

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section CL numéro 43 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 ;

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 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la 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 la délibération du conseil communautaire du Grand Cahors en date du 25 avril 2014 reconnaissant d'intérêt communautaire le projet d'aménagement hydraulique, urbain et commercial de l'Entrée Sud de l'agglomération de Cahors ;

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 (PLU) approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 27 avril 2017, modifié par arrêté de Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 7 février 2020 ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Grand Cahors en date du 27 avril 2017 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU 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 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 le projet partenarial d'aménagement en sa phase de préfiguration signé le 8 juillet 2022 entre les services de l'Etat, la communauté d'agglomération du Grand Cahors, les communes de Cahors, Le Montat et Labastide Marnhac, le syndicat mixte du Bassin du Lot, l'EPF d'Occitanie et l'Agence de l'eau Adour-Garonne ;

Vu la convention pré-opérationnelle Grand projet dite « Entrée Sud » signée le 14 novembre 2022 entre l'EPF d'Occitanie et le Grand Cahors, approuvée par le préfet de Région le 15 novembre 2022 ayant notamment pour finalité de confier à l'EPF d'Occitanie la mission d'assurer la maîtrise foncière de l'ensemble des biens nécessaires à la réalisation du projet de requalification urbaine, hydraulique et commerciale de l'entrée sud de Cahors, inscrit dans le dispositif et le périmètre géographique du Projet partenarial d'aménagement (PPA) précité ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Cahors le 6 octobre 2022, par laquelle Maître Pierre FAURIE-GREPON, notaire associé au sein de la SCP Jérôme FAURIE-GREPON, Nathalie ARNOUX et Pierre FAURIE-GREPON sise 111 Bd Léon Gambetta, CAHORS, agissant au nom et pour le compte de Madame Jocelyne STRA, a informé la commune de Cahors de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 120 000,00 € (CENT VINGT MILLE EUROS) comprenant une commission d'agence de 8 000,00 € TTC (HUIT MILLE EUROS TTC) à la charge du vendeur et du mobilier à hauteur de 2 895,00 € (DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS), la parcelle cadastrée section CL n°43 sise 894 avenue Anatole de Monzie d'une contenance de 424 m² ;

Vu la demande unique de communication de documents et 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 remise contre décharge à Madame STRA et son notaire en date des 25 et 28 novembre 2022, 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 25 novembre 2022 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 2 décembre 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 la décision du Président de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 12 décembre 2022, transmise en préfecture le même jour, 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 l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2022-46042-92349 en date du 13 décembre 2022 ;

Considérant que l'immeuble est situé en zone UB1, zone à vocation mixte au sein du PLU communal, soumise au droit de préemption urbain ;

Considérant que le secteur dans lequel se situe le bien 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 ont souhaité impulser une stratégie territoriale pour la

DÉCISION 2022/155

reconquête de l'entrée de ville de Cahors. Pour ce faire, la commune a participé en 2012 aux Ateliers Nationaux « territoires économiques » initiés par l'État. 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, dès lors le projet de renouvellement urbain de l'entrée de ville sud de Cahors consiste à repenser le modèle urbain et économique de cette zone d'activités commerciales, en faisant d'un risque majeur d'inondation une opportunité de requalification urbaine d'entrée de ville à vocation commerciale ;

Considérant le schéma de développement économique et touristique 2017/2022 du Grand Cahors et notamment son action H2 ciblant la réduction de la vulnérabilité de la zone d'activités commerciales par rapport aux crues du Bartassec, la recomposition commerciale de l'« Entrée Sud » et celle du secteur Faubourg Saint-Georges ;

Considérant que le projet partenarial d'aménagement (PPA) initié sur le secteur «Entrée sud» pour lequel l'EPF d'Occitanie est signataire affirme le souhait de la communauté d'agglomération du Grand Cahors de mener une opération d'aménagement de renouvellement urbain ancrant une recomposition commerciale offrant ainsi une entrée de ville résiliente, en connexion avec le centre-ville, mieux en rapport avec les valeurs paysagères et patrimoniales de Cahors et du territoire ;

Considérant que le PPA dans sa partie descriptive du projet envisagé, souligne le caractère déqualifié de l'entrée de ville et souhaite favoriser le changement de destination des pavillons anciens et clairsemés au sein de la zone commerciale dans un souci d'homogénéité des espaces ;

Considérant que l'immeuble objet de la présente décision de préemption est situé au sein du périmètre du PPA ;

Considérant que le bien objet de la présente décision de préemption est situé dans un îlot d'immeubles à usage d'habitation en premier volet de la zone commerciale comprenant de part et d'autre de cet îlot des locaux commerciaux et d'activités ;

Considérant que l'existence de cet îlot d'habitation vient interrompre la continuité commerciale qui caractérise cette partie de la zone d'activités de l'Entrée Sud et ainsi le besoin de sa requalification en complémentarité des actions menées à proximité ;

Considérant que l'acquisition de ce bien ainsi que des parcelles voisines à l'avenir, dont notamment la friche du garage dit « Garage Laporte » permettra la constitution d'une emprise foncière d'un seul tenant, permettant l'accueil et l'extension des activités économiques à travers une intervention de démolition-reconstruction sur le site, en corrélation avec la nécessité de réduction de l'emprise de la zone rouge du PPRI à la suite des aménagements hydrauliques qui seront réalisés en amont, et que ce projet s'inscrit dans un projet de recomposition à long terme. Les parcelles voisines évoquées plus haut ainsi que la friche du « Garage Laporte » figurent parmi les parcelles dont les négociations en vue d'une acquisition foncière par l'EPF d'Occitanie sont actées au titre de la convention pré-opérationnelle Grand projet dite « Entrée Sud » signée le 14 novembre 2022 entre l'EPF d'Occitanie et le Grand Cahors ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Grand Cahors a sollicité l'intervention de l'EPF d'Occitanie en vue d'une acquisition de l'îlot, situé dans le périmètre d'intervention défini dans la convention foncière susvisée, qui reprend le périmètre du PPA ;

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 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 la parcelle cadastrée CL n° 43 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a 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 urbaine et commerciale 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 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 CL numéro 43 sise 894 avenue Anatole de Monzie d'une contenance de 424 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT DIX-SEPT MILLE CENT CINQ EUROS (117 105,00 €) tel que prévu dans la DIA.

Article 3 : D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (2 895,00 €) tel que stipulé au sein de la DIA, ces derniers étant, de par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés.
L'acquisition de l'immeuble et de ses biens mobiliers sera constatée aux termes d'un seul et même acte de vente.

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 Pierre FAURIE-GREPON

Notaire
111 boulevard Gambetta
46000 CAHORS

Madame STRA Jocelyne

894 avenue Anatole de Monzie
46000 Cahors

Madame Anne COURDES

32 rue Donzelle
46000 Cahors

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

DÉCISION 2022/155

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 DEC. 2022
Direction générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

