



DELIB/2026/02/47

**PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE
COMMUNAUTE URBAINE**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-six et le vingt quatre février le Conseil de Communauté régulièrement convoqué le treize février deux mille vingt-six , s'est réuni en la commune de Perpignan, à l'Amphithéâtre de la Communauté Urbaine sous la Présidence de Monsieur Robert Vila.

ETAIENT PRESENTS: Guy ALBALAT, Marie-Louise ALEND, Louis ALIOT, Francis ALIS, Laurence AUSINA, Marie BACH, Nicolas BARTHE, Xavier BAUDRY, Isabelle BERTRAN, Jean-Paul BILLES, André BONET, Marion BRAVO, Philippe CAMPS, Jean-Louis CHAMBON, Franck DADIES, Alain DARIO, Whueymar DEFFRADAS, Martine DELCAMP, Albert DELONCA, Véronique DUCASSY, François DUSSAUBAT, Jessica ERBS, Alain FERRAND, Roger FERRER, Antoine FIGUE, Michel FONVIEILLE, Patricia FOURQUET, Gilles FOXONET, Madeleine GARCIA-VIDAL, Roger GARRIDO, Jean Yves GATAULT, Patrick GOT, Frédéric GOURIER, Marlène GUBERT OETJEN, Frédéric GUILLAUMON, Jacqueline IRLES, René LAVILLE, Stéphane LODA, Jean-François MAILLOLS, Marie-Christine MARCHESI, Théophile MARTINEZ, Marc MEDINA, Florence MOLY, Jean-Charles MORICONI, Jacques PALACIN, Pierre PARRAT, Patrick PASCAL, Aurélie PASTOR BARNEOUD, Laurence PIGNIER, Jean-Claude PINGET, Charles PONS, Edith PUGNET, Danielle PUJOL, Catherine PUJOL, François RALLO, Gérard RAYNAL, Robert RAYNAUD, Armelle REVEL FOURCADE, Roger RIGALL, Sylvie SAMTMANN, Patrick SARDA, Jean-Claude TORRENS, David TRANCHECOSTE, Bruno VALIENTE, Jean VILA, Robert VILA .

ETAIENT REPRESENTES: Daniel BARBARO ayant donné pouvoir à Philippe CAMPS, Roger BELKIRI ayant donné pouvoir à Jean-François MAILLOLS, Chantal BRUZI ayant donné pouvoir à Pierre PARRAT, Laurent GAUZE ayant donné pouvoir à Alain DARIO, Christine GAVALDA MOULENAT ayant donné pouvoir à Marie BACH, Didier MALÉ ayant donné pouvoir à Laurence AUSINA, Michèle MARTINEZ ayant donné pouvoir à Marion BRAVO, Jean Marie PORTES ayant donné pouvoir à Stéphane LODA, Bernard REYES ayant donné pouvoir à Marc MEDINA, Anaïs SABATINI ayant donné pouvoir à François DUSSAUBAT.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES: René BAUS, Philippe CAPSIE, Fatima DAHINE, Philippe FOURCADE, Edmond JORDA, Soraya LAUGARO, Alexandra MAILLOCHAUD, Christelle MARTINEZ, Sébastien MENARD, Bruno NOUGAYREDE, Jean-Marc PUJOL, Christine ROUZAUD DANIS .

SECRETAIRE DE SEANCE: Nicolas BARTHE

OBJET: INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ SUR LE TERRITOIRE DE PERPIGNAN MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE COMMUNAUTÉ URBAINE

RAPPORTEUR: MONSIEUR JEAN-PAUL BILLES

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.211-1 à L.213-18, ainsi que les articles R.211-1 à R.213-25 ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour une décision individuelle

VU les statuts en vigueur de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine (PMMCU) ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 15 juillet 2002 créant un droit de préemption urbain renforcé dénommé DPU « Baléares-Rois de Majorque » ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 27 janvier 2003 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du DPU « Centre-Ville » ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 15 juillet 2003 étendant le périmètre et instaurant un droit de préemption urbain renforcé « Saint Assiscle-Gare » ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 20 octobre 2005 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du Champ de Mars ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 16 septembre 2010 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Rivesaltes du 21 janvier 2014 relative au DPU renforcé sur l'intégralité des zones U et AU du PLU de Rivesaltes ;

VU la délibération du Conseil de Communauté du 15 novembre 2019 instaurant un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur certaines parties du territoire de la commune de Canet-en-Roussillon ;

VU la délibération du Conseil de Communauté du 15 octobre 2020 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur certaines parties du territoire de la commune de Le Barcarès ;

VU la délibération du Conseil de Communauté du 28 novembre 2022 étendant le périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur certains secteurs des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Perpignan ;

VU la délibération du Conseil de Communauté du 16 décembre 2024 étendant le périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur certains secteurs des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de de Canet-en-Roussillon ;

VU la délibération du Conseil de Communauté du 24 février 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de Mobilités (PLUi-D) de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ;

CONSIDERANT que, pour assurer la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre des politiques d'aménagement en matière notamment d'habitat, de développement économique, d'équipements, de mobilités, la collectivité dispose de plusieurs outils prévus par le Code de l'Urbanisme, parmi lesquels le Droit de Préemption Urbain (DPU) ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour une décision individuelle

CONSIDERANT que ce droit de préemption urbain est exercé, sur le fondement de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, 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, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ; il peut être exercé pour constituer des réserves foncières préalables, en vue de permettre la réalisation des opérations ou actions d'aménagement énumérées ci-dessus, conformément à l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que ce droit de préemption urbain peut être instauré, notamment dans les zones urbaines (U) et zones à urbaniser (AU) délimitées par le Plan local d'urbanisme et dans le périmètre couvert par le plan de sauvegarde et de mise en valeur, en dehors des périmètres de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé en vigueur sur le territoire, conformément à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de Mobilité (PLUi-D) de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine (PMMCU) approuvé le 24 février 2026 délimite les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sur le territoire métropolitain couvert, en excluant le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la commune de Perpignan qui n'est donc pas concerné par le PLUi-D ;

CONSIDERANT que le DPU a notamment été précédemment instauré sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) notamment des Plans locaux d'urbanisme des Communes membres ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de mettre en cohérence le périmètre du DPU avec les zones U et AU délimitées par le PLUi-D de PMMCU ;

CONSIDERANT qu'au titre de la compétence de PMMCU en matière de planification urbaine et à la suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de Mobilité, il y a ainsi lieu de réinstaurer le DPU en conformité avec les nouveaux zonages des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) délimités par le PLUi-D ; et ce, en dehors des périmètres de zone d'aménagement différé (ZAD) ou de périmètre provisoire de ZAD en vigueur dans lesquels le DPU n'a pas vocation à s'appliquer, et sans préjudice du DPU instauré dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la commune de Perpignan ;

CONSIDERANT que l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme permet en outre d'étendre le droit de préemption urbain, dénommé DPU renforcé, aux aliénations portant en particulier sur les lots de copropriété, les immeubles bâtis achevés depuis moins de quatre ans, les parts ou actions de société donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et les immeubles bâtis ;

CONSIDERANT qu'un droit de préemption urbain renforcé au sens de l'article L.211-4 du Code

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour une décision individuelle

de l'Urbanisme a été instauré :

- Sur la commune de Perpignan :
 - Sur le périmètre identique à celui de l'Opération de Renouvellement Urbain et couvrant l'ensemble formé par les groupes immobiliers Les Baléares et Rois de Majorque ainsi que la zone d'habitat pavillonnaire contiguë, dénommé DPU « Baléares-Rois de Majorque », tel qu'il a été identifié, défini, délimité par la délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 15 juillet 2002 ;
 - Sur le périmètre concerné par le droit de préemption urbain du centre-ville, dénommé DPU « Centre-Ville », tel qu'il a été identifié, défini et délimité par la délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 27 janvier 2003 ;
 - Sur le périmètre dénommé « Saint Assiscle-Gare » existant tel qu'il a été identifié, défini et délimité par la délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 15 juillet 2003 sur :
 - le secteur sud de la Basse, terrains et délaissés en zone 2NA, y compris le secteur occupé par les activités ferroviaires, zones d'activités économiques UE2 et INAE2 du POS ;
 - le secteur gare, dont les zones encore affectées à une activité ferroviaire localisée dans la future emprise du projet de pôle multimodal de la gare TGV ;
 - le secteur entre la Basse et l'avenue Panchot, jusqu'aux rues Fleming et Maurin ;
 - Et l'Avenue de Prades en continuité du périmètre ;
 - Sur le périmètre du Champ de Mars tel qu'il a été identifié, défini et délimité par la délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 20 octobre 2005 ;
 - Sur le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) tel qu'il a été identifié, défini et délimité par la délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 16 septembre 2010 ;
 - Sur la « Copropriété des oiseaux » sise au boulevard du docteur Joseph Denoyes 66000 Perpignan (référence cadastrale CN 617), et « Copropriété Bellevue » sise Avenue Paul Rubens et Général Gilles 66000 Perpignan (référence cadastrale AT 163) tel qu'il a été identifié, défini et délimité par la délibération du Conseil de Communauté du 28 novembre 2022 ;
- Sur la commune de Canet-en-Roussillon :
 - Sur 4 îlots de la frange littorale du territoire communal, tels qu'ils ont été identifiés, définis et délimités par la délibération du Conseil de Communauté du 16 décembre 2024 étendant le DPUR sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Canet-en-Roussillon ;
- Sur la commune de Le Barcarès :
 - Sur certains secteurs de la commune (secteurs Grande Plage, la Coudalère et le Port) tels qu'ils ont été identifiés, définis et délimités par la délibération du Conseil de Communauté du 15 octobre 2020 ;
- Sur la commune de Rivesaltes :
 - Sur l'intégralité des zones U et AU du PLU de Rivesaltes par la délibération du Conseil Municipal de Rivesaltes du 21 janvier 2014 ;

CONSIDERANT que les nouvelles zones U et AU délimitées par le PLUi-D approuvé n'affectent pas les DPU renforcés au sens de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme aujourd'hui existants sur le territoire de PMMCU dans les conditions dans lesquelles ils ont été instaurés ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour une décision individuelle

CONSIDERANT qu'il convient de confirmer les dispositions et motifs des délibérations susvisées relatives à l'instauration d'un DPU renforcé tels que désignés ou délimités en annexe de la présente délibération, dans la limite toutefois des zones U et AU définies par le PLUi-D approuvé par PMMCU, en plus du DPU renforcé instauré dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la commune de Perpignan ;

CONSIDERANT que les effets juridiques attachés à la présente délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues par le Code l'Urbanisme et dès lors que le PLUI sera exécutoire, étant précisé que les délibérations existantes instaurant le DPU resteront applicables jusqu'à la date à laquelle la présente délibération sera devenue exécutoire.

Où l'exposé du rapporteur,
le Conseil de Communauté À L'UNANIMITÉ des membres présents ou représentés DECIDE:

- **D'APPROUVER** l'instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU) au titre de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, en ce qui concerne les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) de PLU, sur l'ensemble de ces zones U et AU telles que délimitées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de Mobilité (PLUi-D) de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine approuvé par le Conseil de Communauté du 24 février 2026, à compter de la date exécutoire de celui-ci ; et ce, en dehors des périmètres couverts par un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou par une zone d'aménagement différé en vigueur, et sans préjudice du DPU instauré dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la Commune de Perpignan ;
- **DE CONFIRMER** l'instauration du Droit de Préemption Urbain renforcé (DPU renforcé), dans les motifs et dispositions de leurs délibérations d'instauration, sur les secteurs tels que désignés ou délimités en annexe de la présente délibération, dans la limite des zones U et AU définies par le PLUi-D de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, en plus du DPU renforcé instauré dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la commune de Perpignan :
 - Sur la commune de Perpignan :
 - le périmètre dénommé DPU « Baléares-Rois de Majorque » ;
 - le périmètre dénommé DPU « Centre-Ville » ;
 - le périmètre dénommé « Saint Assiscle-Gare » ;
 - le périmètre du Champ de Mars, le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;
 - la « Copropriété des oiseaux » sise au boulevard du docteur Joseph Denoyes 66000 Perpignan (référence cadastrale CN 617) ;
 - et « Copropriété Bellevue » sise Avenue Paul Rubens et Général Gilles

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour une décision individuelle

- 66000 Perpignan (référence cadastrale AT 163) ;
- Sur la commune de Canet-en Roussillon : les 4 îlots de la frange littorale du territoire communal et le secteur dit « Malibu Village » ;
 - Sur la commune de Le Barcarès : les secteurs de Grande Plage, la Coudalère et le Port ;
 - Sur la commune de Rivesaltes : l'intégralité des zones U et AU telles que déterminées par l'ancien PLU de Rivesaltes ;
- **DE DIRE** que la délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ainsi que dans les mairies des communes membres de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ;
 - **DE DIRE** qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans deux journaux diffusés dans le département des Pyrénées-Orientales, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme ;
 - **DE DIRE** que les effets juridiques de la délibération ont comme point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités susvisées, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme ;
 - **DE DIRE** que, conformément à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, il sera adressé copie de la délibération :
 - Au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques ;
 - À la chambre départementale des notaires ;
 - Au barreau constitué près du tribunal judiciaire de Perpignan dans le ressort duquel est institué le Droit de préemption urbain ;
 - Au greffe du tribunal judiciaire de Perpignan ;
 - **D'AUTORISER** le Président ou l'Elu délégué à signer tout acte utile en la matière ;
 - **DE TRANSMETTRE** la délibération au Préfet des Pyrénées-Orientales.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents.

«Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations».

Télétransmis à la préfecture le 4 mars 2026
Identifiant de télétransmission : 066-200027183-
20260224-184363-DE-1-1
066-200027183-20260224-184363-DE-1-1
Affiché le : 04/03/2026 11h45

Fait à Perpignan le 24 février 2026

Par délégation du Président
L'élú délégué,

Jean-Paul BILLES

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour une décision individuelle

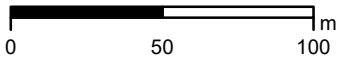
Droit de Préemption Urbain

-  DPU - Renforcé PSMV
-  DPU - Renforcé
-  DPU - Renforcé

DPU - Renforcé
Plan de Sauvegarde et de
Mise en Valeur (PSMV)

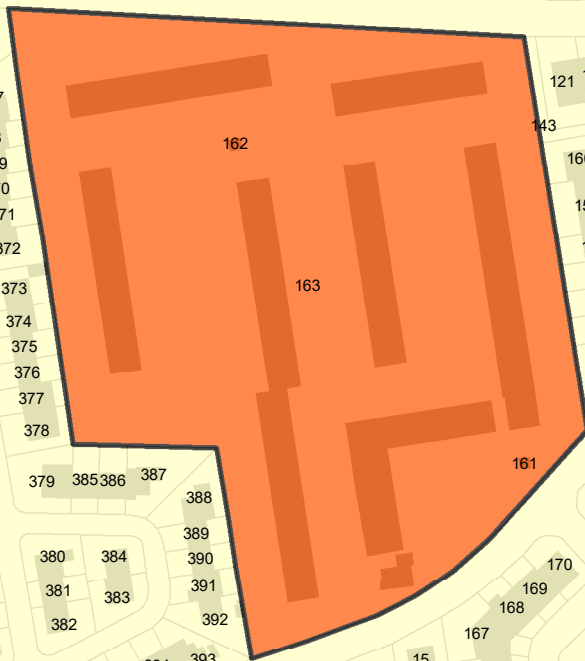


DPU - Renforcé

**Février 2026**

Droit de Préemption Urbain

 DPU - Renforcé



PERPIGNAN



0 50 100 m

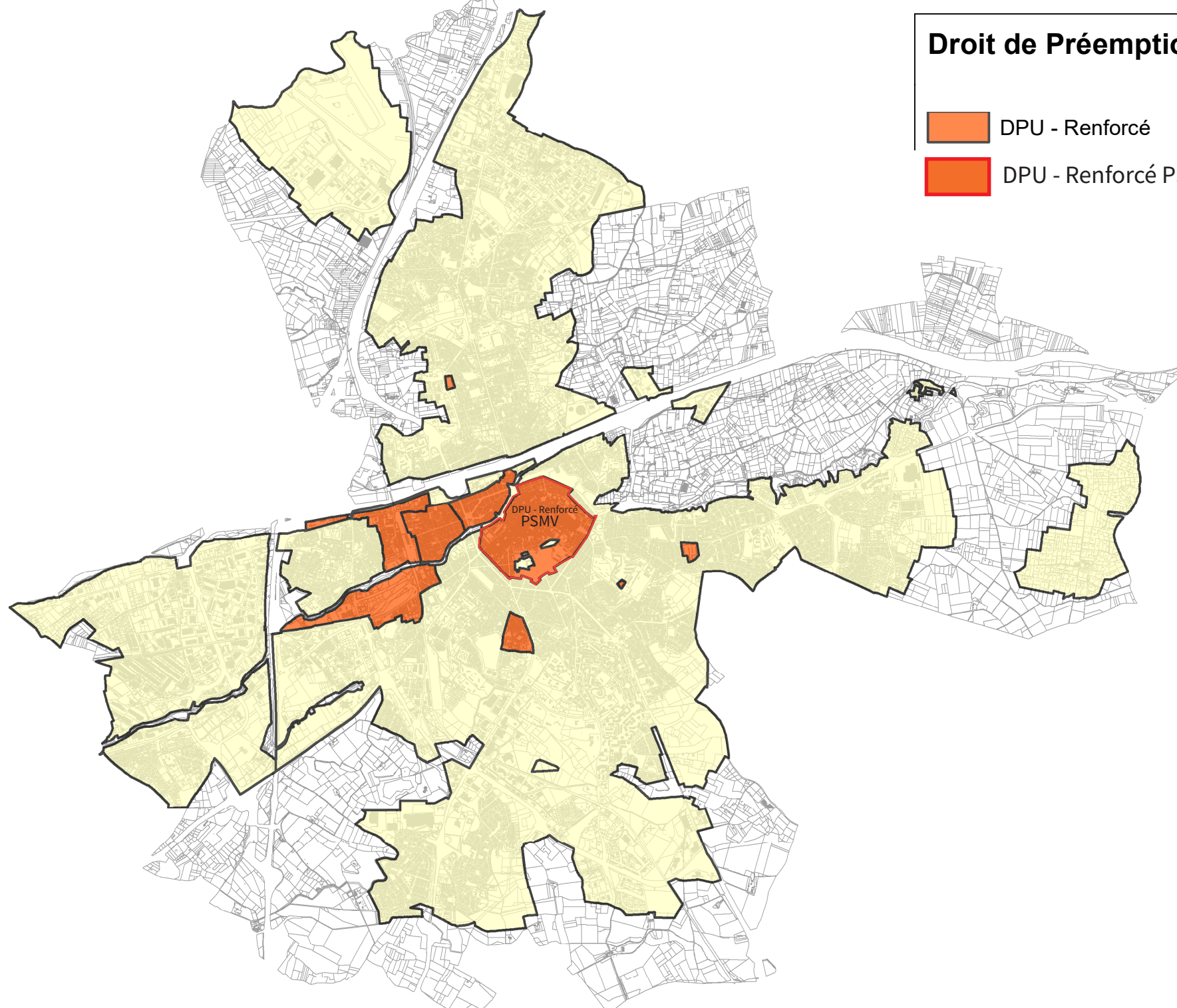
Droit de Préemption Urbain Renforcé

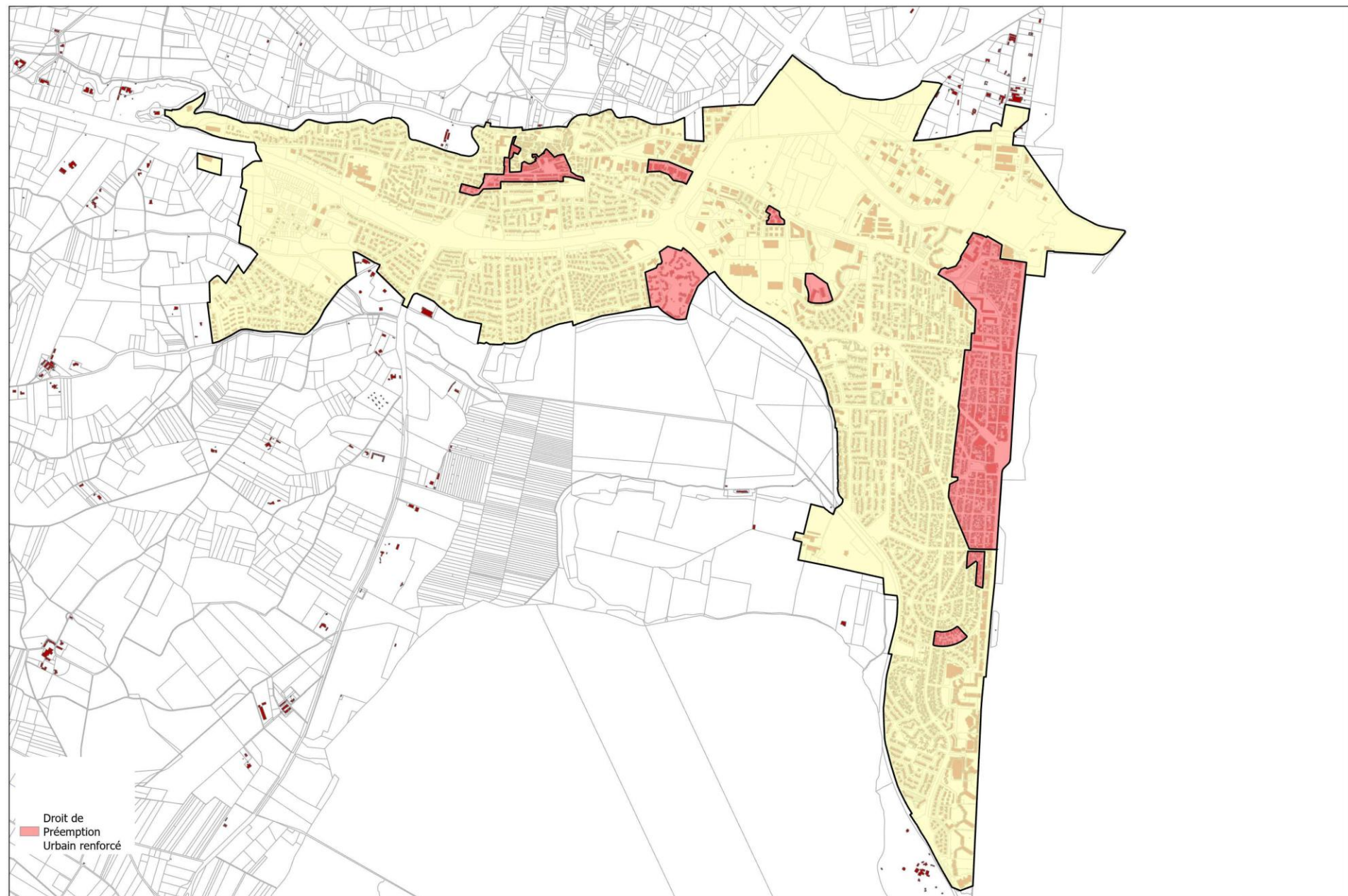
Février 2026



Droit de Préemption Urbain

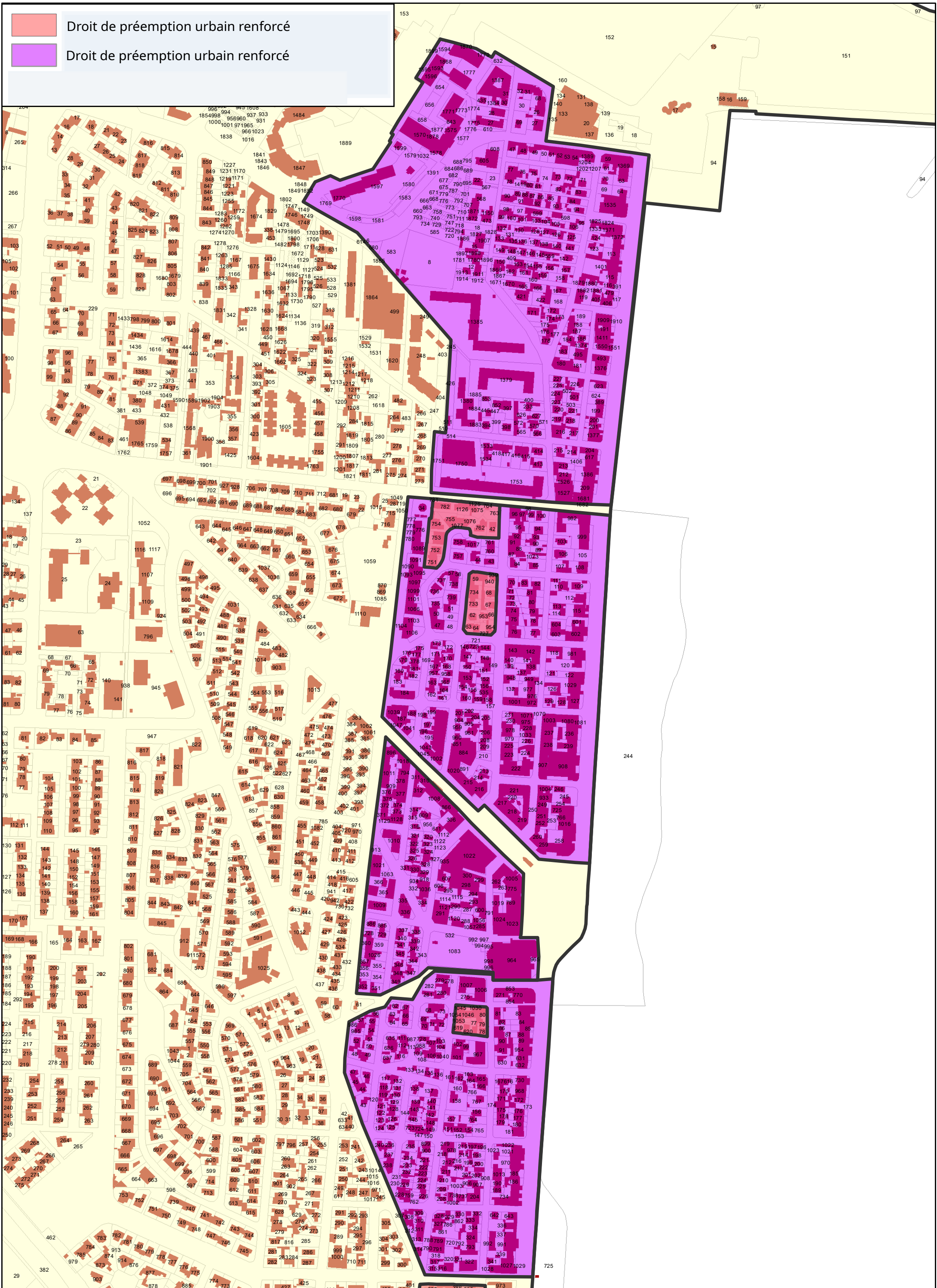
-  DPU - Renforcé
-  DPU - Renforcé PSMV



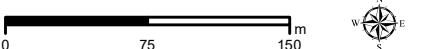


 Droit de préemption urbain renforcé

 Droit de préemption urbain renforcé



CANET-EN-ROUSSILLON



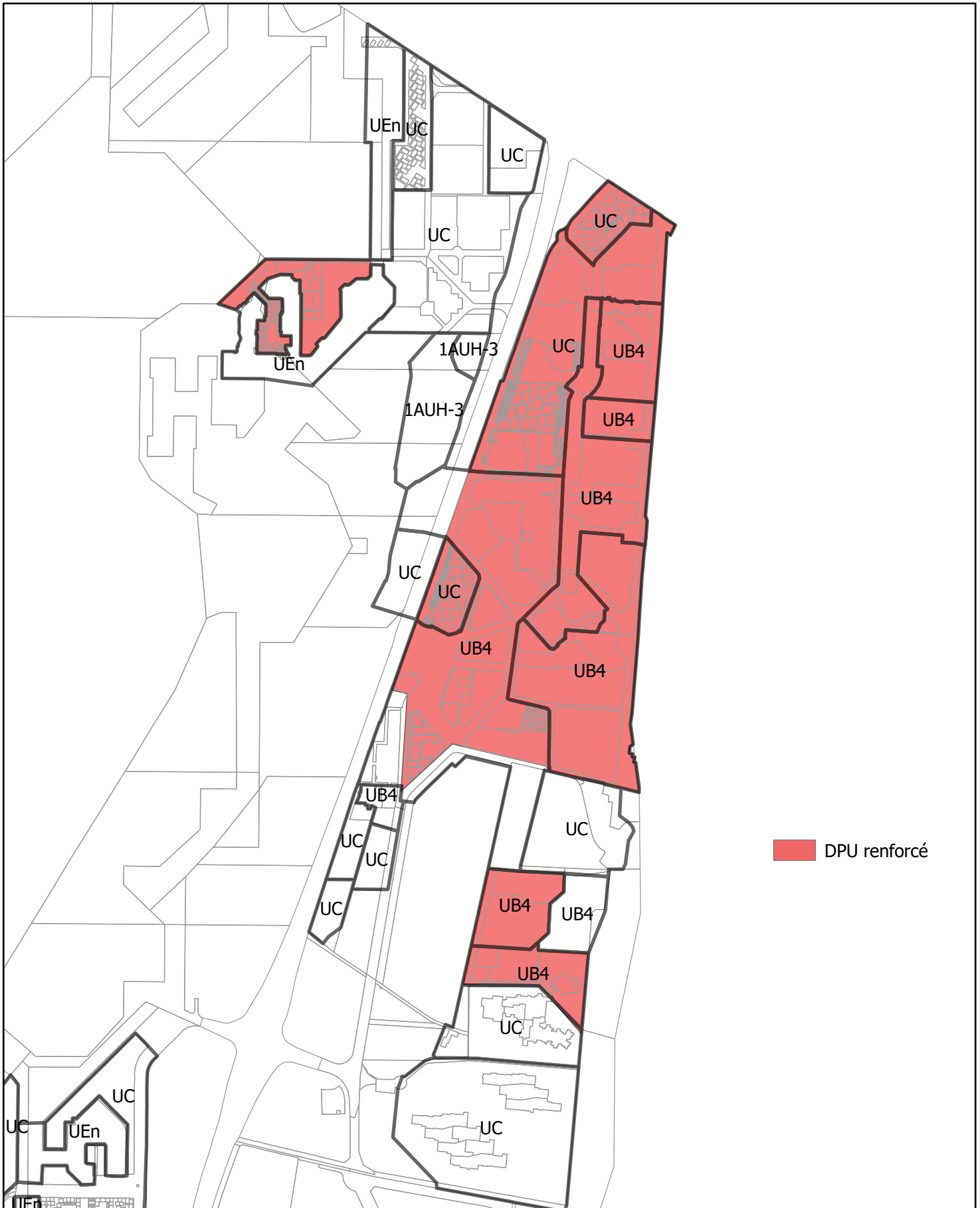
Droit de Préemption Urbain Renforcé

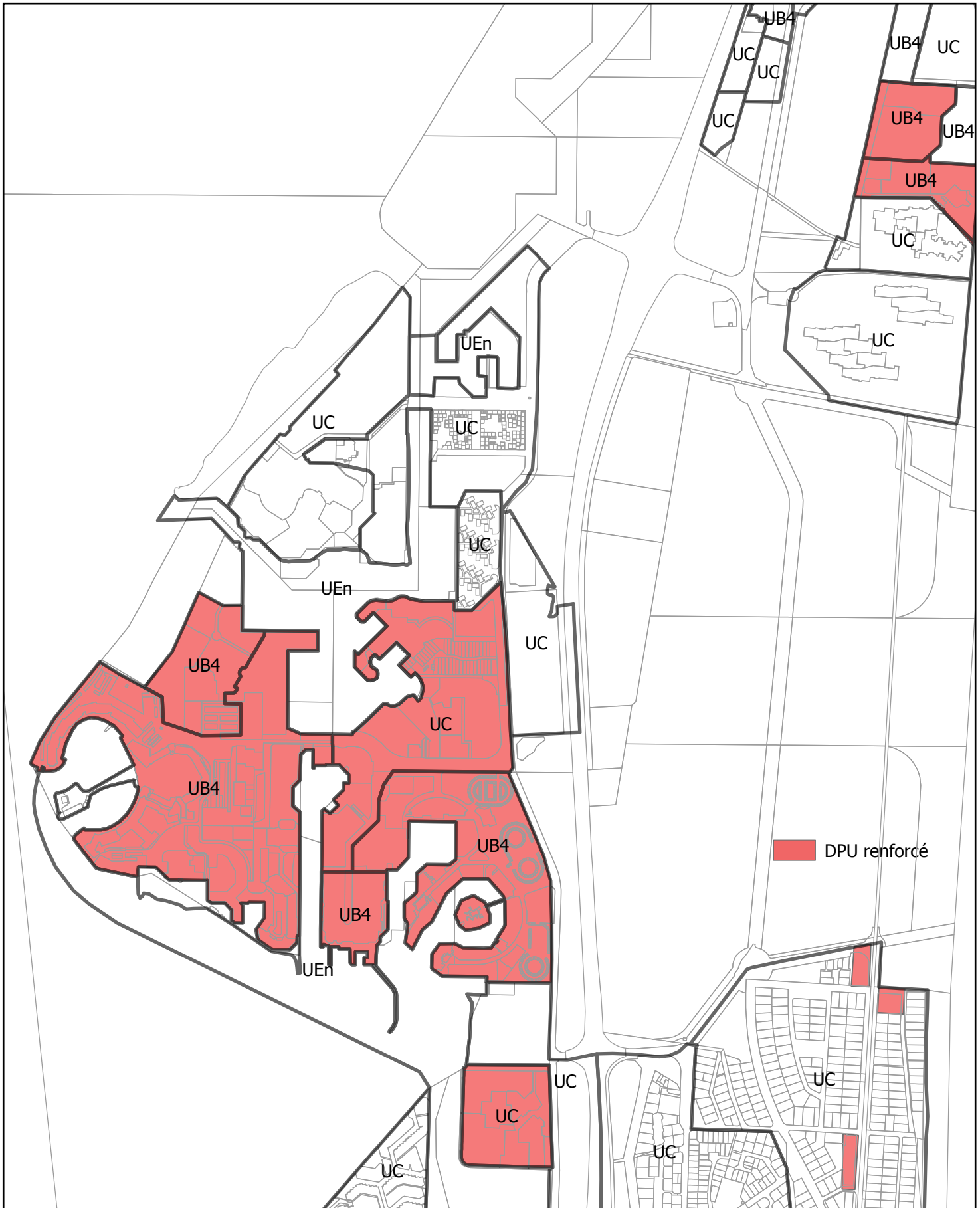
Février 2026





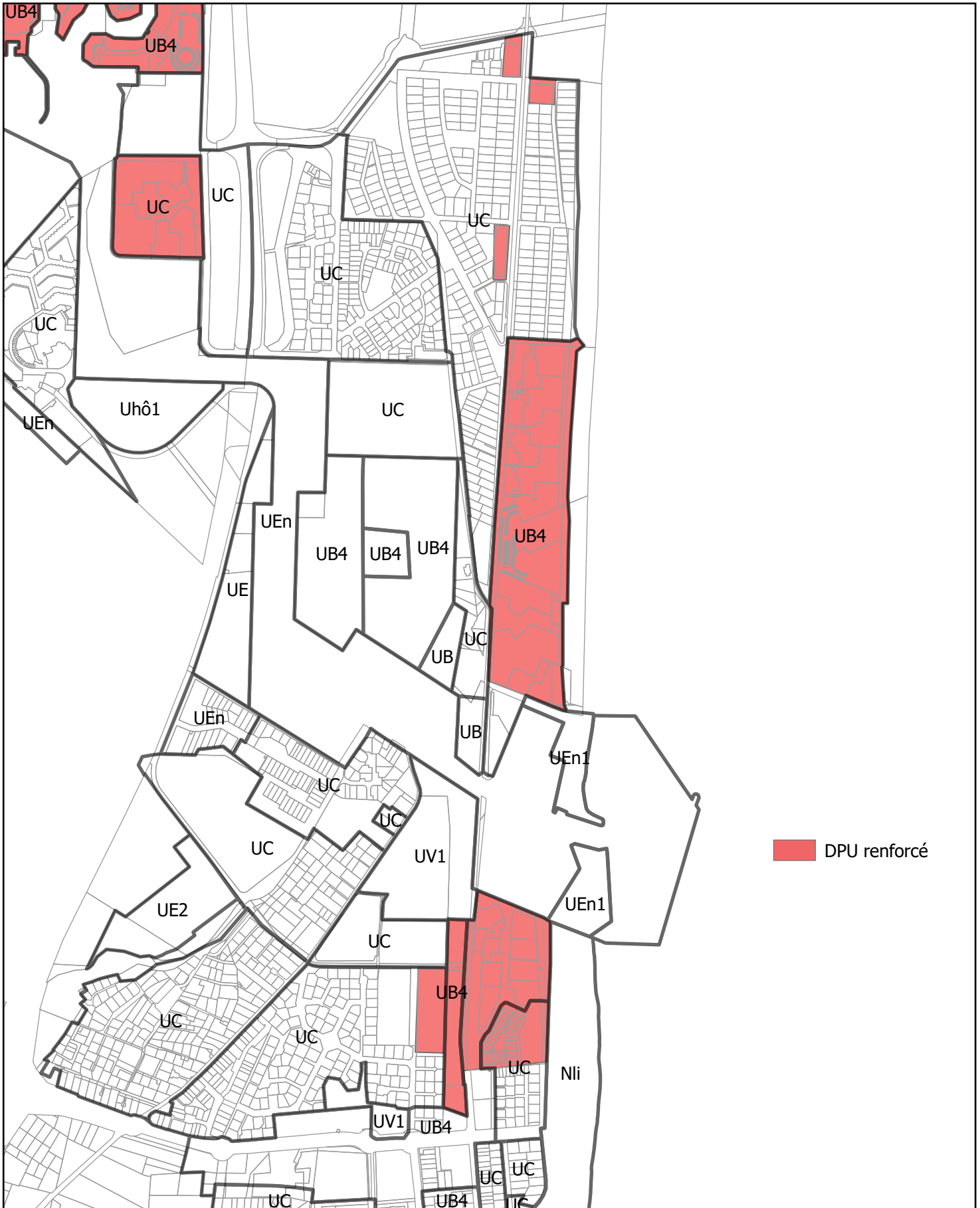
Périmètre DPU Renforcé







Périmètre DPU Renforcé





Périmètre DPU Renforcé

