

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section CZ n°434 et n°436 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, L.213-1 à L.213-18 et R.213-1 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 le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Cahors en date du 27 avril 2017 ; mis à jour le 16 avril 2018, le 27 septembre 2018, le 20 août 2019, le 31 décembre 2019, le 7 février 2020 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Cahors en date du 27 avril 2017 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

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

Vu la délibération n°9 du Conseil communautaire du Grand Cahors 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 (DPU) ;

Vu la décision du Conseil Communautaire du Grand Cahors en date du 28 janvier 2022, publiée en Préfecture le 28 janvier 2022 et affichée à la Communauté d'agglomération du Grand Cahors le 28 janvier 2022 portant délégation du droit de préemption à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

DÉCISION 2022/08

Vu la convention d'anticipation foncière dite « Entrée Sud » signée le 12 décembre 2017 entre l'EPF d'Occitanie et la communauté d'agglomération le Grand Cahors ; ayant notamment pour finalité de confier à l'EPF d'Occitanie la mission de répondre aux premières opportunités foncières susceptibles d'intéresser le projet de requalification de la zone commerciale de l'entrée sud, en y réduisant la vulnérabilité aux risques d'inondation.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°0422190435 reçue en mairie de Cahors le 28 octobre 2021, par laquelle maître Jérôme FAURIE-GREPON, notaire associé, SCP de notaires Jérôme FAURIE-GREPON, Nathalie ARNOUD et Pierre FAURIE-GREPON sise 111 boulevard Gambetta à CAHORS, agissant au nom et pour le compte de la société civile immobilière MT en liquidation judiciaire représentée par la SCP LGA, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 300 000€ (TROIS CENT MILLE EUROS) augmenté d'une commission d'agence de 30 000 € TTC (TRENTE MILLE EUROS TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées section CZ n°434 et n°436 sises 624 chemin de Belle croix d'une contenance respective de 908 m² et 214 m² ;

Vu la demande de visite et de transmission de pièces 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 lettre simple remise en main propre à son mandataire, la SCP LGA, ainsi qu'à son notaire, Maître FAURIE-GREPON, en date du 22 décembre 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la lettre d'acceptation de visite de Maître Laurent GALINA, mandataire de la SCI MT, datée du 23 décembre 2021, et réceptionnée en mairie de Cahors le 29 décembre 2021 ;

Vu le courrier de transmission des documents en réponse à la demande de communication des documents daté du 23 décembre 2021, réceptionné par le Grand Cahors le 29 décembre dernier par lettre recommandée avec accusé de réception ;

Vu la réception de l'intégralité des pièces complémentaires le 27 janvier 2022 ;

Vu la visite du bien en date du 7 janvier 2022 réalisée, en présence du liquidateur judiciaire, mandataire du propriétaire, dans les conditions prévues par l'article L 213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 7 janvier 2022, 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° 2021-46042-95318 en date du 10 janvier 2022 ;

Considérant que l'immeuble est situé en zone UX3 du PLU, soumise au droit de préemption urbain ;

Considérant que le secteur objet de la DIA est classé par arrêté préfectoral en date du 12 janvier 2004 en zone rouge du PPRI, à savoir la zone la plus contraignante car la plus exposée au risque de débordement du cours d'eau le Lacoste (également nommé le Bartassec).

Considérant qu'en raison des prescriptions du PPRI la ville de Cahors et la communauté d'agglomération du Grand Cahors souhaitent impulser une stratégie territoriale pour la reconquête de son entrée de ville. Pour ce faire en 2012, la ville de Cahors a participé aux

Ateliers Nationaux « territoires économiques » initiés par l'Etat. La feuille de route qui lui a été remise recommande notamment de redéployer certaines activités in situ ou dans la ville de Cahors en concertation avec les commerçants et les propriétaires.

Considérant que pour limiter le risque d'atteinte aux personnes et aux biens et d'obtenir de la préfecture la réduction de l'emprise de la zone rouge du PPRI le Grand Cahors a lancé en 2014 un projet d'aménagement hydraulique mené par le cabinet d'architectes urbanistes ANYOJI BELTRANDO.

Considérant que ce projet d'intérêt communautaire, porté en concertation préalable du 13 novembre 2014 au 13 janvier 2015, répond à un double objectif. D'une part, délocaliser et démolir les entreprises vendues pour y implanter un ouvrage hydraulique de déchargement du Lacoste, afin de répartir les eaux et réduire le débit entre le cours habituel du Lacoste et ledit ouvrage. D'autre part, la sécurisation de l'entrée sud par ledit aménagement permettra à terme de réimplanter les entreprises sur site par la réhabilitation des bâtiments existants, soustraits à la zone rouge du PPRI, et l'édification de nouveaux bâtiments sur le foncier libéré de la contrainte d'inconstructibilité.

Considérant que pour appuyer ce projet le Grand Cahors par délibération en date du 10 février 2015 a institué un périmètre d'étude en application de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

Considérant que les études menées depuis 2014 par le CEREMA, ARTELIA et ISL Ingénierie ont permis d'identifier les biens dont l'acquisition-démolition est indispensable à la mise en œuvre des travaux d'aménagements hydrauliques indispensables à la mise en sécurité de la zone de l'Entrée sud vis-à-vis du risque de débordement du Bartassec ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la présente décision appartient à la liste de ces biens et figure notamment dans la fiche-action n° 617 du Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI COMPLET) du Bassin du Lot, sous l'appellation « Bâtiment STOCK SYSTEM » ;

Considérant que dans ce contexte la communauté d'agglomération du Grand Cahors a confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement de la convention d'anticipation foncière susvisée, une mission sur le secteur « Entrée Sud », afin de recomposer la zone d'activités commerciales dans le but d'y réduire la vulnérabilité au risque inondation et de requalifier l'entrée de ville de Cahors.

Considérant que les parcelles cadastrées section CZ n°434 et 436 situées 624 Chemin de Belle Croix à Cahors d'une contenance totale de 1122 m², font parties du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'aménagement en vue de contribuer à la mise en œuvre dudit projet de sécurisation et de recomposition urbain et commercial de l'entrée sud de l'agglomération.

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 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 des parcelles cadastrées section CZ n°434 et n°436 sises à Cahors, 624 chemin de Belle croix.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 300 000,00 € (trois cent mille euros) augmenté d'une commission de 30 000,00€ (trente mille euros) TTC à la charge de l'acquéreur, 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 associé

SCP Jérôme FAURIE-GREPON, Nathalie ARNOUD et Pierre FAURIE-GREPON

111 boulevard Gambetta

46000 CAHORS

SCP LGA

A l'attention de Maître Laurent GALINA

111 boulevard Gambetta

46000 CAHORS

SCI MT

Chemin de Pica Gallina

46 000 Cahors

SCI LARGOS

A l'attention de Monsieur SUDREAU

Englandières

46000 CAHORS

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

02 FEV. 2022, directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

