

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section B numéro 524 de la commune de Douelle (46140) au 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 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** le plan local d'urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Douelle le 28 février 2012 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Douelle en date du 12 juin 2012, instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines (Ua, Ub, Ue et Up) et à urbaniser (1AU et 2AU) PLU applicable ;

**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** la délibération n°1 du Conseil Communautaire du Grand Cahors en date du 8 juillet 2015 approuvant le transfert de la compétence « Plan Local d'urbanisme document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »

**Vu** le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par délibération du conseil communautaire en date du 5 juillet 2018 ;

**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 ;

## DÉCISION 2021/19

**Vu** la convention opérationnelle signée le 12 avril 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Douelle et la communauté d'agglomération du Grand Cahors ; transmis le même jour au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Douelle le 27 janvier 2021, par laquelle Maître Hélène THOBIE, notaire, sise à CASTANET TOLOSAN (31320), impasse des Genêts, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Patrick ALIBERT, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (119.000,00 €), la parcelle cadastrée section B n°524, sise à DOUELLE (46140), 496 rue du Barry, d'une contenance de 340 m<sup>2</sup>. Cette vente portait également sur d'autres biens à savoir des parcelles de terres classées en zone naturelle du PLU de la commune de Douelle, et non mitoyennes de la parcelle cadastrée section B n°524 précisément objet de la DIA ;

**Vu** la demande de visite et la demande unique de communication des documents 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 le propriétaire et son mandataire le 17 et le 18 mars 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par la Communauté d'agglomération du Grand Cahors le 24 mars 2021 ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 2 avril 2021, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** la décision du Président de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 13 avril 2021, transmise en préfecture le même jour, 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** le Schéma de Cohérence Territoriale Cahors et Sud du Lot approuvé en juin 2018 identifiant la commune de Douelle comme un pôle dit de « service » pour le territoire, ayant vocation à polariser l'accueil des habitants, des activités, des équipements, et des services en complément des pôles dit « d'équilibre » ;

**Considérant** la réflexion engagée par la commune de Douelle avec l'aide du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Lot en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat sur les parcelles B 530 et B1239 au lieudit « Le Barry » à travers une première étude d'aménagement réalisée en novembre 2020 ;

**Considérant** le zonage du Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune de Douelle approuvé le 28 février 2012, au sein duquel les parcelles précitées, situées sur la frange Ouest du village, en cœur d'îlot et à proximité des services et équipements communaux sont classées en zone constructible (Ua) ;

**Considérant** que l'étude réalisée par le CAUE du Lot permet d'envisager la création d'un quartier nommée « Ilot des Vignes » permettant la création de cinq à sept logements de type logements mixtes seniors et/ou adaptés au handicap, et sociaux, ainsi que des espaces publics qualitatifs ;

**Considérant** que ladite étude identifie des contraintes d'accès aux parcelles objet du projet (en raison notamment de la topographie et de la configuration de la route de Mas de Laurie) rendant nécessaire la création de nouveaux accès pour permettre la réalisation de l'opération ;

**Considérant** qu'une partie du foncier correspondant à la parcelle faisant l'objet de la présente décision de préemption a été identifiée dans les différents scénarios imaginés par le CAUE du Lot comme l'un des nouveaux accès à réaliser pour le futur projet d'aménagement envisagé par la commune sur les parcelles B 530 et B1239 (via la parcelle B1322). L'acquisition de cette parcelle permettra de relier la placette du Barry au futur projet d'aménagement, dans une logique de bouclage préconisée par l'étude, afin d'offrir une desserte fonctionnelle et sécurisée au nouveau quartier, de favoriser l'accessibilité aux services, et de favoriser les mobilités douces inter-quartiers ;

**Considérant** en conséquence, que la maîtrise foncière de cette partie de la parcelle faisant l'objet de la présente décision de préemption est nécessaire afin de créer une nouvelle voie de desserte ;

**Considérant** l'offre d'achat adressée à la propriétaire de la parcelle B530 en date du 13 avril 2021, acceptée en date du 14 avril 2021 ;

**Considérant** la réalisation et le lancement à venir d'un cahier des charges en partenariat avec la commune de Douelle, la communauté d'agglomération du Grand Cahors, le CAUE du Lot, l'EPF Occitanie et la DDT 46, pour la réalisation d'une étude urbaine et de programmation sur ce périmètre témoignant de la volonté de poursuivre et de voir aboutir le projet du quartier de l'îlot des vignes

**Considérant** par ailleurs que ce projet accompagne les actions engagées sur la commune de Douelle, dans le cadre l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain « Cœurs de bourg du Grand Cahors » 2020-2025 signée le 16 avril 2020 par la Région Occitanie, la préfecture du Lot, le département du Lot, la communauté d'agglomération du Grand Cahors, les communes de Bellefont-la-Rauze, Catus, Douelle et Saint-Géry-Vers, l'Agence nationale de l'habitat et PROCIVIS, prévoyant notamment de redynamiser et améliorer le cadre de vie des cœurs de bourg ;

A ce titre, ledit projet permettra de restructurer un îlot central au sein de la commune et permettra une offre de logement diversifiée pour l'accueil de nouveaux ménages, dans une démarche de mixité sociale ;

**Considérant** la convention opérationnelle conclue entre la commune de Douelle, la communauté d'agglomération du Grand Cahors et l'EPF Occitanie visant notamment à assurer la maîtrise foncière des biens nécessaires à la réalisation de ce projet d'aménagement, tout en poursuivant les échanges avec les services et partenaires associés, ainsi que le lancement des études nécessaires au projet ;

**Considérant** que la parcelle objet de la présente décision de préemption fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

**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 ;

**Le Directeur Général Adjoint 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 B n°524, sise 496 rue du Barry à Douelle (46140), d'une contenance de 340 m<sup>2</sup> faisant l'objet de la DIA précitée,

## DÉCISION 2021/19

Etant précisé que cette décision de préemption n'implique pas l'acquisition des parcelles de terrains nus qui faisaient également partie de la vente initiale car non mitoyennes à la parcelle préemptée mentionnée dans la DIA et en zone N du PLU de la Commune de Douelle. Le caractère indissociable de l'acquisition des dites parcelles avec la parcelle objet de la DIA ne pouvant, pour les raisons précitées, être opposable au titulaire du droit de préemption ;

**Article 2** : De fixer le prix net d'acquisition à CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (119.000,00 €) 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 Hélène THOBIE (Notaire)**

Impasse des Genêts  
BP 52146  
31321 CASTANET TOLOSAN CEDEX

**Monsieur Patrick ALIBERT (Propriétaire)**

22 rue Sainte Odile  
31100 TOULOUSE

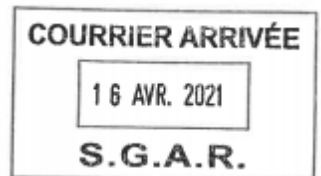
**Monsieur et Madame Bruno De FRANCESCO (Acquéreurs identifiés dans la DIA)**

51 avenue Cyrille Besset  
06100 NICE

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. 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 16/04/2021



Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS