

COMMUNE DE MAUGUIO CARNON

études urbaines Mauguio Carnon

schéma directeur et fiches actions | intensifier le rapport à la nature

TRAVERSES paysage urbanisme architecture, mandataire
ALPHAVILLE programmation urbaine et développement territorial
FRANCK BOUTTE CONSULTANTS conception et ingenierie environnementale

mars 2017

PREAMBULE

RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

SCHEMA DIRECTEUR

FICHES ACTIONS

- 0 1 | MAUGUIO et CARNON | dispositions réglementaires, outils, planning
- 0 2 | CARNON | plan guide d'aménagement des espaces publics et paysagers
- 0 3 | CARNON | mise en place d'un plan de circulation et de gestion des stationnements
- 0 4 | CARNON | valorisation et préservation de la qualité architecturale
- 0 5 | CARNON | logement
- 0 6 | CARNON | développer la vie locale
- 0 7 | CARNON | positionnement touristique
- 0 8 | MAUGUIO et CARNON | comment faire vivre le schéma directeur

PREAMBULE

La commune de Mauguio Carnon a entrepris une démarche de planification de son territoire et décidé, dans ce cadre, de réaliser une étude portant sur les deux entités urbaines de Mauguio et de Carnon.

La mission porte sur la déclinaison spatiale de la stratégie de développement et de son plan d'actions, l'évaluation des capacités de densification/mutation urbaine de Mauguio et l'étude de la requalification de la station de Carnon.

Le document présenté ici participe donc à définir une vision d'ensemble cohérente, pour Mauguio et pour Carnon, et à les décliner par des actions au niveau opérationnel.

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

ENTRE TERRE ET MER, DEUX POLES URBAINS POUR UNE MEME COMMUNE

La commune de Mauguio-Carnon, qui compte environ 17 000 habitants sur un territoire de 77km², est localisée dans la partie ouest du Département de l'Hérault, à une dizaine de kilomètres au Sud-Est de Montpellier. Elle est la ville-centre de l'Agglomération du Pays de l'Or, constituée de 8 communes, 44 081 habitants (2009) et d'un territoire de 120km².

La commune présente des spécificités propres à sa situation géographique entre terre et mer. Elle se compose de deux pôles urbains :

- au Nord, Mauguio est le pôle historique, soumis à une dynamique périurbaine étroitement liée à sa proximité avec Montpellier. Il abrite 13 500 habitants,
- au Sud, Carnon, station balnéaire qui s'est développée au moment de la mission Racine, est soumise à une dynamique touristique. Elle compte 3 500 habitants permanents et 35 000 l'été.

Un troisième pôle peut être identifié ; celui de Fréjorgues à l'Ouest, qui correspond au secteur de l'aéroport Montpellier Méditerranée.

source : Programme Local de l'Habitat / 2016

Mauguio-Carnon bénéficie d'une situation stratégique, à proximité de Montpellier, qui a eu pour conséquence le développement d'un réseau de voies de circulation important. Mauguio est bordé au Nord par la RD189, reliant la commune à Montpellier, et à l'Ouest, par la voie d'accès à l'aéroport Montpellier Méditerranée, Carnon et la Grande-Motte.

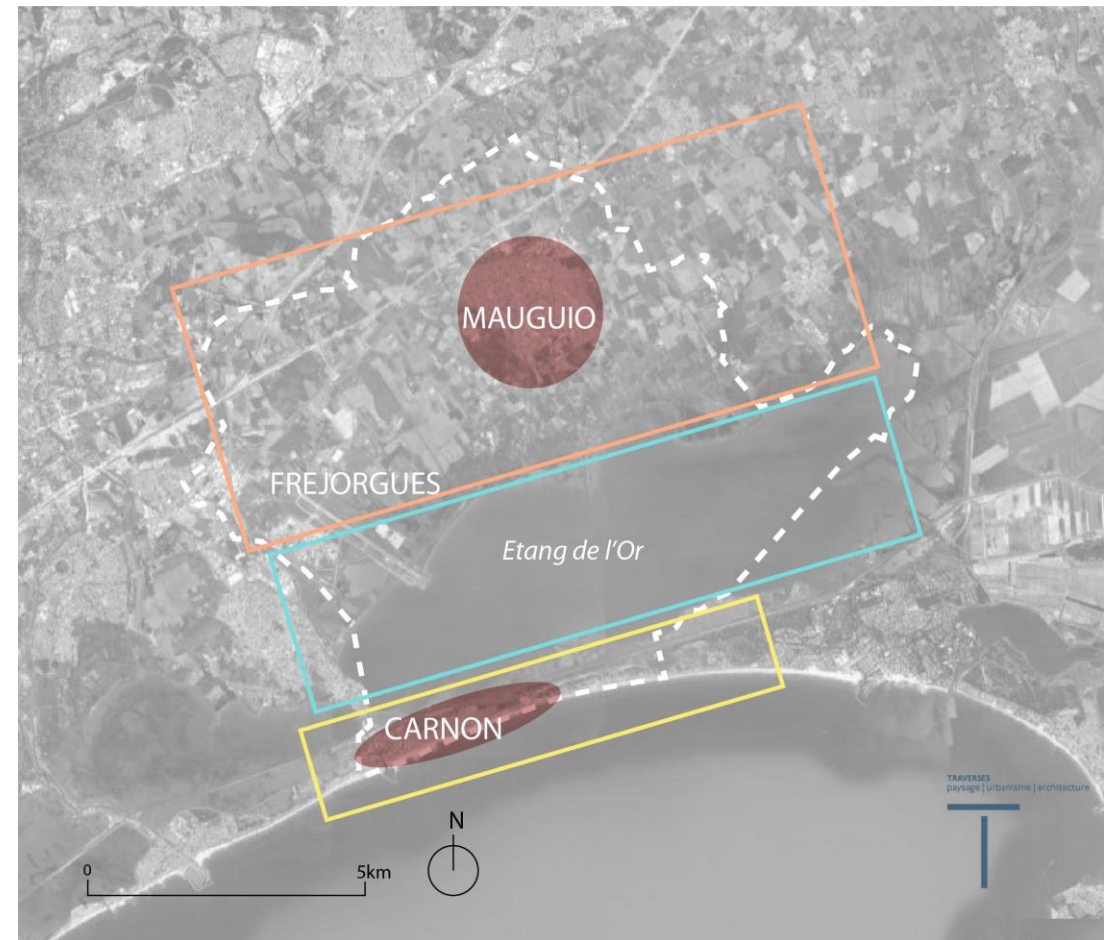
Les trois pôles urbains s'inscrivent dans un contexte paysager très riche.

La partie Nord est marquée par la plaine languedocienne, composée de terres propices à l'agriculture : 50% de la superficie communale est occupée par des terres maraîchères, des vergers et des vignes.

Au Sud, Carnon est implanté sur un cordon dunaire, entre lagune et mer Méditerranée. La station se trouve donc sous l'influence de dynamiques naturelles littorales et rétro-littorales.

Au cœur du territoire, l'Etang de l'Or s'étend sur 11km de long et 3km de large, soit une superficie de 2960 hectares dont 2652 sur Mauguio-Carnon. L'étang est répertorié comme la cinquième lagune de France et constitue un élément écologique et paysager remarquable du territoire qui fonde l'identité collective melgorienne.

Cette diversité de milieux est un véritable atout pour la commune.



organisation du territoire communal

- pôle urbain
- plaine languedocienne
- étang de l'Or et zones humides
- littoral méditerranéen

RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC | MAUGUIO

MAUGUIO / VERS UNE DENSIFICATION REFLECHIE AU CŒUR D'UN PROJET URBAIN

A- POURQUOI DENSIFIER ?

a/ Une nécessité de préserver des ressources foncières précieuses

Le pôle urbain de Mauguio se situe au cœur de la plaine agricole languedocienne composée d'une mosaïque de cultures (arboriculture, maraîchage, vigne). Cette vaste plaine, finement drainée par de petits cours d'eau, sépare les lagunes littorales (étang de l'Or) des premiers reliefs de garrigues situés 8km au Nord.

En s'approchant de l'étang de l'Or, le paysage évolue avec la salinité des milieux ; il devient alors bocager, marqué par la verticalité des arbres encadrant les parcelles cultivées. Aux abords de l'étang, une gamme variée d'habitats naturels se développe. La richesse de ces milieux est étroitement liée la diversité des conditions d'hygrométrie et de salinité.

Cette plaine est un véritable atout pour Mauguio, tant d'un point de vue économique que paysager, que la commune se doit de préserver.

b/ Un développement de l'urbanisation contraint par des risques d'inondation

La situation géographique de Mauguio et du Pays de l'Or, aux portes de Montpellier, a engendré une croissance démographique très forte. Au cours des années 1970 elle atteint jusqu'à 6.8% en moyenne sur le territoire de la Communauté d'Agglomération et se poursuit à près de 3% en moyenne par an durant les décennies 80 et 90. Elle ralentit entre 1999 et 2010, et passe à un taux de 1.2% en moyenne par an.

« *Le rythme de croissance actuel est inférieur aux prévisions du PLU approuvé qui se basait sur une croissance modérée de + 2,5 % par an, soit une population d'environ 23 000 habitants à l'horizon 2020* » (PLU). Selon le Programme Local de l'Habitat approuvé en avril 2016, ce ralentissement est lié au recul du solde migratoire .

Cette croissance démographique a généré une pression foncière importante avec des extensions pavillonnaires autour du centre historique de Mauguio.

Le développement de l'urbanisation est aujourd'hui contraint par les risques d'inondations, notamment sur la partie Ouest de la commune. Cette dernière est classée en Zone Rouge « R » du PPRI qui correspond à « une zone d'écoulement principale où les hauteurs d'eau, et les courants peuvent être très importants » : toute construction y est proscrite. Ainsi qu'à l'Est, où la limite des zones urbanisable a reculé au profit des champs d'expansion des crues.

c/ Un nouveau besoin en logements lié à l'évolution de la structure des ménages

L'habitat pavillonnaire, très présent à Mauguio, se caractérise le plus souvent par un bâti uniforme, dominé par la maison individuelle.

Cette offre de logements homogènes à laquelle s'ajoutent des contraintes d'extensions urbaines a pu avoir un impact sur le recul du solde migratoire. En effet, la conséquence d'une offre moindre et plus difficilement accessible (augmentation prix du foncier et du niveau des loyers) ne permet pas l'accès au logement sur Mauguio à certaines populations (jeunes ménages, personnes seules, ménages plus modestes). Cette situation entraine un vieillissement de la population.

La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or dispose d'un Programme Local de l'Habitat qui dégage les objectifs de production de logements pour la période 2015-2020 et notamment de logements sociaux :

- 550 logements à produire,
- dont un minimum de 200 logements locatifs sociaux.
- SCOT en révision au travers duquel la commune s'est fixée un objectif de 1100 logements à produire à l'horizon 2030 dont 30% au sein de l'enveloppe urbaine existante.

B- COMMENT DENSIFIER ?

a/ La densification doit se faire par la prise en compte de l'existant : structure urbaine, ambiances, voies principales, présence végétale, problématiques hydrauliques,

b/ Il y a à Mauguio une difficulté à appliquer cette approche en dehors du centre ancien et des voies d'accès, car la plus grande partie du tissu urbain est homogène, constitué de lotissements pavillonnaires sans structure urbaine lisible.

c/ La démarche proposée vise donc à :

- dans un premier temps, proposer un schéma directeur de structuration de l'espace urbain,
- dans un second, identifier, à partir de ce schéma, des secteurs et des capacités de densification bâtie.

c/ Cette approche pourra se décliner par :

- la création d'une ceinture traversant et reliant les quartiers pavillonnaires sans passer par le centre historique,
- l'intensification du bâti autour de micro-polarités et le long des axes principaux,
- la mise en place de redécoupages d'îlots,
- la définition d'une charte pour les espaces publics.

ENJEUX :

- > favoriser une diversité d'habitats en proposant des typologies variées et adaptées à l'évolution de la structure des ménages (jeunes ménages, personnes seules, couples sans enfants, seniors, ménages aux revenus modestes...),
- > travailler une complémentarité entre espace urbain et espaces agricoles dans le fonctionnement du territoire de Mauguio (par exemple travail sur les lisières visant à valoriser le cadre de vie et à limiter l'étalement urbain).

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC | CARNON

CARNON / VERS UN PROJET DE REQUALIFICATION AU SERVICE D'UNE STATION BALNEAIRE EN QUETE D'IDENTITE

CARNON, UNE STATION BALNEAIRE

Carnon est le deuxième pôle urbain de la commune de Mauguio-Carnon. Cette station balnéaire située au Sud-Ouest du territoire communal est construite sur le cordon littoral isolant l'étang de l'Or de la mer Méditerranée. Cette position, si elle est un atout en termes de cadre de vie et d'attractivité touristique, est également problématique.

Situation géographique – La station est en effet aujourd'hui confrontée au défi du changement climatique, et notamment au risque de submersion marine temporaire et permanent. Ce phénomène de recul du trait de côte du littoral, exposé à la houle et subissant la dérive littorale, est un phénomène naturel qui a été amplifié par des actions anthropiques. Afin de palier cette menace, Carnon a mis en place des actions et s'est dotée de plusieurs ouvrages de protection : rechargement des plages en sable, reconstruction du cordon dunaire (pose de ganivelles, végétalisation), éperons sur la jetée Est du port, cinq brise-lames et quatorze épis.

Contexte social – D'autre part, comme toutes les stations du littoral, Carnon bénéficie d'une attractivité touristique. Pour répondre aux besoins inhérents, la station dispose de plusieurs équipements dont un port de plaisance pouvant accueillir 800 bateaux à flot et 243 hors d'eau, un camping, des clubs nautiques, plusieurs hôtels, restaurants et commerces.

Cette fréquentation touristique "saisonnalisée", se concentre majoritairement sur la période estivale. La population passe de 3.500 à 35.000 habitants l'été. Cette fluctuation importante de la population a des conséquences sur la vie locale et l'organisation urbaine de Carnon : présence de nombreux parcs de stationnements saturés l'été et vides hors-saisons, retombées économiques disparates sur l'année, ... On observe toutefois un développement de la vie à l'année sur Carnon avec évolution de la population permanente.

La fréquentation touristique de masse peut avoir des impacts négatifs sur la préservation des milieux naturels et aquatiques sensibles présents sur le territoire de Mauguio-Carnon, il y a parfois une méconnaissance de la fragilité écologique de ces milieux qui ne permet pas de prendre conscience de leur valeur et de l'importance de leur sauvegarde.

UN FRONT DE MER CONFIDENTIEL

L'urbanisation de Carnon est relativement récente. Elle débute au 19ème siècle à l'Ouest, par l'implantation de petites cabanes de pêcheurs. Dans les années 1920, la construction d'une passerelle qui traverse le grau et relie les deux rives, va permettre le développement de la station à l'Est. Des petites maisons typiques, servant de résidences secondaires à des notables montpelliérains, vont être construites le long de l'Avenue Grassion Cibrand.

En 1963, la Mission interministérielle dite « Racine » va promouvoir l'aménagement touristique du littoral du Languedoc-Roussillon. Carnon-plage s'inscrit alors dans l'urbanisation touristique du Grau du Roi à Palavas. A partir de cette date, et jusqu'à la fin des années 1980, la station ne va cesser de se développer. Sa vocation touristique est réaffirmée et son urbanisation s'amplifie : implantation de grandes voies de communication, aménagement du port, opérations de grands ensembles résidentiels typiques des années 1970...

Ce développement est également marqué par l'intensification de l'urbanisation en première ligne, au niveau de l'Avenue Grassion Cibrand et de la rue Samuel Bassaget. Cette intensification va générer une « privatisation » de l'accès à la plage : réduction des vues et des passages vers la plage.

DES ESPACES PUBLICS NOMBREUX ET DIVERSIFIES

La station bénéficie, grâce à son contexte géographique riche, de nombreux espaces publics aux fonctions et ambiances diversifiées (port, plage, promenade arborée, bords du canal,). Ils bénéficient souvent d'une position intéressante, au bord de l'eau, mais leur faible valorisation (aménagements, signalétique, espaces envahis par les voitures) ne permet pas toujours de les identifier au sein du tissu urbain par une véritable appropriation par la population, qu'il s'agisse des résidents permanents ou saisonniers. Par ailleurs, la place prépondérante de la voiture et le manque de liaisons valorisées les différents espaces ne favorisent pas le développement des modes doux au sein de la station et incitent au contraire à l'utilisation de la voiture.

UNE DIFFICULTE DE LISIBILITE DE LA STATION

La mobilité est une composante essentielle et indissociable du tourisme. Comme toutes les stations du littoral, Carnon est soumise à des problématiques de stationnement. L'affluence touristique,

importante en période estivale implique la mise à disposition d'un parc de stationnement conséquent qui nécessite une emprise foncière importante. Durant les saisons moins touristiques, ces parkings restent souvent vides et peuvent participer à une dévalorisation de l'image de la station.

La domanialité au niveau de secteurs de stationnement est particulièrement complexe, places publiques et privées s'entremêlent sans logique apparente, rendant difficiles les interventions sur l'espace public au sein de la station (entretien, rénovation, valorisation, plantations,...).

L'entrée Ouest est dominée par les espaces réservés au stationnement. De part et d'autre de la rue Samuel Bassaget ces stationnements sont longitudinaux. Leur localisation est stratégique le long de la plage, à un endroit où il n'existe pas de première ligne bâtie. Un vaste parking faiblement aménagé est également présent sur cette partie Ouest de Carnon.

L'entrée Nord aussi est particulièrement confuse pour permettre aux automobilistes de s'orienter dans la station.

L'EXISTENCE D'UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL INTERESSANT

Carnon dispose d'un patrimoine bâti intéressant, datant de périodes différentes. Le manque d'encadrement des modifications et extensions d'une partie de ce patrimoine risque d'entraîner sa dénaturation, une perte d'identité et une banalisation de la station.

Les maisons historiques de l'implantation de la station ont été construites dans la première moitié du 20ème siècle. Ces maisons individuelles aux volumes contenus étaient implantées en milieu de parcelle. Elles sont localisées principalement sur la partie Ouest et le long de l'Avenue Grassion Cibrand (PLU – Zones 2UA2, 2UA1 et UC1).

Le bâti des années 1970 est certainement le plus visible au sein de la station. Ces grands ensembles résidentiels ont été érigés suite à l'aménagement du port, principalement autour de ce dernier (PLU – Zones 2UB et 2UA1a).

Le quartier des « Enclos », construit dans les années 1980, se caractérise par des villas blanches à patios aux toitures terrasses. Le quartier se développe de part et d'autre d'une promenade plantée (PLU – Zone UC2).

LES ABORDS DU CANAL ENTRE LE PORT ET L'ETANG, UN LIEU DE VIE LOCALE INTIMISTE

Entre la passerelle piétonne et le canal du Rhône à Sète, une vie locale et intimiste se développe. Cet espace est particulièrement intéressant en termes d'usages et d'appropriation par la population locale. Pêcheurs et promeneurs se retrouvent au sein de ce carrefour entre port, canal et étangs.

Le manque d'intégration de certains bâtiments ou aires techniques (club d'aviron, hangars, port à sec) contribue à une déqualification de ce site vivant mais fragile.

Dans le cadre d'un éventuel aménagement du triangle d'Avranche, cet espace devra faire l'objet d'une attention particulière, tant au niveau de son aménagement (conservation des usages de pêche et de promenade) que des vues sur le triangle et depuis ce dernier.

UN PATRIMOINE VERT ET NATUREL RICHE ET DIVERSIFIE

Carnon possède un patrimoine vert et naturel diversifié qui est un véritable atout pour la station. Ce patrimoine est composé d'espaces naturels riches en biodiversité (étang de l'Or, triangle d'Avranche, zones humides, plage du Petit Travers) et d'espaces verts plus urbains comme le parc du Bosquet ou la promenade des « Enclos ». Aujourd'hui, ces espaces ne sont pas connectés entre eux, ils fonctionnent de manière indépendante les uns des autres. Certains sont valorisés, d'autres moins.

ENJEUX :

- > concilier développement touristique, préservation du patrimoine naturel et valorisation du cadre de vie,
- > développer un tourisme des quatre saisons en lien avec les milieux humides,
- > adapter les aménagements urbains et architecturaux au contexte écologique sensible : hauteur de plancher, transparences hydrauliques, limitation de l'imperméabilisation du sol...

SCHEMA DIRECTEUR

CARNON : le schéma directeur doit permettre de requalifier la station par la mise en valeur de la richesse et la diversité des ambiances

QUATRE AMBIANCES A VALORISER

	ETAT DES LIEUX	REFERENCES
1 LA PLAGE	 aménager le front de plage	 Riga, Lettonie – SIA arch., Arnis Dimins
2 LE PORT	 requalifier les espaces publics du port	 Stranden Aker brygge, LINK architecture
3 LE CANAL	 transformer la promenade du canal	 la Tremblade
4 L'ÉTANG	 retrouver les liens avec l'étang	 marais du Vigueirat - Arles

QUATRE COMPOSANTES URBAINES A REPENSER

	ETAT DES LIEUX	REFERENCES
STATIONNEMENTS déminéraliser et planter les emprises des parkings au nord de la station		 réhabilitation du parking dune du Pilat
ESPACES PUBLICS faciliter la lisibilité pour favoriser l'appropriation		 cours Seguin à Boulogne, Chavannes arch.
JARDINS valoriser le patrimoine naturel et affirmer la strate végétale de type littoral méditerranéen		 jardin botanique de Calella de Palafrugel
CIRCULATIONS MODES DOUX connecter les parcours pour les mobilités douces à la trame verte		 Kochi house

CARNON

spatialisation des propositions sur Carnon

1. aménager une promenade le long du port : valoriser les abords du port (harmonisation des matériaux, du mobilier, de la signalétique et de la végétation)
2. proposer une diversité d'espaces publics :

1

le cœur de station

2

l'esplanade

3

la place Cassan

4

le front de mer

5

le canal
3. développer une trame végétale et en faire un élément structurant de Carnon :

1

étendre la promenade des Enclos au sein de la station

2

créer des "oasis de verdure"

3

aménager un parc urbain intégrant le jardin du Bosquet
- Avranche : transfert du port à sec ou valorisation (halte fluviale / espace naturel)
4. développer la station : les équipements
5. développer la station : le logement

créer du logement associé à des services

réhabiliter les logements

équipements : nautiques ou hôteliers, revaloriser l'espace
6. retravailler les circulations et le stationnement :

créer des parkings paysagers arborés

améliorer le stationnement en rationalisant la voirie

rationaliser les stationnements publics/privés

requalifier l'entrée de ville en boulevard urbain

aménager des cheminements vers le port

aménager des cheminements stationnements/mer

modifier la circulation automobile et réduire la pression du stationnement

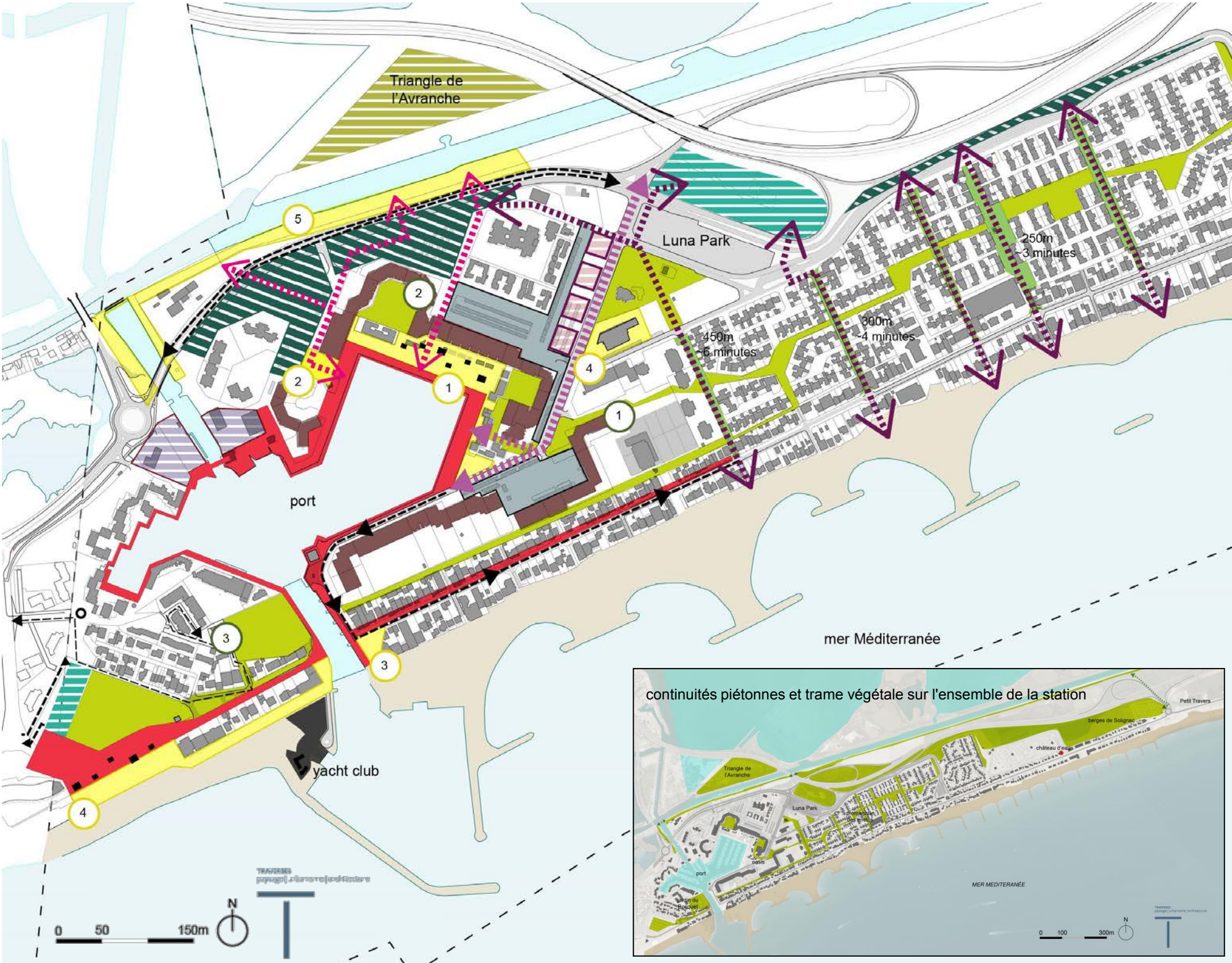


schéma directeur pour l'entité urbaine de Carnon

FICHES ACTIONS

- 0 1 | MAUGUIO et CARNON | dispositions règlementaires, outils, planning
- 0 2 | CARNON | plan guide d'aménagement des espaces publics et paysagers
- 0 3 | CARNON | mise en place d'un plan de circulation et de gestion des stationnements
- 0 4 | CARNON | valorisation et préservation de la qualité architecturale
- 0 5 | CARNON | logement
- 0 6 | CARNON | développer la vie locale
- 0 7 | CARNON | positionnement touristique
- 0 8 | MAUGUIO et CARNON | comment faire vivre le schéma directeur

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES | OUTILS | PLANNING

contexte / objectifs	Mettre en place une planification stratégique, dans le cadre de la loi SRU complétée par la loi Grenelle 2. Il s'agit, afin d'organiser l'évolution des deux entités urbaines de Mauguio et de Carnon et d'en programmer le renouvellement urbain, de déterminer les outils et les temporalités de mise en œuvre du schéma directeur. Ce schéma directeur peut défendre une idée d'ensemble, par exemple 'Intensifier le rapport à la nature – pour une ville plus douce'. Cette idée peut alors se décliner comme un fil rouge à travers les actions retenues par le schéma directeur, le lien à la nature comme vecteur de lien social et de structuration urbaine : pour les trames des espaces publics et les schémas paysagers, la nouvelle circulade, l'affirmation des axes majeurs, le développement touristique, etc....
description	- adapter les documents d'urbanisme règlementaire, donc révision du PLU comprenant : . un nouveau PADD reprenant les orientations d'évolution données par le schéma directeur, . la rédaction de nouveaux articles dans le règlement, . la définition d'emplacements réservés, . des OAP sur des secteurs stratégiques et des OAP à vocation patrimoniale relatives à l'architecture de Carnon, . des schémas directeurs : espaces publics, paysager, plan de circulation et stationnements, équipements, commerces. - réaliser des documents incitatifs et de sensibilisation : . une charte de préconisations architecturales abordant deux thématiques principales : rénovation du bâti existant et densification urbaine (rénovation de façades, traitement des limites public/privé, implantation par rapport à la rue, traitement des angles, occupation des rez de chaussée et de leurs ouvertures sur rue,), . une charte de préconisations pour la création et l'entretien des jardins privés : choix de végétaux adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs en eau, diversité des plantations en limites parcellaires, encourager la non imperméabilisation des sols, réduction voire suppression de l'emploi de produits phyto-sanitaires polluants,.... - mettre en place des outils de veille environnementale : . une gouvernance et un suivi de la qualité environnementale, . un plan Climat Energie.
superficie	les deux entités urbaines de Mauguio et Carnon
coûts estimés	coût de l'étude de révision du PLU : fourchette basse 150.000€ HT, fourchette haute 200.000€ HT coût des études annexes, par exemple inventaire architectural à Carnon
maitre d’ouvrage	Ville de Mauguio Carnon (PLU)
partenaires	Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (SCOT), SPL L'Or Aménagement, DRAC, CAUE
financements	Commune
traduction au PLU	Révision du PLU : PADD, règlement, schémas directeurs thématiques et intégration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), création d'emplacements réservés Réalisation de chartes

	GOUVERNANCE ET SUIVI DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
contexte	La mise en œuvre de la qualité environnementale du schéma directeur nécessitera un cadre de suivi qui rappellera les objectifs environnementaux des documents cadres et définira plus précisément de nouveaux objectifs sur des thématiques environnementales plus locales
objectifs	Les objectifs de ces deux cadres (de prescription et de sensibilisation) sont les suivants : - sensibiliser et initier un changement des pratiques des habitants dans la gestion de leur environnement, - prescrire des objectifs environnementaux au nombre réduit mais à forte valeur ajoutée à l'échelle des espaces publics et des opérations immobilières, - faire participer les habitants à l'animation des espaces publics et des interfaces urbaines avec l'espace public et les espaces de nature.
actions	- rédiger une charte de l'habitant éco responsable définissant notamment un guide de bonnes pratiques dans la gestion de l'énergie, des déplacements quotidiens, des déchets et de la biodiversité ainsi que des pratiques d'achats responsable (ces éléments peuvent être définis en lien avec le bilan carbone si celui-ci est réalisé), - informer sur les dispositifs d'aides disponibles (Anah, ADEME ...), - rédiger un cadre de prescription pour la réalisation des espaces publics et des opérations immobilières en y intégrant l'ensemble des thématiques environnementales, - identifier des opérateurs économiques de gestion de l'énergie pour aider au portage de l'investissement solaire (opérateur énergétique), - proposer de nouveaux dispositifs d'encouragement (exemple : un arbre pour un habitant, ou encore la possibilité d'accorder des Bonus de constructibilité pour les projets exemplaire du point de vue énergétique), - réaliser un « Plan Climat Energie Local » (voir page suivante), - mettre en place un suivi des qualités environnementales, urbaines et paysagères de Mauguio Carnon.
description	Le cadre de prescription ou de sensibilisation doit aborder les thématiques suivantes : - gestion de l'énergie : favoriser le confort thermique passif et l'usage de l'énergie solaire en proposant des bonus de constructibilité aux projets exemplaires dans le neuf et l'existant, - gestion des l'eau : systématiser la faible consommation en eau potable et améliorer la gestion des eaux pluviales, - gestion des déchets : améliorer le système de tri et proposer des composteurs individuels avec aides financières, - mobilité et déplacements : sensibiliser au covoiturage, - biodiversité et nature en ville : prescrire la préservation d'une surface de pleine terre dans les parcelles et proposer l'accompagnement dans la plantation des volontaires d'arbres à feuilles caduques dans les espaces privés (un habitant = un arbre), - ambiances architecturales et urbaines : préserver le confort microclimatique des espaces publics (protéger des vents et ouvrir au soleil en hiver et favoriser l'ombre des arbres en été) ainsi que le confort thermique sonore et lumineux dans les bâtiments.
programmation des interventions	Moyen terme
coûts estimés	Pour la réalisation du cadre de prescription et de sensibilisation pour le neuf et l'existant fourchette basse : 30 000 € HT fourchette haute : 45 000 € HT
maitre d'ouvrage	Commune
partenaires	ADEME, ANAH, Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, opérateur énergétique
financements	Commune, Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, opérateur énergétique ... différentes aides
traduction au PLU	cadre complémentaire au PLU

	UN PLAN CLIMAT ENERGIE POUR MAUGIO-CARNON
contexte	Le climat local est caractérisé par un été chaud et un hiver assez doux. Les vents dominants peuvent être très forts du fait du mistral. Le climat est également marqué par des épisodes orageux qui peuvent conduire à des inondations en aval des bassins versants en cas de fortes imperméabilisations des sols.
objectifs	Le Plan Climat Energie local sera la déclinaison du plan climat territorial à l'échelle des spécificités de Mauguio-Carnon. Ses objectifs : - s'adapter aux données climatiques locales pour concevoir les bâtiments, - prévenir et s'adapter aux effets du changement climatique en termes d'augmentation des températures, de récurrence des canicules et d'orages et de résilience aux épisodes orageux, - améliorer les performances énergétiques du bâti existant et en priorité des logements en situation de précarité énergétique, - faciliter les mobilités alternatives et la gestion alternative des flux (logistique, déchets ...), - diminuer l'empreinte énergétique et carbone du territoire de la commune.
actions	La mise en œuvre de ce plan climat énergie local nécessitera de : - réaliser un bilan carbone stratégique à l'échelle de la commune et identifier les gisements les plus efficaces (rapport coût/bénéfice) des actions limitant les émissions carbone, - généraliser la plantation d'arbres dans les espaces publics et privés et sensibiliser (soutenir) les habitants sur les bienfaits (confort d'été et lutte contre l'îlot de chaleur) des arbres et de la préservation des surfaces de pleine terre en ville, - mettre à disposition une interface numérique de partage des usages et des services entre habitants : covoiturage, aide aux personnes âgées, aide au bricolage, garde d'enfants ... etc, - développer la rénovation du logement ancien : avec par exemple la réalisation à court terme d'une thermographie aérienne et la mise en place d'un fond d'aides avec la contribution des opérateurs immobiliers privés ainsi qu'un dispositif de sensibilisation aux économies d'énergie dans le climat local en concertation avec l'ADEME, - proposer des aménagements intégrant une gestion alternatives des déchets en concertation avec des associations locales : composteurs urbains, ressourceries, écopoints ... etc., - sensibiliser et initier des actions de covoiturage et mettre en œuvre des bornes de recharge électrique dans l'espace public et les parkings publics, - encourager l'agriculture de proximité qui répond aussi aux besoins de la commune.
description	Le PLAN CLIMAT ENERGIE LOCAL est un document cadre qui définit l'ensemble des actions que la commune mettra en œuvre à différentes échéances en vue de diminuer l'empreinte énergétique et le bilan carbone des habitants et usagers de la Mauguio-Carnon Le bilan carbone stratégique est un bilan carbone qui, à partir d'une phase de diagnostic, identifie les gisements d'économie d'énergie et de diminution des émissions à Gaz à effet de serre à l'échelle de la Commune. Les actions citées plus haut en sont des exemples non exhaustifs.
programmation des interventions	moyen terme
superficie et coûts estimés	Coût du bilan carbone-énergies : fourchette basse : 15 000 € HT si l'ensemble des données fournies par le MO fourchette haute : 30 000 € HT
maitre d'ouvrage	Commune
partenaires	ADEME, Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or
financements	Commune
traduction au PLU	Cadre complémentaire au PLU

programmation des interventions	PLANNING - temps 1 / immédiatement (MAUGUIO et CARNON) . modifier des documents d'urbanisme / révision du PLU / réalisation d'un plan local des déplacements MAUGUIO - temps 2 / court terme . aménager un ou deux tronçon(s) de la nouvelle circulade (signalétique, mobilier urbain, plantations, éclairage, revêtements,...), . améliorer et faire connaître le plan des itinéraires cyclables, . mettre en service trois aires de covoiturage. - temps 3 / moyen terme et long terme . renforcer les polarités, . aménager les carrefours entre nouvelle circulade et boulevards. . aménager les traversées d'îlots de la nouvelle circulade, . densification des parcelles privées. CARNON - temps 2 / court terme . ré-aménagement du jardin du Bosquet et du front de mer, . requalification des espaces publics autour du port, depuis la place Cassan et jusqu'au canal VNF. . mise en place d'un nouveau plan de circulation, . remembrement foncier des stationnements et création d'un parking sur l'ancienne déchetterie, . réalisation d'un inventaire architectural sur la station et mise en place de protections dans le cadre de la révision du PLU. - temps 3 / moyen terme et long terme . réalisation d'un pôle médical/maison de santé et d'une résidence intergénérationnelle le long de l'avenue des Comtes de Melgueil, . aménagement des espaces publics à Carnon ouest, . requalification des autres espaces publics de la station (hors port et secteur ouest), . aménagement des abords du canal, . intervention sur les logements des copropriétés existantes.
---------------------------------	--

0 2

PLAN GUIDE D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ET PAYSAGERS

contexte

objectifs

description

programmation des interventions

superficie

Si les espaces publics sont des lieux stratégiques en termes de qualité et d'image urbaines, cela est encore plus vrai dans une station balnéaire où ils sont largement fréquentés par un public estival de vacanciers, donc plus disponible qu'ailleurs et qu'à d'autres saisons à la déambulation. Ces espaces, à Carnon, sont datés et peu valorisés, parfois encombrés de voitures.

L'idée est de redonner aux piétons et aux commerces des espaces de qualité, favorisant les déplacements des modes doux et valorisant les ambiances singulières du port et de la mer, pour la saison touristique mais aussi tout au long de l'année pour les habitants et promeneurs.

Par ailleurs, les espaces plantés sont assez nombreux dans la station, présentant des tailles et des caractéristiques différentes : boisements, jardins, promenade en cœur d'îlot des Enclos, mail du port, parkings plantés,.... Mal répartis, séparés les uns des autres, il s'agirait de les mettre en réseau.

- améliorer la convivialité des espaces publics et des cheminements modes doux,

- intégrer la gestion de l'eau pluviale dans la trame verte et limiter l'imperméabilisation des sols, déminéraliser par endroits (parkings du nord de la station), récupérer l'eau pluviale et la stocker pour l'entretien des espaces publics et des espaces verts,

- réaliser un état des lieux de la biodiversité avant tout projet d'aménagement,

- diversifier les usages des espaces de nature (jardin du Bosquet ombragé près de la plage ; promenade des Enclos en espace de proximité pour pétanque, vélos, jeux d'enfants,... ; canal, Avranché et berges de Solignac en promenade toutes saisons dans un milieu naturel humide lacustre ;),

- générer des îlots de fraîcheur,

- mettre en réseau les espaces de nature pour créer couloirs et refuges fonctionnels pour la biodiversité.

Les aménagements à réaliser doivent profiter de la diversité et richesse des milieux et ambiances existant autour de la station.

En complément de ceux abordés dans la fiche suivante (cf fiche 0 7) visant à rationaliser les stationnements, ils proposent de valoriser la promenade autour du port par une harmonisation des revêtements de sols, matériaux, mobilier, signalétique, végétation, permettant de recevoir promenade, terrasse de restaurants et cafés,

- mener une étude sur le tourisme et une sur le commerce (les commerces du port sont-ils trop ou pas assez nombreux? concurrence? prix pratiqués par rapport aux autres villes voisines? besoin en superficie pour les terrasses extérieures? nature de l'offre commerciale?....)

- identification / inventaire de la trame verte existante, à compléter par une cartographie des espaces de projets (échéance 2030 par exemple).

Court, moyen et long termes.

actions	unité	quantité
maitrise d'œuvre des espaces publics du secteur ouest :		
jardin du Bosquet : plantations, mobilier,....	m2	8 000
aire de stationnement : déminéralisation des sols, plantations, mobilier,....	m2	15 300
front de plage (renaturation du site, aménagements de plage type platelage, kiosques, mobilier,)	m2	13 000
réaménagement voirie arrière	m2	5 000
<i>sous-total</i>		41 300
reconfiguration de la place Cassan et de l'accès à la plage :		
- front de plage (renaturation du site, aménagements de plage type platelage, mobilier,)	m2	2 300
- place Cassan	m2	1 200
<i>sous-total</i>		
aménagement de la promenade du port	m2	9000 ou 18000
requalification des espaces publics en cœur de station :		
- étude commerciale sur les commerces du port	pm	
- charte sur le traitement des commerces, restaurants, enseignes,....	pm	
- requalification espaces publis existants (hors suppression d'installations et intervention sur surfaces libérées)	m2	5 000
aménagement de circulations pour les modes doux (sols, balisage, signalétique,)	m2	18 000
aménagement d'une promenade le long du canal	m2	16 000
mise en place d'une trame verte sur l'ensemble de la station (études, requalification des espaces existants, extension)	pm	

Commune / services associés : bâtiments, voirie, espaces verts, techniques, communication, scolaire.

CAUE / pépiniéristes locaux / écoles / habitants / commerçants

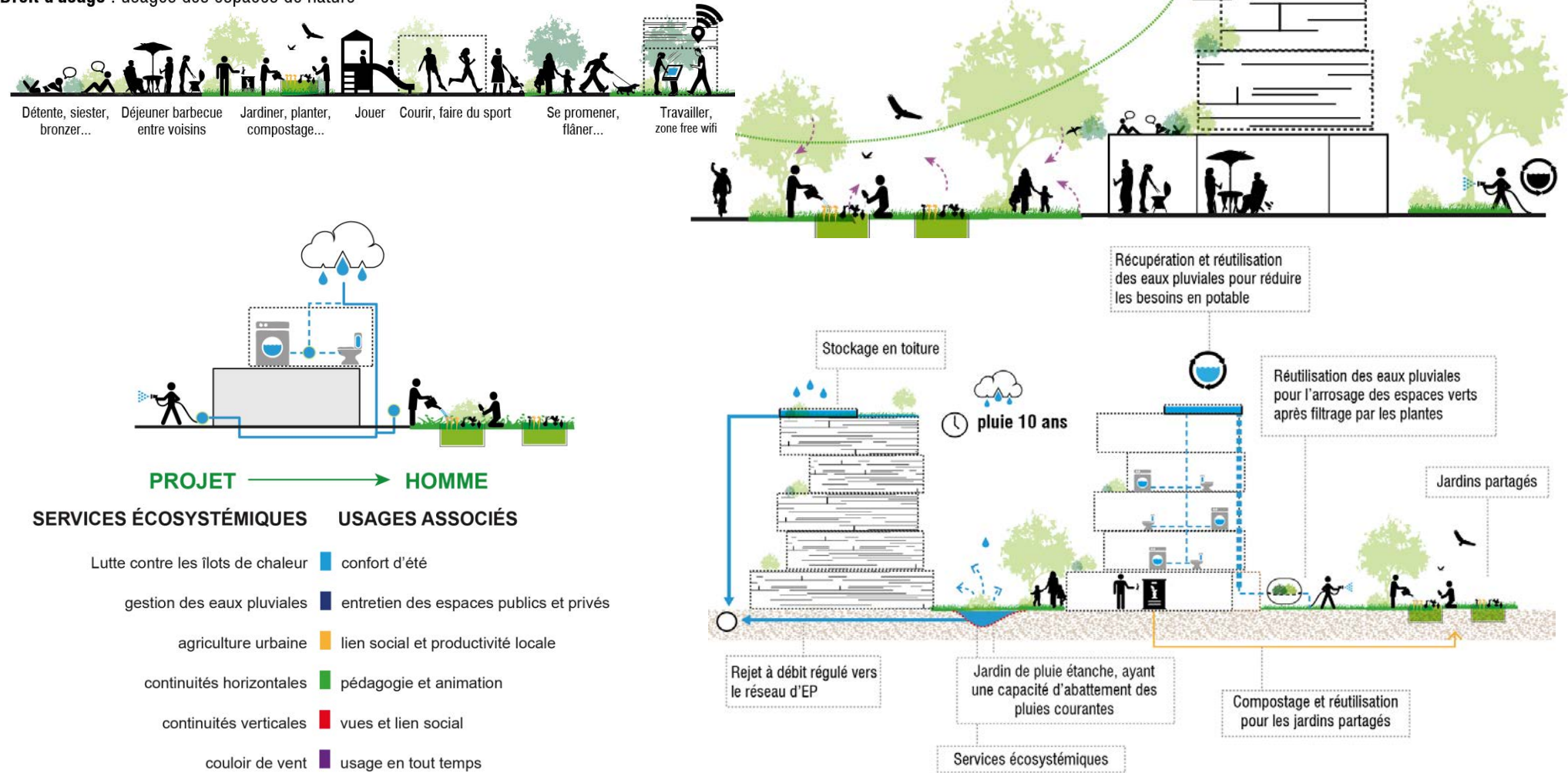
Commune.

- études de conception et de maitrise d'œuvre.

- identification des différents secteurs dans le PLU, intégration de ces secteurs dans le PADD et possibles orientations d'aménagement et de programmation : orientation générale « reconquête des espaces publics »,
- la législation offre la possibilité d'intégrer des prescriptions aux dispositions opposables du PLU à condition de repérer les éléments à intégrer dans la trame verte et bleue (article L123-1-5 du code de l'urbanisme).
- positionner les éléments de Trame Verte et Bleue dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- possible classement en Espace Boisé Classé de certains boisements d'intérêt,
- zonage ou pastilles N spécifiques précisant l'intérêt et la nécessité de préservation de ces espaces naturels du fait de sa fonction de réservoir de biodiversité ou de corridor.
- les modalités de préservation des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques sont intégrés dans les articles du règlement du PLU.

Développer des synergies avec les espaces de nature

Droit d'usage : usages des espaces de nature



maitre d'ouvrage

partenaires

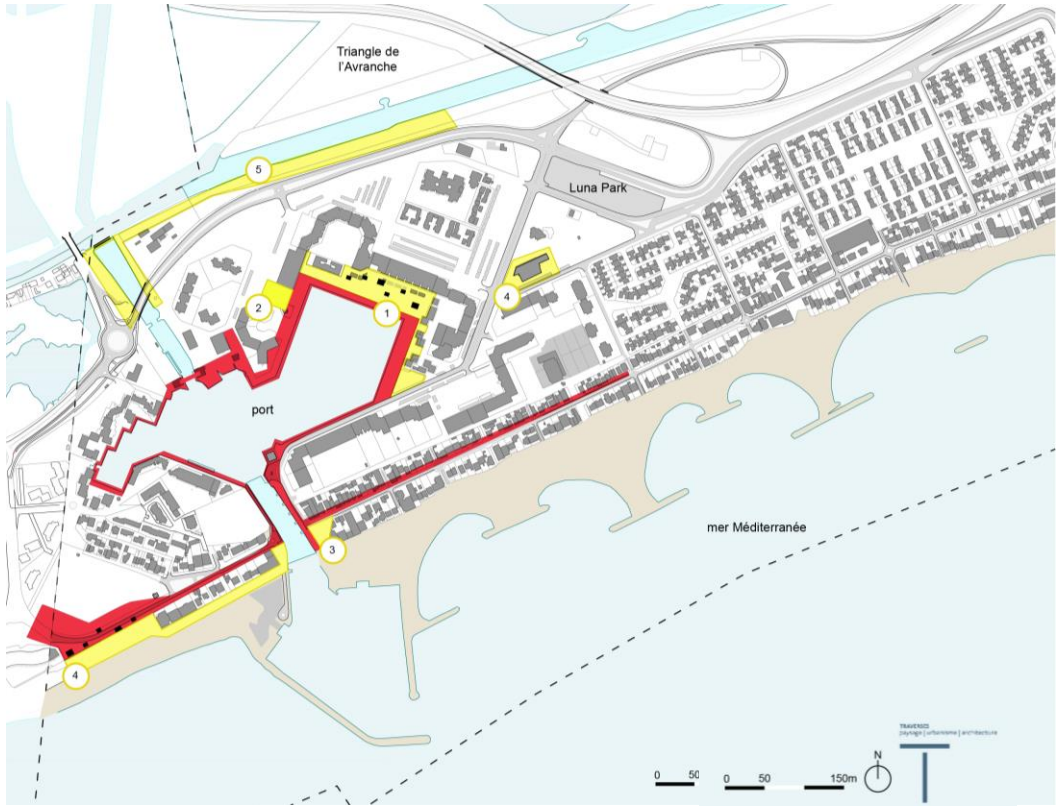
financements

traduction au PLU

illustrations

ESPACES PUBLICS

illustration



PROPOSER UNE DIVERSITE D'ESPACES PUBLICS

Plusieurs espaces publics viennent se greffer à la promenade du port. Les différents contextes dans lesquels ils s'inscrivent doivent permettre de proposer des aménagements variés qui offrent des ambiances et des usages diversifiés à l'échelle de Carnon.

Cinq espaces publics ont été identifiés :

- 1 - le cœur de la station
- 2 - l'esplanade
- 3 - la place Cassan
- 4 - le front de mer
- 5 - les abords du canal

AMENAGER UNE PROMENADE LE LONG DU PORT

La promenade le long du port est pensée comme un vaste espace public qualitatif (matériaux, mobilier, signalétique, végétation...), harmonieux et homogène donnant un sentiment d'unité sur l'ensemble du parcours. Cet aménagement revêt plusieurs objectifs :

- redonner leur place aux modes doux, mettre à disposition des vélos,
- valorisation paysagère (plantations, mobilier),
- suppression du stationnement gênant,
- suppression des obstacles à la fluidité du parcours,
- l'amélioration du cadre de vie.

FAIRE DE L'AVENUE GRASSION CIBRAND UNE VÉRITABLE AVENUE URBAINE

- introduire les modes doux => suppression du stationnement longitudinal (report),
- création d'ombrage,
- travailler sur les intersections au niveau des ouvertures sur la mer,

Cet aménagement peut être doublé par une promenade parallèle sur la plage, de type platelage, ponctuellement au démarrage depuis la place Cassan.

références



aménager le front de plage : Substance - Riga, Lettonie – SIA architecte Arnis Dimins



Bat Yam – Israël – Derman Verbakel architecture



qualifier la promenade autour du port e espace urbain / Stranden Aker brygge, LINK architecture



installer des architectures de structures légères et ouvertes / Community Green Station, Sha Tin, Hong Kong, Hong Kong



installer des gradins vers le canal dans le jardin du Bosquet / Hammarby Sjostad - Stockholm, Suède

ESPACES PAYSAGERS

DEVELOPPER UNE TRAME VEGETALE STRUCTURANTE

La trame végétale devient un élément structurant de la station. Elle est le support de cheminements pour les mobilités douces. Elle offre des espaces ombragés et de détente. L'utilisation de plantes locales peut également permettre le développement d'une biodiversité plus riche en milieu urbain.

Trois «typologies végétales» peuvent être déclinées :

- 1 - le développement de la promenade des Enclos,
- 2 - l'aménagement «d'oasis de verdure» au sein d'îlots,
- 3 - la création d'un parc urbain à l'ouest de la station, intégrant le jardin du Bosquet. Ce dernier redevient alors un repère dans la station.

ORIENTATIONS

- redonner de sa superbe au parc Bosquet, et à Carnon Ouest, rare lieu ombragé à proximité des plages très exposées au soleil :
- protection et valorisation de cet espace existant et règlementairement protégé, à intégrer à la trame végétale,
 - espace de flânerie, aménager des sentiers piétons lisibles, avec revêtement perméable et naturel,
 - mettre en valeur le rapport au port et au canal, installer des gradins dirigés vers ces lieux,
 - marquer les liens aux espaces mitoyens, canal, plage,
 - création d'un jardin écologique,
 - espace de jeux, installer des aires attractives et ludiques,
 - apport de biodiversité dans la station,
 - création d'évènements, thématique art et interprétation.

Triangle de l'Avranche (hypothèse où les aires techniques ne sont pas déplacées) :

- préserver cet espace de nature lié aux étangs,
- promouvoir le tourisme vert,
- préserver la frange sud (vue paysagère),
- intégrer à la trame végétale ce milieu naturel singulier,
- relier aux espaces paysagers nord de Carnon, promenade du canal et jusqu'aux berges de Solignac en passant par derrière le camping.

valoriser le bord du canal :

- travailler sur le contexte paysager,
- développer des lieux de détente/loisirs,
- cabanes de pêcheurs,
- intégrer à la trame végétale.

typologies végétales



références

réserve Sacamandre - Camargue



0 3

MISE EN PLACE D'UN PLAN DE CIRCULATION ET DE GESTION DES STATIONNEMENTS

contexte / objectifs

description

programmation des interventions

superficie

maitre d'ouvrage

partenaires

financements

outils / traduction au PLU

Conçue et réalisée à la fin des années soixante, la station balnéaire de Carnon fait la part belle aux automobiles : larges avenues et grands parkings constituent la majeure partie des espaces publics. Généreusement arborés, ces espaces présentent certaines qualités spatiales. Ils sont toutefois trop présents et peu satisfaisant fonctionnellement : relativement vides en basse saison, ils offrent aux regards de grandes surfaces enrobées peu valorisantes, et à l'inverse, saturés de véhicules en pleine saison, leur dimensionnement ne sera jamais assez important pour un public qui souhaite accéder au plus près des plages en véhicule. Une réflexion sur ces espaces est donc proposée dans cette fiche, qui vise à rationaliser les emprises routières.

REPORTER LE STATIONNEMENT A L'ARRIERE DE LA STATION

La création de stationnements à l'arrière de la station grâce à une rationalisation des voies de circulation (2x2 voies transformée en voie à double sens de circulation) et à l'aménagement en parking du site de l'ancienne déchetterie permet d'atténuer l'impact de la voiture dans le centre. Accompagnée d'une valorisation paysagère de ces parkings, cette réduction de la place de l'automobile favorise une valorisation de Carnon et renforce son attractivité touristique tout en en améliorant le cadre de vie des carnonais.

De plus, la suppression de parkings dans certains secteurs stratégiques permet de libérer du foncier pour l'implantation de logements et/ou d'équipements.

DEVELOPPER DES CHEMINEMENTS VERS LE PORT ET LA MER

La requalification de l'Avenue des Comtes de Melgueil en boulevard urbain permet de l'affirmer comme porte d'entrée de Carnon et de guider visiteurs et carnonais vers le port et la mer.

La limitation du stationnement (en le rendant longitudinal et payant) et une modification des sens de circulation permet de redonner de la place aux piétons.

La création de cheminements dédiés aux mobilités douces nécessite de porter une véritable attention sur leurs aménagements (revêtements, végétation, éclairage, signalétique). Ils doivent offrir des chemins clairs depuis les parkings, à l'arrière de la station, jusqu'au port et la plage.

- suppression de voirie au nord de la station,
- suppression de stationnements à certains endroits et création de stationnements à d'autres, notamment sur le site de l'ancienne déchetterie,
- 'remembrement' foncier de places de stationnements entre espace public et places privées,
- instauration d'un sens unique de circulation entre le port et l'avenue Grassion Cibrand,
- installation de bornes de contrôle pour accès riverains dans cette partie de la station, afin de limiter l'accès aux voitures aux abords de la plage,
- aménagements piétons à créer ou rendre lisibles entre parkings au nord et port/plage
- développer les mobilités alternatives.

moyen terme

actions	unité	quantité
modification du plan de circulation	pm	
réaménagement de la 1ère séquence de l'av. Grassion Cibrand	m2	6600
remembrement foncier des places de stationnement	pm	
création d'un parking sur l'ancienne déchetterie	m2	16 700
rationalisation et plantations des parkings au nord de la station	m2	34 500

NB : des stationnements cycles sont à prévoir sur les parkings et au plus proche de la plage et des commerces. D'autres emplacement sont à prévoir proches des écoles et des équipements publics afin de promouvoir les déplacements doux.

Commune

CD 34 (plan de déplacements), CAUE.

Commune, CD 34

- écriture relative aux échanges de places de stationnements entre propriétaires privés et commune,
- emplacements réservés pour les stationnements,
- PLD,
- intégration du projet de piétonisation dans le PADD : orientation générale « désengorgement automobile de la station »,
- possible orientation d'aménagement et de programmation sur la thématique des déplacements..

Dispositifs à développer

Partage de voiture entre particuliers, « taxi-stop » entre usagers

Mobilité (parking vélo public et privé)

Déplacements alternatifs 2.C (cargo-bike, covoiturage...)

Accessibilité directe avec les pistes cyclables

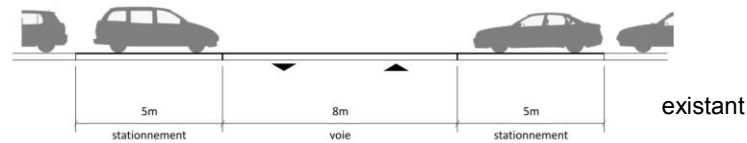
Ateliers vélos et de bricolage

COMMUNE DE MAUGUIO CARNON | études urbaines Mauguio Carnon | schéma directeur et fiches actions | intensifier le rapport à la nature

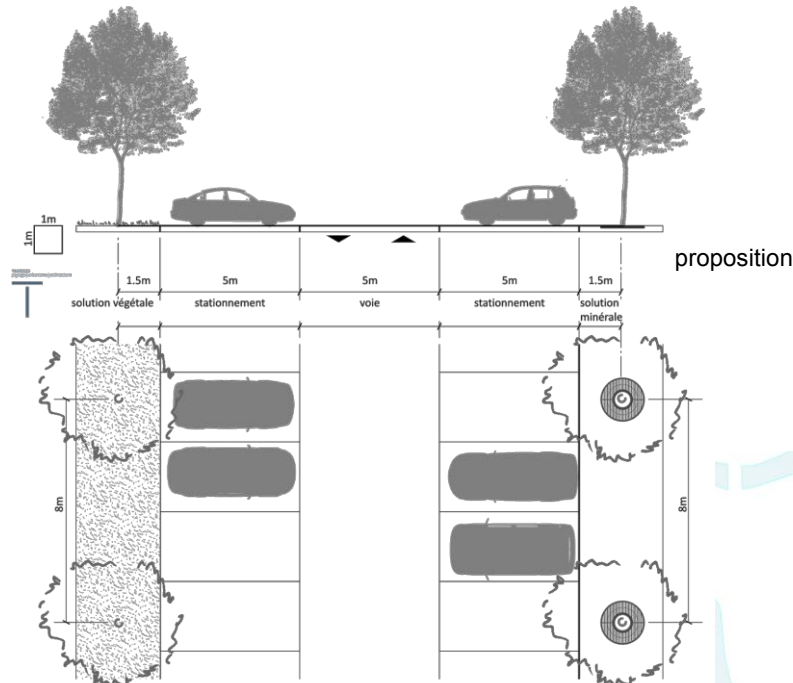
TRVERSEES paysage urbanisme architecture, mandataire | ALPHAVILLE programmation urbaine et développement territorial | FRANCK BOUTTE CONSULTANTS conception et ingenierie environnementale

avril 2017
24

Exemple de parking au sein des copropriétés (dont certaines places sont publiques) : l'allée centrale mesure 8m, 3m pourraient être gagnés pour introduire des plantations.



existant

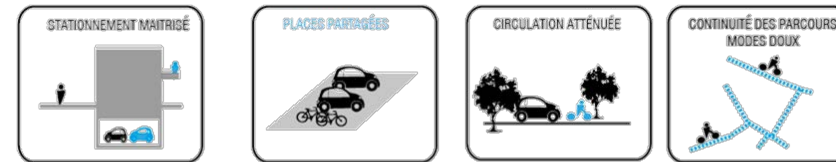


proposition

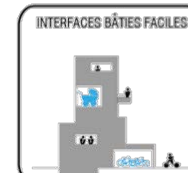
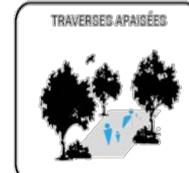
Faciliter les mobilités alternatives, spatialisation des propositions

- créer un parking paysager arboré
- augmenter le stationnement en rationalisant la voirie
- requalifier l'entrée de ville en bd urbain
- aménager des cheminements vers le port
- aménager des cheminements stationnements / mer
- réduire l'emprise de voirie (de 2x2 voies à 1x2 voies)
- modifier le sens de circulation automobile
- instaurer un sens unique et limiter les accès voitures à proximité de la place Cassan et sur l'av G. Cibrand
- rationaliser les parkings publics/privés

Réduction de l'utilisation de la voiture de façon individuelle



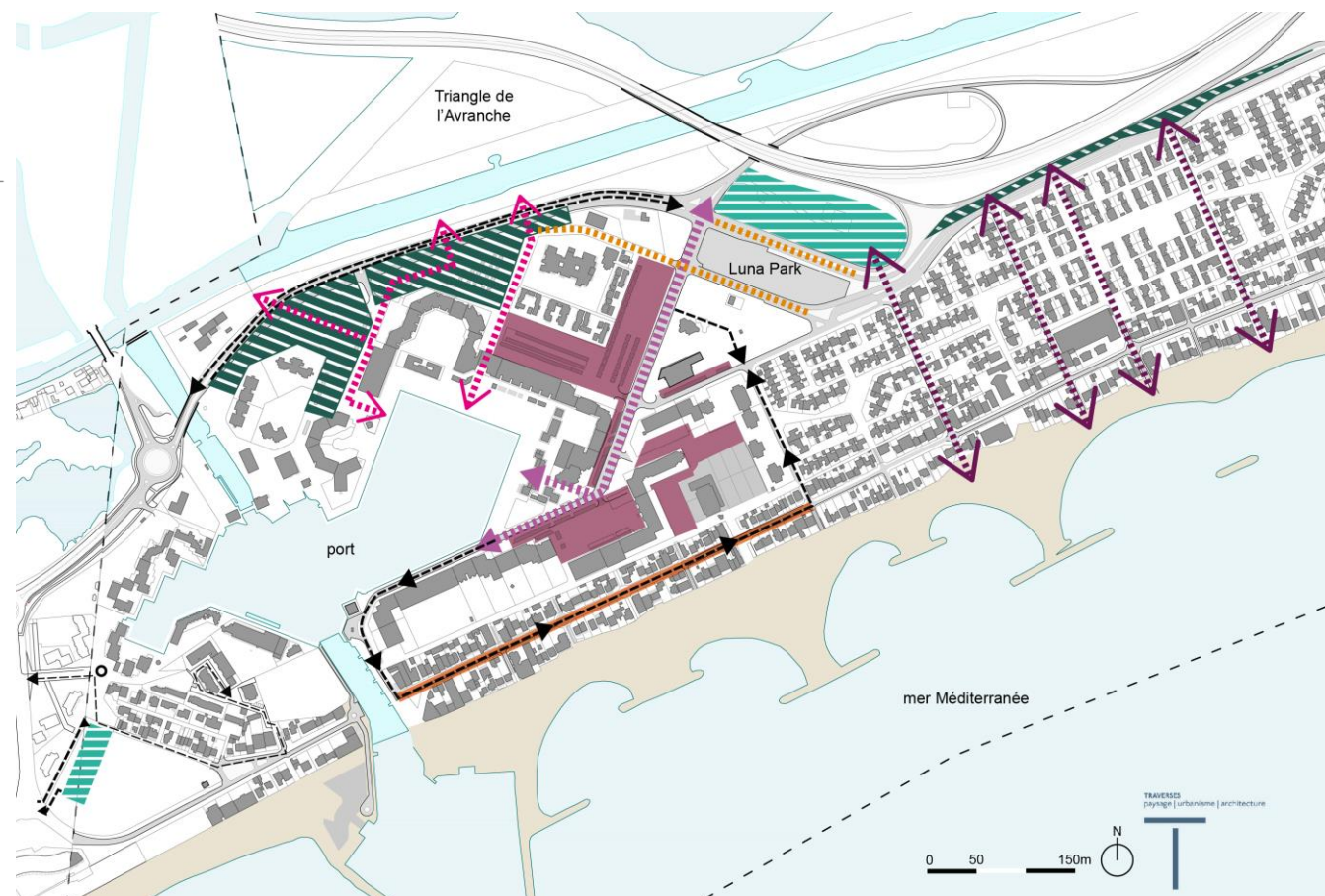
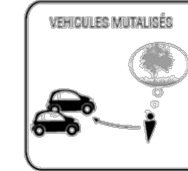
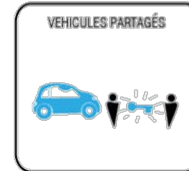
Qualité des parcours



Efficacité des parcours

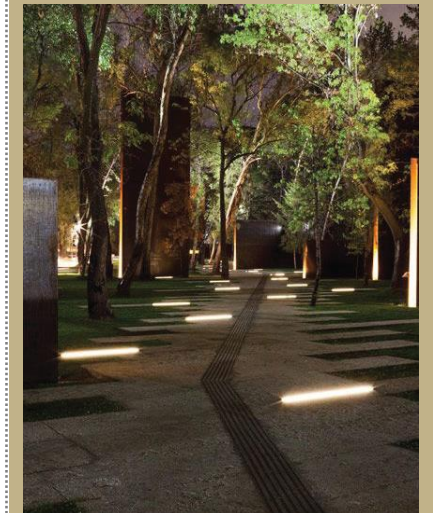


Avoir les moyens de ne plus avoir de voiture



illustrations

références



cheminements modes doux : mémorial aux victimes de la violence à Mexico, G. Springall



parking déminéralisé : réhabilitation du parking de la dune du Pilat



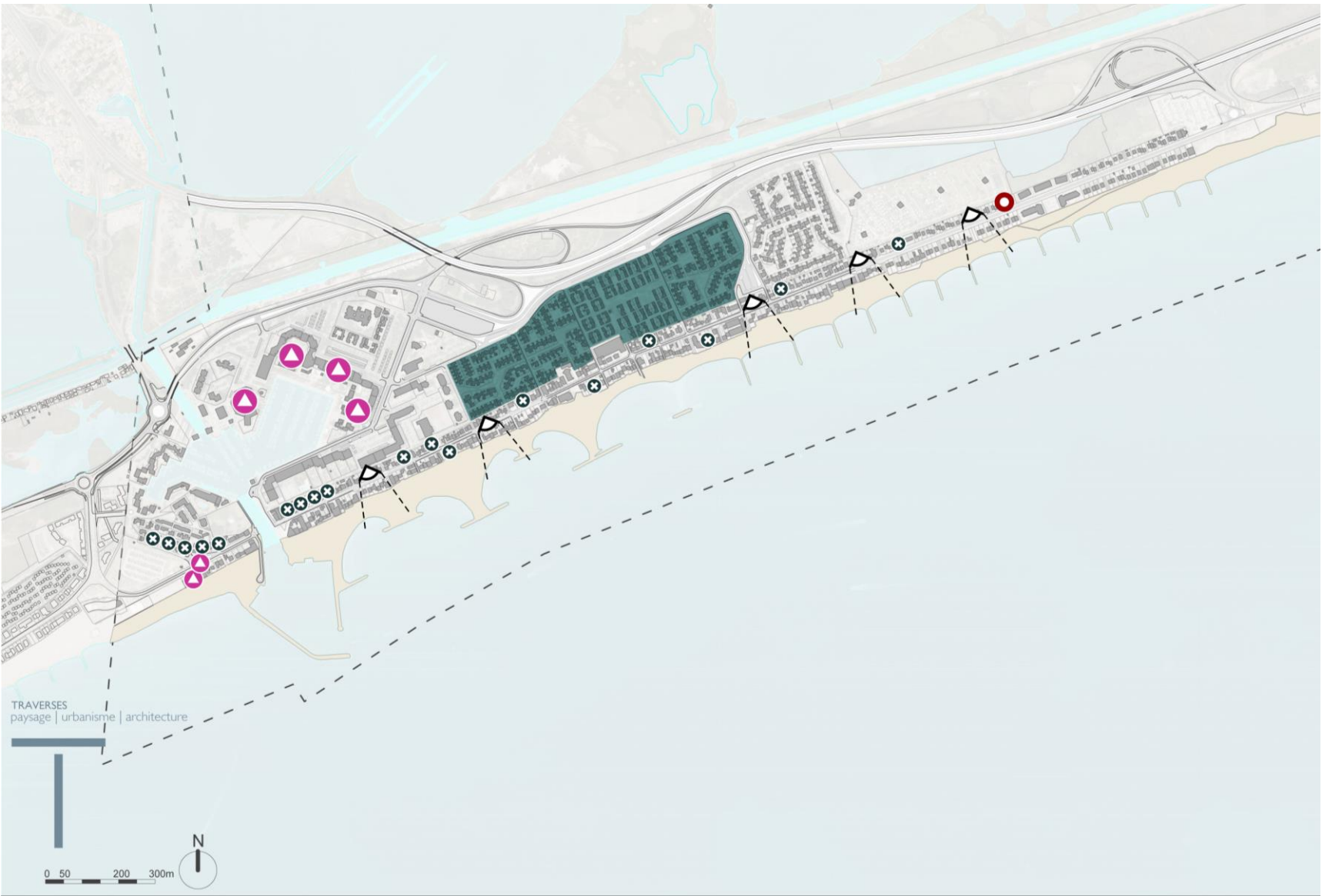
parking urbain : parking de l'université de Cornwell, Brian C. Nevin Welcome Center, Ithaca

0 4

VALORISATION ET PRESERVATION DE LA QUALITE ARCHITECTURALE

objectifs	Carnon possède un patrimoine architectural diversifié réparti sur l’ensemble de la station. Le manque de protection au niveau du PLU risque d’entraîner une dénaturation de ce patrimoine. La réalisation d’un inventaire du patrimoine bâti permettrait d’identifier les secteurs ou bâtiments intéressants à préserver. La mise en place de règles d’urbanisme et/ou une charte architecturale et paysagère pourraient venir encadrer les interventions sur ces secteurs. Au niveau de l’Avenue Grassion Cibrand, le phénomène de densification des première et deuxième lignes a des conséquences sur l’aspect paysager, mais aussi sur la vulnérabilité de l’ensemble de cet espace et de ses habitants : imperméabilisation des sols, limitation des transparences visuelles, impact sensible sur l’espace public « ressenti ». Une réflexion sur la mutation de ces espaces bâtis et l’encadrement de la densification apparaissent indispensables pour limiter les impacts négatifs tant architecturaux, qu’urbains et paysagers. Sur cette même avenue, le château d’eau constitue un élément singulier, étant la seule construction verticale du lido, il fonctionne comme un repère. Il est de plus situé à un endroit stratégique de l’est de la station, proche des berges de Solignac, du camping, du parking, détaché du reste de la station à un emplacement où il n’y a ni équipement, ni commerces, ni bâtiment public. Le PLH y prévoit 21 logements et un projet allant dans ce sens semble être à l’étude : dans le cadre de l’inventaire/veille architecturale préconisé ici, il conviendrait d’être attentif à son devenir et à son statut, en ne le privatisant peut-être pas entièrement.
description	- encadrer règlementairement les nouvelles constructions et les modifications sur le bâti existant, - promouvoir des formes architecturales permettant de préserver des percées visuelles sur la mer (1ère ligne), - identifier les éléments architecturaux particulièrement intéressants (qualité architecturale, repère) et les valoriser, - constituer et veiller au maintien du patrimoine architectural et immobilier de la station. L’inventaire doit être un travail d’identification préalable et de connaissance du patrimoine, déterminant pour décliner des dispositions pertinentes et adaptées aux particularités de chaque élément.
programmation des interventions	immédiate
superficie et coûts estimés	sans objet
maître d’ouvrage	Commune? DRAC?
partenaires	Commune
financements	Rechercher des aides aux particuliers si dispositifs de préservation mis en place.
traduction au PLU	OAP à vocation patrimoniale offrant la possibilité de bénéficier de garanties de protection du patrimoine vernaculaire (conservation, mise en valeur, requalification des éléments bâtis présentant un intérêt culturel, historique, architectural, après identification et localisation de ces derniers.
illustrations	 les maison 'historiques' de Carnon 

actions sur le patrimoine bâti



illustration



préserver le caractère typique des maisons "historiques" de l'implantation de Carnon



encadrer les modifications sur les habitations du quartier des Enclos (PLU)



maintenir les éléments intéressants des années 1970 et les valoriser



maintenir et/ou créer des percées visuelles : établir des règles portant sur la hauteur au sol et les gabarits sur l'avenue Grassion Cibrand pour conserver les transparences



veiller au devenir du château d'eau



les maisons à patio du quartier des Enclos



constructions datant de la création de la station



0 5
LOGEMENTS

contexte

objectifs

programmation des interventions

superficie

maitre d'ouvrage

partenaires

financements

traduction au PLU

illustration

Développer la station avec de nouveaux équipements et logements.
Carnon se caractérise par un parc immobilier constitué à 58% de résidences secondaires et une faible capacité foncière pour développer de nouveau projets immobiliers.
La création de logements proposant des typologies adaptées (maisons groupées, petits collectifs) doit permettre un développement modéré de la station tout en conservant l'identité «familiale» de Carnon. ces habitations favorisent également la structuration du tissu urbain existant et notamment de l'entrée de ville, au niveau de l'avenue des Comtes de Melgueil.
la réhabilitation et l'adaptation des logements des années 70 permettent également le développement d'une nouvelle offre d'habitat sur Carnon.
De nouveaux équipements (kiosques, équipement culturel) viennent compléter l'offre de services déjà présents sur la station.

- encourager la rénovation énergétique dans le logement existant et l'usage d'énergies renouvelables dans le logement neuf en échange de bonus de constructibilité
- favoriser l'usage de matériaux biosourcés dans la construction des logements neufs
- faciliter le suivi des consommations d'énergie par les habitants en exigeant la mise en place de dispositif de comptage énergétique.

création de logements neufs : moyen terme
réhabilitation du parc immobilier existant : démarrer immédiatement , objectif à long terme.

actions	unité	quantité
création de logements av. des Comtes de Melgueil (côté cœur de station) :		
- pôle santé	m2	800
- création d'environ 80 logements R+2 ou R+3 (forme de plots, résidence seniors?)	m2	5 200
<i>sous-total</i>	<i>m2</i>	<i>6 000</i>
mise en place de dispositifs pour la requalification des logements existants	pm	

Commune, propriétaires privés, promoteurs, SPL.

EPF, CAUE

publics et privés

OAP

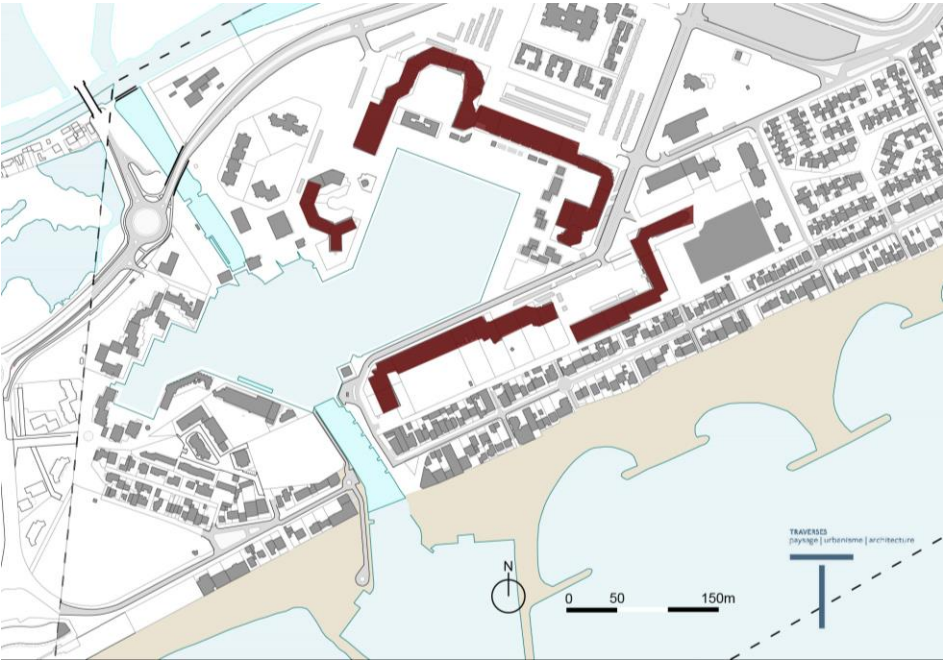
implantations potentielles de nouveaux logements :

prévisions PLH

préconisées

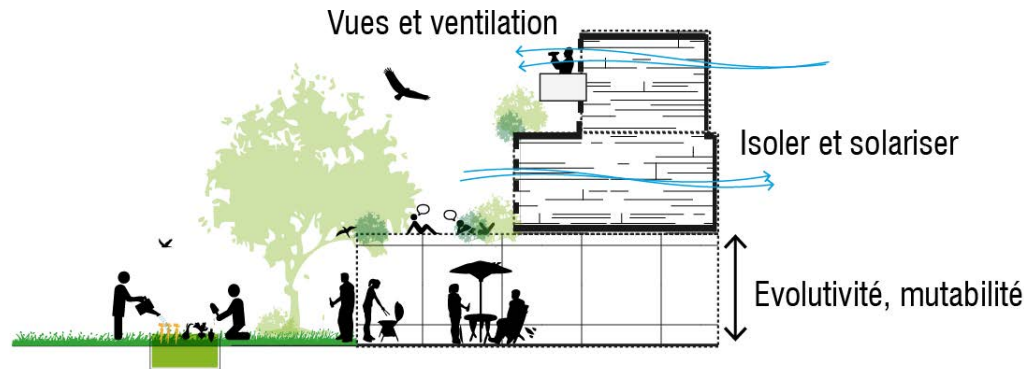
LOGEMENTS – RÉNOVER ET FACILITER LA MISE EN LOCATION DU PARC EXISTANT

- dynamiser l'offre immobilière privée de la station en lien avec la réhabilitation de l'espace public entreprise par la commune,
- accueillir de nouveaux ménages permanents ou semi-permanents notamment des familles,
- lutter contre le phénomène de « volets clos » et allonger la période de fréquentation de la station,
- réhabiliter le parc de logement vieillissant pour requalifier l'image de la station et l'offre touristique et immobilière,
- assurer à la pérennité des équipements publics (sport, culture, scolaire) et à la stabilité d'une offre commerciale de proximité,
- faire évoluer la station vers un modèle moins « fragile ».

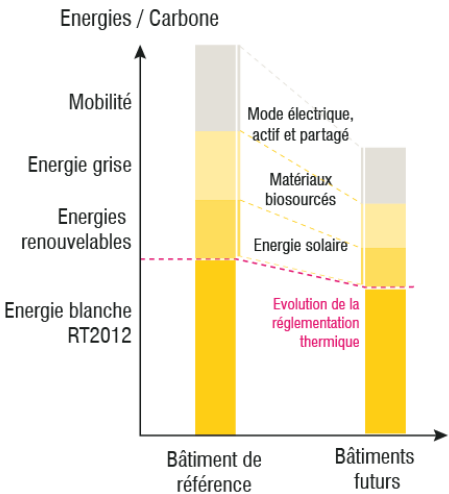


implantation des copropriétés à réhabiliter à moyen ou long terme

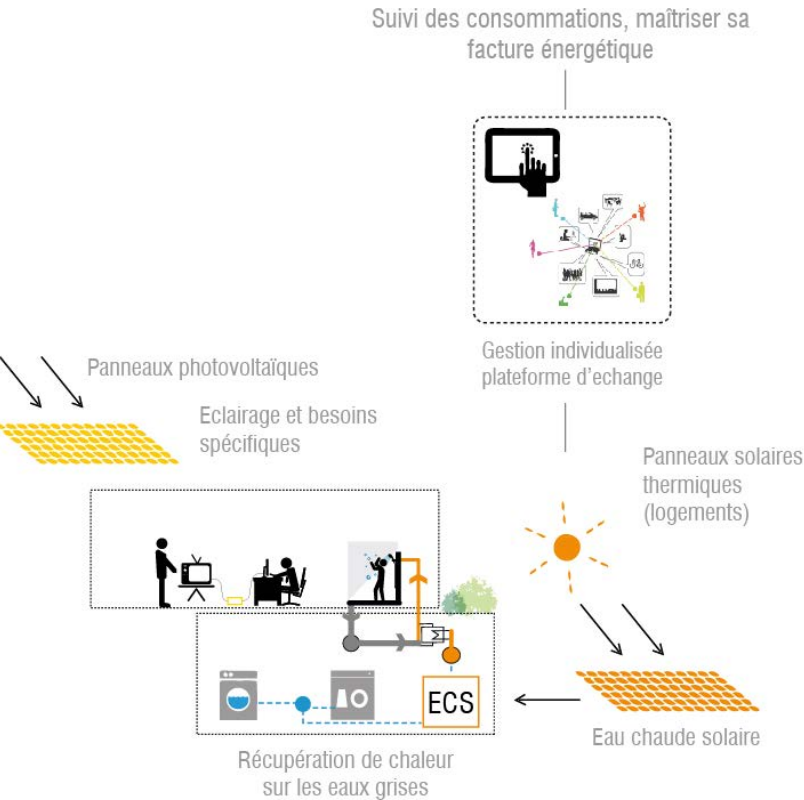
réduire les émissions carbone du bâtiment



réduire les émissions carbone du bâtiment



prescrire la sobriété énergétique et l'usage de l'énergie solaire en échange de bonus de constructibilité



objectifs environnementaux

illustration



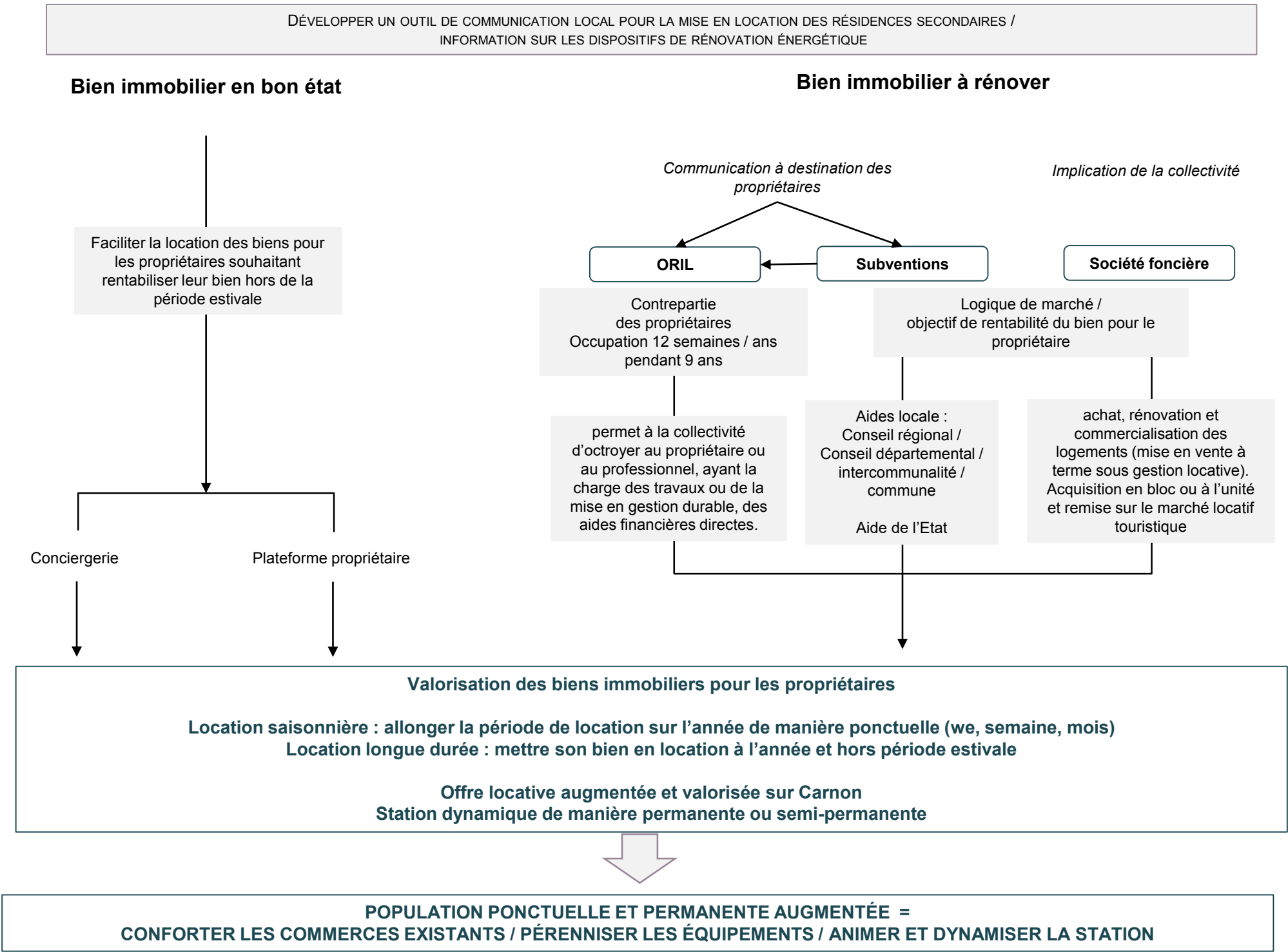
les logements encadrant le port

LOGEMENTS – rénover et faciliter la mise en location du parc existant

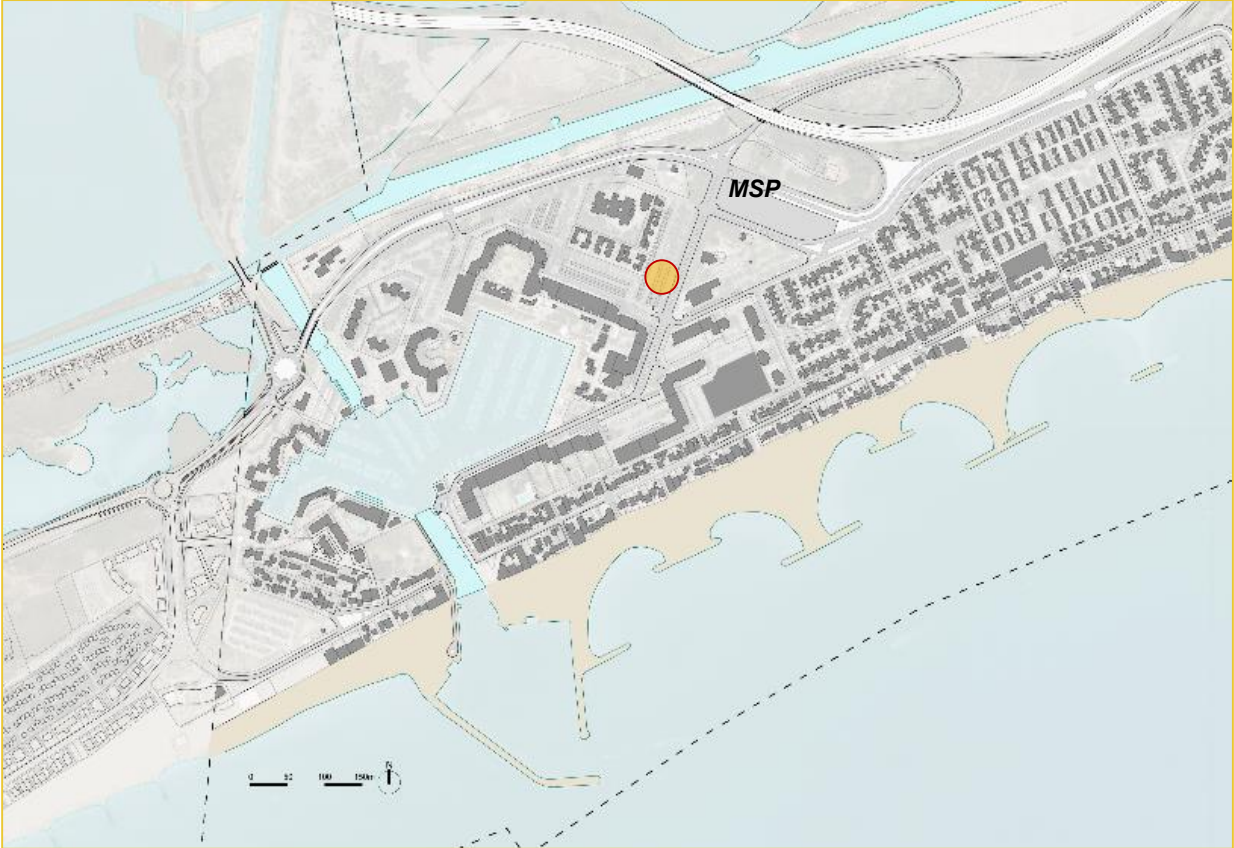
localisation	COPROPRIÉTÉS QUI CEINTURENT LE PORT ET PLUS GÉNÉRALEMENT COPROPRIÉTÉS DATANT DES DÉBUTS DE LA STATION
description	- étude de diagnostic : état des lieux des pratiques locatives et des profils des propriétaires de Carnon (fréquentation des logements, temporalité, saisonnalité, volonté des propriétaires sur leur bien, etc.), - étude de diagnostic : état du parc immobilier caronnais (architecture, profil des propriétaires, état de la copropriété, etc.), - mise en œuvre d’actions et de démarches à l’initiative de la commune ou de l’office de tourisme pour développer des plateformes de locations des résidences secondaires hors des périodes estivales.
moyens	Faire évoluer les typologies de logements touristiques saisonniers (petites surfaces) vers des appartements plus grands et plus « habitables ». Aider les propriétaires dans leurs travaux de réhabilitation. S’appuyer sur la rénovation énergétique pour repenser les enveloppes et donc l’image des bâtiments.
actions	Les actions proposées ci-dessous sont indépendantes les unes des autres. Les trois dernières concernent plutôt des co-propriétés dégradées mais constituent des dispositifs adaptés aux grandes co-propriétés, moins lourds que les ORILs : 1 Mise en place d’une VOC (Veille et observation des copropriétés) La Voc est une aide méthodologique et financière au développement des démarches d’observation locales des copropriétés fragiles. Elle repose sur la mise en place d'indicateurs, sur un périmètre que à définir, qui englobe tout ou partie du territoire. Il est possible ainsi d’ajuster au mieux la politique d’intervention de la collectivité et de détecter au plus tôt la fragilité de certaines copropriétés. La commune assure la maîtrise d'ouvrage de cet observatoire ou la confie à un organisme spécialisé comme par exemple une agence d'urbanisme. Le montant de l’aide de l’ANAH est 50% de la dépense dans la limite de 60 000 € pour une durée minimum de trois ans. 2 Possibilité de mettre en œuvre une ORIL (Opération de réhabilitation d’immobilier de loisir) La mise en œuvre des ORIL vise à inciter les propriétaires à réhabiliter leurs appartements et à les mettre sur le marché locatif. Une ORIL est créée par l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI. Cette délibération définit le périmètre de requalification de l’immobilier de loisir dans une commune, faisant suite à une réflexion plus globale de requalification de la station, incluant l’environnement, l’animation et la présence de services. Certains dispositifs consistent notamment en des aides aux propriétaires de l’immobilier touristique pour une rénovation de leur logement en contrepartie d’une mise sur le marché classique pendant 9 ans via des professionnels de l’immobilier agissant en mandat de gestion. L’ORIL comprend 2 volets : Sur les objectifs de rénovation des appartements et du patrimoine privé : nombre d'appartements à rénover, nature de la gestion locative des appartements rénovés à développer, objectifs de rénovation des copropriétés, cahier des charges en terme de confort immobilier. Sur les espaces publics de la station au sens large, les fonctionnalités et les services, le logement social. Il s’agit d’améliorer la gestion des flux touristiques, front de mer, port, transport en commun. Avec ce dispositif, la collectivité peut apporter de plein droit des aides à des opérateurs. 3 Mise en place d’un POPAC (programme opérationnel de prévention de la dégradation) Le Popac est un dispositif qui permet d’accompagner les copropriétés pour éviter l’accentuation de leurs difficultés. L’accompagnement permet en général de résorber les dettes avant qu’elles ne deviennent trop importantes. Il intervient aussi sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises. 4 Les expertises complémentaires Il peut s’agir par exemple d’un audit comptable ou d’expertises techniques. Ces expertises peuvent être demandées dans le cadre d’un Popac, d’une étude préparatoire ou du suivi-animation. Les aides de l’ANAH s’élèvent à 50 % des dépenses HT par an dans la limite de 25 000. 5 L'aide au financement des missions du mandataire ad hoc La procédure judiciaire d’alerte, dite de mandataire ad hoc, peut-être être déclenchée lorsque les impayés de charges de la copropriété atteignent 25 % (ou 15% pour des copropriétés de plus de 200 lots) à la clôture des comptes. En tant que représentant d’une collectivité vous pouvez déclencher cette procédure en saisissant le juge. Ce dernier désigne alors un mandataire chargé de l'analyse de la situation financière de la copropriété et de l'état de l'immeuble. A la suite de cette analyse, le mandataire émet des préconisations d’amélioration. Le mandataire est également chargé de la médiation ou de la négociation avec les copropriétaires et les créanciers. Les aides s’élèvent à 50 % des dépenses HT par an dans la limite de 25 000 € d'aides annuelles.
programmation des interventions	diagnostics engagés à court terme.
maitre d’ouvrage	Ville de Mauguio / L’Or Aménagement / Office de tourisme
partenaires	Conseil Régional / Conseil Départemental / L’Or Aménagement / CAUE /
financements	Financement de la rénovation : différents dispositifs (OPAH, Prime ENERGIE, TVA à taux réduit, ORIL, subventions, etc.).

DISPOSITIFS DE VALORISATION D'UN BIEN TOURISTIQUE OU RÉSIDENCE SECONDAIRE (recensement non exhaustif)

dispositifs



06
DEVELOPPER LA VIE LOCALE

contexte / objectifs	Carnon est confronté à un double enjeu : - répondre aux besoins des résidents permanents de plus en plus nombreux, tout en conservant son caractère touristique en période estivale, - conforter et garantir aux habitants permanents l'ensemble des services, commerces et aménités nécessaires à la vie quotidienne.
description	Améliorer et conforter l'offre commerciale et de service caronnaise : • garantir le maintien de la population à l'année permettant de conforter l'offre commerciale existante • dans une logique de pérenniser l'offre de service et pour garantir un accès qualitatif aux soins de santé, la création d'une maison de santé pluridisciplinaire est envisagée sur l'avenue des Comtes de Melgueil. Réaliser un diagnostic / enquête auprès des médecins caronnais pour évaluer leur besoin. Proposer une offre sportive et culturelle à l'année et à destination de publics variés : • développer une offre sportive à l'année et attractive pour les montpelliérains / communiquer sur les équipements sportifs qui font la particularités de Carnon (Yacht club), • créer des complémentarités de programmations culturelle et sportive entre Carnon et Mauguio / Partenariat à développer entre les différents équipements. Développer des actions de communication des lieux ouverts à l'année et d'une vie locale • communication et signalétique à développer (campagne d'affichage dans les lieux stratégiques et rassembleurs à l'année).
programmation des interventions	Court terme.
superficie et oûts estimés	Maison médicale : potentiel de X m²
maitre d'ouvrage	Ville de Mauguio / Office de tourisme / L'Or Aménagement.
partenaires	CAUE / Région / Département / Etat.
financements	Publics.
illustration	Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) au cœur de Carnon Avantages des MSP : regroupement de professionnel de santé, permettant : - d'assurer l'ensemble des soins aux patient, - de mutualiser les coups de gestion et administratif des praticiens, - de garantir un service de proximité aux populations. Des professionnels de santé sont implantés sur le territoire, cependant les conditions d'accès de certains cabinets n'étant pas adéquat, l'objectif est d'entamer un processus de réflexion avec l'ensemble des professionnels du territoire pour développer un projet commun et attirer de nouveaux spécialistes (kiné, orthophonistes, psychomotricien, etc.) Entamer un processus de projet suppose de déterminer : - les besoins en termes de populations et de rayonnement (diagnostic de l'offre de santé alentours), - qui sont les professionnels souhaitant participer au projet ? - projet d'investissement public ou privé ? (des aides et subventions existent), - quelle forme de structure juridique ? (volontés de chaque professionnel (association, SISA, SCI, EURL, ...)). 

référence

PROJET – MAISON DE SANTÉ PLURIDISCIPLINAIRE - AULNOYE-AYMERIES - LIVRAISON JUIN 2017



Programme

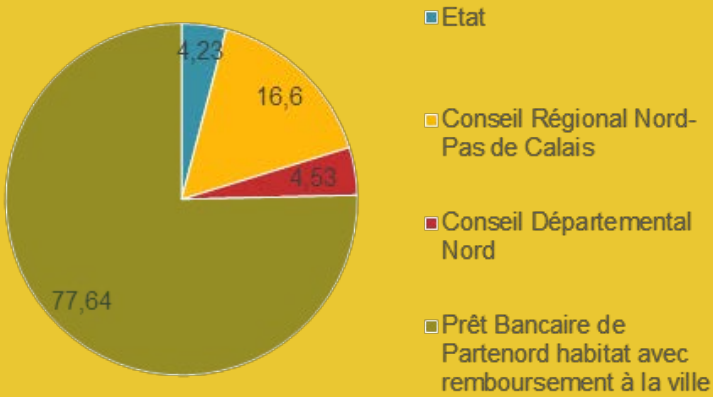
- 1 espace public d'accueil
 - 7 cabinets médicaux pour médecins généralistes
 - 1 cabinet de radiologie avec salle d'attente
 - 2 cabinets destinés à un orthoptiste et un orthophoniste
 - 1 cabinet de psychologue
 - 3 cabinets destinés à des médecins spécialistes (gynécologue-obstétricien, cardiologue, pédiatre, gériatre, rhumatologue) dont les permanences seraient périodiques
 - 2 cabinets pour 6 infirmières diplômées d'Etat réalisant des soins à domicile
 - 1 bureau, 3 salles de soins et un plateau technique pour 3 kinésithérapeutes
 - 1 salle de soins de petites urgences
 - 2 bureaux destinés à la logistique du personnel du Service de Soins Infirmiers à Domicile orientés vers les personnes âgées
 - 1 salle de réunion de 45m2
 - 1 salle d'archives
 - 1 salle de détente et de documentation
 - Des locaux techniques et un ascenseur
- Total : 780 m² sur deux niveaux

Le financement

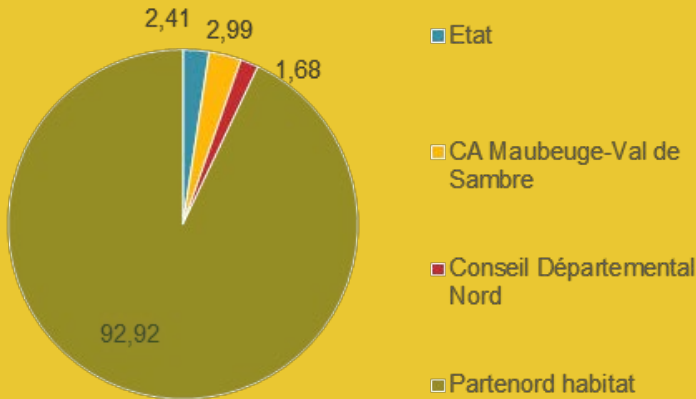
L'équilibre financier de l'opération ne pouvait être envisagé que dans la cadre d'une construction intégrant la construction de 42 logements.

La ville prenant en charge la maîtrise du foncier des 14 parcelles nécessaires au projet. Partenord supporte 5 700 000 € du coût global de 6 500 000 €.

Le financement de la Maison de Santé Pluridisciplinaire
Dépense totale : 2 206 800 €



Les subventions d'investissement



Le financement des 42 logements

POSITIONNEMENT TOURISTIQUE

contexte / objectifs	Reconnue comme station balnéaire affirmée, Carnon est confrontée à une baisse d'attractivité liée au vieillissement de la station. L'objectif est de revaloriser l'image de Carnon dans sa dimension touristique, tout en conservant son caractère de village-balnéaire.
description	1 / Elaboration et mise en œuvre d'un plan marketing. 2 / Développement de l'offre sportive de loisir : • valoriser la pratique sport nature du territoire : s'appuyer sur des prestataires sport nature compétents et identifiés comme animateurs du réseau de professionnels de producteur d'offre, • susciter la mise en place de manifestations, de rassemblements sportifs / (évènement de kite surf et sport de glisse), • développement d'une gamme de circuits de randonnée – écotourisme / étang de l'Or – Plaine agricole. Offre tirant profit de la spécificité géographique de Carnon, • développer une offre communautaire mettant en lien les différents acteurs touristiques du territoire (du Grau-du-Roi à Sète). Développer la qualité urbaine de la station • renforcer la qualité des espaces publics, • requalifier le lien au littoral, • promouvoir les déplacements doux sur l'ensemble de la station. Diversifier l'offre d'hébergement touristique • Offrir des hébergements de qualités (label qualité logement envisageable).
programmation des interventions	court terme.
superficie et coûts estimés	coût d'études pour le plan marketing si appel à des prestataires externes : environ 80 000 € (ce coût de prend pas en compte les supports de communication qui seront déployés par la suite mais concerne uniquement l'étude). NB : cette étude peut éventuellement être réalisée avec le volet concertation.
maitre d'ouvrage	Ville de Muguio Carnon / Office de tourisme / L'Or Aménagement
partenaires	Conseil régional / Comité Régional du tourisme / DRAC / CAUE / Producteur locaux / CCI / Chambre d'Agriculture / Prestataires sport locaux / PDESI (Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires) / prestataires externes.
financements	Subventions.
traduction au PLU	Sans objet.
références	 Parc Izadia, Anglet Valorisation du patrimoine écologique  Anglet, accès au littoral valorisé par des espaces publics de qualité – M. Duplantier / A. Debarre  Évènement autour de la pratique sportive nautique, comme marqueur du territoire

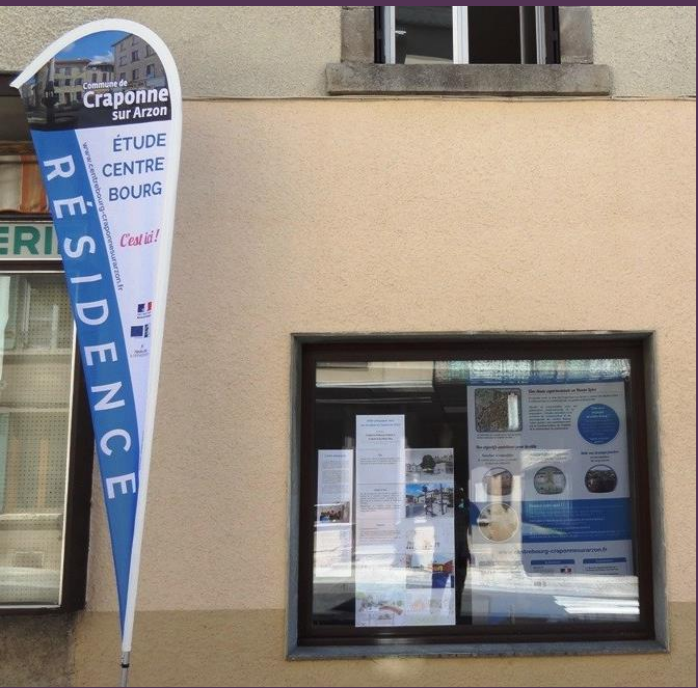
The diagram consists of eight interlocking gears of different colors, each representing a specific theme. The central gear is black with a red dot in the middle. The other gears are arranged around it, with some overlapping. The themes are:

- Mise en valeur du littoral** (Light blue gear, top right): Features icons of a beach chair with an umbrella and people sitting on the sand.
- Offre sportive** (Teal gear, middle right): Features icons of a person surfing, a person on a surfboard, a sailboat, and a person on a bicycle.
- Offre culturelle** (Red gear, bottom right): Features icons of a film camera, a musical note, and a book.
- Événementiel** (Purple gear, bottom center): Features icons of a starburst and a calendar.
- Mobilité douce** (Grey gear, bottom left): Features icons of a person on a skateboard, a person on a stroller, a person walking, and a person on a bicycle.
- Hébergement diversifié** (Yellow gear, middle left): Features icons of a bed, a building, and a bus.
- Patrimoine local** (Brown gear, top center): Features icons of a drum and a castle.
- Patrimoine naturel** (Green gear, top left): Features icons of a bird, a flower, and a leaf.

The central gear is labeled **Qualité de l'espace public** (Quality of public space) and has a red dot in the center.

08

COMMENT FAIRE VIVRE LES SCHEMAS DIRECTEURS

contexte / objectifs	Faire partager un projet de territoire le rend nécessairement plus performant en permettant de favoriser la convergence entre volonté politique et coopérations nécessaires. La promotion d'un schéma directeur est l'occasion de présenter et expliquer les objectifs à 15, 20 ou 30 ans et vise donc à : - faire connaître les orientations définies au grand public et aux acteurs du territoire, - permettre aux partenaires d'être actifs dans sa réalisation.
description	- sensibiliser et mobiliser les habitants par des rencontres / ateliers de concertation citoyens, - organiser des réunions de travail avec promoteurs et professionnels de l'aménagement, type 'club de partenaires', avec identification d'un chef de projet, - mettre en place un site internet dédié au projet, - faire savoir sur les réseaux sociaux, ambassadeur de territoire? - éventuellement projet collaboratif sous forme de SCIC/ Société civile d'intérêt collectif, - mise en place d'une « conciergerie » sur internet, de type monpetitvoisinage.com
programmation des interventions	immédiate
superficie	sans objet
coûts estimés	- coûts d'organisation de la concertation publique : choix d'un prestataire ou organisation interne? salle, logistique, etc....Coût de concertation entre 40 000 et 150 000 € en fonction du degré d'ambition que la commune souhaite atteindre, - coût de création environ 10 000 € (potentiellement mutualisable avec la concertation), ou intendance sur le site internet de la commune.
maitre d'ouvrage	Commune, SPL L'Or Aménagement.
partenaires	Citoyens / promoteurs / professionnels de l'aménagement / associations diverses (commerçants, de quartier. professionnels,...).
financements	Commune.
traduction au PLU	Sans objet.
référence	Commune de Craponne sur Arzon, requalification du centre bourg : Craponne-sur-Arzon entend reconquérir son centre urbain grâce à des formes d'habitat innovantes, en adéquation avec le mode de vie contemporain et met en place un dispositif de concertation avec notamment une maison de projet. <i>participation citoyenne</i>   <i>maison du projet : rendez-vous prévus pour rencontrer les architectes chargés de cette étude.</i>

