

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées CZ 427, CZ 433 et CZ 435 de la commune de CAHORS, 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 suivants ;

**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 et enfin par décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 modifiant les conditions de participation au Conseil d'Administration ;

**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 convention pré-opérationnelle signée le 4 novembre 2022 entre l'EPF d'Occitanie et la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors approuvée par le préfet de Région le 15 novembre 2022 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 11 mars 2024, dernièrement modifié par délibération en date du 18 décembre 2025 ;

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

**Vu** la délibération n°6 du conseil communautaire du Grand Cahors en date du 07 avril 2026 portant délégation de pouvoirs au président notamment d'exercer au nom de l'établissement les droits de préemption ainsi que le droit de priorité dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement par délibération spécifique ;

**Vu** la délibération n°9 du conseil communautaire du Grand Cahors en date du 07 avril 2026 portant sur les conditions relatives à la délégation de l'exercice des droits de préemption et de priorité du Conseil communautaire au Président autorisant notamment ce dernier au titre des dispositions des articles L211-2 et L213-3 du code de l'urbanisme à déléguer ponctuellement par voie de décision l'exercice des droits de préemption et de priorité à un établissement public y ayant vocation ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Cahors le 25 juin 2026, par laquelle maître Pierre-Louis SENNAC, notaire associé, SCP Cité des Tabacs sise à Cahors, 297 rue St Gély, agissant au nom et pour le compte de la [REDACTED], a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 750 000 € (sept cent cinquante mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 1800 € TTC (mille huit cent euros TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées CZ n°427, 433 et 435 sises 485 Chemin de Belle-Croix à Cahors (46 000) d'une contenance respective de 4 m<sup>2</sup>, 1138 m<sup>2</sup> et 50m<sup>2</sup> ;

**Vu** la décision du président de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors reçue en préfecture du Lot le 20 juillet 2026 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la demande unique de communication des 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 lettre recommandée avec accusé de réception reçue par le notaire le 14 août 2026, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** l'absence de réponse formelle à la demande de visite valant refus tacite et le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 24 août 2026, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2026-46042-48223 en date du 16 juillet 2026 ;

**Considérant** le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 21 juin 2018 qualifiant la ZA Entrée Sud d'intérêt économique à l'échelle du SCoT et du bassin de vie ;

**Considérant** le Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin de Cahors en date du 12 janvier 2004 dont la procédure de révision a été prescrite le 02 juin 2025 incluant le secteur « Entrée Sud » contraint par les crues soudaines des affluents secondaires tel que le Bartassec et notamment le bien objet des présentes concerné par une interdiction stricte – zone rouge comprenant la totalité des zones submersibles des petits bassins à régime torrentiel considérées comme zone d'aléa fort où l'inconstructibilité est la règle selon le règlement du PPRI ;

**Considérant** le Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) du Bassin du Lot, dont les conventions-cadres ont été signées en date du 27 mars 2019 et plus précisément la fiche-action n°617 « Réaliser les travaux de ralentissement dynamique sur le Bartassec » qui impacte directement le bien faisant l'objet de la présente décision et l'inscrit dans la liste des biens destinés à la démolition ;

**Considérant** les enjeux pour la communauté d'agglomération du Grand Cahors de réduire la vulnérabilité du secteur « Entrée Sud » au risque inondation et de requalifier l'entrée de ville qui ont induit des études techniques hydrauliques et urbaines préalables à un projet d'aménagement menées depuis 2014 par le CEREMA, ARTELIA et ISL Ingénierie ;

**Considérant** le Projet Partenarial d'Aménagement de préfiguration de l'Entrée sud de Cahors en date du 8 juillet 2022 entre le Grand Cahors, l'Etat, l'EPF Occitanie, l'agence de l'eau Adour-Garonne, le syndicat mixte du bassin du Lot et les communes concernées, ayant notamment pour objet de faciliter le déploiement d'une stratégie croisée hydraulique, urbaine et commerciale à court, moyen et long terme et incluant le bien objet des présentes ;

**Considérant** la convention pré-opérationnelle signée le 14 novembre 2022 avec l'EPF Occitanie sur le secteur « entrée sud », précédée d'une convention d'anticipation foncière en date du 12 décembre 2017, dans l'objectif d'une recomposition urbaine en vue de réduire l'exposition des activités et des personnes au risque inondation ;

**Considérant** la délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2025 approuvant le contenu du projet d'aménagement hydraulique et urbain de l'entrée sud et sollicitant la mise en enquête publique du projet ;

**Considérant** que le projet d'aménagement hydraulique et urbain de l'entrée sud de Cahors a fait l'objet d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération du 01/07/2026 au 11/08/2026 prescrite par arrêté préfectoral en date du 03/06/2026 et considérant également que :

- le plan général des travaux dudit dossier précise que le bien objet des présentes constitue l'une des emprises des opérations de recalibrage du cours d'eau à déclarer d'utilité publique ;
- l'état parcellaire et le plan parcellaire mentionnent les parcelles objets de la DIA comme étant nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement de l'entrée Sud de la Ville de Cahors ;

**Considérant** les échanges de courriers entre l'avocat représentant la [REDACTED] et l'EPF d'Occitanie en date des 11/07/2024, 05/08/2025, 24/09/2025, 26/12/2025 portant sur la valorisation des parcelles CZ n°427, 433 et 435 objets de la DIA, en vue d'une éventuelle acquisition par l'EPF d'Occitanie ;

**Considérant** que les parcelles cadastrées section CZ n°427, 433 et 435 situées 485 Chemin de Belle croix à Cahors d'une contenance totale de 1192 m<sup>2</sup>, font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'aménagement en vue de contribuer à la mise en œuvre dudit projet de renouvellement de l'entrée Sud de la Ville de Cahors, précisément sur le volet hydraulique afin d'accueillir des aménagements hydrauliques majeurs consistant au recalibrage du lit du ruisseau ;

**Considérant** qu'afin de mener à bien ce projet, l'EPF a déjà acquis 3 unités foncières dans le secteur, à savoir :

- les parcelles cadastrées section DE n°211 et 212 sises 736 route de Toulouse, aux termes d'un acte en date du 10 juin 2026 ;
- les parcelles cadastrées section CZ n° 377 et 397, sises 80 route de Toulouse aux termes d'un acte en date du 31 octobre 2023 ;
- les parcelles cadastrées section CZ n°434 et 436 situées 624 Chemin de Belle croix à Cahors (contiguës aux parcelles faisant l'objet de la présente décision), aux termes d'un acte en date du 03 mai 2022 ;

**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 les parcelles 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 la DIE précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

## DÉCISION 2026/102

**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 CZ n°427, n°433 et n°435 sises 485 chemin de Belle Croix à Cahors (46000).

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 550 000 € (cinq cent cinquante mille euros) augmenté de 1800 € TTC (mille huit cents euros TTC) de frais d'agence.

**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 Madame la Préfète de Région.

**Article 5 :** De confier à l'étude de Maître Thomas MILHES, 21 avenue Georges Pompidou à Toulouse, 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 « Télérécours 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

21 SEP. 2026

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

