

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section CL numéro 319, 320p et 321 sises à CAHORS (46000), 373 avenue de la Beyne 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 intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 11 mars 2024 ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire du Grand Cahors en date du 11 mars 2024 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du territoire intercommunal du Grand Cahors ;

**Vu** la délibération n°3 en date du 30 octobre 2023 donnant notamment délégation générale du Conseil communautaire au Président pour l'exercice des droits de préemption dont celui-ci est titulaire, avec faculté de déléguer ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien dans les conditions fixées par le Conseil communautaire ;

**Vu** la délibération n°7 du Conseil communautaire du Grand Cahors du 30 octobre 2023 ayant défini les différentes modalités de délégation des droits de préemption et de priorité au Président, avec faculté de subdélégation ;

## DÉCISION 2024/51

**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 15 février 2024, par laquelle Maître Pierre-Louis SENNAC, notaire, a fait part à la commune de Cahors de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 €) les parcelles cadastrées section CL n°319, 320 et 321 sises 373 avenue de la Beyne à CAHORS (46000), d'une contenance totale de 3 888 m<sup>2</sup> dont environ 2 600 m<sup>2</sup> situés en zone N du PLUi, non soumis au droit de préemption urbain ;

**Vu** la décision du Président de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 8 mars 2024, 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 15 mars 2024 et son mandataire le 18 mars 2024, 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 19 mars 2024 ;

**Vu** l'absence de réponse du propriétaire à la demande de visite dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite dans les conditions prévues aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme ; absence de réponse constitutive d'un refus tacite de visite. Etant 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 express ou tacite 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** les avis de la Direction Générale des Finances Publiques n° 2024-46042-19949 en date du 3 avril 2024 et 28 mars 2024 ;

**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 ;

## DÉCISION 2024/51

**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 d'entrée de ville. 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 sur le secteur stratégique dit du « Giratoire de la Beyne », ce secteur constitue la bascule entre l'entrée de ville majoritairement commerciale et un secteur de faubourg à vocation mixte ;

**Considérant** que l'immeuble est situé pour partie en zone UB, au sein du PLU intercommunal. Ce secteur a vocation à être densifié en maintenant la mixité fonctionnelle existante ;

**Considérant** la délibération du conseil communautaire du Grand Cahors en date du 8 mars 2023 actant le lancement de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine sur le périmètre du PPA, cela afin d'engager des réflexions de restructuration urbaine de la zone de l'Entrée Sud à travers la définition d'une stratégie d'aménagement à l'échelle de divers îlots pré-identifiés ;

**Considérant** que les parcelles CL numéros 319, 320p et 321 constituent une emprise de plus de 1 000 m<sup>2</sup> le long de l'avenue de la Beyne, avenue structurante de l'entrée de ville de Cahors. Ce foncier accueille un bâtiment à usage commercial en rez-de-chaussée et usage d'habitation à l'étage, entièrement vacant et cédé libre de toute occupation dans le cadre de la présente DIA. La maîtrise foncière de ce bien localisé sur un axe structurant et non contraint par le risque inondation impactant le reste de la zone d'activité est une opportunité pour permettre la recomposition de la zone et assurer une nouvelle offre commerciale en entrée de ville ;

**Considérant** que les parcelles précitées font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et ont vocation à permettre concomitamment ou à plus long terme la recomposition urbaine et commerciale de l'entrée sud de l'agglomération avec une perspective de restructuration de ce linéaire permettant de s'adapter à la nouvelle configuration urbaine et commerciale d'entrée de ville ;

**Considérant** que les résultats de première phase de l'étude urbaine opérationnelle en date du 8 février 2024, identifient le secteur où se situe le bien objet de la présente DIA comme étant un îlot à enjeux dit « Giratoire de la Beyne ». Ce secteur doit être réorganisé et nécessite de nouvelles formes urbaines le long de l'avenue de la Beyne. Il est notamment identifié pour recevoir des commerces du quotidien et des services à la personne ;

**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 ; que la réalisation de cette opération d'aménagement justifie que l'EPF d'Occitanie exerce, sur la partie de l'unité foncière soumise au droit de préemption, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

**Considérant** qu'il ressort des dispositions de l'article L213-2-1 du code de l'urbanisme que *« Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué en application du présent titre.*

*Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière » ;*

**Considérant** que la parcelle CL 320 est située pour partie en zone N (environ 2 600 m<sup>2</sup>) et donc non soumise pour cette partie au droit de préemption urbain, et pour partie en zone UB du PLU intercommunal (environ 340 m<sup>2</sup>) ;

**Considérant** que cette partie des biens située en zone U et donc dans le périmètre du droit de préemption peut être évaluée à un montant de 198 000 €, conformément à l'avis du Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie précité, précision étant faite que la partie de la parcelle non soumise au droit de préemption peut être évaluée à un montant de 2 000 € ;

**Considérant** que l'EPF d'Occitanie entend préempter la seule partie située sur le périmètre du droit de préemption à un prix de 198 000 €, précision étant faite que le propriétaire pourra exiger de l'EPF d'Occitanie, qu'il se porte acquéreur de la totalité de l'unité foncière. Si la réquisition d'emprise totale était mise en œuvre par le propriétaire, la partie en zone N serait acquise au prix de deux mille euros (2 000 €). Dans le cas contraire l'EPF mandatera un géomètre pour procéder à la division parcellaire ;

**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 **CL n° 319, 320p, et 321**, sises 373 avenue de la Beyne, sur la commune de Cahors, pour la partie située en zone UB du PLU intercommunal.

**Article 2 :** de fixer le prix net d'acquisition à CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE EUROS (198 000 €), pour l'emprise située en zone UB, étant rappelé que le propriétaire pourra exiger de l'EPF d'Occitanie, qu'il se porte acquéreur de la totalité de l'unité foncière.

**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 Pierre-Louis SENNAC**

Notaire  
297 rue Saint-Géry  
46000 CAHORS

**Hervé CARRION (Propriétaire)**

334 route de Lasbouygues  
46800 BARGUELONNE-EN-QUERCY

**Pierre FONTAINE (Acquéreur identifié au sein de la DIA)**

20 rue de la Légion d'Honneur  
46000 CAHORS

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** De confier à l'étude de Me Pierre-Louis SENNAC, 297 rue Saint-Géry à Cahors, la rédaction de l'acte authentique de vente.

**Article 6 :** 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](http://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 **15 AVR. 2024**



Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie  
  
Georges BORRAS

