

**OBJET : Exercice du droit de préemption en ZAD « Entrée Nord RD2 » sur les parcelles cadastrées section AC n° 392, 624, 464 et 642 sises 2 rue de Rome à 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. 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 ;

**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 du 10 mars 2022 (JORF n° 0061 du 13 mars 2022) à compter du 13 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** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de Sète en date du 10 février 2014 et ses modifications ;

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de Thau adopté le 4 février 2014, sa modification n° 1 approuvée le 13 février 2017, et sa modification simplifiée adoptée le 30 janvier 2018 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la ville de Sète du 12 décembre 2022 instaurant un périmètre d'études sur le secteur entrée de ville / RD2 ;

**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 agglomération méditerranéenne comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre de cette ZAD ;

**Vu** la décision n° DP2023\_141 du 23 mai 2023, reçue en préfecture le 30 mai 2023, par laquelle le président accepte la désignation de Sète agglomération méditerranéenne comme titulaire du droit de préemption applicable sur le périmètre de la ZAD ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-06-13969 en date du 19 juin 2023 portant création de la zone d'aménagement différé (ZAD) nommée « Entrée nord RD2 » sur le territoire de la commune de Sète et désignant Sète Agglomération Méditerranéenne en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;



**Vu** la délibération du conseil communautaire n° 2020-154 du 17 décembre 2020 portant délégation au président, notamment d'exercer, au nom de Sète agglomération méditerranéenne, le droit de préemption défini par le Code de l'urbanisme, que Sète agglomération méditerranéenne 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 convention opérationnelle tripartite « Entrée Est - partie Nord » - Axes 1 et 2 - Opération d'aménagement n° 604HR2020, conclue entre la commune de Sète, Sète Agglomération Méditerranéenne et l'EPF d'Occitanie en date du 26 novembre 2020, approuvée par le préfet de Région le 27 novembre 2020, et son avenant n°1 en date du 23 août 2022 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° IA 034 301 24 00115 reçue en mairie le 08 février 2024 par laquelle maître Thierry SIGUIE, notaire de la SCP NOTA7, informe la commune de l'intention de son mandant, la société CAPELLIMMO34, représentée par Monsieur Frédéric CAPELLI, de céder, sous forme de vente amiable au prix de deux millions d'euros (2 000 000 €), augmenté d'une commission d'agence de cent huit mille euros (108 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur, les parcelles bâties occupées cadastrées section AC n° 392, 624, 464 et 642, sises 2 rue de Rome à Sète, d'une contenance totale de 6 409 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande de visite adressée par Sète Agglomération Méditerranéenne en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'Urbanisme, par lettres recommandées avec accusé réception, reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire les 12 mars et 11 mars 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** l'acceptation de la visite par courriel en date du 13 mars 2024 ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 20 mars 2024, 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** la décision du Président n° DP 2024-146 en date du 04 avril 2024, reçue en préfecture le 04 avril 2024, déléguant au nom de Sète agglomération méditerranéenne l'exercice du droit de préemption lié à la ZAD « Entrée nord RD2 » à l'EPF d'Occitanie dans le cadre de l'aliénation du bien objet de la DIA visée ci-avant, portant sur la vente de quatre parcelles cadastrées section AC n°392, 624, 464 et 642 contenances de 6 409 m<sup>2</sup>, sises 2 rue de Rome à Sète ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2024-34301-20108 en date du 22 mars 2024 ;

**Vu** le courrier d'engagement de Blue Invest en date du 5 avril 2024 ;

**Considérant** que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du bassin de Thau susvisé recommande la mise en œuvre de façon prioritaire des actions de maîtrise foncière dans le secteur à enjeux du Cœur d'Agglomération situé entre l'île Est de Sète et le Sud de Balaruc-Bains lequel comprend notamment des zones d'activités telles que celles des Eaux Blanches et du Parc Aquatechnique. L'enjeu de ce secteur est lié à sa position centrale dans le territoire, à la présence de la principale gare et à la mise en place d'un transport en commun performant reliant le pôle multimodal de Sète à l'échangeur autoroutier de Poussan. 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** que le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU susvisé, a pour 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 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 l'intervention de l'EPF d'Occitanie s'inscrit dans le cadre de la convention « Entrée est de Sète – partie Nord » visant à accompagner les collectivités signataires, Sète agglomération méditerranéenne et la ville de Sète, dans la maîtrise foncière des tenements fonciers nécessaires à la mise en œuvre du projet global dit de l'Entrée Est de Sète, dont le développement économique est une des composantes et l'action foncière en ZAE un des moyens d'accompagner ce développement ;

**Considérant** que ledit projet global consiste en la réalisation d'un pôle d'échange multimodal d'intérêt régional et d'agglomération autour de la gare ferroviaire, accompagné d'une vaste opération d'aménagement d'ensemble mixte. Les objectifs recherchés sont le renforcement des vocations des zones artisanales existantes (Parc Aquatechnique et Eaux Blanches) et l'amélioration de leur fonctionnement, l'optimisation de l'occupation de la zone de densification des activités, la protection des berges de l'étang pour assurer la consolidation et la restitution du chemin du douanier et l'interdiction aux véhicules ;



**Considérant** que les parcelles cadastrées AC n° 392, 624, 464 et 642 font partie du périmètre de la ZAD, délimitant les terrains nécessaires à la réalisation dudit 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 les parcelles cadastrées AC n° 392, 624, 464 et 642 présentent un enjeu du fait de leur emplacement stratégique et que l'agence Blue Invest a indiqué l'intérêt de ces biens pour réimplanter de l'économie bleue au sens large sur ces parcelles : chantier naval, traitement de l'eau, biotech, greentech, transformation de produits de la mer, ingénierie, environnement ;

**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 les parcelles objet de la DIA, le droit de préemption dont il est délégataire ;

**Considérant** que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la Direction Immobilière de l'État précité, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

**Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :**

**Article 1 :** De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption en ZAD des parcelles bâties occupées cadastrées section AC n° 392, 624, 464 et 642, sises 2 rue de Rome à Sète (34 200), occupé comme indiqué dans la DIA, d'une contenance de 6 409 m<sup>2</sup>.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à NEUF CENT MILLE euros hors taxes (900 000 € HT), augmenté d'une commission d'agence de cent huit mille euros TTC (108 000 € TTC) 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 à :

**Maître Thierry SIGUIE**

Notaire  
SCP NOTA7  
1 rue Honoré Euzet – BP 208  
34200 SETE

**CAPELLIMMO34**

Monsieur Frédéric CAPELLI  
209 bis rue du Mas de Finet  
34980 SAINT GELY DU FESC

**SCI H.F.P**

33 chemin de Labournas  
34990 JUVIGNAC

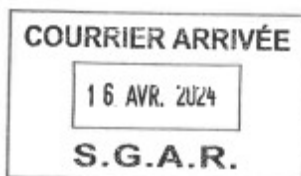
## DÉCISION 2024/63

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** De confier à Maître LASCOMBES, de l'étude MTP Notaire, sise 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](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 **15 AVR. 2024**



Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie  
**Georges BORRAS**