

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 ; J. GROSSO ; D. SAUVADE

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

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

4. [Approbation du dossier réalisation de la zone d'aménagement concerté de Pioch de Pire \(Annexe 3\)](#)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,

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 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 2018 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 Pioch de Pire,

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

Vu l'avis rendu par l'Autorité Environnementale en date du 15 février 2021 sur l'étude d'impact du projet de création de la ZAC Pioch de Pire,

Vu la délibération en date du 9 novembre 2021 par laquelle le Conseil Municipal a dressé et approuvé le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale concernant la création de la ZAC Pioch de Pire,
Vu la délibération en date du 9 novembre 2021 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier création de la ZAC Pioch de Pire,
Vu les pièces du dossier réalisation de la ZAC Terra Vinea,

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 en termes de déplacements et de fonctionnement,
- Diversifier l'offre en 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'usage attendus par la population,
- Réfléchir à l'intégration des éléments paysagers dans le cadre de l'aménagement d'ensemble.

Considérant que la ZAC Pioch de Pire prendra le nom commercial de « ZAC Terra Vinea »

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 623 logements. Cette programmation est répartie comme tel :

- 219 LLS sous forme de collectifs en R+2, respectant ainsi la part minimale de 35% indiquée dans le règlement du PLU (part initialement attendue de 30%).
- 166 logements libres sous forme de collectifs en R+2.
- 238 terrains à bâtir. L'habitat individuel sera de type 2, 3 et 4 faces en R+1 maximum.

La surface de plancher globale prévisionnelle sur l'ensemble de la ZAC reste aussi inchangé par rapport au dossier de création. La surface de plancher est estimée à 60 000 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	6 199 800,00 €	238 lots sur 67 950 m2 de terrains cessibles	22 535 000,00 €
Charges foncières : frais et honoraires, taxes, archéologie,...	580 300,00 €	219 logements sociaux (R+2) pour 13 230 m2 de Surface de Planchers à 150,00 € HT/m2 (35% du nombre de logements)	1 984 500,00 €
Travaux d'équipements publics d'infrastructure et imprévus	8 049 500,00 €	166 logements libres (R+2) pour 10 000 m2 de Surface de Planchers à 250,00 € HT/m2	2 500 000,00 €
Honoraires techniques	1 000 000,00 €		
Participations financières aux équipements publics	2 026 658,97 €		
Participations financières nécessaires aux compensations au titre de l'environnement	1 220 000,00 €		
Frais de gestion	1 863 600,00 €		
Frais financiers	1 200 000,00 €		
Assurances	60 000,00 €		
Frais de commercialisation	1 863 600,00 €		
Publicité	400 000,00 €		
Total des charges et dépenses	24 463 458,97 €	Total Chiffre d'Affaires	27 019 500,00 €

Le planning prévisionnel d'aménagement de la ZAC est imaginé en 4 tranches d'aménagement avec une première tranche pouvant débuter début 2024. 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.

IV. Complément de l'étude d'impact

L'étude d'impact, dans le cadre du dossier de réalisation a été complétée faisant suite à l'avis de la Mission Régionale de l'Environnement et du Développement Durable émis en date du 15 février 2021 et à la réponse audit avis transmise en date du 28/04/2021.

V. Étude du potentiel de développement des énergies renouvelables

L'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables a été portée dans le dossier de réalisation de ZAC portant des préconisations dans le cadre des projets de constructions de la ZAC; et, stipulant la possibilité de raccordement de l'opération au réseau « gaz vert » de l'usine de méthanisation de Florensac.

Considérant enfin, l'avis favorable de principe du Conseil Départemental de l'Hérault pour l'aménagement du giratoire existant sur la RD 32E8 au droit du collège et de la crèche.

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 Vinea;
- **D'assurer** la communication au public du dossier de réalisation de la ZAC Terra Vinea 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 5 : C. PINO ; C. BASTIDE ; J. GROSSO ; D. SAUVADE ; A. ZAKHARY

DECIDE

- **De procéder** à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Terra Vinea;
- **D'assurer** la communication au public du dossier de réalisation de la ZAC Terra Vinea 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**

