



Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable

Séance ordinaire du mardi 14 octobre 2025

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

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnine AKBARALY, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Geniès BALAZUN, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÈCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Laurent JAOUL, Salim JAWHARI, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Eliane LLORET, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Jean-Luc MEISSONNIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Bernard MODOT, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Manu REYNAUD, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA, Patricia WEBER.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles

L. 2121-20 et L. 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Jean-François AUDRIN ayant donné pouvoir à Jean-Pierre RICO, Yves BARRAL ayant donné pouvoir à Nicole MARIN-KHOURY, Florence BRAU ayant donné pouvoir à Isabelle TOUZARD, Fanny DOMBRE-COSTE ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Nathalie LEVY ayant donné pouvoir à Frédéric LAFFORGUE, Coralie MANTION ayant donné pouvoir à Célia SERRANO, Marie MASSART ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD, Cyril MEUNIER ayant donné pouvoir à Bernard MODOT, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Salim JAWHARI, Catherine RIBOT ayant donné pouvoir à François VASQUEZ.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Mathilde BORNE, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Stéphanie JANNIN, Sophie MANSOURIA, Séverine MONIN, Clothilde OLLIER, Mikel SEBLIN, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI

Aménagement durable - Action foncière - Instauration du droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur la Commune de Saussan - Approbation

Monsieur Stéphane CHAMPAY, Vice-Président, rapporte :

Depuis sa création, par décret du 23 décembre 2014, Montpellier Méditerranée Métropole développe une politique foncière ayant pour objectif de maîtriser des secteurs de développement, de maintenir les prix du foncier pour la mise en œuvre des projets et garantir la disponibilité de réserves foncières nécessaires à leur réalisation. Cette politique foncière, intrinsèquement liée aux politiques publiques de la Métropole et des communes, notamment relatives au développement économique, à l'aménagement et à l'habitat, se traduit par un ensemble d'actions et d'outils dont un des leviers essentiels est le droit de préemption urbain (DPU).

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal – climat (PLUi-C), adopté par délibération du Conseil de Métropole du 16 juillet 2025, contient le développement urbain sur une portion représentant un seul tiers du territoire de la Métropole, tout en devant apporter une réponse opérationnelle efficace aux besoins majeurs d'un territoire à la fois particulièrement attractif et contraint par ses données géographiques intrinsèques liées à son positionnement littoral, aux risques majeurs, hydrauliques, feux de forêt et atteintes à la biodiversité exceptionnelle dont il est riche.

Le PLUi-C vise, sur ses zones urbaines et d'urbanisation future, à apporter une réponse aux besoins de l'ensemble de la Métropole :

- Favoriser le logement pour tous ;
- Développer une offre de site d'accueil pour les activités économiques ;
- Prendre en compte les besoins en équipements publics ;
- Intégrer la politique des mobilités.

Par délibération du Conseil de Métropole n° M2025-231 du 16 juillet 2025 a été instauré un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, délimitées par le plan local d'urbanisme intercommunal, sur les parties du territoire couvertes par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines.

Sur le fondement de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, il est proposé de renforcer ce droit de préemption urbain sur des secteurs stratégiques en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement destinées à mettre en œuvre le projet urbain, la 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 recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou désartificialiser les sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Sur un territoire situé en zone tendue, vu la rareté du foncier, et comme le prévoient notamment à la fois l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, qui cible les actions ou opérations précitées, et la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « *Climat et résilience* », l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser passe par des actions dans le tissu urbain existant, dominé par des immobiliers objets de démembrément de propriété.

Le droit de préemption urbain permet une action limitée sur les immobiliers démembrés.

Le droit de préemption urbain renforcé est un outil complémentaire qui permet d'étendre le champ d'application du DPU à des biens qui en sont normalement exclus, à savoir :

- L'aliénation de tout lot de copropriété quel qu'il soit ;
- La cession de parts ou d'actions de sociétés civiles et de sociétés coopératives de construction donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte ;
- L'aliénation bâtiments achevés depuis moins de quatre ans.

L'intervention sur ces immobiliers doit viser en particulier à atteindre les objectifs de production de logements et de logements sociaux, l'accueil et le développement des entreprises, l'accueil d'équipements publics aptes à répondre aux besoins des usagers, assurer la maîtrise foncière des périmètres de projets et d'aménagements des communes et de la Métropole tout en préservant au mieux la mixité dans la ville constituée.

- La Métropole a lancé l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC), dont l'objectif est de partager un outil stratégique d'orientation pour relever les défis des prochaines décennies.

Il a vocation à être décliné dans les documents d'urbanisme réglementaires, lui conférant ainsi un caractère opposable. Il se décline également en un programme d'actions opérationnel. Le SDUC inscrit le développement commercial dans une logique d'adaptation aux transitions majeures :

- Transition de consommation : évolution des comportements d'achat et restructuration du secteur de la distribution... ;
- Transition sociétale : vieillissement de la population, transformation des structures familiales, baisse de la natalité... ;
- Transition climatique : sobriété foncière (objectif ZAN à horizon 2050), réduction des empreintes carbone, renaturation des espaces urbains et développement des îlots de fraîcheur...

Le SDUC de Montpellier Méditerranée Métropole ambitionne ainsi d'offrir une vision structurante pour un développement commercial conquérant, durable et innovant, aligné avec les enjeux du territoire et résilient à l'égard des transitions majeures.

L'approche adoptée se décline en trois niveaux d'ambition complémentaires :

- Développer la ville commerciale du quart d'heure : renforcer l'accès à des commerces et services répondant à un besoin de proximité (alimentaire, services du quotidien, etc.) en prenant notamment appui sur les centralités relais et de proximité du territoire ;
- Favoriser la structuration d'une desserte commerciale diversifiée par bassin de vie : développer l'accès à des commerces et services répondant à des besoins diversifiés (petit bricolage, jardinage, équipement de la personne, etc.), en prenant notamment appui sur les centralités secondaires, structurantes et majeures du territoire, en complément d'une offre « *du quart d'heure* » ;
- Renforcer l'attractivité commerciale extraterritoriale : positionner Montpellier Méditerranée Métropole comme une destination commerciale régionale par le confortement de pôles commerciaux et de loisirs attractifs pour l'ensemble de l'aire métropolitaine et au-delà.

Pour maintenir la dynamique d'attractivité commerciale de la Métropole, l'évolution du commerce doit s'appuyer sur une approche stratégique adaptée à chaque polarité.

L'enjeu est donc de répondre aux besoins de chaque secteur en privilégiant des trajectoires commerciales différencierées qui permettent à la Métropole de maintenir son attractivité tout en répondant aux défis des transitions. C'est pourquoi, une approche sur-mesure a été élaborée, assignant à chaque polarité l'une des cinq trajectoires commerciales définies, avec des solutions hybrides pour répondre aux enjeux combinés :

- Renforcement : Renforcer l'attractivité commerciale de la polarité en développant de nouvelles vocations commerciales ;

- Confortement : Conforter l'attractivité commerciale de la polarité en diversifiant l'offre, tout en maintenant sa vocation actuelle ;
- Reconfiguration : Repositionner l'attractivité commerciale de la polarité en maintenant l'offre et ses vocations, tout en intervenant sur l'organisation spatiale de l'offre commerciale ;
- Reconfiguration-Confortement : Repositionner et conforter l'attractivité commerciale de la polarité en agissant simultanément sur l'organisation spatiale de l'offre existante et sur la diversification de l'offre commerciale, tout en maintenant la vocation de la polarité ;
- Reconfiguration fonctionnelle : Développer la mixité fonctionnelle sur la polarité tout en préservant une activité commerciale et en repensant son organisation spatiale ;
- Stabilisation : Maintenir en l'état l'attractivité commerciale de la polarité.

Ainsi, la Commune de Saussan est composée d'une polarité au cœur de la ville, identifiée comme un enjeu de confortement de sa dynamique commerciale autour des 4 locaux commerciaux.

Les stratégies liées à la centralité sont de :

- Consolider la présence d'une offre du quotidien, en particulier alimentaire (implantation d'une locomotive alimentaire, développement des circuits-courts...);
- Veille active des évolutions des occupations commerciales pour maintenir l'offre commerciale de proximité ;
- Favoriser les connexions entre la centralité commerciale et les quartiers alentours ;
- Maîtriser les implantations le long des axes structurants.

La mise en place d'outils adaptés pour accompagner les mutations commerciales s'avère nécessaire.

En réponse à l'orientation du Plan D'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « *Donner la priorité au commerce de proximité* », le règlement du PLUi- climat intègre une prescription graphique pour sauvegarder la diversité commerciale de la métropole, au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme : les linéaires commerciaux. L'objectif premier des linéaires commerciaux est de préserver le dynamisme économique d'un quartier en protégeant les linéaires d'activités « *stratégiques* » qui peuvent être soumis à une pression qui les fragilise.

Les linéaires commerciaux sont appliqués sur certaines communes dans les secteurs où un risque de fragilisation du commerce est constaté, essentiellement dans les périmètres de centralité.

Certaines parcelles comprises dans ces linéaires n'accueillent pas aujourd'hui d'activités artisanales ou de commerces de détail (au titre de la sous destination). Toutefois, leur intégration dans le linéaire est essentielle pour permettre la constitution, dans le cadre d'un linéaire continu.

Ainsi, afin de se doter des fonciers adéquats à la protection des linéaires commerciaux, il s'avère nécessaire d'instaurer le DPUR dont la nature foncière porte principalement sur des lots de copropriétés.

- Le Programme Local de l'Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole 2019-2024 adopté par délibération du 18 novembre 2019, prorogé par délibération du 19 décembre 2023, fixe un objectif volontariste de production annuelle de logements compris entre 5 000 et 5 400 logements, au titre de son action 1 « *Agir sur l'ensemble des leviers pour favoriser la production de logements* ».

La politique foncière y est un axe fort et s'articule autour de différents objectifs :

- Poursuivre et redynamiser la politique de réserves foncières,
- Conforter la mobilisation du foncier en diffus en accentuant la mobilisation d'outils/moyens déjà en place ;
- Intervenir sur les secteurs stratégiques permettant de maintenir la capacité de production de la Métropole,
- Mettre en place une veille foncière proactive au sein de la Métropole.

L'objectif global de production de logements a presque été atteint sur les quatre premières années. Depuis, la période actuelle est marquée par une crise particulièrement aiguë du secteur de l'immobilier rendant difficile la satisfaction des besoins en logement.

Pour inciter cette production, la Métropole a mis en œuvre de nombreuses actions complémentaires : plan d'urgence (Conseil de Métropole du 11 juillet 2023), création d'un Office Foncier Solidaire, mise en œuvre d'une règlementation du changement d'usage des immeubles d'habitation à Montpellier pour réguler le développement des meublés de tourisme et faire revenir les biens sur le marché classique de la location, l'expérimentation de l'encadrement des loyers sur la ville centre, l'extension du permis de louer.

Par délibération du 19 décembre 2023, le Conseil de Métropole a émis un avis favorable pour engager l'élaboration du PLH 2027-2032. Au titre du prochain PLH, l'optimisation de l'usage de la ressource foncière et à la production de foncier en faveur du logement constituera un axe central. La définition d'une stratégie foncière anticipatrice et facilitatrice intégrée à l'échelle de la Métropole et au service des communes devra être définie, afin d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs soutenus en matière de production de logements en réinvestissement urbain.

Le PADD fixe l'objectif de « *poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée* ». Il s'agit notamment d'organiser une répartition équilibrée des logements sociaux et de développer de l'accession abordable. Ainsi, le règlement du PLUi-C identifie une servitude de mixité sociale (SMS), conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. Les servitudes de mixité sociale visent à développer une offre de logements adaptée aux revenus des catégories populaires et moyennes dans tout le territoire de la Métropole. Cela passe par la fixation d'une part minimale de logements locatifs sociaux (LLS) et/ou d'accession abordable dans les nouvelles opérations de logements.

De manière générale, une part de LLS est imposée toutes les zones urbaines et à urbaniser à dominante résidentielle à l'exception des quartiers « *politique de la ville* » (QPV) de la commune de Montpellier et leurs franges. Dans ces quartiers, déjà bien dotés en LLS, l'objectif est de diversifier le marché immobilier. Ainsi, une part de 30 % de logements en accession abordable est imposée pour les opérations dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 800 m². Dans certains secteurs de projet répartis dans plusieurs communes de la Métropole, une part de logements en accession abordable est également imposée notamment pour répondre à la demande des primo-accédant.

La définition de l'accession abordable du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole, définit par délibération n° M2021-216 du conseil de métropole en date du 7 juin 2021 inclut les produits réglementés (prêt social location accession [PSLA], bail réel solidaire [BRS], TVA minorée dans les QPV) mais également la vente de logements à des prix plafonnés et sous plafonds de ressources, à l'instar d'autres collectivités françaises. Cette notion locale de l'accession abordable est définie par une délibération du Conseil de Métropole reportée en annexe du PLUi.

L'objectif de la servitude de mixité est à la fois de saisir toute opportunité foncière pour produire une offre diversifiée dans un contexte de raréfaction foncière où la production de logements (en diffus) en réinvestissement urbain va nécessairement concerter davantage d'opérations de petite taille afin de résorber le déficit de logements locatifs sociaux de toutes les communes.

Ainsi, la saisie des opportunités foncières et immobilières et la mise en place d'outils adaptés sont donc indispensables. C'est pourquoi, l'instauration du DPUR s'avère nécessaire.

Un diagnostic flash « *sur l'habitat privé dans les zones UA de Montpellier Méditerranée Métropole* » de juillet 2024 a permis de mettre en avant que son centre-ville, composé majoritairement de parc privé ancien (construit avant 2009), regroupe la moitié des copropriétés potentiellement vulnérables de la commune et le parc privé potentiellement dégradé y est trois fois plus représenté. Afin d'éviter une dégradation vers des copropriétés en difficultés et la mise en place de dispositifs lourds, une veille foncière est nécessaire et pourra se faire grâce à l'instauration du DPUR sur les zones UA de la commune.

Le droit de préemption urbain renforcé constitue également un levier stratégique pour lutter contre la spéculation foncière et permettre le développement du territoire tout en offrant la possibilité de mettre en œuvre un observatoire des ventes immobilières et ainsi se doter des outils d'actions pour agir dans l'intérêt commun.

Certains fonciers sont identifiés au titre du PLUI en tant que « *secteurs actifs de projet* », classés en zone U ou AU, faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), au sein desquels les capacités de densification sont estimées à la hauteur des programmations définies par ces outils opérationnels.

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L. 151-6 que « *Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles* ».

D'une manière générale, leur finalité participe d'un objectif de maîtrise de l'aménagement du territoire métropolitain, visant à favoriser la meilleure insertion possible des aménagements au regard de la nature des sites concernés et à fixer les critères de qualité urbaine recherchée.

L'objectif cette OAP « *Plaine des sports* », située en limite d'urbanisation, à l'Ouest du village, vise à permettre le transfert et la réhabilitation des équipements sportifs existants tout en développant une offre pour de nouvelles pratiques sportives. Le site étant positionné en interface avec des espaces agricoles et un secteur pavillonnaire, une attention particulière sera apportée à l'intégration des futurs équipements en proposant des interfaces qualitatives sur le plan paysager.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée à l'hôtel de Montpellier Méditerranée Métropole et dans la Mairie de Saussan pendant un mois et qu'une mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Les effets juridiques attachés à la délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération ainsi que les plans annexés, seront notifiés sans délai au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver l'instauration droit de préemption urbain renforcé à l'ensemble des zones délimitées par les plans joints ;
- 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 : 79 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 23/10/25

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 24 octobre 2025

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-243400017-20251014-312273-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 23/10/25

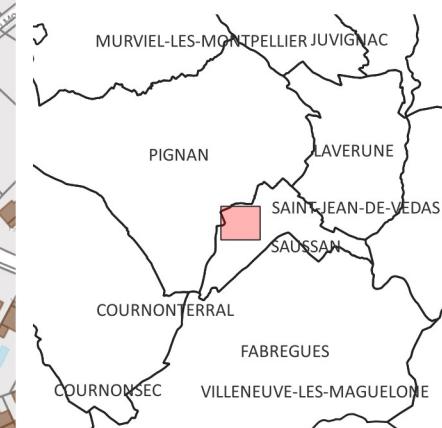
Liste des annexes transmises en préfecture:

- DPUR_SAUSSAN

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, en vertu de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Instauration du droit de préemption renforcé

SAUSSAN



Légende

-  Droit de Préemption Urbain Renforcé
 -  Bati
 -  Parcelle
 -  Limite communale