

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section CK numéros 37 et 174 sises à CAHORS (46000), 671 et 691 avenue Anatole de Monzie à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) 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 Grands projets 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 31 mars 2023, par laquelle Maître Fabien LATOUR, notaire à Castelnaud-Montratier-Sainte-Alauzie (46170), agissant au nom et pour le compte de la SCI AGO IMMOBILIER, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (243 000,00 euros), les parcelles cadastrées CK numéros 37 et 174 sises 671 et 691, Avenue Anatole de Monzie à CAHORS, d'une contenance respective de 1 021m² et 808 m² ;

Vu la décision du Président de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 25 avril 2023, 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 ;

Vu la demande unique de communication de documents et de visite adressée par l'EPF d'Occitanie 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 mai 2023, 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 l'EPF Occitanie le 23 mai 2023 ;

Vu le refus tacite du propriétaire de procéder à la visite du bien confirmé par son absence de réponse 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 ;

Vu l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques n° 2023-46042-34927 en date du 14 juin 2023 ;

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 pour partie 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 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'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 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. Dans cet objectif la Communauté d'agglomération du Grand Cahors a déjà acquis dans le cadre d'acquisitions amiables et de préemptions les parcelles CK 24, 25, 26, 27, 28, 29 et 109 sises respectivement au 533, 547, 559, 581, 617 et 627 Avenue Anatole de Monzie ;

Considérant que l'immeuble objet de la présente décision de préemption, cadastré CK 37 et CK 174 est situé au sein du périmètre du PPA et dans la continuité des biens déjà acquis Avenue Anatole de Monzie ;

Considérant le projet de renouvellement urbain précité, initié par la communauté d'agglomération du Grand Cahors, et plus spécifiquement l'îlot situé autour du centre de secours particulièrement stratégique du fait d'une implantation commerciale à proximité à l'horizon 2024/2025 ;

Considérant la démolition des deux pavillons situés sur les parcelles cadastrées CK n°28 et 29 propriété de la communauté d'agglomération du Grand Cahors aux fins de renaturation programmée en 2024 ; l'intégration des parcelles CK 24, 25, 26, 27 et 109 à l'unité foncière voisine afin de former un lot d'une taille importante pour accueillir un nouveau commerce ; ainsi que le départ de la caserne des pompiers programmée en 2026 offrant, avec les parcelles préemptées et les éventuelles prochaines acquisitions ciblées sur ce secteur une opportunité de recomposition globale de la zone, pour une nouvelle offre commerciale en entrée de ville et à court terme une possibilité de relocalisation d'entreprises déplacées pour réduire le risque inondation, notamment au sein de la parcelle cadastrée section CK 174 ;

Considérant par ailleurs que par délibération en date du 14 juin 2023 du Conseil Communautaire du Grand Cahors a approuvé la signature d'une convention de mandat auprès de la SPL ARAC Occitanie pour la démolition des parcelles CK 28 et CK 29 ;



DÉCISION 2023/116

Considérant l'étude urbaine lancée par l'agglomération du Grand Cahors dont un pan concernera la maîtrise d'œuvre urbaine permettant la recomposition de ce secteur ;

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 les parcelles CK 37 et 174, font partie 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 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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la Direction Générale des Finances Publiques précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

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 des parcelles cadastrées section CK numéros 37 et 174 sises à CAHORS (46000), 671 et 691 avenue Anatole de Monzie ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT SOIXANTE TREIZE MILLE CINQ CENT EUROS (173.500,00 euros) ;

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 Fabien LATOUR

Notaire

9 chemin de Clary,

46170 CASTELNAU-MONTRATIER-SAINTE-ALAUZIE

SCI AGO IMMOBILIER

39 rue Georges Clémenceau,

46170 CASTELNAU-MONTRATIER-SAINTE-ALAUZIE

Madame, Monsieur BERKAU

865, mas de Graniou,

46230 CIEURAC

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



DÉCISION 2023/116

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 **20 JUIN 2023**



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS