

Avenant n°2 Convention Opération de Revitalisation du Territoire Sète agglomération méditerranéenne 2019-2027



Secteurs d'intervention Loupian et Marseillan : Convention cadre Petites Villes de Demain 2023-2027

Entre les « Collectivités »

- La commune de Loupian représentée par monsieur Alain Vidal, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du [REDACTED]. Ci-après désigné par : « la commune de Loupian ».
- La commune de Marseillan représentée par son maire, monsieur Yves Michel, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du [REDACTED]. Ci-après désigné par : « la commune de Marseillan »
- La commune de Sète représentée par son maire François Commeinhes, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 13 mars 2022 Ci-après désigné par : « la ville de Sète »

L'intercommunalité

- La Communauté d'Agglomération Sète agglomération méditerranéenne, représentée par son président François Commeinhes, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 23 mars 2022 Ci-après désigné par : « Sète agglomération méditerranéenne ».

Et

- L'État, représenté par Hugues Moutouh, préfet de l'Hérault. Ci-après désigné par « l'État »

La Région OCCITANIE PYRENEES MÉDITERRANÉE

- Représentée par sa présidente, Madame Carole Delga. Ci-après désignée par l'assemblée plénière ou la Commission Permanente du 18 février 2022 portant sur la « complémentarité de la politique Régionale « Bourg-centre Occitanie » avec le Programme « Petites Villes de demain ».

La Caisse des Dépôts – Banque des Territoires

- Représentée par son directeur Territorial, Monsieur Jean-Jacques Haladjan

L'établissement Public Foncier

- Représenté par sa directrice Régionale, Madame Sophie Lafenêtre

Action logement

- ACTION LOGEMENT Représenté par Guy DURAND, Président du Comité Régional Occitanie, Ci-après désigné par « Action Logement »

EN PRÉSENCE DE :

- Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Sète signé le 13 octobre 2018 ;
- Vu l'Avenant n°1 à la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville Sète » lançant la phase de déploiement et créant l'Opération de Revitalisation du Territoire signée le 10 décembre 2019 ;
- Vu la convention d'adhésion « Petites villes de Demain », signée le 8 Juillet 2021 ;
- Vu le Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE) du territoire de Sète agglomération méditerranéenne signé le 7 décembre 2021 ;
- Vu la délibération n°.... du Conseil communautaire en date du 6 avril 2023
- Vu la délibération n°.... du Conseil municipal de la ville de Loupian en date du 21 février 2023
- Vu la délibération n°.... du Conseil municipale de la ville de Marseillan en date du 28 mars 2023
- Vu la délibération n°.... du Conseil municipal de la ville de Sète en date du 13 mars 2023

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Sommaire

Sommaire	2
Partie 1 – Cadre général de l’ORT	6
1. Rappel du contexte réglementaire	6
2. Articulation de l’ORT avec les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain	7
3. La démarche de l’ORT à l’échelle du territoire de Sète agglomération méditerranéenne:	8
4. Méthodologie pour l’élaboration de l’ORT à l’échelle du territoire de Sète agglomération méditerranéenne	10
5. Le positionnement des parties prenantes	12
6. Gouvernance de l’ORT du territoire de Sète agglomération méditerranéenne	12
7. Suivi et évaluation de l’ORT	13
8 - Avenant	13
Partie 2 - Avenant n°2 convention ORT	14
1. Présentation générale du territoire de l’agglomération	14
2. Diagnostic	15
2.1 Le SCOT du bassin de Thau	15
2.2 Le Programme local de l’Habitat (PLH) 2019-2024 de Sète agglomération méditerranéenne	17
2.3. Le Commerce au sein de l’agglomération	20
2.4 La mobilité au sein de l’agglomération	23
2.5 Aménagement – les objectifs du SCOT	23
2.6 Les instances et outils portant sur plusieurs intercommunalités	24
3. Les programmes ACV de Sète et PVD Loupian et Marseillan	24
Partie 3 - Secteurs d’interventions Loupian et Marseillan : convention-cadre PVD	25
Préambule	25
Territorialisation des enjeux	25
Article 1 — Objet de la convention-cadre	26
Article 2 — Modalités d’accompagnement en ingénierie	27

Article 3 — Engagements des partenaires	27
3.1. Dispositions générales concernant les financements	27
3.2. Les territoires signataires	28
3.4 L'État, les établissements et opérateurs publics	28
3.4. Engagements de la Région	30
3.5 L'intercommunalité	31
3.6 Engagements des autres opérateurs publics	31
3.6.1. La Banque des territoires	31
3.6.2. L'Établissement Public Foncier Occitanie	32
3.6.3. Action Logement	32
3.7 Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques	32
3.8. Maquette financière	33
Article 4 — Complémentarité entre le programme « Petites Villes de Demain » et la politique de contractualisation « Bourgs Centres Occitanie ».	33
Article 5 — Gouvernance du programme Petites villes de demain	34
Article 6 — Suivi et évaluation du programme	35
Article 7 — Utilisation des logos	35
Article 8 — Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité	36
Article 9 — Évolution et mise à jour du programme PVD par voie d'avenant dans le cadre de l'ORT.	36
Article 10 — Résiliation du programme	36
Article 11 — Traitement des litiges	36
Partie 4 - Annexes	39
Livret Loupian	39
Article 1 — Ambitions du territoire	39
Article 2 — Orientations stratégiques	46
Article 3 — Plan d'action	48

Article 4 — Résultats attendus du programme	50
Article 5 — Fiches action	52
Article 6 — Secteur d'intervention	69
Article 7 — Diagnostic complet de la commune de Loupian	71
Situation démographique de la commune de Loupian	71
L'habitat et le patrimoine.	77
Le contexte socio-économique, commercial et touristique.	86
Les équipements et les services à la population.	91
Mobilités, accessibilités, cadre de vie et requalification de l'espace public.	93
Éléments complémentaires	103
Livret Marseillan	105
Article 1 — Ambitions du territoire	105
Article 2 — Orientations stratégiques	115
Article 3 — Plan d'action	116
Article 4 — Résultats attendus du programme	121
Article 5 — Fiches action	123
Article 6 — Secteur d'intervention	157
Article 7 — Diagnostic complet	159
Évolution de la population	159
L'habitat et le patrimoine.	165
Le contexte socio-économique, commercial et touristique.	181
Les équipements et les services à la population.	191
Mobilités, accessibilités, cadre de vie et requalification de l'espace public.	192
Plan d'aménagement des ZAC	198
Éléments complémentaires	200
Éléments de justification du périmètre ORT de Marseillan	200

Livret Action Cœur de Ville Sète	205
Délibérations	204
Les trois secteurs d'interventions	205
Loupian	206
Marseillan	207
Ville de Sète	208
Listes des tableaux et figures	209
Liste des tableaux	209
Liste des figures	210

Partie 1 – Cadre général de l'ORT

1. Rappel du contexte réglementaire

Avec la loi ELAN, le législateur donne la possibilité à l'échelle intercommunale d'établir un projet global destiné à traiter les enjeux de revitalisation de centres-anciens de communes ayant des caractéristiques de ville centre. L'ORT doit porter à minima sur la ville-centre de l'EPCI. La ville de Sète a ainsi contractualisé une première ORT le 13 octobre 2018, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

Le projet global de l'ORT à l'échelle intercommunale vise à définir un programme d'action « destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

Ce projet fait l'objet d'une convention signée par « l'Etat, l'EPCI, tout ou partie de ses communes membres ainsi que toute personne publique ou acteur privé susceptible de soutenir ou prendre part à la réalisation des opérations ».

Ainsi, la convention de l'ORT constitue la formalisation du projet urbain, économique et social de revitalisation sur les périmètres retenus sur lesquels repose le projet de redynamisation du cœur d'agglomération.

Aussi, pour établir ce projet, les EPCI engagent l'élaboration d'un projet global d'Opération de revitalisation du territoire (ORT) avec les communes membres et les parties prenantes de l'ORT.

Dès sa signature, l'ORT confère de nouveaux droits juridiques et fiscaux (cf. ci-dessous). Ces outils peuvent être mobilisés et mis en synergie avec le droit commun pour répondre aux objectifs de revitalisation fixés dans le projet et déclinés dans les fiches actions. Les outils renforcés par une ORT sont notamment :

- Une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques pour renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville
- Une priorisation des aides de l'Anah pour favoriser la réhabilitation de l'habitat et demander l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien ;

- L'initiation de dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site pour faciliter les projets ;
- Le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux afin de mieux maîtriser le foncier.

2. Articulation de l'ORT avec les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain

Le gouvernement, à travers les programmes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain », a souhaité donner les moyens aux élus des communes et de leurs EPCI, qui exercent des fonctions de centralités ou qui constituent un pôle de rayonnement régional présentant des signes de fragilité, de concrétiser leurs projets de territoire. Le programme « Petites Villes de Demain » s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique. Ces programmes constituent des boîtes à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques. La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par les programmes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'État et des partenaires financiers du programme.

Ces programmes doivent permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets (« le projet ») de renforcement des « cœurs de ville », portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

Élaborés en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ces programmes sont au service des territoires. Ils visent à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

- Considérant les projets ACV portés localement par les EPCI et les villes-centres et afin de ne pas freiner ces projets, les conventions-cadre ACV ont été homologuées en convention d'ORT ; ce qui a été le cas pour la convention ACV de Sète valant ORT pour le centre de ville de Sète.

- Considérant les instructions de l'Etat sur Petites Villes de Demain, au regard des dynamiques déjà engagées sur le territoire, il convient de préciser :

« Un conventionnement et une gouvernance simples pour les villes et intercommunalités bénéficiaires Petites Villes de Demain obéit à une logique déconcentrée et décentralisée ; c'est au niveau local que sont élaborés et validés les soutiens aux projets, dans le respect des règles de gestion des partenaires. Petites villes de demain est un programme pluriannuel et global. Il permet une accélération et un renforcement des actions planifiées et menées dans le cadre de contractualisation territoriale, et en particulier les Opérations de revitalisation de territoire (ORT). Ainsi, la convention Petites villes de demain ne constitue pas un outil de contractualisation supplémentaire, mais vient enrichir ou initier la contractualisation entre l'Etat et la collectivité.

Pour les communes et intercommunalités bénéficiaires et leur EPCI, la démarche d'accompagnement donne lieu à la signature d'une convention d'adhésion, puis à la signature d'une convention-cadre, qui vaut opération de revitalisation du territoire (ORT). Signée par la (ou les) commune(s) bénéficiaires du programme¹, la ville principale de l'EPCI, et l'EPCI, l'Etat, la Banque des territoires, les collectivités locales qui le souhaitent (Régions, Départements) et les partenaires associés au programme, cette convention-cadre acte les engagements respectifs des partenaires.

Guide du programme PVD - Page 16 « Dans les territoires où une gouvernance aurait déjà été mise en place dans le cadre de dispositifs d'accompagnement locaux (Action Cœur de Ville ou contrats de transition écologique par exemple), il sera privilégié une articulation voire une unification avec les instances existantes afin de ne pas multiplier la comitologie, dans une logique de soutien au projet de territoire. De plus, la réalisation d'un projet intégré facilitera également l'accès à des aides non spécifiques à PVD qu'elles soient portées par l'Etat, ses opérateurs, les collectivités ou les autres partenaires ».

3. La démarche de l'ORT à l'échelle du territoire de Sète agglomération méditerranée:

- Un programme Action Cœur de Ville (ACV) dont la Convention vaut ORT permet de définir le projet d'action de revitalisation de la ville centre de l'agglomération. Sète agglomération méditerranée et la Ville de Sète sont cosignataires de la convention-cadre pluriannuelle et son avenant n°1 créant l'ORT sur le périmètre de Sète dit « centre-ville élargi ».

¹ « Petites centralités qui connaissent une fragilisation, caractéristique d'un déclin démographique, économique et d'influence. Cette déprise repose souvent sur la conjonction de facteurs et de processus particulièrement perceptibles au travers de plusieurs constats :

- un risque d'isolement et de paupérisation d'une population vieillissante
- un éloignement des services essentiels et des équipements de proximité
- une érosion de l'activité commerciale et une fermeture d'entreprises- un vieillissement et une inadéquation du parc de logement
- une dégradation du patrimoine historique » Guide du programme PVD

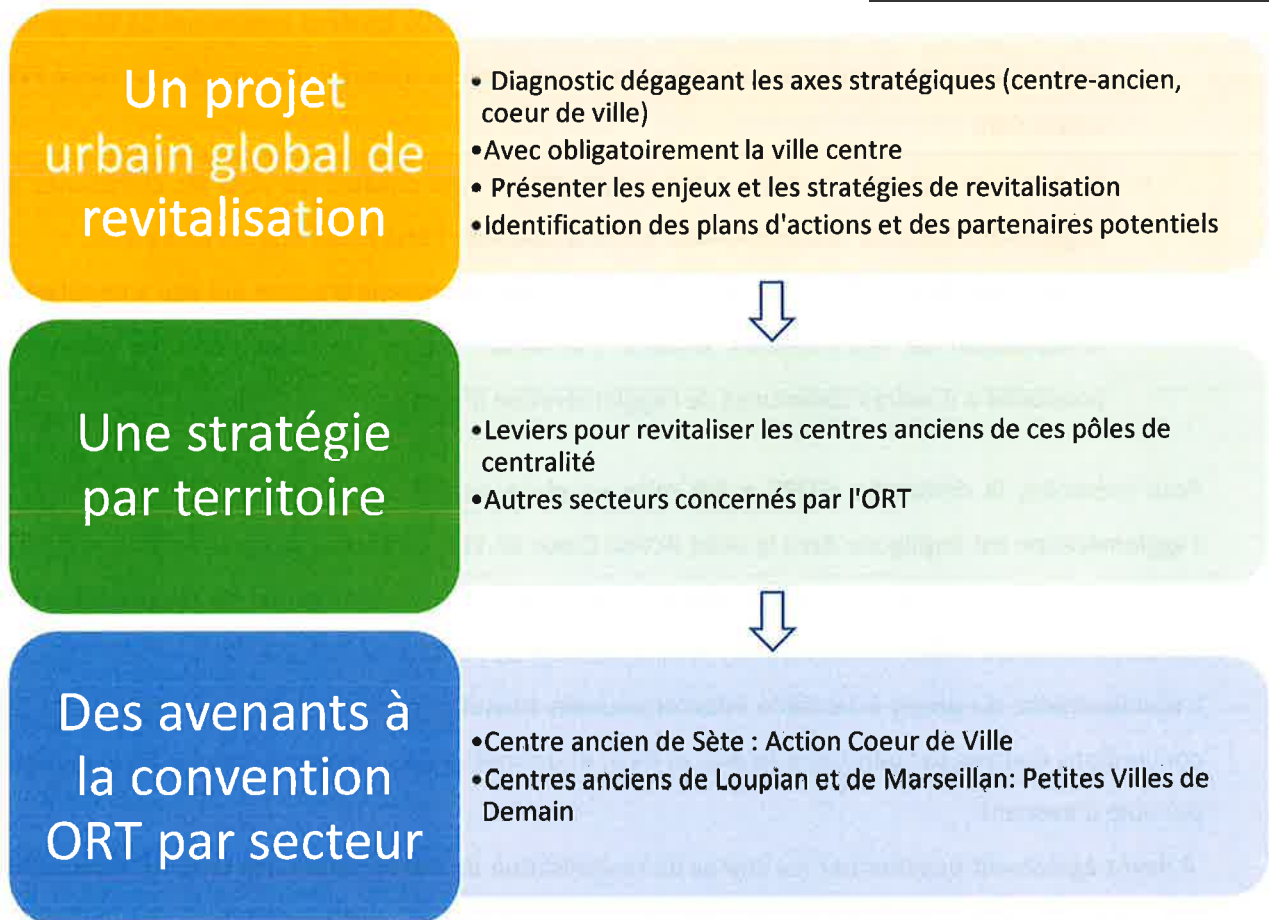
- Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD), les deux communes de Marseillan et de Loupian lauréates et leurs partenaires s'engagent au travers d'une convention-cadre PVD valant ORT.
- La présente convention-cadre a fait l'objet d'un travail collaboratif avec les communes et l'agglomération pour une convention partenariale avec l'Etat et les acteurs concernés.
- Cette convention-cadre est la feuille de route d'un programme d'action qui vise à impulser la revitalisation de leurs centres anciens. L'ambition est de conforter l'ORT en offrant la possibilité à d'autres communes de l'agglomération d'en devenir signataires.

Pour mémoire, la démarche d'ORT a été mise en place au gré des programmes ACV et PVD. Si l'agglomération est impliquée dans le volet Action Cœur de Ville de Sète et sa convention cadre-ORT, la démarche d'ORT n'a pas réellement été engagée au sens d'un projet global de revitalisation des centres anciens des villes-centres du territoire à l'échelle de l'EPCI.

L'établissement du projet à l'échelle intercommunale constitue donc un enjeu que revisiteront les conventions établies par périmètre (d'ACV et PVD) et permettra de prendre en compte les évolutions par voie d'avenant.

Il devra également questionner les enjeux de revitalisation des centres anciens des villes-centres dans les démarches engagées sur d'autres communes (ex. bourg-centre, expérimentation Zéro artificialisation nette). Cela permettra, à partir des enjeux identifiés par le bloc local, d'établir un plan d'action en travaillant la complémentarité des différents dispositifs qui se développent au gré des AMI ou appel à projet de l'Etat et de la Région au service du projet local et ainsi de se construire une vision commune à moyen terme à l'échelle du territoire de Sète agglomération méditerranéenne.

Le rapport de préfiguration présenté par Rollon Mouchel-Balisot invite les territoires dans ce sens en « proposant de privilégier les ORT comme outil opérationnel de coopérations locales ». L'opération de revitalisation territoriale, une convention en devenir à l'échelle intercommunale comprenant :



4. Méthodologie pour l'élaboration de l'ORT à l'échelle du territoire de Sète agglomération méditerranéenne

Déroulement de l'élaboration du projet d'avenant :

1^{ère} phase d'élaboration du projet :

Les communes ont engagé un travail de recensement d'information pour les enjeux de centralités et de revitalisation et dégager les projets sur la période du PVD

- Pour l'agglomération, compte tenu des délais, l'objectif a été de poser les bases d'une approche transversale et globale de l'ORT conformément à l'article 157 de la loi Elan pour faire émerger le projet et non de réécrire les politiques ou dispositifs à l'échelle des périmètres de PVD.
- En conséquence, cet avenant à la convention cadre constitue une étape visant à répondre à la temporalité de PVD laissant ouverte la possibilité d'évoluer en fonction des réflexions qui seront engagés dans différentes politiques publiques.

Au cours de cette phase des réunions ont été organisées dans différents cadres :

- Le chef de projet petite ville de demain, les communes et les services de l'Etat ;
- L'agglomération et les services de l'Etat ;
- Des temps d'échange et d'élaboration Villes-agglomération.

Un comité de pilotage en présence de Mme la Sous-Préfète, des Maires et élus de Loupian et de Marseillan, des services de l'Etat, de Sète agglomération méditerranéenne et des partenaires Mission locale, Chambre des Métiers, Architecte des Bâtiments de France et la Banque des Territoires et le chef de projet de PVD est venu clôturer cette phase. Au cours de ce comité de pilotage, le planning a été réajusté.

2^{ème} phase :

- Envoi du projet aux partenaires afin de recueillir leur retour à l'issue duquel, le document final sera établi et adressé aux services de l'Etat pour une dernière relecture avant la validation par les collectivités et les partenaires.

3^{ème} phase :

- Saisie du comité régional d'engagement (CRE) à l'issue des retours des partenaires locaux.
- Avis du CRE rendu un mois plus tard.

4^{ème} phase :

- Validation dans les conseils municipaux et communautaire projetée en mars 2023 et signature de l'avenant.

Organisation dans les villes de Marseillan et de Loupian :

Le projet sur la partie PVD est suivi par un chef de projet placé sous l'autorité des maires des communes lauréates du programme « Petites Villes de Demain ». Le chef de projet s'appuie sur les trois directions générales adjointes de la Commune de Loupian et de la commune de Marseillan assurant ainsi la transversalité opérationnelle avec l'ensemble des services municipaux. Il assure la coordination et l'animation du comité de suivi des partenaires dédié au programme « Petites Villes de Demain ». Il est l'interlocuteur de la responsable des Politiques contractuelles de l'agglomération afin d'assurer la coordination inter-collectivité et inter-service.

La communication et la concertation du programme « Petites Villes de Demain » est placée sous l'autorité des Maires, en lien avec le Comité de Projet ; à ce titre l'équipe projet assure la coordination des actions.

La communication et la concertation avec les citoyens sont placées sous l'autorité des Maires, en lien avec le Comité de Projet ; à ce titre l'équipe projet assure la coordination des actions.

Organisation à l'agglomération :

L'agglomération a ouvert un travail collaboratif associant les directions concernées au sein de son organisation pour nourrir le projet sur les différents volets de l'ORT avec comme principes d'inscrire le projet dans le cadre des politiques publiques de développement.

5. Le positionnement des parties prenantes

- **Sète agglomération méditerranée**
 - Gouvernance : l'ORT implique un pilotage à l'échelle intercommunale pour dégager avec les communes les enjeux d'ORT sur le territoire. Pour ce faire, elle s'appuie sur les travaux du SCOT, autres projets établis à l'échelle de l'agglomération et des cadres définis au titre de ses compétences qu'elles exercent en propre.
 - Compétences propres : comme l'ensemble des partenaires elle doit dans le cadre de ses compétences propres obligatoires ou optionnelles dégager les enjeux de ses politiques à décliner pour faire levier sur la revitalisation des centres anciens des villes-centres : développement-économique et commerce ; habitat ; mobilités ; aménagement.

L'ensemble des politiques contractuelles conduites par Sète agglomération méditerranée adossé aux compétences de l'agglomération et des communes, constituent des leviers avec les partenaires institutionnels pour la revitalisation des périmètres retenus dans l'ORT.

- **Les communes :**
 - Comme l'ensemble des partenaires, les communes doivent dans le cadre de leurs compétences propres obligatoires ou optionnelles dégager les enjeux de leurs politiques à décliner pour faire levier sur la revitalisation de leurs territoires.

6. Gouvernance de l'ORT du territoire de Sète agglomération méditerranée

La gouvernance de l'ORT est en cours de définition par l'agglomération et les communes. Elle sera finalisée en lien avec l'Etat.

Cette gouvernance se fera en étroite collaboration avec les services de l'Etat et associera les signataires de la convention ORT et de ses avenants ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés par les programmes définis dans l'ORT.

Cette gouvernance s'assurera de la réalisation des programmes d'actions établis par secteur, procédera aux bilans et évaluation des programmes. Elle procédera le cas échéant les ajustements nécessaires.

Cette gouvernance est intégrée à la gouvernance mise en place pour le Contrat de relance et de transition écologique.

Ce paragraphe sera finalisé dès la validation de l'organisation de la gouvernance

7. Suivi et évaluation de l'ORT

Un suivi de la réalisation territorialisée sera mis en place en s'appuyant sur les deux dispositifs ACV et PVD.

A l'échelle de chaque territoire, un suivi par action sera mis en place permettant de mesurer les conditions de réalisation et de l'atteinte des objectifs assignés à chaque action.

Conformément à l'article L303-2-1 du CCH, un bilan annuel sera établi permettant de mesurer l'état d'avancement des plans d'actions et opérer le cas échéant les réajustements nécessaires. Une évaluation sera réalisée à l'issue des 5 années. Le bilan annuel et l'évaluation seront soumis au Comité de pilotage de l'ORT puis présentés en conseil municipal et conseil communautaire.

8 - Avenant

La présente convention pourra faire l'objet d'avenants afin de permettre les évolutions conduisant à des modifications substantielles des projets de territoire, et pour l'intégration le cas échéant de nouveaux secteurs d'intervention.

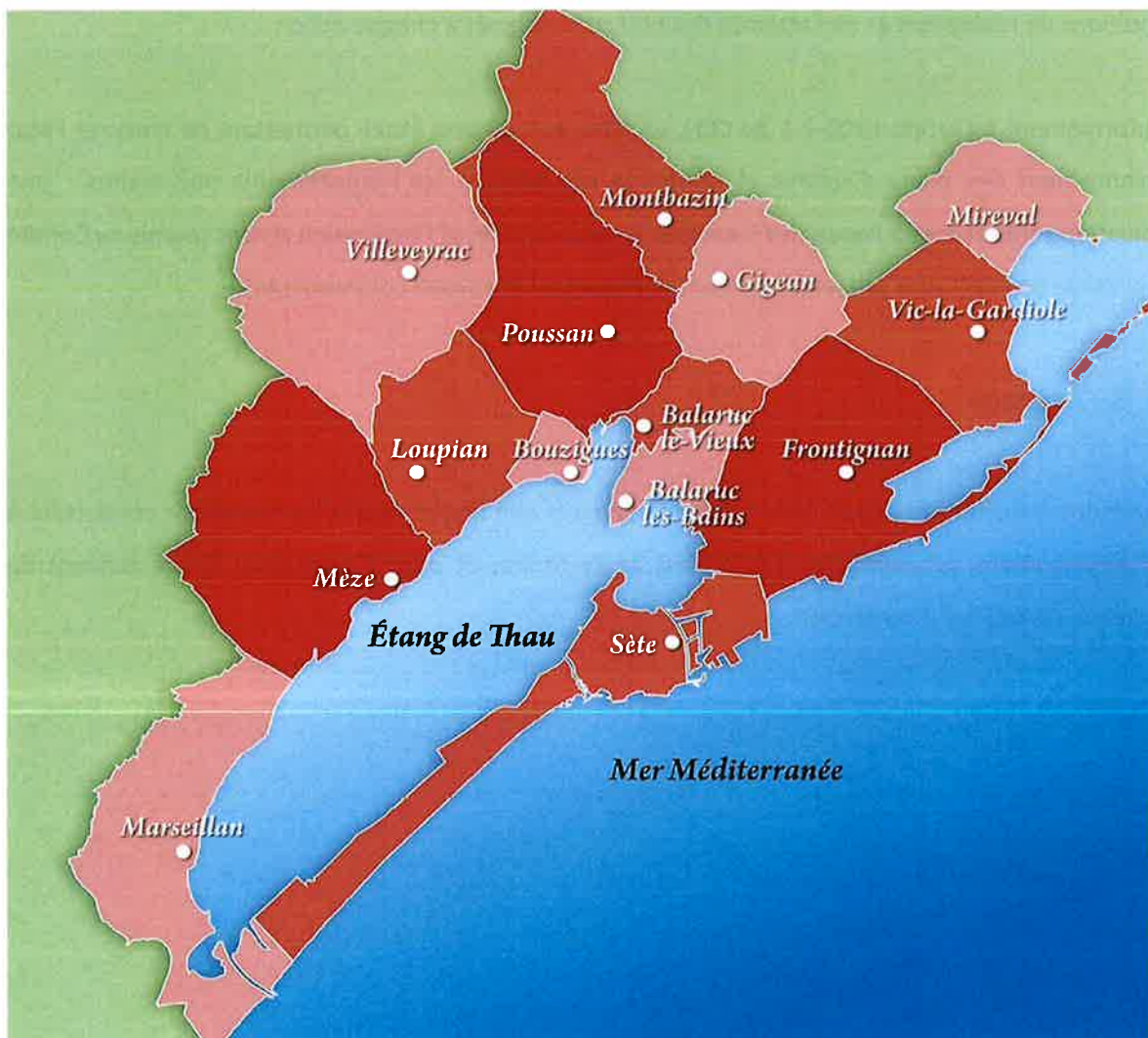
Partie 2 - Avenant n°2 convention ORT

L'avenant 2 à la convention ORT a comme objectifs de compléter le diagnostic et d'intégrer les secteurs délimités dans les villes de Loupian et de Marseillan, lauréates du programme Petites villes de Demain.

1. Présentation générale du territoire de l'agglomération

Les communes de Loupian, de Marseillan et de Sète sont, toutes les trois, membres de la Communauté d'agglomération « Sète agglomération méditerranéenne » depuis le 1er janvier 2017. Créée le 1er janvier 2017 à la suite de la fusion de la Communauté de Communes du Nord du Bassin de Thau (CCNBT) et de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau (Thau Agglo), elle regroupe 14 communes : Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Bouzigue, Frontignan, Gigan, Loupian, Marseillan, Mèze, Mireval, Montbazin, Poussan, Sète, Vic-la-Gardiole et Villeveyrac.

Figure 1 Communauté d'agglomération



La communauté d'agglomération « Sète agglomération méditerranée » s'étale sur plus de 910 km² autour du Bassin de Thau. En 2022, on comptait 126 376 habitants répartis au sein des quatorze communes, dont 44 459 habitants dans la ville centre, soit plus d'un tiers de la population totale de l'agglomération. La population de l'agglomération a faiblement varié entre 2013 et 2019 et on constate une croissance annuelle de la population de seulement 0,3 %. De plus, ce solde positif était dû à un nombre d'entrées sur le territoire supérieur au nombre de sorties.² Toutefois le territoire demeure particulièrement attractif par l'effet combiné de l'héliotropisme et de l'attractivité de la métropole Montpellieraine.

2. Diagnostic

Un diagnostic thématique a été réalisé en interne par les différents services concernés qui se sont appuyés sur les principaux documents stratégiques du territoire. En complément, d'autres sources de données et études menées à une échelle plus large ont pu être mobilisées. Les principales données qui en ressortent peuvent être synthétisées de la façon suivante :

2.1 Le SCOT du bassin de Thau

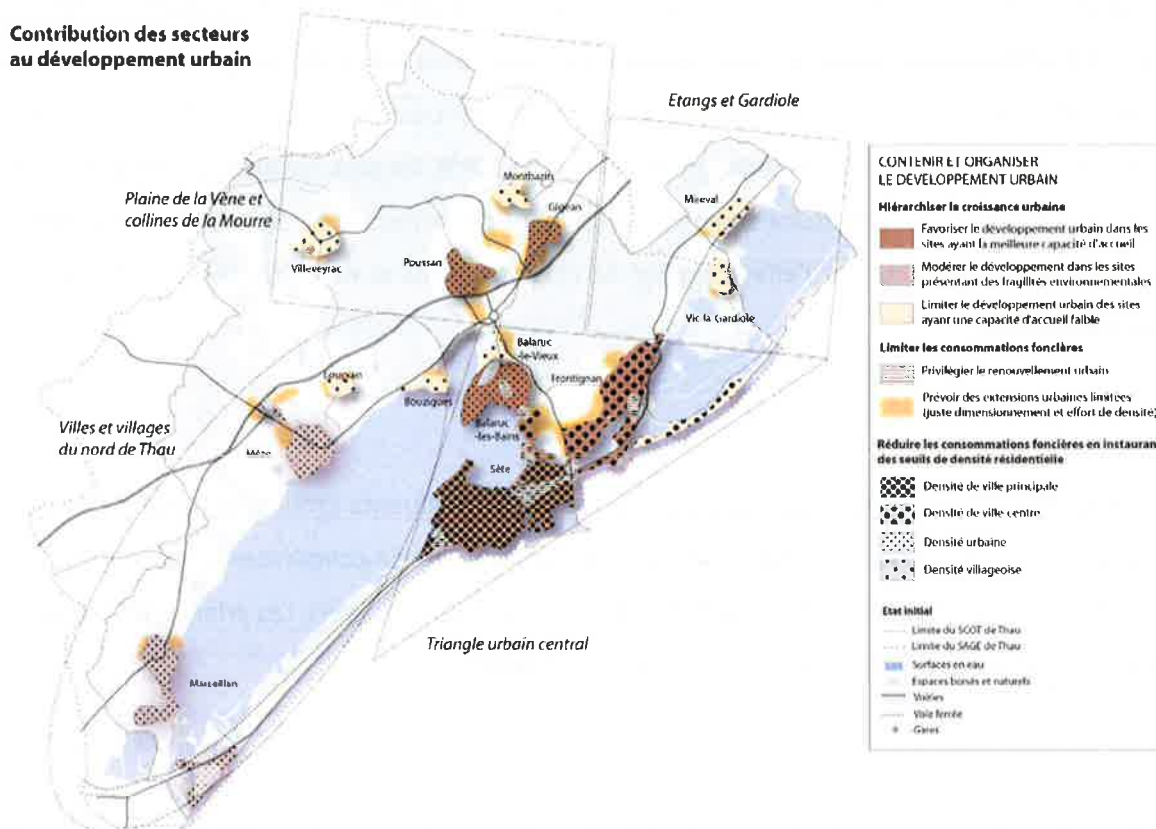
Approuvé en 2014, modifié en 2017 et actuellement en cours de révision³, le SCOT du Bassin de Thau a défini son armature urbaine dont la mise en œuvre doit répondre à la nécessité de localiser « les bonnes activités aux bons endroits », et ce en fonction des moteurs de développement ci-après :

- Des valeurs existantes ou potentielles en termes d'économie urbaine : « le moteur de l'efficacité du marché » ;
- De la fonctionnalité des réseaux et services de transport-déplacement : « le moteur des mobilités » ;
- Des choix politiques en termes d'équité territoriale entre les communes, bourg et quartiers : « le moteur de l'équité ».

² On peut ajouter à cet égard qu'en 2020 le nombre de décès sur le territoire était bien supérieur au nombre de naissances (1612 décès pour 1123 naissances). Cf. Source : *Insee, état civil en géographie* au 01/01/2021.

³ La révision du SCOT est prévue pour la fin de l'année 2023.

Figure 2 Contribution des secteurs au développement urbain



Il s'avère qu'au sein même de ces différents niveaux de polarité, il existe des situations préoccupantes en matière de vitalité au regard des dynamiques observées dans les fonctions urbaines (services, commerces, logements, etc.).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT détaille les spécificités de cette armature urbaine et cristallise les ambitions territoriales en faveur d'un projet commun. Le PADD formalise ces ambitions à travers la déclinaison d'objectifs stratégiques afin de penser un projet de territoire global, cohérent et raisonné. Parmi ces derniers, certains ont été atteints :

- Le recentrage des constructions dans le tissu urbain,
- La baisse de la pression démographique,
- L'amélioration des eaux de la lagune.

D'autres doivent prendre le relais pour s'adapter aux changements du territoire :

- La construction de nouveaux logements ;
- Le développement de l'écomobilité,
- La production d'énergies renouvelables,
- La réhabilitation ou la construction de bâtiments neutres en carbone,
- La mise en place des circuits courts ;

- La construction d'un plan de réduction de la vulnérabilité au ~~risque inondation est déjà en~~ cours d'élaboration.

Le SCOT (en vigueur) du bassin de Thau prévoit notamment un développement sur trois grands pôles urbains déjà constitués (secteurs à enjeux), pour en limiter l'impact environnemental⁴ :

- Le cœur urbain Sète/Frontignan/Balaruc-les-Bains
- Poussan
- Mèze

2.2 Le Programme local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Sète agglomération méditerranéenne

Le PLH est le document programmatique qui retranscrit la politique de l'habitat de l'agglomération sur une période de 6 ans 2019-2024 sur toutes les composantes : logement public comme privé ; locatif et accession, construction neuve et réhabilitation, logement comme hébergement.

Il prend en compte notamment les perspectives de développement et d'aménagement du SCOT du Bassin de Thau notamment dans la retranscription des besoins en logement à travers son programme d'actions.

Au regard du diagnostic, les enjeux en matière d'habitat à l'échelle de l'agglomération sont les suivants :

- Répondre aux besoins démographiques attendus,
- Diversifier l'offre nouvelle au regard de la diversité des besoins (attractivité économique, diversité des publics (familles, jeunes, ménages modestes, ...)),
- Rééquilibrer et diversifier la construction de locatif social (spatialement et qualitativement),
- Retrouver de la disponibilité foncière,
- Poursuivre l'amélioration du parc ancien (avec pour cible les logements indignes, dégradés, énergivores ou copropriétés fragiles).

Le Programme Local de l'Habitat a ainsi fixé 7 orientations programmatiques qui ont vocation en tout ou partie à s'appliquer sur le périmètre des centres anciens :

- *Répondre aux besoins d'une croissance démographique positive tout en préservant l'environnement* avec en focus une Action 1 : Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du

⁴ Le document d'aménagement commercial en vigueur définit des polarités commerciales primaires et secondaires.

territoire qui recoupe les enjeux des centres anciens en privilégiant les opérations en renouvellement urbain, en valorisant les acquisitions-améliorations notamment.

- *Stabiliser les familles et développer une offre de parcours résidentiels ascendants*
- *Amplifier la production de logement sociaux mieux adaptés aux territoires et à la demande sociale avec en focus une action 5 : Produire 490 logements sociaux par an, objectifs quantitatifs et qualitatifs sur l'ensemble de l'agglomération en intégrant notamment les conventions de mixité sociale adoptées par certaines communes (Marseillan⁵).*
- *Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centre villes et centre bourgs avec 4 actions (7-8-9-10) pérennisant l'action volontariste de l'agglomération par la mobilisation des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH), le traitement de l'habitat indigne, le traitement des copropriétés dégradées et notamment **une action 9 : Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités.***

Cette action vise à accompagner si besoin les communes dans la formalisation de leur projet urbain et notamment dans la stratégie d'intervention sur les centres anciens (plan guide éventuel) avec la maîtrise d'ouvrage intercommunale de l'OPAH –RU de Sète et un partenariat privilégié avec les opérateurs publics pour les opérations d'acquisition-amélioration d'immeubles dégradés ou de recyclage foncier.

- *Apporter une réponse cohérente aux besoins spécifiques (vieillesse, handicap, hébergement temporaire, ... par les actions 11, 12, 13 et 14). Ainsi l'action 13 vise à mobiliser l'offre de logements ou d'hébergement qui peut répondre aux besoins de publics saisonniers en lien avec la problématique spécifique de la commune de Marseillan par exemple.*
- *Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers (actions 15 à 18 : plan d'action foncière, observatoire, outils fonciers),*
- *Animer, suivre et évaluer le PLH (actions 19 et 20 : pilotage et observatoire habitat).*

La mise en œuvre de la stratégie habitat sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne se décline selon différents outils, actions ou dispositifs que l'agglomération a souhaité déployer dans le cadre de sa politique de l'habitat, en lien avec les communes-membres concernées.

L'Opération de Revitalisation Territoriale en est ainsi un focus notamment en matière d'habitat sur les périmètres identifiés des communes de Loupian, Marseillan et Sète.

⁵ A cet égard nous renvoyons vers le contrat de mixité sociale pour de plus amples informations.

En matière d'amélioration du parc privé de logements Sète agglomération méditerranéenne à poursuivre son action d'impulsion et de soutien à la dynamique de réhabilitation notamment par les dispositifs suivants :

- Une Opération Programmée Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale 2018-2023 sur l'ensemble du territoire communautaire (hors OPAH-RU de Sète) : ce dispositif, de soutien technique et financier en faveur de la rénovation de l'habitat privé, permet aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'un accompagnement gratuit et personnalisé, d'aides financières importantes (sous conditions d'éligibilité) et d'avantages fiscaux pour la réalisation de travaux de rénovation de leur logement.
- Un dispositif d'OPAH-Renouvellement Urbain sur une partie du centre ancien de Sète, avec des aides pour lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, pour enrayer la dégradation du bâti et améliorer le confort des logements, pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap à destination des propriétaires occupants (sous conditions de ressources) ou bailleurs d'un logement dégradé dans l'un des Sept quartiers du centre-ville de Sète (Ilot Paul Bousquet, Bas de Montmorency, Révolution, Cœur Marchand, Paul Valéry/Saint-Louis, Grand Rue Mario Roustan/Quai Licciardi et Ile Sud).

À cet égard, l'ORT mobilisera les dispositifs existants ou à venir afin de mieux accompagner la dynamique de réhabilitation à poursuivre sur les périmètres identifiés.

Par ailleurs, dans la mesure où le territoire de Sète agglomération méditerranéenne jouit d'une grande attractivité touristique, une part importante du parc de logement disponible sur le territoire (26,3 % en 2019) correspond à des résidences secondaires⁶. Conséquemment, la part des logements vacants demeure relativement faible à l'échelle de l'agglomération (5,5 % en 2019). Bien que le territoire de l'agglomération s'avère particulièrement attractif, avec une pression foncière importante, les situations socio-économiques sont particulièrement contrastées (en 2019 on observait un taux de chômage à 16,8 %, un taux de pauvreté à 18 % et un revenu médian de 20 380 €). En outre, si le parc de résidences principales comporte une proportion élevée de logements anciens (23 % construit avant 1949), il existe de fortes disparités entre les communes qui ont connu des extensions urbaines importantes et celles qui ont limité leur étalement aux pourtours du noyau historique. À l'échelle de la SAM, 40 % du parc a été construit avant les premières réglementations thermiques (1974).

⁶ Cf. Source : *Insee, état civil en géographie* au 01/01/2021. Certaines communes de l'agglomération ont un taux de résidences secondaires bien plus important encore, comme nous le verrons dans le cas de Marseillan.

Le parc de logements de l'agglomération est donc globalement récent, ce qui s'explique par le volume considérable de la construction neuve depuis une quarantaine d'années⁷. Le parc locatif représente quant à lui 32 % des résidences principales, soit 3 points de moins que la moyenne départementale. 6.860 logements locatifs sociaux sont recensés sur l'agglomération, soit près de 12 % du total des résidences principales du territoire (contre 13 % à l'échelle du Département). Il est à noter que la production de logements sociaux s'est accélérée de +13,42 % depuis 2012, soit plus vite que la moyenne départementale (+11,93 %).

Les principaux enjeux du PLH pour LOUPIAN sur la période 2019-2024 :

- Produire 152 logements sur la période soit 25 logements /an avec 39 % de locatif social
- Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants
- Améliorer et adapter le parc privé existant (réhabilitation énergétique, adaptation aux besoins (vieillesse, handicap, évolution sociétale...))
- Développer une offre d'hébergement temporaire (saisonniers, apprentis, stagiaires, ...)
- Prendre part à la mobilisation des outils fonciers en faveur de l'habitat
- Participer aux travaux du PLH

Les principaux enjeux du PLH pour MARSEILLAN sur la période 2019-2024 :

- Produire 1 300 logements sur la période soit 217 logements /an avec 36 % de locatif social
- Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants
- Améliorer et adapter le parc privé existant et favoriser la résidence principale (réhabilitation énergétique, adaptation aux besoins (vieillesse, handicap, évolution sociétale...))
- Développer une offre d'hébergement temporaire (saisonniers, apprentis, stagiaires, ...)
- Prendre part à la mobilisation des outils fonciers en faveur de l'habitat et renforcer les dispositions d'urbanisme dans le PLU
- Participer aux travaux du PLH

2.3. Le Commerce au sein de l'agglomération

Dans le cadre de la compétence communautaire « soutien aux activités commerciale », Sète agglomération méditerranée s'est engagée dans une stratégie intercommunale de développement commercial.

⁷ Urbanis, *Étude pré-opérationnelle pour la mise en place de dispositifs pour la rénovation de l'habitat privé, Sète Agglomération Méditerranée*, Diagnostic général, Novembre 2017.

Plusieurs actions de soutien aux activités commerciales axées principalement autour d'une politique d'animations et d'actions commerciales ont été lancées en faveur de l'adaptation des pratiques commerciales (digitalisation) et de l'amélioration de l'environnement urbain et commercial (périmètre de sauvegarde, aides à la rénovation, préemption) par SAM.

Sète agglomération méditerranéenne a, depuis 2005, piloté, coordonné et financé les programmes de requalification des cœurs de ville, dans le cadre du dispositif du Fonds d'intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC), en vue de redynamiser les activités dites de proximité. Entre 2005 et 2017, cela a représenté un investissement partenarial (public et privé) total de plus de 25 M€ HT dont plus de 6 M€ financés par l'agglomération. Ces actions prennent en considération les objectifs du Territoire retranscrits dans le volet commercial du SCOT :

- Favoriser les développements au cœur du tissu urbain, le maintien et le renforcement de la vitalité des centralités urbaines
- Assurer un développement commercial en adéquation avec l'armature urbaine actuelle et future du Territoire
- Opérer un aménagement commercial durable, et dans une logique de polarisation.
- Améliorer l'attractivité et la qualité environnementale de l'appareil commercial du Bassin de Thau.

Ces actions sont également en cohérence avec les dispositions du Schéma régional de Développement Economique, d'innovation et d'internationalisation posant notamment comme l'une de ses priorités le soutien à l'investissement en matière d'Artisanat et de Commerce.

Au regard de ces éléments, Sète agglomération méditerranéenne a défini les actions de **politique locale du commerce et de soutien aux activités commerciales relevant de l'intérêt communautaire** de la manière suivante :

- Les actions d'études et d'observation des dynamiques économiques et commerciales sur le territoire communautaire ;
- L'élaboration et l'adoption d'une stratégie intercommunale de développement commercial ;
- Les actions permettant de mettre en œuvre des pratiques commerciales (digitalisation, dispositif de vente en ligne ...) et les actions de promotion, d'animation et de relance de la consommation déployées à l'échelle intercommunale (semaine du commerce de proximité, opérations relance de la consommation), visant au maintien et au renforcement de l'attractivité des cœurs de ville
- L'expression d'avis communautaire au regard de la réglementation applicable à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).

Soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire :

- La politique d'animations et d'actions commerciales :
- L'accompagnement et le soutien à une fédération intercommunale de commerçants ;
- Les actions permettant de mettre en œuvre des pratiques commerciales (digitalisation, dispositif de vente en ligne ...) et les actions de promotion, d'animation et de relance de la consommation déployées à l'échelle intercommunale (Marchés de Producteurs de Pays, dispositif type JNCP, cash back consommateur - Thau Foliz ...), visant au maintien et au renforcement de l'attractivité des cœurs de ville ;
- Les actions de prospection à des fins de développement de l'offre commerciale ;

L'amélioration de l'environnement urbain et commercial :

- L'accompagnement à l'amélioration des locaux d'activités des cœurs de villes - mission de conseil (conseil architectural ERP de 5ème catégorie accessibilité PMR, SSI...)
- Les opérations d'aménagement en faveur de la création et/ou la restructuration des centres commerciaux en quartier dit prioritaire et en Zones d'Aménagement Commerciales (ZACOM) telles que définies dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC);
- Le soutien aux communes pour les opérations urbaines de redynamisation des cœurs de ville ayant un impact direct sur le commerce local par l'attribution de fond de concours au sens de l'article L5216-5-VI du Code général des collectivités territoriales ;
- Les actions d'aides à l'immobilier aux entreprises au sens de l'article. 1511-3 du CGT ;
- Le pilotage des opérations de revitalisation des centres villes dans les appels à projets FISAC - Fonds d'intervention pour les Services, l' Artisanat et le Commerce.

Plus globalement il serait souhaitable de :

- Mettre en place une gouvernance agile entre tous les services concernés, les élus et techniciens, l'état, les satellites et la caisse des dépôts.
- Identifier des indicateurs clés et les contours d'un bilan annuel pour réorienter les actions si besoin.
- Impulser une démarche collective avec les habitants ou leurs représentants.
- Etablir une feuille de route et se doter d'une méthodologie commune.
- Permettre de développer l'innovation et le recherche pour expérimenter des solutions comme par exemple accueillir des startups qui souhaiteraient tester ou créer à partir de nos données de modèles numériques d'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti.
- Conclure un contrat de revitalisation artisanale et commerciale dans les QPV

Une étude de stratégie commerciale à l'échelle de l'agglomération (SAM) sera conduite à partir de janvier 2023. Sète agglomération méditerranée dispose d'une stratégie commerciale à l'échelle de l'intercommunalité. Elle accompagne et soutient les commerçants à travers l'office de commerce de l'archipel de Thau et dispose d'analyses de la situation du commerce et de l'artisanat par commune. Ces analyses datent de 2017 et sont en cours de réactualisation.

2.4 La mobilité au sein de l'agglomération

Les communes de Loupian et de Marseillan s'inscrivent dans le plan de déplacement de l'agglomération. Par ailleurs, l'agglomération tout comme les communes concernées intègrent les enjeux de développement de circulation douce dans leurs politiques publiques qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie en particulier dans les centres-villes. Un plan de déplacement urbain (PDU) pour la période 2020-2030 a fait l'objet d'une approbation définitive le 14 novembre 2019.

2.5 Aménagement – les objectifs du SCOT

Objectif 1 : Construire un territoire de haute qualité environnementale

1. Construire un territoire pionnier en matière de gestion des ressources en eau
2. Préserver les richesses écologiques et paysagères du territoire

Objectif 2 : Contenir et organiser le développement urbain

1. Adapter la croissance démographique et urbaine aux capacités d'accueil du territoire
2. Freiner l'étalement urbain et les consommations foncières

Objectif 3 : Garantir le devenir d'une économie identitaire

1. Renforcer le caractère maritime du territoire
2. Préserver le potentiel agricole et pérenniser une agriculture fragilisée par la pression foncière
3. Valoriser le potentiel de développement touristique et de loisirs du territoire
4. Réorganiser l'accueil des activités économiques

Objectif 4 : Construire un territoire solidaire et de « haute qualité de vie »

1. Affirmer une vocation de pôle d'équilibre à l'échelle interScot
2. Limiter les besoins en déplacements et réorganiser la mobilité
3. Conforter les vocations et complémentarités des secteurs au sein du territoire
4. Améliorer la qualité de vie quotidienne

2.6 Les instances et outils portant sur plusieurs intercommunalités

En outre, les communes de Loupian, de Marseillan et de Sète sont également membres de plusieurs structures de coopération intercommunale leur permettant de mettre en commun leurs moyens avec des communes voisines qui partagent des enjeux analogues, pour une gestion stratégique (intercommunalité de projet) et technique (intercommunalité de gestion) du territoire à une échelle supra-communale. Si la présente convention-cadre n'a pas pour objectif de décrire l'ensemble de ces structures, mentionnons néanmoins deux d'entre elles : le SMBT et le SBL. La première structure a pour objectif de préserver la lagune de Thau et ses activités de pêche et cultures marines. La seconde structure, quant à elle, possède trois compétences principales dans le domaine de l'eau potable : la production (pompage), l'adduction (transport) et la distribution (apport de l'eau au robinet).

Ajoutons à propos de ces structures supra communales que, compte tenu des diagnostics territoriaux élaborés en vue de la contractualisation de la présente convention, des partenariats entre des territoires n'appartenant pas aux mêmes intercommunalités, voire des partenariats entre deux intercommunalités pourraient s'avérer importantes. A cet égard, il pourrait être utile d'envisager la possibilité d'une démarche de coopération volontariste, ayant pour but d'identifier, entre territoires de SCoT (Bassin de Thau et Biterrois), Département, Région et État, les grands enjeux collectifs d'aménagement et de développement durable du territoire, et d'exprimer des engagements stratégiques autour de cette vision partagée.

3. Les programmes ACV de Sète et PVD Loupian et Marseillan

Ce deuxième avenant à la convention de l'ORT vise à définir le projet de revitalisation de territoire des communes de Loupian et de Marseillan.

- Il ne modifie pas le projet et le secteur d'intervention sur la commune Action Cœur de Ville de Sète.
- Il conforte les enjeux de revitalisation de centralités à l'échelle intercommunale en intégrant deux nouveaux secteurs d'interventions relatifs aux communes « Petites Villes de Demain » que sont Loupian et Marseillan.
- Cet avenant fixe la durée de la convention-cadre PVD à 5 ans à partir de sa signature. L'avenant n°1 de la convention-cadre ACV de Sète a été signée pour une durée de 8 ans (31/12/2027⁸) ; cette échéance laisse encore une durée de cinq ans au moment de l'intégration des deux communes Petites Ville de Demain. La durée de la convention ORT s'étant de 2019 à 2027 (31/12/2027)

⁸ Cf. Action Cœur de Ville Sète. Avenant n° 1, p. 65.

Le projet de revitalisation pour les communes de Loupian et Marseillan est présenté dans les Parties 3 et 4 du présent avenant.

Sète agglomération méditerranéenne contribuera à la réalisation des programmes et de l'ORT, dans le cadre de ses compétences, et par le biais des fonds de concours dans le respect du règlement d'intervention en vigueur et dans la limite des crédits réservés à cet effet. De façon générale, les projets seront examinés dans le cadre des dispositifs et des taux d'intervention en vigueur à la date du dépôt des dossiers correspondants. Sète agglomération méditerranéenne offrira un appui technique autant que de besoin auprès des communes bénéficiaires pour les accompagner dans la mise en œuvre et le suivi du présent Contrat. Par ailleurs, Sète agglomération méditerranéenne veillera à ce que le volet PVD de l'ORT s'inscrive dans les objectifs et orientations du PLH et à leur déclinaison opérationnelle sur les communes de Marseillan et de Loupian. Elle mobilisera ses compétences propres pour faire levier sur l'atteinte des actions définies sur les communes de manière générale sur tous les axes de l'habitat et plus particulièrement sur les périmètres de PVD par la mobilisation des dispositifs Anah et autres dispositifs en faveur de la réhabilitation.

Partie 3 - Secteurs d'interventions Loupian et Marseillan : convention-cadre PVD

Préambule

Le gouvernement a souhaité que le programme Petites villes de demain donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, exerçant des fonctions de centralités les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques. La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites Villes de Demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'État et des partenaires financiers du programme.

Territorialisation des enjeux

LOUPIAN

Les enjeux pour la commune de Loupian peuvent être synthétisés de la manière suivante. Compte tenu de la structure villageoise de la commune et de son urbanisation maîtrisée, le secteur d'intervention

se concentre sur deux secteurs essentiels : le centre ancien et le secteur 19^{ème}. Ces deux secteurs regroupent les principales problématiques en matière de logements vacants ou insalubres ; mais aussi les problématiques commerciales, puisque le parcours marchand se trouve sur la circulade qui ceinture le centre ancien ; et surtout les problématiques liées à l'école de la commune, dont la situation actuelle s'avère critique au regard de sa capacité d'accueil et des normes de sécurité nécessaires.

MARSEILLAN

Les enjeux pour la commune de Marseillan tiennent compte de la configuration particulière de la commune et peuvent être synthétisés de la manière suivante. En effet, la division entre deux pôles de vie distincts (Marseillan-ville et Marseillan-plage) et le contraste entre son rattachement administratif à l'agglomération de Sète agglomération méditerranéenne et l'attractivité des secteurs Agathois et Biterrois imposent de construire la centralité Marseillanaise en tenant compte de ses particularismes. En outre, la configuration sociologique singulière de la commune, à la fois vieillissante et connaissant des disparités socioéconomiques importantes, impliquent de produire une stratégie territoriale attentive à la mixité sociale.

Article 1 — Objet de la convention-cadre

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites villes de demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention-cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE), et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : État, opérateurs, collectivités, secteur privé.

Les communes de Loupian et de Marseillan ont souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 8 juillet 2021.

Sur la base du projet de territoire des communes, et par orientations stratégiques, le programme Petites Villes de Demain ambitionne la transformation des territoires à moyen et long terme et le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentour. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Le contenu de la présente convention est conçu sur mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est une convention évolutive et pluriannuelle sur la période du programme 2021-2027. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

La présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 — Modalités d'accompagnement en ingénierie

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie : les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'Ademe...), services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, agences techniques départementales, CAUE, CPIE, pour les différentes phases du programme (élaboration de la feuille de route, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu'il conviendra de préciser et de rappeler dans le bilan du contrat. L'activation de cet accompagnement s'effectue selon les modalités de saisines et de contractualisation propres à chaque organisme.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

Article 3 — Engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

3.1. Dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s'efforcent d'instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

Dans les fiches actions, les montants affichés, au titre des plans de financement, ne pourront relever que de crédits déjà acquis auprès des financeurs.

Les dossiers seront examinés dans le cadre des dispositifs et instances du partenaire sollicité. Les décisions font l'objet d'arrêtés ou de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

3.2. Les territoires signataires

En signant cet avenant à la convention ORT de Sète agglomération méditerranéenne, les Petites Villes de Demain de Loupian et de Marseillan assument, en complément de la ville de Sète, lauréate du programme ACV, leurs rôles de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentour, et leurs volontés de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Les communes signataires s'engagent à désigner dans leurs services un chef de projet PVD responsable de l'animation du programme et de son évaluation.

Les communes signataires s'engagent à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, État, établissements publics, habitants, associations...) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire. Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet de territoire de chacune des communes est organisé localement au moment jugé opportun par les collectivités signataires, en accord avec l'État. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention-cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Les territoires signataires s'engagent à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation.

Les territoires signataires s'engagent à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont ils sont maîtres d'ouvrage.

3.4 L'État, les établissements et opérateurs publics

L'État s'engage à travers ses services, services déconcentrés, établissements et opérateurs publics à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient le cofinancement de postes de chefs de projet Petites Villes de Demain en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers lieux...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites Villes de Demain, et en particulier du Club ;
- L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et la dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
- Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc.

De plus, la Caisse des dépôts, établissement public financier à caractère spécial, peut intervenir via sa direction de la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial — conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés.

Les projets seront intégrés dans les programmes opérationnels annuels du Contrat de Relance et de Transition Ecologique du territoire de Sète agglomération méditerranéenne.

3.4. Engagements de la Région

La Région en qualité de cheffe de file des politiques de transport, de formation professionnelle, d'aménagement du territoire, de développement économique, de tourisme et d'environnement, apportera son concours aux actions visées par le programme, dans le cadre des objectifs fixés par le Pacte Vert Occitanie 2040.

Elle mobilisera, dans cette perspective, les moyens en ingénierie nécessaires et adaptés pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Elle soutiendra, en outre, les actions et projets du programme, compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention définis pour l'accompagnement de la nouvelle génération de politiques de contractuelles territoriales 2022-2028.

Pour cela, les porteurs de projet déposeront un dossier complet pour instruction et répondront aux sollicitations éventuelles de la collectivité dans le cadre de l'instruction du dossier

Les actions soutenues par la Région devront s'inscrire dans les objectifs du PACTE VERT OCCITANIE, ainsi que des Schémas Régionaux en vigueur tels que le Plan Vélo, le Plan Arbre Occitanie, le Plan Régional pour la Qualité Alimentaire, etc.

La Région sera attentive aux projets présentant une réelle valeur ajoutée pour le Projet de développement et la valorisation du Bourg Centre.

Les projets seront examinés dans le respect des dispositifs et des taux d'intervention en vigueur à la date du dépôt des dossiers correspondants et seront intégrés dans les programmes opérationnels annuels du Contrat Territorial Occitanie dont ils relèvent.

3.5 L'intercommunalité

Sète agglomération méditerranéenne contribuera à la réalisation du programme, dans le cadre de ses compétences, ou par le biais des fonds de concours et dans le respect du règlement d'intervention en vigueur et dans la limite des crédits réservés à cet effet. De façon générale, les projets seront examinés dans le cadre des dispositifs et des taux d'intervention en vigueur à la date du dépôt des dossiers correspondants. Sète agglomération méditerranéenne offrira un appui technique autant que de besoin auprès des communes bénéficiaires pour les accompagner dans la mise en œuvre et le suivi du présent Contrat. Par ailleurs, Sète agglomération méditerranéenne soutiendra les projets dans le domaine de l'habitat dans le cadre des dispositifs spécifiques en vigueur (OPAH communautaire, Action façades). Les fonds de concours et les aides spécifiques dans le domaine de l'habitat sont accordés dans la limite des crédits réservés à cet effet.

3.6 Engagements des autres opérateurs publics

Un ou des opérateurs publics s'engage (nt) à désigner dans leurs services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Ce ou ces opérateurs publics s'engage (nt) à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme, compatibles avec leurs politiques publiques et cadres d'intervention.

3.6.1. La Banque des territoires

La Caisse des Dépôts, par l'intermédiaire de sa direction de la Banque des Territoires, contribue à la mise en œuvre effective du Programme Petites Villes de Demain en mobilisant sur la période 2020-2026 les moyens visant notamment à :

- Accompagner les villes et leur intercommunalité en matière de soutien méthodologique et d'ingénierie de projet, adaptés aux problématiques des petites centralités et répondant aux enjeux de redynamisation et d'attractivité. Ces moyens pourront prendre la forme de cofinancement d'une partie des postes de chefs de projet, de cofinancement d'études nécessaires pour élaborer et mener à bien le projet global de redynamisation, et de prise en charge d'assistances techniques destinées aux territoires rencontrant des difficultés particulières ;
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la Caisse des Dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;

- Financer sous forme de prêts, en particulier le Prêt Rénovation Urbaine Petites Villes de Demain, les opérations des personnes morales publiques ou privées situées dans les communes lauréates du programme et incluses dans le périmètre des Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT).

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le comité local de projet Petites Villes de Demain, une instance de proximité au sein de laquelle ils pourront faire examiner les possibilités de saisine de l'offre CDC Petites Villes de Demain de la Banque des Territoires selon les modalités qu'elle définit avec ses partenaires.

3.6.2. L'Établissement Public Foncier Occitanie

L'Établissement public foncier (EPF) accompagne les collectivités dans la mise en œuvre opérationnelle de leur projet par le biais de conventions foncières permettant d'accélérer la maîtrise des biens et terrains nécessaires au projet de revitalisation, dans le respect de son plan pluriannuel d'intervention. Ainsi, l'EPF sera le partenaire des collectivités d'un point de vue technique, administratif et juridique, et s'appuiera sur ses dispositifs d'intervention adaptés à l'action en centres anciens.

3.6.3. Action Logement

Action Logement pourra mobiliser ses dispositifs de droit commun sur les Petites villes de demain présentant un intérêt pour les salariés et le développement des emplois salariés ».

3.7 Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

Il s'agit de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

3.8. Maquette financière

La maquette récapitule les opérations qui seront potentiellement mises en œuvre. Elle précise pour chaque action, le calendrier de réalisation, les cofinancements acquis et le coût total.

Les différents financeurs instruiront dans les meilleurs délais les demandes de participation, selon leurs modalités internes de validation pour les actions entrant dans leur champ de compétence.

Article 4 — Complémentarité entre le programme « Petites Villes de Demain » et la politique de contractualisation « Bourgs Centres Occitanie ».

Pour les Communes concernées par « Petites Villes de Demain » et « Bourgs Centres Occitanie » — ce qui est le cas pour Marseillan et Loupian — **et compte tenu des spécificités propres à chacun de ces deux dispositifs** (phasage et calendrier, contenu opérationnel...), l'État et la Région décident d'engager un processus de complémentarité et de simplification qui porte notamment sur les points suivants :

- Capitalisation des études et réflexions d'ores et déjà conduites au titre des Contrats Bourgs Centres Occitanie,
- Élaboration de programmes opérationnels uniques (communs aux Bourgs Centres Occitanie et aux Petites Villes de Demain),
- Gouvernance commune entre Contrats Bourgs Centres Occitanie et Petites Villes de Demain.

Pour les Communes lauréates dont les Contrats Bourgs Centres Occitanie ont été approuvés ou sont en cours d'élaboration, ou dont l'avenant est en cours d'élaboration, l'État et la Région conviennent de s'appuyer sur les réflexions engagées et les stratégies définies par les acteurs locaux. Or, pour ce qui est des deux communes Loupian et Marseillan, la première est en cours d'élaboration de son contrat Bourg-Centre Occitanie, tandis que la seconde est en train de renouveler son contrat existant, par voie d'avenant. Ces derniers devraient être approuvés à la fin de l'année 2022.

Le Comité de projet :

Un seul Comité de pilotage, à l'échelle de Sète agglomération méditerranéenne, assure le pilotage, le suivi et la mise en œuvre des projets de développement et de revitalisation de « Petites Villes de Demain » et du « Contrat Bourg Centre », et propose les programmes opérationnels.

Ainsi, la composition du Comité de pilotage déjà installé au titre du dispositif Bourgs Centres pourra être complétée le cas échéant par l'intégration de nouveaux partenaires ou opérateurs. Ce Comité associe en particulier Sète agglomération méditerranéenne porteuse du Contrat de Relance et de Transition Ecologique et du Contrat territorial Occitanie.

Article 5 — Gouvernance du programme Petites villes de demain

La gouvernance de la convention-cadre s'inscrit dans la gouvernance de l'ORT en cours de définition par l'agglomération et les communes.

Cette gouvernance se fera en étroite collaboration avec les services de l'Etat et associera les signataires de la convention ORT et de ses avenants. Cette gouvernance s'assurera de la réalisation des programmes d'actions établis par secteur, procédera aux bilans et évaluation des programmes. Elle procédera le cas échéant les ajustements nécessaires.

Cette gouvernance est intégrée à la gouvernance mise en place pour le Contrat de relance et de transition écologique.

Sont systématiquement invités au comité de pilotage les représentants de l'exécutif, des services de l'intercommunalité, de l'État, de la Région Occitanie, de la Caisse des dépôts — Banque des territoires, de l'Anah, du Cerema, de l'ADEME, ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites villes de demain, et de représentants des collectivités départementales si elles sont cosignataires.

L'instance de Pilotage se réunira au moins une fois par an pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- Valider les évolutions du programme ;
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Le chef de projet PVD s'assurera de la réalisation du programme :

- Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- Établit le tableau de suivi de l'exécution ;
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Proposera dans le cadre d'un travail partenarial les évolutions à proposer.

Article 6 — Suivi et évaluation du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD. Il est examiné par les services de l'État et de l'intercommunalité et présenté en synthèse au comité de projet. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

Article 7 — Utilisation des logos

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente, pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'une des Parties ne pourra être créé, réalisé et/ou diffusé par l'autre Partie sans son consentement écrit préalable.

Chacune des Parties reconnaît (i) qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et (ii) qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et/ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre Partie, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et/ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, quelle qu'en soit la raison.

Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- Identifiant clairement le lien avec le programme Petites villes de Demain : logo ANCT/PVD et mention « L'État s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne) ;
- Ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

Article 8 — Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

L'entrée en vigueur du programme est effective à la date de signature du présent contrat, jusqu'à mars 2026. Le présent avenant à la convention de la ville de Sète valant ORT du territoire de Sète agglomération méditerranée maintient la date d'origine, soit le 31 décembre 2027.

Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts. La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de Sète agglomération méditerranée et des communes de Loupian et de Marseillan. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

Article 9 — Évolution et mise à jour du programme PVD par voie d'avenant dans le cadre de l'ORT.

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de projet. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs.

Article 10 — Résiliation du programme

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de projet, il peut être mis fin à la présente convention.

Article 11 — Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

À défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserve des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Montpellier à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Montpellier.



Signé à _____, le _____

État	Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée	Sète agglomération Méditerranée	Ville de Sète
Ville de Loupian	Ville de Marseillan	Banque des Territoires	EPF d'Occitanie
Action Logement			

Partie 4 - Annexes

Livret Loupian

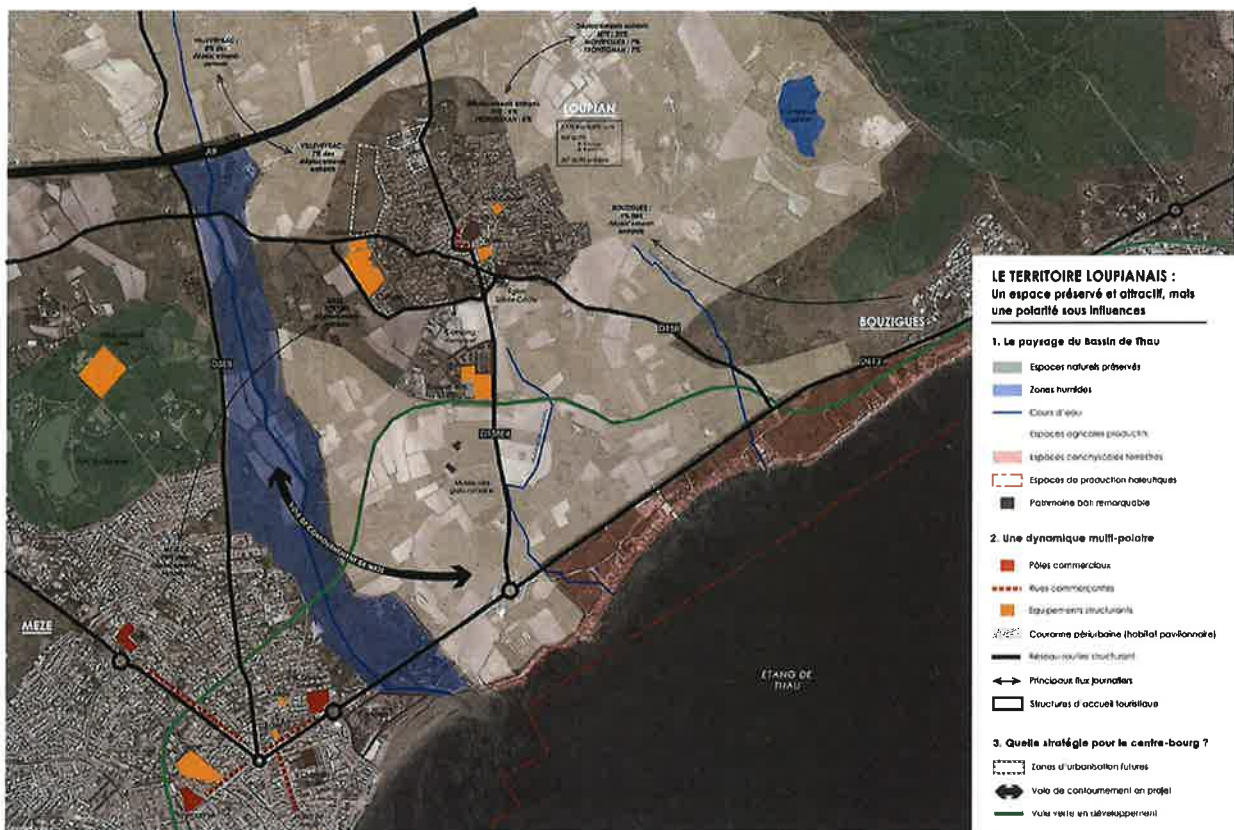
Article 1 — Ambitions du territoire

Le diagnostic complet de la commune est développé dans l'article 7 de ce présent livret.

Présentation

La commune de Loupian est située en bord de l'étang (Lagune) de Thau entre Montpellier (30 km) et Béziers (40 km) face au Mont Saint Clair de Sète. Son territoire de 24 km², placé entre les communes de Mèze et de Bouzigues, s'étend des rives de l'étang de Thau au travers de la plaine vinicole jusqu'aux collines boisées de La Moure. Le territoire communal se développe ainsi en bordure de l'étang de Thau, face à la commune portuaire de Sète (45 000 habitants) ⁹.

Figure 3 Le territoire de la commune de Loupian



Source : Adèle Briole, Atelier Moncada, 2022.

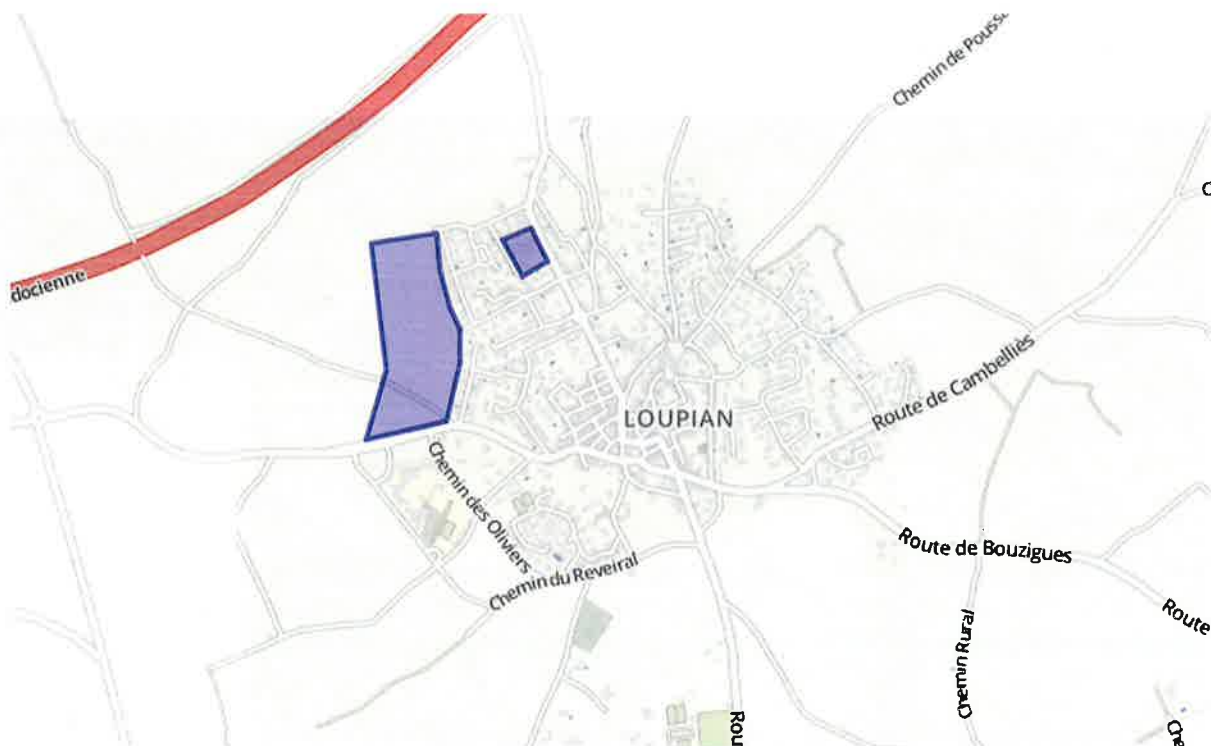
⁹ F. Chibaudel, J. Berquet, *PLU Commune de Loupian*, Rapport de présentation Tome 1, p. 5.

Une urbanisation maîtrisée

Ce territoire conserve un caractère rural du fait d'une activité agricole (viticulture) ancienne et persistante, d'une activité conchylicole dynamique en bord d'étang, et d'une urbanisation resserrée autour du cœur de village médiéval. Dans le cadre de cette urbanisation maîtrisée, deux programmes de production de logements sont en cours sur le territoire communal.

- Un lotissement à l'ouest du village (zone AU) avec la production de deux tranches successives comprenant 69 parcelles et 30 logements sociaux (répartis en 2 immeubles de 16 et 14 logements sociaux).
- La réhabilitation de la cave coopérative au nord du village (zone Uca) comprenant 28 logements (dont 13 logements sociaux).

Figure 4 Programmes de production de logements



Ajoutons que, le centre-bourg est sujet à des problématiques de stationnement qui complexifient son attrait (les places sont rares dans le centre ancien, et dans le quartier 19^e siècle. La densité couplée à la division des maisons vigneronnes augmente la demande sur une surface limitée). Pourtant le marché immobilier est relativement dynamique dans la commune, avec des offres en centre dense réhabilité (type appartement), en centre intermédiaire (type maison de ville) et en périurbain (type maison pavillonnaire).

Une commune avec une fonction de centralité

Cet attrait s'explique notamment par des espaces naturels (garrigues, boisement, milieu halieutique) et un patrimoine bâti ancien de la commune en grande partie préservés. Ces éléments constituent des atouts majeurs pour son avenir. Son patrimoine architectural médiéval et archéologique (villa gallo-romaine), mis en valeur ces dernières années, participe à l'attractivité de la commune. Attractivité soutenue par des équipements publics et de services attractifs qui permettent à Loupian d'exercer une fonction de centralité¹⁰. À cet égard, notons qu'une dizaine de commerces sont implantés sur la voie ceinturant le secteur historique : le tissu est donc important et varié compte tenu de la taille de la commune¹¹. Le fonctionnement des commerces est principalement assuré par les retraités habitant le centre-bourg, ainsi que par les flux générés par l'école maternelle. Les habitants du périurbain se tournent quant à eux vers une offre périphérique de type centre commercial. L'offre commerciale en centre-bourg est déjà diversifiée, l'enjeu est donc celui de sa survie : les actions envisagées à l'échelle de la commune ne doivent en aucun cas fragiliser le dynamisme actuel. Toutefois, malgré ce dynamisme, l'offre de stationnement limitée en centre-bourg ne permet pas de tirer pleinement profit de ce dynamisme commercial. L'étude du Cerema, évoquée précédemment, démontre en effet que la configuration spatiale de la commune, couplée à des pratiques de mobilité rurales (utilisation des véhicules individuels et stationnement en proximité des commerces) rendent les déplacements difficiles en cœur de ville¹².

Des difficultés de stationnement importantes :

Le centre du village pâtit d'un manque de stationnement tant résidentiel que commerçant. Beaucoup de stationnements en double file et d'occupation de toutes les petites places par les voitures dégradant la qualité du cadre de vie dans le village. Peu d'opportunités foncières pour du stationnement en périphérie de centre-ville existent. Le projet du Conseil Départemental de construction d'une agence technique et d'une agence sociale au sud du village ; et la réhabilitation du secteur des « aires » (Rue des Aires 34 140 Loupian) permettraient la mobilisation de places de stationnement à proximité de l'hypercentre. Par ailleurs, afin de développer les modes actifs sur le territoire, les membres du groupe de travail thématique « mobilité » ont soumis l'hypothèse de relier

¹⁰ Skala, *SPR Commune de Loupian, Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine*, diagnostic, pp. 47-85. Par ailleurs, sur la centralité de Loupian une donnée objectivante vient appuyer notre propos : les nombreux équipements présents sur le territoire sont abondamment utilisés par des personnes ne résidant pas sur le territoire communal.

¹¹ Ces atouts, notamment le patrimoine historique et naturel, tout comme le dynamisme commercial, ont été soulignés par l'étude menée par le Cerema au cours de l'année 2022. Cf. Cerema, *Document de restitution. Commune de Loupian*, le 25 juillet 2022. Parmi les commerces de Loupian on compte : 3 boulangeries, 2 restaurants, 1 point chaud, 1 bar, 1 laverie, 1 pharmacie, 3 coiffeurs, 1 esthéticienne. Cette liste est non-exhaustive et ne tient pas compte des artisans présents sur le territoire (garagiste, plombier, maçon etc.)

¹² Etude Cerema, *Visioconférence finale. Présentation des faiblesses de la commune*, le 25 juillet 2022.

le cœur de ville avec les pistes cyclables existantes et d'autre part d'adapter le sens de circulation sur l'écusson de Loupian. Ces deux actions pourraient ainsi diminuer la pression sur le stationnement en cœur de ville, d'autant plus que le temps de rabattement vers celui-ci n'excède jamais les 10 minutes.¹³.

Le devenir de l'école au cœur de la dynamique territoriale de Loupian

La situation de l'école de Loupian, construite en 1907, comprenant un centre de loisirs et une cantine scolaire, accueillant 190 enfants (dont 170 inscrits à la cantine et au centre de loisirs) est au cœur des ambitions politiques pour ce territoire.

En effet, si l'on retient les hypothèses suivantes (maintien du nombre de naissances à 2,0 naissances pour 100 logements et légère évolution positive du nombre de logements livrés permettant aussi de maintenir un solde migratoire légèrement positif), on constate que les effectifs seraient globalement stables pour la décennie à venir.¹⁴. Toutefois, le bilan fonctionnel des locaux existants soulève des problématiques incompatibles avec le maintien de l'école de Loupian au sein des locaux actuels. En comparant les superficies et le nombre de locaux nécessaires au fonctionnement d'une école primaire de 8 classes (3 + 5), on observe que le nombre de classes est suffisant ainsi que la superficie de la cour et du préau. Cependant d'après le référentiel du bureau d'études Géocéane et au vu de la visite réalisée dans l'école, plusieurs locaux sont soit trop petits, soit absents.¹⁵. En conclusion, les évolutions démographiques attendues ne dépasseraient pas la capacité d'accueil de l'école en nombre de classes, mais le fonctionnement compliqué, déjà constaté par la commune, est renforcé par l'étude qui pointe un manque de superficie pour certaines fonctions de l'école.¹⁶.

Par conséquent, la commune envisage de déplacer celle-ci tout en modifiant la destination du bâti actuel. Le changement de destination de l'actuel bâti doit être pensé de manière à conserver le dynamisme du cœur de ville. À ce jour la programmation et le devenir de l'école ne sont pas définis. Les premières pistes de réflexion envisagent des logements pour seniors et marché de producteurs locaux et de locaux d'artisans. Plusieurs agriculteurs pourraient ainsi proposer du circuit court et la demande est là. De plus, le profil de nouveaux ménages est peut-être amené à évoluer avec la recherche de modes de vie moins urbains et plus proches des producteurs.

¹³ Etude Cerema, commune de Loupian, *Viste de terrain. Temps de rabattement à pied et à vélo vers la mairie*, le 25 juillet 2022.

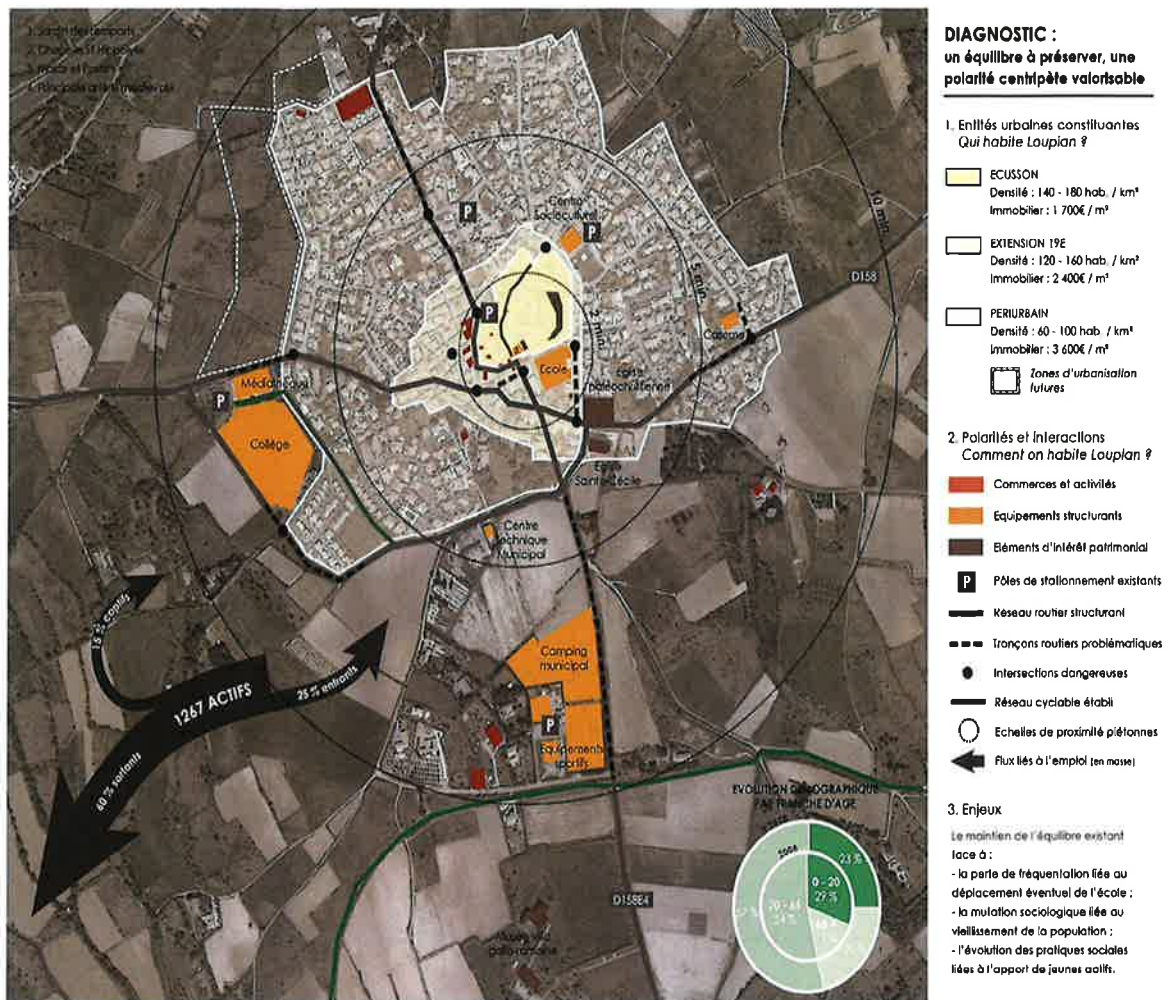
¹⁴ Cf. Géocéane, Schéma prévisionnel de l'école de Loupian, Prévisions d'effectifs de 2019 à 2030.

¹⁵ Le dortoir est trop petit : il mesure 37 m² pour 65 m² recommandés. La salle de motricité est également trop petite : 46 au lieu de 160 m². La cuisine est dans le même cas : 46 au lieu de 115 m². Concernant les locaux de service (local atsem, local de ménage, nombre de sanitaires), sous réserve d'un examen complémentaire plus précis, il semblerait que là aussi la surface soit insuffisante.

¹⁶ Cf. Géocéane, Schéma prévisionnel de l'école de Loupian, Adéquation entre l'existant et le programme.

Dans la mesure où cette action est au cœur du projet politique de la municipalité, il apparaît important de la justifier, en s'appuyant sur un certain nombre de données objectives. Dans ce cadre, il est prévu de lancer une étude de faisabilité sur l'école à savoir à la fois sur les éléments structurels du bâti et en même temps sur les scénarii pour une délocalisation de celle-ci.

Figure 5 Projet territorial partagé



Source : Adèle Briole, Atelier Moncada, 2022.

La carte ci-dessus permet de synthétiser les principales données du diagnostic territorial de Loupian. En effet, elle permet de représenter de manière cartographique la présence nombreuse d'équipements structurants sur le territoire communal : école, collège, médiathèque, halle des sports etc. Par ailleurs, elle identifie les principaux secteurs de la commune et matérialise ainsi la construction concentrique du territoire, avec la présence des principaux commerces et de certains des équipements structurants en cœur de ville (école, centre socio-culturel, la Poste). Mais elle met également en évidence les possibilités de développements de nouvelles pratiques de mobilité, compte tenu des

échelles de proximité piétonnes¹⁷, tout en identifiant également les tronçons de routes problématiques.

Une démarche participative

La municipalité de Loupian a ainsi souhaité produire, autant que faire se peut, un diagnostic partagé. Pour ce faire, elle s'est appuyée sur de multiples ressources : les services de la commune, des échanges entre les élus eux-mêmes, des échanges entre les élus, le chef de projet et les habitants et une étude de programmation urbaine attribuée à Territoire 34. Plusieurs outils et dispositifs de démocratie participative ont ainsi été mobilisés. Deux réunions publiques ont permis d'exposer les enjeux du territoire et d'interagir avec les habitants, qui ont également pu s'exprimer sur les orientations et le plan d'action à travers un questionnaire (papier et en ligne). Des groupes thématiques (habitat, commerces et mobilité) se sont réunis à plusieurs reprises afin de participer de manière approfondie à l'élaboration d'un diagnostic transversal et partagé. Côté élus, des ateliers dédiés ont été réalisés à chaque étape du projet.

Dans chacun de ces dispositifs, la dimension transversale du projet est apparue clairement. Aucune des grandes thématiques qui étaient alors discutées ne pouvait être détachée des autres. Par exemple, la question de la mobilité dans une commune typique du Languedoc, avec un cœur de ville concentré et étroit, était indissociable à la fois de la question des commerces (eux-mêmes situés dans ce cœur de ville) et en même temps de l'habitat (avec un patrimoine bâti riche, mais contraignant). En outre, les conclusions des différents ateliers de travail ont été discutées lors d'un temps d'échange entre les élus de Loupian et les différents participants citoyens. Il est notamment apparu que la situation de l'école cristallisait à elle seule un grand nombre des problématiques du territoire. En effet, son bâti ancien susceptible ou non d'être réhabilité, tout comme la fonction génératrice de flux du lieu (connexion avec les commerces de proximité) ont suscité des inquiétudes auprès des participants. Toutefois, c'est également au cours de ces ateliers qu'a été émise l'hypothèse d'un possible déplacement de l'école vers l'actuel site du centre socioculturel. Ce faisant, il pourrait être possible de conserver un flux suffisamment important en cœur de ville pour alimenter les commerces existants.

La situation financière de la commune

Indiquons que si cette feuille de route apparaît cohérente pour les acteurs qui s'y sont intéressés, la situation financière de Loupian constitue une difficulté majeure pour sa réalisation. En effet, entre la

¹⁷ Même lorsque l'on se trouve dans le secteur périurbain de Loupian, on demeure à une distance raisonnable, à pied ou à vélo, du cœur de ville.

fin des années 1990 et le début des années 2000, des équipements publics (centre socioculturel notamment) ont été construits grâce à des emprunts contractés avec des taux d'intérêt élevés.

En outre, des frais d'entretien pour les équipements communaux impactent les finances de la commune : stade, halles des sports, médiathèque et centre socioculturel.

De plus, le remboursement des emprunts existants, associé à une situation financière détériorée par la crise sanitaire (le camping municipal, principale source de rentrées financières pour la commune, s'étant retrouvé à l'arrêt pendant près de deux ans), a conduit à un niveau d'endettement qui limite la possibilité de contractualiser de nouveaux emprunts. Or, cette situation financière fragile, du fait de capacités d'investissement restreintes, limite les possibilités de concrétisation d'un projet territorial pourtant bien défini.

À cet égard, la situation de la place de la république et du parcours marchand mérite d'être soulignée. Ces derniers doivent faire l'objet d'une rénovation du réseau pluvial (qui inonde l'artère principale de la commune), ainsi qu'une requalification des espaces. Ces deux actions, à elles seules, nécessiteraient un investissement important.

Pour terminer, indiquons qu'au cours de l'année 2022 et à la suite d'échanges poussés avec les services de la Banque des Territoires, une renégociation de la dette a été signée. Toutefois, cette donnée continue d'impacter fortement les possibilités de redynamisation de la commune.

Article 2 — Orientations stratégiques

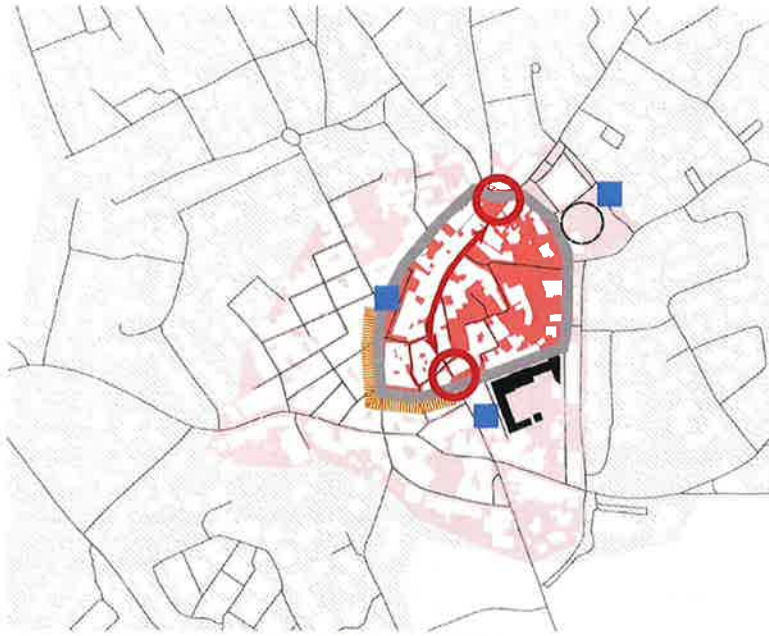
Le diagnostic territorial élaboré pour Loupian peut être synthétisé sous la forme d'un diagnostic AFOM :

Diagnostic AFOM de Loupian	
Facteurs Positifs	Facteurs Négatifs
ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Un patrimoine bâti riche et conservé • Une urbanisation maîtrisée par densification urbaine avec un faible taux de résidences secondaires. • Un taux d'équipement particulièrement élevé pour une commune de cette taille. • La présence de commerces essentiels en cœur de ville. • La proximité de l'Autoroute A9 inclut Loupian dans l'aire d'attraction de Montpellier, Béziers et Sète. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un taux de logements vacants important et en forte augmentation depuis le début des années 2000. • Des difficultés dans l'accèsion à la propriété pour les jeunes. • Un territoire essentiellement résidentiel qui pourrait se transformer lentement en territoire-dortoir. • Une attractivité touristique insuffisamment développée. • Une faible fréquence des transports en commun qui ne facilite pas la diminution de la part de la voiture dans les modes de déplacement.
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> • Une population plutôt jeune, active avec un taux de chômage relativement faible. • Un prix du foncier relativement attractif eu égard à la situation de l'agglomération et du département. • Un temps de rabattement à pied et à vélo vers le cœur de ville inférieur à 10 minutes. • La situation centrale du devenir de l'école dans le projet de territoire de Loupian. • Le lancement d'une concertation citoyenne qui a contribué à l'élaboration du diagnostic de territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • La dette de la commune qui vient mettre à mal une feuille de route pourtant bien définie. • Une dégradation du patrimoine bâti qui pourrait s'accroître sans intervention directe ou indirecte. • La situation centrale du devenir de l'école dans le projet de territoire de Loupian. • Une fragilité des commerces existants qui pourrait être accentuée par la délocalisation de l'école actuelle. • Des pratiques de mobilité et de stationnements de citoyens au sein d'un environnement rural.
ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement du patrimoine bâti • Redynamisation du centre-bourg • Requalification urbaine 	

De ces éléments de diagnostic territorial se dégagent trois leviers d'actions pouvant être mobilisés en faveur du projet de territoire : d'une part la réalisation du renouvellement du patrimoine bâti sur la commune ; d'autre part, la dynamisation du cœur de ville et notamment de ses activités économiques ; et enfin, la requalification urbaine du territoire ;

Ces orientations stratégiques transparaissent dans les éléments de rendus de l'étude urbaine mandatée auprès de Territoire 34 :

Figure 6 Diagnostic étude urbaine



PROJET TERRITORIAL PARTAGE :

Prolonger l'équilibre à travers des choix collectifs et nécessairement inclusifs
Valoriser l'écusson comme centralité fonctionnelle et sociale prédominante

1. Se recentrer sur l'écusson

- PERURBAIN**
Possède une logique propre, peu tournée vers le centre-bourg
- EXTENSION 19E**
Entité transitionnelle, partie prenante du centre-bourg, dans laquelle les masses de stationnement pourraient être à trouver
- ECUSSON**
Possède un fort potentiel de valorisation patrimoniale ainsi qu'une offre commerciale et de service déjà en place

2. Accompagner la mutation sociologique attendue du centre - bourg

- Par une valorisation de l'objet écusson
- Espace de coeur de bourg piétonnisé
 - Implantation ou renforcement de pôles de stationnement permettant la mutation de l'écusson
 - Requalification des entrées de coeur de bourg comme image de la mutation de l'écusson
 - Conforter la dynamique existante grâce à la circulation à sens unique vectrice d'apaisement du cadre de vie
- Vers une valorisation de l'offre commerciale existante
- Souffler du parcours commerçant par l'implantation de prolongements extérieurs

3. Apprécier l'incidence d'un éventuel transfert de l'école

- Par une réflexion à conduire sur les «dynamiques urbaines» liées à la présence de l'école
- Potentiel de réhabilitation à quartier, et délocalisation à étudier finement : vers où ? et surtout quel programme proposer pour garantir une dynamique équivalente ?

4. Un potentiel dans l'évolution de l'offre économique

- Zone de projet potentiel, pouvant proposer une offre de locaux d'activités type co-working

SCÉNARIOS ENVISAGEABLES SUR LE SUJET DU DEPLACEMENT EVENTUEL DE L'ECOLE :



Source : Adèle Briole, Atelier Moncada, 2022.

Article 3 — Plan d'action

Phasage pluriannuel des opérations	Secteur d'intervention Loupian					Commentaires
	2022	2023	2024	2025	2026	
AXE TRANSVERSAL						
Étude	Projet A Chef de projet Petites Villes de Demain					
	Projet B Étude urbaine					
Concertation	Projet C Mise en place d'une démarche citoyenne					
AXE STRATÉGIQUE 1 : Habitat et renouvellement urbain						
Réhabilitation du parc ancien dans le cadre des dispositifs opérationnels ANAH						
Définition du devenir de l'école de Loupian						
Mise en place d'une stratégie foncière communale						
AXE STRATÉGIQUE 2 : Dynamisation du Cœur de Ville						
Animation du tissu commercial de la commune						
AXE STRATÉGIQUE 3 : Requalification urbaine						
Plan de circulation et de mobilités douces						
Requalification des espaces publics de la commune						

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
 Reçu en préfecture le 06/04/2023
 Publié le 07/04/2023
 ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_07-DE



Figure 7 Maquette financière du projet de Loupian

Axe stratégique du projet de revitalisation	Intitulé de l'action	Coût total	Cofinancements								Commentaires			
			Europe	Etat	Région	Département	SAM	Banques des Territoires	ANAH	EPF		Commune		
Petites villes de demain	Poste de chef de projet	19 216 €							14 412 €				4 804 €	Financé à 75% par la BdT et l'ANCT
Opérer le renouvellement du patrimoine bâti	Réhabilitation du parc ancien dans le cadre des dispositifs opérationnels ANAH													Compétence habitat de l'EPCI Cofinancement possible d'études pré-opérationnelles visant à préciser les stratégies foncières en vue de développer des logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux ;
	Définition du devenir de l'école de Loupian	6 000 000 €												Étude urbaine : 53 607 € Obtenus : 25 000 € BdT ;
Dynamisation du cœur de ville	Mise en place d'une stratégie foncière communale													EPF comme partenaire
	Animation du tissu commercial de la commune													
Requalification urbaine	Plan de circulation et de mobilités douces	10 000 €												Étude mobilité stationnement Prise en charge : 100%
	Requalification des espaces publics de la commune	4 500 000 €												Étude urbaine Obtenus : 25 000 € BdT

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
 Reçu en préfecture le 06/04/2023
 Publié le 07/04/2023
 ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_07-DE



Article 4 — Résultats attendus du programme

Les résultats seront suivis et évalués. Le ou les indicateurs à l'aune desquels ces résultats sont évalués seront choisis en cohérence avec l'objectif recherché lors de la mise en œuvre de l'action. Les objectifs détaillés et les indicateurs présentés ci-dessus sont précisés dans chaque fiche action.

Orientation 1 Renouveler le patrimoine bâti du cœur de ville

Objectif	Indicateur	Référence
Identifier bâtis dégradés	Nombre de logements réhabilités (par typologie de propriétaire et de travaux)	Dispositifs opérationnels ANAH
Déterminer le devenir de l'école	Réhabilitation : <ul style="list-style-type: none"> • Coût de la réhabilitation • Possibilité extension en m² Déplacement partiel : <ul style="list-style-type: none"> • Coût de la réhabilitation • Coût du déplacement partiel (cantine et centre loisir) Déplacement total : <ul style="list-style-type: none"> • Possibilité implantation • Coût acquisition foncière • Coût construction • Valorisation financière bâti actuel • Economies d'énergies 	Etude urbaine Etude CAUE Etude Banque des Territoires
Valoriser patrimoine bâti privé par intervention des investisseurs	Evolution des opérations immobilières Evolution du prix du foncier Evolution des recettes fiscales	

Orientation 2 Animer le tissu commercial

Objectif	Indicateur	Référence
Créer association commerçants	Succès ou non de l'opération	CMA
Valoriser les commerces de proximité	Participation aux événements locaux Mise en valeurs des artisans, commerçants	

Orientation 3 Opérer la requalification urbaine

Objectif	Indicateur	Référence
Opérer la modification du plan de circulation	Modification ou non plan de circulation Mise en place d'une nouvelle signalétique	Etude Cerema
Définir un plan de mobilité douce	Changements dans modes de déplacement	Etude Cerema
Requalifier espaces publics stratégiques	Végétalisation des places Piétonisation de certains secteurs	Etude Cerema Etude urbaine

Les objectifs détaillés et les indicateurs sont présentés de façon plus détaillée dans les fiches actions.

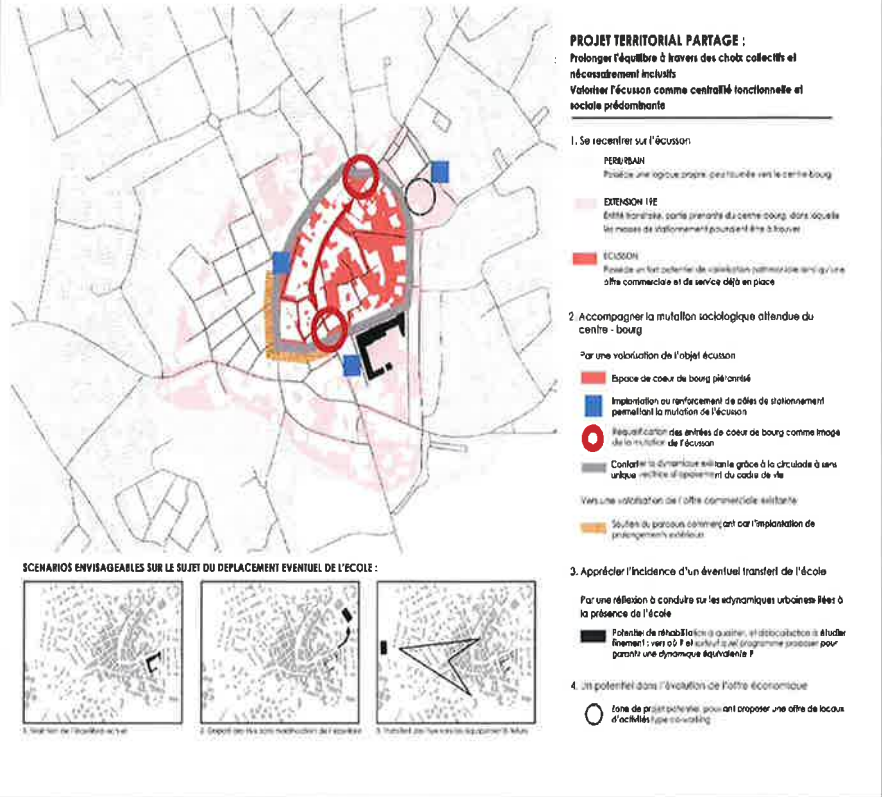
Article 5 — Fiches action


Axe Stratégique - Transversal	
Études	
Projet A Cofinancement chef de projet Petites Villes de Demain	
Orientation	Ingénierie
Statut	Validée
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Communes de Loupian
Description de l'action	<p>Participer à la conception ou à l'actualisation du projet de territoire et en définir sa programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> Recenser les documents stratégiques territoriaux, les études et le(s) projet(s) en cours pour analyser les dynamiques territoriales et opérationnelles et en dégager des enjeux ; En lien étroit avec le maire ou l'élu référent, stabiliser les intentions politiques et partenariales en faisant valider le projet global de revitalisation, en cohérence avec les documents stratégiques territoriaux ; Définir les besoins d'ingénieries (études, expertises...) nécessaires dans les thématiques suivantes : rénovation de l'habitat, commerces, services et activités, mobilité, aménagement des espaces publics, patrimoine, culture, tourisme, transition écologique et environnement, numérique, participation ; Identifier, mobiliser et coordonner les expertises nécessaires en s'appuyant sur les partenaires nationaux et locaux du programme PVD ; Concevoir et rédiger l'ensemble des documents destinées à être contractualisés ou avenants (Projet de territoire, programmation, convention-cadre) <p>Mettre en œuvre le programme d'actions opérationnel</p> <ul style="list-style-type: none"> Impulser et suivre l'avancement opérationnel, technique et financier des opérations en lien avec les référents des partenaires de la Ville. Coordonner les opérations et veiller à leur faisabilité et articulation au sein du plan d'action global. Mettre en œuvre et animer l'ORT pour les deux communes PVD (suivi et animation des partenariats financiers et opérationnels, élaboration d'une stratégie de concertation et de communication) ou tout autre dispositif ; Gérer des marchés publics pour le choix des prestataires ; Gérer le budget global du programme (dépenses et recettes), son articulation au plan prévisionnel d'investissement, aux budgets annuels, l'exécution des marchés, aux demandes de subventions ; Assurer le suivi, en l'évaluation du projet de territoire et des opérations. <p>Organiser le pilotage et l'animation du programme avec les partenaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Concevoir et animer le dispositif de pilotage stratégique et

	<p>opérationnel propre au projet et s'assurer, auprès des collectivités et des opérateurs, du respect des processus décisionnels courants l'avancement du projet ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier et alerter des difficultés rencontrées au bon niveau de décision et proposer des solutions pour y répondre (choix techniques, budgétaires ou réglementaires, dispositifs d'information/de communication), préparer et organiser les arbitrages et la validation auprès des instances concernées ; • Fédérer, associer et informer régulièrement les acteurs privés et publics autour du projet ; • Intégrer dans la dynamique du projet, les actions de communication, de concertation et de co-construction auprès des habitants/usagers et partenaires locaux. <p>Contribuer à la mise en réseau nationale et locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participer aux rencontres et échanges • Contribuer à la capitalisation des expériences et à l'échange de bonnes pratiques
Partenaires potentiels	ANCT Banque des Territoires DDTM 34
Dépenses prévisionnelles	100 000 €
Plan de financement	75 % Banque des Territoires et ANCT + 25 % Commune
Calendrier	Janvier 2022 – décembre 2027
Lien autres programmes et contrats territorialisés	Participation aux comités techniques et des différents dispositifs présents sur le territoire (y compris à l'échelle de l'agglomération) : CRTE ; Action Cœur de Ville.
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Signature de la convention-cadre Nombre de dossiers gérés/an Nombre de jours par action Montant des financements obtenus
Conséquence sur la fonction de centralité	Le chef de projet Petites villes de demain vient renforcer les équipes auprès des élus, pour mener à bien leur projet de revitalisation. Il travaille de façon transversale, tant sur le plan stratégique que sur des actions opérationnelles.
Annexes	

Axe Stratégique - Transversal	
Études	
Projet B Étude urbaine	
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Loupian
Description de l'action	<p>Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, la commune de Loupian souhaite définir une stratégie et des actions pour engager la requalification de sa commune. Les enjeux de ce projet s'articulent principalement autour des axes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mobilité et le stationnement pour renforcer le parcours marchand et développer les commerces de proximité en facilitant leur implantation et en facilitant leur accès. • L'évolution de l'école située en centre-ville et qui n'est plus adaptée aux besoins. Sa transformation ou son déplacement pourrait permettre de créer des activités économiques complémentaires et de compléter l'offre de logements en centre-ville. Cette question devra être étudiée au regard des enjeux d'implantation, de fonctionnalité et de financement. • Le développement de l'habitat en lien avec la pression démographique du bassin de Thau, avec le souci de préserver le cadre de vie de la commune. • Le développement économique en lien avec l'activité conchylicole et touristique de la commune. <p>Cette opération s'inscrit à l'articulation entre le dispositif Petites Villes de Demain, et outils ORT, OPAH et Bourg-Centre Occitanie.</p>
Partenaires potentiels	<p>Sète agglomération méditerranéenne Banque des Territoires Cerema CAUE Territoire 34 Architecte André Berthier Région Occitanie DDTM 34</p>
Dépenses définitives	53 607 €
Plan de financement	<p>Autofinancement : 10 917 € Banque des Territoires : 25 000 €</p>
Calendrier	<p>Mars-avril 2022 : contractualisation avec Territoire 34 Avril-Décembre 2022 : réalisation étude</p>
Lien autres programmes et contrats territorialisés	Contrat Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<p>Nombre de réunions effectuées Documents rendus Utilisation des rendus pour la convention-cadre ORT</p>
Conséquence sur la fonction de centralité	L'objectif recherché par la commune de Loupian est de réaliser les études nécessaires à la définition et la mise en œuvre de son projet urbain et permettre d'alimenter les dossiers ORT et Bourg Centre à déposer auprès de ses partenaires.

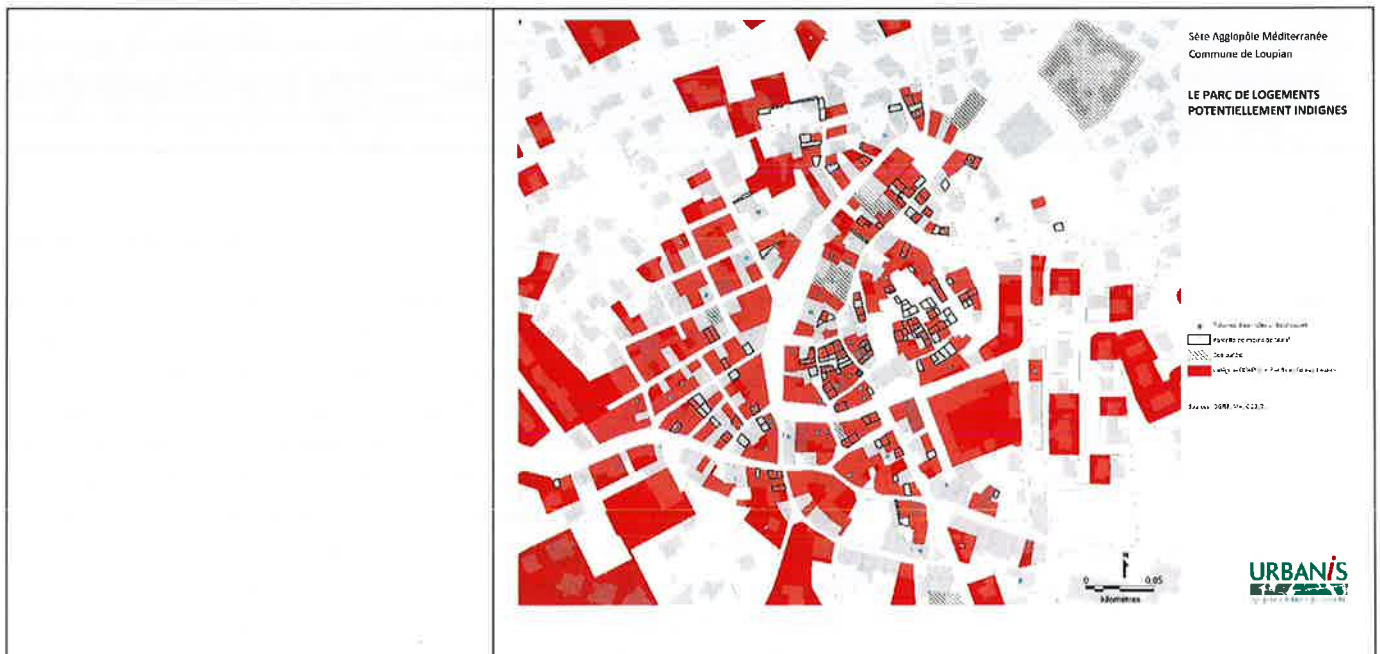
Annexes




Axe Stratégique - Transversal	
Concertation	
Projet C Mise en place d'une démarche citoyenne	
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Loupian
Description de l'action	Les démarches de concertation menées dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain ont été particulièrement poussées et se sont déroulées à la fois à travers des outils numériques (passation de questionnaires en ligne) et la tenue de réunions. Ces démarches se sont tenues dès la phase de diagnostic, afin que celui-ci puisse être, autant que possible, partagé et approprié. Et elles se poursuivront tout au long du programme et de la réalisation des différentes actions.
Partenaires potentiels	
Dépenses définitives	
Plan de financement	
Calendrier	Février – Avril 2022 : Préparation réunion publique Mai 2022 : 1ère Réunion publique Juin – Septembre 2022 : Séances de groupes de travail thématiques Octobre 2022 : 2ème Réunion publique (restitution) 2023 -2026 : Poursuite de la participation citoyenne
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Nombre de passations de questionnaire réalisées Données quantitatives collectées et analysées Nombre de réunions publiques réalisées Nombre de participants présents à chacune des réunions publiques Nombre de groupes de travail thématiques formés Nombre de séances réalisées par groupe thématique Restitution des travaux citoyens auprès des élus Restitution des travaux citoyens auprès de la population
Conséquence sur la fonction de centralité	Les animations ainsi mises en place ont permis de faire évoluer la feuille de route, de renforcer la prise en compte d'enjeux particuliers (mobilité, préservation des paysages et du patrimoine architectural par exemple) et d'améliorer la connaissance des habitants sur ces domaines.
Annexes	

Axe stratégique – n° 1 - Opérer le renouvellement du patrimoine bâti	
1.1 Réhabilitation du parc ancien dans le cadre des dispositifs opérationnels ANAH	
1.1.1 Identification des bâtis indignes, insalubres ou vacants	
1.1.2 Réhabilitations de logements	
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Médian
Maître d'ouvrage	Sète agglomération méditerranée
Description de l'action	<p>L'OPAH Communautaire actuellement initiée en 2018 s'achèvera en 2023. Un bilan de fin d'OPAH sera établi. Il permettra de mesurer l'impact de l'OPAH sur la commune. Dans une approche évaluative et pré-opérationnelle, l'agglomération engagera une étude visant à identifier les dispositifs Anah à mettre en œuvre. Un travail sera conduit sur les deux communes de Loupian et de Marseillan plus particulièrement sur les enjeux d'une intervention plus soutenue en matière d'urbanisme réglementaire sur les périmètres de PVD.</p> <p>Afin de maintenir la dynamique engagée par l'OPAH communautaire, un dispositif transitoire est à l'étude en collaboration avec l'Anah.</p> <p>On peut dès à présent noter que le relevé de terrain du bâti sur le périmètre d'étude¹⁸ indique que la commune de Loupian possède un potentiel de réhabilitation (environ une vingtaine d'immeubles sur l'ensemble du périmètre d'étude). Le bâti ancien est relativement aéré, sauf dans le secteur 19^{ème} de la commune, du fait de sa morphologie.</p> <p>Avec près de 40 % de propriétaires occupants répondant aux critères de ressources de l' ANAH, le potentiel de dossier sur cette cible est élevé.</p> <p>Dans le cadre du développement de la lutte contre l'habitat indigne, en collaboration avec les communes, sera étudié la possibilité de désigner un référent LHI au sein des services de la commune</p>
Partenaires potentiels	L'ensemble des acteurs permettant la mise en œuvre des actions définies dans le cadre de l'OPAH com
Dépenses prévisionnelles	
Plan de financement	
Calendrier	2018-2023
Lien autres programmes et contrats territorialisés	PLH Bourg Centre CRTE
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<p>Nombres de réalisations effectuée en lien avec les aménagements urbains ayant contribué à la revitalisation</p> <p>Définis dans le cadre de l'OP H Com : nombre de logements réhabilité (PO, PB, copro, nombre de situations traitées au titre de la LHI et de la précarité énergétique au regard des enjeux identifiés</p>
Conséquence sur la fonction de centralité	Le renouvellement du patrimoine bâti est une des clés de l'attractivité du territoire de Loupian. Les dispositifs mis en œuvre dans le cadre de l'OPAH sont de nature à favoriser ce renouvellement donc de participer de cette attractivité.
Annexes	


¹⁸ URBANiS Sète Agglomération Méditerranée - Étude pré-opérationnelle pour la mise en place de dispositifs pour la rénovation de l'habitat privé - Fiches communales mai 2018.



Axe stratégique – n° 1 - Opérer le renouvellement du patrimoine bâti	
1.2 Définition du devenir de l'école de Loupian	
1.2.1 Étude de faisabilité	
1.2.2 Recherche d'investisseur	
1.2.3 Construction d'une nouvelle école (si déplacement s'avère nécessaire)	
1.2.4 Aménagement de l'école actuelle	
Statut	En projet
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Loupian Territoire 34
Description de l'action	<p>La situation de l'école de Loupian se trouve au cœur des choix politiques à venir. En effet, le bâti actuel, en l'état, n'apparaît plus adapté aux normes de sécurité et de fonctionnement nécessaire pour les équipements scolaires contemporains.</p> <p>La municipalité a décidé de conduire une étude de programmation urbaine, qui place au cœur de celle-ci la situation de l'école, afin de définir quelles possibilités pouvaient être envisagées : maintien des activités scolaires au sein de l'actuel bâti ou déplacement des activités scolaires et changement de destination du bâti. Pour accompagner la décision politique sur ce sujet, la municipalité a également souhaité être accompagnée par l'expertise du CAUE, qui, au cours de l'année 2023, conduira une étude spécifique sur les possibilités de réhabilitation de l'actuel bâti. Parallèlement, la Banque des Territoires prendra également en charge une étude de faisabilité sur cet édifice, en mobilisant ses partenaires. Celle-ci aura pour but de hiérarchiser les trois scénarii envisagés : que cela soit le potentiel de réhabilitation de la structure, le déplacement de l'école vers la périphérie de la commune, le déplacement de l'école vers le centre socioculturel.</p> <p>Ce projet est essentiel pour le projet de Loupian. Car, quelle que soit la décision qui sera prise, il conviendra en premier lieu de ne pas altérer l'attractivité de la commune et les activités commerciales qui se déploient dans le cœur de ville. Si le changement de destination de l'école actuelle devait être décidé, il conviendrait de remplacer les flux générés par l'école par une activité générant suffisamment de flux de mobilité susceptible d'alimenter la vie de la commune (commerce, services, citoyenneté, etc.).</p>
Partenaires potentiels	CAUE Banque des Territoires EPF « partenaire sous réserve ». Territoire 34 Sète Agglopol Méditerranée Département de l'Hérault Région Occitanie
Dépenses prévisionnelles	
Plan de financement prévisionnel	
Calendrier	2022 : Étude de programmation urbaine (pilotage par Territoire 34) 2023 : Étude de faisabilité de l'école (marché Banque des Territoires) : définition de la programmation et du devenir de l'école 2024 -2026 : Selon le scénario retenu, création d'une nouvelle école ou réhabilitation de l'école
Lien autres programmes et contrats	CRTE

territorialisés	Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Résultats du schéma prévisionnel de l'école de Loupian
Conséquence sur la fonction de centralité	Si ce projet n'en est qu'au stade embryonnaire et qu'aucune décision définitive n'est encore prise, il apparaît, au fil des discussions et des enquêtes que seule l'implantation d'une activité compensatrice directement au sein du cœur de ville est susceptible de générer des flux suffisants pour éviter le dépérissement des commerces et des services de proximité.
Annexes	 <p>Rue Anatole France</p>

Axe stratégique – n° 1 - Opérer le renouvellement du patrimoine bâti	
1.3 Mise en place d'une stratégie foncière communale	
2.3.1 Identification des biens communaux disponibles	
2.3.2 Identification des biens sans maître	
2.3.3 Vente des biens communaux	
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Loupian
Description de l'action	<p>La municipalité de Loupian souhaite définir une stratégie foncière afin de valoriser le patrimoine bâti sur son territoire. Pour cela deux éléments peuvent être mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La municipalité souhaite se séparer de certains biens communaux, soit existants, soit qu'elle sera en mesure de récupérer lors de la signature de l'ORT (grâce à la procédure de biens sans maîtres réduite à 10 ans). Cette action possède un double objectif pour la commune de Loupian : d'une part de participer à la réhabilitation du patrimoine bâti de la commune grâce à la mobilisation des investisseurs privés tout en garantissant une réhabilitation de qualité par la contractualisation de cahiers des charges avec les propriétaires et d'autre part, de rétablir les capacités d'investissement de la municipalité par l'amélioration des finances de la ville grâce à la mise en vente de ces propriétés communales. • Par ailleurs, deux sites pour la construction de logements sociaux ont été repérés sur la commune de Loupian à proximité immédiate du centre-ville et des équipements. Il s'agit là de deux sites stratégiques pour la ville, sur un axe structurant et à proximité du centre-ville. Ces constructions de logements au cœur de Loupian possèdent plusieurs intérêts pour la commune. Elle permettra d'accentuer la bonne dynamique démographique de la commune, tout en maîtrisant son urbanisation. La municipalité espère également que cette nouvelle population résidant sur le territoire communal permettra de dynamiser les commerces du cœur de ville. • Participer à la déclinaison des orientations du PLH dans le PLU
Partenaires potentiels	Sète Agglopôle Méditerranée Département de l'Hérault Région Occitanie État EPF
Dépenses prévisionnelles	Dépenses de communication pour la mise en visibilité des biens
Plan de financement	
Calendrier	2022-2026
Politiques publiques et contrats territorialisés concernés	PLH et Aménagement urbain CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Fonciers mobilisés et affectation par nature d'opération (parcelles avant après / SDP créées par nature de production) Nombre de logements mis en vente, vendus et prix des logements Communication à destination des propriétaires occupants Nombre de bâtis ciblés

	<p>Dispositifs mis en place et conventionnement avec des opérateurs</p> <p>Bilan des opérations</p> <p>Nombre et typologie de logements produits</p> <p>Nombre de familles relogées</p> <p>Bilan financier de l'action</p>
<p>Conséquence sur la fonction de centralité</p>	<p>La rénovation du patrimoine bâti (principalement situé dans le cœur de ville de Loupian) constitue un levier sine qua non pour la construction de l'attractivité du territoire. Pour cela et dans la mesure où la municipalité ne souhaite pas ouvrir de nouvelles zones à urbaniser afin de préserver le caractère villageois de la commune, il conviendra de lancer sur le marché immobilier un certain nombre de biens susceptibles de faire l'objet de restauration/rénovation. En effet, il s'avère qu'il existe une demande de biens immobiliers importants sur le secteur de l'étang de Thau et notamment sur le secteur Nord de ce dernier (jusqu'ici plus « protégé » de la spéculation financière).</p>
<p>Annexes</p>	 <p>Source : Sygim</p>

Axe stratégique – n° 2 - Travailler à la redynamisation du cœur de ville	
2.1 Construire l'animation du tissu commercial de Loupian	
2.1.1 Mise en valeur des commerces de Loupian	
2.1.2 Mise à contribution des acteurs économiques locaux	
Statut	En projet
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Loupian
Description de l'action	<p>Afin de valoriser les différents commerces et services présents sur le territoire de la commune, la municipalité de Loupian envisage de communiquer et de mettre en lumière ces derniers. Pour cela, il conviendra d'associer le maximum de commerçants lors des différentes festivités et événements qui se déroulent sur Loupian.</p> <p>En outre, la municipalité de Loupian, dans un souci de dynamisation des commerces locaux souhaite participer à la création d'une association des commerçants. L'objectif d'une telle démarche étant de parvenir à organiser les acteurs économiques locaux afin qu'ils puissent bénéficier d'une exposition croissante et d'une mise en commun de ressources.</p> <p>Par ailleurs, la municipalité avec le soutien de Sète agglomération méditerranéenne souhaite entreprendre l'observation et la maîtrise des locaux existants afin de maîtriser les mutations commerciales, mais aussi instaurer une taxe des friches commerciales et l'accompagner à la création de boutiques à l'essai.</p>
Partenaires potentiels	Chambre de commerce et d'industrie Sète Agglomération Méditerranéenne Office de commerce
Dépenses prévisionnelles	
Plan de financement	
Calendrier	2022 : Concertation citoyenne 2023 : Premières réalisations
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Élaboration d'un flyer recensant les commerçants et services Création d'une page internet dédiée aux commerçants sur le site de la commune Nombre de commerçants impliqués par festivité
Conséquence sur la fonction de centralité	La centralité d'une commune rurale comme Loupian repose notamment sur le dynamisme de ses commerces de proximité. La mise en valeur de ces derniers à travers leur publicité et leur participation aux différentes festivités et de nature à participer à ce dynamisme commercial. La création d'une association de commerçants participe à la dynamisation des commerces de proximité en fédérant l'ensemble des commerçants.
Annexes	

Axe stratégique - n°3 - Agir sur la requalification urbaine	
3.1 Construire le plan de circulation et de mobilités douces	
3.1.1 Établir le plan de circulation	
3.1.2 Construire un plan cohérent pour les mobilités douces	
Statut	En projet
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Loupian
Description de l'action	<p>La modification du plan de circulation possède un double objectif : d'une part, produire une réduction significative de la place de l'automobile dans le cœur de ville de Loupian, en dissuadant les flux de transit et d'autre part, maintenir une bonne accessibilité de l'hypercentre pour les résidents, les clients des commerces, les usagers des services et administrations. Parallèlement, le cœur de ville possède un potentiel patrimonial bâti à mettre en valeur. Ces derniers peuvent donner envie de marcher aux habitants et aux touristes (lors de leur parcours de déambulation).</p> <p>De plus, l'offre limitée d'itinéraires sécurisés dédiés aux déplacements à vélo ne permet pas de générer des pratiques et donc de donner envie aux habitants d'utiliser le vélo comme moyen de déplacement du quotidien.</p> <p>En outre, les défauts d'aménagements ne contribuent pas au développement des pratiques actives/douces : les parkings à vélos n'existent pas ou pas toujours là où ils sembleraient être nécessaires (arrêts de bus, proximité des commerces, services, etc.).</p> <p>L'élaboration de ce plan de circulation devra être réalisé conjointement entre les élus de la commune, les habitants de la commune à travers les ateliers de travail thématique et les architectes en charge de l'étude urbaine. Cette co-construction permettra au projet de bénéficier d'une certaine forme de consensus.</p>
Partenaires potentiels	Participation citoyenne Cabinet d'architectes programmistes Cerema Élus de la commune Sète Agglopolé Méditerranée Département de l'Hérault
Dépenses prévisionnelles	25 000 €
Plan de financement	
Calendrier	2022 : Étude pré opérationnelle 2023 -2024 : Réalisation
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Réduction de la circulation automobile Nombre de verbalisations effectuées
Conséquence sur la fonction de centralité	Ce plan de circulation, ainsi que les éléments attenants tels que les modifications autour du stationnement sont de nature à valoriser l'attractivité du cœur de ville et particulièrement des commerces qui s'y trouvent. Par ailleurs, L'objectif est donc de s'appuyer sur les projets urbains pour favoriser le développement de la marche et du vélo comme mode de déplacement du quotidien, aussi bien pour de l'utilitaire que pour de l'agrément en valorisant : le patrimoine et l'environnement. Pour cela, il conviendra d'offrir des itinéraires de déplacement plus

apaisés, plus sécurisés permettant de combiner différents modes actifs à destination de tous et de relier les équipements sans discontinuité.

Annexes

Proposition de modification du plan de circulation



Source : Commune de Loupian



Axe stratégique – n° 3 - Agir sur la requalification urbaine	
3.2 Opérer la requalification des espaces publics	
3.2.1 Requalification de la place de la République	
3.2.2 Requalification de la place Charles de Gaulle	
3.2.3 Requalification du secteur des aires	
Statut	En projet
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Loupian
Description de l'action	<p>La requalification urbaine est un enjeu majeur pour la commune de Loupian. Cette requalification des espaces publics devra être effectuée notamment au travers des actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La requalification de la place de la République, secteur clé de la commune. Face à la vulnérabilité du territoire aux risques d'inondation, de pollutions et de ruissellement de surface (érosion), un des enjeux est d'intégrer des solutions de gestion des eaux pluviales à la source ou au plus près d'où elles tombent. Ainsi, le réseau pluvial dans le cœur de ville de Loupian ne joue plus son rôle de ressuyage et d'évacuation des eaux de pluies : ce rôle doit être confirmé, dans le respect des textes. L'objectif de l'action est donc de permettre de récupérer les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées pour éviter le premier flot des eaux de pluie et ainsi prévenir tout phénomène d'inondation. Cette action autour de la requalification des rues Jean Jaurès et Anatole France a donc un double objectif d'une part, des travaux de renouvellement de la canalisation d'eau potable et des travaux sur le réseau d'Assainissement des eaux usées et sur le réseau d'eaux pluviales. En complément de l'action sur le pluvial, les élus de Loupian souhaitent effectuer le réaménagement de la place de la République et de la rue Jean Jaurès. Situés sur le parcours marchand de la commune, ces aménagements ont pour but de dégager des places de stationnement clairement identifiées, d'éliminer les stationnements anarchiques qui peuvent bloquer les mouvements sur la circulaire et surtout offrir un traitement paysager et urbain qualitatif, susceptible de mettre en valeur un axe central du territoire et notamment les commerces qui s'y trouvent. • La requalification de la place Charles de Gaulle : à l'issue de l'étude urbaine, les enjeux de requalification suivants ont été identifiés : piétonisation des places de stationnement actuelles ; végétalisation de la place ; implantation d'équipements (bancs/boulodromes) ; maintien de quatre à cinq places de stationnements en arrière-plan de l'actuelle Marianne. La requalification de cette place située en plein cœur de Loupian permettra : de valoriser tout le patrimoine bâti de la commune en éloignant les véhicules des façades ; de faciliter le parcours piéton dans le cœur de ville et ainsi rendre plus attractifs les commerces qui s'y trouvent. • La requalification du secteur des aires : Le secteur des Aires, situé à proximité directe du cœur de ville (2 min à pied), constitue un secteur stratégique pour Loupian. En effet, alors qu'il correspond

	à l'heure actuelle à un no man's land sans destination précise, celui-ci se trouve être déjà investi par les automobilistes comme une zone de stationnement. Ce secteur stratégique, au foncier privé, devra être transformé en zone de stationnement bien délimité, permettant l'accueil d'un nombre important de véhicules. La réalisation de cette action nécessiter deux temps : une étude de faisabilité et de réalisation, ainsi que la localisation foncière et l'acquisition éventuelle de parcelles nécessaires.
Partenaires potentiels	Agence de l'eau Syndicat du Bas Languedoc Sète Agglopôle Méditerranée Département de l'Hérault Région Occitanie
Dépenses prévisionnelles	2 500 000,00 €
Plan de financement	
Calendrier	2022-2023 : Étude de faisabilité 2023-2026 : Réalisation
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Sens unique de circulation sur cette partie du cœur de ville Nombres de places de stationnement supprimés le long des commerces Nombres de places de stationnement recrées place de la République Nombres d'arbres implantés Nombres d'équipements installés (mobilier urbain)
Conséquence sur la fonction de centralité	Ce secteur clé de Loupian correspond au parcours marchand de la commune. Sa requalification qui comportera non seulement, ce traitement urbain et paysager, mais aussi le traitement du réseau pluvial en sous-sol a pour objectif de rendre plus attractif ce cœur de ville dans lequel sont concentrés l'immense majorité des commerces et les principales réalisations architecturales. En outre, ce premier volet de requalification du secteur vise à construire un territoire résilient pour répondre aux effets du changement climatique et offrir aux habitants un cadre de vie attractif.

Annexes

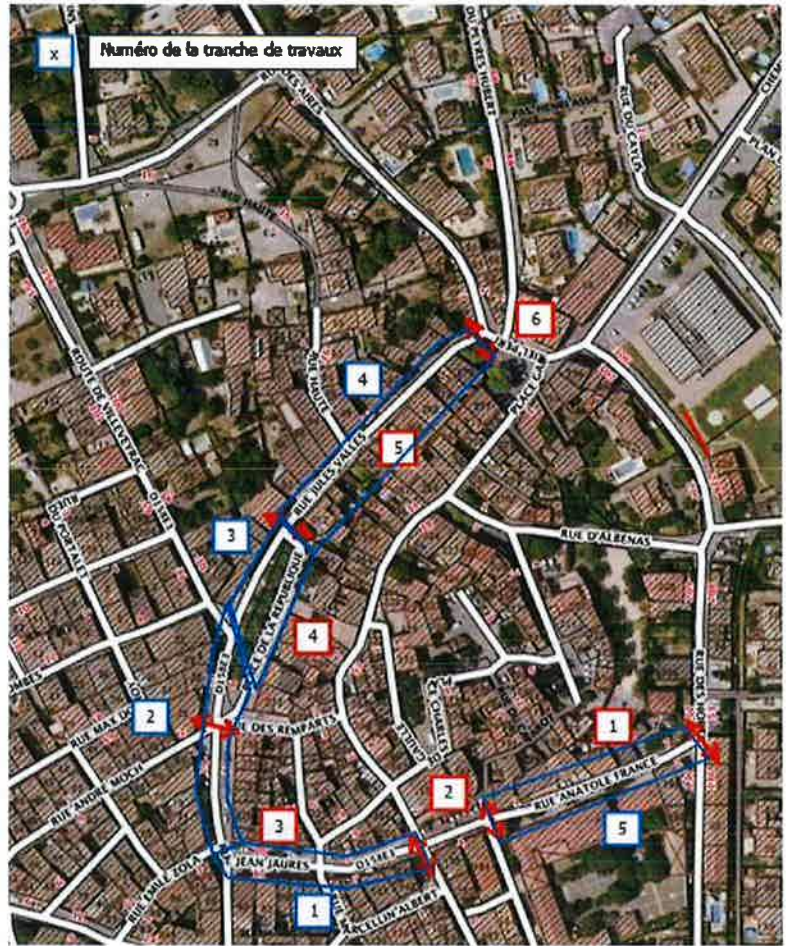


FIGURE 1 : LOCALISATION

Source : Etude de programmation réseaux humides, travaux circulade de Loupian, Sète agglomère méditerranée.

Article 6 — Secteur d'intervention

La convention d'ORT définit les secteurs d'intervention dans lesquels les actions permettant de mettre en œuvre le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire s'appliquent. Par conséquent, le périmètre ORT de Loupian intègre le cœur villageois de la commune et se justifie de la manière suivante¹⁹ :

- Le centre historique où sont concentrés les bâtis les plus anciens de la commune (remparts, château-vieux, et bâti classé)
- Le secteur 19ème qui comprend un grand nombre d'anciennes maisons vigneronnes, dont une part importante d'entre elles ont subi des divisions parcellaires problématiques, compte tenu de la configuration topographique du secteur (voies étroites impliquant des stationnements gênants)
- Le secteur du bon puits, où sont regroupées des maisons vigneronnes de grandes tailles et où le bâti est, lui aussi, relativement ancien. Toutefois, contrairement au secteur 19^{ème}, les voies de circulation sont plus larges et les difficultés de stationnement moins nombreuses.
- La zone des « Aires », située au nord de la commune, que la municipalité souhaiterait pouvoir reconfigurer, avec une modification du sens de circulation, des zones de stationnements bien définies.
- Le secteur du bois classé qui inclut le périmètre de la propriété que la mairie souhaiterait, à terme, racheter pour en faire un espace public²⁰.
- À l'intérieur de ce périmètre se situe également le secteur de préemption commercial défini par la commune (parcours marchand), lui-même directement situé sur la circulade.

La cartographie ci-dessous vient ainsi définir le périmètre ORT pour la commune de Loupian.

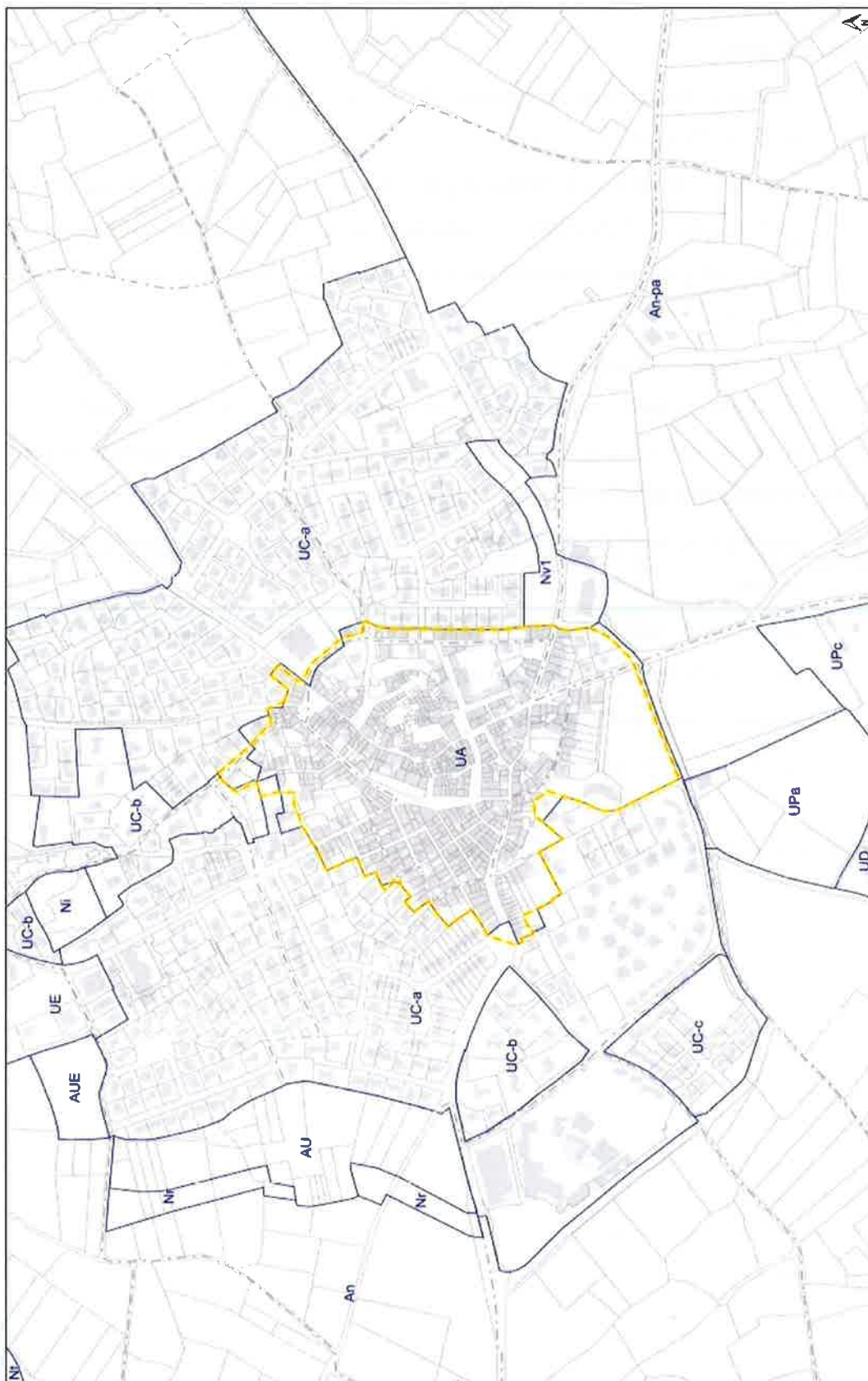
¹⁹ Pour une justification plus avant du périmètre de l'ORT sur le secteur de Loupian, nous renvoyons les lecteurs intéressés vers la ZPPAUP reproduite à la fin du diagnostic territorial complet de Loupian.

²⁰ Il s'agit là d'une proposition de monsieur le maire. Toutefois, à ce stade le projet ne semble pas devoir faire l'objet d'une fiche action dans la mesure où celui-ci repose sur d'une part, la mise en vente de ce bien par son propriétaire actuel (qui ne semble pas décider à le vendre) et d'autre part, à la capacité financière de la commune à porter un tel projet.

Figure 8 Secteur ORT Loupian



Secteur ORT Loupian



Document de travail non opposable et non contractuel. Copie et reproduction interdites.
Éditeur VMap / CL30 (le 25/10/2022)

Avenant n°2 Convention ORT Sète agglomération méditerranéenne

Article 7 — Diagnostic complet de la commune de Loupian

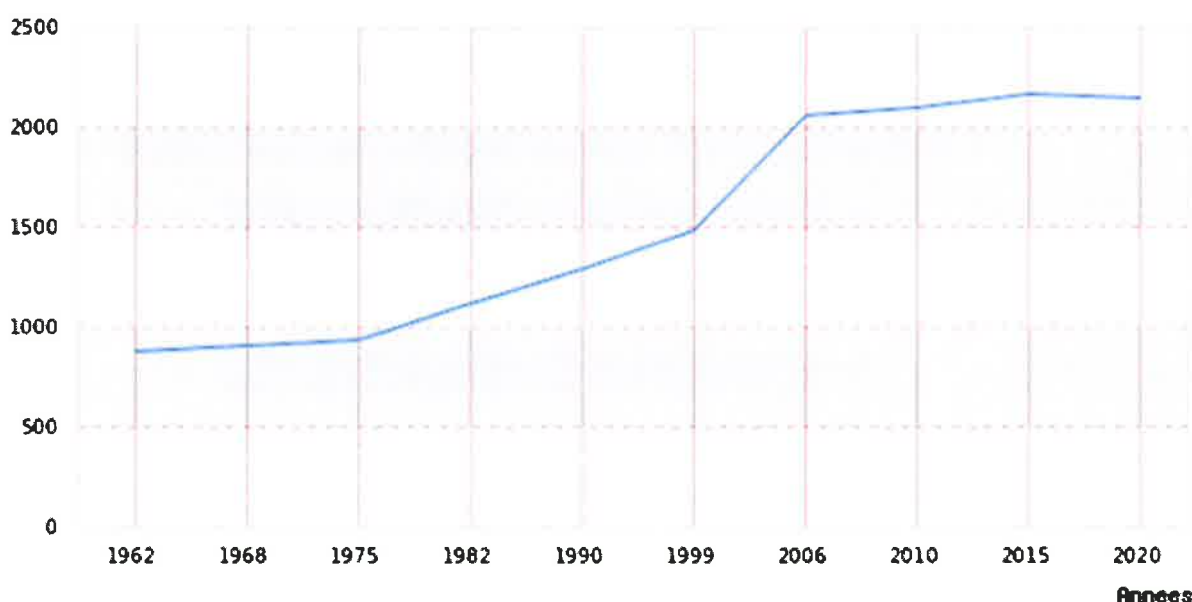
Situation démographique de la commune de Loupian

Évolution de la population

Bénéficiant des dynamiques démographiques qui qualifient le littoral héraultais et de la forte attractivité du territoire du Bassin de Thau depuis plusieurs années, Loupian connaît une augmentation constante de sa population (45 % en 2 décennies). Le territoire communal présente en effet de nombreux atouts, aussi bien sur le plan des équipements et services présents (écoles et collège, bureau de poste, équipements sportifs, nombreux commerces et services de proximité...) que sur le plan environnemental et patrimonial, tous ces éléments sont autant de forces d'attractivité du territoire. De ce fait, on peut remarquer qu'en 1975 la commune de Loupian comptait 934 habitants, en 1990 elle en comptait 1289, en 2013 elle comptait 2147 habitants, alors qu'en 2018 elle en comptait 2176 habitants. Autrement dit, entre 1975 et 2018, la commune a connu une augmentation de 133,0 %, soit 1242 habitants supplémentaires. Ajoutons que la croissance démographique s'est principalement produite sur la période 1990 - 2018, puisque la commune a connu une augmentation de 68,8 %, soit 887 habitants supplémentaires. Tandis que, sur la dernière période, 2013 – 2018, la commune a connu une augmentation bien plus réduite de sa population, plus 1,3 %, soit une augmentation de 29 habitants.

Malgré cette forte dynamique démographique sur le long terme, on peut donc noter un net ralentissement depuis la fin de la décennie 2000.

Figure 9 Évolution de la population de Loupian.



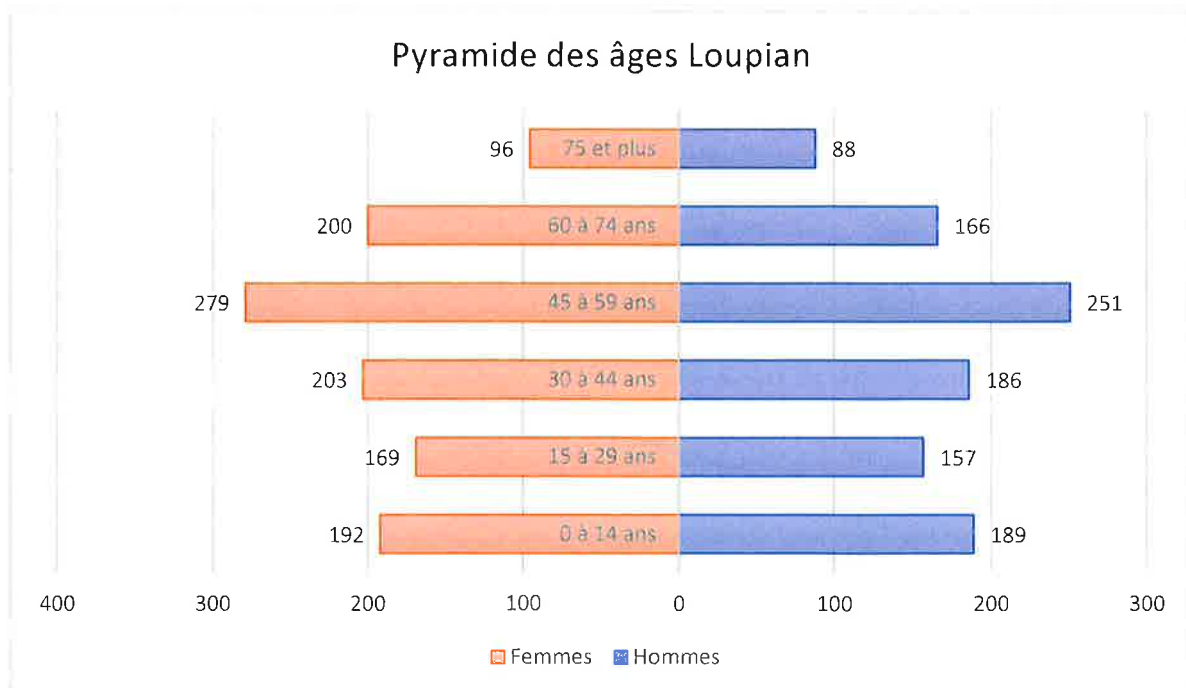
Une population plutôt jeune

De manière générale, la France connaît un vieillissement de sa population avec une érosion par le bas de la pyramide des âges. À Loupian, une dynamique inverse s’est enclenchée avec la forte croissance démographique des années 1999-2007 et l’arrivée de familles avec enfants.

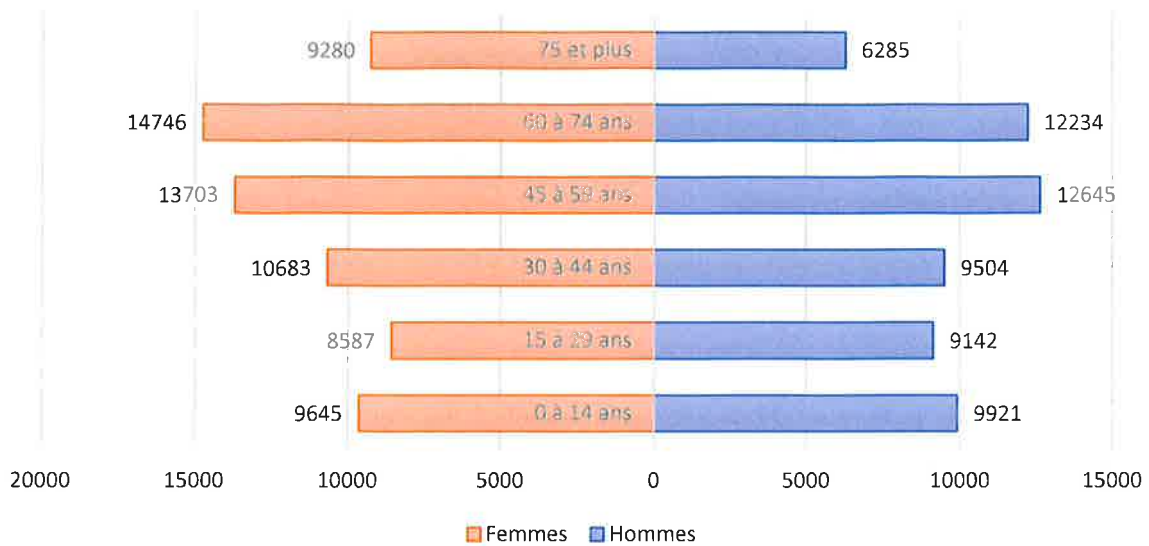
Depuis 2007, le phénomène s’essouffle sous l’effet du ralentissement de la croissance démographique, mais reste caractérisé au regard de la situation de 1999. La population de la commune s’avère donc plutôt jeune, compte tenu de la composition sociodémographique du département.

En effet, lorsque l’on se concentre sur la répartition par âge de la population et son évolution, il convient de mettre en lumière certaines caractéristiques spécifiques à la commune de Loupian. Il apparaît ainsi qu’en 2018 tout comme en 2013, la classe d’âge la plus nombreuse se trouve être celle des 45-59 ans. Viennent ensuite les classes d’âge des 30-44 ans, puis celle des 0-14 ans. Ces données viennent objectiver le caractère plutôt jeune de la commune de Loupian. Cette situation peut être mise en évidence adéquatement à travers l’utilisation d’une pyramide des âges ainsi que grâce à la comparaison de celle-ci avec celles de l’agglomération et du département. Si la forme de la base de la pyramide des âges de Loupian se rapproche des formes des bases des pyramides des âges de l’agglomération et du département, on peut néanmoins observer un sommet nettement moins prononcé pour la structure de Loupian, indiquant une population plus jeune.

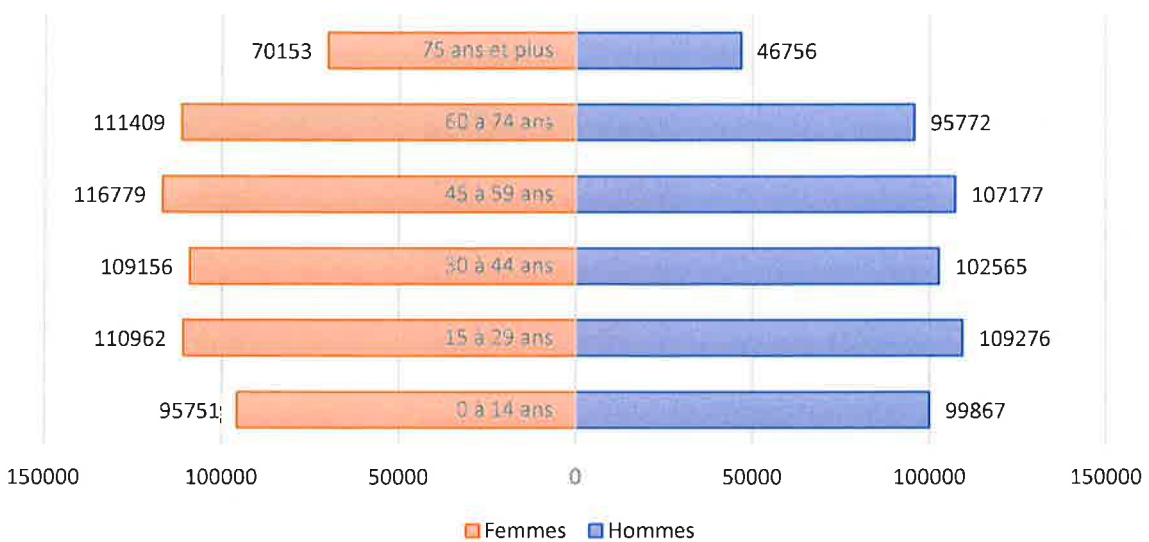
Figure 10 Pyramide des âges — Loupian, Sète Agglopôle, Hérault



Pyramide des âges Sète Agglopôle Méditerranée



Pyramide des âges Département Hérault



Ajoutons qu'à Loupian, l'indice de jeunesse n'a cessé de diminuer sur la période 2008-2018. Cette donnée vient objectiver un certain vieillissement de la population de la commune. Toutefois, cet élément est à relativiser fortement lorsque l'on compare cet élément aux données disponibles pour les échelles géographiques de l'agglomération, du département et de la région. En effet, on peut remarquer que, quelle que soit l'échelle géographique à laquelle on compare l'indice de jeunesse de Loupian, celui-ci demeure toujours largement supérieur aux autres. Autrement dit, que cela soit par rapport à la population de Sète Agglopôle Méditerranée, à la population du département de l'Hérault, ou bien encore de la population de la région Occitanie, l'indice de jeunesse de Loupian vient objectiver le caractère jeune de la population de Loupian.

Tableau 1 Évolution indice de jeunesse.

Années	Loupian	CA Sète Agglopôle Méditerranée	Hérault	Occitanie
2008	128,8	83	98,3	91,9
2013	96,8	72,4	90	84,6
2018	93,9	63,7	83,7	78,3

Source : Insee — RP (exploitation principale)

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de la population de moins de 20 ans et celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune (plus il est faible et plus elle est âgée).

Constitution des ménages

Entre 2008 et 2018, le nombre de couples avec enfants a augmenté, passant de 291 couples avec enfants en 2008 à 306 couples avec enfants. Cette augmentation est un élément supplémentaire venant objectiver la spécificité démographique de Loupian. La commune attire une population plus jeune que les communes environnantes.

Tableau 2 Répartition des ménages selon leur composition.

Années	2008	2013	2018
Couples avec enfants	291	293	306
Couples sans enfants	239	283	242
Monoparentaux	76	79	113
Femmes seules	128	159	173
Hommes seuls	72	75	113
Autres ménages sans famille	24	15	10
Total	829	904	957

Source : Insee — RP (exploitation complémentaire) — 2018

Loupian reste néanmoins marqué par le phénomène de desserrement des ménages. Celui-ci est un phénomène d'ampleur nationale qui se déploie aussi bien dans les milieux urbains et périurbains que dans les communes rurales. Il est le corollaire des mutations sociétales contemporaines qui affectent la structure classique de la cellule familiale, notamment l'augmentation des familles monoparentales²¹. À Loupian, le phénomène est perceptible entre 1968 et 2018, le nombre moyen de personnes par ménage passant de 2,92 à 2,27. Mais il s'est stabilisé à partir de 2008 avec la relance de la natalité et l'installation de familles avec enfants.

Tableau 3 Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968.

²¹ Celle-ci est identifiable dans le tableau ci-dessus. Entre 2008 et 2018, on observe ainsi une augmentation conséquente des ménages monoparentaux sur Loupian : ceux-ci étant passés de 76 en 2008 à 113 en 2018.

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nbre moyen d'occupants par résidence principale	2,92	2,73	2,68	2,64	2,4	2,51	2,37	2,27

Sources : Insee, RP1967 à 1999, dénombremements, RP2008, exploitations principales.

En outre, et tout en gardant la période d'analyse allant de 1968 à 2018), nous pouvons affirmer que l'évolution de la population de la commune de Loupian a exercé une influence très nette sur les types de logements présents sur le territoire communal. Le nombre de logements a ainsi été multiplié par trois (passant de 386 logements en 1968, à 1268 logements en 2018). La très grande partie de cette évolution s'explique par la multiplication (par trois également) des résidences principales (celles-ci sont passées de 309 en 1968, à 957 en 2018). Toutefois, si les résidences secondaires se trouvent être bien moins nombreuses que les résidences principales, elles ont néanmoins connu une augmentation très significative sur la période considérée (multiplication par huit : 22 résidences secondaires en 1968, 183 en 2018).

À noter également qu'entre 2013 et 2015, la commune de Loupian a connu une arrivée non négligeable sur son territoire de personnes provenant d'une autre commune. Si l'on s'en tient aux données de l'INSEE sur ce sujet, on peut constater que la part des personnes qui habitaient auparavant dans une autre commune a sensiblement augmenté au cours de cette période. En 2013, celle-ci s'élevait à 4,7 %, tandis qu'en 2018 il était de 8,3 %. À partir des valeurs absolues dont nous disposons, nous pouvons par ailleurs ajouter que la part des personnes habitant dans une autre commune auparavant a augmenté de 79 % sur la période considérée. Ces éléments attestent de la dynamique démographique de la commune qui parvient à attirer sur son territoire un nombre important de nouveaux résidents.

Tableau 4 Lieu de résidence un an auparavant.

	2013		2018	
	Nbre	%	Nbre	%
Personne d'un an ou plus habitant auparavant :	2129	100	2153	100
Dans le même logement	1971	92,6	1892	87,9
Dans un autre logement de la même commune	58	2,7	83	3,8
Dans une autre commune	100	4,7	179	8,3

Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021

En 2018, 52,0 % des ménages occupent leur résidence principale depuis plus de 10 ans et seulement 14,0 % depuis moins de 2 ans. Cette tendance se retrouve également à l'échelle du département de l'Hérault avec 42,9 % de ménages qui occupent leur résidence principale depuis plus de 10 ans et 16,3 % depuis moins de 2 ans. Les populations apparaissent alors comme particulièrement

sédentaires. Cette situation conforte le phénomène de vieillissement de la population constaté dans l'analyse démographique.

Structure de la population

La répartition des ménages de Loupian vient également donner des éléments précieux sur la situation sociodémographique de la commune. Bien que la proportion de retraités s'avère élevée avec 26,2 % des ménages ayant comme personne de référence un ou une retraitée, la proportion d'employés, de professions intermédiaires et d'ouvriers parmi les personnes de référence des ménages de Loupian est particulièrement importante, ce qui atteste du dynamisme de la population communale.

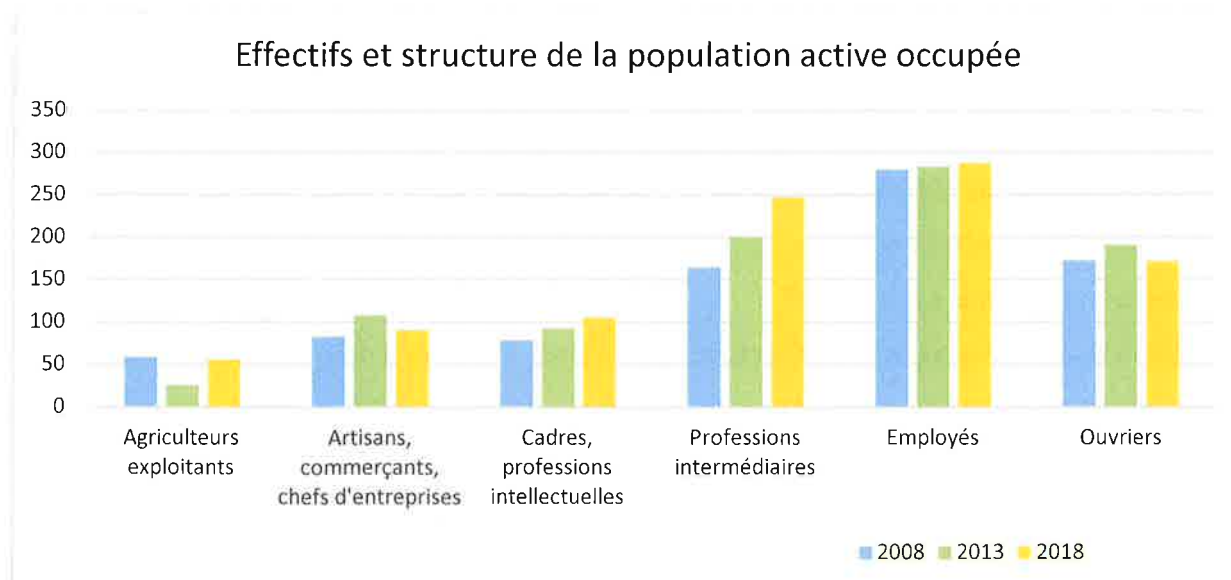
Tableau 5 Répartition des ménages selon la CSP de la personne de référence.

	Nombre	Pourcentage
Agriculteurs exploitants	40	4,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	60	6,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	84	8,7
Professions intermédiaires	149	15,5
Employés	194	20,1
Ouvriers	144	14,9
Retraités	253	26,2
Autres sans activité professionnelle	40	4,1
Ensemble	964	100,0

Source : Insee — RP (exploitation complémentaire) — 2018

À cet égard, lorsque l'on se concentre sur l'évolution de la structure de la population active occupée entre 2008 et 2018, trois dynamiques peuvent être observées : tout d'abord deux augmentations significatives, celle des cadres et professions intellectuelles supérieures, mais surtout des professions intermédiaires ; ensuite, une stagnation de la catégorie des agriculteurs et des employés ; enfin, une légère diminution des artisans commerçants et des ouvriers.

Figure 11 Effectifs et structure de la population active occupée.



Principaux enjeux

POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

2176 habitants en 2018.

Une hausse importante de la population depuis les années 1968 (population multipliée par 2,4).

Une population plutôt jeune compte tenu de la situation départementale (31,7 % de la population a moins de 30 ans).

Une taille moyenne des ménages en baisse, mais une taille moyenne des ménages plutôt élevée par rapport aux données départementales.

Des revenus moyens très proches de la moyenne départementale et une part des foyers fiscaux imposables, elle aussi très proche de la moyenne de l'Hérault (51 % de foyers imposables à Loupian contre 52,1 % dans le département).

ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE LOUPIAN

Assurer un équilibre générationnel et favoriser la mixité sociale.

Favoriser l'installation de jeunes couples afin de ralentir le phénomène de vieillissement de la population.

Répondre à l'ensemble des besoins et notamment ceux des ménages les plus modestes.

L'habitat et le patrimoine.

Le patrimoine bâti de la commune de Loupian est riche de 2 500 ans d'histoire comme en témoignent les nombreux sites patrimoniaux d'exception. Positionné sur le tracé de la voie Domitienne, le sol communal regorge de nombreux vestiges archéologiques de l'antiquité gréco-romaine : les Grecs et

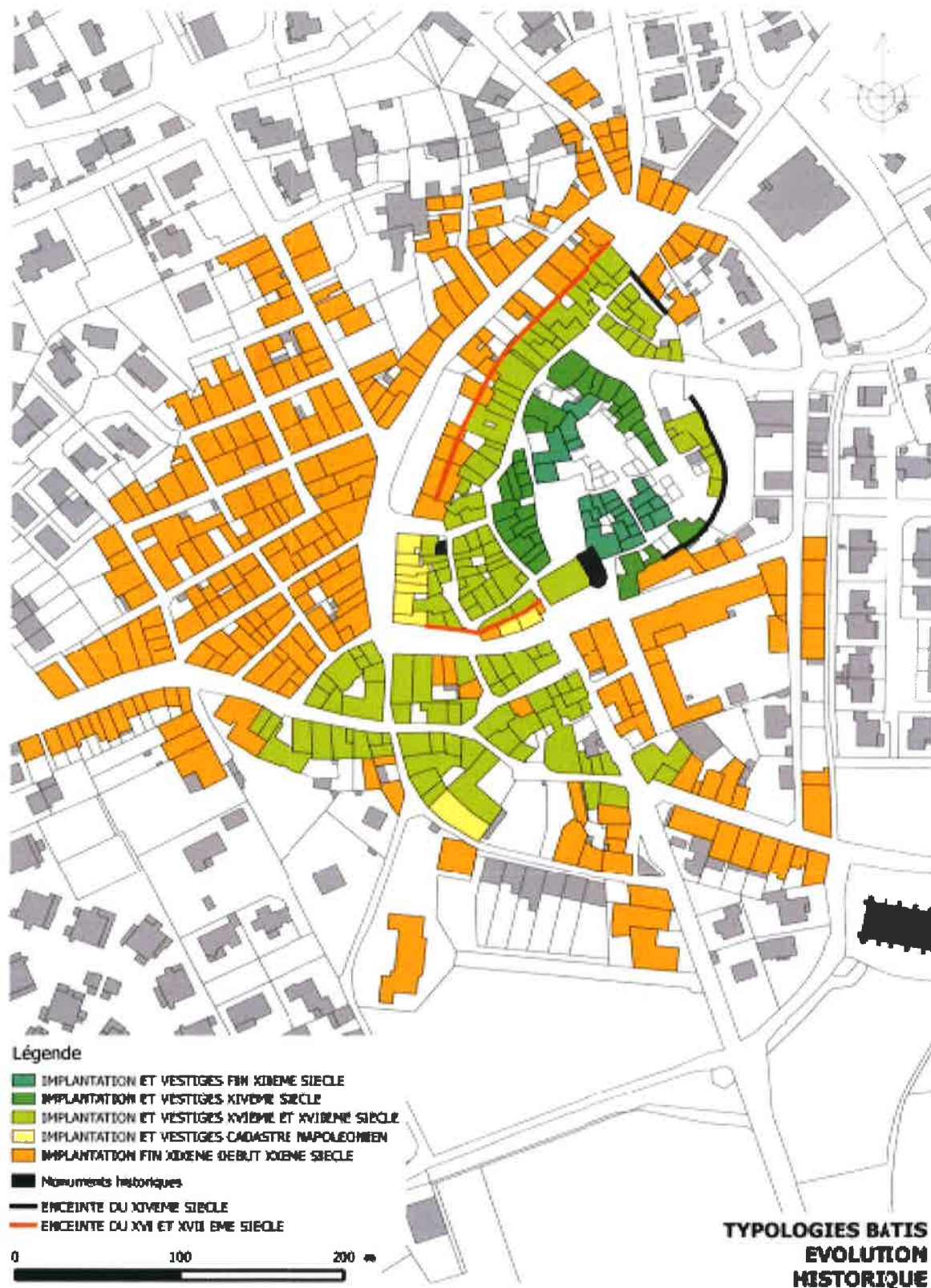
les Romains ont ainsi laissé des héritages précieux, comme les traces gallo-romaines de la Villa Loupian. Les premiers âges du christianisme ont également laissé leurs marques sur le territoire communal avec les vestiges de l'église paléochrétienne. Tandis que le Moyen-Âge a marqué le territoire par ses églises et abbayes. Situé dans le diocèse d'Agde, le village actuel se développe ainsi à partir du Xe siècle autour d'une motte castrale et à proximité d'un important ensemble religieux constitué à partir du IVe siècle sur le site de l'actuelle église Sainte-Cécile. Cette dernière, édifiée au cours du XIVe siècle, est classée Monument Historique depuis 1949²².

Cette richesse patrimoniale et architecturale qui se laisse découvrir à chaque coin de rue a valu à la commune l'attribution du label « site patrimonial remarquable » en 2019. Toutefois, ce patrimoine est aujourd'hui reconnu pour son intérêt architectural, n'est pas spécifiquement mis en valeur par l'aménagement de ses abords ou par une politique territoriale dédiée. D'un autre côté, le label de « Site Patrimonial Remarquable » impose des contraintes importantes pour les propriétaires souhaitant effectuer des rénovations de leurs habitations. Ces contraintes sont parfois vécues difficilement pour les acteurs en question.

Au fil des générations, le village s'est agrandi de façon organique, par cercles concentriques. Le village a connu une première explosion urbaine au cours du XIXe siècle, concomitante de l'âge d'or de la vigne. Le village vigneron s'est mis en place, d'une part, en s'inscrivant dans la poursuite du schéma déjà en place, une croissance organique au fil des chemins ; d'autre part, au moyen d'une urbanisation maîtrisée, le quartier de maisons vigneronnes. Jusqu'au début des années 1980, une urbanisation de faible densité, de belles villas au sein de grands jardins, s'est développée au fil des chemins, sur les hauteurs boisées. Le POS de 1988 a encadré une deuxième étape d'expansion urbaine en permettant le doublement de l'empreinte urbaine : en 30 ans (1988/2015), la surface du village a été multipliée par 6 par rapport au village de la fin du XIXe siècle. Le POS a été l'objet de deux évolutions dans les années 2000 afin de permettre des aménagements en façade ouest : le collège et le quartier de La Marausse.

²² <https://www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/PA00103491>

Figure 12 Constitution de la commune de Loupian au fil des âges.



Source : Atelier Skala, *Rapport de présentation, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, Site Patrimonial Remarquable*, Commune de Loupian, Décembre 2019, p.20.

Par ailleurs, on peut ajouter à ces éléments que près de la moitié des logements présents sur le territoire de Loupian ont été construits à partir de 1991.

Tableau 6 Logements selon la date d'achèvement.

	Nombre	%
Avant 1946	347	27,2
De 1946 à 1990	336	26,3
À partir de 1991	594	46,5
Total	1 277	100

Source : Insee — RP (exploitation principale) — 2019

Depuis 2008 le nombre de logements a continué d'augmenter sur le territoire de Loupian, toutefois, il convient de préciser que cette augmentation est liée à l'augmentation du nombre de logements individuels, puisqu'à l'inverse, les logements collectifs ont, pour leur part, stagné.

Tableau 7 Répartition par type de logement.

	2008		2013		2018	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Logements collectifs	118	10,2	152	12,5	150	11,8
Logements individuels	1 034	89,8	1 068	87,5	1 118	88,2
Total	1 152	100,0	1 220	100,0	1 268	100,0

Source : Insee — RP (exploitation principale) — 2018

Ajoutons à cela une donnée sur l'ensemble du parc de logements de la commune de Loupian. Entre 2008 et 2018 ont pu être observés d'une part, une augmentation de la proportion des résidences principales et des logements vacants et d'autre part, une diminution de la part des résidences secondaires.

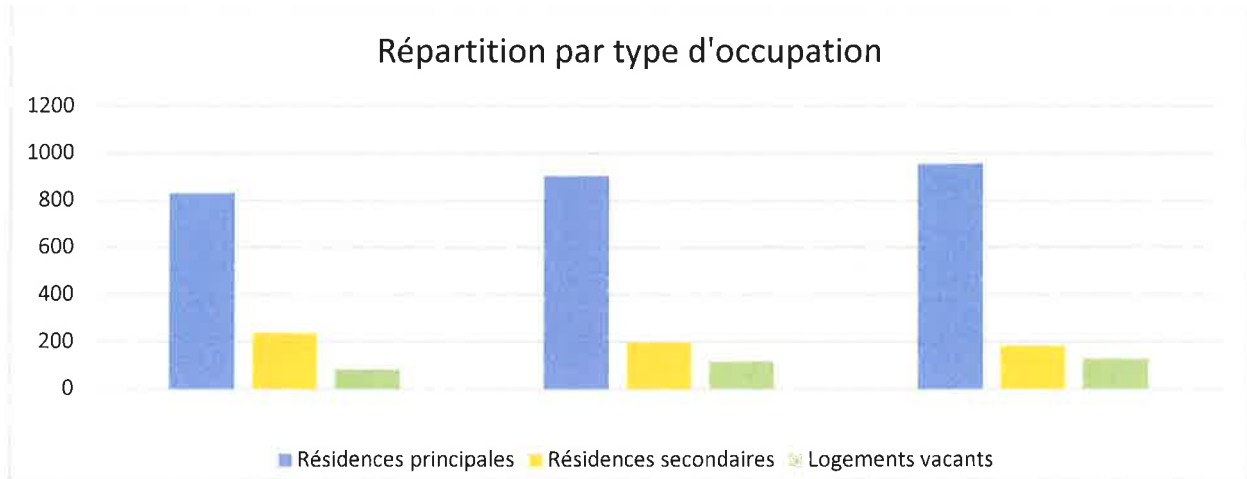
Tableau 8 Répartition par type d'occupation.

	2008		2013		2018	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Résidences principales	831	72,1	904	74,1	957	75,5
Résidences secondaires	237	20,6	199	16,3	183	14,4
Logements vacants	84	7,3	117	9,6	128	10,1
Total	1 152	100	1 220	100	1 268	100

Source : Insee — RP (exploitation principale) — 2018

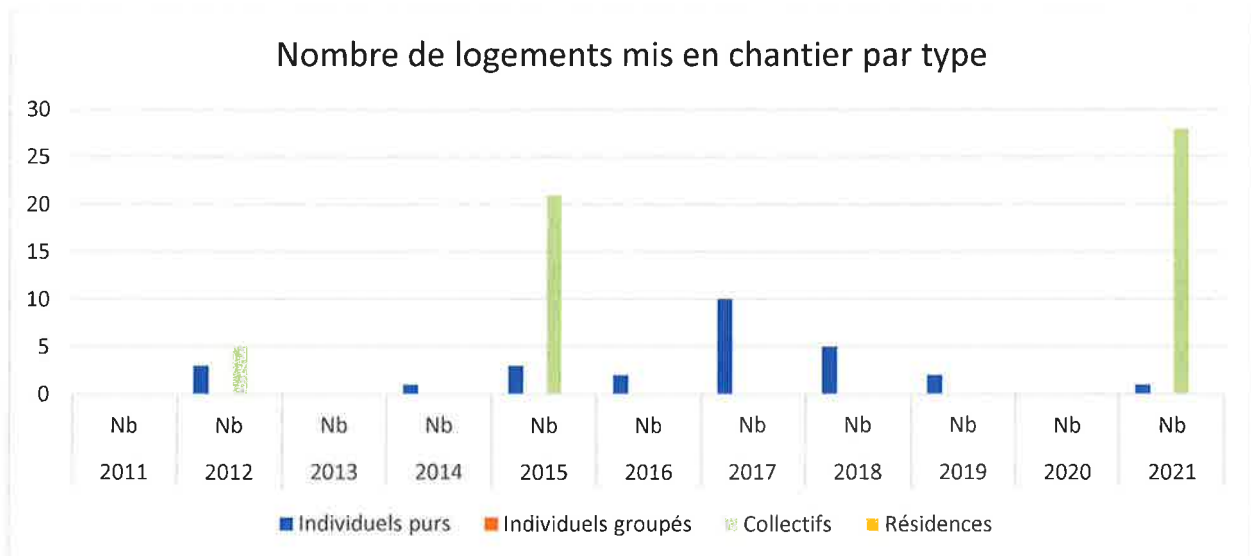
La figure ci-dessous permet de visualiser cette évolution des types de logements sur le territoire communal au cours des dix dernières années.

Figure 13 Répartition par type d'occupation.



Quantitativement, sur la dernière décennie, ce sont majoritairement des logements collectifs qui ont été mis en chantier sur le territoire communal de Loupian. Toutefois, il convient d'ajouter que ces constructions de logements collectifs se sont produites sur des périodes plus réduites puisqu'elles ont eu lieu uniquement en 2012, 2015 et 2021. Alors que les logements individuels purs, s'ils ont été moins nombreux à sortir de terre au cours de la dernière décennie, ces derniers ont été produits sur une période plus étalée, puisqu'on trouve des constructions de ce type pour les années suivantes : 2012, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 et 2021.

Figure 14 Nombre de logements mis en chantier par type.



Modes d'habitat et modes d'habiter

Les modes d'habitat se caractérisent par une très nette prédominance de la maison (maison de ville ou maison individuelle) qui représente 86,9 % du parc en 2018 contre 11,8 % d'appartements. Malgré

un accroissement du nombre d'appartements sur le territoire de la commune, le déséquilibre est plus fortement marqué qu'à l'échelle de l'agglomération où la représentation est de l'ordre de 75 %/25 %.

Tableau 9 Évolution du type de logement sur le territoire communal.

Types de logements	1999		2007		2012		2018	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Maisons	847	93,6	1035	89,9	1047	89,1	1102	86,9
Appartements	46	5,1	104	9	121	10,3	150	11,8

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Pour autant, au regard du tableau ci-dessus, on constate que le nombre d'appartements a triplé entre 1999 et 2012. En centre ancien, plusieurs maisons vigneronnes ou maisons de ville ont été divisées. La diversification des modes d'habitat reste néanmoins à affirmer.

Le nombre total de logements disponibles sur Loupian en 2018 était de 1268. Sur cet ensemble de logements, on dénombreait 75,5 % de résidences principales (soit 957 résidences principales), 14,4 % de résidences secondaires (soit 183 résidences secondaires) et enfin 10,1 % de logements vacants (soit 128 logements vacants).

Si l'on se réfère à l'évolution des logements par catégories de logements entre 2008 et 2018, on peut noter une augmentation continue pour les résidences principales et les logements vacants : pour les résidences principales, on peut observer une augmentation de 15,2 % ; pour les logements vacants, on observe une augmentation de 52,4 %. Tandis que, à l'inverse, on constatait une diminution du nombre de logements secondaires sur la même période de 22,8 %.

Tableau 10 Évolution du type de logement sur le territoire communal

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Résidences principales	309	340	401	484	617	831	904	957
Résidences secondaires	22	63	122	190	259	237	199	183
Logements vacants	55	51	19	6	32	84	117	128
Ensemble	386	454	542	680	908	1152	1220	1268

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales

En 2018, les résidences principales sont majoritairement tenues en propriété par leurs occupants, représentant 72,6 % du parc principal contre 24,5 % pour les locataires. Cette répartition fait écho à celle des modes d'habiter dans les milieux ruraux, même si la relation maison/propriété n'est pas absolue. La construction d'appartements et de logements locatifs sociaux a néanmoins permis d'améliorer le taux locatif comme l'illustre le tableau ci-dessous.

Tableau 11 Résidences principales selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	1999		2008		2013		2018	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Propriétaires	455	74,3	612	73,6	667	73,7	694	72,6
Locataires	116	18,9	195	23,5	217	24,0	235	24,5
Dont d'un logement HLM loué vide	?	?	20	2,4	20	2,2	35	3,6
Logés gratuitement	41	6,7	24	2,9	21	2,3	28	2,9
Ensemble	612	100	827	100	854	100	929	100

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

La maison individuelle répond le plus souvent à un désir d'accession à la propriété des ménages hors des zones urbaines. Elle répond mieux aux critères de confort, notamment la possibilité de disposer d'un jardin privatif. La location constitue un mode d'habiter permettant à certaines catégories de ménages (jeunes ménages, ménages à revenu moyen, etc.) de construire un véritable parcours résidentiel dans la commune. À cet égard, il peut être important de souligner qu'au cours de la concertation citoyenne cette thématique fut abordée comme une difficulté par certains participants. En effet, ces derniers relevaient la difficulté pour des jeunes actifs de trouver des logements pour accéder à la propriété compte tenu de deux facteurs cumulatifs : d'une part, la pression foncière autour du Bassin de Thau, y compris à Loupian et bien que la commune soit en dessous des niveaux fonciers de l'agglomération et d'autre part, la maîtrise urbaine qui a limité de manière importante l'extension de l'urbanisation de la commune.

Ajoutons sur ce point que depuis le début des années 2000, la volonté de la commune a été de stopper la progression urbaine en privilégiant le remplissage des dents creuses et la recomposition urbaine²³. Au terme du programme de réaménagement des espaces publics et de stationnements automobiles du cœur de village, une intervention sur les espaces publics du cœur de village permettra d'en améliorer l'attrait en limitant la place de l'automobile au profit du piéton et des prolongements de logements. Compte tenu des dynamiques sur les 14 dernières années (on observe la rénovation ou le découpage d'un logement en deux ou trois logements tous les deux ans en centre ancien), l'objectif sera de créer 15 logements dans les logements vacants existants, soit un objectif de réinvestissement de 15 % de la vacance.

Dans la mesure où la majorité des logements construits sur le territoire de Loupian se trouve être des résidences individuelles tenues en propriété, il nous faut ajouter également quelques éléments sur

²³ Schéma de cohérence territoriale du Bassin de Thau, Tome 1 : Diagnostic/État initial de l'environnement, p. 292.

l'évolution du prix de vente médian des maisons de plus de deux ans²⁴. Si l'on s'en tient à la décennie 2010-2020, on remarque que la médiane des prix de vente des maisons est de 179 000 €. Si cette donnée brute ne permet pas de donner d'informations substantielles sur le marché immobilier de la commune, cela change lorsqu'on la compare aux données similaires des échelles géographiques pertinentes, à savoir l'agglomération, le département et la région. On remarque ainsi que la valeur médiane du marché immobilier à Loupian s'avère plus proche de la valeur médiane du marché immobilier de la région Occitanie (168 000 €) que de la valeur médiane du marché immobilier sur l'agglomération de Sète (225 000 €) ou bien encore du département de l'Hérault (211 000 €). En outre, si l'on s'éloigne de la valeur médiane de la décennie 2010-2020 pour se centrer sur l'évolution par année, on peut remarquer que contrairement aux trois autres échelles géographiques qui connaissent une croissance constante des prix de vente médians des maisons de plus de deux ans au cours de la période 2014-2020, Loupian, à l'inverse, continue de connaître des fluctuations importantes sur cette même période, le prix de vente médian des maisons de plus de 2 ans tombant même à 152 000 € pour l'année 2020. Autrement dit, alors que la tendance sur la seconde partie de la décennie 2010 est à une augmentation constante du prix de vente médian des maisons de plus de deux ans, l'évolution du marché immobilier sur la commune de Loupian connaît une évolution plus contrastée, comme le montre le tableau ci-dessous.

Tableau 12 Prix de vente médian des maisons de plus de 2 ans (en €).

Période	Loupian	CA Sète Agglopolé Méditerranée	Hérault	Occitanie
2010	206 000	203 000	204 000	170 000
2011	163 000	225 000	210 000	170 000
2012	200 000	210 000	205 000	168 000
2013	151 000	222 000	210 000	167 000
2014	151 000	215 000	202 000	160 000
2015	182 000	218 000	205 000	162 000
2016	185 000	220 000	208 000	164 000
2017	204 000	230 000	213 000	169 000
2018	176 000	234 000	217 000	170 000
2019	198 000	243 000	221 000	174 000
2020	152 000	257 000	230 000	179 000

Source : DGFIP — DVF (traitement CEREMA)

- Prix de vente maximum
- Prix de vente moyen
- Prix de vente minimum

²⁴ Remarquons également que les données sur les ventes d'appartements neufs sont indisponibles pour la commune de Loupian, si bien que les développements sur le marché immobilier se concentreront sur les ventes de maisons individuelles.

Logements vacants

Alors que Sète Agglopôle méditerranée compte 4,9 % de logements vacants au recensement de 2014 (ce qui est particulièrement bas par rapport aux territoires de référence) et que cette vacance est en diminution ces dernières années (le taux de logements vacants était encore de 7,5 % en 1999, il est passé ensuite à 5,9 % en 2009), la commune de Loupian connaît un taux de vacance bien supérieur à la moyenne de la communauté d'agglomération, puisqu'il atteint 10,1 %. En 2018 on dénombrait ainsi 128 logements vacants.

Essentiellement située en centre ancien, la vacance des logements s'explique par de multiples raisons :

- Phénomène naturel de rotation du marché résidentiel,
- État de dégradation, vétusté, voire insalubrité des logements (centre ancien),
- En attente de règlement d'une succession,
- Résidences saisonnières locatives non déclarées.

Constat est fait que le centre ancien n'est pas attractif pour les acquéreurs de résidences principales, car les logements sont :

- Peu ensoleillés,
- Ne disposent pas de stationnement automobile,
- Ne disposent pas de jardin ni de prolongement extérieur.

La présence de nombreux logements vacants dans le cœur moyenâgeux a probablement pour cause des difficultés de transmission de ce patrimoine. En outre, le caractère de site patrimonial remarquable est perçu comme trop contraignant pour la rénovation du bâti. La vacance importante a pour conséquence un manque d'entretien des bâtiments et la dégradation de certains d'entre eux. Malgré des opérations ANAH et une OPAH communautaire, le bilan est mince sur Loupian.

Logements sociaux

La commune de Loupian propose 42 logements sociaux au 1^{er} janvier 2019, gérés par FDI Habitat à travers les programmes résidentiels Lou Perdigal (2002 et 2003) et La Marausse (2015-2017), soit un taux d'équipement en logements sociaux de 4,64 % du parc de résidences principales. On peut ainsi remarquer que la politique en matière d'habitat social s'avère assez récente puisque 50 % des logements sociaux présents aujourd'hui à Loupian ont été construits entre 2000 et 2009 et 50 % ont été construits depuis 2010.

Tableau 13 Ancienneté du parc social public.

	Nombre	%
Avant 1950	0	0
Entre 1950 et 1969	0	0
Entre 1970 et 1989	0	0
Entre 1990 et 1999	0	0
Entre 2000 et 2009	21	50
Depuis 2010	21	50
Total	42	100

Source : RPLS — 2021

En effet, à partir de 2009, la municipalité a fait le constat d'une demande importante de logements sociaux sur la commune, mais également auprès des mairies voisines, concernant majoritairement des 25-35 ans qui voyaient alors dans l'accession à un logement aidé le moyen de demeurer au village. La municipalité a donc fait établir le projet d'aménagement du quartier de La Marausse, près du collège, afin de proposer 16 logements locatifs sociaux supplémentaires et 5 logements en accession aidée.

Principaux enjeux

POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC
Un patrimoine bâti riche et conservé
Un faible taux de résidences secondaires (eu égard au Bassin de Thau et au département)
Une urbanisation maîtrisée par densification urbaine
Une augmentation du nombre de logements sociaux
Un prix du foncier relativement attractif eu égard à la situation de l'agglomération et du département
ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE LOUPIAN
Un déséquilibre entre nombre de maisons et d'appartements (malgré l'augmentation du nombre d'appartements)
Un taux de logement vacant important et en forte augmentation depuis le début des années 2000
Des difficultés dans l'accession à la propriété pour les jeunes

Le contexte socio-économique, commercial et touristique.

Objectif de la municipalité

L'objectif communal est de maintenir les commerces, services et équipements présents. Le programme d'amélioration des espaces publics et d'offre de stationnements automobiles va dans ce sens. En effet, Anatole France, Jean Jaurès et la Place de la République sont les espaces publics bordés des commerces et services, leur réaménagement fera l'objet d'une attention toute particulière,

l'objectif est de minorer la part d'espace offert aux automobiles pour en offrir plus aux piétons et terrasses des cafés et restaurants. Afin d'accompagner la conversion des activités économiques vers les nouvelles technologies et les nouvelles formes de travail (télétravail...), la commune soutient la politique de développement d'équipement numérique du département.

Maintien d'activités traditionnelles

Entre les garrigues, la plaine viticole et l'étang, la commune a su conserver son caractère rural et l'agriculture reste une ressource économique de premier ordre et un formidable acteur du paysage local. Loupian figure parmi les 5 zones conchylicoles de l'étang de Thau, qui est devenu le premier bassin conchylicole de Méditerranée. Par conséquent, les principales activités commerciales sur la commune de Loupian sont la conchyliculture et la viticulture. Toutefois, la surface agricole utilisée, qui correspond à la fois aux « terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), aux surfaces toujours en herbe et aux cultures permanentes (vignes, vergers...) »²⁵, est en forte régression, tout comme le nombre d'exploitations.

Il faut noter également la présence de plusieurs commerces importants dans le cœur de ville : trois boulangeries, deux restaurants, une pharmacie, une épicerie et un bar.

Principales évolutions sociologiques

La forte croissance démographique des années 1999-2007 a eu un impact notable sur les dynamiques socioprofessionnelles. L'analyse des dynamiques montre que les nouvelles populations installées sur la commune relèvent de populations actives qui se sont reportées, à la faveur de l'A9, sur la zone littorale.

Parallèlement, le taux de chômage a faibli, en passant de 15,8 % en 1999 à 14,2 % en 2012, celui-ci se retrouve sous la moyenne intercommunale (14,8 %), qui connaît une dynamique inverse. Cette baisse a particulièrement bénéficié à la population féminine dont le taux de chômage est passé de 21,9 % à 15,6 %. Chez les inactifs, la part des élèves étudiants-stagiaires a régressé en termes de représentation, mais est restée stable au niveau des effectifs. La part des retraités et préretraités s'est légèrement renforcée en matière de représentation, indiquant une augmentation d'effectif.

Tableau 14 Évolution comparée du taux d'activité et du taux de chômage

	Taux d'activité				Taux de chômage			
	1999	2007	2012	2018	1999	2007	2012	2018

²⁵ <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1003>

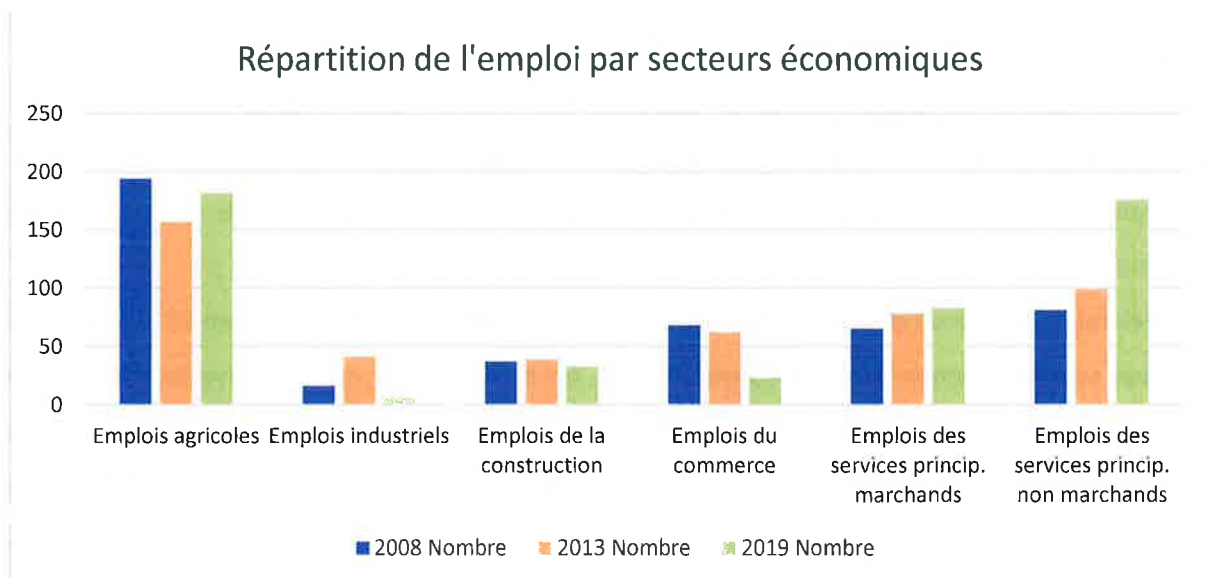
Loupian	51,2	59,30	60,10	61,4	15,8	15,20	14,20	12,9
Sète Agglopôle Méditerranée	n. c	51,30	50,70	49,80	n. c	15,80	18,00	16,8

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

En 2018, les catégories les mieux représentées parmi la population active sont les employés (33 %), les ouvriers (19 %) et les professions intermédiaires (24 %). En termes d'effectif, ces classes ainsi que celle des artisans, cadres et professions intellectuelles supérieures progressent nettement alors que les artisans, commerçants, chefs d'entreprises enregistrent une forte baisse.

Malgré une diminution entre 2008 et 2013, les emplois agricoles continuent à représenter une proportion importante dans la structure de l'emploi à Loupian en 2018. Ces derniers représentaient en effet 36 % des emplois disponibles sur le territoire communal. En outre, les emplois de services non marchands ont connu une croissance importante au cours de la période 2008-2013. En effet, alors que ces derniers ne constituaient que 17 % des emplois disponibles sur le territoire communal en 2008, ils en représentaient 36 % en 2018.

Figure 15 Répartition de l'emploi par secteurs économiques



L'arrivée dans la commune de populations actives travaillant dans les zones urbaines a fortement augmenté les mobilités professionnelles. Malgré l'augmentation du nombre d'emplois locaux, le tissu économique de Loupian ne pourvoit pas, à lui seul, à l'emploi de la population active communale et nombre d'actifs exercent leur activité professionnelle hors commune, essentiellement dans les bassins d'emplois de Sète/Bassin de Thau, Béziers, Pézenas et l'agglomération de Montpellier.

Tableau 15 Emploi et activité sur le territoire communal

	1999	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	357	460	477	497
Actifs ayant un emploi résidant la zone	527	839	904	961
Indicateur de concentration d'emploi	67,7	54,8	52,7	51,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	nc	60,1	60,1	61,4

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

En 2020, 19 entreprises (hors agriculture) ont été créées, soit un taux de création d'entreprises de 10,7 %, pour l'essentiel dans le domaine du commerce, des activités spécialisées scientifiques et techniques et de l'industrie manufacturière. La dynamique entrepreneuriale est notamment liée à la crise du Covid-19 qui a mis un frein à l'évolution sur la période précédente.

Le nombre d'emplois sur le territoire communal était de 477 en 2013 et de 497 en 2018, soit une augmentation 4,2 %. Si l'on se concentre sur l'indicateur de concentration d'emploi, qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents, celui-ci était de 52,7 en 2013 et de 51,8 en 2018. Cela signifie que le territoire communal de Loupian est résidentiel dans la mesure où le nombre d'emplois sur le territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi.

La répartition en pourcentage des établissements actifs par secteur d'activité en 2018 est la suivante :

Tableau 16 Répartition des établissements actifs par secteur d'activité en 2018.

Administration publique, enseignement, santé, action sociale	Commerces, transports, hébergements et restauration	Construction	Industrie	Agriculture, sylviculture et pêche
35,0 %	21,1 %	6,5 %	1,1 %	36,3 %

On peut ainsi remarquer que la majorité des établissements actifs sur la commune sont les établissements agricoles et d'administration publique, ceux-ci représentent en effet 36,3 % et 35,0 % des établissements actifs sur le territoire communal. Viennent ensuite les établissements « de commerces, de transports, d'hébergement et de restauration » qui représentent 21,1 % des établissements présents sur le territoire.

Avec son cœur villageois médiéval, ses vestiges archéologiques, la proximité du littoral et un paysage agricole et naturel préservé, le territoire de Loupian recèle un patrimoine bâti et naturel de qualité, force d'attractivité touristique. La commune connaît un tourisme de masse caractéristique de la zone littorale même s'il reste moins prononcé que sur d'autres communes du Bassin de Thau (Sète, Balaruc-les-Bains, Mèze, etc.). Le succès du tourisme culturel patrimonial reste modeste. Sa fréquentation est sans commune mesure avec celle des sites balnéaires ou autres parcs d'attractions et reste insuffisante pour créer un produit touristique. On peut ainsi remarquer que l'indicateur d'intensité touristique pour Loupian plafonne à 73 %²⁶, ce qui demeure particulièrement faible lorsqu'on le rapporte à l'échelle du Bassin de Thau (110 %), mais similaire à la donnée pour le département de l'Hérault (73 %), ou pour la région (68 %).

En effet, les plages sont situées sur les communes voisines (Bouzigues, Mèze) et la navigation de loisirs est interdite au droit de Loupian au terme du SCOT et de son chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). La commune se place également sur le développement de pratiques de tourisme « alternatif » (tourisme-patrimoine, tourisme-découverte) grâce à son patrimoine bâti et archéologique. Le site archéologique de la villa gallo-romaine et son musée constituent une polarité touristique à l'échelle du bassin de Thau. Il accueille près de 18 000 visiteurs par an, dont plus de 3 000 scolaires. Le camping municipal propose 101 emplacements (tentes et Mobil-homes) et des espaces d'activités (boulodrome, aire de jeux...). Une extension est prévue pour renforcer l'offre d'hébergement touristique. L'offre d'hébergement est complétée par des chambres d'hôtes, des locations saisonnières et des locations clés de vacances. Avec une capacité d'hébergement de 20 personnes, ces structures d'accueil permettent de capter les clientèles liées aux nouvelles pratiques touristiques, pour des séjours de courte à moyenne durée. Les résidences secondaires représentent 20 % du parc de logements, mais on note toutefois un recul assez net entre 2007 et 2012.

Principaux enjeux

POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC
Un taux d'équipement particulièrement élevé pour une commune de 2200 habitants, ce qui permet à Loupian d'exercer une fonction de centralité.
La présence de commerces essentiels en cœur de ville.
Une commune qui pérennise les activités économiques traditionnelles : conchyliculture et viticulture

²⁶ L'indicateur d'intensité touristique (également appelé taux de fonction touristique) est le rapport entre le nombre de lits touristiques des communes (nombre de lits dans les hébergements collectifs touristiques et des résidences secondaires*) et leur population résidente à l'année.

Un développement démographique soutenu par des populations actives

Un taux de chômage relativement faible, eu égard à la situation des communes de l'étang de Thau

ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE

Maintenir la présence de commerces essentiels

Des commerces existants qui pourraient être fragilisés par la délocalisation de l'école actuelle.

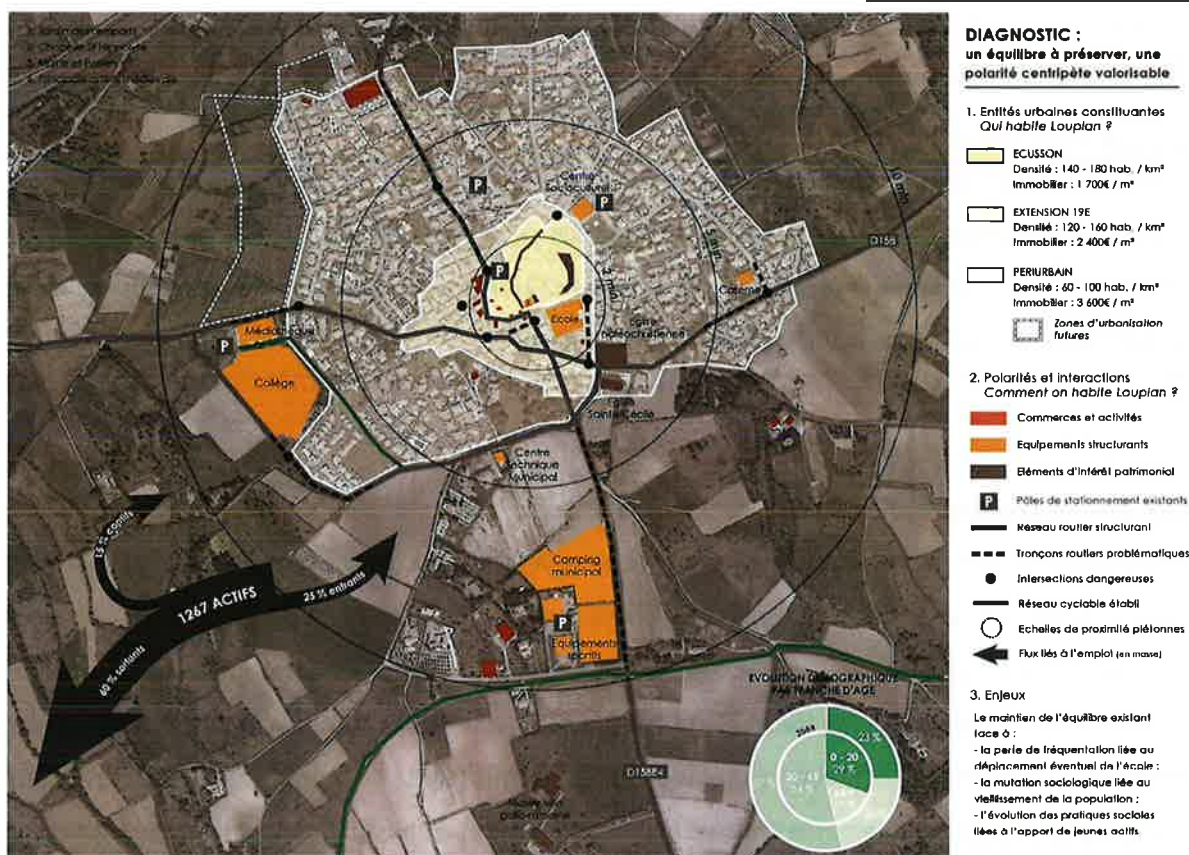
Un territoire essentiellement résidentiel qui pourrait se transformer lentement en territoire-dortoir

Une attractivité touristique insuffisamment développée

Les équipements et les services à la population.

Alors que la commune de Loupian demeure une commune rurale — du fait d'une part, d'une population relativement faible lorsque l'on rapporte celle-ci aux autres communes de l'agglomération et d'autre part, d'une faible attractivité touristique —, celle-ci possède néanmoins un taux d'équipement particulier élevé, puisque l'on peut trouver sur son territoire : des équipements scolaires (école maternelle, école élémentaire et collège) ; des équipements culturels (médiathèque, centre socioculturel, musée gallo-romain) ; des équipements sportifs (stade de football, boulodromes, skate park et soccer) ; des équipements de sécurité (SDIS) ; et des équipements touristiques (camping). Rappelons d'ailleurs, comme nous l'avons indiqué précédemment, que cette présence très importante d'équipement sur le territoire communal est une des raisons qui peuvent permettre d'expliquer la situation financière difficile de la ville.

Figure 16 Les équipements et les services à la population.



Bien que Loupian possède une population sensiblement plus jeune que les autres communes de la communauté d'agglomération, celle-ci n'est pourtant pas exempte de problématiques qui touchent aux personnes âgées. En effet, l'évolution de ces dernières est forte sur la Communauté d'agglomération, ce qui pose la question de la mobilité des personnes âgées, de l'accès aux services notamment médicaux et de l'adaptation du logement. La majorité des personnes âgées vivent en logement ordinaire, induisant également une potentielle problématique de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite dans le parc privé et dans le parc social. Plusieurs freins à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie : manque d'anticipation de la part des ménages, coût des aménagements, complexité des dossiers d'aide, une insuffisance relative des places d'hébergement pour personnes âgées de 7 à 10 % par rapport au Département.

À cet égard, dans l'éventualité d'un déplacement de l'école vers un autre secteur de Loupian²⁷, la municipalité souhaiterait pouvoir tirer profit de la délocalisation de l'école actuelle, située dans le cœur de village, pour transformer la destination de celle-ci et ainsi répondre aux besoins croissants des populations les plus âgées de son territoire. Pour cela, la municipalité envisage la création d'une sénioriale et de services médicaux de proximité dans le bâti actuel de l'école. Ce faisant, elle espère être en mesure de répondre simultanément à deux problématiques essentielles de son territoire : un

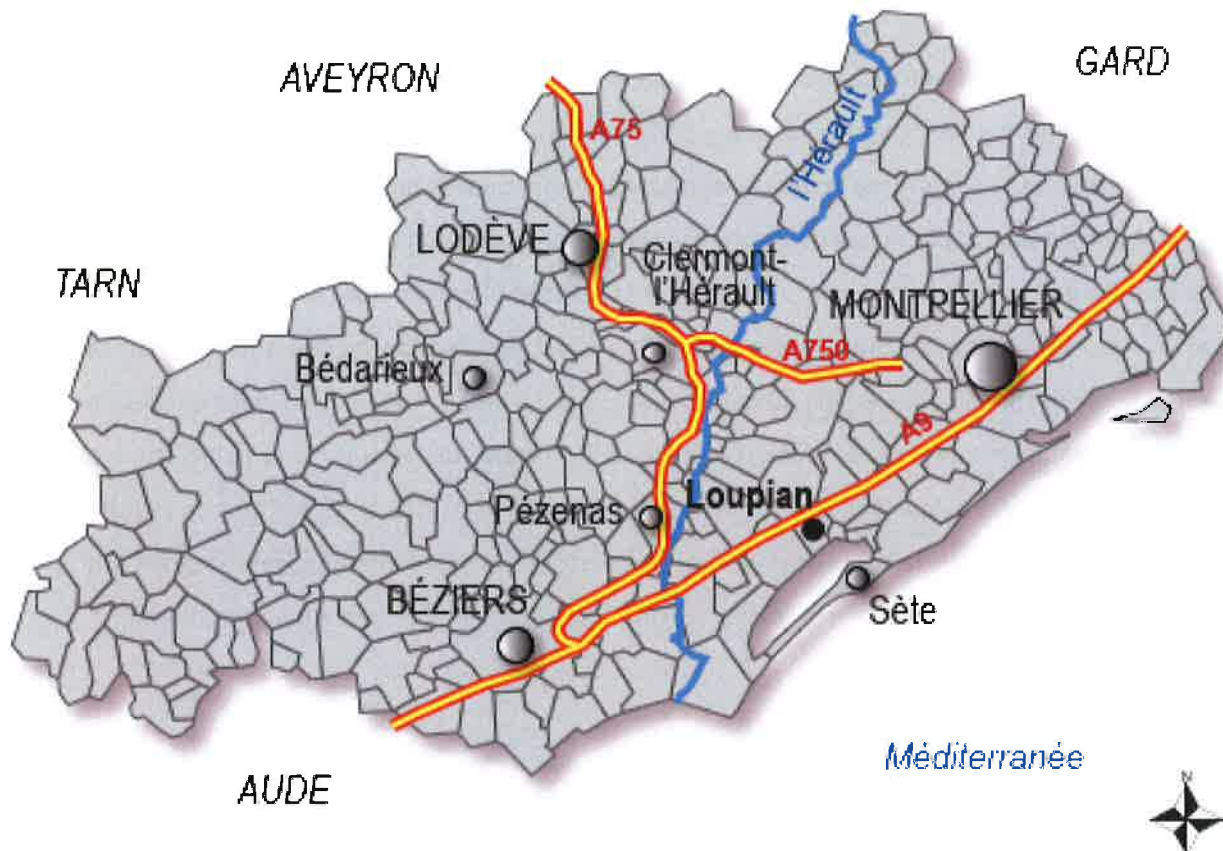
²⁷ Cette éventualité devra découler de l'étude de faisabilité qui sera conduite dans les prochains mois.

besoin de services médicaux à destination des populations les plus fragiles d'une part et la nécessité de pérenniser les commerces du cœur de ville d'autre part (l'idée sous-jacente étant que les résidents de la sénioriale seraient des clients réguliers des commerces de proximité).

Mobilités, accessibilités, cadre de vie et requalification de l'espace public.

La commune se positionne sur l'axe stratégique de l'autoroute A9, entrant ainsi dans l'aire d'influence régionale de Montpellier.

Figure 17 Positions de Loupian sur les principaux axes de mobilité



Le réseau départemental de transports en commun géré par Hérault Transport dessert le territoire communal par une ligne d'autocar régulière :

- La ligne 603 « Montpellier — Saint-Jean-de-Védas — Fabrègues — Gigean — Bouzigues — Loupian — Mèze — Pézenas — Béziers »,

Tandis que le réseau de transport de la communauté d'agglomération dessert le territoire communal par deux de lignes de bus régulières :

- La ligne 23 : « Sète — Villeveyrac ».
- La ligne 24 : « Villeveyrac — Bouzigues ».

Elles permettent de se rendre à Sète en 30 minutes, à Pézenas en 20 minutes, dans l'agglomération montpelliéraine en 25 à 40 minutes et à Béziers en 1 h. Pour les transports scolaires, Hérault Transport

propose un service quotidien de navette pour l'accès au collège de Loupian et aux établissements de Frontignan et de Pézenas. La commune est dotée de deux points de dépose : un abribus sécurisé dans le centre du village (av. de la Gare) et un abribus près du collège.

Malgré l'existence de ce maillage de transports en commun, la faible fréquence des dessertes ne permet pas une utilisation étendue de ces moyens de transport.

La commune a commandé en 2022 une étude globale d'amélioration de la circulation et du stationnement du village auprès du Cerema. L'objectif de la démarche est de réorganiser le schéma de circulation automobile et les espaces publics de la zone cœur du village afin de fluidifier la circulation automobile/cycles, d'offrir des places de stationnement automobile organisées et redonner des espaces sécurisés aux piétons. Outre le réaménagement des rues, le projet prévoit la mise en place ou le renforcement d'offre de stationnements périphériques (350 places disponibles à moins de 5 min à pied du cœur de la commune) et la réalisation ou le renforcement de chemins piétons entre les aires de stationnement périphériques et l'habitat en zone cœur. Ces aménagements « mixtes » en minorant ou recadrant la place offerte au stationnement permettront d'améliorer le cadre de vie de vie du cœur de village ; cette démarche en parallèle d'un renouveau d'intervention sur le patrimoine bâti aboutira à une revalorisation de l'ensemble du patrimoine cœur de Loupian. Tout en sachant que les données actuelles indiquent que 73 % des ménages disposent de stationnement privé et qu'un emplacement par habitant est disponible sur le territoire communal. Ajoutons que la répartition de ces places de stationnement est toutefois très inégale avec des secteurs très bien pourvus, tandis que d'autres en sont privés (notamment toute la partie 19^e siècle, située à proximité directe du cœur de ville).

Figure 18 Difficultés stationnement à Loupian



Figure 19 Inventaires des capacités de stationnement

Localisation	Nombre de places	Vocation principale	Occupation quotidienne*		
			M	AM	S
Parking des Aires	env. 50 places	Desserte générale	●	●	●
Chemin de Poussan	30 places	Desserte générale + centre socio-culturel	●	●	●
Centre socio-culturel	45 places + 2 PMR	Centre socio-culturel	●	●	●
Place Gabriel Péri	8 places	Centre ancien	●	●	●
Plan du St-Bernard	8 places	Centre ancien	●	●	●
Place de la République	env. 45 places + 1 PMR	Centre ancien + commerces	●	●	●
Plan des Horts	9 places	Salle polyvalente + école	●	●	●
Place Charles de Gaulle	15 places	Centre ancien + mairie	●	●	●
Place de la Libération	12 places + 1 réservé Poste	Centre ancien + mairie + poste	●	●	●
Rue Anatole France	env. 12 places + 1 PMR	École	●	●	●
Rue Jean-Jaurès	5 places (zone bleue)	Commerces	●	●	●
Collège	55 places + 2 PMR + personnel et services	Collège	●	●	●
Terrains de sports	46 places	Terrains de sports	●	●	●
Musée Villa Loupian	22 places + 1 PMR	Musée	●	●	●
Cimetière (en cours)	50 places	Cimetière, sud du village			
parkings sur voirie	nc	Desserte générale			

* Selon le Plan Local de Déplacements - voir ci-après

Légende

A = matin
AM = après-midi
S = soir

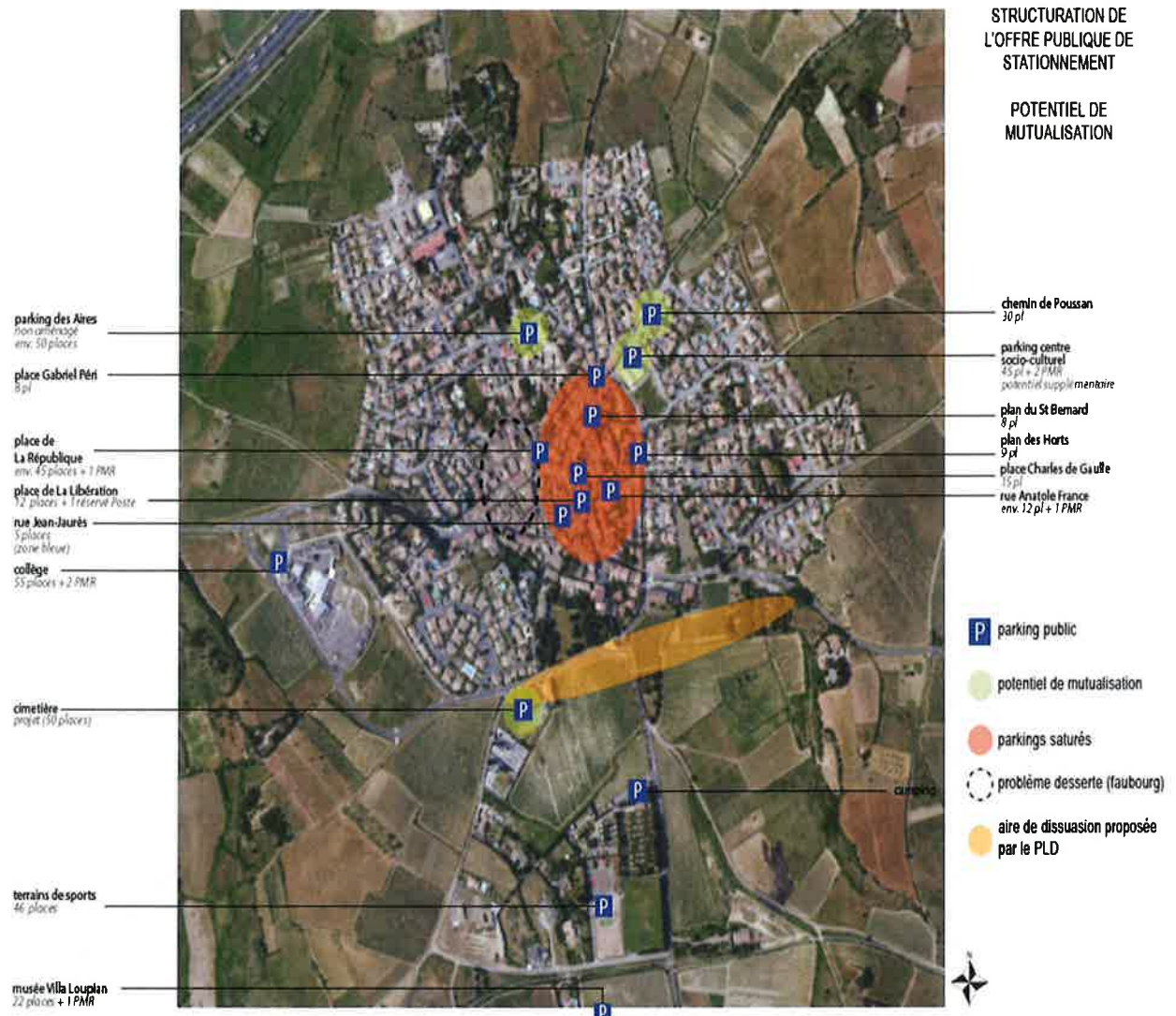
- Faible occupation (moins de 50 % de demande)
- Occupation moyenne (plus de 50 % de demande)
- Forte occupation (plus de 80 % de demande)
- Saturé (plus de 100 % de demande)

Source : Commune de Loupian, *Plan local d'urbanisme. Rapport de présentation*, Décembre 2016, p.23 et p.40.

Le village propose plusieurs aires publiques de stationnement gratuites pour véhicules motorisés (voir page suivante). La capacité totale de stationnement est d'environ 350 places. Les aires de stationnement sont organisées sur les places ou les espaces publics (voiries). La municipalité fait procéder à l'aménagement d'un parking près du cimetière dans le cadre de son programme de rénovation qui répond au principe d'une offre de dissuasion aux portes du village préconisée par le Plan Local de Déplacements.

La problématique du stationnement est fondamentale dans le fonctionnement urbain si l'on considère l'augmentation constante du recours au véhicule particulier et du nombre de voitures par ménage. L'accès aux principaux équipements, les commerces et la fréquentation touristique nécessitent aussi de disposer d'une offre en stationnement adaptée. Dans le centre ancien, un stationnement « sauvage » se pratique sur les voies et trottoirs. Il existe en effet un vrai phénomène de saturation des aires publiques de stationnement du centre ancien. La demande est forte pour un stationnement minute à longue durée pour l'accès aux bâtiments publics, aux commerces et aux habitations, quand les parkings à la périphérie du centre, possédant pourtant des capacités d'accueil importantes, ne sont que faiblement utilisés. En particulier, les parkings de l'Aire et du centre socioculturel, représentant une capacité de près de 100 places, sont sous-utilisés pour la desserte du centre ancien alors qu'ils sont positionnés à moins de 300 mètres de la mairie et des commerces. Ils présentent un potentiel de mutualisation important qui nécessiterait des aménagements (cheminements vers le centre ancien, amélioration de la signalisation). Un problème majeur de stationnement s'apprécie dans le faubourg du XIXe siècle où la densité urbaine ne permet pas d'organiser un stationnement public. Le Plan Local de Déplacements (voir ci-après) suggère, d'une part, de créer des aires de dissuasion au Sud du village pour désengorger les parkings du centre et desservir, via des cheminements adaptés, le centre et ses faubourgs et, d'autre part, de dégager des places de stationnement en bordure des voies existantes dans le cadre du programme de réaménagement des rues du centre ancien. Dans cette perspective, la création du parking du cimetière (50 places, en cours) répond aux besoins du cimetière et permettra une mutualisation pour la desserte du village par le Sud.

Figure 20 Structurations de l'offre publique de stationnement



Source : Commune de Loupian, *Plan local d'urbanisme. Rapport de présentation*, Décembre 2016, p.41.

Le cœur de village dispose d'une offre de stationnements très limitée pour ses résidents permanents — sachant que l'on compte une centaine de logements vacants en cœur de village. Le quartier vigneron connaît un grave déficit d'offre de stationnements résidentiels. En effet, les rues ne permettent que l'accès aux logements et pas d'offre de stationnement résidentiel. La problématique est aggravée par le fait que la rénovation des maisons vigneronnes conduit à la disparition des espaces de stockage/stationnement au niveau de la rue. Les équipements récents (salle socioculturelle, collège et médiathèque, stade) bénéficient d'une offre de stationnements automobiles adaptée à leur usage. Les équipements localisés dans les tissus urbains anciens (mairie, bureau de poste, groupe scolaire) bénéficient de places de stationnement-minute, situés en bordure de rue. Les commerces de proximité sont localisés dans le cœur de village, au fil du cheminement Sud/Nord du village.

Dans la partie « 19^e siècle » de la commune sont concentrées une grande partie des maisons vigneronnes. La typologie de la maison vigneronne est déclinée au long des rues. Cette typologie présente un niveau de plain-pied avec la rue, niveau destiné aux rangements des matériels agricoles, ouvert sur l'espace public au moyen d'une porte charretière. Au-dessus se trouve le logement, ses pièces de vie s'ouvrant avec un balcon sur rue ; les percements présentent des proportions plus hautes que larges, et sont souvent agrémentés d'encadrements et d'ouvrages de ferronnerie. Certaines rénovations apparaissent maladroitement et, très souvent, les espaces de plain-pied avec la rue ne sont plus dédiés au stationnement automobile, augmentant ainsi la tension sur le stationnement dans l'espace public.

Figure 21 Exemple de stationnement difficile dans le secteur 19e



Figure 22 Équipements et stationnements publics

Loupian

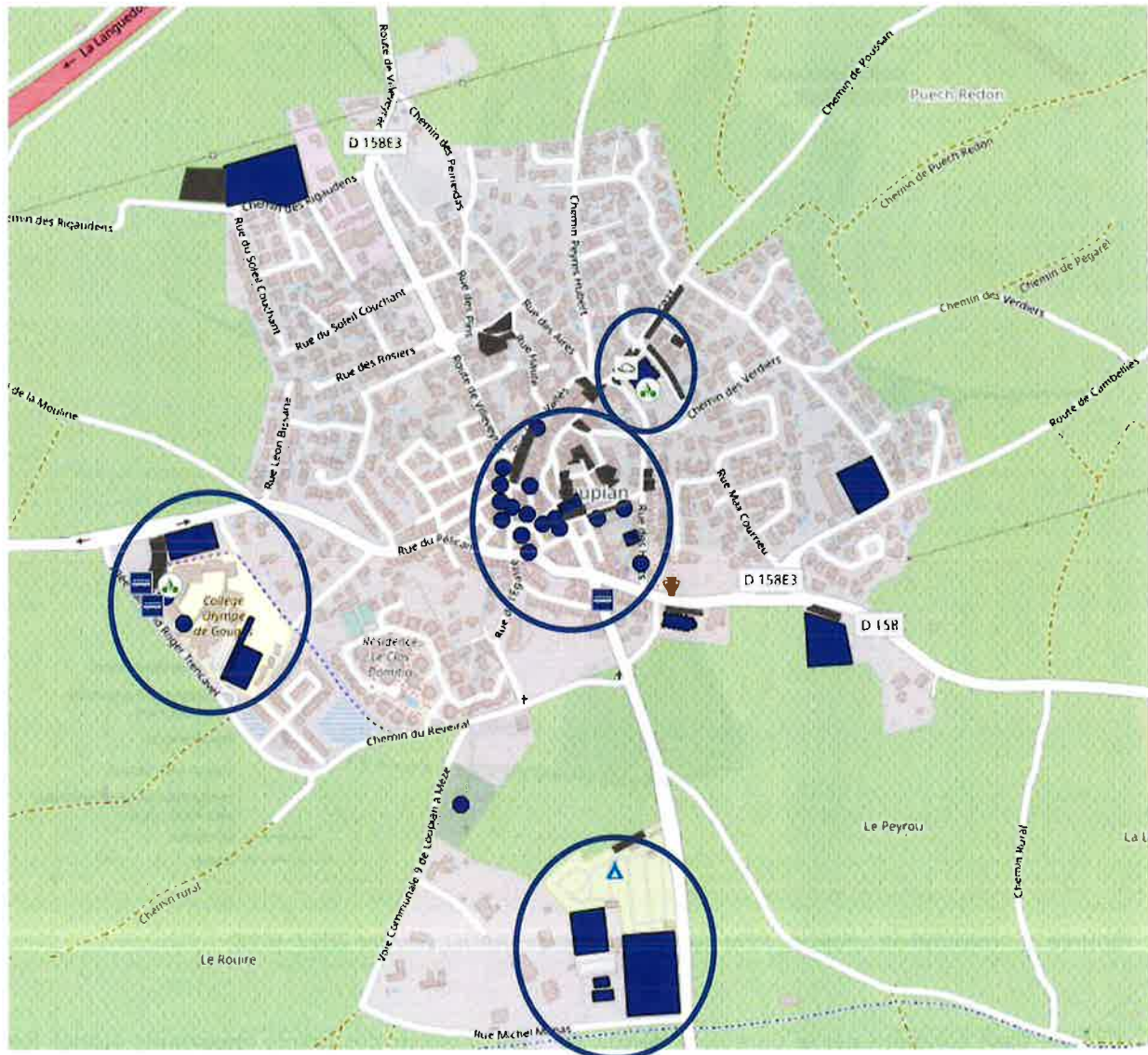


Source : Commune de Loupian, *Plan local d'urbanisme. PADD*, Février 2017, p.14.

L'étude flash conduite par le Cerema a permis de faire ressortir des points importants autour des questions de mobilité et de stationnement à Loupian. Remarquons pour commencer que cette étude a permis d'identifier les quatre principaux pôles générateurs de déplacements : l'hypercentre, où se situent les commerces, les services administratifs, les monuments historiques et les stationnements ; la zone du centre socioculturel qui comprend un nombre important de places de stationnement ; les

zones du camping qui comprennent également les terrains de sport ; la zone du collège, comprenant en plus du collège, la médiathèque et la halle des sports.

Figure 23 Pôles générateurs de mobilités



Source : étude Cerema, Mai-août 2023.

Mais cette étude a surtout permis d'identifier trois axes de travail à développer autour de la mobilité : les modes actifs, le stationnement et la signalétique.

Tout d'abord, l'accroissement des modes actifs sur Loupian apparaît comme un élément important dans le projet de la commune puisque ce développement pourrait être l'occasion d'étendre les liaisons

entre les différents pôles générateurs de déplacements et ainsi diminuer la pression du stationnement dans l'hypercentre. Pour ce faire, il conviendra également de travailler à la modification de certains comportements des habitants.

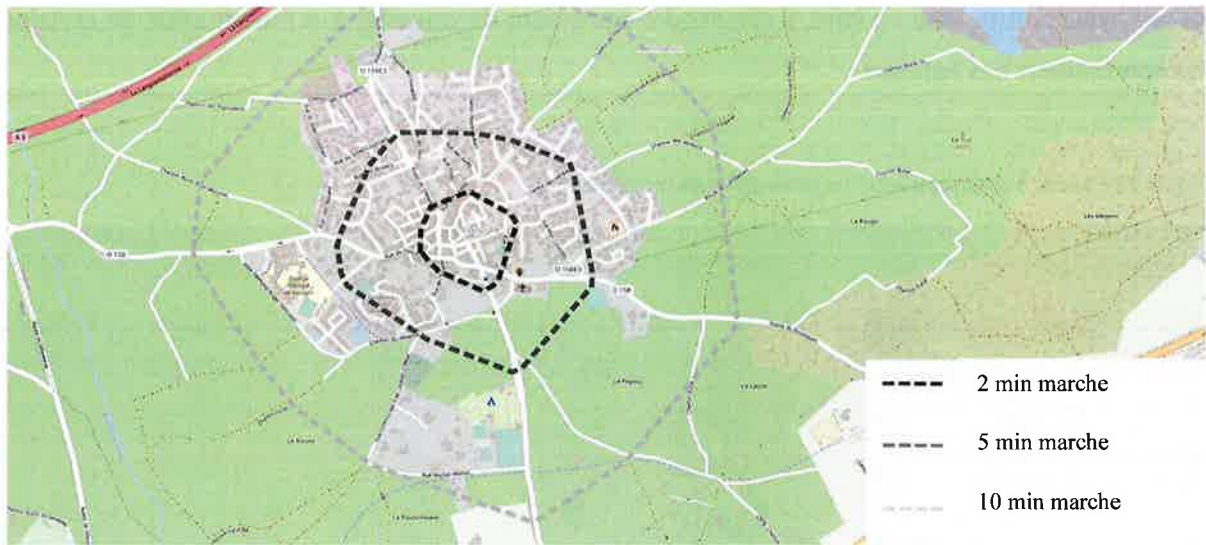
Figure 24 Liaisons à construire entre les pôles générateurs de mobilité



Source : étude Cerema, Mai-août 2023.

Ensuite, il conviendra d'engager un travail sur les stationnements à la fois pour les véhicules personnels et pour les vélos. En ce qui concerne les véhicules personnels, cela nécessitera de réduire la pression du stationnement dans l'hypercentre en améliorant les aires de stationnement à proximité immédiates de l'hypercentre et en revalorisant d'anciens espaces de stationnement. Pour ce qui est des stationnements à vélo, il conviendra d'une part d'améliorer l'usage des stationnements à vélo à venir (observation des stationnements informels) et d'autre part, de créer des aires de stationnement à vélo en périphérie et au centre (zone du camping...). Ici encore, le succès de ces opérations reposera en partie sur la modification des comportements des habitants. Remarquons que le travail sur la modification des pratiques des habitants de la commune devrait être facilité par la structure concentrée de la commune comme le montre la carte ci-dessous :

Figure 25 Temps de rabattement vers le cœur de ville



Enfin, le dernier élément mis en évidence par l'étude du Cerema concerne la signalétique. En effet, il ressort de cette étude un manque de cohérence dans la signalisation sur le territoire communal. Pour remédier à ce problème, il serait souhaitable donc de favoriser la réduction progressive des vitesses (50 km/h -> 30 km/h -> 20 km/h) et d'apporter de la cohérence dans la signalisation (limitation des vitesses dans les deux sens) par la signalisation verticale et horizontale. Pour finir sur le volet signalétique, le Cerema ajoute un axe de travail sur la signalisation touristique, afin de mettre en valeur les monuments de la ville, les sites naturels intéressants (Étang, coteaux, camping...), les activités agricoles typiques du territoire (Viticulture, conchyliculture).

Principaux enjeux

POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC
Proximité de l'Autoroute A9 inclut Loupian dans l'aire d'attraction de Montpellier, Béziers et Sète. Existence d'un maillage de transports en commun. Un temps de rabattement à pied et à vélo vers le cœur de ville inférieur à 10 minutes Un travail d'étude et de concertation citoyenne qui se rejoignent sur un grand nombre de constats et de préconisations (modification du sens de circulation, sécurisation du parcours marchand, piétonisation, développement des modes actifs, etc.).
ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE
Une faible fréquence des transports en commun qui ne facilite pas la diminution de la part de la voiture dans les modes de déplacement. Repenser la mobilité et le stationnement sur le territoire pour fluidifier le trafic et développer les mobilités douces, tout en offrant des solutions de stationnement pour les résidents Développer l'attractivité du cœur de ville en diminuant la place de la voiture et en favorisant la piétonisation et la végétalisation de points stratégiques

Éléments complémentaires

Figure 26 ZPPAUP de Loupian

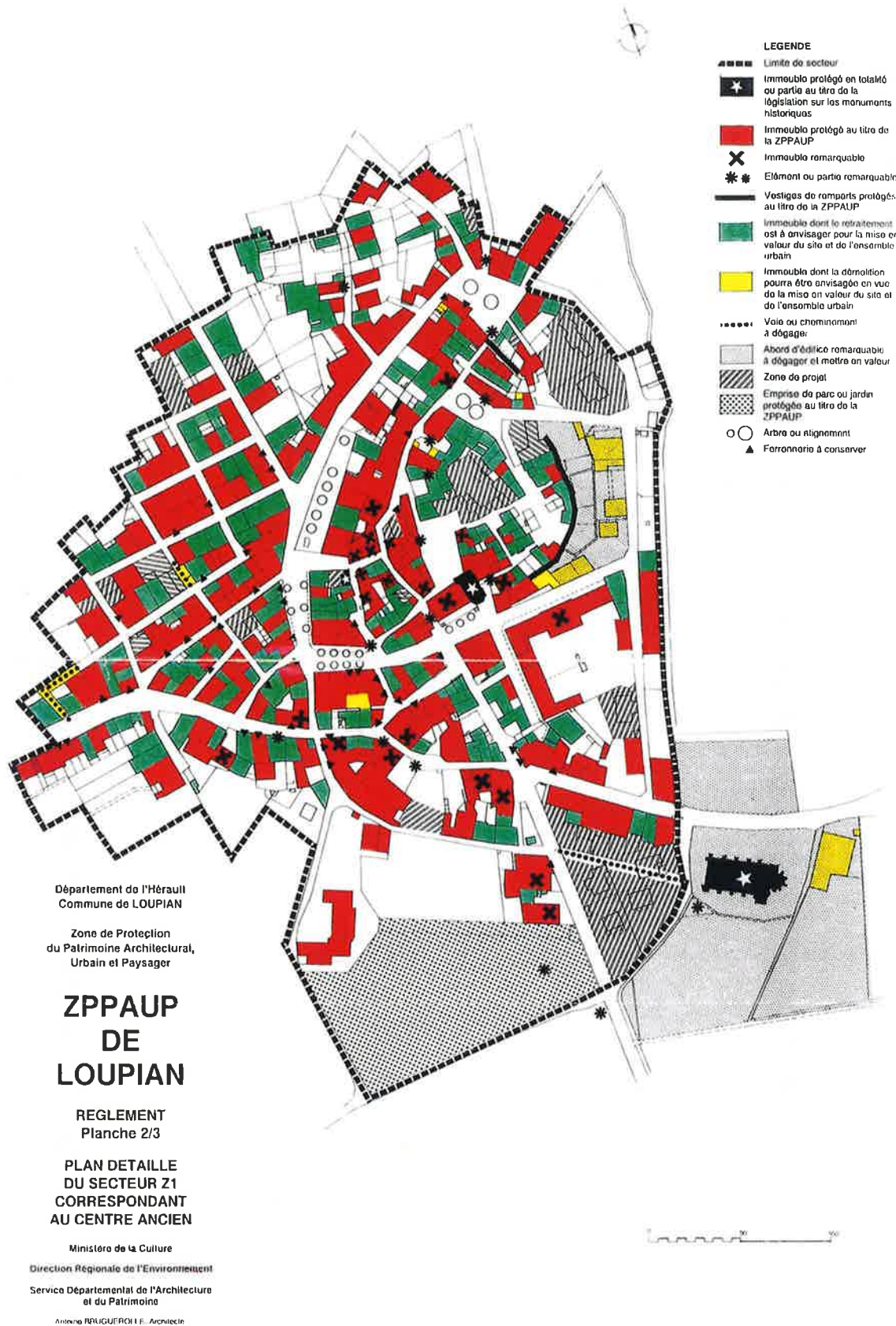
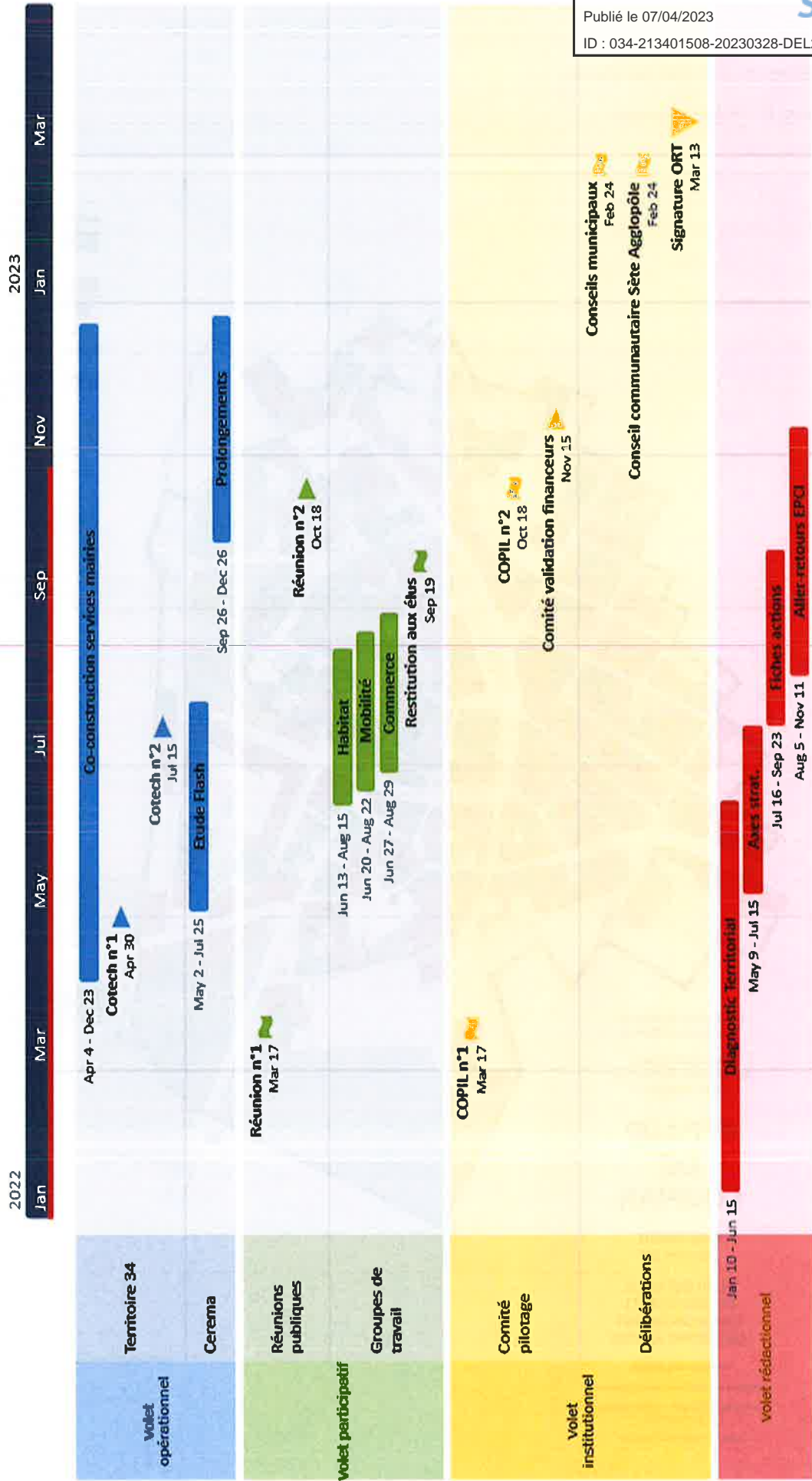


Figure 27 Présentation synthétique des actions – Calendrier prévisionnel



Livret Marseillan

La commune de Marseillan souhaite mettre en œuvre un projet ambitieux de revitalisation en réponse à des signes évidents de fragilité du cœur de ville. Elle représente une centralité dans les domaines tels que la santé, les services publics, l'habitat, le commerce, les équipements scolaires, sportifs et socioculturels.

Article 1 — Ambitions du territoire

Le diagnostic complet de la commune est développé dans l'article 7 de ce présent livret.

Présentation de la commune

Marseillan comptait 7 784 habitants au dernier recensement de la population, réalisé par l'INSEE en 2018. Sa densité de population est de 146,3 habitants/km² pour une superficie de 5 170 hectares (dont environ 2 745 ha d'eau). La commune jouit d'une situation privilégiée sur les bords de la Méditerranée, du bassin de Thau et du canal du Midi. La commune est traversée du Nord au Sud par la RD 51 reliant Marseillan à Agde. La RD 28 relie d'Ouest en Est Florensac à Marseillan tandis que la RD 612 longe la côte méditerranéenne par le lido joignant Sète à Marseillan-plage. L'autoroute A9 est un axe de trafic routier majeur. L'accès à Marseillan s'opère via les échangeurs de Poussan à l'Est et de Bessan à l'Ouest.

Une ville polycentrée

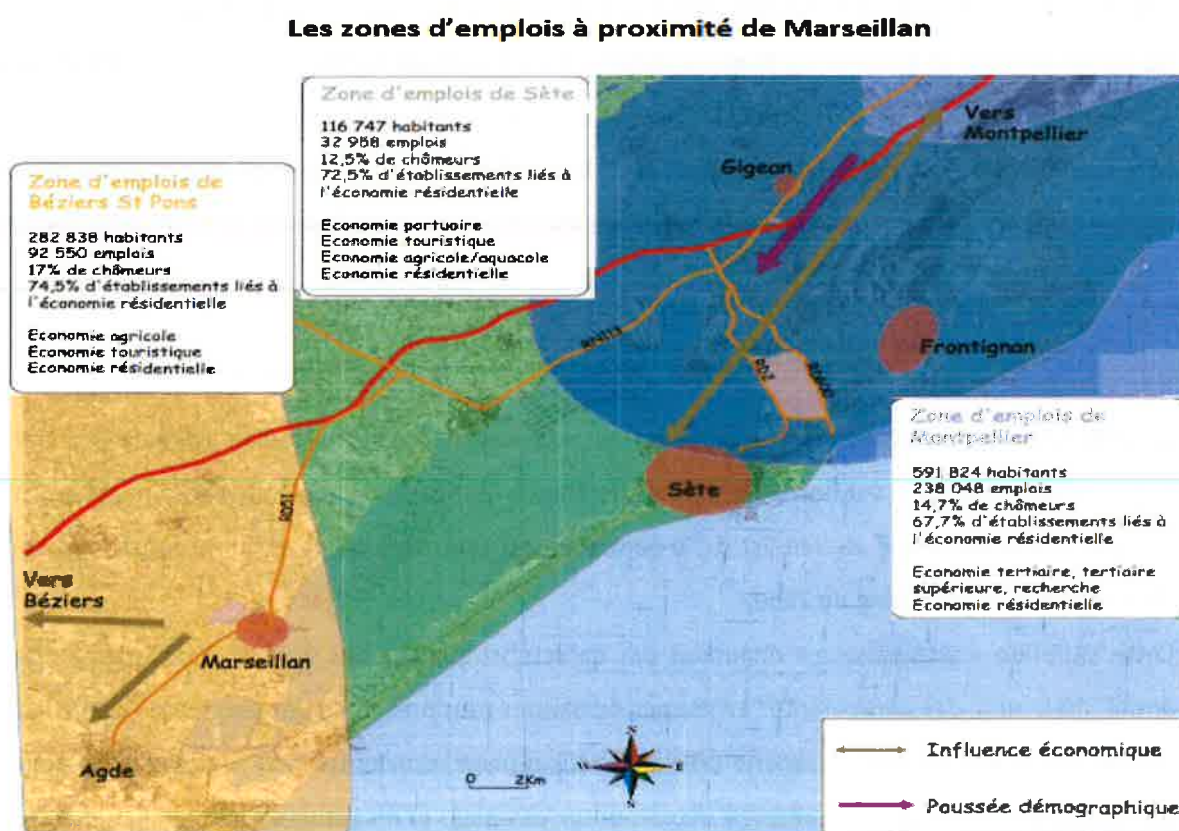
La commune est constituée de deux pôles de vie : Marseillan ville et Marseillan plage. Le premier est le pôle de vie originel. Il est bordé par l'Etang de Thau à l'Est et par une plaine à dominante viticole à l'Ouest. Marseillan-Plage au Sud-Est de la commune est une station balnéaire au contact de la mer Méditerranée et de l'Etang de Thau.

Cette situation « archipelique » engendre des caractéristiques et des enjeux spécifiques à chaque entité, mais aussi des particularités en termes de liaisons routières et de déplacements. Il convient de relever dès à présent que le second pôle (Marseillan-plage) concentre non seulement les activités touristiques de la commune (présence de nombreux campings et magasins saisonniers), mais aussi les inquiétudes liées au réchauffement climatique (inondations et recul du trait de côte notamment).

Cette situation « bicéphale » de la commune est elle-même redoublée dans la distinction entre le rattachement administratif de la commune et le bassin de vie de celle-ci. En effet, d'un côté, le rattachement administratif de Marseillan, à l'agglomération de Sète Agglopol Méditerranée, tire la commune vers l'Est du territoire (Sète). Et de l'autre, le Bassin de vie de Marseillan polarise, au contraire, la commune vers l'Ouest du territoire (Agde et Béziers notamment).

Compte tenu de cette situation « bicéphale » et de cette distinction entre rattachement administratif et bassin de vie, le réseau de transport en commun sur le territoire communal apparaît, à certains égards, insuffisants. En effet, bien que les lignes départementales d'Hérault transport permettent de desservir, en partie, le bassin de vie de la commune (à savoir Béziers et Agde), la fréquence et le nombre de ces lignes apparaissent inadaptés pour répondre aux besoins de la population. L'absence de lignes communautaires et/ou intercommunautaires ne permettent pas de palier aux difficultés d'une partie de la population (la faible mobilité et les difficultés liées à l'emploi d'une partie de la population). De ce fait, il semblerait pertinent d'envisager un partenariat entre territoires et entre intercommunalité (« Sète agglomération méditerranée » et « Hérault méditerranée ») afin d'offrir des solutions de mobilités adaptées à la population.

Figure 26 Zone d'emplois à proximité de Marseillan



Source : Etudes pré-opérationnelles pour l'aménagement de secteurs à vocation économique, Thau Agglo - 2011

Du fait de cette configuration particulière que nous venons d'indiquer, le développement de partenariats entre la commune et l'agglomération voisine (« Hérault méditerranée ») d'une part, et entre les deux agglomérations (Sète agglomération et Hérault méditerranée) d'autre part, s'avèrent nécessaires. Ces partenariats pourraient notamment porter sur la mobilité, puisque la proximité de Marseillan avec le bassin de vie Agathois implique des mobilités importantes vers celui-ci.

Une attractivité très importante

La commune de Marseillan est la 4^e commune la plus peuplée de la communauté d'agglomération après Sète, Frontignan et Mèze²⁸. La commune articule trois scénarii : d'une part, une croissance démographique régionale et départementale due à une croissance migratoire (la vitalité démographique est une caractéristique régionale puisqu'en 20 ans, le Languedoc-Roussillon est devenu la région de France la plus attractive) ; d'autre part, l'accueil d'une partie des ménages issus des pôles urbains voisins (Agde, Sète voire Montpellier) ; et enfin, l'installation d'une part importante de retraités recherchant une certaine qualité de vie en bord de mer. Il est important de noter que pendant la période estivale, la commune peut accueillir simultanément dans les résidences secondaires et les autres types d'hébergements (campings, résidences...) environ 70 000 personnes, soit 6 à 7 fois la population permanente.

Marseillan peut ainsi être découpée en deux secteurs commerciaux qui reproduisent la dimension « bipolaire » de la commune : un secteur commercial sur Marseillan-ville et un secteur commercial sur Marseillan-plage. Ces deux secteurs ne présentent pas de porosité ni réellement de concurrence puisqu'ils s'adressent : à des publics différents ; à des commerçants différents ; sur des temporalités différentes (saisonnalités, événementiels etc.)

- À Marseillan-ville, les commerces sont tournés en priorité vers les habitants à l'année et de façon secondaire seulement vers les touristes. Le centre-ville concentre une offre commerciale destinée aux besoins du quotidien à l'année : commerces de proximité, de bouche, épicerie, coiffeur, restaurant, pharmacie, etc. Cette offre est complétée par une offre touristique « annuelle » de type : chambre d'hôte, restauration saisonnière. Le taux de vacance est faible et peu de rez-de-chaussée semblent inoccupés.
- À Marseillan-plage la clientèle est constituée essentiellement de touristes et l'activité dépend de la période estivale (les deux photos ci-contre ont été prises en mois d'avril, on voit que les rideaux des magasins sont tous baissés). En termes de commerces et d'activités, cette zone concentre des commerces saisonniers : marchands d'articles de plage ; de la restauration saisonnière : glace, churros et autres ; des commerces liés à l'achat exceptionnel, l'achat plaisir/vacances.

Un espace important se situe entre les deux pôles, sur plus de 6 km de distance. Dans cette « zone intermédiaire », on retrouve plutôt des chambres d'hôtes et pas ou peu de commerces.

²⁸ Cf. Schéma de cohérence Territorial du Bassin de Thau.

Figure 28 Zone de chalandise et distance entre les deux pôles



Source : SCET, étude de programmation commerciale, secteur du port de Marseillan-ville, 2022.

Le document d'aménagement commercial issu du SCOT identifie Marseillan comme un pôle commercial intermédiaire. Ce document d'orientation met ainsi, en évidence d'une part, le fait que la commune accueille de moyennes et grandes surfaces commerciales et un tissu dense et diversifié de commerces de proximité. Et d'autre part, que l'offre commerciale de Marseillan rayonne à l'échelle de la commune, malgré le fait qu'elle soit limitée à l'Ouest par la présence de l'agglomération « Hérault Méditerranée ». Les besoins en matière de commerce ont ainsi été identifiés et ont mis en évidence la nécessité de créer une ZACOM au sein de laquelle seraient intégrés des commerces d'utilité hebdomadaire. La création de cette ZACOM impliquera de développer des liens entre les commerces à venir de cette future ZACOM et les commerces existants en cœur de ville. Par ailleurs, la municipalité a affiché sa volonté de redynamiser le lien entre l'union des commerçants et la commune²⁹. De plus, ajoutons que l'éloignement de la zone de chalandise de Sète implique un fort déport du chaland vers la zone d'Agde. Par conséquent, pour maintenir l'attractivité de la commune au niveau commercial, il est impératif de valoriser la ZACOM. Enfin, terminons notre diagnostic sur le commerce en indiquant

²⁹ À cet égard, rappelons que l'union des commerçants Marseillanaise s'est considérablement reconstruite au cours des dernières années. Celle-ci propose notamment de nombreux événements à destination des habitants et des commerçants.

que chaque unité commerciale fermée sur le territoire de Marseillan est aussitôt reprise. La commune ne connaît donc pas de vacances commerciales : que cela soit à Marseillan-ville ou bien à Marseillan-plage.

Afin de développer sa stratégie commerciale, la municipalité a souhaité engager deux études sur deux secteurs clés de son territoire. Or, puisque le programme « Petites Villes de Demain » se donne pour objectif la revitalisation du cœur de ville et que les secteurs économiques de Marseillan-ville et de Marseillan-plage ne comportent pas de porosité entre eux, la revitalisation du cœur de ville implique de se focaliser sur la partie « villageoise » de la commune. Cette stratégie commerciale, portée par la municipalité, se déploie autour de deux secteurs clés, sans pour autant s'y limiter. Ces deux secteurs sont le port de Marseillan-ville d'une part et le secteur des halles commerçantes d'autre part.

Dans le premier cas, il s'agit de tenir compte des mutations en cours dans le secteur, afin d'identifier les possibilités de programmation commerciales. Bien que l'étude se soit attachée à formaliser quelques éléments d'importance pour le territoire dans son ensemble, cette étude a surtout permis de montrer que l'aménagement de ce quartier sera soumis à différentes temporalités d'occupation. Celles-ci évolueront selon le degré de remplissage des logements (commercialisation, emménagements), l'appréhension du nouveau quartier par les habitants de Marseillan et les aménagements de l'espace public. Ainsi, une première phase d'occupation pourrait correspondre à des activités de services qui ne sont pas dépendantes des flux (exemple : conciergerie). Puis, une deuxième phase d'occupation, qui débutera avec la création d'un espace public qualitatif, pourrait correspondre à une installation d'activités génératrices de flux afin d'animer le quartier et de l'intégrer dans la dynamique globale de la ville.

Dans le second cas, il s'agit plutôt d'identifier les possibilités de réaménagement d'un équipement existant, afin que celui-ci se trouve mieux adapté à la structure démographique Marseillanaise et aux pratiques de cette population. Les halles existantes sont en effet vieillissantes et ne permettent pas de mettre en valeur les produits locaux. À cet égard, l'étude prévue pour les prochains mois devra établir trois éléments principaux : d'une part, les possibilités techniques de transformation du bâti actuel (Halles commerçantes en rez-de-chaussée ; Médiathèque au premier étage). D'autre part, les virtualités de programmations commerciales pour ce secteur stratégique de la commune. Et enfin, les connexions entre ce possible changement de destination de l'équipement existant avec les commerces situés à proximité, ainsi qu'avec d'autres équipements présents ou à venir sur le territoire (Tiers Lieu dédié à la Gastronomie situé dans la « maison du port » à Marseillan-ville ; Maison des Vignerons dont la localisation définitive reste à déterminer, mais sera située à Marseillan-ville)

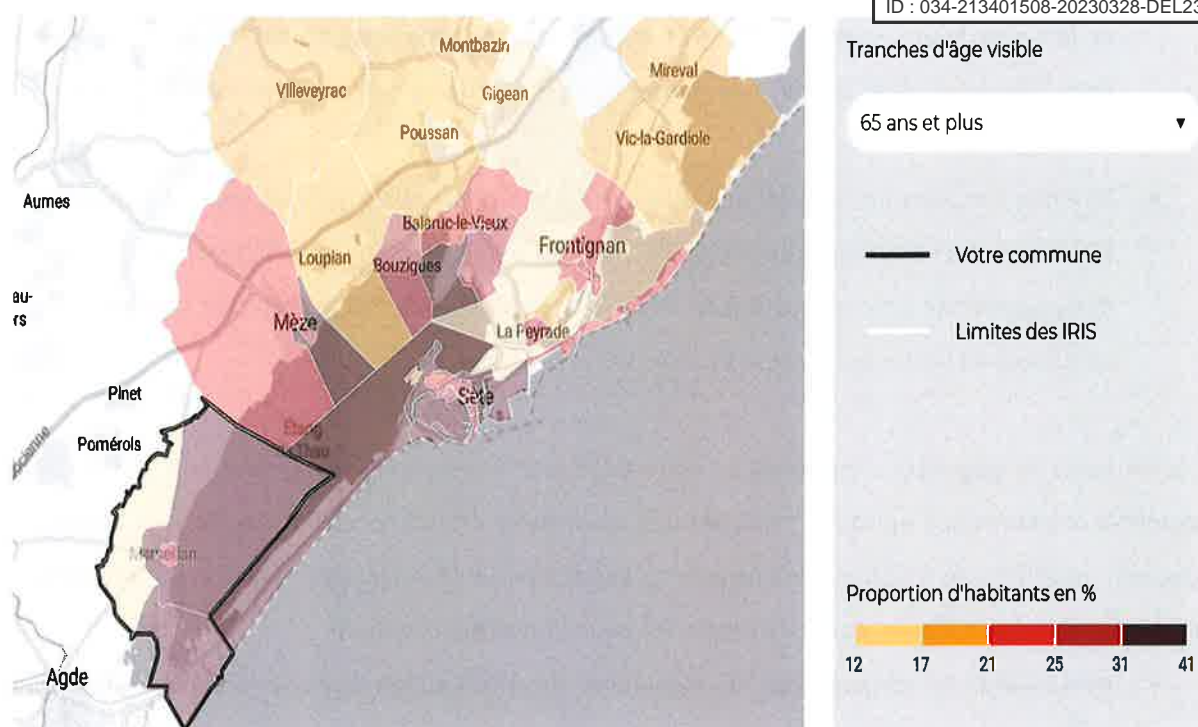
La municipalité de Marseillan affiche donc sa volonté politique de développer en cœur de ville une stratégie commerciale axée sur le commerce et non pas autour des services. Ajoutons que le lieu d'implantation envisagé pour le déplacement de la médiathèque se situerait sur le port de Marseillan-ville (au sein d'un bâtiment appartenant à la municipalité). Ce faisant, cette implantation dans un secteur en plein développement de la commune serait de nature à créer une dynamique prospère pour ce secteur et en cohérence avec le nouvel espace pour personnes âgées (à la place de l'ancien champion).

Cependant, cette stratégie globale a également pour objectif de stimuler la création d'entreprises en lien avec les potentiels du territoire, c'est-à-dire en portant une attention toute particulière aux domaines d'activités suivants : services à la personne (santé, sociale); transformation agroalimentaire ; métiers de bouches, tourisme ; rénovation patrimoniale, etc. Par conséquent, le dynamisme commercial existant doit être maintenu en s'appuyant sur la structure de la population de la commune et sur les pratiques de celle-ci.

Une sociologie spécifique à prendre en considération

Il convient également d'insister sur les caractéristiques sociologiques spécifiques de Marseillan, car celles-ci permettent de rendre compte des grandes orientations stratégiques à déployer pour le territoire. Il nous semble que trois caractéristiques principales doivent être prises en considération, afin d'adapter la feuille de route communale à cette configuration singulière de la population locale. Tout d'abord, Marseillan se caractérise ainsi par une population particulièrement âgée. Ainsi, en 2018, la part des 60 ans et plus s'élevait à 42,5 %. Notons que, bien que la population des 60 ans et plus ait connu une évolution similaire à l'échelle de la communauté d'agglomération, Marseillan reste la commune qui accueille la plus grande part de personnes de plus de 65 ans et le plus faible taux de personnes de moins de 30 ans. Cette population vieillissante demande une attention toute particulière, puisqu'elle requiert des équipements structurants ou des adaptations spécifiques, afin de pouvoir garder la plus grande autonomie possible et ainsi continuer à participer à la vie sociale de la commune. La figure ci-dessous permet de visualiser graphiquement cette proportion importante de personnes âgées sur le territoire :

Figure 29 Proportion de 65 ans et plus dans l'agglomération de Sète



Source : Banque des Territoires, Dataviz, Marseillan, 2022.

Ensuite, le territoire communal s'avère relativement résidentiel dans la mesure où le nombre d'emplois sur le territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi.³⁰ Cela s'explique d'une part, du fait de la composition sociologique de la population (part importante de retraités) et d'autre part de la proximité de Marseillan avec trois grandes aires urbaines dynamiques : Béziers, Montpellier et Sète.

Enfin, on observe un écart important entre une population précarisée et une population bien plus aisée. Cet écart peut être appréhendé notamment à partir de trois données importantes qui fixent les principales difficultés socio-économiques de la population Marseillanaise :

- D'une part, l'écart interdécile (entre les 10 % de la population les plus pauvres et les 10 % de la population les plus aisés) qui s'avère particulièrement important. Notamment lorsque celui-ci est appréhendé à la fois à partir de la situation plus générale des autres communes du Bassin de Thau, et en même temps à partir d'une coordonnée interne, à savoir la place du patrimoine dans l'accès à la propriété.
- D'autre part, à travers l'importance du patrimoine dans l'accès à la propriété privée. Concernant ce dernier phénomène, celui-ci doit être corrélé avec l'accélération de la pression foncière que la commune a connue au fil des années, due à sa grande attractivité et sa qualité de vie. Ici, il faut notamment comprendre la pression foncière sur le territoire de Marseillan,

³⁰ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-34150>

en lien avec la sociologie spécifique de la commune, à savoir une population particulièrement âgée disposant d'un capital leur permettant d'accéder à la propriété immobilière sur le territoire³¹.

- Et enfin, à travers un taux de pauvreté particulièrement élevé. Avec un taux de pauvreté de 20 % sur le territoire intercommunal de Sète Agglopôle Méditerranée, le territoire concentre des populations avec une précarité financière certaine et les locataires sont très nettement concernés par cette précarité économique³².

Ces éléments de diagnostic s'inscrivent en cohérence avec les enjeux développés dans le PLH de Sète agglopôle méditerranée puisqu'ils rejoignent les principales orientations de ce dernier, et incitent à amplifier les efforts de production de logements sociaux en les adaptant aux capacités du territoire et aux profils des demandeurs. Pour ce faire, le PLH invitait les collectivités à :

- Rééquilibrer la construction de logements locatifs sociaux dans la programmation des opérations.
- Favoriser certaines formes de production (acquisition-amélioration, baux, conventionnement) afin de participer au rééquilibrage de l'offre sur le territoire.
- Favoriser l'accès au logement social en particulier pour les jeunes.

C'est dans ce contexte particulier que doit être replacée la situation de la commune vis-à-vis de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Une carence en logements locatifs sociaux

La commune est en effet soumise aux obligations définies par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et doit, à ce titre, atteindre un taux de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) à l'échéance 2025³³. Or, malgré une accélération de la production de logements locatifs sociaux engagés par la municipalité au cours de ces dernières années, la commune de Marseillan demeure carencée au titre de la loi SRU. Le taux de logements locatifs sociaux est ainsi passé de 4,6 % en 2008,

³¹ Si cette évolution est spectaculaire, elle s'explique avant tout par la croissance des résidences secondaires. Celles-ci ont ainsi connu une évolution de près de 1000 % entre 1968 et 2018. Cf. Sources : *Insee géographie* au 01/01/2020.

³² Celui-ci atteignait les 34 % en 2019. Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2022. L'INSEE considère comme pauvres les ménages dont les revenus sont 60 % en-dessous du niveau de vie médian. Pour compléter sur les disparités économiques du territoire, ajoutons deux derniers éléments : le revenu moyen à Marseillan était de 1476 € en 2013, soit le plus bas du territoire des 14 communes de la CA (source DGFIP 2013) et le taux d'imposition des ménages y demeure l'un des plus bas du territoire.

³³ Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Avis de synthèse des services de l'État sur le projet de révision du PLU de Marseillan, le 24 janvier 2017.

à 4,9 % en 2014, puis à 6,13 en 2015 et à 7,33 % en 2019³⁴. Les échéanciers de rattrapage ont été modifiés par la loi 3DS. Au 01/01/2021 le taux SRU de la commune de Marseillan est de 7.59%.

La commune, de par sa situation géographique, connaît des contraintes d'ordre réglementaires, mais aussi d'ordres conjoncturels auxquelles elle a su s'adapter et faire face. Parmi ces contraintes nous pouvons citer notamment : les possibilités de développement de la commune qui ont été fortement contraintes par la loi Littoral et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer ; un PPRI arrêté en 2012 qui contraint les constructions à hauteur de 42 % du territoire de la surface des zones urbanisées.

Toutefois, malgré ce contexte contraignant, la commune a su développer une véritable dynamique de son territoire. Cette dynamique repose sur trois piliers :

- D'une part, une politique foncière volontariste. La commune a engagé un partenariat avec l'Etat, l'EPF et l'Agglomération dans le cadre du contrat de mixité sociale : Une Convention quadripartite Sète agglomération méditerranée (dénommée Thau Agglomération dans le contrat en question) -Etat-Ville-Etablissement Public Foncier (en date du 29 janvier 2014), afin de prévoir un projet cohérent qui favorise la mixité de l'offre en logements et une mixité intergénérationnelle. Notons que la structuration urbaine de la ville (prix du foncier ; résidence secondaire ; propriétaires occupants) empêche toute création de logements locatifs sociaux, économiquement viables, pour l'office HLM
- D'autre part, une politique de requalification urbaine et de développement économique. La commune s'est engagée sur le long terme pour améliorer le cadre de vie des habitants en investissant massivement sur des projets d'une politique de la Ville ambitieuse, à travers : la rénovation des logements vacants (peu nombreux sur la ville), la requalification de la voirie du centre-ville : plan FISAC, rues pavées (5 millions € de travaux), la restauration en cours de l'église (2 millions € de travaux), l'« Opération façades » (subvention accordée pour la rénovation des façades du centre-ville).
- Et enfin, la réalisation de zones d'aménagement concertées dans lesquelles les objectifs relatifs à l'article 55 de la loi SRU sont pris en compte. En effet, les deux ZAC « Terra Ostrea » et « Terra Vinea » comprendront respectivement 35 % et 40 % de logements locatifs sociaux, soit un taux supérieur au taux réglementaire dans des projets de constructions neufs.

Ajoutons que le PLU prévoit conformément à la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) une production dans le tissu urbain existant en appliquant la règle de production de LLS dans les zones UA UC et UD. Cela représente environ 455 Logements Locatifs Sociaux prévus d'ici 2030.

³⁴ <https://www.ecologie.gouv.fr/sru/?id=355>

Par conséquent, la commune s'est engagée à saisir toutes les opportunités pour créer des logements locatifs sociaux supplémentaires et ainsi répondre aux exigences réglementaires de l'État en matière de logement. L'enjeu pour la Ville en termes d'accueil de population est de répondre à l'ensemble des besoins et particulièrement l'installation de jeunes couples, y compris des ménages les plus modestes, afin de ralentir le phénomène de vieillissement de la population. La typologie de l'offre des futurs LLS doit prendre en compte cet enjeu.

Dans le cadre de l'OPAH communautaire, de nombreuses actions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne ont ainsi été menées. Une cellule dédiée se réunit tous les trimestres à l'agglomération et permet d'effectuer le suivi des actions en cours.

ZAC Terra Ostrea et Terra Vinea

La municipalité de Marseillan, consciente des problèmes de fond liés à l'urbanisme sur son territoire, a pris les devants afin de satisfaire au mieux aux besoins de sa population. Deux ZAC nommées « Terra Ostrea » et « Terra Vinea » vont être construites au sein des « extensions ouest » de la ville. En concentrant de nombreux logements [140 nouveaux logements pour la ZAC « Terra Ostrea » et 600 nouveaux logements pour la ZAC « Terra Vinea »], celles-ci vont permettre de mieux répartir la densité des habitations au sein de la commune, et ainsi de répondre aux exigences de la loi SRU, et du SCOT, notamment en matière de mixité sociale. Ce rééquilibrage du territoire vient en complément des politiques menées sur le cœur de ville. Dans la mesure où, comme nous l'avons vu, la configuration sociologique de la commune appelle des réponses politiques spécifiques, adaptés aux besoins, des actions d'améliorations-rénovations sont envisagées sur le secteur historique de la commune.

Article 2 — Orientations stratégiques

Le diagnostic territorial pour la commune de Marseillan peut être synthétisé sous la forme d'un diagnostic AFOM :

Diagnostic AFOM de Marseillan	
Facteurs Positifs	Facteurs Négatifs
FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Une attractivité foncière et commerciale importante. • Des typologies urbaines variées, avec une tendance à la densification des opérations ces dernières années. • Un taux de logements vacants particulièrement faible. • Un net ralentissement de la consommation d'espaces agricoles et naturels ces dix dernières années. • Des actions de réaménagement des entrées de ville qui sécurisent les circulations et permettent de requalifier les espaces publics. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un taux de chômage élevé et qui touche en priorité les jeunes. • Un taux de pauvreté élevé particulièrement chez les locataires. • Des revenus moyens et des foyers fiscaux imposables en dessous de la moyenne de l'Hérault. • La situation géographique de la commune qui la place sur le bassin de vie d'Agde et Béziers, tout en étant rattachée administrativement à l'agglomération de Sète Agglopol. • Un parc de logements aidés en progression ces dernières années, mais qui reste en dessous des obligations légales (loi SRU).
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> • Une attractivité foncière qui favorise l'investissement privé avec rénovations de qualité. • Des activités liées à l'étang et à la mer, sources de nombreux emplois et pouvant participer au développement d'un tourisme plus qualitatif. • Un nombre de voies réservées aux modes doux en constante augmentation. • Une population vieillissante grâce à laquelle développer la silver économie • Des opérations de renouvellement urbain réalisées au cours des 10 dernières années en faveur de la mixité sociale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un prix du foncier prohibitif pour des jeunes actifs qui peuvent être tentés de quitter le territoire. • Des difficultés de mobilité en particulier pour les populations les plus précaires. • Une population vieillissante ayant des besoins spécifiques et impliquant des services adaptés. • Une surreprésentation des résidences secondaires liée à la vocation touristique de la commune. • Fragilisation du cordon dunaire pouvant impacter très négativement l'économie locale (construite autour du tourisme)
ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> • Agir sur le caractère de centralité • Dynamiser et sécuriser l'articulation entre les deux pôles de la commune 	

De ces éléments de diagnostic territorial se dégagent deux orientations stratégiques principales : d'une part, la nécessité d'agir sur le caractère de centralité de la commune (puisque celle-ci se situe à la frontière de la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée tout en étant rattachée administrativement à Sète agglomération méditerranée) ; et d'autre part, la nécessité de dynamiser et sécuriser l'articulation entre les deux pôles de la commune (Marseillan-ville et Marseillan-plage).

Article 3 — Plan d'action

Phasage pluriannuel des opérations		Secteur d'intervention Marseillan					Commentaires
		2022	2023	2024	2025	2026	
AXE TRANSVERSAL							
Chef de projet Petites Villes de Demain							
Participation citoyenne autour du diagnostic territorial							
AXE STRATÉGIQUE 1 : Agir sur le caractère de centralité							
ACTION 1.1 Habitat	Projet 1.1.1 Favoriser la production de logements locatifs sociaux						
	Projet 1.1.2 Affecter des aides de l'Anah pour répondre aux objectifs de réhabilitation du parc privé dans le cadre des dispositifs opérationnels en vigueur						
	Projet 1.1.3 Poursuivre l'opération façade permettant la mise en valeur du patrimoine architectural						
ACTION 1.2 Commerce	Projet 1.2.1 Mettre en œuvre une stratégie commerciale globale et adaptée aux spécificités du territoire						
	Projet 1.3.1 Lancer une étude globale sur la mobilité et le stationnement sur le territoire de Marseillan						
ACTION 1.3 Mobilité	Projet 1.3.2 Faciliter l'accessibilité du cœur de ville par la création de parkings en périphérie et en cœur de ville						
	Projet 1.3.3 Sécuriser les modes de déplacement actifs entre le cœur de ville et le collège						
	Projet 1.4.1 Opérer la requalification des espaces publics les plus caractéristiques						
ACTION 1.4 Cadre de vie	Projet 1.4.2 Opérer la réhabilitation des équipements publics les plus structurants						

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
 Reçu en préfecture le 06/04/2023
 Publié le 07/04/2023
 ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_07-DE





Phasage pluriannuel des opérations		Secteur d'intervention Marseillan						Commentaires
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	
AXE STRATÉGIQUE 2 : Dynamiser et sécuriser le lien entre Marseillan-ville et Marseillan-plage								
ACTION 2.1 Habitat	Projet 2.1.1 Affecter des aides de l'Anah pour répondre aux objectifs de réhabilitation du parc privé dans le cadre des dispositifs opérationnels en vigueur							
	Projet 2.2.1 Agrandir le parc de logements saisonniers							
ACTION 2.2 Commerce	Projet 2.2.2 Créer une maison du terroir afin de mettre en valeur les produits locaux							
	Projet 2.2.3 Créer un tiers lieu dédié à la Gastronomie							
ACTION 2.3 Mobilité	Projet 2.3.1 Renforcer attractivité aire du Baganas grâce à des pistes cyclables et à une sécurisation de celles-ci							
	Projet 2.3.2 Pérenniser la flotte de vélos électriques							
ACTION 2.4 Cadre de vie	Projet 2.4.1 Créer des lieux participatifs (permis de végétaliser, jardin partagé)							
	Projet 2.4.2 Opérer la requalification des entrées de villes							

Figure 30 Maquette financière du projet de Marseille

Axe stratégique du projet de revitalisation	Intitulé de l'action	Coût total	Cofinancements								Commentaires					
			Europe	Etat	Région	Département	SAM	Banques des Territoires	ANAH	EPF		Commune				
1. Agir sur le caractère de centralité	Axe transversal	19 216 €								14 412 €				4 804 €		
			80 000 €												80 000 €	
			54 790 €								7 012 €				47 778 €	
			26 000 €								13 000 €				13 000 €	

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Publié le 07/04/2023



ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_07-DE



Axe stratégique du projet de revitalisation	Intitulé de l'action	Coût total	Cofinancements									Commentaires		
			Europe	Etat	Région	Département	SAM	Banques des Territoires	ANAH	EPF	Commune			
	parkings en périphérie et en cœur de ville													
	Sécuriser les modes de déplacement actifs entre le cœur de ville et le collège.	40 0000 €												
	Opérer la requalification des espaces publics les plus caractéristiques													
	Opérer la réhabilitation des équipements publics les plus structurants													
2. Dynamiser et sécuriser l'articulation entre les deux pôles de la commune	Dispositifs opérationnels ANAH													
	Agrandir et améliorer le parc de logements saisonniers	200 000 €												
	Créer une maison du terroir	500 000 €												
	Créer un tiers lieu dédié à la Gastronomie	65 000 €											65 000 €	

Axe stratégique du projet de revitalisation	Intitulé de l'action	Coût total	Cofinancements									Commentaires		
			Europe	Etat	Région	Département	SAM	Banques des Territoires	ANAH	EPF	Commune			
	Renforcer l'attractivité de l'aire du Bagnas grâce à des pistes cyclables et à une sécurisation des accès par voies cyclables													
	Pérenniser la flotte de vélos électriques	60 000 €												
	Créer des lieux participatifs (permis de végétaliser, jardin partagé)	20 000 €												
	Opérer la requalification des entrées de villes	2 000 000 €												
	Valoriser l'embouchure du canal du Midi	4 000 000 €												

Article 4 — Résultats attendus du programme

Les résultats seront suivis et évalués. Le ou les indicateurs à l'aune desquels ces résultats sont évalués seront choisis en cohérence avec l'objectif recherché lors de la mise en œuvre de l'action. Les objectifs détaillés et les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche action.

Orientation 1 Agir sur le caractère de centralité de la commune

Objectif	Indicateur	Référence
Poursuivre production logements locatifs sociaux	Nombres de LLS construits Evolution du taux SRU	PLH Sète agglomération méditerranéenne dont CMS de Marseillan Dispositifs opérationnels ANAH
Améliorer la qualité du bâti	Nombres de façades rénovées Nombres de rénovations de logements dont rénovations énergétiques réalisées	Opération façade Dispositifs opérationnels ANAH
Elaborer une stratégie commerciale	Evolution de la programmation commerciale en cœur de ville Adaptation des services et commerces à la structure sociodémographique	SCOT Document d'aménagement commercial
Elaborer un plan de mobilité tenant compte des besoins de la population et	Développement des mobilités douces en cœur de ville Création de parking de proximité	Plan de déplacement urbain
Opérer la requalification des espaces publics	Réalisation des travaux de requalification Evolution de la fréquentation	
Rénover les équipements structurants	Réalisation des travaux de rénovation Evolution de la fréquentation des équipements	

Orientation 2 Dynamiser et sécuriser l'articulation entre Marseillan-ville et Marseillan-plage

Objectif	Indicateur	Référence
Améliorer la qualité du bâti	Nombres de rénovations de logements dont rénovations énergétiques réalisées	Dispositifs opérationnels ANAH
Mettre en valeur les produits locaux	Création d'un tiers lieu dédié à la Gastronomie et évolution de sa fréquentation Création d'une maison du terroir et évolution de sa fréquentation	SCOT Document d'aménagement commercial
Développer les mobilités douces permettant la valorisation du territoire	Création d'une piste cyclable à proximité de la réserve du Bagnas et évaluation de la fréquentation Evolution de l'utilisation des vélos électriques	Plan de déplacements urbains
Valoriser l'identité de la commune	Réalisation de travaux sur les principales entrées de ville	

Article 5 — Fiches action

Axe Stratégique — Transversal	
Projet Obtenir le cofinancement du chef de projet Petites Villes de Demain	
Orientation	Ingénierie
Statut	Validée
Niveau de priorité	Faible
Maître d'ouvrage	Commune de Marseillan
Description de l'action	<p>Participer à la conception ou à l'actualisation du projet de territoire et en définir sa programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Recenser les documents stratégiques territoriaux, les études et le(s) projet(s) en cours pour analyser les dynamiques territoriales et opérationnelles et en dégager des enjeux ; ● En lien étroit avec le maire ou l'élu référent, stabiliser les intentions politiques et partenariales en faisant valider le projet global de revitalisation, en cohérence avec les documents stratégiques territoriaux ; ● Définir les besoins d'ingénieries (études, expertises...) nécessaires dans les thématiques suivantes : rénovation de l'habitat, commerces, services et activités, mobilité, aménagement des espaces publics, patrimoine, culture, tourisme, transition écologique et environnement, numérique, participation ; ● Identifier, mobiliser et coordonner les expertises nécessaires en s'appuyant sur les partenaires nationaux et locaux du programme PVD ; ● Concevoir et rédiger l'ensemble des documents destinés à être contractualisés ou avenantés (Projet de territoire, programmation, convention-cadre) <p>Mettre en œuvre le programme d'actions opérationnel</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Impulser et suivre l'avancement opérationnel, technique et financier des opérations en lien avec les référents des partenaires de la Ville. ● Coordonner les opérations et veiller à leur faisabilité et articulation au sein du plan d'action global. ● Mettre en œuvre et animer le programme PVD pour les deux communes (suivi et animation des partenariats financiers et opérationnel, élaboration d'une stratégie de concertation et de communication) ou tout autre dispositif ; ● Gérer des marchés publics pour le choix des prestataires ; ● Gérer le budget global du programme (dépenses et recettes), son articulation au plan prévisionnel d'investissement, aux budgets annuels, l'exécution des marchés, aux demandes de subventions ; ● Assurer le suivi, en l'évaluation du projet de territoire et des opérations. <p>Organiser le pilotage et l'animation du programme avec les partenaires</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Concevoir et animer le dispositif de pilotage stratégique et

	<p>opérationnel propre au projet et s'assurer, auprès des collectivités et des opérateurs, du respect des processus décisionnels au cours de l'avancement du projet ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier et alerter des difficultés rencontrées au bon niveau de décision et proposer des solutions pour y répondre (choix techniques, budgétaires ou réglementaires, dispositifs d'information/de communication), préparer et organiser les arbitrages et la validation auprès des instances concernées ; • Fédérer, associer et informer régulièrement les acteurs privés et publics autour du projet ; • Intégrer dans la dynamique du projet, les actions de communication, de concertation et de co-construction auprès des habitants/usagers et partenaires locaux. <p>Contribuer à la mise en réseau nationale et locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participer aux rencontres et échanges • Contribuer à la capitalisation des expériences et à l'échange de bonnes pratiques
Partenaires potentiels	ANCT Banque des Territoires DDTM 34
Dépenses prévisionnelles	100 000 €
Plan de financement	75 % Banque des Territoires et ANCT + 25 % Commune
Calendrier	Janvier 2022 — décembre 2027
Lien autres programmes et contrats territorialisés	Participation aux comités techniques et des différents dispositifs présents sur le territoire (y compris à l'échelle de l'agglomération) : CRTE ; Action Cœur de Ville.
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Signature de la convention-cadre Nombre de dossiers gérés/an Nombre de jours par action Montant des financements obtenus
Conséquence sur la fonction de centralité	Le chef de projet Petites villes de demain vient renforcer les équipes auprès des élus, pour mener à bien leur projet de revitalisation. Il travaille de façon transversale, tant sur le plan stratégique que sur des actions opérationnelles.
Annexes	

Axe stratégique — Transversal	
Projet — Elaborer une participation citoyenne autour du projet de territoire de Marseillan	
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Marseillan
Description de l'action	La démarche de participation citoyenne engagée par la municipalité de Marseillan repose sur deux volets. D'une part, une la mise à contribution du conseil citoyen (organisme déjà en place sur le territoire et impliqué dans la prise de décisions) et d'autre part, la mise en œuvre d'une enquête quantitative grâce à l'outil numérique Purpoz. Dans le premier cas, l'objectif était de s'appuyer sur un groupe d'individus restreints, habitués aux débats et échanges sur les questions de société, pour contribuer à l'élaboration du diagnostic territorial. Dans le second cas, l'objectif était de recueillir des données objectivables autour des pratiques et des représentations des habitants de Marseillan.
Partenaires potentiels	Conseil citoyen de Marseillan Université Montpellier 3 Paul Valéry Projet AATRE
Dépenses définitives	Budget participatif dédié au conseil citoyen : 100 000 €
Plan de financement	Autofinancement : 100 %
Calendrier	Mars-Septembre : Réunions PVD Avril-Septembre 2022 : Passation des questionnaires Septembre 2022 : Dépouillement et analyses des résultats
Lien autres programmes et contrats territorialisés	Contrat Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Nombre de réunions effectuées Réalisation d'un questionnaire Dépôt en ligne du questionnaire Nombre de passations effectuées Nombre de croisement de données effectuées
Conséquence sur la fonction de centralité	La participation et la concertation autour du programme Petites Villes de Demain (que cela soit à travers le volet quantitatif ou qualitatif) ont deux vertus principales : celle de publiciser le dispositif et ainsi faire en sorte que celui-ci soit connu d'un large panel d'acteur et celle de coconstruire les grandes orientations stratégiques pour le territoire.
Annexes	

Marseillan

69 Contributions 69 Participants


11 Développé(e) & Validé(e)

f t

Participation terminée. Merci à tous d'avoir contribué.

Consultation Marseillan

Du 2 mai 2022 à 09:27 au 15 août 2022




En 2021, la commune de Marseillan a été sélectionnée comme 19 autres villes de l'Hérault, pour le programme national « Petites Villes de demain ». Celui-ci vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour. Le programme a ainsi pour objectif d'accompagner les communes de moins de 20 000 habitants, dans les problématiques qu'elles rencontrent en matière d'habitat, de commerce et de mobilité. Ces trois thèmes sont déterminants pour l'avenir de la commune de Marseillan. Les élus du conseil municipal souhaitent vous associer à une réflexion collective. Nous pourrions ainsi imaginer ensemble le futur que nous souhaitons pour notre territoire. Les contributions sont anonymes et vous prendront entre 5 et 10 minutes. Nous vous remercions pour votre participation !

Cadre de vie


D'une manière générale, qu'est-ce qui caractérise à vos yeux le cadre de vie de Marseillan ?

Enregistrer le brouillon Envoyer



Axe stratégique n° 1 — Agir sur le caractère de centralité	
1.1 Habitat	
Projet 1.1.1 Favoriser la production de logements locatifs sociaux en cœur de ville.	
1.1.1.1 Produire des logements locatifs sociaux neufs	
1.1.1.2 Étendre le nombre de logements locatifs sociaux par la procédure d'acquisition-amélioration	
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Cf. PLH
Description de l'action	<p>La demande de logement locatif social reste toujours élevée sur le territoire malgré les efforts de production de logements sociaux sur la période 2014-2022. Le PLU prévoit ainsi la création de 455 logements sociaux d'ici à 2030. La commune de Marseillan souhaite donc poursuivre ses actions en faveur de la mixité sociale et ainsi parvenir à combler sa carence en logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU.</p> <p>Pour cela, deux types d'opération peuvent être envisagés : d'une part, la construction neuve et d'autre part, l'acquisition-amélioration.</p> <p>Dans le premier cas, la municipalité souhaite soutenir les bailleurs sociaux pour le développement de l'offre locative sociale selon des critères de développement durable, c'est-à-dire en tenant compte des contraintes réglementaires du territoire (loi littoral, zéro artificialisation, schéma de mise en valeur de la mer etc.) Pour ce faire, elle s'est engagée à augmenter le taux de LLS sur son territoire conformément au contrat de mixité sociale.</p> <p>Dans le second cas, la commune souhaite s'appuyer sur des opérations d'acquisition-amélioration de logements pour intensifier sa production de logements locatifs sociaux. En effet, l'acquisition-amélioration permet de pérenniser du logement social en cœur de ville.</p>
Partenaires potentiels	Cf. PLH EPF
Dépenses prévisionnelles	
Plan de financement	
Calendrier	2022-2026
Politiques publiques et contrats territorialisés concernés	Bourg Centre CRTE Equilibre sociale de l'habitat – PLH Politique urbaine – PLU et outils d'aménagement Politique foncière Contrat de mixité sociale
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Suivi quantitatif et qualitatif de la production Nombre de logements Typologies de logements Typologie de financement Construction neuve et acquisition amélioration, Modes de production, Modes d'acquisitions foncières Localisation des opérations et suivi SRU pour la commune
Conséquence sur la fonction de centralité	
Annexes	

Axe stratégique n° 1 — Agir sur le caractère de centralité	
1.1 Habitat	
Projet 1.1.2 Flécher des aides de l'Anah pour répondre aux objectifs de réhabilitation du parc privé dans le cadre des dispositifs opérationnels en vigueur	
1.1.2.1 Identifier des bâtis indignes, insalubres ou vacants	
1.1.2.2 Réhabiliter des logements	
1.1.2.3 Renforcer le partenariat avec l'agglomération dans le cadre du PLH concernant l'habitat privé	
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Sète Agglopôle Méditerranée
Description de l'action	<p>L'OPAH Communautaire 2018-2023 prendra fin en 2023. Un bilan de fin d'OPAH sera établi. Il permettra de mesurer l'impact de l'OPAH sur la commune. Dans une approche évaluative et pré-opérationnelle, l'agglomération engagera une étude visant à identifier les dispositifs Anah à mettre en œuvre. Un travail sera conduit sur les deux communes de Loupian et de Marseillan plus particulièrement sur les enjeux d'une intervention plus soutenue en matière d'urbanisme réglementaire sur les périmètres de PVD.</p> <p>Afin de maintenir la dynamique engagée par l'OPAH communautaire, un dispositif transitoire est à l'étude en collaboration avec l'Anah.</p> <p>La commune de Marseillan possède un potentiel important d'immeubles à réhabiliter en centre ancien. Les propriétaires à faible revenu sont très présents sur la commune, un millier d'entre eux résidant dans le parc ancien et pouvant bénéficier d'une aide pour la réhabilitation de leur logement.</p> <p>La municipalité de Marseillan souhaite se saisir à nouveau des dispositifs à venir pour identifier les bâtis potentiellement indignes sur son territoire et ainsi engager les procédures nécessaires pour la réhabilitation de ces derniers. Pour cela, il est convenu de renforcer un partenariat d'ingénierie avec l'agglomération dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.</p> <p>La commune participe activement à la cellule d'habitat indigne mise en place depuis 2018 dans le cadre de l'OPAH Communautaire. Elle signale les situations, contribue à les traiter en s'inscrivant dans la démarche partenariale portée par l'intercommunalité.</p> <p>Dans le cadre du développement de la lutte contre l'habitat indigne, en collaboration avec les communes, sera étudié la possibilité de désigner un référent LHI au sein des services de la commune.</p>
Partenaires potentiels	Commune de Marseillan ANAH
Dépenses prévisionnelles	
Plan de financement	
Calendrier	2023-2027
Politiques publiques concernées et contrats territorialisés concernés	PLH Bourg Centre CRTE
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Nombre de logements réhabilités Nombre de logements conventionnés
Conséquence sur la fonction de	Bien que le taux de vacance soit particulièrement faible sur le territoire

<p>centralité</p>	<p>communal, la mobilisation des dispositifs opérationnels sera de nature à permettre l'identification des logements potentiellement indignes, voire insalubres. Pour cela, la coopération entre les services de l'agglomération et le CCAS de Marseillan constitue un atout majeur et devra être approfondie.</p> <p>En outre, le renouvellement du patrimoine bâti est une des clés de l'attractivité du territoire de Marseillan.</p>
<p>Annexes</p>	 <p>Source : Urbanis, OPAH communautaire, Sète agglomération méditerranéenne.</p>

Axe stratégique n° 1 — Agir sur le caractère de centralité	
1.1 Habitat	
Projet 1.1.3 Poursuivre l'opération façade	
1.1.3.1 Communiquer auprès des propriétaires occupants	
1.1.3.2 Réaliser des travaux de rénovation de façade	
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Marseillan
Description de l'action	<p>Favoriser un habitat garant de l'identité Marseillanaise et respectueux des caractéristiques paysagères et patrimoniales représente un enjeu essentiel pour l'avenir du territoire. Les exigences réglementaires visent à accompagner la réalisation de travaux de qualité, durables et adaptés à l'habitat ancien, notamment très majoritaire sur le centre ancien de Marseillan. En outre, ce dispositif se couple à un dispositif similaire au niveau de la Communauté d'agglomération Sète Agglopolo Méditerranée qui prend également en charge une partie du coût des travaux engagés par les propriétaires.</p> <p>Cette campagne d'aides possède un triple objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Inciter les travaux en bâti ancien avec des matériaux nobles et respectueux de ce bâti ; ● Améliorer la qualité architecturale de nos centres anciens ; ● Maintenir les savoir-faire artisanaux et traditionnels
Partenaires potentiels	Sète agglomération méditerranée Région Commune de Marseillan
Dépenses définitives	80 000 € HT
Plan de financement	Autofinancement (commune) Sète agglomération méditerranée Région
Calendrier	2022-2026
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Opération façade au niveau de Sète agglomération méditerranée Bourg Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Coût annuel de la prestation Nombre de permanences Nombre de contacts/suivis Supports de communication Nombre de dossiers présentés en commission Coût final de la prestation Nombre de dossiers financés
Conséquence sur la fonction de centralité	<p>C'est l'une des actions phares pour dynamiser l'activité économique locale à visée d'amélioration de l'habitat. Elle a pour objectif d'attirer à la fois des investisseurs privés (et ainsi une saine spéculation immobilière permettant le dynamisme de la commune) et des touristes en quête d'une identité architecturale et paysagère à travers la revalorisation du patrimoine bâti.</p> <p>Toutefois, cette politique volontariste est limitée par les contraintes géotechniques et d'accessibilité. Elles imposent des surcoûts de constructions majorées pour les opérateurs de logements aidés.</p>
Annexes	



Axe stratégique n° 1 — Agir sur le caractère de centralité	
1.2 Commerce	
Projet 1.2.1 Mettre en œuvre une stratégie commerciale globale et adaptée aux spécificités du territoire	
Statut	En projet
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Marseillan
Description de l'action	<p>Le document d'aménagement commercial issu du SCOT identifie Marseillan comme un pôle commercial intermédiaire. Ce document d'orientation met ainsi, en évidence d'une part, le fait que la commune accueille de moyennes et grandes surfaces commerciales et un tissu dense et diversifié de commerces de proximité. Et d'autre part, que l'offre commerciale de Marseillan rayonne à l'échelle de la commune, malgré le fait qu'elle soit limitée à l'Ouest par la présence de l'agglomération « Hérault Méditerranée ». Les besoins en matière de commerce ont ainsi été identifiés et ont mis en évidence la nécessité de créer une ZACOM au sein de laquelle seraient intégrés des commerces d'utilité hebdomadaire. La création de cette ZACOM impliquera de développer des liens entre les commerces à venir de cette future ZACOM et les commerces existants en cœur de ville. Par ailleurs, la municipalité a affiché sa volonté de redynamiser le lien entre l'union des commerçants et la commune. De plus, ajoutons que l'éloignement de la zone de chalandise de Sète implique un fort déport du chaland vers la zone d'Agde. Par conséquent, pour maintenir l'attractivité de la commune au niveau commercial, il est impératif de valoriser la ZACOM. Enfin, terminons notre diagnostic sur le commerce en indiquant que chaque unité commerciale fermée sur le territoire de Marseillan est aussitôt reprise. La commune ne connaît donc pas de vacances commerciales : que cela soit à Marseillan-ville ou bien à Marseillan-plage. Afin de développer sa stratégie commerciale, la municipalité a souhaité engager deux études sur deux secteurs clés de son territoire. Or, puisque le programme « Petites Villes de Demain » se donne pour objectif la revitalisation du cœur de ville et que les secteurs économiques de Marseillan-ville et de Marseillan-plage ne comportent pas de porosité entre eux, la revitalisation du cœur de ville implique de se focaliser sur la partie « villageoise » de la commune. Cette stratégie commerciale, portée par la municipalité, se déploie autour de deux secteurs clés, sans pour autant s'y limiter. Ces deux secteurs sont le port de Marseillan-ville d'une part et le secteur des halles commerçantes d'autre part.</p> <p>La municipalité de Marseillan affiche donc sa volonté politique de développer en cœur de ville une stratégie commerciale axée sur le commerce et non pas autour des services. Ajoutons que le lieu d'implantation envisagé pour le déplacement de la médiathèque se situerait sur le port de Marseillan-ville (au sein d'un bâtiment appartenant à la municipalité). Ce faisant, cette implantation dans un secteur en plein développement de la commune serait de nature à créer une dynamique prospère pour ce secteur et en cohérence avec le nouvel espace pour personnes âgées (à la place de l'ancien champion). Cependant, cette stratégie globale a également pour objectif de stimuler la création d'entreprises en lien avec les potentiels du territoire, c'est-à-dire en portant une attention toute particulière aux domaines d'activités suivants : services à la personne (santé, sociale); transformation</p>


	agroalimentaire ; métiers de bouches, tourisme ; rénovation patrimoniale, etc. Par conséquent, le dynamisme commercial existant doit être maintenu en s'appuyant sur la structure de la population de la commune et sur les pratiques de celle-ci.
Partenaires potentiels	Banque des Territoires SCET Sète agglomération méditerranéenne
Dépenses prévisionnelles	40 000 €
Plan de financement	
Calendrier	2022-2023 : Réalisation
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Planning des études Partenariats Nombre de réunions et d'ateliers Document de restitution de la stratégie Implantation ou non de cellules commerciales Impact sur le dynamisme commercial de la commune
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette stratégie commerciale doit d'une part, favoriser la valorisation des productions agricoles locales en circuits courts et notamment élargir le spectre des services de distribution locale pour mieux couvrir les marchés potentiels : vente directe à la ferme, marché, points de vente collectifs etc. et d'autre part, valoriser l'éco-tourisme et la montée en gamme en renforçant le réseau de tourisme vert et les offres commerciales à fortes identités territoriales à travers un fil rouge de produits proposant « une rupture/ quotidien urbain », « des retrouvailles autour de l'alimentation de qualité ». Ce faisant, la municipalité se trouverait en mesure de tenir ensemble à la fois la structure démographique de sa population (sylvester économie) et en même temps sa dimension touristique.
Annexes	

Axe stratégique n° 1 — Agir sur le caractère de centralité	
1.3 Mobilité	
Projet 1.3.1 Lancer une étude globale sur la mobilité et le stationnement sur le territoire de Marseillan	
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Marseillan
Description de l'action	<p>Dans le cadre de son diagnostic territorial et de son adhésion au dispositif Petites Villes de Demain, la commune de Marseillan souhaite définir une stratégie et des actions pour engager la requalification de sa commune. Pour cela, la mobilité et le stationnement sont des enjeux fondamentaux qui doivent s'envisager au niveau local, intercommunal et entre les deux intercommunalités (SAM et CAHM), car ils s'inscrivent pleinement dans la dynamique d'attractivité de la commune.</p> <p>L'étude conduite par Horizon Conseil a ainsi permis d'une part, d'identifier comment renforcer, le parcours marchand et développer les commerces de proximité en facilitant leur accès, en tenant compte des spécificités du territoire (son caractère bicéphale et sa dimension balnéaire) et d'autre part de déterminer les pratiques de mobilité et de stationnement sur le territoire communal et ainsi identifier les actions à mener pour engager le territoire vers des pratiques de mobilité douces et faciliter les déplacements pour les plus fragiles.</p> <p>Ainsi, Marseillan se situe aux confins de Sète Agglopolé méditerranée et Hérault Méditerranée. Le territoire bascule sur deux bassins versants et se retrouve avec faible desserte locale, hors période estivale.</p> <p>L'offre de stationnement public sur Marseillan Ville apparaît en limite de capacité au regard de la pression mesurée. La pression est marquée en semaine avec un pic en jour de marché. Les solutions pour se déplacer autrement notamment en vélo et Transports en communs sont moindres au regard du maillage de proximité en cœur de ville.</p> <p>Marseillan se signale également par un maillage du réseau cyclable de qualité malgré des points de discontinuités ; une pratique du vélo fortement ancrée ; une ambition d'une semi-piétonisation du cœur de ville.</p>
Partenaires potentiels	Banque des Territoires Horizon Conseils Sète agglomération méditerranée
Dépenses définitives	47 460 €
Plan de financement	Autofinancement : 34 460 € Banque des Territoires : 13 000 €
Calendrier	2022 : Réalisation
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Planning de l'étude Nombre de réunions et d'ateliers Document de restitution de la programmation urbaine
Conséquence sur la fonction de centralité	Compte tenu de l'évolution rapide du cœur de ville de Marseillan, il convient de réinterroger le contexte local actuel et de retravailler sur des perspectives d'évolution.
Annexes	


Axe stratégique n° 1 — Agir sur le caractère de centralité
1.3 Mobilité
Projet 1.3.2 Faciliter accessibilité du cœur de ville par la création de parkings en périphérie et en cœur de ville
1.3.2.1 Créer un parking rue Jean Jaurès
1.3.2.2 Créer un parking à Tabarka
1.3.2.3 Créer un parking souterrain au niveau de la résidence séniors

Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Marseillan
Description de l'action	<p>Un plan local de déplacement existe sur la commune de Marseillan. Celui-ci a permis d'engager la modification des habitudes de déplacement. Par conséquent, la municipalité de Marseillan, à travers l'étude de mobilité et stationnement lancé dans le cadre PVD a souhaité poursuivre les réflexions engagées avec le PLD. L'objectif de la municipalité est donc de faciliter l'accès des secteurs stratégiques de son territoire aux véhicules particuliers grâce à la création de parkings en périphérie et en cœur de ville. Pour cela, trois créations de parkings sont envisagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un parking de 35 places rue J. Jaurès : la commune a axé son attractivité sur l'amélioration continue de son cadre de vie. Cette action vise à créer de nouvelles mobilités dans les secteurs de la commune. La création d'un parking de proximité situé à 5 min du centre-ville s'inscrit pleinement dans cette démarche de développements des modes de déplacements actifs puisqu'elle permettra le délestage du centre-ville (rapporté à l'échelle de la commune cela fera autant de véhicules en moins dans cœur de ville). • Un parking à Tabarka : pour favoriser le commerce local et maintenir son potentiel de développement, la problématique du stationnement reste un point crucial pour la ville. Ainsi, la volonté de créer un parking à proximité du port de Tabarka résout en partie ce problème. Un travail devra être établi avec le conseil départemental pour calibrer les espaces et entamer une végétalisation du secteur (une étude globale a été faite concernant la liaison et l'aménagement de la piste cyclable des mas jusqu'au port de Marseillan-ville). • Un parking souterrain au niveau de la future résidence séniors. La problématique de la dépendance touche particulièrement Marseillan qui accueille une population âgée importante. La construction d'une résidence senior en cœur de ville est de nature à répondre en partie à cette problématique. Cependant, pour cela, il convient d'adapter cette résidence aux pratiques de mobilités contemporaines et plus particulièrement la place déterminante accordée à la voiture individuelle. C'est pourquoi la commune de Marseillan entend coconstruire un parking à destination des résidents et des particuliers en sous-sol de la future résidence.
Partenaires potentiels	Sète agglomération méditerranée Département de l'Hérault
Dépenses définitives	
Plan de financement	

Calendrier	2023-2025 : Réalisation
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Fréquentation du parking
Conséquence sur la fonction de centralité	Permettre de désengorger le centre-ville des voitures en créant du stationnement à proximité du cœur de ville, du port.
Annexes	 



Axe stratégique n° 1 — Agir sur le caractère de centralité	
1.3 Mobilité	
Projet 1.3.3 Sécuriser les modes de déplacements actifs entre le cœur de ville et le collège	
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Marseillan
Description de l'action	L'émergence de nouveaux quartiers impose de repenser les échanges dans la ville. Les nouveaux quartiers nécessitent le maintien des liens existants et ils doivent pouvoir être connectés rapidement aux communes limitrophes de Marseillan. La voirie nécessite un aménagement spécifique pour les collégiens avec la création d'une voie douce. L'objectif est de donner envie aux habitants et aux collégiens d'utiliser les nouvelles mobilités pour atteindre le collège et les installations sportives en toute sécurité.
Partenaires potentiels	Sète agglomération méditerranéenne Département de l'Hérault Région Occitanie
Dépenses prévisionnelles	400 000 €
Plan de financement	
Calendrier	2023 : Réalisation tronçon « rouge » 2024 : Réalisation tronçon « vert »
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Dénombrement de collégiens venant à vélo au collège. Comparaison par rapport aux années précédentes.
Conséquence sur la fonction de centralité	Limitation des déplacements en véhicules individuels. Développements des modes actifs (et particulièrement du vélo).
Annexes	 <p>Couleur rouge : portion existante Couleur verte : portion à réaliser</p>

Axe stratégique n° 1 — Agir sur le caractère de centralité	
1.4 Cadre de Vie	
Projet 1.4.1 Opérer la requalification des espaces publics les plus caractéristiques	
1.4.1.1 Aménager la place du théâtre de Marseillan-ville 1.4.1.2 Aménager la place de la République 1.4.1.3 Aménager l'entrée du collège et la liaison avec la ZAC 1.4.1.4 Réaménager le secteur de l'école Marie Fayet 1.4.1.5 Réaménagement le site de Bellevue	
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Marseillan
Description de l'action	<p>La municipalité de Marseillan souhaite engager la requalification des espaces publics. Pour cela, plusieurs secteurs ont été identifiés comme particulièrement stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La place du théâtre : l'objectif est de donner une valeur qualitative à la place qui jouxte le port de Marseillan Ville par un aménagement paysager. • La place de la République : pour favoriser le commerce local et maintenir son potentiel de développement, la municipalité souhaite réhabiliter les espaces publics centraux de la commune qui seront repensés pour faciliter les déplacements entre les deux sites. L'aménagement de la place de la République s'inscrit pleinement dans cette démarche et a pour objectif de finaliser un des derniers projets issus de l'ancienne étude FISAC par un aménagement urbain qui valorise les commerces du centre-ville. • L'entrée du collège et la liaison avec la ZAC : l'idée est de créer un aménagement routier qui prend en compte les nouveaux services présents dans le secteur. Dans la mesure où le collège de Marseillan se situe en bordure de la future ZAC, l'aménagement de l'entrée de celui-ci apparaît nécessaire pour sécuriser et dynamiser les flux qui s'y dérouleront. L'objectif est de créer une vraie liaison aménagée entre la ZAC Terra Vinea et le Collège Pierre DELEY. • Le secteur de l'école M. Fayet : La commune a axé son attractivité sur l'amélioration continue de son cadre de vie. Cette action vise à créer de nouvelles mobilités dans les secteurs de la commune. Le réaménagement du secteur de l'école Marie Fayet vise à créer une piste cyclable, parkings et rond-point de la route de Pomerols avec la mise en œuvre d'un plateau traversant et d'un espace partagé. • Le site de Bellevue : pour redonner de l'attractivité, la commune engage avec différents partenaires la revalorisation de site touristique à fort potentiel tel que le Phare des Onglous. En outre, la venue de touristes à fort potentiel économique comme les campings-caristes impose la création d'un parking dédié et le réaménagement du site de Bellevue. Par ce travail d'aménagement du site de Bellevue et en collaboration avec les partenaires essentiels, la municipalité de Marseillan souhaite pouvoir assurer le développement touristique du site et donc de la commune.
Partenaires potentiels	Sète agglomération méditerranéenne

	Département de l'Hérault Région Occitanie
Dépenses définitives	
Plan de financement	
Calendrier	2023-2026 : Réalisation
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Nombre de réunions effectuées Tenue de comité de pilotage Réalisation des travaux Nombre de commerces ouverts Nombre de façades rénovées Nombre de stationnements pour les voitures Nombre d'arbres plantés
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette rénovation de la place du théâtre de Marseillan s'inscrit dans le travail de la municipalité autour des espaces publics. La réhabilitation de ces derniers est de nature à favoriser le bien-vivre et l'attrait pour l'esprit de village de la commune. Située directement à proximité du centre historique de Marseillan-ville, la réhabilitation de la place de la République peut accroître l'attractivité du cœur de ville de Marseillan en valorisant l'espace et le patrimoine bâti qui s'y trouve. Création de nouvelles connexions urbaines. Celles-ci doivent venir alimenter les activités économiques et les services présents sur le territoire communal.
Annexes	

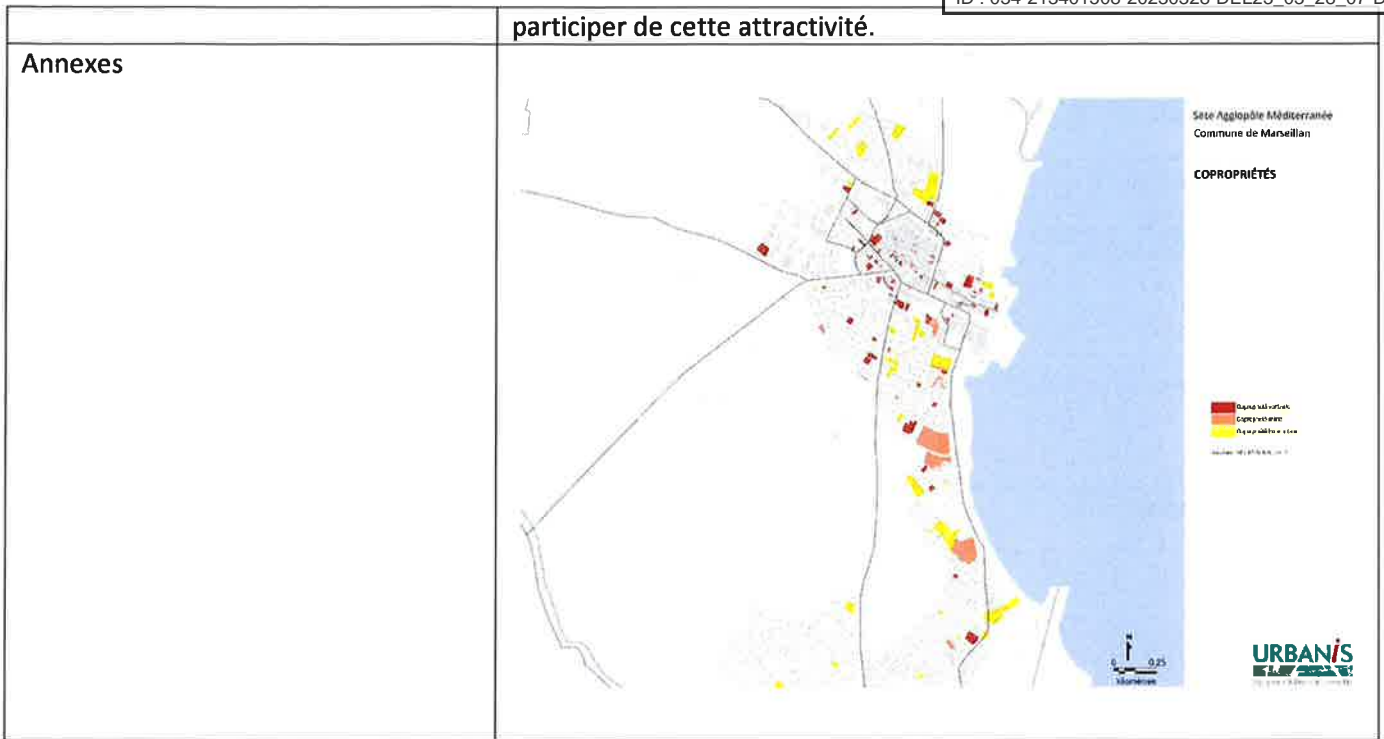


Axe stratégique n° 1 — Agir sur le caractère de centralité	
1.4 Cadre de Vie	
Projet 1.4.2 Réhabiliter les équipements publics les plus structurants	
1.4.2.1 Réhabiliter le complexe sportif	
1.4.2.2 Réhabiliter le théâtre de Marseillan-ville	
1.4.2.3 Réhabiliter la salle polyvalente	
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Marseillan
Description de l'action	<p>La municipalité de Marseillan souhaite engager la réhabilitation des équipements publics structurants qui se trouvent sur son territoire. Pour cela, plusieurs équipements ont été identifiés comme particulièrement stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le complexe sportif : Ce programme qui englobe la création de nouvelles salles se veut ambitieux, car il intègre l'évolution de la population marseillanaise à 10 ans. Au-delà des extensions du bâtiment, l'orientation de ce dernier est modifiée. L'entrée est inversée et donnera à terme du côté des nouvelles installations sportives. Une nouvelle maison du gardien est pensée, car le site voit l'arrivée de la crèche en lieu et place de la maison de l'actuel gardien. Cet équipement donne une nouvelle dimension au quartier dans son ensemble. Cette réhabilitation sera un élément clé dans la construction de la dynamique de centralité de Marseillan, puisque le nouveau complexe permettra d'accueillir de nombreux événements sportifs au-delà du seul cercle des Marseillanais. • Le théâtre de Marseillan-ville : celui-ci constitue un autre pôle d'attraction local, il dispose d'une certaine renommée qui lui assure une programmation éclectique, satisfaisant un public diversifié. Datant du début du 20^{ème} siècle, il doit subir une rénovation pour être à la hauteur des attentes des spectateurs qui viennent voir divers spectacles vivants. Cette rénovation consistera notamment dans la climatisation du bâtiment et la modernisation de la salle et des coulisses. À travers la rénovation du théâtre de Marseillan, la municipalité souhaite donner à la commune le rôle de tête de pont culturel du secteur. Ce travail sur le secteur culturel de Marseillan est de nature à renforcer l'attractivité de la commune. Notons que, dans la mesure où le théâtre de Marseillan ne se trouve pas être classé monument historique, la DRAC ne pourra apporter son soutien à la réhabilitation de celui-ci. • La salle polyvalente : Avec une population vieillissante, la commune doit jouer la carte de l'intergénérationnel et permettre d'accueillir la population senior dans les meilleures conditions possibles. Elle doit aussi permettre aux actifs d'avoir des solutions pour l'accueil des plus petits. La commune souhaite se doter d'équipements modernes comme lieux d'échange entre les générations. C'est dans ce cadre que s'inscrit la volonté de rénover la salle polyvalente existante. En travaillant à la réhabilitation d'un équipement public aussi central que la salle polyvalente, l'objectif est de permettre un meilleur accueil des

	manifestations locales et donc d'accroître l'aire d'attractivité de la commune.
Partenaires potentiels	Scène nationale de Sète DRAC Sète agglomération méditerranéenne Département de l'Hérault Région Occitanie
Dépenses définitives	
Plan de financement	
Calendrier	2022-2026 : Réalisation
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Fréquentation du complexe Indicateurs bâtiments intelligents (BDO Or) https://www.envirobat-oc.fr/demarches-batiments-durables-en-occitanie Évolution de la programmation culturelle du théâtre Évolution de la fréquentation du théâtre (nombre d'abonnements) Nombre d'événements tenus dans la salle polyvalente Comparaison de la fréquentation entre année t0 et t1
Conséquence sur la fonction de centralité	Ces équipements s'avèrent très structurants pour la commune dans son ensemble. Il participe de la fonction de centralité de Marseillan puisque ces derniers sont fréquentés bien au-delà des seuls Marseillanais.
Annexes	 



Axe stratégique n° 2 — Dynamiser et sécuriser l’articulation entre les deux pôles de la commune	
2.1 Habitat	
Projet 2.1.1 Affecter des aides de l’Anah pour répondre aux objectifs de réhabilitation du parc privé dans le cadre des dispositifs opérationnels en vigueur	
2.1.1.1 Identifier des bâtis indignes, insalubres ou vacants	
2.1.1.2 Réhabiliter de logements	
2.1.1.3 Renforcer le partenariat avec l’agglomération dans le cadre du PLH concernant l’habitat privé	
2.1.1.4 Favoriser la rénovation énergétique de l’habitat privé	
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Maître d’ouvrage	Sète agglomération méditerranée
Description de l’action	<p>L’OPAH Communautaire actuellement initiée en 2017 s’achèvera au terme de 6 ans de convention en 2023. Un bilan de fin d’OPAH sera établi. Il permettra de mesurer l’impact de l’OPAH sur la commune. Dans une approche évaluative et pré-opérationnelle, l’agglomération engagera une étude visant à identifier les dispositifs Anah à mettre en œuvre. Un travail sera conduit sur les deux communes de Loupian et de Marseillan plus particulièrement sur les enjeux d’une intervention plus soutenue en matière d’urbanisme réglementaire sur les périmètres de PVD. D’après un premier retour de bilan, les constats faits sur l’état du parc de logement montrent encore de nombreux besoins, qui devront être examinés au vu des résultats de l’étude de l’agglomération.</p> <p>Dans le cadre du développement de la lutte contre l’habitat indigne, en collaboration avec les communes, sera étudié la possibilité de désigner un référent LHI au sein des services de la commune.</p> <p>La municipalité de Marseillan souhaite également engager une réflexion focalisée sur l’accompagnement des ménages pour favoriser la rénovation énergétique de l’habitat privé sur l’ensemble du territoire communal. Pour cela, la commune envisage d’une part, la concertation des différentes politiques publiques (habitat/social/énergie) dans le but de lutter plus efficacement contre la précarité énergétique ; et d’autre part, la coordination des acteurs pour assurer une harmonisation des dispositifs et une montée en compétence des acteurs.</p>
Partenaires potentiels	Commune de Marseillan
Dépenses prévisionnelles	
Plan de financement	
Calendrier	2023-début 2024 dispositif transitoire et lancement des études évaluation et pré-opérationnelle 2024-2027 : mise en place du ou des nouveaux dispositifs Anah
Lien autres programmes et contrats territorialisés	Bourg Centre CRTE Dispositifs opérationnels de l’Anah
Indicateurs de suivi et d’évaluation	Etablissement des bilans et études Conventionnement des nouveaux dispositifs d’aide à la réhabilitation du parc privé
Conséquence sur la fonction de centralité	Le renouvellement du patrimoine bâti est une des clés de l’attractivité du territoire de Marseillan. Les dispositifs mis en œuvre dans le cadre de l’OPAH sont de nature à favoriser ce renouvellement et donc de



Axe stratégique n° 2 — Dynamiser et sécuriser l’articulation entre les deux pôles de la commune	
2.2 Commerce	
Projet 2.2.1 Créer une maison du terroir afin de mettre en valeur les produits locaux	
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Maître d’ouvrage	Le portage reste encore à définir
Description de l’action	La création d’une maison des vignerons et des ostréiculteurs pour mettre en exposition les produits du terroir et ainsi renforcer l’intérêt des vacanciers et des locaux. Cette maison permettra la mise en valeur des compétences et savoir-faire de ces professions, tout en assurant la promotion de leurs produits. La localisation dépendra de l’opportunité pour la maison du terroir, l’objectif étant de la situer au plus proche des mas conchylicoles à Marseillan-ville.
Partenaires potentiels	Sète Agglopolé Méditerranée Association des commerçants Cave coopérative Domaines viticoles Chambre de commerce et d’industrie Département de l’Hérault Région Occitanie Office intercommunal du Tourisme
Dépenses prévisionnelles	500 000 €
Plan de financement	
Calendrier	2023 : Étude pré opérationnelle 2024-2025 : Réalisation
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d’évaluation	Fréquentation du cœur de ville Fréquentation de la maison des ostréiculteurs et des vignerons
Conséquence sur la fonction de centralité	Maintien et accentuation du dynamisme économique de la commune par le développement de nouvelles activités en cœur de ville.
Annexes	



Axe stratégique n° 2 — Dynamiser et sécuriser l'articulation entre les deux pôles de la commune	
2.2 Commerce	
Projet 2.2.2 Créer un tiers lieu dédié à la Gastronomie	
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Forl
Maître d'ouvrage	Association FoodLab
Description de l'action	Ce projet vise l'ouverture au cœur de Marseillan d'un lieu de rencontres des habitants, des passionnés de cuisine, et des professionnels autour de l'alimentation durable. L'objectif : contribuer à l'émergence de projets collectifs pour mieux produire et mieux se nourrir. Des activités ouvertes à tous seront progressivement proposées dans ce lieu : ateliers cuisine, conférences thématiques, épicerie solidaire, expositions photo, festival de films, formation aux métiers culinaires, espaces de travail partagé, potager urbain, soutien aux porteurs de projets, vente de produits locaux, etc. Le Food Lab se situe à Marseillan-ville, au sein de ce qui est appelé la « maison du port ».
Partenaires potentiels	Sète agglomération méditerranéenne Ville de Sète Commune de Marseillan Union des commerçants
Dépenses prévisionnelles	Subvention prévisionnelle : 65 000 €
Plan de financement	Autofinancement : 100 %
Calendrier	2022 : Atelier de co-construction et premières animations 2023 : ouverture du FoodLab (maison du port)
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Nombre d'ateliers de co-construction du Food-Lab Nombre de participants aux différents ateliers culinaires
Conséquence sur la fonction de centralité	Marseillan se distingue par un patrimoine alimentaire riche. Ce patrimoine est le fruit d'une histoire, d'un savoir-faire des habitants, des professionnels de la terre et de la mer, et d'un environnement magnifique, mais fragile, le Bassin de Thau. Le développement de filières agricoles et alimentaires locales représente une véritable opportunité pour valoriser ce patrimoine et encourager la création d'emplois, l'insertion professionnelle des jeunes et l'accès de tous les marseillanais à une alimentation de qualité.
Annexes	



Axe stratégique n° 2 — Dynamiser et sécuriser l’articulation entre les deux pôles de la commune	
2.3 Mobilité	
Projet 2.3.1 Renforcer l’attractivité de l’aire du Bagnas grâce à des pistes cyclables et à une sécurisation des accès par voie cyclable	
2.3.1.1 Créer une piste cyclable dans le secteur de la réserve du Bagnas et rejoignant le point d’observation	
2.3.1.2 Créer un rond-point domaine touristique de la Baronne	
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Maître d’ouvrage	Commune de Marseillan
Description de l’action	<p>La commune de Marseillan du fait de sa situation géographique spécifique (ouverte aussi bien sur l’étang de Thau que sur la mer Méditerranée d’une part et sa bipartition entre Marseillan-ville et Marseillan-plage, distante de 6 kilomètres, d’autre part) construit des enjeux de mobilité importants pour ce territoire. Parmi ces derniers, la liaison de mobilité douce entre les deux pôles de la commune s’avère être un enjeu écologique, économique et social de première importance. Écologiquement, en développant les mobilités douces, la commune souhaite réduire la part de l’utilisation des véhicules carbonés sur son territoire. Économiquement, elle est un enjeu aussi bien pour les résidents permanents que pour les touristes de passage sur le site de la station balnéaire. La commune souhaite ainsi tirer profit des richesses naturelles de son territoire permettant de découvrir et/ou de mettre en valeur ces dernières. Socialement, cette liaison s’avère nécessaire pour les populations les plus fragiles ayant des difficultés d’insertion sociale. En permettant de développer la liaison entre la gare SNCF et le centre-ville, cette piste cyclable permettra ainsi de faciliter la liaison vers les bassins d’emplois du territoire (Agde et Béziers).</p> <p>En outre, pour redonner de l’attractivité, la commune engage avec différents partenaires la revalorisation de site touristique à fort potentiel que sont le Phare des Onglous et la réserve du Bagnas.</p> <p>Le tout n’ayant pas de cohérence sans les aménagements urbains nécessaires, à savoir, la création d’un rond-point au droit du domaine de la Baronne dont la maîtrise d’ouvrage relèvera du Conseil départemental</p>
Partenaires potentiels	ADENA Sète agglomération méditerranée Département de l’Hérault
Dépenses prévisionnelles	
Plan de financement	
Calendrier	2023-2025 : Réalisation
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d’évaluation	Réalisation effective des travaux Évolution de la taxe de séjour Fréquentation de la piste cyclable/décompte passage
Conséquence sur la fonction de centralité	La création de cette zone stratégique par le développement d’une piste cyclable est en mesure de rendre plus doux et plus conviviaux les modes de déplacement entre les deux pôles de la commune. En outre, compte tenu de la zone stratégique de cette intervention, cet aménagement du territoire ne semble pas de nature à entraver la dynamique d’attractivité de la commune, bien au contraire. Celle-ci a depuis des années fait le constat de l’importance des modes de déplacement doux dans la partie

plage de son territoire. En construisant ainsi une nouvelle portion cyclable, la commune veut se donner les moyens de développer ces modes de déplacements écoresponsables. En outre, l'autonomie dans les déplacements entre les deux pôles de la commune repose aujourd'hui, principalement sur la possession d'une voiture individuelle. Afin de lutter contre la vulnérabilité énergétique de ses habitants et de résoudre la problématique de l'accès aux services, à l'emploi et à la formation, qui se pose pour les plus fragiles comme pour les personnes âgées, les personnes en situation de précarité et les jeunes, la commune cherche à améliorer cette mobilité quotidienne pour la rendre plus vertueuse sur le plan environnemental et social.

Annexes



Axe stratégique n° 2 — Dynamiser et sécuriser l’articulation entre les deux pôles de la commune

2.3 Mobilité

Projet 2.3.2 Pérenniser la flotte de vélos à assistance électrique

Statut	Engagée
Niveau de priorité	Médian
Maître d’ouvrage	Commune de Marseillan Sète agglomération méditerranéenne
Description de l’action	Sécuriser les 3 stations avec vélos connectés entre le centre, le port et Marseillan Plage. Il est ainsi prévu la mobilisation d’une flotte de vélos connectés pour permettre des échanges entre les trois pôles principaux de la commune : mairie, port et office de tourisme de Marseillan Plage. Une flotte de 15 vélos est envisagée avec le suivi et l’entretien par un réparateur local.
Partenaires potentiels	Office de tourisme Associations locales Sète agglomération méditerranéenne Région Occitanie
Dépenses prévisionnelles	60 000 €
Plan de financement	
Calendrier	2020 : Début de l’opération
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d’évaluation	Nombres de vélos électriques à disposition Quantification des trajets parcourus
Conséquence sur la fonction de centralité	Relier les principaux pôles de la commune tout en limitant l’impact des émissions de gaz à effet de serre.


Annexes

LES ACTUS
LE VELO Libre Service ÉLECTRIQUE
ARRIVE À MARSEILLAN !
D'AVRIL À SEPTEMBRE

Mairie
Port
MARSEILLAN
CARTE DES STATIONS
20 MIN
Office de
Tourisme

Axe stratégique n° 2 — Dynamiser et sécuriser l’articulation entre les deux pôles de la commune	
2.4 Cadre de Vie	
Projet 2.4.1 Créer des lieux participatifs (permis de végétaliser, jardin partagé)	
2.4.1.1 Lancer le dispositif du permis de végétaliser sur la commune	
2.4.1.2 Créer un espace de jardin partagé avec tri sélectif	
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Maître d’ouvrage	Commune de Marseillan
Description de l’action	<p>La commune de Marseillan souhaite participer à la création de lieux participatifs tournés vers l’agriculture. Pour cela, deux projets sont envisagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D’une part, mettre en place le permis de végétaliser sur la commune afin de construire un territoire plus vert et participant à la création d’îlots de fraîcheurs. • D’autre part, la création d’un potager partagé et lancer un espace de tri et de compostage avec les riverains et le Conseil citoyen. L’objectif est de dynamiser par une action concrète la vie de quartier.
Partenaires potentiels	CPIE ADENA Conseil citoyen SAM
Dépenses prévisionnelles	20 000 €
Plan de financement	
Calendrier	2023-2024 : Réalisation
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d’évaluation	
Conséquence sur la fonction de centralité	Au-delà des nouvelles connexions urbaines créées, la commune souhaite mettre en œuvre de nouvelles modalités d’échange entre les riverains par la création d’un potager partagé et la mise en place du permis de végétaliser.
Annexes	



Axe stratégique n° 2 — Dynamiser et sécuriser l'articulation entre les deux pôles de la commune	
2.4 Cadre de Vie	
2.4.2 Requalifier les entrées villes de Marseillan	
2.4.2.1 Requalifier l'entrée de ville RD51E5	
2.4.2.2 Requalifier l'entrée de ville RD51	
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Marseillan
Description de l'action	Les nouveaux quartiers nécessitent le maintien des liens existants et ils doivent pouvoir être connectés rapidement aux communes limitrophes de Marseillan. La création des aménagements paysagers avec la ZAC Terra Ostrea et Terra Vinea est indispensable pour la vitalité du secteur. Cette action permet un double aménagement et le désenclavement de la gendarmerie. La RD 51 et la RD 51E5 assurent pour la première l'accès à la ville d'Agde et la seconde la liaison avec Marseillan Plage. Les deux futurs ronds-points projetés sont les points d'entrée de la future ZAC. Les entrées de ville seront valorisées comme l'indique le PADD du PLU communal.
Partenaires potentiels	Moreau Invest Sète agglomération méditerranéenne Département de l'Hérault Région Occitanie
Dépenses prévisionnelles	2 000 000 €
Plan de financement	
Calendrier	2022 : Intervention du CAUE 2023 : Étude Pré opérationnelle 2024 : Réalisation
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Bourg-Centre
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Réunions de préparation Documentation produite Réalisation des travaux
Conséquence sur la fonction de centralité	Le rond-point de la RD 51E 5 sera la vitrine pour la zone commerciale et en particulier pour la cave coopérative.
Annexes	



Article 6 — Secteur d'intervention

Le périmètre ORT pour le secteur de Marseillan se justifie de la manière suivante :

- Le cœur villageois et dense, dans lequel se situent les bâtis les plus anciens et les plus caractéristiques de l'identité territoriale de la commune.
- Le faubourg dense, extension historique du cœur villageois, il concentre également un bâti ancien et typique.
- Le secteur de préemption commercial situé également dans le secteur du cœur villageois et du faubourg dense
- La zone portuaire de laquelle se trouve exclut le secteur de l'ancienne cave coopérative = puisqu'en cours de réfection et bâtiment neuf.
- Et enfin, le périmètre d'intervention de l'EPF sur la commune de Marseillan qui intègre le secteur nord de la commune comprenant des programmes de mixité sociale

La cartographie ci-dessous vient ainsi définir le périmètre ORT pour la commune de Marseillan.

Secteur ORT Marseille

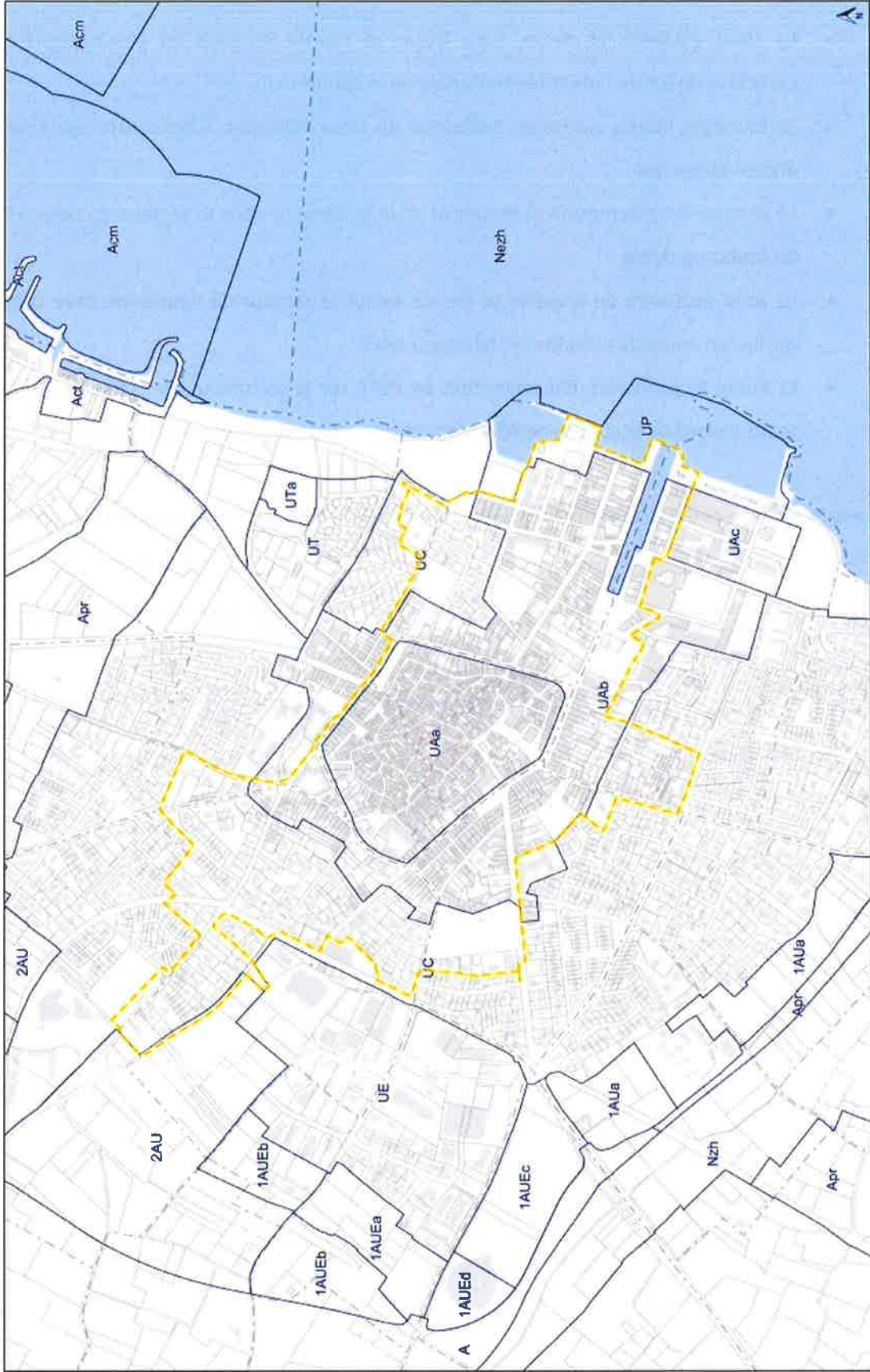


Figure 31 Secteur ORT de Marseille

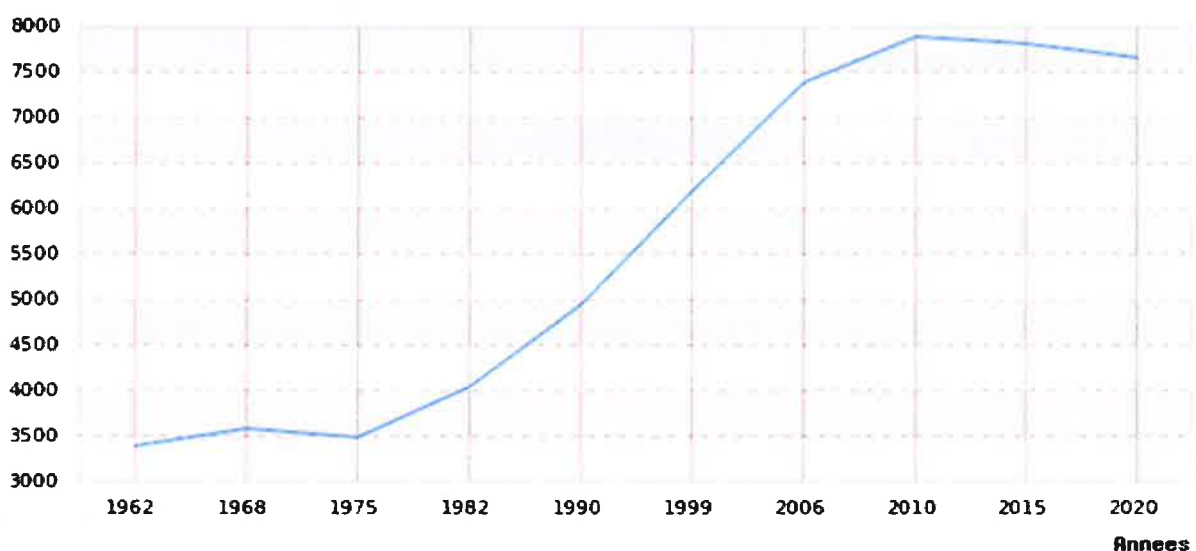
Document de travail non opposable et non contractuel. Copie et reproduction interdites.
Edition V4Kep / c150 Im. 23/10/2022.

Article 7 — Diagnostic complet

Évolution de la population

Une attention portée sur l'évolution de la population de la commune de Marseillan entre 1968 et 2018 apparaît intéressante. En effet, alors que la population de la commune avait connu une légère diminution entre 1968 et 1975, en passant de 3579 à 3483 habitants, celle-ci n'a cessé de croître entre 1975 et 2013. La période de croissance la plus importante se situe entre 1982 et 2008. Période durant laquelle la population a cru de 25 % chaque décennie³⁵. Il est à noter que sur la dernière période, la population de la commune de Marseillan a connu une légère baisse, puisque celle-ci est passée de 7848 habitants en 2013, à 7784 habitants en 2018. La commune de Marseillan est ainsi la 4e commune la plus peuplée du bassin de Thau après Sète, Frontignan et Mèze.

Figure 32 Évolution de la population de Marseillan



Il est important de noter que pendant la période estivale, la commune peut accueillir simultanément dans les résidences secondaires et les autres types d'hébergements (campings, hôtels...) environ 70 000 personnes, soit 6 à 7 fois la population permanente.

La commune conjugue ainsi trois scénarii :

- Une croissance démographique régionale et départementale due à une croissance migratoire³⁶ ;

³⁵ La commune comptait 3483 habitants en 1975, 4039 en 1982, 4950 en 1990, 6199 en 1999, 7738 en 2008, 7748 en 2013.

³⁶ La vitalité démographique est une caractéristique régionale puisqu'en 20 ans, le Languedoc-Roussillon est devenu la région de France la plus attractive.

- L'accueil d'une partie des ménages issus des pôles urbains voisins (Agde, Sète voire Montpellier) ;
- L'installation d'une part importante de retraités recherchant une certaine qualité de vie en bord de mer.

Une population âgée

Marseillan se caractérise par une population relativement âgée.

En 2018, la part des 60 ans et plus s'élevait à 42,5 %. Cette proportion des personnes les plus âgées a connu une progression constante depuis la première décennie des années 2000. En effet, la part des 60 ans et plus n'était que de 33,9 % en 2008 et de 38,0 % en 2013.

Tableau 17 : Évolution de l'âge de la population Marseillanaise.

	2008	2013	2018
Part de la population âgée de moins de 20 ans (%)	20,9	18,8	16,9
Part de la population âgée de 60 ans ou plus (%)	33,9	38,0	44,0
Indice de jeunesse	61,4	49,5	38,5

Source : Insee — RP (exploitation principale) — 2019

De manière générale, on observe d'une part une diminution continue de la part de la population âgée de moins de 20 ans sur la période 2008-2018 et d'autre part, une augmentation continue de la part de la population âgée de plus de 60 ans sur la période 2008-2018.

Tableau 18 : Population de Marseillan selon âge

	2008	2013	2018
0—14 ans	15,3	13,9	12,8
15—29 ans	13,8	13,1	11
30—44 ans	16,9	14,7	12,7
45—59 ans	20,1	20,2	20,0
60—74 ans	22,7	25	28,3
75 ans ou plus	11,2	12,9	15,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

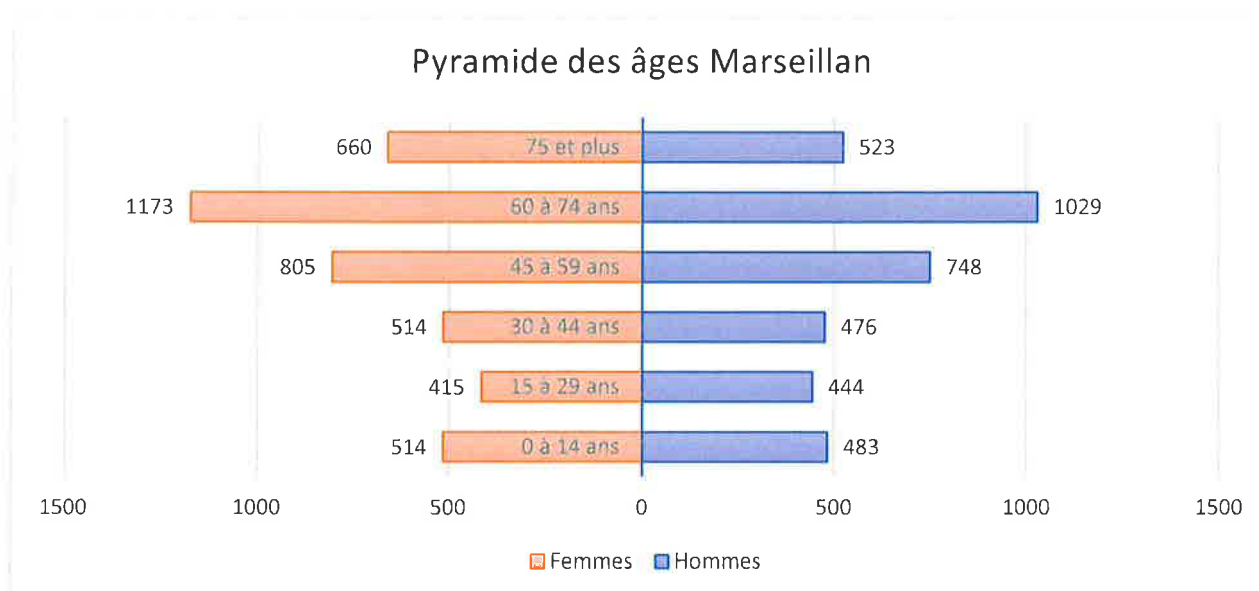
Si l'on rentre dans le détail des données démographiques liées à l'âge, on peut observer les caractéristiques suivantes pour la commune de Marseillan :

- En 2018, tout comme en 2013, la classe d'âge la plus nombreuse se trouve être celle des 60-74 ans. Viennent ensuite la classe d'âge des 45-59 ans, puis celle des 75 ans et plus.
- Ces trois classes d'âges ont d'ailleurs connu une croissance démographique conséquente sur la période en question.

- À l'inverse, les classes d'âge suivantes : 0-14 ans ; 15—29 ans et 30-44 ans ont toutes connu une diminution conséquente sur la même période.
- En outre, et bien que la population des 60 ans et plus a connu une évolution similaire à l'échelle de la communauté d'agglomération, Marseillan reste la commune qui accueille la plus grande part de personnes de plus de 65 ans et le plus faible taux de moins de 30 ans. En effet, au niveau de l'agglomération de Sète, la proportion des 60 ans et plus était de 27,4 % en 2008 et de 30,6 % en 2013 et de 33,5 % en 2018.³⁷.

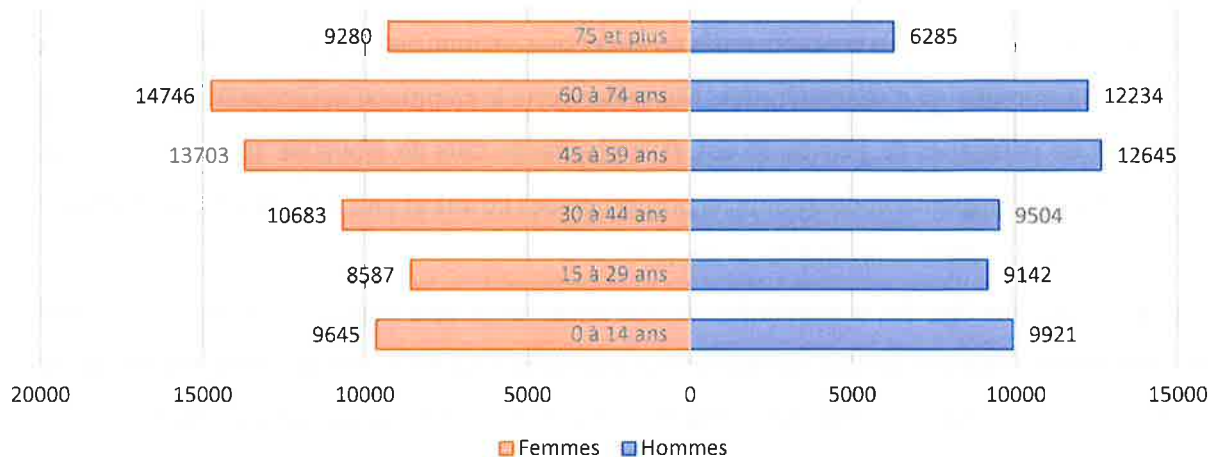
Cette répartition par âge de la population de Marseillan peut être mise en évidence de manière particulièrement efficace grâce à la représentation graphique sous forme de pyramide des âges d'une part, et par la comparaison de celle-ci avec d'autres échelles géographiques adéquates (Bassin de Thau et Département) d'autre part.

Figure 33 Pyramide des âges Marseillan, Sète Agglopolé Méditerranée, Hérault et Occitanie

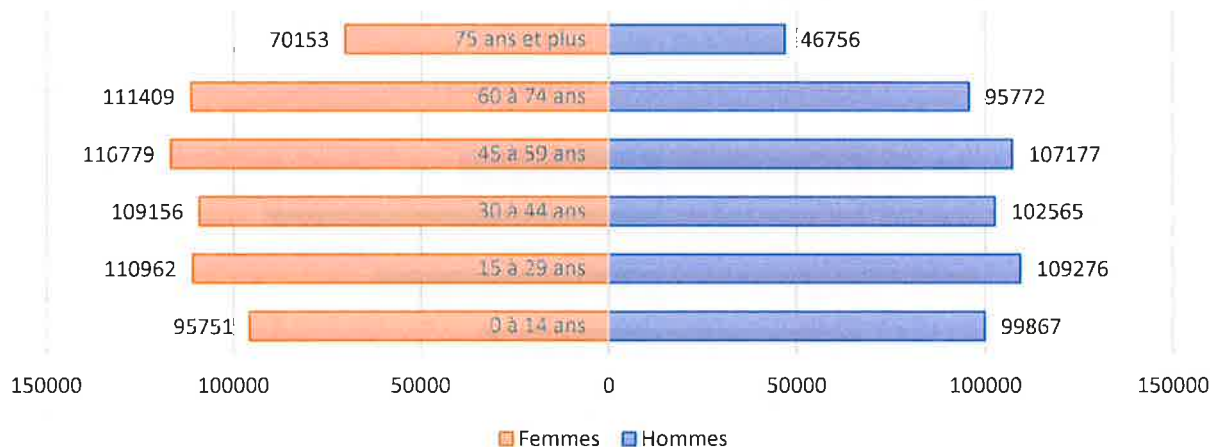


³⁷ https://pvd.spallian.com/stat_dashboard.html?name=petites_villes_donnees&token_id=Banque-des-Territoires_public

Pyramide des âges Sète Agglopôle Méditerranée



Pyramide des âges Département Hérault



La comparaison entre ces trois représentations graphiques permet de faire ressortir de façon particulièrement flagrante le profil vieillissant de la population de Marseillan, comme en atteste le sous-dimensionnement de la base de la pyramide et, inversement, la surreprésentation du sommet de celle-ci. En outre, nous pouvons ajouter que bien que la population à l'échelle de l'agglomération soit également une population vieillissante, celle-ci demeure tout de même plus jeune que la population de Marseillan³⁸. Enfin, la comparaison avec la pyramide des âges à l'échelle du département de l'Hérault fait ressortir un contraste plus important encore, puisque la population du département apparaît bien plus jeune, comme l'atteste l'étalement de la base de la pyramide des âges (et ce, bien que le sommet de la pyramide reste, lui aussi relativement ample).

³⁸ Ce qui est corroboré par les données disponibles sur le site Dataviz, puisque celles-ci permettent de montrer, par l'usage de la cartographie, que la commune de Marseillan possède la part de 65 ans et plus dans sa population, la plus importante à l'échelle de l'agglomération. Cf. Figure 7. Proportion de 65 ans et plus dans l'agglomération de Sète.

De plus, si l'on se concentre sur l'indice de jeunesse³⁹, on remarque que celui-ci n'a cessé de diminuer au cours de la période 2008-2018, pour s'établir en 2018 à taux particulièrement bas, au regard des données disponibles pour les échelles géographiques suivantes : agglomération, département, région. Cette comparaison vient donc objectiver le caractère particulièrement âgé de la population de Marseillan.

Tableau 19 : Indice de jeunesse, Marseillan, CA, Hérault et Occitanie.

Années	Marseillan	CA Sète Agglopôle Méditerranée	Hérault	Occitanie
2008	61,4	83	98,3	91,9
2013	49,5	72,4	90	84,6
2018	39,7	63,7	83,7	78,3

Source : Insee — RP (exploitation principale)

La cartographie ci-dessous permet également de visualiser graphiquement le caractère vieillissant de la population communale, eu égard à la situation de l'agglomération, population qui est elle-même vieillissante.

Constitution des ménages

Le desserrement des ménages est un phénomène d'ampleur nationale qui se déploie aussi bien dans les milieux urbains et périurbains que dans les communes rurales. Il est le corollaire des mutations sociétales contemporaines qui affectent la structure classique de la cellule familiale, notamment l'augmentation des familles monoparentales. À Marseillan, cette évolution de la taille des ménages est pour partie la traduction de ces phénomènes sociaux généraux (allongement de la durée de vie, baisse de la natalité, recomposition familiale...), mais elle est également corrélée au vieillissement de la population évoqué précédemment que l'on retrouve tant au niveau départemental que local. Ce phénomène est perceptible entre 1968 et 2018, puisque le nombre moyen de personnes par ménage n'a cessé de décroître sur l'ensemble de la période en question, passant de 2,90 à 1,99.

Tableau 20 : Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nbre moyen d'occupants par	2,90	2,66	2,59	2,48	2,29	2,19	2,09	1,99

³⁹ L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de la population de moins de 20 ans et celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune (plus il est faible et plus elle est âgée).

résidence principale

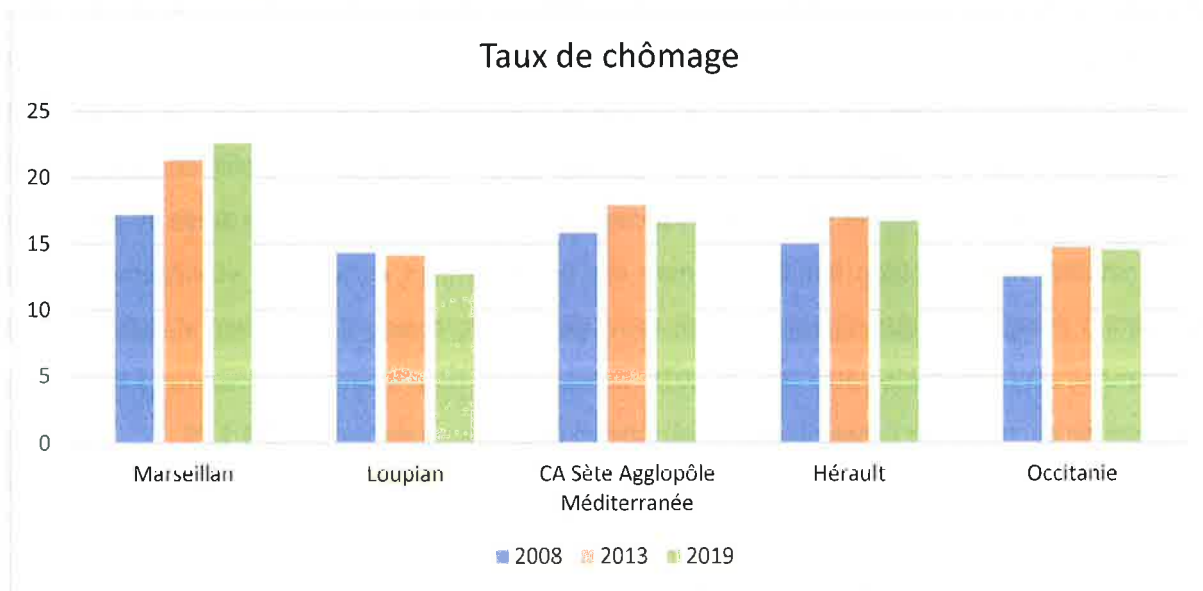
Sources : Insee, RP1967 à 1999, dénombremments, RP2008 au RP2018, exploitations principales.

De plus, au sein de la commune de Marseillan, en 2018, près de 38 % des ménages étaient composé d'une personne vivant seule et près de 42 % des personnes vivant seules étaient âgées de 80 ans ou plus. Ce phénomène de diminution de la taille des ménages a entraîné une augmentation des besoins en logements qui est ainsi venue s'ajouter aux besoins liés à l'accroissement de la population.

Des situations sociales très contrastées.

À Marseillan, le taux de chômage est en augmentation : on comptait 23 % de chômeurs en 2018 contre 17,3 % en 2008. Le taux de chômage à Marseillan est plus élevé que la moyenne de l'agglomération, du département et de la région⁴⁰. Notons également que les tendances sont différentes pour les différentes échelles géographiques en question. Alors que la commune de Marseillan a connu une croissance constante de son taux de chômage entre 2008 et 2013, le taux de chômage au niveau de l'agglomération a, quant à lui, commencé par augmenter entre 2008 et 2013, avant de diminuer entre 2013 et 2018. Quant au taux de chômage du département et de la région, celui-ci a commencé par augmenter entre 2008 et 2013, avant de stagner entre 2013 et 2018.

Figure 34 Taux de chômage au sens du recensement (chômeurs sur population active)



⁴⁰ Le taux de chômage de l'agglomération était de 16,6 % en 2019. Tandis que le taux de chômage du département était de 16,6 % et le taux de chômage pour la région était de 14,5 %.

À Marseillan, les 15-24 ans sont particulièrement touchés par le chômage : environ 45 % de cette classe d'âge est sans emploi. Alors que le diplôme continue d'être une forme de protection importante face au chômage, une partie de l'explication de ces chiffres élevés se trouve dans le taux élevé de non-diplômés (dans l'ensemble des classes d'âges). Ainsi, en 2018, la commune comptabilisait 27,7 % de non-diplômés, et un taux de sortie sans diplôme (ou bien avec un diplôme professionnalisant) élevait chez les jeunes.

Principaux enjeux

POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC
<p>7 784 habitants en 2018.</p> <p>Une hausse importante de la population depuis les années 1975 (population multipliée par 2,3).</p> <p>Une population vieillissante (43 % de la population a plus de 60 ans).</p> <p>Une taille moyenne des ménages en baisse (+18 % pour les ménages composés d'une seule personne entre 2008 et 2013).</p> <p>Un taux de chômage particulièrement élevé (23 % de chômeurs en 2018) et qui touche en priorité les jeunes (45 % de la classe d'âge des 15-24 ans).</p> <p>Des revenus moyens inférieurs à la moyenne départementale et une part des foyers fiscaux imposables elle aussi en dessous la moyenne de l'Hérault (48 % de foyers imposables à Marseillan contre 52,1 % dans le département).</p> <p>Un niveau de formation peu élevé (près de 70 % de la population non scolarisée de plus de 15 ans n'a pas atteint le niveau baccalauréat).</p>
ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE MARSEILLAN
<p>Assurer un équilibre générationnel et favoriser la mixité sociale.</p> <p>Favoriser l'installation de jeunes couples afin de ralentir le phénomène de vieillissement de la population.</p> <p>Répondre à l'ensemble des besoins et notamment ceux des ménages les plus modestes.</p>

L'habitat et le patrimoine.

Une commune « bicéphale »

À l'origine, Marseillan était un village de viticulteurs et de pêcheurs, tourné vers l'intérieur des terres et vers l'étang de Thau. C'est avec l'avènement du tourisme balnéaire et l'implantation de nombreux campings que la commune s'est développée sur sa partie littorale.

La commune s'est développée autour de deux pôles : le village et le secteur du rivage. La répartition spatiale par type de logements est donc assez nette :

- Le pôle touristique de Marseillan placé regroupe la grande majorité des résidences secondaires (dont un nombre important de résidences touristiques).
- Le village, pôle d'habitat historique où se concentre la grande majorité des résidences principales.

Marseillan-ville, s'articule autour d'un centre ancien organisé autour de l'église Saint-Jean-Baptiste, de la place couverte et de la mairie. Les rues y sont étroites et tortueuses. Ce centre historique est constitué d'habitat, de commerces, de proximité et de services. Les constructions sont anciennes et sont édifiées en ordre continu directement en limite de l'espace public. Par ailleurs, l'orientation des façades est parallèle à la voie. La circulation est difficile dans l'hyper centre au vu de l'étroitesse des rues (encombrement des rues par le stationnement sur le domaine public) tandis que les voies plus larges encerclant ce centre ancien permettent la traversée de la ville avec des stationnements latéraux et des trottoirs.

Figure 6 Des ruelles étroites et sinueuses dans le noyau villageois.



Ce cœur villageois dont la densité de bâti est très élevée est constitué d'immeubles anciens et de maisons de ville délimitant l'espace public par un alignement. Les bâtiments à deux ou trois étages s'organisent autour de rues sinueuses et étroites. Ils associent tour à tour des formes circulaires, orthogonales ou polygonales variées. La forme primaire du village était circulaire. L'espace public est

constitué de rues et ruelles, de quelques places : place couverte, parvis de l'Eglise Saint-Jean Baptiste, place Miramond, qui définissent une centralité marquée.

Les commerces de proximité se concentrent dans le cœur historique, mais aussi dans ses extensions immédiates. Cette zone nommée « faubourg dense » est caractérisée essentiellement par de l'habitat et des services avec principalement des immeubles collectifs.

Le bâti continu s'aligne sur une voirie spacieuse et linéaire notamment sur les avenues Victor Hugo, Louis Pasteur, André Chassefière et le boulevard Lamartine. Ces voies sont parfaitement adaptées à la circulation automobile. Sur les parcelles, les bâtiments s'élèvent sur un ou deux étages en alignement avec la rue. Côté cour, il est possible de voir se former un îlot central constitué de jardins. Le bâti ne présente pas de forme originale, il est assez uniforme et ressemble fortement au cœur de ville, il s'organise généralement dans la continuité du centre ancien qu'il encercle. L'espace public est constitué de voiries, places et parcs. Certains espaces sont adaptés à la promenade comme la Place du théâtre, le Parc Gaujal, la Place de la République... etc.

Figure 35 Une densité de bâti élevé dans le faubourg.



L'habitat individuel est une forme résidentielle qui s'est beaucoup développée à partir des années 1970. Ces logements individuels peuvent être plus ou moins éparpillés, puisqu'ils sont réalisés librement ou à l'occasion d'opérations de lotissements plus ou moins importantes, ce qui crée un ensemble. Ces habitations ne sont pas toujours alignées sur la voirie de desserte sauf lorsqu'elles sont mitoyennes, dans ce cas-là, les 2, 3 ou 4 logements sont alignés sur la voirie de desserte.

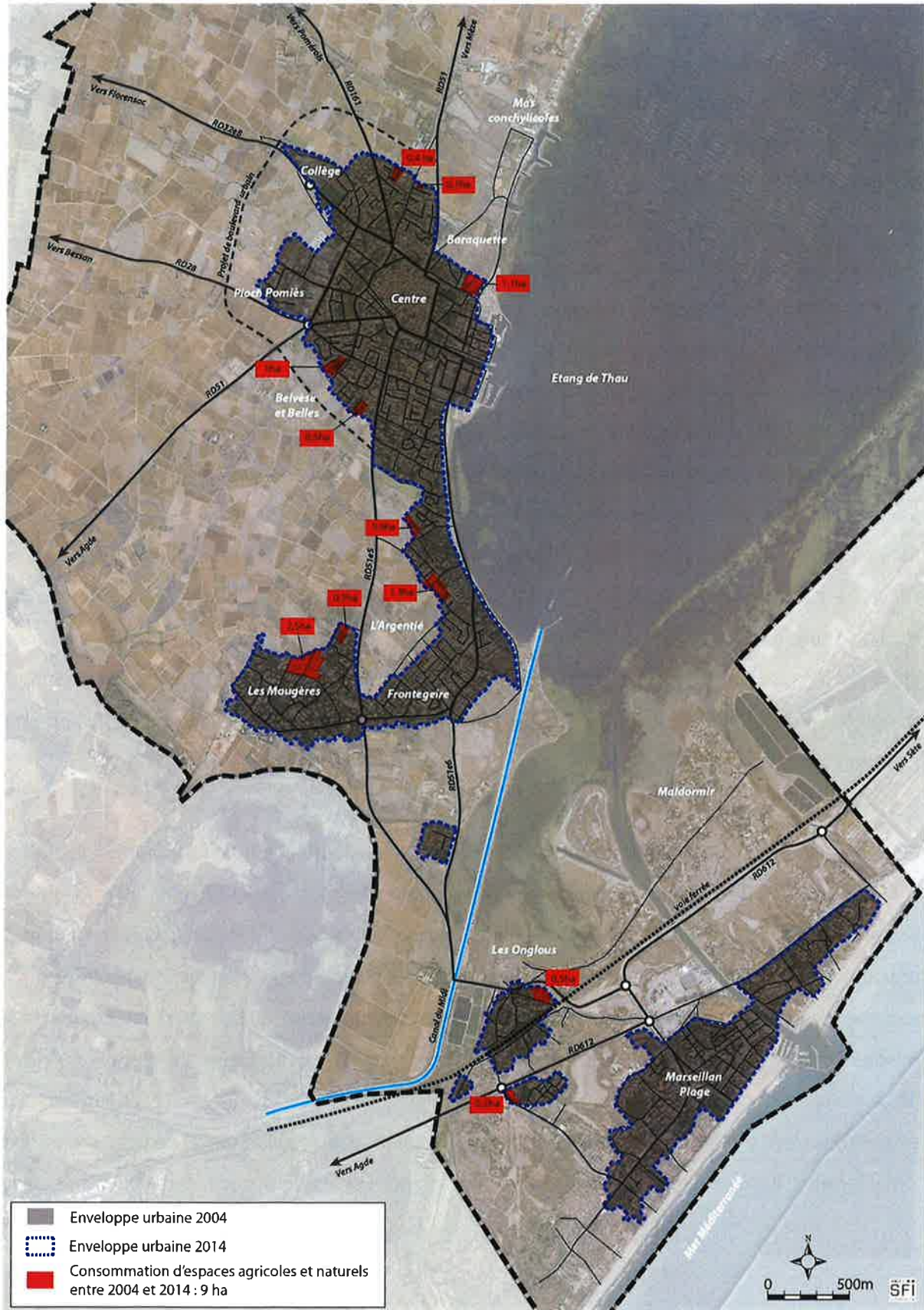
À Marseillan, l'habitat collectif se présente essentiellement sous la forme de petites résidences dispersées sur toute la commune (en dehors du centre historique et des faubourgs denses qui abritent des immeubles anciens). Ce mode d'habitat est de plus en plus recherché, car il est adapté à une

population vieillissante souhaitant être à proximité des commerces et services, sans avoir à entretenir un jardin.

En outre, on estime à environ 800 le nombre des résidents à l'année à Marseillan-plage aujourd'hui. Les logements touristiques de Marseillan placés offrent des caractéristiques (taille des appartements, fonction locative...) qui répondent aux besoins notamment de jeunes ménages et de familles monoparentales. Ce phénomène induit de nouveaux besoins en équipements et en transports, y compris scolaires, et peut à terme, modifier le fonctionnement urbain de la station.

Marseillan est une des communes de Sète agglomération méditerranéenne qui a consommé le plus d'espaces pour la construction entre 1970 et le début des années 2000. Cet étalement urbain s'est nettement ralenti depuis une dizaine d'années. Le SCOT du Bassin de Thau confirme ce constat dans son étude sur la consommation des espaces naturels et agricoles : moins 5,5 ha ont été urbanisés entre 2005 et 2009. Ces constructions ont été réalisées dans les dents creuses ; en renouvellement urbain ; mais aussi en partie dans les espaces en friches en bordure de l'urbain.

Figure 36 Consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2004 et 2014 à Marseillan



Source : Plan local d'urbanisme, Commune de Marseillan, Rapport de présentation, mai 2017, p.58.

Dans le cadre du POS, la commune de Marseillan est arrivée aux limites de ses possibilités d'extension, c'est pourquoi plusieurs opérations de renouvellement urbain ont eu lieu ces dernières années. Ces nouvelles constructions permettent de densifier le tissu urbain existant, notamment avec des opérations qui comprennent de l'habitat collectif et des logements aidés. Ces opérations ont été réalisées par destruction de bâtiments anciens et insalubres, mais aussi à la suite des délocalisations d'activités, ou des suppressions d'équipements sportifs. Les nouvelles constructions édifiées dans le cadre de ces opérations participent notamment à la modification des formes urbaines de la commune, mais aussi à la requalification des espaces publics alentour.

Il a été calculé en repérant les grandes parcelles pouvant potentiellement être densifiées (par découpage parcellaire) et en appliquant la densité de logements par hectare des zones bâties situées aux alentours, mais également en prenant en considération la forme du bâti déjà présent sur les parcelles ciblées et leur possibilité de desserte par les voiries et les différents réseaux, un potentiel maximal de création de logements par densification du tissu urbain est estimé à environ 100 logements à Marseillan. Environ un tiers de ce potentiel se concentre dans le quartier des Mougères. La création de nouveaux logements au sein de la ville peut également être le fait de mutations du tissu urbain constitué. Ces estimations du nombre de logements ne sont qu'indicatives, mais la mutation de ces espaces situés dans des contextes bâtis denses offre la possibilité d'appliquer des densités élevées. Plusieurs secteurs ont été repérés à Marseillan-ville (la station de Marseillan-plage est intégralement soumise à des aléas d'inondation forts, l'augmentation de la vulnérabilité n'est pas permise, le potentiel y est donc nul).

Pour finir, ajoutons que le phénomène de cabanisation a été identifié et défini par la Mission Littoral comme étant une « occupation et/ou une construction illicite servant d'habitat permanent ou occasionnel »⁴¹. Il s'agit d'un phénomène majeur sur le littoral languedocien qui crée de multiples problèmes difficiles à gérer : d'accès, d'assainissement et de réseaux, d'hygiène, de salubrité et de sécurité (risques d'incendies, fiscalité, destruction des milieux naturels...). D'après les études de la Mission Littoral, 30 % de ces cabanes seraient utilisées comme habitat principal dans l'agglomération où leur nombre total est estimé à plusieurs centaines voire plusieurs milliers. Le phénomène de cabanisation est très important à Marseillan, notamment à Marseillan-plage dans le secteur de « Maldormir ». Il concerne essentiellement des zones naturelles ainsi que quelques secteurs agricoles.

⁴¹ Béatrice MESINI, « Quelle reconnaissance de l'habitat léger, mobile et éphémère ? », *Techniques & Culture. Revue semestrielle d'anthropologie des techniques*, 5 septembre 2011, n° 56, pp. 148-165, p. 158.

Figure 37 La cabanisation sur les rives de l'étang de Thau.



Des résidences secondaires majoritaires au sein du parc de logements.

À l'échelle du territoire communal, le nombre de logements a explosé depuis la fin des années 1960. En 1968 on comptait ainsi 2020 logements à Marseillan, tandis qu'en 2018 on en dénombrait 10 232, soit une multiplication par 5 du nombre total de logements sur la commune. Si cette évolution est spectaculaire, elle s'explique avant tout par la croissance des résidences secondaires.

Celles-ci ont ainsi connu une évolution de près de 1000 % entre 1968 et 2018. En effet, alors que l'on comptait seulement 576 résidences secondaires en 1968, elles s'élevaient à 6312 en 2018. Cette situation est à mettre en en parallèle avec la situation des logements vacants sur la commune. Du fait de la grande attractivité de la commune durant la période estivale, ces derniers se trouvent être particulièrement marginaux. Toutefois, il convient également de mettre en lumière l'évolution historique de ces derniers. Alors que le nombre de logements vacants avait connu une croissance importante entre 1968 et 1982 (passant de 233 logements vacants en 1968, à 885 en 1982), ces derniers ont diminué de façon spectaculaire entre 1982 et 1999 (256 logements vacants en 1999), puis ont connu une nouvelle augmentation entre 1999 et 2008 (446 logements vacants en 2008), pour diminuer de nouveau entre 2008 et 2018 (le nombre de logements vacants ayant atteint un point

particulièrement bas en 2018, puisque l'on dénombrait seulement 76 logements vacants). Si l'on se réfère aux valeurs relatives, le taux de logements vacants sur la commune de Marseillan était de 0,7 % en 2018. Ce qui, de fait, en faisait un taux de vacance particulièrement bas, y compris en se référant au taux de vacance à l'échelle du territoire de l'agglomération de Sète (5,5 % de logements vacants).

Tableau 21 Évolution du type de logement sur le territoire communal

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Résidences principales	1211	1268	1504	1945	2658	3476	3664	3844
Résidences secondaires	576	950	1312	4102	4807	5526	6005	6312
Logements vacants	233	342	885	274	256	446	109	76
Ensemble	2020	2560	3701	6321	7721	9448	9778	10 232

Sources : Insee, RP1967 à 1999, dénombrements, RP2008 au RP2018, exploitations principales.

L'écart entre le nombre de logements (10 232 logements) et le nombre d'habitants (7 784 habitants) est important, avec plus de logements que d'habitants sur la commune de Marseillan. Cela peut s'expliquer par sa situation géographique qui fait de la commune un lieu de villégiature où sont présentes de nombreuses résidences secondaires ou occasionnelles. Ainsi la courbe de l'évolution du parc de logements n'est pas corrélée à celle de l'évolution de la population sur la même période. Le nombre de résidences secondaires, construites durant les années 1980, fait apparaître, dès 1990, un écart considérable entre le nombre de résidences principales et secondaires. Cet écart reste largement visible en 2018. En effet, en 2018, la commune de Marseillan comptait 3 844 résidences principales (37,6 %) et 6 312 résidences secondaires et logements occasionnels (61,7 %), contre respectivement 37,4 % et 61,4 % en 2008. L'ensemble de ces logements (résidences principales et secondaires) sont constitués à 55,9 % par des maisons et à 42,6 % par des appartements. À l'instar de ce qui se passe dans les autres communes littorales, on observe un phénomène progressif de transformation de l'habitat résidentiel saisonnier en habitat permanent et/ou en location de septembre à juin. En outre, la répartition par type de logement fait ressortir une répartition relativement équilibrée entre logements individuels et logements collectifs sur la commune de Marseillan. Bien que légèrement à l'avantage des logements individuels, qui ont d'ailleurs connu une progression de deux points entre 2008 et 2019 en passant de 55,2 % du parc de logement en 2008 à 57,4 % en 2019, les logements collectifs demeurent proportionnellement importants puisqu'ils continuent de représenter plus de 42 % du parc de logements en 2019.

Tableau 22 Répartition par type de logements.

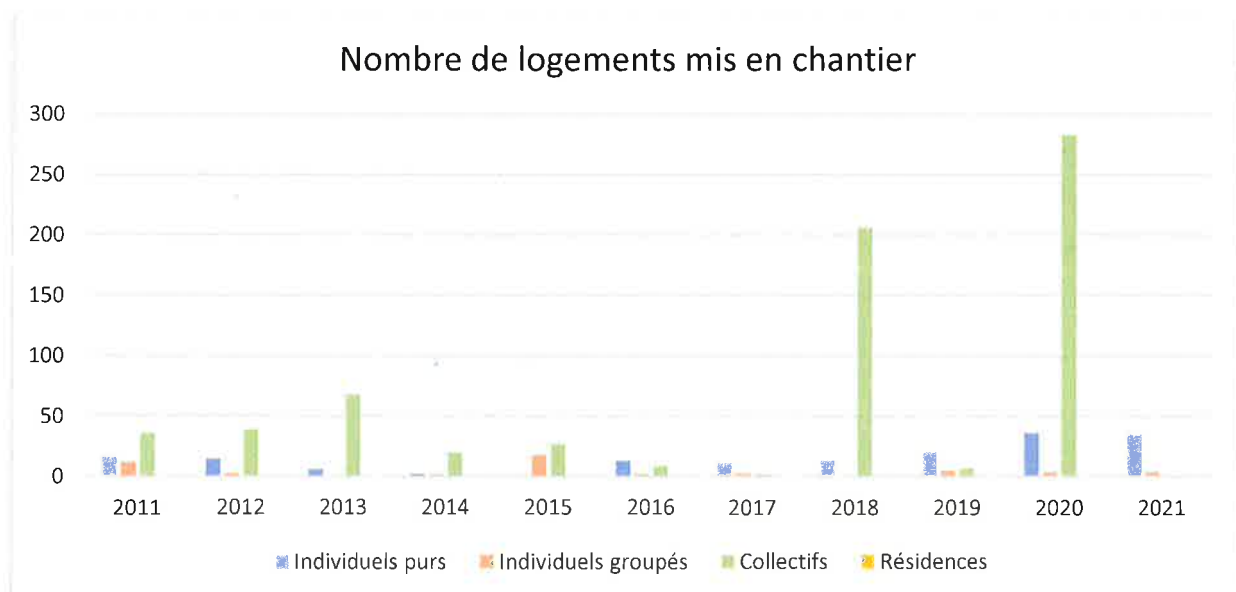
	2008		2013		2019	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Logements collectifs	4 230	44,8	4 398	45,0	4 371	42,6
Logements individuels	5 218	55,2	5 380	55,0	5 884	57,4
Total	9 448	100,0	9 778	100,0	10 254	100,0

Source : Insee — RP (exploitation principale) — 2013

De plus, parmi l'ensemble des logements construits sur le territoire de Marseillan, la majorité de ces derniers ont été achevés entre 1946 et 1990 (plus de 50 %), et un tiers d'entre eux ont été achevés à partir de 1991⁴².

Entre 2011 et 2021, 917 logements ont été construits sur le territoire communal de Marseillan. Quantitativement, sur cette période, ce sont de loin les logements collectifs qui ont été mis en chantier en plus grand nombre, puisque sur cette décennie 697 logements collectifs ont été mis en chantier, soit 76 % des constructions totales. Notons que ce sont les années 2018 et 2020 qui ont vu le plus grand nombre de logements collectifs être mis en chantier : 206 en 2018 et 283 en 2020. Ensuite, ce sont les logements individuels purs qui apparaissent numériquement comme le deuxième type de logements le plus important mis en chantier. Toutefois leur nombre s'avère bien moins important que les premiers, puisque sur l'ensemble de la décennie ils ne représentent que 18 % des constructions totales.

Figure 38 Nombre de logements mis en chantier.



⁴² <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-34150#chiffre-cle-3>

À ce programme de construction sur le territoire de Marseillan vont venir s'ajouter les constructions des deux ZAC « Terra Ostrea » et « Terra Vinea ». Celles-ci permettront la construction de 770 logements supplémentaires selon la répartition suivante :

- Terra Ostrea — Programme prévisionnel
 - 147 logements dont :
 - 55 terrains à bâtir
 - 60 logements locatifs sociaux dans des collectifs R+2 soit 40 % min
 - 32 logements libres dans des collectifs R+2
- Terra Vinea — Programme prévisionnel
 - 623 logements dont :
 - 238 terrains à bâtir
 - 219 logements locatifs sociaux dans des collectifs R+2 soit 35 % min
 - 166 logements libres dans des collectifs R+2

Ajoutons qu'en 2018, la part des ménages de la commune propriétaire de leur logement était de 62,5 % (soit 4806 logements). Cette proportion était supérieure à la moyenne départementale (53,2 %). La part des locataires était quant à elle de 34,0 % (soit 2665 logements), et inférieure à la moyenne départementale (44,4 %). Parmi ces 2665 logements en location, 592 étaient des logements HLM loués vides (soit 6,3 % du parc de logements). Par ailleurs, 3,4 % des habitants de la commune étaient des personnes logées gratuitement, au niveau départemental, ce taux était de 2,4 %.

En 2018, 48,6 % des ménages occupent leur résidence principale depuis plus de 10 ans et seulement 12,0 % depuis moins de 2 ans. Cette tendance se retrouve également à l'échelle du département de l'Hérault avec 42,9 % de ménages qui occupent leur résidence principale depuis plus de 10 ans et 16,3 % depuis moins de 2 ans. Les populations apparaissent alors comme particulièrement sédentaires. Cette situation conforte le phénomène de vieillissement de la population constaté dans l'analyse démographique.

Principaux enjeux

POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC
<p>Des typologies urbaines variées, avec une tendance à la densification des opérations ces dernières années.</p> <p>Deux pôles urbains bien différenciés et assez mal connectés : Marseillan-Ville et Marseillan-Plage.</p>
ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE MARSEILLAN
<p>Maîtriser et structurer l'extension de la commune pour prendre en compte les préconisations du SCOT et de la loi littoral en particulier, mais aussi les dispositions de la loi ALUR.</p> <p>Stopper l'urbanisation dans certains espaces pour respecter et prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondations, notamment à Marseillan-plage.</p> <p>Proposer de nouvelles typologies d'habitat (petits collectifs, lotissements en habitat groupé...), afin de créer des extensions plus denses et structurées et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>Valoriser les paysages, l'architecture et le traitement des espaces publics au sein des zones des mas conchylicoles, en lien avec le développement de la fréquentation touristique de ces secteurs (vente directe, activités de dégustation...)</p> <p>Lutter contre le phénomène de cabanisation pour protéger les espaces naturels.</p> <p>Poursuivre la requalification de la station balnéaire.</p>

Modes d'habitat et modes d'habiter

Les modes d'habitat se caractérisent par un équilibre relatif entre la maison (maison de ville ou maison individuelle) qui représente 55,9 % du parc en 2018, contre 42,6 % d'appartements. Malgré une relative stabilité, le rapport entre appartements et maisons semble se distendre sur les dernières années au profit des seconds.

Tableau 23 Évolution du type de logement sur le territoire communal.

Types de logements	1999		2008		2013		2018	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Maisons	Nc	Nc	5030	53,2	5250	53,7	5715	55,9
Appartements	Nc	Nc	4230	44,8	4398	45,0	4357	42,6

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

En 2012, les résidences principales sont majoritairement tenues en propriété par leurs occupants, représentant 73,6 % du parc principal contre 23,5 % pour les locataires. Cette répartition fait écho à celle des modes d’habiter dans les milieux ruraux, même si la relation maison/propriété n’est pas absolue. La construction d’appartements et de logements locatifs sociaux a néanmoins permis d’améliorer le taux locatif comme l’illustre le tableau ci-dessous.

Tableau 24 Résidences principales selon le statut d’occupation.

Statut d’occupation	2008		2013		2018	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Propriétaires	2242	64,5	2312	63,1	2404	62,5
Locataires	1106	31,8	1233	33,7	1308	34,0
Dont d’un logement HLM loué vide	125	3,6	141	3,8	242	6,3
Logés gratuitement	128	3,7	119	3,2	132	3,4
Ensemble	3476	100	3664	100	3844	100

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

La maison individuelle répond le plus souvent à un désir d’accession à la propriété des ménages hors des zones urbaines. Elle répond mieux aux critères de confort, notamment la possibilité de disposer d’un jardin privatif. La location constitue un mode d’habiter permettant à certaines catégories de ménages (jeunes ménages, ménages à revenu moyen, etc.) de construire un véritable parcours résidentiel dans la commune.

Il nous faut ajouter également quelques éléments sur le marché foncier de Marseillan en nous appuyant à la fois sur l’évolution du prix de vente médian des maisons de plus de deux ans, ainsi que sur l’évolution des prix de vente médians au m² des appartements de plus de 2 ans. Si l’on s’en tient à la décennie 2010-2020, on remarque que la médiane des prix de vente des maisons est de 178 000 €. Si cette donnée brute ne permet pas de donner d’informations substantielles sur le marché immobilier de la commune, cela change lorsqu’on la compare aux données similaires des échelles géographiques pertinentes, à savoir l’agglomération, le département et la région. On remarque ainsi — et ce de manière fortement contrintuitive compte tenu de la pression foncière de la commune — que la valeur médiane du marché immobilier à Marseillan s’avère plus proche de la valeur médiane du marché immobilier de la région Occitanie (168 000 €) que de la valeur médiane du marché immobilier sur l’agglomération de Sète (225 000 €) ou bien encore du département de l’Hérault (211 000 €). En outre, si l’on s’éloigne de la valeur médiane de la décennie 2010-2020 pour se centrer sur l’évolution par

année, on peut remarquer que contrairement aux trois autres échelles géographiques qui connaissent une croissance constante des prix de vente médians des maisons de plus de deux ans au cours de la période 2014-2020, Marseillan, a connu pour sa part une croissance continue du prix de vente médian des maisons de plus de 2 ans à partir de 2016.

Tableau 25 Prix de vente médian des maisons de plus de 2 ans.

Périodes	Marseillan	CA Sète Agglopôle Méditerranée	Hérault	Occitanie
2010	161 000	203 000	204 000	170 000
2011	190 000	225 000	210 000	170 000
2012	145 000	210 000	205 000	168 000
2013	182 000	222 000	210 000	167 000
2014	160 000	215 000	202 000	160 000
2015	168 000	218 000	205 000	162 000
2016	160 000	220 000	208 000	164 000
2017	197 000	230 000	213 000	169 000
2018	192 000	234 000	217 000	170 000
2019	192 000	243 000	221 000	174 000
2020	209 000	257 000	230 000	179 000

Source : DGFiP — DVF (traitement CEREMA)

En ce qui concerne l'évolution des prix de vente médians au m² des appartements de plus de 2 ans, la situation s'avère quelque peu différente. Tout d'abord, il convient de faire remarquer qu'ici Marseillan connaît une médiane sur la décennie bien plus élevée que les autres échelles géographiques pertinentes. Alors que sur la décennie 2010-2020, le prix de vente médian au m² des appartements s'est établi autour de 2500 € le m² pour l'agglomération de Sète, de 2600 € le m² pour l'Hérault, ou encore de 2220 € pour l'Occitanie, Marseillan connaît une médiane bien plus élevée, puisque sur la même période, c'est autour de 3120 € le m² que s'est fixé le prix de vente médian des appartements de plus de 2 ans. Ensuite, il convient d'ajouter que, malgré des fluctuations au cours de la décennie (l'augmentation ne fut pas continue sur celle-ci), globalement le prix de vente médian au m² des appartements de plus de 2 ans a connu une nette augmentation sur la période considérée, plus 12,7 % en dix ans. Cette évolution s'avère conséquente, lorsqu'on la compare aux échelles géographiques pertinentes, puisque l'augmentation des prix de vente médians au m² des appartements de plus de 2 ans a été relativement similaire pour l'agglomération (12,4 % d'augmentation), mais bien moindre pour le département (+3 %) et a connu une légère diminution pour la région (-1,2 %). Ces données permettent ainsi d'objectiver le dynamisme foncier de la commune de Marseillan.

Tableau 26 Prix de vente médian au m² des appartements de plus de 2 ans.

Périodes	Marseillan	CA Sète Agglopôle Méditerranée	Hérault	Occitanie
2010	2 852	2 463	2 621	2 250
2011	3 492	2 594	2 749	2 300
2012	3 062	2 558	2 727	2 279
2013	2 883	2 463	2 682	2 222
2014	3 211	2 424	2 619	2 200
2015	3 056	2 440	2 574	2 146
2016	2 907	2 381	2 608	2 167
2017	3 136	2 439	2 632	2 200
2018	3 316	2 448	2 666	2 206
2019	3 280	2 607	2 770	2 300
2020	3 213	2 769	2 700	2 222

Source : DGFIP — DVF (traitement CEREMA)

Ajoutons que cette situation est à rapprocher d'une donnée que nous avons eue l'occasion de présenter précédemment, à savoir l'évolution des types de logements mis en chantier. Nous avons pu remarquer que la très grande majorité des logements mis en chantier à Marseillan au cours de la dernière décennie se trouvaient être des logements collectifs (76 % de l'ensemble des constructions sur la dernière décennie étaient des logements collectifs) ⁴³. Cette situation, associée à la pression foncière du Bassin de Thau et tout particulièrement de Marseillan, explique les prix particulièrement élevés auxquels ont pu se vendre les appartements sur le territoire communal.

Terminons en indiquant que l'habitat indigne recouvre les logements ou locaux d'hébergement insalubres, dangereux et/ou exposés au plomb, voire précaires. Les situations d'habitat indigne sont souvent liées à une absence d'entretien du bâti, facteur de dévalorisation, conjuguée avec des situations d'occupation par des personnes défavorisées. Le diagnostic du P.L.H. de 2005 laissait apparaître qu'avec 22,2 % du parc privé potentiellement indigne, Marseillan avait le taux le plus élevé des communes de Thau Agglo (dont la moyenne est de 15,2 %). Cela représentait un total de 673 logements dont 136 locatifs conventionnés, 14 locatifs libres (vacances/insalubrité) et 64 qui étaient occupés par des propriétaires modestes ⁴⁴.

Logements sociaux

Afin de répondre aux objectifs fixés par la loi, une convention tripartite a été signée en 2014 entre l'EPF, Sète agglomération méditerranée et la commune de Marseillan, qui permettra dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation de prévoir la construction d'au moins 30 % de logements aidés.

⁴³ Cf. Supra « Des résidences secondaires majoritaires au sein du parc de logements ».

⁴⁴ Cf. Diagnostic Plan Local Habitat, 2005.

La plupart des logements aidés réalisés entre 2011 et 2013 se situent en centre ancien et ses abords, notamment l'opération de renouvellement urbain réalisée rue de l'hôpital. La destruction d'un bâtiment insalubre et inoccupé a permis de libérer une emprise foncière. Cette opération comprend 56 logements aidés en centre ancien. Dans cette opération, ce sont 38 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 12 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 6 PLS (Prêt Locatif Social) qui ont été mis en place. La deuxième réalisation phare de ces trois dernières années se situe en bordure du centre ancien, sur l'avenue Gabriel Péri. Cette opération de renouvellement urbain comprend la création de 39 logements aidés. Parmi eux, la répartition des financements se fait avec 30 en plus ordinaire et 9 en PLAI. La destruction des bâtiments existants a permis d'intégrer la création de logements dans une réflexion plus globale, comprenant un réaménagement des voiries, la création d'un giratoire, la mise en place de stationnements. Aujourd'hui, cette opération a amélioré la circulation automobile et valorisé l'entrée de ville.

La commune de Marseillan a poursuivi sa politique de construction de logements sociaux et comptait 344 Logements Locatifs Sociaux au 1er janvier 2022, dont 290 en parc public., soit 7,3 % du parc de logements.

On peut ainsi remarquer que la majorité des logements sociaux de la commune ont été construits depuis 2010 (48,4 %). Autrement dit, près d'un logement social sur deux a été construit au cours de la décennie 2010. Cette donnée matérialise la politique de rattrapage mise en œuvre par la municipalité. À cet égard, on peut ajouter deux éléments complémentaires : premièrement que l'ensemble des logements sociaux présents sur le territoire communal ont été construits depuis le début des années 1990 ; deuxièmement, bien qu'au niveau du département et de la région on note également une proportion importante de logements sociaux construits sur la période la plus récente, les proportions sont sans commune mesure avec Marseillan.

Tableau 27 Ancienneté du parc social public.

	Marseillan		Sète Agglopôle		Hérault		Occitanie	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Avant 1950	0	0,0	115	1,5	1 160	1,7	10 602	3,2
Entre 1950 et 1969	0	0,0	1 239	16,0	10 745	15,9	63 637	20,5
Entre 1970 et 1989	0	0,0	2 495	32,2	15 014	22,2	74 033	23,8
Entre 1990 et 1999	73	26,4	1 249	16,1	9 835	14,5	37 823	12,2
Entre 2000 et 2009	70	25,3	880	11,4	9 977	14,7	40 591	13,1
Depuis 2010	134	48,4	1 763	22,8	20 937	30,9	84 180	27,1
Total	277	100,0	7 741	100,0	67 668	100	310 866	100

Source : RPLS — 2021

Logements vacants

Le taux de vacance s'avère particulièrement faible sur la commune de Marseillan puisqu'il n'a cessé de diminuer au cours de la dernière décennie, passant de 4,7 % en 2008, à 1 % en 2013, pour s'établir en 2018 à 0,7 % du parc de logements. Lorsque l'on se focalise sur la vacance structurelle qui, rappelons-le, concerne « les logements dans une situation de blocage administratif ou d'indivision par exemple, les logements "hors marché" et les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier (mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores ou sur un territoire peu attractif) »⁴⁵, on constate que celle-ci s'avère également très faible sur le territoire de Marseillan, bien que légèrement supérieur au taux indiqué précédemment. En effet, en reprenant les dernières données de l'INSEE à ce sujet, on dénombrait 183 logements considérés comme relevant de la vacance structurelle sur l'ensemble du parc de logement de la commune, qui s'élevait alors à 10 199 logements au total. Soit un taux de vacance structurelle de 1,8 % pour l'année 2020.

En outre, à Marseillan, en maintenant la focale sur le taux de vacance structurelle, celle-ci est légèrement plus importante pour les maisons que pour les appartements et parmi l'ensemble des logements vacants présents sur le territoire de Marseillan, 41,5 % ont été construits avant 1919. À l'inverse, c'est donc parmi les logements les plus récents que l'on trouve le plus faible taux de vacance structurelle. Ajoutons, concernant le taux de vacance structurelle, que celui-ci est d'autant plus élevé que le propriétaire est jeune. Ce qui n'est pas le cas pour d'autres communes du Bassin de Thau, où l'inverse, s'observe, le taux de vacance est d'autant plus élevé que le propriétaire est âgé. Cette spécificité de la commune de Marseillan peut sans doute être liée à la pression foncière importante de la commune ?

⁴⁵ Directions Départementales des Territoires du Gers et du Lot, Agence Régionale en Réseau des Études d'Occitanie, Octobre 2016, p. 2.

Principaux enjeux

POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

10 199 logements recensés en 2020.

Un étalement urbain important entre les années 1970 et le début des années 2000.

Des opérations de renouvellement urbain réalisées ces 10 dernières années.

Une prédominance des résidences secondaires (61,7 % des logements) liée à la vocation touristique de la commune.

Un parc qui tend vers un équilibre appartements/maisons avec respectivement 45 % et 53,7 % des résidences principales.

Un parc de logements aidés en progression ces dernières années, mais qui reste en dessous des obligations légales. Environ 7 % de logements locatifs aidés au 1er janvier 2022.

Un taux de logements vacants particulièrement faible (y compris lorsque celui-ci se trouve rapporté au taux de la communauté d'agglomération) : 0,7 % de logements vacants et 1,8 % de vacance structurelle.

ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE MARSEILLAN

Renforcer la production de nouveaux logements afin de répondre à la forte demande.

Poursuivre la dynamique de construction de logements aidés.

Diversifier le parc de logements pour assurer une mixité urbaine et sociale et répondre à l'ensemble des besoins générationnels, notamment de jeunes ménages et des personnes âgées.

Poursuivre la réalisation de logements individuels groupés et collectifs afin de limiter la consommation de l'espace.

Le contexte socio-économique, commercial et touristique.

Le tissu économique Marseillanais est caractérisé par une diversité des activités. Le tourisme avec la station balnéaire de Marseillan Plage y tient une place prépondérante. La pêche et la conchyliculture, ainsi que l'agriculture (viticulture essentiellement) sont des activités majeures de l'économie marseillanaise. Ces exploitations se situent en bordure de l'étang de Thau et dans la plaine viticole. À cela s'ajoute une économie résidentielle avec des commerces de proximité et une zone d'activités économiques située à la périphérie de Marseillan Ville.

Dans le territoire de Béziers-Agde-Pézenas-Sète, le secteur tertiaire est prédominant notamment avec le commerce. La surreprésentation du secteur commercial peut s'expliquer par la présence de deux villes majeures : Béziers et Sète, et du littoral qui bénéficie de l'arrivée des touristes en période estivale, générant des besoins commerciaux spécifiques. Le secteur du tourisme (hôtellerie, camping,

petit commerce d'alimentation et de restauration) est un pourvoyeur d'emplois important, mais il constitue toutefois un secteur précaire pour les salariés du fait de sa forte saisonnalité. La viticulture, quant à elle, domine largement le secteur agricole. Malgré une crise persistante et une chute significative du nombre d'emplois dans ce secteur, la viticulture est une activité économique importante pour la commune. Un tissu d'établissements à petit effectif salarié caractérise aussi l'économie de la commune. Marseillan apparaît comme une ville attractive pour les actifs du fait de sa situation privilégiée entre les pôles d'emplois que sont Agde, Béziers et Sète.

En outre, Marseillan se situe à proximité de grandes aires urbaines dynamiques :

- L'agglomération montpelliéraine dont la dynamique économique repose sur le tertiaire haut de gamme, le développement des énergies renouvelables, la gestion des risques, la recherche sur les pathologies émergentes et orphelines, la valorisation des technologies et procédés innovants issus de la filière nucléaire.
- Le bassin d'emplois de Sète dont les secteurs d'activité traditionnels concernent les industries agroalimentaires et les biens intermédiaires, les activités de commerce et de transport liées au port, la pêche et la conchyliculture, et le tourisme.
- Le bassin d'emploi de Béziers Saint-Pons, dont fait partie Marseillan, est essentiellement concentré sur les communes de Béziers et Agde. Ce pôle est marqué par la forte économie résidentielle (75 % des établissements économiques affectés à l'économie résidentielle). Les filières agricole et touristique sont les deux vocations économiques dominantes du bassin et il faut noter une forte présence du pôle industriel dans ce secteur avec plusieurs entreprises de renommée internationale.

Figure 39 Bassin d'emploi de Marseillan.

Votre zone d'emploi : Agde-Pézenas



La « zone d'emploi » est le périmètre adapté aux études locales et aux politiques territoriales liées au marché de l'emploi : appareil productif, offre et demande, emploi et formation. Il est utile dans la compréhension des enjeux de recrutement des entreprises.

Source : INSEE 2022, zonage établi en 2020

Les données cartographiques permettent de caractériser la zone d'emploi de Marseillan et ainsi rendre palpable la situation atypique de la commune : intégrer à l'agglomération de Sète Agglopol Méditerranée, tout en étant tourné vers les communes d'Agde et dans une moindre mesure vers Béziers.

Taux d'activité

Sur le territoire de Marseillan, au cours de la période 2008-2019, on a pu constater une diminution de la population active totale et une augmentation de la population inactive — cette évolution est d'ailleurs objectivée par l'augmentation de la part des retraités dans la population totale — ce qui mécaniquement a conduit à une diminution du taux d'activité. Parallèlement, au cours de la même période, le taux de chômage n'a cessé d'augmenter, passant de 17,2 % en 2008 à 22,6 % en 2019.

Tableau 28 actif et inactif dans la population de Marseillan.

	2008	2013	2019
Population active totale	2 941	3 095	2 849
Taux d'activité (pop. active/pop. totale) (%)	38	39,4	36,8
Taux de chômage (chômeurs/pop. active) (%)	17,2	21,3	22,6
Population inactive	4 797	4 753	4 885
Ratios inactifs sur actifs (%)	163,1	153,6	171,5
Part des retraités dans la pop. totale (%)	29,4	31,2	35,3
Ratio de dépendance économique (inactifs + chômeurs/actifs occupés) (%)	217,9	222	250,8

Source : Insee — RP (retraitements DREAL) — 2019

En outre, lorsque l'on se focalise sur la structure de la population active, on peut observer une diminution de la part des agriculteurs exploitants et des ouvriers parmi l'ensemble de la population active. Tandis que les artisans, commerçants, — chefs d'entreprise, les cadres et professions intellectuelles supérieures, et les employés ont connu une croissance continue au sein de la population active. L'évolution de la part des professions intermédiaires et des employés apparaît plus contrastée, puisque ces deux proportions ont d'abord connu une augmentation sur la période 2008-2013, avant de connaître une diminution entre 2013 et 2018. Ajoutons pour conclure sur la structure de la population active que malgré la diminution de la part des employés sur la dernière période disponible, ces derniers demeurent surreprésentés au sein de la structure globale de la population active, puisqu'ils représentaient encore 31,5 % de celle-ci.

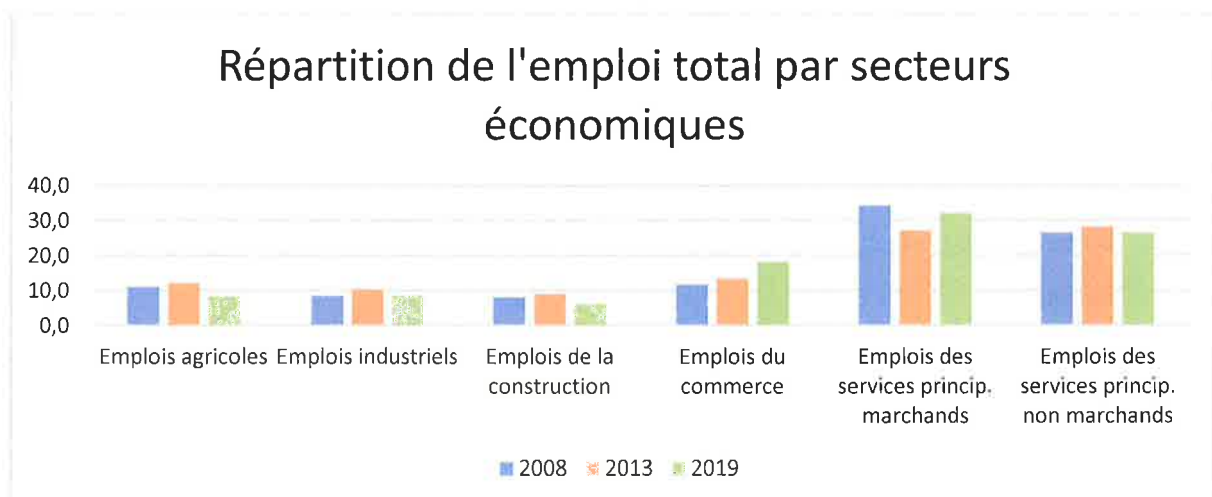
Tableau 29 Évolution de la structure de la population active.

	2008		2013		2019	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	101	4,1	126	5,2	70	3,2
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	331	13,6	359	14,7	407	18,5
Cadres, professions intellectuelles	179	7,4	193	7,9	197	8,9
Professions intermédiaires	483	19,8	592	24,3	431	19,5
Employés	751	30,9	730	30,0	693	31,4
Ouvriers	589	24,2	438	18,0	407	18,5
Total	2 434	100,0	2 437	100,0	2 205	100,0

Source : Insee — RP (retraitements DREAL) — 2008

En outre, remarquons que les services principalement marchands représentent à eux seuls près d'un tiers des emplois présents sur le territoire, et ce malgré une légère diminution entre 2008 et 2013. En effet, en 2019, ces emplois représentaient encore 32 % des emplois à Marseillan. Ce phénomène peut s'expliquer par la dimension particulièrement touristique de la commune. Notons également que le pourcentage cumulé des emplois de services marchands et non marchands représente l'immense majorité des emplois présents sur le territoire de Marseillan. La proportion de ces derniers s'élevait à près de 58 % en 2019. Si, comme nous l'avons supposé, la proportion importante de services principalement marchands s'explique par la forte place du tourisme dans l'économie Marseillanaise, la part également importante de services non marchands peut, quant à elle, s'expliquer par les caractéristiques sociologiques de la population. En effet, comme nous l'avons montré, la population Marseillanaise est vieillissante, avec une surreprésentation de séniors. De telles caractéristiques imposent de disposer d'employés de services d'aides à la personne afin de pouvoir maintenir les personnes à leur domicile. À cet égard, la municipalité se doit de tenir compte de cette évolution de la démographie à Marseillan.

Figure 40 Répartition de l'emploi total par secteurs économiques.



Recensement des commerces

Le nombre d'emplois sur le territoire communal était de 2041 en 2013 et de 1922 en 2018, soit une diminution de 5,8 %. Si l'on se concentre sur l'indicateur de concentration d'emploi, qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents, celui-ci était de 83,7 emplois pour 100 actifs en 2013 et de 86,4 emplois pour 100 actifs en 2018. Cela signifie que le territoire communal de Marseillan est relativement résidentiel dans la mesure où le nombre d'emplois sur le territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi.

En outre, on peut remarquer que le secteur des commerces et services est le plus important pourvoyeur d'emplois sur la commune. La majorité des établissements actifs sur la commune sont les établissements de « commerces, transports, hébergements et restauration », puisqu'ils représentent 50,4 % des établissements actifs sur le territoire communal. Ainsi, en 2019, la commune de Marseillan comptait 967 établissements actifs. Parmi eux, 795 concernaient les services et commerces et 172 l'industrie et la construction⁴⁶. Cependant, il convient d'ajouter que ce secteur est fortement dépendant des activités saisonnières liées au tourisme (commerce, restauration, etc.). Viennent ensuite les établissements agricoles (viticoles et conchylicoles) qui représentent 36,3 % des établissements présents sur le territoire. Et enfin les établissements publics (enseignement, santé, action sociale, etc.) qui représentent 26,5 % des établissements présents.

Tableau 30 Répartition des établissements actifs par secteur d'activité en 2018

Administration publique, enseignement, santé, action sociale	Commerces, transports, hébergements et restauration	Construction	Industrie	Agriculture, sylviculture et pêche
26,5 %	50,4 %	6,5 %	1,1 %	36,3 %

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

À Marseillan Ville, on peut distinguer trois principaux pôles commerciaux de services :

- Le cœur de ville autour de la place couverte, de la Mairie et des halles commerçantes.
 - On y trouve des commerces de proximité accessible pour les habitants du centre-ville, notamment une supérette, des boulangeries, boucheries, primeurs.
- Le quartier du port est un lieu emblématique de Marseillan en termes d'image et d'attraction touristique.

⁴⁶ Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.

- C'est dans ce quartier qu'est implanté l'établissement Noilly Prat (avec la boutique et le restaurant attenants) connu pour son vermouth mondialement célèbre créé en 1813 à Marseillan.
- Sur le quai de la Résistance on y trouve des restaurants et quelques boutiques.
- En face, le quai Antonin Gros est occupé par des restaurants, ouverts, pour certains, au-delà de la période estivale.
- Le supermarché « Carrefour Market » est le seul supermarché présent sur la commune.
 - Proche du centre-ville (environ 800 mètres de la mairie), il est accessible à pied.

À la périphérie Sud de Marseillan-ville (quartier de l'Argentié), quelques commerces regroupés (boulangerie, presse, multiple alimentaire) s'étaient implantés dans ce quartier éloigné du centre urbain, mais en bordure de l'étang de Thau. Par manque de rentabilité, nombre d'entre eux sont aujourd'hui fermés ou à la vente.

À Marseillan-plage, le secteur commercial de détail est principalement lié au tourisme, il fonctionne essentiellement durant la saison estivale. L'activité est marquée par une rotation importante des entreprises et un taux de mobilité de l'emploi salarié très important. À proximité du littoral se trouve un ensemble de commerces et services représentatifs des activités de bord de mer et qui répondent à la demande des vacanciers : buvettes, glaciers, restaurants, magasins de souvenirs, accessoires de plage, alimentation, etc. Tous ces commerces sont facilement accessibles à pied depuis les lieux de résidence des touristes. Le réaménagement de l'artère principale de la station balnéaire (avenue de la Méditerranée) a permis de développer et d'améliorer l'offre commerciale de la station. Quelques restaurants restent ouverts à l'année le long de l'avenue de la Méditerranée.

Pour terminer, notons que 148 nouveaux établissements ont été créés à Marseillan. Parmi eux, 72 (soit 48,6 %) correspondaient à des établissements de services (aux entreprises ou aux particuliers) ; 63 (soit 47,2 %) étaient des établissements de « commerces, transport, hébergement et restauration » ; et 15 (soit 10,2 %) appartenaient au secteur primaire (industrie).

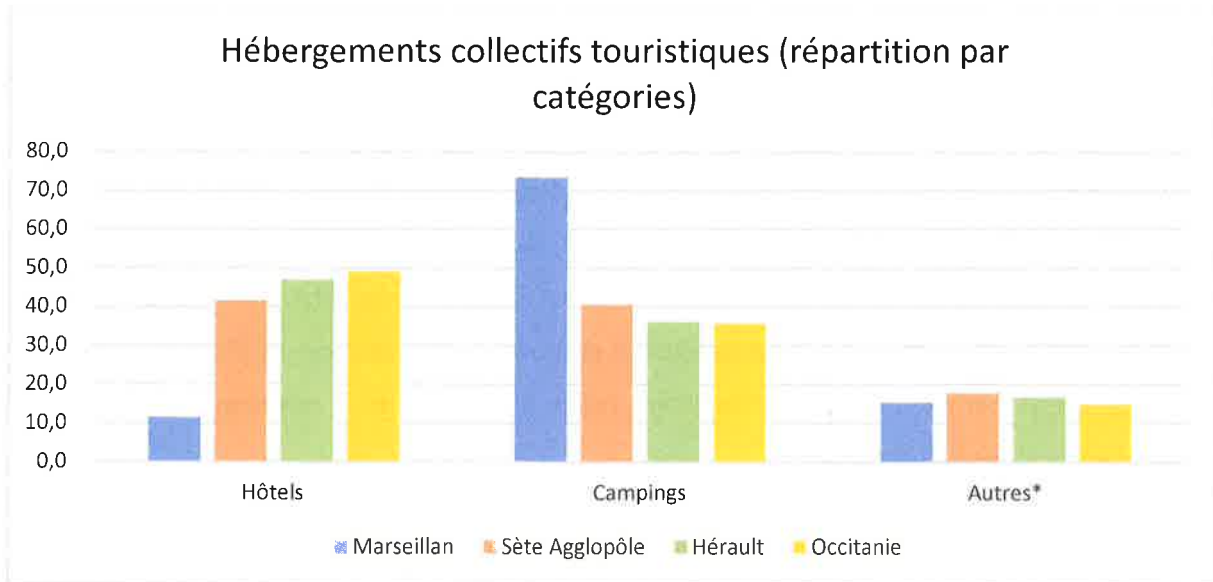
Au cours d'une enquête intitulée « entreprises et ménages » et conduite en 2013 par l'agglomération, la population marseillanaise a signalé son mécontentement quant à l'offre d'équipements alimentaires ; d'équipement de la personne ; d'équipement de la maison ; ainsi que pour l'offre commerciale du secteur culture et loisirs. L'étude de programmation commerciale en cours sur le secteur de Marseillan ville (et principalement autour du port), dirigée par la SCET a permis d'apporter

des compléments d'information sur ces éléments. Cette étude a surtout permis de montrer que l'aménagement de ce quartier sera soumis à différentes temporalités d'occupation. Celles-ci évolueront selon le degré de remplissage des logements (commercialisation, emménagements), l'appréhension du nouveau quartier par les habitants de Marseillan et les aménagements de l'espace public. Ainsi, une première phase d'occupation pourrait correspondre à des activités de services qui ne sont pas dépendantes des flux (ex : conciergerie). Puis, une deuxième phase d'occupation, qui débutera avec la création d'un espace public qualitatif, pourrait correspondre à une installation d'activités génératrices de flux afin d'animer le quartier et de l'intégrer dans la dynamique globale de la ville.

Tourisme

L'Hérault est le premier département touristique de la région Occitanie et le littoral est la zone d'attraction touristique « phare » du département : elle représente 75 % de l'offre et 81 % de la capacité d'accueil. La commune de Marseillan, par sa situation géographique favorable, est elle-même une zone de très forte attraction touristique. Comme cela a été indiqué précédemment, la population de la commune se trouve multipliée par 6 ou 7 au cours de l'été et ce sont près d'un million de personnes qui se rendent sur le territoire communal au cours de cette période. En 2021, les 19 campings offrent la capacité d'accueil la plus importante avec 3303 emplacements. Ils sont majoritairement situés à Marseillan-plage et se localisent pour la plupart dans la partie ouest de la station le long de l'Avenue des Campings. La clientèle des campings ne fréquente qu'occasionnellement le centre-ville (achats au supermarché, marché... etc.). Ces campings induisent d'importants flux piétons vers les plages et les commerces de la station. Ils représentent d'ailleurs de loin la proportion la plus importante d'hébergements collectifs touristiques disponibles sur le territoire de Marseillan. Cette situation est d'ailleurs très singulière à la commune puisque, lorsqu'on la compare aux échelles géographiques pertinentes, on se rend compte que pour l'agglomération ou pour le département, la répartition entre hôtels et campings s'avère beaucoup plus équilibrée, autour de 40 % chacun. La situation au niveau régional apparaît encore différente puisqu'on y observe un déséquilibre entre hôtels et camping bien à l'avantage des hôtels, puisqu'ils représentent 49,1 % des hébergements collectifs touristiques disponibles sur la région (les campings représentant eux 35,9 % des hébergements collectifs touristiques).

Figure 41 Hébergements collectifs touristiques (répartition par catégories).



À propos de la surreprésentation des campings parmi les hébergements collectifs de tourisme à Marseillan, nous devons ajouter que ces campings se trouvent tous concentrés dans la partie plage de la commune et qu'ils participent d'un indicateur d'intensité touristique particulièrement élevé : 649 %. L'indicateur d'intensité touristique permet de quantifier la multiplication théorique de la population en période d'afflux touristique. Pour Marseillan, le territoire dispose d'une capacité d'accueil de touristes six fois et demie supérieure à la population permanente. Autrement dit, la population de Marseillan est susceptible d'être multipliée par 6,5.

Figure 42 Une importante concentration de camping à Marseillan-plage.



Un autre type de tourisme se développe ces dernières années à Marseillan davantage tourné vers la connaissance du patrimoine de la commune et des visites et promenades dans les espaces naturels et agricoles (canal du Midi, domaines viticoles). La commune souhaite diversifier l'activité touristique qui était jusque-là exclusivement concentrée sur la station balnéaire en saison estivale. Ce type de tourisme s'étend plus dans la saison et la clientèle est davantage demandeuse de produits locaux, de visites, d'informations sur le patrimoine et la vie locale, que la clientèle de la station balnéaire qui ne fréquente pas (ou très peu) le reste de la commune. La plupart de ces hébergements sont localisés dans les « domaines » situés dans la partie agricole de la commune : domaine de Villemarin, domaine de la Bellonette par exemple. Elles complètent l'offre touristique de la commune en offrant une alternative au tourisme balnéaire.

Tableau 31 Nombre d'établissements touristiques.

Type	Nombre d'établissements	Nombre de chambres/emplacements
Auberge de jeunesse	1	156
Hôtellerie	3	70
Résidences de tourisme et hébergements assimilés	2	626
Campings	19	3303
Total	25	4155

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2021.

Principaux enjeux

POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

Une prédominance d'établissements de commerces et de services et des emplois dans le tertiaire, notamment dû à la vocation touristique de la commune et à la population vieillissante.

Un pôle commercial principal (supermarché de la ZAE de Pioch Pomiès) complété par un tissu de commerces de proximité en centre-ville.

Des commerces et des services à Marseillan placé pour répondre aux besoins d'un tourisme centré sur la période estivale.

Une activité agricole nettement dominée par la viticulture (90 % de la Surface Agricole Utile en 2010).

Des activités liées à l'étang et à la mer (conchyliculture et pêche) qui sont source de nombreux emplois et qui peuvent participer au développement d'un tourisme plus qualitatif basé sur les valeurs culturelles et gastronomiques du territoire.

Une offre d'hébergement touristique actuellement dominée par les campings (3 200 places environ) de Marseillan-plage.

Émergence d'un nouveau type de tourisme plus qualitatif et plus étalé dans la saison, basé sur les divers atouts du territoire, à conforter.

Une offre de 570 places pour les bateaux et des ports attractifs au regard de la demande (272 personnes en liste d'attente).

ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE de Marseillan

Répondre à l'ensemble de la demande (artisanat, industrie, mais aussi nouveaux commerces), dans le respect des dispositions du SCOT.

Conforter l'offre de commerces de proximité et de services à proximité des zones urbaines.

Développer un tourisme qualitatif à l'année, basé sur les productions locales (viticulture, conchyliculture...) et les atouts du territoire (étang, mer, Canal du Midi, patrimoine, etc.)

Poursuivre la revalorisation de la station balnéaire afin d'en améliorer l'image, en aménageant des liaisons douces, en renforçant la qualité et la diversité de l'offre touristique.

Les équipements et les services à la population.

La commune de Marseillan compte un grand nombre d'équipements sur son territoire, qui permettent de répondre en grande partie aux besoins de la population. Pour faire l'inventaire de ces derniers, il peut être utile d'effectuer une typologie. Celle-ci permettra en effet de mettre en lumière la diversité des équipements présents sur le territoire communal.

On peut ainsi élaborer la distinction suivante :

Premièrement, les équipements de sécurité avec l'hôtel de police, la gendarmerie et la capitainerie. Deuxièmement, les équipements culturels avec le théâtre, la salle polyvalente et la médiathèque. Troisièmement, les équipements scolaires avec les crèches, le centre aéré, les écoles primaires (y compris la restauration scolaire) et le collège. Quatrièmement, des équipements sportifs et associatifs avec le complexe sportif, le stade, l'école de voile, le club nautique et le club de plongée. Cinquièmement, les équipements commerciaux de types alimentaires (Halles couvertes ; Supermarchés : Spar, Carrefour market, Aldi ; Restaurants ; Bars ; Boucherie ; Boulangerie-Pâtisserie) et non alimentaires (Coiffeur ; Décoration ; Habillement). Et sixièmement, des équipements de santé avec cabinet médical, maison de retraite, pharmacie et infirmière.

Pour conclure sur cette thématique, ajoutons que Marseillan relève du Centre Hospitalier du Bassin de Thau, à Sète (soit à 20 kilomètres). La ville compte 10 médecins généralistes et mis à part deux dentistes, aucun autre spécialiste n'exerce sur le territoire communal. On peut toutefois noter la présence d'une entreprise de transport ambulancier et un laboratoire d'analyses médicales. Trois pharmacies sont présentes dont deux à Marseillan-ville et une à Marseillan-plage. Une maison de retraite sur l'Avenue Victor Hugo et d'une maison des services (ADMR) sont présents à Marseillan-ville. La ville a une offre de services de santé de proximité classique. Les services plus spécialisés se situent à Sète et Agde. Compte tenu de l'évolution démographique de la population de Marseillan et principalement le vieillissement de celle-ci, la municipalité devra effectuer quelques ajustements concernant les équipements et services disponibles sur son territoire, afin de permettre aux personnes âgées de disposer des éléments nécessaires à la fois pour le maintien à domicile et en même temps pour leur suivi médicalisé. En effet, puisque l'évolution des personnes âgées est forte sur la commune de Marseillan, cela pose la question de la mobilité des personnes âgées, de l'accès aux services notamment médicaux et de l'adaptation du logement. La majorité des personnes âgées vivent en logement ordinaire, induisant également une potentielle problématique de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite dans le parc privé et dans le parc social. Plusieurs freins à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie : manque d'anticipation de la part des ménages, coût des aménagements, complexité des dossiers d'aide, une insuffisance relative des places d'hébergement pour personnes âgées de 7 à 10 % par rapport au Département, ces éléments doivent être pris en considération afin d'offrir un cadre de vie le plus accueillant possible.

Mobilités, accessibilités, cadre de vie et requalification de l'espace public.

Le Bassin de Thau est bien relié au grand axe de communication et d'infrastructures notamment l'A9 pour rejoindre l'aéroport ou les gares de Montpellier. Les infrastructures fluviales et maritimes, vieilles

de plusieurs siècles (canal du Midi, canal du Rhône à Sète, le port de Sète) permettent au territoire d'être connectés à de nombreuses régions de France, à des pays limitrophes ainsi qu'à la Méditerranée. Depuis le XIXe siècle, jusqu'au développement récent du TGV, le Bassin de Thau a profité des infrastructures ferroviaires à vocation nationale et internationale, lui permettant d'être accessible depuis l'ensemble du territoire français, mais aussi depuis les pays de l'arc méditerranéen, l'Espagne en particulier. Les infrastructures autoroutières, traversant le territoire (A9), ou passant à proximité (A75, A61, et dans une moindre mesure A7), permettent d'assurer un accès rapide au Bassin de Thau. Enfin, la proximité de l'aéroport de Montpellier, lui-même relié à celui de Lyon, et de celui de Béziers, en développement, permet une connexion aisée avec l'ensemble des villes européennes et du Maghreb. La commune se situe :

- à 3 heures de Barcelone via l'autoroute A9
- à 20 min (19 km) de l'aéroport de Vias-Béziers
- à 45 min (54 km) de l'aéroport de Montpellier.

Figure 43 Principales infrastructures de transport permettant l'accès à Marseillan.



Marseillan est situé à proximité de l'A9 (« La Languedocienne »), qui dessert le Sud de la France jusqu'en Espagne. Cet axe proche de la saturation connaît un accroissement annuel moyen du trafic de 7 % depuis 1985. La commune est située entre les échangeurs de Poussan au Nord-Est et Bessan au

Nord-Ouest. Les routes départementales composent un maillage qui converge en étoile vers Marseillan-ville et permet un accès vers les communes situées à l'Ouest et au Nord de la commune.

Figure 44 Maillage routier autour de la commune de Marseillan.



Tourisme et trafic routier

En raison de l'activité touristique importante de la commune, les pics de trafics routiers ont lieu durant l'été.

- L'axe routier le plus fréquenté de la commune, en particulier en période estivale, est la route départementale RD612 qui enregistre un trafic d'environ 25 000 véhicules/jour en été et cumule la majorité des accidents, dont deux mortels en 2007/2008.
- La liaison entre Marseillan-ville et Marseillan-plage (RD51E6) connaît également un trafic très dense en période estivale avec 11 000 à 12 000 véhicules/jour comptabilisés.
- La RD51 en direction d'Agde et Mèze enregistre un trafic d'environ 5000 à 8000 véhicules/jour.

Une étude de trafic et simulation dynamique sur la commune de Marseillan a été réalisée en octobre 2011, comptabilisant le trafic en période estivale à Marseillan-plage. L'axe Marseillan-plage/Marseillan-ville apparaît autant fréquenté que celui allant de Sète à Agde en passant par Marseillan-plage, avec plus de 7 000 véhicules/jour, dans les deux sens.

Point d'arrêt non géré (PANG).

La ligne SNCF Narbonne — Nîmes transite par Marseillan. 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 commune dispose d'un arrêt ferroviaire, dans le quartier des Onglous à Marseillan-plage. Il s'agit d'une « halte voyageurs » desservie par quelques trains du réseau TER Languedoc-Roussillon exploité par la SNCF sur la section Narbonne — Montpellier. La gare d'Agde est desservie par la plupart des trains de grande ligne et les TGV se trouve à quatre kilomètres environ. En période estivale, le train effectue trois arrêts à Marseillan en provenance d'Agde (temps de trajet 4 à 5 min). Le nombre d'arrêts en provenance de Sète est de 4 (temps de trajet de 9 à 10 min). L'utilisation de ce mode de transport est en forte augmentation ces dernières années à Marseillan comme l'atteste la consultation citoyenne lancée en ligne dans le cadre du programme Petites Villes de Demain : 23,2 % des répondants indiquaient ainsi qu'ils leur arrivaient de prendre le train à Marseillan-plage soit pour des raisons professionnelles, soit pour des raisons de loisirs⁴⁷.

Stationnement

Le centre-ville de Marseillan offre plus de 300 places de stationnement. D'autres stationnements dispersés le long des voies contribuent à compléter cette offre. Le Plan Local des Déplacements a

⁴⁷ Cf. Purpoz, Questionnaire consultation Marseillan.

recensé l'occupation de ces parkings durant différentes heures de la journée. Il apparaît que le parking du cœur de ville est occupé essentiellement par les riverains et que le parking du Théâtre est sous-occupé par manque, vraisemblablement, de lisibilité.

La station balnéaire est l'objet d'afflux touristiques importants l'été et le manque de places de stationnement se fait sentir dans certains secteurs. Toutefois, les vastes parkings des allées A. Filliol sont moins utilisés, mais leur position excentrée par rapport aux principales résidences et aux plages fait que ces possibilités sont moins utilisées par les touristes.

Les stationnements sont gratuits et libres à Marseillan, hormis dans le centre ancien autour de l'église, où le temps de stationnement est limité par un système de « zones bleues ». Ces éléments liés à la mobilité et au stationnement sur la commune font l'objet d'une étude conduite par Horizon conseil dont les résultats seront intégrés au projet de revitalisation du territoire.

Mobilité douce

Le réseau des cheminements doux s'est étendu de manière conséquente ces dernières années avec les nombreux aménagements réalisés afin faciliter l'accès à pied et à vélo du centre de Marseillan-ville et de la station balnéaire de Marseillan-plage. Les deux pôles de Marseillan-ville et Marseillan-plage ont eu tendance à se rapprocher spatialement, mais la coupure d'urbanisation entre les deux entités (étang du Bagnas et son prolongement jusqu'aux Onglous et le débouché du canal du Midi dans l'étang de Thau) perdure.

Dans la mesure où la volonté communale est aujourd'hui de développer une offre touristique utilisant et mettant en valeur les richesses de Marseillan qui font l'identité de la ville : activités autour de l'étang, patrimoine historique, la mairie poursuit le développement des modes de mobilité douce sur son territoire en lien avec Sète agglomération méditerranéenne.

Marseillan étant situé à la confluence des agglomérations de Sète et d'Agde, le réseau de bus se trouve être à cheval entre les réseaux de « Sète Agglomération » et de « Hérault transport ». Parmi les lignes de « Sète Agglomération », les lignes 9 et 15 desservent Marseillan uniquement du 2 mai au 30 septembre. Le réseau « Hérault transport » offre davantage de lignes au service de la population Marseillanaise :

- La ligne 210 relie Marseillan à Agde, Vias et Béziers. Temps de trajet : Marseillan-Béziers : 45 minutes, Marseillan Agde : 15 minutes.
- La ligne 210 aéroport relie Marseillan à l'aéroport via Agde et Vias. Les horaires sont accordés avec les vols de départ et d'arrivée. Temps de trajet : Marseillan-aéroport : 30 minutes, Marseillan-Agde : 15 minutes.

- La ligne 323 relie Sète à Pinet en passant par Marseillan plage et Marseillan-ville, Florensac et Pomérols.

Ajoutons sur la thématique des mobilités qu'une étude est en cours, conduite par Horizon Conseil et axée notamment sur les questions des mobilités douces et du stationnement. Les résultats de cette étude seront donc utilisés par la suite pour enrichir le projet de la commune.

Principaux enjeux

POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

Un réseau viaire communal parfois congestionné en période estivale. Un boulevard urbain en projet notamment afin de décongestionner le centre ancien.

Un nombre de voies réservées aux modes doux en constante augmentation, permettant aujourd'hui la liaison entre Marseillan-ville et Marseillan-plage, mais aussi avec Agde et Sète.

Une offre de stationnement plutôt complète et suffisante, mais qui s'avère problématique lors de certains créneaux : marché hebdomadaire et période estivale⁴⁸.

Une offre de transport en commun existante (bus, cars et trains), mais parfois insuffisante, particulièrement dans la liaison entre Marseillan et Agde.

ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE

Poursuivre le développement des cheminements doux afin d'assurer un maillage complet entre les deux pôles urbains de la commune et entre les différents quartiers.

Renforcer la desserte et l'offre en transports en communs.

Mieux organiser le stationnement pour éviter une sur-fréquentation de certains parkings, notamment en période estivale.

⁴⁸ Ces difficultés ont été pointées par l'étude conduite par Horizon Conseil au cours de l'année 2022. Horizon Conseil, *Etat des lieux mobilités et stationnement*, 17 octobre 2022, pp. 79-112.

Plan d'aménagement des ZAC

Figure 45 ZAC « Terra Ostrea »



Figure 46 ZAC « Terra Vinea »



Éléments complémentaires

Éléments de justification du périmètre ORT de Marseillan

Figure 47 Morphologie urbaine de Marseillan

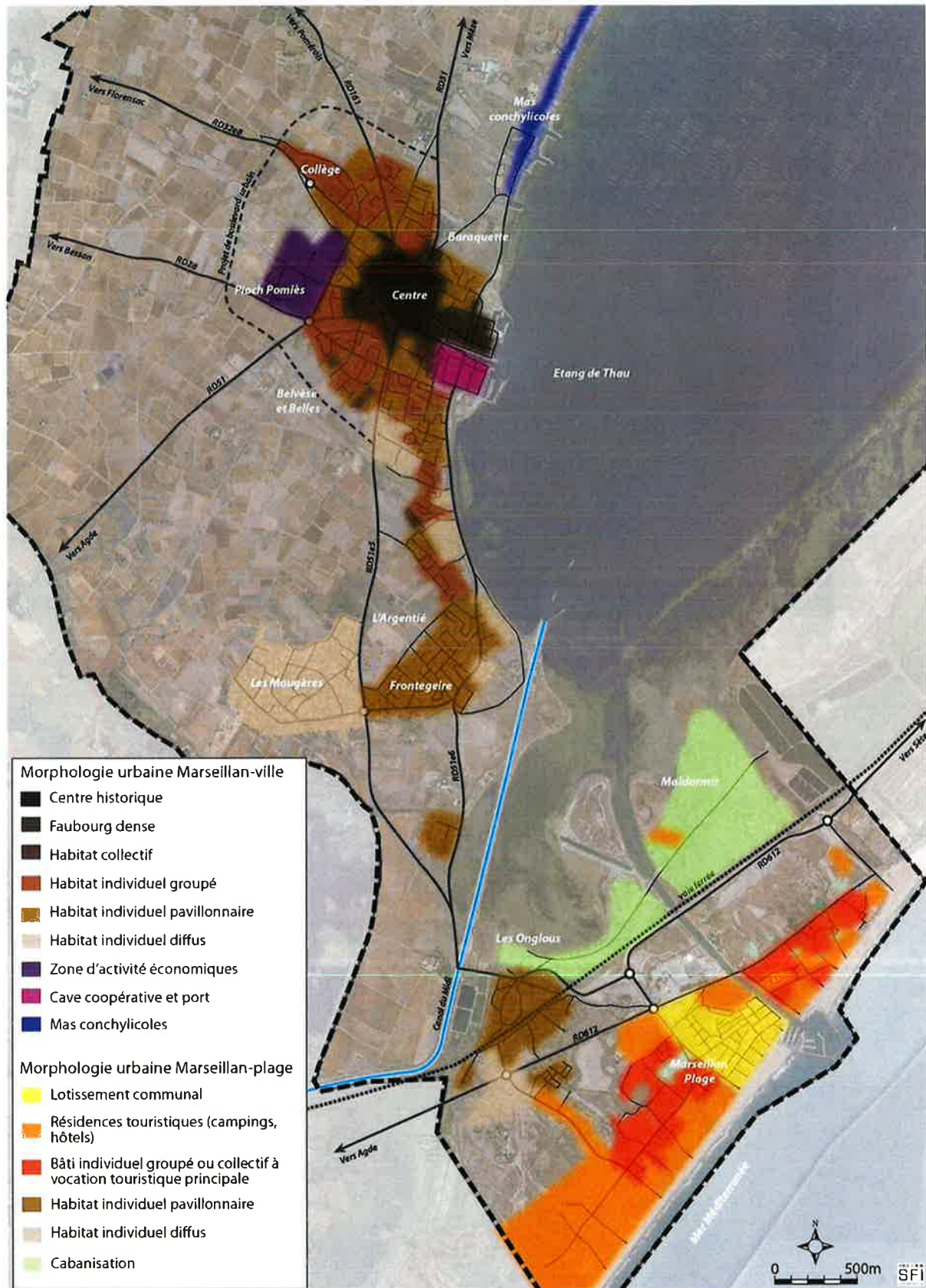


Figure 45 Potentiel de production de logements au sein du tissu urbain existant de Marseille

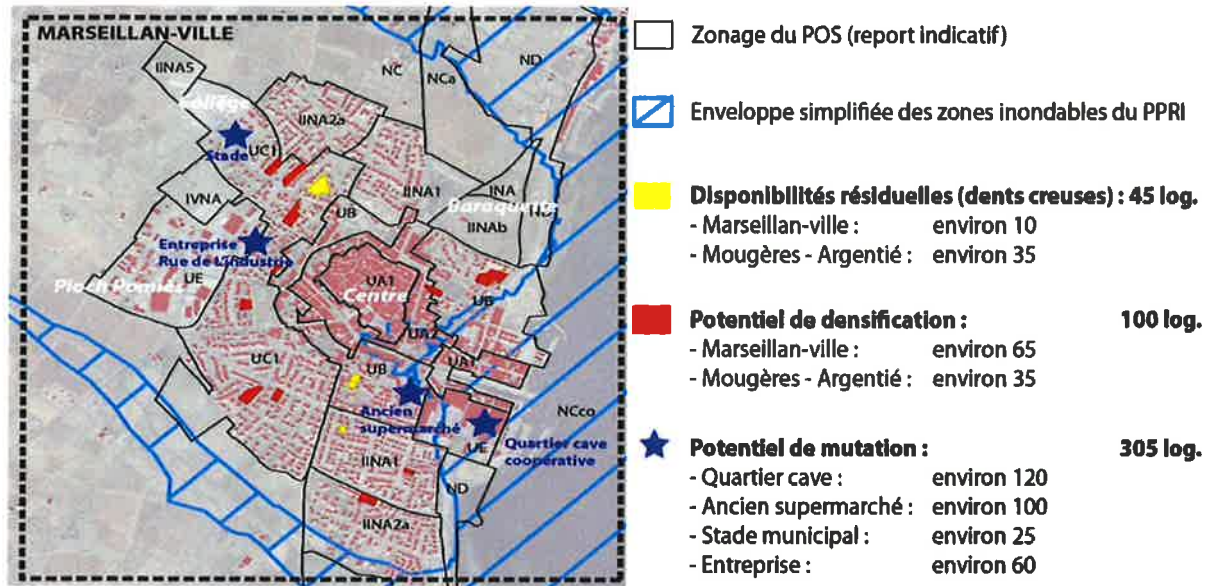
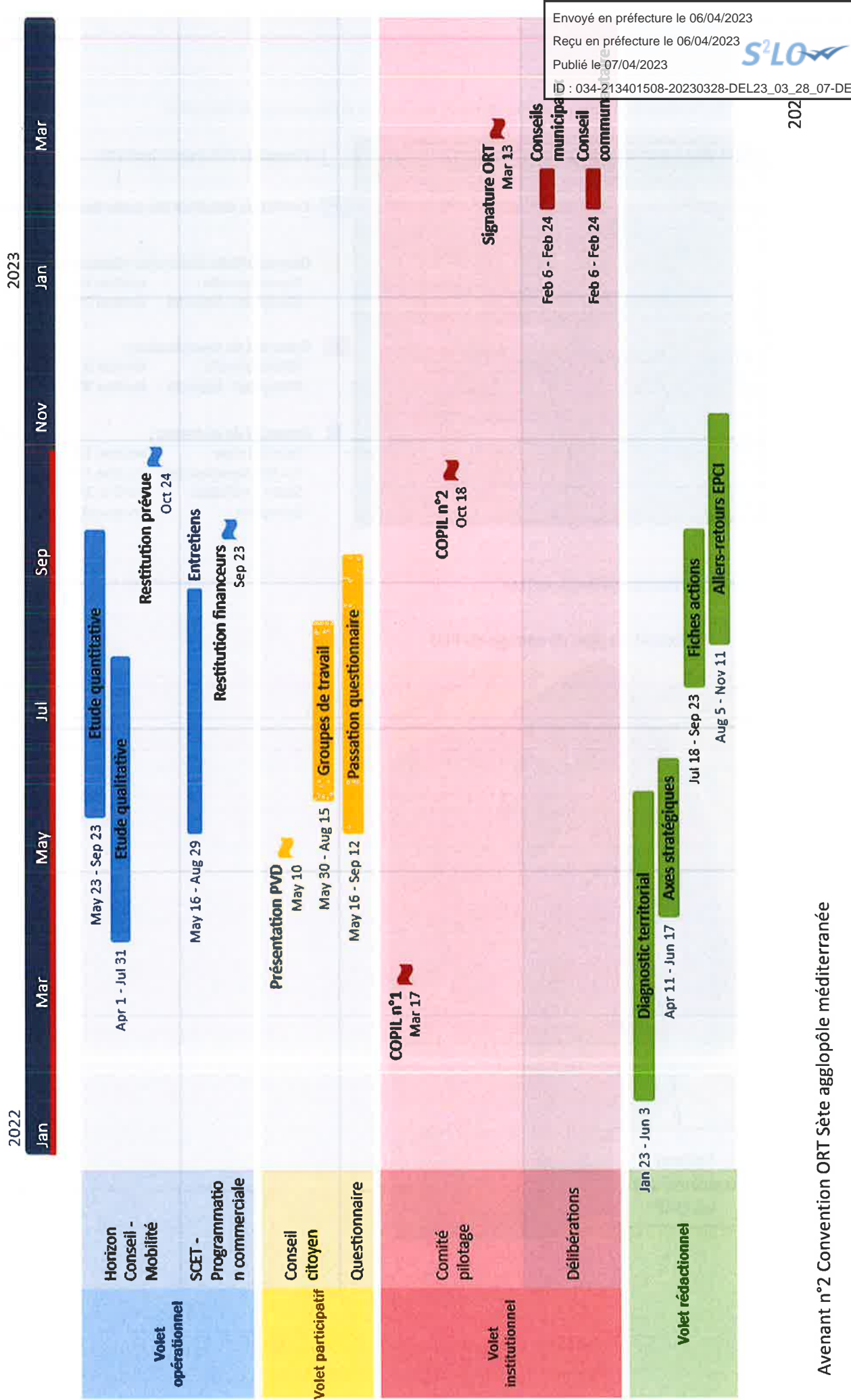


Figure 48 Secteurs concernés par les OAP

Extrait du plan de zonage du PLU



Figure 49 Présentation synthétique des actions



Envoyé en préfecture le 06/04/2023
 Reçu en préfecture le 06/04/2023
 Publié le 07/04/2023
 ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_07-DE



Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Publié le 07/04/2023

ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_07-DE



Livret Action Cœur de Ville Sète

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

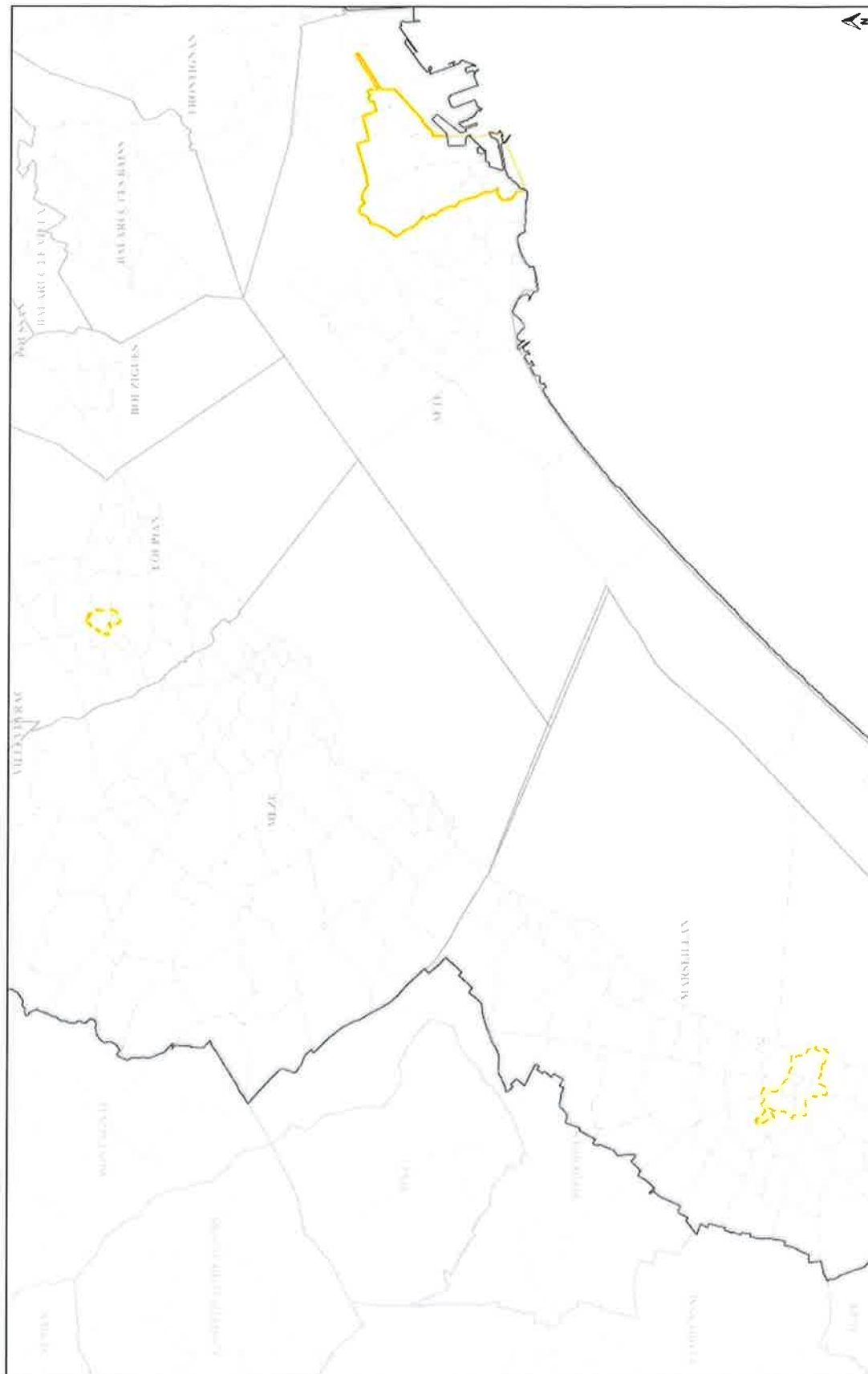
Publié le 07/04/2023

ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_07-DE



Délibérations

Les trois secteurs d'interventions

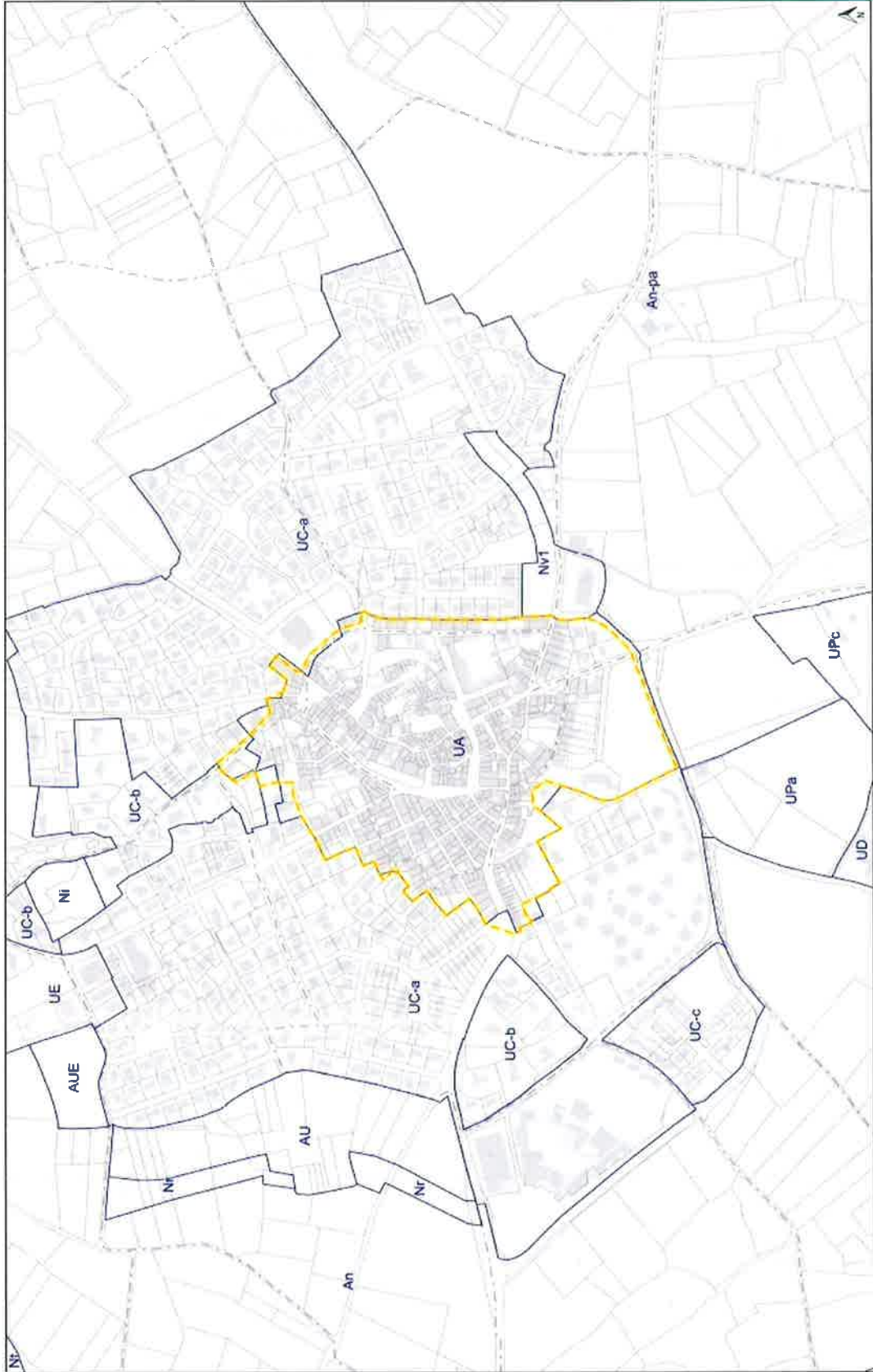


Document de travail non opposable et non contractuel / Copie et reproduction interdites
Edition VMap / CI 30 J.e. 14/12/2022.

Loupian



Secteur ORT Loupian



Document de travail non opposable et non contractuel. Copie et reproduction interdites.
Édition VMap / C130 (v. 23/10/2022).

Avenant n°2 Convention ORT Sète agglomération méditerranéenne

Marseillan



Secteur ORT Marseillan

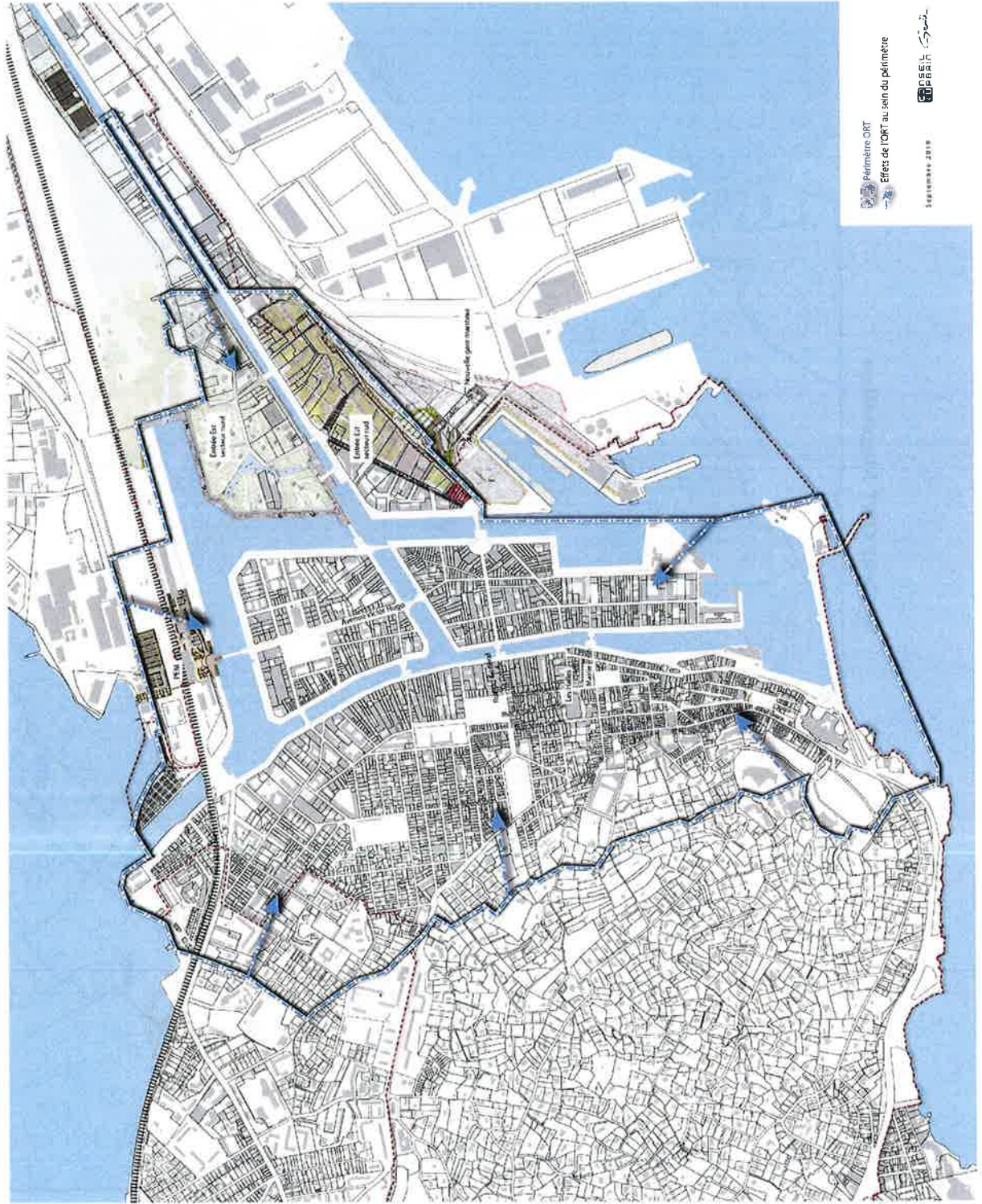


309.9 m

Document de travail non opposable et non contractuel. Copie et reproduction interdites.
Edrdaa VMap / C130 Jn: 23/10/2022.

Avenant n°2 Convention ORT Sète agglomération méditerranéenne

Ville de Sète



Avenant n°2 Convention ORT Sète agglomération méditerranéenne

Listes des tableaux et figures

Liste des tableaux

Tableau 1 Évolution indice de jeunesse.	74
Tableau 2 Répartition des ménages selon leur composition.	74
Tableau 3 Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968.	74
Tableau 4 Lieu de résidence un an auparavant.	75
Tableau 5 Répartition des ménages selon la CSP de la personne de référence.	76
Tableau 6 Logements selon la date d'achèvement.	80
Tableau 7 Répartition par type de logement.	80
Tableau 8 Répartition par type d'occupation.	80
Tableau 9 Évolution du type de logement sur le territoire communal.	82
Tableau 10 Évolution du type de logement sur le territoire communal	82
Tableau 11 Résidences principales selon le statut d'occupation	83
Tableau 12 Prix de vente médian des maisons de plus de 2 ans (en €).	84
Tableau 13 Ancienneté du parc social public.	86
Tableau 14 Évolution comparée du taux d'activité et du taux de chômage	87
Tableau 15 Emploi et activité sur le territoire communal	88
Tableau 16 Répartition des établissements actifs par secteur d'activité en 2018.	89
Tableau 17 : Évolution de l'âge de la population Marseillanaise.	160
Tableau 18 : Population de Marseillan selon âge	160
Tableau 19 : Indice de jeunesse, Marseillan, CA, Hérault et Occitanie.	163
Tableau 20 : Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968	163
Tableau 21 Évolution du type de logement sur le territoire communal	172
Tableau 22 Répartition par type de logements.	173
Tableau 23 Évolution du type de logement sur le territoire communal.	175
Tableau 24 Résidences principales selon le statut d'occupation.	176
Tableau 25 Prix de vente médian des maisons de plus de 2 ans.	177
Tableau 26 Prix de vente médian au m ² des appartements de plus de 2 ans.	178
Tableau 27 Ancienneté du parc social public.	179
Tableau 28 actif et inactif dans la population de Marseillan.	184
Tableau 29 Évolution de la structure de la population active.	185
Tableau 30 Répartition des établissements actifs par secteur d'activité en 2018	186
Tableau 31 Nombre d'établissements touristiques.	190

Liste des figures

Figure 1 Communauté d'agglomération	14
Figure 2 Contribution des secteurs au développement urbain	16
Figure 3 Le territoire de la commune de Loupian	39
Figure 4 Programmes de production de logements	40
Figure 5 Projet territorial partagé	43
Figure 6 Diagnostic étude urbaine	47
Figure 7 Maquette financière du projet de Loupian	49
Figure 8 Secteur ORT Loupian	70
Figure 9 Évolution de la population de Loupian.	71
Figure 10 Pyramide des âges — Loupian, Sète Agglopôle, Hérault	72
Figure 11 Effectifs et structure de la population active occupée.	77
Figure 12 Constitution de la commune de Loupian au fil des âges.	79
Figure 13 Répartition par type d'occupation.	81
Figure 14 Nombre de logements mis en chantier par type.	81
Figure 15 Répartition de l'emploi par secteurs économiques	88
Figure 16 Les équipements et les services à la population.	91
Figure 17 Positions de Loupian sur les principaux axes de mobilité	93
Figure 18 Difficultés stationnement à Loupian	95
Figure 19 Inventaires des capacités de stationnement	95
Figure 20 Structurations de l'offre publique de stationnement	97
Figure 21 Exemple de stationnement difficile dans le secteur 19e	98
Figure 22 Équipements et stationnements publics	99
Figure 23 Pôles générateurs de mobilités	100
Figure 24 Liaisons à construire entre les pôles générateurs de mobilité	101
Figure 25 Temps de rabattement vers le cœur de ville	102
Figure 26 ZPPAUP de Loupian	103
Figure 27 Présentation synthétique des actions – Calendrier prévisionnel	104
Figure 28 Zone de chalandise et distance entre les deux pôles	108
Figure 29 Proportion de 65 ans et plus dans l'agglomération de Sète	110
Figure 30 Maquette financière du projet de Marseillan	118
Figure 31 Secteur ORT de Marseillan	158
Figure 32 Évolution de la population de Marseillan	159
Figure 33 Pyramide des âges Marseillan, Sète Agglopôle Méditerranée, Hérault et Occitanie	161
Figure 34 Taux de chômage au sens du recensement (chômeurs sur population active)	164
Figure 35 Une densité de bâti élevé dans le faubourg.	167
Figure 36 Consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2004 et 2014 à Marseillan	169
Figure 37 La cabanisation sur les rives de l'étang de Thau.	171

<i>Figure 38 Nombre de logements mis en chantier.</i>	<u>175</u>
<i>Figure 39 Bassin d'emploi de Marseillan.</i>	<u>183</u>
<i>Figure 40 Répartition de l'emploi total par secteurs économiques.</i>	<u>185</u>
<i>Figure 41 Hébergements collectifs touristiques (répartition par catégories).</i>	<u>189</u>
<i>Figure 42 Une importante concentration de camping à Marseillan-plage.</i>	<u>189</u>
<i>Figure 43 Principales infrastructures de transport permettant l'accès à Marseillan.</i>	<u>193</u>
<i>Figure 44 Maillage routier autour de la commune de Marseillan.</i>	<u>194</u>
<i>Figure 45 ZAC « Terra Ostrea »</i>	<u>198</u>
<i>Figure 46 ZAC « Terra Vinea »</i>	<u>199</u>
<i>Figure 47 Morphologie urbaine de Marseillan</i>	<u>200</u>
<i>Figure 48 Secteurs concernés par les OAP</i>	<u>201</u>
<i>Figure 49 Présentation synthétique des actions</i>	<u>202</u>

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Publié le 07/04/2023



ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_07-DE