

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section CZ numéro 330 sise à CAHORS (46000), 298 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, L.213-1 à L.213-18 et R.213-1 et s ;

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) ;

DÉCISION 2023-218

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 6 septembre 2023, par laquelle Maître Jérôme DURON, notaire, a fait part à la commune de Cahors de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix d'UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-MILLE EUROS (1 290 000,00 €) la parcelle bâtie cadastrée section CZ n°330 sise 298 route de Toulouse à CAHORS (46000), d'une contenance totale de 3 087 m² ;

Vu la décision du Président de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 22 septembre 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 27 octobre 2023 et son mandataire le même jour, 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 l'EPF Occitanie le 30 octobre 2023 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 13 novembre 2023, 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 Générale des Finances Publiques n° 2023-46042-74236 en date du 8 novembre 2023 ;

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 permettre 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 impactées par les futurs aménagements hydrauliques. D'autre part, sécuriser 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 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 l'axe stratégique n°2 du PPA vise le renouvellement urbain du linéaire de cette zone d'activité caractérisée par la route de Toulouse. Cela notamment par la relocalisation d'enseignes commerciales au sein de sa composition urbaine existante afin de garantir un paysage commercial cohérent et qualitatif ;

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 d'acquisition foncière 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 l'immeuble objet de la présente décision de préemption est situé au sein du périmètre du PPA ;

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. Le local commercial objet des présentes s'inscrit par ailleurs au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Entrée Sud / Route de Toulouse ». Cette OAP prévoit 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 et vise également la création d'un carrefour et d'espaces verts le long de cette emprise bâtie ;

Considérant que la parcelle CZ numéro 330 constitue une emprise de 3 087 m² le long du lit du Bartassec. Ce foncier accueille un local commercial vacant et cédé libre de toute occupation

dans le cadre de la présente DIA. La maîtrise foncière de ce local dont le positionnement est stratégique le long de l'avenue de Toulouse est une opportunité pour permettre la recomposition de la zone, assurer une nouvelle offre commerciale en entrée de ville et à court terme assurer une possibilité de relocalisation temporaire ou définitive d'entreprises déplacées pour les besoins des aménagements hydrauliques ;

Considérant l'atelier mené par l'agence Alphaville en 2022 dans le cadre de ce PPA afin de proposer une feuille de route dans les actions à mener à l'échelle du périmètre d'étude du PPA et notamment en termes de maîtrise foncière. Cet atelier cible le bien objet des présentes comme un foncier vacant dont la maîtrise foncière est opportune pour la réalisation d'un projet qualitatif dans le cadre de la recomposition globale de la zone ;

Considérant que la parcelle CZ numéro 330, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et a vocation d'une part à permettre la mise en œuvre dudit projet de sécurisation en prévoyant la possibilité à court terme de relocaliser au sein du local des entreprises impactées par les aménagements hydrauliques, le bien étant cédé libre de toute location et occupation dans le cadre de la présente DIA ; d'autre part à permettre concomitamment ou à plus long terme la recomposition urbaine et commerciale de l'entrée sud de l'agglomération avec une perspective de réaménagement dudit local permettant de s'adapter à la nouvelle configuration urbaine et commerciale d'entrée de ville ;

Considérant les échanges survenus entre Monsieur Oliver CAMBOU, représentant de la SAS Distri Service et l'EPF Occitanie dès décembre 2022 et la visite effectuée le 23 mai 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 de la parcelle cadastrée section CZ n°330, sises à Cahors, 298 route de Toulouse, pour une contenance cadastrale de 3 087 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à UN MILLION CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (1 135 000,00 €) ;

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Me Jérôme DURON
Notaire
126 avenue de la Côte d'Argent
33380 BIGANOS



DÉCISION 2023-218

DISTRISERVICE (Propriétaire)

Représenté par Monsieur Olivier CAMBOU
6 chemin du Bon Temps
30250 JUNAS


SARL Foncière des Parcs (Acquéreur identifié au sein de la DIA)

Représentée par Monsieur Olivier GAUTIER
1 rue des Parcs
85190 AIZENAY

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 21 NOV. 2023


La directrice générale de l'EPF d'Occitanie
Sophie LAFENÊTRE

