

CONCERTATION SUR LA RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MAUGUIO CARNON

CONTRIBUTION DE PIERRE-MARTIN CHAZOT
CONSEILLER MUNICIPAL D'OPPOSITION

☎ 06 74 24 12 34

PM.CHAZOT@MAUGUIO-CARNON.COM

09/10/25

Analyse du PLU

1. Introduction

Dans le cadre de la concertation relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mauguio- Carnon, ce document vise à formuler des observations juridiquement fondées, techniquement étayées et politiquement responsables afin de garantir la cohérence du document avec :

- Le porter à connaissance de l'État,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- Le SCOT du Pays de l'Or,
- Les contraintes de la loi Littoral,
- Et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2. Observations générales

2.1. Densification excessive

Le zonage U3 et certaines orientations des OAP entraînent un risque de rupture de cohérence urbaine, avec l'insertion d'immeubles collectifs dans des zones pavillonnaires jusqu'ici cohérentes et familiales.

Référence : PADD, p. 23 « Optimisation de l'espace constructible » ; OAP, p. 112-115.

Proposition

Privilégier une densification douce, respectueuse des tissus existants :

- division parcellaire raisonnée,
- surélévations modérées, ou habitat intermédiaire, plutôt qu'une verticalisation massive qui dénature l'identité des quartiers.
- préservation de l'harmonie architecturale

2.2. Surproduction de logements sociaux (LLS)

Le PLU inscrit un objectif de 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) dans certaines zones, alors que Mauguio n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU (moins de 50 000 habitants et intégrée dans une intercommunalité).

Référence : Règlement écrit, zone AU de la ZAC de la Font, p. 52-54 ; PADD Carnon, p. 41-43.

Proposition

Aligner les objectifs sur les besoins réels identifiés dans le PLH (~20 %), afin de :

- Limiter la pression démographique sur les services publics,
- Préserver le stationnement et les infrastructures,
- Préserver l'équilibre démographique en évitant une densification non maîtrisée qui modifie le tissu social sans accompagnement adapté.

2.2. Surproduction de logements sociaux (LLS)

Le PLU inscrit un objectif de 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) dans certaines zones, alors que Mauguio n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU (moins de 50 000 habitants et intégrée dans une intercommunalité).

Référence : Règlement écrit, zone AU de la ZAC de la Font, p. 52-54 ; PADD Carnon, p. 41-43.

Proposition

Aligner les objectifs sur les besoins réels identifiés dans le PLH (~20 %), afin de :

- Limiter la pression démographique sur les services publics,
- Préserver le stationnement et les infrastructures,
- Préserver l'équilibre démographique en évitant une densification non maîtrisée qui modifie le tissu social sans accompagnement adapté.

2.3. Risques et contraintes environnementales

Certaines zones constructibles sont identifiées dans des secteurs soumis aux risques :

- Zones inondables (PPRI),
- Espaces proches du littoral exposés aux aléas climatiques.

Référence : Annexes cartographiques, Carnon, p. 88-91.

Proposition

Réévaluer ces secteurs dans les OAP

- conditionner les autorisations et permis à des études hydrauliques renforcées, en cohérence avec le principe de précaution.
- intégrer des mesures de prévention pour garantir la sécurité des habitants face aux risques naturels

2.4. Loi Littoral environnementales

Des incohérences apparaissent entre les projets d'urbanisation et les contraintes de la loi Littoral.

Exemple : Extension des zones constructibles en front de mer ou en zone de mobilité littorale.

Référence : Rapport de présentation, Carnon, p. 102-106.

Proposition

- Clarifier les justifications réglementaires pour sécuriser les projets et éviter tout contentieux
- Garantir une urbanisation raisonnée qui respecte nos paysages, notre plage et notre attractivité touristique.

2.5. Convergence avec le SCOT

Le projet de PLU ne reflète pas totalement les orientations du SCOT du Pays de l'Or, notamment sur :

- La mobilité (liaisons douces et inter-quartiers),
- La préservation des espaces agricoles.

Certaines orientations du PLU créent un décalage avec ces objectifs : cf PADD, p. 40-42.

Proposition

- Renforcer les liaisons cyclables et piétonnes,
- Développer des mobilités innovantes pour désaturer le trafic
- Limiter la consommation foncière, préserver nos espaces agricoles
- Intégrer ces mesures dans les OAP pour en garantir l'effectivité.

2.6. Stationnement et gestion des flux

Le PLU sous-estime les enjeux du stationnement et la gestion des flux :

- À Muguio : La densification n'est pas accompagnée d'un plan précis de création ou d'adaptation des places, générant un risque de saturation et de conflits d'usage.
- À Carnon : Pas de stratégie claire pour les résidents permanents, malgré la tension saisonnière estivale.

Références : PLU Muguio p. 62-63 ; PLU Carnon p. 70-71.

Proposition

- Intégrer des études d'impact détaillées sur le stationnement dans chaque zone d'aménagement,
- Développer des solutions innovantes : stationnements mutualisés, parkings relais,
- Gestion innovante avec des solutions intelligentes et durables
- Réorganisation des flux pour préserver la qualité de vie des riverains.

2.7. Sécurité et urbanisme

Le PLU, dans sa version actuelle, néglige plusieurs fondamentaux nécessaires à la sécurité de Muguio et Carnon.

- Une densification excessive, notamment en zones pavillonnaires, qui menace l'identité de nos quartiers et augmente les tensions sur les équipements publics et de fait vont avoir une incidence sur des conflits d'usage.
- Des enjeux de sécurité sous-estimés : chaque projet d'aménagement doit intégrer une analyse précise de ses impacts sur la sécurité, qu'il s'agisse des flux piétons et cyclistes, de la prévention des incivilités ou de la protection face aux risques environnementaux.

Proposition

- Prévoir, pour chaque zone d'aménagement, une étude d'impact sur la sécurité publique, incluant la gestion des flux, des stationnements et des déplacements piétons.
- Intégrer dans le règlement du PLU des prescriptions favorisant la surveillance naturelle (espaces dégagés, éclairage performant, visibilité dégagée).
- Développer des aménagements apaisés dans les secteurs les plus fréquentés : zones 30, cheminements piétons sécurisés, organisation claire des circulations.
- Renforcer la coordination entre urbanisme et dispositifs de police municipale afin d'anticiper les besoins en prévention et en présence humaine sur le terrain.

3. Points spécifiques à Carnon

Carnon est notre fenêtre sur la Méditerranée, mais le projet manque d'ambition pour en faire une station attractive toute l'année, tout en restant familiale.

Référence : PADD Carnon, p. 67-70.

Proposition

- Encourager des activités économiques pérennes,
- Sécuriser les circulations piétonnes,
- Renforcer la végétalisation pour un cadre plus agréable,
- Valoriser l'identité de Carnon sans tomber dans un urbanisme dénaturant.

4. OAP (orientations d'aménagement et programmation):

Observations spécifiques

Les OAP sont trop générales et manquent de programmation chiffrée et de phases opérationnelles.

Exemple : ZAC de la Font, OAP p. 112-115, qui n'intègre pas de plan précis de desserte, de stationnement ni de mixité fonctionnelle.

Proposition

- Préciser les étapes de réalisation (court, moyen, long terme),
- Intégrer les contraintes des risques identifiés,
- Garantir que chaque OAP respecte le PLH et le SCOT, notamment sur la densité et la typologie de logements.

5. Conclusion

Un PLU ambitieux mais réaliste se doit de planifier un développement pragmatique, sécurisé et maîtrisé répondant à ces exigences :

- Répondre aux besoins réels en logements sans excès de densité,
- Préserver le cadre de vie, l'identité architecturale de Mauguio et Carnon, tout en accompagnant la vitalité économique
- Éviter une croissance démographique imposée, décidée sans concertation, qui bouleverse le quotidien des habitants sans solutions adaptées
- Anticiper les enjeux de sécurité dans chaque décision urbanistique
- Garantir des perspectives économiques équilibrées, intégrant les besoins des familles, des jeunes, et des aînés, et cohérentes avec les spécificités de nos territoires (terre, mer)
- Mettre en œuvre des OAP plus opérationnelles et cohérentes, répondant aux attentes exprimées par les habitants.
- Intégrer des dispositifs innovants pour gérer les flux, stationnements et mobilités,

Ces observations traduisent ma volonté de proposer une voie de responsabilité et de cohérence pour notre ville : un urbanisme à taille humaine, respectueux de l'histoire, mais ouvert sur l'avenir, avec des solutions concrètes et durables.