



## 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 KANDOUSI, Jackie GALABRUN-BOULBES, Stéphanie JANNIN, Patricia MIRALLES, René REVOL, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI

## Aménagement durable - Maitrise foncière - Commune Villeneuve-lès-Maguelone - Secteur La Condamine des Aires - Instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé - Approbation

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente, rapporte :

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et de la volonté de la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone de définir un projet urbain cohérent, la Commune a engagé 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'activités « *La Condamine des Aires* ».

L'étude a été livrée 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 trois secteurs de réinvestissement urbain a été réalisé (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 souhaite 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).

Par décret du 23 décembre 2014, Montpellier Méditerranée Métropole a été créée par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, entraînant au titre de sa compétence en matière d'urbanisme, le transfert du droit de préemption urbain (DPU) des communes membres à la Métropole. Le droit de préemption urbain simple a été instauré sur le secteur « *La Condamine des Aires* ».

L'article L 211-4 du Code de l'urbanisme prévoit que ce droit de préemption simple n'est pas applicable :  
 « a) *A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;*  
 b) *A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;*  
 c) *A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement ».*

Ce même article précise : « *Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit* ».

Pour répondre aux objectifs de stratégie urbaine de la commune et conformément à l'article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales, il est proposé d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur les zones 2Aur et pour partie UDa du PLU en vigueur (cf plan en annexe), les zones UEb et UA faisant déjà l'objet d'un renforcement du DPU, correspondant au secteur de réinvestissement urbain « *La Condamine des Aires* ».

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

- D'approuver l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur la zone correspondant aux zones 2Aur et pour partie UDa du PLU de la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone comme délimité sur le plan joint ;
- 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 l'unanimité.

Pour : 76 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

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

034-243400017-20231003-243201-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 17/10/23

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Perimetre instauration Droit de Preemption Urbain Renforce

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.