



DÉCISION 2025/50



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée CK n°18 sise 628 Avenue Anatole de Monzie à Cahors (46000), au 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 et L.213-1 à L.213-18 et R.213-1 et s. relatif au droit de préemption et ses articles L.312-5-1° bis, L.312-7-4 et L.214-1-1 relatif aux Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU) ;

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 commerciale 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 en date du 30 octobre 2023 ayant défini les différentes modalités de délégation des droits de préemption et de priorité du Président avec faculté de subdélégation ;

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, la commune de



DÉCISION 2025/50

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 la périmètre géographique du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) précité ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Grand Cahors n°20 du 19 décembre 2024 qui qualifie de Grande opération d'urbanisme le projet d'aménagement prévu par le contrat de Projet partenarial d'aménagement de la zone d'activité de l'entrée sud de Cahors et emporte transfert au Grand Cahors, en sa qualité d'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre cocontractant du PPA, de la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Cahors le 10 février 2025, par laquelle maître David PERROT, notaire à Puy l'Evêque (46), agissant au nom et pour le compte de r a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de cent soixante-quinze mille euros (175 000,00 €), la parcelle cadastrée CK n°18 sise 628 Avenue Anatole de Monzie, à Cahors d'une contenance de 758 m² ;

Vu la décision du Président de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 5 mars 2025, transmise en préfecture le même jour, portant délégation du droit de préemption à l'Etablissement 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 par le propriétaire le 2 avril et son mandataire le 31 mars 2025, 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, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie le 8 avril 2025 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 16 avril 2025, 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 de l'Immobilier de l'État (DIE) n°2025-46042-21188 en date du 17 avril 2025 ;

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



DÉCISION 2025/50

COURRIER ARRIVÉE

n 7 MAI 2025

S.G.A.R.

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 ce projet d'intérêt communautaire répond à plusieurs objectifs, dont celui visant : 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 et d'autre part, celui visant à assurer 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 permettre 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 d'« 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 et l'EPF d'Occitanie les parcelles cadastrées CK n°37 et 174 ;

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 l'immeuble est situé en zone Ub, au sein du PLU Intercommunal qui correspond aux quartiers à densifier ou restructurer ;

Considérant que l'immeuble objet de la DIA est à usage commercial et à usage d'habitation ;

Considérant que l'immeuble objet de la présente décision de préemption, cadastré CK n°18 est situé au sein du périmètre du PPA et à proximité des biens déjà acquis Avenue Anatole de Monzie par le Grand Cahors ; à ce titre, son acquisition représente un enjeu important pour



DÉCISION 2025/50

COURRIER ARRIVÉE

n 7 MAI 2025

S.G.A.R.

accompagner l'évolution du secteur et la réussite des objectifs de recomposition urbaine et d'homogénéisation des espaces recherchés dans le cadre de la mise en œuvre du PPA ;

Considérant que la parcelle CK n°18 fait en effet partie d'un ensemble plus large identifié par le Grand Cahors comme l'îlot « Caserne », qui s'inscrit dans la stratégie globale de recomposition urbaine de l'entrée sud de Cahors définie par le PPA, étant souligné qu'au sein de ce secteur les parcelles CK 24, CK 25, CK 26, CK 27, CK 28, et CK 29 ont déjà été acquises et sont déjà pour deux d'entre-elles en phase de démolition témoignant ainsi de la mise en œuvre de ce projet de recomposition urbaine ;

Considérant par ailleurs que les objectifs du PPA sont notamment de réduire le ruissellement, restaurer l'infiltration naturelle et réduire le risque d'inondation, or le revêtement de type castine présent sur la parcelle limite l'infiltration et la présence de stockage sur les parcelles pourrait constituer à terme un facteur d'aggravation du risque hydraulique (embâcles), renforçant ainsi l'intérêt d'une maîtrise foncière publique sur ce site sensible ;

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 la parcelle CK n°18, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a 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 ; son acquisition permettra notamment la densification de la parcelle après une phase de recomposition urbaine impliquant des démolitions et la restructuration du bâti en vue d'une homogénéisation des espaces comme défini par le PPA ;

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 CK n° 18 sise 628 Avenue Anatole de Monzie sur la commune de Cahors.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à cent soixante-quinze mille euros (175 000,00 €) 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 ;

- Au notaire mandataire ;
- Au vendeur ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de Me SUAU, Notaire à Rouffiac Tolosan (31), la rédaction de l'acte authentique de vente.



DÉCISION 2025/50

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. 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 **06 MAI 2025**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAVENETRE

COURRIER ARRIVÉE

n 7 MAI 2025

S.G.A.R.

