

## ANNEXE 4

.....

EXTRAIT DU PLAN DE RÉFÉRENCE SUR LE SITE STRATÉGIQUE  
DES TERRES DE MAGUELONE  
PAUL GREEN, PAYSAGISTE, AGGLO DE MONTPELLIER ET  
VILLE DE VILLENEUVE-LÈS-MAGUELONE, JUILLET 2007.



## Site d'étude

Villeneuve-Lès-Maguelone



Limites communales

Le site d'étude dénommé les Terres de Maguelone correspond globalement au territoire communal de Villeneuve-les-Maguelone quelque peu élargie, notamment à l'ouest des Salins (ceux-ci étant pour partie sur le territoire de communal de Mireval) et au nord-est de la Mosson (sa rive gauche) sur le territoire communal de Lattes. Autour d'une structure villageoise légèrement en retrait du trait de côte (qui présente un profil élargi : plage / lagune / étang / canal / étang / continent), s'organise un territoire agricole ponctué de lieux à l'identité paysagère très forte tels que les Salins, l'Estagnol, la vallée de la Mosson ou le Thot.

- Paule Green, paysagistes dplg - juillet 2007 -

Une cohérence forte / un paysage des eaux



L'Estagnol



Aux abords de la grotte de la Madelaine



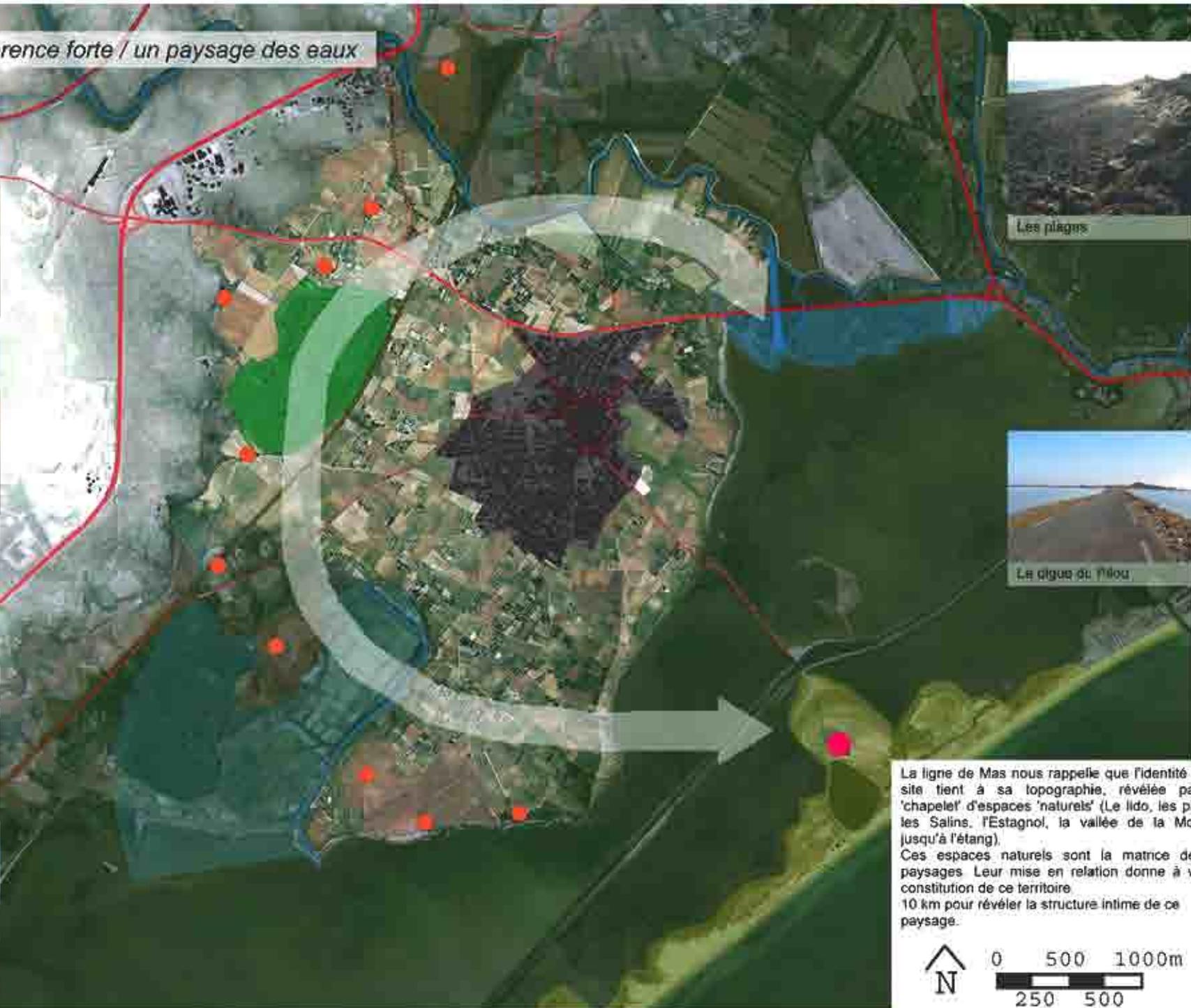
Les Salins



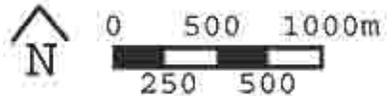
Les plages



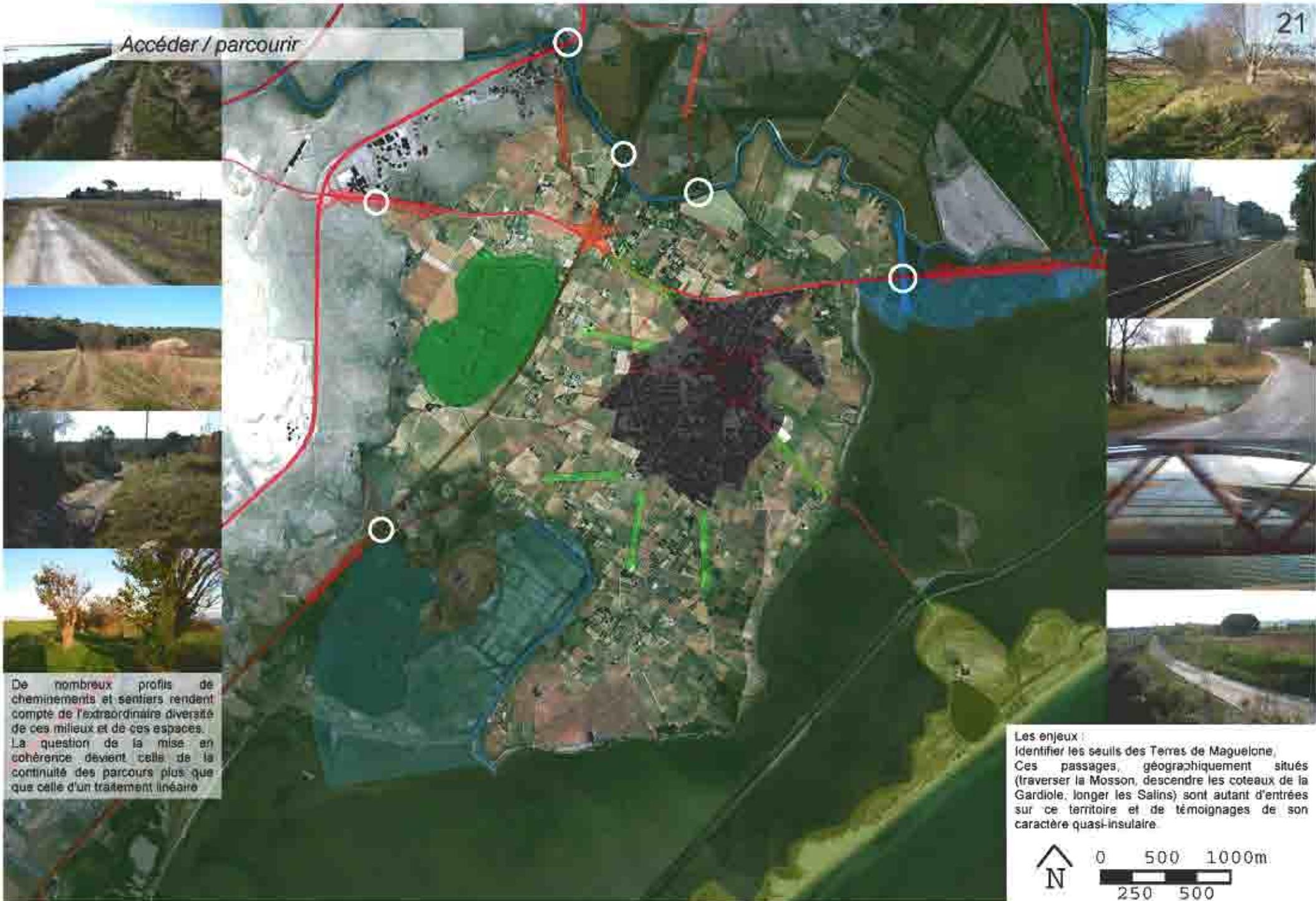
La digue du Néou



La ligne de Mas nous rappelle que l'identité de ce site tient à sa topographie, révélée par un 'chapelet' d'espaces 'naturels' (Le lido, les plages, les Salins, l'Estagnol, la vallée de la Mosson, jusqu'à l'étang). Ces espaces naturels sont la matrice de ces paysages. Leur mise en relation donne à voir la constitution de ce territoire 10 km pour révéler la structure intime de ce paysage.

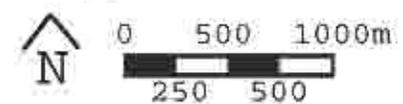


Accéder / parcourir



De nombreux profils de cheminements et sentiers rendent compte de l'extraordinaire diversité de ces milieux et de ces espaces. La question de la mise en cohérence devient celle de la continuité des parcours plus que que celle d'un traitement linéaire

**Les enjeux :**  
 Identifier les seuils des Terres de Maguelone. Ces passages, géographiquement situés (traverser la Mosson, descendre les coteaux de la Gardiole, longer les Salins) sont autant d'entrées sur ce territoire et de témoignages de son caractère quasi-insulaire



# Vivre le territoire

Comme nous l'avons vu, la qualité de l'espace communal tient à son caractère inscrit dans la 'grande géographie'. La plaine agricole ceinturant Villeneuve y participe pleinement. La question de la refondation d'un rapport intime et fort entre la ville et sa ruralité amène de multiples pistes :

-L'introduction du principe de nouveau Mas (ou nouveau hameau) est une réponse préconisée justement par le SCOT. Permettant une agriculture à plus forte valeur ajoutée (du fait d'un réseau de distribution court et de produits de qualité) c'est une réponse territorialement parfaite et économiquement fonctionnelle.

-Le traitement des limites urbaines (ou de village, la question semblant ainsi moins compliquée) donnant une large place à l'échelle humaine : un chemin, une haie, un point de vue etc.

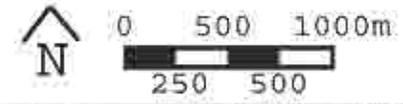
-L'utilisation des espaces par toute activité communale, associative, éducative etc. à l'instar des 'jardins du cœur' près de la station de train.

-L'incitation à des trajets de proximités, notamment vers les plages, vers les Salins, vers la gare, ou vers les maraîchers etc.

extrait du SCOT exemple de typologie de nouveau Mas

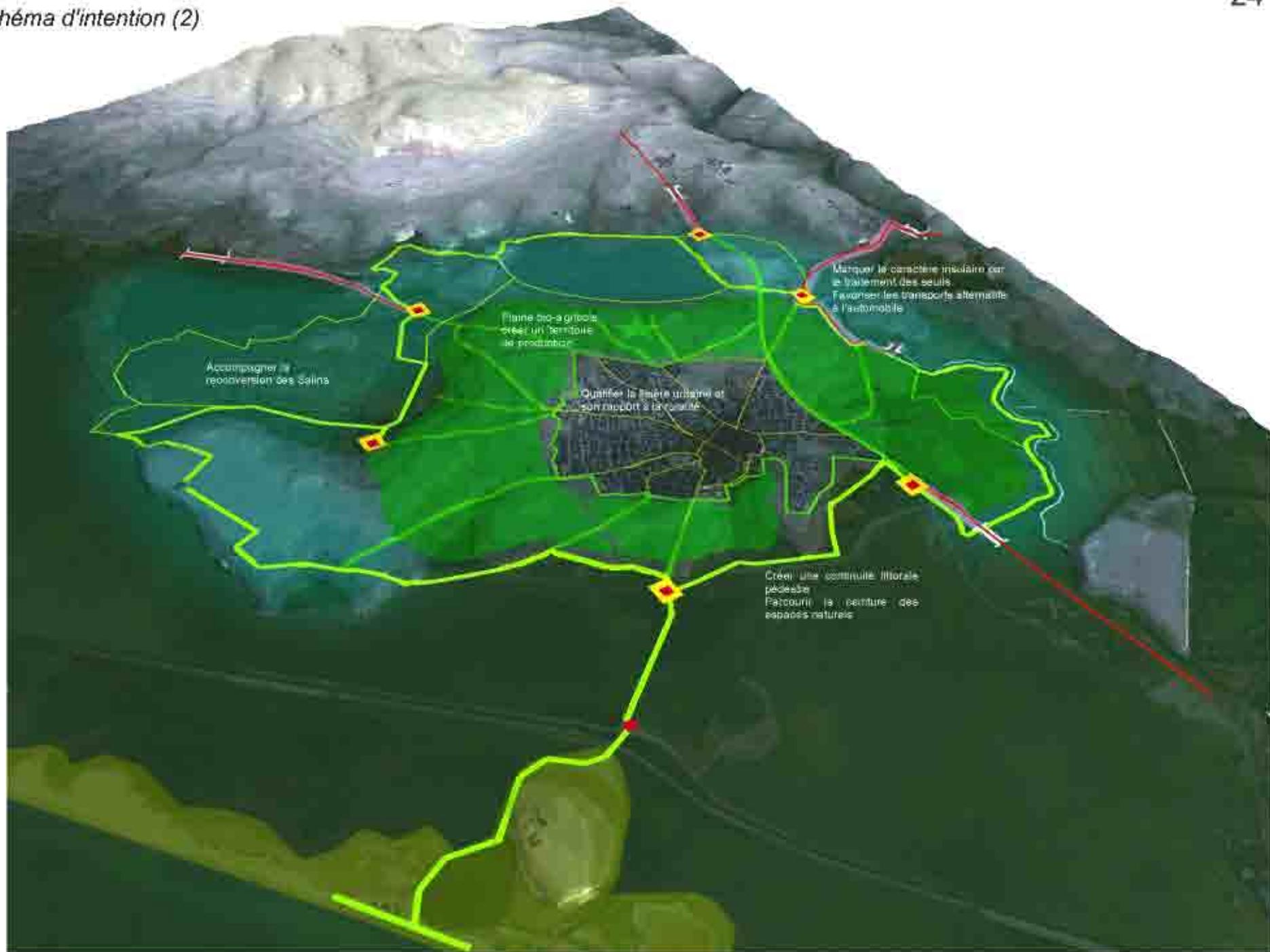


**Les enjeux :**  
 La déprise agricole favorise les processus de mitage de l'espace, d'appauvrissement de la diversité, puis d'abandon de la gestion des paysages.  
 La commune a connu un très fort développement, notamment par la venue de citadins à la recherche de tranquillité, ce mouvement, les habitants ayant des modes de vie différents, transforme profondément la population de Villeneuve. Ces transformations induisent un rapport à la plaine agricole, autrefois nourrisseur, aujourd'hui différent.  
 Se pose ainsi, aussi, la question du rapport de la ville à sa ruralité. Cette question s'incarne ici notamment par la gestion et le traitement des lisières du village.



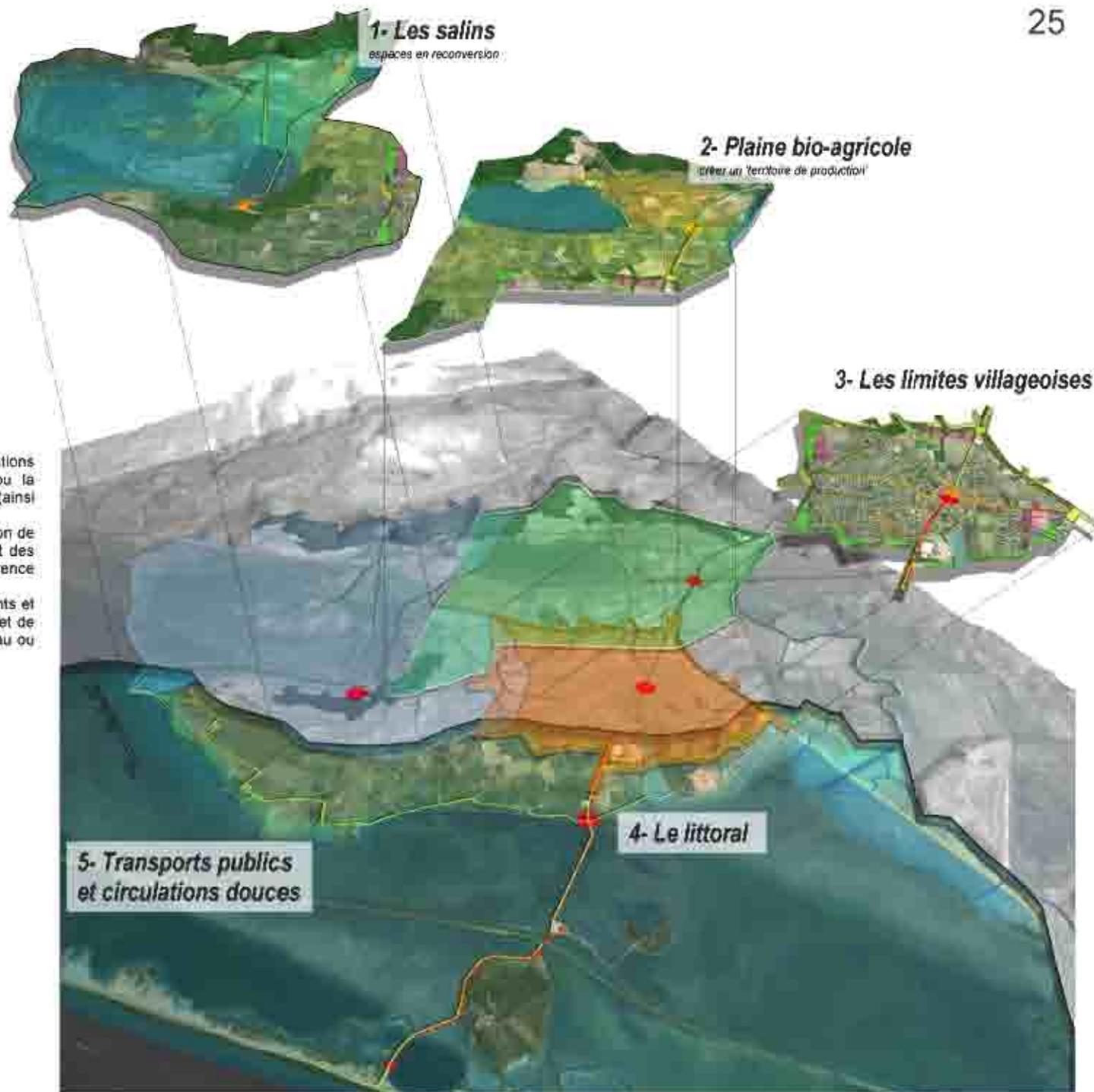


## Schéma d'intention (2)



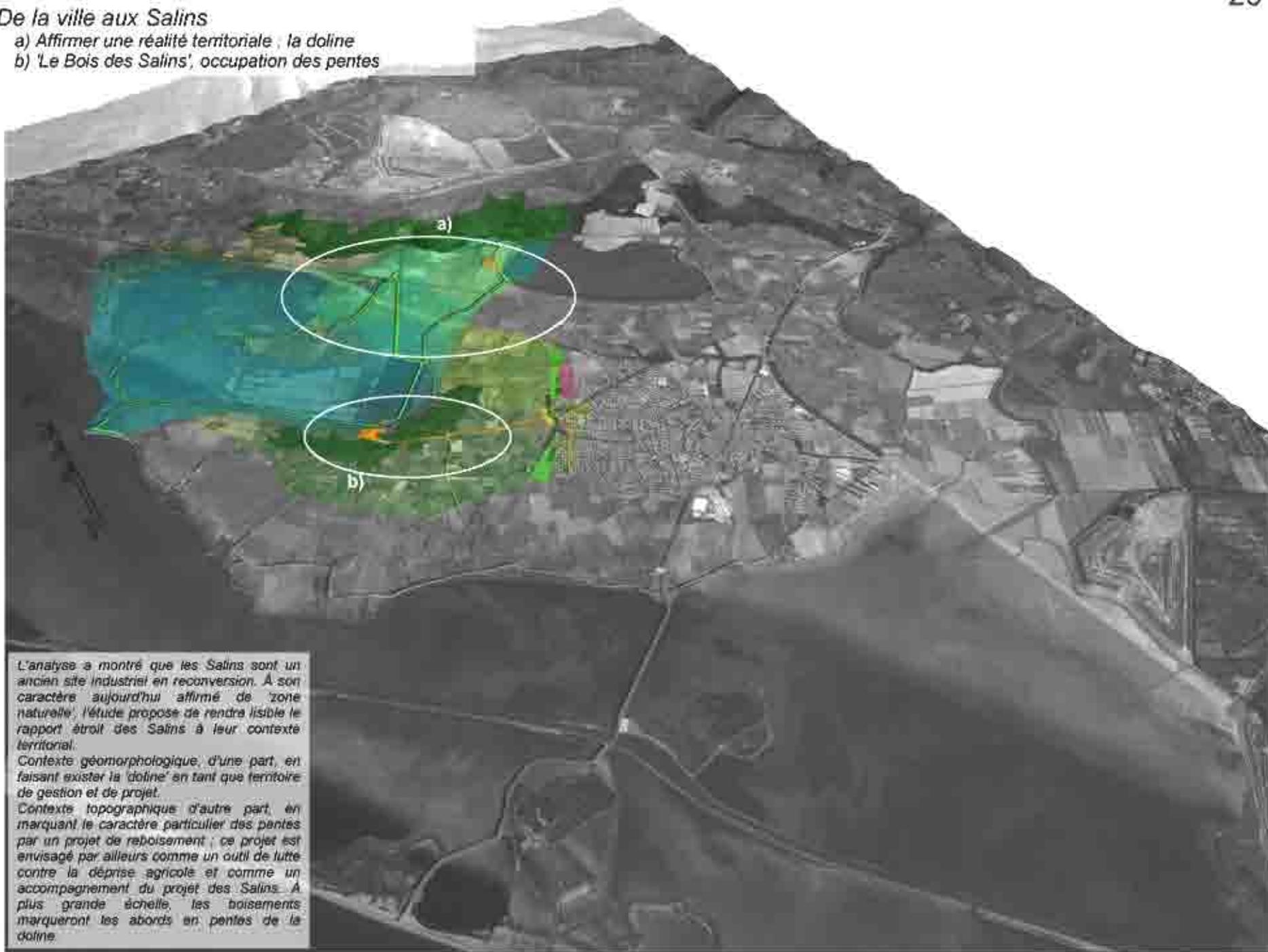
4 territoires de projet  
1 thématique transversale

Les objectifs visés se traduisant par des interventions variées dont la complexité, la mise en oeuvre ou la temporalité sont très différentes des territoires (ainsi qu'une thématique) d'actions sont proposés.  
Ce 'découpage' a pour objectif la possibilité de création de comités de pilotage à même de porter concrètement des interventions ciblées dans le cadre du plan de référence des 'terres de Maguelone'.  
Ce 'découpage' s'organise selon des projets marquants et clairement portés par des institutions tels que le projet de réhabilitation des Salins, le projet de hameau nouveau ou la question de l'accessibilité aux plages.



## 1- De la ville aux Salins

- a) Affirmer une réalité territoriale : la doline
- b) 'Le Bois des Salins', occupation des pentes



L'analyse a montré que les Salins sont un ancien site industriel en reconversion. À son caractère aujourd'hui affirmé de 'zone naturelle', l'étude propose de rendre lisible le rapport étroit des Salins à leur contexte territorial.

Contexte géomorphologique, d'une part, en faisant exister la 'doline' en tant que territoire de gestion et de projet.

Contexte topographique d'autre part, en marquant le caractère particulier des pentes par un projet de reboisement ; ce projet est envisagé par ailleurs comme un outil de lutte contre la déprise agricole et comme un accompagnement du projet des Salins. À plus grande échelle, les boisements marqueront les abords en pentes de la doline.

## 1- De la ville aux Salins

### a) Affirmer une réalité territoriale : la doline



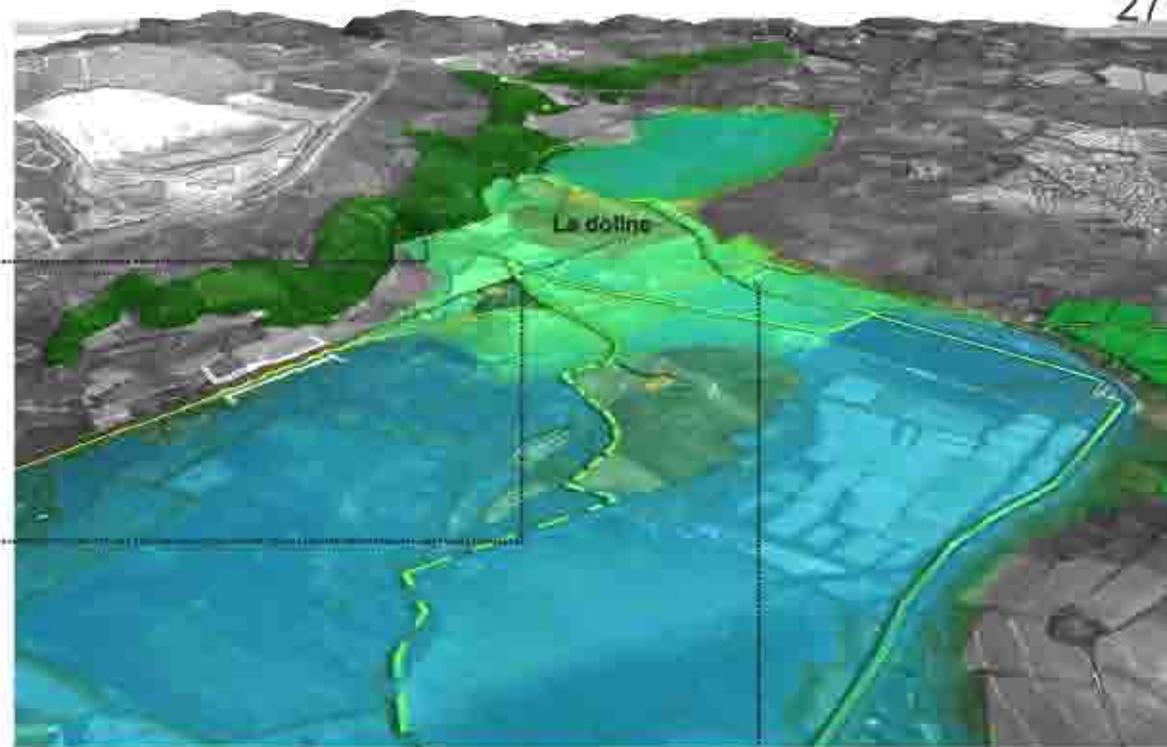
Aux abords de la grotte de la madelaine



Aux abords du mas d'Andos



Aux abords du Pré du Castet, la roubine au premier plan, à l'horizon des plantations de persistants masquent la vue sur le Mas de la Madelaine



Affirmer la présence de la 'doline' par l'extension des protections et/ou une gestion générale de cette entité géomorphologique.

## 1- De la ville aux Salins

### a) Affirmer une réalité territoriale : la doline



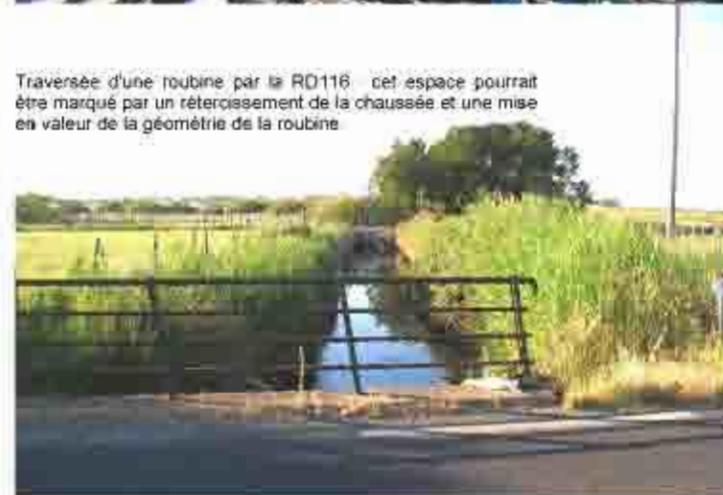
La mise en valeur des roubines, comme rouages de premier ordre dans un système hydrologique plus large, sera l'occasion d'un traitement affirmé du seuil sud-ouest des 'terres de maguelone'. Cela pourra se traduire par un rétrécissement de la chaussée et de ses accotements, un traitement des fossés permettant de percevoir la forte présence de l'eau, une mise en valeur très forte des axes dessinés par les roubines.



Zone d'intervention forte : décharge sauvage et cabanisation à résorber



Traversée d'une roubine par la RD116 cet espace pourrait être marqué par un rétrécissement de la chaussée et une mise en valeur de la géométrie de la roubine



## 1- De la ville aux Salins

## a) Affirmer une réalité territoriale : la doline

Objectifs	Localisations principales	Temporalité	Actions	Moyens – procédures	Importance des coûts	Subventions possibles	Initiateurs	Acteurs associés
Mettre en valeur l'enne (géopaysage) de la doline	La doline (Estagnol, les Salins et l'espèce les séparant)	Moyen – long terme	Mettre en place une gestion des espaces séparant les Salins et l'Estagnol	Donner une existence juridique ou un unique gestionnaire de l'entité "Vallée" / exécution éventuelle de protections / action volontaire sur certains équipements légalisés Sachant qu'aujourd'hui cette zone est incluse dans la zone de protection spéciale dépendant de Natura 2000	**	Agence de l'eau dans le cadre du SAGE	- Commune - Conservatoire du littoral - SIEL - Commission locale de l'eau	Agence de l'eau Agriculteurs Propriétaires fonciers Commune de Miraval Département Associations Cabaniers
		Court terme	Valorisation des aubaines et plus généralement du réseau hydraulique	Travaux d'aménagement et de réhabilitation / travaux d'aménagement hydraulique	***	Agence de l'eau dans le cadre du SAGE	- Commune - Conservatoire du littoral - SIEL - Commission locale de l'eau	Agence de l'eau Agriculteurs Propriétaires fonciers Commune de Miraval Département Associations Cabaniers
		Court terme	Réhabilitation et recréation (ou création) d'un réseau de chemins pédestres / mise en valeur des usages sur l'Estagnol	Mettre d'œuvre s'inscrivant dans un contexte plus large pouvant concerner l'ensemble des cheminements des terres de Maguelone Aménagement et entretien de chemins locaux existants (plantations / revêtements)	**	Subvention régionale au sens de l'intérêt départemental	- Commune - Conservatoire du littoral - Département	Agriculteurs SIEL Propriétaires fonciers Associations Cabaniers
		Court terme	Travaux de ferme sud-ouest des terres de Maguelone Fermeture de la déchèterie qui pourrait être envisagée au droit du bâtiment nouveau ou au nord-est de la Commune	Mettre d'œuvre / Aménagement et entretien des infrastructures de la RD110 et des voies de chemin de fer avec les routines	**		- Commune - Département	Propriétaires fonciers Commune de Miraval

# 1- De la ville aux Salins

## b) 'Le Bois des Salins', occupation des pentes

- Un projet forestier sur des territoires agricoles peu valorisés.
- Une stratégie de mise en place sur le long terme compatible avec un parcellaire relativement morcelé.
- Un atout pour l'insertion des stationnements des Salins.
- Un outil (un projet, des objectifs) au service d'une politique foncière visant à lutter contre la cabanisation



En rouge, parcelles construites. Une stratégie visant à créer des bosquets avec l'objectif à terme de la constitution d'un boisement sera un outil de lutte contre la déprise agricole et la cabanisation qui l'accompagne.

Un horizon d'apparence boisé

Mas de Bellevue



1- De la ville aux Salins  
 b) 'Le Bois des Salins', occupation des pentes



Mise en place d'un plan forestier en surplomb des salins. Le projet débute sur le foncier maîtrisé et sur le domaine public en accompagnement de chemin, par ailleurs un tel projet de boisement peu parfaitement s'accomoder, dans le cadre d'une stratégie sur le moyen-long terme, d'acquisitions de terrain très progressives et éclatées dans l'espace

D'après le projet de stationnements des Salins (Commune de Villeneuve – Nicolas Méric, architecte)

## 1- De la ville aux Salins

## b) 'Le Bois des Salins', occupation des pentes

b

Objectifs	Localisations principales	Temporalité	Actions	Moyens – procédures	Importance des coûts	Subventions possibles	Initiateurs	Acteurs associés
-Accompagner la reconquête et l'aménagement du site des Salins dans une perspective de rapprochement à l'échelle communautaire	Sud-ouest de la commune	Court terme	Création d'une aire de stationnement au surcroît des Salins, mise en place possible de location de cycles, aménagement de la route d'accès depuis le village, décalassement des autres chemins carrossables.	Travaux d'aménagement, localités d'œuvre / Coopération avec l'ensemble des riverains / S'inscrire dans le cadre du plan départemental des itinéraires de promesses et de randonnées	Aire de stationnement 200 à 300 m <sup>2</sup> route d'accès 150 à 250 m <sup>2</sup> Interventions sur réseau de cheminement (10 à 50 m <sup>2</sup> C)	-Subvention régionale aux services d'écovillages départemental	-Commune -Communauté d'Agglomération -Département	-Conservatoire du littoral -SIEL -ONF (boisement) -Agence de l'eau -TAM (location de cycles, dessertes transport) -Agriculteurs
-Renforcer le tissu productif agricole, maintenir l'identité paysagère des Salins et améliorer l'entretien de la vigne		Moyen – long terme	Création de bosquets en surcroît sud-est des Salins / Plan de reboisement	Définition d'un espace boisé classé (inscription au PLU) Remembrement par une procédure d'aménagement foncier agricole et forestier (loi du 23-02-2005, regroupement de parcelles / limiter le morcellement du parcellaire – favoriser l'exploitation agricole	***	-FGER, fonds de gestion de l'espace rural -Fond des travaux connexes aux remembrements et réorganisations foncières	-Commune -SAFER	-Conservatoire du littoral -Communauté d'Agglomération -Agriculteurs -SIEL -ONF (boisement) -Propriétaires fonciers -Département -Associations -Cabaniers
Lutter contre le ruisseau de l'espace rural et le ruissellement		Moyen – long terme	Actions foncières	Acquisition / négociation (droit de passage – échange de terres etc.) remembrement éventuel / action volontaire des riverains constructeurs / Bâges – construction de parcelles en état d'abandon	***		-Commune -SAFER -Conservatoire du littoral -Département	-Agriculteurs -SIEL -ONF (boisement) -Propriétaires fonciers -Associations -Cabaniers

#### 4- La frange littorale

- a) Un chemin littoral
- b) Le Thot, le 'delta de la Mosson', un projet à l'échelle communautaire
- c) Les stationnements du Pilou et le bois du Pilou



4- La frange littorale  
a) Un chemin littoral

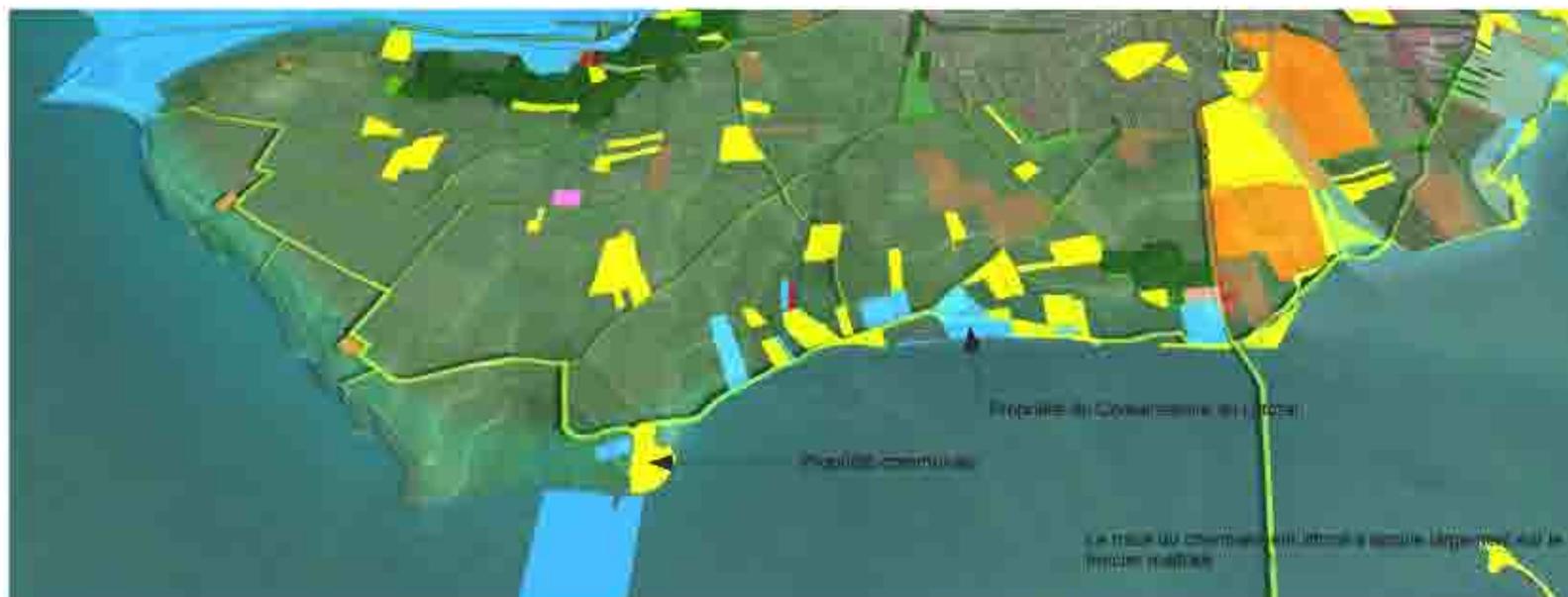


Le chemin littoral permet de découvrir les sites et les quartiers de services et de commerces (voir ci-dessous)

Création / extension d'un chemin littoral  
conforter le bois du Pilou – intégration des stationnements  
– location de cycles –



Alignement ancien support d'un cheminement léger



Propriété de Concarneau (M. J. 2004)

Propriété communale

Le tracé du cheminement littoral a été tracé légèrement au-delà de l'ancien mur de clôture



## 4- La frange littorale

### a) Un chemin littoral

Objectifs	Localisations principales	Temporalité	Actions	Moyens – procédures	Importance des coûts	Subventions possibles	Initiateurs	Acteurs associés
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un chemin du littoral des étages</li> <li>- Lutter contre le mitage de l'espace rural et la suburbanisation</li> </ul>	Sud de la commune / bord des étangs	Moyen – long terme	Actions limitées	Acquisition (regroupement) (outil de passage – échange de terres etc.) nouveau règlement d'urbanisme schéma directeur sur certaines constructions Régales CUP	---	- FEDER, fond de gestion de l'espace rural	- Commune - SAFER - Conservatoire du littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Département</li> <li>- SIEL</li> <li>- Propriétaires fonciers (ENSAM / GFA du Mas d'Andos)</li> <li>- Gestionnaire camping</li> <li>- Associations....</li> <li>- Canariers</li> </ul>
		Moyen terme	Création d'un cheminement du littoral en partie naturel	Concertation avec l'ensemble des acteurs agricoles / travaux d'aménagement	---	- FEDER, fond de gestion de l'espace rural - Subvention régionale aux centres d'intérêt départemental	- Commune - Conservatoire du littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SAFER</li> <li>- Communauté d'Agglomération</li> <li>- Agriculture</li> <li>- SIEL</li> <li>- Propriétaires fonciers (ENSAM / GFA du Mas d'Andos)</li> <li>- Département</li> <li>- Associations</li> <li>- Canariers</li> </ul>
		Moyen – long terme	Limiter le morcellement des parcelles agricoles sur le bord des parcelles favorisant l'habitat en terrain de pente	Remembrement, regroupement de parcelles dans le cadre d'un aménagement foncier agricole élargi	---		- Commune - SAFER - Conservatoire du littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Agriculteurs</li> <li>- SIEL</li> <li>- ONF (boisement)</li> <li>- Propriétaires fonciers</li> <li>- Associations</li> <li>- Canariers</li> </ul>

#### 4- La frange littorale

b) Le Thot, le 'delta de la Mosson', un projet à l'échelle communautaire



La réhabilitation du Thot fera nécessairement l'objet d'un projet à l'échelle communautaire. Ce projet pourrait inclure plus largement le 'delta de la Mosson' autour de la problématique centrale de la gestion de l'eau. Dans ce contexte, la relocalisation, à moyen-long terme du terrain de camping offrira une opportunité de projet certaine.



Images de référence



## 4- La frange littorale

## b) Le Thot, le 'delta de la Mosson', un projet à l'échelle communautaire

b

Objectifs	Localisations principales	Temporalité	Actions	Moyens – procédures	Importance des coûts	Subventions possibles	Initiateurs	Acteurs associés
Élargir les problématiques posées à moyen terme par la réhabilitation du Thot à la gestion de l'eau et à la création d'un réseau littoral sauvage	Delta de la Mosson, terrains de camping, Thot	Coût-moyen terme	Engager une réflexion sur la localisation à moyen long terme du terrain de camping en lien avec l'évolution du village et création d'une continuité littorale dans le cadre de la réhabilitation du Thot	Travaux d'aménagement Circuits d'idées États, tribiques	***	Etat Région Département	- Communauté d'Agglomération - Etat / Région (Thot)	- Commune - Conservatoire du littoral - Agence de l'eau - Département - Agriculteurs - SIEL
		Coût terme	Concrétiser (pour création) d'un réseau de chemins pédestres	Amenagement et traitement de chemins existants (revêtements)	**	- FGER, fond de gestion de l'espace rural	- Commune - SAFER	- Conservatoire du littoral - Communauté d'Agglomération - Agriculteurs - Agence de l'eau - CNF (boisement) - Propriétaires locaux - Département - Associations - Cabaniers

#### 4- La frange littorale

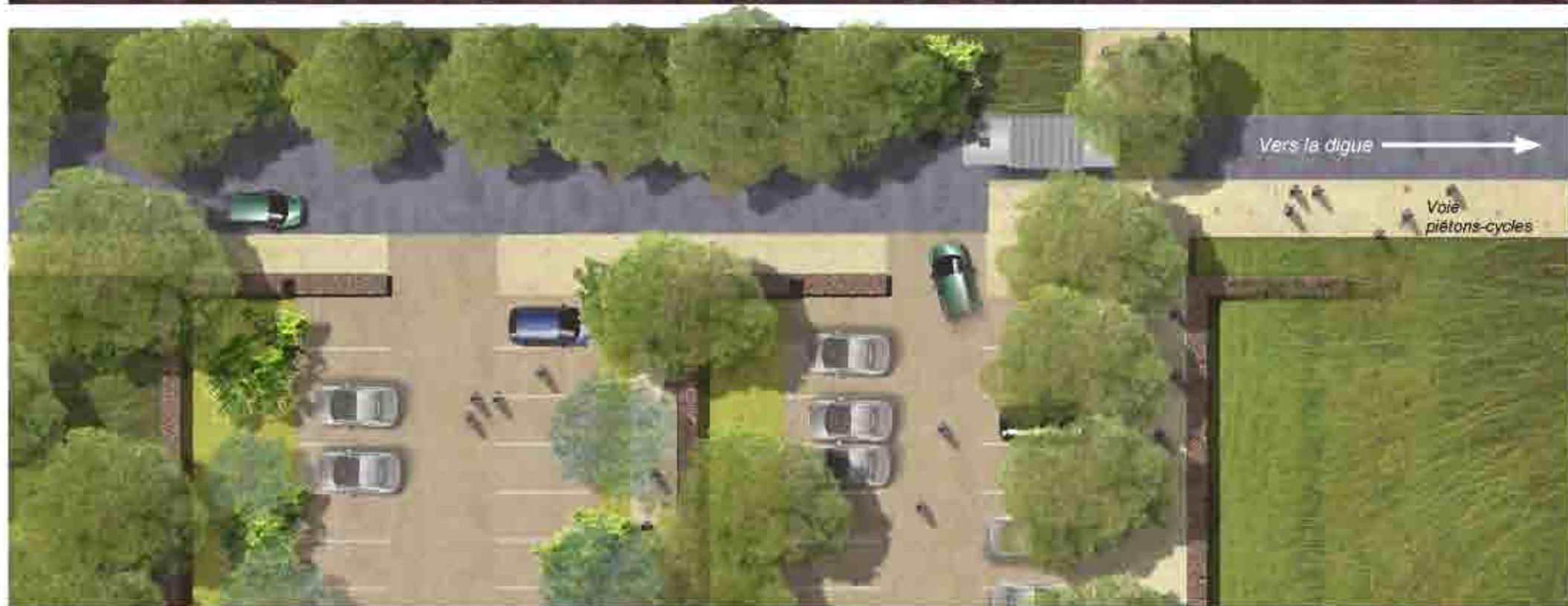
##### c) Les stationnements du Pilou et le bois du Pilou



Le bois du Pilou, aujourd'hui existant est conforté  
 Il accueille le stationnement du Pilou à environ 100m du début de la digue et 5m d'altitude, sa visibilité est ainsi diminuée et il offre un point de vue intéressant sur la cathédrale.

## 4- La frange littorale

c) Les stationnements du Pilou et le bois du Pilou



## 4- La frange littorale

## c) Les stationnements du Pilou et le bois du Pilou

Objectifs	Localisations principales	Temporalité	Actions	Moyens – procédures	Importance des coûts	Subventions possibles	Initiateurs	Acteurs associés
Diminuer l'accès quaternaire à la digue du Pilou en offrant un accès piétons-cycles aux plages	Abords de la digue du Pilou, bois du Pilou	Moyen – long terme	Créer une aire de stationnement à moyen terme au bois du Pilou, mise en place d'une offre de location de cycles – actions couplées à la création d'un accès piétons-cycles aux plages (cf chapitre 5)	Travaux d'aménagement	***	- Région - Département	- Commune - Communauté d'Agglomération	- Conservatoire du littoral - SIEL - TAM (location de cycles- desserte transport) - Département - Agriculteurs
		Court terme	Cartifier et permettre le bois du Pilou / littoral contre la catastrophe de site	Action foncière : plan de reboisement - Espace boisé classé (EBC) - Parc naturel (PNL)	**	- PGER, fond de gestion de l'espace rural	- Commune - Conservatoire du Littoral - SAFER	- Conservatoire du littoral - Agriculteurs - ONF (boisement) - Propriétaires fonciers - Département - Associations - Cabaniers

## 6- Plan de référence

a) 4 territoires de projets et une thématique transversale

