

# 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

### 3. ZAC « Terra Ostrea » au lieu-dit Belvèze et Belles - Demande d'ouverture d'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire (Annexe 2)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération le 4 juillet 2017, a identifié de nouveaux espaces d'urbanisation destinés à l'accueil de nouveaux habitants, en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau.

Ces nouveaux espaces doivent permettre de poursuivre le rattrapage du déficit du parc social de Marseillan afin de répondre aux objectifs triennaux fixés par Monsieur le Préfet dans le cadre de la Loi SRU et de respecter les objectifs de production de logements fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Sète Agglopôle Méditerranée pour la période 2019-2024. Ces objectifs de production s'inscrivent dans le contexte d'état de carence de production de logements sociaux sur la période 2017-2019.

Au dernier compte officiel des services de l'État du 1er janvier 2021, le taux de logement social représente 7.59% du parc des résidences principales, soit environ 328 logements sociaux. La demande de logements sociaux représente 254 logements en 2021. La commune n'atteint pas le taux légal de 25% de logements sociaux.

La production de logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine par l'urbanisation des disponibilités foncières résiduelles, la densification et la mutation du bâti existant (renouvellement urbain) et par mobilisation d'une partie des logements vacants, ne sera pas suffisante pour permettre l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux.

Pour parvenir à respecter l'objectif de production des logements et aux demandes recensées sur la commune, le Conseil municipal a décidé par délibération du 2 mars 2017 le principe de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur "Belvèze et Belles", les objectifs de l'aménagement ainsi que les modalités de concertation préalable.

Une concertation préalable avec la population sur le projet de ZAC a été réalisée dont le bilan a été dressé par délibération en date du 27 novembre 2018.

Afin de poursuivre les études et réaliser l'opération, la commune a réalisé une consultation d'aménageurs et a désigné la SASU Marseillan Aménagement en tant que concessionnaire de la ZAC par délibération du Conseil municipal en date du 28 juin 2019.

La ZAC a été créée par délibération du Conseil municipal en date du 10 juillet 2020 avec un prévisionnel de 140 logements et 35% de logements sociaux. Au stade du dossier de réalisation de la ZAC, le programme prévisionnel de logements a été porté à 144 logements dont 40% de logements sociaux.

Depuis sa désignation, le concessionnaire de la ZAC maîtrise 77% environ des terrains de l'opération.

Pour mener à bien la réalisation de l'opération, une maîtrise foncière complète est cependant nécessaire.

Afin de poursuivre les objectifs assignés à la ZAC, l'acquisition du foncier, qui n'a pu être maîtrisé par le concessionnaire de la ZAC, s'avère nécessaire pour réaliser l'aménagement de la zone et assurer la production des logements nécessaires à la sortie de l'état de carence dont est affecté la commune.

À cette fin, un dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et un dossier d'enquête parcellaire ont été constitués par le concessionnaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L.122-1, L.122-5, R.112-1 à R.112-7, R 131-3 et R 131-14, relatifs à la déclaration d'utilité publique des projets et enquêtes publiques ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L.131-1 et suivants et R131-1 et suivants, relatifs à l'enquête parcellaire ;

Vu le SCOT du Bassin de Thau ;

Vu le PLH 2019-2024 Sète Agglopolie Méditerranée ;

Vu le PLU de la commune de Marseillan ;

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 (Terra Ostrea) ;

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 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 prévisionnel financier de l'opération ;

Vu la délibération en date du 28 juin 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné la SASU Marseillan Aménagement en tant que concessionnaire de la ZAC ;

Vu le Traité de concession de la ZAC Belvèze et Belles entre la commune de Marseillan et la SASU Marseillan Aménagement ;

Vu la délibération en date du 10 juillet 2020 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Belvèze et Belles (Terra Ostrea) ;

Vu le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;

Vu la note explicative de synthèse figurant au dossier de DUP, jointe à la convocation des élus ;

Vu le dossier d'enquête parcellaire ;

Le Conseil municipal,

**Considérant** l'état de carence de réalisation de logements sociaux sur la période 2014-2016 prononcée par arrêté préfectoral du 16 avril 2018 et les objectifs triennaux de production fixés par Monsieur le Préfet ;

**Considérant** les objectifs de production de logements et de logements aidés fixés par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranée pour la période 2019-2024 ;

**Considérant** la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Terra Ostrea » au lieu-dit Belvèze et Belles, créée par délibération du Conseil municipal du 10 juillet 2020 ;

**Considérant** que les objectifs poursuivis par la commune de Marseillan dans le cadre de cette opération d'aménagement sont :

- D'assurer un développement harmonieux de la commune en connexion avec les infrastructures existantes,
- De permettre le développement urbain de la commune en relation avec les pénétrantes existantes sur le centre ancien,
- De positionner l'habitat en proximité avec les services publics tels que la gendarmerie nationale,
- De développer un secteur qui a vocation à être urbanisé au vu des prescriptions du PLU (zone 1AUa),
- D'assurer à terme une connexion par le futur boulevard urbain de l'ensemble de la commune,
- De renforcer la capacité d'accueil de nouveaux habitats dans un quartier fonctionnel et connecté (mobilité douce, réseau internet haut débit),
- D'augmenter la capacité d'accueil pour les populations en recherche 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.

**Considérant** que le programme développé par la ZAC Belvèze et Belles « Terra Ostrea » a été porté à 40% de logements sociaux, et permettra la réalisation de 144 logements environ dont 60 logements sociaux environ ;

**Considérant** que ce programme répond aux objectifs poursuivis par la commune de Marseillan ;

**Considérant** que la Déclaration d'Utilité Publique est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Belvèze et Belles « Terra Ostrea » ;

**Considérant** que le recours à cette procédure permettra l'acquisition des parcelles privées nécessaires à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ;

**Considérant** que l'opération d'aménagement a fait l'objet d'une concession d'aménagement avec la SASU Marseillan Aménagement portant notamment sur la maîtrise foncière des terrains de la ZAC ;

**Considérant** qu'il convient d'acter le principe du lancement effectif d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'en confier la mise en œuvre à la SASU Marseillan Aménagement ;

**Considérant** que la mise en œuvre de la procédure conduit notamment à solliciter le Préfet de l'Hérault pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique la ZAC « Terra Ostrea » et de l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation ;

Il appartient au conseil municipal :

**D'approuver** l'acquisition soit par voie amiable soit par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC « Terra Ostrea » au lieu-dit Belvèze et Belles ;

**D'approuver** le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;

**D'approuver** le dossier d'enquête parcellaire conjointe ;

**D'autoriser** le Maire à saisir le Préfet de l'Hérault d'une demande de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire ;

**De solliciter** auprès de Monsieur le Préfet de l'Hérault l'organisation conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire concernant la ZAC « Terra Ostrea » au lieu-dit Belvèze et Belles ;

**De donner** pouvoir au Maire, ou son représentant, afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération et signer tous les actes y afférent ;

**De préciser** que le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera la SASU Marseillan Aménagement ;

**D'autoriser** le Maire ou son représentant à signer tout document afférent au dossier ;

**De charger** le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes

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**

**D'approuver** l'acquisition soit par voie amiable soit par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC « Terra Ostrea » au lieu-dit Belvèze et Belles ;

**D'approuver** le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;

**D'approuver** le dossier d'enquête parcellaire conjointe ;

**D'autoriser** le Maire à saisir le Préfet de l'Hérault d'une demande de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire ;

**De solliciter** auprès de Monsieur le Préfet de l'Hérault l'organisation conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire concernant la ZAC « Terra Ostrea » au lieu-dit Belvèze et Belles ;

**De donner** pouvoir au Maire, ou son représentant, afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération et signer tous les actes y afférent ;

**De préciser** que le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera la SASU Marseillan Aménagement ;

**D'autoriser** le Maire ou son représentant à signer tout document afférent au dossier ;

**De charger** le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes

**La secrétaire de séance**

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



Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Publié le 07/04/2023



ID : 034-213401508-20230328-DEL23\_03\_28\_03-DE

