

**OBJET : Exercice du droit de préemption en ZAD sur la parcelle cadastrée AC n°499 de la commune de Sète 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.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 différé (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 différée (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 délibération n°2026-075 du Conseil communautaire en date du 31 mars 2026 portant délégation d'attributions du Conseil communautaire au Président de Sète agglopôle méditerranée ;

**Vu** la décision du président de l'EPCI communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranéenne en date du 23 avril 2026 et transmise en préfecture en date du 4 mai 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) reçue en mairie de Sète le 24 février 2026, par laquelle Maître \_\_\_\_\_ notaire associé au sein de \_\_\_\_\_ sise à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_, 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 trois millions cinq-cent-mille euros (3 500 000,00 €), la parcelle cadastrée section AC n°499 sise sur la commune de Sète d'une contenance respective de 3 512 m<sup>2</sup>.

**Vu** la mention dans ladite déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un bail commercial conclu au profit de la société \_\_\_\_\_ pour une durée de 9 ans, ayant commencé à courir le 17 novembre 2025 pour se terminer le 16 novembre 2034, moyennant un loyer annuel de 90 000 euros hors charges, auquel s'ajoutera la TVA, sans que ledit bail commercial ne soit annexé à cette-dernière ;

**Vu** la demande de visite et de communication des documents, comprenant notamment la demande de communication dudit bail commercial, des diagnostics réalisés sur ledit bien et les extraits de l'avant-contrat de vente comprenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble, adressée par Sète agglomération méditerranéenne en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme et de l'article D.213-13-2 du Code précité, par lettre recommandée avec accusé de réception, et reçue par le notaire mandataire du vendeur le 23 avril 2026, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le refus tacite du propriétaire de procéder à la visite du bien confirmé par son absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme ; étant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

**Vu** l'absence de réponse du notaire mandataire à la demande unique de communication des documents ;

**Vu** l'absence de communication corrélatrice du bail commercial en cours, des diagnostics portant sur ledit bien, et des extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2026-34301-20978 en date du 7 mai 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, 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, la zone du pôle d'Echange Multimodal.

**Considérant** que Sète agglomération méditerranéenne 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, mise en place de politique de maîtrise foncière d'actions de remembrements 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 ;

## DÉCISION 2026/60

**Considérant** que la parcelle cadastrée section AC n°499 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière et est en ce sens nécessaire à la réalisation de ce 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 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 en 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 AC n°499 sise sur la commune de Sète, sous réserve que les clauses contenues dans le bail commercial ne remettent pas en cause l'équilibre économique de l'opération ;

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 1 100 000 € (un million cent-mille 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 ;
- Au vendeur ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** De confier à l'étude de Maître  
↳ 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).

À Montpellier, le

20 MAI 2026

La Directrice Générale  
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

