

LA FONT DE MAUGUIO

Coeur de vie

Un quartier de ville
ouvert sur le paysage



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 : Lots abordables (Mas Occitan - 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



Venelles

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
- **2024 à 2027**: Tranche 3
- **2028 à 2030**: Tranche 4
- **31 décembre 2030**: 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



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.

• **19 hectares**

• **88 000 m² d'espaces publics**
soit près de 50 % (y compris rétention)

• **768 logements**

• 30 % aidé

• 55 % libre

• 15 % abordable

Typologie variée: collectifs, individuels groupés, individuels libres

• **1237 m² d'activité**

• **1486 m²**

de commerce

• **1650 m²**

d'équipement



Jardin ludique (T1)



"ORIGINE"

Architecte : Denis Boyer - BPA architectes



**400
HABITANTS
INSTALLÉS** DEPUIS 2020
SUR LES TRANCHES
1 ET 2

CI-contre
la Place Helen Keller

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 780 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.



Vue du jardin
ludique (T1)



Aire de jeux
Jardin ludique (T2)

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.
- ➔ **LA MAISON DE SANTÉ PLURIDISCIPLINAIRE**, environ 947 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, boulodrome, espace sportif, aire de jeux, ...
- ➔ **UN MAGASIN DE PRODUCTEURS LOCAUX** en relais direct avec la richesse de la plaine agricole de Mauguio.
- ➔ **DES COMMERCE DE PROXIMITÉ** tout autour de la place centrale Helen Keller, en complémentarité des commerces du centre-ville.



"FLORA"
Architecte : Archigroup



"PRIMERA"
Cardin Gabriel Architectes

Les programmes Tranche 1

Lot 1b / Le Jardin de Gaston

Bailleur : 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 4 a-4 b / Les Jardins de Sagne

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

Lots 5 a-5 b / Les Cabaniers / Alba

Promoteur : Arcade
35 LOGEMENTS LLS
Promoteur : Sogeprom
23 LOGEMENTS
• 20 libres • 3 abordables.
Livré

Lot 7 / Paséo / Pasarella

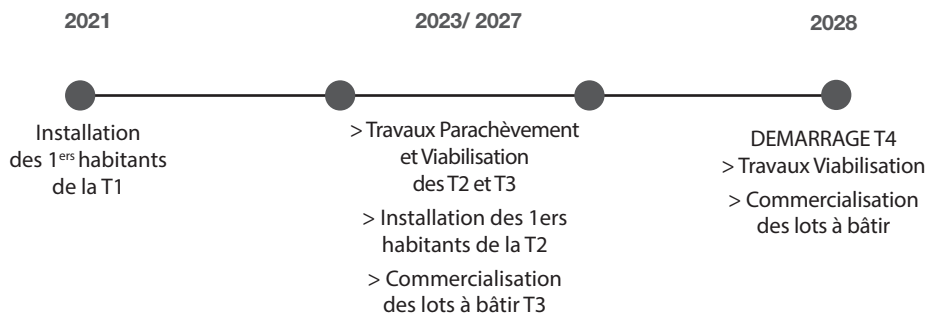
Promoteur : FDI Habitat / FDI Promotion
45 LOGEMENTS
• 21 libres • 24 LLS
Livré

Lot 9 / Le Mas De La Font

Promoteur : Sogeprom
36 LOGEMENTS
• 32 libres • 4 abordables individuels
Livré

L'avancement opérationnel et prévisionnel

2021-2028



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

TRANCHE 1

Début travaux : 2019
Livraison : 2023

**JARDIN LUDIQUE
DE DÉTENTE ET CONVIVIALITÉ**

LA FONT DE
MAUGUIO
Cœur de vie

TRANCHE 2

Début travaux : 2021
Livraison : 2025

**JARDIN LUDIQUE
PAYSAGER ET DE LOISIRS**

MAISON DE SANTÉ

GYMNASE

**JARDIN LUDIQUE
PAYSAGER ET DE LOISIRS**

**JARDIN LUDIQUE
SPORTIF**

**JARDIN LUDIQUE
SPORTIF**

**JARDIN LUDIQUE
SPORTIF**

**JARDIN LUDIQUE
DE LOISIRS**

TRANCHE 3

Début des travaux : 2024
Livraison : 2027

TRANCHE 4

Début des travaux : 2028
Livraison : 2030

**JARDINS LUDIQUES
PAYSAGERS ET DE LOISIRS**



Les programmes Tranche 2

Lot 6 / Le Clos Cérès

Co-Promotion : Icade Promotion /
L'Or Autrement

55 LOGEMENTS

• 26 libres • 7 abordables • 12 LLS • 10 LLI

5 LOCAUX COMMERCIAUX

Début travaux 4T 2024 – Livraison 4T 2026

Lot 10a / Origine

Co-Promotion : Arche Promotion /
L'Or Autrement

51 LOGEMENTS

• 37 libres • 6 abordables • 8 LLS

1 Maison de santé Pluridisciplinaire (IRM -
Scanner - Laboratoire)

Livré

Lot 12a / Naos

Promoteur : Arcade

31 LOGEMENTS

• 26 LLS • 5 LLI

Début travaux 2T 2026 – Livraison 3T 2027

Lot 13 / Flora

Promoteur : Envol (Hectare)

53 LOGEMENTS

• 48 libres • 5 abordables individuels

Livré

Lot 16/ Oïkos

Promoteur : Roxim

65 LOGEMENTS

• 44 libres • 21 BRS

Début travaux 2T 2026 – Livraison 1T 2028

Tranche 3

Lot 20a/ Terre et Lumière

Bailleur : Un Toit Pour Tous

27 LOGEMENTS

• 17 LLS • 10 BRS

Début travaux 3T 2025 – Livraison 1T 2028

Lot 21a/ Les Sylves

Bailleur : Hérault Logement

18 LOGEMENTS

• 18 LLS

Début travaux 1T 2026 – Livraison 4T 2027



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**