

LA FONT DE MAUGUIO

Coeur de vie

Un quartier de ville
ouvert sur le paysage



MAUGUIO
CARNON

L'OR
AMENAGEMENT
développeur de projets





Le mot du Maire

Construire notre avenir en cultivant la qualité de vie, le charme et l'âme de Mauguio

Un quartier éco-responsable et très végétalisé, irrigué par des transports doux, structuré dans la continuité de la ville et porteur d'une offre d'habitat diversifiée, tels sont les partis-pris de ce nouveau quartier.

Avec La Font de Mauguio, nous projetons notre commune dans son futur, en œuvrant pour le bien-être de chacun de ses habitants, en veillant jalousement à cette incomparable qualité de vie.

Nous avons voulu ce quartier à l'échelle humaine, ancré sur la ville et respectueux de son environnement, baigné par ses traditions mais résolument moderne et tourné vers l'avenir.

Yvon Bourrel,
Maire de Mauguio,
Président Directeur Général de L'Or Aménagement

Mauguio-Carnon, ville aux multiples facettes

Aux portes de Montpellier, entre mer et étang, Mauguio-Carnon est une ville attractive qui séduit au quotidien avec ses paysages, son histoire, sa culture, ses traditions et son dynamisme. Au centre de la communauté de l'Agglomération du Pays de l'Or, Mauguio-Carnon compte aujourd'hui 17 000 habitants et 40 000 en saison estivale. 7^e ville du département, elle rayonne avec ses atouts économiques : Aéroport, Port de plaisance, Zones d'Activités économiques en pleine expansion.



A gauche : Place Helen Keller
Ci-dessus : espaces publics (T1)

La Font de Mauguio, nouveau morceau de ville

Pilier de l'opération Mauguio-Carnon 2030, le nouveau quartier s'inscrit comme une évidence dans le prolongement des quartiers voisins.

Situé à 800 mètres du centre historique, il est en prise directe avec le grand paysage. Fruit d'une longue concertation citoyenne, il contribue à apporter une réponse adaptée à la demande en logements des melgoriens, grâce à des prix maîtrisés et à une mixité sociale, avec plus de 30% de logements locatifs sociaux et 15% de logements abordables.

Confié à la société publique locale, L'Or Aménagement, afin que la collectivité conserve la maîtrise complète de son urbanisation, le projet fait la part belle aux espaces publics, dans une continuité urbaine indispensable à l'équilibre de la ville et au maintien d'une relation vertueuse entre Mauguio et sa plaine agricole.



Logements abordables (T1)



Venelles (T1)

LES DATES CLÉS

- 2013 : signature de la concession d'aménagement
- 2014 à 2017 : concertation
- Déc. 2017 : approbation du nouveau périmètre de la ZAC
- Sept. 2018 : début de la commercialisation
- 2019 à 2023 : Tranche 1
- 2021 à 2024 : Tranche 2
- 2023 à 2025 : Tranche 3
- 2026 à 2028 : Tranche 4
- 31 décembre 2028 : fin de la concession

LES ACTEURS

- Collectivité concédante : **Commune de Mauguio-Carnon**
- Aménageur : **L'Or Aménagement**
- Architecte Urbaniste : **Richez_Associés**

LES AXES PRIORITAIRES DÉFINIS DANS UNE CHARTE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Mettre en œuvre une approche énergétique durable : efficacité, sobriété et EnR
- Garantir un cadre de vie exceptionnel
- Encourager les mixités et les solidarités
 - Optimiser la gestion de l'eau
 - Préserver et développer la biodiversité
 - Favoriser la mobilité durable, limiter l'emprise de la voiture
 - Améliorer la gestion des déchets
 - Favoriser l'économie locale
 - Défendre et conserver l'agriculture

Le mot de l'aménageur

Un projet caractérisé par la mixité des usages et l'organisation de l'espace public

L'aménagement de La Font de Mauguio se veut simple dans sa lecture et ses usages pour les habitants déjà installés, pour ceux à venir et pour l'ensemble des melgoriens. Mais l'opération reste en pleine évolution afin de prendre en compte les enjeux d'aujourd'hui et de demain.

Elle répondra à terme, aux objectifs fixés par la collectivité, au travers d'un subtil équilibre entre une typologie d'habitat variée et adaptée aux différents parcours résidentiels, et des espaces publics de grande qualité, ouverts à tous.

Frédérique Saury,
Directrice Générale Déléguée de L'Or Aménagement

- 19 hectares
- 88 000 m² d'espaces publics
soit près de 50 % (y compris rétention)
- 795 logements
- 31 % aidé • 54 % libre • 15 % abordable
- Typologie : collectifs, individuels groupés, individuels libres
- 1 237 m² d'activité
- 1 486 m² de commerce
- 1 650 m² d'équipement
- Montant global des travaux
15 M€



400 HABITANTS INSTALLÉS DEPUIS 2020 SUR LES TRANCHES 1 ET 2

Ci-contre
la Place Helen Keller

La qualité architecturale au centre du projet

Dans le respect d'un cahier des prescriptions architecturales et environnementales ambitieux, la conception des logements a été étudiée dans la sobriété, avec un choix de façades nobles répondant aux engagements de qualité.

Plusieurs formes urbaines ont été conçues avec soin, autant pour les logements individuels (avec jardins privatifs) que les logements collectifs (qualité des espaces extérieurs et des accès, rapports d'intimité entre terrasses, logements traversants...).

De nombreux espaces extérieurs ont été développés afin d'intégrer la nature au cœur du projet en limitant l'imperméabilisation des sols, y compris au sein même des projets en collectifs.

Une programmation adaptée, une évolution anticipée

Pour assurer la mixité des typologies de logement et d'occupation, et permettre l'accès aux différentes catégories de ménages, le quartier propose plusieurs modes d'habiter : de la maison individuelle à la maison "en bande" ou individuelle groupée au collectif, avec des financements permettant au plus grand nombre d'accéder au logement (locatif aidé, accession abordable, BRS - Baux Réels et Solidaires -, accession libre).

Sur un total à terme de 795 logements, une part importante a été réservée aux grands logements afin de privilégier la résidence principale. En effet sur les tranches 1 et 2 plus de 60 % des logements sont des T3 et T4. Cet objectif sera maintenu sur les tranches 3 et 4.

Quant à la mixité des usages, elle repose sur un équilibre subtil entre commerces de proximité, logements et espaces publics. Ainsi la Place Helen Keller, entourée de commerces, en cœur de quartier, offrira un espace central convivial. Les bassins de rétention, au-delà de leur fonction hydraulique, seront aménagés en agréables parcs publics thématiques, ponctuant le quartier des "respirations" nécessaires à cette densité mesurée.

Une attention particulière a été apportée au traitement du paysage public, un véritable travail d'anticipation sur le verdissement préalable si indispensable aujourd'hui à la création d'espaces de fraîcheur. Les axes en modes doux reliant le quartier au centre-ville ont aussi été conçus en anticipation, favorisant ainsi une greffe urbaine plus rapide.



Espaces publics

Une offre diversifiée, pour un quotidien de qualité

- LE GYMNASSE ALICE MILLIAT, équipement public d'importance (1650 m²) destiné à tous les melgoriens et élément d'accroche au reste de la ville. Livraison prévue en 2025.
- LA MAISON DE SANTÉ PLURIDISCIPLINAIRE, environ 740 m², en rez-de-chaussée du programme "Origine", pour une offre de soins adaptée.
- DES PISTES CYCLABLES.
- DES ESPACES PUBLICS THÉMATISÉS ET CONÇUS COMME DE VÉRITABLES LIEUX DE RENCONTRE, square, bouledrome, espace sportif (City stade).
- UN MAGASIN DE PRODUCTEURS LOCAUX en relais direct avec la richesse de la plaine agricole de Mauguio.
- DES COMMERCES DE PROXIMITÉ tout autour de la place centrale Helen Keller, en complémentarité des commerces du centre-ville.



"ORIGINE"
Architecte : Denis Boyer - BPA architectes



Les Jardins de Sagne
Architecte J-B Miralles



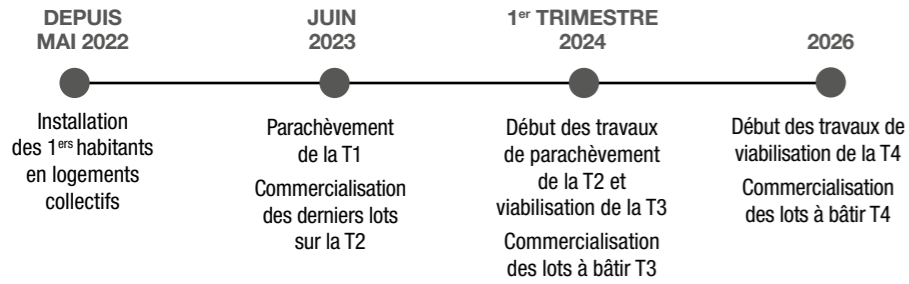
"FLORA"
Architecte : Archigroup



"PRIMERA"
Cardin Gabriel Architectes

L'avancement opérationnel et prévisionnel

2022-2026



"LE CLOS CÉRÈS"
Architecte : Adrian Garcin, TAUTEM Architecture

Les programmes Tranche 1

Lots 1a-1b / Le Jardin de Gaston

Promoteur : **Promologis**
20 LOGEMENTS LLS
Livré

Lot 2 / Primera et Ora

Promoteur : **FDI Habitat**
32 LOGEMENTS
• 17 BRS • 15 LLS
Livraison 2025

Lot 3 / La Capoulière

Promoteur : **Pégase Immobilier**
35 LOGEMENTS
• 31 libres • 4 abordables
Livré

Lots 4a-4b / Les Jardins de Sagne

Promoteur : **Pégase Immobilier**
24 LOGEMENTS
• 22 libres • 2 abordables
Livré

Lots 5a-5b / Les Cabaniers / Alba

Promoteur : **Arcade**
35 LOGEMENTS LLS
Promoteur : **Sogeprom**
23 LOGEMENTS
• 20 libres • 3 abordables.
Début travaux 03/ 2022 – Livraison 2T 2024

Lot 6 / Le Clos Cérès

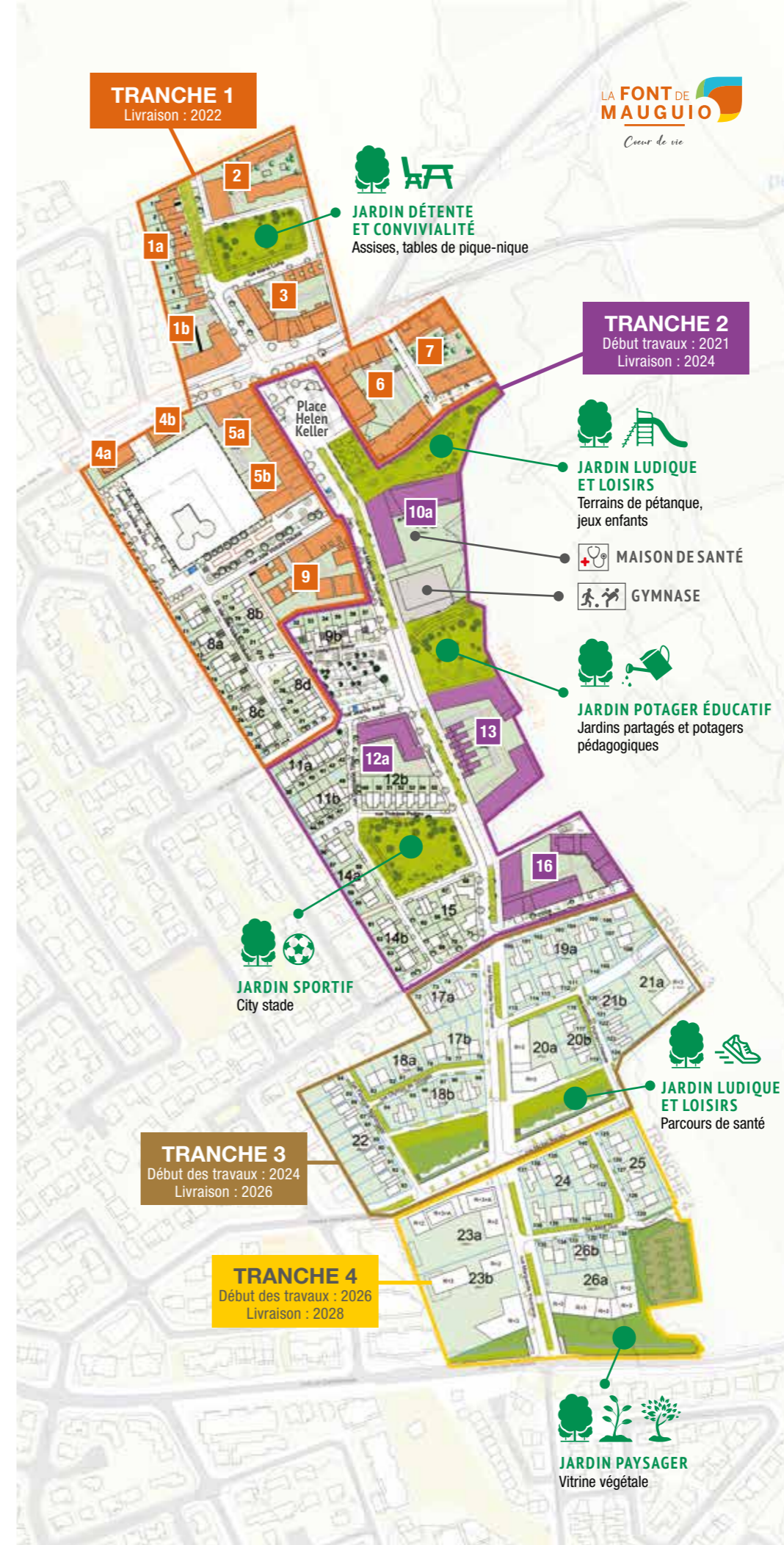
Co-Promotion : **Emeris / SEM**
55 LOGEMENTS
• 36 libres • 7 abordables • 12 LLS
4 LOCAUX COMMERCIAUX
Début travaux 1T2024 – Livraison 3T 2025

Lot 7 / Paséo / Pasarella

Promoteur : **FDI Habitat / FDI Promotion**
45 LOGEMENTS
• 21 libres • 24 LLS
Livré

Lot 9 / Le Mas De La Font

Promotion : **Sogeprom**
36 LOGEMENTS
• 32 libres • 4 abordables individuels
Début travaux 07/ 2021 – Livraison 4T 2023



"NAOS"
Architectes : Estebe & Cathala

Les programmes Tranche 2

Lot 10a / Origine

Co-Promotion : **Arche Promotion / SEM**
50 LOGEMENTS
• 34 libres • 5 abordables • 8 LLS • 3 inclusifs (colocation personnes handicapées)
2 LOCAUX D'ACTIVITÉS (MSP)
Début travaux 1T 2024 – Livraison 1T 2025

Lot 12a / Naos

Promoteur : **Roxim**
19 LOGEMENTS
• 14 libres • 5 abordables
Début travaux 01/ 2024 – Livraison 1T 2025

Lot 13 / Flora

Promoteur : **Envol (Hectare)**
53 LOGEMENTS
• 48 libres • 5 abordables individuels
Début travaux 09/ 2022 – Livraison 4T 2024

Lot 16

Promoteur : **Roxim**
64 LOGEMENTS
• 45 libres • 7 abordables • 12 sociaux
Début travaux 01/ 2024 – Livraison 2T 2025



Logements individuels



Venelles



L'OR AMÉNAGEMENT, Société Publique Locale (SPL)

Aménageur du quartier La Font de Mauguio, elle assure plusieurs missions dont les principales sont de concerter avec les citoyens, acquérir les terrains, gérer le financement du projet, réaliser la programmation, réaliser les travaux de voiries et d'espaces publics, viabiliser les terrains et piloter leur commercialisation auprès des particuliers et des professionnels.

L'Or Aménagement intervient en tant que concessionnaire maître d'ouvrage ou assistant à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de projets de développement urbain.

Au service des communes de l'Agglomération du Pays de l'Or, de la Communauté de Communes du Pays de Lunel, de la Ville de Pérols, L'Or Aménagement prend en compte l'intérêt général dans tous ses objectifs d'aménagement et de construction.

- Date de création : 1990
- Président Directeur Général : **Yvon Bourrel**,
Maire de Mauguio-Carnon,
1^{er} Vice-président à la Communauté
d'Agglomération du Pays de l'Or
- Directrice Générale Déléguée :
Frédérique Saury
- Capital : 320 143 €
- Effectif : 15 salariés