

## DEPARTEMENT DE L'HERAULT

## ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER

## COMMUNE DE MARSEILLAN

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Mardi 27 novembre 2018 à 18h00**, le Conseil Municipal de la Commune de MARSEILLAN s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de **M. Yves MICHEL, Maire**.

**Présents** : Y. MICHEL – M. ROUVIER – L. FABRE – J. LAFAGE - M. IBARS - A. KELLY - M. LEFEVRE - C. BRISSEIS - N. SEDKI - JF. MARY - M. PEREZ - J. HURTADO - B. DANIS – C. NEGRI-AZAIS – S. SENEGA-SANCHEZ - C. CARRIE-MAHMOUKI - P. KAPPLER – G. GUIRAUD

**Absents représentés** : MC. FABRE DE ROUSSAC par M. ROUVIER - M. GROSSO par L. FABRE - JC. ARAGON par JF. MARY - S. JEAN par M. PEREZ - S. BERBEZIER par N. SEDKI - F. PEREZ par P. KAPPLER - C. PINO par G. GUIRAUD

**Absents** : G. REQUENA - S. BASSI-ALLEMAND - A. CHOUKROUN - W. BIGNON

**5. Projet de Zone d'Aménagement Concerté de Belvèze et Belles - Définition des enjeux et des objectifs, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévisionnel de l'opération**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 portant sur la concertation préalable (anciennement L.300-2) et L.300-4,

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

Vu la délibération en date du 4 juillet 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

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

Vu les conclusions des études de faisabilité conduites sur le secteur de Belvèze et Belles, qui ont permis de définir les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement, le programme et l'appréhension de l'économie générale du projet, Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que, conformément aux nouvelles dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, introduites par la Loi ALUR du 24 mars 2014, il est désormais possible de concéder une ZAC avant la création de celle-ci, à la condition que la Commune, d'une part, ait dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable et, d'autre part, se soit prononcée par délibération sur les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels, avant l'attribution de la concession.

**Le bilan de la concertation préalable** visé par ces dispositions a été dressé et approuvé, conformément à ces dispositions, par délibération du 27 novembre 2018. **Sur les enjeux et objectifs poursuivis**, Monsieur le Maire rappelle que l'aménagement du secteur de Belvèze et Belles devra permettre d'apporter une réponse aux enjeux suivants :

- Assurer un développement harmonieux en termes de déplacement et de fonctionnement ;
- Diversifier l'offre de logements pour assurer une mixité urbaine et sociale et répondre à l'ensemble des besoins générationnels notamment des jeunes ménages et des personnes âgées ;
- Développer le parc de logements aidés ;
- Prévoir des aménagements urbains nécessaires au bon fonctionnement et à la qualité de vie, de services et d'usages attendus par la population ;
- Réfléchir à l'intégration des éléments paysagers dans le cadre de l'aménagement d'ensemble.

Monsieur le Maire rappelle que, considérant l'importance stratégique du projet d'aménagement de la Commune, la complexité de son montage, sa durée de réalisation, et la volonté communale de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est la plus appropriée.

Le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude de l'opération, afin d'assurer l'intégration fonctionnelle, urbaine et paysagère du projet avec les espaces environnants, et d'impulser une réflexion sur le devenir de ce secteur au regard des enjeux urbains existants. Durant les études préalables, le périmètre de ZAC a été réduit pour des raisons de maîtrise foncière. Le périmètre de ZAC est délimité :

- Au Nord et à l'Est par des quartiers pavillonnaires,
- Au Nord-Ouest par la gendarmerie,
- Au Sud-Ouest et au Sud par les espaces agricoles.

**Le périmètre opérationnel pressenti** est d'environ 4,3 hectares.



*Sur les éléments de programmation et les principes généraux, les études de faisabilité ont permis d'établir le programme prévisionnel de l'opération en prévoyant une densité minimale de 40 logements/m<sup>2</sup> à l'échelle de l'opération et un minimum de 35 % de LLS.*

Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur la future ZAC de Belvèze et Belles consiste en la réalisation d'un programme d'environ 140 logements, sur le périmètre, s'appuyant sur une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 15 000 m<sup>2</sup>, et répartis selon :

- 48 LLS sous forme de collectifs en R+2,
- 34 logements libres sous forme de collectifs en R+2,
- 54 terrains à bâtir : l'habitat individuel sera de types 2, 3 et 4 faces en R+1 maximum.

En outre, les études préalables ont permis d'aboutir à des principes d'aménagement qui ont été définis en tenant compte de l'ensemble des éléments physiques, techniques, prospectifs,... et des souhaits des parties prenantes au projet. Le schéma d'aménagement s'articule autour de 4 grands principes de composition :

- Assurer une insertion urbaine et paysagère du projet,
- Réaliser un programme d'habitat diversifié développant de la mixité sociale,
- Assurer un développement cohérent en termes de déplacements,
- Élaborer un projet de qualité.

*Sur l'économie de projet et le choix de l'outil opérationnel*, le bilan prévisionnel établi lors des études préalables a permis de montrer que l'opération d'aménagement était financièrement équilibrée. Il a également permis de déterminer que le produit de l'opération permettait de financer l'ensemble des dépenses générées par le projet d'aménagement, dont la rémunération attendue par un concessionnaire. En effet, la municipalité souhaite que la future Zone d'Aménagement Concerté de Belvèze et Belles soit réalisée selon le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce mode de réalisation permet à la collectivité de concéder la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études (élaboration des dossiers de création et réalisation de la ZAC) et de toutes missions nécessaires à leur exécution, l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption, la vente, la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession et ce, préalablement à la création de la Zone d'Aménagement Concerté.

Le mode de la concession garantit en outre à la collectivité la maîtrise et le contrôle de l'opération, jusqu'à son terme.

Il appartient au Conseil municipal :

- **De valider** l'ensemble des éléments présentés précédemment ;
- **D'approuver** les conclusions des études préalables exposées ci-avant, relatives aux enjeux et objectifs de l'opération, à son périmètre, son programme prévisionnel et son économie de projet ;
- **De valider** la poursuite du projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, à vocation principale d'habitat, sous le mode de réalisation de la concession d'aménagement ;

- **De délimiter** le périmètre d'intervention conformément au plan annexé à la présente délibération ;
- **D'indiquer** que le programme prévisionnel global de constructions porte sur environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale, soit un nombre de logements prévisionnel d'environ 140 logements ;
- **D'approuver** ainsi le programme prévisionnel global de constructions tel que défini dans les conclusions des études préalables ;
- **D'autoriser** M. le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Il convient d'en délibérer.

### LE CONSEIL

Ouï l'exposé de M. le Maire

**DELIBERE  
À LA MAJORITE  
(Abstention : 3 voix)**

- **Valide** l'ensemble des éléments présentés précédemment ;
- **Approuve** les conclusions des études préalables exposées ci-avant, relatives aux enjeux et objectifs de l'opération, à son périmètre, son programme prévisionnel et son économie de projet ;
- **Valide** la poursuite du projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, à vocation principale d'habitat, sous le mode de réalisation de la concession d'aménagement ;
- **Délimite** le périmètre d'intervention pressenti de la future ZAC, conformément au plan annexé à la présente délibération ;
- **Indique** que le programme prévisionnel global de constructions porte sur environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale, soit un nombre de logements prévisionnel d'environ 140 logements ;
- **Approuve** ainsi le programme prévisionnel global de constructions tel que défini dans les conclusions des études préalables ;
- **Autorise** M. le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

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

**Pour copie conforme,**

**Le Maire,**

**Yves MICHEL**



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE MARSEILLE' around the top edge and '434340' at the bottom. The center of the stamp features a heraldic emblem.