



DÉCISION 2021/27

COURRIER ARRIVÉE

25 MAI 2021

S.G.A.R.

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AL 614 de la commune de Souillac 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 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) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Souillac en date du 2 novembre 2007 ;

Vu les statuts de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne approuvés par arrêté préfectoral (SPG/2018/16) du 27 décembre 2018 et en particulier les compétences de l'EPCI en matière d'urbanisme et considérant que l'article L.211-2 du Code de l'urbanisme précise que « la compétence d'un EPCI en la matière emporte la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain » ;

Vu la délibération n°07012017/75 du conseil communautaire de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne en date du 7 janvier 2017 instaurant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines, à urbaniser et leurs déclinaisons locales, ainsi que sur les périmètres visées à l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme, des communes de son périmètre dotées d'un POS ou d'un PLU ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne en date du 3 mai 2021 et transmise en préfecture en date du 10 mai 2021 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la convention opérationnelle signée le 30 septembre 2018 entre l'EPF d'Occitanie, la communauté de communes Causse et Vallées de la Dordogne (CAUVALDOR) et la commune de Souillac ; transmis au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 1^{er} octobre 2018 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Souillac le 8 mars 2021, par laquelle maître Stéphane MAUBREY, notaire, agissant au nom et pour le compte de Madame Pascal CHANTALAT, a informé la commune de l'intention de sa mandante, de céder sous forme

DÉCISION 2021/27

de vente amiable au prix de 24 000 € (vingt-quatre mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 3 500 € TTC (trois mille cinq cents euros TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle cadastrée AL 614 sise 10 avenue Gambetta 46200 Souillac d'une contenance de 21 m² ;

Vu la demande de visite adressée par la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, l'une réceptionnée le 30/04/2021 par la propriétaire, et l'autre réceptionnée par le notaire mandataire le 23/04/2021, 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 les conditions prévues à l'article R.213-25 du Code de l'urbanisme et 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 précités du Code de l'Urbanisme ; étant 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 ;

Considérant que la commune de Souillac joue un rôle de centralité selon le SCoT Causses et Vallée de la Dordogne, approuvé le 16 janvier 2018. Aux termes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), cette commune, véritable bassin de vie, est considérée comme un « pôle structurant » du territoire ;

Considérant que la commune de Souillac a été labellisée « Petites Villes de Demain ». Ce programme vise à donner aux élus des communes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants des fonctions de centralité, les moyens de concrétiser leurs projets de revitalisation pour redevenir des villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement ;

Considérant que la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne, lors du conseil communautaire du 10 juillet 2018, a délibéré sur les axes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat (PLUI-H). L'axe 1 prévoit de « Définir une politique de l'habitat garantissant un accès au logement pour tous et s'inscrivant dans une logique de développement résidentiel harmonieux », les principales orientations sont :

- de favoriser l'émergence d'une offre de logements diversifiée et de qualité ;
- d'accompagner le réinvestissement du parc de logements existant ;
- de programmer une offre de logement et d'hébergement répondant à l'ensemble des parcours résidentiels et de vie.

Considérant que la commune de Souillac, la Région Occitanie, le Conseil Départemental du Lot, le Pays Figeac Quercy Vallée Dordogne, la communauté de communes CAUVALDOR, la Banque des Territoires et l'EPF Occitanie ont signé le contrat cadre « Bourg Centre », approuvé le 27 juin 2019 par le conseil municipal de Souillac, dans l'objectif d'accompagner la commune de Souillac dans l'élaboration et la mise en œuvre pluriannuelle d'un projet global de valorisation et de développement.

Considérant que ce contrat Bourg-Centre porte un objectif stratégique (axe n°1) sur l'amélioration du cadre et de la qualité de vie, que la mise en œuvre de cet objectif stratégique s'inscrit notamment dans une fiche action intitulée « Requalifier la trame viaire et les espaces publics associés » qui vise, entre autre le projet de « Création et d'aménagement de la Place Jean-Baptiste Cessac – Espace de stationnement de proximité en centre ancien » ; Ce nouvel

espace public étant précisément localisé sur la parcelle objet de la présente décision de préemption,

Considérant que l'intervention sur les espaces publics et notamment les places publiques et les cheminements est un enjeu d'importance pour le cœur de ville de Souillac identifié par plusieurs études et précisément :

- ✓ l'étude de Diagnostic Pôle Commercial sur la ville de Souillac par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de mai 2018. Cette étude montre, notamment, le besoin de rendre la ville plus lisible pour les visiteurs en favorisant les cheminements dans la ville et de l'animer en favorisant la fréquentation des rues et des places ;
- ✓ l'étude urbaine « Redynamisation de Souillac », menée par le cabinet « Villes Vivantes » et restituée en décembre 2019, qui estime que l'un des axes de développement du centre-ville est de « Repenser la trame viaire et requalifier les espaces publics » s'appuyant sur 3 stratégies thématiques : le logement, les commerces et la signalétique ;

Considérant que la convention opérationnelle « Revitalisation du Centre-Bourg » signée le 30 septembre 2018 et approuvée par le préfet de région confie à l'EPF une mission d'acquisition foncière dans le secteur du centre bourg en vue de réaliser la restructuration d'îlots complets qui ont été ciblés comme prioritaires, et d'améliorer l'habitabilité des logements. Cette mission vise à améliorer la qualité et le confort des logements afin d'inciter les populations à loger en centre-ville, qui bénéficiant des services et commerces existants, participeront à la pérennisation de la vie économique du quartier ;

Considérant que l'ensemble des dispositifs susmentionnés témoigne d'un engagement fort de la commune dans un processus de reconquête et de redynamisation du cœur de ville, à travers plusieurs démarches de projets ;

Considérant que l'immeuble sis au 10 avenue Gambetta à Souillac, objet de la présente décision de préemption fait partie intégrante de l'îlot « Cessac » identifié pour la création d'une place publique tel que ce projet est préconisé par la fiche action n°1 du contrat Bourg Centre précité. Cet îlot se caractérise par l'état de vétusté de la plupart des immeubles qui le composent et une situation de vacance avancée, légitimant une opération de requalification urbaine et de dédensification permettant de valoriser les bâtiments environnants notamment par la création de nouveaux espaces publics ;

Considérant que le bâtiment sis au 10 avenue Gambetta à Souillac, est composé d'un appartement type T3 en état correct d'entretien et Inoccupé en l'état ; que de par sa localisation au centre de l'îlot prioritaire précité, ledit immeuble a une position stratégique pour la restructuration de cet îlot, par des opérations de démolition visant notamment la création d'une place publique;

Considérant par ailleurs, que l'EPF est en cours de négociation pour l'acquisition des biens de l'îlot « Cessac » situés sur les parcelles cadastrées AL 611, AL 612 et AL 613 afin de disposer à moyen terme de la maîtrise foncière desdits biens en lieu et place de la commune ;

Considérant, en outre, que l'EPF, dans le cadre de la convention opérationnelle, a réalisé quatre acquisitions dans le secteur du centre historique, à proximité de l'îlot Cessac ;

Considérant que la parcelle cadastrée AL 614 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer une partie de l'assiette foncière d'une opération d'aménagement urbain permettant la revitalisation du centre urbain par la restructuration de l'îlot Cessac avec notamment, après une phase de démolition la création d'une place publique comprenant un espace de stationnement de proximité dans le centre ancien ;



DÉCISION 2021/27

Considérant que ledit projet présente en conséquence 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 AL 614 sise 10 avenue Gambetta 46200 Souillac.

Article 2 : De fixer le prix d'acquisition à 24 000 € (vingt-quatre mille euros) augmenté d'une commission d'agence à la charge de l'acquéreur de 3 500 euros TTC 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 Stéphane MAUBREY
1, avenue Jean Jaurès
46200 SOUILLAC

Madame Pascale CHANTALAT
1, route de Paulhac
33990 HOURTIN

Madame et Monsieur Fabrice Jean Paul CAMBONIE
Le Platant
46200 PINSAC

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. 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 21/05/2021

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

