

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 – G. REQUENA - M. IBARS - A. KELLY - M. LEFEVRE - C. BRISSE - N. SEDKI - JF. MARY - M. PEREZ - J. HURTADO - C. NEGRI-AZAIS - 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. SENEGA-SANCHEZ par A. KELLY - S. JEAN par M. PEREZ - S. BERBEZIER par N. SEDKI - F. PEREZ par P. KAPPLER - C. PINO par G. GUIRAUD

Absents : S. BASSI-ALLEMAND - B. DANIS - A. CHOUKROUN - W. BIGNON

8. Projet de Zone d'Aménagement Concerté de Pioch de Pire - 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 Pioch de Pire 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 Pioch de Pire et à l'attribution de la concession d'aménagement,

Vu les conclusions des études de faisabilité conduites sur le secteur de Pioch de Pire, 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 adopté 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 Pioch de Pire 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 ;
- De 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.

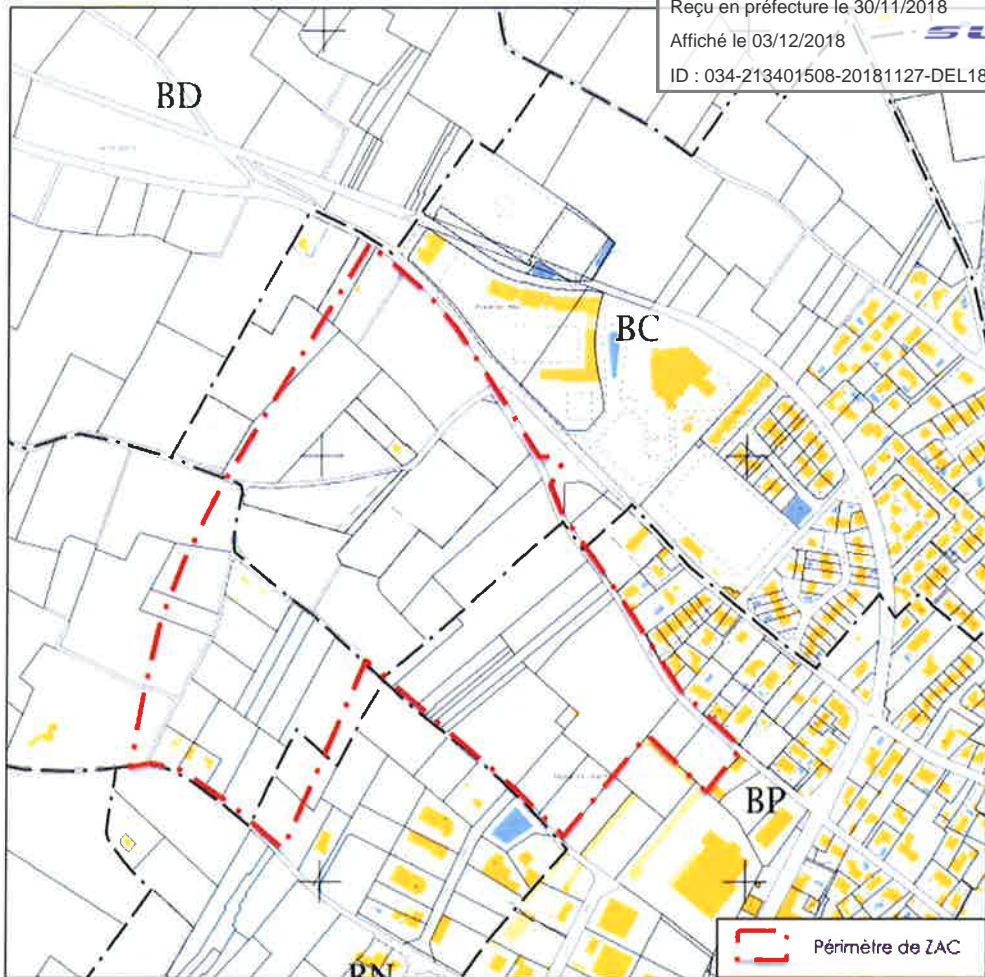
Monsieur le Maire rappelle que, considérant l'importance stratégique du projet d'aménagement de la Commune, la complexité de son montage, sa durée de réalisation, et la volonté communale de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est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

Le périmètre d'études, qui a été défini lors de la délibération de lancement de l'opération d'aménagement du secteur Pioch de Pire, a été volontairement très élargi afin d'assurer l'intégration fonctionnelle, urbaine et paysagère. Ce périmètre comprend l'ensemble des zones 2AU, la zone du collège et une zone d'équipement classé en 1AUp. La surface estimée de ce périmètre (en y ajoutant la zone du collège) est de 26,7 ha. Suite aux études préalables, un périmètre de ZAC plus réduit a été défini. Le périmètre de ZAC est délimité :

- Au Nord par la RD32E8 et le chemin de Fiend, et la zone d'équipement scolaire et sportif,
- À l'Est par une zone d'habitat et une zone artisanale,
- À l'Ouest et au Sud par les espaces agricoles.

Ce périmètre de ZAC est compris dans la zone 2AU du PLU, correspondant à une zone destinée à accueillir une urbanisation à dominante d'habitat. La zone 2AU est bloquée à l'urbanisation, son ouverture deviendra effective après adaptation du PLU.

Le périmètre opérationnel pressenti est d'environ 15,8 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 tenant compte des orientations du PLU qui fixe une densité de 40 logements/ha sur ce secteur et un minimum de 30 % de LLS.

Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur la future ZAC de Pioch de Pire consiste en la réalisation d'un programme d'environ 600 logements, sur le périmètre, s'appuyant sur une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 60 000 m², et répartis selon :

- 185 LLS sous forme de collectifs en R+2,
- 189 logements libres sous forme de collectifs en R+2/R+3,
- 226 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 Pioch de Pire soit réalisée selon le mode de la concession d'aménagement, en application des

dispositions des articles L.300-4 et suivants et l'urbanisme.

Ce mode de réalisation permet à la collectivité de concevoir 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 pressenti de la future ZAC, conformément au plan annexé à la présente délibération ;
- **D'indiquer** que le programme prévisionnel global de constructions porte sur environ 60 000 m² de surface de plancher maximale, soit un nombre de logements prévisionnel d'environ 600 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

Oùï l'exposé de M. le Maire

DELIBERE

À LA MAJORITE

(Contre : 1 voix, Abstention : 2 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 60 000 m² de surface de plancher maximale, soit un nombre de logements prévisionnel d'environ 600 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

