b>
1. Population communale	13
2. Logement et construction neuve	18
3. Emplois et activités économiques	22
4. L'agriculture	26
5. Équipements et services publics et privés	29
6. Les déplacements	29
<b>2. <i>Manguio-ville : dynamiques actuelles et perspectives d'évolution</i></b>	<b>33</b>
1. Évolution démographique par quartiers	33
2. Dynamique du logement et construction neuve	34
3. Perspectives d'évolution et besoins en équipements	35
<b>3. <i>Carnon-plage : dynamiques actuelles et perspectives d'évolution</i></b>	<b>37</b>
1. D'une station balnéaire à une cité littorale	37
2. Évolution démographique par quartiers	37
3. Dynamique du logement et construction neuve	39
4. Perspectives d'évolution et besoins en équipements	40
<b>B. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL</b>	<b>42</b>
<b>1. <i>Le territoire communal</i></b>	<b>43</b>
1. Localisation et cadre géographique	43
2. Environnement physique et naturel	44
3. Contexte paysager	56
<b>2. <i>Manguio-ville</i></b>	<b>59</b>
1. Développement urbain	59
2. Structure urbaine	63
3. Espaces publics	65
4. Fonctionnement urbain	67
5. Paysage et entrées de ville	69
<b>3. <i>L'espace rural et naturel</i></b>	<b>71</b>
1. Espaces agricoles et hameaux	71
2. L'Étang et ses zones humides	74
<b>4. <i>Carnon-plage</i></b>	<b>79</b>
1. Développement urbain	79
2. Fonctionnement urbain	84
3. Paysage et entrées de ville	86
<b>5. <i>Le secteur de Vauguières / Fréjorgues</i></b>	<b>89</b>
1. Occupation du sol et activités	89
2. Nuisances, risques et fonctionnement	90
3. Perceptions visuelles à partir de la RD66	94
4. Perspectives d'évolution	94
<b>C. EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU</b>	<b>98</b>
<b>1. <i>Justification des orientations du PADD</i></b>	<b>99</b>
1. Justification du choix de développement démographique et urbain retenu au regard des perspectives d'évolution de la commune et des contraintes du territoire	99
2. Justification des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour Manguio-ville	100
3. Justification des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour Carnon-plage	104
4. Justification des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour les espaces naturels et agricoles	105
5. Justification des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour le secteur de Vauguières / Fréjorgues	107
<b>2. <i>Justification des choix retenus dans le PLU au regard des documents et législations qui lui sont opposables</i></b>	<b>109</b>
1. Le Plan de Prévention contre les Risques d'Inondations	109

## II. rapport de présentation

2.	Les Plans d'exposition au bruit	110
3.	La loi "littoral"	111
4.	Les obligations en matière d'habitat et de logement social	115
5.	Le Plan de Déplacements Urbains	115
<b>3.</b>	<b><i>Présentation et justification des zones du PLU et des règles qui leur sont associées</i></b>	<b>117</b>
1.	Les zones urbaines centrales à caractère ancien – zones 1UA et 2UA	117
2.	Les zones urbaines centrales et péricentrales denses – zones 1UB et 2UB	121
3.	Les zones urbaines périphériques à caractère pavillonnaire – zones UC et UD	124
4.	Les zones urbaines à vocation économique et d'équipements – zones UE, UF, UL et UP	126
5.	Les zones à urbaniser à vocation d'habitat – zones 1AUA et AU	129
6.	Les zones à urbaniser à vocation de développement économique et d'équipements – zones 1AUE, 1AUL et AUF	131
7.	Les zones faiblement urbanisées (hameaux) – zones 1AUH	133
8.	Les zones agricoles – zones A	134
9.	Les zones naturelles – zones N	136
<b>4.</b>	<b><i>Justification des mesures de protection et de maîtrise foncière</i></b>	<b>139</b>
1.	Les espaces boisés classés	139
2.	Les emplacements réservés	139
3.	Les ZAC	140
4.	Le droit de préemption urbain	140
<b>D.</b>	<b>ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR</b>	<b>142</b>
<b>1.</b>	<b><i>Capacités d'accueil du nouveau PLU et impacts sur la dynamique communale</i></b>	<b>143</b>
1.	Capacités d'accueil globales	143
2.	Phasage de l'urbanisation future	144
<b>2.</b>	<b><i>Incidences des nouvelles règles d'urbanisme sur le tissu urbain existant</i></b>	<b>146</b>
<b>3.</b>	<b><i>Incidences des zones à urbaniser</i></b>	<b>149</b>
1.	Les zones à urbaniser à vocation d'habitat	149
2.	Les zones à urbaniser à vocation de développement économique et d'équipements	150
<b>4.</b>	<b><i>Incidences du PLU au regard des risques naturels et des nuisances existantes</i></b>	<b>152</b>
1.	Risques naturels	152
2.	Nuisances acoustiques	152
<b>5.</b>	<b><i>Incidences des dispositions du PLU sur les espaces agricoles et naturels</i></b>	<b>153</b>
1.	Les espaces agricoles (zone A)	157
2.	Les espaces naturels (zones NL, NP et NM)	157
<b>E.</b>	<b>TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SURFACES</b>	<b>160</b>

## liste des illustrations par chapitre

- les périmètres de SCOT de l'Est Héraultais au 6 octobre 2005

- situation géographique

### *DIAGNOSTIC COMMUNAL : SITUATION ACTUELLE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION*

#### **A2**

- Mauguio-ville : poids de population par quartier  
- Mauguio-ville : évolution de la population et du parc logements par quartier

#### **A3**

- Carnon-plage : poids de population par quartier  
- Carnon-plage : évolution de la population et du parc logements par quartier

### *ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL*

#### **B1**

- présentation du territoire communal  
- contraintes physiques  
- unités géographiques et paysagères  
- synthèse des protections réglementaires environnementales  
- les protections de l'Étang de l'Or

#### **B2**

- Mauguio-ville dans son environnement proche  
- le développement urbain de Mauguio entre 1946 et 2001  
- Mauguio 1946 – Mauguio 2001  
- zonage du POS approuvé en 1982 – zonage du POS approuvé en 1995  
- Mauguio-ville : les entités urbaines  
- Mauguio-ville : hiérarchisation du réseau viaire  
- Mauguio-ville : les espaces publics  
- Mauguio-ville : centralités et polarités  
- Mauguio-ville : fonctionnement urbain  
- éléments du paysage  
- repères et éléments du paysage melgorien  
- entrées de ville : la route de Montpellier (RD24)  
- entrées de ville : le contournement Nord (RD189)  
- entrées de ville : la route de Candillargues (RD172)  
- entrées de ville : l'avenue des Comptes de Melgueil

#### **B3**

- mas et domaines  
- mas et domaines (photos)  
- occupation de l'espace rural  
- le hameau des Garrigues  
- les berges de l'Étang de l'Or  
- berges Nord du site classé de l'Étang de l'Or : occupation des sols  
- les Cabanes du Salaison

#### **B4**

- Carnon-plage dans son environnement proche  
- Carnon-plage : développement urbain 1944 – 1979 – 2001  
- Carnon-plage : les entités urbaines  
- Carnon-plage : les espaces publics  
- Carnon-plage : centralités et polarités  
- Carnon-plage : fonctionnement urbain  
- entrées de ville : l'avenue des Comtes de Melgueil  
- entrées de ville : l'avenue Grassion Cibrand  
- entrées de ville : la route Palavas / la Grande Motte (RD62E)  
- entrées de ville : la route Montpellier / la Grande Motte (RD62)

#### **B5**

- le hameau de Vauguières-le-Bas  
- le hameau de Vauguières-le-Haut  
- les zones d'activités de Fréjorgues Ouest et Est  
- les ZAE de Fréjorgues – la RD66

### *EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU*

#### **C2**

- principes d'organisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement en zones A2

- zones urbaines centrales à caractère ancien  
- zones urbaines centrales et périurbaines denses  
- zones urbaines périphériques à caractère pavillonnaire  
- zones urbaines à vocation économique et d'équipements  
- zones naturelles à urbaniser à vocation d'habitat  
- zones naturelles à urbaniser à vocation d'activités économiques et d'équipements  
- zones naturelles faiblement urbanisées  
- zones agricoles  
- zones naturelles protégées

- zonage du nouveau PLU

- zonage Mauguio-ville

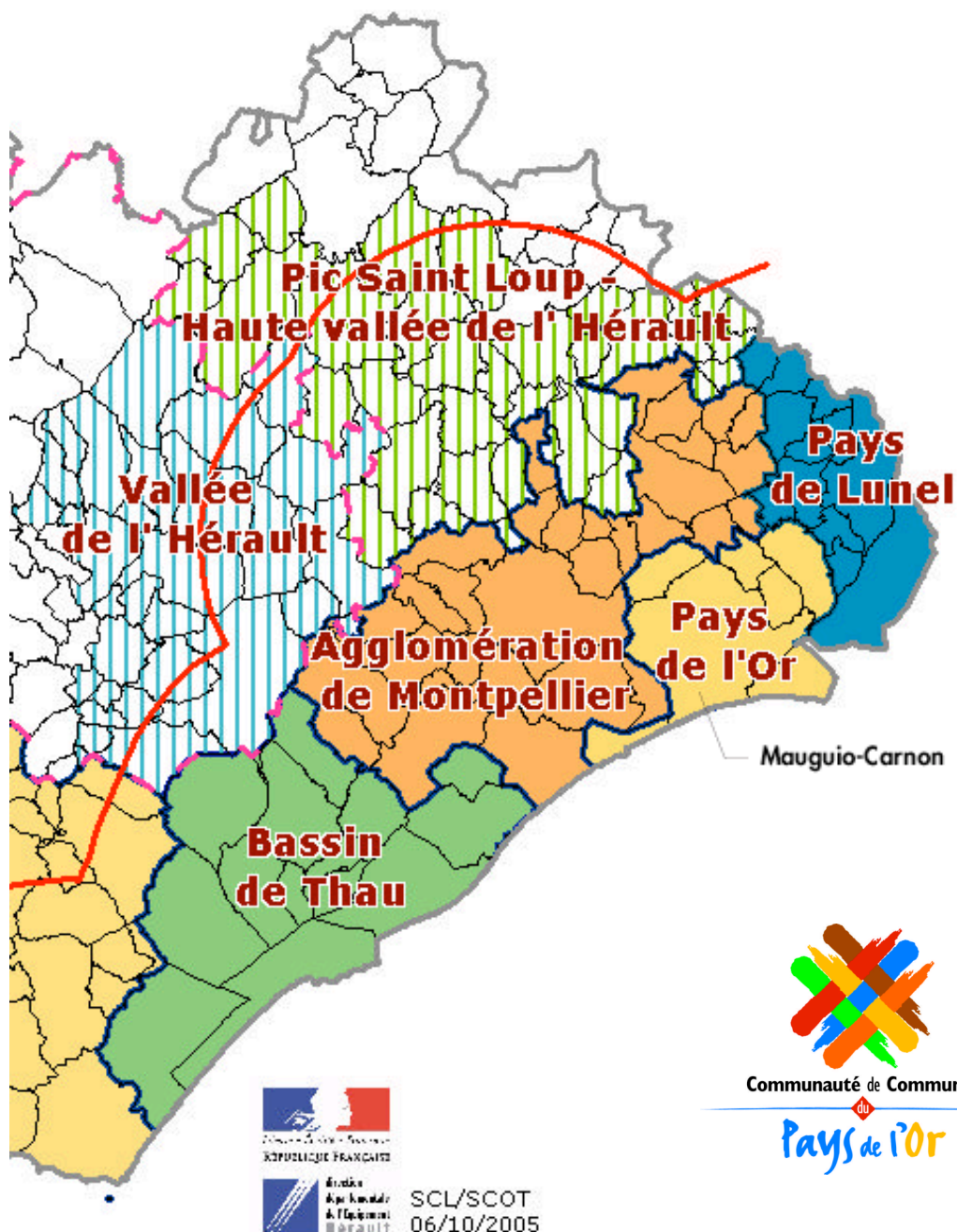
- zonage Carnon-plage

### *ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION*

#### **D5**

- contournement de Nîmes et Montpellier / projet de Schéma Directeur Paysager – les entités paysagères traversées  
- contournement de Nîmes et Montpellier / projet de Schéma Directeur Paysager – séquence Plaine de Mauguio et Mudaison

**Les périmètres de SCOT de l'Est Héraultais au 06 octobre 2005**  
source DDE



Deux SCOT sont en actuellement en phase d'élaboration : le SCOT de la communauté d'agglomération de Montpellier (31 communes) et le SCOT du Pays de Lunel (13 communes).

Le **Pays de l'Or** préfigure un nouveau périmètre de SCOT à l'échelle des 7 communes de la communauté de communes.

## **INTRODUCTION**

Par délibération du conseil municipal en date du 29 avril 2002, la commune de Mauguio-Carnon a décidé de prescrire la révision de son **Plan Local d'Urbanisme**.

En référence à la loi du 13 décembre 2000 relative à la **solidarité et au renouvellement urbain** (loi SRU), le POS de Mauguio-Carnon tel qu'il a été approuvé en 1995 est devenu **Plan Local d'Urbanisme**. De même, la révision du document d'urbanisme prend en compte les nouvelles dispositions de la **loi urbanisme et habitat** (loi UH) du 2 juillet 2003.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2004, Mauguio-Carnon a réintégré, avec les communes de la Grande Motte et de St-Aunès, la **communauté de communes du Pays de l'Or** (suite à l'arrêté préfectoral en date du 30 octobre 2003 concernant le retrait de six communes de la communauté d'agglomération de Montpellier). Aujourd'hui, avec l'intégration en janvier 2005 de Palavas-les-Flots, la communauté de communes du Pays de l'Or compte un total de sept communes.

Du fait de sa situation géographique, la commune de Mauguio-Carnon reste soumise aux dispositions de l'article L.122-2 nouveau du code de l'urbanisme qui stipule l'obligation d'un SCOT pour les communes situées à proximité d'une grande agglomération ou d'un littoral et qui souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ou une zone naturelle.

Un nouveau périmètre de SCOT du Pays de l'Or présenté par les élus de la communauté de communes a été arrêté par le Préfet en date du 7 mars 2005. Ce périmètre englobe les communes de CANDILLARGUES, LA-GRANDE-MOTTE, LANSARGUES, MAUGUIO-CARNON, MUDAISON, PALAVAS-LES-FLOTS et ST-AUNÈS.

La révision du PLU de Mauguio-Carnon, rendue nécessaire du fait des insuffisances du document d'urbanisme antérieur (POS partiel approuvé en 1995), a été l'occasion :

- de **répondre aux enjeux communaux**, en particulier la maîtrise du développement urbain et la préservation de l'environnement et du cadre de vie ;
- de **prendre en compte les grands projets d'infrastructure intéressant le territoire communal** (TGV, doublement de l'A9, déviation Est de Montpellier, extension de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée) ;
- de **mettre en conformité le document d'urbanisme avec les nouvelles servitudes** (intégration du PPRI) **et dispositions réglementaires** (lois SRU et UH, loi paysage, loi "littoral", loi relative au renforcement et à la protection de l'environnement, loi sur l'eau, etc.

Cette refonte du document d'urbanisme se traduit ainsi par une **diminution sensible des zones à urbaniser** qui ne représentent plus que 3 % du territoire communal contre 7 % dans l'ancien POS. Le nouveau PLU a en effet permis de supprimer 76 hectares de zone à urbaniser prévues à l'Ouest de Mauguio-ville (zone inondable) et 160 hectares de zone à urbaniser correspondant au projet EUROGARE aujourd'hui abandonné.

Cette évolution marque une réelle volonté de protection. Les objectifs de développement ne sont toutefois pas écartés ; le PLU prévoit de répondre progressivement aux besoins liés à la croissance démographique prévue sur les 10 à 15 prochaines années.

## II. rapport de présentation

En référence aux prescriptions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation comporte :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques ainsi que des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ;
- une analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, de l'état initial du site et de son environnement ;
- un exposé des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, la délimitation des zones et les limitations administratives à l'utilisation du sol (avec les changements éventuels apportés à ces règles), leur justification au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1 ;
- une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement ainsi que les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

La révision du PLU de Mauguio-Carnon s'inscrit dans le cadre de dispositions législatives ou réglementaires particulières qui ont été présentées à la commune par l'État dans le cadre du "**porter à connaissance**" (courriers en dates des 18 et 22 octobre 2002, 14 octobre 2005). La justification du nouveau PLU au regard de ces dispositions légales est présentée au chapitre C "Exposé des choix retenus dans le nouveau PLU".

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME

- **Le Plan Local d'Urbanisme, expression du projet urbain de la commune**

Les anciens POS sont remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme ; comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet du plan local d'urbanisme est également d'exprimer le **projet d'aménagement et de développement durable de la commune**.

Le PLU intègre désormais l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune : les ZAC (zones d'aménagement concerté), les projets concernant le traitement des espaces publics, les actions et opérations relatives au renouvellement urbain et à l'amélioration de l'habitat, les actions et opérations d'urbanisme commercial, les mesures de nature à assurer la préservation des paysages, de l'environnement, etc.

Le PLU est un document global et prospectif accessible à tous les citoyens. Il est un puissant outil de planification et de réglementation pour l'aménagement du territoire communal. Il permet notamment :

- d'envisager les futurs équipements publics,
- de prévoir les voies de transport et de circulation,
- de prévoir la construction de logements et le développement des activités économiques,
- de protéger l'environnement, le cadre de vie, le paysage construit ou naturel.

- **Que contient le PLU ?**

Le PLU est constitué :

- d'un **rapport de présentation**,
- d'un **projet d'aménagement et de développement durable**,
- d'un **règlement** comprenant un document écrit, des **documents graphiques**<sup>1</sup> et accompagné d'annexes (annexes techniques contenant l'ensemble des servitudes d'utilité publique, la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets).

**L'objet du nouveau Plan Local d'Urbanisme est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD).**

Le PLU peut également comporter, au choix de la commune, des **orientations d'aménagement**, en référence à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

---

<sup>1</sup> Le règlement détermine les règles applicables pour chaque zone, de par sa nature, ses conditions et ses possibilités d'occupation des sols ; on distingue les **zones urbaines équipées** (U), les **zones d'extension de l'urbanisation** (AU) et les **zones naturelles protégées** pour l'agriculture (A) ou pour ses sites particuliers (N).

## II. rapport de présentation



## SYNTHÈSE DES ENJEUX ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE COMMUNAL

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 7 400 hectares dont 2 300 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 (10 500 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 (3 000 habitants permanents) et le port de plaisance de Carnon-plage.

### • Mauguio et l'intercommunalité

Depuis sa sortie de la communauté d'agglomération de Montpellier, la question des **échelles territoriales** se pose tout particulièrement pour la commune de Mauguio-Carnon dont le projet territorial doit nécessairement plus se construire autour des intercommunalités, en particulier celle du Pays de l'Or.

Cette problématique des échelles du territoire appelle les questionnements suivants :

- comment les polarités urbaines (Mauguio-ville, Carnon-plage, Vauguières-Fréjorgues) interagissent entre-elles et avec leur territoire proche (qui peut être extérieur à la commune) ?
- comment se positionne la commune dans son espace géographique proche (aire urbaine de Montpellier) ou plus lointain (aire métropolitaine de l'Est Héraultais) ?



### • Mauguio contrainte

La commune est concernée par de **multiples contraintes** :

- les risques naturels majeurs dont notamment le **risque inondations**,

## II. rapport de présentation

- les contraintes liées à l'occupation des sols (grandes infrastructures existantes et en projet, pression urbaine, espaces agricoles, etc),
- les contraintes réglementaires de protection (loi "littoral", zones naturelles protégées, etc).

Le nouveau PLU se doit de bien mesurer la réalité de cet *espace contraint* au regard notamment des enjeux du *développement durable*. Aussi, plusieurs questions se posent :

- face à ces contraintes, quelle place pour un projet territorial ambitieux et cohérent ?
- comment composer avec ces contraintes et ne plus les subir ?

- **Mauguio et son développement**

Au regard des perspectives d'évolution démographique à l'horizon 2015 et face aux enjeux environnementaux, paysagers et identitaires de la commune, se pose la question des formes et des dimensions du développement urbain.

Cette question fondamentale dans le cadre de la révision du PLU relève de différentes approches :

- les *cohérences d'urbanisation* dans la distribution des hommes et des activités économiques,
- les *modes d'urbanisation* face aux enjeux d'une consommation *économe* du territoire,
- les limites de l'espace construit et son attachement territorial (la *ville territoire*).

- **Mauguio ET Carnon**

Pour **Mauguio-ville** et **Carnon-plage**, chacune de ces deux entités urbaines étant à la fois singulière et complémentaire – ville résidentielle et station littorale – se pose la question des échelles – *échelles de vie, échelles de ville* – à travers les *enjeux de l'urbanité* :

- centralités, niveau d'équipements et de services,
- fonctionnement urbain,
- échanges et liens sociaux.

**HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LA COMMUNE**

POS	16/07/1982 (APPROBATION POS PRESCRIT LE 13/12/1971)
ÉLABORATION POS PARTIEL <sup>2</sup>	PRESCRIT PAR DCM du 28/11/1983 APPROUVÉ PAR DCM du 22/05/1995
RÉVISION POS PARTIEL <sup>3</sup>	PRESCRITE PAR DCM du 11/07/1989 APPROUVÉE PAR DCM du 22/05/1995
MODIFICATIONS	1 <sup>ère</sup> 27/03/2000 2 <sup>ème</sup> 29/04/2002
RÉVISION – NOUVEAU PLU	PRESCRITE PAR DCM du 29/04/2002
MODIFICATIONS	3 <sup>ème</sup> 24/02/2003

---

<sup>2</sup> Le POS prescrit le 28 novembre 1983 concerne toutes les parties du territoire communal non visées par le POS révisé ; son approbation s'est réalisée conjointement à celle du POS révisé, le 22 mai 1995.

<sup>3</sup> Le POS révisé provient de la mise en révision le 11 juillet 1989 de l'unique POS approuvé le 16 juillet 1982 ; approuvée le 22 mai 1995, ce nouveau POS est partiel et ne couvre pas :

- une partie des terrains concédés à l'aéroport de Montpellier-Méditerranée,
- une partie des terrains situés en rive droite et en rive gauche de Carnon.

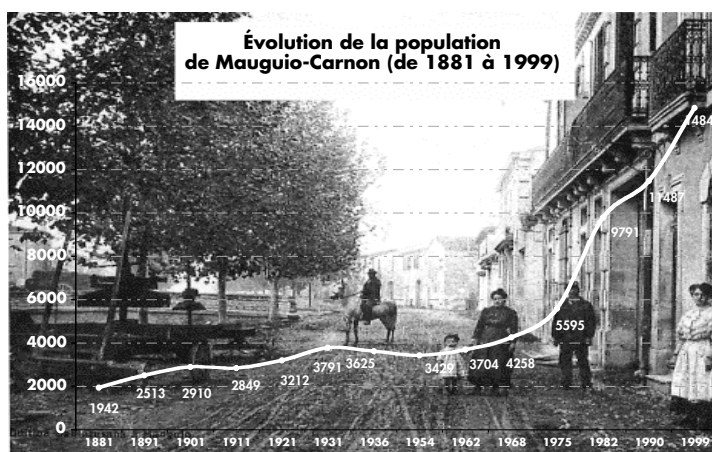
## **A. DIAGNOSTIC COMMUNAL : SITUATION ACTUELLE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION**

## 1. La commune dans son ensemble : dynamiques sociales et urbaines

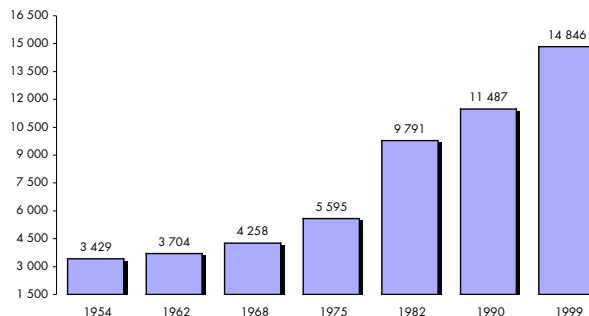
### 1. Population communale

En 1999, Mauguio-Carnon comptait 14 846 habitants. À cette date, le poids de population de la commune la plaçait au septième rang des villes départementales devant Castelnau-le-lez (14 208) et Lattes (13 760) et au second rang de l'aire urbaine de Montpellier derrière la ville-centre.

- Dynamiques démographiques



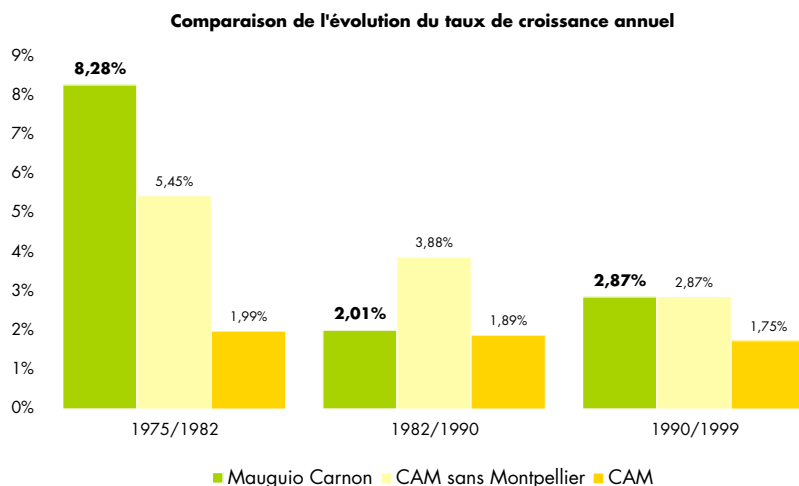
**La population de Mauguio Carnon depuis 1954**



La population de Mauguio-Carnon connaît une croissance continue depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. La commune est ainsi passée d'un peu moins de 3 000 habitants au début du siècle à près de 15 000 à la veille du III<sup>ème</sup> millénaire. L'augmentation de la population est surtout significative depuis la seconde guerre mondiale. À partir de 1954 et jusqu'en 1999, la commune gagne en moyenne 250 habitants supplémentaires par an soit au total 11 400 individus. Entre 1975 et 1999, la croissance est plus soutenue puisqu'en moyenne 385 nouveaux habitants sont gagnés par an.

Le phénomène d'expansion démographique de la commune trouve son origine dans le bilan migratoire positif et largement excédentaire. Malgré un solde naturel également positif et en légère croissance au dernier recensement, le solde migratoire reste effectivement déterminant dans la progression démographique de la commune. Entre 1990 et 1999, il concourt à un peu plus de 80 % de la croissance de la commune. Par ailleurs, le taux de croissance annuel reflète deux phases successives :

- une évolution démographique soutenue qui tend à croître de 1962 à 1982,
- une baisse de la croissance à partir de 1982 avec un rythme de croissance annuelle plus faible.



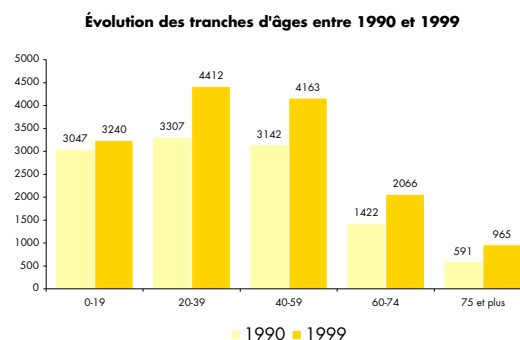
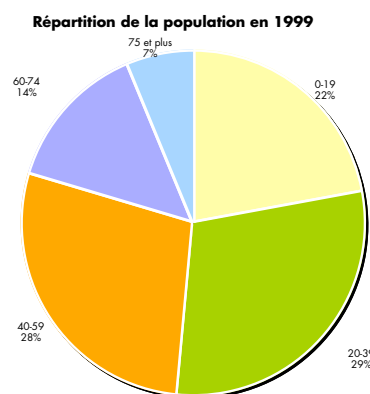
Évolution de la population depuis 1975							
	1975	évolution annuelle 1975/82	1982	évolution annuelle 1982/90	1990	évolution annuelle 1990/99	1999
Mauguio-Carnon	5 589	8,28 %	9 812	2,01 %	11 509	2,87 %	14 846
Baillargues	1 509	8,28 %	2 633	6,55 %	4 375	3,25 %	5 836
Saint-Aunès	535	11,63 %	1 165	7,19 %	2 031	3,73 %	2 825
Pérols	3 440	3,63 %	4 424	5,14 %	6 608	1,77 %	7 738
la Grande-Motte	2 169	8,88 %	3 946	3,05 %	5 017	2,86 %	6 466
Lattes	3 960	10,80 %	8 173	2,81 %	10 200	3,38 %	13 760
Mudaison	741	8,04 %	1 273	4,74 %	1 844	2,30 %	2262
Candillargues	292	7,23 %	476	4,69 %	687	5,82 %	1143

À l'échelle intercommunale, le taux de variation annuel de Mauguio-Carnon traduit :

- une croissance démographique plus importante entre 1975 et 1982,
- une baisse de la croissance entre 1982 et 1990,
- une légère reprise de la croissance entre 1990 et 1999.

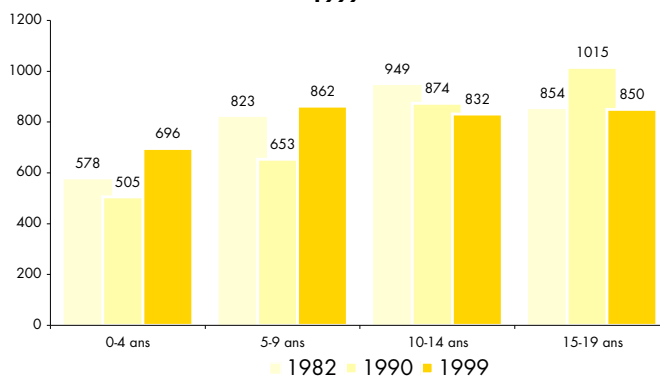
La chute de la croissance à partir de 1982 est liée à une politique démographique plus timorée. Elle permet de mieux intégrer les nouveaux arrivants au contexte identitaire et sociologique de Mauguio-Carnon.

• **Classes d'âges**



La population melgorienne est essentiellement représentée par une population d'âge médian issue des générations du "baby-boom". Sur la commune, la classe d'âges des 40-59 ans est effectivement sur-représentée (28 % contre 25 % pour le département). Par ailleurs, les populations les plus âgées sont un peu moins représentées à Mauguio-Carnon par rapport au département : les plus de 75 ans forment sur la commune 7 % de la population totale contre 9 % dans l'Hérault. Entre 1990 et 1999, un certain vieillissement de population est observé. Les moins de 20 ans sont passés de 26,5 % à 21,8 % de la population totale alors que les plus de 60 ans représentaient 17,5 % en 1990 contre 21 % en 1999.

Évolution de la tranche d'âges 0-19 ans entre 1982 et 1999



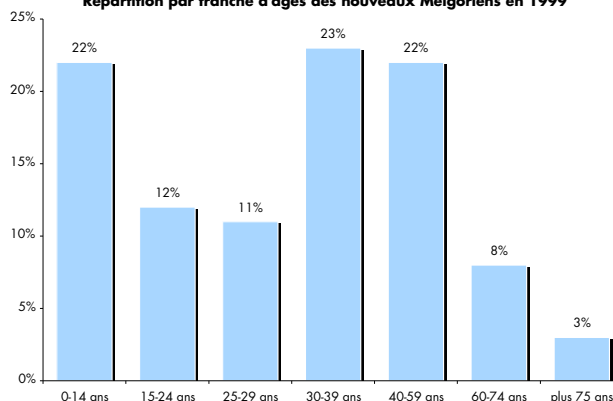
L'évolution des plus jeunes reflète deux tendances inverses :

- entre 1982 et 1990 :
  - une diminution généralisée des tranches d'âges inférieure à 14 ans,
  - une nette progression des plus de 15 ans.
- entre 1990 et 1999 :
  - une progression importante des classes d'âges inférieure à 14 ans,
  - une régression des plus de 10 ans.

Le vieillissement de la population est corrélé par le tassement des effectifs des 10-14 ans et des 15-19 ans entre 1990 et 1999. À partir de 1990, ce phénomène est atténué par une nouvelle croissance des effectifs des tranches d'âges les plus jeunes.

• Les nouveaux arrivants

Répartition par tranche d'âges des nouveaux Melgoriens en 1999

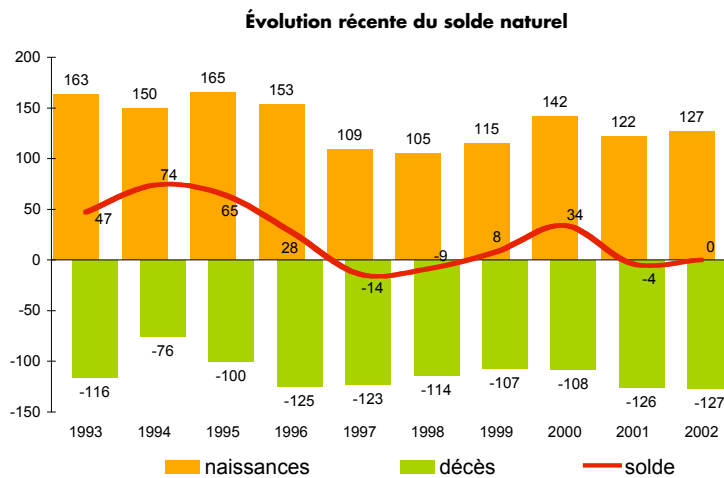


Les nouveaux melgoriens<sup>4</sup> composaient 43 % de la population totale en 1999 ; ils sont naturellement représentés par les classes d'âges les plus jeunes (nés entre 1990 et 1999) mais également par les tranches d'âges des 30-39 ans et des 40-59 ans, avec respectivement 1 448 et 1 381 personnes sur un total de 6 404 nouveaux arrivants.

<sup>4</sup> arrivés sur la commune entre 1990 et 1999

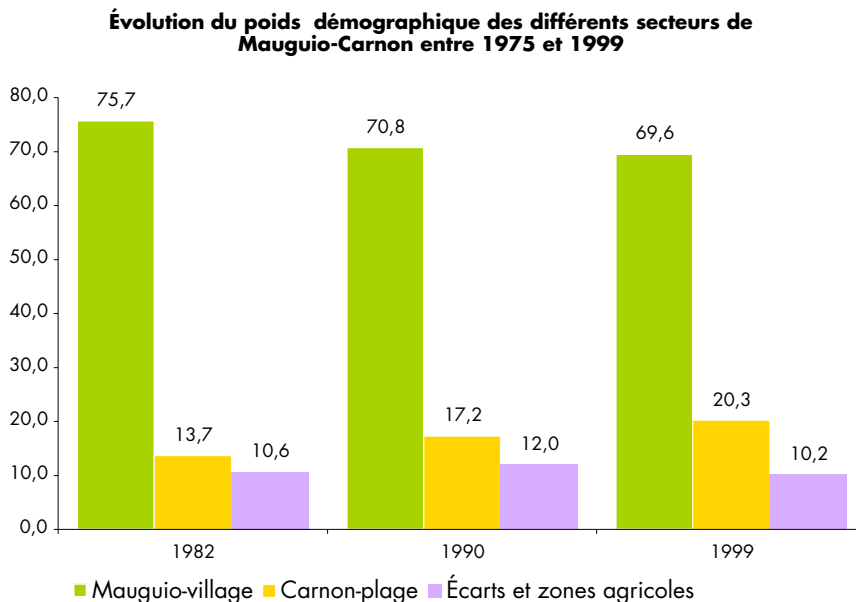
La majeure partie des nouveaux melgoriens sont originaires d'un autre département que l'Hérault (55 %). De plus, près d'un nouvel arrivant sur deux est issu d'une autre région que le Languedoc-Roussillon.

- **Évolution récente de la population**



**En 2003 la population communale est estimée à 16 600 habitants.** Cette croissance démographique est essentiellement imputable au solde migratoire. En effet, le solde naturel tout en restant globalement positif (+ 229 entre 1993 et 2002) chute au cours des 10 dernières années : pour la période 1993-1997, le solde naturel passe + 40 à + 7 entre 1998 et 1999 (moyenne annuelle).

- **Comparaisons des dynamiques démographiques entre Mauguio-ville, Carnon-Plage et les "écarts"**



Mauguio-ville est le principal pôle d'habitat permanent de la commune. Cependant, entre 1982 et 1999, **le poids démographique de Mauguio-ville diminue progressivement à la faveur de Carnon-plage.** Comparativement aux différents secteurs de la commune, la croissance de population de la station littorale est en effet beaucoup plus forte. Entre 1982 et 1999, le nombre d'habitants permanents de Carnon-plage croît de 120 % alors que les taux de croissance des "écarts" et de Mauguio-ville avoisine, entre ces mêmes dates, les 40 %.



- **Perspectives d'évolution**

La commune de Mauguio-Carnon demeure très attractive dans un contexte soumis à de fortes pressions démographiques. D'après l'INSEE, **une augmentation importante de la population est à prévoir pour les prochaines années dans l'Hérault et en particulier dans l'aire urbaine de Montpellier**. La population départementale devrait augmenter de 15 000 habitants par an pour atteindre 1 360 000 héraultais en 2030. Ainsi, le bassin d'emploi de Montpellier enregistrerait une évolution positive de plus 68 %.

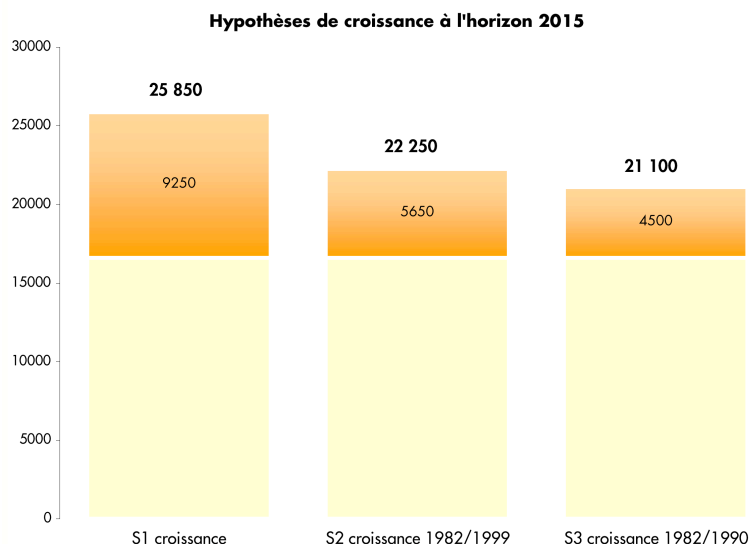
Dans ce contexte et à l'échelle de la commune, différentes hypothèses de croissance démographiques, à l'horizon 2 010-2012, ont été formulées par l'État ou les collectivités :

- pour l'État (PAC<sup>5</sup> du SCOT<sup>6</sup>) : + 4 400 habitants,
- dans le cadre du PDU<sup>7</sup> (scénario maîtrisé) : + 3 200 habitants,
- pour le Conseil Général de l'Hérault : + 4 200 habitants.

Ces chiffres porteraient la population communale entre **18 000 et 19 200 habitants en 2 010**.

Dans le cadre du diagnostic du PLU, les évolutions tendanciennes démographiques doivent être analysées afin de fournir matière au projet de territoire et de quantifier les besoins de la commune, variables selon les hypothèses. Trois scénarios contrastés ont donc été projetés à partir de différents taux de variation annuel observés :

- la poursuite de la dynamique constatée depuis 1982 (S1) avec un taux de variation annuel de 3,8 %,
- un scénario "fil de l'eau" (S2) marquée par la poursuite de la croissance moyenne observée ces 15 dernières années soit un taux de variation annuel de 2,5 % ;
- l'infléchissement de la tendance actuelle (S3) avec un taux de variation annuel correspondant à la période 1982/1990, soit 2 %.



<sup>5</sup> "porter à connaissance" de l'État

<sup>6</sup> Schéma de Cohérence Territoriale initialement prescrit sur les 38 communes de la communauté d'agglomération dont Mauguio-Carnon avant l'arrêté préfectoral du 30 octobre 2003

<sup>7</sup> Plan de Déplacement Urbain

Hypothèses de croissance démographique							
		2 010			2 015		
	population actuelle	nombre d'habitants total	habitants supplémentaires	dont moins de 19 ans	nombre d'habitants total	habitants supplémentaires	dont moins de 19 ans
scénario 1 (3,8 %)	16 600	21 500	+ 4 900	1 080	25 850	+ 9 250	2 030
scénario 2 (2,5 %)		19 700	+ 3 100	680	22 250	+ 5 650	1 240
scénario 3 (2 %)		19 100	+ 2 500	550	21 100	+ 4 500	990

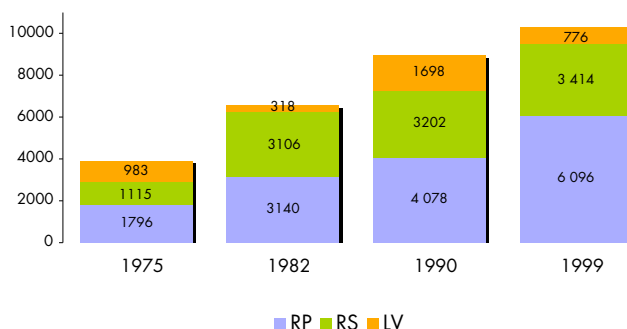
## 2. Logement et construction neuve

### • Le parc logements

Le parc logements de la commune était constitué de **10 286 logements** en 1999. À cette date, il était composé de :

- 60 % de résidences principales (RP),
- 33 % de résidences secondaires (RS),
- 7 % de logements vacants (LV).

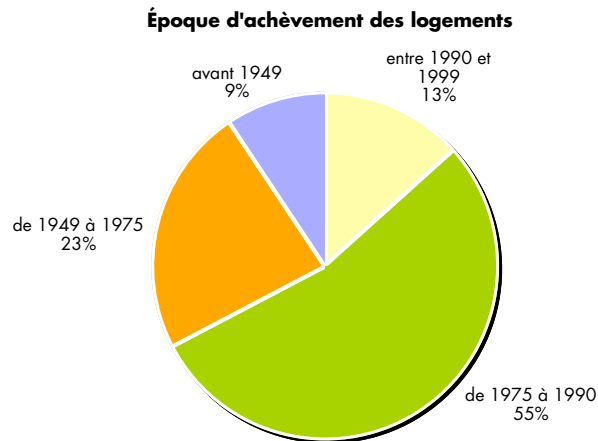
Évolution du parc logements depuis 1975



Le nombre de logements s'est fortement accru depuis 1975. Entre cette date et 1999, l'ensemble du parc a augmenté de 164 % ; deux facteurs sont à l'origine de ce phénomène :

- une augmentation importante des résidences secondaires entre 1975 et 1982 liée au **développement de la station littorale** de Carnon-plage,
- une croissance forte des résidences principales entre 1990 et 1999 liée au processus de **développement pavillonnaire** sur Manguio-ville notamment.

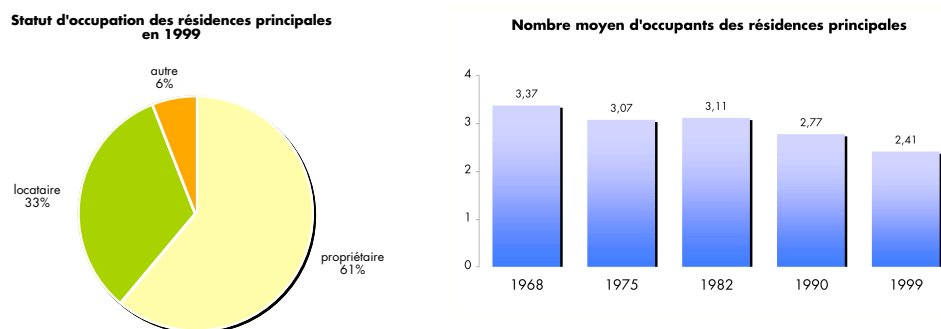
- La typologie du parc logements



Le parc logements communal est récent. En effet, seulement 9 % des logements ont été construits avant 1949 contre 55 % entre 1975 et 1990. La jeunesse du parc résulte de la production de masse issue de la construction de résidences secondaires à Carnon-plage parallèlement au développement pavillonnaire lié à la périurbanisation.

La typologie des résidences principales renseigne sur les formes urbaines. À 67 %, les résidences permanentes sont constituées de maisons individuelles. Par ailleurs, 27 % des résidences principales sont formées par des collectifs. Cette segmentation du parc a évolué au profit des collectifs puisqu'en 1990, le bâti collectif ne représentait que 19 % des résidences principales contre 79 % d'individuel.

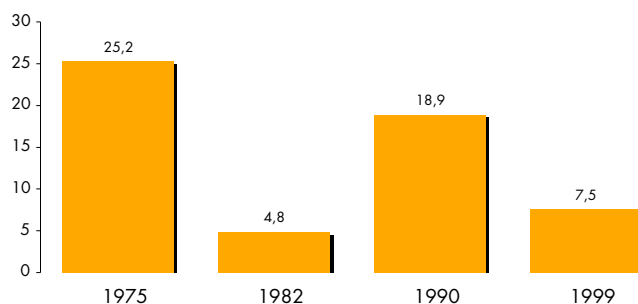
- L'occupation des résidences principales



En 1999, l'occupation des résidences principales se caractérise par une majorité de propriétaires (3 748 soit 61 %). Les locataires représentent 33 % des occupants. Ainsi, si la majorité des melgoriens reste propriétaire en 1999, **la proportion des locataires a fortement augmenté entre 1990 et 1999, passant de 23 % à 33 %.**

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale décroît depuis 1968. Cette variation à la baisse est significative **de la décohabitation des ménages et de la diminution sensible de la taille des ménages.** Les ménages d'une personne ont en effet fortement augmenté entre 1990 et 1999 (+ 119 %) au détriment des familles les plus nombreuses (ménages de 5 personnes et plus).

Évolution du taux de vacance entre 1975 et 1999



Le taux de vacance a fortement fluctué depuis 1975. La remontée spectaculaire de la vacance entre 1982 et 1990 est vraisemblablement imputable à la nouvelle définition du logement occasionnel introduite par l'INSEE à cette date. Le dernier recensement fait état de 7,5 % de logements vacants sur l'ensemble de la commune, soit 776 logements.

Le taux de vacance communal est au-dessus de la moyenne de la communauté d'agglomération hors Montpellier (4 %). Ce taux élevé est largement le fait de la partie littorale de la commune où le taux de vacance s'élève à 10 %.

• Le parc social<sup>8</sup>

permis de construire	opération	nombre de logements	type d'habitat	baillieur social	localisation
1990	ZAC de Maussan	32		société Languedocienne d'Habitat	ZAC de Maussan
1992	lieu dit "La Planque"	32		Un Toit pour Tous	lieu dit La Planque
1993	le chemin de l'Or	24		Les Paludes – Un Toit pour Tous	le Chemin de l'Or
1995	rue d'Alger	27		OPHLM de l'Hérault	rue d'Alger
1999	ancienne Gendarmerie	9		OPHLM de l'Hérault	avenue Bouisson
2000	le Patio de Marianne	4		OPHLM de l'Hérault	rue Pasteur Bd de la Démocratie
2001	les jardins du Bousquet	24		OPHLM de l'Hérault	

152 logements sociaux sont dénombrés sur la commune en 2003 ce qui correspond à 2,5 % des logements (par rapport aux résidences principales). En 2001, le parc HLM de Mauguio-Carnon était représenté par 89 % de logements collectifs et 19 % d'habitat individuel, près de la moitié du parc correspondant à des logements de 3 pièces.

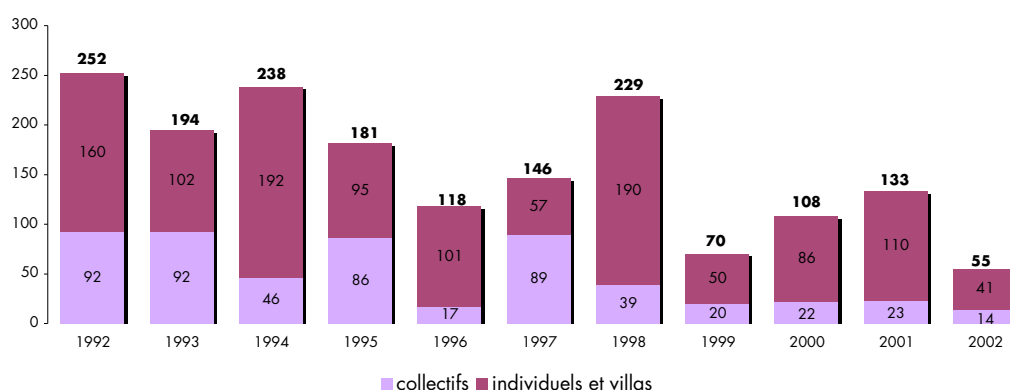
La commune est soumise à une forte demande en logements sociaux ; en janvier 2001, 488 demandes pour ce type d'habitat étaient enregistrées. Les 2/3 des demandeurs souhaitaient un logement compris entre 3 et 4 pièces (T3 et T4).

<sup>8</sup> sources :

- commune de Mauguio-Carnon,  
- diagnostic PLH de l'agglomération de Montpellier – URBANIS – Montpellier-Agglomération – janvier 2003.

• La construction neuve

Évolution récente de la construction neuve entre 1992 et 2002



L'évolution récente de la construction neuve à Mauguio-Carnon est marquée par une baisse sensible. Au cours de la période 1990-1996, en moyenne, 160 logements neufs ont été construits par an. Pour la période 1997-2002, la moyenne est passée à une centaine de logements neufs par an. En ce qui concerne l'habitat collectif, la construction neuve est passée de 55 logements (1990-1996) à 35 logements (1997-2002) en moyenne annuelle. De 1992 à 2002, la part des logements collectifs représente 30 % de la construction neuve totale.

La diminution de la construction neuve est liée à la raréfaction de l'offre, au renchérissement du prix du foncier et à la volonté de la commune de mieux maîtriser sa croissance démographique.

• Perspectives d'évolution

Le desserrement des ménages génère de nouveaux besoins en logements qui s'ajoute aux besoins liés à l'augmentation de la population permanente. Les nouveaux arrivants ont également des besoins spécifiques ; ainsi, la demande en logements aidés de jeunes ménages aux revenus faibles à modestes est forte, aussi bien en accession qu'en locatif.

À l'horizon 2015, entre 1 900 et 3 900 logements seront nécessaires afin de répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population permanente. Cette estimation s'appuie sur les trois scénarios d'évolution démographique développés précédemment. Les hypothèses avancées tiennent compte des éléments suivants :

- l'accroissement du nombre des ménages qui induit un besoin de logements proportionnellement toujours supérieur à l'évolution démographique (rapport estimé à 1 pour 1,3),
- une occupation moyenne de 2,41 personnes par résidence principale,
- une population estimée à 16 600 habitants en 2003.

Estimations démographiques et besoins en logement aux horizons 2010 et 2015							
	population actuelle	2 010			2 015		
		nombre d'habitants total	habitants supplémentaires	besoins en logements	nombre d'habitants total	habitants supplémentaires	besoins en logements
scénario 1 (3,8 %)	16 600	21 500	+ 4 900	2 100	25 850	+ 9 250	3 900
scénario 2 (2,5 %)		19 700	+ 3 100	1 300	22 250	+ 5 650	2 400
scénario 3 (2 %)		19 100	+ 2 500	1 100	21 100	+ 4 500	1 900

Les besoins pourront être couverts par des opérations d'aménagement et la création – ou l'achèvement – de nouveaux quartiers. Une autre partie des nouveaux logements pourra être satisfaite dans le cadre d'opérations de requalification et de réhabilitation de l'habitat, en particulier sur Carnon-plage : occupation des logements vacants ou réaffectation de logements secondaires en résidence principale.

### 3. Emplois et activités économiques

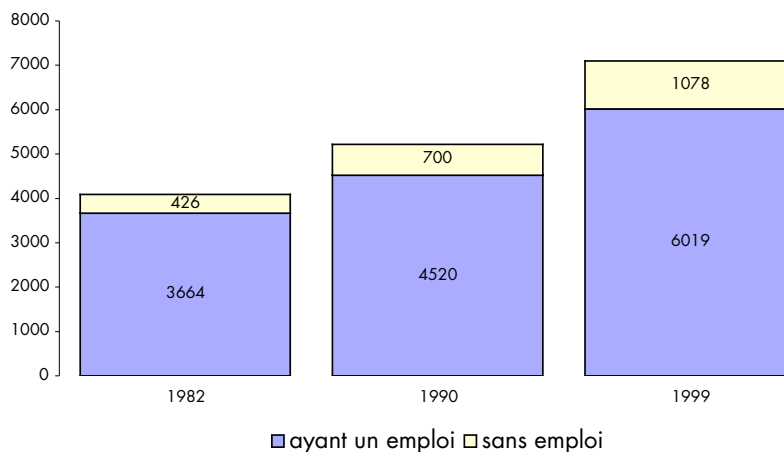
Mauguio-Carnon occupe une position stratégique au sein de l'aire urbaine montpelliéraine du fait de son positionnement à proximité des grandes voies de circulation et des grands équipements. C'est aussi un important carrefour touristique entre Montpellier et le littoral mais également entre les stations balnéaires de la Grande-Motte et de Palavas. L'aéroport Montpellier-Méditerranée confère à la commune un potentiel de développement certain.

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

- La population active

En 1999, la population active de Mauguio-Carnon était de **7 114 personnes** dont environ 72 % de salariés. L'ensemble de la population active de la commune a largement augmenté depuis 1982 faisant ainsi pendant à la croissance démographique ; le nombre d'actifs s'est ainsi accru d'environ 65 % entre cette date et 1999.

La population active de Mauguio-Carnon depuis 1982

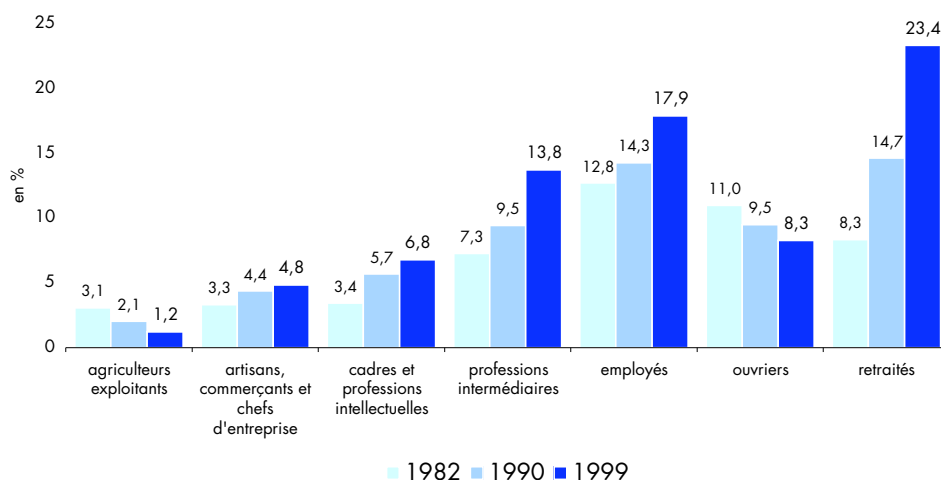


Les actifs occupés<sup>9</sup> représentaient en 1999 85 % de la population active tandis que le taux de chômage de la commune s'élevait à 15 %. L'inactivité touchait essentiellement les jeunes et les actifs en fin de carrière (voir tableau ci-dessous).

<sup>9</sup> actifs ayant un emploi

La population active de Mauguio-Carnon en 1999				
	population active	pop active occupée	pop active non occupée	taux de chômage (%)
15 à 19 ans	56	46	10	17,9
20 à 24 ans	538	384	154	28,6
25 à 29 ans	1007	804	203	20,2
30 à 34 ans	1010	839	171	16,9
35 à 39 ans	1008	883	125	12,4
40 à 44 ans	850	749	101	11,9
45 à 49 ans	949	845	104	11,0
50 à 54 ans	1033	913	120	11,6
55 à 59 ans	538	444	94	17,5
60 à 64 ans	99	86	13	13,1
65 ans et plus	26	26	0	0

### Représentativité des CSP par rapport à la population totale depuis 1982



D'importantes modifications sociologiques s'opèrent dans la population melgorienne. L'évolution des catégories socio-professionnelles (CSP) entre 1982 et 1999 évoque une certaine tertiarisation<sup>10</sup> des actifs. En effet, les CSP (employés, professions intermédiaires) ont augmenté leur représentativité par rapport à la population totale au détriment des ouvriers (secteur secondaire) et des agriculteurs (secteur primaire). Les cadres et professions intellectuelles augmentent de manière significative (+ 127 %) mais ce sont les retraités qui croissent le plus fortement durant cette période (+ 221 %). Ce phénomène confirme le vieillissement de la population que l'évolution des tranches d'âges a mis en exergue.

- **Population active et lieu de travail**

Entre 1990 et 1999, la part des melgoriens travaillant dans une autre commune s'est accrue même si les habitants de Mauguio-Carnon sont de plus en plus nombreux à travailler et habiter sur place entre ces deux dates (+ 10,2 %). En 1999, la population active melgorienne travaille majoritairement à l'extérieur de la commune. Cette part s'est accrue depuis 1990 : 68,2 % en 1999 contre 61 % en 1990.

<sup>10</sup> tertiarisation : développement du secteur tertiaire (services) au niveau des emplois et des activités

Navettes domicile / travail : les principaux pôles d'emploi extérieurs				
Melgoriens ayant un emploi à :	1990		1999	
	en valeur absolue	par rapport à l'ensemble des actifs melgoriens travaillant à l'extérieur	en valeur absolue	par rapport à l'ensemble des actifs melgoriens travaillant à l'extérieur
Montpellier	1 898	67,1 %	2 320	56 %
Lattes	130	4,7 %	260	6,3 %
Pérols	92	3,3 %	162	3,9 %
Castelnau-le-Lez	61	2,2 %	120	2,9 %
Vendargues	87	3,1 %	101	2,4 %
Saint-Jean-de-Védas	48	1,7 %	88	2,1 %
Lunel	40	1,4 %	83	2 %
Baillargues	28	1 %	63	1,5 %
Nîmes	32	1,1 %	59	1,4 %
Saint-Aunès	16	0,6 %	57	1,4 %
La Grande-Motte	33	1,2 %	57	1,4 %

La commune reste étroitement liée à la ville de Montpellier en ce qui concerne les mobilités d'actifs. En 1999, la métropole régionale fournit 25 % des actifs extérieurs travaillant à Mauguio-Carnon et à contrario attire un peu plus d'un actif sur trois de la commune. Toutefois, en valeur relative, le poids de Montpellier s'amenuise entre 1990 et 1999 à la faveur d'un rééquilibrage économique et de l'émergence de nouveaux pôles d'emploi attractifs. Les polarités économiques proches (Lattes, Pérols, Saint-Aunès, Castelnau-le-Lez, Baillargues, Saint-Jean-de-Védas et Lunel) captent de plus en plus de melgoriens. Ce phénomène s'explique également par la hausse importante d'actifs entre ces deux dates sur la commune.

**Avec près de 5 700 emplois en 1999, Mauguio-Carnon est un important bassin d'emplois** (le 3<sup>ème</sup> pôle d'emplois de l'aire urbaine de Montpellier après Montpellier et Lattes).

Sur la commune, les emplois se répartissent ainsi (**estimations mairie 2003**) :

- environ 600 emplois administratifs et de services publics sur Mauguio-ville et Carnon-plage (dont 320 emplois pour les services municipaux et 220 emplois pour le SIVOM),
- environ 500 emplois liés aux commerces et aux services privés sur Mauguio-ville et Carnon-plage (dont ? emplois pour les grandes surfaces INTERMARCHÉ et BRICOMARCHÉ),
- environ 500 emplois sur la ZAE de la Louvade (activités artisanales, tertiaires et commerciales),
- environ 1 100 emplois sur les ZAE de Fréjorgues Ouest et Est,
- environ 1 800 emplois liés à l'aéroport de Montpellier-Méditerranée (dont 1 000 emplois étaient liés à la société AIR LITTORAL),
- environ 450 emplois agricoles (emplois permanents).

En 1999, 3 753 actifs travaillant dans la commune n'habitaient pas sur place. Parmi eux, 25 % venaient de Montpellier, plus de 40 % du reste de l'agglomération et environ 10 % de Mudaison, Candillargues, Lansargues et Lunel.



- **Les zones d'activités**

Mauguio-Carnon accueille un nombre important d'entreprises, essentiellement localisées dans les trois principales zones d'activités de la commune, la Louvade, Fréjorgues-Ouest et Est. Les zones de Fréjorgues-Ouest et Est situées à proximité de l'aéroport, le long de la RD66 rassemblent près de 460 entreprises.

Les principales zones d'activités de Mauguio-Carnon					
	localisation	date de création	nombre d'entreprises	superficie (en ha)	vocation
<b>La Louvade</b>	Mauguio-ville			18	entreprises de bâtiment public menuiserie industrielles
<b>Fréjorgues-Ouest</b>	Ouest		380	48,6	import-export informatique industries médicales et paramédicales
<b>Fréjorgues-Est</b>	Ouest		80	9,6	tertiaires et commerciales

- **Le commerce**

Mauguio-Carnon constitue une véritable **pôle d'appui** au Sud-Est de Montpellier. Son armature commerciale dense et importante rayonne sur plusieurs communes voisines : St-Aunès, Mudaison, Lansargues, Candillargues. **La commune forme donc une ville-relais de la première couronne périurbaine de Montpellier.**

En 2001, 323 commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> et 10 surfaces de ventes de plus de 300 m<sup>2</sup> sont recensés sur le territoire communal. Les petits commerces sont essentiellement des magasins d'alimentation (16 %). La spécificité littorale de la commune génère une activité étroitement liée au secteur du tourisme. Un nombre conséquent de petits commerces sont ainsi spécialisés dans la restauration, l'hôtellerie et le commerce de détails non permanents. L'ensemble de cette économie représente 37 % des commerces.

Les surfaces de ventes de plus de 300 m<sup>2</sup> sont surtout présentes dans les zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest. Ces surfaces sont essentiellement spécialisées dans la vente d'articles de sports et de loisirs, le jardin et le bricolage, l'équipement du foyer et l'automobile.

- **L'industrie et l'artisanat**

D'après la Chambre de Commerce et d'Industrie, Mauguio-Carnon accueillait 172 établissements industriels sur son territoire en 2001. La commune concentre ainsi près de 5 % des activités industrielles inscrites au registre du commerce et des sociétés du périmètre de la CCI de Montpellier, ce qui positionne Mauguio-Carnon en seconde position, derrière Montpellier mais devant Lunel et Lattes.

Comme l'industrie, l'artisanat est bien représenté sur la commune. D'après l'inventaire communal<sup>11</sup>, l'ensemble des corps de métiers de l'artisanat (maçon, peintre, menuisier, électricien, etc) sont présents à Mauguio-Carnon.

- **Perspectives d'évolution**

Mauguio-Carnon bénéficie d'une dynamique économique importante grâce à la présence de l'aéroport et des zones d'activités tournées vers la RD66. **Le territoire communal est ainsi très convoité.** Plus qu'un développement lourd, Mauguio-Carnon souhaite maîtriser son devenir afin de promouvoir un développement économique équilibré et harmonieux. Aussi, la municipalité envisage de restructurer une partie de la zone d'activités de Fréjorgues-Est près de Vauguières-le-Bas. Le projet de ZAC des "**Portes de l'Aéroport**", en cours de développement devrait accueillir des entreprises innovantes à haute valeur ajoutée.

<sup>11</sup> DATAR/INSEE - 1998

#### 4. L'agriculture<sup>12</sup>

La commune de Mauguio-Carnon se caractérise par une **longue tradition agricole** qui s'explique par les phénomènes suivants :

- le climat de type méditerranéen, chaud et sec, qui autorise plusieurs cultures différentes et permet la précocité des récoltes, notamment arboricoles. De plus, la disponibilité en eau par le canal du Bas-Rhône compense les effets de la sécheresse en cas de besoin ;
- le sol de la plaine agricole est assez peu caillouteux et de bonne qualité, pour le maraîchage en particulier,
- la présence à l'Ouest d'un mésoclimat qui protège les productions sensibles des effets du gel.

Pendant longtemps, l'agriculture a été fortement liée à une production viticole de masse. L'arrivée des pieds-noirs, la création du canal du Bas-Rhône Languedoc et l'extension importante de Montpellier dans les années 1960-70 ont contribué pour beaucoup à la nouvelle orientation donnée à l'agriculture : arboriculture et maraîchage. En ce qui concerne l'activité viticole, le gel de 1956 et la politique d'arrachage dans les années 1980 ont induit une réduction massive du vignoble. Dans les années 1990, la culture céréalière est apparue, sous forme de grandes exploitations, au détriment de la viticulture et de l'arboriculture.

L'histoire agricole melgorienne a donc fortement été marquée par des cycles de productions agricoles au succès mitigé et par l'arrivée d'immigrants qui ont apporté leur savoir-faire technique.

- **La population agricole**

La population agricole melgorienne a diminué de 51 % en 21 ans : les effectifs sont passés de 404 agriculteurs en 1979 à 270 en 1988, puis à 198 en 2000. À titre comparatif, la diminution moyenne en France est de 43,5 %.

Depuis le dernier recensement agricole de 2000, le nombre total d'exploitations a diminué de 31 % (il est actuellement de 179). Pour la même période, l'évolution moyenne est de 35 % pour l'Hérault. Cette importante diminution s'explique par différents facteurs :

- au niveau national : la mise en place de la politique agricole commune qui a favorisé les départs à la retraite,
- au niveau local : des difficultés conjoncturelles rencontrées sur les secteurs de la vigne et de l'arboriculture, et la pression urbaine qui rend difficile l'installation de nouveaux agriculteurs.

On note la part importante des exploitations « professionnelles » qui représentent plus de la moitié (50,8 %) des exploitations agricoles.

Sur la commune, le nombre d'agriculteurs de plus de 55 ans en 2000 était de 42 %, ce qui révèle une population agricole relativement âgée. Cependant, cette catégorie d'exploitants est inférieure à celle des recensements précédents (49 % en 1979 et 47 % en 1988). De plus, ces chiffres intègrent les agriculteurs retraités ou en pré-retraite qui continuent à exploiter quelques parcelles, et qui représenteraient environ 10 % de la population des chefs d'exploitation (données MSA 1999).

Cependant, le vieillissement de la population agricole risque de s'accroître dans le futur : la proportion de la classe d'âges des 40-55 ans est passée de 36 % à 43 % entre 1979 et 2000.

---

<sup>12</sup> Quelle valorisation du patrimoine rural et agricole melgorien ? – ENSA – 1999 / Quelle agriculture au Sud-Est de Montpellier ? – ENSA – 2001

Pendant cette période, la population communale globale a plus que doublé (51,6 %) et que 22 % de la population est âgée de moins de 19 ans. Cet afflux de population a entraîné la diminution de la proportion d'agriculteurs dans la structure de la population.

- Répartition des productions agricoles

Avec une SAU<sup>13</sup> communale de 2 351 hectares, l'agriculture occupe 47 % de la superficie totale de la commune de Mauguio. Le tableau ci-après montre l'évolution de la SAU des exploitations sur la commune entre 1979 et 2000.

	1979	1988	2000	évolution 1979/1988	évolution 1988/2000	évolution 1979/2000
<b>SAU</b>	3 180	2 450	3 750	- 23 %	53 %	18 %

La tendance à la baisse de la SAU dans les années 1980 due à de nombreux départs à la retraite et à la baisse des surfaces en vigne avec la prime d'arrachage s'est inversée dans les années 1990-2000. **En 20 ans, la SAU a augmenté de 18 %, ce qui caractérise un dynamisme agricole important sur ce territoire.**

L'analyse des données des recensements AGRESTE 1988 et 2000 fait ressortir l'évolution des grandes classes de productions agricoles représentée dans le tableau suivant :

productions	nombre d'exploitations			surface (ha)		
	1988	2000	par rapport au nombre d'exploitations	1988	2000	par rapport à la SAU communal
vignes	165	87	49 %	879	580	15%
dont vignes d'appellation	9	4		85	59	
arboriculture	64	34	19 %	273	205	5%
céréaliculture	30	55	31 %	251	676	18% <sup>14</sup>
maraîchage	115	50	28 %	314	647	17%
surfaces toujours en herbe	64	42	23 %	352	1310	35%
filrière équine	16	18	10 %	-	-	-

Les trois principales productions, la **céréaliculture** (essentiellement le blé dur), le **maraîchage** (salade, melon, asperge principalement) et la **vigne** représentent actuellement 50 % de la SAU communale. L'arboriculture ne représente plus que 5 % de la SAU totale.

Entre 1988 et 2000, les principales progressions concernent les productions de surfaces toujours en herbe et de céréales qui ont vu leur surface multiplier par 3,7 et 2,7. Le maraîchage, malgré une réduction de 56 % du nombre d'exploitations, a plus que doublé sa superficie agricole. La viticulture et l'arboriculture continuent leur régression sur le territoire communal depuis une vingtaine d'années.

La vigne est surtout concentrée au Nord du territoire communal, notamment sur les terres caillouteuses. Le vignoble AOC<sup>15</sup> des Coteaux du Languedoc et Coteaux de la Méjanelle se situe au Nord-Ouest du territoire communal. Le maraîchage est plutôt localisé au Sud de la RD189, entre l'urbanisation de Mauguio et le secteur de l'aéroport.

Le nombre d'exploitations en filière équine reste stable depuis 1988. Elles représentent environ 10 % du nombre d'exploitations total.

<sup>13</sup> SAU : surface agricole utile

Les superficies mentionnées dans le tableau concernent la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation de leurs terres (sur la communes où ailleurs). Elles ne peuvent être comparées à la SAU communale.

<sup>14</sup> dont 97 % de blé dur

<sup>15</sup> Appellation d'Origine Contrôlée

- **L'élevage**

Les terres en bordure de l'étang constituent de vastes espaces dégagés utilisés pour la pratique de l'élevage de chevaux et de taureaux de Camargue. Ces manades jouent un rôle particulièrement important dans l'entretien des roselières et prairies humides lors du pâturage estival.

Le recensement agricole sur Mauguio-Carnon en 2000 fait état de six exploitations pour les bovins et 18 élevages de chevaux. En 1988, ce nombre était de 3 pour l'élevage de bovins et de 16 pour les chevaux. On constate donc une augmentation générale des exploitations liées à l'élevage. La commune compte également onze exploitations pour l'élevage de la volaille. Notons que l'Association pour la promotion de la viande bovine de Camargue a obtenu l'AOC « taureau de Camargue » pour la viande produite en 1996. Ces 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.

- **La pêche dans l'étang de l'Or**

Cette activité dépend de deux prudhomies : Palavas (2/3 de l'étang de l'Or) et le Grau-du-roi (1/3). Le nombre de pêcheurs professionnels diminue régulièrement depuis 1975. Une soixantaine de pêcheurs travaillaient dans l'étang dans les années 1970. Actuellement, le nombre avoisine 15 à 20 pêcheurs au total, dont trois sur la commune de Mauguio-Carnon. La pêche est surtout orientée vers la capture d'anguilles en toute saison et celle d'espèces migratrices (daurade, loup, sole) en automne.

Le paysage agricole local a complètement été remodelé en trente ans. Initialement vouée en quasi totalité à la vigne, l'occupation agricole de la commune s'est diversifiée et compose désormais une mosaïque culturelle. La proximité de la ville de Montpellier a fortement influencé ces changements agricoles.

Cette mutation des activités agricoles a des impacts paysagers importants sur l'espace communal : les grandes parcelles de cultures pérennes de vignes et de vergers laissent progressivement la place à des cultures saisonnières et des serres (qui marquent fortement le paysage). Cependant, l'importance des prés limite cette artificialisation du paysage.

- **Perspectives d'évolution**

**La pérennité de l'agriculture sur ce territoire reste une question importante**, notamment du fait des nombreuses pressions qui s'exercent sur les agriculteurs :

- le contexte économique agricole assez difficile en raison de la concurrence internationale et des exigences de plus en plus fortes des grandes surfaces. Compte tenu des difficultés de commercialisation directe, il serait intéressant de créer un nouveau marché de produits frais sur la zone de Fréjorgues afin d'assurer une meilleure commercialisation des produits sur la région Montelliéraine pour le futur.
- les infrastructures en projet sur la commune (doublement de l'A9, TGV, projet d'extension de l'aéroport Montpellier-Méditerranée) ont un impact fort sur le devenir des terres agricoles situées à proximité. De plus, la forte pression foncière n'incite pas les agriculteurs à conserver leurs terres à long terme.

La modification de la demande des consommateurs a provoqué de fortes restructurations qui s'est traduite par l'abandon de la viticulture de masse et des grands mas viticoles. Ceux-ci constituent un patrimoine architectural et historique d'intérêt.

## 5. Équipements et services publics et privés

	distance à la commune la plus fréquentée	niveau d'équipement <sup>16</sup>	éloignement aux équipements <sup>17</sup>	distance au lycée (en km)
<b>Mauguio-Carnon</b>	<b>14</b>	<b>32</b>	<b>0,8</b>	<b>10</b>
Lattes	7	32	0,5	0
Castelnau-le-Lez	6	35	0,1	0
Communauté d'agglomération de Montpellier (moyenne des 38 communes)	10	23	1,6	9
CAM sans Montpellier	10	23	1,7	

La commune constitue à travers le pôle urbain de Mauguio-ville notamment un véritable **pôle d'appui** de la première couronne périurbaine de Montpellier ; ses équipements culturels, sportifs, commerciaux ou d'éducation ont un impact sur la population des communes environnantes (St-Aunès, Mudaison, Lansargues, Candillargues).

Toutefois, la commune ne dispose pas encore d'une base suffisante correspondant aux équipements d'une ville-relais de plus de 15 000 habitants. Ceci génère une certaine dépendance vis à vis de la ville centre, notamment dans les domaines scolaires (lycée, petite enfance), sportifs ou de la santé. Les communes de Lattes et de Castelnau-le-Lez de rang démographique comparable jouissent d'un éloignement aux équipements inférieur et d'un niveau d'équipement identique (Lattes) ou supérieur (Castelnau-le-Lez). Contrairement à Mauguio-Carnon, ces deux communes disposent également d'un lycée.

Des efforts ont été faits et sont en cours pour améliorer le niveau d'équipement de la commune et satisfaire aux besoins de la population actuelle et future. La commune possède depuis peu une **médiathèque** importante ainsi qu'un **centre culturel municipal** ; elle projette également :

- la construction d'un **nouveau groupe scolaire** sur Mauguio-ville,
- la réalisation d'un **pôle d'équipements sportifs et de loisirs** au Sud de Mauguio-ville,
- la réalisation d'un nouveau **centre administratif et culturel** sur Carnon-plage.

## 6. Les déplacements

### • Les migrations domicile-travail

Population active et domiciliation du travail				
	1990		1999	
	en valeur absolue	en %	en valeur absolue	en %
Melgoriens ayant un emploi à Mauguio-Carnon	1 735	38,4 %	1 913	31,8 %
Melgoriens travaillant dans une autre commune que Mauguio-Carnon	2 785	61,6 %	4 106	68,2 %

Montpellier accueille la majorité des actifs Melgoriens travaillant à l'extérieur. La population active melgorienne utilise essentiellement la voiture particulière (82 %) dans ses déplacements domicile/travail. Les transports en commun ne sont pris que par 2,7 % des actifs habitant la commune.

<sup>16</sup> nombre d'équipements sur les 36 équipements de base du questionnaire (équipements administratifs, commerces et services, équipements scolaires et de santé, équipements culturels).

<sup>17</sup> distance moyenne des habitants de la commune aux 36 équipements du questionnaire. Plus un équipement est rare sur le territoire, moins il pèsera dans le calcul de l'éloignement : une commune éloignée des services l'est donc avant tout des services les plus vitaux (boulangerie, alimentation générale, etc).

• **Les transports collectifs**

Trois lignes de transports collectifs irriguent aujourd'hui le territoire communal :

- les deux lignes 107 Muguio - Montpellier desservant Muguio-ville,
- la ligne 106 Aigues-Mortes – la Grande-Motte – Montpellier desservant Carnon-plage,
- la navette aéroport reliant Montpellier à l'aéroport Montpellier-Méditerranée (ancienne ligne 125).

<i>lignes</i>		<i>desserte</i>	<i>gestion</i>
<i>ligne 107</i>	<i>Montpellier-Boirargues RD21- Lycée Champollion-ZAC de Figuières-Muguio et au delà vers Mudaison, Lansargues jusqu'à Aigues-Mortes</i>	<i>Muguio-ville (le Foyer)</i>	<i>Hérault Transport</i>
<i>ligne 107</i>	<i>Montpellier-Muguio</i>	<i>Les Garrigues, ZAC de Figuières, Muguio-ville (7 arrêts)</i>	<i>Hérault Transport</i>
<i>ligne 106</i>	<i>Montpellier-La Grande-Motte</i>	<i>Carnon-plage</i>	<i>Hérault Transport</i>
<i>navette aéroport</i>	<i>Montpellier – aéroport Montpellier-Méditerranée</i>	<i>aéroport</i>	<i>TAM</i>
<i>ligne 125</i>	<i>Montpellier/St-Aunès</i>	<i>Les Garrigues</i>	<i>Hérault Transports</i>

• **Perspectives d'évolution**

Les perspectives en matière de déplacements et de transport ont été définies dans le cadre du **Plan de Déplacement Urbain (PDU)** approuvé par le conseil de la Communauté d'Agglomération<sup>18</sup> et soumis à enquête publique<sup>19</sup>. Le PDU porte sur 42 communes dont Muguio-Carnon et se fonde sur les trois grands principes suivants :

- la valorisation durable et différenciées du territoire agglomérée avec prise en compte des données environnementales,
- l'affirmation du droit à la mobilité pour tous dans les meilleures conditions de sécurité,
- l'offre diversifiée de moyens de transport pour un partage équitable avec priorité aux transports collectifs.

Dans ce cadre, trois scénarios ont été envisagés :

- un scénario "fil de l'eau" basé sur la progression de la population et des emplois sans contraintes majeures,
- un scénario "de repli" correspondant au report de la croissance démographique à l'extérieur de la zone d'action,
- un scénario "maîtrisé", basé sur la recherche d'un développement plus équilibré des territoires reposant sur une répartition plus équilibrée et plus équitable des hommes.

**Le scénario "maîtrisé" est le scénario qui a été retenu pour ses vertus en matière de développement équitable et équilibré du territoire.** Il permet, en effet, d'organiser et de développer une offre de transports en commun performante et gérable économiquement par la collectivité. Il assure une gestion acceptable des dysfonctionnements ainsi qu'une rationalisation des investissements prévus au regard du fonctionnement des réseaux et du degré de satisfaction des habitants-citoyens.

Le réseau tramway prévoit à terme deux nouvelles lignes de transport en commun et la prolongation de la ligne 1 actuelle.

<sup>18</sup> projet de PDU : arrêté le 21 décembre 2001

<sup>19</sup> du 3 juillet 2002 au 18 septembre 2002

À l'horizon 2012, une troisième ligne de tramway est envisagée par la communauté d'agglomération de Montpellier. Cette nouvelle ligne ira de Juvignac à Lattes et Pérols.

Le tracé de cette nouvelle ligne et ses variantes fait actuellement l'objet d'une **concertation préalable**. La ligne 3 devrait rejoindre Pérols par la route de Carnon afin de desservir le secteur de Boirargues, les zones d'activités commerciales et le Parc des Expositions où serait implanté un important parking d'échange. Le terminus de la ligne 3 initialement prévu sur la commune de Palavas (secteur des Roquilles) est désormais envisagé sur la RD21 à la hauteur du centre-ville de Pérols (rue Marcel Pagnol).

## II. rapport de présentation



## 2. Mauguio-ville : dynamiques actuelles et perspectives d'évolution

### 1. Évolution démographique par quartiers

Évolution de la population depuis 1975 : Mauguio-ville dans son contexte							
					évolution annuelle		
	1975	1982	1990	1999	1975/82	1982/90	1990/99
<b>Mauguio-ville</b>	<b>4 798*</b>	<b>7 392</b>	<b>8 124</b>	<b>10 203</b>	<b>6,37 %</b>	<b>1,19 %</b>	<b>2,56 %</b>
Lattes	3 960	8 173	10 200	13 760	1,80 %	2,81 %	3,38 %
Pérols	3 440	4 424	6 608	7 788	3,63 %	5,14 %	1,77 %
Saint Aunès	535	1 165	2 031	2 825	11,63 %	7,19 %	3,73 %
Carnon-plage	797	1 336	1 980	2 971	7,66 %	5,04 %	4,61 %
Mauguio-Carnon	5 589	9 812	11 509	14 846	8,28 %	2,01 %	2,87 %

\* population des écarts comprise

Au même titre que Pérols ou Saint-Aunès, la population de Mauguio-ville connaît une croissance soutenue depuis 1975. Entre 1982 et 1999, près de 3 000 habitants supplémentaires sont à dénombrer à Mauguio-ville. Les deux dernières décennies marquent tout de même un fléchissement du taux de variation annuel plus marqué au cours de la période 1982/1990.

Cinq quartiers ont été identifiés à partir du découpage de l'Insee (Iris 2000) et de la géographie urbaine :

- l'Écusson, centre ancien délimité par les anciens fossés (boulevards de la Liberté, de la République, de la Démocratie, Estienne d'Orves) ;
- le quartier Nord-Ouest, délimité par l'avenue Étienne-Frédéric Bouisson au Sud, l'avenue du 8 mai 1945 à l'Est et la RD 189 au Nord ;
- le quartier Nord-Est, encadré par l'avenue Jean Moulin et la rue Achille Vacassy au Sud, l'avenue du 8 mai 1945 à l'Ouest et la rocade Nord ;
- le quartier Sud-Est, limité par l'avenue Jean Moulin et la rue Achille Vacassy au Nord, et l'avenue Gaston Baissette à l'Ouest ;
- le quartier Sud-Ouest délimité par les avenues Gabriel Aldie et Etienne-Frédéric Bouisson au Nord et l'avenue Gaston Baissette à l'Ouest.

Le Nord de Mauguio-ville est la partie la plus peuplée. 56 % des habitants de Mauguio-ville y habitent en 1999. Cette distribution de la population est en partie l'héritage d'une représentation historique et mentale du Sud de Mauguio-ville qui inspirait crainte et répulsion à cause de son insalubrité présumée (zone maraîchageuse). En 1999, les secteurs Sud de Mauguio-ville ne regroupaient pas plus de 30 % des habitants de la partie agglomérée.

Évolution de la population de Mauguio-ville par quartiers			
quartiers	1990	1999	1990/99 <sup>20</sup>
Écusson	1 386	1 397	0,09 %
Nord-Ouest	2 437	3 297	3,42 %
Nord-Est	1 960	2 490	2,69 %
Sud-Est	1 062	1 211	1,47 %
Sud-Ouest	1 279	1 808	3,92 %

<sup>20</sup> taux de variation annuel

Entre 1990 et 1999, tous les quartiers de Mauguio-ville connaissent une croissance démographique. Les quartiers Nord enregistrent les plus fortes croissances. Le Sud-Ouest, avec un taux de variation annuel proche de 4 %, bénéficie également d'un rythme démographique soutenu. En revanche, en ne gagnant que 150 habitants entre 1990 et 1999, le Sud-Est progresse peu.

Le centre ancien stagne : 11 habitants seulement sont gagnés entre 1990 et 1999. Un tissu urbain déjà constitué sans possibilités d'extensions explique ce phénomène qui induit, alors que les autres quartiers augmentent plus ou moins, une baisse significative du poids démographique de l'Écusson. Ce quartier ne représente ainsi plus que 14 % de la population de Mauguio-ville en 1999 contre 17 % en 1990.

## 2. Dynamique du logement et construction neuve

### • Un parc logements composé principalement de résidences principales

En 1999, le parc logements de Mauguio-ville est constitué à 93 % de résidences principales. À cette date, le parc se distribuait en :

- 3 918 résidences principales (RP),
- 73 résidences secondaires (RS),
- 205 logements vacants (LV).

Le taux de vacance est faible : il atteint à peine 5 % en 1999. Le taux de résidences secondaires diminue entre 1990 et 1999. Ainsi, la segmentation du parc et son évolution traduit la spécificité résidentielle de Mauguio-ville, c'est-à-dire sa vocation à accueillir de l'habitat en résidence principale.

### • Évolution du parc logements par quartiers

Entre 1990 et 1999, l'évolution du parc logements par quartiers reflète :

- une croissance globale du nombre de résidences principales,
- une diminution du parc de résidences secondaires **excepté dans le quartier de l'Écusson,**
- une baisse sensible du nombre de logements vacants dans le centre historique.

La croissance généralisée du nombre de résidences principales ne se fait pas dans les mêmes proportions suivant les quartiers. Elle correspond à l'évolution démographique de chacun des quartiers : les secteurs qui accroissent leur population de manière la plus significative sont ceux qui augmentent le plus leur nombre de résidences principales. Ainsi entre 1990 et 1999, le Nord-Ouest gagnent 412 résidences principales (+ 35 %), le Nord-Est, 258 (+ 40 %), le Sud-Ouest, 279 (+ 63 %).

L'analyse par quartier met également en exergue la spécificité du cœur historique par rapport aux quartiers périphériques. Dans l'Écusson, l'ancienneté du bâti concourt en effet :

- à maintenir un taux plus élevé de vacance malgré un recul du nombre de logements vacants entre 1990 et 1999 (- 14),
- au léger développement du nombre de résidences secondaires entre 1990 et 1999.

Dynamiques démographique et évolution du parc logements sont étroitement liées. Ainsi, entre 1990 et 1999, les extensions urbaines ont contribué au développement de la population des secteurs Nord et Sud-Ouest. Aujourd'hui, ces quartiers sont globalement urbanisés et fortement contraints (zones inondables, infrastructures). La dynamique est, par conséquent, soumise :

- au développement de nouveaux secteurs (secteurs Est, Sud-Est et Nord-Est),

- et/ou à la mise en place d'une politique de densification par le biais d'opérations de requalification.

- **La dynamique de la construction neuve**

Depuis 1998 et à l'échelle de la commune, un peu plus de 90 % des permis de construire<sup>21</sup> sont délivrés à Mauguio-ville. Sur ce secteur de la commune, 80 % des PC accordés concernent des demandes de logements individuels. Entre 1998 et 2002, une moyenne de 113 PC annuels a été accordée dans cette partie du territoire melgorien. La tendance récente est à une chute non négligeable de la construction neuve. **En 2002, moins de 50 PC ont été délivrés à Mauguio-ville.**

### 3. Perspectives d'évolution et besoins en équipements

En fonction des hypothèses de croissance, la commune dans son ensemble devrait accueillir entre environ 4 500 et 9 300 habitants supplémentaires en 2015. Mauguio-ville est susceptible d'accueillir la majeure partie de ces nouveaux habitants, **soit entre 3 500 et 7 400 habitants suivant les tendances.**

Hypothèses de croissance démographique – Mauguio-ville – écarts et zones agricoles					
		2 010		2 015	
	population actuelle (estimations)	nombre d'habitants total	habitants supplémentaires	nombre d'habitants total	habitants supplémentaires
scénario 1 (3,8 %)	13 200	17 100	+ 3 900	20 550	+ 7 350
scénario 2 (2,5 %)		15 650	+ 2 450	17 700	+ 4 500
scénario 3 (2 %)		15 200	+ 2000	16 700	+ 3 500

Mauguio-ville pourrait ainsi atteindre les 18 000 habitants en 2015. **Cette évolution implique une politique volontariste d'amélioration des équipements existants et de création de nouveaux équipements afin de satisfaire les besoins des populations futures (voir PADD).**

- **Niveau d'équipements scolaires**

Mauguio-ville compte sept écoles (six établissements publics et une école privée) :

- Jean Monnet (maternelle + primaire),
- Mario Roustan (primaire),
- Albert Camus (primaire),
- Louise Michel (maternelle + primaire),
- Jean Moulin (maternelle),
- Jacques Prévert (maternelle),
- Notre Dame (maternelle + primaire).

<sup>21</sup> logements neufs

<b>Évolution des effectifs scolaires maternels de Mauguio-ville</b>					
<b>source : commune</b>					
écoles	1998/99	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03
Jacques Prévert	108	112	131	138	135
Jean Moulin	135	141	137	141	140
Louise Michel	45	57	76	89	83
Jean Monnet	111	116	109	104	84
Notre Dame	44	48	57	50	50
<b>TOTAUX</b>	<b>443</b>	<b>474</b>	<b>510</b>	<b>522</b>	<b>492</b>

À la dernière rentrée scolaire, le nombre d'enfants inscrits en maternelle est proche de 500. Depuis 1998, ces effectifs ont augmenté d'environ 11 % avec un maximum pour l'année scolaire 2001/2002. Toutes les écoles maternelles de Mauguio-ville ne connaissent pas la même évolution. Ainsi, l'école Louise Michel a connu la plus forte croissance des effectifs ; à l'inverse, les écoles Jean Monnet et Jean Moulin sont marquées par une baisse ou une stagnation des effectifs.

<b>Évolution des effectifs scolaires primaires de Mauguio-ville</b>					
<b>source : commune</b>					
écoles	1998/99	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03
Jean Monnet	173	162	156	189	178
Mario Roustan	65	66	63	51	65
Albert Camus	250	248	255	266	296
Louise Michel	21	63	103	135	136
Notre Dame	267	271	262	243	252
<b>TOTAUX</b>	<b>776</b>	<b>810</b>	<b>839</b>	<b>884</b>	<b>927</b>

Depuis la rentrée 1992/1993, les effectifs scolaires des primaires sont en constante augmentation ; ils passent de 594 élèves à 927 à la dernière rentrée scolaire 2002/2003, soit une croissance de 55 % en dix ans. Les écoles primaires Louise Michel et Albert Camus connaissent les plus fortes évolutions.

La commune dispose également d'un collège dont les élèves sont essentiellement issus de Mauguio-ville et des écarts mais également des communes de St-Aunès, et de Candillargues. À la rentrée 2002, le collège de l'étang de l'Or comptait 900 élèves se répartis sur 34 classes.

<b>Collège de l'étang de l'Or</b>					
<b>source : académie de Montpellier</b>					
écoles	2001-2002	2002/2003			
		garçons	filles	total	classes
6 <sup>ème</sup>	296	127	99	226	9
5 <sup>ème</sup>	270	123	126	249	9
4 <sup>ème</sup> dispositif aménagé	18	0	0	0	0
4 <sup>ème</sup> générale	271	108	106	214	8
3 <sup>ème</sup> d'insertion	23	15	7	22	1
3 <sup>ème</sup> générale	206	96	93	189	7
<b>TOTAUX</b>	<b>1084</b>	<b>469</b>	<b>431</b>	<b>900</b>	<b>34</b>

### 3. Carnon-plage : dynamiques actuelles et perspectives d'évolution

#### 1. D'une station balnéaire à une cité littorale

L'histoire de Carnon-plage est récente ; elle commence au début du XIX<sup>ème</sup> siècle avec la mode des bains de mer puis prend de la consistance à partir de l'instauration des congés payés. Mais c'est une volonté politique forte de l'État qui donne à Carnon-plage son visage contemporain résolument tourné vers l'activité touristique.

Dans le cadre de la Mission Racine, six "unités touristiques nouvelles"<sup>22</sup> entrecoupées d'espaces naturels protégés vont être définies afin de redynamiser une région dont l'économie restait étroitement liée à la monoculture de la vigne.

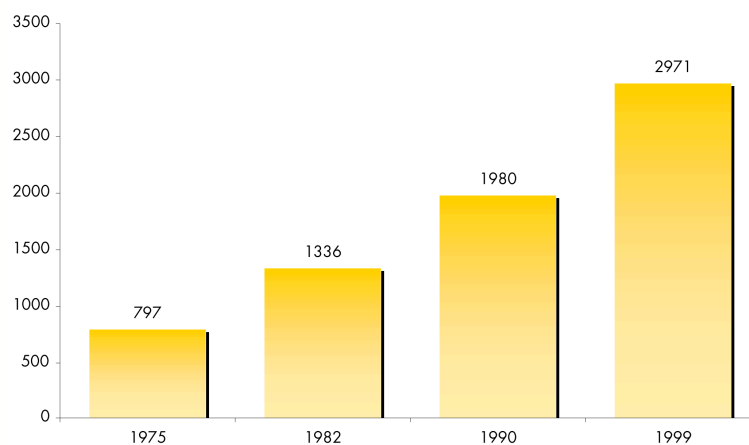
Carnon-plage s'inscrit dans l'unité touristique du Grau-du-Roi à Palavas. Au sein de cette unité deux stations seront créées ex-nihilo : la Grande-Motte et Port-Camargue.

Carnon-plage s'est, dès son origine tournée vers la mer et les activités de loisirs. La mission Racine a confirmé cette vocation "tout tourisme". Néanmoins, l'attrait du littoral, la proximité de la métropole et la qualité de la desserte pousse la station à devenir une cité littorale à part entière mêlant activité touristique, pôle d'hébergement secondaire et résidentialisation à l'année.

#### 2. Évolution démographique par quartiers

- Une croissance démographique supérieure aux stations littorales voisines

Évolution démographique de Carnon-plage entre 1975 et 1999



Depuis 1975, la population de Carnon-plage n'a de cesse de croître : plus de 2 000 habitants sont gagnés entre cette date et 1999. Cette croissance correspond à un taux de variation annuel fort qui oscille entre + 7,6 % (période 1975-1982) et + 4,61 % (période 1990-1999).

<sup>22</sup> Grau-du-Roi/Palavas, Marseillan/Grau-du-Roi (Bassin de Thau), Valras/embouchure de l'Aude, Saint-Pierre/Gruissan, Leucate/Barcarès, Canet/Argelès.

Évolution de la population depuis 1975 : Carnon-plage dans son contexte							
					évolution annuelle		
	1975	1982	1990	1999	1975/82	1982/90	1990/99
<b>Carnon-plage</b>	<b>797</b>	<b>1 336</b>	<b>1 980</b>	<b>2 971</b>	<b>7,66 %</b>	<b>5,04 %</b>	<b>4,61 %</b>
Palavas-les-Flots	3 347	4 074	4 760	5 419	2,80 %	1,96 %	1,45 %
La Grande-Motte	2 169	3 946	5 017	6 466	8,88 %	3,05 %	2,86 %
Mauguio-ville	4 798	7 392	8 124	10 203	6,37 %	3,20 %	2,35 %
Mauguio-Carnon	5 589	9 812	11 509	14 846	8,28 %	1,19 %	2,56 %

Carnon-plage possède une dynamique démographique qui, depuis 1982, est supérieur aux stations balnéaires de la Grande-Motte et de Palavas-les-Flots. La station maintient un taux de variation annuel important, supérieur aux communes littorales voisines, à la Communauté d'Agglomération de Montpellier et à Mauguio-ville. **Carnon-plage est donc un moteur non négligeable de l'évolution démographique communale.**

La croissance démographique de la population permanente de Carnon-plage induit un rééquilibrage progressif du poids de population entre les deux pôles urbains de la commune : **entre 1975 et 1999, la part des carnonnais est passée de 14 % à 20 % de la population melgorienne totale.**

- **Des évolutions différenciées suivant les quartiers**

Quatre quartiers ont été identifiés à partir du découpage de l'Insee (Iris 2000) et de la géographie urbaine. D'Ouest en Est, ces quartiers sont :

- le quartier du port, rive droite : de la limite communale au grau de l'étang de l'Or ;
- le quartier du port, rive gauche : du grau de l'étang de l'Or à l'avenue des Comtes de Melgueil ;
- Carnon-centre, autour du centre administratif, de l'avenue des Comtes de Melgueil au 220 de la rue Grassion-Cibrand ;
- Carnon-Est, à l'Est du 220 de la rue Grassion Cibrand.

Évolution de la population permanente de Carnon-plage par quartiers			
quartiers de Carnon-plage	1990	1999	1990/99
Port rive droite	124	269	8,99 %
Port rive gauche	634	1 090	6,21 %
Carnon-centre	838	1 157	3,65 %
Carnon-Est	404	455	1,33 %

Entre 1990 et 1999, tous les quartiers de la Carnon-plage voient leur population permanente croître. **Le quartier du port (rives droite et gauche) est le secteur de Carnon-plage qui connaît la plus vive évolution démographique.** Le taux de variation annuel entre 1990 et 1999 (respectivement 9 % et 6 %) y est bien plus important que dans les autres quartiers. **En 1999, le port devient le quartier le plus peuplé de Carnon-plage.**

Carnon-centre profite également d'une indéniable croissance démographique mais la forte croissance du port induit une représentativité moins importante en 1999 qu'en 1990 de ce secteur géographique. Carnon-Est gagne seulement une cinquantaine d'habitants : ce secteur de la station littorale voit ainsi son poids démographique décroître entre ces deux mêmes dates, à la faveur du port.

La dynamique démographique de Carnon-plage traduit l'arrivée d'une population nouvelle sur tous les quartiers de la station. Le secteur du port et dans une moindre mesure le quartier central sont les zones qui ont connu la plus forte croissance. Ces quartiers concentrent, en effet, l'offre en logements la plus abondante ainsi que les services et les équipements qui les rendent plus attractifs par rapport aux extrémités Est et Ouest de la station.

### 3. Dynamique du logement et construction neuve

- Un parc logements dominé par les résidences secondaires

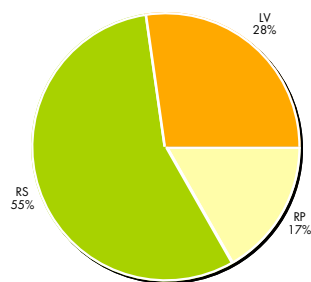
En 1999, le parc logements de Carnon-plage est constitué de :

- 1 638 résidences principales (RP),
- 3 405 résidences secondaires (RS),
- 559 logements vacants (LV).

Plus de 80 % des logements carnonais sont collectifs. 90 % du parc de la station littorale a été construit entre 1968 et 1989 dont plus d'un tiers entre 1975 et 1981.

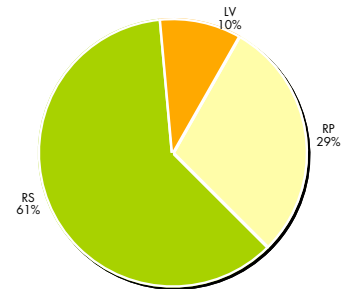
en 1990

Caractéristiques du parc logements Carnon-plage



en 1999

Caractéristiques du parc logements Carnon-plage



Le parc logements de Carnon-plage se caractérise par un taux de résidences secondaires élevé, reflet de son activité touristique. Ce taux a même tendance à croître dernièrement passant de 55 % en 1990 à un plus de 60 % en 1999. À cette date, le parc de logements secondaires de Carnon-plage est le troisième de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, après la Grande-Motte et Palavas. Il représente 11 % des résidences secondaires de l'agglomération.

Le parc logements carnonais est également marqué par un niveau de vacance extrêmement fort en 1990 s'élevant à près de 30 %. Ce taux est toutefois divisé par trois en 1999.

Les logements principaux représentent environ 30 % des logements de la station littorale en 1999. La part de ce type de parc destiné à la population permanente a quasiment doublé entre 1990 et 1999.

- Évolution du parc logements par quartiers

Entre 1990 et 1999, l'évolution du parc logements par quartiers reflète :

- une chute importante du nombre de logements vacants notamment dans le quartier du port (rive gauche et rive droite),
- une augmentation généralisée des résidences principales,
- une évolution positive du nombre de résidences secondaires à l'exception notable du quartier du centre.

Cette évolution du parc logements par quartiers met en exergue la spécificité de Carnon-centre où le phénomène de résidentialisation se fait au détriment des résidences secondaires. C'est le seul quartier qui connaît un tel phénomène. À l'opposé, les secteurs du port rive droite et de Carnon-Est connaissent une évolution plus marquée du nombre de résidences secondaires par rapport aux résidences principales. Ces secteurs qui concernent un faible volume du parc logements conservent et pérennisent leur vocation première touristique. Le quartier du port rive gauche connaît une croissance concomitante de ses logements principaux et saisonniers. La croissance du nombre de résidences principales y est néanmoins plus accentuée que celle des résidences secondaires.

Ces dernières années, la **croissance démographique de Carnon-plage est très liée à la réaffectation des logements vacants et à leur transformation en résidences principales**. Représentant 30 % des logements carnonais en 1990, 10 % en 1999, les logements vacants forment sans doute moins de 6 % des logements de la station aujourd'hui.

La transformation des résidences secondaires en résidences principales semble plus limitée ; en effet, le parc de résidences secondaires apparaît aujourd'hui inadapté au développement d'un habitat permanent.

- **La dynamique de la construction neuve**

Les permis de construire<sup>23</sup> délivrés à Carnon-plage représentent un peu moins de 7 % des PC accordés à l'échelle de la commune. En moyenne, entre 8 et 9 logements neufs sont construits par an sur la station. Cette faiblesse de la construction neuve sur Carnon-plage est la conséquence d'un manque de disponibilités foncières.

La majorité des PC délivrés représentent des logements collectifs (à 88 %) ; de plus, une part importante des PC demandés ont pour objet des extensions ou des réhabilitations (60 % des PC<sup>24</sup>) ce qui traduit bien le phénomène de résidentialisation en cours sur la station.

#### 4. Perspectives d'évolution et besoins en équipements

Les besoins en équipements de Carnon-plage doivent être appréhendés au regard des perspectives d'évolution démographique mais également en fonction des capacités d'accueil touristiques de la station.

Capacités théoriques d'accueil			
type d'hébergement	nombre	capacité d'accueil	nombre d'occupants
résidences secondaires	3 405	13 600	4
résidence de tourisme ou familiale	237	900	4
camping (emplacements)	1 152	3 500	3
hôtel (chambres)	136	300	2
meublés (chambres)	353	1 100	4
port de plaisance (mouillages)	700	2 100	3
<b>TOTAL</b>	<b>5 983</b>	<b>21 500</b>	

**Les capacités théoriques d'accueil de la station s'élèvent à plus de 20 000 personnes.** Lors des pics de fréquentation, Carnon-plage se transforme en une ville de près de 25 000 habitants.

L'allongement global du temps libre (avec les 35 heures) contribue par ailleurs à densifier et annualiser la fréquentation de Carnon-plage. Les séjours sont plus courts mais s'étalent désormais tout au long de l'année. Ce phénomène est à prendre en considération pour évaluer les besoins en équipements de la station.

<sup>23</sup> construction neuve uniquement

<sup>24</sup> par rapport à la totalité des PC



- Perspectives d'évolution démographique

Sur Carnon-Plage, en fonction des différentes hypothèses de croissance, le nombre total d'habitants permanents de la station pourrait d'ici à l'horizon 2015 être compris entre 4 300 et 5 300 habitants.

Hypothèses de croissance démographique – Carnon-plage					
		2 010		2 015	
	population actuelle (estimations)	nombre d'habitants total	habitants supplémentaires	nombre d'habitants total	habitants supplémentaires
scénario 1 (3,8 %)	3 400	4 400	+ 1 000	5 300	+ 1 900
scénario 2 (2,5 %)		4 000	+ 600	4 550	+ 1 150
scénario 3 (2 %)		3 900	+ 500	4 300	+ 900

Chacune des hypothèses de croissance se base sur un tassement du taux de variation annuel au regard des indicateurs spécifiques à Carnon-plage. En effet, le parc vacant actuel n'offre plus les possibilités de réaffectation des logements observées entre 1990 et 1999. Le parc de résidences secondaires apparaît quant à lui trop spécifique et assez peu favorable, du moins à court ou moyen terme, à une évolution du même ordre. **Aussi, seule une politique forte axée sur des opérations de renouvellement urbain pourrait permettre d'accompagner et d'anticiper le phénomène de résidentialisation tout en évitant ses désagréments** (tension immobilière, ségrégation sociale, conflits d'usage, etc).

- Le niveau d'équipements scolaires

Évolution des effectifs scolaires de Carnon-plage					
source : commune					
	1998/99	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03
maternelles	98	108	106	102	108
primaires	149	139	136	161	149
TOTAUX	247	247	242	263	257

Carnon-plage dispose d'une école publique maternelle et primaire comprenant une dizaine de classes à la dernière rentrée. Cette école rassemble aujourd'hui un peu plus de 250 élèves contre 220 au début des années 80.

Les collégiens de Carnon-plage sont scolarisés au collège Philippe Lamour de la Grande-Motte.

## **B. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL**

## 1. Le territoire communal

### 1. Localisation et cadre géographique

- **À l'interface du lunellois et de Montpellier**

Mauguio-Carnon se positionne dans la partie orientale du département de l'Hérault, à une dizaine de kilomètres au Sud-Est de Montpellier. La commune s'intercale ainsi entre **Montpellier**, la métropole régionale et à l'Est, le **pays de Lunel**, centré autour de sa ville-centre, Lunel.

Les communes limitrophes de Mauguio-Carnon sont :

- au Nord : Saint-Aunès et Baillargues ;
- à l'Ouest : Montpellier, Pérols, Lattes et Palavas ;
- à l'Est : Mudaison, Candillargues et la Grande-Motte.

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

- **Un territoire de plaine ouvert vers l'Est**

Située au cœur de la plaine languedocienne, la commune se place dans cet étroit faisceau de communication qui structure le bassin méditerranéen français entre Paris et Barcelone. L'autoroute (A9) borde la commune au Nord. À peu près parallèle, la ligne de chemin de fer qui sera dédoublée par le projet de ligne à grande vitesse (TGV + fret) Paris-Barcelone cadre également la commune au Nord.

La route des plages (RD66), reliant Montpellier aux stations de Carnon-plage et de la Grande-Motte longe l'Est de la commune. 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 capitale régionale, le territoire melgorien reste très ouvert vers l'Est.**

- **Entre terres et mer, deux pôles urbains pour une même commune**

Mauguio-Carnon (7 409 hectares) se caractérise par ses spécificités littorale et lagunaire. Bordée par la Méditerranée, la commune entretient également des relations étroites et secrètes avec son étang. Recouvrant 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**, bénéficie de contacts étroits avec son terroir agricole et cultive un riche passé historique. Aujourd'hui, Mauguio-ville demeure un centre de vie important et résidentiel du Sud-Est de l'agglomération de Montpellier.
- **Carnon-plage** est née de la mer et d'une volonté étatique forte dans les années 70. Elle évolue progressivement du statut de **station** à celui de **ville littorale** à part entière. L'arrivée d'une population permanente exige de nouveaux besoins et nécessite un fonctionnement à l'année.

## 2. Environnement physique et naturel

- Occupation du sol<sup>25</sup>

espace	superficie	% du total
<b>urbain dense</b>	<b>13</b>	<b>0,2 %</b>
<b>urbain discontinu</b>	<b>532</b>	<b>7 %</b>
<i>habitat discontinu avec bâtiments collectifs dominants</i>	95	1,2 %
<i>habitat discontinu avec bâtiments individuels dominants</i>	264,18	3,4 %
<i>sports et loisirs</i>	0,06	0 %
<i>mitage</i>	173	2,2 %
<b>commercial et industriel</b>	<b>98</b>	<b>1,2 %</b>
<b>aéroport</b>	<b>245</b>	<b>3,2 %</b>
<b>agricole</b>	<b>2 715</b>	<b>35,4 %</b>
<b>naturels</b>	<b>1 025</b>	<b>13,4 %</b>
<i>zones boisées feuillus dominants</i>	5	0,1 %
<i>zones boisées résineux dominants</i>	24	0,3 %
<i>roches nues</i>	37	0,5 %
<i>zones végétalisées non boisées</i>	580	7,6 %
<i>zones peu ou pas végétalisées</i>	112	1,5 %
<i>Zones humides</i>	266	3,5 %
<b>espace en eau</b>	<b>3 038</b>	<b>39 %</b>
<i>plan d'eau</i>	89	1 %
<i>lagunes</i>	2 835	37 %
<i>mer</i>	11	0,1 %
<i>plages</i>	41	0,5 %
<i>ruisseaux et espaces associés</i>	31	0,4 %
<i>cours d'eau</i>	30	0,4 %

Territoire en eau et terres agricoles sont les principales occupations du sol de la commune. Ces deux espaces représentent plus des 3/4 de la superficie totale de la commune. Les espaces naturels correspondant principalement à des espaces boisés et à des zones humides constituent environ 13 % de la commune. Les territoires urbains occupent moins de 10 % de la superficie communale dont 0,2 % correspondent au bâti dense, 7 % à l'urbanisation discontinue et 1,2 % aux activités industrielles et commerciales. L'aéroport de Montpellier-Méditerranée concerne 3,2 % de l'espace communal.

- **Caractéristiques physiques et environnementales : potentialités et risques**

Le territoire communal de Mauguio s'inscrit dans la plaine languedocienne qui s'étend depuis la vallée du Rhône jusqu'au bassin de Montpellier et qui est limitée au Nord par des plateaux de garrigues et au Sud par le littoral. Cette unité géographique se caractérise par une vocation dominante de passage, reliant le Sud de l'Europe avec le Nord et facilitant les relations dans l'ensemble du littoral méditerranéen.

<sup>25</sup> données BDFRANCE (SPOT IMAGE) – 1999

NOTA : la surface communale obtenue d'après SPOT IMAGE est supérieure à la surface cadastrale (7 666 contre 7 409)

Trois entités géomorphologiques se distinguent sur la commune :

- au Nord-Ouest : une zone **de petites collines et de plateaux calcaires** où l'altitude moyenne est de 40 mètres. Ce secteur correspond aux coteaux de la Méjanelle qui constituent une limite visuelle entre le terroir agricole de Mauguio vers l'Est et l'urbanisation de la ville de Montpellier et des zones d'activités (Figuières, Mas de Cavalier, etc) ;
- au centre et au Nord : **un important secteur de plaine** dont l'altitude varie entre 7 et 20 mètres et où s'est implantée une agriculture diversifiée ainsi que le bourg de Mauguio. Depuis le Nord, les ouvertures visuelles sont limitées par les haies, les mas et leurs boisements. En traversant la plaine d'Est en Ouest (RD172), les perceptions visuelles sont souvent dégagées sur les reliefs du Pic Saint Loup et de l'Hortus au Nord tandis qu'elles sont limitées par les cultures ou les boisements vers le Sud ;
- au Sud : **une zone basse et humide**, avec une altitude variant entre 0 et 3 mètres. Cette zone comprend l'étang de l'Or (ou de Mauguio) et ses berges, l'aéroport de Montpellier Méditerranée à l'Ouest et la bordure littorale avec la station de Carnon, au Sud. Cet espace est fortement structuré par un réseau hydrographique très dense, orienté du Nord-Ouest au Sud-Est, les infrastructures de communication et le parcellaire des zones agricoles et naturelles (berges de l'étang).

*(1) - L'hydrologie et le risque d'inondation*

Le réseau hydrographique se compose d'un ensemble de cours d'eau important qui traverse le territoire communal du Nord vers le Sud avant de se jeter dans l'étang de l'Or. Leur bassin versant 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 et le risque de crue peut être accru.

L'étang 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, lors de tempêtes d'Est et de Sud-Est. Lors de la tempête de 1982, les inondations ont fortement endommagé la RD59, le port et les habitations situées sur le front de mer de Carnon.

En partant de la limite Ouest vers la limite Est de la commune, les cours d'eau suivants peuvent être recensés :

- le Noyer des Champs d'une longueur totale de 6 kilomètres (écoulement temporaire),
- la Jasse, d'une longueur de 7,5 kilomètres (écoulement temporaire),
- le ruisseau de la Mourre,
- le ruisseau du vieux Salaison,
- le Salaison (longueur : 24 kilomètres, débit moyen sur Mauguio : 0,25 m<sup>3</sup>) et ses affluents : la Balaurie, la 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.

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

- le canal du Rhône à Sète qui communique avec l'étang de l'Or par cinq passes et par les portes du grau de Carnon. La politique actuelle vise à favoriser les échanges entre l'étang et le canal grâce à l'ouverture des anciennes passes qui s'étaient colmatées au fil du temps ;
- le canal d'irrigation et d'alimentation en eau potable du Bas Rhône, situé au Nord de l'agglomération de Mauguio ;

- dans les marais, en bordure de l'étang : un réseau dense et complexe de roubines et de fossés, munis d'ouvrages (buses, clapets anti-retour, martellières) qui permettent des échanges avec les milieux environnants (zones humides, cours d'eau, étang).

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse** (SDAGE) indique que les champs d'expansion des crues doivent être préservés de l'urbanisation afin de ne pas provoquer une modification des écoulements susceptibles d'aggraver les risques en amont ou en aval.

Le **Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation** (PPRI) du bassin versant de l'étang de l'Or a été approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2001. Il s'applique au territoire de la commune de Mauguio-Carnon et détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondation.

Sur le territoire de Mauguio-Carnon, le PPRI distingue quatre zones :

- des **zones rouges** très exposées correspondant à une zone d'écoulement principal ou à des secteurs recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 mètre en crue centennale. Cette zone rouge se divise en trois zones correspondant aux zones naturelles (R), aux secteurs urbanisés situés dans une zone d'écoulement préférentiel des eaux débordées (RU1) et aux secteurs urbanisés hors zone d'écoulement préférentiel des eaux débordées (RU2) ;
- des **zones bleues** exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues (hauteurs d'eau inférieures à 0,50 mètre). On distingue deux types de zones bleues : la zone Bn pour les secteurs naturels, très faiblement bâtis et qui constituent un champ de dispersion de l'énergie des crues qu'il convient de préserver et la zone Bu correspondant aux secteurs déjà fortement urbanisés ;
- une **zone littorale** exposée au risque d'inondation en cas de tempête maritime, qui comprend deux zones : la zone littorale L1, susceptible d'être inondée par une surcote marine ou par remontée de l'étang de l'Or (cote de référence : 2 mètres NGF) et la zone L2, située en front de mer, susceptible d'être atteinte en cas de tempête par l'effet dynamique des vagues (cote de référence : 3 mètres NGF) ;
- une zone blanche sans risque prévisible pour la crue de référence.

**Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et les mesures de prévention définies dans le règlement s'imposent à toutes constructions, travaux, installations et activités entreprises ou exercés.**

Dans les zones rouges ou bleues, les constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'activités sont interdites, excepté dans les zones RU2 correspondant aux secteurs déjà urbanisés (ville de Mauguio, secteur de l'aéroport) et dans la zone bleue Bn où les travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers (animation et loisirs de plein air) sont autorisés.

La zone rouge concerne les secteurs dont la hauteur d'eau en crue centennale supérieure à 0,50 mètre, à savoir :

- sur Mauguio-ville : le quartier situé au Sud du stade Léo Lagrange, les lotissements du Clos du Soleil et de la Balaurie ;
- une partie de l'aéroport, le secteur commercial de Fréjorgues et le hameau de Vauguières-le-Haut ;
- les cours d'eau de la Cadoule, la Balaurie du Salaison et du ruisseau de la Jasse ;
- les berges de l'étang de l'Or dont le secteur des cabanes du Salaison.

La zone bleue correspond à des secteurs où les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50 mètre. Les secteurs concernés sont localisés :

- à l'Est de la commune (en limite de la Cadoule),

- au Sud de Mauguio-ville : le quartier au Sud de l'Avenue de la Mer, les lotissements à l'Ouest de l'Avenue Etienne-Frédéric Buisson, le lotissement au Sud de l'école Louise Michel,
- en zone agricole (à l'Ouest et au Sud du Salaison, à l'Est du ruisseau de la Jasse).

La zone littorale L1 comprend la station de Carnon-plage jusqu'à la limite communale avec la Grande-Motte. La cote de référence pour cette zone est de 2 mètres NGF.

Les constructions situées en front de mer, le long de l'avenue Grassion Cibrand et sur Carnon-Ouest sont comprises dans la zone littorale L2, où la cote de référence est de 3 mètres NGF

### (2) - La qualité des eaux

La carte régionale de qualité des cours d'eau établie en 1995 par la DIREN et l'Agence de l'eau faisait état **d'une qualité d'eau mauvaise à très mauvaise** pour les secteurs aval du Salaison et de la Cadoule. La vulnérabilité de ces cours d'eau à la pollution est accentuée par la faiblesse des débits qui les rendent sensibles à la moindre perturbation. Des problèmes de pollution azotée et phosphorée touchent aussi ces rivières qui apportent à l'étang des nutriments responsables de son eutrophisation.

Les dernières données sur la qualité des eaux du Salaison et de la Cadoule sur le territoire communal proviennent du réseau des données de l'eau du bassin Rhône-Méditerranée-Corse (fiche SEQ Eau 2002) ; elles sont synthétisées dans le tableau suivant :

cours d'eau	matières azotées	nitrites	nitrate phosphorées
Salaison	mauvaise	moyenne	mauvaise
Cadoule	moyenne	bonne	très bonne

**L'étang de l'Or présente un état d'eutrophisation avancé** dû à un important enrichissement en azote et phosphore. Les eaux de l'étang présentent des concentrations importantes de phosphore en été (faible dilution des apports domestiques et agricoles) tandis que les concentrations de nitrates sont surtout présentes en automne et en hiver (lessivage des terres liées aux pluies). Ces concentrations sont souvent plus fortes au Nord-Est de l'étang, près des zones d'apport du bassin versant.

Les rejets urbains sont la principale source d'azote dans les eaux superficielles et dans l'étang. Ils sont également responsables d'environ 70 % des teneurs en phosphore relevées.

L'eutrophisation peut conduire à des déséquilibres appelés "malaïgues". Ce processus qui apparaît en été, suite aux températures élevées et à l'absence de vent, provoque la mortalité de la faune. Dans l'étang de l'Or, les foyers de malaïgues sont plutôt localisés sur le pourtour de l'étang (berges Nord, Est et Sud-Est), dans des zones peu profondes.

**Les résultats des cinq dernières années du réseau de suivi lagunaire montrent que la qualité de l'étang vis à vis de l'eutrophisation est mauvaise et que la dynamique de dégradation se poursuit encore aujourd'hui.**

### (3) - Les risques liés aux feux de forêt

Le **Schéma Départemental d'Aménagement des Forêts contre l'Incendie (SDAFI)** élaboré en mai 1994 a classé la commune de Mauguio-Carnon en commune de plaine soumise à forte pression de mise à feu<sup>26</sup>. Le 18 octobre 2002, la Commission Départementale "sécurité, accessibilité, feux de forêts" a validé les résultats d'une étude réalisée par la DDAF qui classe la commune de Mauguio-Carnon en risque 1 (faible) subi par les habitations.

Les zones les plus exposées aux incendies de forêt sont situées principalement sur les berges de l'étang de l'Or et sur le cordon littoral, à l'Est de Carnon-plage. Elles concernent des boisements inscrits en espaces boisés classés au PLU.

<sup>26</sup> nombre d'incendies/surface boisée

Rappelons également que le code forestier (article L. 322-3 et suivants) précise que les constructions de toute nature à moins de 200 mètres des boisements et des espaces naturels sensibles sont soumises aux obligations de débroussaillage.

#### (4) - *Le risque naturel d'érosion marine*

Le littoral du golfe d'Aigues-Mortes s'étend sur les communes de Palavas-les-Flots, Mauguio-Carnon, la Grande-Motte, le Grau-du-Roi dans les départements de l'Hérault et du Gard.

Les plages présentent un sable identique provenant des alluvions du Rhône et sont soumises aux mêmes phénomènes courantologiques.

Compte tenu des aménagements mis en place, ce littoral connaît depuis sa formation, mais plus particulièrement depuis une trentaine d'années, une évolution sensible de son trait de côte. D'une façon générale, **la tendance est à l'érosion** pour le secteur à l'Est du Grau-du-Roi et la zone comprise entre le grau du Prévost (Palavas) et la plage du Boucanet (le Grau-du-Roi).

La commune de Mauguio-Carnon possède un linéaire de plages de 6,5 kilomètres (Petit Travers, Grand Travers). Une plage naturelle de sable fin d'une largeur croissante de l'Ouest vers l'Est, s'étend au pied d'un cordon de dunes bordières qui s'amincit jusqu'à disparaître vers l'Est et dont la continuité est assurée par des ouvrages de réhabilitation en ganivelles sur la totalité de sa longueur.

Le cordon dunaire depuis Carnon-plage jusqu'au niveau de l'hôtel Copacabana à la Grande-Motte a fait l'objet d'aménagement pour la protection 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. Depuis, ce dispositif est maintenu en état.

Ces dispositifs de lutte contre l'érosion du littoral sont gérés par la commune, le Département, le SMNLR<sup>27</sup>, le Conservatoire du Littoral, l'EID. Malgré cela, l'engraissement de la plage reste faible et d'autres solutions doivent être recherchées pour protéger le littoral.

En 2002, la commune de Mauguio-Carnon a confié à la SOGREAH une étude globale portant 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'aboutissement de l'étude permettra de dresser un plan directeur en vue d'une gestion morphologique du littoral de l'ensemble des quatre communes concernées (Palavas, Mauguio-Carnon, la Grande-Motte et le Grau-du-Roi).

---

<sup>27</sup> Service Maritime et de Navigation du Languedoc Roussillon



Pour le secteur de Carnon-plage - la Grande-Motte, les premiers résultats de cette expertise sont présentés dans le tableau récapitulatif suivant :

situation actuelle		évolution 1992-2002	évolution future du trait de côte	interventions envisageables
<b>CARNON – PETIT TRAVERS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cellule cloisonnée par les digues des ports de Carnon et de la Grande-Motte</li> <li>- forte urbanisation à l'Ouest</li> </ul>	<p><b>au niveau des brise-lames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- littoral maintenu par les ouvrages, pas d'évolutions significatives</li> <li>- appauvrissement du stock sédimentaire à long terme</li> </ul> <p><b>au niveau des épis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les deux premières plages sont en recul de l'ordre de 5 à 10 mètres</li> <li>- les cinq plages suivantes en avancée au maximum 10 mètres</li> <li>- les sept dernières plages en recul jusqu'à 20 mètres pour la dernière</li> </ul>	<p><b>évolution du trait de côte à 100 ans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recul de la plage de 60 mètres à 80 mètres au niveau des épis,</li> <li>- urbanisation côtière menacée à long terme</li> <li>- recul de la plage de 10 à 20 mètres au niveau des brise-lames</li> </ul> <p><b>zones submersibles econditions centennales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- urbanisation de première ligne menacée sur Carnon Est : zones submergées en cas de rupture du cordon dunaire</li> <li>risque faible aujourd'hui</li> <li>risque fort à moyen terme avec l'érosion littorale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- apport de sable sur les plages au droit de la zone urbanisée de Carnon afin de limiter le risque érosif (zone des épis essentiellement)</li> <li>- maintien et entretien des ouvrages de protection</li> </ul>
<b>PETIT TRAVERS - LA GRANDE MOTTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- forte urbanisation à l'extrémité Est</li> <li>- zone naturelle sur Petit Travers et Grand Travers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- basculement général de la plage d'Ouest en Est</li> <li>- transit littoral de 25 000 m<sup>3</sup>/an à 30 000 m<sup>3</sup>/an</li> </ul> <p><b>Petit Travers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recul de 35 mètres du trait de côte au maximum (pertes d'environ 300 000 m<sup>3</sup>)</li> </ul> <p><b>Grand Travers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- engraissement d'environ 40 000 m<sup>3</sup></li> <li>- engraissement des petits fonds au droit de la Grande-Motte</li> </ul>	<p>évolution du trait de côte à 100 ans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recul de la plage de 150 mètres environ,</li> <li>- route littorale menacée à long terme,</li> <li>- avancée de la plage sur la Grande-Motte.</li> </ul> <p><b>zones submersibles en conditions centennales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zones submergées en cas de rupture du cordon dunaire</li> <li>risque faible aujourd'hui</li> <li>risque fort à moyen terme avec l'érosion littorale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rechargement,</li> <li>- recul stratégique,</li> <li>- entretien,</li> <li>- restauration du cordon dunaire, gestion de la fréquentation.</li> </ul>

Il est important de mentionner également le travail réalisé en parallèle par la Mission Interministérielle d'Aménagement du Littoral Languedoc-Roussillon pour répondre aux objectifs fixés par le Contrat de Plan État-Région 2000-2006. Des propositions d'orientations stratégiques pour la gestion de l'érosion en Languedoc-Roussillon sont en cours d'élaboration par le SMNLR, la société du BRL et l'EID-Méditerranée. La première partie de cette étude a permis de dégager dix principes stratégiques qui devront être partagés par l'ensemble des acteurs du littoral et de mettre en évidence des secteurs prioritaires pour la gestion de l'érosion du littoral en se basant sur un croisement entre les

enjeux et l'aléa érosion. Ce classement indique que les plages du Petit Travers et du Grand Travers sont situées en 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 forte.

- **Espaces naturels protégés : cadre réglementaire et inventaires**

Le territoire communal est caractéristique des côtes languedociennes par son association de zones humides, étang, cordon dunaire et plages. Il se caractérise aussi par l'importance du couvert végétal de cultures (vergers, cultures maraîchères et céréalières, vignes) accompagné de haies ou de plantations d'alignements.

La végétation naturelle des berges Nord de l'étang est constituée de roselières qui couvrent les zones immergées, d'enganes, de prés salés, de prairies humides et de zones boisées. La zone de prés et de boisements forme une transition entre les espaces agricoles et les marais.

(1) - *Les espaces boisés classés*

L'ensemble des boisements de la commune ont été classés dans le POS approuvé de 1995 en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit principalement de taillis de chênes verts et de chênes blancs, avec des pins localisés au Nord-Ouest de la commune, à proximité de mas. Certains boisements de frênes situés sur les berges Nord de l'étang de l'Or, l'arrière-dune à l'Est de la plage du Grand Travers ainsi que la ripisylve du Salaison à l'Ouest de Mauguio-ville ont également été pris en compte dans ce classement.

Les boisements classés sont présentés dans le tableau suivant :

boisements	localisation	espèces présentes	superficie (en ha)
bois de la Plauchude	Nord-Ouest	dominante pins	1
les Guilhermes	Nord-Ouest	chênes verts, pins	4
bois du Limousin ZNIEFF type I	Nord-Ouest	chênes verts, chênes blancs	11
domaine de la Banquière		chênes verts, pins	
bois de la Mourre	Nord-Ouest	taillis de chênes verts et chênes blancs	7
la Madone	Nord-Ouest	chênes verts, chênes blancs, pins	4
les Fourmieux	Sud-Ouest	dominante frênes	7
boisement de la Couarche	Sud-Ouest	dominante frênes	17
bois Despous			
ripisylve du Salaison entre le canal BRL et la RD172	Ouest de Mauguio-ville	espace boisé à créer Dominante genêts et cannes de Provence	29
arrière-dune en limite communale avec la Grande-Motte	Est de Carnon	peupliers, pins	8

- **L'étang de l'Or**

(2) - *Sites et milieux remarquables (au sens de la loi « littoral »)*

Avec ses berges, **l'étang de l'Or** constitue un ensemble naturel remarquable doté d'une richesse écologique indéniable. Ce vaste ensemble est protégé par plusieurs réglementations qui se superposent et par l'acquisition par le Conservatoire du Littoral, le Département de l'Hérault et la commune de Mauguio-Carnon de terrains sur les berges Nord-Est et Sud de l'étang.

Les berges Nord de l'étang et le cordon littoral entre Carnon-Plage et la Grande-Motte constituent des espaces remarquables au titre de la loi "littoral" du 3 janvier 1986.

*(3) - Site classé de l'étang de l'Or*

La totalité de l'étang 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 valorisation. Le classement d'un site garantit normalement le maintien en l'état des lieux mais n'implique pas une gestion active du milieu naturel. Les activités n'ayant pas d'emprise au sol (chasse, pêche) continuent de s'exercer librement. Ce classement instaure une servitude imposant aux propriétaires une autorisation préfectorale ou ministérielle après consultation de la Commission Départementale des paysages et des sites pour toute réalisation de travaux susceptible de modifier l'état ou l'aspect des lieux. Tout aménagement du site doit donc permettre d'en assurer la préservation ou la valorisation.

*(4) - Arrêté de biotope du marais de la Castellone*

Le marais de la Castellone, classé en réserve naturelle, est soumis à un arrêté de biotope en raison de sa richesse ornithologique. L'arrêté de biotope est un moyen de protection qui fixe les mesures permettant la conservation des écosystèmes sensibles. Le pâturage extensif des chevaux et des taureaux continue de s'exercer librement sous réserve de participer au maintien du biotope et de ne pas le modifier.

*(5) - Site d'intérêt communautaire de l'étang de l'Or (NATURA 2000)<sup>28</sup>*

Au titre de la démarche NATURA 2000, le site de l'étang de l'Or a été transmis à la Commission Européenne. Ce site comprend les berges et zones humides de l'étang, le plan d'eau et le cordon littoral protégé au Sud.

L'étang 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, Est, ainsi qu'en bordure des rives Nord, occupés par des lagunes temporaires et des sansouires ;
- des milieux saumâtres à doux influencés par l'eau douce sur les rives Nord, où se développent des prés salés et des formations boisées (frênes, peupliers blancs) ainsi que d'anciens prés de fauche.

Les rives Nord sont restées à l'écart des grandes transformations qui ont affecté le littoral languedocien et sont marquées par une occupation traditionnelle d'élevage. La vulnérabilité des milieux dunaire est liée à la fréquentation touristique très importante sur cette portion de côte.

*(6) - Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux des étangs montpelliérains (ZICO)*

Les ZICO correspondent à des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne. En application de la directive européenne du 25 avril 1979 dite « directive oiseaux », l'objectif des ZICO est d'assurer une protection de toutes les espèces vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen. Comme pour les ZNIEFF, l'effet juridique de cet inventaire reste réduit. L'étang de l'Or forme une partie de la ZICO des étangs montpelliérains (12 700 hectares). Sur la commune, l'espace relatif à cet inventaire comprend l'étang ainsi qu'une partie de ses rives.

---

<sup>28</sup> Institués par la directive du 21 mai 1992, le réseau NATURA 2000 rassemble des sites abritant des types d'habitats naturels et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire qui devront faire l'objet d'une protection et d'une gestion. Les actions de conservation de ces milieux ne sont pas définies mais la directive prévoit qu'elles puissent être intégrées, soit dans des plans de gestion appropriés, soit dans d'autres plans d'aménagement.

*(7) - Zone humide de la Petite Camargue protégée au titre de la convention de RAMSAR*

La France a adhéré à la convention relative aux zones humides d'importance internationale, dite « convention de Ramsar » en 1986. **L'étang de l'Or fait partie du site de la Petite Camargue.** Sa désignation constitue un label de reconnaissance internationale et non une protection réglementaire. Elle met en évidence la nécessité de maintenir et préserver les caractères écologiques ainsi que les richesses de cette zone par une utilisation rationnelle des ressources.

Le label Ramsar peut faciliter l'accès à certaines aides publiques, régionales, nationales et communautaires.

*(8) - Inventaire préliminaire des zones humides du Languedoc Roussillon*

Il s'agit d'un inventaire préalable lancé par la DIREN qui devra être complété par une étape de vérification. Cet inventaire, largement inspiré des fiches ZNIEFF, permet d'alerter les acteurs de l'environnement et de l'aménagement d'une part et de prendre les mesures nécessaires de protection après vérification sur les espaces concernés d'autre part. Les zones mentionnées ci-dessous étant également inscrites en ZNIEFF, leur description sera donnée dans le paragraphe suivant.

- chalet d'Espous,
- étang de l'Or,
- étang du Maire et anciens salins de Pérols,
- la Paluzelle,
- marais du Cros Martin,
- pointe du Salaison.

• **Le cordon littoral**

**Le cordon littoral** situé entre les stations de Carnon-plage et de la Grande-Motte représente également un espace remarquable au titre de la loi littoral (article L. 146.6). Il est constitué d'une plage d'une largeur croissante d'Est en Ouest qui s'étend au pied d'un cordon de dunes bordières. Ce secteur est la propriété du Conservatoire du Littoral.

Il est également inclus dans la proposition de site d'intérêt communautaire de l'étang de l'Or. Les dunes du Grand et Petit Travers sont inscrites à l'inventaire préliminaire des zones humides du Languedoc-Roussillon.

*(9) - Site d'intérêt communautaire du cordon littoral (Natura 2000)*

Au titre de la démarche Natura 2000, le site des posidonies de la côte palavassienne a été transmis à la Commission Européenne. Ce site concerne les zones littorales des communes de Frontignan, Vic-la-Gardiole, Villeneuve-les-Maguelonne, Palavas et Mauguio-Carnon.

Il s'agit de l'un des trois sites à herbiers de posidonies du Languedoc. Ce site est très vulnérable mais en assez bon état de conservation. Il est constitué d'une grande étendue marine bordant une intéressante zone de lagunes où l'on observe des touffes discontinues de posidonies ainsi que des secteurs relativement riches en espèces marines dont l'inventaire est en cours (Grand Dauphin, Tortue Carouanne). Avec les étangs de Mauguio et de Palavas, cette unité forme un ensemble sans équivalent dans le domaine méditerranéen.

*(10) - Les ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)*

Sur la commune, huit ZNIEFF sont recensées dont six de type I (intérêt biologique remarquable) et deux de type II (grands ensembles naturels riches).

• **étang du Maire et anciens salins de Pérols (ZNIEFF de type I)**

Cette zone humide de 118 hectares, située en limite Ouest de l'étang et en continuité immédiate de l'aéroport, appartient au site classé de l'étang de l'Or. L'intérêt de la zone réside dans la richesse écologique qu'il convient de préserver.

• **la Paluzelle (ZNIEFF de type I)**

Cette zone, d'une superficie de 44 hectares, est située sur les berges Nord de l'étang de l'Or. Elle concerne les communes de Mauguio-Carnon (Sud-Est) et de Candillargues (Sud-Ouest). L'intérêt de cette ZNIEFF est essentiellement paysager car elle représente l'héritage d'une organisation ancienne de l'espace rural.

• **marais du Cros Martin (ZNIEFF de type I)**

Ce marais de 151 hectares situé en limite Est du territoire communal est constitué d'une vaste zone humide homogène avec une importante roselière. Son intérêt est essentiellement ornithologique.

• **le Chalet d'Espous (ZNIEFF de type I)**

Ce secteur de 135 hectares est situé sur les berges Nord de l'étang de l'Or, à proximité de l'aéroport. L'intérêt de la zone réside dans la diversité des milieux humides (bois, enganes, prés humides, roselières) qui est à l'origine de la richesse de la flore et de la faune. Cette zone est un site d'alimentation, de nidification et d'accueil pour plusieurs centaines d'oiseaux.

• **pointe du Salaison (ZNIEFF de type I)**

Cette zone humide d'une superficie de 126 hectares est située sur les berges Nord de l'étang, au Sud de Mauguio. Elle est constituée d'un ensemble de différents habitats : roselière, marais d'eau saumâtre, étang, estuaire, delta. L'intérêt patrimonial de cette zone est essentiellement ornithologique.

• **bois du Limousin (ZNIEFF de type I)**

Ce boisement de 11 hectares est situé au Nord-Ouest de la commune, à proximité du domaine de la Banquière. Il s'agit d'un taillis mixte à Chêne vert et Chêne blanc, avec une végétation silicicole (Chêne liège, Ciste de Montpellier, Bruyère arborescente).

Cette zone possède un grand intérêt paysager en constituant l'un des derniers espaces naturels peu anthropisés à proximité de Montpellier. Ce bois composé d'une végétation silicicole intéressante assez rare dans le Bas-Languedoc est inscrit en "espace boisé classé" au POS approuvé.

• **Étang de l'Or et ses abords (ZNIEFF de type II)**

L'étang de l'Or fait partie, avec une superficie totale de 6 438 hectares, des cinq plus grandes zones humides du Languedoc-Roussillon. Isolé de la mer par un lido sableux dont la largeur s'accroît d'Ouest en Est, il est bordé au Sud par le canal du Rhône à Sète, à l'Est par le canal de Lunel et à l'Ouest par les étangs du Méjean et de Pérols.

La diversité des biotopes rencontrés et la relative tranquillité des lieux expliquent l'intérêt majeur qu'offre l'étang de l'Or d'un point de vue avifaunistique. Il faut aussi souligner l'intérêt hydrologique de cette zone qui draine un bassin versant de plus de 300 km<sup>2</sup> dont l'exutoire naturel est l'étang de l'Or. Enfin, cette importante étendue horizontale présente une unité de paysage indéniable d'où se dégage une impression d'immensité engendrée par la quasi absence de repères verticaux.

• **dunes du Grand et du Petit Travers (ZNIEFF de type II)**

Entre Carnon-plage et la Grande-Motte, les dunes du Petit et du Grand Travers s'étendent sur un linéaire d'environ 3 kilomètres et sont coupées en deux par la RD62. De la mer vers l'intérieur des terres se succèdent : une plage sableuse, un cordon de dunes mobiles herbacées à Oyat et Jonc des sables et enfin, au-delà de la route, des dunes fixées et boisées de peupliers et de pins parasol. En contrebas des dunes, dans de petites dépressions humides ou "souillères", se développe une végétation caractéristique des milieux saturés en eau comprenant des scirpes, des joncs, des peupliers et des roseaux.

Les dunes littorales constituent l'une des richesses biologiques et paysagères de la région. Leur modelé contraste avec le paysage du lido bas et étroit. Au Petit et Grand Travers, la finesse du sable et l'orientation du trait de côte par rapport aux vents dominants sont à l'origine d'une dynamique dunaire extrêmement importante. Ces milieux dunaires constituent par ailleurs un "réservoir" pour une flore spécifique très diversifiée, parfois rare et souvent inféodée aux milieux sableux.

D'un point de vue faunistique, les espaces inter-dunaires présentent une microfaune très riche. Les dunes sont également une barrière de protection contre les agressions marines.

*(11) - Les acquisitions du Conservatoire du Littoral*

Le Conservatoire du Littoral est chargé de la protection définitive d'espaces naturels remarquables situés en bord de mer ou sur les rives des lacs. Il a ainsi fait l'acquisition de 927 hectares sur les berges Nord-Est et Sud de l'étang, des marais de Tartuguière, de la plage du Grand Travers afin d'assurer la conservation de ces zones sensibles.

Le Conservatoire du Littoral, comme la commune et le Conseil Général peut exercer un droit de préemption foncière sur les secteurs nécessitant une protection.

*(12) - Les réglementations et protections concernant la ressource en eau*

L'article 3 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 prévoit que « les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec leurs dispositions. Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse qui sont présentées ci-après.

• **le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse**

Il a été approuvé par le Comité de Bassin et le Préfet coordonnateur de bassin le 20 décembre 1996. Les dix orientations fondamentales du SDAGE qui découlent de la loi sur l'eau et de l'état des lieux du bassin sont les suivantes :

- poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution,
- garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages,
- restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables,
- respecter le fonctionnement naturel des milieux,
- penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire,
- mieux gérer avant d'investir,
- réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines,
- renforcer la gestion locale et concertée,

- s'investir plus efficacement dans la gestion des risques,
- restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés.

Sur le secteur de l'étang de l'Or, le SDAGE :

- identifie l'étang comme milieu prioritaire vis-à-vis de l'eutrophisation sur lequel il est impératif et prioritaire de développer une stratégie globale de lutte contre l'eutrophisation,
- identifie la nappe de Mauguio-Lunel comme particulièrement atteinte par les nitrates, sur laquelle un objectif de stabilisation de la qualité au minimum et une recherche d'amélioration doivent être poursuivis dans des proportions à définir. Sur cette nappe, doivent être mis en œuvre des programmes prioritaires de suivi de la qualité et des mesures de restauration.

#### • le contrat de baie de l'étang de l'Or

La volonté de restaurer et de préserver l'étang de l'Or a conduit le Département de l'Hérault à proposer une démarche « contrat de baie » pour mettre en place une gestion équilibrée, respectueuse de l'environnement assurant ainsi une cohésion entre l'étang et son bassin versant.

Le périmètre du contrat de baie englobe l'étang de l'Or, son bassin versant ainsi que le littoral entre l'étang et la mer. Actuellement, le dossier d'agrément définitif réalisé en novembre 2000 n'a pas été approuvé par le Département.

#### • le classement en "zone sensible" du bassin versant de l'étang de l'Or

Au titre de la Directive CEE du 21 mai 1991, relative au traitement des eaux urbaines résiduaires, le bassin versant de l'étang de l'Or est classé zone sensible par arrêté du 23 novembre 1994.

Les cinq stations d'épuration de plus de 10 000 habitants devaient être mises aux normes, avec en particulier un traitement du phosphore et/ou de l'azote, avant le 31 décembre 1998.

#### • le classement en zone vulnérable au titre de la Directive Nitrates

La commune de Mauguio-Carnon est inscrite dans une zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole, par arrêté du 21 septembre 1994. Les nappes de Mauguio-Lunel et de la Vistrenque sont concernées par cette réglementation.

Le décret et l'arrêté du 4 mars 1996 indiquent les programmes d'action à mettre en œuvre afin de réduire cette pollution :

- l'obligation d'assurer une fertilisation équilibrée,
- le respect des périodes d'interdiction d'épandage en fonction des types de fertilisants,
- la disponibilité d'une capacité suffisante de stockage des effluents d'élevage en fonction des périodes d'interdiction d'épandage,
- la définition de conditions particulières d'épandage (proximité des cours d'eau, fortes pentes, sols détremés, sols enneigés, etc),
- le respect de plafonds de 210 puis 170 kg/ha d'azote provenant des effluents d'élevage (y compris des rejets directs au pâturage),
- la tenue de documents d'enregistrement des pratiques dans les Directions Départementales de l'Agriculture.

Ces programmes d'actions seront révisés tous les quatre ans.

(13) - Synthèse des protections réglementaires et des inventaires

type de protection ou d'inventaire (hors PLU)		localisation	surface (en ha)
loi "littoral"	espaces remarquables (L. 146-6)	berges Nord de l'étang de l'Or et cordon littoral	
	espaces proches du rivage (L. 146-6)	entre la RD172 au Nord et l'étang au Sud	
	bande des 100 mètres (L. 146-4-III)	pourtour de l'étang de l'Or et le long du littoral	
ZNIEFF et inventaires des zones humides du Languedoc Roussillon	étang du Maire et Salins de Pérols (type I)	berges Nord de l'étang (limite communale Ouest avec Pérols)	118
	la Paluzelle (type I)	berges Nord de l'étang de l'Or, au Sud-Est de la commune.	44
	marais du Cros Martin (type I)	berges Nord de l'étang de l'Or, au Sud-Est de la commune	151
	le chalet d'Espous (type I)	berges Nord de l'étang de l'Or, à l'Ouest de la commune	135
	pointe du Salaison (type I)	berges Nord de l'étang de l'Or, au Sud de la ville de Mauguio	126
	étang de l'Or et ses abords (type II)	étang de l'Or est ses abords	6 438
	dunes du Grand et Petit Travers (type II)	lido entre Carnon et la Grande-Motte	134
	bois du Limousin (type I)	Nord-Ouest de la commune	11
ZICO	étangs Montpelliérains	ensemble des étangs au Sud de Montpellier	12 700
directive Habitat	étang de l'Or	berges et zones humides de l'étang, le plan d'eau et le cordon littoral	7 381
	posidonies de la côte Palavasienne	zones littorales des communes de Frontignan, Vic-la-Gardiole, Villeneuve-Maguelonne, Palavas et Mauguio	non mesurable
zone humide convention RAMSAR	zone humide de la Petite Camargue	petite Camargue Gardoise et étang de l'Or	36 000
arrêté de biotope	marais de Castillone	berges Nord de l'étang, au Sud-Ouest de la commune	72
zone sensible directive CEE du 21/05/1999	bassin versant de l'étang de l'Or	bassin versant de l'étang de l'Or	410 km <sup>2</sup>
zone vulnérable directive Nitrates	nappes de Mauguio-Lunel et de la Vistrenque	36 communes du Gard et de l'Hérault	113 431

### 3. Contexte paysager

- Le paysage melgorien

La commune de Mauguio-Carnon s'inscrit dans la plaine littorale comprise entre Lunel et Montpellier qui s'adosse au Nord à des plateaux de garrigues et aux contreforts des Cévennes. Cette plaine descend en pente douce vers le littoral constitué de cordons dunaires.

De par sa configuration topographique, le territoire communal de Mauguio-Carnon permet de grandes ouvertures visuelles sur le grand paysage environnant. Celui-ci est fortement structuré par le réseau hydrographique, les plantations et boisements présents dans le parcellaire agricole. Il est également marqué par la présence d'axes de communication importants tels que l'A9 et la RD66 qui constituent des barrières physiques et visuelles au même titre que la zone de plateaux au Nord.

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

Le seul relief permettant des ouvertures visuelles sur l'Est de Montpellier est celui de la **Méjanelle**, situé à l'Ouest de la commune.

Les ouvertures visuelles sur le Sud sont très limitées par la végétation (haies de cyprès, boisements des berges de l'étang) qui forme un écran végétal depuis les routes parcourant l'espace agricole. On constate donc l'absence de liaisons visuelles entre



l'urbanisation de Mauguio-ville et l'étang de l'Or mais également avec la station de Carnon-plage située sur le cordon littoral.

À l'Ouest du territoire communal, la RD62 et la RD66 relient Mauguio-ville à Carnon-plage et aux stations littorales. Depuis ces axes de communication structurants, les perceptions lointaines sont ouvertes au Nord sur l'étang de l'Or qui représente la principale ligne de force du paysage tandis que les ouvertures visuelles vers le littoral sont dominées par le front bâti des stations littorales (Carnon-plage, Palavas, la Grande-Motte) puis par le cordon dunaire.

- **Les principaux repères visuels**

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

- les châteaux d'eau de Mauguio-ville et de Carnon-plage,
- 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.

Depuis la plaine de Mauguio, les principaux repères visuels extérieurs à la commune sont constitués par des éléments du relief : le **Pic Saint Loup** et **l'Hortus** qui sont des éléments remarquables du grand paysage.

Depuis le littoral, le front bâti des stations de Carnon-plage 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.

- **Les différentes unités composant le territoire communal**

La commune de Mauguio dispose d'un territoire très étendu caractérisé par une occupation du sol à dominante naturelle et agricole. Au sein de cet espace, deux pôles urbains (Mauguio-ville, la station littorale de Carnon-plage) structurent le territoire communal. Les campagnes sont parallèlement maillées de nombreux "écarts" plus ou moins développés (les Garrigues, Vauguières-le-Bas et Vauguières-le-Haut). À l'Ouest, la présence de l'aéroport et d'axes routiers importants a contribué au développement d'espaces à vocation économiques (zones d'activités de Fréjorgues). L'organisation spatiale de ce territoire peut se décomposer en quatre secteurs.

*(1) - Mauguio-ville*

Mauguio-ville est le principal pôle urbain de la commune. Situé à l'intérieur des terres, en arrière de l'étang, Mauguio-ville s'organise autour du bourg ancien suivant un schéma radio-concentrique. Les extensions se sont, en revanche, appuyées sur les principaux axes routiers (route de Montpellier, route de Candillargues, etc). Aujourd'hui, le bourg est cadré à l'Ouest et au Sud par des zones à risques d'inondations et au Nord par le tracé de la future LGV.

*(2) - L'espace rural et naturel*

Les campagnes et les espaces naturels comprennent les zones agricoles localisées de part et d'autre de l'urbanisation de Mauguio ainsi que les espaces naturels représentés par l'étang de l'Or et ses berges (zones humides) situé au Sud du centre urbain.

Actuellement, cet espace représente la majeure partie de l'occupation du sol du territoire communal. Sur le plan paysager, il constitue une entité dominante, identitaire et symbolique qui englobe l'urbanisation de Mauguio-ville.

*(3) - Carnon-Plage*

Carnon-plage constitue le second pôle urbain, au Sud de la commune. Conçue comme une station littorale, la cité balnéaire se découvre à partir de la RD62 en venant de Montpellier. Les principales perceptions sur Carnon-plage sont constituées par un front

## II. rapport de présentation

bâti sans unité architecturale qui contraste avec le paysage naturel de l'étang de l'Or et du littoral.

### *(4) - Vauguières / Fréjorgues*

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 fait l'objet d'un projet d'aménagement à moyen terme représente une entité paysagère différente de par sa vocation et l'ensemble des espaces naturels et agricoles limitrophes. Cette unité paysagère comprend également les hameaux de Vauguières-le-Haut et Vauguières-le-Bas.

## 2. Mauguio-ville

### 1. Développement urbain

- **L'incidence du milieu géographique**

L'espace urbain de Mauguio s'inscrit dans un territoire de plaine agricole. La Motte, située au centre du vieux village, est l'unique élément de relief, constituant ainsi un point de repère dans cet espace de plaine. Au Sud du centre urbain se trouve – à environ 2 500 mètres de la Motte – le rivage de l'Étang de l'Or. Un réseau hydraulique dense structure le territoire dans une orientation Nord/Sud. A l'Ouest de l'espace urbain, se trouvent le Salaison et la Balaurie et à l'Est, la Cadoule. Au Nord, c'est le canal d'irrigation du Bas-Rhône qui, implanté à la fin des années 60, créé aujourd'hui une limite Est/Ouest. **Cette configuration territoriale va intervenir fortement dans la définition de la forme urbaine contemporaine.** En effet, peu limité dans un premier temps par des contraintes naturelles, l'espace urbain va s'étendre sous une forme radiale autour du centre ancien de Mauguio, en s'appuyant sur la structure des anciens chemins ruraux ou ruisseaux. La forme urbaine contemporaine est donc héritée de la structure rurale du territoire de la plaine melgorienne. A partir des années 80, la croissance urbaine va très vite être limitée par certaines contraintes : les zones inondables de l'étang et du Salaison, au Sud et à l'Ouest, le canal d'irrigation du Bas-Rhône ainsi que la RD189 au Nord.

- **Historique du développement urbain**

À partir de 1946, l'espace urbain a commencé à s'étendre hors des limites constituées par les anciens fossés ; il couvre alors une superficie comprise entre 20 et 30 hectares.

Le processus d'urbanisation va alors se développer à travers deux formes de croissance distinctes :

- par opérations d'ensemble, Mauguio en compte presque une centaine en 1999 (93 opérations réalisées entre 1965 et 1999) ;
- par constructions isolées faisant souvent suite à une division parcellaire.

Cette seconde forme de croissance urbaine est très présente, surtout dans la première période (avant 1980) ; elle a produit des surfaces importantes d'urbanisation sans création d'espaces publics ou de voies de desserte.

Les opérations d'aménagement sont principalement des lotissements, à l'exception de deux ZAC au Nord de l'espace urbain (Maussan et la Louvade créées en 1990 et 1991) et d'une AFU (Figuier créée en 1991).

L'aménagement de lotissements débute surtout dans les années 70, seulement trois opérations ayant été recensées auparavant (1966, 1967 et 1969) représentant une surface urbanisée d'environ 4,5 hectares. Ces opérations se développent à proximité du centre urbain.

La période de forte croissance urbaine se situe principalement dans la seconde partie des années 70 ; on dénombre 41 lotissements réalisés entre 1970 et 1980 dont 33 entre 1975 et 1980. Durant cette période d'une dizaine d'années, plus de 70 hectares ont été urbanisés doublant ainsi la superficie de l'espace urbain existant. Cela correspond à la période de plus forte croissance démographique.

Les opérations ne sont pas d'une très grande superficie, en moyenne 1,7 hectares et environ 29 lots par opération de lotissements (la plus grande opération compte 126 lots). Celles-ci sont principalement composées de maisons individuelles, isolées, jumelées ou en bande. La densité brute est faible, comprise entre 14 et 17 logements par hectare selon la période.

L'autre période de forte croissance de l'urbanisation, bien que dans une moindre mesure, se situe au début des années 90 (entre 1990 et 1994) : un total de 23 opérations est réalisée pour une superficie d'environ 32 hectares.

## II. rapport de présentation

Notons que ces deux périodes de fort développement urbain précèdent les dates d'approbation des deux POS (1982 et 1995).

### (1) 1946 / 1980

Les premières opérations de lotissements se situent à proximité du centre ancien ; ensuite, à partir des années 70, celles-ci s'implantent à distance, à partir de voies ou de chemins existants.

La cartographie de 1980 (donc antérieure à l'approbation du premier POS) fournit une image d'"explosion" de l'espace urbain : les opérations s'implantent dans un rayon d'environ 1,5 kilomètre à partir de la Motte, laissant de grands espaces interstitiels non construits.

Bien que le processus soit irrégulier, les implantations se réalisent de façon concentrique autour du centre ancien, avec une orientation affirmée vers le Nord-Ouest.

Les opérations ne se réalisent pas en continuité du tissu urbain existant mais plutôt en relative indépendance, y compris entre elles-même ; cette urbanisation engendre une rupture par rapport aux étapes précédentes du développement urbain réalisées dans une certaine continuité.

### (2) 1980 / 2000

Cette première période a ouvert un vaste territoire potentiel d'urbanisation avec des implantations plus ou moins lointaines de zones à urbaniser. Le POS approuvé en 1982 va définir les limites de l'espace urbain à partir des opérations déjà réalisées. Les opérations vont ensuite "remplir" les espaces non urbanisés au sein de ces limites.

**Le POS a permis de contrôler spatialement le développement urbain mais il ne va pas permettre la structuration de l'espace urbain.** En effet, les opérations s'implantent généralement sans assurer de continuités entre elles et le document d'urbanisme ne prévoit pas d'éléments de liaisons entre les quartiers autres que le réseau de voies existant hérité des anciens cours d'eau ou chemins ruraux.

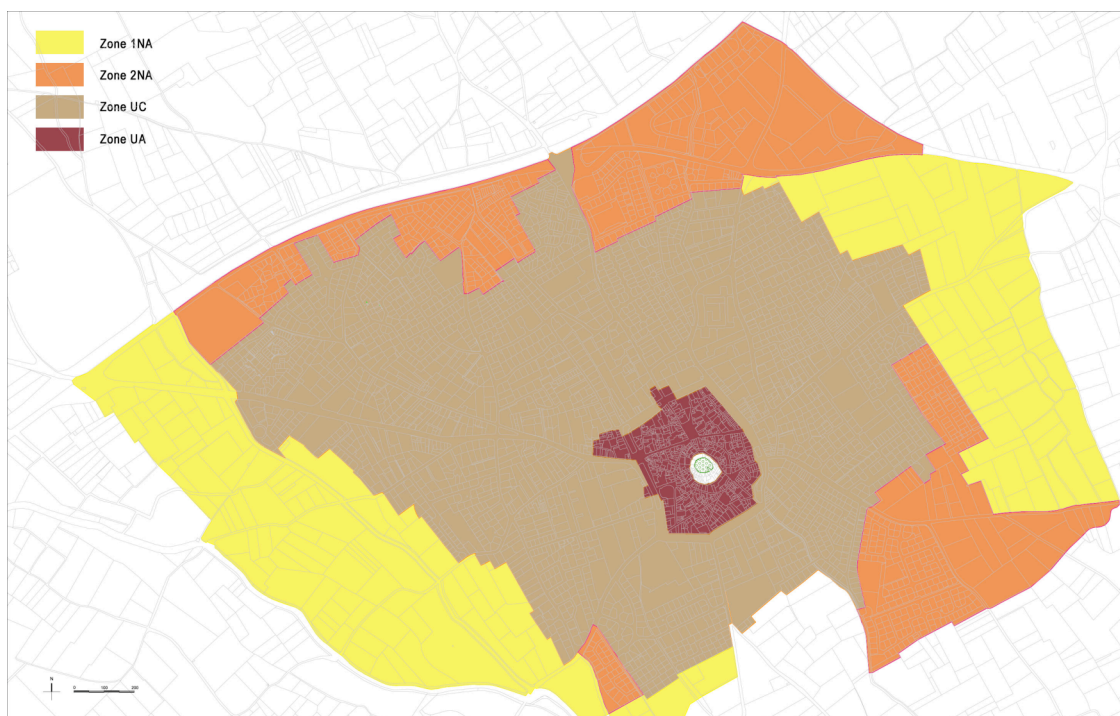
**Il en résulte un espace urbain de grande dimension (presque 500 hectares) constitué d'une juxtaposition d'opérations à travers lesquelles peu d'éléments structurants, assurant des continuités, ont été réalisés.** Il s'agit d'un espace urbain qui a multiplié sa superficie par 15, principalement sur la base de l'ancienne structure rurale de chemins.

	1965-69	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-99	Total
Opérations	3	8	33	6	12	23	8	93
m2 urbanisés	44 200	121 765	597 291	96 050	102 693	320 809	189 920	1 472 728
Nbre de lots	82	242	952	142	145	569	293	2 425

Zonage du POS approuvé en 1982



Zonage du POS approuvé en 1995



## II. rapport de présentation

<b>Mauguio-Village</b>	P.O.S. N°01	P.O.S. N°02
prescription	13/12/1971	11/07/1989
approbation	16/07/1982	22/05/1995

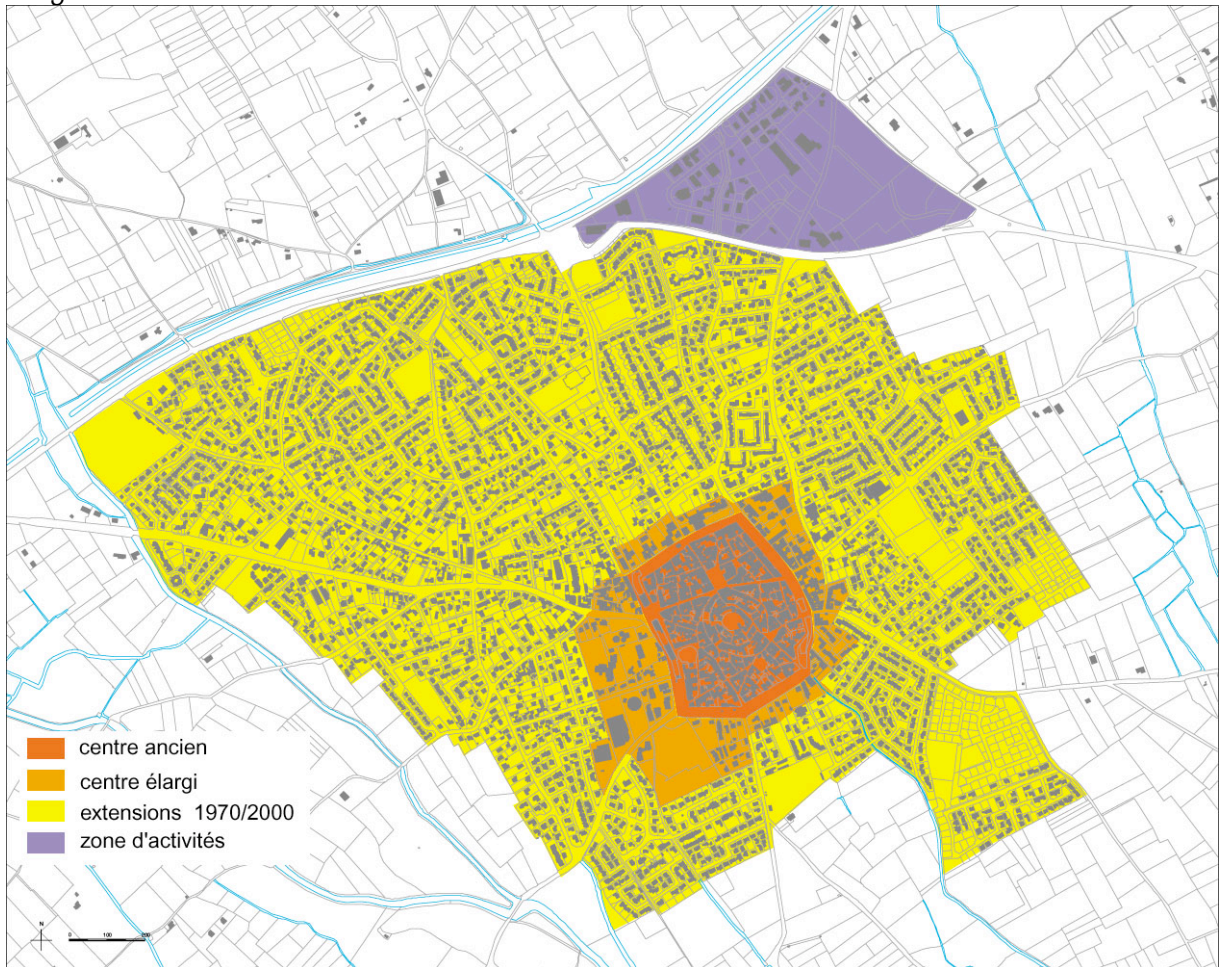
zones urbaines	<i>en hectares</i>	<i>en hectares</i>
UA	14,00	16,70
UB	15,50	55,60
UC	158,00	188,00
ZAC Maussan		9,25
<b>total</b>	<b>187,50</b>	<b>269,55</b>

zones à urbaniser	<i>en hectares</i>	<i>en hectares</i>
INA	45,00	141,00
IINA	32,00	58,00
IVNA	13,00	
VNA		18,00
ZAC Louvade		25,00
<b>total</b>	<b>90,00</b>	<b>242,00</b>

<b>TOTAL :</b>	<b>277,50</b>	<b>511,55</b>
----------------	---------------	---------------

## 2. Structure urbaine

Mauguio-ville : les entités urbaines

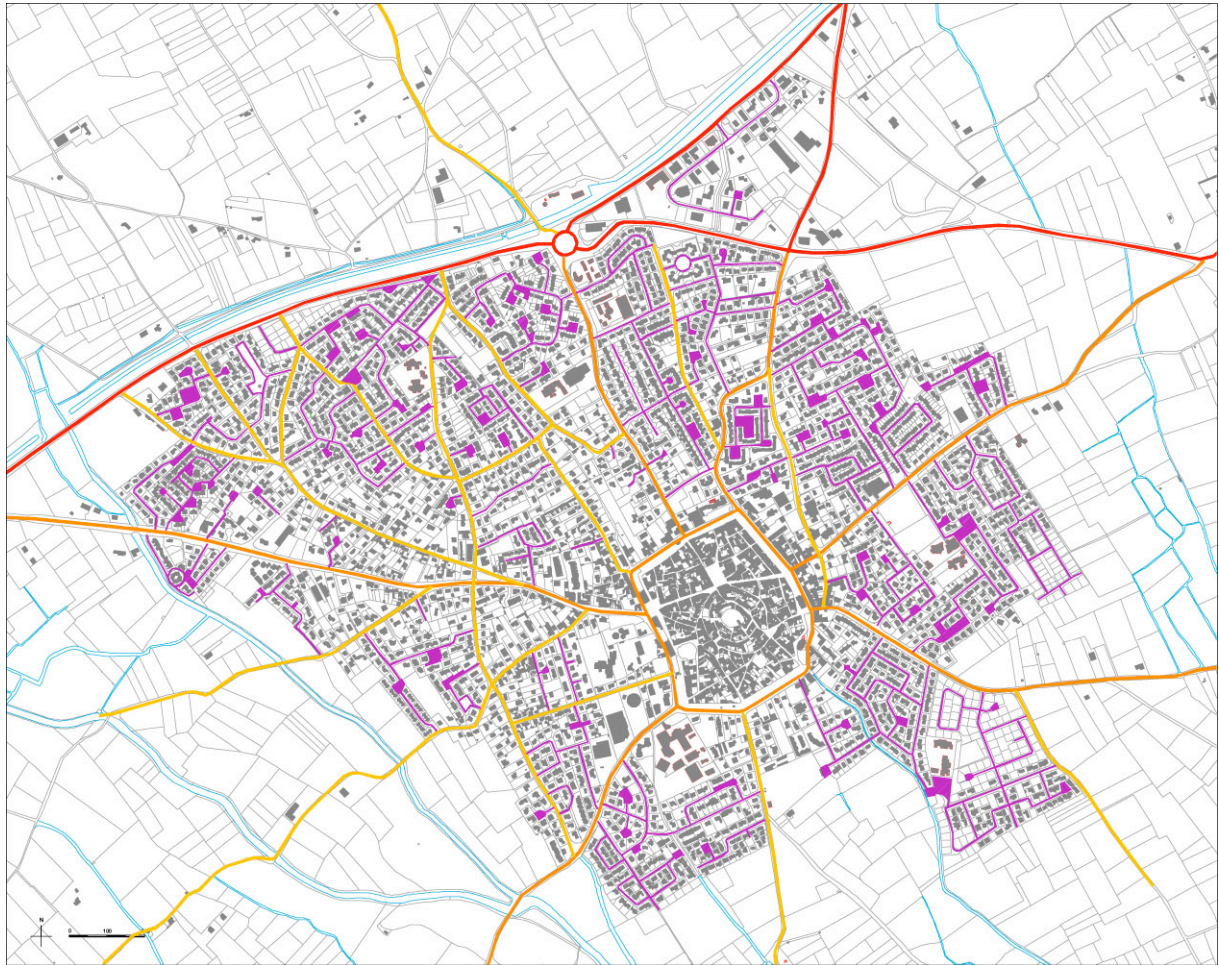


Les entités urbaines se définissent par rapport à l'homogénéité qui peut caractériser un secteur donné. Pour Mauguio, **la lisibilité du centre ancien est remarquable**, autrefois limité par les fossés, devenus aujourd'hui une série d'espaces libres articulant cette entité avec ses diverses extensions. Le centre ancien est également le fruit de diverses étapes de développement ; il se caractérise par des formes bâties denses, généralement en alignement à la rue et comportant peu d'espaces libres.

Autour du cœur historique, un espace aux limites peu évidentes constitué par les premières extensions d'habitat hors les limites des fossés, ainsi que par une série de grands équipements, peut aujourd'hui constituer un centre élargi pour l'espace urbain. Il se caractérise par un grand nombre d'équipements (écoles, collège, centre administratif, foyer-résidence, etc) et un habitat moins dense (19<sup>e</sup> et début du 20<sup>e</sup> siècle) souvent lié à l'activité agricole ou viticole. **Cet espace représente un enjeu majeur pour l'évolution de la centralité de Mauguio qui n'est plus à l'échelle de l'espace urbain actuel.**

Ceinturant les premières étapes du développement urbain, les extensions construites depuis les années 70 ont eu tendance à s'orienter vers le Nord-Ouest. **Cette entité se caractérise par un habitat peu dense (maisons individuelles isolées ou jumelées) et par une très faible mixité des fonctions (principalement de l'habitat).**

*Mauguio-ville : hiérarchisation du réseau viaire*



Le réseau viaire de Mauguio-ville est de forme radiale et peut être hiérarchisé en trois niveaux :

- **les voies d'échelle supra-communale** (en rouge sur la carte) qui vont néanmoins intervenir dans la définition de la forme urbaine ; la RD189 qui constitue avec le canal d'irrigation du BRL la limite Nord de l'espace urbain est une voie traversante qui possède peu de liaisons avec le réseau viaire local.
- **les radiales** qui assurent la communication entre le centre urbain et un territoire plus ample (en orange sur la carte) ; ces anciens chemins ruraux qui organisaient autrefois l'espace rural structurent aujourd'hui l'espace urbain. 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** liées aux opérations de lotissements ou de ZAC (en violet sur la carte) ; ces voies, souvent en impasses, possèdent peu de continuités dans le tissu urbain et sont à l'échelle du lotissement.

La RD189 est une voie pensée pour le trafic de transit ; elle est relativement fermée au réseau viaire local, ses points de connexions se limitant à deux ronds-points et une desserte directe. Supportant un trafic important (16 000 véhicules/jour), elle offre un paysage dégradé (hauts murs ou merlons anti-bruits) et présente une image négative de la commune. De plus, son caractère fermé accentue une pratique de vitesse élevée.

Les avenues qui structurent l'espace urbain en assurant le lien entre centre ancien, extensions récentes et le territoire extérieur ont un profil qui favorise la circulation



automobile ; ces voies ont une image plus proche de la route que du boulevard urbain ou de l'avenue. Pour ces axes desservant également de nombreux équipements scolaires, administratifs ou commerciaux, il convient de repenser le partage de l'espace public dans un plus grand équilibre entre les divers modes de déplacements. Ces avenues constituent un enjeu fort pour la structure urbaine de Mauguio-ville.

voie structurante (avenue du 8 mai 1945)



rue de lotissement (rue Jean Vilar)



Les rues de lotissements, par leur absence de continuité dans le tissu urbain, ne représentent qu'un enjeu à l'échelle des îlots pavillonnaires ou des parcelles desservies. Cette configuration, souvent en impasse, n'a pas permis de créer des liens transversaux vers les avenues radiales abordées précédemment, rendant ainsi difficile la structuration de quartiers autour de plusieurs opérations de lotissements, mais aussi la lisibilité de l'espace urbain.

Pour les dernières opérations réalisées, la municipalité a suggéré aux aménageurs-lotisseurs de prévoir la continuité des rues entre les opérations. C'est une démarche à développer et approfondir ; au vu de la superficie que représentent aujourd'hui les extensions urbaines réalisées depuis environ trente ans, il convient de penser, en amont de l'aménagement de nouveaux quartiers, certains axes comme des éléments structurants de l'espace urbain, c'est à dire avec un profil et un contenu programmatique correspondants (équipements, commerces, services, etc) pouvant permettre ainsi de constituer de nouvelles polarités de quartiers.

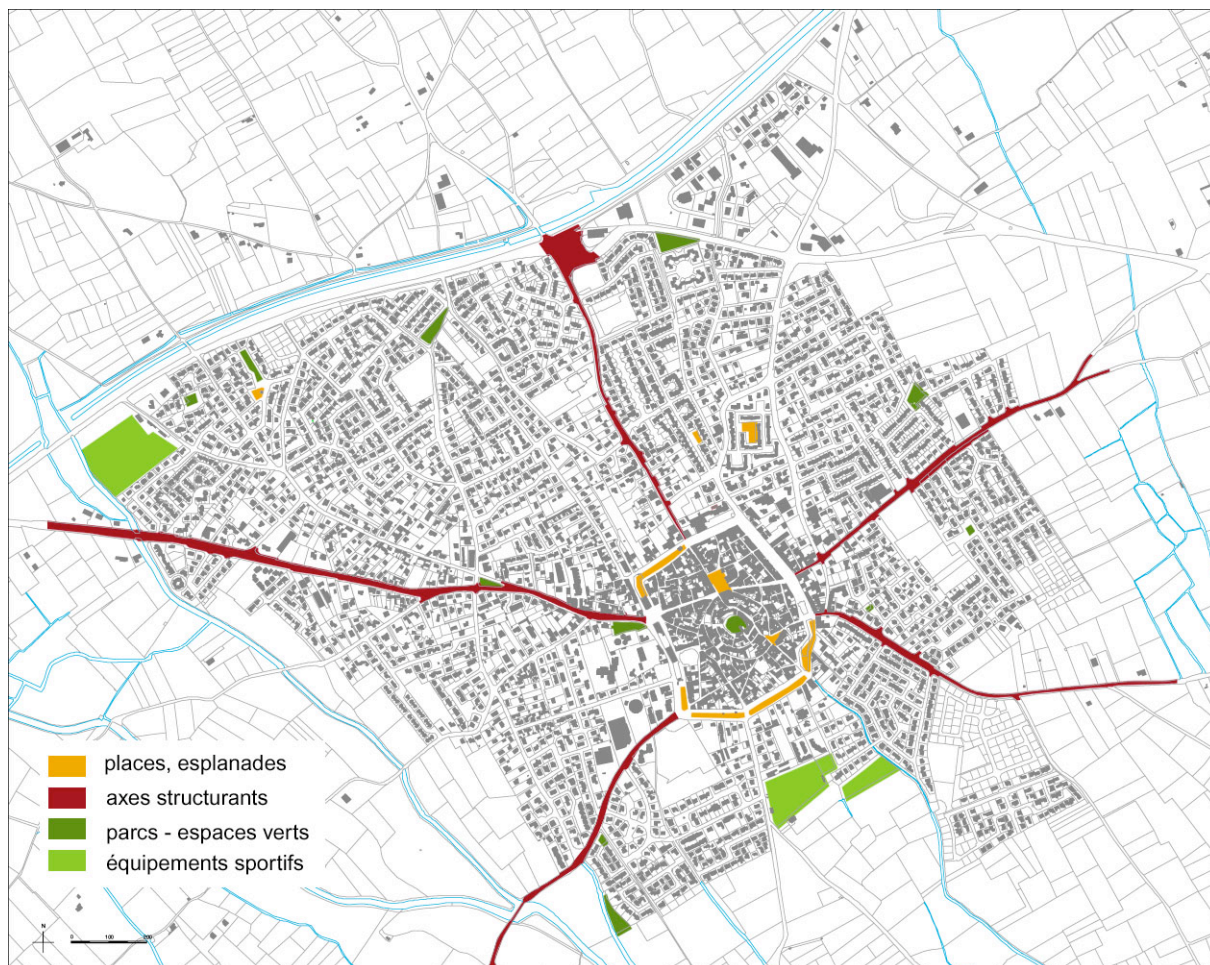
### 3. Espaces publics

Réaliser une classification de l'espace public dans les territoires de lotissements oblige à repenser la nature même de cet espace héritée de la ville traditionnelle et compacte. L'image de la place ou de la rue comme espaces vides définis par les architectures qui les bordent n'est plus valable dans un tissu urbain principalement constitué de maisons individuelles plus ou moins isolées dans leur parcelle.

La classification réalisée exclut les espaces publics liés aux rues et aux voies et a été établie selon des critères d'usages et d'images. Trois types d'espaces publics ont été retenus :

- **la place, l'esplanade** : ces lieux sont de caractéristique principalement minérale et renvoient à une image "urbaine" ;
- **le parc** : sont ici classés les lieux à dominante végétale et aménagés en tant que tels (se différenciant de l'espace naturel ou agricole) ;
- **les équipements sportifs** : ont été ici classés les terrains de sports ouverts qui représentent des lieux d'échange importants.

*Mauguio-ville : les espaces publics*



A l'exception de quelques espaces verts (correspondant souvent à des bassins de rétention), peu d'espaces publics ont été créés dans les nouveaux quartiers urbanisés. Dans le tissu urbain récent (1950/2000), les espaces verts et les places représentent respectivement environ 12 000 et 3 000 m<sup>2</sup>, sur une superficie urbanisée de 113 hectares (zones UB et 2NA du POS/PLU), soit à peine 1 % de la zone urbaine concernée.

*boulevard de la République*



*espace public de lotissement*



Les limites du centre historique correspondant aux anciens fossés sont partiellement aménagés ; la fonction principale de cet espace demeure néanmoins consacrée à l'automobile : circulation et stationnement. **Ce lieu constitue aujourd'hui un enjeu fort pour la structure d'espaces publics assurant l'articulation entre le cœur historique et les diverses extensions.** Le centre ancien a conservé une activité commerciale et

d'échanges importante ; il convient de la favoriser mais également de rendre possible son développement. L'échelle actuelle de l'espace urbain impose de repenser cet espace avec une vision de centre élargi accueillant une diversité de fonctions. Cela implique de repenser le partage de l'espace public, donc de délocaliser une partie du stationnement à proximité.

#### 4. Fonctionnement urbain

- **Centralités : équipements et activités**

Plusieurs centralités caractérisent le fonctionnement urbain de Mauguio-ville ; elles sont liées à différentes fonctions (commerciales, administrative ou de services). Ces principales polarités sont :

- le centre-historique de l'Écusson (Grand'rue François Mitterrand, les anciens "fossés"),
- le centre administratif (place Pierre Mendès France),
- le secteur situé autour de l'avenue de la Mer, au Sud-Ouest de l'Écusson.

L'"Écusson" constitue la centralité historique de Mauguio-ville. La Grand'rue en est le principal support et fait office de centralité linéaire. Cet axe maillé de nombreux commerces et services est plus dynamique vers l'Ouest. Il prend appui en son centre sur la place de Liberté, structurée par la mairie et l'église.

L'Écusson est par ailleurs cerné de boulevards circulaires reprenant le tracé de l'ancienne enceinte. Ces boulevards plantés de platanes accueillent plusieurs équipements publics et culturels (médiathèque, école, foyer), des parkings et quelques espaces publics.

À proximité de l'Écusson, deux polarités plus récentes s'appuient sur les boulevards périphériques. Il s'agit :

- de la polarité d'équipements autour de la place du Capitaine Vincent, entre l'avenue de la Mer et l'avenue Gabriel Aldié, au Sud-Ouest,
- du centre administratif de la place Pierre Mendès-France, au Nord.

À proximité immédiate du centre, le secteur de la place Capitaine Vincent, entre l'avenue Gabriel Aldié, le boulevard Jean Macé (arènes) et l'avenue de la Mer constitue une forte polarité grâce à des équipements structurants importants (piscine, collège, écoles, centre commercial, etc).

Le centre administratif, au Nord de l'Écusson, forme une autre centralité qui rassemble notamment les locaux de la poste, de la police municipale, du SIVOM. Au sein des différents quartiers, certains équipements jouent un rôle structurant, à savoir :

- les écoles disséminées dans les quartiers (Jean Monnet au Nord, Mario Roustan à l'Est et Louise Michel au Sud-Est) ;
- la salle des fêtes Morastel (ancienne cave coopérative) ;
- la gendarmerie, la MJC et le gymnase Jean-Paul Beugnot, au Nord ;
- les équipements sportifs (stades Léo Lagrange au Nord et André Cancel au Sud, le gymnase Henri Ferrari).

Ces équipements ponctuels, à l'échelle des quartiers, ne sont cependant pas en mesure de former des polarités aussi développées que l'Écusson ou la place Pierre Mendès-France.

- **Transport et déplacements**

(1) - *Les transports en commun*

Mauguio-ville est desservie par la ligne de bus 107 reliant Montpellier (Port Marianne) à Aigues-Mortes, Candillargues, Valergues, Lansargues ou Lunel. La ligne emprunte plusieurs itinéraires dans l'agglomération de Mauguio-ville en permettant notamment de

desservir l'avenue Bouisson, le quartier du collège de l'Étang de l'Or, le centre administratif, l'avenue Jean Moulin et la route de Candillargues.

### (2) - Les déplacements piétons et vélos

Les déplacements piétons sont privilégiés dans l'Écusson aux ruelles étroites et peu enclines à la circulation automobile. Ailleurs, l'éclatement de l'urbanisation favorise et incite les déplacements motorisés.

### (3) - Les déplacements automobiles

#### • déplacements Mauguio-ville/pôles d'emplois

Les déplacements sont plus importants dans le secteur Est de Mauguio-ville ; la majeure partie des flux quotidiens (migrations alternantes domicile/travail) s'appuient, en effet, sur les polarités d'emplois génératrices de flux se situant dans cette direction (Fréjorgues et surtout Montpellier). Ainsi, aux heures de pointe, une circulation dense touche les axes reliant Mauguio-ville à Lattes, Pérols et Montpellier (RD24, RD189 et RD172). Le rond-point Pierre Bérégovoy où convergent les mouvements de trafic propres à l'agglomération melgorienne ainsi que la circulation de transit intercommunale, est saturé aux heures de pointe.

#### • déplacements internes

La morphologie rayonnante des axes de circulation participe à faire converger les trafics sur les boulevards concentriques qui ceignent le noyau historique. Véritable trait d'union entre les quartiers, les anciens fossés sont le support d'un trafic dense ; ils permettent en effet de distribuer les circulations pour les quartiers Sud de Mauguio-ville en cours de développement. Au Nord, la RD189 joue le rôle de "rocade" desservant les zones pavillonnaires proches. Dans ces espaces, le traitement en impasse des lotissements limite la circulation automobile à des flux internes.

#### • les générateurs de flux

Le trafic interne à l'agglomération melgorienne est engendré par les principales polarités, à savoir :

- le centre ancien (Grand'Rue),
- le centre administratif (place Pierre Mendès France),
- les polarités d'équipements récents.

Au Nord de l'Écusson, les services généraux et l'importante offre en stationnement, à proximité de la Grand'Rue François Mitterrand, suscitent d'importants flux. Seul axe reliant de part en part les boulevards périphériques, la Grand'Rue constitue une artère commerciale principale bien que fortement encombrée par les automobilistes.

Au Sud-Ouest, l'imbrication d'équipements privés (centre commercial) et publics (école, collège, piscine) contribue à la convergence de nombreux flux dans ce secteur. L'absence de cohérence dans l'implantation de ces grands équipements contrarie le fonctionnement urbain. La réhabilitation prévue de l'école Albert Camus pourrait être l'occasion de mener une réflexion sur cet espace stratégique pour Mauguio-ville.

Les écoles engendrent également des difficultés de circulation non négligeables lors des heures d'entrée et de sortie des enfants ; l'ensemble des polarités d'équipements constitue ainsi les principaux points noirs en terme de circulation et de stationnement.

Une étude de circulation a récemment été réalisée<sup>29</sup> sur Mauguio-ville. Elle préconise notamment :

- l'amélioration de la circulation des piétons,
- la rationalisation des durées de stationnement,

---

<sup>29</sup> Étude de circulation, stationnement et sécurité routière du centre – Jérôme MOULIN Consultant – commune de Mauguio-Carnon – janvier 2002

- la sécurisation des conditions de circulation.

## 5. Paysage et entrées de ville

- **Mauguio dans son grand paysage : une image de campagne dominante**

Malgré l'importance de l'urbanisation, le paysage melgorien apparaît encore comme un vaste territoire rural. Outre les nombreux mas parsemés sur le territoire, l'urbanisation se concentre principalement dans le noyau urbain de Mauguio-ville puis dans les hameaux proches des Garrigues et de Vauguières.

À travers le territoire communal, le bourg de Mauguio ne se perçoit pas comme un ensemble urbain marquant. La commune s'étend sur un territoire plat ; ce très faible dénivelé ne permet pas de vues plongeantes sur l'urbanisation qui jamais ne se démarque au loin. Les cultures, les nombreuses haies et bosquets qui accompagnent les mas, les alignements d'arbres longeant les routes sont autant d'écrans qui masquent le noyau urbain. Un repère inévitable cependant indique la limite Nord du noyau urbain: le château d'eau.

Cet espace rural homogène qui enveloppe le noyau urbain confère à Mauguio une image de campagne. Ce n'est pas uniquement une image naturelle puisque l'espace rural est très anthropisé ; il est très cultivé et construit de manière assez mitée. Ce territoire n'offre pas une image de nature mais de campagne. Peu de communes si proches de Montpellier ont encore cette image campagnarde.

Cette agriculture qui enveloppe Mauguio a subi ces derniers temps une transformation dans le sens d'une artificialisation des cultures. Vergers et vignes ont été remplacés par des cultures diversifiées horticoles et maraîchères sous serres en plastique blanc jaunâtre (tunnels bas et hauts de deux mètres environ).

Ces serres ont un impact notable dans le paysage ; elles brillent fortement au loin et attirent particulièrement l'attention. La matière plastique apporte un côté artificiel et industriel à l'agriculture.

Les vergers restants sont également parfois recouverts de filets blancs (protection contre les oiseaux).

- **Un territoire ouvert vers l'Est**

Le territoire de Mauguio est cadré par d'importantes limites sur trois des points cardinaux :

- à l'Ouest, le relief de la Méjanelle, la zone d'activités de Fréjorgues, l'aéroport et surtout la RD66 séparent Mauguio de l'agglomération dense de Montpellier.
- au Nord, l'A9 représente une limite forte, mais visuellement le territoire communal possède des vues lointaines et dégagées outrepassant cette barrière fonctionnelle : sont notamment visibles le Pic St-Loup, l'Hortus et les Cévennes au loin.
- au Sud, l'étang de l'Or, entouré de hautes végétations et d'une frange de parcelles séparées par les canaux, constitue une large limite comme un filtre entre Mauguio-ville et la mer.
- En revanche, à 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.

- **Le relief de la Méjanelle**

La Méjanelle est l'unique relief sur le plat territoire de Mauguio. C'est un lieu remarquable de par les vues dominantes qu'il offre sur la campagne d'un côté, la ville de l'autre et sur l'étang de l'Or 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.

- **L'étang de l'Or, un trésor caché**

Paradoxalement, l'étang de l'Or qui est important pour Maugeio (par sa taille, sa situation, son histoire, son paysage), en même temps est très peu signalé, rarement visible et difficile d'accès. Il entretient peu de relation avec le Maugeio-ville. Cet élément patrimonial n'est pas suffisamment mis en valeur.

À observer sur une carte l'étendue du territoire de Maugeio, l'étang de l'Or est facilement remarquable ; il occupe une grande partie de la superficie de la commune.

Les lignes directrices du paysage (hydrographie et réseau viaire) sont régies par l'orientation de l'étang de l'Or ; ces deux trames sont axées parallèlement et perpendiculairement aux berges de l'étang. Tous les cours d'eau de la commune ont pour finalité l'étang ; les voies principales traversent le territoire parallèlement aux berges de l'étang, tandis que les voies secondaires le parcourent perpendiculairement.

L'Or de l'étang vient-il de la richesse du comte de Melgueil ou bien de sa couleur et de ses reflets ?

En tout cas, ce trésor n'est pas offert à tout le monde ; il ne se découvre qu'une fois au bord des berges ou bien 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.

Depuis le territoire de Maugeio, l'étang est non seulement invisible mais il est aussi d'un accès difficile par des chemins ruraux qui se rétrécissent entre les canaux. C'est un patrimoine naturel fragile.

- **L'eau autour de Maugeio-ville**

L'urbanisation de Maugeio est cadrée par l'élément eau : le Salaison à l'Ouest, l'étang de l'Or au Sud, la Cadoule à l'Est, le canal du Bas-Rhône au Nord.

Ces cours d'eau sont proches de l'urbanisation du bourg aujourd'hui bloquée par les zones inondables situées à l'Ouest et au Sud et se rapproche de plus en plus des cours d'eau au Nord et à l'Est.

Ces cours d'eau et l'étang ne sont actuellement pas mis en valeur ; proches des quartiers, ils pourraient pourtant devenir de véritables espaces publics, des lieux de promenade et de loisirs sportifs privilégiés.

Pour cela :

- le Salaison : les risques de débordement du Salaison ont ménagé une zone cultivée inconstructible entre l'urbanisation actuelle et le Salaison qui se trouve ainsi bordé de parcelles cultivées. Une requalification importante serait nécessaire pour le rendre attractif ; un débroussaillage est au moins indispensable car la végétation envahit le lit enclavé du Salaison qui la plupart du temps contient peu d'eau.
- le canal du Bas-Rhône est aujourd'hui complètement coupé du bourg par la RD189, voie à forte circulation ; sa présence est uniquement indiquée par les glissières de sécurité.
- un déplacement de la RD89 plus au Nord (au-delà du TGV ?) permettrait d'associer le canal au sein de l'agglomération et d'être un véritable support pour des espaces publics.
- la Cadoule est encore très éloignée du bourg mais l'extension de l'urbanisation prévue vers l'Est peut la rendre limitrophe des futurs quartiers. Ce cours d'eau pourrait alors devenir un lieu de promenade proche du bourg.
- l'étang de l'Or : l'enjeu est de ne pas couper Maugeio-ville et l'étang par la rocade Sud mais que l'étang au contraire fasse réellement partie du territoire de Maugeio-ville tout en préservant son intimité.

- **Les entrées de ville de Maugeio-ville (voir fiches)**

### 3. L'espace rural et naturel

#### 1. Espaces agricoles et hameaux

Les espaces agricoles sont essentiellement localisés dans la plaine, autour du bourg de Mauguio ; ils représentent la principale unité paysagère visible en perceptions lointaines depuis toutes les limites communales.

Les hameaux sont répartis le long des principaux axes de communication :

- le hameau des Garrigues sur la RD24 au Nord-Ouest de la commune,
- les hameaux de Vauguières-le-haut et Vauguières-le-bas sur la RD172 au Sud-Ouest<sup>30</sup> de Mauguio-ville.

- Occupations et usages du sol

La carte de répartition spatiale des cultures réalisée par la SAFER<sup>31</sup> a mis en évidence les points suivants :

- une concentration de la viticulture au Nord de la commune, notamment sur les parcelles caillouteuses correspondant aux AOC des Coteaux du Languedoc et des Coteaux de la Méjanelle ;
- une dominante du maraîchage au Sud de la RD189, entre Mauguio-ville et la zone d'activités de Fréjorgues à l'Ouest ;
- une répartition des cultures annuelles sur l'ensemble du territoire communal ;
- une localisation des prés à proximité des berges de l'Étang de l'Or étroitement liée à la position des manades ;
- une dominante de friches au Sud-Ouest de la commune, à proximité de l'aéroport, correspondant à une mise en réserve du foncier.

- Pratiques agricoles : dynamique et évolution

L'activité agricole sur le territoire communal est basée sur une **diversité des cultures** (vignes, vergers, horticulture, maraîchage) qui ont évolué en fonction du contexte économique et des subventions de l'Europe. De plus, les différents producteurs se sont regroupés en SICA<sup>32</sup> pour traiter avec les centrales d'achat.

*(1) - La viticulture*

Avec le passage d'une viticulture de masse à une viticulture de qualité, l'activité viticole a subi une forte restructuration ces 20 dernières années. **Cette évolution a entraîné une forte diminution des surfaces cultivées et une réduction de moitié du nombre d'exploitations.**

Le vignoble AOC "Coteaux du Languedoc – la Méjanelle" a connu une diminution de ses surfaces après s'être fortement développé jusqu'au début des années 90.

L'avenir de l'AOC est fortement contraint par les projets d'infrastructures ferroviaires (TGV) et routières (doublement de l'A9) sur des terrains aujourd'hui classés. En mars 2003, l'appellation d'origine contrôlée des "Grès de Montpellier" a reçu confirmation officielle de son agrément ; sa délimitation géographique concerne les terroirs de la Méjanelle en partie situés sur la commune de Mauguio-Carnon.

*(2) - Le maraîchage et l'arboriculture*

Le maraîchage est en progression constante grâce à une augmentation des débouchés, les possibilités d'irrigation (canal d'irrigation du BRL) et un contexte pédo-climatique très favorable. Les principaux produits cultivés sont le melon, l'asperge, la carotte et la tomate

<sup>30</sup>cf. chapitre B.5

<sup>31</sup> Société d'Aménagement Foncier et de l'Espace Rural

<sup>32</sup> Société d'Intérêt Commercial Agricole

auxquels s'ajoutent les cultures spécifiques sous serres et tunnels qui connaissent un important développement (fraises).

L'horticulture (pépiniéristes) est également bien représentée sur la commune.

L'arboriculture qui s'appuyait essentiellement sur la culture de la pomme a connu une forte régression liée à la saturation du marché et aux contraintes commerciales.

Les contraintes économiques qui pèsent sur ce secteur d'activités sont étroitement liées au contexte national et européen ainsi qu'au phénomène de mondialisation.

#### (3) - Les grandes cultures

Les cultures céréalières ont augmenté de plus de 50 % en 20 ans et représentent actuellement 18 % de la SAU communale. Ce type de culture dépend fortement des aides compensatoires de l'Union Européenne. La prédominance de blé dur est due à une majoration de l'aide compensatoire dans les régions méditerranéennes.

Ainsi, l'évolution de ce type de culture est fortement conditionnée par la réglementation relative à la Politique Agricole Commune (PAC) de l'Union Européenne.

Les enjeux pour cette filière sont le développement de produits de qualité et la nécessité de répondre à une demande accrue en terme de sécurité alimentaire.

#### (4) - Les surfaces toujours en herbe

Les surfaces toujours en herbe représentent 35 % de la SAU sur le territoire communal. Elles sont utilisées pour le pâturage des chevaux et des bovins.

L'enjeu prioritaire pour l'agriculture melgorienne consiste au maintien d'une activité diversifiée face à des pressions économiques, démographiques, urbaines ou réglementaires (loi "littoral") importantes. L'agriculture sur la commune est, en effet, concurrencée par l'urbanisation croissante, la concentration des axes de communication sur les zones AOC ou l'extension de la zone aéroportuaire qui contribuent au grignotage des terres arables.

L'agriculture melgorienne est une agriculture de type périurbaine soumise à des enjeux spécifiques. Cette activité qui répond à d'importants enjeux économiques, sociaux et environnementaux doit trouver sa place dans le développement de l'agglomération ; une **nouvelle "agriculture citadine"** est aujourd'hui à construire avec :

- la mesure de l'urbanisation en terme de "consommation" de terrains constructibles (vision prospective d'un développement urbain respectueux des activités agricoles),
- la nécessaire adaptation des espaces de production et des circuits économiques,
- la gestion des conflits d'usages (voir l'impact des grandes infrastructures sur les usages agricoles),
- la réponse aux exigences actuelles de qualité et de traçabilité des produits et le goût prononcé des urbains pour les "marchés paysans" (le succès du marché de Mauguio le dimanche matin en est la preuve) et les produits étiquetés "bio".

Mauguio-Carnon est également soumise à la loi "littoral" qui réglemente fortement l'extension des constructions agricoles sur les communes bordées par la mer. Seule l'extension mesurée de l'existant (à 20 % maximum et limitée à 40 m<sup>2</sup>) est autorisée. Cette réglementation constitue une contrainte pour certains maraîchers ou agriculteurs souhaitant étendre leur exploitation. **La loi "littoral" est donc susceptible d'affecter l'adaptation des exploitations dans un contexte agricole déjà difficile.**



Un autre enjeu important concerne la préservation de l'eau et des milieux naturels sur les problématiques suivantes :

- la préservation de la qualité de la ressource en eau potable,
- la gestion des zones humides,
- la lutte contre les risques naturels (incendie, inondations).

- **Habitat : mas et hameaux**

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.

Hameaux et mas évoluent progressivement et changent de vocation. Le bâti est parfois détourné de son usage initial ; ainsi dénaturé, il est susceptible de perdre de son cachet et de son unité.

Consciente de cette profonde mutation qui risque d'aboutir à l'abandon et au dépérissement d'un patrimoine rural et architectural remarquable, la commune a mis en parallèle les résultats de l'étude sur la valorisation du patrimoine rural et agricole Melgorien<sup>33</sup> et un reportage photographique réalisé sur les domaines pour définir une nouvelle réglementation de la zone agricole (NC<sup>34</sup>) **dans le cadre d'une modification du POS prescrite en 2001.**

Cette nouvelle réglementation du caractère de la zone et de l'occupation et utilisation du sol a pour principaux objectifs :

- de permettre une utilisation plus large du sol afin de permettre aux personnes susceptibles de mettre en œuvre des projets participant au maintien et à la valorisation du patrimoine architectural des zones agricoles, de s'installer tout en privilégiant le respect du milieu rural existant ;
- de contrôler la destination des bâtiments existants qui ne sont pas utilisés dans le prolongement exclusif de l'activité agricole.

Pour les 23 mas ou domaines répertoriés<sup>35</sup>, le nouveau règlement de la zone NC permet leur réaménagement afin :

- d'abriter une activité de tourisme vert et d'information culturelle liée à l'activité agricole ou une restauration mesurée liée au tourisme vert et au maintien des traditions agricoles tout en assurant la sauvegarde du patrimoine architectural,
- d'assurer la promotion, la vente et la dégustation des produits issus de la production et de l'activité des propriétés agricoles.

**Le hameau des Garrigues** présente un caractère de petite zone agglomérée. La particularité de ce hameau situé de part et d'autre d'une route départementale (RD24) très fréquentée reliant Mauguio à Montpellier via le domaine de Grammont est due à son

<sup>33</sup> Quelle valorisation du patrimoine rural et agricole melgorien : état des lieux des mas et perspectives d'évolution – École Nationale Supérieure Agronomique (Thomas NESME – Claire PERNET, Florence VULIN) – 1999

<sup>34</sup> zone A des nouveaux PLU

<sup>35</sup> Domaines de : la Banquière, Bonne Vie, Guilhermain, la Madone, la Plauchude, Saint-Martin, Mas de la Barandonne, Bornier, Combet, Combet (Gilles), Fabre, Gineste, Mas de Marot, Mezouls, du Ministre, de la Mourre, Neuf, de Pacotte, des Pères, Mas de Pétrusse-le-Neuf, de Pétrusse-le-Vieux, Saint-Marcel-le-Neuf, de la Vierge.

positionnement administratif, en limite des deux communes voisines de Mauguio-Carnon et de 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.

La réglementation des zones constructibles est, en effet, différente sur chacune des communes se partageant le hameau.

Sur Saint-Aunès, la surface minimale des parcelles constructibles est de 5 000 m<sup>2</sup> tandis que sur Mauguio, le hameau est classé en zone agricole protégée. Cette différence de réglementation crée une rupture sur le plan urbanistique et paysager entre les deux parties du hameau.

Les Garrigues sont également soumises au projet de doublement de l'A9 situé à moins de 500 mètres au Nord du hameau. La présence de zones inondables à l'Ouest du hameau, le long du ruisseau de la Jasse, contraint également le développement futur de l'urbanisation.

## 2. L'Étang et ses zones humides

### • Occupations et usages du sol

D'après l'étude du CAUE<sup>36</sup>, les berges et zones humides de l'étang de l'Or sont formées par les rives Nord de l'étang et intègrent le secteur des Cabanes du Salaison. La zone d'étude est limitée à l'Est par le cours d'eau de la Cadoule, à l'Ouest par l'emprise de l'aéroport de Fréjorgues et pour le reste au périmètre du site classé.

L'organisation hydraulique joue un rôle essentiel pour l'équilibre écologique et paysager du territoire de l'étang de l'Or. Le diagnostic réalisé par le CAUE a mis en évidence l'importance du réseau très dense des roubines qui existe sur ce secteur. Cette gestion hydraulique permet d'améliorer la protection des terres contre les remontées salines grâce au contrôle de l'eau douce, d'améliorer l'irrigation des parcelles pour le pâturage et de contrôler la mise en eau des marais pour gérer le gibier.

Toutefois, le fonctionnement de ce système hydraulique est mis à mal par :

- les comblements de roubines qui touchent essentiellement les secteurs de "cabanisation" et de pâturage ; ceci a pour but l'obtention de parcelles plus vastes et d'un seul tenant ;
- l'abandon du réseau de roubines qui concerne les secteurs de boisements et de friches où la déprise agricole est très importante ; cet abandon augmente le risque d'inondation et de remontée saline ;
- les dépôts sauvages sur les secteurs de cabanisation, les zones de boisements et de friches ;
- les ragondins qui détériorent le réseau de roubines et perturbent le fonctionnement hydraulique du site.

La lecture du cadastre des rives Nord de l'étang de l'Or révèle une organisation du parcellaire en couronne autour de la zone agglomérée de Mauguio-ville qui devient peu à peu parallèle au rivage de l'étang en se rapprochant des berges. L'organisation du parcellaire se décompose en trois zones parallèles entre Mauguio-ville et l'étang :

- un ensemble de grandes et moyennes parcelles agricoles,
- une zone humide de faïsses partagée entre friches et pâturage,

---

<sup>36</sup> Étude préalable à la gestion du site classé de l'étang de l'Or, État des lieux – CAUE – novembre 2002

- un secteur de grandes unités foncières de marais, utilisées pour la chasse.

Les caractéristiques physiques des parcelles (superficie, accessibilité, nature du terrain) déterminent la nature de leur occupation et utilisation. Ainsi, dans les secteurs les plus accessibles, le pâturage se maintient et le **phénomène de cabanisation** s'y est développé. À contrario, les bois et les friches progressent dans les secteurs où la trame viaire est peu étendue et l'accessibilité des parcelles plus difficile.

Berges et zones humides de l'Étang de l'Or se décomposent en trois unités parallèles de parcellaire entre Mauguio-ville et l'étang.

*(1) - la plaine agricole*

Elle correspond à l'extrémité de la plaine agricole de Mauguio-ville et se distingue des autres entités par son organisation en grandes et moyennes parcelles. Il s'y concentre une agriculture de plein champ et maraîchère. Plusieurs élevages de chevaux ou de taureaux ont trouvé des terrains favorables au pâturage. La transition avec l'entité plus au Sud s'effectue par la présence de plus en plus importante de prés qui se croisent avec les cultures.

*(2) - une zone de prés et de boisements*

Cette zone s'étend en direction de l'étang et forme une transition entre les espaces agricoles et les marais. Du Nord au Sud, les parcelles deviennent progressivement plus petites, les terrains plus humides et le réseau de drainage plus dense. La rive Ouest du Salaison où dominent les bois se distingue de la rive Est à dominante de prés.

*(3) - une zone de marais et d'enganes*

Il s'agit de vastes étendues sans relief où domine une végétation rase, ligneuse et adaptée à la salinité des lieux. La découverte de cette zone se fait généralement depuis la pointe du Salaison. On contemple de part et d'autre de cette avancée, la faune et la flore des enganes, des marais et des plans d'eau temporaires. Cette zone littorale de l'étang trouve son équilibre entre les entrées d'eau salée et les apports d'eau douce.

- **Milieus naturels**

La répartition de la végétation sur les berges de l'étang se calque sur celle du parcellaire et s'oriente parallèlement au rivage. De même, le fonctionnement du réseau hydraulique et son état peuvent expliquer la répartition de la couverture végétale. Cinq types de groupements végétaux peuvent être distingués :

*(1) - Les roselières*

Les **roselières** couvrent les zones immergées et asséchées en période estivale et sont un milieu d'accueil pour l'avifaune nicheuse et beaucoup d'oiseaux migrateurs. Les espèces floristiques présentes dans ce type de milieu sont le scirpe maritime et le roseau commun qui jouent un rôle de filtre des eaux trop chargées en micro-organismes.

*(2) - Les enganes*

Les **enganes** sont composées de différentes espèces de salicornes plus ou moins sensibles aux variations de la salinité des sols périodiquement submergés par les eaux de l'étang.

*(3) - Les prés salés*

Trois types de **prés salés** sont présents :

- les prés salés à submersion périodique qui correspondent à des formations herbacées basses dont la richesse floristique est faible (aster maritime, soude) ;
- les prés salés à submersion accidentelle : formations herbacées basses dont la richesse floristique est plus importante (jonc de Gérard, aster) avec des submersions rares et brèves ;

## II. rapport de présentation

- les prés salés secs : formations herbacées basses dont la richesse floristique est importante (carotte maritime, trèfle maritime) avec une submersion rare.

### (4) - Les prairies humides

Les **prairies humides** sont des peuplements herbacés bas qui marquent la limite de l'action du sel. Elles résultent de l'exploitation en pâturage des zones boisées et sont caractérisées par un réseau hydrographique extrêmement dense et des haies très touffues le long des robinets. Les espèces suivantes composent les prairies humides : brachypode de Phénécie, renoncule à bulbe, narcisse tazetta, frêne oxyphylle, ronces à feuilles d'orme. L'ensemble de ces prairies prend un aspect de bocage tout à fait caractéristique.

Certaines parcelles délaissées présentent une forte tendance au reboisement par le frêne.

### (5) - Les zones boisées

Les zones boisées composent de véritables îlots de végétation arborescente essentiellement présentes dans les milieux humides alimentés par des sources ou des ruisseaux à l'instar du bois Despous. Leur composition floristique est très proche de celle des ripisylves : frêne oxyphylle, orme champêtre, peuplier blanc, érable negundo. Ce type de végétation correspond à une végétation résiduelle, relique du quaternaire, qui présente un intérêt écologique et scientifique évident.

En dehors du bois Despous, deux types de zones boisées peuvent être distinguées : une vieille futaie de peuplier blanc au sous-bois très broussailleux et de jeunes taillis de frênes qui occupent d'anciennes prairies.

#### • Habitat : les Cabanes du Salaison

Les premières cabanes "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. La solution de la fosse étanche vidangeable est peu utilisée en raison du coût élevé des vidanges répétées.

**Actuellement, seulement 52 habitations disposeraient d'un dispositif autonome plus ou moins fiable.**

Les eaux usées domestiques non traitées sont un facteur de pollution agissant directement sur l'équilibre fragile de l'étang. Il convient donc que le SIVOM de l'étang de l'Or qui gère le dossier assainissement trouve rapidement une solution permettant de répondre à l'amélioration de la qualité des eaux de l'étang, l'un des objectifs majeurs du contrat de baie.

Il existe également de nombreuses habitations plus ou moins précaires au Sud de la plaine de Mauguio-ville : aux lieux-dits les Fournieux (environ 170 familles), le Bosc Vieil, Bentenac.

La municipalité est vigilante pour empêcher toute nouvelle construction et arrêter le mitage de l'espace mais les destructions de cabanes sont rares, en raison de la lenteur juridique.

Ce secteur des Cabanes du Salaison est pourtant soumis à un certain nombre de règlements et de servitudes<sup>37</sup> :

- la loi "littoral" du 3 janvier 1986 (bande des 100 mètres, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation et urbanisation limitée),
- le site classé de l'étang de l'Or : classement de l'étang et de ses abords à l'exclusion d'une partie des cabanes du Salaison,
- le Plan de Prévention des Risques, servitude du PLU : l'ensemble du secteur des cabanes est classé en zone rouge "R", hormis le secteur du Salaison classé en zone rouge "RU1".
- le droit de préemption : la commune, le Conseil Général et le Conservatoire du Littoral peuvent et dans certains cas, doivent exercer leur droit de préemption sur l'ensemble du secteur des cabanes (site classé) afin d'endiguer la spéculation et protéger les espaces sensibles. Le Conseil Général et le Conservatoire du Littoral peuvent aussi l'exercer sur certaines parcelles de la pointe du Salaison. Leurs objectifs visent avant tout les espaces naturels.

---

<sup>37</sup> cf. étude CAUE

## II. rapport de présentation

## 4. Carnon-plage

### 1. Développement urbain

- **Historique du développement urbain : l'héritage de la mission Racine**

L'espace urbain contemporain de Carnon-plage est le résultat de deux grandes étapes de développement.



*Carnon-plage : développement urbain - 1944*

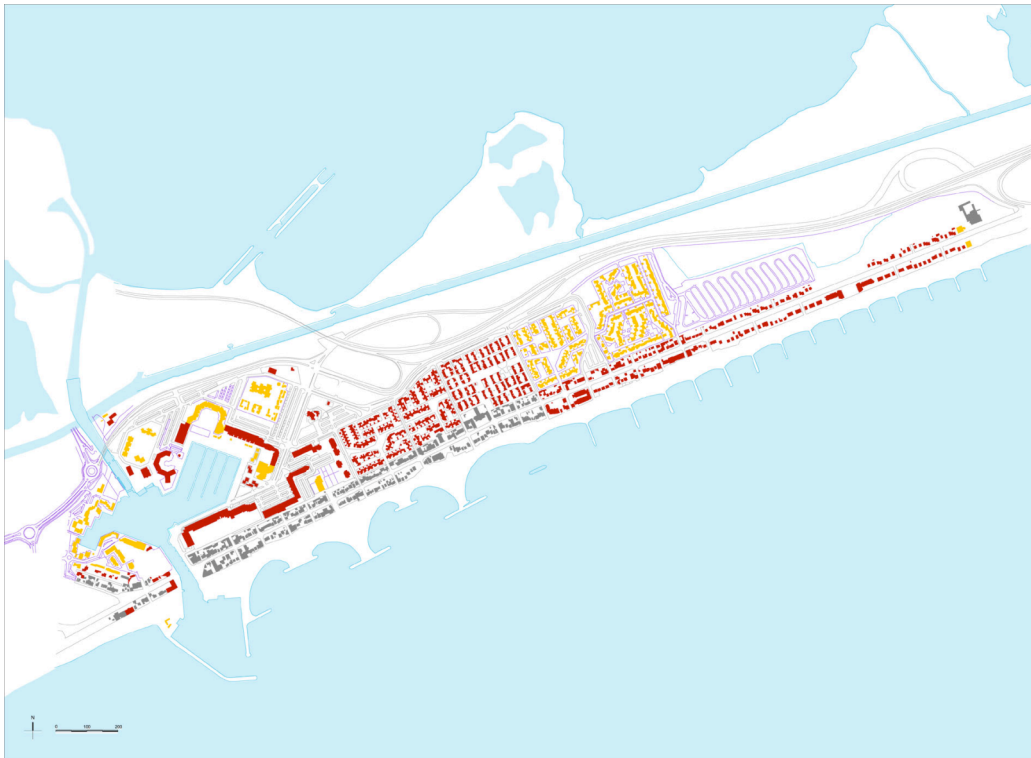
A l'image de certaines villes du littoral languedocien, Carnon-plage est née d'une situation géographique particulière : c'est l'aménagement du Canal du Grau de Pérols au milieu du 19<sup>e</sup> siècle qui va permettre les premiers établissements urbains. Ceux-ci débutent sous la forme de cabanes liées 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 20 (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.



*Carnon-plage : développement urbain - 1979*

En 1963, est créée la Mission Interministérielle d'Aménagement du Littoral Languedoc-Roussillon dirigée par Pierre RACINE (décret du 18/06/1963). Un Plan d'Urbanisme d'Intérêt Régional est approuvé le 26 mars 1964 et les travaux d'infrastructure débutent en 1965 ; les premières constructions sont réalisées à La Grande-Motte en 1965. La liaison routière entre Carnon et le Grau du Roi, puis la voie rapide entre Montpellier, Fréjorgues et Carnon-plage 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 autour du port, ainsi que des opérations 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.

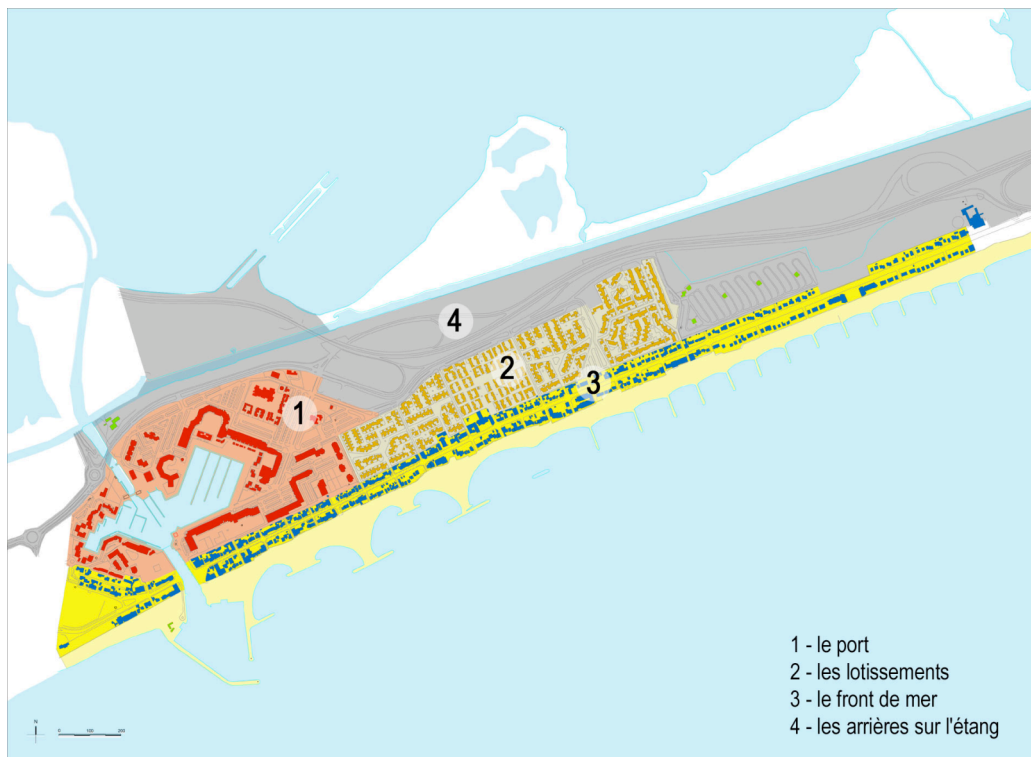




*Carnon-plage : développement urbain – 1999*

Aujourd'hui, au moment où vient d'être créée une nouvelle mission interministérielle d'aménagement du littoral Languedoc-Roussillon, Carnon-plage se trouve à la fin de cette étape de grands aménagements urbains volontaristes et devra donc faire face à un enjeu de restructuration et de renouvellement urbain.

- **Structure urbaine**



*Carnon-plage : les entités urbaines*

## II. rapport de présentation

Dans la structure urbaine actuelle de Carnon-plage, ces différentes étapes de développement sont facilement lisibles dans le tissu urbain existant. Les entités urbaines définies aujourd'hui correspondent à autant de phases d'urbanisation.

### (1) Le port

Élément central du projet d'aménagement de la station touristique de Carnon, le port concentre une forte activité commerciale et récréative. A l'image de la plupart des réalisations de la mission Racine, l'espace du port est principalement piétonnier, tourné vers le bassin et relativement isolé du reste de l'ensemble urbain par les constructions hautes qui le bordent et par l'étroitesse des ouvertures dans les rez-de-chaussée.

*le port de plaisance*



### (2) Les lotissements

Créés à la suite des constructions de logements collectifs du port, ces lotissements de maisons individuelles font preuve d'innovation et de qualité dans la pensée de l'unité résidentielle et des espaces publics. Ils représentent néanmoins une entité relativement autonome dont les liaisons avec le front de mer sont peu lisibles.

*quartier des Enclos*



### (3) Le front de mer : l'avenue Grassion Cibrand

De part et d'autre de l'avenue Grassion Cibrand, se développent de façon linéaire des constructions de maisons individuelles ainsi que quelques immeubles de logements collectifs. Cette entité a peu de profondeur et s'identifie clairement à l'avenue et à la plage qu'elle longe. Fruit d'un lotissement créé dans les années 40, elle compte des constructions, surtout à proximité de la place Cassan, qui font partie du patrimoine de Carnon-plage, première étape de son développement touristique. La densification progressive des parcelles autorise aujourd'hui peu d'ouvertures, visuelles ou piétonnes, vers la plage et constitue une problématique forte en termes de paysage urbain. Le POS, à travers son règlement, a tenté d'y apporter des réponses mais cela demeure un enjeu important pour Carnon.

avenue Grassion Cibrand

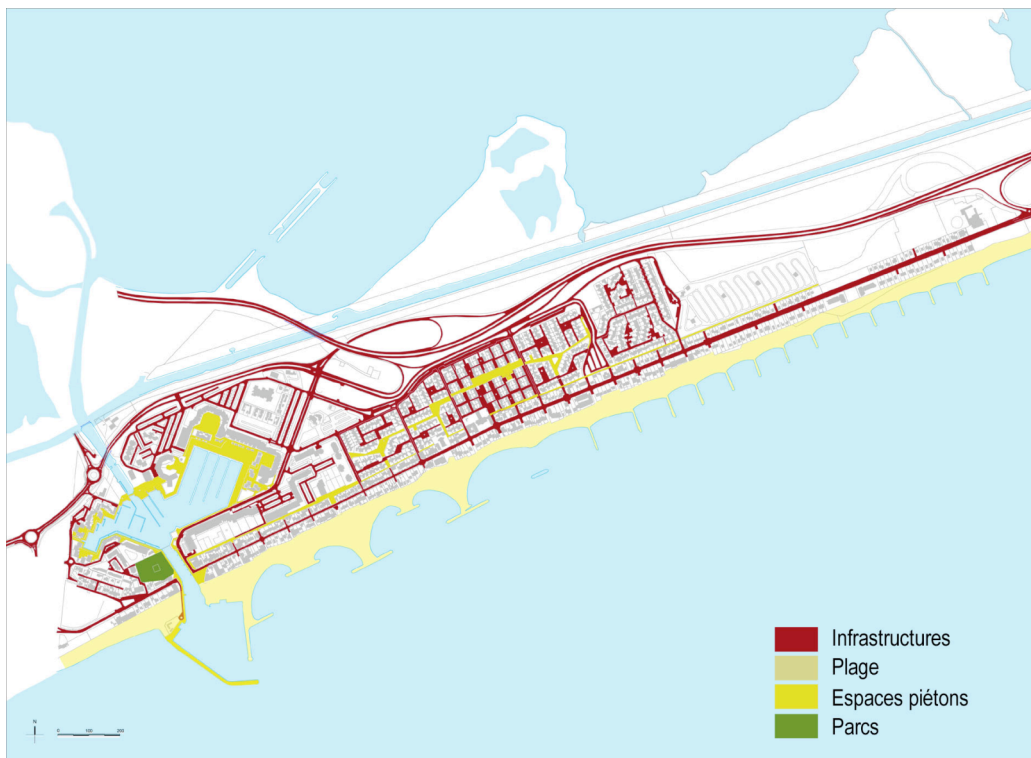


percée visuelle vers la mer, av. Grassion Cibrand



(4) Les arrières : la façade sur l'étang

La réalisation des infrastructures liées à l'aménagement de la station touristique de Carnon-plage dans les années 70 a occupé un espace important au Nord de l'espace urbain, en bordure du Canal du Rhône à Sète et de l'étang de l'Or, attribuant à cet espace une image d'arrières à connotation négative malgré le contexte environnemental naturel de qualité. L'organisation spatiale du port participe à cette logique en concentrant les stationnements et voies au Nord. Il convient aujourd'hui de rationaliser l'usage de ces infrastructures dans le cadre d'un projet d'ensemble qui viserait à construire une nouvelle façade de Carnon-plage sur l'étang.



Carnon-plage : les espaces publics

(5) Vers un réseau d'espaces publics structurants

Aujourd'hui, un des enjeux majeurs de Carnon-plage réside en la structuration de l'ensemble urbain constitué par les différentes étapes historiques qui se sont développées sur ce territoire en plus ou moins grande indifférence entre elles.

Plusieurs points demeurent aujourd'hui problématiques dans les relations entre les différentes entités urbaines :

- les relations rive droite / rive gauche et à travers cette question, le devenir de la rive droite. L'histoire a montré l'importance que pouvaient avoir pour la structure

## II. rapport de présentation

urbaine, les liaisons entre les deux rives et aujourd'hui, celles-ci ne sont pas à l'échelle de Carnon ;

- 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 au front de mer.



*coupure des immeubles résidentiels du port*



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

## 2. Fonctionnement urbain

### • Centralités : équipements et activités

Les centralités carnonaises sont de plusieurs natures et concernent des fonctionnalités différentes. Les deux principales polarités de la station sont constituées par :

- le port rive droite,
- le centre administratif.

En rassemblant les fonctions commerciales et culturelles, le port de Carnon-plage constitue le **cœur de la station**. Une bibliothèque et une salle polyvalente ont, en effet, pris place autour des bassins. Le port concentre également la majeure partie des commerces de la station. Ces établissements sont essentiellement liés à l'activité touristique (cafés, hôtellerie) ou à la population permanente (commerces de première nécessité : alimentaires et épicerie).

Attenants à ce centre de vie, mairie et services administratifs se positionnent à quelques pas du port. Cependant, malgré leur proximité, ces deux polarités se tournent le dos. **Le port forme en effet, un espace très cloisonné**, ouvert sur les bassins mais fermé sur le reste de la ville.

Au côté de ces deux principales polarités, un axe important structure la station. Parallèle à la plage, l'avenue Grassion Cibrand est un incontournable lieu de passage pour accéder aux plages. Cette longue avenue rectiligne reliant le port aux plages du Petit et du Grand Travers possède une petite attractivité commerciale, concentrée à l'Ouest de l'axe. L'avenue garde néanmoins une dimension urbaine et symbolique forte grâce son rôle de lien et aux quelques villas de caractère qui la bordent.

De l'autre côté du canal, la rive droite est peu pourvue en équipements. Ce quartier bénéficie tout de même de la présence du jardin du Bosquet (sensiblement dégradé) et du yacht club de Mauguio-Carnon. Seulement deux franchissements permettent de relier les deux rives (la RD62E et une passerelle piétonne).

La passerelle piétonne, au droit de la zone technique du port, ne remplit pas son rôle de lien du fait :

- d'un aspect interne dégradé et du sentiment d'insécurité qui peut s'en dégager (confinement, tags),
- des espaces conduisant au franchissement où le piéton trouve difficilement sa place (zone technique du port, parking).

- **Transport et déplacements**

*(1) - Les transports en commun*

Carnon-plage est desservie par la ligne de bus 106 reliant Montpellier (Port Marianne – Odysseum) à Aigues-Mortes. Dans Carnon-plage, la ligne dessert le quartier du Port (arrêt la Civadière), le centre administratif (arrêt mairie), l'avenue Grassion Cibrand et la plage (arrêts Église, Jean de la Vallette, Mare Nostrum, château d'eau, Petit Travers).

En période estivale, les deux rives du port sont reliées par une navette.

*(2) - Les déplacements piétons et vélos*

Carnon-plage est pratiquement relié à Montpellier par une piste cyclable longeant l'avenue de la Mer puis la RD66. Il faut toutefois regretter l'interruption de cette bande très utilisée par les deux-roues et les rollers à hauteur de Pérols. Aussi, le prolongement de cette piste via les cabanes de Pérols est projeté. De même, le plan quinquennal routier (2001-2006) envisage la réalisation d'une piste cyclable entre Palavas et Carnon-plage, le long de la RD62E2.

À l'intérieur de la station, des cheminements piétons permettent des déplacements doux aisés. Parallèle à l'avenue Grassion Cibrand, un chemin relie le quartier du port au camping. Ce cheminement reste malheureusement très confidentiel et est interrompu plusieurs fois (parking).

L'intérieur du port et les pourtours des bassins constituent par ailleurs, une vaste zone piétonne très appréciée en période estivale.

*(3) - Les déplacements automobiles*

Les déplacements automobiles sont relativement aisés dans la station. Carnon-plage est d'une part bien reliée à Montpellier et aux communes voisines et possède d'autre part un réseau de voirie dense et largement calibré. Ainsi, hors période de pointe, le trafic reste fluide. Néanmoins en période estivale, certains espaces constituent des points noirs liés à une saturation certaine du trafic automobile. Il s'agit notamment de :

- l'avenue Grassion Cibrand,
- la jonction entre les quais Auguste Meynier et l'avenue Grassion Cibrand au niveau de place Cassan,
- la route des plages entre Carnon-plage et la Grande-Motte.

Environ 2 500 places de stationnements publics sont dénombrées à Carnon-plage, pour une capacité d'accueil de 35 000 à 40 000 personnes. La forte fréquentation touristique de la station entraîne inévitablement des conflits d'usages entre habitants permanents, vacanciers et visiteurs journaliers.

*(4) - Les nuisances de la circulation et du stationnement automobile estivaux*

En période estivale, la voie littorale (RD59) est saturée par la circulation automobile liée à la fréquentation de la plage. Le mode de stationnement en épis de part et d'autre de la voie contribue à la congestion du trafic. Les quelques 2 000 places de stationnements sont totalement utilisées pendant la période estivale.

Un programme d'actions répondant à cet enjeu est en cours de validation par le Conseil Général de l'Hérault.

*(5) - Les impacts de la fréquentation du public sur les espaces naturels*

Pendant la saison touristique, le nombre de personnes fréquentant les six kilomètres de plages est estimé à environ 20 000 personnes par jour. Cette fréquentation très importante nuit à l'écosystème de cet espace très sensible. Dunes et arrières-dunes sont menacées malgré les systèmes de protection mis en place (ganivelles) par le piétinement.

### 3. Paysage et entrées de ville

La station littorale de Carnon-plage se compose de deux entités paysagères :

- une zone naturelle homogène formée d'un cordon littoral sableux à l'Ouest, correspondant aux plages du Petit Travers et du Grand Travers ;
- une zone urbaine autour du grau de Carnon s'étendant le long du rivage, entre le canal du Rhône à Sète au Nord et la plage au Sud.

- **Le cordon littoral**

Le cordon littoral compose une vaste étendue sableuse au relief doux culminant à cinq mètres de haut. 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 cordon littoral est également le support de deux axes de communication privilégiés :

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

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

- **La zone urbaine**

L'urbanisation de Carnon-plage est limitée au Nord par le canal du Rhône à Sète et à l'Est par les dunes et les plages (Petit Travers, Grand Travers). Trois voies de communication structurent le territoire de Carnon d'Est en Ouest : le canal du Rhône à Sète, la RD62 (autoroute de la mer) au Nord et la voie littorale (RD59) reliant Carnon-plage à la Grande-Motte au Sud.

*(1) - Une opposition entre paysage construit et naturel*

L'approche de la station est marquée par un contraste certain entre le paysage naturel environnant et le bâti carnonais. Carnon-plage se caractérise en effet par des constructions collectives denses (huit étages) 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.

*(2) - Une urbanisation hétérogène*

La station s'organise suivant un découpage sectoriel de l'urbanisation et une hétérogénéité des constructions. Des secteurs denses côtoient des espaces d'habitat individuel. Trois zones urbaines présentant des caractéristiques propres peuvent être identifiées :

- à l'Ouest, le port au bâti dense et imposant ;
- au Sud, bordant la mer, l'avenue Grassion-Cibrand (bâti mixte) ;
- à l'Est, les zones d'habitat individuel ne dépassant pas un étage.

*(3) - De nombreux espaces publics*

De nombreux espaces libres ponctuent la station littorale. Certains de ces espaces sont bien structurés et bénéficient de traitements piétons intéressants (port). D'autres conservent des usages plus privatifs en lien avec l'habitat (les enclos). Toutefois, à

l'intérieur de certains îlots, l'espace public se confond avec l'espace privé nuisant ainsi à une bonne lisibilité.

La vocation touristique de la station a également contribué au développement d'importants parkings et de champs de foire. Utiles et fonctionnels lors de la période touristique, ces espaces manquent d'usages le reste de l'année.

En outre, à l'exception du site inscrit du Bosquet (rive droite du port) et de cheminements doux végétalisés, **les espaces verts font défauts sur la station**. L'état actuel du jardin du Bosquet est par ailleurs peu satisfaisant et nécessite une requalification.

*(4) - Un lien ténu avec la mer*

Depuis le port, principal lieu de vie de Carnon-plage, 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 à la faveur de transversales (rue des Épis, rue des Embruns, rue du Labech, rue de la Plage) et de liens fonctionnels pour desservir les plages.

- **Entrées de ville de Carnon-plage (voir fiches)**

## II. rapport de présentation



## 5. Le secteur de Vauguières / Fréjorgues

Le secteur de Vauguières / Fréjorgues se localise à l'Est de la commune de Mauguio-Carnon. Cet espace s'articule autour d'infrastructures majeures à l'échelle du l'Est héraultais métropolitain :

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

De plus, le secteur de Vauguières / Fréjorgues se compose de deux zones d'activités (Fréjorgues Ouest et Fréjorgues Est) et de deux importants hameaux (Vauguières-le-Bas et Vauguières-le-Haut).

Les enjeux sont de plusieurs ordres :

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

### 1. Occupation du sol et activités

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

#### (1) - Les zones d'activités économiques

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

- Fréjorgues Ouest,
- Fréjorgues Est.

D'une superficie de 48,6 hectares, la zone d'activités de Fréjorgues Ouest est composée des secteurs de Figuières, Mas des Cavaliers et la Mogère. Fréjorgues Est, plus petite, couvre environ 9,6 hectares.

Plus de **450 entreprises** se répartissent sur cette partie du territoire communal. Le tissu de PME / PMI est diversifié. Les secteurs d'activités les plus représentés sont l'informatique, les activités liées à l'automobile, la restauration, les entreprises de construction et de commerces de gros, le paramédical, etc.

#### (2) - L'aéroport "Montpellier-Méditerranée"

L'aéroport de "Fréjorgues"<sup>38</sup> a été créé en 1938 par l'Armée de l'Air. Les premiers vols commerciaux ont permis de relier Montpellier à Paris et Alger dès 1946.

Aujourd'hui, l'aéroport dénommé aéroport "Montpellier-Méditerranée"<sup>39</sup> est l'un des trois principaux aéroports de la façade méditerranéenne française avec ceux de Nice-Côte d'Azur et Marseille-Provence. L'aéroport est proche de Montpellier (une dizaine de kilomètres) et bénéficie d'un accès facile grâce à un réseau routier performant (proximité de l'A9, RD66 à 2x2 voies). Il dessert plus de 60 destinations nationales et internationales en direct ou via des hubs régionaux.

<sup>38</sup> du nom d'une ferme autrefois située sur l'emprise des terrains

<sup>39</sup> depuis 1994

En 2002 et malgré un contexte difficile, **le trafic de l'aéroport atteint 1 565 755 passagers** soit + 1,2 % de plus qu'en 2001. Ainsi, avec une augmentation de 30 % de son trafic international et un triplement de son trafic européen, "Montpellier-Méditerranée" consolide son leadership d'aéroport à vocation internationale en Languedoc-Roussillon.

Le secteur de l'aéroport se développe sur une superficie de près de 300 hectares qui comprend, outre les bâtiments d'accueil et ceux nécessaires à l'aviation, la piste principale et les pistes d'accès avec leurs zones de dégagement.

La plate-forme aéroportuaire accueille une cinquantaine d'entreprises et emploie plus de 1 800 personnes. La compagnie régionale **AIR LITTORAL** était l'une des principales entreprises de ce secteur ; elle employait directement un millier de salariés et possédait de nombreux sous-traitants. C'était donc un maillon incontournable du bassin économique local.

La plateforme aéroportuaire accueille également l'École Supérieure des Métiers de l'Aéronautique. L'**ESMA** a pour objectif de dispenser des formations aéronautiques pluridisciplinaires. Cette école peut accueillir jusqu'à 800 élèves et forme des pilotes, techniciens et hôtesses de l'air.

Véritable locomotive du développement économique local, l'aéroport "Montpellier-Méditerranée" a été concédé en 1973 par l'État à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier pour 30 ans.

### (3) - L'habitat

Deux hameaux se localisent dans le secteur de Vauguières / Fréjorgues :

- Vauguières-le-Haut au Nord-Ouest de l'aéroport, sur la RD172 ;
- Vauguières-le-Bas à l'Est des pistes d'atterrissages sur la RD172 E2.

Ces deux petites zones urbanisées rassemblent une dizaine d'habitations chacune. La zone située à l'Est du hameau de Vauguières-le-Haut compte également quelques mas ou habitations parsemées.

### (4) - Les zones agricoles

Les zones agricoles s'étendent essentiellement à l'Est de la zone. Elles sont constituées de vergers et de vignes. D'anciennes zones agricoles, sous forme de friches, occupent également une partie du secteur, notamment entre la zone d'activités de Fréjorgues Est et le village de Vauguières-le-Bas. Ces friches occupent des terres en devenir prévues notamment pour l'extension de la plate-forme aéroportuaire et la future zone d'activités des "Portes de l'Aéroport".

## 2. Nuisances, risques et fonctionnement

### (1) - Nuisances et risques majeurs

Le secteur de Vauguières / Fréjorgues est soumis à de très nombreuses contraintes. Celles-ci sont notamment liées à la présence des infrastructures routières et aéroportuaires.

Vauguières / Fréjorgues est tout d'abord fortement contraint par les **nuisances sonores** liées à l'activité de l'aéroport. Autour de la plateforme aéroportuaire, un Plan d'Exposition au Bruit (PEB<sup>40</sup>) identifie quatre zones d'exposition décroissantes<sup>41</sup>. Le PEB concerne cinq communes : Mauguio-Carnon, Montpellier, Pérols, Candillargues et Lattes.

---

<sup>40</sup> Le **Plan d'Exposition au Bruit** est un document "préventif" qui protège l'aéroport de l'urbanisation. Ce document annexé au PLU a pour objet de donner un état des risques de nuisances sonores prévisibles à long terme autour des aéroports, afin de permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation existante.

<sup>41</sup> zone "A" de bruit fort (indice Lden 70) – zone "B" de bruit fort (indice Lden compris entre 70 et 62) – zone "C" de bruit modéré (indice Lden compris entre 62 et 55) – zone "D" de bruit faible (indice Lden compris entre 55 et 50)

Degré d'exposition au bruit (d'après le PEB – 1975)	zone A (N > 96)	zone B (N compris entre 89 et 96)	Zone C (N compris entre 84 et 89)	zone extérieure à la zone C (N < 84)
Vauguières-le-Bas	X	X		
Vauguières-le-Haut		X	X	
Fréjorgues Est		X	X	
Fréjorgues Ouest		X	X	X

D'après le PEB, Vauguières-le-Bas situé à proximité immédiate de l'aéroport est directement soumis aux nuisances sonores les plus fortes (zone A et B). Vauguières-le-Haut situé entre deux couloirs aériens est moins contraint par le bruit (zone B et C). Sur les zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest le niveau sonore augmente progressivement vers l'Est. Les zones d'activités sont classées de la zone B à la zone C.

**Élaboré en 1975, le PEB est aujourd'hui obsolète ; une révision du PEB est en cours<sup>42</sup>.** Par ailleurs, une charte de qualité de l'environnement sonore de l'aéroport a récemment été élaborée à l'initiative des professionnelles de l'aéronautique, des collectivités locales, des associations et des administrations compétentes. Cette charte a pour objectif :

- d'améliorer les trajectoires des avions au décollage et à l'atterrissage,
- d'agir sur le bruit à la source et sur l'urbanisation,
- de favoriser la transparence et la diffusion d'informations.

La charte prévoit la révision du PEB qui sera basé sur de nouveaux indices et prendra en compte l'évolution du trafic et les projets d'extension de l'aéroport.

L'Avant Projet de Plan de Masse (APPM) actuellement en vigueur (approuvé le 16 mai 1974) prévoit la réalisation d'une seconde piste sécante à la piste existante qui doit, elle-même, être agrandie de 600 mètres. Ces dispositions ont donné lieu à l'établissement du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé le 28 juillet 1975. La solution du croisé de piste est aujourd'hui abandonnée.

Un **nouvel APPM** a été élaboré par la Direction Générale de l'Aviation Civile ; ce projet non encore approuvé est toutefois intégré dans le dossier du nouveau PEB. Ce nouvel APPM envisage une évolution des infrastructures à court, moyen et long terme :

- à court terme (entre 5 et 10 ans) : piste principale (2 600 mètres) et piste secondaire (1 000 mètres) réservée à l'activité non commerciale pour un trafic de 27 750 mouvements (avions commerciaux) ;
- à moyen terme (entre 15 et 20 ans) : infrastructures identiques à celles retenues pour le court terme mais avec un trafic de 60 000 mouvements pour les avions commerciaux et de 85 000 mouvements pour les avions non commerciaux ;
- à long terme (au delà de 20 ans) : piste principale actuelle allongée de 600 mètres réservée aux décollages, nouvelle piste parallèle de 2 600 mètres et piste secondaire (1 000 mètres) réservée à l'activité non commerciale. Le trafic retenu à cet horizon est de 100 000 mouvements pour les avions commerciaux et de 90 000 mouvements pour les avions non commerciaux. **À cet échéance, l'aéroport de Montpellier-Méditerranée pourrait donc constituer la dernière possibilité de développement du transport aérien sur l'arc méditerranéen et**

<sup>42</sup> L'enquête publique relative à la révision du PEB s'est tenue du 8 décembre 2005 au 16 janvier 2006. La commission d'enquête a remis un avis favorable et l'arrêté d'application du nouveau PEB devrait être signé avant l'été 2006.

**accueillir sur le long terme un niveau de trafic comparable à celui de Marseille-Marignane aujourd'hui<sup>43</sup>.**

Aux nuisances sonores liées à l'aéroport, s'ajoutent celles de la RD66 qui dessert l'Ouest et le Sud du territoire melgorien. Cette 2x2 voies qui relie Montpellier à la Grande-Motte via Carnon-Plage supporte un trafic routier important. Plus de 66 000 TMJA<sup>44</sup> sont enregistrés.

Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières touchent essentiellement les d'activités de Fréjorgues Est et Ouest et ne concernent que peu de zones d'habitats. La route est toutefois située à moins de 600 mètres du hameau de Vauguières-le-Bas.

La RD66 est classée en catégorie 2. Des règles d'isolation acoustique sont donc applicables à tous bâtiments construits à moins de 250 mètres de part et d'autres de la voie.

Le secteur de Vauguières / Fréjorgues est soumis à un certain nombre d'aléas. Les risques sont liés au **transport des matières dangereuses** sur les principaux axes, à l'**aléa inondation** ainsi qu'aux **risques relatifs à l'activité aéroportuaire**.

Le risque inondation concerne le cours du **Nègue-Cats** qui délimite le territoire communal à l'Est. L'aléa affecte la zone commerciale de Fréjorgues Est sans toutefois toucher de zones d'habitats. Le ruisseau longe, en effet, toute la zone d'activités du Nord au Sud.

L'espace commercial de Fréjorgues accueille également **deux installations classées** pour la protection de l'environnement. Il s'agit de :

- la SAUR, établissement spécialisé dans la production d'eau ;
- TOTAL, installation de dépôts de pétrole, produits dérivés ou gaz naturel.

Ces installations ne présentent pas de risques technologiques majeurs.

Le secteur de Vauguières / Fréjorgues est soumis à **trois périmètres de protection des captages d'eau potable** correspondant aux forages suivants : Vauguières-le-Haut, Vauguières-le-Bas et Garrigue Basse.

Le rapport hydrogéologique du forage de Garrigue basse effectué en janvier 1990 mettait en évidence une forte vulnérabilité de la nappe aux sources de pollution venant de la surface en raison d'une faible profondeur à l'étiage (- 6 mètres).

Dans le périmètre de protection rapprochée de ce forage, tout dépôt de produit, à usage industriel ou commercial, susceptible de provoquer une pollution des eaux souterraines est interdit.

Le projet d'extension de l'aéroport est concerné par les périmètres de protection éloignés des forages de Garrigue Basse et de Vauguières-le-Bas ainsi que par le périmètre de protection rapprochée du forage de Garrigue Basse. À ce titre, le projet n'est pas compatible avec les contraintes de protection de ces forages.

*(2) – Fonctionnement urbain*

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

---

<sup>43</sup> rapport de présentation du projet de PEB de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée

<sup>44</sup> Trafic Moyen Journalier Annuel

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

L'imbrication administrative du secteur a déterminé une urbanisation peu cohérente ; les zones d'activités se juxtaposent les unes à côté des autres sans véritables liens fonctionnels. Ainsi, l'absence de coordination entre les politiques urbaines des communes concernées a très certainement contribué aux difficultés de fonctionnement actuel du secteur et à ce cloisonnement des espaces.

Les centres commerciaux de AUCHAN (zones du Fenouillet) et de CARREFOUR (Grand Sud) sont de véritables enseignes locomotives pour l'ensemble de la zone. De nombreuses moyennes ou grandes surfaces commerciales (BUT, DARTY, CONFORAMA, JARDILAND) spécialisées en équipement des ménages, bricolages ou ameublement ont pris place à proximité, créant la plus grande zone commerciale de l'Est Héraultais. Ce conglomérat commercial attire une clientèle souvent lointaine ce qui crée de nombreux problèmes de trafic automobile, essentiellement le samedi.

Vauguières / Fréjorgues s'inscrit à l'Ouest de ce pôle commercial du Sud de l'agglomération montpelliéraine, le long de la RD189 et de la RD66

La RD66 constitue l'axe majeur de ce secteur. C'est à partir de cette **épine dorsale** routière que s'est greffé le développement urbain de la zone de Vauguières / Fréjorgues. À la recherche d'une vitrine commerciale, les entreprises se sont implantées de part et d'autre de la voie.

À partir de la RD66, deux échangeurs permettent de desservir le secteur de Vauguières / Fréjorgues. Ces deux échangeurs sont essentiels pour l'accessibilité des zones commerciales mais également pour la desserte de l'ensemble de la commune via la RD189 et la RD172. Il s'agit des échangeurs de :

- DÉCATHLON,
- de l'aéroport.

Le premier échangeur est de **conception ancienne** ; avec l'augmentation du trafic, il constitue une infrastructure potentiellement accidentogène.

Les RD66 et RD189 constituent des axes au fort potentiel structurant pour l'ensemble de ce secteur ; ces voies ont cependant été pensées de façon autonome et sont strictement limitées à une fonction routière. Il apparaît nécessaire de repenser ces voies dans une plus grande mixité d'usages (en intégrant des modes de déplacements "doux") mais également en relation avec les activités qui se développent à proximité.

Les zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest forment deux enclaves de part et d'autre de la RD66. La zone d'activités de Fréjorgues Est est aujourd'hui fortement handicapée par ses difficultés d'accès.

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

C'est en fait **la RD189** (route de Boirargues à Mauguio-ville) qui constitue la principale voie de desserte de ces deux zones. Fréjorgues Ouest est plus facilement relié à cette voie grâce à un giratoire. Fréjorgues Est est reliée à la RD189 par une voie secondaire peu valorisante.

Malgré les deux franchissements de la RD66, au Nord et au Sud, les deux zones d'activités sont coupées par la 2x2 voies ; **cette route crée une importante rupture fonctionnelle entre les deux zones.**

L'aménagement des zones commerciales de Fréjorgues repose sur un mode unique de déplacement : la voiture. Le manque de parkings au sein des zones d'activités génère des problèmes de stationnement et les trottoirs encombrés par les véhicules ne sont plus fonctionnels pour les piétons. De plus, l'étroitesse de certaines voies rend la circulation des poids lourds difficiles.

Par ailleurs, **le mode de circulation interne diffère entre Fréjorgues Ouest et Fréjorgues Est**. Fréjorgues Est est basée sur un mode de circulation en sens unique tandis que les voies internes de Fréjorgues Ouest sont à double sens. De nombreux carrefours à trois ou quatre voies sont présents sur Fréjorgues Est. Le fonctionnement de ces croisements est parfois incertain et peu sécurisant pour les automobilistes.

**Les contre-allées à la RD66 sont primordiales dans le fonctionnement interne des deux zones d'activités** ; elles constituent des axes de circulation importants qui permettent aux zones d'activités de gagner en lisibilité. Toutefois, ces contre-allées présentent un **traitement paysager peu valorisant** et sont encombrées de **panneaux publicitaires**.

Un aménagement continu et homogène de ces contre-allées associé à un traitement paysager des abords des voies permettrait aux deux zones commerciales de Fréjorgues de gagner en qualité et d'être plus valorisantes pour la commune.

Enfin, en quasi totalité occupés par des entreprises, Fréjorgues Est et Ouest vivent au rythme de la population active. Le soir, ces espaces se vident exception faite des quelques hôtels, restaurants ou discothèques.

### 3. Perceptions visuelles à partir de la RD66

Les deux zones d'activités de Fréjorgues constituent **des espaces monolithiques** composées d'une juxtaposition de bâtiments d'activités à l'architecture hétéroclite ou banalisée.

À partir de la RD66, le secteur de Vauguières / Fréjorgues forme une zone urbanisée à l'impact non négligeable, entre les étangs et les coteaux de la Méjanelle.

Pour l'automobiliste venant de la Grande-Motte, les zones d'activités de Fréjorgues signalent l'entrée sur l'agglomération montpelliéraine et composent un effet de "seuil". Pour l'automobiliste venant de Montpellier, les zones d'activités de Fréjorgues apparaissent relativement isolées après la coupure d'urbanisation des coteaux de la Méjanelle ; au delà, la continuité urbaine est notable avec la présence successive des bâtiments du Parc des Expositions et de l'urbanisation de Pérols.

L'affichage publicitaire est omniprésent. Les bâtiments sont également utilisés comme des supports publicitaires.

Des repères visuels émergent ici et là : un panneau lumineux indiquant la température, une discothèque bariolée, un restaurant architecturé en ranch de western.

La zone d'activités Ouest s'étend du Nord au Sud tandis que le bâti sur Fréjorgues Est reste limité ; au Sud-Est, une vaste zone de friche – visuellement peu perçue – occupe le territoire.

Les zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest font globalement preuve d'un manque de maîtrise de la qualité architecturale des bâtiments. L'étroitesse du parcellaire et la densité des constructions ainsi que la pauvreté d'aménagement des espaces publics participent à véhiculer une image dégradée de cette "vitrine" économique.

Au Sud, le passage au-dessus du giratoire desservant l'aéroport représente une limite nette entre les zones commerciales et l'espace des étangs littoraux. À l'Est, l'aéroport de Fréjorgues s'inscrit bien dans **ce paysage plan des étangs**. La tour de contrôle de l'aéroport émerge et signale la vocation de cet espace.

### 4. Perspectives d'évolution

La zone de Vauguières / Fréjorgues se positionne sur le **principal axe de développement économique de l'agglomération**. Cet axe partant de l'Écusson montpelliérain via Antigone et Odysseum jusqu'à l'aéroport de "Montpellier-Méditerranée" est appelé à un **recevoir développement économique important**.

En juillet 2001<sup>45</sup>, l'État en collaboration avec le département, le District de Montpellier, la communauté de communes de l'Étang de l'Or et la Chambre de Commerce et d'industrie de Montpellier ont réalisé **un schéma de développement économique et d'organisation des secteurs situés au Sud-Est et au Nord de l'aéroport de Montpellier**.

Cette étude a permis de dégager les grands enjeux thématiques et territoriaux ainsi que les potentialités quantitatives et qualitatives de développement au regard des contraintes identifiées. Ces enjeux portent sur :

- une priorité au développement économique dans une logique de développement durable,
- des implantations économiques soucieuses de l'environnement et à haute valeur ajoutée,
- un respect de la qualité environnementale,
- une mixité dans les fonctions tant économiques qu'urbaines, au point de contact des différents pôles de développement.

Pour le secteur de Vauguières / Fréjorgues, le schéma prévoit notamment :

- la création d'une zone "high tech" (projet des "Portes de l'Aéroport"), entre Vauguières-le-Bas, la RD66 et la zone d'activités de Fréjorgues Est ;
- l'extension de la plate-forme aéroportuaire à l'Est de l'aéroport.

---

<sup>45</sup> Schéma de développement économique et d'organisation des secteurs Sud-Est du District et Nord de l'aéroport de Montpellier – Conseil Général de l'Hérault, EDATER – ADELE Consultants – juillet 2001

SCHEMA DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'ORGANISATION DES SECTEURS SUD-EST DU DISTRICT ET NORD DE L'AÉROPORT DE MONTPELLIER : PRÉCONISATIONS			
vocation de l'espace	localisation	contenu	moyens outils
<b>TERTIAIRE SUPÉRIEUR</b>	secteur EUROSUD et parc d'activités de l'aéroport et de la Garrigue Basse	<p>proscrire toute implantation d'activités commerciales</p> <p>créer une nouvelle desserte de la zone de Fréjorgues en lien avec le secteur Eurosud</p> <p>imposer une réglementation en matière de paysage et des prescriptions architecturales</p> <p>créer un tissu économique propre et de qualité car visible depuis la RD 66</p>	<p>mettre en place une charte de qualité paysagère</p> <p>adopter un schéma d'équipement commercial applicable à l'agglomération de Montpellier</p>
<b>COMMERCES, ARTISANAT ET SERVICES</b>	pôle de Fréjorgues	<p>proscrire toute création nouvelle d'activités commerciales au sein des pôles existants</p> <p>accorder des extensions modérées de surface de vente commerciale sur des créneaux peu concurrentiels au pôle Odysseum</p> <p>autoriser des extensions modérées sur les pôles existants à condition de mener des opérations de requalification</p> <p>requalifier les friches commerciales en engageant une reconversion économique par l'accueil de nouvelles entreprises qui pourraient être issues des pépinières d'entreprises existantes ou à créer sur l'agglomération</p>	<p>adopter un schéma d'équipement commercial applicable à l'agglomération de Montpellier</p> <p>adopter une charte de qualité paysagère : règlement en matière d'enseignes, de bâti et de paysagement des parkings</p> <p>imposer des prescriptions architecturales et urbaines</p> <p>intégrer à la charte paysagère un volet reconversion des activités</p>
<b>LOGISTIQUE ET ACTIVITÉS AÉROPORTUAIRES</b>	secteur logistique de l'aéroport à l'intérieur de la concession	<p>promouvoir les actions engagées en faveur d'une logistique de proximité avec l'aéroport et dédiées à l'aérien (sièges sociaux, entreprises de messagerie,...)</p> <p>proscrire toute forme d'entrepôt lourd (hangars de surface et de hauteurs importantes)</p> <p>créer un aménagement de qualité</p>	<p>adopter un Schéma Logistique pour l'ensemble de l'Agglomération et de l'aire urbaine Sète, Montpellier, Nîmes, (route, rail, air, voie navigable)</p> <p>mise en place d'une charte de qualité paysagère (HQE, ISO 14001, label,...) et de prescriptions architecturales)</p> <p>aménager un itinéraire spécifique à partir de la RD 66 et d'un giratoire sur la RD 189 puis requalifier la voie d'accès RD 172<sup>E</sup></p>
	secteur d'activités aéroportuaires à proximité du hameau de Vauguières-le-Haut au contact de l'aéroport et de la zone de logistique	<p>créer un tissu économique de qualité, diversifié en favorisant l'installation (hors périmètre de la concession), d'entreprises dont l'activité est liée à l'aéroport</p>	<p>mise en place d'une charte de qualité paysagère et de prescriptions architecturales</p> <p>traiter l'interface avec le village (cheminement, desserte)</p>
<b>HABITAT</b>	hameaux de Vauguières-le-Bas et de Vauguières-le-Haut	<p>proscrire toute densification</p> <p>construire ou reconstruire à l'intérieur du périmètre bâti dans les volumétries existantes en préservant les témoignages de l'architecture viticole</p> <p>restructurer et aménager les espaces publics</p>	cahier des charges, recommandation et prescriptions
<b>AGRICULTURE</b>	Est de Vauguières-le-Haut	<p>préservier et maintenir la diversité (cultures annuelles, vergers vignes)</p> <p>permettre un fonctionnement cohérent de la zone agricole en évitant les conflits d'usage entre trafic VL et trafic agricole</p> <p>prendre en compte le périmètre de protection du captage de Vauguières-le-Haut</p>	<p>mettre en place des Contrats territoriaux d'Exploitation</p> <p>réaliser une voie de desserte agricole spécifique en parallèle et au Sud de la RD189</p> <p>améliorer le réseau de desserte et les débouchés</p>





## **C. EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU**

## 1. Justification des orientations du PADD

- **Rappel des grands principes de développement durable énoncés dans le code de l'urbanisme**

Marquée par de nombreuses contraintes physiques et environnementales et soumise à une très forte pression urbaine, la commune de Mauguio-Carnon suscite des enjeux multiples qui dépassent largement le cadre communal. Le nouveau PLU tente d'apporter des réponses concrètes aux enjeux du développement durable dans le respect des grands principes énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

- **L'article L.110** (principes de base) stipule :

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

- **L'article L.121-1** précise les trois principes de base auxquels doivent se référer les documents d'urbanisme :

- **principe d'équilibre** : "L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable" ;

- **principe de diversité urbaine et de mixité sociale** : "La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux" ;

- **principe de protection** : "Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

### 1. Justification du choix de développement démographique et urbain retenu au regard des perspectives d'évolution de la commune et des contraintes du territoire

Dans un contexte de forte croissance, à l'échelle du département de l'Hérault (environ 1 200 nouveaux habitants par mois en moyenne ces trois dernières années) et de l'aire urbaine de Montpellier en particulier, le choix des élus est de **maîtriser l'évolution démographique tout en apportant des réponses concrètes à une demande en matière d'habitat diversifiée et sans cesse croissante.**

Parmi les hypothèses étudiées au regard de l'évolution récente de la population et des prévisions établies à grande échelle dans le cadre du projet de SCOT<sup>46</sup> et du PDU

<sup>46</sup> avant l'arrêté préfectoral du 30 octobre 2003 autorisant la commune de Mauguio-Carnon à sortir du périmètre de la communauté d'agglomération de Montpellier

notamment, c'est le scénario intermédiaire qui a été retenu. Ce scénario "fil de l'eau" correspond à une **croissance modérée** (+ 2,5 % par an) qui permet de **maîtriser au mieux le développement urbain et les besoins futurs en matière d'équipements**.

Le choix d'un développement modéré<sup>47</sup> se justifie au regard des contraintes du territoire communal (zones inondables, espaces naturels protégés en application de la loi "littoral", projets d'infrastructures).

Sur Mauguio-Carnon, le territoire est vaste mais l'espace disponible est rare. Aujourd'hui, près de 900 hectares ont déjà été consommés par l'urbanisation et par les infrastructures, ce qui représente près de 50 % du territoire communal hors espaces en eau, zones humides et zones inondables du PPRI. **Ces contraintes territoriales justifient un développement urbain maîtrisé et mesuré.**

Ainsi, le nouveau PLU prévoit une **population communale d'environ 23 000 habitants à l'horizon 2015 / 2020 dont près de 18 000 sur Mauguio-ville et 4 500 sur Carnon-plage.**

Les besoins futurs sont estimés à environ **2 500 logements** dont :

- 1/3 (environ 800) seront issus du réinvestissement urbain,
- 2/3 (environ **1 700**) seront réalisés à partir d'extensions urbaines dans le cadre d'opérations de ZAC ou de lotissements notamment.

Pour répondre au besoins futurs en logements, **deux phases d'extensions urbaines sont prévues dans le PLU :**

- une phase à court terme avec l'aménagement des zones 1AUA de Mauguio-ville (18 hectares au total),
- plusieurs phases à moyen et long termes avec l'aménagement, sous forme de ZAC et de lotissement, des zones AU de Mauguio-ville et de Carnon-plage (66 hectares au total).

## **2. Justification des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour Mauguio-ville**

Pour Mauguio-ville, le PADD s'est attaché à :

- trouver des réponses à la très forte demande en matière d'habitat,
- permettre un développement équilibré de l'urbanisation en s'appuyant sur les contraintes du territoire (zones inondables à l'Ouest et au Sud, nouvelle ligne ferroviaire au Nord),
- opter pour de nouvelles formes d'urbanisation favorisant la mixité sociale et la diversité urbaine et limitant l'étalement urbain<sup>48</sup>.

Les principes de développement durable sont pris en compte dans le PADD de Mauguio-ville à travers les grands objectifs suivants.

- **Un développement urbain limité et à l'écart des zones à risques d'inondation**

Les nouvelles extensions urbaines sont prévues à l'Est de l'agglomération melgorienne, en dehors des zones inondables du PPRI.

---

<sup>47</sup> pour mémoire, il faut rappeler que le taux de croissance annuel a été supérieur à 8 % entre 1975 et 1982 !

<sup>48</sup> En 50 ans, l'espace construit sur Mauguio-ville a multiplié sa superficie par 15 ! il en résulte une densité relativement faible (moins de 15 logements à l'hectare en moyenne) qui a favorisé l'étalement urbain.

La zone d'urbanisation future prévue à l'Ouest au POS approuvé de 1995 (zone INAh du Clos des Vignes) est supprimée. Cette zone est concernée par un **risque important d'inondations** lié aux débordements du Salaison et de son affluent la Balaurie.

Au Sud, le périmètre constructible est strictement limité aux zones urbaines existantes ; la zone d'urbanisation future prévue au POS y est également supprimée (secteurs de Sainte-Croix, le Rajol).

- **La protection et la mise en valeur des espaces naturels ceinturant la ville**

Les espaces naturels et agricoles situés autour de Mauguio-ville sont protégés et mis en valeur :

- la coulée verte du Salaison, véritable espace de détente et de promenade aux portes de la ville ;
- le secteur agricole compris entre la future ligne ferroviaire et le Canal du Bas-Rhône devant faire l'objet d'un projet de mise en valeur paysagère (Plan Vert) en concertation avec RFF ;
- les secteurs agricoles et les zones humides situés entre le centre urbain de Mauguio et les berges de l'Étang de l'Or ; ces espaces habituellement très fréquentés par les habitants de la commune sont protégés et valorisés.

*Demain, le développement urbain de Mauguio se fera à l'Est. Le PADD prévoit les conditions d'un développement urbain global et cohérent.*



- **Des extensions urbaines de qualité organisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble en greffe sur le tissu urbain existant**

Les nouvelles zones d'extensions urbaines prévues sur Mauguio seront conçues comme de **véritables quartiers** avec toutes les composantes en matière d'habitat (logement individuel et collectif en accession ou en locatif), de services, d'équipements de proximité et d'espaces publics.

## II. rapport de présentation

En réponse aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le PADD met l'accent sur :

- la recherche d'une grande mixité sociale et urbaine dans ces nouveaux quartiers,
- la réalisation d'un **minimum de 20 % de logements sociaux** dans chaque opération de lotissement ou de ZAC.

Il est également prévu que ces nouvelles extensions s'articulent le mieux possible avec les quartiers existants afin de renforcer la cohérence du tissu urbain. L'objectif d'un **développement urbain de qualité** est recherché : obligation d'un projet d'ensemble, composition urbaine autour d'axes structurants et d'espaces publics.

- **Une centralité élargie à la dimension d'une ville de près de 18 000 habitants**

Le PADD répond aux **enjeux de l'urbanité** avec la définition d'une **nouvelle échelle de centralité pour Mauguio-ville**. Cette centralité doit être redimensionnée en prévision de l'évolution de la ville :

- **élargissement du cœur de ville** au delà des limites actuelles du centre-ancien (renforcement des fonctions de centre urbain à partir des équipements et des espaces publics existants) ;
- **polarité renforcée autour du centre administratif** avec la mise en œuvre d'un projet global intégrant habitat, services, commerces et espaces publics ;
- **nouvelle polarité d'équipements sportifs et de loisirs au Sud de la ville** (route des Cabannes).

**La commune souhaite renforcer l'attractivité économique du centre et favoriser le réinvestissement urbain dans les secteurs les plus favorables.**

- **Un centre ancien protégé et valorisé**

Le rayonnement du centre-ville de Mauguio passe par la mise en valeur de son héritage patrimonial et architectural. Le PADD exprime clairement l'exigence de sauvegarder le patrimoine bâti du centre ancien aujourd'hui menacé par la pression immobilière. Pour cela, les objectifs suivants sont énoncés :

- la conservation des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du centre ancien et protéger les bâtiments les plus remarquables,
- la poursuite de la réhabilitation du parc logements anciens (dans le cadre d'une nouvelle OPAH),
- la valorisation des espaces publics de la circulade (meilleur partage de l'espace entre circulations piétonne, automobile et stationnement) et du Jardin de la Motte.

*Témoin de l'identité historique et culturelle de Mauguio, le cœur de ville doit conserver son animation et son rayonnement*



• **Une réorganisation des circulations au profit des déplacements "doux"**

En réponse au principe d'une gestion "durable" et "raisonnée" des besoins de déplacements, avec notamment la **maîtrise des circulations automobiles**, le PADD prévoit :

- l'intégration des modes de déplacements "doux" (piétons et vélos) dans le cadre de la requalification des principales pénétrantes (avenue Gabriel Aldié, avenue Gaston Baissette, etc) et des boulevards de ceinture (boulevard de la Démocratie, boulevard de la République, boulevard de la Liberté),
- l'aménagement de nouvelles pistes cyclables se raccordant au réseau mis en place dans le centre-ville (projets de pistes cyclables le long du Canal du Bas-Rhône et le long du ruisseau du Salaison),
- la création de connexions nouvelles (voies urbaines mixtes permettant la coexistence des piétons, cyclistes et automobilistes) entre les quartiers existants et les extensions urbaines prévues à l'Est.

L'objectif du PADD est de **mieux répartir les flux de circulation entre les différents quartiers de la ville**. La circulation automobile en périphérie de la circule est volontairement limitée afin de conforter les boulevards de ceinture dans leur vocation d'espace public.

La réorganisation des circulations, avec la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements, vise également à améliorer la lisibilité et le statut des voies (amélioration du fonctionnement et de la sécurité).

<b>voies</b>	<b>typologie / hiérarchisation</b>	<b>usages / vocations</b>
<i>Grand'rue François Mitterrand, rue M. Albert, etc</i>	<i>rues commerçantes du centre ancien</i>	<i>mixtes "priorité" donnée aux piétons</i>
<i>Bd de la Liberté, bd de la République, bd de la Démocratie avenue du 8 mai 1945, avenue J. Moulin, avenue G. Baissette, avenue G. Aldié, avenue de la Mer, etc</i>	<i>boulevards de ceinture et principales pénétrantes du centre-ville</i>	<i>mixtes intégration progressive des déplacements "doux" (piétons, vélos) axes utilisés par le réseau bus aménagement et sécurisation des traversées piétonnes</i>

<b>voies</b>	<b>typologie / hiérarchisation</b>	<b>usages / vocations</b>
<i>Rue du Faubourg du Nord, avenue J.B. Clément, rue Arnasserre, rue Peyre Blanque, rue de la Rave, rue F. Villon</i>	<i>voies inter-quartiers</i>	<i>mixtes axes structurants déplacements "doux" sécurisés</i>
<i>RD189, RD24</i>	<i>Rocade Nord</i>	<i>routier transit sécurisation des points de franchissement</i>
	<i>cheminements piétonniers inter-quartiers</i>	<i>piétons "tolérance" pour les vélos uniquement sécurisation des entrées et des sorties</i>
	<i>pistes cyclables urbaines</i>	<i>vélos uniquement sécurisation des traversées de voies routières</i>
	<i>pistes cyclables – réseau vert</i>	<i>vélos et piétons sécurisation des entrées et sorties balisage</i>

• **Le soutien de l'activité économique notamment agricole**

L'objectif de la commune est de développer le tissu économique local en prenant appui sur les polarités existantes. La vocation économique de Mauguio-ville est limitée aux activités artisanales, commerciales et de services (économie de proximité), en complémentarité des espaces plus spécialisés de Fréjorgues Est et Ouest.

Le développement d'une **économie agricole porteuse** est également recherché.

Le PADD prévoit :

- un renforcement des **polarités commerciales et de services du centre-ville élargit**,
- la création d'une **nouvelle polarité économique à vocation agricole** dans le prolongement du quartier de la Louvade, zone d'activités artisanales et commerciales, en cours d'achèvement.

**3. Justification des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour Carnon-plage**

Pour Carnon-plage, le PADD permet de répondre aux enjeux suivants :

- anticiper le développement résidentiel et maintenir un équilibre entre les deux vocations touristique et d'habitat permanent de la station,
- favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs les plus favorables,
- poursuivre la requalification de la station (logements et espaces publics) ainsi que la valorisation de son patrimoine naturel et urbain (front de mer, port de plaisance, plages, canal et étang).

*Carnon-plage : des franges urbaines à valoriser*





Les principes de développement durable sont pris en compte dans le PADD de Carnon-plage à travers les grands objectifs suivants.

- **Limiter les extensions urbaines tout en favorisant le renouvellement urbain**

L'extension urbaine de Carnon-plage est volontairement limitée. Une seule zone d'urbanisation future est prévue, sur environ 6 hectares, à l'Est de la station (projet de ZAC des Berges de Solignac). Cette zone d'habitat peu dense (habitat collectif et individuel) sera définie dans le respect de la loi "littoral" et de la préservation des sites.

Le développement futur de Carnon résultera donc pour l'essentiel des actions prévues dans le PLU en terme de **restructuration et de renouvellement urbain**<sup>49</sup>. Ces actions concernent les secteurs centraux de Carnon-plage situés en front de mer (avenue Samuel Bassaget, avenue Grassion Cibrand) et pour lesquels le PADD envisage :

- une densification (incitation à la réalisation d'opérations qualitatives et structurantes<sup>50</sup>),
- une recomposition (création de nouvelles ouvertures sur la mer).

Ces actions s'accompagnent d'une **requalification des principaux espaces publics (en plus des projets déjà réalisés autour du port notamment) visant à améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants de Carnon :**

- la Place du Marché (avec la réalisation du nouveau centre administratif),
- l'espace du Luna Park,
- le Jardin du Bosquet,
- les Roquilles.

Il s'agit de redonner à ces espaces une fonction plus urbaine adaptée aux enjeux de l'urbanité. L'amélioration des circulations notamment piétonnes est également prévue.

De même, la préservation du caractère architectural et urbain de certains secteurs de Carnon-plage est envisagée :

- partie centrale de l'avenue Grassion Cibrand en rive gauche et quartier de la rue du Jeu de Boules en rive droite (urbanisation ancienne de Carnon avec ses villas traditionnelles),
- quartier de Solignac (ancien lotissement organisé en enclos).

- **Protéger et valoriser les espaces naturels environnants**

En réponse au principe du développement durable, le PADD prévoit la protection et la valorisation des grands espaces naturels (plages, dunes et étang), garants du maintien de l'activité économique liée au tourisme et aux loisirs.

#### **4. Justification des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour les espaces naturels et agricoles**

- **Les espaces agricoles**

La commune de Mauguio-Carnon dispose d'un vaste territoire comprenant de nombreux espaces agricoles de grande qualité, soumis à plusieurs contraintes réglementaires (zones inondables, périmètre de protection des captages, zones de bruit liée à l'aéroport, grandes infrastructures, etc) qui limitent et orientent les différents projets sur la commune.

<sup>49</sup> Il s'agit de favoriser les processus de régénération urbaine prônés par la loi SRU (construire la ville sur elle-même).

<sup>50</sup> cf. chapitre 3 suivant

Le PADD répond aux enjeux sur ces espaces agricoles par les orientations suivantes :

*(1) Prévenir et gérer les risques naturels*

La gestion des risques naturels relève du principe de protection de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. À ce titre, la commune de Mauguio-Carnon a intégré les risques liés aux inondations comme l'une des orientations majeures du PADD concernant les espaces agricoles et naturels.

Ainsi, deux principes fondamentaux tels que la préservation des zones d'expansion des crues et le contrôle strict, voire l'interdiction de l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables, conformément au PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) sont repris dans le PADD.

Un certain nombre d'aménagements hydrauliques ont déjà été réalisés sur le secteur de la Balaurie notamment.

La préservation des ressources en eau potable de la commune relève également du principe de protection de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, la collectivité par le biais du SIVOM engagera des études hydrogéologiques pour le développement de nouveaux forages, ce qui permettra d'assurer la poursuite du développement urbain envisagé sur Mauguio-ville, tout en garantissant une protection de la ressource en eau sur le territoire communal.

*(2) Protéger et valoriser les espaces naturels, mettre en valeur l'espace agricole et son patrimoine*

La commune de Mauguio-Carnon souhaite préserver une activité agricole, garante d'une certaine qualité paysagère, et qui assure une grande partie du développement économique.

De même, un certain nombre de démarches et d'actions seront engagées afin de permettre une évolution raisonnée des hameaux de Vauguières et des Garrigues et d'un certain nombre de mas (encore agricoles pour certains).

La sauvegarde du patrimoine bâti agricole est une réponse au principe de protection de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Afin de valoriser le patrimoine des 17 mas et 6 hameaux répertoriés, la commune envisage, dans le cadre du règlement, de permettre un changement de destination à certains mas présentant un intérêt architectural et paysager.

Le développement d'activités connexes, principalement touristiques, doit permettre de valoriser ces mas et hameaux actuellement fragilisés par la pression foncière et par le morcellement des propriétés.

Le règlement du PLU assure une protection très stricte des zones agricoles (A1) en n'autorisant que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction de bâtiments d'exploitation agricole, en continuité ou en extension des bâtiments existants. Il autorise le développement de nouvelles exploitations dans des secteurs particuliers (A2), dans le respect de la loi littoral ("hameaux nouveaux intégrés à l'environnement").

Ce règlement met en oeuvre le principe de protection de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, en ce qui concerne "*la préservation des milieux, sites et paysages naturels ou urbains*".

*(3) Anticiper et organiser l'arrivée des grandes infrastructures : mettre en place un Plan Vert*

L'arrivée de deux grandes infrastructures (la ligne nouvelle ferroviaire et le doublement de l'autoroute A9) va créer un vaste corridor d'infrastructures au Nord de la commune, ce qui provoquera à terme une déprise agricole et d'importantes nuisances (sonores, visuelles, etc).

La commune souhaite mettre en place un Plan Vert qui aura pour objectif d'assurer la protection des espaces agricoles en les inscrivant dans un projet d'ensemble. Afin d'atteindre cet objectif, les orientations suivantes ont été retenues dans le PADD :

- mettre en place d'un plan d'action foncière (en coordination avec RFF et ASF) afin de mettre en œuvre des projets de valorisation des sites remarquables ou d'initier un remembrement des propriétés agricoles touchées par ces infrastructures,
- initier un projet de valorisation des périmètres le long des axes des infrastructures,
- élaborer un **Plan Vert**, support des grandes infrastructures, qui mettrait en valeur ce corridor par l'affirmation des différentes séquences du paysage.

Ces orientations appliquent le principe de protection de l'article L.121-1 quant à la préservation des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains.

#### • Les espaces naturels

La commune de Mauguio-Carnon comprend de vastes espaces naturels de grande qualité et fait l'objet de nombreux inventaires et protections environnementales (espaces remarquables, arrêté de biotope, NATURA 2000, ZICO, ZNIEFF, etc). Un schéma d'intervention foncière sur les sites naturels sensibles est en place depuis 1995 ; le Conseil Général de l'Hérault appui également cette politique d'acquisition foncière en intervenant de manière systématique sur les espaces naturels situés au Sud de Mauguio-ville, en bordure de l'Étang de l'Or.

La gestion et la protection de ces territoires constituent, avec l'amélioration de l'attractivité de certains milieux et la gestion des risques naturel, les principaux enjeux environnementaux du territoire communal.

Les principes de développement durable sont pris en compte dans le PADD, sur les secteurs de Mauguio-ville et de Carnon-plage, dans le cadre des orientations suivantes :

- la protection et la mise en valeur des espaces naturels ceinturant Mauguio-ville,
- la mise en œuvre d'une "coulée verte" prenant appui sur le Salaison à l'Ouest de la ville,
- la protection et la valorisation des zones humides entre le centre urbain de Mauguio et les berges de l'Étang de l'Or,
- la protection et la mise en valeur des espaces naturels sur Carnon-plage,
- la requalification du cordon dunaire (en partenariat avec le Conservatoire du Littoral et la Mission littoral),
- la conservation du caractère sauvage des berges Sud de l'Étang de l'Or.

### **5. Justification des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour le secteur de Vauguières / Fréjorgues**

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

*La requalification de ce pôle économique est souhaitable ; elle pourra se faire dans le cadre notamment de l'extension de la zone d'activités, au Sud-Est (projet de ZAC des Portes de*



Le PADD exprime les grands objectifs suivants :

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

Le développement urbain prévu sur le secteur de Vauguières / Fréjorgues est limité (abandon du projet EUROGARE) et permet de préserver la coupure verte entre l'urbanisation montpelliéraine (Montpellier, Lattes et Pérols) et Mauguio. De même, l'urbanisation des deux hameaux de Vauguières est strictement contenue.

## 2. Justification des choix retenus dans le PLU au regard des documents et législations qui lui sont opposables

### 1. Le Plan de Prévention contre les Risques d'Inondations

Sur la commune de Mauguio-Carnon, un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) a été approuvé le 16 mars 2001. Le PPRI détermine quatre types de zones :

- les **zones de risque grave** (zones R y compris les secteurs RU1 et RU2) strictement inconstructibles ou de constructibilité très limitée<sup>51</sup> (dans les secteurs RU1 et RU2),
- les **zones d'expansion des crues** (zones B y compris les secteurs BU et BN) où l'urbanisation, en l'absence de travaux hydrauliques, est strictement contrôlée,
- les **zones littorales** (zones L y compris les secteurs L1 et L2) concernées par des phénomènes de submersion marine où l'urbanisation est soumise à des dispositions particulières,
- les **zones blanches** sans risque prévisible pour la crue de référence.

Le nouveau PLU prend en compte les dispositions du PPRI dans la délimitation des zones :

- classement en zones inconstructibles ou de constructibilité très limitée (zones A1, NL, NM et NP) des secteurs naturels non urbanisés soumis à un risque grave (zones rouges R et RU1) ;
- préservation des principaux champs d'expansion des crues (zones bleues BU et BN et zones RU2<sup>52</sup>) ; la prévention du caractère naturel des lits majeurs des cours d'eau permet de bénéficier de leur capacité de stockage et d'écrêtement. Elle vise aussi à ne pas aggraver la vulnérabilité à l'intérieur de ces zones, facteur majeur d'aggravation des risques en région méditerranéenne.

Le champ d'expansion des crues du Salaison, à l'Ouest de Mauguio-ville, est protégé. La zone INAh prévue au POS approuvé de 1995 est supprimée. Les seules zones constructibles concernées en totalité ou partiellement par un risque d'inondation (zone bleues) concernent les zones 1AUL du stade de rugby Léo Lagrange et de la route des Cabanes. Sur Mauguio, ces zones 1AUL sont destinées à accueillir des équipements publics à vocation sportive et de loisirs sans conséquence sur l'écoulement et l'étalement des eaux en cas de crue. Le règlement du PPRI autorise en zone bleue BN "*tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein-air.*"

Dans le secteur de Vauguières / Fréjorgues, la zone 1AUE correspondant au projet de ZAC des Portes de l'Aéroport est concernée par un risque d'inondation (zone RU2) lié aux débordements du ruisseau de Nègue-Cats. Le PPRI précise que "*l'aménagement du secteur de Vauguières-le-Bas au Nord de la RD17, dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à améliorer la gestion des écoulements des diverses branches du Nègue-Cats est autorisé. L'autorisation d'aménager ne sera toutefois accordée qu'après l'obtention de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau n° 92-3 et sur la base d'une étude d'impact détaillée. L'aménagement devra permettre la mise hors d'eau des secteurs bâtis en référence à la crue centennale et la non aggravation des débits à l'aval.*"

<sup>51</sup> Le PPRI autorise en secteur RU1 les extensions de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (en une seule fois et sous conditions)

<sup>52</sup> La zone RU2 correspond à des secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau supérieure à 0,50 m. en crue centennale (comme pour les secteurs R et RU1) mais situés en dehors des zones d'écoulement préférentiel des eaux débordées.

En zone littorale, le PLU prend en compte les dispositions du PPRI en limitant la constructibilité des terrains les plus vulnérables situés en front de mer. La zone L2 est en effet susceptible d'être atteinte en cas de tempête par l'effet dynamique des vagues.

Le PLU prévoit des mesures spécifiques destinées à **limiter l'imperméabilisation des sols et à maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales** :

- obligation de prévoir un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés dans les zones urbaines et à urbaniser,
- emprise au sol des constructions limitée à 40% du terrain d'assiette dans les secteurs inondables de la zone UD.

## 2. Les Plans d'exposition au bruit

La commune de Mauguio-Carnon est concernée par deux Plans d'Exposition au Bruit (PEB) :

- le **PEB de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée** (projet en cours d'approbation prenant en considération le nouvel APPM),
- le **PEB de l'aérodrome de Montpellier-Candillargues** (arrêté préfectoral n° 2005-I-3353 en date du 5 décembre 2005).

Pour l'aérodrome de Montpellier-Méditerranée, le PEB révisé prend en compte d'une part l'évolution des infrastructures, d'autre part l'accroissement prévisionnel du trafic et l'évolution des flottes.

Le PEB révisé identifie des courbes isophoniques délimitant les zones suivantes :

- la zone A de bruit fort (zone comprise à l'intérieur de la courbe d'indice Lden<sup>53</sup> 70),
- la zone B de bruit fort (zone comprise entre la courbe d'indice Lden 70 et la courbe d'indice Lden 62),
- la zone C de bruit modéré (zone comprise entre la courbe de la limite extérieure de la B et la courbe correspondant à la courbe d'indice Lden 55),
- la zone D de bruit faible (zone facultative comprise entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50).

**Sur les 2 514 hectares affectés par le PEB, 1 935 hectares concernent la commune de Mauguio-Carnon dont 832 hectares sont terrestres.**

**Dans les zones A et B du projet de PEB, toute construction neuve à usage d'habitation et toute action sur le bâti existant tendant à accroître les capacités d'accueil sont interdites.** Les zones A et B correspondent dans le nouveau PLU aux zones :

- UF – domaine aéroportuaire (autorisation des logements de fonction liés à l'exploitation aéroportuaire sous condition du respect des normes d'isolement acoustique),

---

<sup>53</sup> nouvel indice de planification (Level Day Evening Night) pris en compte dans le décret du 26 avril 2002 s'appuyant sur une enquête sociologique et sur la prise en compte des périodes de jour, soirée et nuit. L'indice Lden tient compte :

- du niveau sonore moyen du passage des avions pendant chacune des trois périodes,
- d'une pénalisation du niveau sonore selon cette période d'émission (niveau sonore moyen de la soirée pénalisé de 5 dB(A) et celui de la nuit pénalisé de 10 dB(A).

Le Lden est l'indice de bruit qui représente le mieux le niveau d'exposition totale au bruit des avions en chaque point de l'environnement d'un aérodrome.

- 1AUH – hameau de Vauguières-le-Bas et partie Ouest du hameau de Vauguières-le-Haut (extension autorisée des constructions à usage d'habitation à condition de ne pas dépasser 100 m<sup>2</sup> et limitée à une fois),
- A1 – espaces agricoles protégés (extension autorisée des constructions existantes à usage d'habitation limitée à 20 % de la SHON du bâtiment mesurée à la date d'approbation du PLU).

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain modifiée par la loi n° 2002-3 du 3 janvier 2002 a introduit une disposition spécifique permettant, en zone C, de délimiter des secteurs dans lesquels des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées **à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation sensible de la population soumise aux nuisances sonores**. La zone C concerne les zones suivantes du PLU :

- UE2 – ZAE de Fréjorgues Est et Ouest (interdiction des constructions nouvelles à usage d'habitation),
- 1AUE – extension de la ZAE de Fréjorgues (interdiction des constructions nouvelles à usage d'habitation),
- 1AUH – partie Est du hameau de Vauguières-le-Haut (extension autorisée des constructions à usage d'habitation à condition de ne pas dépasser 100 m<sup>2</sup> et limitée à une fois),
- A1 – espaces agricoles protégés (extension autorisée des constructions existantes à usage d'habitation limitée à 20 % de la SHON du bâtiment mesurée à la date d'approbation du PLU).

**La zone D ne donne pas lieu à des restrictions de droits à construire.** Toutefois, l'isolation acoustique de toute nouvelle construction à usage d'habitation est obligatoire.

Pour l'aérodrome de Montpellier-Candillargues, le PEB s'appuie sur le nouvel APPM<sup>54</sup> retenant l'hypothèse d'une piste unique NW/SE de 1 020 mètres x 30 mètres. **Le nouveau PLU est compatible avec les dispositions du PEB.**

**À noter qu'en application du décret n° 2002-626 du 26 avril 2002, le PEB de l'aérodrome de Montpellier-Candillargues devra être révisé pour tenir compte de ces nouvelles règles.**

### 3. La loi "littoral"

La commune de Mauguio-Carnon est soumise aux dispositions de la **loi "littoral" du 3 janvier 1986**. Ces dispositions ont valeur de **loi d'aménagement et d'urbanisme** au sens de l'article L.111-1 du code de l'urbanisme. Elles s'appliquent donc au nouveau PLU de même qu'au futur SCOT qui sera élaboré à l'échelle du Pays de l'Or.

Les dispositions de la loi "littoral" applicables au territoire communal ont été précisées au titre de l'association des services de l'État, dans le cadre du "porter à connaissance" (courriers du 18 octobre 2002 et du 30 décembre 2002).

- **Les espaces, sites, paysages et milieux naturels remarquables**

Les espaces remarquables au sens de l'article L.146-6 et R.146-6 du code de l'urbanisme sont représentés sur la commune par :

- les berges et zones humides de l'Étang de l'Or,
- le bois du Limousin.

---

<sup>54</sup> Avant Projet de Plan de Masse

Ils couvrent cumulativement l'ensemble des espaces naturels faisant l'objet d'un inventaire ou d'une protection légale : ZNIEFF, ZICO, réserve naturelle, site classé, arrêté de biotope, site NATURA 2000, etc. **Ces milieux très sensibles sont préservés de l'urbanisation (zone NL – espaces boisés classés)**. Seuls des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des sites, à leur mise en valeur notamment économique ou dans le cadre de leur ouverture au public.

- **Les espaces proches du rivage**

Dans les espaces proches du rivage définis au sens de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et justifiée selon des critères liés à la configuration des sites ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les espaces proches du rivage sont délimités par les RD172 et RD24. Sont compris dans ces espaces des secteurs urbanisés ou faiblement urbanisés :

- l'aéroport de Montpellier-Méditerranée,
- la station littorale de Carnon-plage,
- une partie du hameau de Vauguières-le-Haut.

Dans ces espaces, le principe d'une **extension limitée de l'urbanisation** est respectée.

Dans les espaces bâtis ou habités (Carnon-plage), le développement ou le redéploiement de l'urbanisation reste compatible avec le caractère dominant du tissu urbain actuel. **La densification de ces espaces dans le cadre de nouveaux programmes de construction ou du renouvellement urbain est limitée en fonction notamment de la capacité d'accueil des zones urbaines existantes.**

Dans les zones d'extension de l'urbanisation, en référence à l'article L.146-4-II, l'extension de l'urbanisation est prévue en continuité de l'agglomération existante, ce qui est le cas de la zone AU correspondant au projet de ZAC des Berges de Solignac à Carnon. L'urbanisation nouvelle ne doit pas avoir pour effet d'entraîner des programmes d'aménagements abusifs qui seraient de nature à compromettre l'équilibre des milieux naturels limitrophes et le bon usage des étangs littoraux.

*zones à urbaniser prévues dans les espaces proches du rivage*

<b>Zones</b>	<b>Secteur</b>	<b>Vocation</b>	<b>Évaluation de l'extension prévue / zones urbaines existantes</b>
AUF	Vauguières/Fréjorgues	Extension zone de frêt de l'aéroport	10,1 ha soit 3 % de la zone UF
AU	Carnon-plage	Habitat – projet de ZAC des Berges de Solignac	4 ha soit 5 % des zones urbaines à vocation principale d'habitat de Carnon

- **La bande littorale de 100 mètres inconstructible (L.146-4-III)**

La bande littorale inconstructible au sens de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme est calculée à partir de la limite haute du rivage et s'applique dans les espaces non urbanisés de la commune. Elle est donc effective dans toute la partie du cordon littoral situé à l'Est de Carnon-plage.

- **Les coupures d'urbanisation**

Le nouveau PLU doit assurer la protection des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation au sens de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme.

Ces zones séparent des zones urbaines présentant une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité.



Sur la commune de Mauguio-Carnon, les espaces concernés se situent :

- entre l'extrémité Est de l'urbanisation carnonnaise (secteur du Petit-Travers) et la limite communale avec la Grande-Motte (secteur du Grand-Travers),
- à l'Ouest de Mauguio-ville (au delà du Salaison),
- à l'Est de Mauguio-ville (au delà du ruisseau de la Font de Mauguio).

Les coupures d'urbanisation sont des espaces préservés du développement urbain, classés dans le PLU en zones agricoles A1 et en zones naturelles NL protégées.

#### • Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Au sens de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se faire en continuité des agglomérations, ou villages existants, ou sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement."

Les zones d'urbanisation future prévues sur Mauguio-ville se situent en continuité du tissu urbain existant (zones 1AUA, 1AUE et AU).

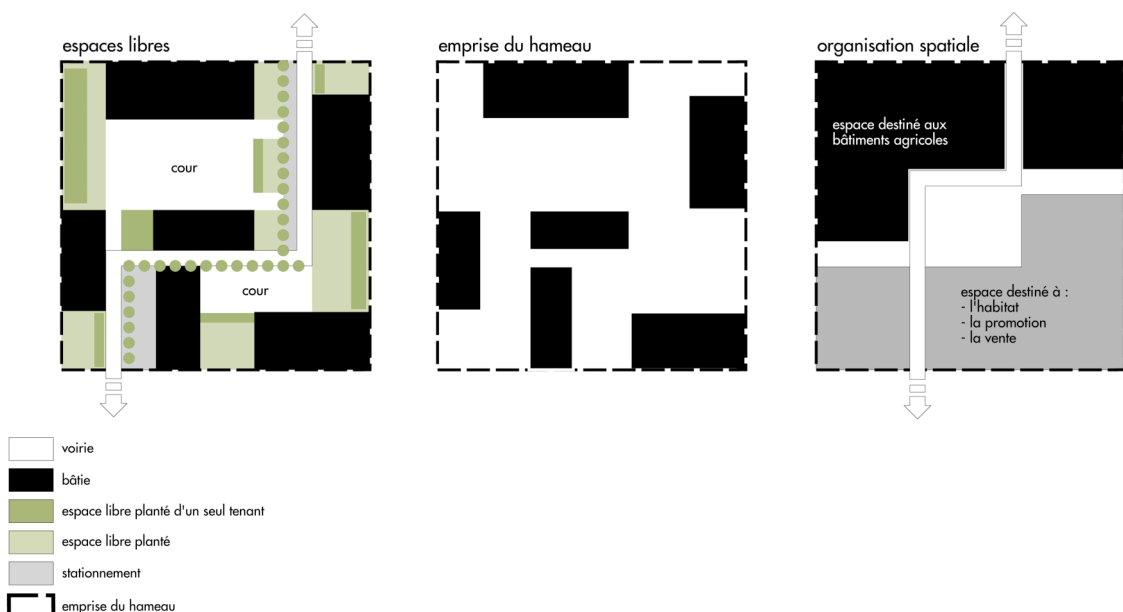
Les secteurs concernées par une urbanisation nouvelle réalisée sous forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" sont représentés au PLU par les zones A2. Ces zones destinées à accueillir des constructions agricoles concernent les secteurs suivants : la Cadoule, Vauguières-le-Haut, Guilhermain, la Jasse (INRA).

Un hameau nouveau intégré à l'environnement est défini comme **un groupement de bâtiments destinés à l'exploitation des zones agricoles.**

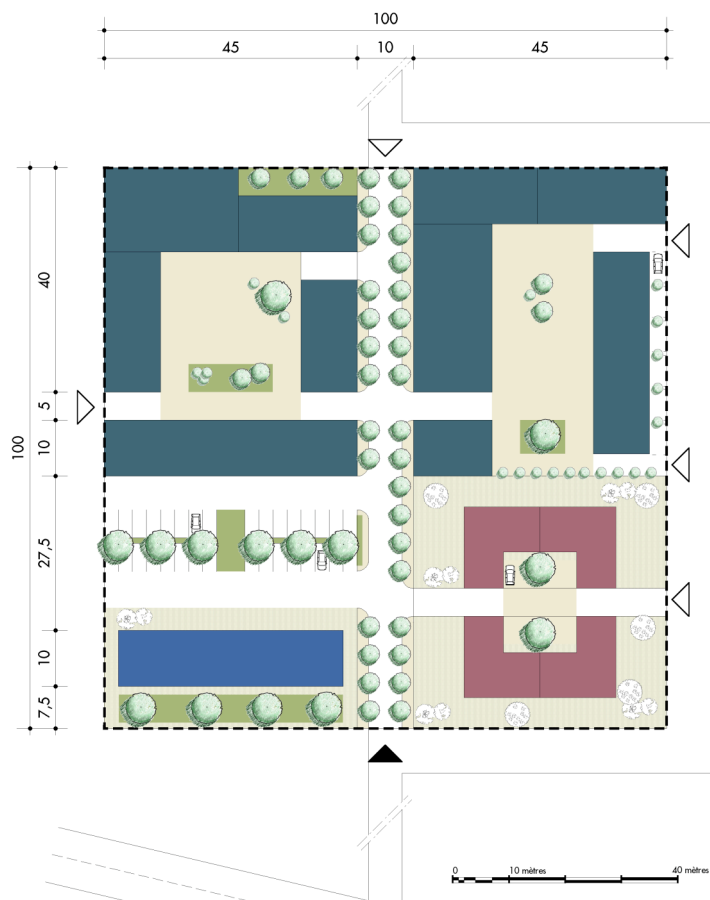
Le hameau est un **ensemble cohérent** qui se compose des éléments suivants :

- plusieurs bâtiments utiles à l'exploitation agricole (hangars, remises, entrepôts, bureaux, locaux de conditionnement et de stockage des produits agricoles) ;
- des espaces extérieurs de manœuvre des engins agricoles et de pratique de certains activités utiles et nécessaires à l'exploitation ;
- de surfaces de stationnements ;
- d'un ou de plusieurs accès aisés pour les exploitants, les salariés de l'exploitation et les services de sécurité ;
- de bâtiments destinés au logement des exploitants.

Le hameau est caractérisé par son intégration à l'environnement. La qualité paysagère, architecturale et urbaine du hameau est recherchée. Les limites du hameau sont traitées pour assurer une progression harmonieuse du bâti vers l'espace agricole. Les espaces verts, jardins et végétation haute sont indiqués.

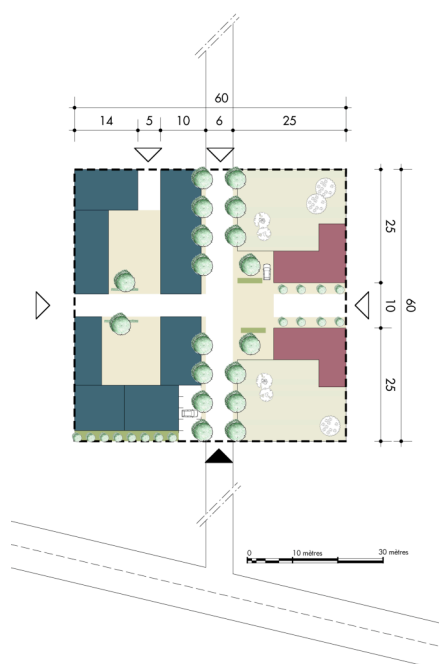


**principes d'organisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement en zones A2**



SHON totale	4500 m <sup>2</sup>
emprise au sol des bâtiments	4000 m <sup>2</sup>
nombre de bâtiments	15
surface des espaces libres plantés	2000 m <sup>2</sup>
emprise eu sol du hameau	10 000 m <sup>2</sup>

- emprise du hameau
- bâtiments agricoles
- logements
- cours
- espace libre planté d'un seul tenant
- espace de vente



SHON totale	1800 m <sup>2</sup>
emprise au sol des bâtiments	1300 m <sup>2</sup>
nombre de bâtiments	9
surface des espaces libres plantés	880 m <sup>2</sup>
emprise eu sol du hameau	3 600 m <sup>2</sup>

#### 4. Les obligations en matière d'habitat et de logement social

La commune de Mauguio-Carnon n'est pas soumise à l'application de l'article 55 de loi SRU fixant, pour les communes dont la population est supérieure à 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants<sup>55</sup>, un objectif de 20 % de logements sociaux.

Actuellement, le parc logements sociaux représente moins de 3 % des résidences principales, ce qui est très insuffisant pour répondre à la demande sociale actuelle. **Un effort de rattrapage important est donc engagé dans le cadre du nouveau PLU qui prévoit, pour toute nouvelle opération de ZAC ou de lotissement, la réalisation d'un minimum 20 % de logements sociaux<sup>56</sup>.**

Au titre de la **loi d'orientation sur la ville** et de la **loi solidarité et renouvellement urbain**, le nouveau PLU répond au principe de diversité des types d'habitat et des activités, à l'échelle des deux entités urbaines (Mauguio-ville et Carnon-plage) et de leurs quartiers.

Sur Carnon-plage, le PLU favorise les actions visant à l'amélioration du parc logements existant (rénovation, réhabilitation, etc) et au rééquilibrage entre résidences secondaires et résidences principales.

Sur Mauguio-ville, les futures zones à urbaniser sont susceptibles d'accueillir différents types de logements (logements en petits collectifs, logements pavillonnaires, maisons groupées, etc), facteur de diversité sociale. Cette variété de l'offre permettra de proposer une gamme complète de logements adaptée à un parcours résidentiel classique. Ceci favorisera l'arrivée de migrants de différentes classes d'âges, le logement en résidence collective ou en habitat groupé s'adressant plutôt aux jeunes couples ou aux retraités, la maison pavillonnaire étant plus destinée aux familles "actives" avec enfants.

**La réservation d'un terrain pour l'accueil des gens du voyage est également prévue au PLU (ER n° R9). Le site d'implantation choisi se situe lieu-dit la Jasse, en bordure de la RD189 ; la localisation de ce site d'accueil des gens du voyage (30 à 35 places prévues) a été validée par le Préfet. Un assainissement autonome est à prévoir de même que l'aménagement des accès depuis la RD189.**

#### 5. Le Plan de Déplacements Urbains

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 23 décembre 2002, porte sur un périmètre de 48 communes dont la commune de Mauguio-Carnon.

Trois grands principes constituent les fondements du scénario "maîtrisé" retenu par le PDU :

- **la valorisation durable et différenciée du territoire aggloméré** avec prise en compte des données environnementales,
- l'affirmation du droit à **la mobilité pour tous dans les meilleures conditions de sécurité**,
- l'offre diversifiée de moyens de transports pour un partage équitable **avec priorité aux transports collectifs**.

Ces trois principes généraux ont conduit à **dix axes stratégiques** :

- organiser les territoires pour une meilleure maîtrise des déplacements et de la mobilité,

<sup>55</sup> agglomération au sens de l'INSEE

<sup>56</sup> logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré + autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

## II. rapport de présentation

- rendre prioritaire le développement en transports collectifs pour assurer une plus grande équité dans les pratiques sociales des territoires,
- accorder tout son sens à l'espace public,
- développer les modes de déplacement économes en énergie et les modes doux, renforcer leur sécurité,
- optimiser l'aménagement et l'exploitation du réseau de voirie,
- améliorer les conditions de stationnement et leur gestion,
- faciliter et rationaliser les livraisons de marchandises et la desserte des pôles logistiques,
- préserver et valoriser l'environnement sur l'ensemble du territoire d'action,
- garantir la viabilité économique du système des déplacements,
- assurer la compatibilité des documents de planification territoriale avec le PDU dans l'attente d'un SCOT.

**À son échelle, le PLU de Manguio-Carnon répond aux principaux objectifs du PDU. Le PLU permet en effet :**

- de programmer, à l'échelle des deux entités urbaines de Manguio-ville et de Carnon-plage, le développement des circulations "douces" (piétonnes et cyclables) en reliant les principaux quartiers entre-eux ;
- de prévoir les emprises nécessaires pour l'aménagement et le développement du réseau de voirie communal et départemental.

### 3. Présentation et justification des zones du PLU et des règles qui leur sont associées

Le PLU de Mauguio-Carnon comporte quatre grands types de zones<sup>57</sup> :

- les **zones urbaines équipées de Mauguio-ville, Carnon-plage et Fréjorgues**, dites "**zones U**", dans lesquelles les équipements publics notamment les réseaux d'assainissement et d'eau potable ont déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation (y compris les ZAC qui sont achevées ou en cours d'achèvement) ;
- les **zones à urbaniser**, dites "**zones AU**", zones à caractère naturel pour lesquelles l'urbanisation future est prévue à plus ou moins long terme<sup>58</sup> à la suite de la réalisation des aménagements et des équipements nécessaires et programmés par la commune ; y sont également englobés les secteurs faiblement urbanisés de la commune correspondant aux hameaux des Garrigues et de Vauguières pour lesquels, compte-tenu de l'éloignement des réseaux et des contraintes existantes, l'urbanisation est strictement limitée ;
- les **zones agricoles à protéger**, dites "**zones A**", secteurs de la commune équipés ou non faisant l'objet d'une protection en raison du potentiel agronomique, biologique, économique ou paysager des terres et des sites ;
- les **zones naturelles et boisées**, dites "**zones N**", secteurs naturels de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels soumis à un risque fort d'inondation.

Les chapitres suivants présentent et justifient chaque zone du PLU en les regroupant en fonction du caractère et de la vocation des espaces ainsi délimités :

- les **zones urbaines centrales à caractère ancien** de Mauguio-ville et de Carnon-plage,
- les **zones urbaines centrales et péricentrales denses** de Mauguio-ville et de Carnon-plage,
- les **zones urbaines périphériques à caractère pavillonnaire** de Mauguio-ville et de Carnon-plage,
- les **zones urbaines à vocation économique et d'équipements** de Mauguio-ville, Carnon-plage et Vauguières / Fréjorgues,
- les **zones naturelles à urbaniser à vocation d'habitat**,
- les **zones naturelles à urbaniser à vocation d'activités économiques et d'équipements**,
- les **zones naturelles faiblement urbanisées des hameaux** de Vauguières et des Garrigues,
- les **zones agricoles**,
- les **zones naturelles**.

#### 1. Les zones urbaines centrales à caractère ancien – zones 1UA et 2UA

- **Justification de la délimitation des zones**

La **zone 1UA** délimite le **centre-ancien** de Mauguio, c'est à dire l'intérieur des limites des anciens fossés ainsi que les premières extensions du centre en périphérie de la circulade ; elle est constituée d'un **ensemble bâti dense** qui présente un **intérêt patrimonial et**

<sup>57</sup> en référence à l'article R.123-5 à 8 du code de l'urbanisme

<sup>58</sup> Les zones 1AU sont d'urbanisation prioritaire. Les zones AU sont inconstructibles ; leur urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

**identitaire.** Cette zone accueille également des activités et des équipements à vocation de centre urbain.

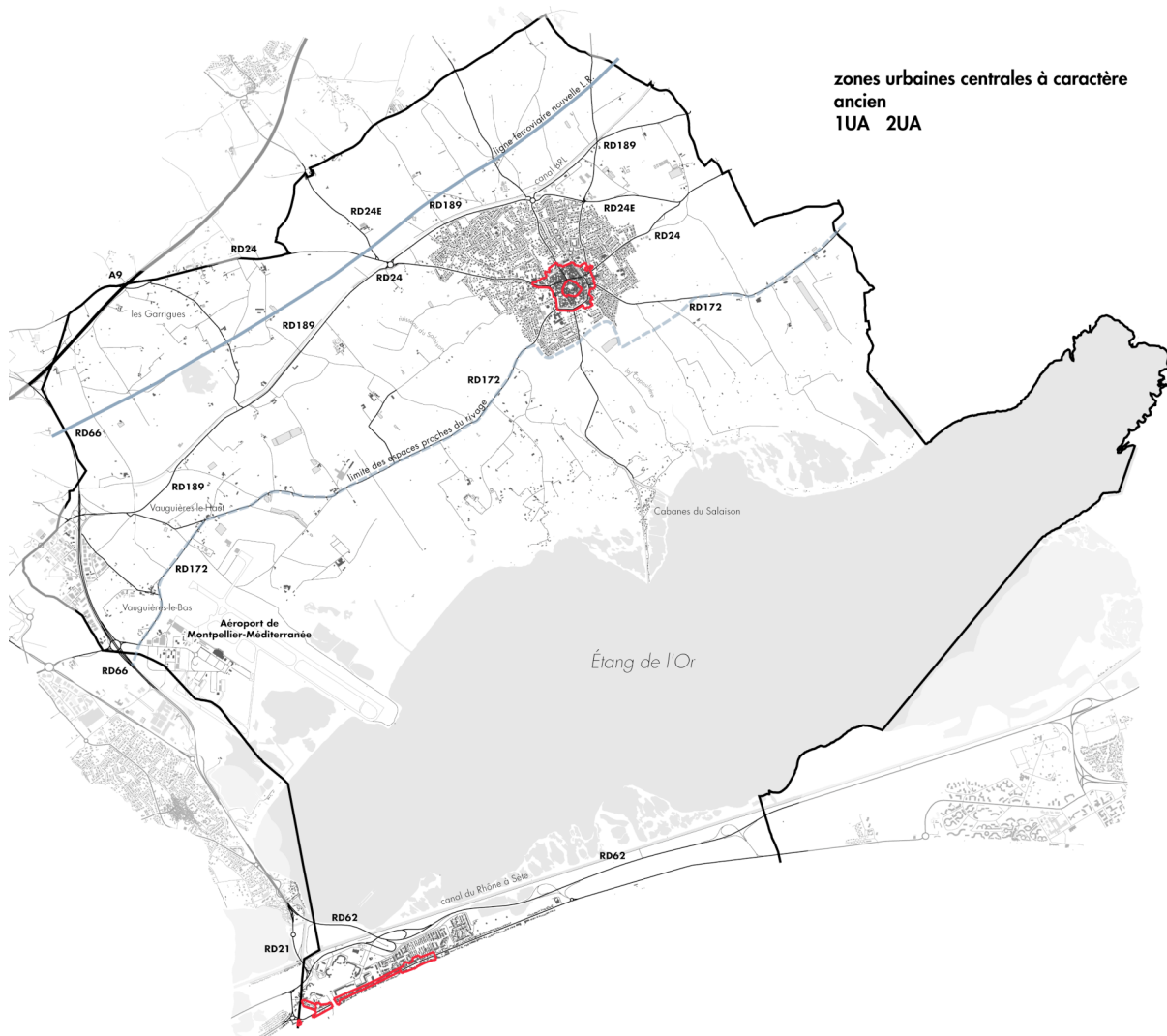
La zone 1UA est divisée en deux secteurs :

- 1UA1 correspondant au noyau central de la circulade situé au contact du Jardin de la Motte,
- 1UA2 correspondant aux enceintes périphériques du village ancien.

La zone 2UA est constituée des **ensembles bâtis anciens de Carnon-plage**. Il s'agit d'une zone urbaine relativement dense et d'intérêt **patrimonial** (présence de nombreuses villas anciennes) qui présente une vocation mixte d'habitat, de services et d'activités urbaines. Elle regroupe notamment l'ensemble des quartiers anciens du **front de mer** situés le long des avenues Grassion Cibrand, Samuel Bassaget et de la rue du Jeu de Boules.

La zone 2UA est divisée en deux secteurs :

- 2UA1 correspondant à un tissu urbain mixte d'habitat individuel et d'immeubles collectifs comprenant deux sous-secteurs 2UA1a (Carnon rive droite Samuel Bassaget) et 2UA1b (avenue Grassion Cibrand),
- 2UA2 marqué par une réelle valeur patrimoniale (nombreuses villas anciennes) et comprenant deux sous-secteurs 2UA2a (front de mer 1<sup>ère</sup> ligne) et 2UA2b (front de mer 2<sup>ème</sup> ligne).



- **Justification des règles d'urbanisme**

(1) *Zone 1UA*

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et des formes urbaines existantes du centre ancien de Mauguio,
- protéger les vues sur le Jardin de la Motte (limitation stricte des hauteurs en secteur 1UA1),
- favoriser l'amélioration de l'habitat,
- conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités commerciales et de services),
- maîtriser la création de nouveaux logements au regard des capacités limitées de stationnement et de circulation.

Le règlement de la zone 1UA privilégie les **fonctions diversifiées de centre urbain** en interdisant seulement les destinations de constructions liées à l'industrie ainsi que les installations classées soumises à autorisation. Les entrepôts commerciaux, artisanaux ou agricoles ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient nécessaires à une activité existante située à proximité (article 2).

Concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11), des règles spécifiques adaptées au caractère urbain du centre ancien ont été définies, pour les immeubles existants comme pour les nouvelles constructions, afin de préserver l'intérêt historique et patrimonial du bâti.

Afin de **préserver les formes urbaines existantes de la circulade**, le règlement prévoit :

- de limiter la hauteur des nouvelles constructions en fonction des bâtiments voisins contigus (article 10),
- d'édifier les constructions à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives (articles 6 & 7).

Dans le centre ancien de Mauguio-ville, le PLU réglemente la hauteur des constructions projetées en fonction de celle des bâtiments voisins existants (en limitant à 11 mètres de hauteur maximale) :

- hauteur maximale calée sur le plus bas des deux immeubles voisins (en secteur 1UA1),
- hauteur maximale calée sur le plus haut des deux immeubles voisins (en secteur 1UA2).

Pour le secteur 1UA1 correspondant au noyau central de la circulade melgorienne, cette règle de hauteur très restrictive se justifie par la volonté de protéger les vues sur le Jardin de la Motte qui représente un repère majeur du paysage urbain.

En zone 1UA, le **COS n'est pas réglementé** ; les possibilités d'occupation du sol résultent des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur des constructions fixées dans les articles 6 à 9 du règlement.

Enfin, le règlement identifie, en zone 1UA, 42 bâtiments dont l'intérêt architectural et patrimonial mérite d'être préservé (article 11). **La démolition de ces bâtiments est interdite.**

(2) Zone 2UA

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- préserver la diversité du bâti en conservant notamment les traces identitaires de la station balnéaire,
- encourager l'animation urbaine (notamment commerciale) et favoriser l'équilibre du logement entre résidences permanentes et secondaires,
- favoriser la requalification du bâti en front de mer,
- permettre la recomposition du tissu urbain et la valorisation du front de mer en favorisant le regroupement des parcelles (en secteur 2UA1),
- sauvegarder les ensembles patrimoniaux les plus intéressants (en secteur 2UA2)

Afin de répondre aux objectifs de diversité urbaine et de mixité sociale, le règlement interdit peu de destinations de constructions. Seules les activités et occupations du sol présentant de fortes nuisances (ou incompatibles avec le caractère de la zone) sont interdites : industrie, entrepôts, exploitations agricoles ainsi que les installations classées soumises à autorisation (article 1).

La zone 2UA identifie des **secteurs de renouvellement urbain potentiel**. Ces secteurs 2UA1 couvrent des quartiers ou îlots (avenue Samuel Bassaget, avenue Grassion Cibrand) aptes à faire l'objet d'un réinvestissement urbain, notamment par densification. Les objectifs de recomposition urbaine et de requalification du bâti, en front de mer notamment, sont traduits dans le règlement à travers :

- des hauteurs maximales fixées à 14 mètres pour les constructions édifiées sur des terrains dont la superficie est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> (article 10),
- un COS progressif de 0,4 à 1,2 selon la superficie des terrains (article 14),
- un minimum de 10 % d'espaces verts plantés pour les opérations réalisées sur des terrains dont la superficie est supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> (article 13).

Pour la zone 2UA, le PLU met en œuvre un **principe de COS différencié** en fonction de la superficie des terrains :

- de 0,4 (pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>) à 1,2 (pour les terrains d'une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>) dans le sous-secteur 2UA1a (Carnon-plage rive droite),
- de 0,6 (pour les terrains situés en première ligne du front de mer) à 1,2 (pour les terrains d'une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>) dans le sous-secteur 2UA1b (Carnon-plage rive gauche),

L'utilisation des COS progressifs, visant à augmenter la constructibilité sur les grands terrains, incite aux regroupements fonciers (dans la mesure où la réunion de plusieurs terrains permet de bénéficier d'un COS plus élevé). **Cette mesure répond à un objectif de renouvellement urbain :**

- en permettant la recomposition du tissu urbain, notamment par densification ;
- en favorisant les opérations plus cohérentes et plus qualitatives et une meilleure organisation de l'urbanisation (dans la mesure où les terrains d'assiette ont une superficie suffisante).

Cette mesure préconisée dans le **guide du POS** édité en juillet 1999 par la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (METL) est bien conforme à l'esprit de la loi SRU.



La zone 2UA identifie également des **secteurs à valeur patrimoniale**. Ces secteurs 2UA2 sont caractérisés par la présence de nombreuses villas anciennes, en première et deuxième ligne du front de mer (avenue Grassion Cibrand, rue du Jeu de Boules). Le règlement prévoit dans ces secteurs de limiter la hauteur des constructions (maximum 8,50 mètres en front de mer 1<sup>ère</sup> ligne). **La densité du bâti en front de mer est ainsi volontairement limitée** afin :

- de préserver les vues sur la mer (depuis les immeubles situés en arrière),
- de maintenir le caractère traditionnel de la station balnéaire.

## **2. Les zones urbaines centrales et péri-centrales denses – zones 1UB et 2UB**

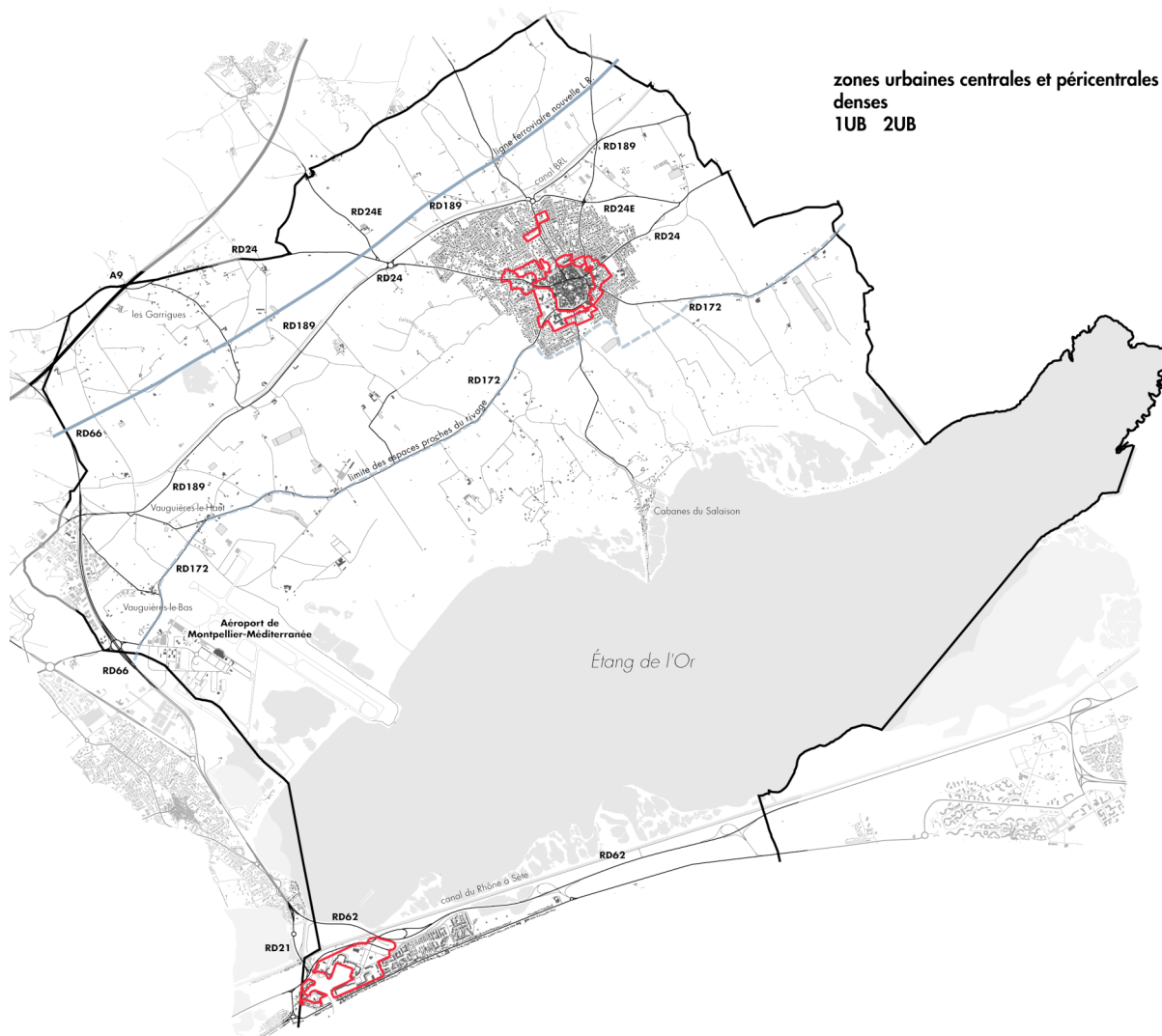
### **• Justification de la délimitation des zones**

La **zone 1UB** correspond aux **zones urbaines péri-centrales de Manguio-ville** ; elle est caractérisée par la présence de **nombreux immeubles collectifs et d'équipements**. Cette zone proche du centre ancien offre une grande mixité de fonctions urbaines (habitat collectif et individuel, activités, services et équipements).

La zone 1UB est divisée en deux secteurs :

- 1UB1 correspondant aux quartiers situés en bordure des boulevards circulaires et le long de l'avenue Gabriel Aldié auxquels s'ajoutent les terrains occupés par l'actuelle MJC et par la cave coopérative,
- 1UB2 correspondant aux autres quartiers péri-centraux autour du centre-village.

La **zone 2UB** regroupe les **ensembles bâtis denses à dominante d'habitat collectif réalisés dans le cadre de l'aménagement touristique de Carnon-plage**. Cette zone majoritairement concernée par de l'habitat collectif à usage de résidences secondaires d'accueil, autour des bassins portuaires, des activités et des équipements à caractère urbain ; elle est également concernée par de fortes emprises de voirie, de parkings et d'équipements.



zones urbaines centrales et péri-centrales  
denses  
1UB 2UB

- Justification des règles d'urbanisme

(1) Zone 1UB

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- affirmer le caractère urbain de ces secteurs et leur fonction de centralité à l'échelle de Mauguio-ville,
- favoriser le renouvellement urbain en augmentant les densités.

Comme pour la zone 1UA, le règlement de la zone 1UB privilégie les fonctions diversifiées de centre urbain en interdisant seulement les destinations de constructions liées à l'industrie ainsi que les installations classées soumises à autorisation (article 1). En réponse aux orientations du PADD, le règlement des zones 1UA et 1UB favorise **l'élargissement de la centralité de Mauguio-ville**, une évolution rendue nécessaire compte tenu du développement démographique envisagé (près de 18 000 habitants à l'horizon 2015).

La zone 1UB correspond à un **secteur de renouvellement urbain potentiel**. Le tissu urbain existant laisse place à des occupations souvent hétéroclites et parfois diffuses ; les possibilités de reconversion et de densification existent et doivent être exploitées.

Le règlement favorise les **opérations qualitatives et structurantes** en incitant au regroupement des parcelles (COS progressif de 0,8 à 1,2 selon la superficie des terrains – article 14) et en imposant un traitement qualitatif des espaces libres (25 % minimum

d'espaces verts plantés pour les opérations réalisées sur des terrains d'assiette dont la superficie est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> – article 13).

Dans le secteur 1UB1, les hauteurs maximales autorisées (14 mètres en secteur 1UB1 – article 10) de même que les règles d'implantation des constructions répondent aux objectifs du renouvellement urbain. Le cumul de ces différentes règles offre des possibilités nouvelles de recomposition urbaine, en particulier le long des axes majeurs (avenue Gabriel Aldié, boulevard de la Démocratie, boulevard de la Liberté et avenue du 8 Mai 1945).

Un **secteur à plan-masse** est délimité en zone 1UB1, en bordure du boulevard de la Démocratie. Le plan des zones constructibles prévoit deux lots affectés d'une SHON maximale de :

- 2 400 m<sup>2</sup> pour le lot A (terrain situé à l'angle de l'avenue du 8 mai 1945 et de la rue du Saut du Loup,
- 3 500 m<sup>2</sup> pour le lot B (terrain bordant le boulevard de la Démocratie).

La justification d'un secteur à plan masse sur ces terrains tient à la nature du projet souhaité par la commune et à son caractère structurant.

Le programme à réaliser comporte trois bâtiments à R+3 d'une SHON totale d'environ 2 400 m<sup>2</sup>, séparés d'une cour intérieure. En front de rue, un bâtiment est destiné à accueillir des commerces ou bureaux en rez-de-chaussée ; une partie des bureaux sera destinée à la communauté de communes du Pays de l'Or. À l'arrière, un immeuble d'habitat collectif est prévu pour environ 17 logements.

Comme pour la zone 2UA, le PLU met en œuvre pour la zone 1UB un **principe de COS différencié** en fonction de la superficie des terrains :

- de 0,8 (pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 500 m<sup>2</sup>) à 1,2 (pour les terrains d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>) dans le secteur 1UB1 (secteurs situés en bordure des boulevards circulaires),
- de 0,5 (pour les terrains d'une superficie inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>) à 0,8 (pour les terrains d'une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>) dans le secteur 1UB2 (autres secteurs péricentraux de Manguio-ville),

L'utilisation des COS progressifs, visant à augmenter la constructibilité sur les grands terrains, incite aux regroupements fonciers (dans la mesure où la réunion de plusieurs terrains permet de bénéficier d'un COS plus élevé). Comme pour la zone 2UA de Carnon-plage, cette mesure appliquée ici à la zone 1UB de Manguio-ville (zones urbaines péricentrales) répond à un objectif de renouvellement urbain :

- en permettant la recomposition du tissu urbain, notamment par densification ;
- en favorisant les opérations plus cohérentes et plus qualitatives et une meilleure organisation de l'urbanisation (dans la mesure où les terrains d'assiette ont une superficie suffisante).

## (2) Zone 2UB

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- favoriser la poursuite des opérations de requalification de l'habitat,
- affirmer l'urbanité autour des équipements et activités existantes,
- permettre la requalification des espaces publics.

Regroupant équipements, commerces et habitat collectif, la zone 2UB couvre un secteur de Carnon-plage, situé autour du port de plaisance, **en cours de requalification**. La population permanente y est de plus en plus nombreuse (4 500 habitants prévus à l'horizon 2015).

## II. rapport de présentation

Le règlement de la zone 2UB interdit peu de destinations de constructions afin d'améliorer l'urbanité de ces quartiers centraux de Carnon-plage.

Toutefois, le règlement n'augmente pas les droits à construire ; les possibilités d'occupation du sol résultent des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur des constructions existantes (articles 6, 7, 8, 9 & 10).

### 3. Les zones urbaines périphériques à caractère pavillonnaire – zones UC et UD

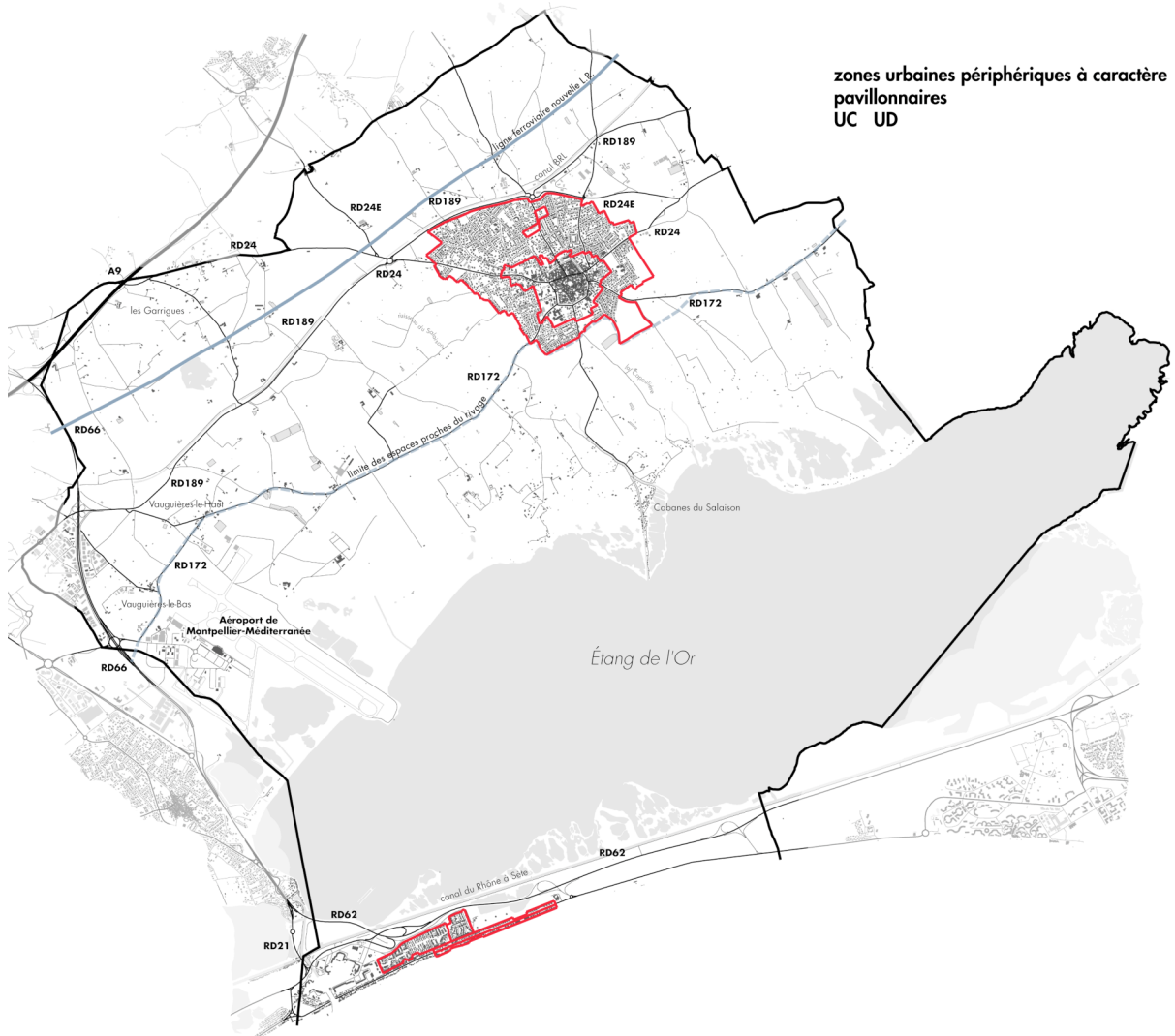
#### • Justification de la délimitation des zones

La zone UC correspond aux secteurs de développement urbain récent de Carnon-plage (commencé au début des années 1970) constitués d'un **habitat à dominante individuel** organisé le plus souvent en ordre continu (constructions en limite séparative) ou plus rarement en ordre discontinu. Cette zone offre une **fonction principale d'habitat** même si des activités et des équipements peuvent ponctuellement y prendre place.

La zone UC est divisée en trois secteurs :

- UC1 correspondant aux quartiers du front de mer situés le long de l'avenue Gassion Cibrand et comprenant les sous-secteurs UC1a (front de mer 1<sup>ère</sup> ligne) et UC1b (front de mer 2<sup>ème</sup> ligne),
- UC2 correspondant aux quartiers de Solignac,
- UC3 correspondant au quartier de la ZAC du Petit Travers.

La zone UD correspond aux secteurs de développement urbain récent de Mauguio-ville constitués d'un **habitat à dominante individuel** organisé sous la forme de **lotissements plus ou moins denses (habitat pavillonnaire, habitat groupé et quelques petits immeubles collectifs)**. Cette zone offre une **fonction principale d'habitat** même si certains équipements y sont localisés.



zones urbaines périphériques à caractère pavillonnaire  
UC UD

- **Justification des règles d'urbanisme**

(1) *Zone UC*

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- préserver le caractère urbain et le cadre de vie résidentiel des quartiers,
- permettre une requalification de l'habitat en front de mer tout en maîtrisant la densification du bâti (en secteur UC1).

Le règlement de la zone UC affirme la **vocation et la nature résidentielle des quartiers pavillonnaires de Carnon-plage** (les Enclos de Solignac, le Petit Travers). Ces quartiers regroupant des typologies de constructions à dominante individuelle offre une fonction principale d'habitat.

Le tissu urbain situé de part et d'autre de l'avenue Grassion Cibrand, sensiblement plus varié, offre un potentiel de renouvellement et de densification plus important. Dans ce secteur UC1, le règlement autorise des hauteurs plus importantes (11 mètres) pour les constructions situées en 2<sup>ème</sup> ligne du front de mer et édifiées sur des parcelles dont la superficie est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs UC2 et UC3, le règlement limite plus fortement les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol afin de préserver le cadre résidentiel peu dense des

## II. rapport de présentation

quartiers. Hébergement hôtelier, activités industrielles, entrepôts et exploitations agricoles sont interdits (article 1).

Dans ces secteurs, les règles d'implantation et de hauteur des constructions visent à préserver la trame urbaine existante :

- constructions à l'alignement ou implantées à au moins 3 mètres par rapport aux emprises publiques (article 6) ;
- constructions en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu, sur au moins une limite séparative (article 7) ;
- emprise au sol limitée à 50 % de la superficie du terrain (article 9) ;
- hauteur maximale limitée à 7,50 mètres en UC2 et 8,50 mètres en UC3, avec une limitation de la SHON du niveau supérieur afin de préserver l'architecture des constructions (article 10).

Les clôtures réalisées en limite des voies et emprises publiques sont limitées à 1,60 mètre.

En zone UC, le COS n'est pas réglementé ; les possibilités d'occupation du sol résultent des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur des constructions fixées dans les articles 6 à 9 du règlement.

### (2) Zone UD

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- préserver le caractère résidentiel des quartiers,
- valoriser les capacités résiduelles et favoriser le renouvellement urbain.

Le règlement de la zone UD affirme la **vocation et la nature résidentielle des quartiers** de Mauguio-ville en interdisant les destinations de constructions qui pourraient être préjudiciables à la qualité de vie de ces quartiers : hébergement hôtelier, industrie, entrepôts commerciaux, exploitations agricoles. Toutefois, le règlement permet de répondre à l'objectif de mixité urbaine en autorisant les activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services (articles 1 & 2).

Les règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 & 9) combinées avec les règles de hauteur et de densité (articles 9, 10 & 14) se justifient au regard des objectifs suivants :

- **valoriser les capacités résiduelles existantes** avec la suppression des superficies minimales pour les parcelles constructibles,
- **engager les quartiers dans un processus maîtrisé de régénération urbaine** en augmentant la densité (COS de 0,4) et en assouplissant les règles d'implantation des constructions (constructions autorisées sous certaines conditions en limite séparative).

Ces règles permettent d'atténuer les effets liés à la crise actuelle du foncier et de limiter les tendances à l'étalement urbain (report de la demande foncière en périphérie). Elles permettent également de soutenir la requalification et l'utilisation du parc logements existant.

## 4. Les zones urbaines à vocation économique et d'équipements – zones UE, UF, UL et UP

### • Justification de la délimitation des zones

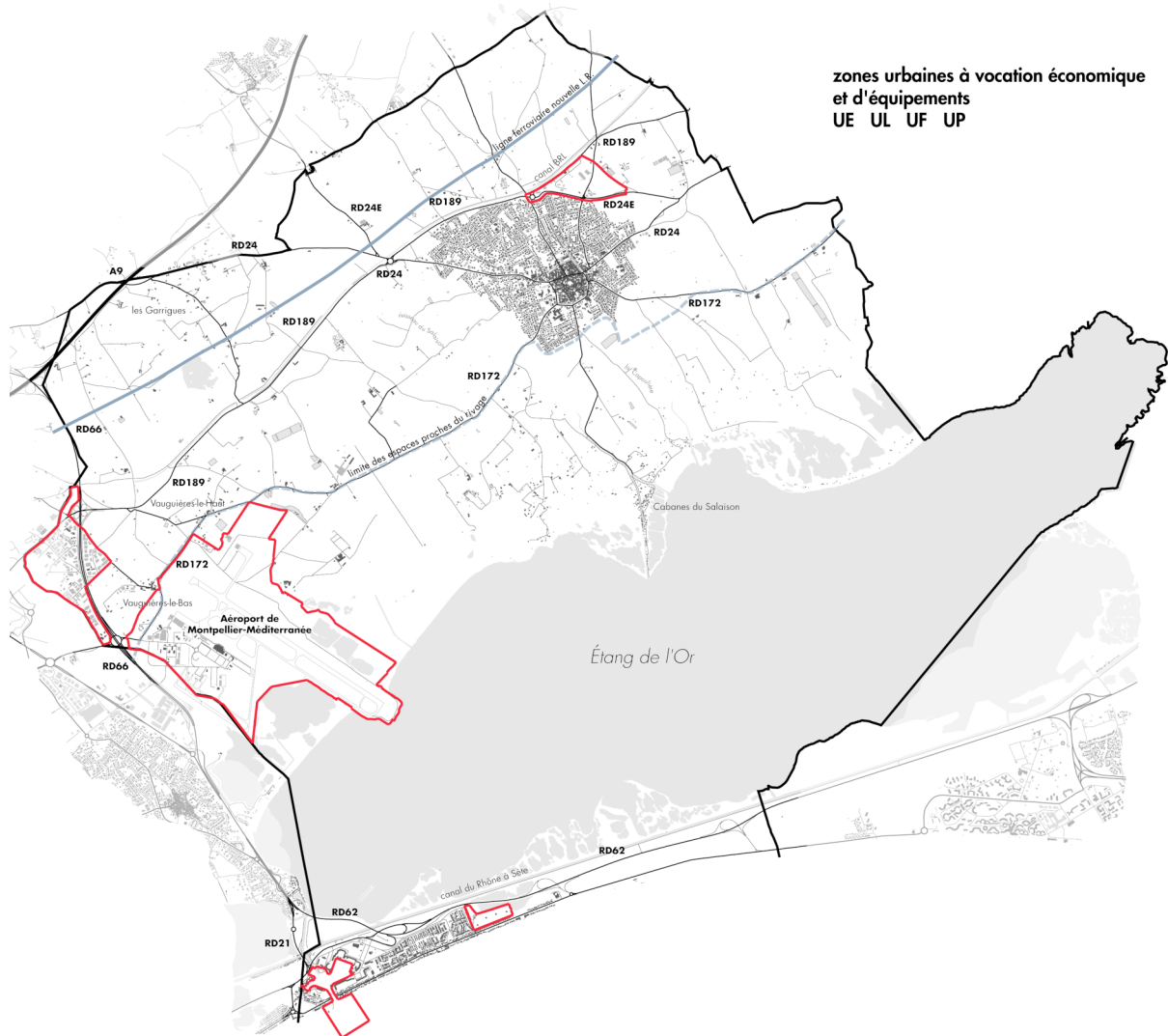
La **zone UE** regroupe les zones urbaines équipées à vocation économique ; elle comprend les différentes **zones d'activités artisanales, commerciales et de services** de la commune. La zone UE englobe la **ZAC de la Louvade** en voie d'achèvement ainsi que la **ZAC de Figuières** et le lotissement du **Mas des Cavaliers** déjà réalisés.

La zone UE est divisée en deux secteurs :

- UE1 correspondant à la **zone d'activités artisanales de la Louvade** située sur Mauguio-ville ; la zone UE1 comprend trois sous-secteurs définis dans le cadre du règlement de la ZAC : UE1ZA, UE1ZB et UE1ZE.

À noter que le sous-secteur UE1ZE comprend des constructions d'habitation qui existaient déjà à la date d'approbation de la ZAC.

- UE2 correspondant aux **zones d'activités commerciales et de services de Fréjorgues Est et Ouest** localisées de part et d'autre de la RD66 sur le territoire de Vauguières / Fréjorgues.



La **zone UF** correspond au **secteur aéroportuaire de Vauguières / Fréjorgues** (terrains de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée concédés à la CCI) ; elle regroupe les équipements et activités économiques directement liés à l'**exploitation aéroportuaire**.

La zone UF englobe également les terrains occupés par les constructions à usage de logements de fonction.

La **zone UL** correspond aux **espaces aménagés à vocation touristique et de loisirs** ; elle regroupe, sur Carnon-plage, les équipements et activités de campings notamment, les parcs résidentiels de loisirs, les équipements d'hébergement touristique, etc.

La **zone UP** correspond à la **zone portuaire aménagée de Carnon** (périmètre de la concession du port de plaisance) ; elle regroupe les équipements et activités économiques directement liés à l'**exploitation portuaire, touristique et commerciale**.

- **Justification des règles d'urbanisme**

(1) *Zone UE*

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- affirmer la vocation commerciale et artisanale de la ZAE de la Louvade en prévision du développement de Mauguio-ville et des communes voisines de Lansargues, Mudaison et Candillargues (augmentation de l'offre d'activités et de services de proximité),
- maîtriser le développement de l'habitat permanent,
- permettre une requalification des ZAE de Fréjorgues Est et Ouest (secteur UE2).

Le règlement distingue les zones d'activités économiques de la commune en fonction de leur vocation première :

- **vocation artisanale et de services pour la ZAE de la Louvade à Mauguio-ville (UE1),**
- **vocation commerciale et de services pour les ZAE de Fréjorgues (UE2).**

En secteur UE1, une **mixité fonctionnelle** est recherchée. Le règlement permet les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles sont liées aux établissements autorisés dans la zone. Dans ce quartier de la Louvade, proche de Mauguio-centre, le règlement du PLU est toutefois suffisamment strict pour maîtriser le développement de l'habitat.

Les règles définies pour le secteur UE1 sont issues du RAZ<sup>59</sup> de la ZAC de la Louvade approuvée par DCM en date 14/10/1991.

En secteur UE2, le développement de l'habitat permanent est strictement limité ; le règlement affirme la **spécialisation économique**, commerciale et de services, de ces zones d'activités de Fréjorgues (articles 1 & 2).

De même, les règles d'implantation (article 6, 7 & 8), d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10) et d'architecture des constructions (article 11) répondent à un objectif de **requalification urbaine et paysagère**.

(2) *Zone UF*

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- conforter la vocation économique liée à l'aéroport (logistique de proximité avec l'aéroport et dédiées à l'aérien),
- favoriser les aménagements de qualité.

Le règlement de la zone UF permet de conforter la polarité économique existante autour de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée. Les destinations de constructions autorisées doivent être directement liées à la **fonction aéroportuaire et logistique** de la zone ou correspondre à une activité utile et nécessaire au fonctionnement et à la vocation de la zone.

Les règles de hauteur et d'implantation des constructions sont adaptées aux besoins spécifiques de la zone.

---

<sup>59</sup> règlement d'aménagement de zone



*(3) Zone UL*

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- conforter la vocation de loisirs et d'accueil touristique,
- valoriser les équipements existants.

La zone UL correspond au **camping des Saladelles** existant sur Carnon-plage. Le règlement limite les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol aux activités complémentaires ou dépendantes des équipements existants.

Afin de préserver le cadre environnemental et paysager du site, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % et la hauteur à 7 mètres maximum.

*(4) Zone UP*

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- affirmer la vocation nautique et portuaire (activités liées à la plaisance et au nautisme),
- valoriser les équipements existants.

Les possibilités réglementaires de la zone UP découlent de l'application du **cahier des charges de la concession du port de plaisance**.

## 5. Les zones à urbaniser à vocation d'habitat – zones 1AUA et AU

### • Justification de la délimitation des zones

Les zones 1AUA sont des zones à **vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements**. Ces zones sont à **urbaniser en priorité**. En effet, les zones 1AUA correspondent à des secteurs en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones correspondent aux secteurs suivants de Mauguio-ville :

- **la Capoulière** (route de Candillargues) dans le prolongement des quartiers Mario Roustan et Louise Michel,
- **Arnasserre** entre les quartiers existants de la rue Arnasserre et la zone inondable du Salaison.

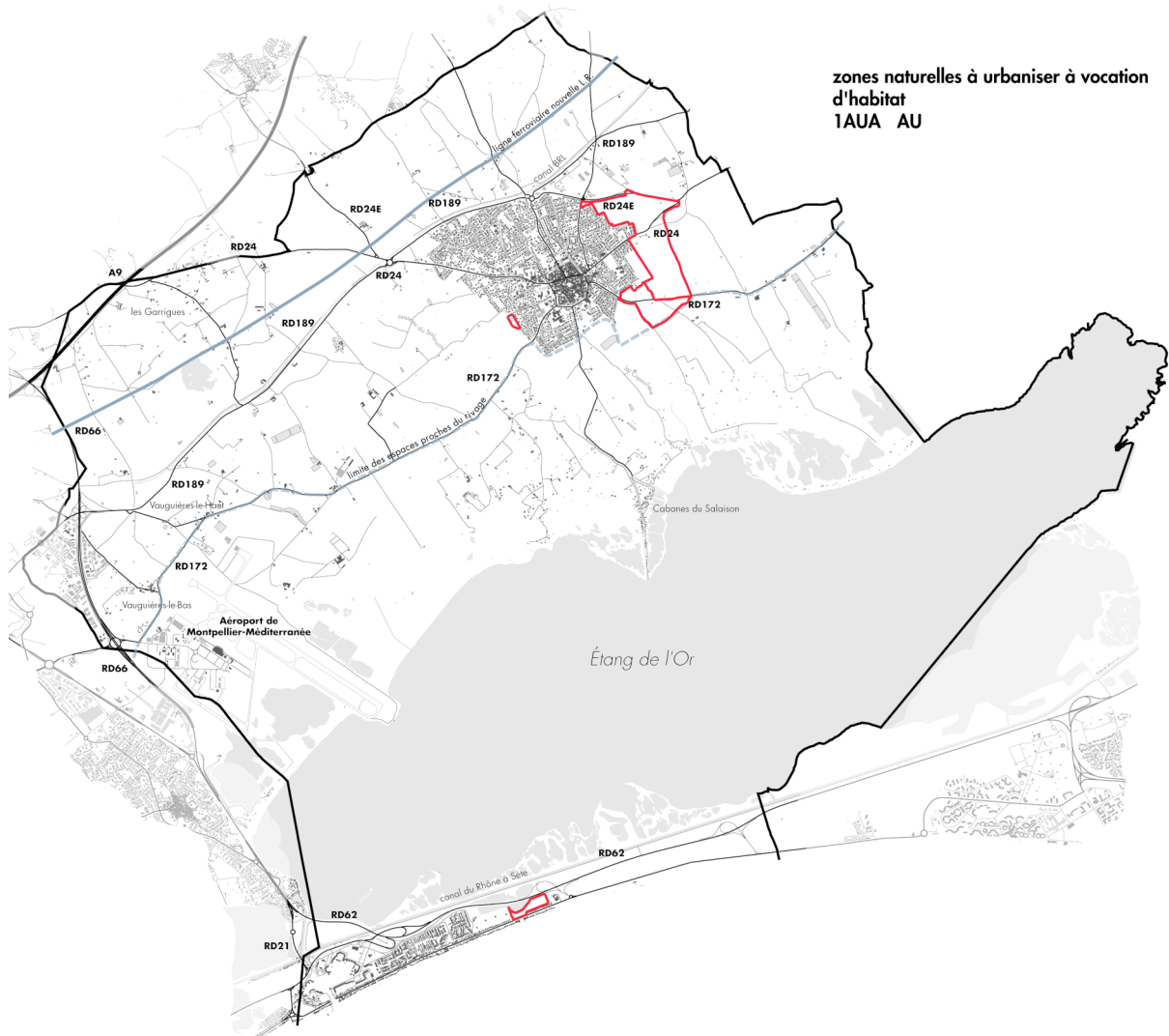
Les zones AU sont des zones destinées à de **grands programmes d'habitat ou à l'implantation d'activités et d'équipements de proximité** ; elles correspondent à des secteurs à caractère naturel pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate. Ces zones concernent les secteurs suivants de Mauguio-ville et de Carnon-plage :

- plaine de Mudaison, les Treize-Caires, la Font de Mauguio (extensions urbaines Est de Mauguio-ville),
- Petit Travers (extension urbaine Est de Carnon-plage<sup>60</sup>).

Dans ces zones, il est prévu une **urbanisation sous forme de ZAC**.

---

<sup>60</sup> projet de ZAC des Berges de Solignac



zones naturelles à urbaniser à vocation  
d'habitat  
1AUA AU

- **Justification des règles d'urbanisme**

- (1) *Zone 1AUA*

Le règlement des zones 1AUA prévoit une urbanisation à court terme ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Le règlement des zones 1AUA répond aux objectifs de développement à court terme de la commune :

- structurer et organiser le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants,
- répondre aux besoins urgents en logements,
- encourager les opérations d'ensemble non spéculatives,
- encourager la diversité des fonctions urbaines et de l'habitat.

Les règles d'urbanisme interdisent les constructions isolées et imposent un **aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble**. Les règles d'implantation des constructions, de hauteur et de densité sont semblables à celles de la zone UD :

- 5 mètres de recul minimum par rapport aux emprises publiques (sauf dans le cadre d'un projet de lotissement où une implantation différente peut être autorisée – article 6),

- hauteur maximale de 8,50 mètres (sauf pour les groupes d'habitations intéressant une assiette foncière supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 11 mètres – article 10),
- COS de 0,40 (article 14).

**Toutefois, ces règles sont suffisamment souples pour autoriser des formes alternatives au développement pavillonnaire.** Les règles de hauteur offrent la possibilité d'implanter des petits collectifs à R+2 afin de répondre à l'objectif de mixité de l'offre en logements.

#### (2) Zone AU

Le règlement des **zones AU** prévoit une urbanisation différée à moyen ou long terme. Ces zones inconstructibles représentent des **réserves foncières** ; leur urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### 6. Les zones à urbaniser à vocation de développement économique et d'équipements – zones 1AUE, 1AUL et AUF

#### • Justification de la délimitation des zones

Les **zones 1AUE** sont des zones à **vocation de développement économique**. Ces zones sont à **développer en priorité** car elles correspondent à des secteurs pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AUE est divisée en deux secteurs :

- 1AUE1 situé dans le prolongement du quartier de la Louvade (Mauguio-ville) et destiné à accueillir des activités économiques à vocation agricole,
- 1AUE2 correspondant à l'extension de la ZAE de Fréjorgues Est et au projet de ZAC des Portes de l'Aéroport<sup>61</sup>.

Les **zones 1AUL** sont des zones à **vocation de services et d'équipements à caractère touristique, sportif et de loisirs**. Ces zones correspondent aux secteurs suivants de Mauguio-ville et de Carnon-plage :

- stade Cancel et route des Cabanes (Mauguio-ville),
- les Roquilles<sup>62</sup> et le Mas du Petit Travers (Carnon-plage).

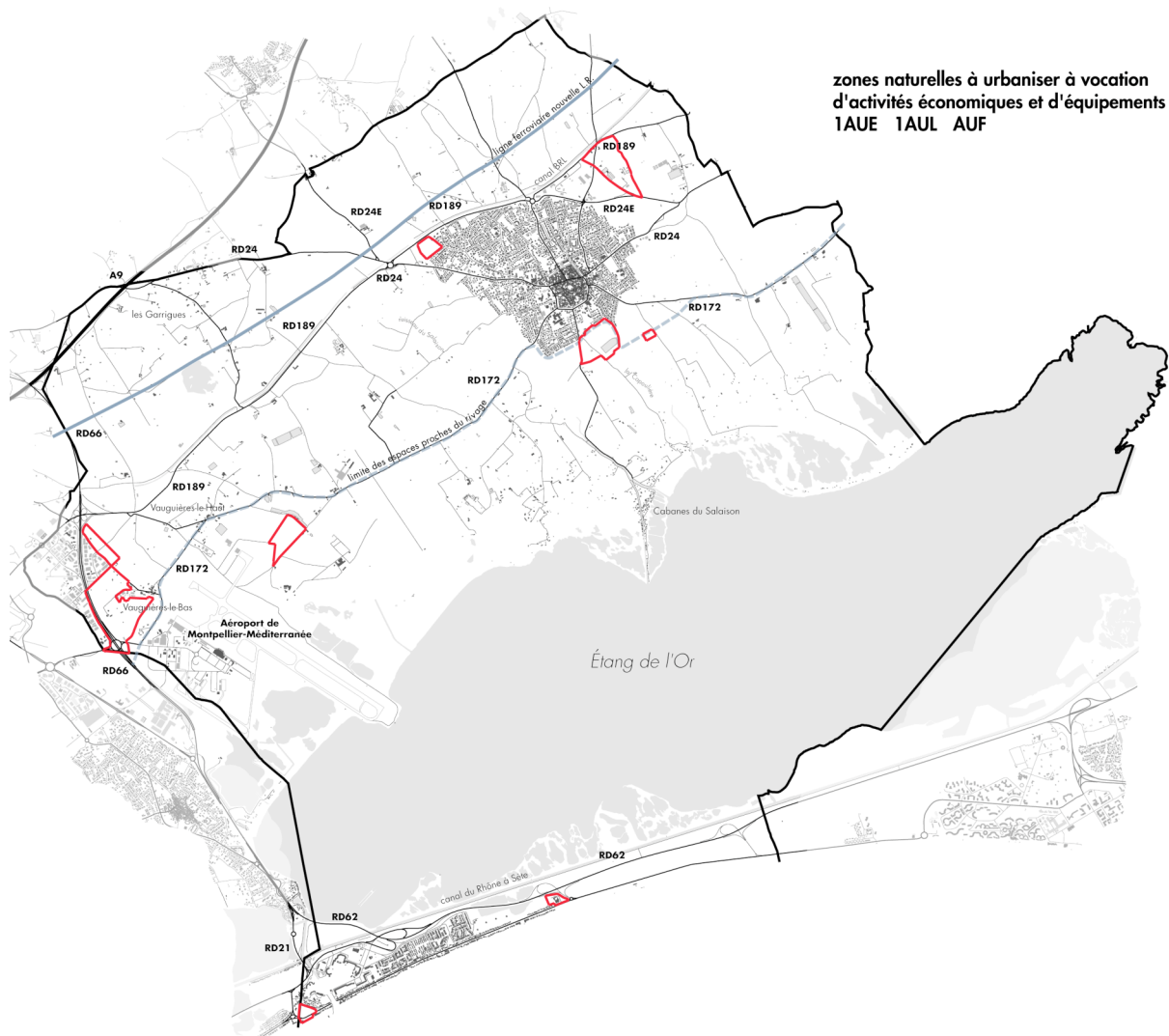
La **zone AUF** est une zone non équipée destinée à l'extension de la zone de frêt liée aux activités aéroportuaires ; son urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

---

<sup>61</sup> Par DCM en date du 27/09/2004, la commune de Mauguio-Carnon a approuvé le principe de création d'une ZAC sur la zone 4Nab du POS. La création de la ZAC visera notamment à :

- aménager de façon cohérente le secteur 4Nab,
- requalifier les abords de la RD66, 189 et 172,
- réaliser des aménagements routiers, paysagers et hydrauliques nécessaires au développement du secteur,
- définir, dans le cadre d'une concertation avec le public, les orientations d'aménagement à mettre en œuvre sur la zone en vue d'y réaliser le programme prévisionnel prévu (accueil d'entreprises de haute qualité sur environ 23 hectares).

<sup>62</sup> Le secteur des Roquilles est partagé entre deux communes : Mauguio-Carnon et Palavas-les-Flots. Le zonage proposé sur les Roquilles est cohérent avec le document d'urbanisme de Palavas-les-Flots qui prévoit, sur l'unité foncière "partagée" par les deux communes, la réalisation d'un centre de balnéo-thalassothérapie.



- **Justification des règles d'urbanisme**

Le règlement des **zones 1AUE et 1AUL** prévoit une urbanisation à court terme ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

(1) *Zone 1AUE*

Le règlement des zones 1AUE répond aux objectifs de développement économique à court et moyen terme de la commune :

- organiser le développement économique et agricole sur les secteurs stratégiques de la commune,
- conforter le développement d'un pôle économique autour de l'aéroport en liaison avec les zones d'activités existantes (secteur 1AUE2).

Le règlement distingue deux types de zones de développement économique futur :

- la zone située dans le prolongement du quartier de la Louvade dans laquelle ne sont autorisées, en plus des exploitations agricoles, que **les activités liées à l'exploitation et à la commercialisation de produits agricoles** (article 2) avec un COS fixé à 0,4 afin de maîtriser l'occupation du sol ;
- la zone située dans le prolongement de la ZAE de Fréjorgues Est dans laquelle sont autorisées, en cohérence avec la vocation du secteur, les activités artisanales, les

commerces, les bureaux, les entrepôts et les hébergements hôteliers ; le COS est fixé à 0,6 comme dans les zones UE2 voisines.

(2) Zone 1AUL

Le règlement de la zone 1AUL limite fortement les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol (articles 1 & 2). Ne sont autorisées que les constructions (bureaux, commerces et entrepôts seulement) liées à des activités touristiques et de loisirs ou à des équipements et services publics existants ou prévus dans la zone.

(3) Zone AUF

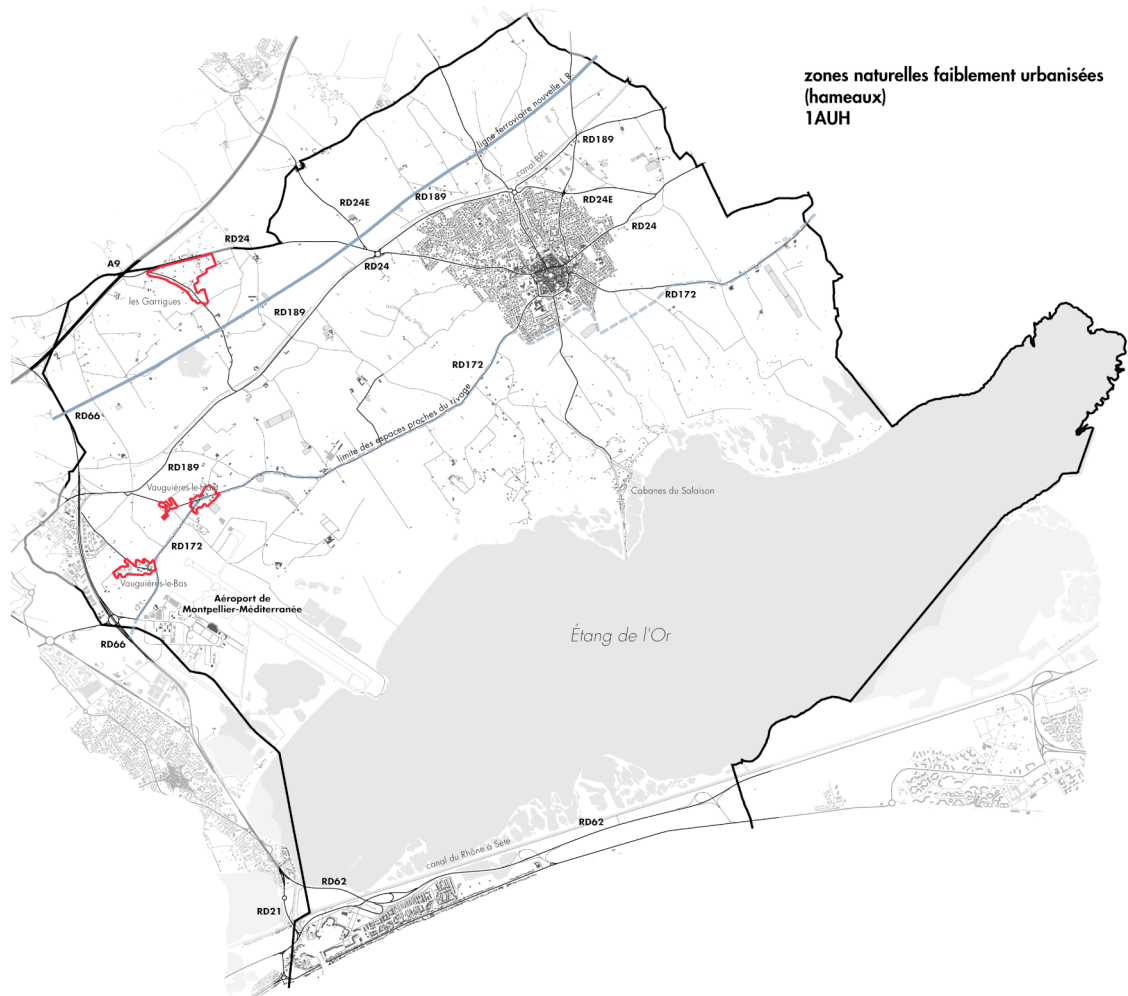
Le règlement de la zone AUF prévoit une urbanisation différée à moyen ou long terme. Cette zone inconstructible représente une **réserve foncière pour une extension future de la zone de fret liée à l'aéroport** ; son urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

7. Les zones faiblement urbanisées (hameaux) – zones 1AUH

- Justification de la délimitation des zones

Les zones 1AUH couvrent les espaces faiblement urbanisés de la commune situés autour des trois hameaux existants des Garrigues, de Vauguières-le-Haut et de Vauguières-le-Bas.

Les zones 1AUH sont délimitées à partir des trois hameaux élargis aux constructions les plus proches et groupées (suivant une règle de continuité ou de proximité des constructions).



- **Justification des règles d'urbanisme**

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- permettre un développement limité des hameaux dans le respect des règles sanitaires et de la loi "littoral",
- favoriser l'intégration des hameaux dans leur environnement en confortant leur caractère rural,
- conforter les hameaux dans leur fonction de "petits centres urbains" au sein des espaces agricoles,
- prendre en compte les nuisances (PEB) et les risques naturels (PPRI).

Le règlement des zones 1AUH permet de conforter les hameaux existants tout en maîtrisant leur développement. Les règles d'occupations et à d'utilisations du sol (article 2) autorisent :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (SHOB créée limitée à 100 m<sup>2</sup> et à une fois par unité foncière),
- les constructions nouvelles à usage d'activités (commerce, artisanat, entrepôts et exploitation agricole) à conditions qu'elles soient liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHOB).

Le règlement fait référence à la notion de "hameau nouveau intégré à l'environnement" issu de la loi "littoral" (article L.146-4-II). Les constructions nouvelles doivent, par leur volume, leur architecture et leur organisation dans l'espace, répondre à cette notion.

L'objectif de maîtriser la constructibilité des hameaux est également traduit à travers les règles de hauteur et de densité :

- hauteur limitée à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 10 mètres pour les autres constructions (article 10),
- COS limité à 0,1 (article 14).

## **8. Les zones agricoles – zones A**

- **Justification de la délimitation des zones**

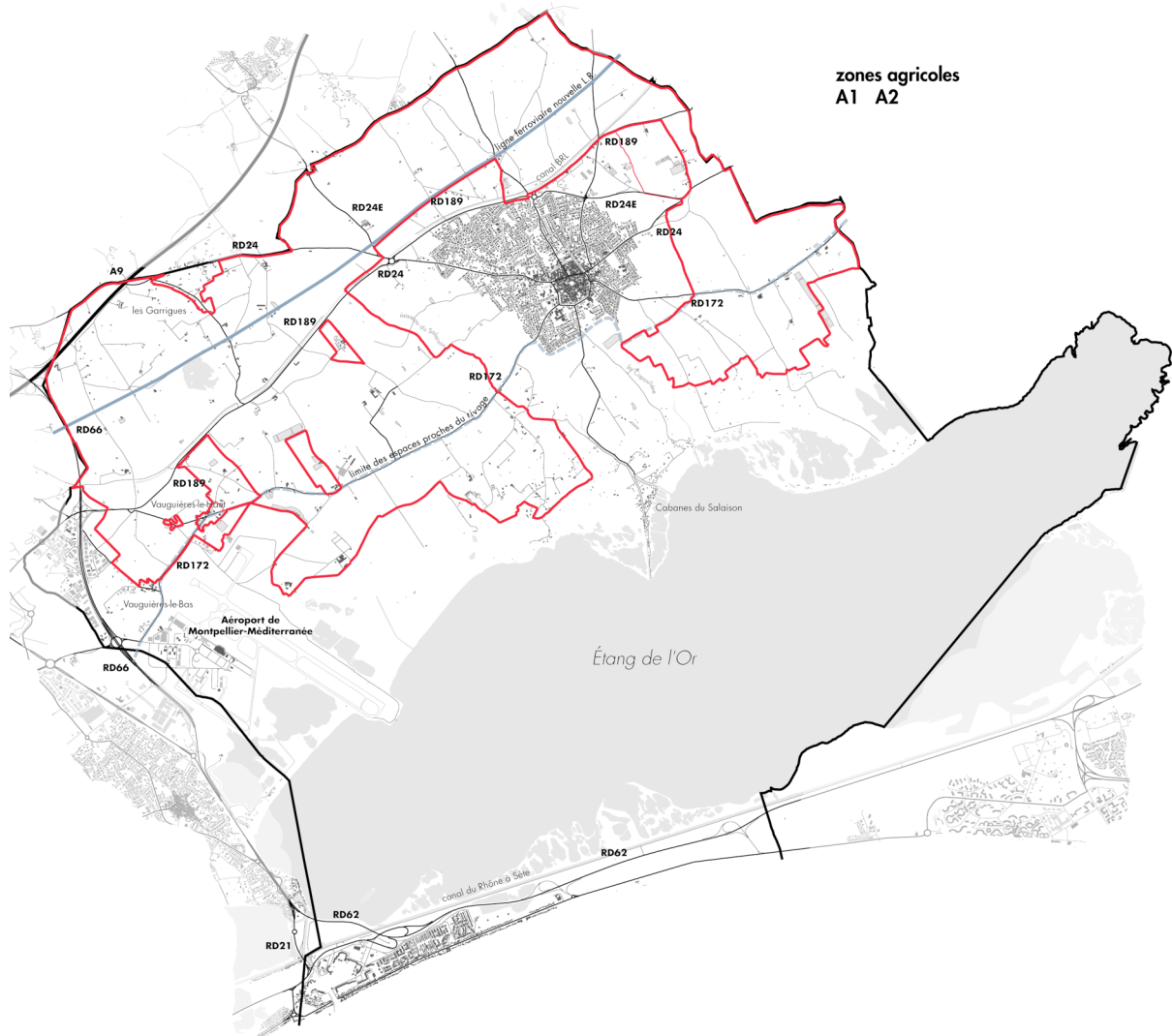
Les zones A correspondent aux **espaces agricoles de la commune, exploités ou non (surfaces agricoles utiles)**.

Les zones A sont divisées en deux secteurs :

- A1 correspondant aux grands espaces agricoles protégés de la commune,
- A2 correspondant à des zones spécifiques destinées à accueillir des constructions agricoles nouvelles réalisées sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement"<sup>63</sup>. Les secteurs A2 concernent plusieurs sites de développement agricole : la Cadoule, Vauguières-le-Haut, Guilhermain, la Jasse (INRA).

---

<sup>63</sup> en référence à l'article L.146-4 I du code de l'urbanisme



### • Justification des règles d'urbanisme

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- stopper le mitage et préserver le potentiel agronomique des terres,
- assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes,
- favoriser le maintien de la population active agricole sur place,
- permettre le développement de projets agricoles (installation de nouvelles exploitations) dans des secteurs particuliers (A2) et dans le respect de la loi "littoral" ("hameaux nouveaux intégrés à l'environnement").

Le règlement assure une protection très stricte des zones A1 en n'autorisant que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction de bâtiments d'exploitation agricole en continuité ou en extension des bâtiments existants (articles 1 & 2). **Cette règle permet de stopper le mitage des zones agricoles en rendant inconstructibles les unités foncières non bâties à la date d'approbation du PLU.**

En compensation du "gel" d'une grande partie des espaces agricoles de la commune et afin de permettre la réalisation de nouveaux projets, permettant notamment la **relocalisation des exploitants expropriés à l'occasion des projets de ligne nouvelle ferroviaire et de doublement de l'A9**, le règlement identifie des secteurs spécifiques dans lesquels sont admises :

- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à l'exploitation existante ou en cours de création (limitée à 150 m<sup>2</sup> de SHON),

- les constructions de bâtiments d'exploitation agricole.

Toutefois, en réponse aux dispositions de la loi "littoral", ces constructions ne sont admises que si elles sont réalisées sous la forme d'un "**hameau nouveau intégré à l'environnement**" (article 2).

Dans les secteurs A2, les règles d'urbanisme permettent de **maîtriser la constructibilité** :

- en imposant un minimum de 30 000 m<sup>2</sup> pour l'assiette foncière des projets (article 2),
- en limitant l'emprise au sol des constructions à 50 % de la superficie totale de la parcelle (article 9),
- en limitant la hauteur à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 10 mètres pour les autres constructions (article 10),
- en imposant des règles architecturales strictes (article 11),
- en imposant un traitement paysager des surfaces libres (article 13),
- en limitant le COS à 0,2 (article 14).

Le règlement de la zone A identifie les constructions agricoles existantes pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme (article 2). Un total de 17 mas sont visés<sup>64</sup> ainsi que 6 hameaux<sup>65</sup>. Cette disposition s'inscrit dans les objectifs du POS dénommé PLU modifié par DCM en date du 29/04/2002.

Ces mas et hameaux présentent un **intérêt architectural et paysager** qu'il convient de maintenir, d'entretenir et de préserver. Certains sont actuellement délabrés, voire à l'abandon, du fait du déclin de l'activité agricole. Le développement d'activités connexes, principalement touristiques, doit permettre de valoriser ces mas et hameaux aujourd'hui fragilisés par la pression foncière et par le morcellement des propriétés.

Les changements de destination autorisés (hébergement hôtelier, bureaux et services, commerce et artisanat) ne doivent pas occasionner d'extension, ni en surface ni en hauteur, des bâtiments existants. De même, ces changements de destination doivent être justifiés au regard :

- de la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments,
- de la valorisation de l'exploitation agricole existante.

## 9. Les zones naturelles – zones N

### • Justification de la délimitation des zones

Le PLU de Mauguio-Carnon distingue trois grands types de zones naturelles protégées :

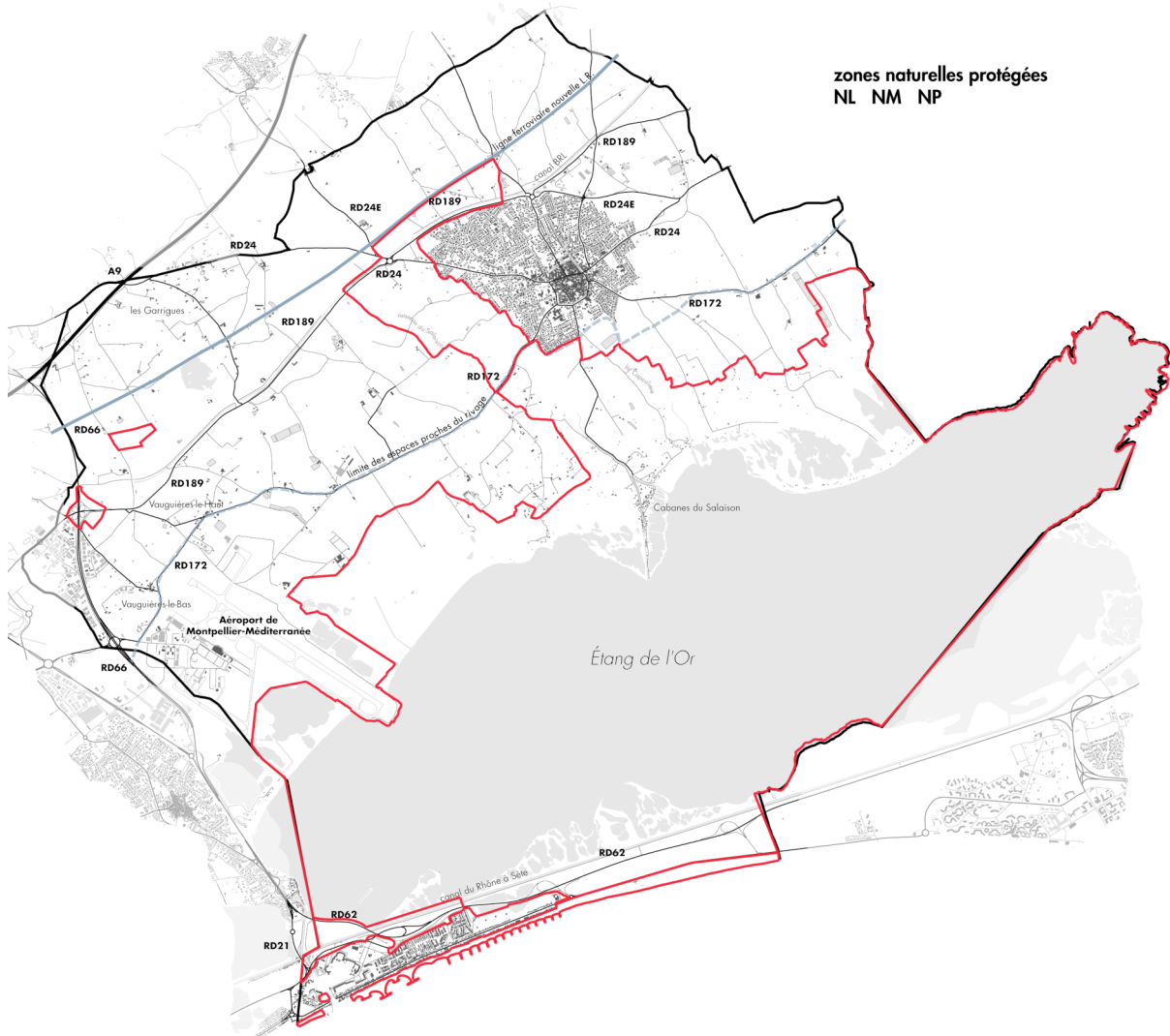
- les **zones NL** correspondant aux espaces littoraux et lagunaires ; ce sont les espaces naturels les plus sensibles de la commune identifiés comme "**espaces remarquables**" au titre de la loi "littoral" (zones humides de l'Étang de l'Or),
- les **zones NM** correspondant aux plages et au front de mer du **domaine public maritime**,
- les **zones NP, espaces naturels non construits** situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements (existants ou futurs) à protéger et à valoriser en raison de leur **sensibilité paysagère**. Ces zones couvrent également les **espaces naturels à valoriser situés au contact de l'urbanisation** (coulées vertes, espaces verts tampons, etc).

---

<sup>64</sup> la Barandonne, Bornier, Combet (CCI), 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

<sup>65</sup> la Banquière, Bonne Vie, Guilhermain, la Madone, la Plauchude, Saint-Martin





- **Justification des règles d'urbanisme**

(1) *Zone NL*

Le règlement permet de préserver et de protéger les espaces naturels sensibles de la commune, en particulier les zones humides situées en bordure de l'Étang de l'Or, en y interdisant toute construction. Seuls sont admis, sous conditions, les travaux de confortation ou d'amélioration des constructions existantes (article 2). Ces possibilités visent principalement les constructions existantes situées dans le secteur des Cabanes du Salaison ; les travaux autorisés doivent se conformer au **cahier de recommandations architecturales et paysagères** réalisé par le CAUE de l'Hérault.

(2) *Zone NM*

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

- préserver et protéger les espaces naturels du cordon littoral (plages, dunes, etc),
- permettre un développement restreint et contrôlé d'activités saisonnières liées aux plages (aménagements légers et temporaires réalisés dans le cadre de concessions d'utilisation du DPM).

(3) *Zone NP*

Le règlement permet de répondre aux objectifs suivants :

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

## II. rapport de présentation

La zone NP est une zone naturelle protégée dans laquelle le règlement autorise certaines destinations de construction (hébergement hôtelier et commerces) à condition qu'elles soient liées à des activités et à des équipements de loisirs, de détente et d'accueil touristique et qu'elles entrent dans le cadre d'une valorisation paysagère du site.

Dans le respect des contraintes de la loi "littoral" et du PPRI, le règlement de la zone NP vise à **valoriser les franges urbaines et les coupures d'urbanisation** :

- les délaissés naturels situés en entrées de ville de Carnon-plage (projets de requalification paysagère) y compris le site du Jardin du Bosquet (site inscrit) ;
- le triangle situé entre Canal du Rhône à Sète, la RD62, la RD21E et les abords du canal d'irrigation (projet de valorisation du canal et de création d'équipements liés au nautisme et à la navigation fluviale),
- les espaces agricoles situés entre la future ligne nouvelle ferroviaire et la RD189 (projet de parc public paysagé réalisé en partenariat avec RFF),
- la coulée verte du Salaison (projet d'aménagement de pistes piétonnes et cyclables et d'équipements légers de loisirs-détente).

## 4. Justification des mesures de protection et de maîtrise foncière

### 1. Les espaces boisés classés

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le PLU identifie des **espaces boisés classés** (EBC). Cette mesure permet de protéger de l'urbanisation les boisements et espaces naturels les plus intéressants, du point de vue écologique et paysager, en plus de leur éventuel classement en zone N au PLU.

Le classement en EBC n'interdit nullement la gestion de ces espaces (coupes de bois par exemple<sup>66</sup>).

Sur la commune, les EBC qui existaient déjà dans le POS approuvé de 1995 concernent :

- les boisements de l'arrière-dune située en limite communale avec la Grande-Motte,
- la coulée verte du Salaison (ripisylve),
- le bois du Limousin (ZNIEFF),
- le bois de la Mourre,
- le boisement de la Couarche
- les bosquets à dominante de pins, de chênes verts ou de frênes associés à des domaines ou à des mas (la Plauchude, les Guilhermes, la Banquière, la Madone, les Fourmieux).

**Les espaces boisés classés du PLU représentent une surface de 90,1 hectares, soit moins de 1,5 % du territoire communal.**

### 2. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés ont été définis en fonction des besoins d'équipement de la commune au regard des prévisions de croissance démographique et des nécessités liées au développement urbain. Ils concernent également certains grands projets relatifs à l'aménagement du territoire de la compétence de l'État ou du Département.

Le PLU réserve des terrains pour la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure routière et de déplacements au bénéfice :

- de l'État pour la réalisation de la **ligne nouvelle ferroviaire Languedoc-Roussillon** (RFF) et pour la **mise au gabarit international du canal du Rhône à Sète** (VNF),
- du Département pour l'aménagement des routes départementales traversant le territoire communal,
- de la commune.

Les aménagements de voirie prévus au bénéfice de la commune permettent de mettre en œuvre les orientations prises dans le PADD, à savoir :

- le développement ou l'amélioration des liaisons interquartiers (sur Mauguio-ville),
- le traitement des voies structurantes (sur Mauguio-ville et Carnon-plage),
- l'aménagement des entrées de ville (sur Mauguio-ville et Carnon-plage),
- le développement des liaisons douces (sur Mauguio-ville et Carnon-plage).

Le PLU prévoit également les réservations nécessaires à la prévention et à gestion des risques d'inondations.

---

<sup>66</sup> Elles nécessitent une autorisation délivrée par le Maire.

Le PLU réserve également des terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics :

- **extension de la station d'épuration** (Mauguio-ville),
- **aménagement de l'usine de traitement et d'alimentation en eau potable de Vauguières-le-Bas**,
- **extension des locaux de la maire** (Mauguio-ville),
- aménagement d'un **cimetière paysager** (Mauguio-ville),
- aménagement d'une **aire d'accueil des gens du voyage** de 30 à 40 personnes en réponse aux prescriptions du schéma départemental en cours d'élaboration. Cette aire sera aménagée en bordure de la RD189, lieu-dit la Jasse.

### 3. Les ZAC

Le règlement des **ZAC de la Louvade** (approuvée par délibération du conseil municipal en date du 14/10/1991), de la **ZAC de Maussan** (approuvée par délibération du conseil municipal en date du 27/05/1991) et de la **ZAC de Figuières** (approuvée par délibération du conseil municipal en date du 18/03/1988) renvoie aux dispositions des zones du PLU applicables sur leur périmètre.

Deux **projets de ZAC en cours d'étude** seront intégrées au PLU après modification<sup>67</sup> :

- **ZAC des Portes de l'aéroport**,
- **ZAC des Berges de Solignac**.

### 4. Le droit de préemption urbain

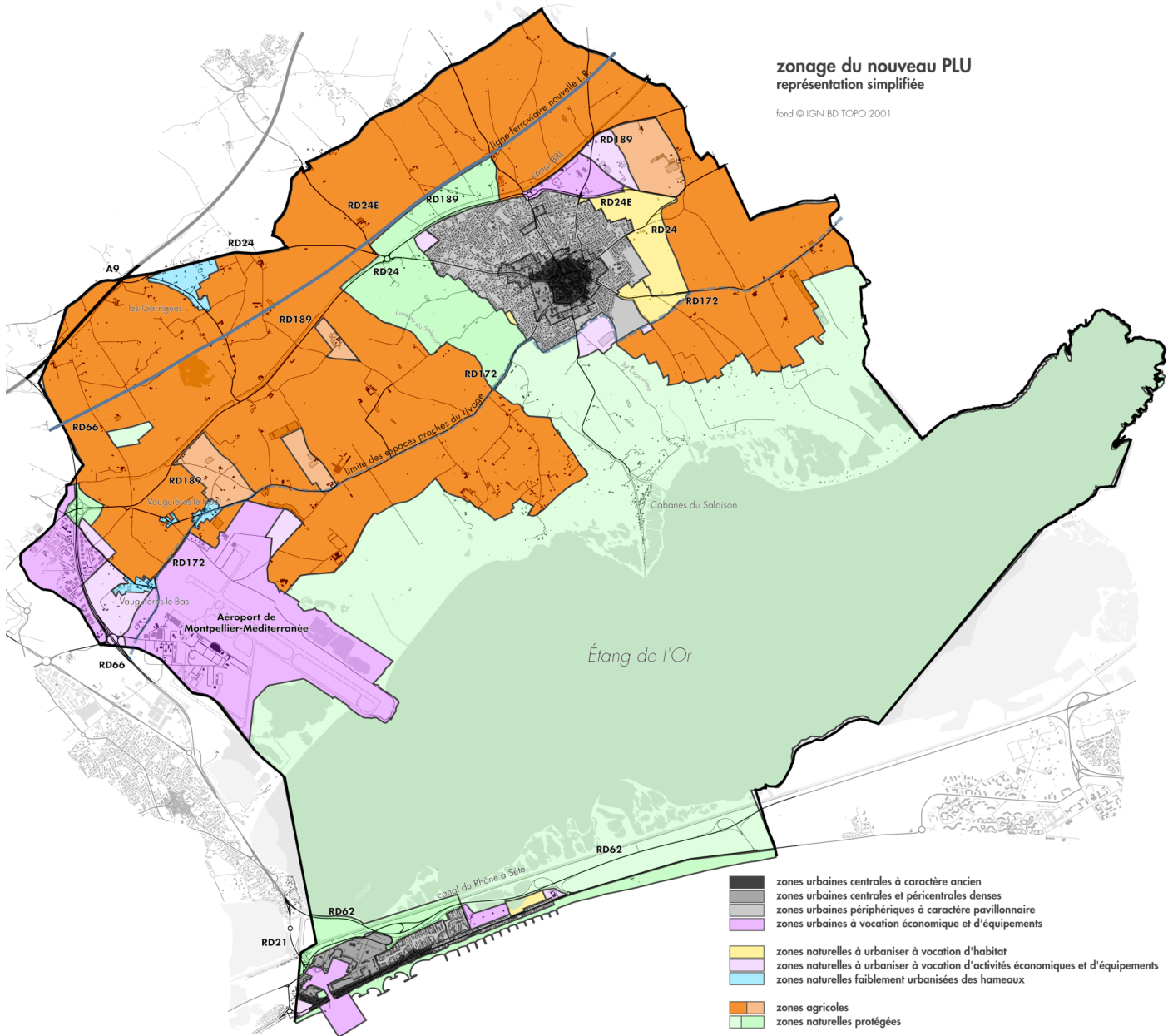
Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, la commune de Mauguio-Carnon bénéficie d'un droit de préemption urbain sur les zones urbaines dites "zones U" et à urbaniser dites "zones AU" délimitées dans le nouveau PLU (cf. délibération du conseil municipal en date du 17 juillet 2006 instituant le DPU sur l'ensemble des zones U et AU du nouveau PLU).

---

<sup>67</sup> Les procédures de modification sont soumises à enquête publique.

zonage du nouveau PLU  
représentation simplifiée

fond © IGN BD TOPO 2001



## **D. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR**

## 1. Capacités d'accueil du nouveau PLU et impacts sur la dynamique communale

### 1. Capacités d'accueil globales

Les capacités d'accueil à court et moyen termes du nouveau PLU sont limitées ; elles sont principalement liées aux zones à urbaniser en priorité (zones 1AUA pour l'habitat et zones 1AUE pour les activités économiques), aux capacités résiduelles existantes dans le tissu urbain ainsi qu'aux possibilités d'extension des hameaux (zones 1AUH).

Ces capacités d'accueil ne permettent pas de répondre aux besoins identifiés au regard des prévisions de croissance démographique à l'horizon 2015/2020. Le PLU devra nécessairement évoluer (par voie de modification notamment) afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones dites "bloquées" (zones AU) de Mauguio-ville et de Carnon-plage.

Capacité théorique d'accueil des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et des hameaux				
zones	localisation	surfaces (ha)	nombre de logements / densité à l'hectare	population nouvelle <sup>68</sup>
1AUA	la Capoulière	17,3	environ 400 25 log./ha	960
	Arnasserre	1,1	environ 30 25 log./ha	70
1AUH	les Garrigues Vauguières	33	environ 70 (en plus des constructions existantes) 5 log./ha	170
AU	Extensions Est de Mauguio-ville	59,9	<b>zone inconstructible</b>	
	Carnon-plage	4		

À court et moyen termes, les capacités théoriques d'accueil représentent environ 500 logements (soit 30 % des besoins futurs hors réinvestissement urbain), soit une population nouvelle d'environ 1 200 habitants.

L'urbanisation des zones AU de Mauguio-ville et de Carnon-plage devra permettre la production d'environ 1 200 logements. La densité moyenne à prévoir dans ces secteurs devra être comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare.

<sup>68</sup> avec une moyenne de 2,4 personnes par logement

## 2. Phasage de l'urbanisation future

### • Sur Mauguio-ville

Mauguio-ville est soumise à deux contraintes fortes qui limitent son développement à court terme :

- la station d'épuration dont la capacité actuelle ne permet pas d'accueillir, à court terme, plus de 1 000 EH ;
- les forages d'alimentation en eau potable dont les périmètres de protection actuellement définis interdisent l'urbanisation des secteurs situés à l'Est de Mauguio.

Le PLU prend en compte ces contraintes en permettant, à partir de l'approbation du PLU, un phasage de l'urbanisation en deux temps :

- une première phase à court terme compatible avec l'état actuel des captages et avec les capacités actuelles de la station d'épuration : urbanisation des zones 1AUA (secteurs de la Capoulière et d'Arnasserre) ;
- une deuxième phase à moyen et long termes après la réalisation des ouvrages nécessaires : ouverture à l'urbanisation de la zone AU (secteur de la Font de Mauguio) par modifications successives du PLU en fonction de la réalisation des réseaux et du déplacement des forages AEP.

**Concernant la station d'épuration, une première tranche de travaux est prévue en 2008 portant sa capacité à 24 000 EH.**

Concernant les forages AEP, les protections font actuellement l'objet d'une procédure de révision pilotée par le SIVOM de l'Étang de l'Or. Au titre de l'association des personnes publiques, plusieurs réunions ont déjà été organisées sur ce sujet dans le cadre de la révision du PLU notamment.

Les captages concernés, nouvellement dénommés "les Treize Caires" et "les Piles" ont fait l'objet de nouveaux rapports géologiques délimitant deux zones, une zone sensible et une zone moins sensible assorties de prescriptions qui empiètent partiellement sur la zone AU de la Font de Mauguio et sur la zone A2 de la Cadoule prévues dans le PLU.

### • Sur Carnon-plage

L'absence actuelle de lisibilité sur les échéances de mise en conformité de la station d'épuration de Carnon-Pérois, ou de création d'une nouvelle station conforme, limite, à court terme, le développement de l'urbanisation sur ce secteur.

Le PLU prend en compte cette contrainte en ne prévoyant aucune zone à urbaniser à court terme et en conditionnant la réalisation du projet de ZAC des Berges de Solignac à une nouvelle procédure de modification du PLU.

### • Sur Vauguières / Fréjorgues

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

**À noter que l'ensemble des déclarations d'utilité publique portant sur ces forages sont actuellement en cours de révision.**



La zone 1AUE correspondant à l'extension de la ZAE de Fréjorgues Est et au projet de ZAC des Portes de l'Aéroport est également concernée par un risque d'inondation (zone RU2 du PPRI).

L'urbanisation prévue au PLU dans ce secteur devra prendre en compte les contraintes réglementaires issues de ces servitudes.

Pour la zone 1AUE, son ouverture à l'urbanisation est prévue sous forme de ZAC ; cette procédure fera l'objet d'une **étude d'impact** qui permettra d'adapter le projet en fonction des nouvelles prescriptions hydrogéologiques. De plus, conformément au règlement du PPRI, l'approbation de la ZAC "(...) ne sera accordée qu'après l'obtention de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau et sur la base d'une étude d'impact détaillée."

Pour la zone A2 de Vauguières-le-Haut, les constructions nouvelles devront obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement et d'eau potable.

## 2. Incidences des nouvelles règles d'urbanisme sur le tissu urbain existant

Les règles du nouveau PLU auront des incidences significatives sur l'évolution du tissu urbain, en particulier dans les zones centrales et péri-centrales de Mauguio-ville et de Carnon-plage :

- zones 1UB et UD de Mauguio-ville,
- zones 2UA1 et UC1 de Carnon-plage.

Cette évolution souhaitée par la commune est positive ; il s'agit de favoriser un processus maîtrisé de régénération urbaine, notamment par densification (augmentation des COS). Ces nouvelles règles prônées par la loi SRU répondent aux principes de développement durable :

- une économie de l'espace (avec moins de foncier consommé pour plus de logements),
- une meilleure gestion des déplacements et des réseaux (un étalement urbain mieux maîtrisé),
- une amélioration de la qualité de l'urbanisme et de l'architecture (des opérations qualitatives et structurantes plus nombreuses),
- une plus grande diversité et mixité sociale (grâce à une meilleure répartition des typologies de logements dans les quartiers).

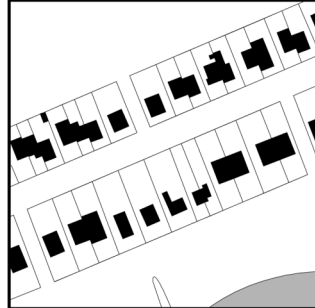
Capacité théorique d'accueil issues du renouvellement urbain							
zones	localisation	surfaces (ha)	anciennes règles	nouvelles règles	nombre de nouveaux logements possibles pour 1 hectare	capacité théorique pour l'ensemble de la zone (en logement)	population nouvelle <sup>69</sup>
1UB1	Mauguio-ville	24,4	htr maxi : 12 m COS : 0,8 (zone UBa)	htr maxi : 14 m COS : de 0,8 à 1,2	15	360	860
1UB2	Mauguio-ville	15,8	htr maxi : 12 m COS : 0,8 (zone UBa)	htr maxi : 12 m COS : 0,5 à 0,8	<i>droits à construire inchangés par rapport au POS</i>		
UD	Mauguio-ville	228,4	htr maxi : 8,5 à 11 m COS : 0,3 surface mini des parcelles : 450 m <sup>2</sup> (zone UDa)	htr maxi : 8,5 à 11 m COS : 0,4	4	900	2 160
2UA1	Carnon-plage	5,8	htr maxi : 10 m COS : 0,8 (zone UBc)	htr maxi : de 11 à 14 m COS : 0,4 à 1,2	10	60	140
UC1	Carnon-plage	11,9	htr maxi : 8,5 m COS : 0,6 (zone UBb)	htr maxi : 8,5 à 11 m	15	180	430
						<b>1 500</b>	<b>3 600</b>

<sup>69</sup> avec une moyenne de 2,4 personnes par logement

Les capacités d'accueil issues de cette dynamique de renouvellement urbain permettront de répondre en partie aux besoins futurs en logements. Les capacités d'accueil présentées dans le tableau ci-dessus sont à considérer sur du très long terme (plusieurs générations de PLU). L'objectif, à l'horizon du PLU, de 800 nouveaux logements issus du réinvestissement urbain<sup>70</sup> est cohérent.

avant

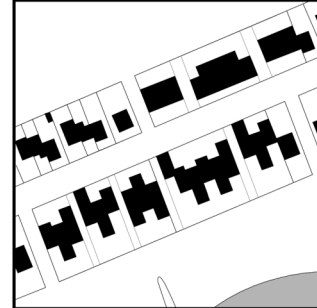
Carnon-plage



20 logements / ha

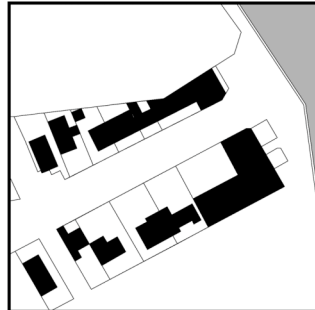
après

Carnon-plage



35 logements / ha

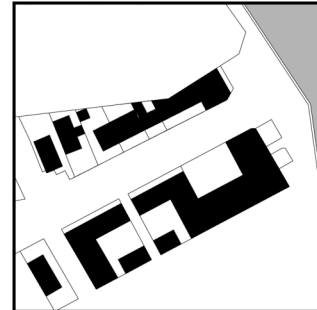
Carnon-plage



35 logements / ha

2UA1

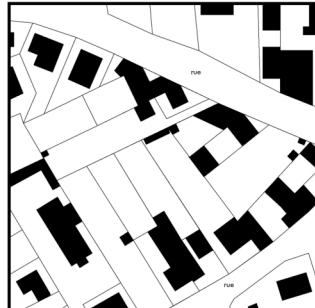
Carnon-plage



45 logements / ha

avant

Mauguio-ville



15 logements / ha

après

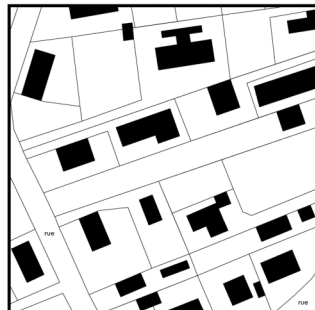
Mauguio-ville



30 logements / ha

1UB1

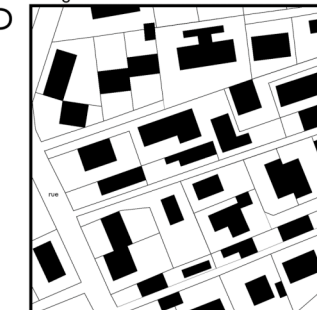
Mauguio-ville



10 logements / ha

UD

Mauguio-ville



14 logements / ha

Les estimations sont données à titre indicatif ; elles doivent être pondérées au regard de l'évolution du contexte socio-économique et des dynamiques foncières. La mise en place d'une politique d'action foncière (à l'échelle de la communauté de communes) est une solution pour répondre à la crise du logement que traverse aujourd'hui la commune. Elle

<sup>70</sup> cf. chapitre C.1

## II. rapport de présentation

permettrait d'optimiser la ressource foncière, en voie de raréfaction, par la recherche d'une meilleure densité et par une action sur les logements existants.

### 3. Incidences des zones à urbaniser

#### 1. Les zones à urbaniser à vocation d'habitat

On peut noter une diminution de 4 % des zones à urbaniser entre le POS de 1995 (7 %) et le nouveau PLU (3 %). Cette diminution est principalement liée à la suppression de la zone INAh (76 hectares) de Mauguio-ville et de la zone INAh (160 hectares) de Fréjorgues (projet EUROGARE).

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat correspondent soit à des secteurs en voie de mutation à urbaniser en priorité (1AUA), soit à des zones destinées à de grands programmes d'habitat ou à l'implantation d'activités et d'équipements de proximité (AU), soit à des zones faiblement urbanisées (1AUH).

- **Zone 1AUA**

Ces zones correspondent aux secteurs de la Capoulière (route de Candillargues) et d'Arnasserre (au Sud-Ouest de Mauguio-ville). Le règlement d'urbanisme prévoit une urbanisation à court terme ; il interdit les constructions isolées et impose un aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble.

**L'urbanisation de ces zones s'inscrivant en continuité de l'existant et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, aura un impact positif sur l'environnement et le fonctionnement urbain de Mauguio-ville.**

- **Zone AU**

Ces zones concernent les secteurs suivants de Mauguio-ville : la plaine de Mudaison, les Treize Caires, la Font de Mauguio ainsi que le projet de ZAC des Berges de Solignac sur Carnon-plage. Le règlement des zones AU prévoit une urbanisation différée à moyen ou long terme et subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

**Ces zones d'extension seront mises en œuvre sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, lotissements ou ZAC<sup>71</sup>, permettant une cohérence générale des projets.**

**Suite aux observations du commissaire-enquêteur concernant la zone à urbaniser dite des "Berges de Solignac" à Carnon-plage, il a été décidé de classer en zone NL, zone naturelle sensible à protéger, la partie de la zone correspondant à l'étang de Solignac.**

**Cette zone sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une ZAC après modification du PLU. Un complément d'étude d'impact sera effectué en phase réalisation de la ZAC afin de prendre en compte précisément "(...) les conséquences des aménagements (...) sur l'évolution des caractéristiques physiques et écologiques de l'étang et sur les éventuelles modifications de ses fonctions environnementales (notamment les conditions de sauvegarde de la zone humide)"<sup>72</sup>.**

- **Zone 1AUH**

Les zones 1AUH couvrent les espaces faiblement urbanisés de la commune situés autour des trois hameaux existants des Garrigues, de Vauguières-le-haut et de Vauguières-le-bas. Le règlement permet de conforter les hameaux existants, tout en maîtrisant leur développement, dans le respect de la loi "loi littoral" et des règles sanitaires.

L'impact de l'urbanisation de ces hameaux sur le paysage et la protection des espaces naturels sera très modéré car le règlement ne permet qu'une extension limitée à 100 m<sup>2</sup> des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que la construction de constructions nouvelles à usage d'activités limitées à 150 m<sup>2</sup> de SHOB. En outre, les

<sup>71</sup> Les projets de ZAC feront l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (en application de la loi du 10 juillet 1976 et conformément au décret n° 39-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques).

<sup>72</sup> conclusions du commissaire enquêteur – rapport d'enquête du 27 juin 2006

constructions nouvelles doivent répondre à la notion de "hameau nouveau intégré à l'environnement" issue de la loi littoral (article L.146-4-II).

L'incidence de l'urbanisation sur la qualité de la ressource en eau est intégrée dans le règlement de ces zones naturelles et à urbaniser non desservies par un réseau d'assainissement collectif puisqu'il précise que des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur devront être réalisés par les pétitionnaires.

## 2. Les zones à urbaniser à vocation de développement économique et d'équipements

Ces zones à urbaniser correspondent soit à des secteurs à vocation de développement économique (1AUE), soit à des zones à vocation de services et d'équipements à caractère touristique, sportif et de loisirs (1AUL), soit à une zone non équipée destinée à l'extension de la zone de fret liée aux activités aéroportuaires (AUF).

### • Zone 1AUE

L'urbanisation de la zone 1AUE1 (zone d'activités économiques à vocation agricole) aura une incidence limitée sur l'environnement et le paysage car elle s'inscrit en continuité du quartier de la Louvade et comprend un nombre réduit d'activités autorisées (exploitations agricoles et activités liées à l'exploitation et à la commercialisation de produits agricoles).

L'urbanisation de la zone 1AUE2 réalisée dans le secteur de Vauguières / Fréjorgues aura un impact paysager important depuis la RD66 notamment. Ce projet d'aménagement est soumis au respect de l'**amendement Dupont** (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme). De plus, le projet de ZAC des Portes de l'aéroport fera l'objet d'une étude d'impact qui conduira à la définition de mesures compensatoires. Les recommandations paysagères issues de ces études permettront d'atténuer l'impact visuel du projet.

La zone 1AUE2 borde un axe de communication majeur (RD66 vers le littoral, l'aéroport et Montpellier) et constitue un enjeu de valorisation de l'image et de l'attractivité touristique du département de l'Hérault ; **il est prévu que l'aménagement et le renforcement prévus des zones d'activités économiques répondent aux recommandations de la charte départementale de qualité des ZAE établie par le Conseil Général de l'Hérault et le CAUE.**

L'aménagement de ces secteurs aura également un impact important sur le fonctionnement urbain, avec une augmentation du trafic et des besoins en stationnement. Le projet d'aménagement prévoit une **réorganisation des dessertes** sur cette zone avec la création d'une voirie structurante axée Nord-Ouest / Sud-Est et d'une voie de desserte de la zone à partir du rond-point d'accès à l'aéroport, depuis la RD66.

L'urbanisation de ces zones va également générer une augmentation des surfaces imperméabilisées qui sera traitée par des équipements hydrauliques adaptés, selon les préconisations des études hydrauliques qui seront réalisées.

### • Zone 1AUL

L'aménagement des zones 1AUL sur Mauguio-ville aura une incidence positive sur le fonctionnement et le paysage urbain de Mauguio, ces secteurs étant localisés dans le périmètre construit de la ville, leur aménagement contribuera à l'achèvement de l'urbanisation et à une valorisation du cadre de vie (avec notamment la création d'équipements sportifs et de loisirs).

La zone 1AUL correspondant au stade de Léo Lagrange est concernée par un risque d'inondation (zones R et BN) ; il n'est prévu dans cette zone, conformément aux dispositions réglementaires du PPRI, que des équipements légers liés aux activités sportives et de loisirs existantes.

L'urbanisation des zones 1AUL sur Carnon-plage aura également une incidence positive sur le paysage urbain de la station, l'aménagement de ces deux secteurs participant à la **valorisation des entrées de ville** (les Roquilles à l'Ouest et le Mas du Petit-Travers à l'Est) par la réalisation d'équipements de loisirs et d'équipements liés au tourisme.

- **Zone AUF**

Cette zone de faible superficie (10,1 hectares) étant située dans la continuité de l'aéroport, son urbanisation n'aura qu'un impact relativement modéré sur le paysage et l'environnement du secteur.

**À noter toutefois que le projet d'extension de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée risque de compromettre le maintien de plusieurs captages d'eau potable situés dans le secteur de Vauguières / Fréjorgues.**

## 4. Incidences du PLU au regard des risques naturels et des nuisances existantes

### 1. Risques naturels

La commune est concernée par un fort risque d'inondations. Le nouveau PLU prend en compte ce risque naturel majeur en appliquant les dispositions réglementaires du PPRI approuvé en 2001. Le développement urbain est prévu à l'écart des zones inondables et des principaux champs d'expansion des crues<sup>73</sup>.

La commune de Mauguio-Carnon a engagé, dans le cadre du **Syndicat Intercommunal d'Assainissement des Terres de l'Étang de l'Or**, une réflexion globale sur le risque inondation, à l'échelle du bassin versant de l'Étang de l'Or. Cette étude hydraulique est complétée par les études en cours du **schéma d'assainissement pluvial**<sup>74</sup> réalisées sur le territoire communal. La gestion hydraulique qui suppose une bonne connaissance du risque inondation est un enjeu majeur pour la commune ; l'objectif d'une gestion hydraulique globale (intercommunale) et d'une maîtrise du risque inondation est rappelé dans le projet d'aménagement et de développement durable.

### 2. Nuisances acoustiques

La commune de Mauguio-Carnon est soumise à des nuisances acoustiques provenant de deux origines différentes :

- nuisances liées à l'aéroport de Montpellier-Méditerranée et à l'aérodrome de Montpellier-Candillargues,
- nuisances liées aux infrastructures routières et ferroviaires.

- **Nuisances sonores liées au trafic aérien**

La commune est concernée par deux **Plans d'Exposition au Bruit** approuvés<sup>75</sup>. Le PLU prend en compte les dispositions réglementaires de ces deux documents en limitant l'urbanisation dans les zones les plus affectées par le bruit (secteur de Vauguières / Fréjorgues).

- **Nuisances sonores liées aux transports terrestres**

Mauguio-Carnon est traversée par plusieurs infrastructures de transports terrestres qui occasionnent d'importantes nuisances sonores :

- l'autoroute A9,
- les routes départementales n° 21<sup>E</sup>, 24, 62 et 66.

Ces infrastructures sont classées au titres des voies bruyantes ; les secteurs affectés par le bruit sont soumis à des dispositions réglementaires spécifiques.

La future ligne ferroviaire (contournement de Nîmes et Montpellier) de même que le doublement de l'A9 vont causer de nouvelles nuisances sonores sur la commune, en particulier pour les habitants des quartiers Nord de Mauguio-ville et des Garrigues.

Globalement, le PLU permet de concilier la dynamique de développement urbain avec les exigences de qualité de vie des habitants. Ainsi, le développement de l'habitat à proximité de ces infrastructures bruyantes, en cours ou projetées, est limité.

---

<sup>73</sup> cf. chapitre C.2

<sup>74</sup> MEDIAE – cf. Annexes (pièce IV.)

<sup>75</sup> cf. chapitre C.2



## 5. Incidences des dispositions du PLU sur les espaces agricoles et naturels

La commune de Mauguio-Carnon dispose d'un vaste territoire comprenant de nombreux espaces agricoles de grande qualité ; la partie Nord-Ouest du territoire située autour du lac de la Mourre, classée en AOC, est particulièrement remarquable : vignoble des coteaux de la Méjanelle, présence de nombreux boisements associés à de grands domaines viticoles, vues panoramiques sur la plaine littorale et les étangs.

**Comme le souligne le PADD, la gestion et la protection de ces territoires constituent, avec l'amélioration de l'attractivité de certains milieux et la gestion des risques naturel, les principaux enjeux environnementaux du territoire communal.**

Pour ces raisons, le PLU prévoit une protection très stricte des espaces naturels et agricoles en interdisant certaines occupations et utilisations du sol dont la présence affecterait notablement la qualité de ces espaces. Conformément aux orientations du PADD, le règlement interdit notamment les carrières, en toute zone du PLU, considérant en effet :

- que des sites d'exploitation potentiels existent sur d'autres communes,
- que le site du Mas Combet potentiellement concerné par l'exploitation d'une carrière (du fait de sa proximité avec les grands projets d'infrastructure qui traversent le territoire communal), n'est pas propice à un tel projet de par sa situation dans un secteur naturel et agricole sensible (AOC "Coteaux de la Méjanelle", proximité du canal, etc).

Au titre des dispositions générales et des règles applicables à l'ensemble des zones, le PLU interdit également :

- les campings, aires de stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs (en dehors des terrains aménagés à cet effet dans les zones correspondant à ces destinations) ;
- les centrales à béton et d'enrobage ;
- les casses automobiles.

### • Incidences de la ligne nouvelle ferroviaire sur l'environnement

Le projet de ligne nouvelle ferroviaire qui traverse le territoire communal d'Est en Ouest aura de nombreuses incidences sur l'environnement, le paysage, les espaces agricoles et le cadre de vie.

**Une étude d'impact a été réalisée dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.** Elle a permis d'évaluer les différents impacts du projet et présente les mesures compensatoires ou réductrices qui devront être prises lors de la réalisation de cette infrastructure.

Le PLU de Mauguio-Carnon a intégré ce projet dans ses dispositions (emplacement réservé) et ses orientations (mise en place d'un Plan Vert et projet d'aménagement d'un parc public paysager en zone NP).

Pour faire face aux perturbations agricoles et environnementales causées par cette future ligne ferroviaire, une étude préalable d'aménagement foncier (EPAF) a été réalisée par le Département et par Réseau Ferré de France (RFF) ; cette étude révèle, dans son diagnostic, que Mauguio-Carnon est le territoire communal le plus impacté par cette infrastructure. Une procédure d'APAF (remembrement) est proposée selon un périmètre d'aménagement qui pourrait être étendu à la commune voisine de Saint-Aunès.

## II. rapport de présentation



## II. rapport de présentation

## 2. Les espaces agricoles (zone A)

**On constate une très légère diminution des zones agricoles entre le POS de 1995 et le nouveau PLU.** Celle-ci s'explique notamment par le classement en zone NP de certains secteurs classés en zone NC au POS de 1995 (Peyre-Blanche, Salaison).

Les espaces agricoles de la commune, exploités ou non, sont divisés en deux secteurs :

- les secteurs A1 correspondant aux espaces agricoles protégés de la commune,
- les secteurs A2 correspondant à des zones spécifiques destinées à accueillir des constructions agricoles nouvelles réalisées sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement".

Le règlement de la zone A autorise, au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, le changement de destination pour 17 mas et 6 hameaux présentant un intérêt architectural et paysager qu'il convient de maintenir, d'entretenir ou de préserver. **Cette réglementation aura un impact positif en permettant le maintien et la valorisation du patrimoine bâti sur les espaces agricoles existants.**

### • Secteurs A1

Le règlement assure une protection très stricte de cette zone en n'autorisant que l'extension des constructions à usage d'habitation existante et la construction de bâtiments d'exploitation agricole en continuité ou en extension des bâtiments existants.

**Les dispositions du PLU concernant les espaces agricoles protégés de la commune ont une incidence positive sur le paysage et la protection des espaces naturels car elles permettent de stopper le mitage de ces zones, en rendant inconstructibles les unités foncières non bâties, à la date d'approbation du PLU.**

### • Secteurs A2

Les secteurs A2 concernent plusieurs sites de développement agricole : la Cadoule, Vauguières-le-haut, Guilhermain et la Jasse (INRA). Dans ces secteurs, le règlement autorise les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à l'exploitation existante ou en cours de création (limitées à 150 m<sup>2</sup> de SHON) et les constructions de bâtiments d'exploitation agricole.

Cependant, conformément aux dispositions de la loi "littoral", les constructions ne sont admises que si elle sont réalisées sous la forme d'un "**hameau nouveau intégré à l'environnement**"<sup>76</sup>.

L'impact de l'urbanisation des secteurs A2 sur les espaces naturels et agricoles sera donc faible, du fait de la faible superficie de ces zones (113 hectares soit près de 5 % des zones agricoles) et des mesures évoquées précédemment.

## 3. Les espaces naturels (zones NL, NP et NM)

**La comparaison des surfaces des zones naturelles entre le POS de 1995 et le nouveau PLU met en évidence une augmentation des espaces naturels protégés (zones A et N) de 82,9 % à 85,8 %.**

Une partie des zones agricoles a disparu au profit des zones naturelles

**Cette évolution est positive car elle montre que l'objectif d'une utilisation économe de l'espace au regard des principes du développement durable a été respecté.**

### • Zone NL

Elle correspond aux espaces littoraux et lagunaires, identifiés comme espaces remarquables au titre de la loi "littoral".

<sup>76</sup> cf. chapitre C.2

Le règlement permet de préserver et protéger ces espaces naturels sensibles, en particulier les zones humides situées en bordure de l'étang de l'Or (secteur des Cabanes du Salaison), en y interdisant toute construction. Seuls sont autorisés, sous conditions, les travaux de confortation ou d'amélioration des constructions existantes. Ces travaux doivent se conformer au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE de l'Hérault.

L'incidence de ces dispositions sur les espaces naturels s'avère très positive car, en gelant l'urbanisation de ce secteur sensible, le PLU contribue à la protection d'un site classé et d'intérêt communautaire.

**De plus, l'importante superficie de cette zone naturelle protégée (3 940 hectares soit plus de la moitié de la superficie communale) garantit une protection stricte des richesses faunistiques, floristiques et paysagères du territoire communal.**

- **Zone NP**

Elle correspond aux espaces non construits situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements (existants ou futurs) à protéger ou à valoriser en raison de leur sensibilité paysagère. Ces zones couvrent également les espaces naturels à valoriser situés au contact de l'urbanisation (coulées vertes, espaces verts tampons, etc). Cette zone concerne également le site du Jardin du Bosquet à Carnon (site inscrit)

Dans ces zones, le règlement autorise certaines destinations de construction (hébergement hôtelier et commerces) à condition qu'elles soient liées à des activités et à des équipements de loisirs, de détente et d'accueil touristique et qu'elles entrent dans le cadre d'une valorisation paysagère du site.

Ainsi, les projets de requalification ou de valorisation paysagère des berges du canal du Rhône à Sète, des délaissés naturels situés en entrées de ville de Carnon-plage ou de la coulée verte du Salaison ont une incidence positive sur l'environnement et le paysage communal car ils contribuent à une valorisation des coupures d'urbanisation et des franges urbaines, dans le respect des contraintes de la loi "littoral" et du PPRI.

**Le projet de parc public paysager sur les espaces agricoles compris entre la future ligne ferroviaire et la RD189 aura également un impact positif sur les espaces naturels et le paysage.**

- **Zone NM**

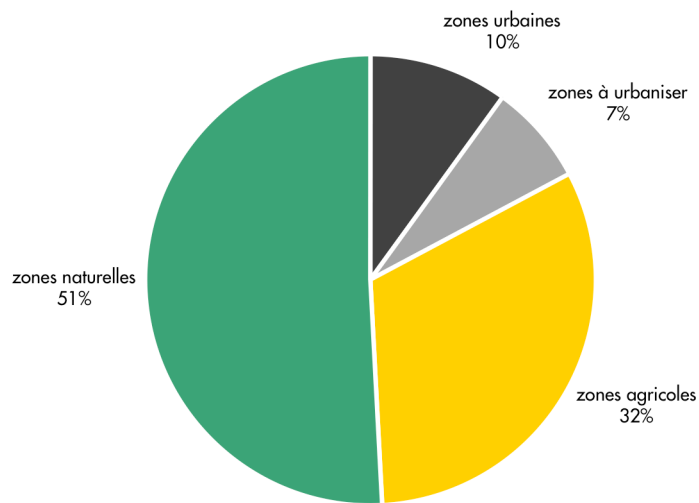
Elle correspond aux plages et au front de mer du domaine public maritime. Cette zone est inconstructible. Le règlement autorise toutefois un développement restreint et contrôlé d'activités saisonnières liées aux plages.

Les dispositions du PLU concernant cette zone ont un impact positif sur l'environnement car elles contribuent à la protection des espaces naturels du cordon littoral



## E. TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SURFACES

POS approuvé de 1995



NOUVEAU PLU

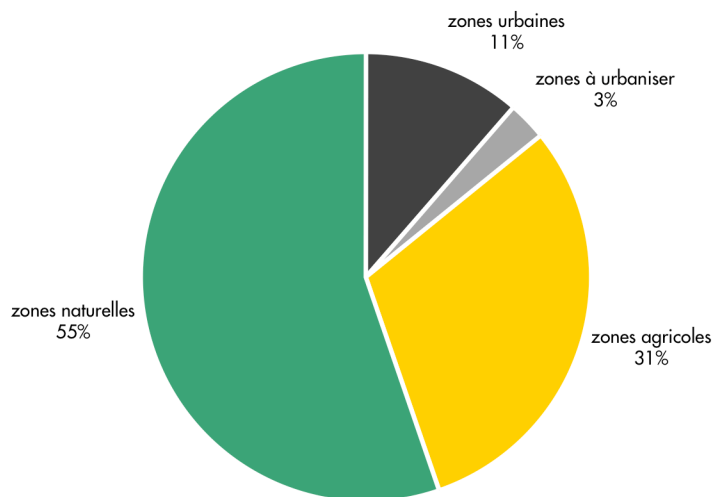




Tableau d'évolution des surfaces par zone

ZONES	POS PARTIELS 1989 / 1995		PLU RÉVISÉ 2006	
PLU/POS	superficie (ha)	%	superficie (ha)	%
1UA			24,5	
2UA			12,6	
1UB			40,1	
2UB			31,9	
UC			35,1	
UD			228,4	
UE			95,3	
UF			377,7	
UL			8,1	
UP			25,3	
<b>total zones U</b>	<b>742,6</b>	<b>10,0</b>	<b>879,0</b>	<b>11,4</b>
1AUA			18,3	
1AUE			63,0	
1AUL			25,6	
1AUH			33,0	
<b>total zones AU/NA "non bloquées"</b>	<b>225,2</b>		<b>139,9</b>	<b>1,8</b>
AU/1NA			63,8	
AUF			10,1	
<b>total zones AU/NA "bloquées"</b>	<b>307,1</b>		<b>73,9</b>	<b>1,0</b>
<b>total zones AU/NA</b>	<b>532,3</b>	<b>7,2</b>	<b>213,8</b>	<b>2,8</b>
<b>A/NC</b>	<b>2 386,0</b>	<b>32,1</b>	<b>2 359,1</b>	<b>30,6</b>
NL			3 940,0	
NM			51,3	
NP			261,9	
<b>total zones N/ND</b>	<b>3 773,9</b>	<b>50,8</b>	<b>4 253,2</b>	<b>55,2</b>
Espaces boisés classés (EBC)	90,1		90,1	
<b>SUPERFICIE COUVERTE</b>	<b>7 435 (POS) – 7 705 (PLU)</b>		<b>100 %</b>	

Le tableau et les graphiques ci-contre montrent une **évolution globalement minime des surfaces** entre le nouveau PLU et le POS approuvé de 1995. Plusieurs éléments méritent toutefois d'être notés :

- l'augmentation des zones urbaines principalement liée à l'achèvement de l'urbanisation des zones IINA de Mauguio-ville et des zones IVNA de Fréjorgues,
- la diminution des zones à urbaniser qui s'explique notamment par la suppression de la zone INAh (76 hectares) de Mauguio-ville et de la zone INAa (160 hectares) de Fréjorgues (projet EUROGARE),

## II. rapport de présentation

- l'augmentation des zones naturelles lié notamment au classement en zone NP de certains secteurs classés en NC au POS de 1995 (Peyre Blanque, Salaison).

Entre le POS de 1995 et le nouveau PLU, les espaces naturels protégés (zones A et N) progressent, passant respectivement de 82,9 % à 85,8 %. Cette évolution est favorable ; elle montre que l'objectif d'une utilisation économe de l'espace, au regard des principes de développement durable, a bien été respecté.

Tableau d'évolution des surfaces par grande typologie de zone

ZONES PLU/POS	POS PARTIELS 1989 / 1995		PLU RÉVISÉ 2006	
	superficie (ha)	%	superficie (ha)	%
Zones urbaines centrales à caractère ancien	42,7	0,6	37,1	0,5
Zones urbaines centrales et périurbaines denses	85,6	1,2	72,0	0,9
Zones urbaines périphériques à caractère pavillonnaire	219,3	2,9	263,5	3,4
Zones urbaines à caractère économique et d'équipements	421,0	5,7	506,4	6,6
Zones naturelles à urbaniser à vocation d'habitat	218,1	2,9	82,1	1,1
Zones naturelles à urbaniser à vocation d'activités économiques et d'équipements	288,2	3,9	98,7	1,3
Zones naturelles faiblement urbanisées (hameaux)	-	-	33,0	0,4
Zones agricoles	2 386,0	32,1	2 359,1	30,6
Zones naturelles	3 773,9	50,8	4 253,2	55,2
<b>SUPERFICIE COUVERTE</b>	<b>7 435 (POS) – 7 705 (PLU)</b>		<b>100 %</b>	