

Contribution à la concertation sur la modification du PLU – Commune de Mauguio

Objet : Observations sur le projet de préemption des villas du quartier de la Manade, à MAUGUIO.

Monsieur le Maire de MAUGUIO-CARNON,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauguio, je souhaite formuler les observations suivantes concernant le projet de préemption d'une villa située dans le quartier de la Manade.

Je comprends que la collectivité puisse recourir à des outils de maîtrise foncière afin d'accompagner ses projets d'aménagement et d'anticiper les besoins futurs du territoire.

Toutefois, la **préemption d'un bien individuel** au sein d'un quartier pavillonnaire déjà constitué, tel que celui de la Manade, **pose plusieurs questions de fond** sur la légitimité et la cohérence de cette démarche.

Le quartier de la Manade présente un **tissu urbain stable et homogène**, constitué de constructions à vocation d'habitat individuel, avec un cadre de vie résidentiel apprécié pour sa tranquillité et son équilibre. Dans ce contexte, la préemption d'une parcelle isolée ne semble pas répondre à un objectif clairement défini d'intérêt général, tel que la réalisation d'un équipement public, d'un projet d'habitat social identifié, ou la création d'un espace vert collectif.

En l'absence de réelle explication publique sur la finalité de cette opération, il est légitime de s'interroger sur :

- La **motivation réelle de la préemption**. Pourquoi envisager un taux de 30% de logement sociaux, alors que l'article 55 de la loi SRU impose que 20% à ce jour, voire aucun seuil, puisque Mauguio à moins de moins de 50 000 habitants et elle est intégrée dans une intercommunalité.
- La **cohérence de cette décision avec les orientations actuelles du PLU**, notamment celles relatives à la gestion économe du foncier et à la préservation du cadre de vie, mais aussi limiter la pression démographique sur les services public et par conséquent minimiser l'impact sur la masse salariale afin de réduire le budget de fonctionnement.
- La **transparence** de la démarche vis-à-vis des habitants directement concernés. En effet la préemption risque de dévaluer considérablement le bien de chacun, alors que sa vente à un particulier ne poserait aucun problème significatif. La préemption ne sert aucun projet d'aménagement justifié, et chaque villa pourrait rester dans le circuit privé sans nuire à l'intérêt général.

Dans une perspective de **bonne gouvernance locale**, il me semblerait souhaitable que la commune précise les objectifs poursuivis et engage une **concertation spécifique et détaillée avec les riverains avant toute action définitive dans ce secteur**. Une approche participative permet d'assurer une meilleure acceptabilité du projet et garanti que les choix d'aménagement servent véritablement l'intérêt collectif.

Enfin, je souhaite rappeler que toutes modifications du PLU doivent veiller à maintenir un équilibre entre développement urbain, qualité du cadre de vie et respect des habitants. La préemption d'un bien privé sans projet clairement bien défini risquerait d'envoyer un signal fort, contraire à ces principes.

Je vous remercie de l'attention portée à cette contribution et reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire de MAUGUIO-CARNON, l'expression de mes sentiments distingués.

M. HURARD Alain
146 rue Georges BIZET – quartier de la Manade, Mauguio
25/10/2025.