

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER

COMMUNE DE MARSEILLAN

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an **deux mille dix-sept** et le **4 juillet à 18h00**, le Conseil Municipal de la Commune de MARSEILLAN s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de **M. Marc ROUVIER**.

**Présents :** M ROUVIER – L FABRE – MC FABRE DE ROUSSAC – J LAFAGE – M IBARS – M LEFEVRE – C BRISSE – N SEDKI – JC ARAGON – J HURTADO – C NEGRI-AZAIS – S SENEGA-SANCHEZ – S JEAN – W BIGNON – C CARRIE-MAHMOUKI – F PEREZ – P KAPPLER – G GUIRAUD

**Absents représentés :** C PINO par G GUIRAUD

**Absents :** Y MICHEL – G REQUENA – S BASSI ALLEMAND – A KELLY – M GROSSO – JF MARY – M PEREZ – B DANIS – A CHOUKROUN – S BERBEZIER

### 1. Approbation de la révision générale du P.O.S valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Le PLU présenté aujourd'hui à l'approbation du Conseil municipal est le document qui définit les objectifs d'aménagement et de développement de la commune à l'horizon 2030. Afin qu'il soit le plus pertinent possible, une large réflexion a précédé son élaboration. Après un diagnostic ayant mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts et ses besoins, des études complémentaires (études environnementale, étude assainissement et pluvial) ont permis de définir des orientations globales pour l'avenir du territoire communal.

Par la suite, l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) puis des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et enfin la transcription réglementaire (Zonage et Règlement écrit) ont été menées avec le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité de la commune ainsi que le cadre de vie de ses habitants, et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins actuels et futurs.



Les objectifs poursuivis par cette révision et définis par le conseil municipal étaient les suivants :

- Accompagner la dynamique démographique, dans un souci de mixité sociale, de diversification de l'offre en logements adaptés à toutes les demandes et développer les équipements.
- Favoriser le développement de l'activité économique dans sa diversité et un développement touristique de qualité.
- Améliorer et diversifier les modes de déplacements.
- Préserver les milieux naturels et agricoles, le patrimoine et la qualité de vie et prendre en compte les risques.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 15321, R. 15320 et suivants ;  
VU la délibération du conseil municipal en date du 30 mai 2007 ayant prescrit la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) ;

VU le PADD débattu en conseil municipal le 29 juin 2016 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 octobre 2016 tirant le bilan de la concertation et ayant arrêté le projet de révision du PLU ;

VU les avis émis par les personnes publiques associées consultées après transmission du PLU arrêté ;

**VU l'arrêté du maire en date du 08 février 2017 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté ;**

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable avec réserves du commissaire enquêteur sur le projet de Plan Local d'Urbanisme rendus le 2 mai 2017 ;

CONSIDERANT le projet de révision général du POS valant élaboration du PLU arrêté soumis à enquête publique ;

CONSIDERANT les modifications pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport établi par le commissaire enquêteur ; (les points modifiés sont détaillés dans l'annexe jointe à la présente délibération).

CONSIDERANT que les modifications apportées au projet arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU ;

CONSIDERANT que le projet de PLU constitué notamment du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement, des documents graphiques et des annexes et tel qu'il a été présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme

Il appartient au conseil municipal :

**D'approuver** les modifications apportées au projet de PLU arrêté et figurant en annexe de la présente délibération ;

**D'approuver** le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

**De déclarer** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-18 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention de cette affichage dans un journal diffusé dans le département, ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

**D'indiquer** que la présente délibération, en application de l'article R123-25 du code de l'urbanisme, sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus.

Il convient d'en délibérer.

*Le dossier du plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de MARSEILLAN aux heures d'ouverture habituelles.*

*Les documents sont consultables sous format papier auprès de Mme Sarah OSSWALD (04.67.21.86.12) aux Services Techniques de 8h30/12h-14h00/17h30.*

**LE CONSEIL**

Ouï l'exposé de M. le Maire

**DELIBERE**

**A LA MAJORITE**

**(16 voix pour, 3 abstentions)**

**D'approuver** les modifications apportées au projet de PLU arrêté et figurant en annexe de la présente délibération ;

**D'approuver** le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

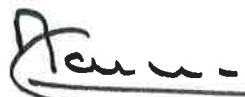

**De déclarer** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-18 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention de cette affichage dans un journal diffusé dans le département, ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

**D'indiquer** que la présente délibération, en application de l'article R123-25 du code de l'urbanisme, sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus.

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

**Pour copie conforme,**

**Le 1er Adjoint,  
Marc ROUVIER**



## 1. Prise en compte avis des Personnes Publiques Associées

### Zonage

- La limites des Espaces Proches du Rivage a été ajoutée sur les plans de zonage du PLU avec référence dans le règlement écrit.
- Le secteur Ae (zone agricole d'intérêt écologique du Schéma de Cohérence Territoriale) a été étendue (et la zone Agricole réduite) pour répondre à la demande de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer), de manière notamment à mieux correspondre aux zones d'enjeux définies au rapport de présentation.
- Le secteur Ae du Plan Local d'Urbanisme couvre l'ensemble des secteurs à enjeux écologique « présence de l'outarde », au-delà du périmètre du PNA (Plan National d'Action).

### Zone Agricole

- Le règlement de la zone agricole a été modifié afin de mieux encadrer les possibilités d'extension mesurée des bâtiments agricoles ce qui permet de rester dans le cadre d'une « extension limitée » (compatibilité avec le SCOT et la loi littoral) tout en laissant la possibilité aux exploitations agricoles de maintenir et de développer leurs activités (de nombreuses demandes ayant été formulées en ce sens lors de l'enquête publique).
- Le règlement de la zone agricole (article 2) a été modifié afin de mieux encadrer les possibilités d'extension mesurée des habitations avec l'introduction d'un seuil de surface de plancher maximale en plus du pourcentage d'extension.
  - En coupure d'urbanisation et zones agricoles d'intérêt écologique: 10% maximum dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
  - En Zone A agricole (exceptés les secteurs Agricoles Coupure d'urbanisation (Acu) et Agricole d'intérêt écologique à préserver (Ae), la règle est modifiée : 20% maximum d'extension, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### Zones naturelles :

- Le règlement du PLU est modifié de manière à supprimer les possibilités d'extensions au sol dans les zones naturelles (Nezh), dans un souci de préservation des milieux naturels (zones humides notamment). Les extensions limitées à l'étage restant possibles, dans le cadre des mesures de mitigation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

### Périmètres des campings

- Les modifications demandées par les services de l'Etat ont été prises en compte dans le PLU approuvé (report des périmètres fournis par la DDTM).

### Logements sociaux

- Le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU approuvé indiquent un pourcentage minimum de logements sociaux dans le secteur UAe (secteur de la cave coopérative actuelle). Le secteur IAUb dit de l'Argentié prévoit des logements sociaux.

### Biodiversité

- Le rapport de présentation a été complété en apportant des précisions sur l'écologie des groupes d'espèces ou espèces identifiées à enjeu et pour évaluer les évolutions et incidences induites sur l'occupation du sol par la mise en place la zone d'extension ouest.

### Plan de référence des Onglous

- Le périmètre de l'OAP « Pointe des Onglous et Canal du Midi » a été modifié pour être mis en cohérence avec le périmètre du Plan de référence et de mise en valeur.

## 2. Prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur

Les réflexions ont abouti à lever les réserves suivantes :

- Création d'une zone A indicée pour les terrains compris dans les espaces proches du rivage.
- Ajout au règlement de l'obligation de création de Logements sociaux sur le secteur de la cave (20% minimum) et selon des seuils sur le secteur de l'Argentié (jusqu'à 30%). Ces précisions de taux et de densité sont précisées dans les OAP.

Pour suivre les recommandations du commissaire enquêteur, le règlement du PLU a été modifié de manière à supprimer les possibilités d'extensions au sol dans les zones naturelles (Nezh). Les extensions limitées à l'étage restant possibles (dans le cadre des mesures de mitigation du PPRI).

## 3. Prise en compte de l'avis du public

- Concernant les demandes des agriculteurs pour construire un hangar, le PLU prévoit au sein de la future Zone d'Activités Economiques (ZAE) une zone dédiée aux agriculteurs : une zone regroupant les hangars agricoles et une autre zone, attenante, regroupant les logements des agriculteurs. Il s'agit du secteur IAUeA : destiné à accueillir des constructions nécessaires aux activités agricoles.
- L'Emplacement Réservé ER 16 a été supprimé pour répondre à la forte mobilisation des riverains.
- Le PLU, dans le respect de la loi ALUR, prévoit la construction de logements sociaux. Une règle est rédigée permettant de conditionner la construction de logements par la réalisation de Logements Sociaux : 20% lorsque l'opération concerne la production de 5 à 10 logements ; 30% pour la production de plus de 10. Le secteur IAUa va au-delà et en prévoit 35%. Le quartier de la cave en renouvellement urbain accueillera 20 % de Logements Sociaux. Le secteur Champion prévoit 30% de Logements Sociaux. La commune a le souci de respecter tant une mixité sociale que générationnelle.
- Afin de garantir le déplacement de la cave sur la zone d'extension, la règle des hauteurs spécifiquement pour le projet de la cave a été modifiée.
- Concernant les campings, le zonage Naturel propre aux campings (Net) ils correspondent strictement aux périmètres des arrêtés préfectoraux d'exploitation. La règle prévoit que l'exploitation, ainsi que le réaménagement sans augmentation de la capacité d'accueil, des campings et parcs résidentiels de loisirs existants et le stationnement des caravanes sur ces espaces sont autorisés sous réserve du strict respect des dispositions du règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

- Le règlement de la zone UCp de Marseillan plage a été modifiée permettant l'extension à l'étage et s'inscrivant ainsi dans la droite ligne du SCOT qui recommande la modernisation des stations touristiques.
- Après une analyse juridique et technique permettant de ne pas remettre en cause l'économie générale du PLU, et dans le respect du SCOT, vingt parcelles environ ont été incluses en zone U (franges des mougères, fontregère).