

**OBJET : Exercice du droit de préemption sur les parcelles cadastrées AD n° 249, 363, 366 et 369 sises 771 avenue des eaux blanches à Sète aux prix et conditions fixés dans la DIA en application de l'article R. 213-8 b) du Code de l'urbanisme**

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 212-1 à L.212-5 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 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 opérationnelle tripartite « Entrée Est - partie Nord » - Axes 1 et 2 - Opération d'aménagement n° 604HR2020, conclue entre la commune de Sète, Sète Agglopôle Méditerranée et l'EPF d'Occitanie en date du 26 novembre 2020, approuvée par le préfet de Région le 27 novembre 2020 ;

**Vu** le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bassin de Thau, approuvé par délibération du comité syndical mixte du Bassin de Thau en date du 04 février 2014, sa modification n° 1, adoptée le 13 février 2017, et sa modification simplifiée adoptée le 30 janvier 2018 ;

**Vu** la délibération n° DC2023\_032 du 13 mars 2023 du conseil municipal sollicitant la création de la zone d'aménagement différencié (ZAD) « Entrée nord RD2 » couvrant les zones d'activités économiques (ZAE) des « Eaux blanches » et du « Parc aquatechnique » à Sète et la désignation de Sète agglopôle méditerranée comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre de cette ZAD ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du département de l'Hérault n°DDTM34-2023-06-13969 en date du 19 juin 2023, portant création de la zone d'aménagement différenciée (ZAD) nommée « Entrée Nord RD2 et désignant Sète agglopôle méditerranée comme bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

**Vu** le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de Sète en date du 10 février 2014 et ses modifications ;

**Vu** la décision du président de la communauté d'agglomération de Sète en date du 5 mars 2026 et transmise en préfecture en date du 9 mars 2026 portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision de préemption ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°2501294 reçue en mairie le 23 décembre 2025 par laquelle Maître [redacted], notaire à [redacted], a informé la commune de l'intention de son mandant, la [redacted] » de céder, sous forme de vente amiable au prix de 667 000 € (SIX CENT SOIXANTE SEPT MILLE EUROS), les parcelles cadastrées AD n° 249, 363, 366 et 368, sises 771 avenue des Eaux blanches à Sète, d'une contenance de 9 653 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication des documents et visite adressée par la mairie de Sète en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusés de réception, reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire le 10 février 2026, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** l'acceptation de la visite écrite par le propriétaire en date du 12 février 2026 ;

**Vu** la visite du bien réalisée le 16 février 2026 ;

**Vu** le courriel de transmission des documents complémentaires en date du 25 février 2026 en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par Sète Agglopôle méditerranée le 26 février 2026, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n°2026-34301-07267 en date du 4 mars 2026 ;

**Considérant** l'inscription au SCoT susvisé, du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) ayant notamment comme objectif d'encadrer le développement urbain particulièrement sur le secteur du Cœur d'Agglomération situé entre l'île Est de Sète et le sud de Balaruc-les-Bains ; l'enjeu de ce secteur étant de renforcer la centralité du site à l'échelle du Bassin de Thau en mettant en avant sa situation centrale et fortement structurante à l'échelle du SCoT ainsi que sa situation littorale qui en fait une vitrine sur la lagune de Thau ; l'urbanisation de ce secteur devant reposer sur l'utilisation de friches délaissées, sur des opérations de renouvellement, et avant tout permettre une amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale du site ;

**Considérant** l'inscription au PLU susvisé du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ayant notamment comme objectif d'accompagner le renforcement des centralités urbaines ainsi que le confortement des équipements publics via notamment la mise en place du projet urbain du Pôle d'échange multimodal qui prévoit à terme la réalisation d'un quartier mixte « durable » proposant une véritable mixité de fonctions ;

**Considérant** que l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 1 du PLU de Sète, comprend deux grandes zones différenciées :

- Au nord des voies ferrées elle concerne les zones d'activités des Eaux Blanches et du Parc Aqua Technique, et les friches ferroviaires. Ces espaces sont dédiés à l'accueil d'activités économiques. Le bien objet de la DIA susvisée est compris dans ce secteur.
- Au sud des voies ferrées s'étend la zone du pôle d'Echange Multimodal.

**Considérant** que Sète agglopôle méditerranée souhaite adopter une stratégie de développement économique adaptée aux préconisations de la loi Climat et résilience, afin de valoriser le potentiel représenté par l'espace économique : réorientation des services vers les

centres, réservation des ZAE au profit des activités productrices, mis en place de politique de maîtrise foncière d'actions de remboursements si nécessaire ;

**Considérant** la politique de développement économique de Sète agglomération méditerranéenne qui souhaite mettre en œuvre :

- Une action volontaire d'acquisition des fonciers lors des départs d'industrie en vue de leur redistribution au profit d'activités nouvelles,
- Une action en vue de constituer des parcours résidentiels au sein des pôles économiques (pépinières et hôtels d'entreprises),
- Un développement par filières prioritaires en provoquant des rapprochements physiques des acteurs concernés ;

**Considérant** le fort potentiel des ZAE du Parc Aquatechnique et des Eaux Blanches qui présentent un enjeu du fait de leur emplacement stratégique à proximité du port régional, mais également de leur fonction d'entrée de ville pour la ville centre du territoire, et de leur poids relatif dans l'ensemble du potentiel économique territorial, qui permet notamment à la ville centre de présenter un indice de concentration de l'emploi élevé, témoin d'un dynamisme important auquel il convient de porter attention ;

**Considérant** qu'un périmètre d'étude a été établi sur ce secteur afin de surseoir à tout projet non compatible avec la stratégie de développement économique de Sète agglomération, l'établissement de la ZAD qui s'inscrit dans la perspective de doter la collectivité des meilleures capacités à conduire sa politique de développement, permet de lui donner les moyens d'une meilleure maîtrise du foncier ;

**Considérant** que, pour y parvenir, la commune de Sète et Sète Agglomération Méditerranéenne ont signé la convention opérationnelle susvisée qui a pour objet une mission de maîtrise foncière sur le secteur « Entrée Est » de la ville de Sète en vue de réaliser une opération de reconversion urbaine pour réaliser un pôle d'échange multimodal autour de la gare ferroviaire accompagné d'une vaste opération d'aménagement d'ensemble comprenant du logement dont au moins 30 % de logement locatifs sociaux, de l'activité économique, des services, commerces et équipements publics ;

**Considérant** que les parcelles cadastrées AD n° 249, 363, 366 et 369 sise 771 et 827, sises 771 avenue des eaux blanches à Sète (34) d'une contenance totale de 9 653 m<sup>2</sup>, font parties du périmètre de la ZAD « Entrée nord RD2 » et sont en ce sens nécessaires à la réalisation du projet ;

**Considérant** que le secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie s'inscrit dans le périmètre de la ZAD « Entrée nord RD2 » ;

**Considérant** que le courriel de communication de documents, en date du 25 février 2026, transmis par le notaire émetteur de la DIA, confirme :

- d'une part que le bail commercial conclu entre la  
et en date du 15 juin 2022, a commencé à produire ses effets le  
2 janvier 2023, date de la cession du fonds de commerce intervenue au profit de la société  
TRENTETROIS ;
- d'autre part que ; a repris les engagements de la société  
dans le cadre du bail commercial susvisé ;

**Considérant** qu'il résulte de l'accusé de réception de la déclaration ICPE réalisée par la société  
, transmis par le notaire émetteur de la DIA par son courriel en date du 25 février

2026, que la société  
décision ;

est exploitante d'une ICPE sur le bien objet de la présente

**Considérant** qu'il résulte du bail commercial en date du 15 juin 2022 que le preneur à bail devra prendre en charge les travaux de remise en état qui pourraient lui être prescrits par l'administration, au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, dans le cadre de la mise à l'arrêt définitif des installations exploitées par le preneur ;

**Considérant** que la réalisation de cette opération présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis à 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 dont il est délégataire ;

**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 des parcelles cadastrées AD n° 249, 363, 366 et 369 sise 771 et 827 sises sur la commune de Sète.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à six-cent-soixante-sept mille euros (667 000 €) tel que prévu dans la DIA.

**Article 3 :** de demander

- L'historique des anciens exploitants soumis à la réglementation ICPE en précisant l'ensemble des rubriques, ainsi que les successions et arrêts de ces dernières ;
- La transmission de l'ensemble des diagnostics existants relatifs à la pollution des sols et eaux souterraines, notamment ceux établis sous la norme NF X 31-620-2.

**Article 4 :** D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

**Article 5 :** De notifier la présente décision :

- Au notaire mandataire ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 6 :** De confier à l'étude de Maître Justine BOUAT, de l'étude notariale CHABROLLES, BOUAT, PROHIN, CHABROLLES, BRAYDE et MIRAS, sise 26 rue du Prado à Castelnaud-le-Lez, la rédaction de l'acte authentique de vente.

**Article 7 :** 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. 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



## DÉCISION 2026/31

réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

À Montpellier, le

13 MARS 2026

La Directrice Générale  
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

