

OBJET : Exercice du droit de préemption lié à la zone d'aménagement différée « Fréjorgues Est et Ouest » sur la commune de Mauguio – parcelles bâties cadastrées DL n°414 et DL n°416 sises au lieudit Vauguières à Mauguio (34) 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.5211-9 ;

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 2017 portant nomination de Madame Sophie Lafenêtre en qualité de Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie, renouvelée par l'arrêté ministériel du 10 mars 2022 ;

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° 2026/10 en date du 27 janvier 2026 portant délégation de signature de la Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie au profit de son Directeur Général Adjoint, Monsieur Damien Teichner ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de l'Or, approuvé le 25 juin 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Mauguio-Carnon en date du 17 juillet 2006, modifié par délibérations approuvées les 22 septembre 2008, 9 novembre 2009, 5 novembre 2012, 12 novembre 2013, 29 juin 2015, 6 mars 2017, 1^{er} octobre 2018 et 24 juin 2024, révisé par délibération approuvée le 14 novembre 2016, révision prescrite le 17 décembre 2017 ;

Vu la convention d'anticipation foncière « Fréjorgues Est et Ouest » signée le 7 juin 2018 par l'EPF d'Occitanie et la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, modifiée par avenants successifs signés le 27 juillet 2018, le 09 novembre 2021 et le 2 décembre 2022 ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération du Pays de l'Or n° CC2021/43 du 24 juin 2021 prenant en considération la mise en place de l'étude de requalification des ZAE de Fréjorgues Est et Ouest et approuvant l'instauration d'un périmètre d'études selon les dispositions de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine pour l'opération de requalification des zones de Fréjorgues Est et Ouest attribué au groupement formé par TECTA, ROUGERIE-TANGRAM et TRANS-MOBILITES suite à la délibération du bureau communautaire de l'agglomération du Pays

DÉCISION 2026/38

de l'Or BU2022/18 du 15 mars 2022 faisant suite à la Commission d'Appel d'Offres du 8 mars 2022 ;

Vu la convention opérationnelle n°0893HR2023 dite « Fréjorgues Est et Ouest » signée le 2 juin 2023 entre la commune de Mauguio-Carnon, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de Région le même jour, portant sur le même périmètre que la convention d'anticipation foncière ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération du Pays de l'Or n° CC2023/48 du 22 juin 2023, approuvant le plan guide du projet de requalification des zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Mauguio-Carnon n° 78 du 26 juin 2023, approuvant le plan guide du projet de requalification des zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n°DDTM34-2024-04-14854 du 25 avril 2024 portant création de la zone d'aménagement différée (ZAD) nommée « Fréjorgues Est et Ouest » sur la commune de Mauguio et désignant la communauté d'agglomération du Pays de l'Or en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération du Pays de l'Or n°CC2024/02 du 14 février 2024 approuvant la désignation de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or comme étant le titulaire du droit de préemption sur le périmètre de la zone d'aménagement différé de Fréjorgues Est et Ouest ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération du Pays de l'Or n°CC2020/59 du 24 juillet 2020 approuvant la délégation d'attribution de l'organe délibérant au Président de la communauté d'agglomération ;

Vu la délibération n°CC2024/15 du conseil d'agglomération du Pays de l'Or du 14 février 2024 modifiant la délégation de pouvoirs au président, lui permettant notamment d'exercer, au nom de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la communauté d'agglomération en soit titulaire ou délégataire, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Mauguio le 31 décembre 2025 par laquelle notaire. agissant au nom et pour le compte de et de , a informé la commune de Mauguio de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de trois millions cinquante mille euros (3 050 000 €) augmenté d'une commission d'agence de cent vingt mille euros TTC (120 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées section DL n°414 et DL n°416 sises au lieudit Vauguières à Mauguio (34), d'une contenance respective de 4 676 m² et de 6 575 m² ;

Vu l'arrêté du Président de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or n°02-2026, reçue en préfecture de l'Hérault le 7 janvier 2026, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption au titre de la ZAD au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu 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, par lettres recommandées avec accusé de réception reçue par les propriétaires le 14 février 2026 et par le notaire le 16 février 2026, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 3 mars 2026, date de la visite et point de 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°2026-34154-02480 en date du 19 mars 2026 ;

Considérant que les zones d'activités économiques (ZAE) de Fréjorgues Est et Ouest sont identifiées au SCoT du Pays de l'Or comme un espace économique de rayonnement constituant un pôle économique majeur du territoire du Pays de l'Or, pôle structurant de par son imbrication avec la métropole montpelliéraine et sa localisation stratégique autour d'un réseau de transport structurant (aéroport de Montpellier, gare TGV Sud de France, autoroutes A9 et A709, RD 66 et RD 189) ;

Considérant que le SCoT du Pays de l'Or préconise une optimisation du potentiel foncier des ZAE de Fréjorgues afin d'en renforcer le rôle moteur avec d'une part, un développement par une extension de celles-ci en harmonisation avec l'évolution des pôles montpelliérains et d'autre part, une réorganisation des bâtiments existants qui sont de moins en moins adaptés à un fonctionnement commercial moderne ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Mauguio, approuvé le 17 juillet 2006, identifie les ZAE de Fréjorgues comme étant la vitrine économique de la commune devant faire l'objet de plusieurs actions visant à conforter leur place et leur attrait pour les entreprises : mise en valeur de l'espace public ; restructuration des voies internes ; réorganisation du stationnement ; modification du COS des hauteurs maximales des bâtiments et des règles de prospect en vue de permettre des potentialités d'extension et de densification ;

Considérant que les ZAE de Fréjorgues, qui occupent 67 hectares à l'Est de l'agglomération de Montpellier et accueillent 400 entreprises, ont été aménagées en plusieurs étapes (1978, 1988 et 1991), dans un contexte d'attractivité économique forte de l'aire montpelliéraine, à une époque où les préoccupations en matière de mobilité, de services et d'environnement n'étaient pas aussi prégnantes pour les entreprises qu'aujourd'hui ;

Considérant que l'installation de commerces sur le secteur de Fréjorgues s'est accélérée ces dernières années, impulsée par la dynamique liée au développement du commerce de périphérie partout en France ;

Considérant que le secteur de Fréjorgues est également marqué par un phénomène de tertiarisation et de division des cellules commerciales ;

Considérant que les implantations de PME et PMI sont aujourd'hui rendues difficiles dans un contexte de pression des occupations commerciales et où le marché de locaux d'activités est considéré comme sous-offreur de par la rareté du foncier et des prix élevés pratiqués ;

Considérant que les ZAE de Fréjorgues sont aujourd'hui marquées par une érosion de leurs image et attractivité, du fait du vieillissement du bâti et des infrastructures, ainsi que par des formes urbaines et une organisation de plus en plus inadaptée ;

Considérant que, dans ce contexte, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or, compétente en matière de développement économique, souhaite optimiser et repositionner les ZAE de Fréjorgues de manière à offrir un véritable « parcours résidentiel » pour les entreprises, favoriser l'accueil de PME et PMI ainsi que freiner le développement tertiaire et commercial à faible densité d'emplois ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or a souhaité initier une réflexion sur la modernisation des ZAE de Fréjorgues afin d'identifier les leviers d'intervention publique et privée, à la fois sur l'amélioration du fonctionnement urbain de la zone et sur l'optimisation de la gestion des surfaces privées ;

Considérant « l'étude de redynamisation de Fréjorgues Est et Ouest » conduite et rendue en 2020 par la SPL l'Or Aménagement, assistante à maîtrise d'ouvrage renforcée de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or ; étude qui a permis de dresser un diagnostic multithématique de la zone, d'établir des scénarios d'évolutions possibles et de définir une stratégie foncière et immobilière accompagnée d'un plan d'action ;

Considérant le plan d'action précité et notamment la mise en œuvre d'une veille foncière sur les DIA portant sur les ZAE de Fréjorgues, ainsi que la nécessité d'encourager des opérations de recyclage et de densification du foncier ;

Considérant les missions de maîtrise d'œuvre urbaine pour la requalification des zones de Fréjorgues Est et Ouest attribuées au groupement TECTA, ROUGERIE-TANGRAM et TRANSMOBILITES, à savoir :

- L'élaboration d'un plan guide ;
- L'assistance à l'élaboration et la modification des règles d'urbanisme ;
- L'élaboration du cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagère ;
- Accompagnement des entreprises dans leurs projets ;
- Maîtrise d'œuvre infrastructures et espaces publics ;

Considérant le plan guide, approuvé par le conseil d'agglomération du Pays de l'Or en date du 22 juin 2023 et par le conseil municipal de la commune de Mauguio en date du 26 juin 2023, et visant à définir l'ensemble des stratégies de requalification des zones d'activités de Fréjorgues Est et Ouest afin de favoriser son attractivité et à savoir :

- La stratégie programmatique ;
- La stratégie de requalification des espaces publics, des aménagements urbains et paysagers ;
- Les stratégies de mobilité, accessibilité, circulation et stationnement ;

Considérant que, pour assurer la maîtrise foncière de ce secteur à enjeux, une zone d'aménagement différé dénommée « ZAD Fréjorgues Est et Ouest » a donc été créée par arrêté préfectoral n°DDTM34-2024-04-14854 le 25 avril 2024, en vue de constituer les réserves foncières nécessaires à l'atteinte des objectifs généraux du projet, à savoir :

- Conserver les activités économiques sur les sites de Fréjorgues Est et Ouest ;
- Conforter les conditions d'attractivité des ZAE au sein de l'agglomération en termes d'accès, de stationnement et de qualité des espaces urbains ;
- Moderniser les locaux existants d'un point de vue environnemental et d'un point de vue fonctionnel par une adaptation au fonctionnement commercial et industriel moderne ;
- Eviter le phénomène de tertiarisation et de division des cellules commerciales constaté depuis plusieurs années sur le territoire ;
- Favoriser l'implantation de PME et de PMI aujourd'hui rendue difficile dans un contexte de pression des occupations commerciales et où le marché de locaux d'activités est considéré comme sous-offreur de par la rareté du foncier et des prix élevés pratiqués ;

Considérant que les parcelles cadastrées DL n°414 et DL n°416 à Mauguio sont comprises dans le périmètre de la ZAD « Fréjorgues Est et Ouest » et font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention foncière susvisée ;

Considérant que dans ces conditions et afin de permettre à la collectivité de mener à bien les actions d'aménagement consacrées à la ZAD, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer le droit de préemption qui lui a été délégué à cet effet, et de se porter acquéreur des parcelles cadastrées

DÉCISION 2026/38

DL n°414 et DL n°416 sises au lieudit Vauguières à Mauguio (34) d'une contenance respective de 4 676 m² et de 6 575 m².

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 urbain dont il est délégataire ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, et qu'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 au titre de la ZAD « Fréjorgues Est et Ouest » des parcelles cadastrées DL n°414 et DL n°416 sises au lieudit Vauguières à Mauguio (34).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 1 427 000 € (un million quatre-cent-vingt-sept mille euros) augmenté de 120 000 € (cent-vingt-mille euros) de frais d'agence à la charge de l'acquéreur.

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 Maître LASCOMBES, notaire au 29 rue Foch 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. 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).

À Montpellier, le
La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

01 AVR. 2026

Sophie LAFENÊTRE



