



Séance ordinaire du mardi 4 octobre 2022

L'an deux-mille-vingt-deux et le quatre 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, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Boris BELLANGER, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Alenka DOULAIN, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Clare HART, Nathalie LEVY, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARIILLON, Yvon PELLET, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, 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 :

William ARS, Yves BARRAL, Christophe BOURDIN, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Sébastien COTE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Hind EMAD, Maryse FAYE, Mylène FOURCADE, Julie FRÊCHE, Serge GUISEPPIN, Régine ILLAIRE, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Hervé MARTIN, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Mikel SEBLIN, Joëlle URBANI, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Mohed ALTRAD, Mathilde BORNE, Bernadette CONTE-ARRANZ, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Stéphanie JANNIN, Max LEVITA, Patricia MIRALLES, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Célia SERRANO, Bernard TRAVIER

Aménagement durable - Commune de Saint Georges d'Orques - Instauration du droit de préemption urbain (DPU) et du droit de préemption urbain renforcé sur la zone du Mijoulan - Approbation

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président, rapporte :

Par délibération du 30 juin 2016, le Conseil de Métropole a créé une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le site de Naussargues – Bel Air d'une surface de 486 hectares, située sur les Communes de Juvignac et Saint Georges d'Orques, dans l'attente de la définition d'un projet d'Eco Techno Pôle à dominante économique, souhaité sur l'entrée Ouest de la Métropole. La ZAD, créée pour une durée de 6 années, est arrivée à expiration le 13 juillet 2022.

Après analyses et études portant sur la faune et la flore, il a été constaté que ce secteur était doté d'une qualité environnementale à préserver et qu'aucun développement urbain n'était souhaitable sur le plateau Naussargues Bel Air. Au contraire, un travail sur la préservation du site en développant des actions environnementales et/ou agricoles visant à préserver cette richesse naturelle existante au service du territoire est lancé.

Cependant, le périmètre de la ZAD portait également sur la zone urbaine existante que sont la zone d'activités du Mijoulan et la résidence « *l'Orée de Montpellier* ». Ces deux sites présentent également des enjeux pour la Métropole et la Commune de Saint Georges d'Orques.

La zone d'activités du Mijoulan comporte 210 établissements domiciliés, générant 300 à 450 emplois, avec un tissu dominé par les activités artisanales et largement composé de TPME de moins de 10 salariés. Une réflexion est en cours sur la requalification de ce parc d'activités (notamment voirie et réseaux, traitement de la façade sur la RN 119) pour permettre l'émergence de nouvelles potentialités liées à la densification des unités foncières et déterminer les interfaces à l'Est et à l'Ouest de la zone, entre le parc d'activités et les espaces naturels.

La résidence « *l'Orée de Montpellier* », ensemble immobilier construit entre 2006 et 2008 comme résidence de tourisme et étudiants, se compose de 17 bâtiments sur une emprise de plus de 8 hectares, soit 376 logements. La situation de cette copropriété s'est dégradée, la mettant en difficulté financière et technique. Des études sont en cours et des actions mises en places pour résorber la situation. Sur le fondement de l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, un arrêté préfectoral de carence a été pris le 18 décembre 2020 pour la Commune de Saint Georges d'Orques. L'Etat et l'Etablissement Public Foncier (EPF) Occitanie interviennent, en matière de droit de préemption urbain, directement sur la Commune au titre d'une « *convention opérationnelle – Arrêté de carence* » approuvée par le Conseil de Métropole le 28 juillet 2021 et signée par les parties le 21 janvier 2022. La résidence « *l'Orée de Montpellier* », zone de logements, est comprise dans ce champ d'intervention.

Sur ces deux zones, un nouvel outil d'action foncière doit être mis en place afin de pouvoir procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des projets.

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. Or conformément à l'article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Montpellier Méditerranée Métropole, établissement public à fiscalité propre, est compétent pour instaurer le droit de préemption urbain au titre de sa compétence en matière d'aménagement de l'espace métropolitain.

Le droit de préemption urbain est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. Ces actions ou opérations

ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. Il peut être également exercé pour constituer des réserves foncières, en vue de permettre la réalisation des opérations et actions d'aménagement énumérées ci-dessus.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint Georges d'Orques classe en zone urbaine UE la zone d'activités du Mijoulan et la résidence « *L'Orée de Montpellier* ». Le droit de préemption urbain, prévu par l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, peut donc être instauré sur ces deux secteurs. Il est donc proposé de procéder à son instauration à la suite de la ZAD de Naussargues - Bel Air dont le droit de préemption associé est désormais caduque. Ce droit sera renforcé, comme le permet l'article L.211-4 pour être étendu notamment aux aliénations des locaux en copropriété, aux cessions de parts sociales, aux immeubles bâtis datant de moins de 4 ans.

La résidence « *L'Orée de Montpellier* » est régie par le statut de la copropriété depuis plus de 10 ans, toute action sur cet ensemble nécessitera l'acquisition de lots de copropriété. S'agissant de la zone d'activités du Mijoulan une application du droit de préemption urbain renforcé est tout autant nécessaire, cette zone voyant des structures à usage d'activités se scinder en copropriété, se transformer tout ou partie en logement en petite copropriété et les entreprises étant susceptibles de procéder à des cessions d'actions ou de parts sociales.

Il est donc proposé également d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre qui couvre la zone d'activités du Mijoulan (zone UEa du PLU) et de la résidence « *L'Orée de Montpellier* » (zone UEb du PLU). La Métropole sera titulaire du droit de préemption sur ces secteurs. S'agissant de la résidence de « *L'Orée de Montpellier* », l'Etat sera de fait titulaire du droit de préemption au titre des articles L.302-9-1 du Code de la construction et L.210-1 du Code de l'urbanisme et de l'arrêté de carence préfectoral pris en 2020, pour la durée de la période de carence. Une fois cette période révolue, le titulaire du droit de préemption urbain sera à nouveau la Métropole.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver l'instauration du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre portant sur la zone d'activités du Mijoulan et la résidence « *L'Orée de Montpellier* » ;
- 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 : 80 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 14/10/22

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 14 octobre 2022

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20221004-195734-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

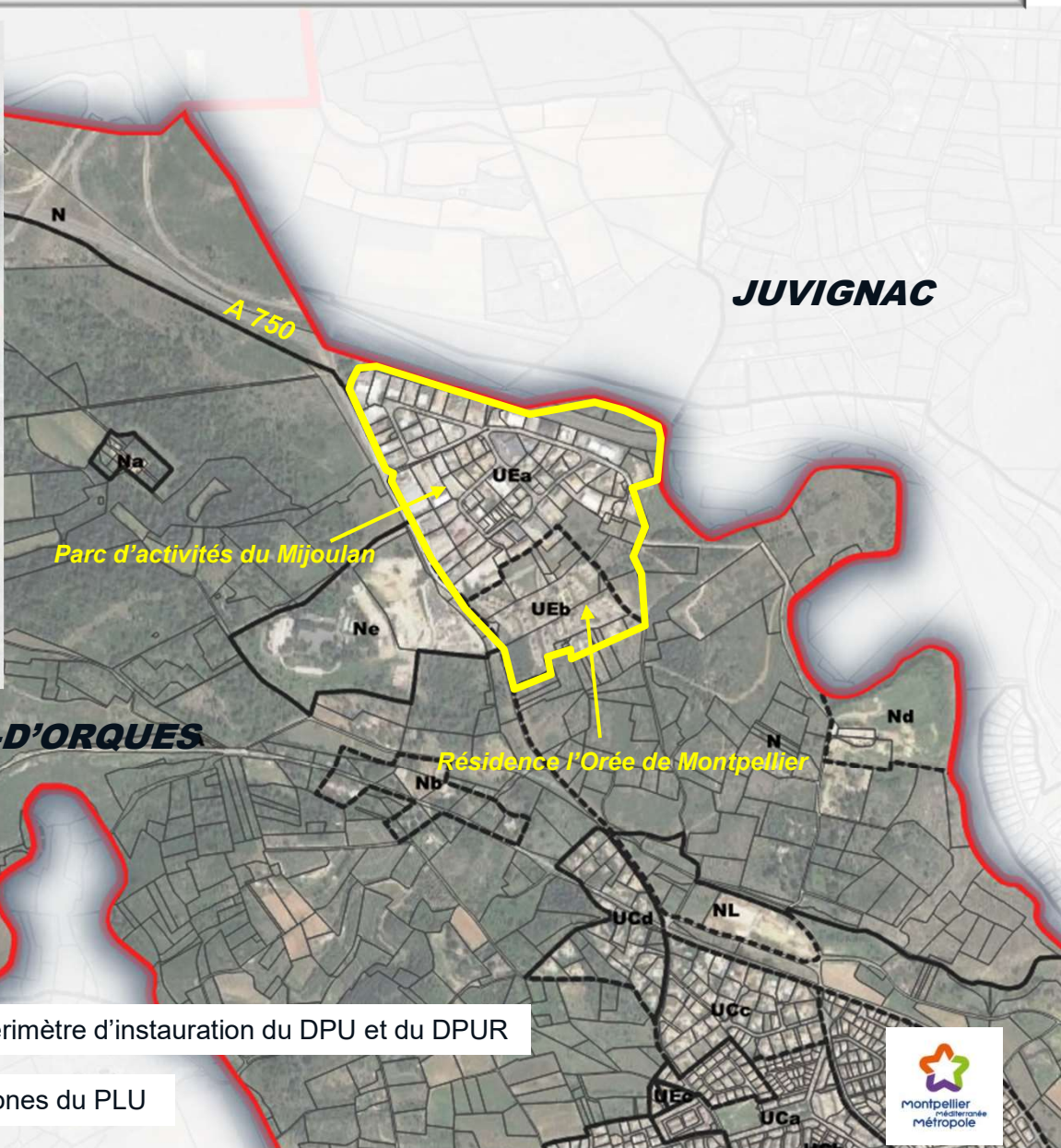
Réception en Préfecture : 14/10/22

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Plan instuaration DPU & DPUR _ MIJOULAN _ ST GEORGES.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.

INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN ET DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE SUR LA ZONE DU MIJOULAN



Périmètre d'instauration du DPU et du DPUR



Zones du PLU

