COURRIER ARRIVÉE
25 JUIN 2025
S.G.A.R.

DÉCISION 2025/68

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section C numéros 125 et 126 pour partie, sises à AUJOLS (46010), 60 Place du lac 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 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 le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cahors et du Sud du Lot approuvé le 21 juin 2018 par délibération n°2018-11 du comité syndical du syndicat mixte du SCoT de Cahors et du Sud du Lot et notamment le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) du Scot débattu en comité syndical le 13 février 2015 ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire du Pays de Lalbenque-Limogne (CCPLL) en date du 27 novembre 2024 ;

Vu le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi approuvé le 27 novembre 2024 ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Pays de Lalbenque-Limogne en date du 27 novembre 2024, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du territoire intercommunal du Pays de Lalbenque-Limogne et abrogeant les périmètres de DPU antérieurs des communes appartenant désormais à la CCPLL dont la commune d'Aujols fait partie.

Vu le point n°3 de la délibération du CCPLL en date du 27 novembre 2024, portant délégation au Président au titre des dispositions de l'article L5211-9 du CGCT de l'exercice du droit de préemption urbain.

Vu la délibération du conseil communautaire du Pays de Lalbenque-Limogne, en date du 23 juin 2025 et transmise en préfecture en date du 23 juin 2025 portant modification de la délibération du 27 novembre 2024 et permettant la délégation ponctuelle par décision du Président de la Communauté du Pays de Lalbenque-Limogne du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie ;

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
25 JUIN 2025
S.G.A.R.

DÉCISION 2025/68

Vu la décision du Président de la Communauté des Communes du Pays de Lalbenque-Limogne, en date du 24 juin 2025 et transmise en préfecture en date du 24 juin 2025 déléguant le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie à l'occasion de la cession des parcelles objet de la présente décision de préemption ;

Vu la convention opérationnelle signée le 28 janvier 2025 entre l'EPF d'Occitanie, la commune d'Aujols et la communauté de communes du Pays de Lalbenque-Limogne, approuvée par le préfet de Région le 28 janvier 2025 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie d'Aujols le 08 avril 2025, par laquelle maître Pierre FAURIE-GREPON, notaire, sis à CAHORS, 131 Boulevard Gambetta, agissant au nom et pour le compte de
a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de trois cent soixante mille euros (360 000,00 €), un ensemble de parcelles d'une contenance totale de 448 390 m². Etant précisé d'une part, que seules les parcelles cadastrées C n°125 et C n°126 pour partie sont situées en zone urbaine du PLUi et donc soumises au droit de préemption urbain, et d'autre part que l'unité foncière au sein de laquelle figurent ces parcelles, comprend également les parcelles cadastrées C n°226 et C n°227 situées en zone agricole et les parcelles cadastrées C n°126 pour partie et C n°225 en zone naturelle pour une contenance totale de 28166m² ;

Vu le courrier d'accompagnement du notaire mandataire dans le cadre de la DIA précitée reçu en mairie d'Aujols le 31 mars 2025, précisant la ventilation du prix déterminée par le vendeur et précisément 320 000 euros pour les parcelles C n°125 et C n° 126 et 40 000 euros pour le surplus des parcelles vendues ;

Vu la demande de visite et de documents adressée par la communauté de communes Pays de Lalbenque-Limogne titulaire du droit de préemption 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 les propriétaires et leur mandataire les 24 mai 2025 et 26 mai 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la transmission des documents par le notaire mandataire en réponse à la demande de communication des documents, réceptionnés par le titulaire du droit de préemption urbain le 28 mai 2025 ;

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 de l'Immobilier de l'État (DIE) n°2025-46010-30737 en date du 06 juin 2025 ;

Considérant que le PADD du SCoT Cahors et Sud du Lot prévoit dans son axe 3 de concilier croissance démographique, évolution démographique et qualité de vie. Cet axe se décline en plusieurs objectifs parmi lesquels celui de répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat qui prévoit notamment de diversifier le parc de logements au profit des revenus les plus bas et des personnes âgées. Cet axe 3 identifie également l'objectif d'adapter le niveau d'équipements, de commerces et de services dans une démarche de proximité à l'échelle de

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
25 JUIN 2025
S.G.A.R.

chaque bassin de vie en prévoyant de créer les conditions du maintien des commerces de proximité et le renforcement des principaux équipements commerciaux afin de limiter l'évasion vers les pôles voisins. Par ailleurs, dans son axe 4, le PADD prévoit la préservation des paysages et atouts patrimoniaux garants de l'identité et de l'attractivité de Cahors et du Sud du Lot notamment par la maîtrise de l'étalement urbain ;

Considérant que le PADD du PLUi du Pays de Lalbenque Limogne, prévoit parmi ses grandes orientations de maintenir et valoriser la qualité du cadre de vie. Cette orientation se décline en plusieurs objectifs. Le premier vise à prendre en compte le potentiel important de bâti existant dans le projet urbain, notamment en identifiant localement sur tout le territoire du PLUi les potentiels de sortie de vacance les plus opérationnels pour les intégrer au projet urbain. Le second objectif prévoit de décliner des valeurs paysagères et patrimoniales en renforçant l'attractivité du territoire par la mise en place de critères paysagers et patrimoniaux permettant d'évaluer les secteurs ouverts à la construction et décliner des mesures adaptées ;

Considérant que le PADD du PLUi du Pays de Lalbenque Limogne, identifie Aujols comme un village à dynamiser en favorisant notamment le réinvestissement du bâti existant (résorption de la vacance et changement de destination des granges) et en permettant l'installation de nouveaux habitants pour pallier le vieillissement de la population ;

Considérant que la convention tripartite passée le 28 janvier 2025, entre l'EPF d'Occitanie, la commune d'Aujols, la communauté de communes du pays de Lalbenque-Limogne prévoit précisément une intervention sur le périmètre de « l'ancienne ferme Place du Lac » objet de la présente préemption à proximité directe des lavoirs d'Aujols, classés patrimoine remarquable en vue de réaliser un projet d'aménagement incluant habitat, commerce et espace public ;

Considérant que la partie centre Bourg d'Aujols a été classée « site remarquable » (SPR) en 2018, pour la forte valeur patrimoniale des édifices dont elle dispose, et que le bien objet de la présente décision de préemption est situé aux abords du lac bordé des 20 Lavoirs classés monuments historiques avec l'Eglise d'Aujols, et bénéficie donc d'un emplacement particulièrement stratégique pour la valorisation de la commune d'Aujols ;

Considérant que l'ensemble immobilier objet de la DIA est en état d'abandon depuis une quinzaine d'années, que le plan de zonage du SPR fait apparaitre trois des bâtiments présents sur la parcelle cadastrée section C n°125 comme remarquables et que l'objectif premier du règlement écrit concerne la sauvegarde et la mise en valeur des édifices ou partie d'édifices anciens identifiés ;

Considérant que la commune d'Aujols avait présenté en date du 3 octobre 2023 une candidature au programme national « Villages d'Avenir » avec pour intention de traiter de façon prioritaire l'îlot de l'ancienne ferme à l'abandon depuis une quinzaine d'années correspondant aux parcelles C n°125, 126 et B n°339 en vue de réinvestir les bâtiments et d'y créer du logement. Sa candidature n'ayant pas été retenue, la commune d'Aujols souhaite poursuivre ce projet de valorisation de son patrimoine remarquable, par la maîtrise de cet ensemble immobilier en sollicitant l'accompagnement de l'EPF ;

Considérant que dans sa délibération n°2024-08-01 en date du 24 septembre 2024 et malgré le fait que la commune n'ait pas été retenue pour le programme Village d'Avenir, le conseil municipal a renouvelé son engagement de traiter cet ensemble foncier à l'abandon et de créer du logement dont une partie conventionnée ;

Considérant que le 6 janvier 2025, la commune d'Aujols a déposé une candidature au dispositif Village a-venir dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par le département du Lot en motivant précisément cette candidature sur l'opportunité de réaliser en cœur de village

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
25 JUIN 2025
S.G.A.R.

un projet de commerce et de logements sur les biens objet de la présente décision de préemption après son acquisition par l'EPF d'Occitanie ;

Considérant que le 26 février 2025 la commune d'Aujols a été désignée lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt du département du LOT « Villages A-Venir » afin de traiter spécifiquement les parcelles à l'abandon cadastrées section C n°125 et 126 objets des présentes et bénéficier d'un accompagnement en ingénierie permettant de réhabiliter une partie des bâtiments à destination d'habitat ;

Considérant en conséquence, que l'acquisition du bien objet de la DIA constitue un enjeu stratégique de la commune d'Aujols en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant une part de logements sociaux, un commerce et un espace public ;

Considérant que la commune d'Aujols, souhaite en effet par la maîtrise de cet îlot répondre au besoin de logements grandissant tout en poursuivant l'objectif de sortir de la vacance les biens stratégiques pour la commune. Elle prévoit par une opération de réhabilitation sur cet îlot, la création d'environ 10 logements, d'un espace de restauration/bar ainsi qu'accessoirement un espace public pour valoriser le cœur du village ;

Considérant que la maîtrise de cet îlot et sa réhabilitation permettraient en outre de remédier à la poursuite de la dégradation de cet ensemble immobilier vacant depuis une quinzaine d'années, ;

Considérant que ledit projet s'inscrit pleinement dans les objectifs identifiés par le PADD du SCOT de Cahors et Sud du Lot et le PADD du PLUi du Pays de Lalbenque Limogne, 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 les parcelles objet de la DIA soumises au DPU, 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 C n°225 et la parcelle n°126 pour partie (environ 5 656 m²) sont en zone N et que les parcelles C n°226 et C n°227 sont situées en zone A et sont comprises dans la même unité foncière. Ces emprises ne sont par conséquent pas soumises au droit de préemption urbain mais pourront faire l'objet de la demande d'acquisition prévue par le dernier alinéa de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que les parcelles cadastrées section C n°125 et 126 pour partie (environ 2 868 m²) pour une emprise de 4 804 m² situées en zone U et donc dans le périmètre du droit de préemption sont évaluées à un montant de 319 378 €, conformément à l'avis du Directeur Régional des Finances Publiques d'Occitanie précité, précision étant faite que les parcelles pour partie en zone N et A ont été évaluées à 2389,69 euros s'agissant des parcelles cadastrées C n°126p et C 225 en zone N et des parcelles C n°226 et 227 en zone A ;

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

Considérant que l'EPF d'Occitanie entend préempter la seule partie située dans le périmètre du droit de préemption urbain à un prix de 319 378 €, précision étant faite que les propriétaires pourront, conformément au dernier alinéa de l'article L213-2-1 du code de l'urbanisme 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 les propriétaires, les parties en zone N et A (soit les parcelles C126 pour partie, C225, C226 et C227) seraient acquises au prix de deux mille trois cent quatre-vingt-neuf euros et soixante-neuf centimes (2 389.69 €). Dans le cas contraire l'EPF mandatera un géomètre pour procéder à la division parcellaire ;

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 C125, C126p, sises 60 place du lac sur la commune d'Aujols, pour la partie située en zone Ua du Plui du Pays de Lalbenque-Limogne et figurant sous teinte rouge sur le plan annexé aux présentes.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 319 378 € (trois cent dix-neuf mille trois cent soixante-dix-huit euros) pour l'emprise située en zone Ua, étant rappelé que les propriétaires pourront exiger de l'EPF d'Occitanie, qu'il se porte acquéreur des parcelles comprises dans la même unité foncière, à savoir les parcelles cadastrées C126 pour partie, C225, C226 et C227 et figurant en teinte bleue sur le plan annexé aux présentes.

Article 3 : de proposer d'acquérir la totalité de l'unité foncière, soit les parcelles C n°125 et C n°126, C n°225, C n°226, C n°227 d'une surface totale de 28166m² en ce compris la fraction de la parcelle cadastrée C n°126 partiellement classée en zone N et les parcelles C n°225, C n°226, C n°227.
Si le propriétaire souhaite que l'acquisition par l'EPF d'Occitanie porte sur la totalité de l'unité foncière, ce dernier devra adresser une demande expresse en ce sens à l'EPF d'Occitanie dans les deux mois à compter de la notification de la présente décision.
Dans cette hypothèse, l'EPF d'Occitanie se propose d'acquérir l'unité foncière au prix de TROIS CENT VINGT-ET-UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE-NEUF CENTIMES (321 767,69 €).

Article 4 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 5 : De notifier la présente décision au notaire mandataire, aux vendeurs, à l'acquéreur évincé. Ampliation sera transmise à Madame la Préfète de Région.

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 24 JUIN 2025

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE
25 JUIN 2025
S.G.A.R.

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2