

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

6. ZAC « Terra Vinea » au lieu-dit Pioch de Pire - Demande d'ouverture d'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire (Annexe 4)

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 "Pioch de Pire" d'une superficie de 15.8 ha.

Les objectifs de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil municipal du 27 novembre 2018.

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. À la suite de la réalisation de l'étude d'impact du projet et de la phase de participation du public, la ZAC a été créée par délibération du Conseil municipal en date du 9 novembre 2021.

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit la réalisation de 623 logements dont 35% de logements sociaux (soit 219 logements sociaux).

Depuis sa désignation, le concessionnaire de la ZAC maîtrise 63% environ des terrains de l'opération.

Pour permettre la réalisation de l'opération dans les meilleurs délais vis-à-vis de l'objectif de production de logements sociaux et de la maîtrise foncière actuelle du Concessionnaire, le Conseil municipal a délibéré le 19 juillet 2022 pour engager la modification n°5 du PLU sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, correspondant à la ZAC Terra Vinea (Pioch de Pire).

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 Code de l'environnement, notamment les articles R.123-1 et suivants ;

Vu le SCOT du Bassin de Thau ;

Vu le PLH 2019-2024 Sète Agglopol 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 Pioch de Pire (Terra Vinea) ;

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 Pioch de Pire entre la commune de Marseillan et la SASU Marseillan Aménagement ;

Vu la délibération en date du 9 novembre 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Pioch de Pire (Terra Vinea) ;

Vu la délibération en date du 19 juillet 2022 par laquelle le Conseil municipal a engagé la modification n°5 du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, correspondant à la ZAC Pioch de Pire (Terra Vinea) ;

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 ci-annexé ;

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 Vinea » au lieu-dit Pioch de Pire, créée par délibération du Conseil municipal du 9 novembre 2021 ;

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

- D'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.

Considérant que le programme développé par la ZAC Pioch de Pire « Terra Vinea » permettra la réalisation de 623 logements environ dont 35% de logements sociaux soit 219 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 Pioch de Pire « Terra Vinea »

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 Vinea » 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 Vinea » ;

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 Vinea » ;

De donner pouvoir au Maire 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

Abstention 2 : J. GROSSO ; A. ZAKHARY

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 Vinea » ;

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 Vinea » ;

De donner pouvoir au Maire 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_06-DE

