MAUGUIO
CARNON

REVISION DU PLU

LE LOGEMENT/LES POPULATIONS

LES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES ACTUELS :

Les objectifs actés le 18 décembre 2017 par la Commune de Mauguio-Carnon dans la délibération de prescription consistent à :

- ***« Développer un parc de logement équilibré pour répondre aux besoins de tous et favoriser la diversité sociale et intergénérationnelle.***

La maîtrise de l'évolution démographique de la commune et la mise en œuvre d'actions en faveur de l'accès au logement pourra notamment se traduire par des mesures plurielles et complémentaires:

** Développer une offre de logements équilibrée, diversifiée et solidaire*

** Confirmer les potentiels d'ouverture à l'urbanisation actés dans une logique privilégiée de limitation des consommations d'espaces naturels et agricoles;*

** Poursuivre et maîtriser le renouvellement urbain du tissu urbain existant.*

** Préserver l'identité de la commune et préserver le patrimoine historique, architectural et rural »*

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCHEMA DIRECTEUR

Sur Carnon :

Les enjeux généraux :

- Concilier le développement touristique, la préservation du patrimoine naturel et la 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.

Les pistes d'actions identifiées en matière de logement :

- Valoriser et préserver la qualité architecturale, les éléments patrimoniaux liés à la naissance de la station.

- Mettre en place les outils permettant de rénover et de faciliter la mise en location du parc existant et diversifier l'offre d'hébergement touristique (lutte contre l'obsolescence du parc de logement)

Sur Mauguio-Centre:

Les enjeux potentiels :

- Hiérarchiser et structurer l'espace urbain en s'appuyant sur les axes existants et en affirmant les voies principales ;
- Spécifier les ambiances en requalifiant les espaces publics et favoriser la végétalisation ;
- Développer un réseau de mobilités entre les micro-polarités et avec le centre en marquant ces liens par un accompagnement bâti ;
- Intensifier le bâti autour de micro-polarités tels que les équipements pour permettre notamment de créer des repères au sein du tissu pavillonnaire ;
- Valoriser les éléments intéressants : équipements, commerces, bâtiments patrimoniaux, qui sont de réels repères et des éléments qualitatifs pour la vie du quotidien.

Les pistes de réflexion et d'actions potentielles:

- L'affirmation des axes majeurs
- La régulation de la densification urbaine Intensifier le bâti selon les secteurs et suivant des niveaux d'intensités

LES ENJEUX « CIBLE » - OBJECTIFS STRATEGIQUES

AUTRES THEMATIQUES ET/OU PISTES DE REFLEXION.

Pistes de réflexion générales. Qualité du parc de logement

- Diagnostic des obligations de la Commune en matière de développement qualitatif/quantitatif de son parc de logement et des objectifs planifiés à dégager (SCoT, PLH)

La Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009 a rendu obligatoire la territorialisation des objectifs de production de logements à l'échelle communale. Le Programme local de l'Habitat a donc décliné ce plan d'action à l'échelle de la commune de Mauguio et l'impose sur des plans quantitatifs et qualitatifs.

- Analyse des potentiels résiduels d'extensions urbaines : Franges, secteurs SCoT, Pointe de Mudaison...

- Mobiliser et valoriser le parc de logements existants ; Etat des copropriétés ?

- Réflexion sur les typologies/tailles de logements.

Evolution de la taille des ménages. Bilan triennal PLH.

- Logement et mixité sociale :

- Logement libre ; Développer une offre résidentielle de qualité, à coûts globaux maîtrisés ;
- Logement abordable ;
- Logement locatif social ;
- Logement social / Accession ;
- Hébergement d'urgence et situation de crise sociale;

- Logement/hébergement thématiques, sectoriel :
  - Sénior / mixité intergénérationnelle : EHPAD, résidences séniors (niveau de retraite, niveau d'équipements), aides à l'adaptation des logements pour des personnes affectées de handicaps lourds (au-delà des normes PMR)

Enjeu majeur : offrir un logement adapté à toutes les personnes âgées (augmentation exponentielle prévisible)

Les réponses actuelles se résument à de l'hébergement médicalisé (EHPAD) limité en nombre et réservé à des personnes bénéficiant de niveaux de retraites supérieurs à la moyenne. Les capacités d'investissements de l'Etat et des collectivités ne permettront pas de dégager une offre en corrélation avec le besoin actuel et prévisible.

La seconde réponse du marché immobilier consiste en la création de résidence « Séniors » offrant un habitat adapté et des services d'accompagnement aux personnes âgées. Le concept répond aux besoins spécifiques des personnes âgées mais se limite là encore aux ménages à forte capacité financière.

Développer un habitat solidaire et intergénérationnel induira la réalisation de programmes immobiliers spécifiquement dédiés aux personnes âgées de faibles revenus.

Il induira également le développement de logements adaptés dès l'origine (et au-delà des contraintes PMR) permettant de privilégier comme solution de base le maintien à domicile.

- Jeunes/étudiants

Appréciation du besoin et de la pertinence d'une offre de logements étudiants au regard des temps de trajet vers les pôles d'enseignements et facultés.

- Population défavorisée, foyer jeune travailleurs...
- Hébergement saisonnier agricole

- Hébergement touristique : Hôtel, résidence, hébergement plein air, meublé touristique...

Approche territoriale

CARNON Agglomération: Tradition ou modernité ? Résilience ou mutation ?

Du point de vue qualitatif, les enjeux dimensionnants de Carnon s'articulent autour de deux axes :

- **Maîtriser le logement existant, maîtriser ses évolutions anarchiques, orienter vers la résidentialisation, station familiale « 4 saisons », permettre l'accueil des jeunes ménages.**
- **Intégrer/anticiper l'impact du risque de submersion, montée du niveau des eaux. Enjeu de résilience.**

Les enjeux propres à la première ligne de Carnon Av Grassion Cibrand : Quel avenir pour la 1ère ligne du front de mer ? Un territoire de résilience ?

C'est-à-dire soumise au risque de déferlement Zonage Rouge au futur PPRI. Secteurs 2UA1a et UC1a du PLU actuel.

- **Limiter toute évolution ? Le choix du statu quo. Recul stratégique.**
- **Maîtriser la mutation urbaine :**
  - Quelle forme ?
  - Quelle architecture ?
  - Quels volume, altimétrie ?
  - Quel alignement côté Avenue/côté mer (8 m/DP maritime) ?
- **Limiter la spéculation en limitant le nombre de logement ?** Par le stationnement ?

La seconde ligne de Carnon Av Grassion Cibrand : Mêmes problématiques mais avec moins ou pas de contraintes de submersion/.

Un bâti traditionnel à Carnon ?

Chimère nostalgique ou réalité et authenticité à préserver ? NB : Etude patrimoniale pour objectiver cette appréciation (Etude complémentaire)

Le cas spécifique des Enclos de Carnon – Secteur UC2

Evolution ou préservation du modèle. Sans doute objet d'une analyse plus spécifique avec scénarii de mutation pour évaluation.

Le secteur spécifique de l'Avenue des Comtes de Melgueil : Projet immobilier communal. Etude urbaine spécifique/ambitions et programmation urbaine.

Secteur du canal du Rhône à Sète-Base d'Aviron-Ateliers. Secteur NP

Quelles perspectives ? Projet fluvial ? Rénovation base d'aviron ? Interface avec triangle de l'Avranche et entrée de ville induisant une approche paysagère marquée.

Approche opérationnelle/déplacements : Quid des emplacement réservés organisant les passages vers la mer ? Cf enjeu dimensionnant selon Schéma Directeur « Carnon 2030 »

CARNON Secteurs naturels

- **Secteur Petit Travers :** Enjeux des aménagements légers. Concessions à aborder.

- **Secteur Triangle de l'Avranche.** NB : Etude et enjeu inter SCOT : Ouverture au public ou sanctuarisation ? Equipement (passerelle) Gestion des accès. Inondabilité/Prospect/Rd et qualité environnementale.

Enjeux plus règlementaires :

- Suppression des zones AU et 1AUL (Petit Travers/loi Littoral. Restitution zone N ? Cas particulier du parking Bassaget (zone 1AUL)
- Définition de la Zone UP/DP transféré par l'Etat

    - Logement à Mauguio-Centre ?
    - Logement à Carnon ?
    - Logement dans les hameaux ?
    - Logement intégré dans la requalification des parcs d'activités ?

- Approche patrimoniale, identitaire de la Commune :
    - Mauguio-centre, patrimoine historique et/ou remarquable ;

- Jauger la pertinence/efficacité des outils règlementaires existants pour une politique de logement efficiente :

- Servitude de mixité sociale 5SMS)
- Opérations d'aménagement maîtrisées développant un pourcentage supérieur au pourcentage général de la SMS,
- Adaptation de la mixité aux mutations des secteurs « diffus »
- Mobilisation d'éléments de foncier public : Etat ou collectivités
- Création d'emplacements réservés spécifiques et ponctuels (dans une logique de mixité, de diffusion du logement social)
- ...