



Membres en exercice	27
Membres présents	27
Suffrages exprimés	27
Pour	27
Contre	
Abstention	

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2026/43

Objet : Instauration du droit de préemption urbain suite à l'approbation du PLU

L'an deux mille vingt-six, le quatorze avril, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-lès-Béziers, dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la Présidence de Madame Aurélie PACE, Maire.

Date de la convocation : 07 avril 2026

Présents : Aurélie PACE, Marie SABAH, Jordy JOULLIE, Elisabeth MANETAS-MOULY, Jérémy SERRE, Sylviane PEREZ, Didier GASC, Sylvie BENOIT BOBY, Eric DURAND, Martine ESCUDERO, Guy SIRI, Mario MAZEL, Thierry CERVELLE, Claire MOYA, Jérémy ARMANTE, Alexandre KETELE, Christine HOUSSIN, Virginie TEISSIER, Laure BROUSSE, Julien BOBY, Elodie ESPANOL, Marine NARDY, Noa BACHELIER, Fabrice SOLANS, Lucyle MORGAN, Stéphane ORTI, Frédéric GRANIER

Absents ayant donné procuration :

Absents Excusés :

Secrétaire de séance : Jordy JOULLIE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 à L.216-1 et suivants, L.300-1 et suivants, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants, L.211-4 et suivants et R.211-4 et suivants,

Vu la délibération n°2026/16 du conseil municipal en date du 23 février 2026 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que suite à l'approbation du PLU, il est nécessaire de redéfinir le champ d'application du droit de préemption urbain (DPU) applicable sur le territoire de la Commune,

Considérant qu'en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme le droit de préemption peut être institué en vue de :

- mettre en œuvre un projet urbain,
- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs, ou des locaux de recherche ou

d'enseignement supérieur,

ou pour assurer la salubrité et l'habitat indigne ou dangereux,

ou pour assurer la salubrité et l'habitat indigne ou dangereux,

ou pour assurer la salubrité et l'habitat indigne ou dangereux,

ou pour assurer la salubrité et l'habitat indigne ou dangereux,

- permettre le renouvellement urbain,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Madame le Maire rappelle que ces objectifs sont ceux poursuivis par la commune et qu'il est nécessaire de reconduire le DPU précédemment instauré pour l'ensemble de ces raisons afin de poursuivre et renforcer les actions et les opérations d'aménagement que la commune aura programmé, ainsi que de reconduire le DPU renforcé.

Considérant que l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un PLU approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Considérant la possibilité supplémentaire offerte par l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme et l'intérêt de la commune d'instituer un DPU renforcé sur une partie de son territoire soumis à ce droit afin de pouvoir :

- Aliéner 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 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 ;
- Préempter les cessions 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 ;
- Aliéner un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

L'instauration de ce DPU renforcé se révèle nécessaire notamment au regard de l'intérêt que peut avoir la Commune à préempter certains biens se trouvant sous l'égide de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, ceci toujours dans le but de poursuivre et renforcer les actions et les opérations d'aménagement que la commune aura programmé. En effet la Commune souhaite notamment continuer de renforcer son parc immobilier de logements locatifs sociaux. Ainsi, lorsque le contexte et l'objet le justifie, c'est-à-dire pour la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement entre autres la production de logements sociaux, l'institution du DPU renforcé peut utilement être mobilisé.

De plus, ces zones U représentent des enjeux forts basés notamment sur l'accessibilité aux services ainsi que sur la promotion d'une mixité sociale et urbaine. Il apparaît alors que l'instauration du droit de préemption urbain renforcé permet à la collectivité de maîtriser son foncier, en intervenant entre autres sur les aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles bâtis pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement. En effet les secteurs définis comme étant couverts par le droit de préemption renforcé évoluent rapidement en termes de régime de propriété. Ainsi certains lots constitués par un seul local d'habitation font l'objet d'une aliénation, échappant à l'application du droit de préemption urbain.

Pour ces raisons il est proposé, en vertu de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, de reconduire le droit de préemption urbain renforcé en vue de mobiliser du foncier pour ces opérations de renouvellement urbain nécessitant une maîtrise foncière publique.

Madame le Maire propose que soit reconduit le DPU renforcé sur les zones urbaines soumises par le PLU. L'instauration du DPU renforcé permettra à la commune de

Accusé de réception en préfecture
034-21340363-2026-117-2024-15
Date de télétransmission : 15/04/2026
Date de réception préfecture : 15/04/2026

préempter la totalité des éléments énumérés par les articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil municipal décide :

- En application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, et conformément au PLU en vigueur, de reconduire le DPU simple sur :

- les zones U : U1, U2, U3, U4, Uep, UE1, UE3, UE7

- les zones AU : I-AUm, I-AUz1, I-AUz2, I-AUz3, I-AUz4, I-AUEs, I-AUEz.

- En application de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, et conformément au PLU en vigueur, de reconduire le DPU renforcé sur :

- les zones U : U1, U2, U3, U4, Uep, UE1, UE3, UE7.

- De préciser que le DPU renforcé permet à la Commune de pouvoir préempter la totalité des éléments mentionnés aux articles L.211-1 et L.211-4 du code de l'Urbanisme,

- De préciser que le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain renforcé sera annexé au PLU conformément à l'article R.153-18 du Code de l'Urbanisme,

- De dire qu'un registre transcrivant les acquisitions par voie de préemption sera ouvert en mairie et mis à disposition du public conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme,

- De dire que la présente délibération :

- fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois,

- sera publiée sur le site internet de la Commune,

- sera transmise aux personnes publiques conformément à l'article R. 211-3 du Code l'Urbanisme :

• Madame la Préfète de l'Hérault,

• Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS,

• Monsieur le Directeur Départemental des finances publiques,

• Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,

• Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires de l'Hérault,

• Monsieur le Greffier du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS.

- fera l'objet d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département.

- D'autoriser Madame le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Le Maire,
Aurélie PACE



Le Maire, - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER (par voie postale 6 rue Pitot 34000 MONTPELLIER ou par voie

dématérialisée via l'application [telerecours citoyens sur le site www.telerecours.fr](https://www.telerecours.citoyens.fr)) dans un délai de deux mois à compter de la publication.

Accusé de réception en Préfecture
034-213403363-20260414-202643-DE
Date de télétransmission : 15/04/2026
Date de réception en Préfecture : 15/04/2026

