

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER

COMMUNE DE MARSEILLAN

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Mardi 28 mars 2023 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 ; J-C ARAGON ; S. ALLEMAND ; M. IBARS ; A. KELLY ; J-D. POUSSIER ; C. PROUTEAU ; C. AZAIS ; S. JEAN ; J-M. DUMAS ; C. PINO ; C. BASTIDE ; D. SAUVADE

Absents représentés : N. LECLERC par M. ROUVIER ; S. MARTI par C. AZAIS ; L. DELAITE par C. PROUTEAU ; D. VIALAS par S. JEAN

Absents : JF. MARY ; M-C. FABRE DE ROUSSAC ; W. BIGNON ; G. REQUENA ; L. GASC ; M. PEREZ ; B. DANIS ; D. CUPOLI ; A. CHOUKROUN ; J. GROSSO ; A. ZAKHARY

1. Approbation du dossier réalisation de la zone d'aménagement concerté de Belvèze et belles (Annexe 1)

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 L300-4,

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 décision de l'Autorité Environnementale en date du 24 août 2017 de dispense d'étude d'impact,

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

Vu la délibération en date du 27 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnel de l'opération,

Vu la délibération du 28 juin 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné S.A.S.U. Marseillan Aménagement en tant qu'aménageur-concessionnaire de la future Zone d'Aménagement Concerté Belvèze et Belles,

Vu la délibération en date du 10 juillet 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier création de la ZAC Belvèze et Belles,

Vu les pièces du dossier réalisation de la ZAC Belvèze et Belle (Terra Ostrea),

Considérant que, conformément aux missions qui lui incombent, définies au traité de concession signé le 06 août 2018, la S.A.S.U. Marseillan Aménagement a, en sa qualité d'aménageur-concessionnaire, procédé aux études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC ;

Considérant que le projet présenté correspondant aux objectifs du dossier de création de ZAC :

- Assurer un développement harmonieux de la commune en connexion avec les infrastructures routières existantes,
- Permettre le développement urbain de la commune en relation avec les pénétrations existantes sur le centre ancien,
- Positionner l'habitat en proximité avec les services publics tels que la gendarmerie.
- Assurer à terme une connexion par le futur boulevard urbain de l'ensemble de la commune,
- Renforcer la capacité d'accueil pour les populations en recherche de logements aidés,
- Prévoir les aménagements urbains nécessaires au bon fonctionnement et à la qualité de vie, de services et d'usages attendus par la population.

Considérant que la ZAC Belvèze et Belles prendra le nom commercial de « ZAC Terra Ostrea »

Considérant que le dossier de réalisation est composé des différentes parties suivantes :

I. Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone :

Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone fait l'objet d'une délibération spécifique.

II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Le programme de logements de la ZAC s'établit de la façon suivante :

Le nombre de logements estimé dans l'opération est d'environ 144 logements. Cette programmation est répartie comme tel :

- 58 LLS sous forme de collectifs en R+2, respectant la part minimale de 40% indiquée dans le règlement du PLU (part initialement attendue de 35%).
- 31 Logements libres sous forme de collectifs en R+2.
- 55 terrains à bâtir. L'habitat individuel sera de type 2 et 3 faces, en R+1 maximum.

La surface de plancher globale prévisionnelle sur l'ensemble de la ZAC reste aussi inchangée par rapport au dossier création. La surface de plancher est estimée à 15 000 m².

III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Les éléments ci-dessous permettent de synthétiser le bilan opérationnel (montants HT) :

CHARGES DEPENSES		PRODUITS RECETTES	
Acquisitions foncières	1 438 395,00 €	55 lots sur 16 375 m2 de terrains cessibles	5 440 000,00 €
Charges foncières : frais et honoraire, taxes, archéologie, ...	131 950,00 €	58 logements sociaux (R+2) pour 3 515 m2 de Surface de Planchers à 150,00 € HT/m2 (40% du nombre de logements)	527 500,00 €
Travaux d'équipements publics d'infrastructure et imprévus	1 895 500,00 €	31 logements libres (R+2) pour 1870 m2 de Surface de Planchers à 250,00 € HT/m2	467 500,00 €
Honoraires techniques	300 000,00 €		
Participations financières aux équipements publics	834 500,00 €		
Frais de gestion	444 100,00 €		
Frais financiers	250 000,00 €		
Assurances	20 000,00 €		
Frais de commercialisation	444 100,00 €		
Publicité	80 000,00 €		
Total des charges et dépenses	5 838 545,00 €	Total Chiffre d'Affaires	6 435 000,00 €

Le planning prévisionnel d'aménagement de la ZAC est imaginé en 2 tranches d'aménagement avec une première tranche pouvant débiter deuxième semestre 2023. Les modalités prévisionnelles de financement qui en découlent sont donc définies par des charges et dépenses établies proportionnellement au nombre de logements à réaliser dans chacune des tranches. Les tranches prévisionnelles d'aménagement pourront être adaptées en fonction des contraintes techniques et financières, de la maîtrise foncière, ou encore de l'évolution du marché.

Considérant enfin, l'avis favorable de principe du Conseil Départemental de l'Hérault pour la création d'un giratoire d'entrée de ville sur la RD51E5, route de Marseillan-Plage.

Compte tenu de l'exposé qui précède, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- **De procéder** à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Terra Ostrea ;
- **D'assurer** la communication au public du dossier de réalisation de la ZAC Terra Ostrea en le rendant consultable sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.
- **D'autoriser** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à son exécution.

Il convient d'en délibérer.

LE CONSEIL
Entendu l'exposé du Rapporteur,
Après en avoir délibéré,
A LA MAJORITE
Pour 15
Contre 3 : C. PINO ; C. BASTIDE ; D. SAUVADE

DECIDE

- **De procéder** à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Terra Ostrea ;
- **D'assurer** la communication au public du dossier de réalisation de la ZAC Terra Ostrea en le rendant consultable sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.
- **D'autoriser** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à son exécution.

La secrétaire de séance



**Pour extrait conforme,
Le Maire
Yves MICHEL**

