

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AE n° 32, 299, 301 et 304 de la commune de Boisseron 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.211-1 à L.211-5 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 ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Lunel, approuvé par délibération du conseil communautaire le 9 février 2023 ;

Vu le Programme local de l'habitat (PLH) du Pays de Lunel, approuvé par délibération du conseil communautaire le 8 février 2024 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Boisseron en date du 24 octobre 2007, dont la dernière modification date du 21 janvier 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Boisseron en date du 29 janvier 2024 relative au lancement d'une procédure de modification du PLU pour mise en compatibilité avec le SCOT ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2026, arrêtant le projet de modification du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Boisseron en date du 28 août 2006 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Boisseron en date du 6 février 2026 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 30 mars 2023 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Boisseron, approuvée par le préfet de Région le 3 avril 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Boisseron le 11 décembre 2025, par laquelle maître Henri DE ROQUEFEUIL, notaire, SELAS ONAA, sise 2 avenue Emile Léonard à Aubais, agissant au nom et pour le compte de Monsieur et madame BONICEL, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de deux cent quatre-vingt-dix mille € (290 000 euros), les parcelles cadastrées section AE n° 32, 299, 301 et 304 d'une contenance totale de 2567 m², sises 671 avenue Frédéric Mistral sur la commune de Boisseron ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Boisseron en date du 6 février 2026 et transmise en préfecture en date du 7 février 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 ;

Vu la demande unique de communication des documents et 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 voie d'huissier aux propriétaires et leur notaire le 9 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 13 février 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° 2026-34033-08805 en date du 13 février 2026 ;

Considérant que le SCOT du Pays de Lunel, dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO), définit une armature territoriale hiérarchisée pour assurer le développement urbain, que Boisseron y est identifié comme pôle d'équilibre avec un besoin de création de 15 logements par an en moyenne ;

Considérant que le SCOT du Pays de Lunel, dans son DOO, préconise de mobiliser principalement la densification urbaine pour l'accueil de nouveaux logements afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, que les îlots urbains à proximité des cœurs de village doivent être urbanisés en priorité et que les parcelles objet de la présente décision s'inscrivent dans cette logique de renouvellement urbain ;

Considérant que le PLH du Pays de Lunel, dans son programme d'actions territorialisées, identifie plusieurs secteurs de projet pour le développement de l'offre de logements et que le secteur dit « Cave coopérative » permet un projet d'environ 20 logements, dont 5 logements sociaux ;

Considérant que le projet de modification du PLU de la commune de Boisseron a été arrêté par délibération et intègre deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont l'une a pour objet l'aménagement du secteur dit « Cave coopérative » ;

Considérant que l'OAP sur le secteur dit « Cave coopérative », détermine les typologies et emprises des bâtiments, le maillage des voiries et stationnements, et prévoit l'intégration paysagère ;

Considérant que les parcelles objets de la présente décision font partie intégrante du secteur « Cave coopérative » repéré aux documents de planification précités, et que le plan de l'OAP prévoit sur leur emprise la création d'habitat collectif et individuel permettant de répondre aux objectifs chiffrés du PLH ;

DÉCISION 2026/34

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 les parcelles objets 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, 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 urbain des parcelles cadastrées section AE n° 32, 299, 301 et 304 sises 671 avenue Frédéric Mistral sur la commune de Boisseron.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 280 000 € (deux cent quatre-vingt 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 ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : 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

12 MARS 2026

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE



