

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme



DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

6. Actes administratifs de la procédure de modification n°4 du PLU

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



DEPARTEMENT
de l'HERAULT

ARRONDISSEMENT
de MONTPELLIER

COMMUNE
DE
MARSEILLAN

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 10/08/2021

Reçu en préfecture le 10/08/2021

Affiché le 10/08/2021

ID : 034-213401508-20210806-ARR2021_446-AU

ARRETE MUNICIPAL

2021 – 446

Prescrivant la modification n°4
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Marseillan

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

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

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

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

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification n°4 du PLU afin de répondre notamment aux objectifs suivants :

- Objectif 1 : 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
- Objectif 2 : augmentation du pourcentage des logements sociaux
- Objectif 3 : précision du nombre de niveaux en zone UA, UC et UD et modification des hauteurs en zone UC et UA
- Objectif 4 : protéger le cachet des façades du port

Monsieur le maire expose plus en détail pour certains de ces objectifs :

Concernant l'objectif numéro un :

Il s'agit de la mise en œuvre de la nouvelle charte de dégustation de la conchyliculture et de l'aquaculture sur les zones Ac du PLU.

Concernant l'objectif numéro deux :

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

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

Rappelons que la population légale actuelle est de 7 778 habitants au 1er janvier 2020 (source INSEE, RP 2017) et que le taux de logements locatifs sociaux est d'environ 745, soient 7,62 %.

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

Il convient donc d'augmenter la production de logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine par l'augmentation du pourcentage de logements sociaux imposés par le plan local d'urbanisme.

Les sociaux seront compensés y compris dans les zones urbaines de la manière suivante :

- entre 0 et 5 logements inclus : 0% de logements sociaux
- entre 6 et 10 logements : actuellement 20%, passage à 50 % de logements sociaux
- au-dessus de dix logements : actuellement 30 %, passage à 35 % de logements sociaux
- cas particuliers :
 - ZAC Pioch de Pire : 35% (au lieu de 30% actuellement)
 - ZAC Belvèze et Belles : 40% (au lieu de 35% actuellement)

Concernant l'objectif numéro trois :

Il convient d'apporter dans le plan local d'urbanisme des précisions sur le nombre de niveaux maximum autorisés sur chaque zone d'habitat : UA (UAa, UAb, UAc), UC, UD.

Les zones économiques et touristiques, mais aussi agricoles et naturelles ne sont donc pas concernées par la précision du nombre de niveaux.

Il convient également de préciser la hauteur maximale en zones UAb et UC, dans les articles 10 afférents, afin de mieux maîtriser la densification.

Les hauteurs envisagées seraient les suivantes :

Zones du PLU	PLU actuel		PLU modifié	
	Nb de mètres (*)	Nb d'étages	Nb de mètres (*)	Nb d'étages
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

(*) mesurés à l'égout ou à la base de l'acrotère

Concernant l'objectif numéro quatre :

Les façades du port font partie du site inscrit et doivent être préservées face à la pression foncière.

Dans l'immédiat, le règlement intégrera une nouvelle règle : l'interdiction de dépasser les hauteurs existantes pour chacun des bâtiments longeant le port (cf. plan géomètre déjà réalisé par la ville).

Ces hauteurs seront matérialisées sur un plan qui sera annexé au règlement du PLU.

Considérant que cette modification numéro quatre n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), 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,

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun,

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire,

Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme,

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique.

ARRETE

ARTICLE 1 : la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est engagée en vue de permettre les adaptations précédemment indiquées ;

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°4 du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour avis avant le début de l'enquête publique ;

ARTICLE 3 : Une demande d'examen « au cas par cas » de ce projet de modification n°4 du PLU sera transmise à l'autorité environnementale afin de connaître sa décision avant le début de l'enquête publique sur la nécessité de mener ou non une évaluation environnementale ;

ARTICLE 4 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLU, auquel sera joint, le cas échéant, l'avis du Préfet, les avis des Personnes Publiques Associées et la décision de l'autorité environnementale, au fur et à mesure de leur réception en Mairie ;

ARTICLE 5 : A l'issue de cette enquête publique, le projet de modification n°4 du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis du préfet, des Personnes Publiques Associées, de la décision de l'autorité environnementale, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal ;

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera transmis au Préfet et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant le délai d'un mois. Une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Marseillan, vendredi 6 août 2021



Yves MICHEL
Maire de Marseillan