

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Approbation du PLU : DCM du 04/07/2017

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

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

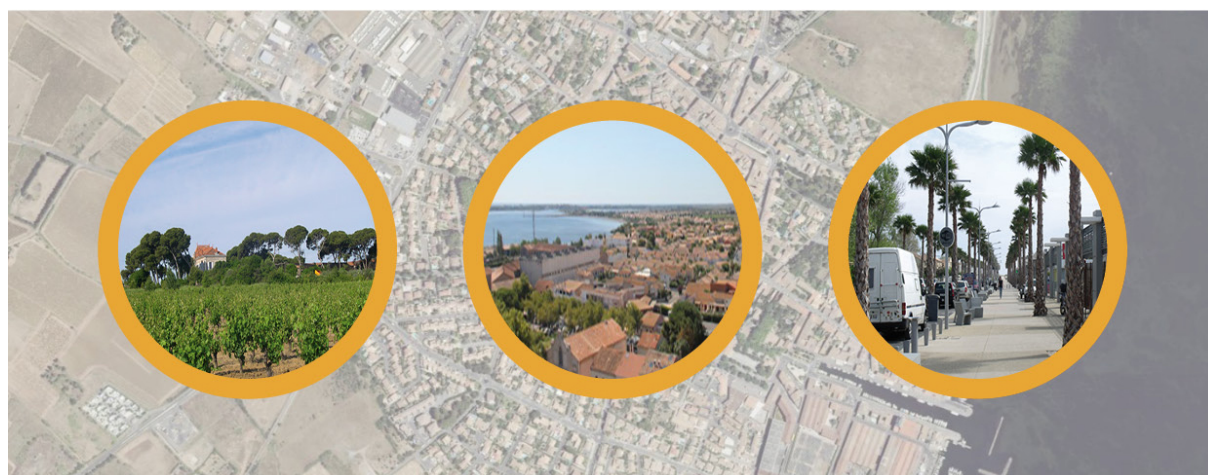
Approbation de la modification n°3 du PLU : DCM du 16/02/2021

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

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

Approbation de la modification n°4 du PLU : DCM du 29/11/2022

Approbation de la modification n°5 du PLU : DCM du 23/07/2024



ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir

30 900 Nîmes

Tél : 04 66 64 01 74

Mail : adele-sfi@adelesfi.fr

www.adelesfi.fr

ADELE 
SFI
URBANISME



Ville de Marseillan



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	6
LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
I. SECTEUR « QUARTIER DU PORT ET DE LA CAVE COOPERATIVE »	9
I.1. CONTEXTE ET ENJEUX.....	10
I.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
II. SECTEUR DES « EXTENSIONS URBAINES OUEST »	15
II.1. CONTEXTE ET ENJEUX	16
II.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	18
III. SECTEUR DES « EXTENSIONS URBAINES DE L'ARGENTIE »	23
III.1. CONTEXTE ET ENJEUX	24
III.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	26
IV. SECTEUR DE LA « POINTE DES ONGLOUS ET DU CANAL DU MIDI »	29
IV.1. CONTEXTE ET ENJEUX.....	30
IV.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	32



Ville de Marseillan

PREAMBULE

OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) » les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Selon l'article L151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#). »

Selon l'article L151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article [L. 151-35](#)».

LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La commune de Marseillan a souhaité affirmer diverses Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser une urbanisation de qualité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Marseillan sont constituées :

- D'un état des lieux succinct présentant le **contexte et les enjeux** du secteur concerné.
- d'un **schéma d'aménagement** comportant les orientations et prescriptions à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations.
- d'un **texte explicatif** reprenant les orientations du schéma d'aménagement.

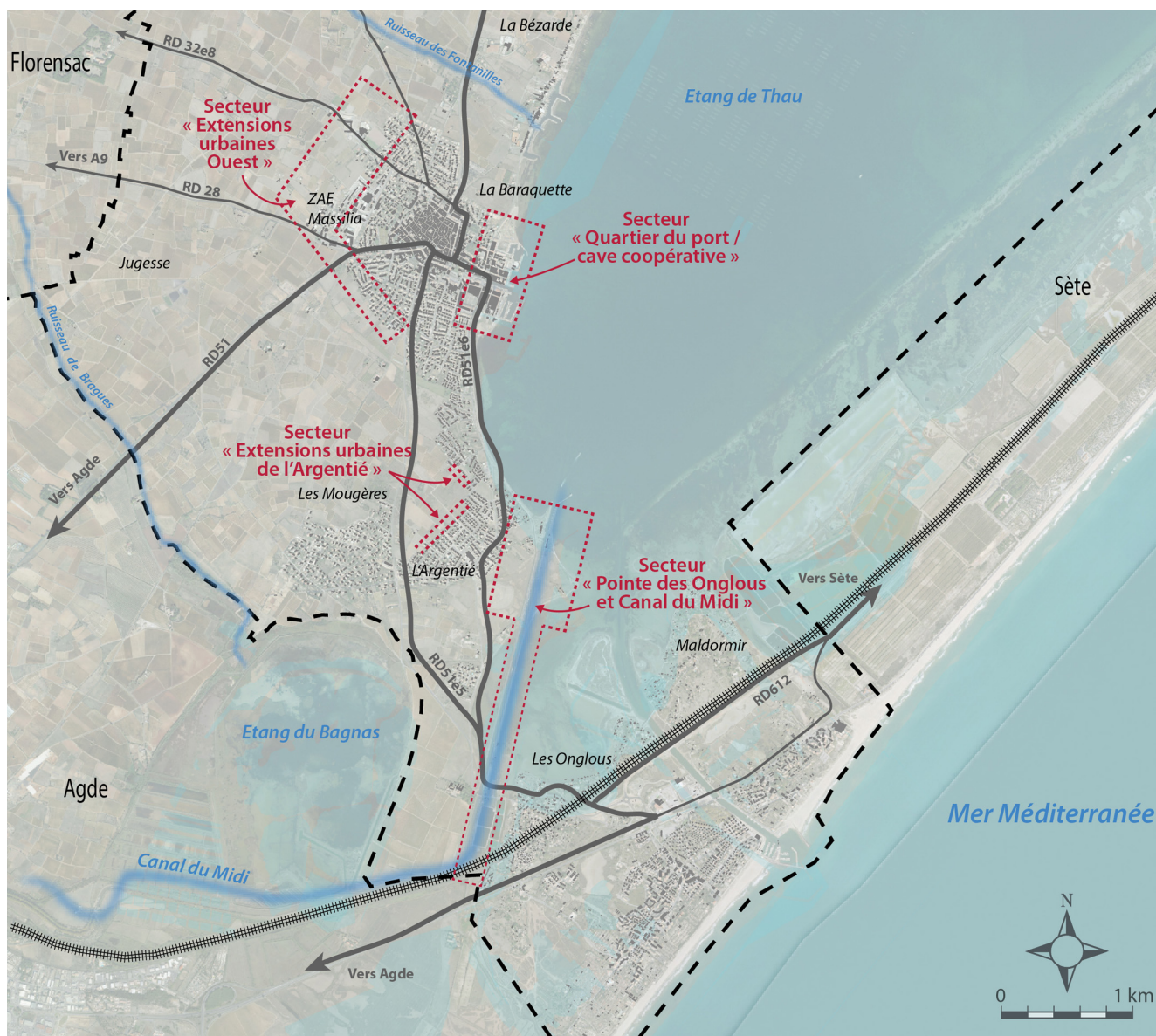
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur les 4 secteurs suivants :

- Le quartier du Port et de la cave coopérative,
- Les extensions urbaines Ouest,
- Les extensions urbaines de l'Argentié,
- La pointe des Onglous et le Canal du Midi.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement écrit (qu'elles complètent) et les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes présentent les premières intentions d'aménagement et de programmation qui seront amenées à être précisées fonction des évolutions de la réflexion globale d'aménagement menée sur ces secteurs.

Localisation des secteurs faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



I. SECTEUR « QUARTIER DU PORT ET DE LA CAVE COOPERATIVE »

I.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « quartier du port / cave coopérative » couvre une surface totale d'environ 28,15 ha entre le secteur des mas conchylicoles au Nord et le secteur de la cave coopérative et de la promenade de la Belle Scribote au Sud, en passant par le port de plaisance. Il se situe en continuité immédiate du centre-ville et participe pleinement au fonctionnement urbain de Marseillan : pôle de centralités économiques et touristiques (port de plaisance, chais Noilly-Prat, cave coopérative, etc...) mais aussi en termes d'espaces publics (quais du port, parc de Tabarka, promenade le long de l'étang, etc...).

Il correspond également à un secteur très stratégique de la ville en termes de réaménagement et de mutations urbaines à l'horizon 2030. La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour but d'encadrer les principales évolutions de ce secteur, que fera l'objet de plusieurs programmes d'aménagement urbain et notamment :

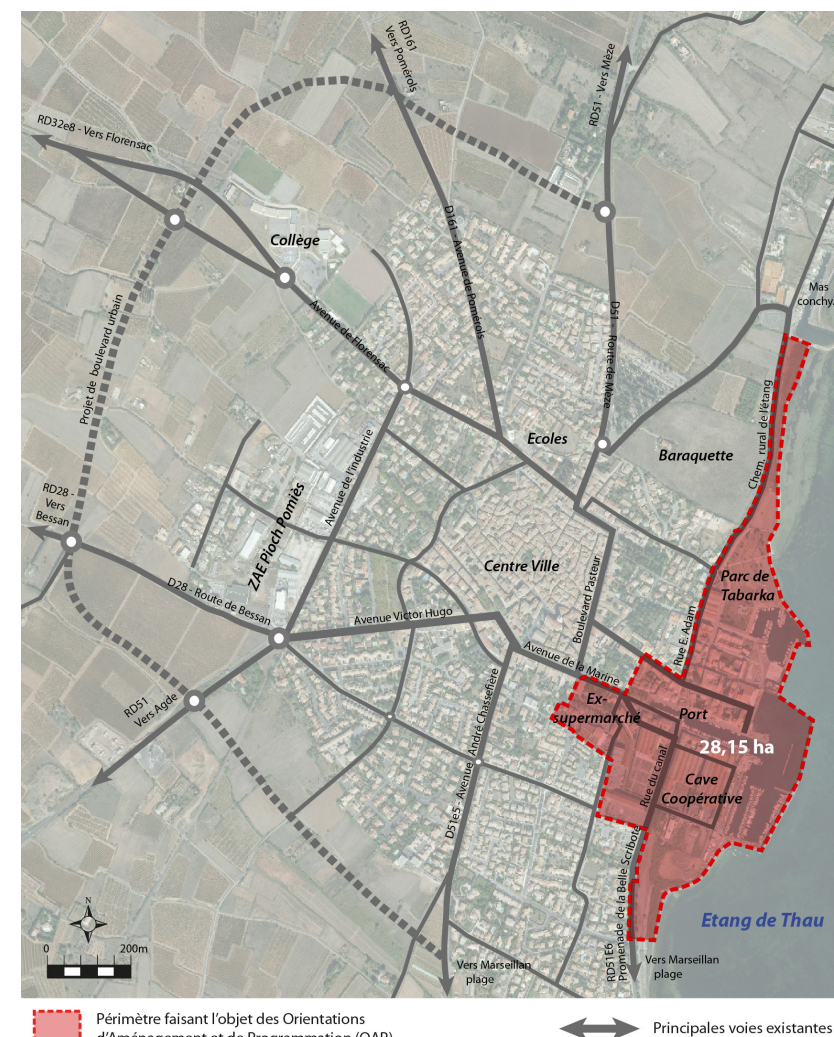
- Réaménagement du port,
- Opération de renouvellement urbain sur le secteur de l'ex-supermarché.
- Opération de renouvellement urbain sur le secteur de la cave coopérative.

Le secteur est desservi par plusieurs voies structurantes et en particulier :

- La rue E. Adam prolongée par le chemin rural de l'étang, qui relie le quartier du port aux mas conchylicole via le littoral de l'étang de Thau,
- L'Avenue de la Marine qui relie le quartier du port au centre-ville
- La rue du canal prolongée par l'Avenue de la Belle Scribote qui relie le port à la RD51E6 en direction de Marseillan-plage via la cave coopérative et les chais Noilly-Prat.

Le quartier du port et de la cave coopérative se caractérise par différentes formes urbaines, il est donc concerné par diverses zones du PLU :

- **Zone UA** avec ses secteurs UAc pour le quartier de la cave coopérative et UAb pour le secteur du port et de l'ex-supermarché.
- **Zone UP** pour le port de plaisance
- **Zone N** pour les secteurs naturels non urbanisés en bordure d'étang de Thau, à la fois au Nord (parc de Tabarka jusqu'aux mas conchylicoles), et au Sud (promenade de la Belle Scribote).



Extrait du plan de zonage du PLU

Secteur concerné par les OAP



I.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations stratégiques à respecter sont les suivantes :

1. Orientations en termes d'habitat / tourisme / commerce :

- Permettre le renouvellement urbain du secteur de la cave coopérative vers une opération mixte (habitat, équipements publics, hébergements touristiques, commerces) en respectant une densité minimale de 40 logements / ha, en compatibilité avec le SCOT du Bassin de Thau.
Cette opération mixte devra comprendre une part minimale de 20% de logements sociaux ainsi qu'une part maximale de 20% de logements touristiques.
- Permettre le renouvellement urbain du secteur de l'ex-supermarché vers une opération mixte (habitat, équipements publics, commerces) comprenant une part de logements sociaux (35% minimum). La densité urbaine de cette opération devra être de 40 logements / ha au minimum, en compatibilité avec le SCOT du Bassin de Thau.

2. Orientations en termes d'organisation urbaine et de réseau viaire :

- Créer ou requalifier des voies structurantes permettant l'accès au secteur (rue E. Adam, bvd. J. Bertouy, Av. de la Marine, rue du Pradet, Rue du Canal, Quai de Toulon).
- Mettre en place des liaisons douces afin de relier le secteur aux autres quartiers (notamment le centre-ville et les rives de l'étang de Thau, lieu de promenade apprécié).
- Renforcer l'armature verte existante par la création (ou la requalification) d'espaces verts publics (parc de Tabarka, square du port, promenade de la Belle Scribote)
- Prévoir la création (ou le réaménagement) d'équipements publics (notamment la capitainerie et l'Office de Tourisme).

3. Orientations en termes de patrimoine, de paysage et d'environnement :

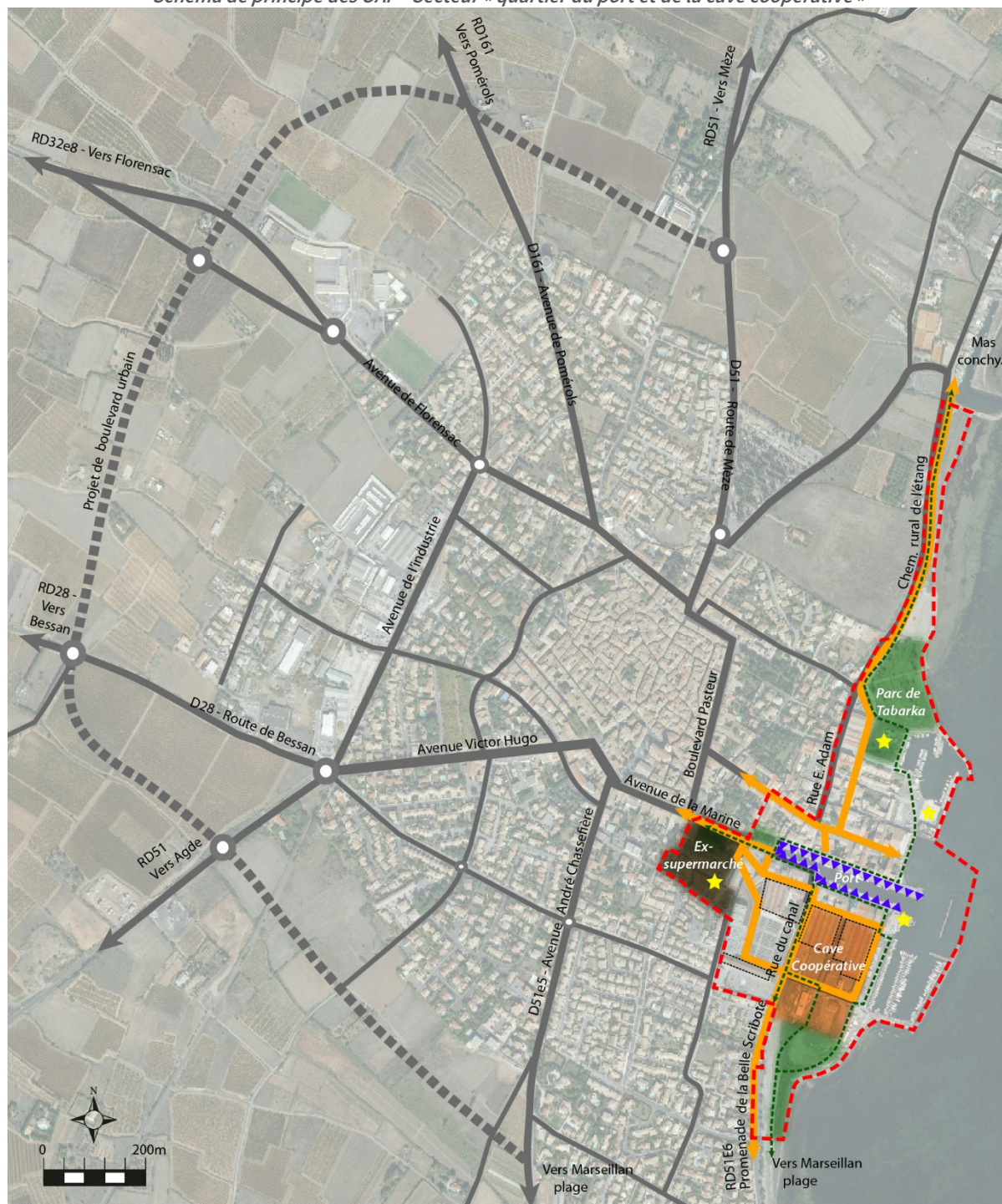
- Préserver la structure architecturale des chais dans le quartier de la cave coopérative
- Requalifier les quais du port

Rappels, au sein du Domaine Public Maritime (DPM) :

Les aménagements prévus dans les limites administratives du port devront être conformes au cahier des charges de la concession, notamment les obligations du bénéficiaire lors de travaux ou d'entretien des ouvrages, mais également lors des projets nouveaux.

Au-delà des limites administratives du port, les projets d'aménagement (liaisons douces, etc...) devront avoir l'agrément du service gestionnaire du DPM. Ils devront être compatibles avec les enjeux environnementaux et, le cas échéant, un titre d'occupation domaniale pourrait être délivré par les services de l'État.

Schéma de principe des OAP - Secteur « quartier du port et de la cave coopérative »



-  Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Renouvellement urbain. Projet mixte (habitat, équipement public, hébergements touristiques, commerces...)
-  Renouvellement urbain. Projet mixte (habitat, équipements publics, commerces)
-  Prévoir la création (ou le réaménagement) d'équipements publics

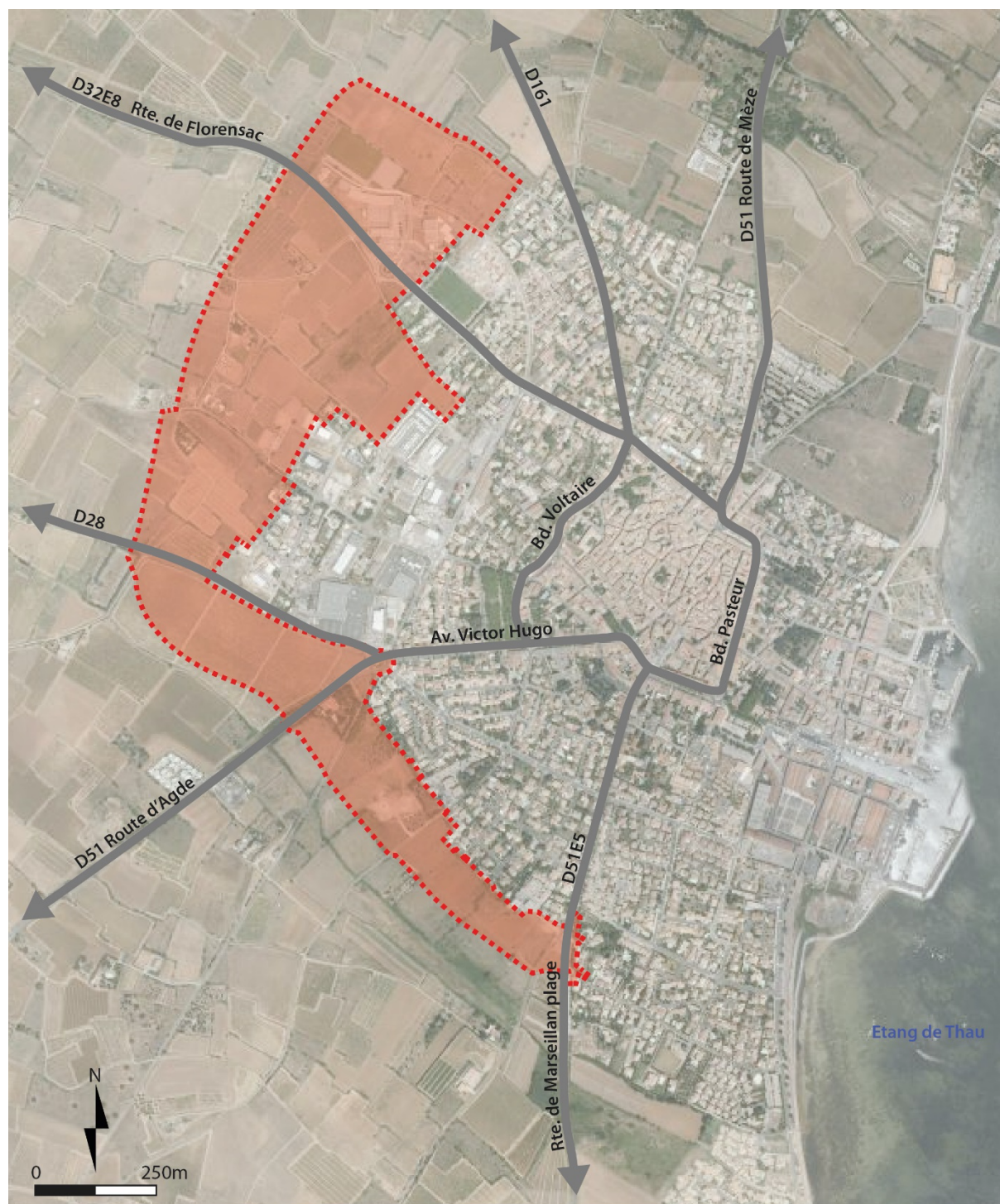
-  Créer ou requalifier les voies structurantes
-  Mettre en place des liaisons douces
-  Renforcer l'armature verte existante (parcs, espaces verts)
-  Préserver la structure architecturale des chais
-  Requalifier les quais du port



Ville de Marseillan

II. SECTEUR DES « EXTENSIONS URBAINES OUEST »

II.1. CONTEXTE ET ENJEUX



Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Principales voies existantes

La commune de Marseillan prévoit une extension urbaine à l'ouest et au sud-ouest du centre bourg, sur des terres libres naturelles et agricoles. Dans l'optique de ce projet urbain, la commune souhaite :

- Accueillir de nouveaux logements y compris des logements sociaux afin de répondre prioritairement à la demande de la population de la ville,
- Favoriser le développement de l'activité économique,
- Créer de nouveaux équipements publics pour les habitants et favoriser les modes de déplacement doux.

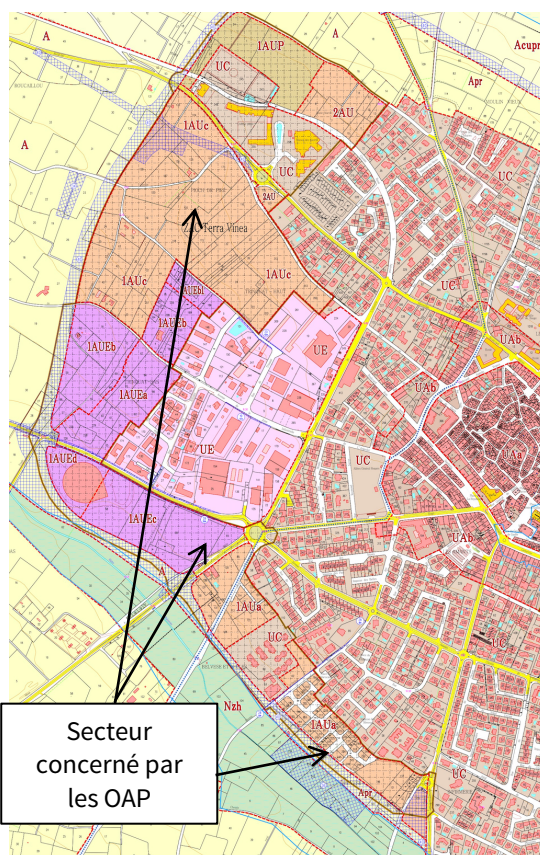
Le périmètre total du secteur couvert par les OAP « Extensions urbaines Ouest », couvre une surface totale d'environ 53,3 ha (ce qui intègre des parties déjà urbanisées). Il se situe en continuité de la tâche urbaine existante et il est délimité par le tracé du projet de boulevard urbain.

Pour les besoins de la cohérence du projet, le périmètre des OAP « Extensions Ouest » englobe notamment le secteur du collège existant (et terrains de sports liés) ainsi que les terrains de la future gendarmerie (tous deux classés en zone UC du PLU). Il déborde également partiellement sur l'emprise du futur boulevard urbain (et aménagements liés), en partie classée en zone agricole (zone A).

Les zones d'urbanisation future sont composées de trois grands secteurs (hors zones urbaines et boulevard urbain) :

1. Le secteur « Belvèze et Belles » s'étend longitudinalement de part et d'autre de la future gendarmerie, depuis la route d'Agde et jusqu'à la route de Marseillan Plage. Ce secteur mixte, à vocation principale d'habitat et d'équipements couvre une surface d'environ 6,5 ha et est classé en zone 1AU au PLU (secteur 1AUa). Il comprend la ZAC Terra Ostrea sur environ 4,3 ha.
2. Le secteur « Pioch Pomiès », à vocation économique et commerciale, couvre une surface de 14,2 ha environ. Il est composé :
 - D'un secteur 1AUEc qui correspond à la future ZACOM définie au SCOT et qui est également destinée à accueillir la cave coopérative de Marseillan,
 - De deux secteurs 1AUEb correspondant au secteur dédié aux activités commerciales, artisanales et de petite industrie et de bureaux (extension de la zone artisanale existante), ainsi que d'un sous-secteur 1AUEb1 destiné à l'habitat nécessaire aux activités économiques attenantes ;
 - D'un secteur 1AUEa destiné à accueillir principalement des constructions nécessaires à l'activité agricole ;
 - D'un secteur 1AUed destiné à accueillir l'extension possible de la cave coopérative ou des activités tertiaires (bureaux, services,...)
3. Le secteur « Pioch de Pire », à vocation principale d'habitat et d'équipements publics couvre une surface d'environ 22 ha. Les secteurs destinés à accueillir de l'habitat sont classés en zones 1AUc (comprenant la ZAC Terra Vinea sur environ 15,8 ha) et 2AU du PLU, tandis que le secteur plus spécifiquement dédié aux équipements publics est classé en zone 1AUP.

Extrait du plan de zonage du PLU



Le secteur des « Extensions urbaines Ouest » est traversé par quatre Routes Départementales qui convergent en étoile vers le centre-ville, il est par ailleurs intégralement ceinturé par le projet de « boulevard urbain ».

II.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations stratégiques à respecter sont les suivantes :

1. Les principes généraux d'aménagement

Les principes d'aménagement des futurs quartiers de Belvèze et Belles, de Pioch Pomies et Pioch de Pire souhaités par la commune doivent favoriser un projet inter-quartier, en termes de déplacement et de fonctionnement et en lien avec le tissu urbain existant.

- La programmation indicative permet de respecter les objectifs du SCOT par la création d'environ 300 logements sur le secteur de Belvèze et Belles, et 700 logements sur les secteurs de Pioch de Pire et Pioch Pomies.
- L'extension de la zone d'activité économique existante est accompagnée par la création d'une zone d'activité commerciale et par la relocalisation de la cave coopérative qui libère ainsi du foncier en cœur de Ville.
- Les logements sont répartis sur des zones d'habitat individuel, et des zones plus denses d'habitat groupé et collectif.
- Une diversité des typologies est proposée de manière à répondre à la demande et aux capacités financières des habitants.
- De nouveaux équipements (crèche, salle polyvalente, stade) nécessaires au bon fonctionnement de ces nouveaux quartiers, ainsi que le réaménagement d'équipements existants (complexe sportif) viendront compléter les équipements de la Ville.
- Le traitement qualitatif du giratoire Est du secteur Belvèze et Belles, ainsi que la création d'un front bâti à ce niveau, permettent de marquer une véritable « entrée de ville ».

Dans l'optique de ce projet urbain, la commune souhaite que l'urbanisation de ces secteurs soit maîtrisée et conditionnée par la réalisation de nouveaux équipements publics.

Echéancier prévisionnel

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la ZAC Terra Ostrea et de la ZAC Terra Vinea (respectivement sur les secteurs « Belvèze et Belles » et « Pioch de Pire ») est le suivant :

- Ouverture à l'urbanisation prioritaire de la ZAC Terra Ostrea sur le secteur « Belvèze et Belles », envisagée à l'automne 2023, avec un accueil des premiers habitants fin 2024 ;
- Ouverture à l'urbanisation de la ZAC Terra Vinea sur le secteur « Pioch de Pire » en 4 tranches successives à partir de l'automne 2024 et accueil des premiers habitants en 2025 (jusqu'à 2030).

La fin des opérations avec l'arrivée des derniers habitants est estimée à l'horizon 2030.

Sète Agglopôle ayant la compétence pour l'aménagement des zones d'activités économiques réalisera les études et la réalisation des secteurs 1AUE.

2. Orientations en termes d'habitat :

- Assurer une densité résidentielle moyenne répondant aux prescriptions du SCOT soit au minimum 40 logements à l'hectare à l'échelle de l'opération. Cette densité sera variable entre les différents secteurs :
 - Environ 45 à 50 logements / ha dans le secteur de Belvèze-et-Belles comprenant la ZAC Terra Ostrea (secteur 1AUa du PLU),
 - Environ 40 logements / ha dans le secteur de Pioch de Pire comprenant la ZAC Terra Vinea (zones 1AUc et zone 2AU du PLU).
- Dédier 35% minimum des logements produits au logement social à l'échelle de l'opération soit :
 - 40% minimum dans le secteur de Belvèze-et-Belles comprenant la ZAC Terra Ostrea (secteur 1AUa du PLU)
 - 35% minimum dans le secteur de Pioch de Pire (comprenant la ZAC Terra Vinea) et Pioch Pomiès (respectivement en zones 1AUc et 2AU du PLU)

Une mixité dans les possibilités d'accès au logement sera recherchée.

3. Orientations en termes d'organisation urbaine et de réseau viaire :

Les problématiques liées aux transports, aux déplacements et aux stationnements sont un enjeu important pour la commune de Marseillan. L'organisation des déplacements, leur amélioration mais aussi les conditions de desserte et de stationnement faciliteront le développement de la commune et renforceront son attractivité touristique, résidentielle et économique. Il s'agit de mieux circuler, mieux stationner et valoriser d'autres modes de déplacements. Les zones d'extension devront contribuer à ces objectifs :

- Desservir les secteurs depuis les accroches de voiries existantes et en lien avec le futur boulevard urbain :
 - Route d'Agde (RD51) et Route de Marseillan plage (RD 51^{E5}) pour Belvèze et Belles.
 - Route de Bessan (RD28) à requalifier et le futur boulevard urbain pour le secteur dédié à l'activité économique.
 - Route de Florensac (RD32E8) et le futur boulevard urbain pour le secteur dédié à l'habitat et aux équipements publics.
- Organiser la desserte interne des zones depuis ces voies principales vers un réseau secondaire qui s'appuiera sur les routes et chemins existants,
- Mettre en place des zones de stationnement
- Créer une voirie de desserte principale interne entre le giratoire de la route de Florensac (collège) et le futur giratoire de la route de Bessan.
- Favoriser la desserte et les déplacements en modes doux inter quartiers et notamment la desserte du collège au nord de l'extension afin de sécuriser les déplacements piétonniers des élèves.

4. Orientations en termes de patrimoine, de paysage et d'environnement

Dans l'optique de ce projet urbain, la commune souhaite que l'urbanisation de ces secteurs soit intégrée à la topographie du secteur.

- Privilégier un traitement végétal des interfaces entre zone urbanisée et zone agricole avec des essences caractéristiques du paysage local (éviter les espèces envahissantes listées en annexe du règlement écrit : agave, canne de Provence, herbe de la pampa, etc...)

Le secteur Belvèze et Belles entre la RD51 route d'Agde et la RD 51*5 route de Marseillan Plage est en limite de la zone inondable. Cette zone a une configuration en talweg qu'il conviendra d'exploiter en termes :

- d'insertion du projet dans le paysage,
- de hauteurs de constructions,
- de transition entre le bâti et l'espace environnant : éviter une rupture dans le paysage.

Le secteur Trinquat Bas et Haut s'étend depuis la RD28, route de Bessan jusqu'au nord de la zone d'activités existante. La partie sud de ce secteur accueillera la ZACOM et la cave coopérative de Marseillan qui seront en avant-scène de la route de Bessan et mériteront un traitement paysager spécifique d'entrée de Ville et de vitrine commerciale. La partie plus au nord de la RD 28 accueillera le bâti artisanal et commercial et de petite industrie et de bureaux. Au sein de ce secteur une zone sera dédiée principalement aux constructions et habitations liées aux activités économiques.

Le Secteur Pioch de Pire est l'extrémité nord de l'extension. Il s'étend depuis le nord du collège et le complexe sportif qui surplombe la Ville jusqu'à l'extension de la zone artisanale. Sur le plan paysager :

- les percées visuelles qui englobent le Château d'eau et le clocher de la Ville marqueurs de ce paysage seront respectées et maintenues,
- l'ouverture sur de « grands » paysages est à conserver,
- les cônes de vue existants sur les points marquants du paysage seront maintenus. Par exemple en arrière du collège on visualise au loin le Mont Saint Clair (Sète) et Aumelas.

Les enjeux paysagers se déterminent sur des éléments qui structurent déjà le paysage qu'il convient de préserver et d'améliorer :

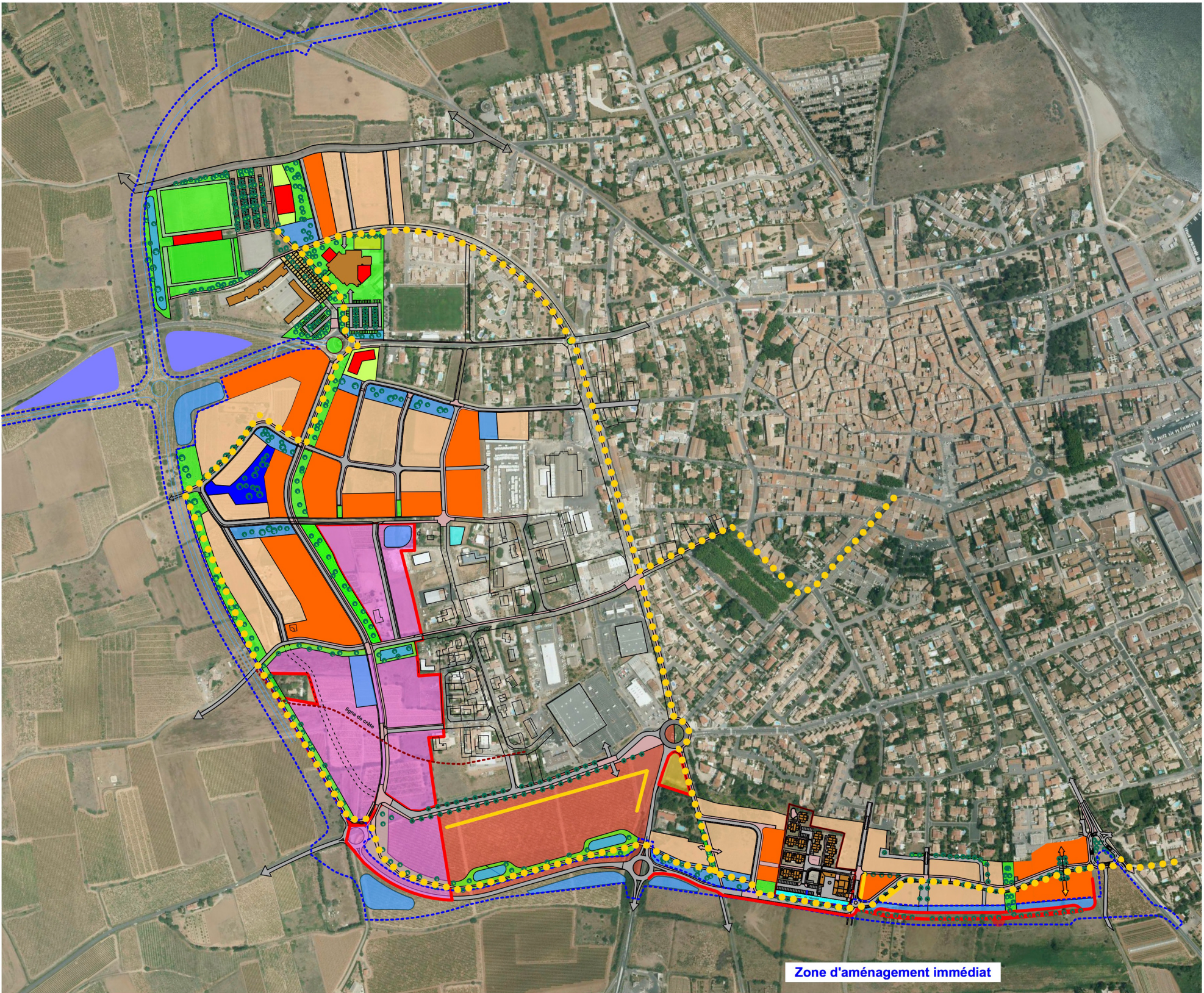
- les entrées de la Ville,
- les abords de la Zone d'activités : espaces à proximité du centre-ville,
- le secteur des équipements publics existants de taille importante (collège, stade, hall de sport) sur lesquels viendront se greffer un secteur dédié au résidentiel 70% et mixte (petit commerce de proximité) et un secteur de nouveaux équipements publics,
- les éléments référents de la Ville : le clocher du campanile, le château d'eau
- ceux au-delà qui structurent aussi le paysage lointain : le Mont Saint Clair, le Mont Saint Loup d'Agde et Aumelas,
- les éléments du paysage tels que les haies bosquets, fossés, chemins, roselières, doivent être dans la mesure du possible utilisés pour organiser l'aménagement dans l'espace (orientations à respecter, pente et talus, topographie à respecter),
- le projet repoussera les limites de la ville vers des zones en surplomb permettant une belle vue sur des horizons lointains : Mont Saint clair, Mont Saint loup, Montagne d'Aumelas à maintenir.

Le secteur d'extension retenu par la ville est éloigné de l'étang de Thau ce qui va dans le sens de la loi littoral d'une urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage. La localisation de la future cave sur le secteur « extension ouest » lui permettra de se rapprocher des bassins de lagunage et de réduire les risques inhérents au réseau.

En conclusion, les enjeux forts de développement de la Ville sont donc :

- La continuité territoriale avec le milieu urbain existant.
- L'intégration de la trame paysagère existante de ce secteur
- La bonne insertion paysagère du bâti de façon à limiter l'impact paysager en entrée de ville sud de Marseillan depuis la route d'Agde
- L'intégration des connexions douces à organiser en liaison avec le centre bourg et à l'échelle de l'ensemble du projet d'extension
- La conception d'un aménagement global et cohérent en intégrant la gestion des écoulements pluviaux et l'extension des réseaux d'assainissement afin de respecter l'environnement et limiter l'impact sanitaire et l'urbanisation.

Schéma de principe des OAP – Secteur des « Extensions urbaines Ouest »



COMMUNE DE
MARSEILLAN

Projet d'aménagement

- Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ZAE
- ZACOM
- Zone d'habitat individuel
- Zone d'habitat densifiée (groupé ou collectif)
- Espaces verts
- Bassins de rétention (implantation indicative)
- Equipements publics existants
- Equipements publics projetés
- Emprise Projet de contournement
- Implantation du bâti
- Liaisons douces



Green Park, bât C, 149 Av du Golf,
34670 BAILLARGUES
Tel (+33) 04 67 70 81 39 /
Fax (+33) 04 67 70 81 04
s.balmelle@tectat-ing.com
www.projetec-environnement.fr



Venita Martineau
3, chemin de Pescallune
34830 Clapiers
Tel/Fax : 04-67-59-74-61
E-mail : venita.martineau@gmail.com

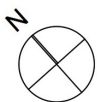


Pascale Mercier, paysagiste-urbaniste
10, rue Saint Hubert
34 000 Montpellier
tel/fax: 04 67 64 59 71/ 07 86 18 08 49
e-mail: pascalemercier2@wanadoo.fr

Jean-Luc MARTINEAU
Architecte-Urbaniste
36 Av. Xavier de Ricard
34000 Montpellier
Tel: 04 67 16 36 20
Fax: 04 67 16 36 22
martineauarchitecte@wanadoo.fr
www.aamontpellier.fr



SCHEMA D'ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
Mai 2017



III. SECTEUR DES « EXTENSIONS URBAINES DE L'ARGENTIE »

III.1. CONTEXTE ET ENJEUX



Le secteur des « Extensions urbaines de l'Argentié », est composé de deux sous-secteurs, d'une superficie totale d'environ 2,7 ha.

Il se situe dans le prolongement immédiat des quartiers pavillonnaires de densité moyenne de l'Argentié, au Sud de Marseillan-ville, à proximité de l'étang de Thau.

Le site est accessible via les voies existantes au sein des lotissements de l'Argentié :

- « Rue Ravel » et « Rue de l'Argentié » pour le sous-secteur Nord,
- « Rue des Chasseurs », « Rue du vieux puits », « Allée des Grives » et « Chemin des Garennes » pour le sous-secteur Sud.

Ces voiries se branchent sur la RD 51^e6 qui assure la liaison entre Marseillan-ville et Marseillan-plage.

Ce secteur est classé en zone 1Aub au PLU et il est destiné à accueillir principalement de l'habitat.

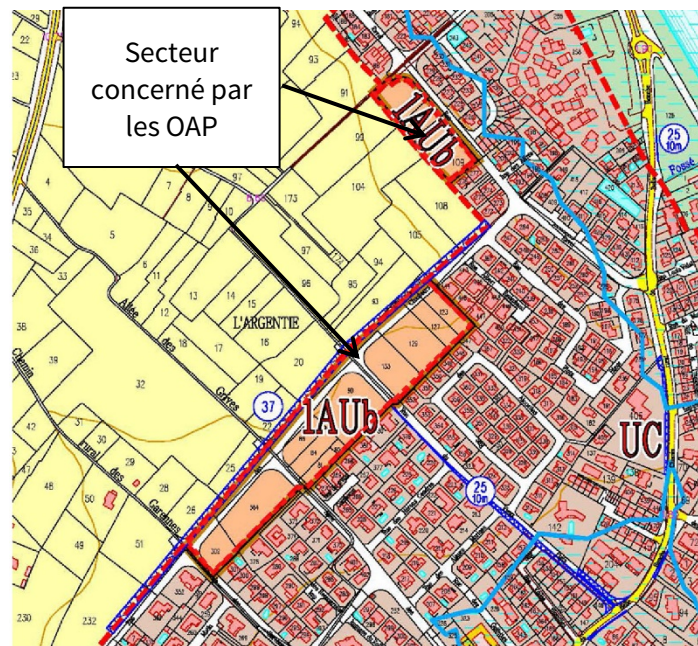
Il s'agit notamment d'aménager de manière cohérente ces franges urbaines, constituées de friches agricoles, en s'appuyant sur le réseau de voiries déjà existant.



Ville de Marseillan

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Extrait du plan de zonage du PLU



III.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations stratégiques à respecter sont les suivantes :

1. Orientations en termes d'habitat :

- Assurer une densité résidentielle modérée, d'environ 20 logements à l'hectare, soit environ 60 logements au total.
- Dédier une part minimale des logements produits au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part minimale est fixée à :
 - 0% pour les opérations entre 0 et 5 logements inclus ;
 - 50% dès lors que l'opération concerne la production de 6 à 10 logements ;
 - 35% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

- Respecter le contexte bâti des alentours : constructions en R+1 maximum.

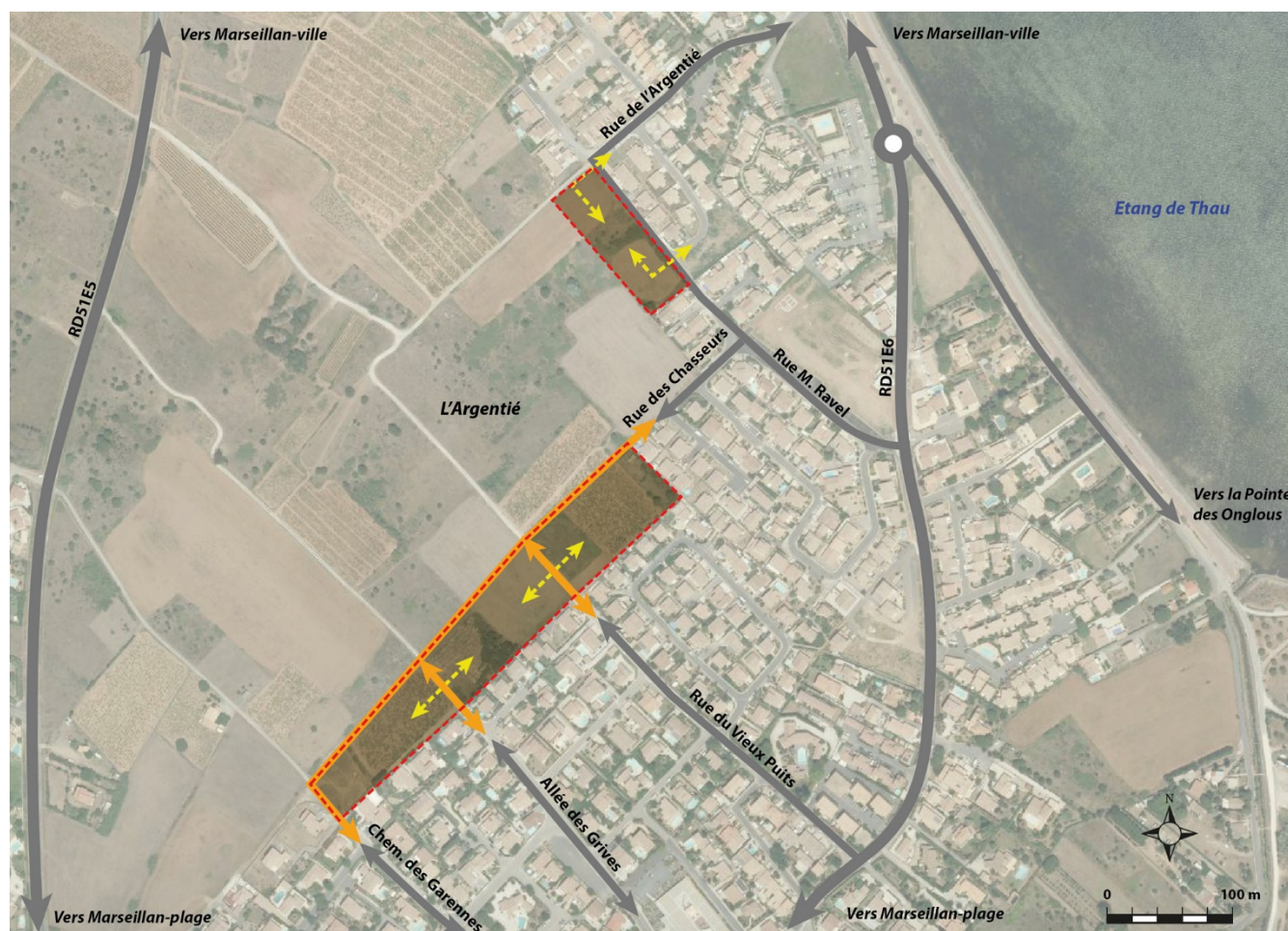
2. Orientations en termes d'organisation urbaine et de réseau viaire :

- Desservir les secteurs depuis les accroches de voiries existantes :
 - Chemin des Garennes, Allée des grives, Chemin du Vieux Puits et Rue des Chasseurs pour le sous-secteur Sud.
 - Rue de l'Argentié pour le sous-secteur Nord.
- Organiser la desserte interne de la zone depuis ces voies principales à l'échelle du quartier,
- Mettre en place des stationnements longitudinaux le long des voies principales.

3. Orientations en termes de patrimoine, de paysage et d'environnement

- Privilégier un traitement végétal des interfaces entre zone urbanisée et zone agricole avec des essences caractéristiques du paysage local (éviter les espèces envahissantes listées en annexe du règlement écrit : agave, canne de Provence, herbe de la pampa, etc...).

Schéma de principe des OAP - Secteur « Franges de l'Argentié »



Périmètre faisant l'objet des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Densité résidentielle modérée (20 log / ha max)
Hauteurs : R+1 max.



Principales voies existantes



Voies principales à aménager



Principes de desserte interne



Ville de Marseillan

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Ville de Marseillan

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

IV. SECTEUR DE LA « POINTE DES ONGLOUS ET DU CANAL DU MIDI¹ »

¹ La présente OAP est issue du « Plan de référence et de mise en valeur. Les Onglous – Marseillan » élaboré en 2010.



IV.1. CONTEXTE ET ENJEUX



 Périmètre faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

 Principales voies existantes



Ville de Marseillan

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le secteur de la « Pointe des Onglous et du Canal du Midi », couvrent une superficie d'environ 76,6 ha constitués de l'intégralité du Canal du Midi (Site Classé et Patrimoine Mondial de l'UNESCO) dans sa traversée de la commune et des terrains situés de part et d'autre de son embouchure dans l'étang de Thau au lieu-dit « Pointe des Onglous », entre Marseillan-ville et Marseillan-plage.

Ce site fait l'objet d'un « Plan de Référence et de Mise en Valeur » dont la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU reprend les grands principes d'aménagement.

La pointe des Onglous est actuellement accessible depuis via le « chemin du Canal du Midi » et le « chemin du Canalet » qui viennent se brancher sur la RD 51^e qui assure la liaison entre Marseillan-ville et Marseillan-plage.

Ce secteur était classé en zone naturelle au POS (zone ND), il fait désormais l'objet d'un secteur spécifique (secteur Necm) dédié au Canal du Midi et visant à permettre les aménagements prévus dans le « Plan de Référence et de Mise en Valeur ». La partie Est du secteur (île Sainte-Marie) est une zone humide naturelle à préserver. Elle ne recevra aucun aménagement et est classée en zone Nezh au PLU.

Pris entre les extensions pavillonnaires de Marseillan-ville au Nord et le développement littoral de Marseillan-plage au Sud, ce site remarquable bénéficie d'une situation stratégique empruntant tout à la fois au Canal du Midi (patrimoine mondial de l'Humanité depuis 1996) qui constitue d'une certaine façon l'axe d'équilibre autour duquel penser l'aménagement futur, à l'étang du Bagnas (réserve naturelle située sur la commune d'Agde, qui fait l'objet depuis 1988 d'un classement en Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de Natura 2000), et à l'étang de Thau, continuation naturelle du Canal vers celui du Rhône à Sète.

Le site des Onglous possède une très forte personnalité due en grande partie à la rencontre de deux paysages très différents et fortement typés :

- le canal, paysage linéaire très marqué, historique, volontaire et répondant à des critères patrimoniaux très précis.
- les rives de l'étang de Thau et les lagunes, paysage « naturel » fait de platitude et de diversité biologique, lieu de vie et de travail pour nombre d'habitants.

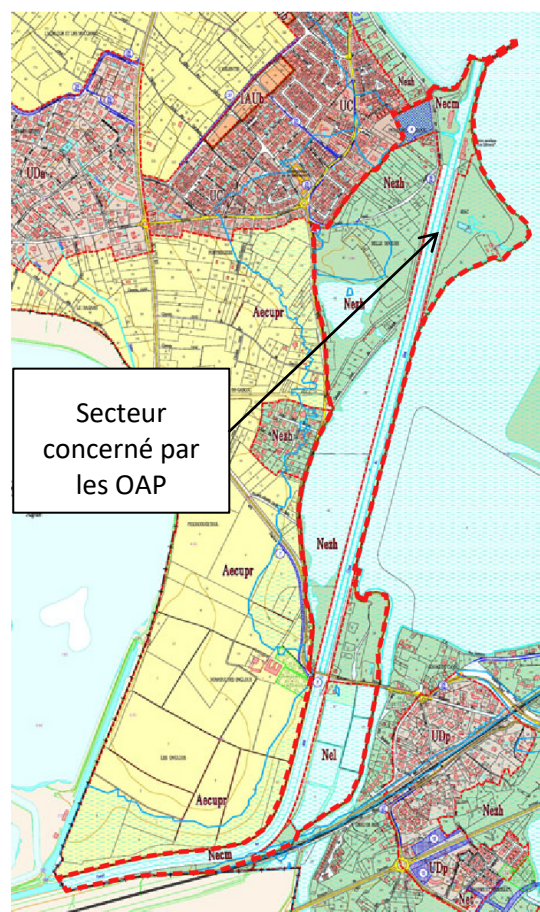
La rencontre, voire l'affrontement de ces deux ambiances, donne le caractère presque irréel du site. C'est un paysage à part, beaucoup trop méconnu, où l'influence de Sète et de l'« autre » canal (du Rhône à Sète) ne doit pas être négligée.

Le plan de référence est un document synthétique de caractère prospectif, qui prend appui sur une stratégie (orientations) et des objectifs opérationnels préalablement définis à partir d'une analyse du territoire concerné.

Il décline chaque objectif opérationnel en une ou plusieurs actions. Le sens que prend ce plan sur le site des Onglous est conforme au désir partagé de voir cohabiter les grands enjeux :

- de protection du milieu,
- de préservation des paysages (y compris points de vue notamment),
- de valorisation du patrimoine bâti et paysager,
- de mise en partage du bien commun,
- de développement économique.

Extrait du plan de zonage du PLU



IV.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'architecture générale du plan de référence repose sur des **orientations stratégiques** qui sont l'expression du scénario partagé. Des **objectifs opérationnels** viennent nourrir chacune des six orientations stratégiques. Les actions constituent donc le moyen de réaliser l'objectif. Une traduction graphique vient illustrer et introduire les principales actions.

Les **orientations stratégiques** se nourrissent des enjeux identifiés au terme du diagnostic. Elles intègrent également les positions exprimées lors de la présentation des scénarios possibles construits sur la base des enjeux évoqués. Elles sont au nombre de six :

- **Restaurer les valeurs patrimoniales :**

La première des **orientations stratégiques** vaut ligne directrice du Plan de référence. En effet, la **restauration des valeurs patrimoniales liées au canal du Midi** est la condition sine qua non de toute perspective donnée à ce site. Sans elle, rien n'est apparu envisageable. D'où le haut niveau d'exigence et l'ambition du Plan de référence.

Restaurer les valeurs patrimoniales, c'est reconnaître les Onglous comme un site participant de l'histoire du Canal du midi. En sa terminaison Est, il accueille sur la commune de Marseillan un ensemble constitué (quais, bâti, bassin...) témoignant de fonctions, usages et pratiques directement liés au canal. Les valeurs patrimoniales prennent sens en ces objets agencés. La nécessité de les restaurer se justifie d'abord d'un point de vue matériel puisque leur altération est bien réelle. Il s'agit ensuite de travailler à leur révélation, à leur mise à jour, à leur remise en lumière ; elles doivent pouvoir retrouver leur place dans l'histoire du Canal, mais également renouer avec la géographie qui est la leur.

L'inscription de ce site dans son environnement immédiat comme sur le territoire de la commune de Marseillan et au-delà de l'Ouest du bassin de Thau, doit être rappelée. Donner à voir ce patrimoine, au regard de ce qu'il a été, et accompagner son potentiel structurant sans contrarier ce que le site est devenu aujourd'hui. Ses qualités futures se forgeront à la croisée de ce double cheminement : retrouver le sens patrimonial et le mettre au service des enjeux territoriaux.

- **Rationaliser les usages du Canal :**

Il s'agit de la deuxième priorité car elle permet non seulement de contribuer à la restauration des valeurs patrimoniales, mais, qui plus est, permet de mettre en projet le site. Ce qui se passera à l'avenir sur le Canal relèvera le défi patrimonial, sera à l'écoute des pratiques locales et œuvrera pour le territoire et son développement durable.

- **Dimensionner l'accueil du public :**

Cette orientation stratégique prend toute sa dimension au contact de l'idée de mise en projet du site. En effet, la restauration des valeurs patrimoniales ne peut se résumer à une démarche n'ayant d'autres fins que l'objectif qui la motive. Autrement dit, restaurer les valeurs sans se préoccuper de la place et du rôle du patrimoine dans le développement des territoires ne tient pas.

- **Organiser l'accessibilité, les déplacements et le stationnement :**

Autant de principes qui participent de la remise en ordre et en lisibilité du site en tant que tel, mais également du site par rapport à son territoire d'accueil. Sans demander au site de porter une ambition démesurée, ces aspects demandent à être pris en compte et traités avec une grande efficacité. L'enjeu d'intégration territoriale du site (entre Marseillan ville et plage) comme les objectifs patrimoniaux le commandent.

- **Redéfinir l'espace public :**

Il s'agit notamment de redonner de la lisibilité à un site quelque peu abandonné.

- **Préserver les qualités naturelles du site :**

Elles répondent en effet aux espaces remarquables proches (Bagnas, étang de Thau, etc...)



Ville de Marseillan

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tableau de synthèse des 6 Orientations Stratégiques et des 18 Objectifs Opérationnels

ORIENTATIONS STRATEGIQUES		OBJECTIFS OPERATIONNELS
1	RESTAURER LES VALEURS PATRIMONIALES LIEES AU CANAL DU MIDI	1.1. REPARER ET REPOSITIONNER LES QUAIS ET OBJETS LIES A L'IDENTIQUE
		1.2. REPRENDRE LES ELEMENTS DE BATI A L'IDENTIQUE
		1.3. RENFORCER L'AMBIANCE (PAYSAGERE) « BOUT DU MONDE »
2	RATIONALISER LES USAGES DU CANAL	2.1. LIBERER LE CANAL DES EMBARCATIONS AUTRES QUE CELLES DES GLENANS
		2.2. ORGANISER UNE HALTE PENICHETTE / BATEAUX PROMENADE / NAVETTE EN RIVE GAUCHE
		2.3. CONFIGURER UNE ZONE DE STATIONNEMENT LONGUE DUREE EN RIVE GAUCHE ET UNE ZONE D'ATTENTE EN RIVE DROITE
3	DIMENSIONNER L'ACCUEIL DU PUBLIC	3.1. QUALIFIER LE FORMAT D'ACCUEIL TOURISTIQUE
		3.2. CONCEVOIR UN CENTRE D'INTERPRETATION
		3.3. DEFINIR UN CADRE POUR UNE ACTIVITE COMMERCIALE
4	ORGANISER L'ACCESSIBILITE, LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT	4.1. CONNECTER LE SITE AU TERRITOIRE (PRINCIPALEMENT EN RIVE GAUCHE) (TOUT AMENAGEMENT DEVRA PERMETTRE LA PLUS GRANDE ACCESSIBILITE NOTAMMENT PMR)
		4.2. METTRE EN COHERENCE LES DEPLACEMENTS SUR LE SITE (Y COMPRIS EN RIVE GAUCHE) (TOUT AMENAGEMENT DEVRA PERMETTRE LA PLUS GRANDE ACCESSIBILITE NOTAMMENT PMR)
		4.3. AMENAGER UN STATIONNEMENT REPONANT A LA DIVERSITE DES BESOINS (TOUT AMENAGEMENT DEVRA PERMETTRE LA PLUS GRANDE ACCESSIBILITE NOTAMMENT PMR)
5	REDEFINIR L'ESPACE PUBLIC	5.1. QUALIFIER LES ABORDS IMMEDIATS DES BATIMENTS EN RIVE GAUCHE
		5.2. FORMALISER LES LIAISONS, TRANSITIONS ET INTERDICTIONS
		5.3. TRAITER LES « SECONDS PLANS » (PRINCIPALEMENT LES CABANES)
6	PRESERVER LES QUALITES NATURELLES DU SITE	6.1. PRESERVER LA PRESQU'ILE SAINTE MARIE
		6.2. ENTREtenir LES BERGES ET LA DIGUE
		6.3. VALORISER LA RENCONTRE DU CANAL AVEC L'ENVIRONNEMENT (EAUX, ETANGS)

Les **32 fiches** finalement **réalisées** traitent le contenu de 48 actions sur 49 proposées. Seul le contenu de l'action 533 n'a pas fait l'objet d'un traitement en fiche considérant que le projet est suffisamment avancé pour être ajusté ou complété. La question de l'insertion du nouveau Pont du Maire dans son environnement sera posée ultérieurement. Lecture du tableau ci-contre :

- en gras, les actions ayant fait l'objet d'une fiche
- en italique, les actions ne faisant pas l'objet d'une fiche mais dont le contenu est traité dans des fiches déjà existantes (voir n° dans la dernière colonne).
- l'astérisque signale l'action dont le contenu n'a pas été traité.

La fiche 32 (action 999) s'inscrit hors architecture générale ou plutôt dans une forme de transversalité ; elle constitue toutefois un aspect déterminant du plan d'ensemble.



Ville de Marseillan

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

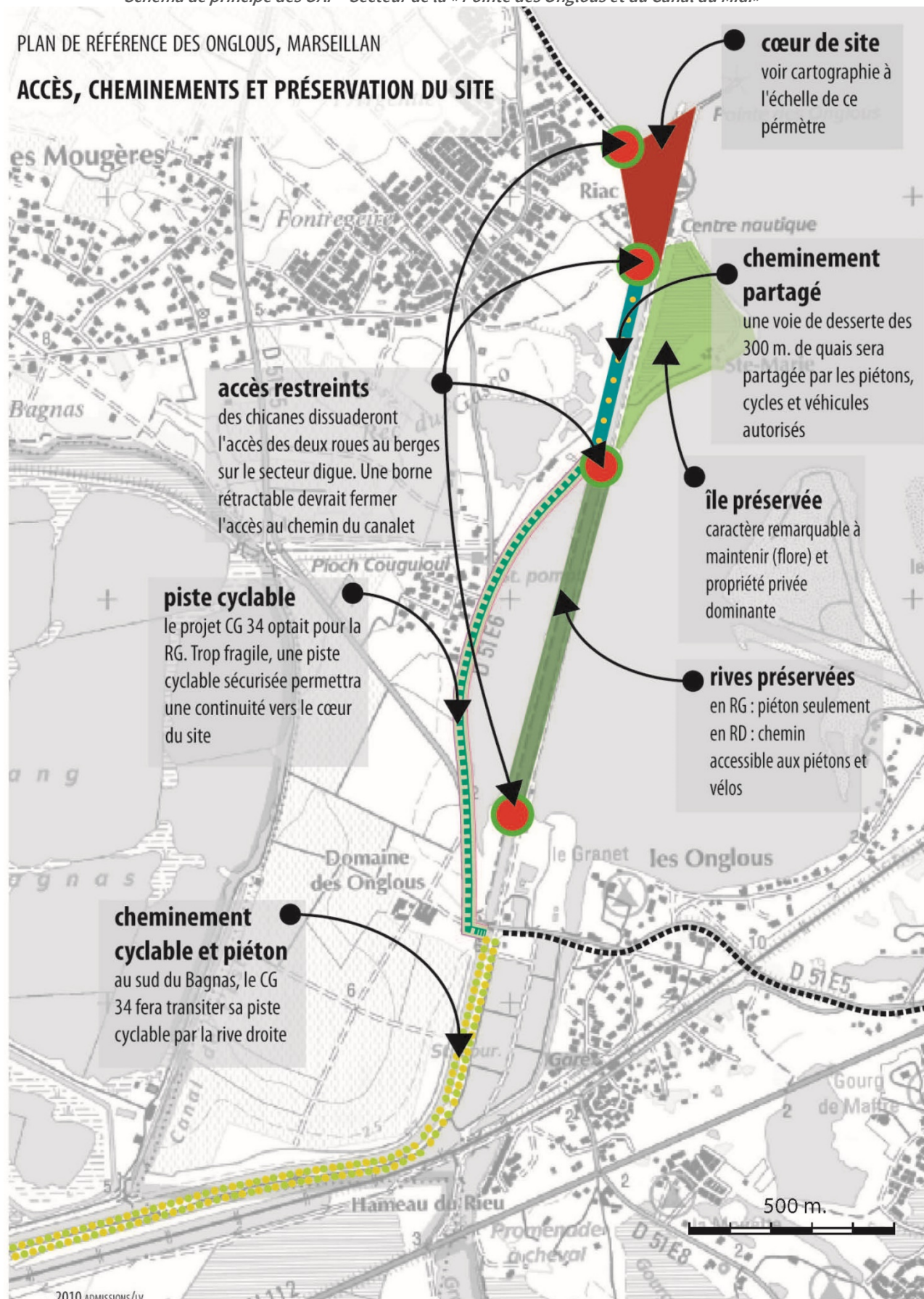
N° FICHE	N° ACTION	INTITULÉ DE L'ACTION	VOIR FICHE N°
1	111	Restauration du quai rive droite	
2	112	Restauration du quai rive gauche	
3	113	Remise en place du puits artésien	
4	121	Restructuration du logis des marins (rive gauche)	
5	122	Maison du capitaine (rive gauche)	
6	123	Entretien du phare et de la jetée	
7	124	Restauration / réhabilitation du bâtiment des Glénans	
8	131	Traitement des « pollutions » visuelles	
9	132	Suppression du parking et nivelage des sols	
10	211	Enlèvement des épaves sur le canal	
11	212	Organisation d'une concertation avec les propriétaires occupant le canal	
12	213	Définition de solutions alternatives pour les bateaux définitivement délogés	
13	221	Réalisation d'une halte pour pénichettes	
14	222	Réalisation d'un embarcadère pour les bateaux promenades et la navette	
15	223	Equippedu site pour la vidange eaux grises et noires (en rive gauche)	
16	231	Aménagement de 300 mètres en rive gauche pour le stationnement longue durée	
	232	Délimitation et signalisation de 60 mètres en rive droite avant le phare pour les bateaux en attente de passage de l'étang	1
17	311	Dimensionnement d'un accueil touristique dans le logis des marins	
18	312	Normalisation de la signalétique et de l'information	
19	321	Dimensionnement d'un centre d'interprétation dans le logis des marins	
20	331	Dimensionnement d'une activité commerciale dans le logis des marins	
21	411	Desserte du site par les transports en commun	
22	412	Organiser les mobilités douces sur l'ensemble du site en lien avec le territoire communal	
23	413	Réglementation des accès, des cheminements et du stationnement	
24	421	Aménagement et contrôle de la desserte interne rive gauche	
25	422	Réalisation des circuits piétons et vélos en cœur de site	
	423	Aménagement d'un cheminement sécurisé depuis le nouveau parking vers le cœur du site	26
	424	Formalisation en rive droite d'un cheminement piéton jusqu'au phare	23
	431	Aménagement d'un « dépose minute » en rive gauche en cœur de site	24
26	432	Aménagement d'un parking public en rive gauche au-delà du cœur de site	
	433	Réglementation stricte du stationnement en rive droite	23
27	511	Traitement des sols non végétalisés en rive gauche	
28	512	Définition de principes de végétalisation en rive gauche	
29	513	Définition de principes pour le mobilier et l'éclairage	
	521	Aménagement en rive gauche à hauteur des deux accès à la zone « digue » de dispositifs dissuadant le parcours cycle (chicanes)	23
	522	Aménagement du pont d'entrée sur le site avec dispositif de contrôle	23
	523	Réglementation stricte des accès	23
30	531	Traitement du bâti proche du site en rive gauche : les « cabanes »	
	532	Traitement du bâti proche du site en rive gauche : les « lotissements »	30
	533	Traitement des « abords » du pont du Maire	*
	611	Réglementation des accès	23
	612	Aménagement d'un parking cycle à l'entrée des Glénans	23
	613	Préservation et valorisation du milieu (actions pédagogiques)	19
	621	Réparation et stabilisation des berges	31
	622	Entretien de la digue	31
31	631	Site, rives, berges, digues : nettoyage général, entretien régulier et réparations	
	632	Information/sensibilisation sur le site et dans les points info tourisme	18
	633	Aménagement de l'accès au phare dans la partie avancée de la digue	6
32	999	Engager une réflexion sur le mode de gestion du site : canal et bâti	



Schéma de principe des OAP - Secteur de la « Pointe des Onglous et du Canal du Midi »

PLAN DE RÉFÉRENCE DES ONGLOUS, MARSEILLAN

ACCÈS, CHEMINEMENTS ET PRÉSERVATION DU SITE



2010 ADMISSIONS/LV



Ville de Marseillan

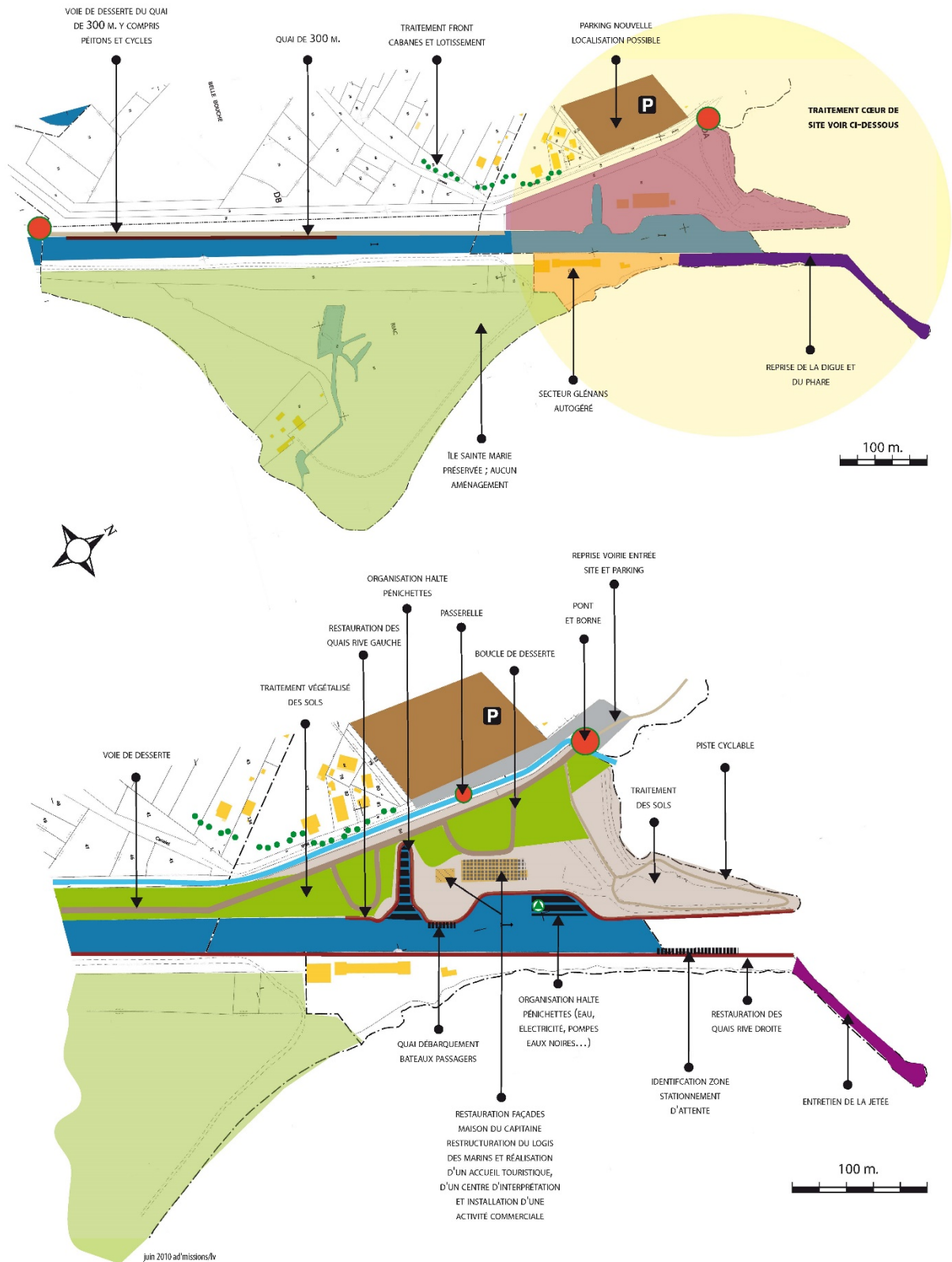
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Schéma de principe des OAP - Secteur de la « Pointe des Onglous et du Canal du Midi »

VILLE DE MARSEILLAN
PLAN DE RÉFÉRENCE DES ONGLOUS, MARSEILLAN
GRANDS PRINCIPES POUR LE CŒUR DE SITE

PLAN DE RÉFÉRENCE

LES ONGLOUS



Ville de Marseillan

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)