



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section CD numéro 91 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, 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 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 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 de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la ville de Cahors approuvé par décret ministériel en date du 13 octobre 1988, révisé le 29 mai 2017 ;

Vu la délibération n°10 de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors du 11 mars 2021 abrogeant la délibération en date du 22 mai 1987, et instituant un droit de préemption urbain simple sur le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site patrimonial remarquable de Cahors ainsi qu'un droit de préemption urbain renforcé sur le même périmètre ;

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 d'anticipation foncière « centre ancien » n°338LT2017 signée entre la commune de Cahors et la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors en date du 12 décembre 2017 visant à réaliser les études nécessaires à l'identification des périmètres fonciers à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire, ainsi qu'à répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;

DÉCISION 2023/04

Vu la convention opérationnelle tripartite « Centre-ancien » signée le 14 novembre 2022 entre l'Établissement public foncier d'Occitanie, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et la commune de Cahors, approuvée par le préfet de Région le 15 novembre 2022 ayant notamment pour finalité de confier à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières en vue de réaliser une opération d'aménagement composée d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Ladite convention opérationnelle vient compléter la convention d'anticipation foncière signée le 12 décembre 2017 précitée afin de réaliser dans un premier temps une veille active pendant la démarche de définition du projet sur des périmètres opérationnels ainsi qu'à réaliser, dans un second temps, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens nécessaires à la réalisation des projets préalablement définis ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° IA 0460422290457, reçue en mairie de Cahors le 20 octobre 2022, par laquelle Maître Pierre Faurie-Grepon, notaire à CAHORS, agissant au nom et pour le compte de Madame Joëlle CANCE, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 150.000,00 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS), la parcelle cadastrée section CD numéro 91 sise 16 rue Pellegrini à CAHORS (46000) d'une contenance totale de 88 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 lettres recommandées avec accusé de réception à Madame Joëlle CANCE et son notaire en dates du 14 et 15 décembre 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel 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 14 décembre 2022 ;

Vu l'acceptation de visite de Madame Joëlle CANCE adressée à la communauté d'agglomération du Grand Cahors par remise contre décharge le 15 décembre 2022 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 23 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 11 janvier 2023 et 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 ;

Considérant que la Ville de Cahors et le Grand Cahors ont engagé une politique ambitieuse de restauration et de reconstruction de la ville sur la ville dans le cadre du projet Cœur d'Agglo ;

Considérant les objectifs de ce projet urbain, favorisant le retour de la population en centre-ville, impulsant une restauration qualitative du patrimoine bâti afin de conforter la centralité et favorisant l'intervention dans les secteurs identifiés comme devant bénéficier d'une restructuration foncière et immobilière, parmi lesquels figure le centre ancien de la commune de Cahors ;

Considérant la présence en bordure des quais du Lot d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques par décrets en date du 22 octobre 1925 et du 24 février 1943, désigné sous l'appellation « Collège universitaire Pelegri » au sein de l'inventaire des monuments

historiques ; ainsi que la tourelle d'escalier datant du XV^{ème} siècle inscrite également par décret en date du 22 octobre 1925 ;

Considérant que l'immeuble objet de la présente décision de préemption cadastré section n°91 est constitué de 7 lots de copropriété dont 3 appartements et 4 caves ;

Considérant que l'immeuble en question construit dans la première moitié du XX^{ème} siècle, a eu pour effet de dissimuler une part importante des éléments de façade Sud du Collège universitaire Pelegri ;

Considérant la notice argumentaire « en faveur du dégagement des façades d'un logis du XV^{ème} siècle et de sa tour d'escalier hors-œuvre ayant appartenu à l'Ancien Collège Pélégri à Cahors » réalisée par le service Patrimoine de la ville de Cahors en septembre 2014 ;

Considérant que cette notice met en exergue les enjeux de démolition de l'immeuble objet de la présente décision de préemption. Elle fait ainsi le constat d'une implantation accolée de l'immeuble, contribuant à la dégradation de la perception générale de l'ensemble historique. De plus, cet accollement endommage la tour d'escalier protégée au titre des monuments historiques du fait d'un ruissellement des eaux provenant de la toiture de l'immeuble objet des présentes ;

Les conclusions de cette notice préconisent ainsi une démolition de l'immeuble édifié sur la parcelle CD 91, permettant ainsi de préserver le bâtiment historique et de le remettre en valeur ;

Considérant le zonage du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui cible l'immeuble objet de la présente décision de préemption comme « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition pourra être imposée », à l'occasion d'une opération d'aménagement ;

Considérant que la démolition de la parcelle objet des présentes est également prescrite au sein du tableau récapitulatif des dispositions particulières du plan de sauvegarde, ainsi qu'au sein d'une fiche immeuble issue de ce même plan ;

Considérant que la maîtrise foncière de cet immeuble permettra de mettre en œuvre sa démolition afin de restituer la façade sud et la Tour d'Escalier de l'immeuble voisin, de préserver ladite Tour d'escalier et de redonner sa valeur architecturale à l'ensemble immobilier édifié au XV^{ème} siècle ;

Considérant la convention opérationnelle signée le 14 novembre 2022 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Cahors et la communauté d'agglomération du Grand Cahors en vue de réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement sur le centre ancien de la commune de Cahors ;

Considérant que la parcelle cadastrée CD n° 91 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 l'assiette foncière d'une opération de renouvellement urbain en vue de contribuer à la mise en valeur du centre ancien et de son patrimoine architectural ;

Considérant que ce projet s'inscrit à proximité immédiate d'un important projet de renouvellement urbain envisagé par la commune de Cahors sur le site dit du Palais de Via et des anciennes mutuelles, également accolé à l'ancien collège Pelegri. Ces interventions réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles et pré-opérationnelles précitées permettront ainsi un renouveau du secteur des Quais de Regourd et témoignent de la réalité et de l'ampleur des opérations visant la mise en valeur du patrimoine bâti du centre ancien de Cahors ;

DÉCISION 2023/04

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 CD numéro 91, sise 16 rue Pellegrini à CAHORS (46000) d'une contenance totale de 88 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 150 000,00 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS) 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 Pierre FAURIE-GREPON

Notaire
111 Boulevard Gambetta
46000 CAHORS

Madame Joëlle CANCE (Propriétaire)

80 rue de l'Auxerrois
Lieu-dit « Bégoux »
46000 CAHORS

Monsieur Nicolas GARACH (Acquéreur identifié dans la DIA)

743 chemin Lagravette
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

12 JAN. 2023
La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LA FENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

13 JAN. 2023

S.G.A.R.