

BRENON Jean-Noël
Retraité de la Gendarmerie
Commissaire enquêteur
9 place Castor
34310 MONTADY
☎ 04 67 90 53 30
✉ jn.brenon@gmail.com

PIECE N° 1

DEPARTEMENT DE L'HERAULT



PREFECTURE de MONTPELLIER



COMMUNE DE MARSEILLAN



ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE

**PORTANT SUR LES PROJETS DE MODIFICATION n°3 DU P.L.U DE
LA COMMUNE DE MARSEILLAN CONCERNANT LA CREATION
D'UN SOUS-SECTEUR 1 AUEb1 AU SEIN DE LA ZONE 1 AUE, AVEC
MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET DU
REGLEMENT ECRIT et OAP Y AFFERANTS**

OBJET:

Cette enquête publique a pour objet d'effectuer la modification n° 3 du PLU de MARSEILLAN existant depuis 2017, portant sur la création d'un sous-secteur 1AUEb1, d'adapter les articles 6, 7 et 12 de la zone 1AUE afin de permettre la concentration des logements liés aux activités économiques du secteur, de modifier les documents graphiques et le règlement écrit s'y rapportant ainsi que sur les 4 OAP des extensions Ouest.

- Arrêté municipal n° 2020-272 de Monsieur le Maire de MARSEILLAN en date du 17 juin 2020 prescrivant d'engager la procédure de modification n° 3 du PLU de la commune

- Décision du Tribunal Administratif de MONTPELLIER n° E20000052/34 en date du 6 août 2020 me désignant en qualité de commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête

publique unique relative aux modifications n°2 et 3 du P.L.U. de de la commune de MARSEILLAN.

- Vu l'arrêté n° 2020- 470 en date du 15 septembre 2020 de Monsieur le Maire de la commune de MARSEILLAN ordonnant la mise en oeuvre de l'enquête publique et ses modalités d'exécution portant uniquement sur la modification n° 3 du PLU communal.

- Mise en place par Micropulse d'un registre dématérialisé attaché à l'enquête à compter du 9 octobre jusqu'au 9 novembre 2020.

Enquête de 32 jours du 9 octobre au 9 novembre 2020 inclus

SOMMAIRE

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 3 DU PLU DE LA COMMUNE DE MARSEILLAN

I - CADRE JURIDIQUE	4
II – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MARSEILLAN.	5
III – AMENAGEMENTS PROJETES, MOTIVATIONS et DESCRIPTIF	23
III-1. objet de la modification n°3 du PLU.	23
III - 2. justification de la modification n°3 du PLU..	24
<i>CONTEXTE de l'URBANISATION SUR LE PLAN NATIONAL :</i>	25
III - 3. rappels reglementaires, la procedure de modification du plu	27
III - 4. composition du dossier de modification n°3 du plu de marseillan	27
III - 5. objets du projet de la modification n°3 du plu:	28
III - 6. presentation du secteur concerne et justifications	28
III - 7. présentation synthétique du secteur concerne et de son contexte	28
III - 8. localisation de l'extension de la ZAE et du sous-secteur 1AUEb1 ..	29
III - 9. contexte socio-economique.	29
III - 10. justifications	30
III - 11. modification des documents graphiques du reglement (plans de zonage)	31
III - 12. modification du reglement écrit.....	32
III - 13. modification des orientations d'aménagement et de programmation des « extensions urbaines ouest ».....	35
<i>RAPPEL: PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES:</i> 37	
<i>RAPPEL: ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION:</i> 37	
III - 14. incidences de la modification n°3 du plu sur l'environnement et notamment sur les zones Natura 2000:	38
III - 15.dossier d'orientations et d'aménagement et de programmation dans le projet de modification n° 3	39
<i>RAPPEL: OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION:</i> 39	
III -16. le contenu des orientations d'aménagement et de programmation de la modification n°3 du PLU:	40
III - 17. orientations d'aménagement et de programmation:	42
III - 18. règlement:	44
III -19. les objectifs de la presente procedure:	46
III - 20. les etapes principales de realisation de cette procedure:	46
III - 21. composition du dossier de la modification n° 3 de la commune de Marseillan: ..	47
III - 22. contexte du territoire d'etude:	49

III - 23. connaissance des risques sur le territoire communal:	50
IV – CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PULIQUE DE MODIFICATION	50
IV -1. le contenu du présent dossier d'enquete publique	50
IV - 2. consultations dans le cadre de ce dossier:	54
IV - 3. intervenants pour réaliser l'étude et l'ouverture de l'enquête:	54
V - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MODALITES D'ENQUETE	54
VI - ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE	59
VII – PUBLICITE ET INFORMATION	60
VIII – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	61
VIII - 1. synthèse des observations et remarques:	62
VIII – 2. communication des observations et de sa synthese au maitre d'ouvrage pour avis:	63
IX – ETAT COMPTABLE des OBSERVATIONS EMISES DANS LE TEMPS DE L'ENQUETE PUBLIQUE PAR LE PUBLIC:.....	63
X – ANALYSE ET REPONSES AUX OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC:	65
XI – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	115
XII – AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 3 DU PLU	120
XII- 1. analyse:	120
XII - 2. les objectifs de la presente procedure d'urbanisme:.....	121
XII - 3. mon avis	122
XIII - INVESTIGATIONS	124
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	125
AVIS RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION N° 3 DU PLU DE MARSEILLAN	135

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR-

I- CADRE JURIDIQUE.

- Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les art L 2129-29 et suivants et L 2241-1,
- Vu la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, notamment son article 139,
- Vu le Code de l'Urbanisme, art L 153-36 à L 153-44, R.104-8, R.104-16, R.104-21 et R.104-28 à R.104-33 et R 153-20 à R153-22 du C.U,
- Vu la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle 2 concernant le dispositif d'enquête publique rendu plus lisible et cohérent
- Vu le Code de l'environnement, art L123-1 à 19 et R.122-17-II et

R.122-18

- Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11
- Vu l'arrêté ministériel du 11 août 2020 portant approbation du « référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe), notamment son article 8
- Vu l'arrêté ministériel du 11 août 2020 portant nomination des membres des MRAe
- Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,
- Vu l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016, ratifiée par la loi du 2 mars 2018 portant sur la modernisation et la réforme de l'enquête publique et consacrant le caractère dématérialisé de l'enquête publique,
- Vu l'ordonnance n° 2020-745 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme
- Vu le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'Autorité Environnementale et à l'examen au cas par cas des projets
- Vu la décision du Tribunal Administratif de MONTPELLIER n° E20000052/34 en date du 6 août 2020 me désignant en qualité de commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique unique relative aux modifications n° 2 et 3 du P.L.U.de la commune de MARSEILLAN,
- Vu la délibération du conseil municipal du 4 juillet 2017 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme
- Vu l'arrêté n° 2020-272 en date du 17 juin 2020 de Monsieur le Maire de la commune de MARSEILLAN ordonnant l'engagement de la modification n° 3 du PLU .
- Vu la décision de l'autorité environnementale n° 2020DK096 de

la MRAe en date du 10 septembre 2020 de dispense à évaluation environnementale après examen au cas par cas sur la modification n° 3 du PLU de MARSEILLAN

- Vu l'arrêté n° 2020- 470 en date du 15 septembre 2020 de Monsieur le Maire de la commune de MARSEILLAN ordonnant la mise en oeuvre de l'enquête publique portant sur la modification n° 3 du PLU communal
- Vu la mise en place par Micropulse d'un registre dématérialisé attaché à l'enquête de la modification n° 3 du PLU communal en du 9 octobre au 9 novembre 2020.

II – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MARSEILLAN

La commune de MARSEILLAN s'inscrit en région Occitanie Pyrénées-Méditerranée et se situe au Sud-Est du département de l'Hérault, en bordure de l'étang de Thau et de l'étang du Bagnas sur sa limite Ouest et de la Méditerranée au Sud.

Elle est implantée à 13,3 kms au Sud de SETE et à 6,5 kms au Nord-Ouest d'AGDE

D'une superficie de **5339,7 ha**, la commune jouit d'une situation privilégiée sur les bords de la Méditerranée, du bassin de Thau et du canal du Midi avec un territoire présentant peu de relief puisque son altitude varie de 0 à 38 m.

Le territoire de la commune de Marseillan s'étale en pente douce, sur le versant Sud-Ouest du bassin de Thau, depuis l'altitude + 38 m NGF à 0 m NGF au niveau du littoral méditerranéen.

La commune de Marseillan est constituée de deux pôles urbains: elle est riveraine de l'étang de Thau pour la partie ancienne de MARSEILLAN-VILLE et de la Méditerranée pour la partie MARSEILLAN-PLAGE qui présente un fort attrait touristique.

MARSEILLAN-PLAGE se situe à l'extrémité sud du bassin de Thau. Dans ce secteur, l'altitude ne dépasse pas + 3 m NGF.

Morphologie urbaine

L'habitat se répartit en deux parties principales, distantes de cinq kilomètres environ, séparées par la pointe de l'étang de Thau et reliées par la route départementale D 51e5: Marseillan-Ville et Marseillan-Plage.

Marseillan-Ville, majoritairement habitée à l'année, s'articule autour d'un centre ancien ramassé autour de l'église Saint-Jean-Baptiste, de la place couverte et de la mairie.

Les rues y sont étroites et tortueuses. On trouve en périphérie de la ville, notamment le long de l'étang, des constructions plus modernes.

Marseillan-Plage se situe quant à elle dans la partie sud de la commune, à l'embouchure du canal de Pisse-Saumes et s'étire le long de sa plage sur environ 2,5 km et autour de son port.

En raison de la capacité d'accueil nécessaire à cette petite station balnéaire, la majorité des bâtiments sont relativement récents et sont surtout loués lors de la période estivale.

De nombreux terrains de camping sont installés dans ce secteur, notamment en limite d'Agde. Entre ces deux noyaux, des lotissements récents se sont développés à proximité de la pointe des Onglous et au lieu-dit *les Mougères*, au nord de l'étang de Bagnas.

Un habitat dispersé s'est également développé autour de la gare (hameau de Rieu, lieu-dit *les Onglous*).

A son extrémité la plus orientale, le canal du Midi rejoint l'étang de Thau à la pointe des Onglous, ouvrage classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Marseillan fait partie du canton d'Agde et de l'arrondissement de Montpellier.

Elle appartient à l'intercommunalité "Sète Agglopôle Méditerranée" depuis 2002 qui regroupe environ 97 000 habitants répartis sur huit communes : Marseillan, Balaruc-le-Vieux, Balaruc-les-bains, Frontignan, Gigean, Mireval, Sète et Vic-la-Gardiole.

Elle fait également partie du Syndicat Mixte du Bassin de Thau lequel "coordonne" à l'échelle du territoire les politiques en matière d'aménagement et de gestion de l'eau.

Il assure le portage commun du SCOT et du SAGE sur le territoire de Thau.

Marseillan est limitrophe des communes de Mèze au nord, Pomérols, Florensac et Agde coté est et Sète à l'Ouest.

Son économie est maintenant grandement tournée vers le tourisme et aussi plus traditionnellement vers la conchyliculture et la viticulture.

Elle est bordée au Nord et à l'Ouest par la plaine viticole. 31,90% des 5339,7 ha qui couvrent la commune sont des terres agricoles et près de 19% des actifs sont employés dans ce secteur d'activité.

Grands ensembles paysagers du territoire

L'Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon, initié par la

DREAL-LR, situe la commune de Marseillan à l'interface de deux grandes unités de paysage :

- Le littoral de Sète et du Bassin de Thau,
- La plaine de l'Orb, du Libron et de l'Hérault.

A MARSEILLAN on distingue **5 grands types d'ensembles paysagers** :

- la plaine agricole
- l'étang de Thau et ses rives
- les zones humides périphériques
- le secteur urbanisé de Marseillan-ville
- la station balnéaire de Marseillan-plage






La population

La population de Marseillan s'élève à **7888** habitants permanents (chiffres INSEE de 2017), soit une densité de 150 hab./km².

Elle est portée à environ 60.000 habitants en période estivale par un afflux touristique très important.

Cependant, l'INSEE met en évidence un taux d'évolution négatif de 1,34% pour la période depuis 2012 (source INSEE chiffres détaillés du 25/06/2019).

Mais la population de MARSEILLAN (hors estivants) pourrait évoluer selon la projection suivante:

Population	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Population recensée de n-1	8 003	7 969	0	7 926	7 894	7 888
+ Variation de population 	-34	-7 969	7 926	-32	-6	0
= Population recensée	7 969	0	7 926	7 894	7 888	7 888
Résidences secondaires 	6 014	0	6 017	6 090	6 188	6 188
Nombre de places de caravanes 	44	0	44	44	44	44
Population totale	7 969	0	7 926	7 894	7 888	7 888
+ Résidences secondaires	6 014	0	6 017	6 090	6 188	6 188
+ Majoration places de caravanes	88	0	44	44	44	44
+ Majoration recensement rénové	0	0	0	0	0	0
= Population DGF	14 071	0	13 987	14 028	14 120	14 120
dont Population en QPV 	0	0	0	0	0	0
dont Population en ZFU 	0	0	0	0	0	0

Logements

Le nombre total de logements dans la commune est de 7 770. Parmi ces logements, 34,2 % sont des résidences principales, 61,9 % sont des résidences secondaires et 3,9 % sont des logements vacants.

Ces logements sont pour une part de 83,6 % des maisons individuelles, 13,9 % sont d'autre part des appartements et enfin seulement 2,6 % sont des logements d'un autre type.

Le nombre d'habitants propriétaires de leur logement est de 66,6 %, ce qui est supérieur à la moyenne nationale qui se monte à environ 55,3 %. En conséquence, le nombre de locataires est de 27 % sur l'ensemble des logements ce qui est inférieur à la moyenne nationale qui est de 39,8 %.

On peut noter également que 6,3 % des habitants de la commune sont des personnes logées gratuitement, alors qu'au niveau de l'ensemble de la France le pourcentage est de 4,9 %.

Toujours sur l'ensemble des logements de la commune, 1,3 % sont des studios, 10 % sont des logements de deux pièces, 29,2 % en ont trois, 26,3 % des logements disposent de quatre pièces, et 20,5 % des logements ont cinq pièces ou plus.

Regard sur le foncier à Marseillan (Source PLH).

“ Sous la pression... de la demande démographique, ... de la demande de développement de l’habitat...Marseillan, bien qu’exposée fortement à une demande résidentielle, est beaucoup plus contrainte par le schéma de mise en valeur de la mer et ne peut répondre que marginalement à cette demande ”

En matière d'habitat, l'un des objectifs fixés à ce document est de maintenir les conditions d'une réelle mixité sociale”

Sur le plan climatique, la situation géographique de Marseillan lui confère un climat tempéré de type méditerranéen, caractérisé par la douceur de ses saisons, avec des étés chauds et secs, des hivers généralement doux et des printemps et automnes pouvant être marqués par de violents orages mais interrompus par des périodes de gelées.

Ces précipitations printanières et automnales gonflent les cours d'eau et modifient temporairement l'hydrologie locale.

La moyenne des précipitations annuelles est de **570 mm**, mais ces dernières années, elle est tombée en dessous de **450 mm**.

Cependant, comme dans toute la région, des événements pluvieux importants, brutaux et courts peuvent survenir à n'importe quel mois de l'année à l'exception de juillet.

Ces événements peuvent provoquer le gonflement instantané et

le débordement des cours d'eau côtiers, lessivant les sols en entraînant les pollutions de surface dans l'étang.

Les températures peuvent offrir des contrastes importants, en liaison avec une dominance des vents d'Ouest (tramontane et mistral). Les gelées sont possibles de novembre à fin mars.

La proximité avec le littoral assure aux régions côtières un écrêtement des extrêmes qui se traduit par moins de gelées en hiver et moins de canicules en été.

Le secteur est peu gélif (moins de 20 jours de gel par an) et chaud (plus de 130 jours à plus de 25°C par an).

Les mois de juillet et d'août étant les plus chauds de l'année, il faut noter une moyenne minimale de 20°C et une moyenne maximale de 27°C.

Les températures les plus basses se situent durant les mois de décembre, janvier et février où les températures moyennes maximales sont d'environ 5°C.

Ainsi, les hivers sont tempérés et les étés chaud.

La température moyenne annuelle ces dernières années est élevée (**15,8 °C**), avec une moyenne des maxima supérieure à 20 °C et une moyenne des minima d'environ 10°C.

L'ensoleillement annuel de la commune est l'un des plus importants de France.

Le nombre d'heures d'ensoleillement y est compris entre 2 500 et 2 750 heures à l'année, avec un potentiel énergétique moyen en kWh thermique par an et par m² compris entre 1620 et 1760 kWh/an/m², soit la seconde zone après l'extrême Sud-est du pays et la Corse.

Evolutions climatiques attendues en Languedoc-Roussillon.

A l'échelle du territoire, le changement climatique global pourrait engendrer des changements profonds:

- augmentation des périodes de sécheresse et de canicule
- renforcement des étiages et pression sur la ressource eau en été
- augmentation de l'importance des phénomènes pluvieux
- évolution du couvert végétal avec modification de la biodiversité
- apparition de nouvelles espèces et développement d'espèces invasives déjà constatées.
- accentuation des risques incendie

Perspective d'évolution climatique

Ce dérèglement climatique pourra être à l'origine d'évènements exceptionnels entraînant de fortes précipitations ou de fortes sécheresses.

Le réseau hydrographique de la commune étant assez dense, des inondations pourront apparaître de manière plus fréquente.

La prise en compte du risque inondation dans l'aménagement du territoire est dès lors essentielle.

De même, l'attractivité du climat de type méditerranéen, ses températures agréables et son ensoleillement sont à relativiser au regard du changement climatique global.

En ce sens, la région Languedoc-Roussillon a fait l'objet d'études scientifiques dont il ressort une augmentation des phénomènes exceptionnels.

Selon le **SRCAE** (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie) du Languedoc-Roussillon, les températures moyennes seraient en augmentation de 2,8° C à l'horizon 2050 ainsi que le nombre de jours présentant un caractère caniculaire et, à la même échéance, les précipitations seraient en baisse d'environ 180 mm/an, accompagnées d'une augmentation de la durée des épisodes de sécheresse.

Ce changement climatique entraînerait une augmentation de 1 m du niveau de la mer sur le littoral à l'horizon 2100 dans la région.

En conclusion, la région sera vulnérable aux évolutions du climat et au changement climatique en cours.

Sur le **plan topographique**, la commune jouit d'une situation privilégiée sur les bords de la Méditerranée, du bassin de Thau et du canal du Midi avec un territoire présentant peu de relief puisque son altitude varie de 0 à 38 m. La commune se situe à l'extrémité sud-ouest du Bassin de Thau.

Le relief du territoire de la commune de Marseillan s'étale en pente douce, sur le versant Sud-Ouest jusqu'au bord du bassin de Thau depuis l'altitude + 38 m NGF à 0 m NGF.

Cette commune présente une façade maritime et une façade lagunaire. Elle s'étend sur la plaine qui la borde. Le relief y est relativement plat, ce qui le rend propice au développement de l'agriculture notamment viticole.

Toutefois, cette proximité avec la mer rend la commune vulnérable à l'érosion du littoral et à la submersion maritime.

Marseillan-Plage se situe à l'extrémité sud du bassin de Thau, entre les zones humides du Bagnas, de Maldormir, des Onglous et la mer. Dans ce secteur, l'altitude ne dépasse pas + 3 m NGF.

Sur le **plan hydrographique**, la commune est traversée par de nombreux cours d'eau et par le Canal du Midi qui se jette dans l'étang de Thau et forme une barrière entre Marseillan-ville et Marseillan-plage.

Son territoire recelle également marais, canaux et graus. Tous sont tributaires du bassin de Thau, dans une zone de forte activité conchylicole.

Plusieurs petits cours d'eau parallèles s'écoulent du nord-ouest au sud-est, vers le bassin de Thau ou l'étang du Bagnas.

Ils prennent leur source dans les reliefs modérés au Nord de l'A9, et ont une longueur inférieure à 5 km.

Aucun n'est tributaire du fleuve Hérault:

- le ruisseau de Mayroual, qui traverse les marais des Prés du Bauge, en bordure du bassin de Thau,
- le ruisseau de Soupié, qui reçoit les eaux de la Station d'épuration de Pomérols, puis traverse les marais de la Boffie (Prés de Soupié) en bordure du bassin de Thau,
- le ruisseau de Brougidoux, tributaire du bassin de Thau,
- le ruisseau des Fontanilles, tributaire du bassin de Thau,
- le court ruisseau venant du lieudit Glauzugues, tributaire du bassin de Thau,
- le ruisseau de Bragues St-Michel, en limite de commune, se jette dans l'étang du Bagnas.

Dans le secteur de Marseillan plage, sont présents:

- un entrelac de zones humides, plus ou moins en contact,
- les anciens salins de Maldormir,
- le canal du Midi,
- 3 graus, mettant en communication le bassin de Thau et la mer : le grau du Quinzième, celui de Marseillan plage et celui du Rieu.

Le Canal du Midi qui est le plus grand cours d'eau présent sur le territoire de la commune de Marseillan, relie la Garonne à la Méditerranée.

Il fait une largeur d'environ 20m et a une profondeur de 10m.

La présence de l'eau est donc omniprésente à Marseillan, que

ce soit par ces nombreux cours d'eau, le Canal du Midi, l'étang de Thau ou la mer Méditerranée mais également par la présence d'une quarantaine de points d'eau.

Sur le **plan hydrogéologique** le sol recelle des argiles sableuses rouges pliocènes et renferment une nappe souterraine captive connue dans le secteur d'Agde sous le nom de nappe de l'Astien.

Le Syndicat Mixte d'Etudes et de Travaux de l'Astien en mesure les niveaux par piézomètres en permanence.

Le débit moyen est de l'ordre de 10 à 20 m³/h.

Les nombreux forages qui exploitent cette nappe sur la commune, à des profondeurs faibles (< 150 m), sont utilisés pour l'alimentation en eau potable et les usages domestiques.

Les colluvions et alluvions contiennent de petites nappes, proches de la surface, de perméabilité variable selon la nature du terrain (très faible dans les limons, plus importantes dans les sables et graviers).

Elles sont drainées du nord-ouest au sud-est vers le bassin de Thau.

Sur le **plan géologique**, le sous-sol de Marseillan est formé de roches sédimentaires du pliocène³ (Cénozoïque) et d'alluvions du quaternaire.

On en déduit que la mer était avancée d'une quinzaine de kilomètres à l'intérieur des terres que nous connaissons aujourd'hui (jusqu'aux environs de la ville actuelle de Pézenas).

Sur le territoire de la commune, les formations géologiques constituent un ensemble assez uniforme:

- des argiles rouges, sableuses et graveleuses, datées du Pliocène (environ – 4 millions d'années), constituent le substrat sur l'ensemble de la commune

- des colluvions et alluvions, formés de limons plus ou moins graveleux, d'une faible épaisseur (0,50 à 1,50 m) recouvrent l'ensemble du substrat pliocène, à l'exception de la partie nord de la commune où les argiles rouges pliocènes affleurent.

- à titre anecdotique, l'extrémité sud d'un petit plateau de calcaire lacustre, plus développé sur la commune de Pinet, d'une épaisseur d'une dizaine de mètres et daté du Pliocène, affleure au lieu-dit « St Victor ».

TABLEAU DES SURFACES ET ZONAGE DU PLU DE MARSEILLAN

Type de zone	Zones	Surface	Part du territoire
Zones urbaines	UA-UC-UD-UE- UL-	399,2 ha	7,50%

	UT-UP		
Zones à urbaniser	1AU-1AUP-1AUE-2AU	45,4 ha	0,90%
Zones agricoles	A-Ac	1702 ha	31,90%
Zones naturelles	NB-ND	2554,7 ha	47,80%
Zones conchylico	Ac	638,4 ha	12,00%
TOTAL COMMUNE:		5 339,7 ha	100%

Les transports et les voies de communication

MARSEILLAN-VILLE est principalement desservie par des routes départementales telles que la D 51 (d'ouest en est vers Agde et Mèze), la D 28 (vers Bessan), la D 161 (vers Pomérols) et la D 51e5 (vers Marseillan-plage).

L'axe routier le plus fréquenté de la commune, en particulier en période estivale, est la route départementale D 612 (ex RN 112). Il s'agit d'une route à deux voies qui relie Montpellier à Albi, en passant par Sète et Agde et traverse la commune dans sa partie sud, en longeant le littoral parallèlement à la voie ferrée. D'importants travaux se sont déroulés depuis 2008 pour éloigner son tracé du bord de mer et permettre les aménagements de défense des plages et qui se sont terminés en juillet 2010.

L'autoroute A9, qui passe à environ sept kilomètres de la ville, est accessible par l'échangeur n° 34 (Millau, Clermont-Ferrand, Pézenas, Agde, Vias), situé au Nord de Bessan et distant d'une dizaine de kilomètres par la D2812.

Similairement, l'autoroute A75, qui passe à environ quatorze kilomètres de la ville, est accessible par l'échangeur n° 60 (Agde, Bessan, Florensac), situé au sud de Pézenas et distant d'une vingtaine de kilomètres par la D 13 et la D 28.

La commune est traversée dans sa partie sud par la ligne SNCF Bordeaux - Sète, voie électrifiée à double voie qui constitue le grand axe ferroviaire du Languedoc. Cette ligne longe la rive sud du canal du Midi depuis Agde, puis s'engage dans le lido séparant l'étang de Thau de la mer Méditerranée en direction de Sète.

La gare de Marseillan-Plage se trouve dans le secteur des Onglous. Il s'agit d'une halte voyageurs desservie par quelques trains du réseau TER Languedoc-Roussillon exploité par la SNCF, desservant la section Narbonne - Montpellier.

En matière de transports publics, Marseillan se situe sur la ligne du réseau Sète Agglopôle Mobilité, reliant Sète à Marseillan-Ville via Marseillan-Plage directement ou par correspondance.

Le réseau [Hérault Transport](#) dessert également la ville avec les lignes vers Agde, Vias et Béziers, Sète ou [Pinet](#) via Florensac et Pomerols et la ligne de Marseillan-Plage vers Agde (uniquement l'été).

Les transports sont assurés de façon régulière par l'Intercommunalité Sète Agglopolo Méditerranée (ligne Sète-Marseillan).

Depuis 2017, la région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée assure l'organisation des transports interurbains et scolaires, en lieu et place du Conseil départemental, compétence qu'elle a transférée.

Ainsi Hérault Transport assure cette mission vers les établissements scolaires de Marseillan, Agde, Pézenas ou Sète.

A noter qu'une navette permet de rejoindre l'aéroport de Béziers-Cap d'Agde.

La voirie

Le règlement écrit du PLU stipule : "les constructions doivent être desservies par des voies publiques privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elle entraîne une manoeuvre de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent correspondre aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civiles et de la collecte des déchets.

La partie terminale des voies nouvelles en impasse desservant plus de quatre logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié".

Les équipements scolaires

La ville de Marseillan compte environ 1 200 jeunes scolarisés dont environ 735 dans les établissements de la commune.

Les infrastructures scolaires sont :

- Le collège Pierre Deley (400 élèves) ;
- l'école élémentaire Maffre-Baugé (240 élèves) ;
- l'école maternelle et élémentaire Dumas (246 élèves);
- l'école maternelle Fayet (122 élèves).

Les équipements pouvant être éventuellement impactés par la modification du PLU et sa densification urbanistique:

- STEU (station de traitement des eaux usées) dont la gestion est assurée par Sète agglopolo Méditerranée avec délégation à la société SUEZ,
- la voirie

- l'alimentation en eau potable qui est de la compétence du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas Languedoc avec délégation à la société SUEZ,

La problématique de l'assainissement des eaux usées

Les ouvrages de traitement sont composé de 2 unités de traitement pour une capacité nominale moyenne de traitement global de 44 500 équivalents habitants, soit 2 700 kg DBO5/j et 6 000 m³:

- le lagunage aéré de Onglous pour 12 500 EH
- le lagunage aéré des Pradels pour 32 000 EH

Par ailleurs, pour faire suite à une demande de précision de la DDTM34 service urbanisme, concernant la capacité d'assainissement des eaux de la commune en fonction de son développement, une note complémentaire en réponse a été produite le 27/8/2020 par Sète agglomération Méditerranée qui a la compétence pour la gestion des services d'assainissement des eaux usées de la commune de MARSEILLAN.

En conclusion, la comparaison entre la capacité nominale des ouvrages d'épuration et les charges reçues indique que la station d'épuration est en capacité de traiter l'ensemble des effluents de la commune de MARSEILLAN tout au long de l'année.

La station dispose d'une capacité résiduelle importante lui permettant de traiter l'ensemble des eaux usées issues des zones d'urbanisation futures à court, moyen et long terme.

La modification n° 3 représente seulement une dizaine de logements et ne remet pas en cause les hypothèses prospectives précédentes.

S'agissant de l'assainissement, le règlement écrit du PLU précise que toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doivent être raccordées obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes”.

La problématique de l'eau potable

Selon, le rapport rendu en mai 2017 par ENTECH Ingénieurs conseils intitulé “Zonage d'assainissement collectif et non collectif ”pour la ville de Marseillan, il n'y a aucun enjeu pour l'eau potable.

“En ce qui concerne les ressources en eau, les dispositions du SCoT sont compatibles avec le SDAGE (Schéma Départemental de

gestion de eaux) et les SAGEs (Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau) en vigueur dans le périmètre du SCoT".

Le SCoT, est également construit en parallèle du SAGE du Bassin versant de Thau et leur cohérence est assurée par une maîtrise d'ouvrage commune dans le cadre d'un "programme de gestion intégrée des zones côtières".

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux a été approuvé et entré en vigueur (Journal officiel du 20 décembre 2015).

Selon le règlement écrit du PLU : "toute construction ou installation nouvelle nécessitant une **alimentation en eau potable** doit être raccordée par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur".

Pour faire réponse à une demande de précision de la DDTM34 service urbanisme, concernant la capacité d'alimentation en eau potable de la commune de MARSEILLAN et pour suite à une imprécision qui était apparue lors de la mise en action du PLU en 2017,

Sur ma demande, une note complémentaire en réponse a été produite le 25/8/2020 par le syndicat Intercommunal d'adduction d'eau des communes du Bas Languedoc qui a la compétence „Eau potable“ sur le territoire de la commune de MARSEILLAN dont délégation à été donnée à la société SUEZ:

"Modifications 2 et 3 du PLU de Marseillan Août 2020

Note complémentaire relative à la capacité d'alimentation en Eau potable de la commune de MARSEILLAN pour les modifications 2 « Collège » et 3 « ZAE » du PLU de Marseillan.

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas Languedoc assure la compétence « Eau Potable » sur le territoire de la commune de Marseillan.

Le service qui comprend la production, l'adduction et la distribution d'eau potable, est confié par délégation de service public à la société SUEZ.

Les Ressources: principes de l'alimentation :

Le syndicat assure la compétence « EAU » sur 3 collectivités représentant 27 communes:

- Sète Agglopolé Méditerranée (SAM) pour les communes suivantes: BOUZIGUES, GIGEAN, LOUPIAN, MARSEILLAN, MEZE, MIREVAL, MONTBAZIN, POUSSAN, SETE, VIC-LA-GARDIOLE, VILLEVEYRAC, FRONTIGNAN, BALARUC LES

BAINS et BALARUC LE VIEUX.

- **La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM)** pour les communes suivantes : AGDE, MONTAGNAC, PINET et VIAS,

- **Montpellier Méditerranée Métropole (MMM)** pour les communes suivantes: COURNONSEC, COURNONTERRAL, FABREGUES, LAVERUNE, MURVIEL-LESMONTPPELLIER, PIGNAN, SAINT-GEORGES-D'ORQUES, SAINT-JEAN-DE-VEDAS et SAUSSAN.

Le Syndicat possède 7 sites de production qui représentent une capacité de production d'eau potable de 140 460 m³/j, répartie comme suit :

Désignation Localisation Capacité de production m³/j

- Station Filliol Florensac 96 000
- Forage Ornezon Pinet 610
- Usine Georges DEBAILLE Fabrègues 30 000
- Forage du Boulidou Pignan 3 600
- Forage de l'Olivet Pignan 6 000
- Forage de la Plaine Montagnac 2 500
- Forages communaux Vias (Village et Plage) 1 750

TOTAL: 140 460 m³/j

Cette capacité de production de 140 460 m³/j est à comparer au besoin de jour de pointe constaté sur les 4 dernières années :

- 2019 : 97 162 m³/j
- 2018 : 93 480 m³/j
- 2017 : 95 575 m³/j
- 2016 : 96 677 m³/j

Le syndicat dispose, donc, en moyenne d'un potentiel de 45 500 m³/jour supplémentaires pour subvenir aux besoins supplémentaires pour les prochaines années.

De plus, le Syndicat mène, depuis plusieurs années, une politique de diversification de ses ressources en eau.

En mars 2019, la contractualisation avec la société BRL permet la mise à disposition pour le Syndicat d'un débit de 970 l/s d'eau brute issu du réseau Aqua Domitia et ce à compter du 1er juillet 2022.

Le syndicat met à jour son schéma directeur d'eau potable de l'ensemble de son territoire. Le bilan besoins/ressources par an et pour le jour de pointe annuel à l'horizon 2040-45 a été étudié.

Dans cette étude, le Syndicat a pris en compte les évolutions de population pour l'ensemble de ses communes adhérentes au travers des documents divers d'urbanisme et de planification du développement urbain tel que SCOT, PLU et PLUi .

Pour les nouveaux besoins établis à partir de cette évolution de population exprimée à l'horizon 2040-45, le syndicat a étudié les différentes disponibilités des ressources en eau disponibles sur son territoire.

Avec ces nouveaux débits de livraison d'eau brute et après la réalisation des nouvelles usines de potabilisation et forages, la

capacité totale de production d'eau potable du Syndicat sera de 196 500 m³/ jour et permettra d'assurer les nouveaux besoins à l'horizon 2040-45.

En outre, très sensible à la gestion vertueuse de la ressource et aux économies d'eau, le Syndicat met en place une gestion patrimoniale, la sectorisation sur l'ensemble de ses réseaux et équipe la totalité de son parc de compteur du système de télé-relève.

Ces mesures permettront, à terme, de garantir au minimum :

- Un rendement général de 85 % sur son réseau ;
- Un rendement, sur les réseaux de distribution de l'ensemble de ses communes membres de 75%, ce qui est demandé par le SAGE Hérault ;
- Un rendement sur le réseau de distribution sur la commune de Vias de 85% demandé par le SAGE Astien.

Les données eau potable de la commune

Dans le cadre de la mise à jour de son schéma directeur d'adduction d'eau du territoire du Syndicat et de la commune de Marseillan, il est retenu pour l'évolution de la population totale comprenant :

- La population permanente ;
- La population estivale ;
- La population liée aux activités.

Tableau : Evolution de la population

2020 2025 2030 2035 2040

MARSEILLAN 57 898 59 006 60 238 61 608 63 133

Production hydraulique de la commune pour 2019 :

- Volume introduit dans le réseau de distribution d'eau potable de la commune : 1 222 172 m³/an
- Le nombre d'abonnés de la commune est de : 10 215
- Le volume total consommé : 987 614 m³/an
- Rendement de réseau : 80,80 %
- Les équipements existants stockage et traitement :
 - Château d'eau de capacité 1 500m³ (altimétrie 26 m NGF)

Les réseaux de distribution :

En 2019, le linéaire de réseau recensé sur l'ensemble de la commune est de 86 51 km. Le réseau est constitué de canalisations ayant des diamètres de 60 mm jusqu'à 600 mm. La majorité du réseau est comprise entre 100 et 150 mm de diamètre.

La Modification n°2 du PLU (pour mémoire car retardée en attente d'une évaluation environnementale demandée par la MRAe)

La modification n°2 du PLU, consiste à l'urbanisation un secteur d'environ 2,2 ha, situé au Nord du collège et auparavant classé en zone 2AU « bloquée » de « Pioch de Pire - Extensions Ouest », afin de mettre en oeuvre la production de logements envisagée au PLU.

Un secteur 1AUc et son sous-secteur 1AUc1 seront créés.

La Modification n°3 du PLU « ZAE »

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU il s'agit notamment de :

- Créer un sous-secteur « 1AUEb1 » (d'une surface d'environ 0,7 ha) au sein du secteur 1AUEb, afin de regrouper les logements liés aux activités économiques présentes dans la zone.
- Revoir les règles de stationnement concernant les commerces au sein de cette même zone 1AUE.

Ainsi, la localisation du secteur pouvant accueillir les quelques logements liés à l'activité économique (de l'ordre d'environ 10 logements), initialement prévue dans le secteur 1AUEa du PLU a été précisée, en cohérence avec l'organisation globale de la zone.

Une localisation au nord de la future ZAE (au sein du secteur 1AUb du PLU), en frange avec la future zone d'habitat (zone 2AU du PLU) a été ainsi privilégiée, dans un souci de cohérence des formes urbaines: le regroupement des quelques logements en frange du futur quartier à dominante d'habitat de Pioch Pomiès (plutôt que plus au Sud, dans le secteur 1AUa, comme initialement envisagé) permettra de limiter les nuisances pour les futurs habitants tout en réservant à l'activité économique exclusive tout le coeur de la future ZAE.

La présente modification du PLU (qui prévoit environ 10 logements liés à l'activité économique dans le nouveau sous-secteur 1AUEb1 créé soit environ 25 personnes) ne remet pas en cause l'équilibre de ces chiffres. La production de logements en extensions urbaines à l'horizon 2030 reste ainsi inchangée par rapport au PLU initial approuvé en 2017.

Il était prévu environ 15 logements au sein de la ZAE (au sein du secteur 1AUEa) dans le PLU de 2017. Ces logements avaient été pris en compte dans le calcul de la production totale de logements (au sein des « Extensions Urbaines Ouest ») à l'horizon 2030.

La présente modification du PLU (qui prévoit environ 10 logements liés à l'activité économique dans le nouveau sous-secteur 1AUEb1 créé) ne remet pas en cause l'équilibre de ces chiffres. La production de logements en extensions urbaines à l'horizon 2030 reste ainsi inchangée par rapport au PLU initial approuvé en 2017.

Cette production de logements est intégrée aux hypothèses retenues par le syndicat dans le cadre de la définition des besoins futurs pour la commune de Marseillan du schéma directeur

A ce stade de l'étude, le projet de desserte en eau potable de ce secteur requiert des travaux d'extension et de renforcement du réseau de distribution d'eau potable dont la prise en charge financière reste à la charge de l'aménageur.

Conclusion :

La production de logements induite par les modifications (n°2 en suspens) et n°3 du PLU, était initialement prévue au PLU de la commune.

La production totale de logements en extensions urbaines à l'horizon 2030 reste donc inchangée par rapport au PLU initial approuvé en 2017.

Cette production de logements est, donc, déjà intégrée aux hypothèses retenues par le syndicat dans le cadre de la définition des

besoins futurs pour la commune de Marseillan du schéma directeur, Le syndicat, au vu des hypothèses ci-dessus, sera en mesure d'alimenter la commune à l'horizon 2040-45.

A ce stade de l'étude, le projet de desserte en eau potable de ces secteurs requiert des travaux d'extension et de renforcement du réseau de distribution d'eau potable dont la prise en charge financière reste à la charge de l'aménageur."

Zones d'intérêt écologiques sur la commune:

La commune de Marseillan compte 7 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologistique et Faunistique)

Elle est également concernée par 5 sites Natura 2000:

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) recense :

- deux sites d'intérêt communautaire (SIC): les herbiers de l'étang de Thau et l'étang du Bagnas ;

- SIC FR9101412: étang du Bagnas
- SIC FR9101411: herbiers étang de Thau

- trois zones de protection spéciale (ZPS) : l'étang du Bagnas et l'étang de Thau-Lido de Sète à Agde.

ZPS FR911034: étang du Bagnas

- ZPS FR9112018: étang de Thau et lido de Sète à Agde
- ZPS FR9112035: côte languedocienne

Ces sites et zones, identifiés en tant que coeurs de nature et espaces remarquables au titre de la loi Littoral bénéficient, de fait, d'une protection forte.

Le secteur concerné par la modification n° 3 a déjà été étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU approuvé de 2017.

Cette évaluation a conclu à l'absence d'incidences notables:

- sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire
- sur les autres thématiques environnementales

Historique du document d'urbanisme de MARSEILLAN

Le P.O.S. initial a été approuvé le 02/10/1985, il a ensuite fait l'objet de plusieurs remaniements:

- D'une modification approuvée le 08/03/1988,

- D'une mise en compatibilité, approuvée le 28/03/2001, avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)
- D'une mise en compatibilité par Déclaration d'Utilité Publique, approuvée le 24/04/2003, pour la réalisation d'un collège,
- D'une mise en compatibilité par Déclaration d'Utilité Publique, approuvée le 17/08/2004, pour la création d'une desserte du collège,
- D'une mise en compatibilité par Déclaration d'Utilité Publique, approuvée le 01/12/2008, pour la reconstruction du Pont du Maire sur la RD51E5,
- D'une modification simplifiée, approuvée le 29/10/2009, pour la construction de la gendarmerie,
- D'une révision simplifiée, approuvée le 29/10/2009, pour la création d'un lotissement communal,
- D'une modification, approuvée le 27 février 2014, pour la création d'une zone touristique au lieudit la Baraquette.
- Le Schéma de Cohérence Territorial du Syndicat Mixte du Bassin de Thau, structure à laquelle appartient la commune, a été approuvé le 4 février 2014.
- D'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 juillet 2017,
- D'une modification n° 1 du PLU approuvée le 27 novembre 2019.

Pour rappel, le document du PLU doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace.

Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Définissant la destination générale des sols, il assume un rôle de planification, c'est à dire un plan de développement et d'urbanisme.

Le PLU est donc un document stratégique et opérationnel mais non figé dans le temps afin de pouvoir suivre les évolutions des besoins communaux par l'intermédiaire de révisions et de modifications.

Le Plan Local d'Urbanisme trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Dépendance des documents supérieurs

- La commune de Marseillan appartient à la communauté de communes de Sète Agglomération Méditerranée et au Syndicat Mixte du Bassin de Thau.

- Est dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Syndicat Mixte du Bassin de Thau qui a été approuvé le 4 février 2014.

A noter que le développement de l'urbanisation du territoire communal a été et est contraint par la présence de l'eau qui est omniprésente à Marseillan, que ce soit par ces nombreux cours d'eau, le Canal du Midi, l'étang de Thau et du Bagnas ou la mer Méditerranée mais également par la présence d'une quarantaine de points d'eau et les mesures réglementaires qui s'y rattachent, incluant également la bande des 100 mètres et la limite du domaine public maritime.

BUDGET COMMUNAL: pour 2019, il se monte à un total de 21,125 M€ se répartissant en 10,306 M€ pour la section fonctionnement et 10,306 M€ pour la section recette

Pour 2020, le budget communal garantit une stabilité des taux de contributions directes.

Taux appliqués pour 2019

I. CHAÎNE DE L'ÉPARGNE

K€	2018	2019	2020	2021
Produits de fct. courant	14 169	14 685	14 433	15 100
- Charges de fct. courant	11 305	11 535	11 748	11 847
= EXCEDENT BRUT COURANT (EBC)	2 864	3 150	2 685	3 253
+ Solde exceptionnel large	-67	-28	-38	0
= Produits exceptionnels larges*	190	236	0	50
- Charges exceptionnelles larges*	257	264	38	50
= EPARGNE DE GESTION (EG)	2 797	3 123	2 647	3 253
- Intérêts	644	471	519	494
= EPARGNE BRUTE (EB)	2 153	2 651	2 128	2 759
- Capital	1 833	1 799	1 875	1 734
= EPARGNE NETTE (EN)	320	853	253	1 025

* y compris financiers hors intérêts (produits et charges) et provisions réelles (dotations et reprises)

- taxe habitation: 23,39% (inchangé)
- taxe foncière non bâti: 50,01% (inchangé)

La CAF est de **253 €** net /habitant pour l'année 2020.

Ces taux d'imposition inchangés reflètent une gestion rigoureuse du budget communal.

Il en ressort que la situation financière de la commune est bonne, traduisant une bonne gestion des finances publiques communales.

III – AMENAGEMENT PROJETÉ, MOTIVATIONS ET DESCRIPTION

III - 1. OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

La ville de MARSEILLAN a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 4 juillet 2017.

Une première modification du PLU a été approuvée le 27 novembre 2019.

Par arrêté du maire du 17 juin 2020, la commune a prescrit la modification n°3 du PLU.

Cette procédure a pour objet:

- De créer un sous-secteur « 1AUEb1 » au sein de la zone 1AUE (Extension de la zone d'activités économiques), qui soit spécifiquement dédié aux logements nécessaires aux activités économiques

- De définir la localisation du secteur pouvant accueillir les quelques logements liés à l'activité économique (environ 10 logements), initialement prévue dans le secteur 1AUEa du PLU qui a été précisée, en cohérence avec l'organisation globale de la zone.

Une localisation au nord de la future ZAE (au sein du secteur 1AUEb du PLU), en frange avec la future zone d'habitat (zone 2AU du PLU) a été ainsi privilégiée, dans un souci de cohérence des formes urbaines.

- D'adapter l'article 12 du règlement de la zone 1AUE, afin de se conformer à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014, concernant les règles en matière de stationnement des commerces.

- D'adapter les articles 6 et 7 de la zone 1AUE relatifs aux prospects de manière à laisser une liberté d'aménagement et de conception au sein de l'extension de la Zone d'Activités Économiques

- D'adapter les 4 OAP des extensions Ouest.

III - 2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Cette procédure a pour objet d'apporter des ajustements nécessaires au PLU et notamment :

- De créer un sous-secteur « 1AUEb1 » au sein de la zone 1AUE (Extension de la zone d'activités économiques), qui soit spécifiquement dédié aux logements nécessaires aux activités économiques.

Cet ajustement du zonage permet de concentrer les logements liés aux activités économiques dans un secteur limité et situé en continuité avec la zone 2AU à destination résidentielle.

La localisation du secteur pouvant accueillir les quelques logements liés à l'activité économique (de l'ordre d'environ 10 logements), initialement prévue dans le secteur 1AUEa du PLU a été précisée, en cohérence avec l'organisation globale de la zone.

Une localisation au nord de la future ZAE (au sein du secteur 1AUEb du PLU), en frange avec la future zone d'habitat (zone 2AU du PLU) a été ainsi privilégiée, dans un souci de cohérence des formes urbaines: le regroupement des quelques logements en frange du futur quartier à dominante d'habitat de Pioch Pomiès (plutôt que plus au Sud, dans le secteur 1AUa, comme initialement envisagé) permettra de limiter les nuisances pour les futurs habitants tout en réservant à l'activité économique exclusive tout le coeur de la future ZAE.

La présente modification du PLU (qui prévoit environ 10 logements liés à l'activité économique dans le nouveau sous-secteur 1AUEb1 créé soit environ 25 personnes) ne remet pas en cause l'équilibre des chiffres prévus dans le schéma de production de logements en extensions urbaines à l'horizon 2030 qui reste ainsi inchangée par rapport au PLU initial approuvé en 2017.

Il était prévu environ 15 logements au sein de la ZAE (au sein du secteur 1AUEa) dans le PLU de 2017. Ces logements avaient été pris en compte dans le calcul de la production totale d'environ 1 950 logements (au sein des « Extensions Urbaines Ouest ») à l'horizon 2030.

- Adapter l'article 12 du règlement de la zone 1AUE, afin de se conformer à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014, concernant les règles ayant trait aux aires de stationnement pour les constructions destinées aux aires commerciales qui porte sur une réduction des surfaces allouées (art L 111-19 du CU).
- Adapter les articles 6 et 7 de la zone 1AUE relatifs aux prospects de manière à laisser une liberté d'aménagement et de conception au sein de l'extension de la Zone d'Activités Économiques
- Adapter les OAP du secteur des extensions Ouest en raison de cette modification.

CONTEXTE de l'URBANISATION SUR LE PLAN NATIONAL :

La consommation d'espace par l'urbanisation ces 50 dernières années sur le territoire national a conduit, à partir des années 2000 et suivantes, à la mise en place de textes de loi (SRU, ALUR,...) visant à une gestion économe des espaces et à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Se traduisant souvent par une densification uniformément appliquée, quels que soient les territoires, ces politiques suscitent chez les citoyens de nombreuses réactions d'incompréhension, voire de rejet.

Par ailleurs, le «déclassement» en zones naturelles ou à vocation agricole de terrains précédemment constructibles pose des problèmes économiques et sociologiques qui remontent de façon

parfois exacerbée à l'occasion des enquêtes publiques.

Enfin, de nombreux PLU présentent des OAP, des ER ou des EBC qui interpellent, ou qui n'apparaissent pas suffisamment justifiés, et la suppression des COS a eu à certaines occasions des effets contraires aux objectifs recherchés, avec des formes urbaines pour le moins peu adaptées.

Ces problématiques se retrouvent tant à l'échelle des métropoles les plus importantes que des territoires les plus ruraux (taille minimale/maximale des parcelles variables surtout si non appartenances à un SCOT)

Les projets urbains qui sous-tendent les densifications proposées ne sont pas toujours explicités, alors que la concertation du public et la prise en compte du développement durable devraient s'intégrer dans l'élaboration de ces projets.

Conformément aux objectifs de la loi SRU du 13 décembre 2000, la Loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat et la Loi du 24 mars 2014 (ALUR), la commune de MARSEILLAN souhaite moderniser et développer son Plan Local d'Urbanisme de 2017 sur son territoire qui est un document opposable.

Le PLU constitue un outil privilégié de la mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La collectivité en charge de l'élaboration ou la révision d'un PLU doit intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir le projet communal, exprimé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et décliné sectoriellement (OAP) dans les autres pièces du PLU.

Le projet communal doit également prendre en compte l'ensemble des objectifs de la collectivité et doit être proportionné à ses moyens et ressources.

Il doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui existe.

Le PLU précise le droit des sols et permet la mise en oeuvre des actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité en cohérence avec son projet.

En matière d'urbanisme et de planification, les évolutions portent principalement sur la priorité à la gestion économe de l'espace et à la densification, à l'affirmation du caractère programmatique du PLU, au renforcement de l'intercommunalité dans le cadre de la planification, au respect de l'environnement et des performances énergétiques et

environnementales et au renforcement d'une approche intégrée du développement durable dans les différents documents d'urbanisme.

La procédure d'élaboration du PLU relève de la volonté du maire et de son conseil municipal, l'équipe dirigeante:

S'ensuit une ligne directrice contenu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**) et de Programmation (**OAP**) et définie dans le règlement, documents qui seront opposables.

POUR MEMOIRE: Le contenu d'un PLU comprend obligatoirement un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le développement urbain doit être réalisé dans un souci d'adéquation entre l'augmentation des populations et les capacités des différents réseaux (secs et humides).

Ainsi l'urbanisation de la commune sera phasée dans le temps pour permettre le renforcement ou la mise en place des différents réseaux, que ce soit en terme de production, de stockage ou de distribution

III - 3. RAPPELS REGLEMENTAIRES, LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est notamment définie par les articles L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-13 du code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37 du code de l'Urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-41 du code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

III - 4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE MARSEILLAN

Réglementairement, selon l'article R123-8 du Code de l'Environnement et conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier technique, constitué selon les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 de ce même Code et soumis à enquête publique, comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations rappelées ci-dessus et applicables au projet, soit les pièces du dossier technique suivantes:

1. le dossier de modification n° 3 du PLU de MARSEILLAN, à savoir:
 - Le rapport de présentation de la modification n°3 du PLU;
 - Le règlement écrit modifié (extrait-zone 1AUE);
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP);
 - Les documents graphiques du règlement (plan de zonage) modifié .
2. La note de présentation de la modification n° 3
3. La décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au "cas par cas" par l'autorité environnementale.
4. La mention des textes qui régissent l'enquête publique concernée et l'indication de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative.
5. Les avis émis sur le projet
6. Les actes administratifs de la procédure.

Les autres pièces du PLU en vigueur n'étant pas modifiées (notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables), elles ne sont donc pas jointes au présent dossier de modification n°3 du PLU de Marseillan.

III - 5. OBJETS DU PROJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE MARSEILLAN

SOMMAIRE:

1. Objet de la modification n°3 du PLU
2. Rappels réglementaires, la procédure de modification du PLU
3. Composition du dossier de modification n°3 du PLU de Marseillan

EXPOSE ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

1. Présentation du secteur concerné et justifications
2. Présentation synthétique du secteur concerné et de son contexte
3. Contexte socio-économique
4. Justifications
5. Modification des documents graphiques du règlement (plans de zonage)
6. Modification du règlement écrit
7. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation des « Extensions urbaines Ouest »

III - 6. PRESENTATION DU SECTEUR CONCERNE ET JUSTIFICATIONS

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU il s'agit notamment de :

- créer un sous-secteur « **1AUEb1** » (d'une surface d'environ 0,72 ha) au sein du secteur 1AUEb, afin de regrouper les logements liés aux activités économiques présentes dans la zone.
- Revoir légèrement les règles de stationnement concernant les commerces au sein de cette même zone 1AUE.
- Adapter les articles 6 et 7 de la zone 1AUE relatifs aux prospects de manière à laisser une liberté d'aménagement et de conception au sein de l'extension de la Zone d'Activités Économiques.

III - 7. PRESENTATION SYNTHETIQUE DU SECTEUR CONCERNE ET DE SON CONTEXTE

Le nouveau sous-secteur "**1AUEb1**", créé dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, s'inscrit au sein de l'extension de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Marseillan, située à l'Ouest de la ville et qui correspond à la zone 1AUE du PLU, délimitée à l'Ouest et au Sud par le futur boulevard urbain.

L'extension de la ZAE de Marseillan est incluse au sein des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** « Extensions urbaines Ouest ». Elle correspond plus précisément au secteur « Pioch Pomiès » à vocation économique.

Un des objectifs de ces OAP étant le développement de l'activité économique avec notamment :

- L'extension de la ZAE existante (secteurs 1AUEa et 1AUEb du PLU),
- La création d'une zone commerciale (ZACOM) et l'accueil de la nouvelle cave coopérative, auparavant située près du port (secteurs 1AUEc et 1AUEd du PLU).

III - . LOCALISATION DE L'EXTENSION DE LA ZAE ET DU SOUS-SECTEUR 1AUEB1

Le sous-secteur 1AUEb1 est situé dans la partie Nord du secteur 1AUEb, en limite de la zone 2AU du PLU qui est destinée à accueillir une ZAC à vocation principale d'habitat (environ 90 logements) et en continuité de la zone d'activités économique existante (zone UE du PLU).

Il est par ailleurs situé en dehors des zones inondables du PPRI ainsi que des « espaces proches du rivage » définis au titre de la loi littoral.

L'accès principal à la zone se fera à partir de la RD 28 (route de Bessan) via un carrefour giratoire à aménager. L'extension de la ZAE sera également accessible via les voies existantes au sein de la ZAE existante (Avenue de la zone industrielle et chemin haut de Florensac).

Le secteur correspondant à l'extension de la ZAE (zone 1AUE du PLU) est aujourd'hui constitué de vignes fragmentées et de friches agricoles.

III - 9. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Marseillan étant une ville touristique, son tissu économique est largement dominé par les activités liées au commerce, aux transports et aux services divers (51% des emplois).

L'extension de la zone d'activités économique s'inscrit dans l'objectif de diversification économique affiché dans le PLU de 2017, notamment dans le cadre du Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD).

En 2016, seuls 47,8% des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi et habitant à Marseillan travaillaient dans la commune (chiffre en stagnation par rapport à 2011).

Le développement de l'activité économique à Marseillan (notamment via l'extension de la ZAE) vise à offrir de l'emploi sur place, afin d'accompagner le développement démographique et résidentiel de la commune mais également à lutter contre un taux de chômage élevé (16% en 2016, au sens du recensement).

III - 10. JUSTIFICATIONS

Suite à l'approbation du PLU en 2017, Sète Agglopoie Méditerranée (qui est l'autorité compétente en matière de développement économique) et la Société d'Aménagement du littoral de Thau ont lancé des études opérationnelles concernant l'extension de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Marseillan devant notamment accueillir :

- de nouvelles activités économiques et artisanales au Nord de la RD 28 - route de Bessan (secteurs 1AUEa et 1AUEb du PLU);
- le développement d'une Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) et le déménagement de la cave coopérative au Sud de la RD 28 - route de Bessan (secteurs 1AUEc et 1AUEd du PLU).

Dans le cadre de ces études d'aménagement, l'organisation interne de la future zone d'activités économiques a ainsi été étudiée plus finement: desserte viaire (requalification de la RD 28 - route de Bessan, desserte du coeur de la zone via un mail interquartier central, aménagements des liaisons avec la zone existante, mise en place de cheminements doux, etc...), implantation des bâtiments (création d'une « cité artisanale »), gestion des eaux pluviales (mise en place de noues et de bassins de rétention), insertion paysagère (gestion des interfaces avec l'existant, végétalisation et préservation d'une trame verte, etc...).

Ainsi, la localisation du secteur pouvant accueillir les quelques logements liés à l'activité économique (de l'ordre de 10 logements), initialement prévue dans le secteur 1AUEa du PLU a été précisée, en cohérence avec l'organisation globale de la zone.

Une localisation au nord de la future ZAE (au sein du secteur 1AUb du PLU), en frange avec la future zone d'habitat (zone 2AU du PLU) a été ainsi privilégiée, dans un souci de cohérence des formes urbaines :

- le regroupement des quelques logements en frange du futur quartier à dominante d'habitat de Pioch Pomiès (plutôt que plus au Sud, dans le secteur 1AUa, comme initialement envisagé) permettra de limiter les nuisances pour les futurs habitants tout en réservant à l'activité économique exclusive tout le coeur de la future ZAE.

- nombre de logements prévus : pour rappel, il était prévu environ 15 logements au sein de la ZAE (au sein du secteur 1AUEa) dans le PLU de 2017. Ces logements avaient été pris en compte dans le calcul de la production totale de logements (1 950) (au sein des « Extensions Urbaines Ouest ») à l'horizon 2030.

- la présente modification du PLU (qui prévoit environ 10 logements liés à l'activité économique dans le nouveau sous-secteur 1AUEb1 créé) ne remet pas en cause l'équilibre de ces chiffres.

La production de logements en extensions urbaines à l'horizon 2030 reste ainsi inchangée par rapport au PLU initial approuvé en 2017.

Dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, seuls le règlement écrit, les documents graphiques du règlement (plans de zonage) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

(OAP) « Extensions urbaines Ouest » sont modifiés car cette extension de la ZAE est incluse au sein de l'OAP.

Elle correspond plus précisément au secteur « Pioch Pomiès » à vocation économique.

III - 11. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE)

Dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, les documents graphiques du règlement (plans de zonage) sont modifiés afin de créer un nouveau sous-secteur 1AUEb1 au sein du secteur **1AUEb** préexistant.

Comme expliqué au chapitre précédent, ce sous-secteur 1AUEb1 est destiné à permettre la production de logements liés aux activités économiques autorisées dans la zone.

Il s'agit de regrouper ces logements liés à l'activité économique (environ 10 logements) dans un seul et même sous-secteur, situé en continuité de la zone 2AU à vocation d'habitat.

Pour rappel, le règlement du PLU en vigueur avant la modification n°3 autorisait les logements liés à l'activité agricole sur l'ensemble du secteur 1AUEa.

Dans un souci de clarification, cette possibilité sera supprimée du règlement dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU

Le nouveau sous-secteur 1AUEb1 du PLU reste concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des « Extensions Ouest ».

Zonage du PLU avant modification n°3 Zonage du PLU après modification n°3

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU, les surfaces des zones évoluent de la manière suivante:

- Création d'un nouveau secteur 1AUEb1 d'environ **0,72 ha** ;
- Diminution d'une surface équivalente du secteur 1AUEb d'environ **0,72 ha**.

III - 12. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, le règlement écrit est modifié afin de réglementer le nouveau sous-secteur 1AUEb1 et d'adapter les règles du secteur 1AUEa.

Par ailleurs, une dérogation aux règles de prospect définies à l'article 6 et 7 est également ajoutée pour les opérations d'aménagement d'ensemble, ceci afin d'introduire une souplesse en termes de composition urbaine.

La présente modification n°3 du PLU s'attache également à modifier et adapter l'article 12 des règles en matière de stationnement lié aux activités commerciales, de manière à se conformer à la loi ALUR et à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.

"Les impératifs écologiques avec la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique renforcent le rôle du stationnement privé comme outil de régulation, voire de diminution de la circulation automobile.

La loi ALUR du 24 mars 2014 modifie le premier alinéa de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme : « l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ».

Article L111-19 code urbanisme, [Modifié par LOI n°2019-1147 du 8 novembre 2019 - art. 47](#) précise: Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Les modifications et compléments apportés au règlement de la zone 1AUE sont les suivants:

Zonage du PLU avant modif n° 3 (extrait)

Zonage du PLU après modif n° 3 (extrait)

Le caractère de la zone mentionne désormais le nouveau sous-secteur 1AUEb1 créé dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU.

REGLEMENT ECRIT (extrait zone 1AUE) CARACTERE DE LA ZONE

Caractère de la zone

La zone 1 AUE est destinée à accueillir des

Caractère de la zone

La zone 1AUE constructions est dédiéees l'activité économique: activités tertiaires (bureaux, services), commerce, artisanat, petite industrie. Il permet également d'accueillir des activités nécessaires à l'activité agricole.

Cette zone est actuellement non équipée ou en partie équipée, elle recouvre des secteurs d'urbanisation future à court terme, qui seront réalisés sous forme de plusieurs opérations d'aménagements d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Elle est composée de 4 secteurs dotés de règles particulières:

- *le secteur 1AUEa: destiné à accueillir principalement des constructions nécessaires aux activités agricoles-*
- *le secteur 1AUEb: correspondant aux extensions prévues de la zone artisanale Massilia*

Caractère de la zone

La zone 1 AUE est destinée à accueillir des constructions dédiées l'activité économique: activités tertiaires (bureaux, services), commerce, artisanat, petite industrie. Il permet également d'accueillir des activités nécessaires à l'activité agricole.

Cette zone est actuellement non équipée ou en partie équipée, elle recouvre des secteurs d'urbanisation future à court terme, qui seront réalisés sous forme de plusieurs opérations d'aménagements d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Elle est composée de 4 secteurs dotés de règles particulières

- Le **secteur 1AUEa** : destiné à accueillir des constructions nécessaires aux activités agricoles.
 - Le **secteur 1AUEb** : correspondant aux extensions prévues de la zone artisanale Massilia **» et qui comprend un sous-secteur 1AUEb1 dans lequel sont autorisés des logements sous conditions.**

Article 1AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, y compris les logements de fonction et de gardiennage, excepté dans le secteur 1AUEa et sous réserve du respect des conditions énoncées à l'article 1AUE 2,

Rédaction après modification 3 PLU

Article 1AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, y compris les logements de fonction et de gardiennage, excepté dans le **secteur 1AUEa sous-secteur 1AUEb1** et sous réserve du respect des conditions énoncées à l'article 1AUE 2,

Article 1AUE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone 1AUE, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements sont autorisés à condition :

.....

- Dans le sous-secteur 1AUEa : les logements sont autorisés sous réserve d'être exclusivement liés à l'exploitation agricole (logements réservés aux exploitants agricoles), dans la limite d'un logement maximum par construction nécessaire à l'exploitation agricole et sous condition d'être regroupés dans une même zone au sein du secteur 1AUEa,

Article 1AUE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone 1AUE, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements sont autorisés à condition :

.....

~~— Dans le sous-secteur 1AUEa : les logements sont autorisés sous réserve d'être exclusivement liés à l'exploitation agricole, dans la limite d'un logement maximum par construction nécessaire à l'exploitation agricole et sous condition d'être regroupés dans une même zone au sein du secteur 1AUEa.~~

Dans le sous-secteur 1AUEb1 : les logements sont autorisés sous réserve d'être

liés aux activités économiques

Article 1AUE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction à édifier a une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout et une longueur totale de 5 mètres maximum.

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

L'ensemble des règles ci-dessus s'applique également aux voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est précisé que les règles ci-dessous s'appliquent uniquement sur les limites extérieures des opérations d'aménagement d'ensemble.

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction à édifier a une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout et une longueur totale de 5 mètres maximum.

- Lorsque le projet jouxte une construction existante

Article 1AUE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupefeu...).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article 1AUE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est précisé que les règles ci-dessous s'appliquent uniquement sur les limites extérieures des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupefeu...).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Article 1AUE 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé :

Article 1AUE12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 20 m2 de surface de plancher créée.

- Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux entrepôts : les aires de stationnement à créer doivent être égales à 50% de la surface de plancher créée.

- Pour les constructions destinées **au commerce et** aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 20 m2 de surface de plancher créée.

- **Pour les constructions destinées au commerce : les aires de stationnement à créer doivent être égales à 50% minimum de la surface de plancher créée, sans toutefois excéder 75%.**

- Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux entrepôts : les aires de stationnement à créer doivent être égales à 50% de la surface de plancher créée.

III - 13. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES « EXTENSIONS URBAINES OUEST »

Les OAP des « Extensions Urbaines Ouest » sont modifiées uniquement pour prendre en compte (et citer) la création du nouveau sous-secteur secteur « 1AUEb1 » dédié spécifiquement à l'habitat nécessaire aux activités économiques attenantes. Le fond des orientations (ainsi que le schéma des OAP) reste inchangé.

Contexte et enjeux :

Les zones d'urbanisation future sont composées de trois grands secteurs :

1. Le secteur « Belvèze et Belles » s'étend longitudinalement de part et d'autre de la future gendarmerie, depuis la route d'Agde et jusqu'à la route de Marseillan Plage. Ce secteur mixte, à vocation principale d'habitat et d'équipements couvre une surface d'environ 6,5 ha et est classé en zone 1AU au PLU (secteur 1AUa).

2. Le secteur « Pioch Pomiès », à vocation économique et commerciale, couvre une surface de 14,2 ha environ. Il est composé :

- D'un secteur 1AUEc qui correspond à la future ZACOM définie au SCOT et qui est également destinée à accueillir la cave coopérative de Marseillan,

- De deux secteurs 1AUEb correspondant au secteur dédié aux activités commerciales, artisanales et de petite industrie et de bureaux (extension de la zone artisanale existante),

- D'un secteur 1AUEa destiné à accueillir principalement des constructions nécessaires à l'activité agricole et l'habitat lié à strictement l'activité agricole attenante.

- D'un secteur 1AUd destiné à accueillir l'extension possible de la cave coopérative ou des activités tertiaires (bureaux, services,...)

3. Le secteur « Pioch de Pire », à vocation principale d'habitat et d'équipements publics couvre une surface d'environ 21,8 ha. Les secteurs destinés à accueillir de l'habitat sont classés en zone 2AU du PLU tandis que le secteur plus spécifiquement dédié aux équipements publics est classé en zone 1AUP.

4.

Contexte et enjeux :

Les zones d'urbanisation future sont composées de quatre grands secteurs :

1. Le secteur « Belvèze et Belles » s'étend longitudinalement de part et d'autre de la future gendarmerie, depuis la route d'Agde et jusqu'à la route de Marseillan Plage. Ce secteur mixte, à vocation principale d'habitat et d'équipements couvre une surface d'environ 6,5 ha et est classé en zone 1AU au PLU (secteur 1AUa).

2. Le secteur « Pioch Pomiès », à vocation économique et commerciale, couvre une surface de 14,2 ha environ. Il est composé :

- D'un secteur 1AUEc qui correspond à la future ZACOM définie au SCOT et qui est également destinée à accueillir la cave coopérative de Marseillan ;

- De deux secteurs 1AUEb correspondant au secteur dédié aux activités commerciales, artisanales et de petite industrie et de bureaux (extension de la zone artisanale existante) **ainsi que d'un sous-secteur 1AUEb1 destiné à l'habitat nécessaire aux activités économiques attenantes ;**

- D'un secteur 1AUEa destiné à accueillir principalement des constructions nécessaires à l'activité agricole ;

- D'un secteur 1AUd destiné à accueillir l'extension possible de la cave coopérative ou des activités tertiaires (bureaux, services,...)

3. Le secteur « Pioch de Pire », à vocation principale d'habitat et d'équipements publics couvre une surface d'environ 21,8 ha. Les secteurs destinés à accueillir de l'habitat sont classés en zone 2AU du PLU tandis que le secteur plus spécifiquement dédié aux équipements publics est classé en zone 1AUP.

4. Orientations en termes de patrimoine, de paysage et d'environnement

Le secteur Trinquat Bas et Haut s'étend depuis la RD28, route de Bessan jusqu'au nord de la zone d'activités existante. La partie sud de ce secteur accueillera la ZACOM et la cave coopérative de Marseillan qui seront en avant-scène de la route de Bessan et mériteront un traitement paysager spécifique d'entrée de Ville et de vitrine commerciale. La partie plus au nord de la RD 28 accueillera le bâti artisanal et commercial et de petite industrie et de bureaux. Au sein de ce secteur une zone sera dédiée principalement aux constructions et

habitations liées à l'exploitation agricole.

4. Orientations en termes de patrimoine, de paysage et d'environnement

Le secteur Trinquat Bas et Haut s'étend depuis la RD28, route de Bessan jusqu'au nord de la zone d'activités existante. La partie sud de ce secteur accueillera la ZACOM et la cave coopérative de Marseillan qui seront en avant-scène de la route de Bessan et mériteront un traitement paysager spécifique d'entrée de Ville et de vitrine commerciale. La

partie plus au nord de la RD 28 accueillera le bâti artisanal et commercial et de petite industrie et de bureaux. Au sein de ce secteur une zone sera dédiée principalement aux constructions et habitations liées à l'exploitation agricole aux activités économiques.

Le schéma des OAP « Extensions urbaines Ouest » est légèrement changé par ajout par ajout article 2 d'un "sous-secteur 1AUEb1 destiné à l'habitat nécessaires aux activités économiques attenantes" ainsi qu'un changement de dénomination à l'article 4 qui remplace "l'exploitation agricole" par "aux activités économiques" dans le cadre de la modification n°3 du PLU.

RAPPEL: PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Textes de référence: Code de l'urbanisme – articles L.123-1, L.123-1-3, R.123-1, R.123-3.

Outre les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit définir celles de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il doit aussi arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il doit, enfin, fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il doit être la "clef de voûte" du PLU, présentant de façon simple et accessible le projet de la collectivité.

Sa définition précède l'établissement des règles techniques du PLU et nécessite un débat en conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Les autres documents du PLU, orientations d'aménagement et de programmation et règlement, doivent être cohérents avec le PADD.

RAPPEL: ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION: Textes de référence: Code de l'urbanisme – articles L.123-1, L.123-1-4, R.123-1, R.123-3-1, R.123-3-2.

Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Leur usage sera d'ailleurs particulièrement utile dans certains cas :

- pour l'expression des projets en zones AU (à urbaniser), car les orientations d'aménagement et le règlement doivent définir les conditions d'aménagement et d'équipement.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de PLU.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement.

Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement.

Les OAP et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Ne devant pas couvrir l'intégralité du territoire du PLU mais se concentrant sur les secteurs à enjeux de la collectivité, les OAP peuvent concerner divers sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le PLU et la vocation des terrains concernés dans le plan.

Les orientations peuvent définir les secteurs de ces zones lorsque les réseaux sont suffisants pour les ouvrir à l'urbanisation;

- pour l'expression de projets en secteurs de ZAC, car dans ces secteurs, le PLU peut préciser :

- la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer,

- la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

- pour les projets de renouvellement urbain;

- pour préciser un échéancier prévisionnel de réalisation.

Leur existence dépend de la volonté de la collectivité de s'engager et d'afficher les principes d'un projet sur un quartier ou un secteur.

III - 14. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET NOTAMMENT SUR LES ZONES NATURA 2000

Pour rappel l'enquête conduite en 2017, relative au PLU de la commune, mettait en exergue en conclusions du rapport du commissaire enquêteur du 30 avril 2017 que "l'enquête s'est ouverte sur un dossier comportant des observations très critiques de personnes publiques associées, et en particulier de l'Etat".

Le Préfet avait émis un avis défavorable avec des réserves expresses invitant la commune à prendre en compte impérativement...*"après analyse des observations du public, des PPA, des observations présentées en réponse par la commune pour lesquelles elle s'engage à compléter chacune des pièces du dossier..."*

Le PLU de Marseillan, approuvé le 4 juillet 2017, a fait l'objet d'une évaluation environnementale complète, au titre des articles L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La commune est en effet notamment concernée par divers sites Natura 2000 :

- SIC FR9101412 : Etang du Bagnas
- SIC FR9101411 Herbiers de l'Étang de Thau
- ZPS FR911034 : Étang du Bagnas
- ZPS FR9112018 : Étang de Thau et lido de Sète à Agde
- ZPS FR9112035 : Côte languedocienne

Situation du sous-secteur 1AUEB1 par rapport aux sites Natura 2000 proches

Le secteur concerné par la modification n°3 du PLU a ainsi déjà été étudié dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU approuvé.

Cette évaluation environnementale a notamment conclu à l'absence d'incidences notables :

- sur l'état de conservation des habitats et espèces d'Intérêt Communautaire qui ont permis la désignation de l'ensemble des SIC et ZPS (sites Natura 2000) présents sur la commune,
- *sur les autres thématiques environnementales (Paysages et patrimoine, qualité de l'eau, énergies, etc...).*

III - 15.DOSSIER D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LE PROJET DE MODIFICATION n° 3 **SOMMAIRE**

I. PREAMBULE	5
- objet des orientations d'aménagement et de programmation.....	6
- contenu des orientations d'aménagement et de programmation.....	7
II. SECTEUR DES « EXTENSIONS URBAINES OUEST	15
II.1. CONTEXTE ET ENJEUX	16
II.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	18

RAPPEL: OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) » les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Selon l'article L151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".

Selon l'article L151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone.

Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de

Développement Durables (PADD), le règlement écrit (qu'elles complètent) et les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

L'OPA permet de valoriser une planification stratégique et thématique et doit rester un outil souple, capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis les projets urbains.

Les OPA sont réalisables par quartier sans les compléter par des dispositions réglementaires et accompagnent l'évolution pratique d'aménagement locale avec une flexibilité encadrée par la réglementation en évitant de recourir à des modifications successives du document.

III - 16. LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE MARSEILLAN:

La commune de Marseillan a souhaité affirmer diverses Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser une urbanisation de qualité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Marseillan sont constituées :

- D'un état des lieux succinct présentant le contexte et les enjeux du secteur concerné.
- d'un schéma d'aménagement comportant les orientations et prescriptions à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations.
- d'un texte explicatif reprenant les orientations du schéma d'aménagement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU communal portent sur les 4 secteurs suivants :

- Le quartier du Port et de la cave coopérative (non concerné),
- Les extensions urbaines Ouest (concernées par la présente modification),
- Les extensions urbaines de l'Argentié (non concerné),
- La pointe des Onglous et le Canal du Midi (non concerné).

Ces orientations d'aménagement et de programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone et sont cohérentes avec le PADD.

Les zones d'urbanisation future sont composées de trois grands secteurs :

1. Le secteur « Belvèze et Belles » s'étend longitudinalement de part et d'autre de la future gendarmerie, depuis la route d'Agde et jusqu'à la route de Marseillan Plage. Ce secteur mixte, à vocation principale d'habitat et d'équipements couvre une surface d'environ 6,5 ha et est

classé en zone 1AU au PLU (secteur 1AUa).

2. Le secteur « Pioch Pomiès », à vocation économique et commerciale, couvre une surface de 14,2 ha environ.

Il est composé :

- D'un secteur 1AUEc qui correspond à la future ZACOM définie au SCOT et qui est également destinée à accueillir la cave coopérative de Marseillan,

- De deux secteurs 1AUEb correspondant au secteur dédié aux activités commerciales, artisanales et de petite industrie et de bureaux (extension de la zone artisanale existante), ainsi que d'un **sous-secteur 1AUEb1 destiné à l'habitat nécessaire aux activités économiques attenantes**;

- D'un secteur 1AUEa destiné à accueillir principalement des constructions nécessaires à l'activité agricole ;

- D'un secteur 1AUd destiné à accueillir l'extension possible de la cave coopérative ou des activités tertiaires (bureaux, services,...)

3. Le secteur « Pioch de Pire », à vocation principale d'habitat et d'équipements publics couvre une surface d'environ 21,8 ha.

Les secteurs destinés à accueillir de l'habitat sont classés en zone 2AU du PLU tandis que le secteur plus spécifiquement dédié aux équipements publics est classé en zone 1AUP.

Le secteur des « Extensions urbaines Ouest » est traversé par quatre Routes Départementales qui convergent en étoile vers le centre-ville, il est par ailleurs intégralement ceinturé par le projet de « boulevard urbain »

SECTEUR DES « EXTENSIONS URBAINES OUEST »

Seule une partie de ce secteur urbain Ouest est concernée par cette procédure de modification et concerne aussi l'OAP qui l'englobe.

La commune de Marseillan prévoit une extension urbaine à l'ouest et au sud-ouest du centre bourg, sur des terres libres naturelles et agricoles.

Dans l'optique de ce projet urbain, est concernée la création d'un sous-zonage 1AUEb au sein de la zone 1AUE déjà définie.

Ce sous-secteur sera spécifiquement dédié ux logements nécessaires aux activités économiques:

- Accueillir de nouveaux logements liés aux activités économiques
- Favoriser le développement de l'activité économique,
- Créer de nouveaux équipements publics dédiés à cette activité

Si le périmètre du secteur couvert par les OAP «Extensions urbaines Ouest », couvre une surface totale d'environ 53,3 ha, ce sous-

secteur ne couvre qu'environ **0,72ha** et se situe au milieu des zones de la tâche urbaine existante.

Pour les besoins de la cohérence du projet, le périmètre des OAP « Extensions Ouest » englobe notamment le secteur du collège existant (et terrains de sports liés) ainsi que les terrains de la future gendarmerie (tous deux classés en zone UC du PLU).

Il déborde également partiellement sur l'emprise du futur boulevard urbain (et aménagements liés), en partie classée en zone agricole (zone A).

Le secteur des « Extensions urbaines Ouest » est traversé par quatre Routes Départementales qui convergent en étoile vers le centre-ville, il est par ailleurs intégralement ceinturé par le projet de « boulevard urbain ».

III - 17. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations stratégiques à respecter sont les suivantes :

Sète Agglopôle, ayant la compétence pour l'aménagement des zones d'activités économiques, réalise les études et la réalisation des secteurs 1AUE.

Orientations en termes de patrimoine, de paysage et d'environnement

Dans l'optique de ce projet urbain, la commune souhaite que l'urbanisation de ces secteurs soit intégrée à la topographie du secteur et devra privilégier un traitement végétal des interfaces entre les différentes zones urbanisées avec des essences caractéristiques du paysage local (éviter les espèces envahissantes listées en annexe du règlement écrit : agave, canne de Provence, herbe de la pampa, etc...)

Les constructions produites sur ce sous-secteur objet de la présente procédure devront être exploitées en termes :

- d'insertion du projet dans le paysage,
- de hauteurs de constructions,
- de transition entre le bâti et l'espace environnant: éviter une rupture dans le paysage.

Sur le plan paysager :

- l'ouverture sur de « grands » paysages est à conserver,
- les cônes de vue existants sur les points marquants du paysage seront maintenus. Par exemple en arrière du collège on visualise au loin le Mont Saint Clair (Sète) et Aumelas.

Les enjeux paysagers se déterminent sur des éléments qui

structurent déjà le paysage qu'il convient de réserver et d'améliorer:

- les entrées de la Ville,
- les abords de la Zone d'activités : espaces à proximité du centre-ville,
- le secteur des équipements publics existants de taille importante (collège, stade, hall de sport) sur lesquels viendront se greffer un secteur dédié au résidentiel 70% et mixte (petit commerce de proximité) et un secteur de nouveaux équipements publics,
- les éléments référents de la Ville : le clocher du campanile, le château d'eau
- ceux au-delà qui structurent aussi le paysage lointain : le Mont Saint Clair, le Mont Saint Loup d'Agde et Aumelas,
- les éléments du paysage tels que les haies bosquets, fossés, chemins, roselières, doivent être dans la mesure du possible utilisés pour organiser l'aménagement dans l'espace (orientations à respecter, pente et talus, topographie à respecter),

Le secteur d'extension retenu par la ville est éloigné de l'étang de Thau ce qui va dans le sens de la loi littoral d'une urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage.

En conclusion, les enjeux forts de développement de la Ville sont donc:

1. La continuité territoriale avec le milieu urbain existant.
2. L'intégration de la trame paysagère existante de ce secteur
3. La bonne insertion paysagère du bâti de façon à limiter l'impact paysager en entrée de ville sud de Marseillan depuis la route d'Agde
4. L'intégration des connexions douces à organiser en liaison avec le centre bourg et à l'échelle de l'ensemble du projet d'extension
5. La conception d'un aménagement global et cohérent en intégrant la gestion des écoulements pluviaux et l'extension des réseaux d'assainissement afin de respecter l'environnement et limiter l'impact sanitaire et l'urbanisation.

SECTEUR DES « EXTENSIONS URBAINES DE L'ARGENTIE »

Pour mémoire, non concerné par le projet

SECTEUR DE LA "POINTE COURTE DES ONGLOUS ET DU CANAL DU MIDI"

Pour mémoire, non concerné par le projet

III - 18. REGLEMENT

Textes de référence: Code de l'urbanisme – articles L.123-1, L.123-1-5, L.123-1-11 à L.123-4, R.123-1, R.123-3-2 à R.123-12.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Il est structuré en trois thèmes :

- usage du sol et destination des constructions ;
- caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques ;
- équipements des terrains.

Au final, le règlement comportera 7 grands titres, son contenu précisant les dispositions applicables à chaque zone et les nouvelles dispositions apportées.

Les prescriptions édictées par le PLU seront reportées sur le plan de zonage et précisées dans le règlement.

Une traduction réglementaire écrite et graphiques concrétisera ces choix qui seront des documents opposables

ANNEXES

Textes de référence: Code de l'urbanisme – articles L.123-1, R.123- 1, R.123-13, R.123-14.

Les annexes fournissent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DE LA COMMUNE

La traduction de la volonté communale de MARSEILLAN s'est opérée au sein du PLU par la définition d'une ligne directrice inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) regroupant les axes et les orientations suivantes:

1. axe n°1 : garantir une évolution urbaine cohérente et maîtrisée
2. axe n°2 : une gestion durable du cadre de vie
3. axe n°3: dynamiser l'activité économique et la création d'emplois dans le respect d'une gestion durable.

Les objectifs retenus lors le document du **PADD** du PLU de MARSEILLAN sont:

- Prendre en compte le risque inondation dans les projets d'aménagement ;
- Préserver les sites d'intérêts écologiques ;
- Maîtriser le développement urbain ;
- Stopper l'étirement de la tâche urbaine ;
- Maintenir le dynamisme communal;
- Réduire au mieux la consommation des terres agricoles et/ou naturelles par rapport à celle de la décennie précédente

NOTA: Disposition spécifique :

Prendre en compte la topographie et l'hydrologie du terrain naturel dont le PPRI réduit d'environ 50% les possibilités de construction du territoire urbanisé.

Les personnes publiques associées au projet de modification n°3 du PLU sont:

- les services de l'Etat
- les organismes associés
- les chambres consulaires
- les collectivités territoriales et établissements publics.
- Les organismes et associations locales qui en font la demande

La modification n°3 du PLU, après l'enquête publique, éventuellement modifiée pour prendre en compte les observations traitées dans cette procédure, sera approuvée par le Conseil Municipal et deviendra exécutoire, c'est à dire opposable aux tiers, un mois après réception en Préfecture.

III - 19. LES OBJECTIFS DE LA PRESENTE PROCEDURE:

La commune a approuvé son PLU le 4 juillet 2017. Mais ce document vivant doit évoluer et être adapté aux besoins qui émergent avec le temps et les évolutions qui l'accompagne: .

- Pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat , de développement économique et d'équipements publics
- Pour permettre le renouvellement urbain et assurer un développement équilibré de la commune
- Pour mettre en valeur son environnement naturel, ses paysages et son patrimoine,

- Et mettre son document général de PLU en compatibilité avec les documents de portée supérieure (C.U art L.111-1-1 et L.123-1-9 et 10)

III - 20. LES ETAPES PRINCIPALES DE REALISATION DE CETTE PROCEDURE

Cette modification qui n'a pas pour conséquence de changer les orientations du PADD du PLU de la commune, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, n'entre pas dans le champ d'application d'une procédure de révision, mais dans le champ d'application de la procédure de droit commun et elle peut donc être menée à l'initiative du Maire.

Cet élu a engagé cette modification n°3 afin de permettre la mise en oeuvre des adaptations définies ci-dessus pour la création d'un sous-secteur 1AUEb1 dans la zone artisanale et mettre en cohérence avec des règlements supra certains articles de son règlement (6-7-12) .

Ce projet est notifié aux PPA habituels comme définis à l'article L.513-40 du Code de l'Urbanisme et fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

Il est soumis ensuite à une enquête publique puis, à l'issue, à l'examen du Conseil Municipal pour approbation finale par délibération.

INFORMATION:

L'autorité environnementale a été saisie ([Article R122-1](#): L'étude d'impact préalable à la réalisation du projet est réalisée sous la responsabilité du ou des maîtres d'ouvrage) pour un examen au cas par cas pour les modifications n° 2 et 3 du PLU le 10 juillet 2020 et s'est prononcée comme suit (ordonnance n° 2020-844 du 3 juillet 2020), décisions publiées sur le site internet de la MRAe le 10 septembre 2020 (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr) :

- décision MRAe n° 2020DK096: le projet de modification n° 3 du PLU de MARSEILLAN n'est pas soumis à évaluation environnementale

- décision MRAe n° 2020DK097: le projet de modification n° 2 du PLU de MARSEILLAN est soumis à évaluation environnementale

La modification n° 2, initialement prévue en enquête publique unique, étant soumis à évaluation environnementale, la mise en oeuvre de cette procédure est mise en attente d'exécution de la production de l'étude d'évaluation demandée.

III - 21. COMPOSITION DU DOSSIER DE LA MODIFICATION n° 3 DE LA COMMUNE DE MARSEILLAN

Au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme et en application de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement

Règlementairement, selon l'art. R.123-8 du code de l'environnement et conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le dossier technique, constitué selon les principes énoncés aux art L.110 et L.121-1 de ce même code et soumis à enquête publique, comprend les pièces et avis exigés par les législations et règlements rappelées ci-dessus et applicables au projet soit:

- . L'ensemble des pièces du dossier technique (détails voir en 4)
- . Le listing des personnes publiques associées auxquelles le dossier a été notifié le 13 juin 2019 en AR en vue de l'examen conjoint (art L 153-4 du CU) et (art L 132-7 et 9 du CU)
- . Les avis des PPA qui se sont prononcées
- . L'avis de l'autorité environnementale consultée en date du 10 juillet 2020: ([Article R122-1](#) L'étude d'impact préalable à la réalisation du projet est réalisée sous la responsabilité du ou des maîtres d'ouvrage):

"La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-8, R.104-16, R.104-21 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles R.122-17-II et R.122-18 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté ministériel du 11 août 2020 portant approbation du « référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe), notamment son article 8 ;

Vu l'arrêté ministériel du 11 août 2020 portant nomination des membres des MRAe ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 25 août 2020, portant délégation à Monsieur Jean-Pierre VIGUIER, président de la MRAe, et autres membres de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas :

- **relative à la modification n°3 du PLU de Marseillan (34) ;**
- **déposée par la commune ;**
- **reçue le 10 juillet 2020 ;**
- **n°2020-008606 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 15 juillet 2020 et la réponse en date du 21 juillet 2020 ;

Considérant que la commune de Marseillan (5 170 hectares, 7 778 habitants - INSEE 2017) engage une procédure de modification n°3 du PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 1AUEb1 de 0,72 hectares, afin de mettre en oeuvre une partie de la production de logements nécessaire à l'activité économique envisagée dans le PLU au sein de la zone à urbaniser ouverte 1AUEb à vocation économique ;

Considérant que le projet :

- prévoit la construction de 10 logements ;
- n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser ;
- est en continuité d'une zone fermée à urbaniser 2AU à vocation d'habitat ;
- ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable du PLU ;

Considérant que l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) « extensions urbaines

Ouest » dans laquelle s'inscrit le secteur concerné est inchangée ;

Considérant que le projet se situe en dehors des espaces protégés, des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et des sites Natura 2000 répertoriés sur la commune ;

Considérant que la commune de Marseillan a par ailleurs saisi l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas de la modification n°2 du PLU (création d'un sous-secteur à urbaniser 1AU1c de 2,2 hectares), susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, et que les deux Msecteurs concernés par les modifications n°2 et n°3 ne présentent pas de connexion écologique compte-tenu de leur éloignement ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet objet de la présente saisine n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1er

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Marseillan (34), objet de la demande n°2020-008606, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Marseille, le 10 septembre 2020,

Par délégation, pour la MRAe Occitanie Sandrine Arbizzi

Voies et délais de recours contre une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale"

III - 22. CONTEXTE DU TERRITOIRE D'ETUDE

Le nouveau secteur d'étude concerne un sous-secteur, créé

dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU et s'inscrit au sein de l'extension de la zone ZAE de MARSEILLAN en secteur 1AUE, située à l'Ouest de l'agglomération, délimitée à l'Ouest et au Sud par le futur boulevard urbain de contournement.

L'extension de la ZAE de la commune est incluse au sein de l'OAP "extensions urbaines Ouest" et correspondant plus précisément au secteur "Pioc'h Pomiès" à vocation économique.

Un des objectifs de cette **OAP** est le développement de l'activité économique.

Le sous-secteur 1AUEb1, d'une surface d'environ 0,72ha, est situé dans la partie Nord du secteur 1AUEb, en limite de la zone 2AU du PLU qui est destinée à accueillir une ZAC à vocation d'habitat et en continuité nord de la zone d'activités économiques existante.

Ce secteur est situé en dehors des zones inondables du PPRI qui exclut les constructions sur environ 49,8% du territoire urbanisé, ainsi que des espaces protégés proches du rivage définis au titre de la loi littoral.

L'accès principal de la zone se fera à partir de la RD 28 via un carrefour giratoire à réaliser. L'extension de la ZAE sera également accessible via les voies existantes au sein de la ZAE actuelle.

Ce secteur correspondant à l'extension de la ZAE est aujourd'hui constitué de vignes clairsemées à l'abandon et de friches agricoles.

Le projet n'entraîne aucune consommation foncière supplémentaire puisque qu'il se trouve déjà dans une zone classée 1AUE dont la distribution est seulement aménagée.

III - 23. CONNAISSANCE DES RISQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune est exposée à six risques répertoriés dans le dossier départemental sur les risques majeurs (art 125-10 et R .125-11 du Code de l'environnement):

- inondation
- feux de forêt
- séisme
- mouvement de terrain
- tempête

IV - CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE DE MODIFICATION

Le contenu du dossier d'enquête publique est défini par l'art.

L123-6 du Code de l'Environnement.

Les pièces ou éléments exigés au titre de l'enquête initialement requises est précisé par l'article R 123-8 de ce même code.

Cette procédure devra être conduite dans les formes réglementaires codifiées par les articles R.123-6 à 23 du Code de l'environnement.

IV - 1 LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE :

- le dossier technique sur l'objet du projet, ses caractéristiques et motivations
- la mention des textes qui régissent la mise en oeuvre des projets et l'exécution de l'enquête publique
- décision de dispense d'évaluation environnementale du projet de modification n° 3 du PLU communal selon l'avis de l'autorité administrative de l'Etat (MRAe) compétente,
- les avis émis par les PPA sur le projet de modification
- le registre d'enquête publique

IV-2 CONSULTATIONS DANS LE CADRE DE CE DOSSIER:

Conformément aux articles L. 153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le dossier du projet de PLU arrêté a été adressé le 10 août 2020 en A.R pour information et avis aux Personnes Publiques Associées à la procédure (PPA) (mentionnées aux art L132-7 et 9 du CU) suivantes :

PLU LISTING DESTINATAIRES

Nom	Société	Fonction	Service	Adresse 1	Adresse 2	Code postal	Ville	Avis
PPA - Personnes publiques associées								
Monsieur le Préfet	Préfecture de l'Hérault			Direction des Relations avec les Collectivités Locales et de l'Environnement	34 Place des Martyrs de la Résistance	34062	MONTPELLIER Cedex 2	
	Direction Départementale Des Territoires De la Mer			Bâtiment Ozone - CS 60556	181 Place Ernest Granier	34064	MONTPELLIER Cedex 3	
Monsieur le	Conseil Régional		Direction de	201 avenue de		34064	MONTPELLIER	

Président			l'Action Territoriale, Service Aménagement du Territoire	la Pompignane			PELLIER ER Cedex 2	
Monsieur le Président	Conseil Départemental			Hôtel du Département		34087	MONTPELLIER ER Cedex 4	
Monsieur le Président	Syndicat Mixte du Bassin de Thau			328 Quai des Moulins		34200	SETE	
Monsieur le Président	Syndicat Mixte du Bassin de Thau		SCOT	329 Quai des Moulins		34200	SETE	
Monsieur le Président	Chambre Départementale d'Agriculture de l'Hérault			Maison des Agriculteurs Service Territoires	CS 10010-Mas Saporta	34875	LATTE S Cedex	X
Monsieur le Président	Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)			32 Grand Rue Jean Moulin		34000	MONTPELLIER ER	
Monsieur le Président	Section Régionale de la Conchyliculture			Quai Baptiste Guitard		34140	MEZE	
Monsieur le Président	Chambre des Métiers et de l'Artisanat			44 Avenue Saint Lazare	CS 89026	34965	MONTPELLIER ER CEDEX X 2	
Monsieur le Président	Sète Agglopol Méditerranée			4 rue d'Aigues - BP 600		34110	FRONTIGNAN	
PPC - Personnes publiques consultées								
	Agence Régionale de la Santé Languedoc-Roussillon			28 Parc Club du Millénaire	1025 rue H. Becquerel	34067	MONTPELLIER ER Cedex 2	
	D.R.A.C Languedoc Roussillon		Service Régional de l'Archéologie et Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault	Hôtel de Grave	5 rue de la Salle l'Evêque - CS 49020	34967	MONTPELLIER ER Cedex 9	
	DREAL Languedoc-Roussillon			520 Allée Henri II de Montmorency	CS 69007	34064	MONTPELLIER ER Cedex 2	
Monsieur Philippe ORTIN	Syndicat des conchyliculteurs de Marseillan	Président			Quai Baptiste Guitard	34140	MEZE	
Madame Claudia NEGRI	Prud'homme Thau-Ingriil			9 Impasse du Clos de l'Etang		34340	MARSEILLAN	
	Service territorial de l'architecture et du Patrimoine			5 rue Salle l'Evêque	CS 49020	34967	MONTPELLIER ER Cedex 2	
	Institut National des Appellations Origines			34970 Chemin de la Jasse de		34970	LATTE S	X

Maires				Maurin				
Monsieur Laurent DURBAN	Hôtel de Ville	Maire		Place de la Mairie		34810	POME ROLS	
Monsieur Henri FRICOU	Hôtel de Ville	Maire		Place Aristide Briand		34140	MEZE	
Monsieur Vincent GAUDY	Hôtel de Ville	Maire		Avenue Jean Jaurès		34510	FLORE NSAC	
M. François COMMEINHES	Hôtel de Ville	Maire			20 bis rue Paul Valéry	34200	SETE	
Monsieur Gilles D'ETTORE	Hôtel de Ville	Maire			Rue Alsace Lorraine	34300	AGDE	

A également été consultée dans le cadre de la procédure l'autorité environnementale :

Conformément aux articles R 104-8 à 33 du Code de l'urbanisme et aux articles R122-17 et 18 du code de l'environnement, les deux projets de modification ont été soumis à l'avis de la MRAe Occitanie en date du 10 juillet 2020 :

L'autorité environnementale qui a été saisie pour un examen au cas par cas pour les modifications n° 2 et 3 du PLU le 10 juillet 2020 et s'est prononcée, décisions publiées sur le site internet de la MRAe le 10 septembre 2020 (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr) :

- décision MRAe n° 2020DK096: le projet de modification n° 3 du PLU de MARSEILLAN n'est pas soumis à évaluation environnementale
- décision MRAe n° 2020DQ095: le projet de modification n° 2 du PLU de MARSEILLAN est soumis à évaluation environnementale sur les ponts suivants:
 - projet susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement notamment sur le risque d'effets cumulé avec d'autres projets,
 - effets sur les risques pour des espèces patrimoniales à enjeux ainsi que sur les milieux qui leur sont favorables
 - parcelles concernées par la présence du lézard Ocellé
 - études insuffisamment approfondies ne permettant pas de localiser les enjeux, de les hiérarchiser, d'évaluer les incidences
 - secteur concerné par l'OAP extensions urbaines Ouest qui reste inchangée et ne permet pas de préciser les mesures relatives à l'intégration paysagère, à la mobilité douce et aux continuités écologiques

Cette décision suspend la mise en oeuvre actuelle de la procédure de modification n° 2 jusqu'à réalisation de l'étude environnementale demandée.

Seule la procédure de la modification n° 3 reste exécutable.

Les PPA et organismes suivants ont émis un avis sur la présente procédure de modification n°3 du PLU MARSEILLAN:

1. La Chambre d'Agriculture de l'Hérault le 15.9.2020: **avis favorable**
2. L'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) le 20.08.2020: **avis favorable**.
3. MRAe: modification n° 3: dispense d'évaluation environnementale

Soit un total de 3 réponses et avis de part des PPA.

RESUME DES AVIS EXPRIMES PAR LES PPA:

Les divers avis exprimés sont favorables.

Tableau de synthèse des avis PPA commune de MARSEILLAN

PPA	Date Avis	Nature de l'avis
Chambre d'agriculture Hérault	15/09/20	Favorable
INAO	20/08/20	Favorable
MRAE	10/09/20	Dispense d'évaluation

IV - 3 INTERVENANTS POUR RÉALISER L'ÉTUDE ET L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE:

Autorité organisatrice:

Monsieur le Maire MICHEL Yves

1 rue Général de Gaulle

34340 MARSEILLAN

04 67 77 97 10

Mail: " <http://www.ville-marseille.fr> "

Maître d'ouvrage technique pour la modification du PLU:

Ville de MARSEILLAN

Services techniques – Centre techniques Municipal

Fabrice GARCIA (DGST)

rue de l'Industrie
34340 MARSEILLAN
Tél: 04 67 01 08 40
Mail: " fabrice.garcia@marseillan.com "

Bureau d'études:

- ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir
30 900 NIMES
tél./ 04 66 64 01 74

Mail: "adele-sfi@adelesfi.fr" - www.adelesfi.fr

V - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MODALITES D'ENQUETE.

Vu la demande enregistrée le 29 juillet 2020 par le Tribunal Administratif de MONTPELLIER par laquelle Monsieur le Maire de la commune de MARSEILLAN sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique relative à aux modifications n° 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme de sa commune,

Je suis contacté le 6 août 2020 par Madame BOSSE Amaryllis du service des enquêtes publiques au Tribunal Administratif de MONTPELLIER, laquelle me sollicite pour conduire cette procédure.

Par décision n° E20000052/34 en date du 06/08/2020 de Monsieur Denis CHABERT, vice-président au Tribunal administratif de MONTPELLIER, je suis désigné pour mener l'enquête publique unique ci-dessus indiquée.

Cette décision parvient à mon domicile le **10 aout 2020** par voie postale, accompagnée d'une déclaration sur l'honneur à certifier que je n'ai aucun intérêt dans le projet.

(pièce jointe n°2)

Signée, cette attestation est retournée, au TA de MONTPELLIER le **25 août 2020**.

(pièce jointe n°3)

Le **11 aout 20**, je prends contact téléphoniquement avec monsieur GARCIA Fabrice, directeur des services technique de la commune et nous convenons d'un rendez-vous pour le 17 aout 2020.

Le **17 août 2020**, je me déplace en mairie de MARSEILLAN où je suis reçu par Monsieur GARCIA Fabrice, directeur des services techniques de la commune de MARSEILLAN.

Cette personne me précise que, bien que la commune fasse partie de la communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée, la commune a gardé sa compétence "urbanisme", donc de la mise en oeuvre des procédures y ayant trait (art. L153-36 du C.U)

Je l'informe qu'en raison de la pandémie en cours, les mesures d'hygiène et de distanciation sociale prévues dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 en cours devront être affichées en mairie et devront être strictement respectées a cours de la procédure.

Je lui remets une copie du mémento d'aide à la pratique de l'enquête publique pendant l'épidémie de covid-19 produit par la Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs

Le dossier technique papier consultable en mairie devra être également consultable par le public au moyen d'un point numérique installé à l'accueil en mairie pendant le temps de l'enquête.

Je lui précise que la procédure doit être également accompagnée d'un site dématérialisé dédié (article L.123-10 du CE) permettant au public de consulter le dossier du projet, de recueillir ses observations et propositions par voie électronique mais également de pouvoir prendre connaissance de toutes les observations déposées par cette même voie.

Une simple adresse de messagerie ne suffit pas.

Ce registre dématérialisé devra être activé à la date de départ de l'enquête publique et clos en fin de procédure.

Nous effectuons le point sur les dossiers techniques et les différentes DCM prises.

Un PPRI couvre le territoire communal avec un périmètre de zone à risques d'inondation.

Monsieur GARCIA précise que les zones d'urbanisation projetées ne sont pas concernées par le périmètre du PPRI qui couvre une partie conséquente du territoire urbanisable communal.

Depuis l'adoption du PLU communal en 2017, la capacité de production de l'AEP et de traitement des eaux usées a été largement augmentée par les services compétents au niveau de la communauté d'agglomération et du Syndicat Mixte du Bassin de Thau auxquels la commune adhère et qui en ont délégation d'exploitation.

La commune est donc en mesure de faire face à la charge supplémentaire résultant de l'accueil de populations supplémentaires impactant la ressource en eau potable et les capacités épuratoires des

eaux usées.

Les dossiers d'évaluation environnementale au cas par cas (article R.122-9 du code de l'environnement) des 2 modifications ont été adressés par le bureau d'études SFI pour avis à l'autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale MRAe) le 10 juillet 2020, qui ne s'est pas encore prononcée à la date de notre rencontre.

Les projets ne nécessitant pas de concertation préalable dans cette forme de procédure de modification, les dossiers techniques des deux projets ont été adressés en date du 10 août 2020 directement aux PPA prescrits par la réglementation pour avis et observations.

D'un commun accord, (article L 123-10 du CE), pour m'assurer de la bonne information du public et qu'il pourra s'exprimer soit par voie papier, soit par voie électronique, nous définissons les modalités de la mise en oeuvre et d'exécution de l'enquête publique:

- le contenu des annonces et avis de l'enquête publique qui doivent être établis dans les formes prescrites par l'article R 123-9 du C.E, précisant qu'ils doivent être insérés et affichés au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelés dans les huit premiers jours de l'ouverture de celle-ci dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

- ses modalités d'exécution

- les différents modes et supports de publicité pour l'information du public ainsi que l'affichage en ligne de l'avis d'enquête sur le site de la mairie

- la mise en ligne du dossier technique du projet par l'autorité organisatrice, consultable par Internet sur son site durant toute la durée de l'enquête

- et d'un site dédié hébergeant le registre dématérialisé afférent permettant au public de consulter le dossier technique des deux projets et de transmettre ses observations et propositions par voie électronique pendant la durée de l'enquête (art L123-10 et 13 du Code de l'Environnement) tout en lui permettant de consulter les courriels précédemment déposés par le public.

Ces dispositions devront offrir au public un maximum de moyens d'information et de supports pour prendre connaissance des deux projets et d'y apporter toutes les remarques et propositions qu'il jugera utiles.

Durant toute la durée de l'enquête, l'ensemble du dossier sera consultable à la mairie de MARSEILLAN aux heures habituelles de bureau, ainsi qu'à partir d'un poste informatique dédié mis à la disposition du public à l'accueil et du site dédié qui sera mis en place .

Tout un chacun pourra déposer ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête sur le registre d'enquête ouvert à cet effet et tenu à disposition dans les bureaux de la mairie de la commune, auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences, par voie postale au nom du commissaire enquêteur adressé en mairie ainsi que par voie électronique sur le site communal "direction.generale@marseillan.com" et sur le site Internet d'accompagnement dédié où sera disponible également l'ensemble des dossiers techniques des projets et le registre dématérialisé: "<https://www.democratie-active.fr/modification3plu-marseillan.com>"

En raison des délais de réponse accordés réglementairement aux PPA destinataires des dossiers techniques, conformément à l'article L123-6 du C.E, l'ouverture de la procédure, projetée initialement le 9 septembre, est repoussée au 9 octobre 2020.

Il est convenu que je contacterai directement l'INAO pour recueillir ses avis écrits, pièces qui ne figurent pas au dossier bien que la commune soit concernée par des aires géographiques d' AOC et des aires de production d'IGP.

Nous arrêtons les dates de l'enquête publique du 9 octobre au 9 novembre 2020, et fixons les dates de 3 vacations pour recevoir le public en mairie.

Les modalités de l'enquête, d'une durée de 32 jours, sont finalisées, les annonces légales seront publiées dans 2 quotidiens locaux, Midi Libre et l'Hérault Juridique dans les 15 jours précédant l'ouverture de l'enquête publique avec rappel dans les 8 jours suivant son ouverture.

L'enquête se déroulera donc du 9 octobre au 9 novembre 2020, avec les dates des vacations ainsi arrêtées:

- vendredi 9 octobre 2020 (ouverture de l'enquête)
- mardi 27 octobre 2020
- lundi 9 novembre 2020 (fermeture de l'enquête)

L'affichage de l'avis d'enquête en mairie, sur les sites concernés de la commune, sur les panneaux administratifs et sa mise en ligne ainsi que celle des dossiers techniques des projets sont définis.

Ces différentes dispositions doivent permettre la meilleure information possible du public concernant la procédure des 2 projets de modification du PLU et qu'il puisse s'exprimer à leur propos.

Pour une meilleure information du public, je demande au prestataire de joindre aux dossiers technique les avis des PPA ayant

produit une réponse.

Monsieur GARCIA me remet les deux dossiers technique papier des modifications n° 2 et 3.

Le service urbanisme de la DDTM 34 demandant des explications détaillées sur les capacités de production d'AEP et du traitement des EU de la commune concernant les deux projets, cette demande est répercutée aux services de gestion compétents au niveau de l'agglo.

Copie de la note explicative en réponse sur la capacité de production d'AEP rédigée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'eau des communes du Bas Languedoc en date du 25 août 2020 m'est adressée par mail ce même jour.

Copie de la note explicative en réponse sur le traitement des EU produite par le Service Public d'Assainissement Collectif en date du 27 août 2020 m'est également adressée par mail.

Le **24 août 2020**, je contate l'INAO de MONTPELLIER pour solliciter un avis écrit sur ces projets de modification du PLU de MARSEILLAN.

Le **25 août 2020**, je reçois copie des avis produits par ce service, avis qui seront joints à la procédure mis à la disposition du public.

Le **9 septembre 2020**, Monsieur GARCIA Fabrice me fait visiter les différents sites concernés par les deux projets de modification.

Il me remet également une copie numérique sur clé mémoire des dossiers de modification ainsi que celle du PLU arrêté de la commune en 2017.

Le **10 septembre 2020**, je prends attache avec le service urbanisme de la DTM34 à MONTPELLIER qui confirme avoir bien reçu les compléments d'information demandées au sujet des capacités AEP et EU de la commune.

Ce même jour, la MRAe Occitanie adresse à la commune ses avis:

- de dispense à évaluation environnementale après examen au cas par cas sur la modification n° 3 du PLU de MARSEILLAN.
- de soumission à évaluation environnementale après examen au cas par cas sur la modification n° 2 du PLU de MARSEILLAN à raison d'études insuffisamment approfondies ne permettant pas d'évaluer les

incidences du projet ainsi que les mesures relatives à son intégration paysagère.

En conséquence, après concertation avec le demandeur, seule l'enquête publique sur la modification n° 3 est maintenue dans les conditions préalablement arrêtées.

Celle sur la modification n° 2 est reportée jusqu'à la production d'une évaluation environnementale portant sur les points demandés par la MRAe, ce qui retarde l'activation de cette procédure d'environ 2 ans.

Informé, le Tribunal Administratif de MONTPELLIER laisse en l'état sa décision de saisine pour une enquête publique unique.

VI – ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE.

Par arrêté n° 2020-470 en date du 15 septembre 2020 (affiché en mairie le 17/09/2020), par délégation, Monsieur l'adjoint à l'urbanisme de la mairie de MARSEILLAN décide de l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n° 3 du PLU communale concernant la création d'un sous-secteur 1AUEb1 avec adaptation de la réglementation et de l'OAP s'y rapportant et fixe ses modalités d'exécution du 9 octobre au 9 novembre 2020 inclus.

(pièce jointe n° 8)

VII – PUBLICITE ET INFORMATION:

Le public a été informé du lancement de la mise en oeuvre du projet de modification n° 3 du PLU communal selon les modalités suivantes:

★ L'annonce légale d'enquête publique parait dans l'Hérault Juridique le 18 septembre 2020 puis dans le Midi Libre le 22 septembre 2020.

★ Le 13 octobre 2020, le rappel de l'annonce légale d'enquête publique parait dans le Midi Libre et le 9 octobre 2020 dans l'Hérault Juridique

(pièces jointes n° 14)

★ L'avis d'enquête publique est affiché sur les panneaux d'informations communaux et sur différents lieux et supports ainsi que détaillé ci-dessous:

Rapport de constatation de la Police Municipale du 24 septembre 2020, affichage en format A2 sur fond jaune et clichés:

- Office de tourisme avenue de la Méditerranée

- Police municipale bd Lamartine (dans le local d'accueil du public et non directement à la vue depuis la voie publique)
- Mairie rue du Général de Gaulle (en forme A3 sur le panneau d'information communal)
- Services techniques avenue de l'Industrie
- Angle avenue de la Zone Industrielle/rue des Artisans
- Rue des Artisans
- Angle avenue de l'Industrie/avenue de la zone industrielle

(pièce jointe sn° 12)

Cet avis ainsi que le dossier technique sont également insérés sur le site web de la commune de MARSEILLAN: "direction.generale@marseillan.com" et sur le site dédié "<https://www.democratie-active.fr/modification3plu-marseillan>".

Cet avis précise que le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête déposé en mairie ou les adresser par écrit en mairie au commissaire enquêteur ou s'exprimer sur l'adresse électronique dédiée ci-dessus rappelée.

(pièce jointe n° 11)

Cet affichage est attesté par le certificat d'affichage avec clichés établi par la Police Municipale de la commune de MARSEILLAN en date du 9 novembre 2020

(pièce jointe n° 15)

VIII - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'arrêté communal en date du 15 septembre 2020, l'enquête publique s'est effectuée du 9 octobre au 9 novembre 2020 inclus, dans les locaux de la mairie de MARSEILLAN.

Les mesures de publicité ont été réalisées conformément aux mesures légales et les prescriptions réglementaires ainsi qu'aux modalités prévues par l'arrêté d'ouverture d'enquête, tel que détaillées ci-dessus.

Lors de mes trois vacations, la salle des mariages, située sur le coté gauche de l'hôtel de ville, pièce spacieuse et de plain-pied facile d'accès pour tout public y compris les personnes à mobilité réduite, était mise à ma disposition pour y recevoir le public dans de bonnes conditions de distanciation et pouvoir présenter le plan de zonage de la commune et du projet en format agrandi.

Le 9 octobre 2020, en début d'enquête, j'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête publique ainsi que les pièces composant le dossier mis à la disposition du public

J'ai tenu trois permanences, à la disposition du public:

- Le vendredi **09 octobre 2020**, de 9h à 12h (2 observations recueillis)
- Le mardi **27 octobre 2020** de 9h à 12h (2 observations)
- Le lundi **9 novembre 2020**, de 14 à 17h (3 observation)

L'enquête s'est terminée le **09 novembre 2020 à 17h00**, heure à laquelle j'ai clos et signé le registre d'enquête.

Pendant le déroulement de l'enquête, j'ai été systématiquement destinataire par messagerie des observations portées sur le registre dématérialisé au fur et à mesure de leur dépôt.

Le registre d'enquête publique ainsi que le dossier technique du projet sont restés à ma disposition aussitôt après la clôture des opérations.

Pendant l'enquête publique, le public s'est exprimé à travers :

- **9 observations écrites dont 1 verbale** sur le registre d'enquête publique et portaient principalement sur des contestations avec avis défavorable ayant trait au projet de créer un sous-secteur 1 AUEb1 au sein de la zone 1AUE ainsi que sur un manque de publicité.

- **5 observations** par courrier ou mail adressés au commissaire enquêteur déposés sur la messagerie de la commune, la plupart défavorable au projet et le manque de publicité préalable sur le projet.

- **28 courriels d'observations** sur le registre dématérialisé dont les copies papier ont été transcrites et agraphées au registre d'enquête publique. La plupart étaient défavorables au projet et au manque d'information préalable du public sur l'ouverture de l'enquête.

Soit un total de **42 observations du public** produites pendant le temps de l'enquête publique.

Le registre dématérialisé (pour lequel la mairie a fait appel à un prestataire extérieur Micropulse) a été ouvert le 9 octobre 2020 et clôt le 9 novembre 2020 en fin d'enquête à 17h.

3 P.P.A, y compris l'autorité environnementale qui n'a pas fait d'observation restrictive sur le projet de modification PLU, se sont exprimées et ont produit un courrier pour avis, lors de la phase de finalisation du dossier, préalablement à la mise en oeuvre de la procédure d'enquête publique concernant la commune de MARSEILLAN.

Le commissaire a émis **5 observations** et questions dans le cadre de la modification n° 3 du PLU communal.

Soit au final un **TOTAL de 50 observations**, avis et questionnements exprimés.

VIII - 1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS et REMARQUES

RECUEILLIES :

a - Sur le projet de modification n° 3 du PLU:

Globalement, les avis du public sont défavorables au projet de création d'un sous-secteur d'urbanisation sous condition dans la zone artisanale de la commune de MARSEILLAN.

Les **2** PPA qui se sont exprimés ont émis un avis favorable au projet de la modification n° 3.

b - Sur l'information ayant trait à l'ouverture d'une enquête publique

Il est principalement reproché un manque de publicité et d'information sur l'ouverture de la procédure ayant trait à la modification n° 3 du PLU.

VIII - 2 - COMMUNICATION DES OBSERVATIONS ET DE SA SYNTHÈSE AU MAÎTRE D'OUVRAGE POUR AVIS

A l'issue de l'enquête, pour information et avis, conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement et l'article 3 du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, la synthèse des observations du public, la copie de ses **9** écrits, de ses **5** courriers, de ses **28** courriels, des **3** avis des **Personnes Publiques Associées** ainsi que les **5** questions du commissaire enquêteur, soit un total de **50** observations ont été communiquées à Monsieur MICHEL, maire de la commune de MARSEILLAN le **13 novembre 2020**, sous forme d'un P.V. de porter à connaissance et l'inviter à faire connaître son avis sur ces remarques et observations, conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement.

(pièce jointe n° 17)

Le mémoire en réponse aux observations et aux questions du public, des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur présentées au cours de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU me parvient d'abord par mail le 23 novembre 2020, le document papier me parvenant ensuite pour être joint au rapport d'enquête.

(pièce jointe n° 18)

IX – ETAT COMPTABLE des OBSERVATIONS EMISES DANS

LE TEMPS DE L'ENQUETE PUBLIQUE PAR LE PUBLIC:

9 observations écrites ont été déposées sur le registre papier d'enquête publique, concernant le projet de modification n° 3 du PLU de MARSEILLAN

5 courriers avec dont un avec pièce jointe.

28 courriels d'observations ont été déposés dans le registre dématérialisé mis en place.

Soit un total de **42 observations**, déposées par le public.

Les 9 observations portées au registre papier d'enquête

OBSERVATIONS DEPOSEES DANS LE REGISTRE		
REP	NOM adresse	Observation
1	ALBALAT Michel	Questions sur la l'acquisition de sa propriété par la SPLBT
2	MONCASOLA	S'informe sur les possibilités d'acquisition d'une parcelle d'artisan
3	CHRISTOL Masic	Défavorable au projet de création du sous-secteur 1AUEb1
4	CRUVILLER J-Marc	Information sur la création du sous-secteur 1AUEb1
5	TORMENA Valérie	Défavorable
6	SERIEN Michel	Défavorable
7	PAILHOUS Pierrette	Défavorable
8	DURAND Nelly	Défavorable
9	PAGNARD Bruno	Défavorable

Les 6 courriers joints au registre d'enquête

COURRIERS JOINTS AU REGISTRE		
REP	NOM adresse	Observation
A	Décompte prix parcelles de ALBALAT	Evaluation financière approximative pour le requérant par service technique
B	BASTIDE Corinne	Défavorable au projet
C	FELTER Marion (SPLBT)	Mail du 21/10/2020 en réponse aux conditions d'acquisition de la propriété de ALBALAT Michel
D	Brigitte HILARY- PINO	Défavorable
E	FELTER Marion (SPLBT)	Mail du 2/11/2020 en réponse aux conditions d'acquisition et d'usage de parcelles en sous-secteur 1AUEb1

Les 28 observations portées au registre dématérialisé d'enquête
["https://" www.democratie-active.fr/modification3plu-marseillan"](https://www.democratie-active.fr/modification3plu-marseillan)

OBSERVATIONS PORTEES AU REGISTRE DEMATERIALISE		
REP	NOM adresse	Observation
1.RD	Mme Corinne BASTIDE	Avis défavorable
2.RD	anonyme	Défavorable
3.RD	anonyme	Défavorable
4.RD	CAMARENA Jean-Michel	Ne voit pas l'intérêt à cette opération. Défavorable
5.RD	anonyme	Défaut d'information du public - défavorable
6.RD	LLOPIS Agnès	Défavorable
7.RD	LLOPIS Marc	Défavorable
8.RD	SAUVADE David	Défavorable
9.RD	BUSCH André	Défavorable
10.RD	anonyme	Défavorable
11.RD	SAUME Jacques	Défavorable
12.RD	anonyme	Défavorable
13.RD	CHEVALIER Michel	Défavorable
14.RD	ALBALAT Michel	Ne se prononce pas
15.RD	GEOFFROY Philippe	Défavorable
16.RD	BIRGI Filppa	Défavorable
17.RD	anonyme	Défavorable
18.RD	anonyme	Défavorable
19.RD	anonyme	Défavorable
20.RD	anonyme	Défavorable
21.RD	anonyme	Défavorable
22.RD	Christian GUIRAUD	Défavorable
23.RD	anonyme	Défavorable
24.RD	anonyme	Défavorable
25.RED	HUDSON Joanna	Défavorable
26.RED	HUDSON Joanna	Défavorable
27.RD	BRISTOW Alan	Défavorable
28.RD	PETIT GRAW Mary	Défavorable

NOTE: La dématérialisation des enquêtes publiques, qui est une voie complémentaire numérique de communication, qui s'affranchit des obligations spatio-temporelles, est maintenant bien prise en compte par

le public, ainsi que le prouve les consultations du dossier et les observations produites en cours d'enquête, plus nombreuses que les observations "papier" et bien souvent en dehors des heures d'ouverture des bureaux.

Tableau de bord du registre dématérialisé:

Téléchargements: **319** (soit environ 4% de la population communale)

Visiteurs uniques: **147**

Total des dépôts: **28**

Cette prise de connaissance du dossier par voie dématérialisée prouve que cette procédure a bien été portée à la connaissance du public qui s'est informé du contenu du dossier.

**X – ANALYSE ET REPOSES AUX OBSERVATIONS EMISES
PAR LE PUBLIC:**

PLU : Modification n°3 - Tableau - Avis des administrés

	Date	Nom / Prénom	Avis	Coordonnées	Mode de transmission
1	29/10/2020	DAMETTO	Défavorable	La Pinède, rue des Belles	Courrier papier
2	29/10/2020	RITEAU	Défavorable	La Pinède, rue des Belles	Courrier papier
3	27/10/2020	Corinne Bastide	Défavorable	bastide.co@gmail.com	Observation 1 - Site démocratie active
4	27/10/2020	Anonyme	Défavorable	/	Observation 2 - Site démocratie active
5	27/10/2020	Anonyme	Défavorable	/	Observation 3 - Site démocratie active
6	28/10/2020	Jean-Michel Camarena	Défavorable	jm.camarena@orange.fr	Observation 4 - Site démocratie active
7	28/10/2020	Anonyme	Défavorable	/	Observation 5 - Site démocratie active
8	01/11/2020	Agnès Llopis	Défavorable	agnesllopis@gmail.com	Observation 6 - Site démocratie active
9	01/11/2020	Marc Llopis	Défavorable	llopismarc@gmail.com	Observation 7 - Site démocratie active
10	01/11/2020	David Sauvade	Défavorable	davidsauvade@aol.com	Observation 8 - Site démocratie active
11	02/11/2020	André Busch	Défavorable	fernandbusch@yahoo.fr	Observation 9 - Site démocratie active
12	02/11/2020	Anonyme	Défavorable	/	Observation 10 - Site démocratie active
13	03/11/2020	Jacques Seaume	Défavorable	antioche4@gmail.com	Observation 11 - Site démocratie active
14	03/11/2020	Anonyme	Défavorable	/	Observation 12 - Site démocratie active
15	03/11/2020	Michel Chevalier	Défavorable	machevalier34@wanadoo.fr	Observation 13 - Site démocratie active
16	03/11/2020	Michel Albalat	Ne se prononce pas	trinquat34@gmail.com	Observation 14 - Site démocratie active
17	04/11/2020	Philippe Geoffroy	Défavorable	prophil340@gmail.com	Observation 15 - Site démocratie active
18	05/11/2020	BirgiFilppa	Défavorable	birgi.filppa@gmail.com	Observation 16 - Site démocratie active
19	05/11/2020	Anonyme	Défavorable	/	Observation 17 - Site démocratie active
20	07/11/2020	Anonyme	Défavorable	/	Observation 18 - Site démocratie active
21	07/11/2020	Anonyme	Défavorable	/	Observation 19 - Site démocratie active
22	08/11/2020	Anonyme	Défavorable	/	Observation 20 - Site démocratie active
23	08/11/2020	Anonyme	Défavorable	/	Observation 21 - Site démocratie active
24	08/11/2020	Christian Guiraud	Défavorable	christianguiraud1@hotmail.fr	Observation 22 - Site démocratie active
25	08/11/2020	Anonyme	Défavorable	/	Observation 23 - Site démocratie active
26	08/11/2020	Anonyme	Défavorable	/	Observation 24 - Site démocratie active
27	09/11/2020	Joanna Hudson	Défavorable	joanna.hudson@outlook.com	Observation 25 - Site démocratie active
28	09/11/2020	Joanna Hudson	Défavorable	joanna.hudson@outlook.com	Observation 26 - Site démocratie active
29	09/11/2020	AlanBristow	Défavorable	alanbristow@btinternet.com	Observation 27 - Site démocratie active
30	09/11/2020	Mary Pettigrew	Défavorable	may.pettigrew@gmail.com	Observation 28 - Site démocratie active
31	22/10/2020	Valérie Tormena	Défavorable	valerietormena@outlook.de	Par mail à direction générale

Avis n°1

Nom : Mr et Mme DAMETTO, La Pinède, rue des Belles, 3434 MARSEILLAN

Mode de transmission de l'avis : par courrier

Avis défavorableCommentaires

1) Non-information au public :

°Manque de transparence et publicité tardive

°Pour la première permanence du commissaire enquêteur, affiches informatives posées le jour même

°Même scénario pour la modification 1 qui n'a recueilli que 4 avis

2) La ville modifie souvent le PLU pour favoriser les projets privés qui prennent le pas sur le projet initial et l'intérêt général

3) Projet d'augmentation de la population de 50% en modifiant par petites touches son PLU, créant des zones constructibles ou réhaussant des bâtiments, rendant le PLU irréalisable sans l'augmentation des infrastructures non prévues. Semble servir des intérêts particuliers.

4) La municipalité ne porte pas d'intérêt à la commune en autorisant des constructions comme celles prêt du port et de l'étang qui dénaturent l'entrée du village

5) Cadeau fait à 10 entrepreneurs avec terrain au prix du m2 de la Z.I, aucun contrôle n'existera si cessation d'activité. Personne ne pourra les empêcher de vendre ou louer à d'autres personnes non concernées.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale

2) La modification numéro 3 objet de l'enquête publique est d'intérêt public car demandée par le service « développement économique » de Sète Agglopolé Méditerranée. Elle n'a par ailleurs pour objet d'ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation, mais simplement de déplacer légèrement le secteur pouvant accueillir une dizaine de logements au sein de la zone d'activités (ce qui était déjà prévu au PLU de 2017)

3) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

4) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

5) Il suffit de mettre une clause dans le cahier des charges

MON AVIS:

Une commune doit se développer pour répondre aux demandes de ses concitoyens, donc s'étendre tout en respectant différentes contraintes légales, réglementaires et de programmation.

Pour mémoire, le département accueille environ 1500 habitants

de plus tous les mois, afflux auquel les communes doivent répondre, principalement sur la frange littorale, critère de situation pour la commune de MARSEILLAN.

Par ailleurs, un PLU n'est pas un document figé, il est réglementairement prévu par le Code de l'urbanisme qu'il puisse évoluer par des modifications ou des révisions (art L153-36 du CU). Cette procédure a pour objet d'apporter des ajustements nécessaires au PLU.

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisés selon les prescriptions des l'articles R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcés par les publications parues sur les sites informatiques de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure, dans les délais prescrits avant (15j) et après (8jours) l'ouverture de la procédure.

J'ai constaté qu'il y avait également application stricte des règles de publicité par l'affichage de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique et qui sont restées en place tout le temps de l'enquête (voir PV de constatation de la Police Municipale, photos à l'appui).

La loi ne prévoit normalement cet affichage spécifique et bien visible de la voie publique que sur le site du projet concerné (circulaire de 2012).

Un cahier des charges sera mis en place par la SPLBT, concessionnaire, concernant la gestion et l'exploitation de ce secteur d'habitat dédié afin de gérer au mieux ce sous-secteur d'affectation particulière.

Le projet ne consiste pas à faire plus de logements, mais seulement à les déplacer et les concentrer dans un secteur dédié de l'extention de la ZAE. Leur nombre sera même en diminution par rapprt au projet initial (10/15).

A noter qu'un certains nombre de points évoqués ne concernent pas la procédure de cette modification n° 3 et n'appellent pas de réponse.

Avis n°2

Nom : M et Mme RITEAU, La Pinède, rue des Belles, 3434
MARSEILLAN

Mode de transmission de l'avis : par voie postale

Avis défavorable

Commentaires

- Exactement le même courrier, avec les mêmes remarques que M. et Mme

DAMETTO ci-dessus.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale*
- 2) *La modification numéro 3 objet de l'enquête publique est d'intérêt public car demandée par le service « développement économique » de Sète Agglopolo Méditerranée. Elle n'a par ailleurs pour objet d'ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation, mais simplement de déplacer légèrement le secteur pouvant accueillir une dizaine de logements au sein de la zone d'activités (ce qui était déjà prévu au PLU de 2017)*
- 3) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 4) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 5) *Il suffit de mettre une clause dans le cahier des charges*

MON AVIS:

Voir ci-dessus ma réponse à l'observation n°1

Avis n°3

Nom :Mme Corinne BASTIDE, 1 boulevard Lamartine, 3434 MARSEILLAN – bastide.co@gmail.com

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°1)

Avis défavorable

Commentaires (pratiquement similaires à l'avis n°31) :

1) Modification qui n'est pas indispensable à l'activité économique de la zone, et ne présente aucun intérêt pour la population. Elle est injuste car elle fera de 10 entrepreneurs, 10 propriétaires privilégiés et lors de la cession de leur activité, rien ne pourra garantir que ces habitations soient transférées à d'autres entrepreneurs. Quelles seront les modalités d'attribution de ces terrains à bas prix ? pour quels entrepreneurs fait-on ce cadeau ? comment seront-ils obligés de revendre et à quel prix en cas de cessation d'activité ? quels seront les modalités de contrôle ? comment éviter les locations, les reventes avec une plus-value ?

Proposition : pourquoi ne pas réserver cette zone aux logements sociaux en accès à la propriété, ou une pépinière d'entreprise avec location de terrains ?

2) Aucune publicité faite :

- ° Pas d'information donnée en conseil municipal
- ° Enquête qui n'est pas mise en avant sur le site de la ville, difficulté pour trouver comment accéder à la page, et une fois dessus informations limitées et mal organisées
- ° Pour la 1ere permanence du commissaire enquêteur, affiche posée le jour J
- ° Rien dans le magazine municipal, ni dans la presse

° Modification 1 passée également sous silence, ayant réaccueilli uniquement 4 observations, organisée à une période peu propice (saison/rentrée).

L'obligation de publicité n'est pas respectée, ni d'ailleurs le débat démocratique.

3) Ville trop bétonnée, destructrice du littoral et de l'environnement, comptant actuellement plus de 12 projets immobiliers, avec des immeubles pour certains en R+3/4 dans des quartiers pavillonnaires. Engendrant des nuisances pour les riverains et des coûts additionnels pour la commune (création parkings assainissement...), et la flambée des prix sur la ville.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) La modification est indispensable au développement de l'activité économique et viticole, elle est demandée par les secteurs d'activité depuis fort longtemps. Les choix d'attributions se feront comme à chaque fois avec plusieurs critères établis par le service économique de SAM, et une commission d'attribution choisira les candidats. Dans le cahier des charges, il pourra être maîtrisé la location et la revente.

Pour ce qui est du logement social, il convient de lire le PLU pour comprendre qu'il est prévu de rattraper le retard sur les deux ZAC en cours de création.

2) La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale. Et la ville respecte également les procédures de modification de PLU, il convient là aussi de lire les textes et règles d'urbanisme.

3) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

MON AVIS

Le l'objet de cette procédure ne porte que sur la modification n° 3 . Tout autre sujet hors de cette modification n'appelle pas de réponse

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisés selon les prescriptions des l'articles R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcée par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture.

J'ai constaté qu'il y avait application strictes des règles d'information et de publicité par l'apposition 15 jours avant l'ouverture de la procédure de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique. Une affiche au format A3 était apposée sur le tableau d'affichage de la mairie. (voir PV de constatation de la Police Municipale avec photos à l'appui)

Par ailleurs, il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en

matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots qui se feront au prix du marché de l'immobilier, après estimation de France Domaine.

Les logements sociaux n'ont pas leur place dans ce type de zonage dédié aux activités économiques.

Seul un ratio de 25% de LLS est imposé sur l'ensemble des résidences principales en zones urbanisées destinées à l'habitation résidentielle.

Avis n°4

Nom : Anonyme

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°2)

Avis défavorable

Commentaire

1) Il ne faut pas laisser des immeubles se construire de cette façon

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

MON AVIS:

Hors sujet, sans commentaire.

Avis n°5

Nom : Anonyme

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°3)

Avis défavorable

Commentaires :

- Pas de commentaires, mis à part un point d'exclamation

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) - Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

MON AVIS

Hors sujet de la modification n° 3, sans commentaire

Avis n°6

Nom : Jean-Michel CAMARENA - Courriel : jm.camarena@orange.fr

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°4)

Avis défavorable

Commentaires

- 1) Ce découpage donne l'impression d'être programmé de la manière la plus nébuleuse qui soit
- 2) Concernant la post-activité, après la cessation volontaire ou faillite, que devient le terrain et quid de sa valeur cédée aujourd'hui et lors de vente du bien avec une villa dessus, est-ce soumis à des plus-values ? Projet qui manque de clarté ou de précisions.
- 3) On pourrait penser que cette opération est un dispositif dont la finalité est de cacher une opération immobilière

Ne voit pas l'intérêt public de cette opération

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) Il convient là de reprendre les OAP du PLU pour comprendre la logique*
- 2) Il suffit d'intégrer une clause dans le cahier des charges*
- 3) Il s'agit d'une opération économique indispensable au développement de l'activité économique et viticole, elle est demandée par les secteurs d'activité depuis fort longtemps.*

La modification numéro 3 objet de l'enquête publique est d'intérêt public car demandée par le service « développement économique » de Sète Agglopolé Méditerranée

MON AVIS:

Le développement de ce projet procède de l'extension de la zone économique de MARSEILLAN, de la compétence de la SAM et dont la SPLBT est concessionnaire pour sa réalisation.

A ce stade d'étude, l'agencement du secteur n'est pas encore programmé. Le projet ne porte que sur la définition d'un nouveau zonage à destination précise réservé à de l'habitat dédié.

Par ailleurs, pour information, l'aménagement projeté de ce sous-secteur portera sur une étude paysagère avec écran végétal, la réalisation d'un bassin de rétention et d'un chemin piétonnier, ce qui ne laissera que 2 200 m² dédiés aux constructions pures d'habitat, soit 220 m² la parcelle.

Il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots dont les prix seront voisins du marché foncier, après estimation de France Domaine.

AVIS favorable à l'instauration de ce projet permettant de regrouper les habitations de parcelles dédiées à une activité économique proches

Avis n°7

Nom : Anonyme

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°5)

Avis défavorable

Commentaires de l'administré :

- 1) Manque d'information, participation des habitants limitée : le début de l'enquête n'est annoncé que le 09/10/20, et elle n'est publiée que le 13/10/20 sur le site du journal régional. Même problème de communication pour la modification 1.
- 2) La création de logements en zone dédiée à l'activité économique n'est pas cohérente. L'attribution de ces logements ne répond à aucun critère préalablement défini, exposant ainsi à des contestations possibles. Ces logements en ZI pourraient être détournés de leur destination initiale en cas de cessation d'activité professionnelle. Par ailleurs, il est nécessaire d'intégrer cette demande de modification dans le contexte particulier du développement de Marseillan.
- 3) Le PLU initial a été modifié en permettant la construction d'immeubles de 15 m de haut à la gouttière, alors que n'étaient autorisées que des constructions de 12 m de haut au faîtage. Cette modification a entraîné des réalisations et des projets dans des zones patrimoniales historiques telles que le port, dans des zones résidentielles (rue de l'infirmerie, rue du vieux puits), et même dans des zones naturelles boisées (rue des Belles).
- 4) Enfin, une nouvelle modification du PLU est envisagée d'ici la fin d'année 2020, acceptée dans son principe, annoncée publiquement par le maire. Le but étant de revenir à des hauteurs de bâtiments autorisées plus basses. Il est nécessaire de ne pas entériner cette modification N°3 du PLU, et d'établir un sursis à instruction de tout projet immobilier, jusqu'à cette nouvelle modification fondamentale annoncée.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale.*
- 2) *La création maîtrisée de zone de logements en zone d'activité est logique et possible avec la maîtrise dans le cahier des charges de la gestion et attribution ainsi que les règles de cession. De plus, vous aurez remarqué que la zone de logements est située en continuité de la future ZAC, elle-même destinée à du logement cela est logique et pensé.*
- 3) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 4) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*

MON AVIS:

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisés selon les prescriptions des articles R 123-9 et R 123-

11 du Code de l'Environnement, renforcée par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture

Il y a application strictes des règles d'information et de publicité par l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique. Une affiche au format A3 est apposée sur le tableau d'affichage devant la mairie.

Il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT, qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots qui se feront au prix du marché et après estimation de France Domaine et non à un prix préférentiel comme pour les parcelles d'activités économiques.

Avis n°8

Nom : Agnès LLOPIS

Courriel : agnesllopis@gmail.com

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°6)

Avis défavorable

Commentaires

- 1) Changements irréversibles du paysage urbain
- 2) Ne reconnais plus Marseillan qui a perdu son âme
- 3) Favorisation de l'urbanisation qui a conduit à une défiguration de la ville
- 4) Souhaite un village à taille humaine respectueux de l'environnement

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de le modification numéro 3*
- 2) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de le modification numéro 3*
- 3) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de le modification numéro 3*
- 4) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de le modification numéro 3*

MON AVIS :

Le projet de cette modification n° 3 porte sur un objet précis qui est de rationaliser et de maîtriser l'implantation de l'habitat en zone

ZAE, ce qui déplace seulement les constructions des parcelles d'activité économique pour les regrouper dans un secteur limité et situé en continuité avec la zone 2AU à destination résidentielle, mais sans en augmenter le nombre, au contraire, en le réduit de 15 à 10.

Les autres remarques ne concernent pas ce dossier.

Avis n°9

Nom : Marc LLOPIS

Coordonnées : llopismarc@gmail.com

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°7)

Avis défavorable

Commentaires :

- 1) Changements qui ne tiennent pas compte de l'intérêt général
- 2) La ville est déjà extrêmement urbanisée alors que le centre-ville se dépeuple
- 3) Dans tous les quartiers on casse régulièrement des maisons arborées pour les remplacer par du béton
- 4) Choix réalisés dans le seul but de faire de l'argent aux dépens du bien-être de tous

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) Il s'agit justement d'un projet d'intérêt général car porté par SAM qui détient la compétence du développement économique
- 2) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3
- 3) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3
- 4) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

MON AVIS:

Cette opération relève de l'intérêt général pour promouvoir le développement économique de la commune afin d'offrir plus d'emplois sur place.

Et la création de ce sous-secteur dédié aux constructions de logements liés aux parcelles économiques de l'extension de la ZAE rationalise l'implantation des habitations qui y sont attachées en les regroupant en limite de zone avec la ZAC projetée de "Pioch de Pire " située coté Nord et assurant la transition urbanistique entre les 2 zonages.

Par ailleurs, la loi SRU de 2000 fait obligation aux collectivités de densifier l'habitat afin de réduire au maximum l'extension du foncier au dépend des espaces naturels et agricoles

Avis n°10

Nom : David SAUVADE

Courriel : davidsauvade@aol.com

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°8)

Avis défavorable

Commentaires:

1) Cette modification n'entraîne pas de bouleversement majeur dans l'équilibre du PLU, car elle concerne une surface évaluée à 0,72 hectare par le cabinet en charge de cette modification.

2) Il était indiqué dans le PLU de 2017 que de l'habitat serait prévu au sein de l'extension de la ZAE pour « des logements liés à l'activité économique », et la modification N°3 vient justement définir le nombre et le site exact de ces logements, dans une nouvelle zone baptisée 1AUEb1. Il est, dans le cas de la nouvelle zone 1AUEb1, cohérent de l'adosser à la future ZAC du Pioch de Pire.

Nous aimerions savoir comment a été défini ce nombre de 10 logements : Est-ce pour loger uniquement celles et ceux qui seront les gérants des établissements ? Est-ce pour loger les familles des employés desdits établissements ? Auquel cas le nombre nous apparaît bien modeste, surtout lorsque l'on constate qu'une des justifications de cette modification 3 est de lutter pour relocaliser l'emploi à Marseillan (50% des Marseillanais vivent et travaillent à Marseillan, 50% non).

Nous aimerions des précisions sur la notion de « logements liés à l'activité économique ». Au sens strict du terme, sera-t-il assimilé à un logement de fonction, pour un salarié ou un gérant ? C'est-à-dire qu'il devra le quitter s'il quitte l'entreprise ? Nous aimerions savoir si quelqu'un fonde son entreprise et achète une parcelle sur cette nouvelle zone pour y bâtir son « logement lié à l'activité économique », sera-t-il dans l'obligation de transmettre son bien au repreneur, par exemple à son départ à la retraite ?

Nous supposons une politique volontariste de la part de la ville pour aménager ces parcelles et les céder aux entrepreneurs à prix coûtant, afin de décider les porteurs de projets à s'installer sur la ZAE avec cette nouvelle offre. Comment garantissez-vous, en cas de transmission, que les biens bâtis ne soient pas négociés ensuite aux prix du marché, très élevés sur la ville ? Y aura-t-il une convention entre les entrepreneurs-bailleurs et la ville, pour indexer la revente sur l'inflation par exemple, ce qui revient à plafonner les ventes et reventes ? 10 logements seront construits. Il y a fort à parier que ces logements seront très demandés. Avez-vous aussi prévu d'y inclure les logements issus du « 1% patronal » du PEEC, C'est-à-dire des logements dits « sociaux », réservés aux employés des entreprises de la zone ?

3) Enfin, 10 appartements seront construits sur un espace de 0,72 hectares. Soit 14 logements à l'hectare. Or le PLU demande de créer du logement pour à terme, loger

4000 habitants supplémentaires sur 49 hectares supplémentaires, soit en moyenne 40 logements à l'hectare. Ne serait-il pas alors possible de densifier la zone 1AUEb1, de manière à accueillir davantage de logements à destination des employés de ces entreprises, par le biais du « 1% patronal », et ainsi permettre de rattraper en partie le retard de la commune en matière de logement sociaux, alors que la ville est astreinte à une amende de plus de 400 000 euros par an pour non-respect de ses engagements en matière de logements sociaux ?

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *Ne voit pas l'objet de cette remarque, sauf à penser que Mr Sauvade est d'accord*
- 2) *Oui, il est logique comme le reconnaît ce monsieur d'accoler la partie logement de la ZAE à la future ZAC destinée aux logements. Le nombre de dix est une estimation du service économique de SAM suite à différentes études réalisées ces dernières années. Les logements sont destinés aux entrepreneurs et non aux employés. Même remarque que précédemment concernant les cessions, il suffit de l'indiquer dans le cahier des charges et les titres de propriété.*
- 3) *Le nombre de logements à l'hectare ne s'applique pas sur une ZAE comme c'est le cas ici mais uniquement dans les zones d'extensions spécifiquement prévues pour la production de logements (dans les deux ZAC prévues notamment).*

MON AVIS

Il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation de ce sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots qui se feront au prix du marché et après estimation de France Domaine et non à un prix préférentiel.

Ce logement sera attaché à la fonction du chef d'entreprise et non à celle de ses employés.

Ce sous-secteur de 7200 m² au départ ne sera construit que sur une surface finale dédiée de 2 200 m² et recevra 10 parcelles, ce qui fait une densité de 45 logements/ha, donc supérieur au ratio de densité en zone urbanisée d'habitat prescrit par le SCOT et le PLH.

Mais ce ratio ne s'applique pas dans un zonage ZAE, de même que l'implantation de LLS dont le ratio de densité n'y est pas applicable.

Le reste du terrain bénéficiera d'un aménagement paysager dont une barrière végétale, d'un bassin de rétention, d'un cheminement piéton et de la viabilisation, équipements gros consommateurs

d'espace mais mais garantissant son aération.

Une commune doit se développer pour répondre aux demandes de ses concitoyens, donc s'étendre tout en respectant différentes contraintes légales, réglementaires et de programmation.

Le PLU, le document de gestion de son territoire, est réglementairement modifiable pour l'adapter en fonction des besoins qui se font jour au fil du temps et du développement communal, procédure prévue au Code de l'Urbanisme.

Les perspectives démographiques envisagées de la commune de MARSEILLAN à l'horizon 2030 sont d'environ 12 200 habitants. Ces perspectives induisent une ouverture à l'urbanisation conséquente à hauteur d'environ 49 ha pour une production projetée de 1950 logements. Cette production totale de constructions ne pourra être intégralement assuée dans le tissu urbain existant, il sera donc nécessaire de développer la commune et d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

Avis n°11

Nom : André BUSCH

Courriel : fernandbusch@yahoo.fr

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°9)

Avis défavorable

Commentaires :

1) Absence d'information :

° Sur le magazine municipal,

° Les comptes rendus du conseil municipal sur le site de la ville ne font pas état de l'enquête publique.

° La modification n°1 avait aussi été passée sous silence avec moultes atermoiements, étant donné l'auto-propagande d'excellence démocratique bimensuellement répétée mais démentie par les lacunes et l'opacité je perçois des intérêts assez loin de la population

2) L'attribution des 10 parcelles peut se faire à la discrétion de la municipalité. Rien n'étaye la démonstration d'un bénéfice au profit de l'activité économique ou celui de l'intérêt général. Rien ne garantit (sous-conditions non explicites) que les lots ne soient pas dissociés de l'activité réelle avec le temps ou dans le principe.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale.

2) Cela se pratique dans toutes les zones d'activités aujourd'hui. La municipalité n'est qu'un des partenaires car le développement de l'activité économique et une compétence de

SAM. Enfin, il convient de régler la gestion et attribution dans un cahier des charges spécifique.

MON AVIS:

Un certain nombre d'avis portent sur des sujets hors de la procédure, donc n'amènent pas de réponse.

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisées selon les prescriptions des articles L123-10, R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcée par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture

Il y a application strictes des règles d'information et de publicité par l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique.

C'est souvent la règle d'autoriser l'entrepreneur à se loger sur son lieu d'activité, ce qui est acté dans le règlement dans le zonage correspondant.

Il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

Ce sous-secteur de 7200 m² au départ ne sera construit que sur une surface finale dédiée de 2 200 m² et ne recevra que 10 parcelles, projet déjà acté dans le PLU à hauteur de 15 logements dont le nombre a été réduit.

Donc pas de constructions supplémentaires que ce qui était projeté dans le PLU.

Avis n°12

Nom :Anonyme

Coordonnées :/

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°10)

Avis défavorable

Commentaires :

1) Aucun intérêt à construire des résidences de fonction vu le nombre de résidences secondaires à vendre. Marseillan n'est pas grand, c'est heureusement encore un village.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

MON AVIS:

C'est souvent la règle d'autoriser l'entrepreneur à se loger sur son lieu d'activité et c'est acté dans le règlement.

Par ailleurs, pour éviter les dérives évoquées, il est prévu la mise en place d'un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

Ce sous-secteur de 7200 m2 au départ ne sera contruit que sur une surface finale dédiée de 2 200 m2 et ne recevra que 10 parcelles, projet déjà acté dans le PLU à hauteur de 15 logements, donc en réduction. Ce qui fait une densité d'environ 45 logements/ha, donc supérieur au ratio de densité en zone urbanisée résidentielle prescrit par le SCOT et le PLH

Avis n°13

Nom : Jacques SEAUME

Coordonnées : antioche4@gmail.com

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°11)

Avis défavorable

Commentaires:

- 1) Construire son habitation pour un entrepreneur dans un zone artisanale, économique ou industrielle ne se voit qu'à Marseillan.
- 2) Défavorisation par rapport aux personnes qui souhaiteraient construire sur la commune car le prix du terrain est exorbitant par rapport à celui proposé en zone artisanale.
- 3) Cette zone est déjà plus pavillonnaire qu'artisanale. Il est temps d'arrêter d'offrir à certains l'occasion de spéculer honteusement sur du terrain qui ne devrait et ne doit servir qu'à accueillir des activités génératrices d'emplois.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) Cela se fait très souvent, et très souvent par nécessité d'activité.

2) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

3) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

MON AVIS:

C'est souvent la règle d'autoriser l'entrepreneur à se loger sur son lieu d'activité et c'est acté dans le règlement.

Par ailleurs, pour éviter les dérives évoquées, il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots de ce sous-secteur. Le prix de vente sera environ celui du marché, fixé après estimation de France Domaine.

Ce sous-secteur de 7200 m² au départ ne sera construit que sur une surface finale dédiée de 2 200 m² et recevra 10 parcelles, ce qui fait une densité de 45 logements/ha, donc supérieur au ratio de densité en zone urbanisée d'habitat prescrit par le SCOT et le PLH. Mais ce ratio ne s'applique pas dans un zonage ZAE.

Le reste du terrain bénéficiera d'un aménagement paysager dont une barrière végétale, d'un bassin de rétention, d'un cheminement piéton et de la viabilisation, équipements gros consommateurs d'espace mais garantissant un espace aéré.

Avis n°14

Nom : Anonyme

Coordonnées : /

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°12)

Avis défavorable

Commentaires :

- 1) Manque d'informations publiques sur les constructions dans Marseillan et dans les différentes publications de la ville
- 2) Manque de consultation des habitants

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale.*
- 2) *Les informations sont sur le PLU dans les OAP depuis 2017, et les services sont ouverts pour consultation des documents. Enfin, jusqu'à très récemment dans les comités de quartiers les informations étaient données et débattues.*

MON AVIS:

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisées conformément à la loi et selon les prescriptions des articles L123-10, R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcée par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture

Il y a application strictes des règles d'information et de publicité par l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique.

Il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots de ce sous-secteur. Le prix de vente sera environ celui du marché, fixé après estimation de France Domaine.

Ce sous-secteur de 7200 m2 au départ ne sera construit que sur une surface finale dédiée de 2 200 m2 et abritera 10 parcelles, ce qui fait une densité de 45 logements/ha, donc supérieur au ratio de densité en zone urbanisée d'habitat prescrit par le SCOT et le PLH. Mais ce ratio ne s'applique pas dans un zonage ZAE.

Le reste bénéficiera d'un aménagement paysager dont une barrière végétale, d'un bassin de rétention, d'un cheminement piéton et de la viabilisation, équipements gros consommateurs d'espace mais mais garantissant un espace aéré.

Avis n°15

Nom : Michel CHEVALIER

Courriel : machevalier34@wanadoo.fr

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°13)

Avis défavorable

Commentaires :

- 1) Publicité obligatoire de l'enquête qui se limite seulement à internet
- 2) Dérives dans la gestion des Z.I : au départ les porteurs de projet s'installent, créent leur atelier/entrepôt puis ensuite leur habitation. Lors de la cession d'activité, faute de contrainte et de contrôle, l'entrepreneur vend ou loue le bâtiment avec habitation selon les lois du marché, mais pas obligatoirement à un entrepreneur, avec une forte plus-value vu le prix d'acquisition du terrain dans les Z.I. et par rapport au prix élevé de l'immobilier dans les zones d'habitat. Cette modification ne supprimera pas ces dérives mais les facilitera car un logement seul sans atelier adjacent voisin d'un secteur d'habitation résidentiel attirera encore plus un

particulier acquéreur autre qu'entrepreneur.

3) Il est à noter :

- Qu'ouvrir à l'urbanisation un secteur 1 AUEb 1 de 0,72 ha afin de mettre en œuvre la production de 10 logements soit des parcelles de 700m² :

o avec la possibilité de faire une villa avec piscine ?

o ou 2 villas car en zone UC d'habitat individuel la parcelle est réduite à 350m² ?

o qui ne sont pas nécessaire à l'activité économique mais à l'entre soi entrepreneurial,

o c'est de l'étalement urbain : 14 logements/ha contre 40 logements/ha, densité « minimum » selon le maire imposé pour les OAP des quartiers Ouest

o que sur ce secteur il serait possible de construire un immeuble de 29 logements pour loger plus d'entrepreneurs.

4) Proposition : réserver ces parcelles sous forme de pépinière à de jeunes porteurs de projet en imposant la construction d'un atelier/entrepôt avec logements en annexe. Mais cela n'est pas l'objet de la modification n°3 proposée à l'enquête qui vise à régulariser les dérives des entreprises dans la gestion de la Zone Industrielle actuelle et à pérenniser les logements d'entrepreneurs privilégiés.

5) Bétonnage du Village que nous ne reconnaissons plus à cause du projet touristique de luxe dit de « la Baraquette » totalement disproportionné, des blocs d'immeuble de 10m de haut à l'égout du toit (R+4) en construction sur le Port (Proméo et Nexity), sans aucune cohérence patrimoniale avec le débouché du Canal du Midi, du grand remplacement en plein quartier pavillonnaire, des propriétés dont les villas sont ensuite démolies et les jardins paysagers sont arasés et les grands arbres abattus, par des immeubles R+3 d'une banalité architecturale entourés de parkings de surface et sans équivalent, ou compensation en espaces verts.

6) Cette densification qui passe par l'abattage d'arbres, la suppression régulière d'Espaces Naturels Sensibles par l'artificialisation du sol a un impact direct sur la faune et la flore adjacentes à l'étang de Thau. Certains projets sont présentés en limite de Rû se déversant dans l'étang de Thau et vous comprendrez l'importance de ces réserves humides en amont de ce bassin. Laisser faire cette bétonisation et la suppression de ces espaces humides c'est condamner à terme l'étang de Thau qui il faut le rappeler ici permet de faire vivre plusieurs milliers d'emplois directs dans les villes adjacentes (métiers autour de la pêche, la conchyliculture, de la restauration et des loisirs). Menacer la pérennité de ces métiers c'est aussi supprimer l'identité patrimoniale de ce bassin ainsi que celle du département de l'Hérault.

7) Or aujourd'hui, 12 opérations de ce type sont actuellement en construction comme au 12, chemin de l'Infirmerie (Promo G 40 lgts) ou programmées comme au 11 de la même rue (Pierreval 57 lgts) ce qui conduit pour chaque opération à des densités de plus de 100 logements à l'ha d'un niveau supérieur à celui prévu pour les OAP des nouveaux quartiers ouest (40 logements/ha) et même de la densité existante au centre-ville (100 logements/ha).

- 8) Il est également urgent à mettre en œuvre la modification N°4 du PLU annoncée par le Maire lors du conseil municipal du 15 septembre 2020, dans les zones en dehors du centre historique, en cohérence avec le SCOT et le respect de la préservation de l'environnement particulier de Marseillan, commune en limite d'un espace naturel sensible qu'est l'étang de Thau et portant sur :
- la réduction de la hauteur des constructions à 7 m à l'égout du toit
 - le respect de la densité de 40 logements/ha préconisé par le SCOT
 - la réduction de l'emprise au sol de 40%

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale.*
- 2) *C'est strictement l'inverse, la localisation et le cahier des charges permettront aux entités publiques de mieux maîtriser qu'avant, il convient de regarder l'avenir, d'améliorer et non de regarder les erreurs du passé.*
- 3) *Ces remarques ne sont que des suppositions et des méfiances. Le nombre de logements à l'hectare ne s'applique pas sur une ZAE comme c'est le cas ici mais uniquement dans les zones d'extensions spécifiquement prévues pour la production de logements (dans les deux ZAC prévues notamment). Et dans les OAP le détail ne va pas jusque-là.*
- 4) *Il n'y a pas de régularisation dans cette modification, il s'agit bien d'une nouvelle zone*
- 5) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 6) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 7) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 8) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*

MON AVIS:

Beaucoup de sujets de cette observation ne concernent par cette procédure de modification n°3 en cours et sont donc hors sujet.

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisées selon les prescriptions réglementaires des articles L123-10, R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcés par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture

Il y a application strictes des règles d'information et de publicité par l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique. Une affiche au format A3 est apposée sur le tableau d'affichage devant la mairie.

Il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et

l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié.

Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante. Ces logements, liés aux activités économiques sont concentrés dans un secteur limité et situé en continuité avec la zone 2AU à destination résidentielle

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots. Le prix de vente sera environ celui du marché, fixé après estimation de France Domaine.

Ce sous-secteur de 7200 m² au départ ne sera construit que sur une surface finale dédiée de 2 200 m² et recevra 10 parcelles, ce qui fait une densité de 45 logements/ha, donc supérieure au ratio de densité en zone urbanisée d'habitat résidentiel prescrit par le SCOT et le PLH. Mais ce ratio ne s'applique pas dans un zonage ZAE.

Le reste bénéficiera d'un aménagement paysager dont une barrière végétale, d'un bassin de rétention, d'un cheminement piéton et de la viabilisation, équipements gros consommateurs d'espace mais mais garantissant son aération.

L'obligation d'un ratio de LLS (25%) ne s'applique en zonage ZAE.

Avis n°16

Nom : Michel ALBALAT

Coordonnées : trinquat34@gmail.com

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°14)

Ne se prononce pas

Commentaires :

Dans le dossier, page 11, nous avons pu constater :

1) « En limite Ouest du sous-secteur 1AUEb1 créé dans le cadre de la modification numéro 3 du PLU, il apparaît une zone d'espace vert se prolongeant au sud sur notre propriété notamment sur les parcelles bn3 et bn4 de Trinquat bas. » Il est important pour nous de conserver la propriété de nos parcelles actuelles et de pouvoir toujours bénéficier de l'usage que nous en faisons sans restriction aucune, entre autres la pâture de nos animaux en toute sécurité, la carrière d'entraînement de nos chevaux et le maraichage.

2) Il ne figure à aucun endroit le traitement topographique de la zone où de grosses différences de niveaux existent entre des voies d'accès (l'avenue de la Z.I) au droit de la zone modifiée et l'ensemble de la zone 1AUEB.

3) D'autre part, lors de notre rendez-vous en mairie avec Monsieur le commissaire enquêteur, à sa demande, nous confirmons que lorsque la zone à créer sera équipée des différents réseaux (eau, EP, EU), nous nous conformerons à la législation en vigueur en matière de raccordements.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) *Pour nous, aucun inconvénient puisqu'il y a une activité économique*

2) *Cela ne se règle pas à l'échelle de la modification du PLU, mais à l'échelle d'un projet détaillé, et de l'élaboration du projet en vue de la réalisation par le biais d'un DCE (dossier de consultation des entreprises)*

3) *Parfait*

MON AVIS:

Le maître d'ouvrage ayant confirmé que le pétitionnaire pourra demeurer sur ses terres et en continuer l'exploitation, comme je lui avais signalé lors d'une vacation mais qu'une fois la viabilisation de la zone effectuée, ils auront l'obligation réglementaire de se raccorder aux réseaux fluides installée (AEP et EU) lors d'un dépôt éventuel de permis de construire au prix indiqué par SUEZ, concessionnaire, soit environ 3900€ chaque.

Ce que le pétitionnaire accepte pour se conformer à la loi

Ils ont donc la possibilité de continuer à exploiter leurs terres, **avis favorable** à la demande de rester sur leur propriété.

La SPLBT, concessionnaire pour cette réalisation, a confirmé que le projet de lotissement est conçu de façon à ne pas réaliser d'équipement public sur leur propriété.

Avis n°17

Nom : Philippe GEOFFROY

Coordonnées : 4 rue des Belles 34340 MARSEILLAN / prophil340@gmail.com

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°15)

Avis défavorable

Commentaires:

1) Ville trop bétonnée

2) Projets non signalés, rendus possibles par la modification n°1 du PLU, permettant aux promoteurs de bâtir des immeubles de 3 à 4 étages et parfois plus sur des terrains de 3000m² voir moins. 12 constructions d'immeubles destinés aux investisseurs qui louent ensuite en saison. Le maire justifiant cela par l'obligation de création de logements sociaux

3) Pour les logements sociaux, le maire indique que le préfet lui impose d'atteindre au minimum une densité de 40 logements à l'hectare. Dans cette modification, il est question de 10 logements sur 0,7 hectare.

4) Ce PLU permet tantôt la construction à mes pieds de 49 logements par COGEDIM sur une pinède de 2600m² avec destruction de la pinède et du patrimoine architectural et culturel (Moulin de Belvèze avec son éolienne style eiffelien et son puits artésien) avec la bénédiction de Mr le Maire qui a modifié ce PLU en 2019 (augmentation de la hauteur des constructions) pour l'obligation faite à COGEDIM de faire quelques logements sociaux.

5) Concernant laproduction de logements nécessaire à l'activité économique envisagée dans le PLU au sein de la zone à urbaniser ouverte 1AUEb à vocation économique. Premièrement, en quoi, ces logements sont nécessaires à l'activité économique ? Aucune information n'est donnée par la Mairie sur ces éléments. A qui profiteront les 10 logements ? Est-ce un plus pour les Marseillanais ? Sûrement pas!

De fait cela profitera à 10 entrepreneurs pour se loger. Ceux-ci auront droit à une densité hors norme puisque 10 logements/0,7 hectare, au lieu du minimum tant évoqué par notre maire de 40 logements à l'hectare. Sur 7000m² Mr le Maire devrait faire donc au minimum 28 logements.

Et s'il autorise comme pour les promoteurs des R+3 minimum sur 7000m², il pourrait construire avec son PLU actuel modifié en novembre 2019, par ex comme pour COGEDIM, rue des Belles, une concentration de 49 logements sur 2600m², il pourrait donc faire sur ce terrain 1AUEb de 0,7 hectare entre 100 et 130 logements sociaux.

Cela ne profitera en rien aux Marseillanais. Dans une commune qui manque de logements sociaux et qui est carencée, pourquoi ne pas réserver cette zone à la création de logements sociaux en accès à la propriété.

6) Manque total de publicité des enquêtes publiques en général, manque de transparence et de publicité de cette enquête. Aucune publicité de cette enquête pour annoncer la présence du commissaire enquêteur le 1er jour. La seule information officielle sur les modifications n°3 et n°2 ont été diffusées sans aucun complément d'information et aucune autre publicité sur le site de la ville. J'en ai eu connaissance de cette enquête que par un ami du collectif des riverains des Belles qui m'a alerté.

7) C'est par une enquête publique, « non publique » puisque non communiquée, que la modification n°1 du PLU sur l'augmentation de la hauteur des constructions de 7,5 mètres à 12 mètres voir 15 mètres pour la Baraquette (pour construire des habitations de luxe sur un terrain destiné auparavant à autre chose de plus utile aux habitants) et la mesure de cette hauteur ont été justifiées, validées et exécutées dans tous les immeubles actuels en cours de construction comme Nexity et Proméo sur le Port, ou ICADE rue du vieux port, ou encore Promo G 12 chemin de l'infirmerie et le projet COGEDIM qui menace mon habitation, la pinède rue des Belles ont ou vont pouvoir être réalisés.

Une modification du PLU n°1, dont l'enquête publique a recueilli 4 observations.

Nous voulons obliger Mr Le Maire à exercer la démocratie et la loi dans la transparence des informations capitales pour notre commune qui aujourd'hui voit de plus en plus de béton sortir de terre et d'arbres arrachés sans pouvoir justifier l'accès à la propriété ou à la location des citoyens de Marseillan, vu les prix élevés des appartements.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 2) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 3) *Le nombre de logements à l'hectare ne s'applique pas sur une ZAE comme c'est le cas ici mais uniquement dans les zones d'extensions spécifiquement prévues pour la production de logements (dans les deux ZAC prévues notamment).*
- 4) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 5) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 6) *La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale.*
- 7) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*

MON AVIS:

Certaines observations ne concernent par cette procédure de modification n°3 en cours et n'appellent pas de réponse.

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisés selon les prescriptions des articles L123-10, R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcée par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture

Il y a application strictes des règles d'information et de publicité par l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique. Une affiche au format A3 est apposée sur le tableau d'affichage devant la mairie.

Il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y

compris la commercialisation des lots. Le prix de vente sera environ celui du marché, fixé après estimation de France Domaine.

Ce sous-secteur de 7200 m² au départ ne sera construit que sur une surface finale dédiée de 2 200 m² et recevra 10 parcelles, ce qui fait une densité de 45 logements/ha, donc supérieur au ratio de densité en zone urbanisée d'habitat prescrit par le SCOT et le PLH. Mais ce ratio ne concerne que les zones d'habitat résidentiel et ne s'applique pas dans un zonage ZAE.

Le reste de la parcelle bénéficiera d'un aménagement paysager dont une barrière végétale, d'un bassin de rétention, d'un cheminement piéton et de la viabilisation, équipements gros consommateurs d'espace mais mais garantissant son aération.

L'obligation d'un ratio de LLS ne s'applique en zonage ZAE.

Avis n°18

Nom : Birgi FILPPA

Coordonnées : Domaine de la Pinède, 4 rue des Belles / birgi.filppa@gmail.com

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°16)

Avis défavorable

Commentaires de l'administrée:

1) Améliorations effectuées sur la ville (éclairage, rues, port etc) mais malheureusement aussi un bétonnage croissant, et arbres arrachés sans pouvoir justifier l'accès à la propriété ou à la location des Marseillanais vu les prix élevés des appartements

2) Ne pas laisser disparaître la beauté du village, au bénéfice des promoteurs avides, souvent peu respectueux de la nature et de l'authenticité du paysage. À Marseillan, des projets sortis récemment qui sont rendus possibles par une modification 1 du PLU permettant aux promoteurs de bâtir des immeubles de 3 à 4 étages, même sur un terrain moins de 3000 m², comme le projet COGEDIM, Rue des Belles. À qui sont destinées ces nombreuses constructions en cours à Marseillan ? Aux investisseurs ? Justifiées par un besoin du logement social ? Où est l'aspect environnemental ?

3) Dans cette modification, il est question de 10 logements sur 0,72 hectare. À qui profiteront ces 10 logements « au sein de la zone à urbaniser » ? Des entrepreneurs ? En même temps le PLU modifié (modification n1) permet au promoteur du projet GOGEDIM de bâtir un immeuble de 49 logements sur une pinède de 2600 m² et ainsi détruire la pinède, un moulin, un patrimoine architectural, un puits artésien. Le maire prétend que le préfet lui impose de construire du logement social et d'atteindre au minimum une densité de 40 logements à l'hectare. 10 logements sur 0,72 hectare – que dit le préfet ? Je ne vois pas en quoi, ces logements sont nécessaires à l'activité économique ?

Aucune information n'est donnée. Sur 7000m² Mr le Maire devrait donc faire construire au minimum 28 logements, pas seulement 10.

Et s'il autorise comme pour les promoteurs des R+3 minimum sur 7000m², il pourrait construire avec son PLU actuel modifié en novembre 2019, par exemple comme pour COGEDIM rue des Belles, une concentration de 49 logements sur 2600m², il pourrait donc faire sur ce terrain 1AUEb de 0,7 hectare entre 100 et 130 logements sociaux par exemple.

4) Manque total de publicité des enquêtes publiques en général manque de transparence. La mairie n'a fait aucune publicité pour annoncer la présence du commissaire enquêteur le 1er jour de l'enquête. Aucune autre publicité sur le site de la ville.

5) La modification n°1 du PLU concernant l'augmentation de la hauteur des constructions de 7,5 mètres à 12 mètres, voire 15 mètres pour la Baraquette, et la mesure de cette hauteur ont été justifiées, validées et exécutées dans tous les immeubles actuels en cours de construction - comme Nexity et Proméo sur le Port, ou ICADE Rue du Vieux Port, ou encore Promo G 12 Chemin de l'infirmerie et le projet COGEDIM qui menace mon habitation et la pinède Rue des Belles. La modification n°1 n'a recueilli que 4 observations.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 2) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 3) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 4) *La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale.*
- 5) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*

MON AVIS:

1, 2 et 5 hors sujet.

La publicité a été faite en temps et en heure selon les prescriptions des articles L 123-10 et R123-9 du code de l'environnement, c'est à dire 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture dans 2 journaux locaux.

La procédure a également fait l'objet d'un affichage 15 jours avant l'ouverture dans les formes prévues par la circulaire de 2012 en 7 points de la commune, ce qui est attesté par un procès-verbal établi par la police municipale, avec photos à l'appui.

Cette création du sous-secteur 1AUEb1 répond à la nécessité de pouvoir offrir un logement dédié aux entrepreneurs exploitant une parcelle dans la ZAE, mais en le regroupant pour une question de

rationalisation, opération pilotée par la SPLBT, concessionnaire avec un prix de vente au prix du marché selon une estimation de France Domaine. Cette opération portera sur 10 logements sur une étendue effective de seulement 2200m², après déduction des surfaces consacrées à son aménagement.

Avis n°19

Nom : Anonyme

Coordonnées : /

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°17)

Avis défavorable

Commentaires:

- Pas de commentaire particulier si ce n'est qu'il mentionne qu'il est contre le projet

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

MON AVIS:

Pourquoi?

Avis n°20

Nom : Anonyme

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°18)

Avis défavorable

Commentaires :

1) Ce projet est un cadeau pour 10 entrepreneurs et n'est d'aucune utilité publique. Il ne correspond à aucun besoin réel, si ce n'est de légaliser un dysfonctionnement de la gestion de la zone d'activités et de ses dérives par les entreprises, avec la complaisance de la mairie.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) IL s'agit bien d'un nouveau projet, sur un nouvel espace

La modification est indispensable au développement de l'activité économique et viticole, elle est demandée par les secteurs d'activité depuis fort longtemps. Les choix d'attributions se feront comme à chaque fois avec plusieurs critères établis par le service économique de SAM, et une commission d'attribution choisira les candidats. Dans le cahier des charges, il pourra être maîtrisé la location et la revente.

MON AVIS:

Ce sous-secteur est destiné à permettre la réalisation de logements dédiés spécifiquement à l'habitat nécessaire aux activités

économiques attenantes dans la zone 1AUEb. Il s'agit de les regrouper dans un seul secteur situé en continuité sud de la zone 2AU à vocation d'habitat, tout en diminuant le nombre à 10 puisque projeté initialement à 15.

Il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots. Et les prix de vente seront établis à partir d'une estimation de France Domaine

Par ailleurs, les autres observations sont hors cadre de cette procédure et n'appellent donc pas de réponse de ma part.

-Avis n°21

Nom : Anonyme

Coordonnées :

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°19)

Avis défavorable

Commentaires:

1) Il y a assez de bétonisation dans le village et je ne vois pas pourquoi certains auraient un passé droit pour construire dans cette ZI.

2) Marseillan est un village qui depuis quelques années perd tout son charme, à cause de résidences en pagaille qui ne s'inscrivent pas dans l'architecture du village. La modification du PLU pour la favorisation de certains et pour enrichir les grands groupes immobiliers doit stopper.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

2) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

MON AVIS:

Ce sous-secteur est destiné à permettre la réalisation de logements dédiés spécifiquement à l'habitat nécessaire aux activités économiques attenantes dans la zone 1AUEb. Il s'agit de les regrouper dans un seul secteur situé en continuité sud de la 2AU à vocation d'habitat résidentiel, tout en diminuant le nombre de construction à 10 puisque projeté initialement à 15.

Dans ce projet, il y a donc une réduction de la "bétonnisation" initialement projetée dans ce secteur.

Au sujet de la bétinnisation, il est à remarquer que le PLU de

2017 a projeté la production de 1 950 logements à l'horizon 2030.

Par ailleurs, les autres observations sont hors cadre de cette procédure et n'appellent donc pas de réponse de ma part.

Avis n°22

Nom : Anonyme

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°20)

Avis défavorable

Commentaires:

- 1) Pas de communication sur cette enquête. Quelques affiches posées au premier jour de l'enquête, rien sur le Facebook de la mairie, ni sur le Cridaire
- 2) Pourquoi accorder ce cadeau à des chefs d'entreprise qui feront une énorme plus-value quand ils revendront, cela ne bénéficiera en rien aux marseillanais

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale.*
- 2) *La modification est indispensable au développement de l'activité économique et viticole, elle est demandée par les secteurs d'activité depuis fort longtemps. Les choix d'attributions se feront comme à chaque fois avec plusieurs critères établis par le service économique de SAM, et une commission d'attribution choisira les candidats. Dans le cahier des charges, il pourra être maîtrisé la location et la revent*

MON AVIS:

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisées selon les prescriptions des l'articles R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcés par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture

Il y a application strictes des règles d'information et de publicité par l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique. Une affiche au format A3 est apposée sur le tableau d'affichage devant la mairie.

Une commune doit se développer pour répondre aux demandes de ses concitoyens, donc s'étendre tout en respectant différentes contraintes légales

Il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement

des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots.

Ce sous-secteur de 7200 m2 au départ ne sera construit que sur une surface finale dédiée de 2 200 m2 et recevra 10 parcelles, ce qui fait une densité de 45 logements/ha, donc supérieur au ratio de densité en zone urbanisée d'habitat prescrit par le SCOT et le PLH, ratio qui ne s'applique pas dans un zonage ZAE.

Donc pas de cadeau aux chefs d'entreprises car les prix d'acquisition seront fixés au prix de marché local, après avis de France Domaine pour estimation.

Avis n°23

Nom : Anonyme

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°21)

Avis défavorable

Commentaires:

- 1) Manque d'information
- 2) Cette modification prévoirait sur 7000m2 la construction de 10 lgts soit 14 lgts par hectare alors que l'on nous rappelle sans cesse la nécessité de densifier: ce que subissent plusieurs quartiers avec plus de 100 lgts par ha.

Pourquoi une telle différence de traitement?Quelle est la justification de la création de cette zone?Conditions d'accès, contreparties?Ne pas confondre faire un cadeau à 10 entrepreneurs et soutenir leurs activités.
- 3) Solution : un parc locatif social et intermédiaire pour les entrepreneurs et leurs salariés me semblerait plus adapté, associé à des soutiens pour leurs activités.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale.*
- 2) *Le nombre de logements à l'hectare ne s'applique pas sur une ZAE comme c'est le cas ici mais uniquement dans les zones d'extensions spécifiquement prévues pour la production de logements (dans les deux ZAC prévues notamment).*
- 3) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*

MON AVIS:

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisés selon les prescriptions des l'articles R 123-9 et R 123-

11 du Code de l'Environnement, renforcés par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture

Il y a application stricte des règles d'information et de publicité par l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique. Une affiche au format A3 est apposée sur le tableau d'affichage devant la mairie.

A ce stade d'étude, l'agencement du secteur n'est pas encore programmé. Le projet ne porte que sur la définition d'un nouveau sous-zonage à destination précise réservé à de l'habitat dédié.

Par ailleurs, pour information, l'aménagement projeté de ce sous-secteur comportera une étude paysagère avec écran végétal, la réalisation d'un bassin de rétention et un chemin piétonnier, ce qui ne laissera que 2 200 m² dédiés aux constructions pures d'habitat, soit 220 m² par parcelle.

Par ailleurs, les prescriptions de densité d'habitats du SCOT et du PLH ne s'appliquent qu'aux zones d'habitat pour particuliers et pas aux zones ZAE.

Avis favorable à l'instauration de ce projet dédié spécifiquement à l'habitat nécessaire aux activités économiques attenantes permettant d'en regrouper les habitations, ce qui libérera de l'espace sur les parcelles d'activités. La possibilité de logement étant élargie à l'ensemble des activités économiques, elle sera désormais limitée géographiquement au sous-secteur 1AUEb1 et non plus à l'ensemble du secteur 1AUEa.

Avis n°24

Nom : Christian GUIRAUD

Courriel : christianguiraud1@hotmail.fr

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°22)

Avis défavorable

Commentaires:

1) Information sur l'enquête apprise par le bouche-à-oreille, pas d'éléments sur Facebook, ni sur le site de la ville, ni sur le site officiel. Eléments trouvés après de pénibles recherches.

2) Pseudo mise en conformité avec les textes en vigueur, notamment la loi ALUR de 2014 qui était en vigueur en 2017 lors de l'approbation du PLU. « adapter l'article 12 du règlement de la zone 1AUE afin de se conformer à la loi pour l'accès au

logement et à un urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014 concernant les règles en matière de stationnement ». Cette modification ne sera que le respect du règlement en vigueur auquel toute collectivité doit se conformer.

3) Concernant la création d'un sous-secteur AUEb1 de 7200 m² spécifiquement dédié aux logements nécessaires aux activités économiques. Quels moyens de contrôle seraient mis en place ? Que se passerait-il en cas de cessation d'activité ? Ces habitations seraient-elles réservées aux seuls propriétaires d'activité ou accessibles aux ouvriers et employés desdites activités ?

4) Un flou également sur la hauteur des constructions, qui serait fixée à 11 mètres sur la zone 1AUEb, sera-t-elle la même sur la zone 1AUEb1 ? Sera-t-on sur du pavillonnaire ou du collectif ?

Des questions qui restent sans réponse au travers du règlement.

5) « adapter les articles 6 et 7 de la zone 1AUE relatifs aux prospects de manière à laisser une liberté d'aménagement et de conception au sein de l'extension de la ZAE ». Pourquoi limiter les règles simplement à la zone périphérique ? Il s'agit là d'une délégation totale de la maîtrise de l'urbanisme à l'aménageur. N'y a-t-il pas à craindre que l'absence de règles finisse par générer des conflits entre les futurs propriétaires (agrandissements, implantation de haies, aménagement de clôtures, etc...). On regrette par ailleurs que ce laisser-faire nuise à la notion d'unité urbaine et du vivre ensemble.

6) A la lecture on remarque que le secteur Trinquat bas et haut n'est plus seulement lié aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles mais à toutes activités. Cette modification est prévue dans le titre « Modification des orientations d'aménagement et de programmation des extensions urbaines ouest ». Pourquoi cette modification importante n'est-elle pas citée dans le rapport de présentation qui se limite aux trois points visés plus haut ? N'y a-t-il pas là un bouleversement de l'économie générale ?

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale.*
- 2) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 3) *Il convient de mettre en place un cahier des charges et des règles de cession.*
- 4) *La hauteur maximale autorisée dans le secteur 1AUEb (et donc également dans son sous-secteur 1AUEb1) est de 11 mètres. Le règlement du PLU ne peut pas définir la typologie des logements (collectifs ou individuels). Le projet prévoit la réalisation de logements individuels groupés de préférence.*
- 5) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3, mais les règles consistent justement à laisser une liberté aux entrepreneurs pour que ceux qui existent puissent aussi s'agrandir, il s'agit bien d'une cohérence avec l'existant*
- 6) *Non dans les OAP, nous ne sommes pas rentrés dans le détail de chacune des*

opérations, ce sont bien des orientations. Pour autant, il n'y a pas de bouleversement de l'économie générale du PLU si cela est la question.

MON AVIS:

Certaines observations ne concernent pas cette procédure de la modification n°3 en cours et sont donc hors sujet et n'appellent pas de réponse

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisés selon les prescriptions des articles R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcés par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture

Il y a application stricte des règles d'information et de publicité par l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique. Une affiche au format A3 est apposée sur le tableau d'affichage devant la mairie.

Il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots.

Ce sous-secteur de 7200 m2 au départ ne sera construit que sur une surface finale dédiée de 2 200 m2 et recevra 10 parcelles, ce qui fait une densité de 45 logements/ha, donc supérieur au ratio de densité en zone urbanisée d'habitat prescrit par le SCOT et le PLH. Mais ce ratio ne s'applique pas dans un zonage ZAE.

Le reste bénéficiera d'un aménagement paysager dont une barrière végétale, d'un bassin de rétention, d'un chemin piéton et de la viabilisation, équipements gros consommateurs d'espace mais garantissant son aération.

Une commune doit se développer pour répondre aux demandes de ses concitoyens, donc s'étendre tout en respectant différentes contraintes légales, réglementaires et de programmation.

Le PLU de MARSEILLAN, document de gestion de son territoire, est réglementairement modifiable pour l'adapter en fonction des besoins qui se font jour au fil du temps et du développement communal, procédure prévue au Code de l'Urbanisme (art L 123-1 et suivants du CU).

Avis n°25

Nom : Anonyme

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°23)

Avis défavorable

Commentaires :

- 1) Publicité citoyenne trop discrète : aucune information dans les journaux locaux, manque d'affichage en centre-ville
- 2) Aucun intérêt général pour les marseillanais : en quoi ces 10 logements sont nécessaires à l'activité économique ? Aucune information n'est donnée.
- 3) Solution : Pourquoi ne pas réserver cet espace de 7200 m² à la création d'une pépinière d'entreprises pour de jeunes entrepreneurs, ou d'hébergement destiné à des jeunes en apprentissage ? Ou à la construction de logements sociaux dont la commune manque (25 à 30 % par projet) ? Pourquoi seulement 10 logements sur 7200 m², soit 14 logements/hectare alors que sur les 12 projets en cours et à venir la Mairie autorise des ensembles de 100 à 120 logements à l'hectare de promoteurs.
- 4) Le PLU modifié et accepté par M. le Maire préconisant un minimum de 40 logts à l'hectare ? Et ce, en plein quartiers pavillonnaires où l'on n'hésite pas à raser pinède et villas au plus profond mépris des riverains et de l'environnement, afin de combler le déficit de la commune en logements sociaux sous la menace de la préfecture aux dires de M. le Maire.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale ; et oui cela est parue dans les journaux.*
- 2) *La modification numéro 3 objet de l'enquête publique est d'intérêt public car demandée par le service « développement économique » de Sète Agglopolé Méditerranée. Elle est indispensable au développement de l'activité économique et viticole, elle est demandée par les secteurs d'activité depuis fort longtemps.*
- 3) *Comme il s'agit d'une zone d'activité économique, les jeunes seront les bienvenus justement à des prix préférentiels puisqu'il s'agit d'un projet porté par SAM. Comme vu dans les OAP, les logements sociaux sont prévus dans les 2 ZAC proche du projet en question.*
- 4) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*

MON AVIS :

Voir mon avis en réponse aux avis 27 et 28

Avis n°26

Nom : Anonyme

Coordonnées : /

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°24)

Avis défavorable

Commentaires de l'administré :

- 1) Projet de modification paradoxal et incohérent
- 2) Immeubles imposés dans des secteurs qui auraient dû être consacrés à des lieux publics accessibles à tous les marseillanais et rester dans l'esprit du village (la densité mégalomane du port et les verrues à étages surplombant des villas dorénavant dévalorisées).
- 3) Construction de villas sur des terres agricoles destinées à une activité économique.
- 4) Pas de modification de PLU avant d'avoir revu et corrigé celui qui permet tant de dérives dans le village.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *La cohérence se lit au travers des OAP.*
- 2) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 3) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 4) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*

MON AVIS:

La plupart des observations ne concernent pas cette procédure de modification n°3 et sont donc hors sujet n'appellant pas de réponse.

Cette modification portant sur la création du sous-secteur 1AUEb1 répond à une nécessité d'habitat en zone d'activités économiques, projet en cohérence avec l'OAP du secteur

Une commune doit se développer pour répondre aux demandes de ses concitoyens, donc s'étendre tout en respectant différentes contraintes légales, réglementaires et de programmation de documents supras.

Le PLU, le document de gestion de son territoire, est réglementairement modifiable pour l'adapter en fonction des besoins qui se font jour au fil du temps et du développement communal, procédure prévue au Code de l'Urbanisme.

Avis n°27 et 28 (identiques)

Nom : Joanna HUDSON

Courriel : joanna.hudson@outlook.com

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°25 et 26)

Avis défavorable

Commentaires :

1) Publicité minimum rendant cette modification douteuse pour l'intérêt général des Marseillanais.

2) Cette modification ne traite pas de la révision promise des règles de hauteur des constructions qui n'autoriserait plus les promoteurs à construire des immeubles de 12m à l'égout, voir 15 m à la Baraquette, mais uniquement et comme auparavant des constructions de 7,5 m au faitage, bien plus socialement acceptables.

3) Possibilité de construire seulement 10 habitats sur 0,7 hectare pour des chefs d'entreprises « importants ». Cela correspond à 700 m² par « maison / famille », alors que le maire insiste sur l'obligation de construire au moins 40 habitations par hectare, soit à peine 250 m² par « maison / famille ». Le Maire ayant indiqué qu'il est obligé de signer les permis de construire des promoteurs (avec au minimum 40 logements à l'hectare) pour respecter les règles du PLU. Comment peut-on considérer comme étant juste d'attribuer sur une zone publique, un terrain aussi spacieux à une minorité de personnes non désignées ? Quels sont les critères utilisés pour attribuer ces logements ? Comment la ville peut-elle être sûre que cette attribution est juste et continuera à l'être quand ces maisons seront construites ? Comment pouvons-nous être sûrs que c'est la ville qui continuera de profiter de ses grands espaces communaux et non des particuliers ?

Prenons en exemple la destruction de notre pinède, Rue des Belles, par un promoteur : 49 appartements sont prévus, sur seulement 2600 m². Cela détruira la nature, notre patrimoine culturel et des arbres centenaires. Si vous transposez cette densité de population aux 0,7 hectares en question dans cette modification, cette zone pourrait être utilisée pour construire environ 130 logements similaires. 30% pourraient être des logements sociaux, dont la ville manque.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale; et oui cela est parue dans les journaux.

2) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

3) Le nombre de logements à l'hectare ne s'applique pas sur une ZAE comme c'est le cas ici mais uniquement dans les zones d'extensions spécifiquement prévues pour la production de logements (dans les deux ZAC prévues notamment). Pour le reste : Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

MON AVIS:

Certaines observations ne concernent pas cette procédure de modification n°3 en cours et sont donc hors sujet et n'appellent pas de réponse

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisés selon les prescriptions des articles L123-10, R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcés par les publications

sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture.

Il y a application stricte des règles d'information et de publicité par l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique. Une affiche au format A3 est apposée sur le tableau d'affichage devant la mairie.

Il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots au prix proche du marché, après estimation par France Domaine.

Ce sous-secteur de 7200 m2 au départ ne sera contruit que sur une surface finale dédiée de 2 200 m2 et recevra 10 parcelles, ce qui fait une densité de 45 logements/ha, donc supérieur au ratio de densité en zone urbanisée d'habitat prescrit par le SCOT et le PLH. Mais ce ratio ne s'applique pas dans un zonage ZAE.

Le reste bénéficiera d'un aménagement paysager dont une barrière végétale, d'un bassin de rétention, d'un cheminement piéton et de la viabilisation, équipements gros consommateurs d'espace mais mais garantissant son aération.

Avis n°29

Nom : Alan BRISTOW

Coordonnées : alanfbristow@btinternet.com

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°27)

Avis défavorable

Commentaires :

- 1) Enquête publique mal communiquée afin d'être enterrée et cachée aux Marseillanais
- 2) Cette modification ne traite pas de la révision promise des règles de hauteur des constructions qui n'autoriserait plus les promoteurs à construire des immeubles de 12 mètres à l'égout, voire 15 mètres à la Baraquette, mais uniquement et comme auparavant des constructions de 7,5 mètres au faitage, bien plus socialement acceptables. C'est à ce sujet que je voudrais voir une modification du PLU, comme

promis par le maire le 15 septembre 2020.

3) Cette révision semble se concentrer sur la volonté de construire 10 logements sur 0,7 hectare pour des chefs d'entreprise "inconnus". Cela contraste avec les propos de notre maire qui continue de nous dire qu'il est obligé de signer des permis de construire aux promoteurs pour au moins 40 habitations par hectare. Qui sont ces personnes importantes et pourquoi reçoivent-elles un traitement spécial ?

4) Sur ce terrain de 0,7 hectare, le maire pourrait construire quelques 130 habitations et contribuer ainsi au logement social manquant. J'utilise 130 car c'est le ratio qui est utilisé pour la destruction planifiée, Rue des Belles, de notre pinède avec ses arbres centenaires, son moulin et sa flore et faune : 49 appartements sur seulement 2600m².

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale ; et oui cela est parue dans les journaux.

2) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

3) Il s'agit d'une zone d'activité économique et cela se pratique régulièrement, il n'y a pas de traitement de faveur.

4) En zone d'activité économique le nombre de logements à l'hectare ne s'applique pas, ne pas confondre tous les sujets. La fin du texte, Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

MON AVIS:

Certaines observations ne concernent pas la procédure de la modification n°3 en cours et sont donc hors sujet et n'appellent pas de réponse

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisés selon les prescriptions des articles R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcés par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture

J'ai constaté qu'il y avait application stricte des règles d'information et de publicité dont l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique. Une affiche au format A3 est apposée sur le tableau d'affichage de la mairie.

Il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière

d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots.

Ce sous-secteur de 7200 m² au départ ne sera construit que sur une surface finale dédiée de 2 200 m² et recevra 10 parcelles, ce qui fait une densité de 45 logements/ha, donc supérieure au ratio de densité en zone urbanisée d'habitat prescrit par le SCOT et le PLH. Mais ce ratio ne s'applique pas dans le zonage ZAE.

Le reste bénéficiera d'un aménagement paysager dont une barrière végétale, d'un bassin de rétention, d'un cheminement piéton et de la viabilisation, équipements gros consommateurs d'espace mais en garantissant son aération.

Avis n°30

Nom : Mary PETTIGREW

Courriel : may.pettigrew@gmail.com

Mode de transmission de l'avis : sur le site démocratie active (observation n°28)

Avis défavorable

Commentaires :

- 1) Publications insuffisantes, hors des normes d'un processus démocratique approprié
- 2) Aucune restriction dans la révision pour empêcher les particuliers qui construisent des maisons sur ce terrain d'abuser du privilège et de vendre les maisons pour le profit. D'autre part, il y a contradiction: le maire a proposé une norme de 40 habitations par hectare dont au moins 25% pour le logement social, mais cette modification propose 10 logements sur 0,7 hectare sans aucune explication.
- 3) Le Maire avait proposé de changer la hauteur des nouvelles constructions de 12m aux 7,5m (comme auparavant, avant le dernier changement du PLU). Réduction essentielle pour protéger le caractère de la ville. Pourquoi cette proposition n'a pas été inclus dans la modification ?

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale ; et oui cela est parue dans les journaux.*
- 2) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3. Le nombre de logements à l'hectare ne s'applique pas sur une ZAE comme c'est le cas ici mais uniquement dans les zones d'extensions spécifiquement prévues pour la production de logements (dans les deux ZAC prévues notamment).*

3) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

MON AVIS:

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisés selon les prescriptions des l'articles R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcés par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture

J'ai constaté qu'il y avait application stricte des règles d'information et de publicité par l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique. Une affiche au format A3 est apposée sur le tableau d'affichage de la mairie.

Par ailleurs, il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots.

Ce sous-secteur de 7200 m2 au départ, ne sera construit que sur une surface finale dédiée de 2 200 m2 et recevra 10 parcelles, ce qui fait une densité de 45 logements/ha, donc supérieure au ratio de densité en zone urbanisée d'habitat prescrit par le SCOT et le PLH. Mais ce ratio ne s'applique pas dans le zonage ZAE

Le reste bénéficiera d' un aménagement paysager dont une barrière végétale, d'une bassin de rétention, d'un cheminement piéton et de la viabilisation, équipements gros consommateurs d'espace mais mais garantissant son aération.

Avis n°31

Nom : Valérie TORMENA

Courriel : valerietormena@outlook.de

Mode de transmission de l'avis : par mail à direction générale

Avis défavorable

Commentaires :

1) Manque d'information :

- ° Aucun publicité pour annoncer la présence du commissaire enquêteur le 1er jour de l'enquête. Affiches posées le jour même.
 - ° Rien dans le magazine municipal, ni sur le Facebook de la ville, ni dans la presse (La Gazette, Midi libre...)
 - ° Information découverte par hasard par une personne qui se renseignait sur la DREAL et qui est tombée sur le document de la MRAE concernant Marseillan. Elle a ensuite recherché sur google, pour enfin atterrir sur le site de la Mairie, et après quelques heures de recherche en ligne avec 3 mots clés : « enquête publique Marseillan », a trouvé l'info officielle sur ces 2 modifications.
 - ° Responsabilité de la Mairie remise en cause car la publicité n'est pas faite, la mission du commissaire enquêteur est également de veiller à ce que les conditions soient réunies
 - ° Comme celle-ci, la modification n°1 a été passée sous silence et n'a réaccueilli que 4 observations. Raisons expliquées ci-dessous.
- 2) Pour la modification n°1, la Mairie voulait que la hauteur des constructions soit passée à 15m pour un projet touristique de luxe :« La Baraquette », projet fantôme qui fait scandale. Engendrant la situation actuelle avec des R+2/3/4/5 en plein quartiers pavillonnaires, provoquant des nuisances pour les riverains et des coûts additionnels pour la commune (assainissements, parkings, encombrement des rues (notamment chemin de l'infirmerie) et la flambée des prix sur la ville (jusque 6000€ le m2 sur le port (projets Proméo et Nexity).
- 3) Pour la mise à disposition de terrains dédiés pour 10 habitations jouxtant la ZI, il s'agissait d'éviter ce qu'il s'est déjà passé: les entreprises/porteurs de projet s'installent dans la zone, créent leur entrepôt et puis leur habitation sur place. Ensuite, pour des raisons de cessation d'activité ce qui était une entreprise devient une habitation. Certains propriétaires bénéficiant de terrains à prix dérisoire (prix du m2 dans les ZI), louent, sous louent ou vendent. Aucune information n'est donnée par la Mairie sur ces éléments. Que va-t-il se passer ? Quelles seront les modalités d'attribution de ces terrains à bas prix ? Pour quels entrepreneurs fait-on ce cadeau? Comment seront-ils obligés de revendre et à quel prix en cas de cessation d'activité ? Quelles seront les modalités de contrôle ? Comment éviter les locations, les reventes avec une plus-value conséquente, étant donné le prix moyen du m2 sur le village ? A qui profitera les 10 logements? Est-ce un plus pour les Marseillanais? Modalités de contrôle location et revente + value à tiers non-entrepreneurs, critères...

Je proposition un projet d'utilité publique: pépinière d'entreprise, avec la location de terrains pour que des porteurs de projet s'installent, ou encore création de logements sociaux en accès à la propriété

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale ; et oui cela est parue dans les journaux. Pour le reste Remarque ne concernant pas l'enquête publique de le modification numéro 3*
- 2) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de le modification numéro 3*
- 3) IL conviendra de régler et régir les acquisitions et cessions dans un cahier de charges pour éviter les dérives.*

MON AVIS :

Le sujet de cette procédure ne porte que sur la modification n° 3. Tout autre sujet hors de cette modification est hors sujet et ne fait pas l'objet de débat dans la présente procédure.

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisés selon les prescriptions des articles R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcés par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

Les annonces légales sont parues dans deux journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête avec rappel dans les 8 jours suivants son ouverture

J'ai constaté qu'il y avait application strictes des règles d'information et de publicité par l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique. Une affiche au format A3 est apposée sur le tableau d'affichage de la mairie.

Par ailleurs, il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

A noter que c'est la SPLBT qui est concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de MARSEILLAN, y compris la commercialisation des lots qui se feront au prix du marché de l'immobilier, après estimation de France Domaine.

Les logements sociaux n'ont pas leur place dans ce type de zonage dédié aux activités économiques. Seul un ratio de 25% de LLS est imposé sur l'ensemble des résidences principales en zones urbanisées d'une commune.

Avis n°32

Nom : Mr et Me ALbalat

Mode de transmission de l'avis : Registre d'EP

Avis défavorable

Commentaires :

- 1) Riverain de la ZAE, problème financier, ils veulent garder leur bien.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) Pas de problème particulier

Précision de la SPLBT gestionnaire de la zone:

⇒ *La propriété ALBALAT, situées en zone 1AUEb n'est pas impactée par le périmètre de la création du sous-secteur 1AUEb1 qui n'englobe pas leurs terres. L'activité agricoles des époux ALBALAT peut se poursuivre qui ne sera pas impactée par la viabilisation du secteur.*

MON AVIS:

Les époux ALBALAT ont mal compris les conditions de création de la zone 1AUEb et du sous-secteur 1AUEb1 et les offres éventuelles de vente. Le prix indiqué n'est que la redevance pour participation aux frais de viabilisation de la zone en cas de dépôt d'un permis de construire sur leurs terres en restant sur place (taxée au prorata de la surface de la parcelle).

Des explications leur ont été fournies par Mr le Maire et Mr GARCIA en ma présence lors de la première vacation afin de tranquilliser les pétitionnaires.

Je leur ai signalé par ailleurs qu'une fois la viabilisation de la zone effectuée, ils auront l'obligation réglementaire de se raccorder aux réseaux fluides installée (AEP et EU).

Contacté, SUEZ indique des prix de raccordement à hauteur d'environ 3 900€ chacun.

Ils ont donc la possibilité de continuer de rester sur leur propriété et à exploiter leurs terres, surtout que leur parcelle est hors périmètre du sous-secteur créé.

Avis favorable à la demande de rester sur leur propriété.

Avis n°33

Nom : Mr Mancasola

Mode de transmission de l'avis : Registre d'EP

Avis favorable

Commentaire :

- 1) Eventuellement acquéreur en tant qu'artisan maçon.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) Pas de soucis

MON AVIS:

L'existence de l'extension de la ZAE et la création de ce sous-secteur dédié sont réalisées pour répondre à ce type de demande d'installation pour une activité économique sur la commune.

Avis n°34

Nom : Me Christol Marie

Mode de transmission de l'avis : Registre d'EP

Avis défavorable

Commentaires :

- 1) Problème lié aux logements dans la zone d'activité et comment sont gérés ses logements

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) Il ne s'agit que des logements pour les entrepreneurs et non pour les employés. Un cahier des charges pourrait permettre de régler les problèmes d'acquisition et de cession des logements

MON AVIS:

Afin d'éviter les dérives constatées dans le passé en ce qui concerne les habitations sur les parcelles des ZAE, il y a lieu d'encadrer les conditions d'attribution et d'exploitation de chaque habitation attribuée à une parcelle déterminée.

Pour cela, il sera mis en place un cahier des charges chargé d'encadrer la gestion et l'exploitation de ces lots dédiés par la SPLBT, gestionnaire en charge de la réalisation de ce projet.

Avis n°35

Nom :Mr Cruveiller

Mode de transmission de l'avis : Registre d'EP

Commentaire:

Juste pour information, est venu prendre connaissance du dossier

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

Néant

MON AVIS:

Pris note

Avis n°36

Nom :Me Tormena

Mode de transmission de l'avis : Registre d'EP

Avis défavorable

Commentaires :

- 1) Manque d'information :

° Aucun publicité pour annoncer la présence du commissaire enquêteur le 1er jour de l'enquête. Affiches posées le jour même.

° Rien dans le magazine municipal, ni sur le Facebook de la ville, ni dans la presse

(La Gazette, Midi libre...)

° Information découverte par hasard par une personne qui se renseignait sur la DREAL et qui est tombée sur le document de la MRAE concernant Marseillan. Elle a ensuite recherché sur google, pour enfin atterrir sur le site de la Mairie, et après quelques heures de recherche en ligne avec 3 mots clés : « enquête publique Marseillan », a trouvé l'info officielle sur ces 2 modifications.

° Responsabilité de la Mairie remise en cause car la publicité n'est pas faite, la mission du commissaire enquêteur est également de veiller à ce que les conditions soient réunies

° Comme celle-ci, la modification n°1 a été passée sous silence et n'a réaccueilli que 4 observations. Raisons expliquées ci-dessous.

2) Pour la modification n°1, la Mairie voulait que la hauteur des constructions soit passée à 15m pour un projet touristique de luxe : « La Baraquette », projet fantôme qui fait scandale. Engendrant la situation actuelle avec des R+2/3/4/5 en plein quartiers pavillonnaires, provoquant des nuisances pour les riverains et des coûts additionnels pour la commune (assainissements, parkings, encombrement des rues (notamment chemin de l'infirmerie) et la flambée des prix sur la ville (jusque 6000€ le m2 sur le port (projets Proméo et Nexity).

3 Pour la mise à disposition de terrains dédiés pour 10 habitations jouxtant la ZI, il s'agissait d'éviter ce qu'il s'est déjà passé: les entreprises/porteurs de projet s'installent dans la zone, créent leur entrepôt et puis leur habitation sur place. Ensuite, pour des raisons de cessation d'activité ce qui était une entreprise devient une habitation. Certains propriétaires bénéficiant de terrains à prix dérisoire (prix du m2 dans les ZI), louent, sous louent ou vendent. Aucune information n'est donnée par la Mairie sur ces éléments. Que va-t-il se passer ? Quelles seront les modalités d'attribution de ces terrains à bas prix ? Pour quels entrepreneurs fait-on ce cadeau? Comment seront-ils obligés de revendre et à quel prix en cas de cessation d'activité ? Quelles seront les modalités de contrôle ? Comment éviter les locations, les reventes avec une plus-value conséquente, étant donné le prix moyen du m2 sur le village ? A qui profitera les 10 logements? Est-ce un plus pour les Marseillanais? Modalités de contrôle location et revente + value à tiers non-entrepreneurs, critères...

Je propose un projet d'utilité publique : pépinière d'entreprise, avec la location de terrains pour que des porteurs de projet s'installent, ou encore création de logements sociaux en accès à la propriété

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale ; et oui cela est parue dans les journaux. Pour le reste Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

2) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

3) IL conviendra de régler et régir les acquisitions et cessions dans un cahier des charges pour éviter les dérives.

MON AVIS:

Le sujet de cette procédure ne porte que sur la modification n° 3. Toutes autres modifications sont hors sujet et ne font pas l'objet de débat dans la présente procédure.

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisés selon les prescriptions des l'articles R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcés par les publications sur le site de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure.

J'ai constaté qu'il y avait application stricte des règles d'information et de publicité par apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique.(PV de constatation avec photos de la police municipales)

Par ailleurs, il est prévu un cahier des charges concernant la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante. La SPLBT en est le concessionnaire

Les logements sociaux n'ont pas leur place dans ce type de zonage dédié aux activités économiques

Avis n°37

Nom :Mr et Me Serrier

Mode de transmission de l'avis : Registre d'EP

Avis défavorable:

Commentaires:

---nous sommes attentifs à tout projet pouvant dénaturer le caractère "village" de notre commune . La hauteur des bâtiments et la surface minimale pour une construction sont des éléments importants. Mesdames messieurs les élus marsillanais, abolissez ces projets. Merci.

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

Néant

MON AVIS:

Une commune doit se développer pour répondre aux demandes de ses concitoyens, donc s'étendre tout en respectant différentes contraintes légales, réglementaires et de programmation.

La hauteur des bâtiments sera en harmonie avec les autres constructions alentour ou projetées.

Le département accueille environ 1500 habitants de plus tous les mois, afflux auquel les communes doivent répondre, principalement sur la frange littorale, critère de situation pour la commune de

MARSEILLAN.

Avis n°38Nom : Me PailhousMode de transmission de l'avis : Registre d'EP**Avis défavorable**

Commentaires :

- 1) Peu clair pour les activités économiques
- 2) Logements contre

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) Dans le cadre d'une modification, nous n'allons pas détailler les activités économiques par parcelle

2) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

MON AVIS:

Cette procédure porte uniquement sur la création d'une nouvelle zone destinée à un usage bien précis et dédié, dans une zone déjà définie comme constructible.

Cela ne concerne pas son aménagement et encore moins celui de la ZAE au sein de laquelle elle se trouve.

Ce projet ne change que peu le nombre de logements (revu à la baisse de 15 à 10) attendant à l'activité économique mais en rationalise l'implantation regroupé dans un secteur dédié.

Avis n°39Nom : Me DurandMode de transmission de l'avis : Registre d'EP**Avis défavorable**

Commentaires:

- 1) Besoin d'une déviation
- 2) Urbanisation pléthorique
- 3) Voies douces ?

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

2) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

3) Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3

MON AVIS:

Un certain nombre de points évoqués ne concernent pas la procédure proprement dite de cette modification n° 3 et donc n'appelle pas de commentaire.

Par contre, il est à préciser que ce sous-secteur de 7200 m² au départ, ne sera construit que sur une surface finale dédiée aux logements de 2 200 m² pour 10 parcelles d'habitat.

Le reste du terrain bénéficiera d'un aménagement paysager dont une barrière végétale, d'un bassin de rétention, d'un cheminement piéton et de la viabilisation, équipements gros consommateurs d'espace mais en garantissant son aération.

Avis n°40

Nom : Mr Pagnard

Mode de transmission de l'avis : Registre d'EP

Avis défavorable

Commentaires:

- 1) Enquête publique, défaut d'information

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

1) La ville a respecté la règle sur l'affichage et même plus voir PV de la Police Municipale ; et oui cela est parue dans les journaux

MON AVIS:

Cette personne a déposé une observation à tendance plutôt polémique concentrée sur le défaut d'information du public concernant l'ouverture de l'enquête publique.

L'annonce et l'affichage de la procédure de la modification n° 3 ont été réalisés selon les prescriptions des articles R 123-9 et R 123-11 du Code de l'Environnement, renforcés par les publications parues sur les sites informatiques de la mairie et le site dédié mis en place pour cette procédure, dans les délais prescrits avant et après l'ouverture de la procédure (15 jours avant et 8 après l'ouverture de l'enquête).

Une affiche au format A3 était apposée sur le tableau d'affichage de la mairie

J'ai constaté qu'il y avait également application stricte des règles d'information et d'affichage par l'apposition de 7 affiches jaunes au format A2 en différents lieux de la commune, dont 6 visibles de la voie publique et qui sont restées en place tout le temps de l'enquête.

La loi ne prévoit normalement cet affichage spécifique et bien visible de la voie publique que sur le site du projet concerné (circulaire de 2012).

Avis n°41

Nom :Brigitte Hilary Christian Pino

Mode de transmission de l'avis : Registre d'EP

Avis défavorable

Commentaires :

- 1) Projet qui n'est pas d'intérêt général
- 2) Logements dans une zone d'activité, comment cela va être géré ? A qui ces logements seront réservés
- 3) Se mettre en conformité avec la loi Alur ?
- 4) Modification du règlement par rapport aux prospects
- 5) Bouleversement de l'économie générale lié aux logements

Commentaires de Fabrice GARCIA, directeur des services techniques :

- 1) *La modification numéro 3 objet de l'enquête publique est d'intérêt public car demandée par le service « développement économique » de Sète Agglopolie Méditerranée.*
- 2) *Oui il peut y avoir des logements dans une zone d'activité et là il s'agit d'essayer de mieux gérer ces situations, un cahier des charges sera établi*
- 3) *Remarque ne concernant pas l'enquête publique de la modification numéro 3*
- 4) *Je ne comprends pas cette remarque, on laisse des possibilités d'implantation car les entreprises existantes peuvent aussi avoir la possibilité de s'agrandir*
- 5) *Non, ce n'est pas 10 logements qui bouleversent l'économie générale du PLU. Par ailleurs, dans le PLU initial de 2017 il était déjà prévu la réalisation d'environ 15 logement dans cette zone d'activités.*

MON AVIS:

Une commune doit se développer pour répondre aux demandes de ses concitoyens, donc s'étendre tout en respectant différentes contraintes légales, réglementaires et de programmation.

Le département accueille environ 1500 habitants de plus tous les mois, afflux auquel les communes doivent répondre, principalement sur la frange littorale, critère de situation pour la commune de MARSEILLAN.

La loi ALUR traite, entre autres, des règles en matière des aires de stationnement (en forte réduction) concernant les activités commerciales, ce qui est le cas de la création d'une zone commerciale

(ZACOM) et de la nouvelle implantation de la cave coopérative dans ce projet d'extension de la ZAE (secteurs 1AUEc et 1 AUEd). L'article 12 du règlement de la zone 1AUE est donc concerné

Il est prévu un cahier des charges relatif à la gestion et l'exploitation du sous-secteur d'urbanisation dédié. Ce regroupement des logements dédiés est instauré pour éviter les dérives en matière d'urbanisme foncier à la parcelle constatées dans la ZAE déjà existante.

La mise en place de ce cahier des charges concernera la gestion et l'exploitation de ce secteur d'habitat dédié dont le concessionnaire est la SPLBT, y compris la commercialisation des lots, à un prix voisin du marché après estimation par France Domaine.

Le PLU a en projet la production totale d'environ 1950 logements à l'horizon 2030, cette réalisation de la modification n°3 n'aura donc pas d'impact sur l'économie générale du PLU, surtout que ce projet réduit son volume initial de 15 à 10 logements. Même en prenant en compte l'extension urbaine "immédiate" de Belvèze et Belles 1AU prévue à 300 logements, zonage dans lequel se situe le projet.

Un PLU n'est pas un document figé, il est réglementairement prévu qu'il puisse évoluer pour s'adapter aux besoins par des modifications ou des révisions (art L153-36 du CU).

3/ Mme CHRISTOL Marie de MARSEILLAN

A des doutes quant de l'attribution des parcelles dédiées et ensuite garantir leur usage à des actifs de la ZAE. Avis non favorable à cette modification de la zone 1AUE

Réponse de la SPLBT:

Les attributions seront strictement encadrées dans le cadre d'un cahier des charges quant à l'usage des parcelles attribuées

MON AVIS:

Effectivement, il sera mis en place un cahier des charges permettant d'encadrer les conditions d'attribution, d'usage et de cession des parcelles destinées à habitations dans le sous-secteur 1AUEb1, ce qui sera fait par la SPLBT, concessionnaire de l'agglomération pour la réalisation de ce projet et la commercialisation des lots, à un prix voisin du marché après estimation de France Domaine.

XI – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

☞ – Quel est l'impact financier du projet de sous-secteur 1AUEb1 sur les parcelles de Mr ALBALAT situées en zone 1AUEb?

Réponse de la la SPLBT concessionnaire, responsable Mme Marion FELTER

Réponse par mail en date du 21 octobre 2020

Je fais suite à notre échange téléphonique suite à votre rencontre avec la famille Albalat dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la modification n°3 du PLU. Tout d'abord je précise que la modification en cours ne change pas les règles applicables de la zone IAUEb sur les parcelles de M. et Mme Albalat, qui ne sont pas impactées par la création du sous zonage indicé IAUEb1. Les règles sont les mêmes que celles définies dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2017 qui prévoit l'extension de la zone d'activité économique de la commune.

Le règlement prévoit aussi que toute opération de construction sur ce secteur doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui peut prendre la forme d'une ZAC ou d'un lotissement.

Fin 2019, Sète agglomération méditerranéenne, compétente en matière de développement économique a concédé à la Société Publique Locale du Bassin de Thau, la réalisation de l'extension de la zone d'activité économique de Marseillan. La SPLBT, en sa qualité de concessionnaire a en charge la réalisation des études opérationnelles et de conception, l'acquisition des terrains, l'obtention des autorisations d'urbanisme et environnementale (il est envisagé la réalisation de l'opération en deux permis d'aménager successifs correspondant à deux phases de développement), la réalisation des équipements publics (travaux de viabilisation du lotissement), la commercialisation des lots.

Fin 2019 début 2020, la SPLBT a missionné un bureau externe en vue de prospecter l'ensemble des propriétaires fonciers compris dans la zone d'extension, soit les zones IAUEb et IAUEa du PLU. M. et Mme Albalat ont été approchés en ce sens pour préparer une offre d'achat de leur propriété. Compte tenu de l'activité en place, la famille a refusé sur le principe que nous leur transmettions une offre d'achat et que nous saisissions France Domaine pour l'évaluation de la valeur vénale de leur propriété (à noter que sur le secteur France domaine valorise les terrains non bâtis à 30 euros HT/m²).

Parallèlement, le prospecteur foncier nous a fait part de la volonté d'autres propriétaires de la zone IAUEb de développer leur propre projet d'entreprise sur leur propriété et n'être de fait pas particulièrement vendeurs mais très favorables et dans l'attente de la réalisation d'un lotissement pour l'octroi de droit à construire (notamment 3 propriétaires de parcelles en limite de la ZAE existante).

La SPLBT a donc envisagé, en accord de principe avec la commune, la mise en œuvre d'un projet urbain partenarial, qui semble correspondre aux attentes des propriétaires également entrepreneurs. Le principe du PUP peut être mis en place à l'initiative de la collectivité qui perçoit la taxe d'aménagement. Par délibération du conseil municipal un périmètre de PUP est défini ainsi qu'un montant de participation aux équipements publics ayant permis de viabiliser la zone conformément à la réglementation d'urbanisme applicable, en substitution de la taxe d'aménagement. Cette participation, tout comme la TA, est perçue à l'octroi du permis de construire. Au regard du coût des équipements publics prévisionnels du secteur d'aménagement et de la superficie des lots à bâtir du futur lotissement, la SPLBT a déterminé que le montant de cette participation s'élève à 50 euros/m² de terrains à bâtir. Il a bien été précisé à M. et Mme Albalat que cette participation est perçue à l'octroi d'un permis de construire.

En outre, afin de ne pas impacter l'activité agricole de M. et Mme Albalat, le projet de lotissement est conçu de façon à ne pas réaliser d'équipement public sur leur propriété, mais uniquement la desserte et réalisation des coffrets (électricité, télécom...) et branchements (AEP, EU, EP) en limite de leur propriété, ce afin de leur laisser toute latitude dans la poursuite de leur activité, et permettre ainsi de répondre à la demande endogène de développement de la commune (déjà 7 prospects ont fait part de leur intérêt pour venir s'implanter sur l'extension de la zone d'activité).

Je conclurai sur le fait que la SPLBT a toujours été transparente vis-à-vis des propriétaires, et engagé un dialogue partenarial avec eux, tout en ayant le souci d'assurer un traitement équitable entre eux. Je précise, en outre, que la réalisation de cette zone d'activité économique appelle une participation importante de Sète agglomération méditerranéenne (à ce stade des études 4 millions d'euros) et qu'un établissement public ne peut financer la viabilisation de terrains privés sans demander de contrepartie.

Espérant avoir répondu à vos demandes d'éclaircissements. Je me tiens à votre disposition pour toute rencontre qui vous paraîtrait utile.

Marion FELTER 149 quai d'Orient 34200 SETE 04 67 46 66 56 06 37 21 41 94

MON AVIS: Pris note et retransmis au pétitionnaire qui avait apparemment mal interprété les renseignements sur les coûts qui lui avaient été indiqués au cours de la discussion préalable.

☞ – La SPLBT, en sa qualité de concessionnaire, a en charge la réalisation des études opérationnelles et de conception, l'acquisition des terrains, l'obtention des autorisations d'urbanisme et environnementale, la réalisation des équipements publics (travaux de viabilisation du lotissement), la commercialisation des lots.

A la suite d'observations qui me semblent justifiées, des personnes se posent des questions quant à l'usage de constructions des 10 logements dédiés dans le sous-secteur 1AUBe1 d'une surface totale de 0,72ha, soit environ 500m²/parcelle après décote pour la viabilisation.

Il est craint une spéculation foncière pour les utilisateurs de cette possibilité de construire leur habitation dont les terrains viabilisés seront acquis à une prix très avantageux (80€/m²), soit environ 3 fois moindre que celui du marché. Habitations revendues ensuite à des particuliers au prix du marché immobilier local, donc avec une confortable plus value.

Existe-t-il un cahier des charges ou un règlement qui bloque cette possibilité et qui fixe réglementairement les conditions d'usage, d'acquisition et de revente ou cession qui devra être strictement réservée aux artisans et commerçants de la zone 1AUE?

A noter que la revente à un particulier pourra être ensuite la source de conflits de voisinage pour différentes nuisances, sonores, olfactives ou autres.

Réponse de la SPLBT concessionnaire, responsable Mme Marion FELTER

Réponse par mail en date **lundi 2 novembre 2020**

Je comprends vos interrogations.

Tout d'abord je précise qu'il n'est pas prévu de céder les terrains destinés aux logements au prix de 80 euros HT/m², mais dans des valeurs s'approchant plus du marché. Le prix de cession de 80 euros HT/m² correspond au prix de cession des terrains d'activité, étant entendu que ce prix sera fixé définitivement en fonction du coût des travaux de viabilisation du site, et de la participation de Sète agglomération méditerranéenne.

Ces terrains à vocation résidentielle seront attribués en priorité aux entrepreneurs de l'extension de la zone d'activité qui requièrent une proximité avec leur site d'activité, comme c'est indiqué dans le projet de modification du PLU. Je précise que dans le cadre de notre concession, toute cession de lot doit être préalablement agréée par les élus communautaires, ce qui apporte une garantie supplémentaire dans la maîtrise de la commercialisation par les collectivités.

Enfin, tout comme pour les logements en accession maîtrisée, il existe des clauses anti spéculatives qui peuvent être intégrées aux actes notariés, dans lesquels l'acquéreur s'engage par exemple à ne pas revendre le bien durant 8 ans, sous peine de pénalité ou nullité.

Enfin, la modification n°3 porte précisément sur la localisation d'une zone dédiée aux logements en vis-à-vis de la ZAC Pioche de Pire à vocation résidentielle, de façon à ne plus permettre la création de logements diffus sur l'ensemble de la ZAE et ainsi limiter les conflits d'usage. Dans le cadre de l'aménagement de l'extension de la ZAE il est prévu la création d'un écran végétal et d'un prospect important entre les terrains affectés à l'activité et les terrains résidentiels pour éviter les conflits d'usage. Enfin, la SPLBT sera vigilante dans le choix des entreprises proposées à l'implantation à proximité de ce secteur résidentiel pour limiter les risques de nuisances.

Les conditions de cessions des terrains sont définies dans la concession publique d'aménagement entre Sète agglomération méditerranéenne et la SPLBT. Toute cession de lot doit faire l'objet d'un agrément préalable par le concédant (SAM).

Dans les faits, cet agrément se traduit selon ce protocole.

Les acquéreurs entrepreneurs complètent un dossier de candidature précisant leur projet et leurs besoins. Le dossier de candidature est transmis aux entreprises à l'engagement de la commercialisation du lotissement sur simple demande téléphonique ou mail. Ce dossier complété est ensuite présenté à une commission d'attribution constituée du président, du vice-président à l'économie de Sète agglomération méditerranéenne et du Maire de la commune concernée. Les critères pris en compte pour l'attribution des lots sont notamment le nombre d'emplois créés, la réponse à des besoins locaux et l'inscription dans le tissu économique local, la densité du projet (pour éviter les rétentions foncières) la faisabilité financière du projet. L'objectif étant de choisir des entreprises qui seront en capacité de pérenniser leur activité et les emplois créés sur site.

Pour l'attribution des logements, ce seront comme indiqué ce matin prioritairement les entrepreneurs de l'extension de la zone d'activité, et plus particulièrement ceux requérant une proximité avec leur site d'activité.

A l'issue de cette commission, un courrier notifiant la décision de la commission est transmis au candidat avec le cahier des charges de cession de terrains qui fixe les limites de prestations de l'aménageurs et les délais de réalisation de son projet par l'acquéreur.

MON AVIS: Pris note des conditions d'attribution des parcelle. Avis favorable sur les conditions fixées.

☞ – Quel est le prix moyen au m2 des parcelles classées constructibles et viabilisées sur la commune?

Complément de réponse apportée à la question transmise par la ville de Marseillan en date du 23 novembre 2020. Réponse de la la SPLBT concessionnaire, responsable Mme Marion FELTER

Bonjour Fabrice,

J'ai en effet échangé sur ce point avec M. Brenon dans le cadre de l'EP de la modification n°3 du PLU. Comme indiqué dans mon mail du 2 novembre, les conditions de cessions des terrains sont fixées dans notre concession d'aménagement, qui prévoit un agrément préalable par la collectivité concédante de tout acquéreur de lot. J'ai de plus indiqué à M. Brenon que les cessions seraient effectuées au prix du marché et non à un prix de 80 euros HT/m² comme il me l'indiquait, et qu'il n'y aurait donc aucun motif de spéculation foncière. Nous pourrions d'ailleurs saisir France domaine pour évaluer les terrains avant cession pour garantir que les prix sont ceux du marché.

Au-delà de ces éléments, nous nous interrogeons sur la légalité de la demande du commissaire enquêteur, à savoir l'intégration dans un PLU d'un cahier des charges de cession de terrains. Il nous semble qu'elle outrepassse les prérogatives du PLU qui fixe uniquement des règles d'urbanisme et non des règles contractuelles de cessions. Les modalités d'agrément des cessions prévues dans la concession publique d'aménagement devraient par ailleurs suffire à garantir que la volonté des élus est respectée. Il nous semble qu'un conseil juridique serait approprié pour juger du bienfondé de cette demande.

Complément de réponse de la SPLBT du 24 novembre 2020

Le cahier des charges de cession de terrains ne constitue pas une pièce du PLU. Néanmoins, afin de clarifier les modalités d'intervention sur la zone 1AUEb1, la SPLBT précise que les actes notariés de cession des parcelles destinées aux logements qui auront été cédées à un entrepreneur du lotissement d'activité, prévoiront l'instauration d'un droit de préférence. Lors de la vente de son logement, l'entrepreneur devra faire notifier par son notaire son intention de vendre son logement ainsi que ses conditions de cession, à l'ensemble des entrepreneurs propriétaires d'un lot du lotissement d'activité qui bénéficieront d'un droit de préférence sur une période définie (qui pourra être la même que celle du droit de préemption urbain).

MON AVIS: Pris note des conditions d'attribution des parcelle qui se feront au prix du marché, déterminé par France Domaine et non pas au prix des parcelles d'activité qui est fixé, lui, pour attirer des acteurs économiques.

Si un cahier des charges est instauré pour ces acquisitions et exploitations, il ne pourra se faire que dans le cadre d'une servitude de propriétaire et non pas en tant que règle d'urbanisme.

Avis favorable à cet encadrement des conditions d'acquisition des parcelles dédiées.

☞ – Quel sera le prix de vente au m² des parcelles en sous-secteur 1AUBe1?

Complément de réponse apportée à la question transmise par la ville de Marseillan en date du 23 novembre 2020.

Réponse en date du 25 novembre 2020 de la la SPLBT concessionnaire, responsable Mme Marion FELTER

La SPLBT agissant pour le compte d'un pouvoir adjudicateur, elle saisira France Domaine pour évaluer la valeur des terrains avant leur cession.

Si toutefois M. Brénon souhaite obtenir cette information pour produire un avis sur la modification n°3 du PLU, vous pouvez saisir France domaine de la question dès à présent, étant entendu qu'une actualisation de l'évaluation sera requise avant la vente des terrains.

MON AVIS: Le prix de vente sera fixé par un service dépendant des finances publiques, ce qui éliminera toute éventuelle suspicion de favoritisme. **Avis favorable**

☞ – La densité de l'habitat sur la commune est fixée par le SCOT à un minimum de 40 logements/hectare. Sur ce sous-secteur, la densité est d'environ 13 logements/hectare. Une dérogation ou est-ce réservé à seulement aux secteurs d'habitat?

Nouvelle question communiquée à la SPLBT le 24 novembre 2020 avec la transmission du PV du commissaire.

Réponse de la SPLBT, responsable Marion FELTER du 24 novembre 2020 :

La superficie effective dédiée à la production de 10 nouveaux logements, une fois aménagés les espaces publics nécessaires à la viabilisation du sous secteur 1AUEb, sera de 2200 m², soit pour 10 logements produits sur cette emprise, correspondra à un ratio de 50 logements à l'hectare. Il convient de préciser que le secteur 1AUEb1 est occupé par une parcelle de 1800 m² qui est déjà occupée par un logement, et qui sera réduite à 1400 m² dans le cadre de l'aménagement du lotissement pour la création d'un bassin de rétention.

MON AVIS: Renseignement pris, il s'avère que ce sous-secteur aura un aménagement paysager avec écran végétal, avec un bassin de rétention, avec un chemin piétonnier et il sera viabilisé, ces aménagements étant gros consommateurs d'espace ce qui ne laissera que 2200 m² dédié à la construction.

Ce qui fait que le ratio de la densité de construction (45log/ha) va au-delà de ce qui est fixé dans le cadre prescrit par le PLH de

l'agglomération (40 logements/ha), bien que ce type de zonage et de destination d'usage n'entre pas dans le ratio de densité des logements prescrit qui ne concerne que les zones d'urbanisation résidentielle.

XII – AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION n°3 DU PLU DE LA COMMUNE DE MARSEILLAN

XII- 1. ANALYSE: Le document d'étude du projet procède d'une analyse exhaustive et de bonne qualité des différents paramètres frappant l'élaboration de ce type de projet et pris en compte pour le dossier sur la commune de MARSEILLAN.

Le projet porte sur la création d'un secteur pouvant accueillir un nombre restreint de 10 logements, dédiés à l'activité économique de l'agrandissement de la zone ZAE (1AUE déjà acté dans le PLU) au sein de laquelle il s'inscrit.

Cet extension de la zone économique s'inscrit dans l'objectif de diversification économique projetée lors de la création du PLU de 2017, afin d'accompagner le développement démographique de la commune, tout en participant à la lutte contre le chômage résidentiel.

Il est localisé au nord de la zone, en frange avec le zonage 2AU destiné à la réalisation d'une ZAC d'habitats et il apparaît en cohérence avec l'organisation de la zone.

La localisation du sous-secteur accueillant des habitats dédiés apparaît rationnel car situé en limite du projet de ZAC zoné 2AU et d'extension de la ZAE secteur 1 AUEb, dans un souci de cohérence urbanistique. Ces réalisations réalisées dans le cadre des mesures de distanciation de retrait des constructions prévues permettra d'éviter les conflits d'usage entre pratiques résidentielles et activités économiques

Mais la mise en place d'un cahier précis des charges règlementant l'usage des constructions d'habitat (attribution, exploitation puis cession) permettra d'éviter les dérives d'usage des parcelles dédiées à l'activité économique comme cela s'est vu dans la ZAE initiale où certains lots ont été transformés en parcelles immobilières, faute d'un règlement précis en restreignant l'usage à l'activité professionnelle.

De plus, cela permettra une optimisation de l'usage professionnel sur toute les surfaces des parcelles concédées dans cet agrandissement de la zone économique.

A noter que le territoire de la commune de MARSEILLAN est sous le coup de nombreuses contraintes naturelles: pression foncière et protection de l'environnement, urbanisation et lutte contre les

inondations, taux de logements sociaux et densification des dents creuses.

La collectivité doit continuellement jongler avec les lois complexes et les impératifs de l'Etat pour son développement, avec le besoin de préserver son cadre de vie et une opposition contre des projets jugés inadéquats par certains, restreignant et encadrant les projets de développement urbain, ce qui ne laisse qu'un créneau étroit pour des projets et la réalisation de nouveaux aménagements urbanistiques, économiques ou d'équipements publics.

XII - 2. LES OBJECTIFS DE LA PRESENTE PROCEDURE D'URBANISME:

Traduire les volontés communales du Conseil municipal de MARSEILLAN quant à la poursuite du développement de son territoire en application et dans le cadre du PLU approuvé en 2017:

- *Conforter la diversité de l'habitat par une offre de logements adaptée avec une trame urbaine retravaillée;*

- *Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel dans le cadre d'une gestion durable du cadre de vie;*

- *Réaliser une insertion paysagère en gérant les interfaces existants, en végétalisant et en préservant la trame verte du secteur*

- *Créer des déplacements doux adaptés en réalisant un maillage efficace dans le cadre d'une gestion qualitative de l'environnement urbain;*

- *Favoriser la création d'emplois en restant à l'écoute des porteurs de projet et en encourageant le développement d'activités participant au dynamisme communal;*

Le dossier mis à l'enquête est un document qui doit traiter sur le secteur du projet toutes les contraintes et prescriptions qui s'y appliquent, dans le cadre du PADD et qu'il faut toutes analyser et étudier dans le détail.

Elles répondent aux prescriptions du SCOT auquel la commune appartient, à la réglementation environnementale et urbanistique applicables et s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

Les besoins en eau potable générés par l'augmentation de population projetée sont en adéquation avec la capacité de production du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du bas Languedoc, compétent, ce qui est confirmé par une attestation de cette collectivité (voir note en date du 25 aout 2020 de cette structure jointe).

De même, les capacités des différentes stations épuratoires collectives de la commune, assurées par SETE agglomération Méditerranée et le SPAC, sont largement suffisantes pour répondre à l'augmentation programmée de population, y compris en saison estivale, sur les 10

ans à venir.

L'exposition aux risques majeurs a été examinée avec la prise en compte des prescriptions associées.

1. Risques naturels:
 - inondations (PPRI)
 - feux de forêts
 - mouvements de terrain
 - sismique
 - tempête
2. Risques technologiques:
 - risque industriel
 - matières dangereuses
 - rupture de barrage

Bien que des sites Natura 2000 et des zones naturelles d'intérêts écologiques et faunistiques (ZNIEF) couvrent une partie du territoire communal, la MRAe, consultée le 10 juillet 2020, formule une décision de dispense à évaluation environnementale, ce qui laisse à penser que le projet, tel que défini, n'aura pas d'impact marquant sur l'environnement.

XII - 3. MON AVIS:

De l'analyse du projet, il apparaît qu'il est respectueux de l'environnement par la prise en considération de mesures spécifiques émanant du diagnostic écologique déduit de l'évaluation environnementale et du volet naturaliste produits initialement pour le PLU en 2017.

Le projet porte principalement sur la création d'un sous-secteur qui s'inscrit au sein de l'extension de la ZAE de MARSEILLAN (secteur 1AUE du PLU) en partie nord, extension incluse au sein de l'OAP "extensions urbaines Ouest", en secteur Pioch Pomiès à vocation économique.

Ce sous-secteur est spécifiquement destiné à accueillir, à regrouper et à concentrer l'habitat lié aux parcelles d'activités économiques de cette extension afin d'en rationaliser l'exploitation.

Il se situe en continuité avec la zone voisine 2AU à destination résidentielle.

A cette occasion, les articles 6, 7 et 12 du règlement du secteur sont revus pour les adapter à ce nouveau zonage et son exploitation

Le dossier technique a traité en détail, d'une manière approfondie et a pris en compte les différentes contraintes et

servitudes applicables sur le secteur du projet, respectant les prescriptions du SCOT auquel la commune appartient.

Ce projet d'urbanisme sur le territoire de la commune est adapté au développement de celle-ci et en permettra sa mise en oeuvre tout en étant attentif à la préservation de l'environnement sans porter atteinte aux espaces boisés, agricoles et naturels, puisque zoné en secteur déjà défini comme constructible.

Il n'aura pas d'incidence notable sur les habitats et espèces communautaires recensés sur le territoire communal ni sur les autres thématiques environnementales.

REMARQUE découlant de l'instruction du PLU de 2017:

"Le territoire communal est doté de nombreux milieux naturels d'intérêt.

Cette situation induit une multitude d'outils de protection qui se superposent sur ces espaces et qui doivent être pris en compte dans l'aménagement du territoire: loi littoral, sites classés (canal du Midi, zones natura 2000, trames vertes et bleues définies par le SRCE, ZNIEF.

Au final, les zones naturelles et agricoles du territoire sont fortement protégées par ces différents dispositifs qui interdisent pratiquement tout développement de l'urbanisation dans ces espaces.

Ils sont pris en compte et formaliser dans le règlement"

MON AVIS: le regroupement des logements liés aux parcelles d'activités économiques me semble judicieux dans la mesure où il libère de l'espace sur les parcelles d'activités en permettant leur rationalisation, crée une barrière entre le résidentiel et la zone d'activité et permet de mieux contrôler le foncier sur la zone pour en éviter les dérives constatées par ailleurs.

XIII - INVESTIGATIONS

⇒ **Le 17/08/2020**, rencontre avec Monsieur GARCIA Fabrice, DGST de la ville et mise au point des modalités de l'enquête publique.

Nous définissons, d'un commun accord, le contenu des annonces légales et d'affichage, la mise en place d'un registre dématérialisé, les dates d'enquête et des trois vacations projetées.

⇒ **Le 20/8/2020**, je prends attache avec Mr LAFONT de l'INAO à MONTPELLIER et le sollicite pour un avis écrit sur le projet de modification du PLU sur la commune de MARSEILLAN.

⇒ **Le 24/09/2020**, Monsieur GARCIA Fabrice, DGST de la ville me fait visiter l'ensemble du territoire communal et les zones concernées par le projet

Je constate également la mise en place de l'affichage de l'enquête publique sur panneaux jaunes en format A2.

Etant donné les délais préalables légaux de publicité, la date d'ouverture de la procédure sera donc à nouveau repoussée en 2^{ème} semaine d'octobre 2019.

⇒ Déplacement sur MARSEILLAN le **13/11/2020** pour remise du PV de porter à connaissance de la synthèse et copies des observations recueillies concernant l'élaboration du PLU à Monsieur Michael GUEYLARD, DSG de la commune de MARSEILLAN.

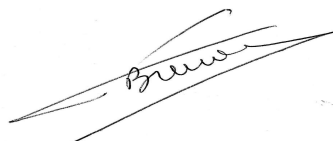
⇒ Déplacement sur MARSEILLAN le **07/12/2020** pour remise de mon rapport d'enquête publique à Monsieur le Maire MICHEL Yves.

A MONTADY le 5 décembre 2020

BRENON Jean-Noël commissaire enquêteur.

☎ 04 67 90 53 30

📧 jn.brenon@gmail.com



CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION n° 3 du P.L.U. DE LA COMMUNE MARSEILLAN

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols, document qui accompagnera le développement de son territoire. C'est un document d'urbanisme qui établit un projet global et prospectif.

Définissant la destination générale des sols, il assume un rôle de planification, c'est à dire un plan de développement et d'urbanisme.

Le PLU est la traduction opérationnelle d'une volonté politique de la collectivité pour un meilleur service au citoyen.

Le PLU constitue un outil privilégié de la mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

La ville de Marseillan a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 4 juillet 2017.

Une première modification du PLU a été approuvée le 27 novembre 2019.

Par arrêté du maire en date du 17 juin 2020, la commune a prescrit la modification n°3 du PLU.

Cette procédure a pour objet d'apporter des ajustements nécessaires au PLU et notamment :

1° De créer un sous-secteur « 1AUEb1 » au sein de la zone 1AUE (Extension de la zone d'activités économiques), qui soit spécifiquement dédié aux logements nécessaires aux activités économiques.

Cet ajustement du zonage permet de concentrer les logements liés aux activités économiques dans un secteur limité et situé en continuité avec la zone 2AU à destination résidentielle.

2° Adapter l'article 12 du règlement de la zone 1AUE, afin de se conformer à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014, concernant les règles en matière de stationnement.

3° Adapter les articles 6 et 7 de la zone 1AUE relatifs aux prospects de manière à laisser une liberté d'aménagement et de conception au sein de l'extension de la Zone d'Activités Économiques

LES OBJECTIFS PROJETES ET RETENUS:

Le nouveau sous-secteur 1AUEb1, créé dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, s'inscrit au sein de l'extension de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Marseillan (secteur 1AUE du PLU), située à l'Ouest de la ville et qui correspond à la zone 1AUE du PLU, zone délimitée à l'Ouest et au Sud par le futur boulevard urbain.

Ainsi, l'extension de la ZAE de Marseillan, incluse au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) «Extensions urbaines Ouest», correspond plus précisément au secteur « Pioch Pomiès » à vocation économique.

Un des objectifs de ces OAP étant le développement de l'activité économique avec notamment :

- L'extension de la ZAE existante (secteurs 1AUEa et 1AUEb du PLU),
- La création d'une zone commerciale (ZACOM) et l'accueil de la nouvelle cave coopérative, auparavant située près du port (secteurs 1AUEc et 1AUEd du PLU).

Le sous-secteur 1AUEb1 est situé dans la partie Nord du secteur 1AUEb, en limite de la zone 2AU du PLU qui est destinée à accueillir une ZAC à vocation principale d'habitat et en continuité de la zone d'activités économique existante (zone UE du PLU).

Il est par ailleurs situé en dehors des zones inondables du PPRI ainsi que des « espaces proches du rivage » définis au titre de la loi littoral.

L'accès principal à la zone se fera à partir de la RD 28 (route de Bessan) via un carrefour giratoire à aménager.

L'extension de la ZAE sera également accessible via les voies existantes au sein de la ZAE existante (Avenue de la zone industrielle et chemin haut de Florensac).

Le secteur correspondant à l'extension de la ZAE (zone 1AUE du PLU) est aujourd'hui constitué de vignes fragmentées et de friches agricoles.

L'extension de la zone d'activités économiques s'inscrit dans l'objectif de diversification économique affiché lors du PLU de 2017,

notamment dans le cadre du Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD).

En 2016, seuls **47,8%** des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi et habitant à Marseillan travaillaient dans la commune (chiffre en stagnation par rapport à 2011).

Le développement de l'activité économique à Marseillan (notamment via l'extension de la ZAE) vise à offrir de l'emploi sur place, afin d'accompagner le développement démographique et résidentiel de la commune, mais également à lutter contre un taux de chômage élevé (**16%** en 2016, au sens du recensement).

JUSTIFICATION:

Suite à l'approbation du PLU en 2017, Sète Agglopolie Méditerranée (qui est l'autorité compétente en matière de développement économique) et la Société d'Aménagement du littoral de Thau ont lancé des études opérationnelles concernant l'extension de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Marseillan devant notamment accueillir :

- de nouvelles activités économiques et artisanales au Nord de la RD 28 - route de Bessan (secteurs 1AUEa et 1AUEb du PLU) ;
- le développement d'une Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) et le déménagement de la cave coopérative au Sud de la RD 28 - route de Bessan (secteurs 1AUEc et 1AUEd du PLU).

Dans le cadre de ces études d'aménagement, l'organisation interne de la future zone d'activités économiques a ainsi été étudiée plus finement : desserte viaire (requalification de la RD 28 - route de Bessan, desserte du coeur de la zone via un mail interquartier central, aménagements des liaisons avec la zone existante, mise en place de cheminements doux, etc...), implantation des bâtiments (création d'une « cité artisanale »), gestion des eaux pluviales (mise en place de noues et de bassins de rétention), insertion paysagère (gestion des interfaces avec l'existant, végétalisation et préservation d'une trame verte, etc...).

Ainsi, la localisation du secteur pouvant accueillir les quelques logements liés à l'activité économique (de l'ordre d'environ 10 logements), initialement prévue dans le secteur 1AUEa du PLU a été précisée, en cohérence avec l'organisation globale de la zone.

Une localisation au nord de la future ZAE (au sein du secteur 1AUb du PLU), en frange avec la future zone d'habitat (zone 2AU du PLU) a été ainsi privilégiée, dans un souci de cohérence des formes urbaines: le regroupement des quelques logements en frange du futur quartier à dominante d'habitat de Pioch Pomiès (plutôt que plus au

Sud, dans le secteur 1AUa, comme initialement envisagé) permettra de limiter les nuisances pour les futurs occupants tout en réservant à l'activité économique exclusive tout le coeur de la future ZAE.

Nombre de logements prévus : pour rappel, il était prévu environ 15 logements au sein de la ZAE (dans le secteur 1AUEa) dans le PLU de 2017. Ces logements avaient été pris en compte dans le calcul de la production totale de logements (au sein des « Extensions Urbaines Ouest ») à l'horizon 2030.

La présente modification du PLU (qui ne prévoit plus qu' environ 10 logements liés à l'activité économique dans le nouveau sous-secteur 1AUEb1 créé) ne remet pas en cause l'équilibre de ces chiffres. La production de logements en extensions urbaines à l'horizon 2030 de 1950 unités reste ainsi inchangée par rapport au PLU initial approuvé en 2017.

Le secteur concerné par la modification a déjà été étudié dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2017.

Cette étude a conclu, entre autre, à l'absence d'incidence notable de ce projet sur l'environnement.

Dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, seuls le règlement écrit, les documents graphiques du règlement (plans de zonage) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des "extensions urbaines Ouest" sont légèrement modifiés.

Les autres pièces du PLU (PADD notamment) sont inchangées.

MISE A L'ENQUETE:

En date du 17 juin 2020, Monsieur le maire de MARSEILLAN a prescrit de lancer une procédure de modifications du Plan Local d'Urbanisme de sa commune (affichage en mairie le 19 juin 2020).

En date du 10 juillet 2020, la MRAe a été saisie pour avis sur le projet des modifications n° 2 et 3 du PLU de la commune de MARSEILLAN et a produit (dt 2020-844 du 3/7/2020), le 10 septembre, une décision de dispense d'évaluation environnementale pour la modification n° 3 mais a demandé que soit réalisée une étude complémentaire environnementale pour la modification n° 2, ce qui met en arrêt provisoire l'exécution de cette procédure d'enquête publique en attente de la réalisation de cette étude.

Seule la modification n° 3 sera donc exécutée.

Conclusion sur la dispense d'évaluation environnementale

La MRAe a pris une décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R104-28 du Code de l'Urbanisme sur la modification n° 3 du PLU de MARSEILLAN.

L'article de référence énonce "que l'autorité environnementale mentionnée à l'art R 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant un PLU relevant de la procédure d'examen au cas par cas au regard:

1. des informations fournies par la personne publique responsable mentionnée à l'art R 104-30
2. des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement:

3. "Décide - Article 1er

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Marseillan (34), objet de la demande n°2020-008606, n'est pas soumis à évaluation environnementale."

Par décision n° E20000052/34 en date du 06/08/2020 de Monsieur Denis CHABERT, vice-président au Tribunal administratif de MONTPELLIER, je suis désigné pour mener la procédure d'enquête publique relatives aux modifications n° 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme de MARSEILLAN.

Par arrêté en date du 15 septembre 2020 (affiché en mairie le 17 septembre 2020), Monsieur le maire de la commune prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant uniquement sur la modification n° 3 du PLU et définit les modalités du déroulement de son exécution du 9 octobre au 9 novembre 2019 inclus .

Le dossier technique du projet a été adressé pour avis aux PPA listés dans la réglementation à compter du 10 août 2020.

Seuls **2** des **P.P.A** consultées au préalable ont émis un avis, favorable, d'une manière générale,

Les avis de Personnes Publiques Associées ont été joints au dossier technique mis à disposition du public.

Les mesures de publicité ont été réalisées conformément aux prescriptions réglementaires (article R123-11 du C.E.) et aux modalités prévues par l'arrêté communal.

Cette formalité de publicité est attestée par un certificat d'affichage de la Police Municipale de MARSEILLAN en date du 9 novembre 2020.

Dans le cadre de l'enquête publique, le dossier technique du projet et un registre d'observations ont été mis à la disposition du public à l'ouverture de l'enquête ainsi qu'un site Internet dédié.

Conformément à l'arrêté communal en date du 15 septembre 2020 et selon les modalités prescrites dans l'arrêté, l'enquête s'est effectuée du 9 octobre au 9 novembre 2020 inclus, dans les locaux de la mairie de MARSEILLAN.

Lors de mes trois vacations, la salle des mariages de la mairie, pièce spacieuse et de plain-pied facile d'accès pour tout public y compris les personnes à mobilité réduite, était mise à ma disposition pour y recevoir le public dans de bonnes conditions de distanciation sanitaire et pouvoir présenter le plan agrandi déployé du zonage de la commune de MARSEILLAN.

A l'ouverture de l'enquête, le 9 octobre 2020, j'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête publique ainsi que les pièces du dossier technique mis à la disposition du public.

J'ai tenu les trois permanences prévues dans l'arrêté municipal les 9 et 27 octobre et le 9 novembre 2020.

L'enquête s'est terminée le 9 novembre 2020 à 17h, heure à laquelle j'ai clos et signé le registre d'enquête.

Le registre d'enquête publique ainsi que le dossier technique du projet sont restés à ma disposition aussitôt après la clôture des opérations.

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante dans les conditions prévues par les textes en vigueur et le respect des prescriptions de l'arrêté communal ordonnant sa mise en œuvre.

Pendant l'enquête publique, le public s'est exprimé à travers :

- **9 observations écrites** sur le registre d'enquête publique, concernant la création du sous-secteur 1AUEb1.
- **5 observations** par courrier
- **28 courriels d'observations** sur le registre dématérialisé dont les copies papier, sur ma demande, ont été transcrites et agraphées au registre d'enquête publique au fur et à mesure de leur réception.

Soit un total de **42 observations du public** produites pendant le temps de l'enquête publique.

REMARQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR:

De nombreuses questions du public ne concernaient pas directement le projet d'étude, avec une tendance souvent polémique.

3 P.P.A, y compris l'autorité environnementale qui a produit une décision de dispense à évaluation environnementale sur le projet de modification n°3 du PLU, se sont exprimées et ont produit un courrier pour avis préalablement au début de la procédure d'enquête publique concernant la modification n° 3 de la commune de MARSEILLAN.

Le commissaire a émis **5** observations et questions dans le cadre de ce dossier.

SOIT au final un TOTAL de 50 observations et avis exprimés.

Sur le projet de la modification n°3 du PLU communal:

Globalement, les avis du public sont défavorables au projet de création d'un sous-secteur dans la zone de la ZAE permettant une urbanisation de 10 logements dédiés et un certain nombre de personnes ont estimé qu'il n'y avait pas eu de publicité suffisante pour l'information du public concernant l'ouverture de l'enquête et son motif.

Les PPA qui se sont exprimés ont émis un avis favorable.

COMMUNICATION DES OBSERVATIONS ET DE SA SYNTHÈSE AUX MAITRES D'OUVRAGE POUR AVIS

A l'issue de l'enquête, pour information et avis, conformément à l'article **R 123-18** du Code de l'Environnement et l'article **3** du **décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011** portant réforme de l'enquête publique, la synthèse des observations du public, la copie de ses **9** écrits, de ses **5** courriers et de ses **28** courriels, des **3** avis des PPA ainsi que les **5** questions du commissaire enquêteur, soit un total de **50** observations ont été communiquées à Monsieur MICHEL Yves, maire de la commune de MARSEILLAN, le **13 novembre 2020**, sous forme d'un P.V. de porter à connaissance et l'inviter à faire connaître son avis sur ces remarques et observations, conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement.

Lors d'une rencontre à MARSEILLAN le **13 novembre 2020**, ce procès-verbal de porter à connaissance a été remis à Monsieur Michael GUEYLARD, directeur général des services de la commune de MARSEILLAN, en l'invitant de produire un mémoire en réponse au plus tard le **28 novembre 2020**.

Le mémoire en réponses à ce PV de porter à connaissance me parvient d'abord par mail le 23 novembre 2020, le document papier m'étant remis ensuite pour être joint au rapport d'enquête.

En conclusion

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, document d'urbanisme qui établit un projet global et prospectif a été approuvé en juillet 2017.

Définissant la destination générale des sols, il assume un rôle de planification, c'est à dire un plan de développement et d'urbanisme et il est donc amené à évoluer au fil du temps et des besoins, sous forme de modifications et de révisions.

La collectivité en charge de la mise en oeuvre d'un PLU doit intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir le projet communal, exprimé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et décliné dans les autres pièces du PLU, entre autres les OAP.

La commune de MARSEILLAN, ayant identifié le secteur adéquat à proximité immédiate des zones déjà urbanisées qui seraient susceptibles d'être ouverts à une urbanisation dédiée dans un secteur déjà classé AU dans le cadre du PLU de 2017,

Après analyse et étude, elle a arrêté le projet qui porte sur la création d'une zone 1 AUEb1 destiné à de l'habitat spécifiquement lié aux activités de la ZAE à laquelle elle appartient, dans sa partie Nord.

Ce projet répond à la mise en adéquation des ambitions sociales et économiques de la commune de MARSEILLAN .

A noter: cette modification ne consomme aucun foncier supplémentaire puisque déjà classée en zone 1AU au PLU précédemment approuvé.

Elle ne crée pas de nouvelle zone d'habitation et se contente de la regrouper dans un secteur dédié pour permettre un usage plus rationnel des parcelles d'activité économique.

Les espaces agricoles et naturels communaux ne seront donc pas impactés par le projet ainsi que les zones classées à protéger.

REMARQUE découlant de l'instruction du PLU de 2017:

"Le territoire communal est doté de nombreux milieux naturels d'intérêt.

Cette situation induit une multitude d'outils de protection qui se superposent sur ces espaces et qui doivent être pris en compte dans l'aménagement du territoire: loi littoral, sites classés (canal du Midi,

zones natura 2000, trames vertes et bleues définies par le SRCE, ZNIEF.

Au final, les zones naturelles et agricoles du territoire sont fortement protégées par ces différents dispositifs qui interdisent pratiquement tout développement de l'urbanisation dans ces espaces.

Ils sont pris en compte et formaliser dans le règlement"

L'étude personnelle du dossier,

- des avis des Personnes Publiques Associées
- du mémoire en réponse produit par la commune de MARSEILLAN
 - du projet qui participe à la protection écologique sur l'emprise de la commune, à la valorisation du territoire économique et de sa production
 - que ce projet devrait être sans conséquence sur la politique de l'eau, aussi bien en alimentation qu'en traitement, ce que confirme la décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe qui n'a fait aucune observation,
 - que ce projet est non-consommateur d'espace au profit de l'urbanisation et qu'il rationalise l'implantation des logements attachés aux parcelles d'activités en les regroupant.
 - que ce projet n'aura pas d'incidence sur la politique du logement concernant le développement de l'habitat communal prévue dans le PLU communal à l'horizon 2030,
 - que les grands espaces remarquables tels que les sites Natura 2000, ZNIEFF, les trames vertes et bleues ne sont pas impactés par le projet.
 - que ce projet porte sur la création d'un sous-secteur hébergeant des logements liés à l'activité économique, en cohérence avec l'organisation globale et le développement de la ZAE qui l'englobe qu'il rationalise,
 - que l'information du public et la publicité de l'ouverture de l'enquête a été effectuée dans les formes réglementaires prescrites et des modalités de l'arrêté municipal d'ouverture
 - que l'implantation des logements liés aux parcelles d'activité économique me semble un projet intrinsèquement bon dans la mesure

où il sera encadré par un cahier des charges en encadrant son exploitation

- que cette forme d'aménagement permet de libérer des surfaces sur les parcelles d'activité, permettant une exploitation maximale de leur surface.

- constatant que les contraintes du territoire relatées dans le PLU initial verrouille les éventuelles extensions d'urbanisme en dehors des zones déjà définies, c'est à dire que le développement de la commune ne pourra se faire que sur les zones déjà urbanisées et dont il faudra repenser l'organisation et que cette modification entre dans cette démarche.

En conclusion et après analyse des éléments d'étude présentés,

J'approuve ce projet de modification n° 3 du PLU de la commune de MARSEILLAN tel que présenté sous réserve que l'exploitation de ce sous-secteur 1AUEb1 soit accompagnée d'un cahier des charges précis quant aux conditions d'attribution, d'exploitation et de cession des parcelles d'habitat après cessation d'activité du bénéficiaire et dont le prix d'acquisition de parcelles se fera sur la base d'une estimation de France Domaine.

MON AVIS SUR LE DOSSIER D'ETUDE:

Le dossier est de bonne qualité, complet dans son analyse des différentes contraintes applicables au territoire, respectant les prescriptions du SCOT du secteur et présente un ensemble de nombreuses cartographies qui permet de comprendre les orientations du projet, de son d'aménagement et de sa programmation (OAP).

La composition du dossier est conforme à la réglementation selon l'article R 126-6 du code de l'environnement.

Le chapitre II.1.1 "PRESENTATION SYNTHETIQUE DU SECTEUR CONCERNE" du rapport de présentation fait office de résumé non technique. Il y est présenté le projet et permet d'en comprendre simplement et clairement les enjeux et les motivations .

Fait à MONTADY, le 6 décembre 2020

BRENON Jean-Noël commissaire enquêteur.

☎ 04 67 90 53 30 📧 jn.brenon@gmail.com



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION N° 3 DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE MARSEILLAN

Le mise en place du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de MARSEILLAN en 2017 est un document permettant de satisfaire aux perspectives de développement futur projetées sur le territoire communal.

La mise en place de ce document permet aux élus communaux responsables de répondre et d'anticiper les besoins de la population locale et de répondre à ses demandes.

Le projet de la modification n° 3 apparaît respectueux de l'environnement dans le cadre de la mise en œuvre de l'évaluation environnementale et du volet naturaliste du PLU.

Des mesures spécifiques de protection adaptée à la sensibilité du territoire communal, découlant de ce diagnostic écologique, sont mises en place dans ce dossier pour en réduire l'impact.

La MRAe, saisie le 10 JUILLET 2020 pour avis sur le projet de modification n° 3 a émis une dispense à évaluation environnementale en date du 10 septembre 2020.

Par décision n° E20000052/34 en date du 06/08/2020 de Monsieur Denis CHABERT, vice-président au Tribunal administratif de MONTPELLIER, j'ai été désigné pour mener la procédure d'enquête publique relative aux modifications n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARSEILLAN, dont seule la n° 3, après décision de la MRAe, a été retenue pour exécution.

Les avis de Personnes Publiques Associées (2) ont été joints au dossier technique mis à la disposition du public.

Les mesures d'information et de publicité ont été réalisées conformément aux prescriptions réglementaires et aux modalités prévues dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Cette formalité de publicité est attestée par un certificat d'affichage de la Police Municipale de MARSEILLAN avec clichés en date du 9 novembre 2020.

Dans le cadre de l'enquête publique, le dossier technique du projet de modification et un registre d'observations ont été mis à la

disposition du public à l'ouverture de l'enquête en mairie sous forme papier et par voies électroniques (deux sites), ainsi qu'un poste informatique dédié à l'accueil.

Conformément à l'arrêté communal en date du 15 septembre 2020 et selon les modalités prescrites par cet arrêté, l'enquête publique s'est effectuée du 9 octobre au 9 novembre 2020 inclus, dans les locaux de la mairie de MARSEILLAN.

A l'ouverture de l'enquête, le 9 octobre 2020, j'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête publique ainsi que les pièces du dossier technique.

J'ai tenu les trois permanences prévues dans l'arrêté communal les 9 octobre, 27 octobre et 9 novembre 2020.

L'enquête a été clôturée le **9 novembre 2020 à 17h**, heure à laquelle j'ai clos et signé le registre d'enquête et a été clos le registre dématérialisé dédié.

Le registre d'enquête publique ainsi que le dossier technique du projet sont restés à ma disposition aussitôt après la clôture des opérations.

Pendant l'enquête publique unique, **42 observations ont été produites par le public**, réparties en **9 observations écrites** sur le registre d'enquête publique, **5 courriers et 28 courriels d'observations**.

3 P.P.A., ont adressé un courrier pour avis y compris l'autorité environnementale qui a produit une décision de dispense à évaluation environnementale sur le projet de la modification n° 3 du PLU.

Le commissaire a émis **5 observations et questions**.

Soit au final un TOTAL de 50 observations et avis exprimés.

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante dans les conditions prévues par les textes en vigueur et le respect des prescriptions de l'arrêté communal ordonnant sa mise en œuvre.

Lors de mes vacations, la salle des mariages de la mairie, pièce spacieuse et de plain-pied facile d'accès pour tout public y compris les personnes à mobilité réduite, était mise à ma disposition pour y recevoir le public dans de bonnes conditions de distanciation sanitaire ainsi que prescrit actuellement par l'état d'urgence sanitaire .

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET AVIS:

Globalement, les avis publics sont défavorables au projet de PLU, avec de nombreuses questions hors sujet et souvent à tendance polémique. Il y est fréquemment relaté un manque de publicité quant à l'ouverture de l'enquête publique.

Les PPA qui se sont exprimés ont émis un avis favorable,

A l'issue de l'enquête, pour information et avis, conformément à l'article **R 123-18** du Code de l'Environnement et l'article **3** du **décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011** portant réforme de l'enquête publique, la synthèse des observations du public, la copie de ses **9** écrits, de ses **5** courriers, des **3** avis des PPA et des **28** courriels, ainsi que les **5** questions du commissaire enquêteur, soit un total de **50** observations a été communiquée à Monsieur MICHEL Yves, maire de la commune de FRONTIGNAN, le **13 novembre 2020**, sous forme d'un P.V. de porter à connaissance, et l'inviter à faire connaître son avis sur ces remarques et observations, conformément à l'article **R 123-18** du Code de l'Environnement.

Lors d'une rencontre à MARSEILLAN le **13 novembre 2020**, ce procès-verbal de porter à connaissance a été remis à Monsieur Michael GUEYLARD, directeur général des services de la mairie de la commune de MARSEILLAN, à charge pour le maître d'ouvrage de produire un mémoire en réponse au plus tard le **28 novembre 2020**.

Le mémoire en réponse de ce PV de porter à connaissance me parvient d'abord par mail le 23 novembre 2020, le document papier m'étant remis ensuite pour être joint au rapport d'enquête.

L'étude personnelle du dossier:

➤ - des avis des Personnes Publiques Associées et du mémoire en réponse produit par la commune de MARSEILLAN,

➤ - du projet d'élaboration de la modification n° 3 du PLU qui permettra de répondre et de conforter les perspectives du développement économique du territoire communal,

➤ - du projet qui ne porte pas atteinte à la consommation d'espace agricole et naturel, s'agissant d'un secteur de la ZAE déjà définie comme constructible au PLU,

➤ - que les espaces naturels remarquables et les enjeux de continuités écologiques ne sont pas impactés par le projet,

➤ - sur la qualité des études du dossier et des analyses exhaustive

des différentes contraintes et prescriptions qui touchent le territoire,

- - que le projet respecte les préconisations du SCOT en matière d'aménagement et de développement économique du territoire
- - que le projet est rationnel, en adéquation avec le développement économique projeté dans le PLU de la commune,
- - que ce projet porte sur la création d'un sous-secteur hébergeant des logements liés à l'activité économique, en cohérence avec l'organisation globale et le développement de la ZAE qui l'englobe
- - que l'information du public et la publicité de l'ouverture de l'enquête ont été effectuées dans les formes réglementaires prescrites et les modalités de l'arrêté municipal d'ouverture
- - que l'implantation regroupée des logements liés aux parcelles d'activité économique me semble un projet intrinsèquement bon dans la mesure où il sera accompagné d'un cahier des charges en encadrant sa commercialisation et son exploitation
- - que cette forme d'aménagement permet de libérer les surfaces sur les parcelles d'activité, permettant une exploitation optimune de leur surface.

Le regroupement des quelques logements en frange sud du futur quartier d'habitat résidentiel du Pioch Pamiès, plutôt que plus au sud du secteur 1AUA comme initialement envisagé, permettra de limiter les nuisances pour ses futurs habitants tout en réservant à une activité économique exclusive tout le coeur de la future ZAE.

M'amène, en conclusion, après analyse des éléments d'étude présentés, à approuver ce projet de modification n° 3 du P.L.U de la commune de MARSEILLAN qui devra être encadré d'un cahier des charges quant à sa mise en oeuvre et à sa commercialisation.

En conséquence,

J'émet un avis favorable à l'autorisation du projet:

■ de la modification n° 3 du PLU de la commune de MARSEILLAN,

mais en recommandant la mise en place d'un cahier des charges pour la commercialisation du sous-

secteur 1AUEb1 quant aux conditions d'attribution, d'exploitation et de cession des parcelles d'habitat dédiées avec consultation de France Domaine pour estimation de leur valeur de vente.

Fait à MONTADY, le 6 décembre 2020

BRENON Jean-Noël commissaire enquêteur.

☎ 04 67 90 53 30

📧 jn.brenon@gmail.com

