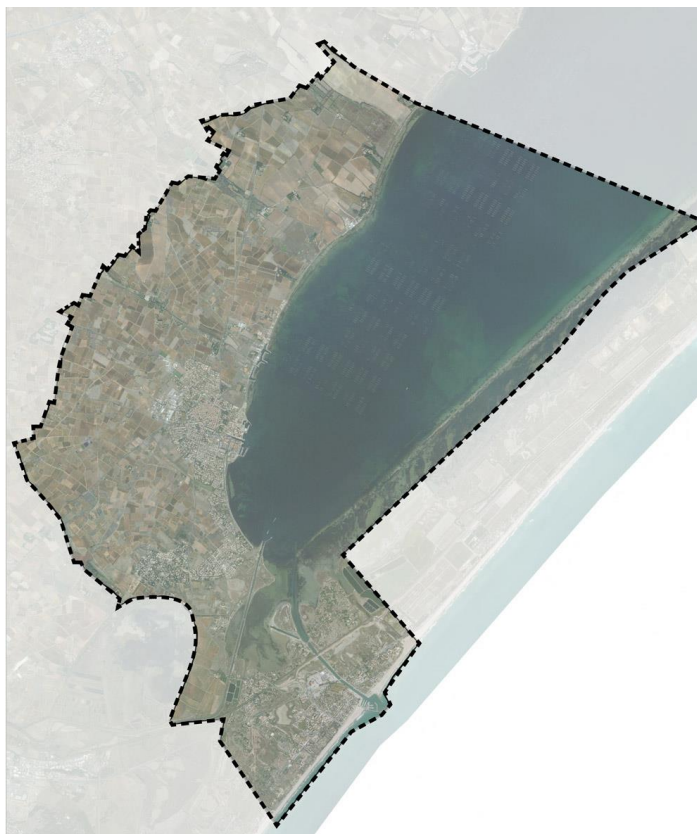


Ville de Marseillan

Département de l'Hérault



2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Élaboration initiale du P.O.S. : DCM du 02/10/1985
Mise en compatibilité avec le SMVM : A.P du 28/03/2001
Prescription de la révision du POS : DCM du 30/05/2007
Arrêt du PLU : DCM du 12/10/2016
Approbation du PLU : DCM du 04/07/2017

Vu pour être annexé à la DCM du 04/07/2017



SOMMAIRE

Préambule	5
Objet du PADD	6
Contenu du PADD	6
 I. Orientations générales du P.A.D.D. de Marseillan	 7
Un projet communal organisé autour de quatre grandes orientations	8
 Orientation N°1 : Accompagner la dynamique démographique, dans un souci de mixité sociale, de diversification de l'offre en logements adaptés à toutes les demandes et développer les équipements	10
<i>Développer la commune et ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble</i>	<i>10</i>
<i>Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain</i>	<i>11</i>
<i>Favoriser la mixité sociale et produire des logements locatifs sociaux</i>	<i>11</i>
<i>Favoriser le réinvestissement urbain</i>	<i>12</i>
<i>Permettre et accompagner les mutations du quartier de la cave coopérative</i>	<i>12</i>
<i>Lutter contre le phénomène de cabanisation</i>	<i>12</i>
<i>Développer les équipements nécessaires en adéquation avec les hausses de population envisagées</i>	<i>13</i>
<i>Accompagner les mutations démographiques</i>	<i>13</i>
 Orientation N°2 : favoriser le développement de l'activité économique dans sa diversité et un développement touristique de qualité	14
<i>Créer de nouvelles zones d'activités économiques</i>	<i>14</i>
<i>Créer un nouveau pôle commercial à Pioch Pomiès</i>	<i>14</i>
<i>Accompagner la délocalisation de la cave coopérative</i>	<i>14</i>
<i>Permettre le développement des activités liées à la mer</i>	<i>15</i>
<i>Préserver les commerces et services de proximité à Marseillan-ville et les développer à Marseillan-plage</i>	<i>15</i>
<i>Conserver la vocation des zones de loisirs à Marseillan-plage</i>	<i>15</i>
<i>Préserver les activités liées aux cultures marines et valoriser les mas conchylicoles</i>	<i>16</i>
<i>Soutenir l'activité agricole</i>	<i>16</i>
<i>Diversifier l'offre touristique et favoriser le développement d'un tourisme de qualité</i>	<i>17</i>
 Orientation N°3 : Améliorer et diversifier les modes de déplacements	18
<i>Prévoir et prendre en compte le projet de boulevard urbain</i>	<i>18</i>
<i>Développer les modes de déplacements doux</i>	<i>18</i>
<i>Accompagner la réorganisation des déplacements en commun</i>	<i>19</i>
 Orientation N°4 : Préserver les milieux naturels et agricoles, le patrimoine et la qualité de vie et prendre en compte les risques	20
<i>Préserver, protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager de la commune</i>	<i>20</i>
<i>Préserver les zones agricoles</i>	<i>21</i>
<i>Mettre en valeur le canal du Midi</i>	<i>21</i>
<i>Garantir une bonne qualité des eaux de la lagune de Thau</i>	<i>22</i>
<i>Prendre en compte les risques naturels</i>	<i>22</i>
<i>Requalifier les entrées de ville, notamment à Marseillan-plage</i>	<i>22</i>
<i>Préserver et créer des espaces publics de qualité</i>	<i>23</i>
<i>Requalifier les espaces publics à Marseillan-plage</i>	<i>23</i>
 II. Carte de synthèse des orientations du P.A.D.D. de Marseillan	25

PREAMBULE

OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues des **lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat)** et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », **un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Lorsqu'une commune souhaite mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable, le PADD est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet communal. Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires. Ce P.A.D.D. constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

CONTENU DU PADD

Article L151-5 du Code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

I. ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D. DE MARSEILLAN

UN PROJET COMMUNAL ORGANISE AUTOUR DE QUATRE GRANDES ORIENTATIONS

Le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Marseillan va orienter le développement de la commune pour les 15 prochaines années, il constitue un projet global de territoire qui croise les enjeux locaux avec différentes exigences supracommunales (loi littoral, Plan de Prévention des Risques Inondation, SRCE¹, Sites Natura 2000, SAGE²...).

Il doit également être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau (SCoT) approuvé le 4 février 2014, du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) adopté le 26 juin 2013 et du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) approuvé le 14 novembre 2011.

La croissance démographique de Marseillan est l'une des plus importantes des communes du bassin de Thau et elle va se poursuivre dans les prochaines années. **Les perspectives démographiques envisagées par la ville de Marseillan à l'échéance du P.L.U. (horizon 2030) sont d'environ 12 200 habitants, soit environ 4 400 habitants supplémentaires par rapport à 2009. Ce développement démographique est compatible avec les orientations du SCOT du Bassin de Thau.**

La création d'environ **1 550 nouveaux logements** est prévue dans le cadre du PLU. Ces logements seront essentiellement produits sur de nouvelles zones à urbaniser mais aussi :

- Par le comblement des disponibilités foncières résiduelles (dents creuses) dans le tissu urbain constitué,
- Par densification du tissu urbain existant,
- Par des opérations de mutation du tissu urbain existant,
- Par mobilisation d'une partie des logements vacants.

Ce développement doit être mené en cohérence avec les capacités des équipements et des réseaux (existants et projetés), et prendre en compte les risques naturels, les espaces naturels et agricoles à préserver, mais aussi maintenir un cadre de vie de qualité pour tous.

Le P.L.U. de Marseillan s'inscrit dans un **développement durable** qui devra lier de manière transversale l'ensemble des grands axes du projet communal.

La préservation d'un cadre de vie de qualité, de l'environnement, des zones agricoles, de la qualité des eaux de la lagune de Thau et de l'équilibre entre les quartiers est une priorité pour la commune de Marseillan. Le développement urbain de la commune doit s'accompagner de mesures visant à répondre à ces objectifs, telles que :

- Intégrer la problématique du ruissellement pluvial et de la qualité des eaux de la lagune de Thau, apporter des réponses aux dysfonctionnements actuels (débordements, pollutions ponctuelles de la lagune) et anticiper le développement urbain futur, notamment par la prise en compte du Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales qui sera annexé au PLU,
- Préserver les éléments naturels, agricoles et paysagers fondateurs de l'identité locale,
- Prendre en compte de manière globale les risques naturels (inondations, submersion marine, retrait / gonflement des argiles et mouvements de terrains) lors des opérations d'aménagement,
- Promouvoir le recours aux énergies renouvelables et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

¹ SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

² SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Les quatre grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme prises en compte pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Marseillan, fondatrices du projet de territoire et décidées par les élus, sont les suivantes :

- | | |
|---------------------------------|---|
| <u>Orientation n°1 :</u> | Accompagner la dynamique démographique, dans un souci de mixité sociale, de diversification de l'offre en logements adaptés à toutes les demandes et développer les équipements. |
| <u>Orientation n°2 :</u> | Favoriser le développement de l'activité économique dans sa diversité et un développement touristique de qualité. |
| <u>Orientation n°3 :</u> | Améliorer et diversifier les modes de déplacements. |
| <u>Orientation n°4 :</u> | Préserver les milieux naturels et agricoles, le patrimoine et la qualité de vie et prendre en compte les risques. |

Rappel : la carte de synthèse des orientations du PADD, présentée en fin de document, exprime et localise ces principales orientations, sans préjudice des conditions définies dans la partie écrite du document.

ORIENTATION N°1 : ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE, DANS UN SOUCI DE MIXITE SOCIALE, DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTES A TOUTES LES DEMANDES ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS

Les espaces libres pouvant accueillir de nouveaux logements sont peu nombreux sur la commune, par conséquent le développement urbain va essentiellement se faire sur de nouveaux espaces, proches du village et en continuité de l'existant, conformément aux principes de la loi littoral, du SCOT du Bassin de Thau et du PLH de Thau Agglo notamment.

Ces extensions urbaines concerneront essentiellement Marseillan-ville. A Marseillan-plage des opérations de renouvellement urbain et de retraitement d'espaces résiduels seront privilégiées, dans le respect des dispositions du P.P.R.I.

DEVELOPPER LA COMMUNE ET OUVRIR DE NOUVEAUX ESPACES A L'URBANISATION SOUS FORME D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'augmentation prévisionnelle de la population (environ 12 200 habitants à l'horizon 2030) implique la construction d'environ 1 550 nouveaux logements à Marseillan.

Une partie de cette production de logements (environ 25%) sera assurée au sein de l'enveloppe urbaine par l'urbanisation des disponibilités foncières résiduelles, la densification et la mutation du tissu existant (renouvellement urbain) et par mobilisation d'une partie des logements vacants.

Mais il est toutefois nécessaire d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, dans le respect des orientations du SCOT. Les principaux secteurs concernés sont les suivants :

- **Les extensions urbaines ouest de Marseillan** (secteurs situés entre le projet de boulevard urbain et la ville) constituent la zone principale de développement futur de la commune, à la fois en terme d'habitat, d'équipements et d'activités économiques. L'importance spatiale et stratégique de cette zone mixte nécessite une approche d'ensemble, notamment afin de garantir la cohérence globale de l'aménagement et de maîtriser les coûts. L'objectif étant la mise en place d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ainsi les extensions urbaines ouest font l'objet d'une étude globale d'aménagement permettant de définir les enjeux et besoins exacts, notamment en terme de déplacements et d'infrastructures à créer.
- **Les franges urbaines du quartier de l'Argentié**, de taille plus réduite et vouées à accueillir de l'habitat, nécessitent elles aussi une réflexion d'ensemble, notamment pour l'aménagement des accès et l'équipement du secteur par les réseaux secs et humides.

L'ouverture à l'urbanisation de ces nouveaux espaces s'effectuera dans le respect et la prise en compte :

- des dispositions de la loi littoral : urbanisation en continuité de l'existant, respect de la bande des 100 mètres, extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage,
- des dispositions du SCOT du Bassin de Thau : localisation des secteurs en liaison avec le tracé du projet de boulevard urbain, densité moyenne minimale requise, production de logements sociaux,
- des dispositions du PLH de Thau Agglo, notamment en terme de production de logements locatifs sociaux et logements en accession abordable,
- des risques et notamment les risques d'inondation (PPRI approuvé) et de ruissellement (Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales),
- des grands équilibres naturels et agricoles de la commune,
- du paysage.

MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Durant les dix dernières années la consommation d'espaces agricoles et naturels a été faible car la commune devait se conformer au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) qui préconisait une extension très limitée de l'urbanisation à Marseillan. Ainsi, entre 2004 et 2014 l'enveloppe urbaine de la ville s'est étendue de 9 ha environ.

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, rendue nécessaire pour développer Marseillan, doit être envisagée de manière à limiter le plus possible la consommation d'espace et ainsi éviter l'étalement urbain. C'est pourquoi, le projet de la commune s'attache à :

- Ouvrir des zones à l'urbanisation dans le respect des enveloppes foncières définies par le SCOT du bassin de Thau.

Sur les 43 ha d'extensions urbaines pour de l'habitat prévus au total dans le SCOT à l'horizon 2030 à Marseillan, moins de 30 ha seront progressivement ouverts à l'urbanisation dans le PLU (horizon 2030).

- Appliquer des densités de 40 logements / ha en moyenne afin de limiter l'étalement urbain.
- Favoriser le renouvellement de la ville sur elle même, par urbanisation des rares disponibilités foncières encore existantes mais aussi par densification et par mutation du tissu urbain existant.

Par ailleurs, ces ouvertures à l'urbanisation devront se faire dans le respect des paysages, il s'agit notamment de :

- Prendre en compte les « coupures d'urbanisation » au titre de la loi littoral qui sont définies dans le SCOT : au nord de la commune mais aussi entre Marseillan-ville et Marseillan-plage (jonction paysagère et écologique entre l'étang du Bagnas et l'étang de Thau),
- Préserver la qualité des entrées de ville par un traitement qualitatif des franges urbaines ainsi que des abords du futur boulevard urbain.

FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET PRODUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Au 1^{er} juin 2015 la commune comptait 262 logements sociaux en location (247 au 1^{er} janvier 2015) soit 6,5% du total des résidences principales.

Ce taux, au regard des objectifs fixés par la loi, est à ce jour insuffisant.

Des objectifs de rattrapage ont été fixés par l'Etat sur la période triennale 2014-2016, 200 logements locatifs sociaux sont attendus. Plus de 120 ont d'ores et déjà été mis en service sur cette même période. La commune compte poursuivre cette dynamique pour tendre vers le nombre de logements requis à terme.



Lotissement communal du Stade

La commune poursuit les efforts engagés en terme de création de logements locatifs sociaux et de développement de la mixité sociale. Elle prévoit :

- De réaliser au minimum 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle des nouvelles opérations,
- De produire des logements qui répondent à une demande très diversifiée, à la fois en terme de typologie (logements collectifs, habitat groupé, maisons individuelles), de surfaces (notamment de manière à favoriser la production de petits logements) et de modes d'occupation (location, primo-accession...), en particulier pour les jeunes ménages qui aujourd'hui ne trouvent pas à se loger à Marseillan.

FAVORISER LE REINVESTISSEMENT URBAIN

La production de logements peut se réaliser par la construction dans les rares espaces libres résiduels mais aussi par la réhabilitation de logements anciens (notamment dans le centre ville) et par la densification du tissu urbain existant. Il s'agit de :

- Urbaniser prioritairement les dernières « dents creuses » situées au cœur du tissu urbain existant et qui ne nécessitent à priori pas de lourds investissements en terme de raccordement aux réseaux et aux voiries.
- Permettre la densification et la mutation du tissu urbain existant en adaptant le règlement d'urbanisme.

Le centre ville abrite des logements vacants. Ce parc peut être mobilisé pour participer à l'offre de nouveaux logements. La commune a pour objectif de :

- Favoriser la réhabilitation et la rénovation de logements dans le tissu ancien du centre ville afin de lutter contre la vacance et répondre à la demande en petits logements à proximité des commerces et des services, notamment pour les personnes âgées.

PERMETTRE ET ACCOMPAGNER LES MUTATIONS DU QUARTIER DE LA CAVE COOPERATIVE

Le secteur de la cave coopérative est situé au cœur du tissu urbain de la ville, dans le quartier du port à Marseillan-ville. La délocalisation envisagée de la cave coopérative est porteuse de forts enjeux en matière d'image et de requalification de l'espace public, d'habitat et de développement touristique sur le foncier ainsi libéré. Il s'agira donc d'anticiper la mutation possible de ce secteur stratégique proche du port. C'est pourquoi le projet communal s'attache à :

- Laisser la possibilité à la cave coopérative de poursuivre son activité sur le site tant que la délocalisation n'est pas effective.
- Permettre la mutation possible de ce secteur stratégique vers un aménagement mixte de qualité comprenant de l'habitat, du commerce, des équipements publics et de l'hébergement touristique (hôtellerie et / ou résidence touristique de qualité), dans le respect des règles liées au caractère inondable de la zone (PPRI).
- Anticiper les mutations attendues de ce secteur lors du réaménagement global du quartier du port : développement des liaisons douces et piétonisation, requalification des espaces publics afin de constituer un pôle attractif et touristique en lien avec le centre ville proche, et valorisant en terme d'image.

LUTTER CONTRE LE PHENOMENE DE CABANISATION

Ce phénomène caractéristique de certains secteurs (Maldormir et les Onglous notamment) pose des problèmes en terme de qualité des eaux, de sécurité et d'environnement. La commune souhaite :

- Lutter contre ce phénomène en clarifiant le droit des sols,
- Poursuivre la préemption systématique sur ces secteurs,
- Préserver les espaces naturels d'intérêt écologiques (espaces remarquables et coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral, zones humides) de tout développement de l'urbanisation, y compris temporaire.



Rives de l'étang à Maldormir

DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES EN ADEQUATION AVEC LES HAUSSES DE POPULATION ENVISAGEES

Le développement urbain de Marseillan envisagé dans le cadre du PLU doit s'accompagner de la construction des équipements nécessaires, afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future. Il s'agit notamment de :

- Prévoir l'implantation de nouveaux équipements publics dans les zones d'urbanisation future, à proximité immédiates des zones d'habitat,
- Poursuivre le développement des équipements sportifs, culturels et de loisirs afin de répondre aux évolutions de la population,
- Favoriser le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie, notamment dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers d'habitat et d'activités.

ACCOMPAGNER LES MUTATIONS DEMOGRAPHIQUES

Les évolutions démographiques des dernières années mettent en évidence un certain vieillissement de la population. La commune souhaite prendre en compte ces tendances. Il s'agit de :

- Répondre aux besoins spécifiques liés au vieillissement de la population : développement de logements adaptés (résidences seniors et autres),
- Renforcer l'attractivité de Marseillan pour les jeunes ménages en :
 - Proposant une offre immobilière adaptée (primo accession et logements locatifs notamment),
 - Créant des équipements (scolaires, sportifs, culturels,...) adaptés,
 - Développant une activité économique créatrice d'emplois.

ORIENTATION N°2 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE DANS SA DIVERSITE ET UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE QUALITE

Pour favoriser un développement démographique harmonieux, Marseillan doit pouvoir développer l'activité économique. La commune étant située à l'écart des principales zones commerciales et économiques du bassin de Thau, la nécessité de développer l'emploi sur place est primordiale.

En partenariat avec Thau Agglo, compétente en la matière, l'offre économique doit être diversifiée : commerces, artisanat, tourisme. Ce développement économique ne se fera pas au détriment du tissu commercial existant (essentiellement localisé dans le centre-ville) ni des activités économiques traditionnelles telles que la viticulture, la pêche et la conchyliculture qui seront maintenues et confortées.

L'activité touristique constitue une économie essentielle pour la commune. L'offre touristique est pour l'essentiel basée sur l'hébergement de plein air et les activités balnéaires. Aujourd'hui, l'enjeu est d'accompagner les évolutions de ce secteur et de diversifier l'offre en proposant d'autres modes d'hébergements (hôtellerie principalement) et en favorisant des activités touristiques présentes toute l'année.

CREER DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone d'activités existante est de petite taille et située en limite des zones d'habitat. La commune souhaite pouvoir accueillir de nouvelles activités économiques, sans impacter les zones résidentielles. Dans le cadre de son développement futur, la commune souhaite :

- Proposer de nouvelles zones à destination exclusive d'activités économiques, connectées au futur boulevard urbain, dans le respect des dispositions du SCOT du bassin de Thau. Ces terrains seront implantés dans le prolongement de la zone « *Massilia* ».
- Organiser l'implantation de ces nouvelles zones de manière à limiter le plus possible les nuisances vis-à-vis des zones d'habitat (existantes et futures).

CREER UN NOUVEAU POLE COMMERCIAL A PIOCH POMIES

Par sa position géographique et sa vocation touristique affirmée, Marseillan a un potentiel commercial intéressant.

Le SCOT a acté la création d'une ZACOM (Zone d'Activités Commerciales) à Marseillan, en bordure du futur boulevard urbain.

La commune souhaite donc définir une zone à vocation commerciale, localisée en entrée de ville accessible par la route de Bessan (RD28), afin de répondre à une demande locale mais aussi extérieure (est d'Agde, villages alentours).

ACCOMPAGNER LA DELOCALISATION DE LA CAVE COOPERATIVE

La cave coopérative de Marseillan, actuellement implantée dans le quartier du port, doit pouvoir poursuivre son développement. Il s'agit d'accompagner sa délocalisation au sein de la ZACOM à l'entrée Sud-Ouest de la ville (proximité de la route d'Agde).

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES LIEES A LA MER

La commune compte deux ports (qui accueillent des bateaux de plaisance mais aussi de pêche), à Marseillan-ville et Marseillan-plage. L'activité de plaisance s'est fortement développée ces dernières années.

La vocation maritime de Marseillan doit être affirmée, en permettant notamment le développement des activités économiques et touristiques liées à la mer (ports à sec, réparation navale).



Port de Marseillan-ville

PRESERVER LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE A MARSEILLAN-VILLE ET LES DEVELOPPER A MARSEILLAN-PLAGE

Aujourd'hui le tissu commercial et de services de Marseillan-ville est assez diversifié : il participe au pôle de vie de la commune. Une procédure FISAC³ a été menée sur le centre ville jusqu'à la fin 2015 avec la mise en place d'actions sur les devantures commerciales, le réaménagement de l'espace public. Une seconde phase prévoit d'autres actions sur le port.

La station balnéaire dispose elle aussi de nombreux commerces mais ils restent pour la plupart liés à l'activité saisonnière.

Dans le cadre de la mise en place du projet communal, il s'agit de :

- Préserver la centralité et l'attractivité du centre de Marseillan par le maintien et le développement de commerces et de services en centre ville, en liaison avec les efforts de requalification des espaces publics entrepris notamment dans le cadre du programme FISAC,
- Accompagner les mutations constatées à Marseillan-plage (progression de l'habitat permanent) en favorisant la possibilité d'implantations de commerces et services ouverts à l'année (limitation des déplacements, revalorisation de la station littorale), dans le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

CONSERVER LA VOCATION DES ZONES DE LOISIRS A MARSEILLAN-PLAGE

Le secteur situé au nord-est de l'ancienne cave coopérative de Marseillan-plage (entre l'ancien et le nouveau tracé de la RD 612) accueille des équipements de loisirs bruyants (karting, discothèque, autres). Cette localisation à l'écart des principales zones d'habitat et de campings permet de limiter les nuisances liées au bruit inhérent à ces activités.

La commune souhaite affirmer la vocation spécifique « loisirs » de ce secteur afin de limiter les conflits d'usages.

³ FISAC : Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce.

PRESERVER LES ACTIVITES LIEES AUX CULTURES MARINES ET VALORISER LES MAS CONCHYLICOLES

Les cultures marines (conchyliculture, mytiliculture) et la pêche sont des activités traditionnelles de Marseillan qui constituent une véritable économie locale, et qui participent aussi l'image et l'identité de Marseillan.

La ville entend s'appuyer sur ces activités traditionnelles pour développer un tourisme de qualité basé sur les productions locales (vente directe, dégustation, accueil de touristes) en s'inscrivant ainsi dans les préconisations du SCOT.

La ville de Marseillan souhaite :

- Réserver des secteurs à ces activités (zones de la Bézarde et de Montpenède) et stopper le développement de l'habitat résidentiel dans ces zones,
- Développer la vente directe et les activités de dégustation, dans le respect de la réglementation en vigueur,
- Améliorer la qualité paysagère des mas conchylicoles (traitement paysager des abords des mas et des zones de stockage) et favoriser et sécuriser leurs accès pour permettre l'accueil des visiteurs (aménagement de parkings qualitatifs, éclairage public...),
- Garantir une bonne qualité des eaux de la lagune de Thau en appliquant le Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales,
- Eviter les conflits d'usages entre tourisme, pêche et conchyliculture en respectant les zonages de vocations définis dans le volet littoral du SCOT.



Mas conchylicoles à la Bézarde

SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

Les terres agricoles (vignes essentiellement) occupent une superficie importante de la commune et l'activité économique engendrée est conséquente pour la vie locale. L'activité agricole de production doit être dynamisée, en tant que composante à part entière de l'économie et de l'identité locale, c'est pourquoi la commune s'attache à :

- Préserver et dynamiser les principales zones agricoles de production, à fort potentiel agronomique, de l'ouest et du nord de la commune
- Conforter les exploitations agricoles existantes ou nouvelles.

DIVERSIFIER L'OFFRE TOURISTIQUE ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UN TOURISME DE QUALITE

La commune souhaite diversifier son offre touristique à l'année en développant un tourisme de qualité ancré sur le patrimoine local, historique et paysager.

Depuis plusieurs années, Marseillan a ainsi engagé la requalification de la station balnéaire de Marseillan-plage (développement des activités portuaires, modernisation des structures d'accueil publiques, requalification des espaces publics). La mise en valeur de son cœur de ville va également se poursuivre avec le réaménagement du port de Marseillan-ville prévu sur les cinq prochaines années.

Cette dynamique de requalification de l'espace urbain prend de l'ampleur avec différents projets qui seront menés à court, moyen et long terme :

- Réalisation d'un projet éco-touristique mêlant notamment hébergement hôtelier, locatif et vente de produits du terroir, au lieu-dit la Baraquette, dans la partie nord-est de la ville, en bordure de l'étang de Thau,
- Mise en valeur et requalification des abords du Canal du Midi, pôle d'attraction majeur, en mettant en place les actions préconisées par le Plan de Référence et de Mise en Valeur,
- Accueil touristique en permettant les changements de destination de certains bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial, notamment le domaine de Bellevue qui revêt un intérêt particulier,
- Développement des activités de vente directe et de dégustation dans les mas conchylicoles et les domaines agricoles, dans le respect de la législation en vigueur.

ORIENTATION N°3 : AMELIORER ET DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS

L'amélioration des déplacements est une priorité pour la commune. De nombreuses actions ont été menées ces dernières années, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local des Déplacements réalisé en 2012 : réaménagement des entrées de ville, requalification d'axes structurants et réalisation de pistes cyclables notamment

PREVOIR ET PRENDRE EN COMPTE LE PROJET DE BOULEVARD URBAIN

Une étude menée par le Conseil Départemental a permis de projeter la création d'un boulevard urbain reliant la RD51 au nord de la ville à la RD51e5 située au sud : cet axe permettra d'éviter la traversée du centre-ville et d'améliorer les flux de circulation.

Ce projet est l'occasion de repenser les flux de circulation dans la commune. Le projet communal s'attachera à :

- Permettre la réalisation du projet de boulevard urbain qui sera notamment le support de la desserte des nouveaux quartiers de la commune,
- Réaménager la traversée de Marseillan (Route de Mèze, Boulevard Pasteur, Avenue Hugo...) qui sera libérée d'une part importante du trafic et de ses nuisances,
- Développer les liaisons douces et donner une plus grande place aux piétons sur ces axes libérés d'une partie des circulations automobiles.

DEVELOPPER LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

De nombreuses actions ont déjà été menées ces dernières années et le réseau de cheminements doux a été considérablement étendu, la commune compte aujourd'hui environ 16 km de pistes cyclables (notamment entre Marseillan-ville et Marseillan-plage avec le franchissement du Canal du Midi dans le cadre du réaménagement du Pont du Maire, mais aussi sur les rives de l'étang de Thau).

L'objectif est de faciliter les liaisons entre les deux pôles de la commune et au sein du tissu urbain (accès aux plages depuis les zones de résidence par exemple). Le projet communal prévoit de :

- Réaliser des cheminements doux complets, agréables et sécurisés pour les piétons et les cyclistes, notamment dans le cadre de la réalisation du boulevard urbain et du réaménagement du port,
- Relier les différents pôles de services, de loisirs, de commerces et d'habitat,
- Mettre en place des liaisons entre le Canal du Midi et les cheminements doux prévus autour de l'étang de Thau dont l'aménagement relève de la compétence du Conseil Départemental.



Cheminement doux à Marseillan-plage

ACCOMPAGNER LA REORGANISATION DES DEPLACEMENTS EN COMMUN

La commune est desservie par les réseaux de bus de Thau Agglo Transports (TAT) et du Département, ainsi que par la SNCF (Point d'Arrêt Non Géré de Marseillan-plage avec plusieurs arrêts TER⁴ par jour).

Dans le cadre de l'amélioration des transports en commun, en cohérence avec le PDU et le SCOT, il s'agira notamment de :

- Permettre la desserte des nouvelles zones d'habitat par les transports en commun,
- Repenser la fonctionnalité de la halte ferroviaire de Marseillan-plage, notamment par la mise en place d'un parking relais.

⁴ TER : Trains Express Régionaux

ORIENTATION N°4 : PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES, LE PATRIMOINE ET LA QUALITE DE VIE ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

Les enjeux de préservation des paysages et du patrimoine naturel sont très forts à Marseillan. Les espaces naturels remarquables sont clairement identifiés mais il ne faut pas négliger les paysages agricoles qui participent également au paysage de grand intérêt pour la commune.

PRESERVER, PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

La commune de Marseillan abrite une faune, une flore et des milieux naturels diversifiés : la lagune de Thau et les zones humides connectées à la lagune. Ils sont concernés par des protections et inventaires (Natura 2000, ZNIEFF⁵...) et des dispositions (bande des 100 mètres sur le littoral, espaces remarquables au sens de la loi littoral) qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Ils constituent les « trames vertes » et les « trames bleues » préconisées par le Grenelle de l'Environnement.



Rives de l'étang de Thau aux Prés de Baugé

L'attractivité de la commune est notamment liée à cette qualité des milieux naturels. Le projet s'attache donc à :

- Protéger les milieux naturels et paysages d'intérêt et en particulier les « espaces remarquables » et les « coupures d'urbanisation » définis dans le SCOT au titre de la loi littoral :
 - Rives non urbanisées de l'étang de Thau,
 - Zones humides du nord de la commune (Prés de Baugé, prés du Soupié, ruisseau des Fontanilles),
 - Abords de l'étang du Bagnas,
 - Zones humides de Marseillan-plage (gourg de Peyrollet, gourg de Maldormir et autres),
 - Lido de Sète à Marseillan.
- Préserver et remettre en état les corridors écologiques constituant la Trame Verte et Bleue du territoire en :
 - Evitant la segmentation ou la fragmentation des liaisons biologiques existantes, en particulier dans la continuité des ruisseaux (Soupié, Baugé) et des fossés et canaux (Pisses-Saumes, les Onglous...),
 - Encourageant la conservation ou la création de linéaires arborés entre Marseillan-ville et Marseillan-plage (notamment en lien avec l'objectif de développement des déplacements doux dans ce secteur),
 - Restaurant les perméabilités hydrauliques de certains secteurs pour préserver la bonne fonctionnalité écologique de certaines zones humides (gourg de Maldormir, grau du 15^{ème}, etc...).
- S'appuyer sur ces richesses pour développer un tourisme durable (mise en valeur des abords du Canal du Midi par exemple).

⁵ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

PRESERVER LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles jouent également un rôle structurant en terme de paysages, de qualité de vie mais aussi de biodiversité. Le développement prévu de l'urbanisation doit se faire dans le respect des grands secteurs agricoles de Marseillan, c'est pourquoi la commune œuvrera à :

- Préserver les zones agricoles d'intérêt écologique et paysager : elles sont garantes des équilibres paysagers et environnementaux car elles abritent des espèces sensibles comme l'outarde canepetière et participent aux Trames Vertes et Bleues.
- Préserver les coupures d'urbanisation à vocation agricole, notamment entre Marseillan-ville et Marseillan-plage ainsi qu'au nord, entre la ville et Mèze.



Zones agricoles au nord de la commune

METTRE EN VALEUR LE CANAL DU MIDI

Ce patrimoine exceptionnel est aujourd'hui peu mis en valeur, il constitue pourtant un atout majeur pour la commune aussi bien en terme de développement touristique qu'en terme de cadre de vie pour les habitants.

Il s'agit de créer une certaine attractivité autour de cet élément patrimonial, valorisant pour l'image de la ville et pouvant être un maillon du développement d'un tourisme vert à Marseillan.

En ce sens, le projet communal s'attache à mettre en œuvre les orientations stratégiques du Plan de Référence et de Mise en Valeur du Canal du Midi qui a été réalisé en septembre 2010, et notamment :



Canal du Midi

- Permettre la mise en valeur du canal du Midi et de ses abords (sauvegarde du patrimoine historique, aménagement de chemins de promenade notamment)
- Revaloriser la halte nautique au niveau du débouché dans l'étang (pointe des Onglous) par un aménagement cohérent et respectueux du site, défini dans le cadre du « Plan de référence et de mise en valeur » réalisé en partenariat avec les services de l'Etat et qui doit être mis en œuvre par VNF⁶ et la ville en accompagnement.

⁶ VNF : Voies Navigables de France

GARANTIR UNE BONNE QUALITE DES EAUX DE LA LAGUNE DE THAU

Les activités conchyliques et la pêche représentent un poids économique et culturel important sur les rives de l'étang de Thau. Elles dépendent intimement de la bonne qualité des eaux de la lagune. C'est pourquoi la commune prévoit de :

- Améliorer le raccordement du bâti au réseau collectif d'assainissement et garantir un bon fonctionnement des bassins de lagunage en adéquation avec les augmentations de population envisagées,
- Mettre en place des dispositifs de traitement des eaux pluviales avant rejet dans la lagune (bassins de rétention avec décantation par exemple) préconisé dans le Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales qui comprend un volet qualitatif,
- Enrayer le phénomène de cabanisation sur les rives de l'étang,
- Améliorer la halte fluviale de la pointe des Onglous, en partenariat avec les différents partenaires publics (mise en place d'un point de vidange pour les péniches circulant entre le canal du Midi et l'étang de Thau).

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

La commune de Marseillan est concernée par divers risques naturels et notamment les inondations (par débordement fluvial, ruissellement et submersion marine). Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Bassin Versant de l'étang de Thau a été approuvé en 2012. Les risques liés au phénomène de retrait / gonflement des argiles sont mineurs dans la commune.

Le développement de l'urbanisation doit prendre en compte ces risques, de manière à ne pas exposer de nouvelles populations aux aléas. Il s'agit également de mettre en œuvre des actions de réduction de ces risques lorsque c'est possible (en matière de ruissellement pluvial notamment).

La commune a réalisé un Schéma Stratégique de Gestion des Eaux Pluviales qui définit notamment les travaux et actions à mener pour améliorer la gestion des eaux pluviales. Dans le cadre du projet communal, la mise en place des aménagements prévus afin de limiter les phénomènes de ruissellement, de débordement des cours d'eau, de rejet des eaux de pluies dans les réseaux d'eaux usées puis dans les milieux naturels, améliorera sensiblement la situation de la commune au regard du risque d'inondation.

REQUALIFIER LES ENTREES DE VILLE, NOTAMMENT A MARSEILLAN-PLAGE

Les entrées de ville ont un rôle important à jouer en terme d'image pour la commune, notamment à Marseillan plage où le giratoire entre la route du lido (RD612) et la route arrivant de Marseillan-ville (RD51e5) constitue un point stratégique emprunté par des dizaines de milliers de personnes en période estivale.

La commune s'attache à poursuivre la valorisation engagée des entrées de ville, et en particulier de celle de Marseillan-plage, par des aménagements qualitatifs.

PRESERVER ET CREER DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE

Le développement urbain de la commune ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des habitants (actuels et futurs). Les parcs et espaces publics plantés sont les « poumons verts » de la ville qui contribuent à la qualité de vie. Il s'agit de :

- Préserver et valoriser les parcs et espaces publics existants,
- Développer de nouveaux espaces verts et parcs publics plantés, y compris au sein des futures zones d'extension urbaines.
- Concevoir ces espaces publics dans un souci de développement durable (réduction de l'arrosage, utilisation d'espèces adaptées au climat méditerranéen).

REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS A MARSEILLAN-PLAGE

La station balnéaire de Marseillan-plage accueille de très nombreux touristes en saison estivale. Elle se doit d'offrir un cadre de vie agréable pour les vacanciers et les habitants permanents de plus en plus nombreux.

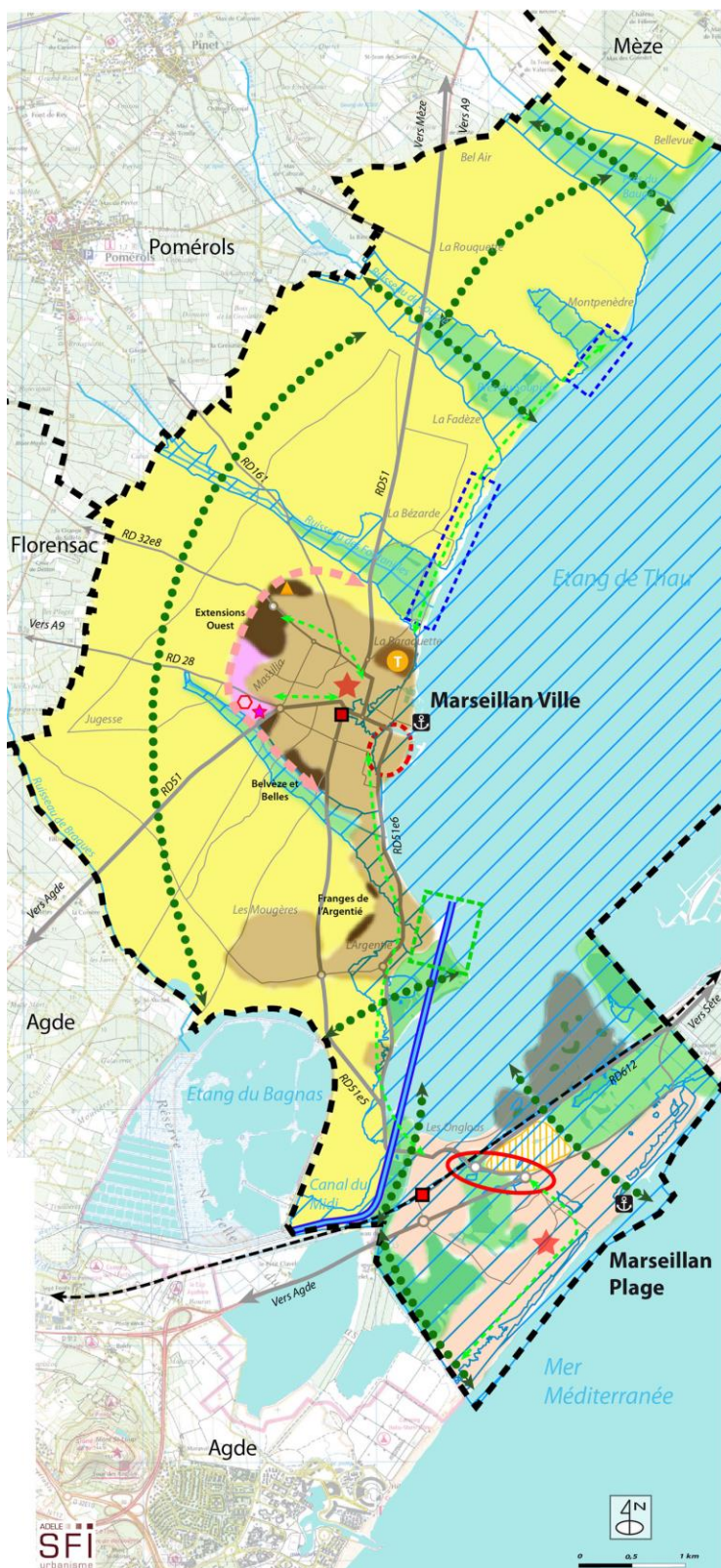
Le réaménagement des espaces publics de la station a été engagé ces dernières années et plusieurs actions ont déjà été menées pour les rendre plus attractifs (réaménagement de l'avenue de la Méditerranée par exemple). Il s'agit de

- Poursuivre la revalorisation des espaces publics existants,
- Créer de nouveaux espaces publics conviviaux,
- S'appuyer sur ces espaces pour développer le maillage de cheminements doux.



Avenue de la Méditerranée à Marseillan-plage

II. CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE MARSEILLAN



COMMUNE DE MARSEILLAN SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD

1. Accompagner la dynamique démographique, dans un souci de mixité sociale, de diversification de l'offre en logements adaptés à toutes les demandes et développer les équipements

- Développer la commune et ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble
- Favoriser le réinvestissement urbain
- Permettre et accompagner les mutations du quartier de la cave coopérative
- Lutter contre le phénomène de cabanisation
- ▲ Développer les équipements nécessaires en adéquation avec les hausses de population envisagées

2. Favoriser le développement de l'activité économique dans sa diversité et un développement touristique de qualité

- Créer de nouvelles zones d'activités économiques
- ★ Créer un nouveau pôle commercial à Pioch Pomiès
- Accompagner la délocalisation de la cave coopérative
- Permettre le développement des activités liées à la mer
- ★ Préserver les commerces et services de proximité à Marseillan-ville et les développer à Marseillan-plage
- Conserver la vocation des zones de loisirs à Marseillan-plage
- Préserver les activités liées aux cultures marines et valoriser les mas conchylicoles
- Soutenir l'activité agricole
- Diversifier l'offre touristique et favoriser le développement d'un tourisme de qualité

3. Améliorer et diversifier les modes de déplacements

- ➡ Prévoir et prendre en compte le projet de boulevard urbain
- ➡ Développer les modes de déplacements doux
- Accompagner la réorganisation des transports en commun

4. Préserver les milieux naturels et agricoles, le patrimoine et la qualité de vie et prendre en compte les risques

- Préserver, protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager de la commune
- Préserver les zones agricoles
- ➡ Préserver et remettre en état les corridors écologiques constituant la Trame Verte et Bleue du territoire
- Mettre en valeur le canal du Midi et la pointe des Onglous
- Prendre en compte les risques d'inondation (PPRI)
- Poursuivre la requalification de l'entrée de ville de Marseillan-plage
- Poursuivre la requalification des espaces publics à Marseillan-plage