

**OBJET : Exercice du droit de préemption lié à la zone d'aménagement différé « ZAD des Fournels » à Lunel (34) sur la parcelle cadastrée section BS n° 34 sise lieu-dit les Fournels sur la commune de Lunel à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme**

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.212-1 à L.212-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15° ;

**Vu** le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon, modifié par le décret n° 2014-1734 du 29 décembre 2014 relatif à l'évolution de ses compétences, puis par décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre et par décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 modifiant les conditions de participation au Conseil d'Administration ;

**Vu** l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le préfet de Région ce même jour, portant délégation des droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dont l'établissement est titulaire ou délégataire, à la directrice générale ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

**Vu** la décision n° 2025/137 du 22 octobre 2025, portant délégation de signature de la directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie à madame Nolwenn Manesse, directrice des ressources humaines, et notamment à l'effet de signer les décisions de préemption ;

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT du Pays de Lunel) approuvé le 9 février 2023, révisé le 03 juillet 2023 et notamment l'objectif 3.1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) relatif au renforcement de la stratégie de développement économique ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 mars 2007, modifié le 11 décembre 2019 ;

**Vu** la convention pré-opérationnelle n°1077HR2024 dénommée « Zone d'activités économiques Fournels 1 » - opération d'aménagement à vocation économique - axe 2, signée le 22 novembre 2024 entre l'EPF d'Occitanie et la Communauté d'Agglomération Lunel Agglo, approuvée par le préfet de Région le 22 novembre 2024 ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire n°1242025 du 15 mai 2025 relative à la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le périmètre des Fournels 1 et l'acceptation de la qualité de titulaire du droit de préemption pour le projet de requalification de zone économique ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2025-07-16127 du 25 juillet 2025 portant la création de la ZAD des Fournels 1 sur la commune de Lunel et la désignation de Lunel Agglo comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre défini ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire n°2082025 du 18 septembre 2025 autorisant la délégation de l'exercice du droit de préemption portant sur le périmètre de la ZAD des Fournels 1 à l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 2025-03302 reçue en mairie de Lunel le 4 juillet 2025, par laquelle Maître \_\_\_\_\_ notaire à \_\_\_\_\_ agissant au nom et pour le compte de \_\_\_\_\_, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de DIX-HUIT MILLE EUROS (18 000 €), la parcelle cadastrée section BS n° 34 sise lieu-dit les Fournels sur la commune de Lunel ;

**Vu** le courrier du Préfet de l'hérault du 19 août 2025, donnant son accord à la commune quant à la prorogation du délai d'instruction de ladite DIA au titre de l'article L. 213-17 du code de l'urbanisme du fait de la création de la ZAD des Fournels 1 ;

**Vu** l'avis de la Direction immobilière de l'État, n° 2025-34145-65299 en date du 25 septembre 2025 ;

**Considérant** que la zone des Fournels est l'un des secteurs stratégiques de développement de Lunel Agglo identifié dans les documents de planification territoriale supra-communaux que sont le SCoT de Lunel Agglo, et communaux à travers le PLU de la ville de Lunel ;

**Considérant** que le SCoT de Lunel Agglo dans son Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD), dans son ambition 3, fixe pour objectif de renforcer la stratégie de développement économique, particulièrement son économie productive, ces activités pouvant se conforter les unes avec les autres, autour d'écosystèmes de production et d'innovation, et d'anticiper les mutations à venir ;

**Considérant** que le SCoT de Lunel Agglo dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), dans son orientation 1.5, recommande de disposer d'outils de maîtrise foncière dans le tissu urbain avec mise en place de stratégies foncières d'anticipation et de moyens d'intervention renforcés (stratégie d'acquisition foncière anticipé - ZAD, DPU- acquisitions amiables, ... - et maîtrise publique du développement urbain) ;

**Considérant** que le SCoT de Lunel Agglo dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), dans son orientation 2.2, prescrit, pour contenir le développement linéaire le long des axes de communication, la requalification paysagère et la reconquête des zones d'activités existantes, ainsi que l'aménagement de zones artisanales devra se faire de façon privilégiée en profondeur de voiries et en mutualisant les accès ;

**Considérant** que le diagnostic flash mené par Lunel Agglo en 2023 a mené à la désignation des Fournels 1 comme zone d'action prioritaire pour la requalification, et a permis d'identifier différentes parcelles, dont la parcelle cadastrée BS n° 34, comme présentant un enjeu de mutation à terme ;

**Considérant** que l'arrêté préfectoral susvisé portant création de la ZAD sur le secteur « Les Fournels 1 » en vue d'accueillir un projet de développement économique, ayant pour vocation de « limiter les phénomènes de spéculation foncière et de juguler les tendances de dévoiement d'activité productives vers des activités de tertiaire ou de bureau seul en cours d'observation, le tout en préservant la faisabilité d'une future opération d'aménagement globale sur la zone » et que l'acquisition de la parcelle cadastrée BS n° 34 s'inscrit pleinement dans cet objectif de limitation de la spéculation foncière ;

**Considérant** que l'arrêté préfectoral susvisé portant création de la ZAD sur le secteur « Les Fournels 1 » en vue d'accueillir un projet de développement économique, répond notamment à

## DÉCISION 2025/139

une nécessité de « valoriser la façade sur la RN113 en retraitant les façades et les limites des bâtiments » et que l'acquisition de la parcelle cadastrée BS n°34 s'inscrit pleinement dans cet objectif de par son implantation en façade de la RN113 ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée section BS n°34 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention pré-opérationnelle susvisée ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée section BS n°34 fait partie du périmètre de la ZAD « Les Fournels 1 », délimitant les terrains nécessaires à la réalisation dudit projet et que le secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie s'inscrit dans le périmètre de ladite ZAD ;

**Considérant** que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption ZAD dont il est délégataire ;

**Considérant** que le prix indiqué dans la DIA apparaît excessif au regard de sa destination, qu'il est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

### La directrice générale de l'établissement public foncier d'Occitanie décide :

**Article 1 :** De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption en ZAD de la parcelle cadastrée section BS n° 34 sise lieu-dit les Fournels sur la commune de Lunel.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à DIX SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (17 250 €).

**Article 3 :** D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

**Article 4 :** De notifier la présente décision :

- Au notaire mandataire,
- Au vendeur,
- Aux acquéreurs évincés

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** De confier à l'étude de Maître [redacted], notaire à MONTPELLIER, la rédaction de l'acte authentique de vente.

**Article 6 :** La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Montpellier, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

Pour la Directrice générale,  
et par délégation,

À Montpellier, le 30 OCT. 2025

La Directrice des Ressources Humaines



Noëlle MANESSE



