

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER

COMMUNE DE MARSEILLAN

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Mardi 9 juin 2020 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune de MARSEILLAN s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de **M. Yves MICHEL, Maire**.

Présents : M. ROUVIER - MC. FABRE DE ROUSSAC - L. FABRE - G. REQUENA - JC. ARAGON - S. BASSI-ALLEMAND - M. IBARS - A. MICHEL-KELLY - JD. POUSSIER - C. PROUTEAU - M. PEREZ - B. DANIS - N. LECLERC - D. CUPOLI - C. AZAIS - S. MARTI - S. JEAN - L. DELAITE - W. BIGNON - D. VIALAS - C. PINO - G. GUIRAUD - C. BASTIDE - J. GROSSO - D. SAUVADE

Absent représenté : A. CHOUKROUN par M. ROUVIER

Absents : L. GASC - JF. MARY

51. Ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé au Nord du collège et motivation au regard de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme

Le PLU, approuvé par la délibération du 04/07/2017, modifié le 27/11/2019, compatible avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Bassin de Thau en vigueur, se fonde sur la perspective d'environ 12 200 habitants à l'horizon 2030 et sur des besoins de production d'environ 1 950 logements sur la période 2009-2030 (dont environ 1 550 nouveaux logements sur la période 2014-2030), notamment par l'ouverture à l'urbanisation et au développement de la ville notamment au sein des « Extensions Ouest ».

Le PLU a pour objectif de poursuivre le rattrapage du déficit parc social de Marseillan afin de répondre aux objectifs triennaux fixés par monsieur le Préfet dans le cadre de la loi SRU et de respecter les objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Sète Agglopol Méditerranée.

Rappelons que la population légale actuelle est de 7 778 habitants au 1^{er} janvier 2020 (source INSEE, RP 2017) et que le taux de logements sociaux représente environ 7,3% du parc des résidences principales de la commune (soit environ 313 logements sociaux) au dernier décompte officiel des services de l'État.

Les objectifs fixés par le PLU ne sont donc pas encore atteints.

Il est prévu la production d'environ 25% de logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine par l'urbanisation des disponibilités foncières résiduelles, la densification et la mutation du tissu existant (renouvellement urbain) et par mobilisation d'une partie des logements vacants.

De plus, l'urbanisation est déjà programmée dans les zones 1AU à vocation d'habitat immédiatement urbanisables du PLU de 2017 (Secteurs 1AUa de « Belvèze-et-Belles » et 1AUb des « franges de l'Argentié »).

Afin d'atteindre l'objectif voté de production de logements sociaux et l'objectif de développement à l'ouest, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation.

Il est proposé aujourd'hui d'ouvrir à l'urbanisation une petite partie du secteur de « Pioch de Pire - Extensions Ouest », actuellement classé en zone 2AU du PLU sur une surface d'environ 2,2 ha au Nord du collège, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des « Extensions Ouest », afin de réaliser environ 90 logements.

Cette zone est actuellement la seule disposant du potentiel foncier permettant la réalisation de ce projet.

L'aménagement de cette zone sera encadré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des « Extensions Ouest » ce qui permettra de concevoir un nouveau quartier d'habitat s'inscrivant dans un aménagement qualitatif du secteur. Il proposera ainsi une mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle, permettant d'assurer un cadre de vie agréable et adapté aux habitants, à proximité immédiate du collège, en intégrant notamment de nouveaux espaces publics avec liaisons douces en préservant au mieux l'environnement sur site.

La capacité des équipements de la commune (station d'épuration, structures scolaires, réseaux, ...) permet de répondre aux besoins de la population supplémentaire engendrée par la production de ces nouveaux logements.

L'urbanisation de ce secteur permettra de réaliser au moins 31 logements sociaux (soit 35% minimum de logements sociaux).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone, déjà classée en zone 2AU, se fera par la procédure de modification n°2 du PLU permettant le reclassement en zone 1AU.

L'ouverture à l'urbanisation, par le passage d'un zonage 2AU à un zonage 1AU se justifie tant au regard du potentiel foncier disponible dans cette zone couverte par les OAP « Extensions Ouest » que par la nécessité de respecter les objectifs assignés à la commune en matière de production logements sociaux.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de M. le Maire et après en avoir délibéré,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin de Thau approuvé le 4 février 2014 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 4 juillet 2017 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal du 27 novembre 2019 portant approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant que la production de logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine par l'urbanisation des disponibilités foncières résiduelles, la densification et la mutation du tissu existant (renouvellement urbain) et par mobilisation d'une partie des logements vacants, ne sera pas suffisante pour permettre d'atteindre l'objectif voté de production de logements sociaux ;

Qu'afin d'atteindre l'objectif voté de production de logements sociaux, en conformité avec l'objectif de développement à l'ouest, il semble nécessaire d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation ;

Qu'il est envisagé de construire environ 90 logements dont au moins 31 logements sociaux ;
Considérant qu'une zone 2AU existe au secteur de « Pioch de Pire - Extensions Ouest » et qu'elle est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des « Extensions Ouest » ;

Que la partie de cette zone 2AU située au Nord du collège, d'une superficie de 2,2ha, dispose de tous les réseaux en périphérie ;

Que cette partie de zone bénéficie d'une situation privilégiée par rapport au tissu urbain existant ;

Qu'elle présente le potentiel de foncier non bâti disponible nécessaire à la réalisation d'un projet d'urbanisation, contrairement à d'autres zones classées 1AU qui ne disposent pas de suffisamment de surface de foncier non bâti disponible ;

Considérant qu'il serait possible de réaliser dans cette zone (d'une superficie d'environ 2,2 ha) environ 90 logements dont au moins 31 logements sociaux (soit 35% minimum de logements sociaux) ;

Que les équipements de la commune (station d'épuration, structures scolaires, réseaux) ont la capacité de répondre aux besoins de la population supplémentaire engendrée par la production des 90 nouveaux logements environ ;

Que cette urbanisation permettra la production d'au moins 31 logements sociaux ;

Que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone se justifie au regard du potentiel foncier et des objectifs de création de logement sociaux de la commune ;

Considérant que pour permettre la réalisation de cette opération, il sera nécessaire d'ouvrir cette zone à l'urbanisation et, en conséquence, de modifier le classement de 2,2 ha de cette zone 2AU, pour le secteur situé au Nord du collège, afin de le classer en zone 1AU et permettre son urbanisation sous forme d'une opération qualitative dans le respect des OAP « Extensions ouest », par une procédure de modification n°2 du PLU ;

Décide que l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'environ 2,2 ha est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Qu'en conséquence, la modification du classement de la zone 2AU du PLU en zone 1AU dans le secteur au Nord du collège, doit être envisagée, via la procédure de modification n°2 du PLU.

Il convient d'en délibérer.

LE CONSEIL

Oùï l'exposé de M. le Maire

DELIBERE A L'UNANIMITE

DÉCIDE que l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'environ 2,2 ha est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

APPROUVE la modification du classement de la zone 2AU du PLU en zone 1AU dans le secteur au Nord du collège, via la procédure de modification n°2 du PLU.

**Et ont, les membres présents,
signé au registre.**

Pour copie conforme,

Le Maire,

Yves MICHEL

