

# Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme



## 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Approbation du PLU : DCM du 04/07/2017*

*Mise à jour n°1 du PLU : arrêté municipal du 06/12/2018*

*Approbation de la modification n°1 du PLU : DCM du 27/11/2019*

*Approbation de la modification n°3 du PLU : DCM du 16/02/2021*

*Mise à jour n°2 du PLU : arrêté municipal du 29/10/2021*

*Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU : DCM du 09/11/2021*

*Approbation de la modification n°4 du PLU : DCM du*







# SOMMAIRE

I.	<b>OBJET DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU ET RAPPELS REGLEMENTAIRES</b>	<b>5</b>
I.1.	<b>Objets de la modification n°4 du PLU</b>	<b>6</b>
I.2.	<b>Rappels règlementaires, la procédure de modification du PLU</b>	<b>7</b>
I.3.	<b>Composition du dossier de modification n°4 du PLU de Marseillan</b>	<b>7</b>
II.	<b>EXPOSE ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES</b>	<b>9</b>
II.1.	<b>Augmentation du pourcentage des logements sociaux dans les zones UA, UC, UD, 1AU et 2AU</b>	<b>10</b>
II.1.1.	Justifications générales	10
II.1.2.	Modification du règlement écrit	11
II.1.3.	Modification des documents graphiques du règlement (plans de zonage)	14
II.1.4.	Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	16
II.2.	<b>Précision du nombre de niveaux et modification des hauteurs maximales admises dans les zones UA, UC, UD et 1AU</b>	<b>20</b>
II.2.1.	Justifications générales	20
II.2.2.	Modification du règlement écrit	23
II.3.	<b>Protection du cachet de la silhouette des constructions bordant le port de Marseillan-ville</b>	<b>28</b>
II.3.1.	Justifications générales	28
II.3.2.	Modification du règlement écrit	30
II.3.3.	Modification des documents graphiques du règlement (plans de zonage)	31
III.	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET NOTAMMENT SUR LES ZONES NATURA 2000</b>	<b>33</b>





# I. OBJET DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU ET RAPPELS REGLEMENTAIRES

---

## I.1. OBJETS DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

---

La ville de Marseillan a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 4 juillet 2017. Le PLU a ensuite connu plusieurs évolutions :

- Modification n°1 approuvée le 27 novembre 2019 ;
- Modification n°3 approuvée le 16 février 2021 ;
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 21 septembre 2021.

**Remarque :** pour rappel la modification n°2 du PLU qui avait été prescrite par arrêté du 9 juin 2020 a été abandonnée par délibération du conseil municipal du 20 juillet 2021.

L'arrêté du Maire du 6 août 2021 a prescrit la modification n°4 du PLU. Cette procédure a pour objet d'apporter des ajustements nécessaires au PLU et notamment :

- Augmentation du pourcentage de logements sociaux dans les zones UA, UC, UD et 1AU du PLU ;
- Précision du nombre de niveaux et modification des hauteurs maximales admises dans les zones UA, UC, UD, 1AU et 2AU du PLU ;
- Protection du cachet de la silhouette des constructions bordant le port de Marseillan-ville

**Remarque :** L'arrêté du Maire du 6 août 2021 prescrivant la modification n°4 du PLU comprenait également un objet relatif à la « *Modification du règlement des zones agricoles liées à la conchyliculture et à l'aquaculture (zones Ac) consécutivement à la signature de la nouvelle charte de juin 2021* »

Toutefois, le travail partenarial (notamment entre le Préfet, le Syndicat Mixte du Bassin de Thau et les communes concernées) de définition des règles à inscrire dans les PLU ayant pris du retard et n'ayant pour l'instant pas abouti, cet objet est supprimé de la modification n°4 du PLU en l'attente de la définition des règles à intégrer au PLU et fera l'objet d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

## I.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES, LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

---

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est notamment définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Article L.153-36 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 1er 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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

## I.3. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION N°4 DU PLU DE MARSEILLAN

---

Le dossier de modification n°4 du PLU contient les pièces modifiées suivantes :

- **Le rapport de présentation** de la modification n°4 du PLU (pièce n°1) ;
- **Le règlement écrit** (pièce n°4) ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3) ;
- **Le règlement graphique (plan de zonage)** (pièces n°5).

**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°4 du PLU de Marseillan.



## II. EXPOSE ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

---

## II.1. AUGMENTATION DU POURCENTAGE DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES ZONES UA, UC, UD, 1AU ET 2AU

---

### II.1.1. JUSTIFICATIONS GENERALES

La poursuite du rattrapage du déficit en termes de logements sociaux est un des objectifs principaux du PLU approuvé en 2017.

Depuis l'approbation du PLU, le pourcentage de logements sociaux a augmenté, passant d'environ 6,1% des résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (soit 247 logements sociaux) à environ 7,62% au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (soit 327 logements sociaux). La commune étant en situation de carence, elle a dû répondre aux objectifs triennaux fixés par Mr le Préfet de l'Hérault et les règles du PLU ont permis d'augmenter le rythme de production.

Toutefois, malgré la progression de la part de logements sociaux ces dernières années, celle-ci reste insuffisante au regard des objectifs règlementaires édictés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui fixe le taux légal pour la commune à 25% des résidences principales. Ces objectifs étant également repris par le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) du Bassin de Thau et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Sète Agglopolie Méditerranée.

Ainsi, afin de répondre à cette problématique majeure, la commune souhaite poursuivre le développement de la mixité sociale.

Celle-ci passe notamment par une dilution de la production de logements sociaux dans l'ensemble du tissu urbain existant et les opérations de renouvellement urbain mais l'essentiel du rattrapage ne pourra s'accélérer que par l'ouverture à l'urbanisation des deux projets de ZAC de Belvèze-et-Belles et Pioch de Pire qui concentre l'essentiel des nouveaux logements à produire à l'horizon 2030.

Ainsi il convient :

- **d'accélérer la production de logements sociaux par l'augmentation de la part minimale de logements sociaux** fixée par le règlement écrit et reprise dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU. Ces règles concernent à la fois les zones urbaines à vocation principale d'habitat (zones UA, UC, UD) et les projets de ZAC dans les zones à urbaniser (zones 1AU et 2AU)
- **De revoir la formulation de la règle concernant la définition des tranches de logements** afin de lever les ambiguïtés issues de la rédaction précédente, sans changement du fond de la règle.

## II.1.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

### Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (zones UA, UC et UD)

Ainsi les articles 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») du règlement écrit des zones urbaines à vocation principale d'habitat (zones UA / UC / UD du PLU) sont modifiés de manière à augmenter la part minimale de logements sociaux demandée selon les tranches précédemment définies, à savoir :

- 50% dès lors que l'opération concerne la production de 6 à 10 logements inclus (contre 20% auparavant). Il s'agit ainsi notamment de favoriser la mise en œuvre d'opérations comprenant 3 logements sociaux minimum (dans le cadre d'une opération de 6 logements pour le bas de la tranche), ce qui constitue un seuil opérationnel pour les bailleurs sociaux ;
- 35% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements inclus (contre 30% auparavant).

*Pour rappel: il n'est pas imposé de pourcentage minimal de production de logements sociaux dans les opérations entre 0 et 5 logements (sans changement par rapport au règlement du PLU de 2017) car ces petites opérations ne sont pas adaptées pour produire du logement social (seuil de logement trop bas et non opérationnel pour les bailleurs sociaux).*

Par ailleurs, la formulation a également été revue pour la définition des tranches de logements afin de lever les ambiguïtés issues de la rédaction précédente, sans changement du fond de la règle :

- Concernant la première tranche : « opérations de moins de 5 logements » est remplacé par « opérations entre 0 et 5 logements inclus »
- Concernant la seconde tranche : « dès lors que l'opération concerne la production de 5 à 10 logements » est remplacé par « dès lors que l'opération concerne la production de 6 à 10 logements inclus ».

Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (extrait zones UA / UC / UD)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (extrait zones UA / UC / UD)
<p><b>Articles 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>« Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0% pour les opérations de moins de 5 logements ;</li> <li>▪ 20% dès lors que l'opération concerne la production de 5 à 10 logements ;</li> <li>▪ 30% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.</li> </ul> <p>[...] »</p>	<p><b>Articles 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>« Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0% pour les opérations <b>entre 0 et 5 logements inclus ;</b></li> <li>▪ <b>50%</b> dès lors que l'opération concerne la production de <b>6 à 10 logements inclus ;</b></li> <li>▪ <b>35%</b> dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.</li> </ul> <p>[...] »</p>

**Dans les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (zone 1AU)**

En cohérence avec les modifications apportées au règlement des zones UA, UC et UD, l'article 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») du règlement écrit de la zone 1AU est également modifié de manière à **imposer la réalisation minimale de 40% minimum de logements sociaux (contre 35% auparavant) dans le secteur 1AUa correspondant à la ZAC de Belvèze-et-Belles.**

Le projet de ZAC de Belvèze-et-Belles comprenant la création d'environ 146 logements, le fait d'augmenter le pourcentage minimal de logement sociaux de 5% (40% contre 35% auparavant) permet de réaliser au moins 7 logements sociaux supplémentaires.

Au sein du secteur 1AUb, les évolutions des dispositions en matière de logements sociaux sont calquées sur celles effectuées dans les zones UA, UC et UD, à savoir :

- 0% pour les opérations entre 0 et 5 logements inclus ;
- 50% de logements sociaux au minimum dès lors que l'opération concerne la production de 6 à 10 logements inclus (contre 20% auparavant) ;
- 35% de logements sociaux au minimum dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements inclus (contre 30% auparavant).

Par ailleurs, la formulation a également été revue pour la définition des tranches de logements afin de lever les ambiguïtés issues de la rédaction précédente, sans changement du fond de la règle :

- Concernant la première tranche : « opérations de moins de 5 logements » est remplacé par « opérations entre 0 et 5 logements inclus »
- Concernant la seconde tranche : « dès lors que l'opération concerne la production de 5 à 10 logements » est remplacé par « dès lors que l'opération concerne la production de 6 à 10 logements inclus ».

Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (zone 1AU)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (zone 1AU)
<p><b>Articles 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><i>Dans l'ensemble des secteurs composant la zone 1AU, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :</i></p> <p>[...]</p> <p><u>Uniquement dans le secteur 1AUa</u> : de comprendre la réalisation d'au moins 35% de logements sociaux (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements sociaux pouvant être arrondi à l'unité inférieure,</p> <p><u>Uniquement dans le secteur 1AUb</u> : de comprendre une part minimale de logements sociaux (tel que définis par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0% pour les opérations de moins de 5 logements ;</li> <li>• 20% dès lors que l'opération concerne la production de 5 à 10 logements ;</li> <li>• 30% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.</li> </ul> <p>Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.</p> <p>[...]»</p>	<p><b>Articles 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><i>Dans l'ensemble des secteurs composant la zone 1AU, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :</i></p> <p>[...]</p> <p><u>Uniquement dans le secteur 1AUa</u> : de comprendre la réalisation d'au moins <b>40%</b> de logements sociaux (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements sociaux pouvant être arrondi à l'unité inférieure,</p> <p><u>Uniquement dans le secteur 1AUb</u> : de comprendre une part minimale de logements sociaux (tel que définis par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0% pour les opérations <b>entre 0 et 5 logements inclus</b> ;</li> <li>• <b>50%</b> dès lors que l'opération concerne la production de <b>6 à 10 logements inclus</b> ;</li> <li>• <b>35%</b> dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.</li> </ul> <p>Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.</p> <p>[...]»</p>

**Suppression des secteurs de « mixité sociale » dans les zones UA et UC du PLU**

L'introduction de ces pourcentages minimaux de production de logements sociaux **revus à la hausse (et en particulier des 35% minimum demandés pour les opérations de plus de 10 logements)** rend obsolète les secteurs de « mixité sociale » définis dans les zones UA (*secteur de « l'ex supermarché » : 30% minimum de logements sociaux*) et UC (*secteur du « stade municipal » : 35% minimum de logements sociaux*).

En effet, ces deux opérations comprennent toutes deux la création de plus de 10 logements : la nouvelle rédaction du règlement impose donc de fait la réalisation de 35% de logements sociaux minimum, le maintien des règles introduites par le biais des secteurs de « mixité sociale » (respectivement 30 et 35% minimum) est donc superflu.

Ainsi les mentions et dispositions relatives aux secteurs de « mixité sociale » sont supprimées au sein :

- Du « *Caractère de la zone* » des deux zones UA et UC ;
- Des articles UA 2 et UC 2 « *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* ».

Rédaction avant la modification n°4 du PLU (extrait zone UA)	Rédaction après la modification n°4 du PLU (extrait zone UA)
<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p><i>La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes de Marseillan puisque cette zone urbaine constitue le centre du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et des activités notamment celles commerciales. Le règlement de cette zone vise à préserver la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments qui sont pour la plupart d'anciennes constructions, édifiées en mode continu. [...]</i></p> <p><i>La zone UA est partiellement concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Quartier du port et de la cave coopérative ») qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).</i></p> <p><i>La zone UA comprend un secteur dans lequel un pourcentage des programmes d'habitat doit être affecté à des logements sociaux, repéré par une trame spécifique sur le document graphique du règlement (plan de zonage).</i></p> <p><b>Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>[...]</p> <p><i>Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0% pour les opérations de moins de 5 logements ;</li> <li>• 20% dès lors que l'opération concerne la production de 5 à 10 logements ;</li> <li>• 30% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.</li> </ul> <p><i>Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.</i></p> <p><i>Dans le secteur de « mixité sociale » repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il devra être réalisé au minimum 30% de logements sociaux (tels que définis par la réglementation en vigueur). [...]</i></p>	<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p><i>La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes de Marseillan puisque cette zone urbaine constitue le centre du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et des activités notamment celles commerciales. Le règlement de cette zone vise à préserver la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments qui sont pour la plupart d'anciennes constructions, édifiées en mode continu. [...]</i></p> <p><i>La zone UA est partiellement concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Quartier du port et de la cave coopérative ») qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).</i></p> <p><del><i>La zone UA comprend un secteur dans lequel un pourcentage des programmes d'habitat doit être affecté à des logements sociaux, repéré par une trame spécifique sur le document graphique du règlement (plan de zonage).</i></del></p> <p><b>Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>[...]</p> <p><i>Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0% pour les opérations <b>entre 0 et 5 logements inclus</b> ;</li> <li>• <b>50%</b> dès lors que l'opération concerne la production de <b>6 à 10 logements inclus</b> ;</li> <li>• <b>35%</b> dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.</li> </ul> <p><i>Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.</i></p> <p><del><i>Dans le secteur de « mixité sociale » repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il devra être réalisé au minimum 30% de logements sociaux (tels que définis par la réglementation en vigueur) [...]</i></del></p>

Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone UC)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone UC)
<p><b>Caractère de la zone</b>  <i>La zone UC recouvre les zones d'urbanisation où les constructions sont essentiellement composées d'habitat individuel. Au sein de ces zones d'habitat, la densité est modérée. Cette zone correspond à l'urbanisation de ces dernières années, réalisée sous forme de lotissements recevant essentiellement de l'habitat individuel.</i>                      [...]                 </p> <p><i>La zone UC est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Extensions urbaines Ouest » qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).</i></p> <p><i>La zone UC comprend un secteur de « mixité sociale » dans lequel un pourcentage des programmes d'habitat doit être affecté à des logements sociaux, repéré par une trame spécifique sur le document graphique du règlement (plan de zonage).</i></p> <p><b>Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>                      [...]                 </p> <p><i>Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0% pour les opérations de moins de 5 logements ;</li> <li>• 20% dès lors que l'opération concerne la production de 5 à 10 logements ;</li> <li>• 30% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.</li> </ul> <p><i>Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.</i></p> <p><i>Dans le secteur de « mixité sociale » repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il devra être réalisé au minimum 35% de logements sociaux (tels que définis par la réglementation en vigueur). [...]</i></p>	<p><b>Caractère de la zone</b>  <i>La zone UC recouvre les zones d'urbanisation où les constructions sont essentiellement composées d'habitat individuel. Au sein de ces zones d'habitat, la densité est modérée. Cette zone correspond à l'urbanisation de ces dernières années, réalisée sous forme de lotissements recevant essentiellement de l'habitat individuel.</i>                      [...]                 </p> <p><i>La zone UC est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (« Extensions urbaines Ouest » qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).</i></p> <p><del><i>La zone UC comprend un secteur de « mixité sociale » dans lequel un pourcentage des programmes d'habitat doit être affecté à des logements sociaux, repéré par une trame spécifique sur le document graphique du règlement (plan de zonage).</i></del></p> <p><b>Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>                      [...]                 </p> <p><i>Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0% pour les opérations <i>entre 0 et 5 logements inclus</i> ;</li> <li>• <i>50%</i> dès lors que l'opération concerne la production de <i>6 à 10 logements inclus</i> ;</li> <li>• <i>35%</i> dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.</li> </ul> <p><i>Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.</i></p> <p><del><i>Dans le secteur de « mixité sociale » repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : il devra être réalisé au minimum 35% de logements sociaux (tels que définis par la réglementation en vigueur) [...]</i></del></p>

**Le secteur de « l'ex-supermarché », place du théâtre est notamment concerné par ces évolutions. La suppression de la servitude de mixité sociale (qui imposait 30% minimum de logements sociaux dans ce secteur) est compensée par le renforcement de la règle de la zone concernée (zone UA) imposant 35% minimum de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements.**

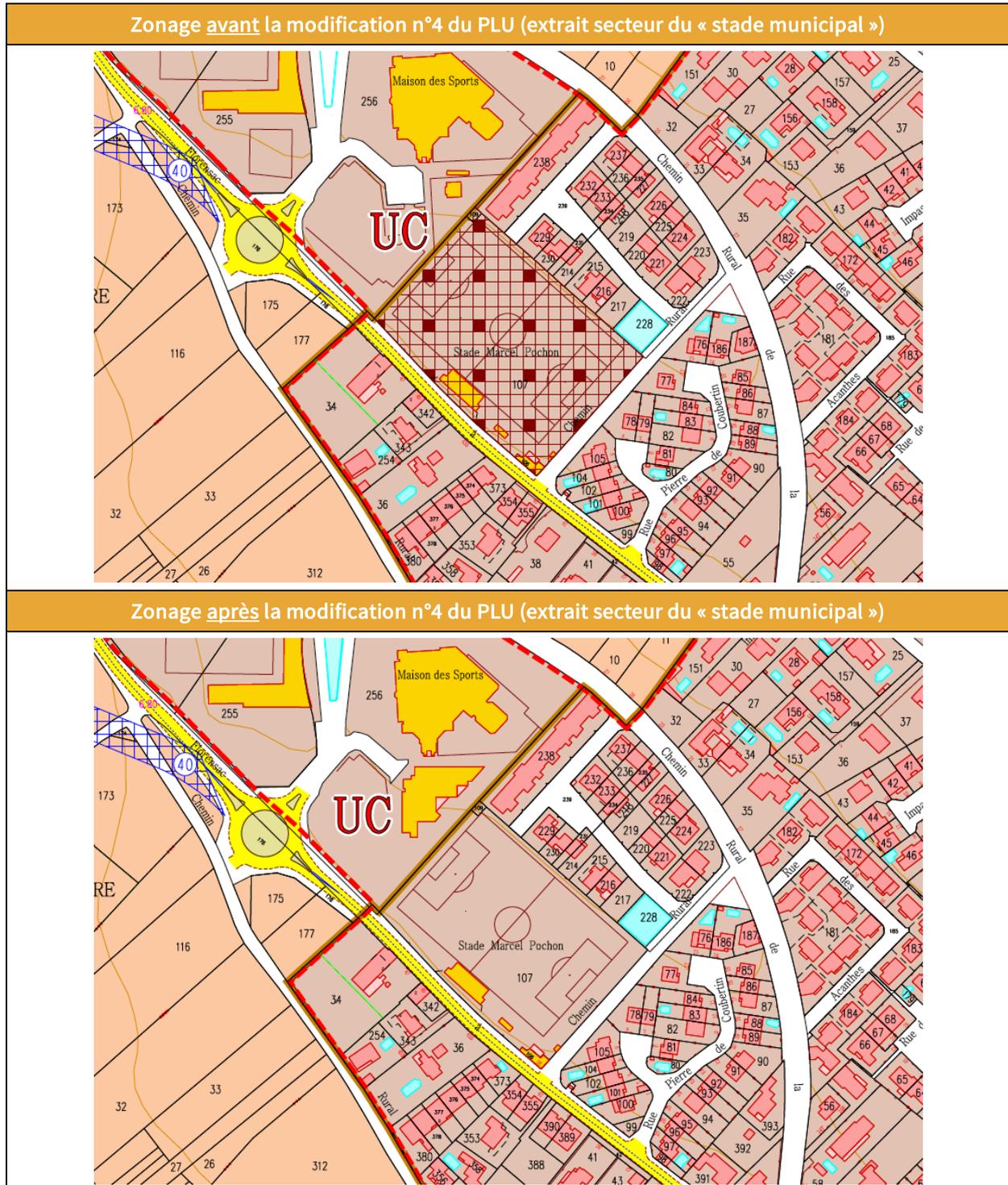
De par sa localisation à proximité du centre-ville de Marseillan et l'importance de son emprise foncière, il s'agit en effet d'un secteur très stratégique en matière de production de logements sociaux (proximité des commerces, services et équipements de centralité).

**L'évolution des règles du PLU via la modification n°4 (via le règlement écrit de la zone UA présentées ci-dessus, mais aussi les OAP du secteur du « Quartier du port et de la cave coopérative », comme présenté au chapitre II.1.4 suivant) impose la réalisation d'un minimum de 35% de logements sociaux à l'échelle de la future opération, contre 30% minimum avant la modification.**

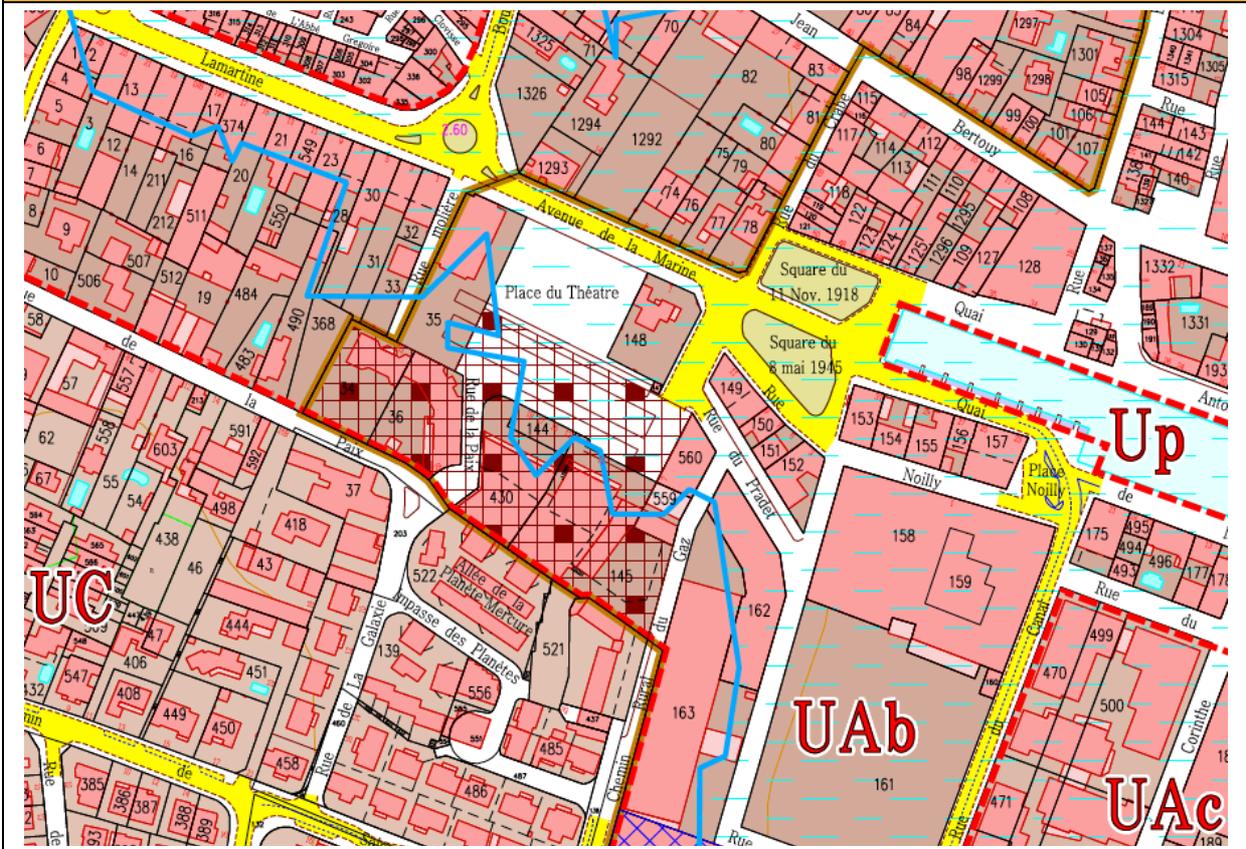
**La modification n°4 du PLU a donc pour conséquence de renforcer la production de logements sociaux sur ce secteur stratégique par rapport au PLU en vigueur. Elle contribue à répondre à la carence dont fait l'objet la ville en la matière.**

### II.1.3. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE)

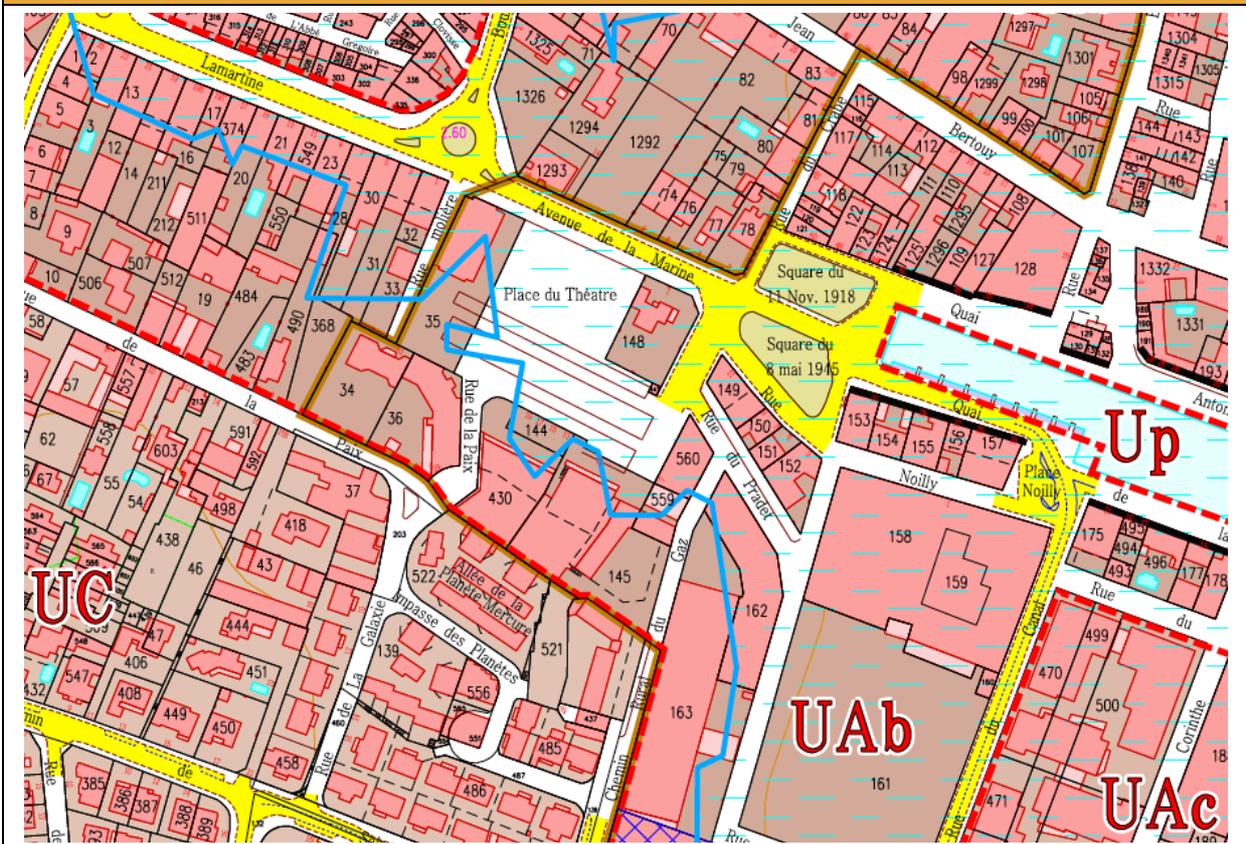
Comme exposé ci-dessus, les documents graphiques du règlement (plans de zonage) sont également modifiés afin de ne plus faire apparaître les deux secteurs de « mixité sociale » qui n'ont plus lieu d'être et sont donc supprimés du fait de l'introduction d'une part minimale de logements sociaux fixée à 35% pour les opérations de plus de 10 logements via le règlement écrit de la zone UA et UC (articles 2) et les OAP du « secteur du port et de la cave coopérative » (voir chapitre II.1.4 suivant).



Zonage avant la modification n°4 du PLU (extrait secteur du « ex-supermarché »)



Zonage après la modification n°4 du PLU (extrait secteur du « ex-supermarché »)



## II.1.4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

En cohérence avec les modifications apportées au règlement écrit présentées ci-dessus, les textes des OAP sont également modifiés afin de faire évoluer les pourcentages de logements sociaux minimum demandés au sein des secteurs concernés par les différentes OAP.

Les schémas des différentes OAP restent inchangés dans le cadre de la modification n°4 du PLU, seules les orientations écrites sont modifiées.

### OAP du secteur du « Quartier du port de la cave coopérative »

En cohérence avec les évolutions réglementaires présentées dans les chapitres précédents et demandant un minimum de 35% de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements en zone UA, les OAP sont modifiées de manière à demander la réalisation d'au moins 35% de logements sociaux (contre 30% auparavant) pour l'opération de renouvellement urbain de « l'ex-supermarché » (située au secteur UAb du PLU).

Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (extrait)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (extrait)
<p><b>SECTEUR DU « QUARTIER DU PORT ET DE LA CAVE COOPERATIVE »</b></p> <p>1. Orientations en termes d'habitat / tourisme / commerce :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre le renouvellement urbain du secteur de l'ex-supermarché vers une opération mixte (habitat, équipements publics, commerces) comprenant une part de logements sociaux (30% minimum). La densité urbaine de cette opération devra être de 40 logements / ha au minimum, en compatibilité avec le SCOT du Bassin de Thau.</li> </ul> <p>[...]»</p>	<p><b>SECTEUR DU « QUARTIER DU PORT ET DE LA CAVE COOPERATIVE »</b></p> <p>1. Orientations en termes d'habitat / tourisme / commerce :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre le renouvellement urbain du secteur de l'ex-supermarché vers une opération mixte (habitat, équipements publics, commerces) comprenant une part de logements sociaux (35% minimum). La densité urbaine de cette opération devra être de 40 logements / ha au minimum, en compatibilité avec le SCOT du Bassin de Thau.</li> </ul> <p>[...]»</p>

**OAP du secteur des « extensions urbaines Ouest »**

Les pourcentages minimums de logements sociaux demandés sont augmentés de 5%, en cohérence avec les modifications apportées au règlement écrit, à savoir :

- **40% (contre 35% auparavant) dans le secteur de Belvèze-et-Belles** (correspondant à la zone 1AUa du PLU). *Se reporter aux justifications en page 11.*
- **35% (contre 30% auparavant) dans le secteur de Pioch de Pire** (correspondant à la zone 2AU du PLU).

La zone 2AU du PLU (projet de ZAC de Pioch de Pire) étant une zone à urbaniser « bloquée », son règlement écrit ne définit pas le pourcentage minimal de logements sociaux à réaliser. Ce sont les OAP du secteur « Extensions urbaines Ouest » qui définissent le minimum à respecter.

Le projet de ZAC de Pioch de Pire comprenant la création d'environ 600 logements, le fait d'augmenter le pourcentage minimal de logement sociaux de 5% (35% contre 30% auparavant) permet de réaliser au moins 30 logements sociaux supplémentaires.

Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (extrait)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (extrait)
<p><b><i>SECTEUR DES « EXTENSIONS URBAINES OUEST »</i></b></p> <p><i>« 2. Orientations en termes d'habitat</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p>➤ <i>Dédier 30% minimum des logements produits au logement social à l'échelle de l'opération soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>35% minimum dans le secteur de Belvèze-et-Belles (secteur 1AUa du PLU)</i></li> <li>▪ <i>30% minimum dans le secteur de Pioch de Pire (zone 2AU du PLU)</i></li> </ul> <p><i>[...]»</i></p>	<p><b><i>SECTEUR DES « EXTENSIONS URBAINES OUEST »</i></b></p> <p><i>« 2. Orientations en termes d'habitat</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p>➤ <i>Dédier 35% minimum des logements produits au logement social à l'échelle de l'opération soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>40% minimum dans le secteur de Belvèze-et-Belles (secteur 1AUa du PLU)</i></li> <li>▪ <i>35% minimum dans le secteur de Pioch de Pire (zone 2AU du PLU)</i></li> </ul> <p><i>[...]»</i></p>

**OAP du secteur des « extensions urbaines de l'Argentié »**

La rédaction des OAP reprenait la règle inscrite au règlement écrit de la zone 1AU (secteur 1AUB), elle est donc harmonisée avec la nouvelle rédaction modifiée. *Voir justifications en page 11.*

Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (extrait)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (extrait)
<p><b>SECTEUR DES « EXTENSIONS URBAINES DE L'ARGENTIE »</b></p> <p>« 1. Orientations en termes d'habitat</p> <p>[...]</p> <p>➤ Dédier une part minimale des logements produits au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0% pour les opérations de moins de 5 logements ;</li> <li>▪ 20% dès lors que l'opération concerne la production de 5 à 10 logements ;</li> <li>▪ 30% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.</li> </ul> <p>[...]»</p>	<p><b>SECTEUR DES « EXTENSIONS URBAINES DE L'ARGENTIE »</b></p> <p>« 1. Orientations en termes d'habitat</p> <p>[...]</p> <p>➤ Dédier une part minimale des logements produits au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0% pour les opérations <i>entre 0 et 5 logements inclus</i> ;</li> <li>▪ 50% dès lors que l'opération concerne la production de 6 à 10 logements <i>inclus</i> ;</li> <li>▪ 35% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.</li> </ul> <p>[...]»</p>

## II.2. PRECISION DU NOMBRE DE NIVEAUX ET MODIFICATION DES HAUTEURS MAXIMALES ADMISES DANS LES ZONES UA, UC, UD ET 1AU

### II.2.1. JUSTIFICATIONS GENERALES

La commune de Marseillan a conscience de la nécessité de tendre sur le territoire national vers la sobriété foncière et vers la densification raisonnée des espaces urbanisés. Ces objectifs ont d'ailleurs encore été mis en avant par la nouvelle loi Climat et Résilience du 23 août 2021.

Le PLU approuvé en 2017 avait, par souci de simplification, notamment uniformisé les règles de hauteur dans une grande zone UC couvrant une vaste superficie et qui concernait tout le tissu majoritairement pavillonnaire de Marseillan-ville. Pour rappel, les règles de hauteurs maximales fixées par le PLU de 2017 étaient les suivantes :

- 12,50 mètres à l'égout en UA (secteurs UAa, UAb et UAc) ;
- 10,00 mètres à l'égout en UC (dont secteur UCp), ce qui revenait à permettre des constructions en R+2 (voire R+3 avec toit plat).

Cette règle avait été fixée afin d'englober quelques immeubles collectifs existants en R+2 au sein de cette zone.

- 7,00 mètres à l'égout en UD (secteurs UDa et UDp).

Cette règle de hauteur en zone UC est problématique car la commune n'avait pas anticipé que la pression foncière allait à ce point s'accélérer sur le territoire et provoquer l'émergence de nombreuses opérations inadéquates en termes de hauteurs au sein d'un tissu urbain non préparé à cela et qui ne s'y prête globalement pas.

En effet, depuis l'entrée en vigueur du PLU de 2017 et après 4 ans de mise en œuvre, les services de l'urbanisme ont constaté que les possibilités de construire offertes par le PLU approuvé en 2017 étaient trop permissives et souvent « surexploitées », notamment par les promoteurs.

Conséquemment à la forte tension foncière et immobilière dont la commune fait l'objet, il a été constaté une tendance à la **densification non maîtrisée** du tissu urbain (notamment pavillonnaire) par des **opérations d'habitat collectif en R+2, voire R+3, sur des parcelles anciennement pavillonnaires et dans un contexte urbain non adapté**.



*Exemple de typologie urbaine (pavillonnaire bas) au sein de la zone UC*



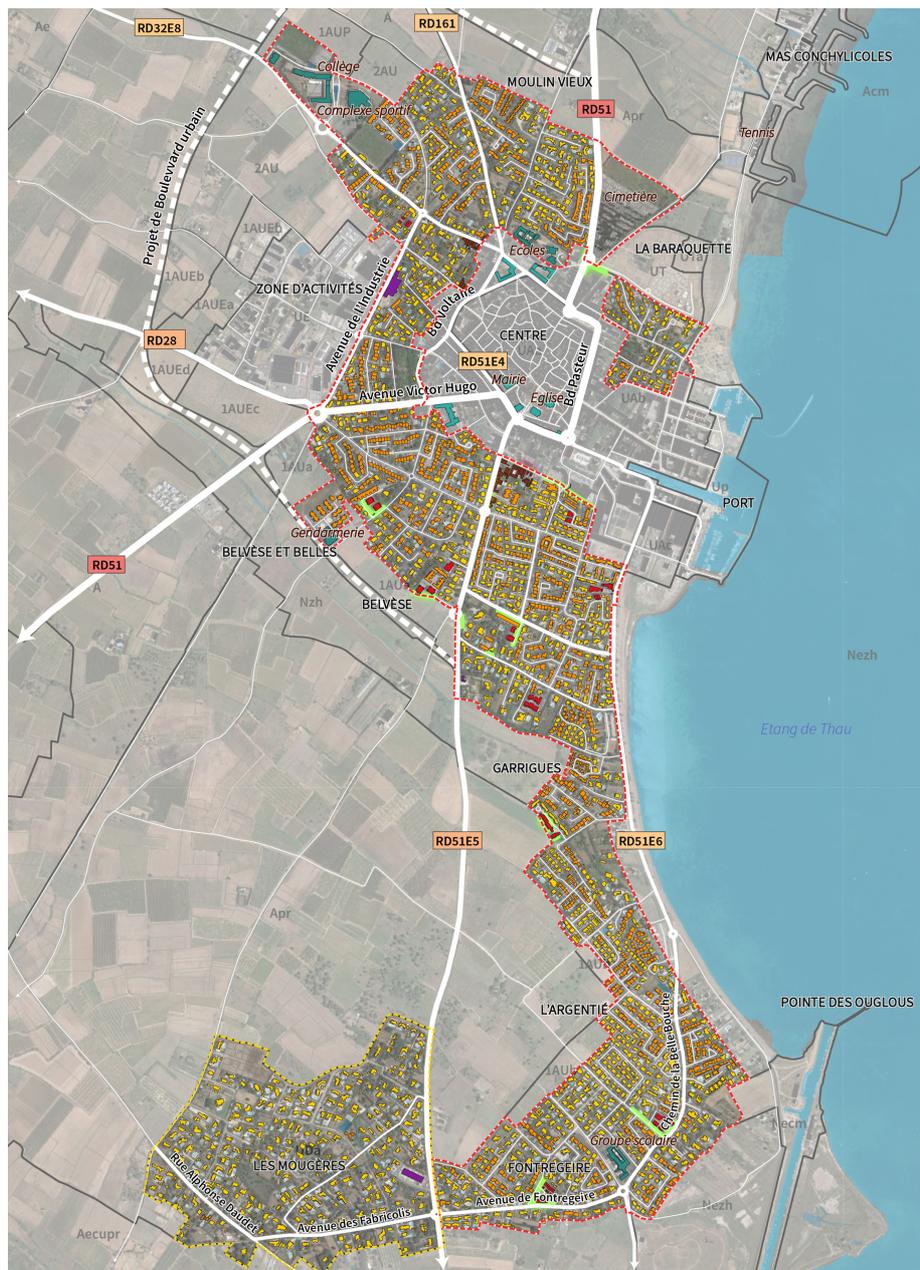
*Exemple de projet en R+2 / R+3 partiel au sein d'un quartier pavillonnaire de la zone UC*

En effet, la zone UC du PLU, qui constitue la très grande majorité du tissu urbain de la commune, est composée de typologies d'habitat diversifiées :

- Franges des faubourgs du centre-ville ;
- Quelques rares immeubles d'habitat collectif ;
- De l'habitat individuel groupé ;
- De l'habitat individuel pur (libre ou en lotissement), largement dominant ;
- Des équipements publics et activités.

Mais c'est une zone initialement pavillonnaire, qui reste très largement dominée par l'habitat individuel et individuel groupé de faible hauteur. La quasi-totalité du tissu urbain est en effet limité à une hauteur R+1, à l'exception de quelques constructions, notamment récentes ou en cours.

### Typologies bâties



**Légende**

- Zones du PLU
- Zone UC
- Zone UD

**Typologies d'habitat**

- Faubourg
- Habitat collectif
- Habitat individuel groupé
- Habitat individuel

- Front bâti de plus grande hauteur (R+2 ou R+3)
- Equipement
- Activité



Un des phénomènes les plus préoccupants est le rachat par les promoteurs de maisons individuelles, remplacées par des immeubles de hauteur plus importante (R+2, voire R+3), en particulier en zone UC. Le tissu urbain de type habitat individuel libre (hors lotissement) est particulièrement concerné par cette dynamique.

Cette tendance a des impacts sur la qualité du cadre de vie de ces quartiers qui sont aujourd'hui majoritairement pavillonnaires et de faible hauteur (R+1) mais elle pose aussi de nombreux problèmes en termes de d'insertion urbaine (co-visibilités, voisinage, acceptabilité de la densité...), de pression urbaine (rythme de croissance démographique et des besoins en équipements publics, incidences sur la circulation et les déplacements, capacités de stationnement, etc...), mais aussi d'impacts supplémentaires en termes de ruissellement pluvial. En effet, cette forte production de logements devrait s'accompagner d'une croissance démographique importante, préjudiciable à la gestion raisonnée des équipements publics.

Ces difficultés sont accentuées par la réalisation d'opérations au gré des opportunités, sans réflexion d'ensemble.

**Ce phénomène s'accroissant de manière incontrôlée, la commune souhaite interrompre ce signal erroné qui avait été envoyé aux promoteurs sur la question des hauteurs au travers de la rédaction du règlement du PLU de 2017.** D'autant plus que deux ZAC sont en cours de préparation au sein des « extensions ouest » (Belvèze-et-Belles et Pioch de Pire) et que la commune ne peut pas se permettre d'accueillir autant de logements avec toutes les conséquences induites : réseaux, équipements publics mais aussi insertion urbaine et paysagère et acceptabilité sociale partagée.

**Il est donc impératif que Marseillan puisse plus progressivement absorber cette croissance, et continuer ainsi à gérer raisonnablement son territoire, ses aménagements, son cadre de vie...**

**Ainsi, la commune souhaite essentiellement éviter la généralisation des immeubles d'une certaine hauteur (R+2, R+3) dans les quartiers à dominante pavillonnaire (zone UC).**

**Cette modification des hauteurs maximales admises ne doit pas être assimilée à un refus de la densité :** le processus de densification doit pouvoir se poursuivre et les densités minimales définies par le SCOT du Bassin de Thau (soit 40 logements/ha minimum à l'échelle de la commune) à s'appliquer.

**Mais la commune souhaite permettre la poursuite d'une densification « choisie et acceptable pour sa population » et non une densité « subie et menée au coup par coup ».**

En effet, **ces densités renforcées sont plus faciles à mettre en place dans le cadre des extensions urbaines (réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble : projets de ZAC de Belvèze-et-Belles et Pioch de Pire en particulier) plutôt que lors d'opérations de renouvellement urbain « au coup par coup »** au sein d'un tissu urbain pavillonnaire préexistant ne s'y prêtant pas du tout (en termes d'acceptabilité sociale mais aussi en termes de voiries et de réseaux non dimensionnés pour). **La densité moyenne prévue dans les ZAC des extensions urbaines Ouest (en zones 1AUa et 2AU) est ainsi supérieure à 40 log/ha, avec des hauteurs pouvant aller jusqu'à 9,50 mètres à l'éégout des toitures ou à la base de l'acrotère (soit R+2).**

Il s'agit simplement de mieux encadrer la densification « verticale » au sein des quartiers aujourd'hui majoritairement pavillonnaires à travers une limitation des hauteurs maximales (et du nombre de niveaux) afin d'éviter la généralisation des immeubles d'une hauteur inadaptée (R+2 ou R+3), en particulier au sein de la zone UC du PLU. Une densification par le biais d'opération de logements groupés en R+1 restant par exemple tout à fait adaptée et acceptable.

Par ailleurs, il est précisé que la production de logements sociaux, reste un objectif majeur pour la commune, notamment afin de répondre au constat de carence en la matière. C'est pourquoi l'augmentation du pourcentage minimum de logements sociaux à créer est également prévue dans le cadre de la présente modification n°4 du PLU, notamment au sein des deux projets de ZAC de Belvèze-et-Belles et Pioch de Pire (*voir chapitre n°II.2*).

Ainsi l'ouverture à l'urbanisation de ces deux ZAC permettra à la commune de répondre aux objectifs fixés par le Préfet en matière de logements sociaux. Le fait de diminuer les hauteurs maximales autorisées (notamment au sein de la zone UC) n'aura au final qu'un impact marginal sur la production globale de logements sociaux à l'échelle de la commune.

## II.2.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

### Modification des articles 10 des zones UA, UC, UD et 1AU

Dans le cadre de la modification n°4 du PLU, **les hauteurs maximales admises à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère sont ainsi diminuées :**

- **Dans le secteur UAb :** 9,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère contre 12,50 mètres auparavant.  
Le secteur UAb correspondant au centre-ville élargi (anciens faubourgs) est en effet caractérisé par des hauteurs existantes moindres que dans le secteur UAa ou UAb.
- **Dans la zone UC :** 6,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère contre 10,00 mètres auparavant.  
L'abaissement de la hauteur dans la zone UC a pour but de permettre uniquement des constructions en R+1 maximum, afin de mieux maîtriser la densification verticale de cette zone pavillonnaire et de mieux respecter la typologie urbaine existante.
- **Dans la zone UD, ainsi que dans le secteur 1AUb :** 6,50 mètres à l'égout des toitures contre 7,00 mètres auparavant.  
Il s'agit simplement d'harmoniser la règle avec celle de la zone UC, une hauteur à l'égout de 6,50 mètres permettant d'édifier une construction en R+1.
- **Dans le secteur 1AUa (ZAC de Belvèze-et-Belles) :** 9,50 mètres à l'égout des toitures contre 10,00 mètres auparavant.  
Il s'agit simplement d'harmoniser la règle avec celle du secteur UAb, cette hauteur maximale de 9,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère permettant de réaliser des constructions en R+2 ce qui correspond aux volumes bâtis prévu dans la zone dans le cadre du projet en cours.

**Ces modifications des valeurs de hauteur s'accompagnent d'une reformulation ayant pour but de bien préciser que ces hauteurs maximales sont mesurées à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère** (dans les zones où les toitures terrasses sont admises, soit en UA / UC et 1AUa).

Pour rappel, le règlement du PLU ne précise pas la hauteur maximale au faîtage mais celle-ci est de fait limitée et encadrée par deux points du règlement :

- La définition de pentes maximales de 30 à 35% via les articles 11 (« Aspects extérieurs des constructions) du règlement des zones du PLU concernées (zones UA / UC / UD / 1AU),
- La définition de la hauteur maximale à la base de l'acrotère dans les zones où les toitures terrasses sont admises (UA / UC et 1AUa). La hauteur des acrotères variant en général entre 0,15 et 0,50 mètre maximum.

Par ailleurs, **dans l'ensemble des zones UA, UC, UD et 1AU choix a également été fait de désormais clairement préciser le nombre de niveaux maximum autorisés (R+1, R+2 ou R+3). Cette nouvelle indication est très importante notamment pour mieux maîtriser la surproduction de logements au sein des zones bâties, qui plus est dans des contextes urbains potentiellement inadaptés.**

Il s'agit ainsi d'éviter les dérives et contournements possibles de règles liées à une disposition ne fixant la hauteur maximale qu'à une valeur exprimée en mètres à l'égout comme c'était le cas auparavant (ce qui pouvait laisser la possibilité de mettre en œuvre des étages partiels ou niveaux semis enterrés).

Le tableau ci-dessous synthétise les modifications apportées :

Zones ou secteurs du PLU	PLU en vigueur (avant modification n°4)		PLU modifié (après modification n°4)	
	Hauteur max*	Nombre de niveaux max	Hauteur max*	Nombre de niveaux max
UAa	12,50 m	Non défini	12,50 m	R+3
UAb	12,50 m	Non défini	9,50 m	R+2
UAc	12,50 m	Non défini	12,50 m	R+3
UC	10,00 m	Non défini	6,50 m	R+1
UD	7,00 m	Non défini	6,50 m	R+1
1AUa	10,00 m	Non défini	9,50 m	R+2
1AUb	7,00 m	Non défini	6,50 m	R+1

\* hauteur mesurée à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère

Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone UA)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone UA)
<p><b>Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 12,50 mètres à l'égout ou acrotères des toitures.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère (soit R+3 maximum) dans les secteurs UAa et UAc ;</li> <li>• 9,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère (soit R+2 maximum) dans le secteur UAb.</li> </ul> <p>[...]</p>

Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone UC)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone UC)
<p><b>Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout des toitures.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère (soit R+1 maximum).</p> <p>[...]</p>

Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone UD)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone UD)
<p><b>Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout des toitures (soit R+1 maximum).</p> <p>[...]</p>



Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone 1AU)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone 1AU)
<p><b>Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p><u>Dans le secteur 1AUa:</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures.</p> <p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur 1AUb:</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l'égout des toitures.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p><u>Dans le secteur 1AUa:</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère (soit R+2 maximum).</p> <p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur 1AUb:</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout des toitures (soit R+1 maximum).</p> <p>[...]</p>

Outre ces modifications liées à la diminution des hauteurs maximales à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère et à la fixation du nombre de niveaux maximum admis, l'article 10 de la zone UA est également légèrement modifié afin de modifier une règle dont la formulation était ambiguë et entraînait des difficultés lors de l'instruction des demandes d'urbanisme

Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone UA)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone UA)
<p><b>Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p>Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants, la hauteur à l'égout du toit des nouvelles constructions doit respecter la hauteur des constructions mitoyennes existantes.</p> <p>Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Ainsi, lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants, la hauteur autorisée ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit la plus haute de plus de 1,50 m. Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p>Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants, la hauteur à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère des nouvelles constructions doit respecter la hauteur des constructions mitoyennes existantes. Si les constructions mitoyennes ne sont pas toutes de la même hauteur: la référence de hauteur sera prise sur la construction la plus haute.</p> <p>Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Ainsi, <del>lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants,</del> la hauteur autorisée ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit la plus haute de plus de 1,50 m. <del>Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.</del></p> <p>[...]</p>

**Modification du lexique**

En liaison avec les modifications effectuées concernant les règles de hauteurs, et afin de faciliter la compréhension du règlement, le lexique du PLU est également mis à jour afin de faire également référence à « la base de l'acrotère » concernant la définition des hauteurs à l'égout des toitures.

Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone 1AU)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (extrait zone 1AU)
<p><b>LEXIQUE</b></p> <p>[...]</p> <p><b><u>Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades)</u></b></p> <p><i>La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.</i></p> <p>[...]</p>	<p><b>LEXIQUE</b></p> <p>[...]</p> <p><b><u>Hauteur à l'égout du toit <i>ou à la base de l'acrotère</i> (hauteur des façades)</u></b></p> <p><i>La hauteur à l'égout du toit <i>ou à la base de l'acrotère</i> est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.</i></p> <p>[...]</p>

## II.3. PROTECTION DU CACHET DE LA SILHOUETTE DES CONSTRUCTIONS BORDANT LE PORT DE MARSEILLAN-VILLE

### II.3.1. JUSTIFICATIONS GENERALES

Le port de Marseillan-ville est un site inscrit au titre de la loi de 1930 sur la protection du paysage. Le site inscrit couvre une surface d'environ 3,42 ha et a été institué par arrêté ministériel du 4 juillet 1983.

Les constructions bordant le port de Marseillan sont situées au sein de la zone UA du PLU (secteur UAb) dont le règlement écrit modifié (via son article UA 10 – Hauteur maximale des constructions) fixe la hauteur maximale à 9,50 mètres à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère.

La silhouette des constructions bordant les quais du port (quai Antonin Gros au Nord et quai de la Résistance au Sud) constitue un élément essentiel du cachet et de la qualité architecturale et paysagère des lieux. Cette silhouette de qualité se caractérise essentiellement par la variation des hauteurs selon les bâtiments.

#### Silhouette Nord du port de Marseillan-ville vue depuis le quai de la Résistance



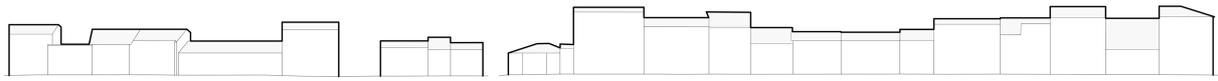
Source : Ville de Marseillan

#### Silhouette Sud du port de Marseillan-ville vue depuis le quai Antonin Gros

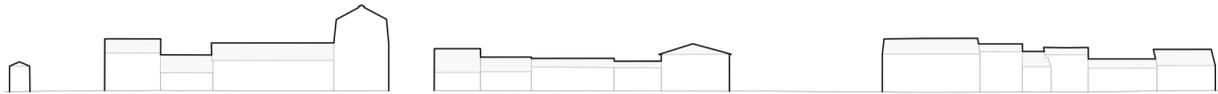


Source : Office de Tourisme - Ville de Marseillan

### Silhouette des constructions existantes le long du quai Antonin Gros (Nord du port)



### Silhouette des constructions existantes le long du quai de la Résistance (Sud du port)



Cet équilibre doit donc être préservé durablement face à la pression foncière qui tend à entraîner l'émergence de projets de surélévations ou de rénovation des bâtiments existants (dans le respect des règles édictées par le PLU), d'autant plus que le réaménagement paysager des quais a entraîné une forte revalorisation du port.

Ainsi, face à ce risque de dénaturation et de perte du charme et de l'authenticité actuelle du port il est nécessaire de «geler» les hauteurs des bâtiments existants bordant les quais Antonin Gros et de la Résistance qui doivent être conservées à l'identique.

Le PLU est ainsi modifié afin de :

- **Repérer le linéaire de constructions existantes (par un figuré spécifique) dont la hauteur doit être conservée à l'identique, sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), afin de repérer précisément les constructions concernées et de se référer ensuite au « Plans des hauteurs existantes » ;**
- **Ajouter les « Plans des hauteurs existantes le long du quai Antonin Gros et du quai de la Résistance » aux documents graphiques du règlement (plans de zonage) : nouveaux plans n°5.5 (Quai Antonin Gros) et n°5.6 (Quai de la Résistance).** Ces plans sont issus d'un relevé de géomètre qui indique précisément, pour chaque construction, la hauteur existante exprimée en mètres NGF (Nivellement Général de la France) au faitage. Le pétitionnaire peut ainsi connaître exactement la hauteur existante à conserver à l'identique pour chaque construction concernée.
- **Modifier le règlement écrit du PLU (zone UA) de manière à :**
  - Compléter le « *Caractère de la zone* » UA afin de mentionner l'existence de ces « *linéaires de constructions existantes dont la hauteur doit être conservée à l'identique* » au sein du secteur UAb du PLU ;
  - Modifier l'article UA 10 « *Hauteur maximale des constructions* » afin de clairement exposer l'obligation de préserver à l'identique les hauteurs des constructions existantes situées le long des quais Antonin Gros et de la Résistance, sur le port de Marseillan-Ville, et de renvoyer aux « *Plans des hauteurs existantes – Cf. Documents graphiques du règlement du PLU n°5.5 et n°5.6* » qui expriment ces hauteurs existantes à respecter en mètres NGF.

### II.3.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

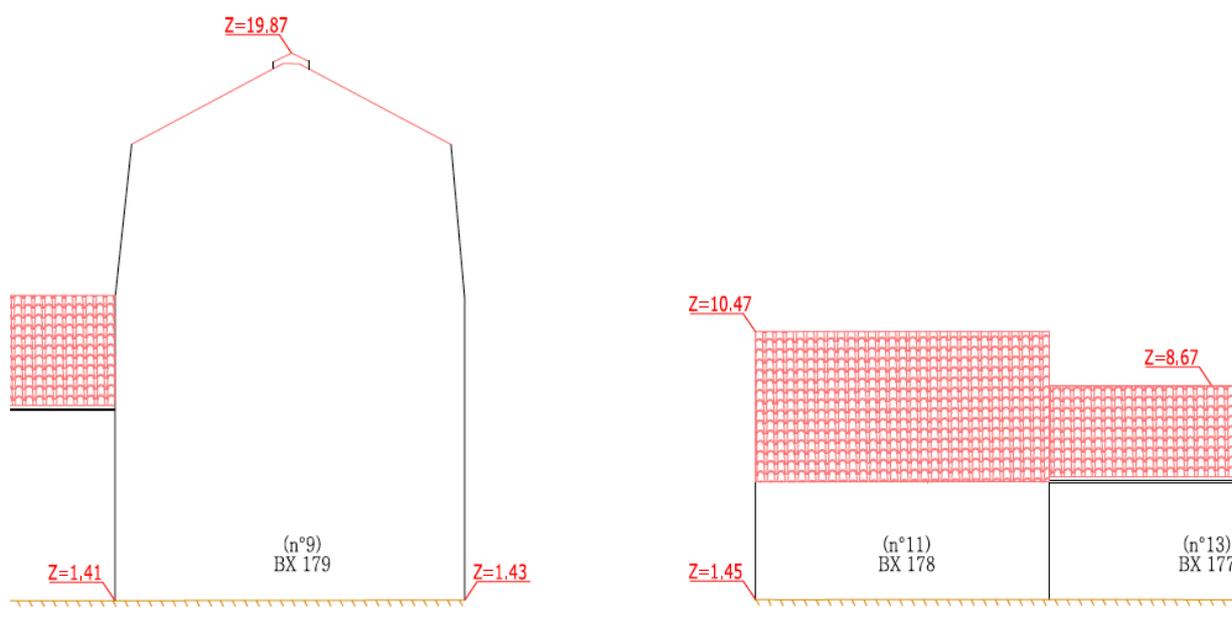
Rédaction <u>avant</u> la modification n°4 du PLU (extrait)	Rédaction <u>après</u> la modification n°4 du PLU (extrait)
<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p><i>La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes de Marseillan puisque cette zone urbaine constitue le centre du village.</i></p> <p>[...]</p> <p><i>Elle est constituée de trois secteurs dotés de règles particulières :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i><b>Le secteur UAa :</b> correspondant plus particulièrement au noyau ancien du village,</i></li> <li>- <i><b>Le secteur UAb :</b> correspondant au centre-ville élargi (anciens faubourgs, etc...).</i></li> <li>- <i><b>Le secteur UAc :</b> correspondant au quartier de la cave coopérative actuelle et dont la mutation vers une zone de mixité (habitat, commerce, tourisme) est envisagée.</i></li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p><i>La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes de Marseillan puisque cette zone urbaine constitue le centre du village.</i></p> <p>[...]</p> <p><i>Elle est constituée de trois secteurs dotés de règles particulières :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i><b>Le secteur UAa :</b> correspondant plus particulièrement au noyau ancien du village,</i></li> <li>- <i><b>Le secteur UAb :</b> correspondant au centre-ville élargi (anciens faubourgs, etc...). <b>Le secteur UAb est concerné par des linéaires de constructions existantes (repérés sur les documents graphiques du règlement) dont la hauteur doit être conservée à l'identique.</b></i></li> <li>- <i><b>Le secteur UAc :</b> correspondant au quartier de la cave coopérative actuelle et dont la mutation vers une zone de mixité (habitat, commerce, tourisme) est envisagée.</i></li> </ul> <p>[...]</p>
<p><b>Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><i>Sauf indication contraire du PPRI joint en annexe du PLU, la partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.</i></p>	<p><b>Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><i>Sauf indication contraire du PPRI joint en annexe du PLU, la partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.</i></p> <p><i><b>Dans le secteur UAb :</b></i></p> <p><i>Les hauteurs des constructions existantes situées le long des quais Antonin Gros et de la Résistance, sur le port de Marseillan-Ville, doivent être maintenues à l'identique (cf. « linéaire des constructions existantes dont la hauteur doit être maintenue à l'identique » reportés sur les plans de zonage) : les plans des hauteurs existantes, mesurées au faitage en mètres NGF pour chaque construction, sont ainsi obligatoirement à respecter (cf. Documents graphiques du règlement du PLU n°5.5 et n° 5.6).</i></p>



Par ailleurs les « Documents graphiques du règlement » sont complétés par deux « Plans des hauteurs existantes » : un pour le Quai Antonin Gros (numéroté 5.5) et l'autre pour le quai de la Résistance (numéroté 5.6).

Ces plans sont issus d'un relevé de géomètre qui indique précisément, pour chaque construction, la hauteur existante exprimée en mètres NGF (Nivellement Général de la France) au faîtage. Le pétitionnaire peut ainsi connaître exactement la hauteur existante à conserver à l'identique pour chaque construction concernée.

Extrait du plan n°5.6 « Plan des hauteurs existantes – Quai de la Résistance »



la

Résistance

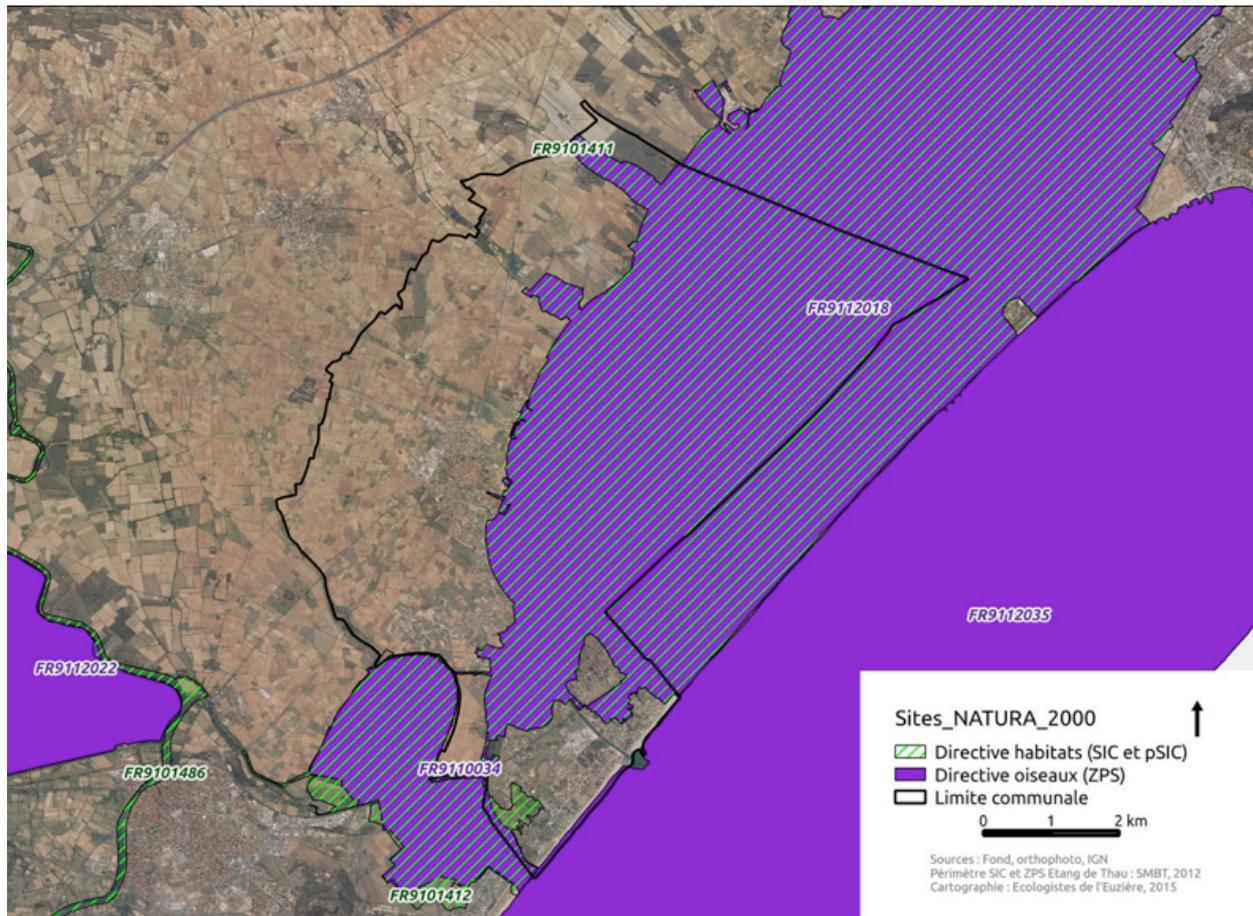
### **III. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET NOTAMMENT SUR LES ZONES NATURA 2000**

---

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



Réalisation : Écologistes de l'Euzière

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...).

La modification n°4 du PLU porte essentiellement sur des ajustements règlementaires au sein des zones urbaines et à urbaniser existantes, il n'y a notamment aucune modification d'emprise des zones du PLU.

Ainsi, cette modification n°4 du PLU n'a pas d'incidences significatives sur l'ensemble des aspects environnementaux, et ne présente notamment pas d'effets notables sur Natura 2000.