



# LE CLOS CÉRÈS

RÉSIDENCE À MAUGUIO-CARNON



## LE CLOS CÉRÈS

Au milieu des plaines agricoles et maraîchères, entre terre et mer, Mauguio-Carnon est un lieu où il fait bon vivre.

C'est ici, proche de l'Étang de l'Or et de ses paysages aux accents camarguais, au cœur d'une terre accueillante, chaleureuse et festive, que Le Clos Cérés vous propose de vous enraciner.

À deux pas du centre historique, dans le nouveau quartier de La Font de Mauguio, vous pouvez profiter d'une vie

de quartier apaisée à proximité des commerces et des services.

De balades dans l'arrière pays en promenades sur le front de mer, de festivités locales en marchés de petits producteurs, découvrez une nouvelle façon de vivre au plus proche de la nature et des gens d'ici.

**Bienvenue chez vous !**

# 4

## Mauguio-Carnon

Entre terre et mer, une commune aux multiples visages

# 6

## Le Clos Cérés

Coup de projecteur sur un nouveau lieu de vie

# 10

## Le choix du neuf

Découvrez les avantages de l'immobilier neuf

# 12

## L'art de vivre méditerranéen

Entre bien-être et convivialité, vivez des moments d'intense bonheur

# Mauguio-Carnon, une commune aux multiples visages

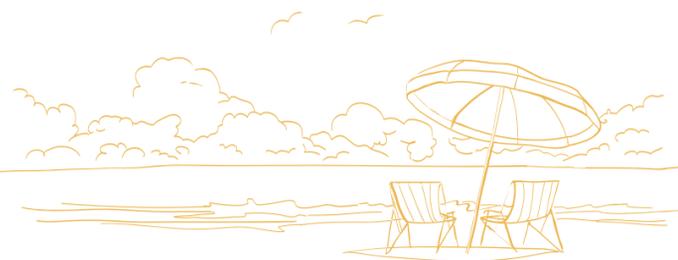


© Commune de Mauguio-Carnon

Entre plaines agricoles et Méditerranée, la cité médiévale de Mauguio et la station balnéaire de Carnon possèdent un environnement naturel privilégié comprenant cultures, maraîchers, vergers, marais et littoral. Cette terre authentique et nourricière cultive un certain art de vivre et offre un cadre de vie apaisé et harmonieux à ses habitants.

Aux portes de la ville de Montpellier, Mauguio-Carnon fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or. La ville compte 17 000 habitants et affiche 40 000 habitants en saison estivale.

Entre vie citadine et nature préservée, c'est un lieu de vie idéal pour qui souhaite conjuguer vie de famille, travail et loisirs.



## Une ville bien située et desservie

- Montpellier à 15 kms
- Nîmes à 44 kms
- Sète à 45 kms
- Plages à 13 kms

 Autoroute A9 sortie n°29 Montpellier Est. Direction Mauguio-Carnon environ 8 kms

 Aéroport Montpellier-Méditerranée à 5 kms

 Gare Montpellier Saint-Roch à 15 kms  
Gare Montpellier Sud de France à 10 kms

 Ligne 107 (Montpellier-Mauguio)  
Ligne 106 (Montpellier-Mauguio)

(Source : mappy.fr)



© Commune de Mauguio-Carnon



## Une nature à préserver

Mauguio-Carnon offre une diversité de paysages à couper le souffle. On peut y admirer la mer Méditerranée avec ses longues étendues de sable fin, de nombreuses plaines agricoles et l'un de ses joyaux, l'Étang de l'Or.

Situé à la lisière de la ville, séparé de la Méditerranée par une bande dunaire de 600 mètres, l'Étang de l'Or est classé Natura 2000 et s'étend sur 2 500 hectares.

## Une terre de culture et de traditions

Mauguio, appelée Melgueil au Moyen Âge, a conservé un patrimoine architectural remarquable avec de nombreuses maisons datant du XVII<sup>e</sup> siècle, le Château des Comtes de Melgueil (XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècle) ou encore le belvédère du Jardin de la Motte.

Au XX<sup>e</sup> siècle avec l'arrivée d'une population majoritairement espagnole, la ville s'imprègne de fortes traditions camarguaises et taurines. Aujourd'hui, elle est réputée pour ses festivités traditionnelles, la Temporada, la Romeria Del Encuentro, la fête votive... tout en proposant une offre culturelle large (médiathèque, théâtre...).



## Une ville qui se réinvente

Mauguio-Carnon est un territoire dynamique et attractif qui s'est lancé depuis maintenant quelques années dans un vaste projet urbain. « Mauguio-Carnon 2030 » met en lumière plusieurs objectifs à atteindre pour révéler tout le potentiel de la ville :

- Développer les déplacements en mobilité douce et optimiser l'organisation urbaine
- Mettre la nature au cœur du projet urbain
- Accélérer l'engagement éco-responsable
- Valoriser le patrimoine et les atouts culturels, sportifs et festifs de la ville
- Accroître le dynamisme économique

## La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or

Un territoire dynamique tourné vers l'avenir et la préservation de l'environnement.

### DÉMOGRAPHIE

- 8 communes
- 43 388 Habitants
- 5<sup>e</sup> agglomération de l'Hérault

### ÉCONOMIE

- 6 000 ha de plaines agricoles
- 3 Ports
- 1 Aéroport international
- 5 372 entreprises
- 7 225 commerces
- 4<sup>e</sup> bassin d'emplois de l'Hérault

### ENVIRONNEMENT

- 18 kms de littoral
- 40 % du territoire en zone protégée

# La qualité de vie au cœur de toutes les attentions



Le Clos Cérès se situe sur la place centrale Helen Keller du nouveau quartier La Font de Mauguio, un espace paysagé et végétalisé offrant des lieux de détente et de contemplation. Pour favoriser le lien social, de nombreux commerces et activités de proximité animent le cœur du quartier.

À l'image de la quiétude de la ville de Mauguio ce nouveau quartier éco-responsable entend proposer aux résidents une atmosphère traditionnelle typique d'un village méditerranéen.

# La terrasse, un espace de vie à ciel ouvert

## Prestations pour les appartements du studio au 4 pièces en acquisition libre\*

- Volets roulants électriques
- Peinture lisse dans toutes les pièces, murs et plafonds
- Parquet dans les chambres et carrelage dans les autres pièces
- Cuisines équipées pour les studios et 2 pièces
- Spacieuses terrasses jusqu'à 88 m<sup>2</sup> revêtement bois
- Chauffage système par pompe à chaleur
- Résidence entièrement sécurisée

\* Prestations réservées aux appartements du studio au 4 pièces en acquisition libre, hors logements abordables

# Une vraie vie de quartier à deux pas du centre historique



*La Font de Mauguio bénéficie  
“d’un développement fondé sur des  
critères sociologiques, urbanistiques  
et environnementaux.”*

Yvon Bourrel, Maire de Mauguio-Carnon

## Focus sur l'écoquartier, La Font de Mauguio

Située à l'Est de Mauguio, La Font de Mauguio propose un nouveau quartier éco-responsable et végétalisé dans un esprit « village ».

Dans cet environnement mixte qui accueillera des commerces, un établissement scolaire, un pôle médical, un gymnase et près de 9 hectares d'espaces verts, on privilégiera la qualité de vie pour s'inscrire pleinement dans le patrimoine naturel et culturel de la ville.

### Pourquoi choisir La Font de Mauguio ?

Une conception environnementale intégrée pour des logements plus confortables et plus économiques :

- Une forme architecturale **bioclimatique**
- Mise en place de **matériaux biosourcés**
- Réduction des besoins de chauffage grâce à un **mix énergétique** : pack performance, énergies renouvelables et isolation renforcée

! L'agglomération du Pays de l'Or met en place, sous conditions, une aide à destination des primo-accédants sous la forme d'un **prêt bonifié**. Renseignez-vous auprès de nos conseillers.

# Les avantages du neuf

Certificat et label environnemental



La réglementation environnementale RE2020 est gage de confort, d'économie et de durabilité. Elle vise à améliorer les performances énergétiques et le confort des nouvelles constructions tout en diminuant leur impact carbone.

## Vous achetez en résidence principale...



Le PTZ est un prêt complémentaire qui permet de financer une partie de l'acquisition de votre logement en résidence principale. Il est attribué sous conditions de ressources.



Frais de notaire réduits (entre 2 et 3 %)

## Vous investissez pour l'avenir...



Le Clos Cérés est éligible à plusieurs dispositifs qui vous permettent de réduire vos impôts, de vous constituer un patrimoine et de préparer votre retraite. N'hésitez pas à vous renseigner auprès de nos conseillers.



© Commune de Mauguio-Carnon

# L'art de vivre méditerranéen

Vivre dans le Sud à deux pas de la Méditerranée est avant tout un privilège. C'est bénéficier toute l'année d'un climat doux et ensoleillé, profiter de magnifiques paysages et avoir accès à des produits locaux issus de cultures céréalières, maraichères et légumières.

Quand on parle d'art de vivre méditerranéen, on pense à un état d'esprit, celui du bien-être et de l'épanouissement. On recherche un équilibre entre la vie professionnelle et personnelle. Les loisirs, les amis, la cuisine et les rapports chaleureux y tiennent une place essentielle.



## Vivre à proximité de la mer, les bienfaits santé

Habiter à proximité du littoral est bénéfique pour notre santé. En effet les ions négatifs présents dans l'air marin améliorent la production de sérotonine. Une hormone qui régule l'activité cérébrale, agissant sur le sommeil, l'anxiété et la dépression.

Sur le plan physique, grâce à la présence de micro-algues dans l'eau, l'air marin est plus riche en oxygène et moins chargé en dioxyde de carbone. L'air en bord de mer est donc plus pur, facilitant la respiration et améliorant le fonctionnement des poumons.

Enfin Les vitamines, les sels minéraux et les micro-organismes vivants produisent des effets antibiotiques et antibactériens. Le système immunitaire est donc plus sain.



## Les secrets du régime méditerranéen

Privilégiant les produits de la terre et de la mer, le régime méditerranéen est inscrit depuis 2011 au patrimoine culturel immatériel de l'humanité de l'Unesco. À base de fruits, légumes, épices, huile d'olive, céréales et légumineuses, c'est un véritable allié pour notre santé.



De nombreuses études scientifiques ont démontré que le régime méditerranéen serait excellent pour préserver le système cardiovasculaire, pour lutter contre le diabète de type 2 ou encore pour réduire le risque de cancer (du sein et de la prostate en particulier).

**Société de droit privé\* qui repose sur des actionnaires publics et établissements financiers, L'Or Autrement a été créée en 2022, en complément de la SPL L'Or Aménagement (plus de 30 ans d'expérience).**

L'Or Autrement s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire engagée qui mène des opérations complexes et variées\*\*.

Des études de renouvellement urbain à l'acte de bâtir dans un monde en pleine mutation, l'expérience de ses collaborateurs lui offre une acuité d'analyse quant à la nature des divers enjeux de notre territoire. Cette précision lui permet d'agir en proximité avec les acteurs locaux pour définir les axes essentiels, dans l'objectif d'entreprendre dès à présent pour concevoir demain.

Impliquée envers les entreprises qu'elle accompagne dans leur développement, ou vis-à-vis des habitants et de leur futur lieu de vie, L'Or Autrement s'engage à progresser

en restant attentive à l'environnement tout en concevant d'agréables espaces où mobilités douces et activités économiques se mélangent, où des architectures sobres, novatrices et tournées vers l'amélioration de la qualité de vie des habitants susciteront un nouvel élan du patrimoine urbain.

\* Société d'économie mixte (SEM)

\*\* Études, aménagement, renouvellement urbain, restauration immobilière, tourisme, santé, acquisitions, constructions, équipements, vente, location, gestion ou exploitation des ouvrages publics ou privés et prestations de services associées



**Depuis sa création en 2015, Émérés, filiale du groupe Hugar, explore tous les domaines de l'immobilier : logements collectifs, individuels, résidences avec services ou immobilier d'entreprise. Elle a réalisé des opérations de référence dans la région montpelliéraine.**

Très attachés à la qualité architecturale, à l'intégration de nos résidences dans leur environnement, nous voulons avant tout redonner à nos clients le plaisir d'habiter des logements plus spacieux, conçus par nos équipes pour être confortables et fonctionnels. Ainsi, nous privilégions de grandes ouvertures, des pièces généreuses, de grandes et larges terrasses, des parties communes personnalisées, et des espaces verts très soignés, dans le but d'apporter aux résidents une sensation d'espace si importante au bien-être de chacun.

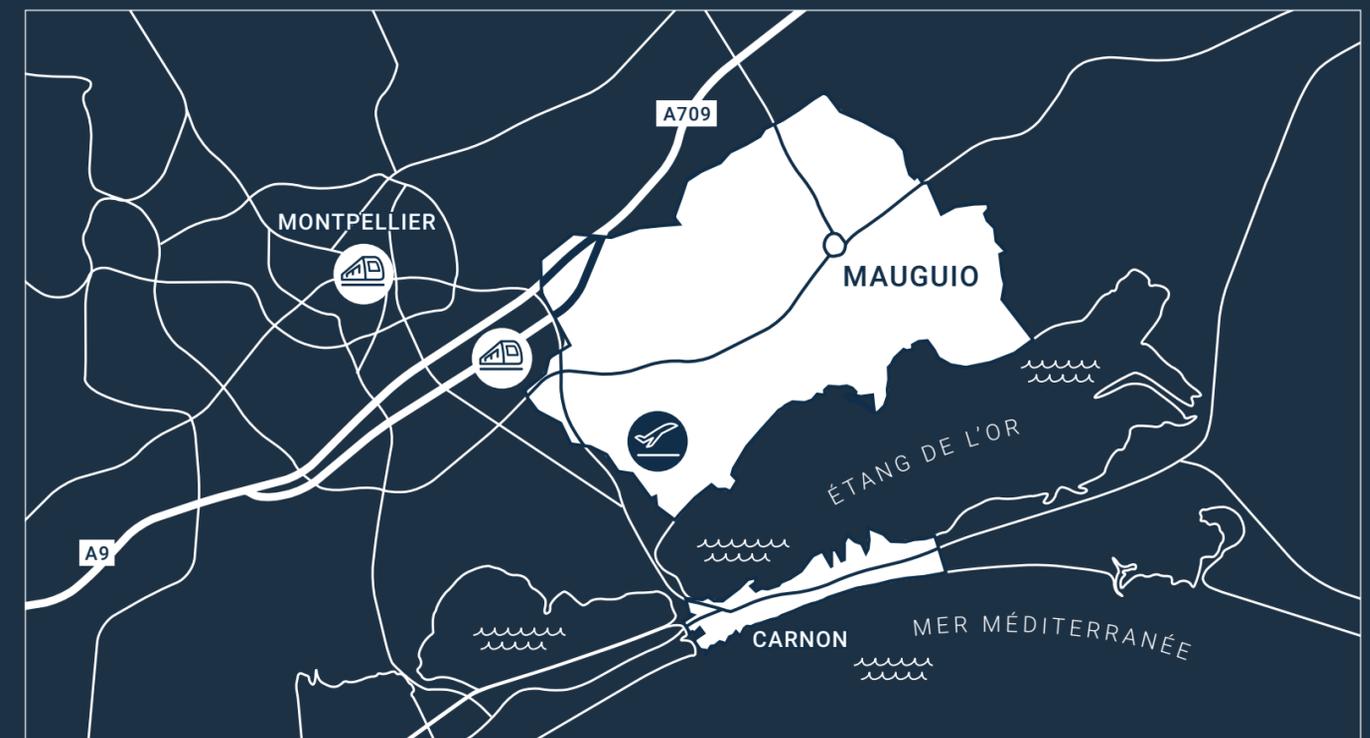
Nos prestations haut de gamme et les choix proposés autorisent la personnalisation de nos logements. Pour parvenir au meilleur résultat, la phase de conception de nos projets est essentielle.

C'est pourquoi nous constituons très tôt une équipe complète de conception (architecte, bureaux d'études, MOE...) et consacrons beaucoup de temps à cette phase durant laquelle chaque membre de notre équipe apporte sa contribution.

Ce travail collégial nous a permis de nouer des liens forts d'entraide et de partage entre nos collaborateurs, dont le bien-être est au cœur de nos préoccupations. C'est donc dans un esprit fédéré, collaboratif et convivial que nous développons nos projets.

Notre équipe est constituée de femmes et d'hommes très expérimentés et qualifiés, qui ont retrouvé dans notre société des valeurs qu'ils partagent et qui leur sont chères, telles que le respect des engagements, l'écoute, la rigueur ou le professionnalisme. Ainsi, chaque projet est source de créativité, d'analyse, de remise en question et d'innovation, pour toujours améliorer la qualité de l'accompagnement que nous proposons à nos clients, aux propriétaires qui nous font confiance, ainsi qu'à nos partenaires techniques ou aux collectivités, sans lesquelles notre action n'aurait pas la même portée.

# Mauguio-Carnon, une commune idéalement située





23 rue Ernest Michel  
34000 Montpellier

**04 99 13 34 78**  
**[www.emeris-promotion.fr](http://www.emeris-promotion.fr)**  
Suivez-nous sur  | 



43 boulevard d'Estienne d'Orves  
34130 Mauguio

**04 67 99 19 05**  
**[www.lorautrement.fr](http://www.lorautrement.fr)**