

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section BX n°06 de la commune de Cahors 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 ; R. 211-1 à R. 211-8 et R.213-13 et suivants ;

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 ;

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 l'arrêté préfectoral n°85 en date du 19 novembre 2015 ayant entériné le transfert de la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté d'agglomération du Grand Cahors ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Cahors approuvé par délibération du conseil communautaire du Grand Cahors le 27 avril 2017 ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Grand Cahors du 27 avril 2017 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal de Cahors ;

Vu la délibération n°5 du Conseil communautaire du Grand Cahors en date du 15 juillet 2020 portant délégation générale du Conseil Communauté au Président ;

Vu la délibération n°9 du Conseil communautaire en date du 15 juillet 2020 ayant défini les différentes modalités de délégation du droit de préemption au Président avec faculté de subdélégation ;

Vu l'arrêté n°30 du Président de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 16 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-Luc MARX dans les domaines du Foncier et du Droit de préemption urbain ;

Vu la convention opérationnelle signée le 12 décembre 2017 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Cahors et la communauté d'agglomération du Grand Cahors, modifiée par avenant en date du 22 janvier 2020 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Cahors le 19 août 2020, par laquelle Maître Jérôme FAURIE-GREPON, notaire au sein de la SCP FAURIE-GREPON Jérôme, ARNOUX Nathalie, et FAURIE-GREPON Pierre, sise à CAHORS (46000), 111 boulevard Gambetta, agissant au nom et pour le compte de Madame Hélène VERDY et Messieurs Paul,

DÉCISION 2020/85

Théo et Rémy VERDY, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 €), la parcelle cadastrée section BX n°06 sise 166 rue Gustave Sindou à CAHORS (46000) d'une contenance totale de 1 054 m².

Vu la demande de visite adressée par la Communauté d'agglomération du Grand Cahors 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 les propriétaires et leur mandataire les 24, 25, 26 et 30 septembre 2020, 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 5 octobre 2020, 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 immobilière de l'État (DIE) n° 2020-46042V0794 en date du 21 octobre 2020 ;

Vu la décision du Président de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 15 octobre 2020 et transmise en préfecture en date du 15 octobre 2020 également, portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Considérant que l'immeuble objet de la présente DIA est situé en zone UA4 du PLU, soumise au droit de préemption urbain ;

Considérant que la ville de Cahors et la communauté d'agglomération du Grand Cahors se sont engagés dans un important projet de réaménagement du quartier de la Plaine du Pal, constituant un des principaux lieux de développement futur de la ville de Cahors ; cette ambition se traduit notamment par les objectifs poursuivis par l'orientation d'aménagement et de programmation nommée « Plaine du Pal Sud – Pont Valentré » du plan local d'urbanisme de la ville Cahors approuvé par délibération du Conseil communautaire du Grand Cahors du 27 avril 2017 visant notamment à reconstituer certains îlots bâtis avec symétrie et perméabilité de l'espace.

Considérant que préalablement plusieurs études témoignent de l'intérêt de ce secteur dans le cadre d'un projet global de recomposition urbaine :

- l'étude du cabinet Trait d'union réalisée en 2012, ciblant le secteur de la Plaine du Pal au sud du Pont Valentré et précisément l'îlot accueillant le bien objet de la DIA pour l'accueil d'un équipement culturel au sein d'un pôle patrimonial et culturel à valoriser et conforter à l'échelle de la ville ;
- l'étude de programmation urbaine et paysagère réalisée par le cabinet Broichot en date du 12 septembre 2012, identifiant l'immeuble objet de la DIA comme faisant partie intégrante d'un pôle culturel et patrimonial à valoriser et structurer à l'échelle de la ville et dont une mutation est visée à court terme,
- l'étude réalisée par le cabinet Viaculture en 2013 pour le développement de l'équipement culturel des Docks, qui cible cet îlot afin de permettre l'extension de cet équipement et dans l'objectif de structurer et affirmer l'offre de services culturels présente sur le secteur. Etant précisé que l'immeuble objet de la présente décision est contigu à l'équipement des « Docks », bâtiment municipal hébergeant la S.M.A.C. (scène de musique actuelle) et le service jeunesse de la Ville ;

Considérant par ailleurs, que la programmation globale en renouvellement urbain du quartier de la Plaine du Pal telle qu'elle ressort de l'OAP Plaine du Pal Sud, des études précitées comprend une offre de logements, d'équipements et services et d'espaces publics visant à assurer les fonctionnalités urbaines relatives à la recomposition du secteur.

Considérant la convention foncière signée le 12 décembre 2017 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Cahors et la communauté d'agglomération du Grand Cahors, modifiée par avenant en date du 22 janvier 2020, en vue de réaliser des acquisitions foncières permettant la mise en œuvre d'un projet d'aménagement sur le secteur de la plaine du Pal et comprenant du logement, des activités et des espaces publics.

Considérant que l'immeuble est localisé dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation nommée « Plaine du Pal sud - Pont Valentré » du plan local d'urbanisme

Considérant que la parcelle cadastrée BX n°06 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation précitée

Considérant que l'acquisition du bien faisant l'objet de la présente décision permettra la maîtrise d'une parcelle de taille significative dans l'îlot et son intégration au sein du pôle patrimonial et culturel que la commune de Cahors souhaite valoriser. Cette assiette foncière permettra l'extension d'un équipement public culturel actuellement présent dans ce périmètre et précisément l'équipement public culturel des Docks ;

Considérant que cette acquisition s'inscrit dans le cadre global de la programmation en renouvellement urbain du quartier de la Plaine du Pal telle qu'elle ressort de l'OAP Plaine du Pal Sud et des études précitées, prévoyant des logements, des équipements et des services pour laquelle la mise à disposition du foncier est prévue dans le cadre de la convention foncière précitée signée avec l'EPF d'Occitanie ;

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 urbain 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 urbain de la parcelle cadastrée section BX n°06 sise 166 rue Gustave Sindou à CAHORS (46000) d'une contenance totale de 1 054 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 €), tel que prévu 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 :

Maître Jérôme FAURIE-GREPON (Notaire mandataire)
SCP FAURIE-GREPON Jérôme, ARNOUX Nathalie, et FAURIE-GREPON Pierre
A CAHORS (46000), 111 boulevard Gambetta BP 25

DÉCISION 2020/85

Monsieur Paul VERDY (Propriétaire)
A CHATELLERAULT (86100), 47 résidence Beau Soleil

Madame Hélène VERDY (Propriétaire)
A LE CHATEAU-D'OLERON (17480), 20 rue des Romains

Monsieur Théo VERDY (Propriétaire)
A CHALLANS (85300), 41 chemin du Marché Besson

Monsieur Rémy VERDY (Propriétaire)
A LYON 4^{ème} ARRONDISSEMENT (69004), 11 rue Pailleron Arrière-Cour

Monsieur Pascal THOMAS (Acquéreur identifié dans la DIA)
A CAHORS (46000), 688 chemin de Peyrolis

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).

À Montpellier, le 23/10/2020

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

