



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.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime 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 DIRHOUSI, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, 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, Séverine MONIN, 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, Maryse FAYE, Stéphanie JANNIN, Sophiane MANSOURIA, Clothilde OLLIER, Mikel SEBLIN, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI

Aménagement durable - Action foncière - Instauration du droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur la Commune de Grabels - 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 démembrement 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, asseoir 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.

- Le Schéma d'Accueil des Entreprises adopté par le Conseil de Métropole fixe un cadre visant à proposer une offre foncière et immobilière adéquate, organiser l'accueil des entreprises sur le territoire et favoriser la création d'emplois et les retombées fiscales.

Trois axes stratégiques structurent son action :

- Rythmer, équilibrer et spatialiser la production de bureaux : mailler le territoire de manière plus équilibrée en développant des polarités majeures et secondaires, conforter les polarités premium pour attirer les projets exogènes ;
- Renforcer la place de l'immobilier et du foncier productif : soutenir l'industrialisation des filières stratégiques et la création d'emplois accessibles à tous niveaux de qualifications, conjuguer excellence et inclusion via les activités soutenues ;
- Co-construire l'offre de foncier et immobilier d'entreprise : organiser et nourrir les échanges avec les communes, les aménageurs, les acteurs immobiliers et les entreprises, en coopérant au mieux pour accompagner le réinvestissement dans les secteurs d'activités existants.

Afin de rééquilibrer la part de l'économie productive par rapport à l'économie présentielle, pour favoriser un emploi pérenne, aux revenus plus élevés et en adéquation avec les qualifications de la demande d'emploi locale, la Métropole investit fortement dans les zones d'activités économiques en préservant et accompagnant la mutation des secteurs ayant directement fait l'objet d'investissements lourds ou situés en périphérie immédiate.

Le déficit de l'immobilier d'activité permettant de répondre aux besoins des activités productives (artisanales, logistiques et industrielles) est structurel sur le territoire et accentué par une urbanisation menaçant les sites d'activités économiques productives, faisant l'objet de spéculation et de changement de destination inappropriée ayant pour conséquence l'arrêt de l'activité, son évocation vers d'autres territoires et la destruction de l'emploi.

Face à l'enjeu grandissant de sobriété foncière, limitant les possibilités d'extension économique et à la raréfaction du foncier économique productif, cette offre aujourd'hui déficitaire sera impossible à reconstituer en cas de mutation. Par ailleurs, certaines Zones d'Activités Economiques (ZAE), aujourd'hui sous-densifiées représentent un fort potentiel de redéploiement, qui devra nécessairement être accompagné par la Métropole pour maintenir son adéquation avec les besoins du territoire.

Le PLUi-C a identifié le besoin de foncier économique à 238 hectares à développer sur la période du PLUi-C. L'analyse des capacités de densification et de mutation du tissu urbain existant révèle qu'environ 187 hectares de foncier cessible pourraient être mobilisés pour les activités économiques, couvrant ainsi 64 % des besoins dans le cadre du foncier déjà constitué.

Ainsi, une veille sur certains secteurs stratégiques et la mise en place d'outils adaptés est donc indispensable pour préserver le foncier économique productif et lutter contre sa spéculation foncière.

Seul le droit de préemption renforcé est de nature à permettre à la Collectivité d'intervenir, sur les zones constituées comme sur les immobiliers d'activité diffus, sur des immobiliers très majoritairement démembrés, en copropriété ou objets de montages sous forme de société.

A l'échelle de la Commune de Grabels, il est donc nécessaire de regarder en priorité les zones économiques identifiées en zone UD1 (tissu urbain correspondant aux zones d'activités économiques pour reconquérir, en secteur urbain déjà constitué, des capacités supplémentaires de production de fonciers économiques.

Notamment sur la Commune, cela se traduit par la zone d'activité économique Euromédecine II, s'inscrivant dans la dynamique territoriale du projet MedVallée (santé, environnement, alimentation) visant à structurer un écosystème innovant et d'excellence au nord de la Métropole.

Le site Euromédecine II représente aujourd'hui la seule offre de fonciers économiques disponibles sur l'arc Nord de la Métropole à court terme. En effet, 14 hectares sont cessibles, dont 2 immédiatement commercialisables.

Des principes d'aménagement paysager et urbain visent à assurer sa bonne intégration dans un contexte d'interface entre des espaces naturels, agricoles et forestiers, des activités économiques existantes (dont certaines tournées vers le milieu médical / santé au sens large), des quartiers résidentiels, une implantation en entrée d'agglomération le long d'une voie pénétrante (RM127), le tout dans un cadre à forte qualité paysagère.

De plus, au regard des enjeux d'évolution constante du site, environnementaux, de mobilités et d'aménagement en lien avec le développement de la ZAE Euromédecine II, l'instauration du DPUR s'avère nécessaire pour saisir toutes les opportunités foncières et d'accompagner la réalisation du projet.

Le secteur « *Euromédecine II* » est aussi identifié en Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) au PLUi. 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 (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles* ».

- 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 règlementaires, 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 différenciées 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.

La Commune de Grabels est composée de polarités :

- La centralité, enjeu de renforcement de sa dynamique commerciale autour de 36 locaux commerciaux ;
- La zone au Cœur de la Valsière, enjeu de reconfiguration de sa dynamique commerciale.

Les stratégies liées à la centralité sont de :

- Limiter le développement d'activités alimentaires en dehors du périmètre de centralité ;
- Recenser les locaux stratégiques ;
- Connecter la centralité commerciale de Grabels aux zones résidentielles ;
- Maîtriser les implantations le long des axes structurants.

Les stratégies liées à la polarité Cœur de la Valsière sont de :

- Créer un cœur de quartier autour de la locomotive commerciale centrale existante ;
- Recentrer les activités commerciales autour de ce périmètre de manière à encourager l'ambiance du quartier et limiter entrée de ville ;
- Améliorer les déambulations et l'expérience client piéton au sein de la zone ;
- Concentrer les activités commerciales au sein d'un secteur défini de la zone afin d'améliorer sa densification et sa lisibilité.

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.

- 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 réglementation 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 concerner davantage d'opérations de petite taille afin de résorber le déficit de logements locatifs sociaux de toutes les communes.

Par ailleurs, au 1^{er} janvier 2024, l'ensemble des communes soumises aux obligations SRU du territoire de la Métropole sont, à l'exception de Montpellier, déficitaires en termes de logements sociaux.

La Commune de Grabels est soumise aux obligations SRU depuis 2001. Avec 17.01 % de logements sociaux (1^{er} janvier 2024) au sein des résidences principales pour un objectif de 25 % (327 logements sociaux manquants), la dynamique de rattrapage sur la commune de Grabels doit être renforcée et structurée.

Avec une croissance démographique de +2,1 % par an sur la période 2015-2021 (172 habitants supplémentaires par an en moyenne), Grabels fait partie des communes de la Métropole dont le rythme de croissance est le plus élevé (+1,7 % par an sur 2015-2021 à l'échelle de l'ensemble de la Métropole). Au cours de l'année 2022, 34 logements locatifs sociaux ont été attribués, soit 11,7 demandes pour une attribution ce qui correspond à une situation de forte tension sur le parc locatif social de la commune (moyenne métropolitaine : 8,9 demandes pour une attribution en 2022).

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-C, la Commune de Grabels s'inscrit en continuité des équilibres définis entre les espaces naturels et agricoles et urbains au PLU de 2013 et dans les mêmes proportions. Combiné aux exigences du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la Commune de Grabels a limité ses zones à urbaniser et souhaite agir sur le secteur urbain déjà constitué.

De fait, la Commune de Grabels est sujette à d'importants besoins en logements et à une forte pression foncière.

En ce sens, Montpellier Méditerranée Métropole, l'Etat, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie et la Commune de Grabels ont signé, en septembre 2024, un Contrat de Mixité Sociale, cadre d'engagement de moyens, permettant à la Commune de Grabels d'atteindre ses objectifs de rattrapage sur la période triennale à venir. Pour renforcer ses moyens d'actions et se munir d'outils opérationnels, et pour mener une action foncière sur du bâti existant pour produire du logement, notamment sur le centre ancien et les secteurs de réinvestissement, l'instauration du droit de préemption urbain renforcé est un outil essentiel pour agir.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale (CMS) constitue un dispositif contractuel par lequel la commune s'engage à mobiliser tous les outils juridiques, financiers et opérationnels envisageables en vue d'accélérer et de faciliter la production de logements locatifs sociaux. Ils sont conclus entre la Commune, l'Etat et Montpellier Méditerranée Métropole.

Parallèlement, la Collectivité a mis en place une politique ambitieuse à destination des copropriétés à travers des outils de préventions via un repérage des copropriétés fragiles à travers un observatoire des copropriétés permettant d'identifier des résidences présentant des signes de fragilité ou de dégradation. Des diagnostics multicritères peuvent être réalisés sur ces copropriétés permettant d'affiner l'évaluation et de proposer des stratégies d'intervention pouvant mobiliser le recours au droit de préemption, et des outils opérationnels en vigueur sur certains sites concentrant des copropriétés dégradées.

Par ailleurs un diagnostic flash « *sur l'habitat privé dans les zones UA de Montpellier Méditerranée Métropole* » de juillet 2024 a permis de mettre en avant les éléments suivants concernant le centre ancien de la commune de Grabels, composé majoritairement de parc privé ancien (83 % du parc construit avant 2009), il regroupe environ 13 % de copropriétés, dont une partie serait potentiellement vulnérable et un parc privé potentiellement dégradé qu'il est nécessaire de surveiller. 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. Par ailleurs, un dispositif POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) est présent sur deux copropriétés « *La Valsière* » et « *La Caducée* ».

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.

Par ailleurs, la commune de Grabels est déjà dotée de plusieurs outils, dont trois conventions de portage foncier avec l'EPF Occitanie :

- Convention pré-opérationnelle dite « *centre de village* », signée le 16 octobre 2024 ;
- Convention opérationnelle dite « *Gimel* », signée le 12 octobre 2021 ;
- Convention opérationnelle dite « *Croix de Guillery* », signée le 6 décembre 2023.

Certains fonciers sont identifiés au titre du PLUi-c 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.

Quatre OAP sont inscrites sur le territoire de la commune de Grabels, à savoir :

- Colline de la Valsière : l'aménagement de la « *Colline de La Valsière* » permettra un renouvellement urbain respectant et préservant les qualités paysagères du site. Il vise à répondre aux besoins d'accueil de population tout en promouvant des formes bâties intégrées dans le relief et le paysage ;
- Centre Valsière : L'aménagement du « *Centre Valsière* » doit permettre de créer une centralité au niveau du quartier du même nom. Il vise à répondre aux besoins des habitants en renforçant l'offre commerciale et de services ainsi que d'accueil de population, avec la création de logements locatifs sociaux et abordables ;
- Guillery : L'ouverture à l'urbanisation du site de Guillery vise à répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale. Situé à l'entrée Est du village, le long de la voie d'accès principale depuis Montpellier, le projet d'aménagement devra préserver le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage ;
- Gimel : L'aménagement du quartier Gimel vise à créer une nouvelle polarité urbaine accessible, valorisant l'interface avec Montpellier et l'entrée Sud de Grabels. Il permettra de répondre aux besoins en logements et de mixité fonctionnelle. Accessible en courte distance, il s'agira de créer un quartier exemplaire notamment en termes d'équilibre ville-nature et de valorisation du patrimoine historique et paysager.

Ces OAP partageant des objectifs de renouvellement urbain, de création de logements collectifs, d'activités tertiaires, de commerces et services de proximité, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et étant composées de copropriétés et/ou de parts de sociétés, il est nécessaire de pouvoir inclure le droit de préemption urbain renforcé sur leur secteur afin de pouvoir maîtriser le foncier.

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.

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 Grabels 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

034-243400017-20251014-312702-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

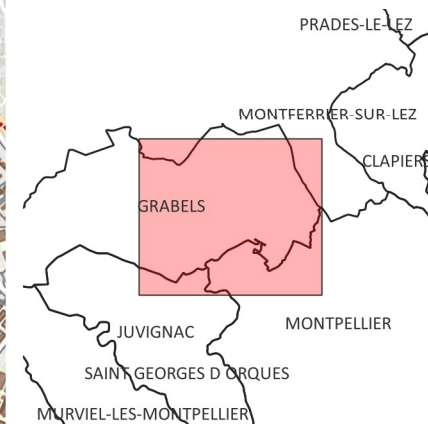
Réception en Préfecture : 23/10/25

Liste des annexes transmises en préfecture:


- DPUR_GRABELS

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 « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

GRABELS



Légende

-  Droit de Préemption Urbain Renforcé
 Bati
 Parcelle
 Limite communale