



Extrait du registre des  
délibérations de Montpellier  
Méditerranée Métropole

Hors commission

## Séance ordinaire du mardi 3 octobre 2023

L'an deux-mille-vingt-trois et le trois octobre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Nombre de membres en exercice : 92

### Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Geniès BALAZUN, Boris BELLANGER, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Nathalie LEVY, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, Manu REYNAUD, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Célia SERRANO, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA. Josy SCHWARTZ, suppléante de Laurent JAOUL.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Mohed ALTRAD, Christian ASSAF, Florence AUBY, Yves BARRAL, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Michelle CASSAR, Sébastien COTE, Fanny DOMBRE-COSTE, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Eliane LLORET, Cyril MEUNIER, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Yvon PELLET, Catherine RIBOT, Sylvie ROS-ROUART, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Michel ASLANIAN, Jean-François AUDRIN, Bernadette CONTE-ARRANZ, Zohra DIRHOUSI, Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Patricia MIRALLES, René REVOL, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, Michel CALVO.

## Hors commission - Création d'une réserve foncière sur le secteur de Sablassou - Commune de Castelnau-Le-Lez - Dossiers d'enquêtes publiques préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire - Approbation

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président, rapporte :

Montpellier Méditerranée Métropole élabore actuellement son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Son territoire, bien que dynamique, est soumis à différentes contraintes liées aux problématiques hydrauliques, aux enjeux environnementaux mais également à la sobriété foncière et à la lutte contre l'étalement urbain portée nationalement par la politique de zéro artificialisation nette (ZAN) qui doit être mise en œuvre à travers ce nouveaux document d'urbanisme. Dans ce contexte les zones d'extension urbaine portent de forts enjeux pour permettre le développement des projets et la mise en œuvre des politiques publiques de la Métropole mais aussi des communes membres.

Situé à l'Est de la Métropole et au Sud-Est de la Commune de Castelnau-le-Lez, le secteur « *Sablassou* » a été identifié dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé par Montpellier Méditerranée Métropole en 2019, comme secteur d'extension urbaine à vocation, pour sa partie ouest, d'habitat et d'activités pour sa partie Est. Secteur stratégique du développement de l'Est du territoire de la Métropole, Sablassou bénéficie d'une bonne accessibilité multimodale de par la présence de la ligne n°2 de tramway, de plusieurs lignes de bus ainsi que d'un parking relais. Montpellier Méditerranée Métropole prévoit également, d'ici à 2025, de renforcer cette desserte grâce à un bustram, deux vélolignes (dont une déjà partiellement en service) et, à plus long terme, complétée par une halte Train Express Régional (TER) réalisée par la Région. Cet ensemble constituera *in fine* le pôle d'échanges multimodal (PEM) de Sablassou.

Les études menées dans le cadre du PLUi ont conforté l'ouverture à l'urbanisation de ce site tout en réduisant très considérablement sa surface et son impact par rapport au SCoT. Seule la zone actuellement classée au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Castelnau-le-Lez en AU0, soit une surface d'environ 14 hectares, est concernée. Dernière poche d'urbanisation nouvelle de la Commune de Castelnau-le-Lez, Montpellier Méditerranée Métropole souhaite maîtriser son aménagement afin de pouvoir mettre en cohérence le développement urbain avec les enjeux environnementaux, les besoins de positionnement d'équipement public ou d'intérêt général indispensables au fonctionnement du territoire.

Dans cet objectif, par mandat en date du 30 janvier 2023, Montpellier Méditerranée Métropole a confié à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), les études préalables à l'aménagement sur deux secteurs de la Commune de Castelnau-le-Lez ayant de forts enjeux urbains, soit en renouvellement urbain, secteur de l'Aube Rouge, soit en extension, Sablassou.

Jouant le rôle de véritable centre-relais permettant de dynamiser la première couronne montpelliéraine, les enjeux majeurs identifiés sur ce site portent sur la lutte contre l'étalement urbain avec des formes urbaines compactes, la préservation des espaces paysagers existants et leur biodiversité, la réduction des émissions de carbone grâce au développement du PEM et, dans le cadre de la mise en valeur des espaces agricoles, à la préservation de la souveraineté alimentaire du territoire. Son aménagement comportera un véritable plan paysager de qualité, capable de créer une transition cohérente entre une urbanité existante, à conforter autour du PEM, et des espaces agro-naturels situés en lisière, sur une centaine d'hectares, dont la vocation naturelle et surtout agricole est vouée à être pérennisée et valorisée afin d'accueillir une agriculture de proximité. Ce site devra également aménager des connexions modes doux avec le centre-ville de Castelnau-le-Lez et l'avenue de l'Europe.

En partie agricole, ce secteur est déjà partiellement anthropisé supportant actuellement des habitations éparses, quelques activités économiques et le parking relais de la ligne 2 du tramway. S'entendant sur environ 9,8 ha, le site comprend aujourd'hui une quarantaine de parcelles appartenant à une vingtaine de propriétaires différents. La Métropole est actuellement propriétaire d'un peu moins de 2 ha, correspondant principalement au parking relais du tramway ainsi qu'une réserve foncière pour son extension. Le montant des dépenses d'acquisition a été estimé à environ 21,5 millions d'euros.

Au vu des enjeux que revêt l'aménagement de ce site, il est primordial d'assurer, dès à présent, la maîtrise foncière de ce secteur d'extension urbaine afin de lutter contre la spéculation foncière et ainsi préserver la possibilité de développement d'une opération d'intérêt général et ce, avant même de définir précisément les caractéristiques précises du projet. Ainsi, la constitution d'une réserve foncière par Montpellier Méditerranée Métropole, par la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique prévue par l'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme, est proposée afin de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement relevant de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, sur ce secteur stratégique, en amont de la phase opérationnelle qui sera définie lors de l'aboutissement de l'étude en cours menée par la SA3M.

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) s'inscrit notamment dans le cadre de l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et l'enquête publique est organisée selon les dispositions des articles R. 112-8 à R. 112-27 du même Code. Le dossier d'enquête publique est composé d'une notice explicative, d'un plan de situation, du périmètre délimitant les immeubles à exproprier, et de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser et du dossier d'enquête parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation. Ce dernier comprend un plan parcellaire et la liste des propriétaires concernés. La procédure de ces deux enquêtes, utilité publique et parcellaire, sera conjointe.

**En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :**

- D'approuver le recours à la procédure régie notamment par les dispositions de l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation, lequel permet de requérir une Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'acquisition d'immeubles, pour la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante ;
- D'approuver le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire, concomitantes, pour l'acquisition des parcelles de la Commune de Castelnau-le-Lez délimitant le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique ainsi proposé ;
- De demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault, le lancement des procédures de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire sur l'ensemble des parcelles de la Commune de Castelnau-le-Lez délimitant le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique ainsi proposé ;
- D'autoriser, par la suite, Montpellier Méditerranée Métropole à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation les immeubles inclus dans ce périmètre ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Pour : 60 voix

Contre : 14 voix

Abstentions : 5 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 17/10/23

Pour extrait conforme,

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

Publiée le : 19 octobre 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture :

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Avis ESG Sablassou 2023.34057.72861.signé CF.pdf
- Plan perimetral\_sablassou\_2023\_09 V2 AV.pdf
- 1\_Note de présentation VF.docx
- M2023-392 - PREF.pdf
- Notice présentation - PREF.pdf
- Plan de situation - PREF.pdf
- Plan périmétral - PREF.pdf
- Coût des acquisitions - PREF.pdf

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.