



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.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable

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, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Jean-Noël FOURCADE, 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, 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, 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, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Michel ASLANIAN, Jean-François AUDRIN, Mathilde BORNE, Michel CALVO, Bernadette CONTE-ARRANZ, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Abdi EL KANDOSSI, Jackie GALABRUN-BOULBES, Stéphanie JANNIN, Patricia MIRALLES, René REVOL, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI

Aménagement durable - Maitrise foncière - Commune de Villeneuve-lès-Maguelone- Secteur La Condamine des Aires - Convention pré-opérationnelle entre Montpellier Méditerranée Métropole, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) et la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone - Autorisation de signature

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président, rapporte :

La Commune de Villeneuve-lès-Maguelone a vu sa population multipliée par six en 50 ans, passant de 1 600 habitants en 1962 à 10 500 en 2020. Cette forte augmentation s'explique par la pression démographique sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole et la dynamique active du marché de la construction sur la commune. La croissance démographique a été portée par une urbanisation résidentielle majoritairement de type pavillonnaire, en extension de l'urbanisation existante. Aussi, quelques opérations de logements collectifs et de locaux d'activités ont été réalisés.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et la volonté de la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone de définir un projet urbain cohérent, la Commune a lancé une réflexion globale dès 2020. Appuyé par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Hérault et le groupement La Strada, une étude de définition urbaine thématique et sectorielle est lancée en février 2022. Un premier diagnostic sur les enjeux du territoire (mobilités, patrimoine, espaces publics, végétalisation) a été réalisé et a permis d'identifier trois secteurs de renouvellement urbain :

- Le secteur du centre ancien ;
- Le secteur de l'entrée de ville avenue de Palavas ;
- Le secteur de l'entrée de ville de la zone d'activité « *La Condamine des Aires* ».

Cette étude s'est terminée en mars 2023 avec la réalisation d'un plan guide à l'échelle de la zone agglomérée pour définir les grandes orientations d'aménagement pour les 15 à 20 prochaines années. De plus, un travail pré-opérationnel sur les trois secteurs de réinvestissement urbain a été mené (définition des formes urbaines, des circulations, des capacités en production de logements, des trames végétales, etc.).

Le secteur concerné par l'opération « *La Condamine des Aires* » forme un triangle bordé par la Route Métropolitaine 185 (RM185) au Nord, le chemin de la Mosson à l'Est et l'Avenue de la Gare à l'Ouest. La Commune a la volonté de réinvestir le tissu urbain existant pour faire muter une partie de cette ancienne zone d'activités en un quartier mixte entre logements, espaces publics et activités commerciales, en lien avec la proximité du centre ancien. La Commune souhaite se doter des outils nécessaires à la bonne réalisation du projet pour répondre à ses objectifs de production de logements sociaux (SRU, PLH) et des objectifs de limitation de la consommation foncière définis notamment par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), la loi Littoral et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

La Commune de Villeneuve-lès-Maguelone, en lien avec Montpellier Méditerranée Métropole, s'est rapprochée de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie en vue de l'accompagner dans son projet.

La zone de projet sera couverte par une servitude de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) au PLUi pour encadrer les évolutions potentielles sur une durée maximale de cinq ans. Ce PAPAG permettra la réalisation de plusieurs objectifs :

- Détailler la programmation du secteur en s'appuyant sur l'étude urbaine (confirmer les évaluations réalisées dans le cadre de l'étude urbaine : nombre de logements, espaces publics, etc.) ;
- Limiter la spéculation foncière sur le secteur ;
- Déterminer les règles d'urbanisme sur la zone après la modification future du PLUi.

Pour accompagner la démarche, les parties ont convenu, dans un premier temps, la signature d'une convention dite pré-opérationnelle afin :

- De réaliser, si besoin, les études foncières nécessaires à l'identification des périmètres à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire ;
- D'analyser et, le cas échéant, répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;
- De mener les études nécessaires en vue de préciser les intentions du projet.

Cette convention pré-opérationnelle définit les engagements et obligations prises par les trois parties (la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone, l'Etablissement Public Foncier Occitanie et Montpellier Méditerranée Métropole) pour une durée de cinq ans et selon un engagement financier de 5 millions d'euros.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver les termes de la convention entre la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone, l'Etablissement Public Foncier Occitanie et Montpellier Méditerranée Métropole ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer la convention ainsi que tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 74 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

Mme Coralie MANTION, Mme Catherine RIBOT.

Fait à Montpellier, le 17/10/23

Pour extrait conforme,

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 18 octobre 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20231003-244812-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 17/10/23

Liste des annexes transmises en préfecture:

- convention pré-opérationnelle VLM v5.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.