

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées AK 179 et AK 180, localisées au 13 rue du Château et au lieu-dit Le Bourg Ouest à Cajarc (46160) 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. 210-1, L.211-1 à L. 211-5 et L. 213-1 à L. 213-18 ;

Vu le décret n° 2008 – 670 du 2 juillet 2008 modifié par le décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant création de l'Établissement public foncier (EPF) d'Occitanie ;

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 ;

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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le PLU approuvé par délibération n°2011-72 du Conseil Municipal de la commune de Cajarc en date du 12/07/2011 et modifié les 29/01/2013 et 12/03/2015

Vu la délibération n°2011-94 du Conseil Municipal de la Commune de Cajarc en date du 22/09/2011 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté préfectoral DRCP/2016/073 en date du 15/11/2016, portant création de la communauté de communes du Grand Figeac et portant mention de la compétence «plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale», intégrée à la compétence obligatoire «aménagement de l'espace communautaire» ;

Vu la délibération n° 016/2017 du conseil communautaire en date du 01/02/2017 déléguant au Président conformément aux dispositions de l'article L.5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales l'exercice du droit de préemption urbain et la possibilité de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien conformément aux dispositions de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la convention opérationnelle « Cajarc – Ilot de l'Hebrardie » n°0493LT2019 signée le 30/07/2019 entre l'EPF d'Occitanie, la Communauté des Communes du Grand Figeac et la Commune de Cajarc approuvée par le préfet de Région le 30 juillet 2019 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Cajarc le 11/06/2019 par laquelle Maître THOURON, notaire à Cajarc, agissant au nom et pour le compte du vendeur, Monsieur BOSCH Olivier, domicilié 13 rue Centrale 46 160 CAJARC, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 130 000 euros (Cent trente mille euros), les parcelles cadastrées AK 179 et AK 180, au 13 rue du Château et au lieu-dit le Bourg Ouest à Cajarc, d'une superficie totale de 226 m², à l'acquéreur Monsieur Lionel POUGET domicilié 1 rue Puech Lascazes 12 300 Saint Parthem.

Vu la demande de visite adressée par la Communauté de Communes du Grand Figeac, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception reçues respectivement par le propriétaire et son notaire le 18/07/2019 et le 16/07/2019 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 précité du Code de l'Urbanisme ;

Etant 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 la décision du Président de la Communauté de Communes du Grand Figeac en date du 31/07/2019 et reçue en préfecture le 01/08/2019, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie dans le cadre de la vente des parcelles AK 179 et AK 180 de la Commune de Cajarc ;

Vu la décision en date du 30/07/2019 du Maire de la Commune de Cajarc demandant à l'établissement public foncier d'Occitanie d'intervenir sur la parcelle AK 179 limitrophe au périmètre de la convention opérationnelle précitée et sur la parcelle AK 180 intégrée dans ce périmètre comme cette possibilité est explicitement offerte par l'article 2 de la convention précitée.

Considérant que la Ville de Cajarc est considérée comme une polarité intermédiaire à l'échelle du SCOT du Pays de Figeac, avec un fort potentiel structurant à l'échelle du territoire et que le document supra-communal précité identifie comme enjeu pour la commune de conforter l'arrivée de nouveaux arrivants dans le centre bourg, et ainsi d'améliorer son attractivité en offrant un habitat de qualité et adapté aux besoins actuels de la population, tout en conservant son identité architecturale.

Considérant que les enjeux spécifiques de requalification du centre bourg sont également identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cajarc approuvé le 12/07/2011 et exécutoire depuis le 18/08/2011 et que la valorisation du centre bourg s'inscrit dans la poursuite de plusieurs priorités de la commune en matière d'aménagement et de développement :

- Premièrement, dans la perspective de consolider la vocation touristique de Cajarc par l'amélioration de l'image du cœur de ville et la préservation des caractéristiques architecturales spécifiques ;
- Deuxièmement, cette prise en compte du centre bourg vise la promotion d'un urbanisme qualitatif préservant le cadre de vie de la commune et assurant une offre diversifiée en matière d'habitat afin de répondre à l'ensemble des attentes ;

Considérant que plusieurs territoires du Grand Figeac dont le centre bourg de Cajarc ont été retenus pour bénéficier du dispositif « Atelier des Territoires « Villes patrimoniales » qui déploie dès début 2018 une ingénierie pluridisciplinaire pour accompagner les collectivités territoriales et qui réunit autour des élus, les services déconcentrés de l'Etat (DREAL/ DRAC/ DDT/UDAP) et les acteurs économiques, associatifs et habitants. Ce dispositif permet de définir ensemble une stratégie territoriale où les centres patrimoniaux sont au cœur d'une démarche large de renforcement de l'attractivité et du cadre de vie ;

Considérant que dans le cadre de la mise en œuvre de ce dispositif a été réalisée par l'Atelier des Territoires Villes patrimoniales, une étude relative au projet urbain de la commune de Cajarc datant d'avril 2019;

Etablissement Public Foncier d'Occitanie

Parc Club du Millénaire Bât. 19 • 1025 rue Henri Becquerel • 34000 Montpellier

Téléphone : 04 99 54 91 10 • Fax : 04 67 42 94 85 • RCS Montpellier • N° SIRET : 509 167 680 00032

A l'issue de cette réflexion, l'îlot de l'Hébrardie a été déterminé comme projet stratégique pour la revitalisation du centre ancien de Cajarc. Cet îlot est délimité par la rue centrale, la rue du Château, la rue de la Plume et la rue du Roy.

L'intervention sur l'îlot consistant dans la restructuration du cœur du centre ancien par plusieurs biais et notamment par :

- la requalification des bâtiments touchés par des problèmes de dégradation avancée du bâti et de la vacance et de la valorisation du patrimoine bâti et de la structure urbaine.
- Le désenclavement de l'îlot par l'amélioration du réseau des venelles,
- L'amélioration des espaces publics

Parmi les objectifs structurants retenus dans le cadre de cette étude, il est prévu de créer un maillage de voies piétonnes et d'espaces publics dans l'îlot en s'appuyant sur la trame orthogonale existante.

La mise en œuvre de cet objectif se traduit notamment par le choix de prolonger la rue du Roy jusqu'à la rue du Château.

Considérant que cette étude urbaine a été restituée dans le cadre d'un comité de pilotage spécifique en date du 10 mai 2019 réunissant notamment la sous-préfète de Figeac, le Président du Grand Figeac, le Maire de Cajarc ainsi que les services déconcentrés de l'Etat.

Considérant que la réalisation du prolongement de la rue du Roy considéré comme un enjeu d'importance du projet de requalification du centre bourg de Cajarc sur l'îlot central de l'Hébrardie implique la mobilisation d'une fraction de l'unité foncière concernée par la déclaration d'intention d'aliéner objet par la présente décision.

La parcelle AK 180 constitue, en effet, une partie de l'assiette foncière de l'opération d'aménagement projetée à l'échelle de cet îlot car figurant parmi les parcelles nécessaires pour la réalisation de la voirie piétonne, à même de désenclaver l'îlot du Palais de l'Hébrardie.

La dite parcelle est par ailleurs incluse dans le périmètre de la convention opérationnelle précitée signée entre l'EPF d'Occitanie, la Commune de Cajarc et la Communauté de Communes du Grand Figeac.

En outre, l'acquisition de la partie occupée par l'immeuble sis au 13 rue du Château, précisément la parcelle AK 179 également concernée par la déclaration d'intention d'aliéner s'inscrira pleinement dans les objectifs poursuivis sur le centre bourg conformément aux PLU et SCOT avec sa mobilisation pour la création d'un logement destiné à un habitat diversifié et adapté.

Considérant que l'acquisition de ces parcelles constitue la mise en œuvre de la convention opérationnelle précitée signée entre l'EPF d'Occitanie, la Ville de Cajarc et la Communauté de Communes du Grand Figeac en assurant la maîtrise foncière des tènements fonciers nécessaires pour la requalification du centre bourg, la restructuration de l'îlot du Palais de l'Hébrardie, la résorption d'habitat dégradé et vacant, le désenclavement de cet îlot, l'amélioration de ses espaces publics et la création d'habitats diversifiés ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général, répond aux objets définis par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et aux enjeux identifiés pour la Commune de Cajarc par son PLU et le SCOT du Pays de Figeac, du Ségala au Lot Célé, 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 ;

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

Article 1^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles cadastrées AK 179 et AK 180 de la Commune de CAJARC sises au 13 rue du Château et au lieu-dit Le Bourg Ouest

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 130 000 euros (Cent trente mille euros) tel que précisé dans la DIA

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

- M. Olivier BOSC
13 rue centrale
46 160 CAJARC
- Maître Marc THOURON
BP 7
46 160 CAJARC
- Monsieur Lionel POUGET
1 Puech Lascazes
12300 SAINT PARTHEM

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

A Montpellier, le **02 AOUT 2019**



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



Georges BORRAS