

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE****DEPARTEMENT DE L'HERAULT****ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER****COMMUNE DE MARSEILLAN****DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Mardi 19 juillet 2022 à 18h00**, le Conseil Municipal de la Commune de MARSEILLAN s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de **M. Yves MICHEL, Maire**.

**Présents** : M. ROUVIER - L. FABRE - G. REQUENA - JC. ARAGON - S. BASSI-ALLEMAND - M. IBARS - A. KELLY - C. AZAIS - S. MARTI - L. DELAITE - D. VIALAS - C. BASTIDE - J. GROSSO - D. SAUVADE - A. ZAKHARY

**Absents représentés** : M-C. FABRE DE ROUSSAC par L. FABRE - L. GASC par JC. ARAGAON - C. PROUTEAU par G. REQUENA - N. LECLERC par C. AZAIS - S. JEAN par L. DELAITE - W. BIGNON par D. VIALAS - C. PINO par C. BASTIDE

**Absents** : JD. POUSSIER - JF. MARY - M. PEREZ - B. DANIS - D. CUPOLI - A. CHOUKROUN

**3. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU correspondant à la ZAC Pioch de Pire (Terra Vinéa) et motivation au regard de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme**

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

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

Rappelons que la population légale actuelle est de 7 734 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (source INSEE, Population légale) et que le taux de logements sociaux représente environ 7,59% du parc des résidences principales de la commune (soit environ 328 logements sociaux) au dernier décompte officiel des services de l'État du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

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

Afin d'atteindre l'objectif voté de production de logements sociaux, en conformité avec l'objectif de développement à l'ouest, il est nécessaire d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.

Il est proposé aujourd'hui d'ouvrir à l'urbanisation la zone correspondant à la ZAC Pioch de Pire (Terra Vinéa) (dont le dossier de création a été approuvé le 9 novembre

2021), actuellement classé en zone 2AU du PLU sur une surface d'environ 15,8 ha, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des « Extensions Ouest », afin de réaliser environ 600 logements.

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

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

Monsieur le Maire rappelle également à l'assemblée que les objectifs approuvés par le Conseil Municipal dans le cadre de la création de la ZAC Pioch de Pire (Terra Vinéa) sont notamment :

- D'assurer un développement harmonieux en termes de déplacements et de fonctionnement.
- De diversifier l'offre de logements pour assurer une mixité urbaine et sociale et répondre à l'ensemble des besoins générationnels notamment des jeunes ménages et des personnes âgées.
- De développer le parc de logements aidés.
- De prévoir des aménagements urbains nécessaires au bon fonctionnement et à la qualité de vie, de services et d'usages attendus par la population.
- De réfléchir à l'intégration des éléments paysagers dans le cadre de l'aménagement d'ensemble.

Afin de permettre la réalisation effective de cette opération, la faisabilité opérationnelle étant notamment assurée à travers le mode d'aménagement que le Conseil Municipal a choisi à savoir la mise en œuvre d'une ZAC, il est nécessaire d'engager une procédure de modification du PLU, pour procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située dans le secteur Pioch de Pire, impliquant des évolutions du règlement écrit et graphique.

En application des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, toute modification du PLU ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du Conseil Municipal qui « *justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur Pioch de Pire, répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé dans le cadre de la dernière révision du PLU.

L'évolution démographique de la commune de Marseillan, son attractivité et le besoin de production de Logements Locatifs Sociaux (la commune étant actuellement carencée), amènent à engager cette procédure. Il apparaît aujourd'hui important de maintenir et maîtriser cette attractivité en créant une véritable offre foncière pour la construction de logements de typologie diversifiée afin de répondre à toutes les demandes possibles, de maintenir une trajectoire démographique stable mais aussi pour assurer la pérennité des commerces, services et équipements existants et en développement.

Le programme prévisionnel de la ZAC Pioch de Pire (Terra Vinéa), d'initiative communale, doit permettre la réalisation d'environ 600 logements dont une part minimum de 30% de LLS. Cette programmation prévisionnelle est actuellement répartie comme tel :

- Environ 185 LLS (Logements Locatifs Sociaux) sous forme de collectifs en R+2 dont la typologie des appartements devra satisfaire aux demandes référencées à ce jour
- Environ 189 logements libres sous forme de collectifs en R+2/R+3
- Environ 226 terrains à bâtir. L'habitat individuel sera de type 2, 3 et 4 faces en R+1 maximum.

En accord avec le Concessionnaire de la ZAC désigné, la part de LLS prévue dans la ZAC doit être portée à environ 35% (ce qui représente environ 210 logements sociaux, soit environ 25 logements sociaux supplémentaires, pour un total d'environ 600 logements dans la ZAC), pour permettre à la ville de conforter ses objectifs et d'accélérer son rattrapage. En ce sens, cette opération constitue un enjeu majeur dans le développement de la commune pour répondre à cette situation.

Au regard du potentiel dans les zones urbanisées et des capacités d'urbanisation encore inexploitées, la maîtrise foncière actuelle du Concessionnaire désigné dans le périmètre de la zone 2AU concernée pourrait permettre une sortie à court terme d'une partie de la programmation de la ZAC intégrant des LLS, et, conduit à prioriser le développement dans ce secteur.

En effet, la ZAC Belvèze et Belles (Terra Ostréa), en zone 1AU, imaginée initialement comme une première tranche du développement de l'urbanisation dans le cadre du PLU, est aujourd'hui bloquée du fait de sa configuration en termes de propriétés foncières et des nombreux points durs actuellement rencontrés en termes de maîtrise foncière.

Enfin, les capacités de production de logements, notamment de LLS, dans les zones urbanisées restent limitées et ne pourraient permettre à elles seules pour la commune de sortir de sa carence, même si aujourd'hui certains projets de renouvellement et de requalification ont été engagés, favorables à une densification mais sans effets importants sur le rattrapage en matière de LLS.

Sur la faisabilité opérationnelle du projet dans cette zone, comme évoqué précédemment, sa mise en œuvre découle d'une procédure de ZAC à l'initiative de la commune et d'un classement en zone AU dans le cadre de la révision du PLU approuvée en 2017. Ce secteur se situe en continuité de l'urbanisation et à proximité d'équipements publics structurants de la commune.

Il est par ailleurs situé à proximité du centre-ville (moins de 10 mn à pied) ce qui renforce son caractère stratégique.

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

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone, déjà classée en zone 2AU, se fera par la procédure de modification n°5 du PLU permettant le reclassement en zone 1AU.

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

Il appartient au conseil municipal :

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 les procédures d'évolution du PLU de Marseillan depuis son approbation :

(Modification N°1 du PLU : 27 novembre 2019 ; Modification N°3 du PLU : 16 février 2021, Modification simplifiée N°1 du PLU : 9 novembre 2021, Procédure en cours : Modification N°4 du PLU dont l'enquête publique se déroulera du lundi 22 août 2022 au mercredi 21 septembre 2022),

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,

Vu la délibération en date du 2 mars 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude de la ZAC Pioch de Pire (Terra Vinéa) ainsi que les modalités de la concertation préalable prévue aux articles L.103-2 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération en date du 27 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et à l'attribution de la concession d'aménagement,

Vu la délibération en date du 27 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan prévisionnel financier de l'opération,

Vu la délibération en date du 9 novembre 2021 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Pioch de Pire (Terra Vinéa).

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

Considérant également que le projet de la zone 1AUa de Belvèze et Belles (Terra Ostréa) (ZAC) est actuellement bloqué du fait de sa configuration en termes de propriétés foncières et des nombreux points durs actuellement rencontrés en termes de maîtrise foncière) ;

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

Qu'il est envisagé de construire environ 600 logements dont au moins 210 logements sociaux (soit 35% minimum) ;

Considérant qu'une zone 2AU existe au secteur de « Pioch de Pire » et qu'elle est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des « Extensions Ouest » ;

Que la partie de cette zone 2AU qui a fait l'objet d'un dossier de création de ZAC approuvé le 9 novembre 2021 dispose de tous les réseaux en périphérie ;

Que cette zone de Pioch de Pire bénéficie d'une situation privilégiée par rapport au tissu urbain existant (proximité du centre-ville) ;



Qu'elle présente le potentiel de foncier non bâti disponible nécessaire à la réalisation d'un projet d'urbanisation, contrairement à d'autres zones classées 1AU qui ne disposent pas de suffisamment de surface de foncier non bâti disponible (zone 1AUa de Belvèze et Belles bloquée du fait de sa configuration en termes de propriétés foncières et des nombreux points durs actuellement rencontrés en termes de maîtrise foncière) ;

Considérant qu'il serait possible de réaliser dans cette zone (d'une superficie d'environ 15,8 ha) environ 600 logements dont environ 210 logements sociaux (soit 35% minimum de logements sociaux) ;

Que les équipements de la commune (station d'épuration, structures scolaires, réseaux) ont la capacité de répondre aux besoins de la population supplémentaire engendrée par la production des 600 nouveaux logements environ ;

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

Considérant que pour permettre la réalisation de cette opération, il sera nécessaire d'ouvrir cette zone à l'urbanisation et, en conséquence, de modifier le classement d'environ 15,8 ha de la zone 2AU correspond au périmètre de la ZAC Pioch de Pire (Terra Vinéa), afin de le classer en zone 1AU et permettre son urbanisation sous forme d'une opération qualitative dans le respect des OAP « Extensions ouest », par une procédure de modification n°5 du PLU ;

Décide que l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'environ 15,8 ha est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Qu'en conséquence, la modification du classement de la zone 2AU du PLU en zone 1AU dans le secteur de Pioch de Pire, doit être envisagée, via la procédure de modification n°5 du PLU.

Il convient d'en délibérer.

### LE CONSEIL

Où l'exposé de l'Adjoint

**DELIBERE**

**A LA MAJORITE**

**(Pour 21 , Abstention 2)**

**Décide** que l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'environ 15,8 ha est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

**Qu'en conséquence**, la modification du classement de la zone 2AU du PLU en zone 1AU dans le secteur de Pioch de Pire, doit être envisagée, via la procédure de modification n°5 du PLU.

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

**Pour copie conforme,**

**Le Maire**

**Yves MICHEL**

