

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section CZ numéros 377 et 397 sises à CAHORS (46000), 80 route de Toulouse 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 ;

DÉCISION 2023-117

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 4 avril 2023, par laquelle Maître Pierre-Louis SENNAC, notaire à Cahors (46000), agissant au nom et pour le compte de la SCI C2 Développement, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de SIX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (660 000,00 euros), comprenant une commission d'agence d'un montant de CINQUANTE DEUX MILLE HUIT CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (52 800,00 € TTC) à la charge du vendeur, les parcelles cadastrées section CZ numéros 377 et 397 sises 80 route de Toulouse à CAHORS, d'une contenance respective de 1 474 m² et 124 m² ;

Vu la décision du Président de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 20 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 le 23 mai 2023 et son mandataire le 27 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 31 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° 2023-46042-34904 en date du 31 mai 2023 ;

DÉCISION 2023-117

Considérant que le secteur dans lequel se situe le bien objet de la DIA est entièrement classé par arrêté préfectoral en date du 12 janvier 2004 en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du bassin de Cahors, 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 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 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 permettant 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 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 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 dans lequel s'inscrit l'immeuble objet des présentes ;

Considérant que les parcelles CZ numéros 377 et 397 constituent une emprise de 1 598 m² le long du lit du Bartassec. Cette emprise accueille un ancien local commercial vétuste et vacant depuis plusieurs années ;

Considérant que l'étude précitée cible spécifiquement le local commercial sous l'appellation « Ex-Pôle Vert » ou « Pôle Vert » au sein de scénarios d'aménagement prévoyant la démolition du bâti existant et la reconstruction de locaux en cohérence avec le futur aménagement hydraulique du Bartassec ;

Considérant que les études également menées par le CEREMA, ARTELIA et ISL Ingénierie ont également 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. L'immeuble « Pôle vert » y figure en vue de sa démolition ;

Considérant que le bien précité figure également au sein du programme d'actions de prévention des inondations (PAPI), notamment dans la fiche-action n° 617 en vue de sa démolition ;

DÉCISION 2023-117

Considérant que l'immeuble est situé en zone UX3, au sein du PLU communal. Le règlement du PLU précise que ce secteur correspond à une zone d'activités économiques faisant l'objet d'une étude de recomposition urbaine et commerciale, destinée à réduire le risque hydraulique et à mettre en valeur l'entrée de ville. L'ancien local commercial s'inscrit par ailleurs au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Entrée Sud / Route de Toulouse ». Cette OAP prévoit notamment une réduction de l'emprise bâtie sur le linéaire de locaux commerciaux se trouvant le long du lit du Bartassec, en vue d'y prévoir l'aménagement hydraulique précité ;

Considérant que le projet partenarial d'aménagement (PPA) initié sur le secteur de « 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 l'immeuble objet de la présente décision de préemption est situé au sein du 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 les parcelles CZ numéros 377 et 397, font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et 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 les échanges survenus entre Monsieur Hervé CAMINAL, gérant de la SCI C2 DEVELOPPEMENT et l'EPF Occitanie dès janvier 2023 et la visite effectuée le 9 février 2023, dans le cadre d'une négociation amiable engagée en vue de l'acquisition du bien objet de la présente décision par l'EPF Occitanie ;

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 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 ;

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°377 et 397, sises à Cahors, 80 route de Toulouse, pour une contenance cadastrale de 1 598 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CINQ CENT DIX MILLE EUROS (510 000,00 €) ;

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-Louis SENNAC

Notaire
297 rue Saint-Géry,
46000 CAHORS

SCI C2 DEVELOPPEMENT

Avenue de l'Europe ZA Albasud,
82000 MONTAUBAN

Monsieur Gérald CLEMENT

295 route de Brigaille,
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 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

22 JUIN 2023

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAZENÈTRE

