

OBJET : Exercice du droit de préemption en ZAD sur la parcelle cadastrée section AD n°158 sise sur la commune de Le Boulou 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.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 enfin 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 convention grand projet signée le 20 septembre 2024 entre l'EPF d'Occitanie, la communauté de Communes du Vallespir et les communes de Le Boulou et de Saint-Jean-Pla-de-Corts, approuvée par le préfet de Région le 23 septembre 2024, ainsi que son avenant du 18 décembre 2025 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Littoral Sud approuvé le 28 février 2014 et révisé le 2 mars 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Le Boulou en date du 1^{er} décembre 2011, modifié par deux délibérations en date du 12 juillet 2016 et du 18 décembre 2017 ;

Vu l'arrêté du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur ;

Vu la modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en date du 12 juin 2025 ;

Vu la délibération n°24-07-85 du conseil municipal de la commune de Le Boulou en date du 10 septembre 2024, et transmise en préfecture en date du 18 septembre 2024, par laquelle le conseil municipal a délégué les droits de préemption au maire, ainsi que le droit de déléguer ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu l'arrêté du préfet du département de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales n°DDTM/AD/2025 099-0001 en date du 8 avril 2025 portant création de la zone d'aménagement différée (ZAD) nommée « Les Vinyes d'en Cavailles » et désignant la commune de Le Boulou en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Le Boulou le 5 janvier 2026 par laquelle _____, notaire au sein d'un office notarial sis _____ agissant au nom et pour le compte de _____

a informé la commune de Le Boulou l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 250 925,00 € (deux cent cinquante mille neuf cent vingt-cinq euros), la parcelle cadastrée section AD n°158 sise sur la commune de Le Boulou, d'une contenance de 10 037 m² ;

Vu la décision de Monsieur le Maire de la commune de Le Boulou en date du 4 février 2026, et transmise en préfecture le même jour, portant délégation du droit de préemption sur la ZAD à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la demande de visite adressée par l'EPF d'Occitanie en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception et la demande unique de communication des documents, adressée par l'EPF d'Occitanie en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, reçue respectivement par le propriétaire et son mandataire les 25 février 2026 et 23 février 2026 suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par le propriétaire, en date du 27 février 2026 et réceptionnée le même jour par l'EPF d'Occitanie ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 24 février 2026 ;

Vu le constat contradictoire de visite, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 3 mars 2026, date de la visite, emportant la reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2026 66024 07443 en date du 13 mars 2026 ;

Considérant l'inscription au PLU susvisé du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ayant notamment comme orientations de renforcer le secteur de l'économie et d'améliorer l'offre en équipements, en particulier par son objectif de compléter la palette d'équipements disponibles par de nouveaux aménagements ou constructions au service des habitants comme des visiteurs ;

Considérant que le projet « Aménagements ferroviaires en Cavallières faisceau fret et connexion Llinea Figueras – Perpignan (LFP) » est inscrit à l'annexe 2 des projets d'envergure nationale et européenne d'intérêt général majeur (PENE) ainsi que sur la liste indicative de projets d'envergure régionale (PER) non matures identifiés par le projet de modification du SRADDET approuvé le 12 juin 2025 ;

Considérant que ce projet avancé et structurant, porté par SNCF Réseau et son opérateur VIIA, revêt une importance toute particulière pour le trafic européen de marchandises à origine et/ou destination de l'Espagne ;

Considérant que le périmètre proposé est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale Littoral Sud conformément aux articles L. 122-1-15 et R.122-5 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le périmètre identifié pour la création d'un nouveau faisceau de voies de services à l'extérieur de la commune permettra de désengorger les activités de formation des trains, d'augmenter les volumes de marchandises transitant sur le corridor fret européen, de réduire les nuisances sonores impactant le voisinage direct ;

Considérant que la convention grand projet dénommée « Distriport – Autoroute ferroviaire » signée le 20 septembre 2024 entre l'EPF d'Occitanie, la communauté de Communes du Vallespir et les communes de Le Boulou et de Saint-Jean-Pla-de-Corts, a notamment pour objet de confier à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisition foncière en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'envergure à vocation économique en lien avec l'activité logistique et le ferroutage ;

Considérant que le secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie s'inscrit dans le périmètre de la ZAD « Les Vinyes d'en Cavailles » ;

Considérant que la réalisation dudit 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 est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, il apparaît excessif 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 AD n°158 sise sur la commune de Le Boulou.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 120 444 € (cent vingt mille quatre cent quarante-quatre euros).

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 ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

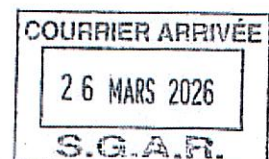
Article 5 : De confier à l'étude de _____ notaire exerçant au sein de l'office notarial _____ la rédaction de l'acte authentique de vente.

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. 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).

**La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie**

À Montpellier, le 26 MARS 2026


Sophie LAFENÊTRE



Page 3 sur 3