

Affiché au
GRAND CAHORS le :

Délibération n° 10 19 MARS 2021



AR Prefecture

046-200023737-20210310-DL_10_11_03_21-DE
Reçu le 16/03/2021
Publié le 16/03/2021

Séance du 11 mars 2021 à 19 heures

Le onze mars deux mille vingt et un, le Conseil communautaire du Grand Cahors, s'est réuni dans la commune de Fontanes, sous la Présidence de Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE, Président.

Etaient présents les membres titulaires suivants : (56)

M. DIETSCH Jérôme (Arcambal), Mme WARTEL Catherine (Arcambal), M. PARNAUDEAU Willy (Boisnières), M. RAFFY Gilles (Bouziès), Mme LE FOURN Marie-Laure (Cabrerets), M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc (Cahors), Mme CAROFF Sylvie (Cahors), Mme LASFARGUES Geneviève (Cahors), M. TESTA Francesco (Cahors), Mme LENEVEU-RIVIERE Hélène (Cahors), M. PACAUD Denis (Cahors), M. BOUILLAGUET Vincent (Cahors), Mme FAUBERT Françoise (Cahors), M. MUNTE Serge (Cahors), Mme BOYER Noëlle (Cahors), M. DELPECH Bernard (Cahors), Mme BONNET Catherine (Cahors), M. VACANDARE Johann (Cahors), M. RACHI Abel (Cahors), Mme BEHEREGARAY Alexia (Cahors), M. COUPY Daniel (Cahors), M. TILLOU José (Caillac), M. DUJOL Jean-Paul (Calamane), M. VAZ Victor (Catus), M. PEYRUS Guy (Cieurac), M. CAZABONE Christian (Crayssac), Mme LANES Bénédicte (Douelle), M. TREIL Jean (Douelle), M. REDOULES Matthieu (Espère), Mme VALETTE Roselyne (Fontanes), M. GUILLEMOT Jean-Luc (Francoulès), M. MOLINIE Romuald (Gigouzac), Mme SOLIVERES Hélène (Labastide du Vert), M. JARRY Daniel (Labastide-Marnhac), Mme LOUIS Sylvie (Labastide-Marnhac), M. MOUGEOT Jean-Paul (Le Montat), Mme VANBESIEEN Joëlle (Le Montat), Mme SIMON-PICQUET Agnès (Les Junies), M. REIX Jean-Albert (Lherm), M. LAFFRAY Patrick (Maxou), M. PONS Stéphane (Mechmont), M. DIZENGREMEL Ludovic (Mercuès), Mme JORDANET Marie-Christine (Mercuès), M. GALTHIE Jean-Noël (Montgesty), Mme DESSERTAINE Brigitte (Nuzéjols), M. CHATAIN Thierry (Pontcirg), M. MARRE Denis (Pradines), Mme VOLFF Géraldine (Pradines), M. STEVENARD Daniel (Pradines), M. DECREMPS Frédéric (St Cirg Lapopie), Mme RAUZIERES Elodie (St Denis Catus), M. GILES Jérôme (St Géry - Vers), M. BONNET Frédéric (St Pierre Lafeuille), M. TEYSSEDRE Patrick (Tour de Faure), M. LAVAU Pascal (Trespoux-Rassiels), Mme MAZEYRIE Christelle (Trespoux-Rassiels).

Etaient présents les membres suppléants suivants en lieu et place des titulaires : (1)

Mme LEVASSEUR Danielle.

Etaient excusés ou absents les membres titulaires suivants : (16)

M. NICOLAON Patrick (Bellefond - la Rauze), Mme DALBERA Marie (Bellefond - La Rauze), M. MARX Jean-Luc (Cahors), Mme DEL VITTO Aurore (Cahors, procuration donnée à M. TESTA Francesco), Mme BOUIX Catherine (Cahors), Mme DAPORTA Anne-Céline (Cahors, procuration à M. VACANDARE Johann), M. LORIN Thierry (Cahors, procuration à M. DUCHESNE François), Mme DE MEIXMORON Françoise (Cahors), Mme BOUGEARD Elsa (Cahors), M. DUCHESNE François (Cahors), M. LIARD Olivier (Catus), Mme VALADE Anne-Rose (Espère, procuration Matthieu REDOULES), Mme ARNAUDET Véronique (Lamagdelaine, procuration à Mme Bénédicte LANES), M. LIAUZUN Christian (Pradines), M. BASCOUL Serge (St Géry - Vers), M. CORNIOT Pascal (St Médard).

Procurations : 5

Secrétaire de séance : M. Abel RACHI

AR Prefecture

046-200023737-20210310-DL_10_11_03_21-DE
Reçu le 16/03/2021
Publié le 16/03/2021

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Service : Aménagement et foncier

Objet : Abrogation de la délibération en date du 22 mai 1987 et institution du droit de préemption simple sur le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site patrimonial remarquable de Cahors - Institution du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site patrimonial remarquable de Cahors

A été adopté à l'unanimité

Affiché au
GRAND CAHORS le :

19 MARS 2021



Délibération n° 10

AR Prefecture

046-200023737-20210310-DL_10_11_03_21-DE
Reçu le 16/03/2021
Publié le 16/03/2021

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND CAHORS**

Séance du 11 mars 2021

Rapporteur : Brigitte DESSERTAINE

Rédacteur : David BUFFET

Direction : Aménagement et Foncier

Objet : Abrogation de la délibération en date du 22 mai 1987 et institution du droit de préemption simple sur le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site patrimonial remarquable de Cahors - Institution du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site patrimonial remarquable de Cahors

Mesdames, Messieurs,

Par délibération en date du 27 avril 2017, en application de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors a instauré le droit de préemption urbain (DPU) simple sur l'ensemble des zones U et AU du Plan local de l'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du même jour.

Le Site patrimonial remarquable (SPR) de Cahors, avec son règlement de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) en vigueur, est demeuré soumis au DPU tel qu'institué par délibération du conseil municipal en date du 22 mai 1987, l'approbation du PLU étant sans impact sur ce dernier.

Afin d'actualiser le droit de préemption urbain sur le périmètre du PSMV, il apparaît opportun d'instituer le droit de préemption urbain sur ledit périmètre, ce qui permettra d'abroger définitivement la délibération en date du 22 mai 1987 qui avait été abrogée partiellement par la délibération précitée en date du 27 avril 2017, instituant le DPU sur les zones U et AU du PLU de Cahors.

Il convient de rappeler que le DPU dit simple, issu de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme précité, ne s'applique pas, en application de l'article L.211-4 du même code :

a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel

partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Le même article précise que toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article, sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Il ressort de la jurisprudence que la motivation doit tenir d'une part aux spécificités du tissu urbain ou du parc immobilier du secteur auquel le DPU renforcé (DPUR) s'appliquera et d'autre part à l'existence d'objectifs d'aménagement et d'intervention de la part de la collectivité sur ledit secteur.

A ce titre, il apparaît opportun d'instituer le DPU renforcé sur le territoire cadurcien et particulièrement sur le centre ancien de la commune, inscrit en site patrimonial remarquable et soumis au PSMV.

Du fait de son classement en SPR, le centre ancien de Cahors bénéficie en effet de règles particulières de protection du patrimoine bâti existant et soumet les opérations engagées dans son périmètre à des prescriptions architecturales précises, visant à assurer la sauvegarde et la mise en valeur des bâtiments, en veillant également à leur intégration et leur cohérence avec leur environnement.

Il fait en outre l'objet d'une politique ambitieuse de restauration et de reconstruction de la ville sur la ville, dans le cadre notamment des projets « Cœur d'Agglo » et « Action Cœur de Ville ».

Les objectifs issus de ces projets se conjuguent avec ceux définis par le PLH, notamment ses actions n° 3, 7 et 9, ainsi que par l'OPAH - RU Cœur d'Agglomération (2020-2025), qui se fixe notamment l'objectif volontariste de réhabilitation ou remise sur le marché de 500 logements en 5 ans.

Afin de contribuer à la mise en œuvre de ces objectifs, la Ville de Cahors a contractualisé avec la SEM TERRITOIRES 19 dans la cadre d'une concession publique d'aménagement et avec l'Etablissement public foncier (EPF) d'Occitanie, dans le cadre de la convention d'anticipation foncière « Centre-ancien » en date du 12 décembre 2017.

Les immeubles en copropriété sont très présents dans le centre ancien, qu'ils soient à usage d'habitation, d'activité ou mixte habitat-activité. Le droit de préemption dit simple ne permet pas au Grand Cahors ou à ses délégataires, d'intervenir en exerçant le droit de préemption sur la cession des lots de copropriété composant ces immeubles, notamment s'ils sont soumis au

statut de la copropriété depuis plus de 10 années. Instituer le droit de préemption dans le centre-ancien permettra d'exercer le droit de préemption sur les lots de copropriété dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété depuis plus de 10 années ainsi que sur l'ensemble des biens visés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme.

L'opportunité d'instituer le droit de préemption urbain renforcé au sein du SPR est accentuée par le fait que les diagnostics réalisés dans le cadre du Programme local de l'Habitat et de l'OPAH - RU ont mis en évidence l'existence de copropriétés dégradées, nécessitant une intervention publique d'accompagnement. En cas de blocage au sein des copropriétés et d'échec de la politique incitative mise en place dans le cadre de ces dispositifs, la maîtrise foncière publique de lots au sein d'une copropriété peut permettre d'intervenir plus efficacement sur la résorption des désordres qu'elle subit en matière d'habitat mais également au sein des parties communes.

Ainsi, dans le centre-ancien, une grande partie du tissu urbain et du parc immobilier s'inscrit dans le type de biens visés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme précité.

Cela confirme l'intérêt d'instituer le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du PSMV du Site patrimonial remarquable de Cahors, qui permettra au Grand Cahors ou à ses délégataires d'exercer le droit de préemption urbain sur la vente des biens précités exclus du droit de préemption urbain simple et de poursuivre les objectifs fixés par les différents programmes mis en œuvre par la collectivité et notre établissement public, visant à redynamiser le centre-ville en matière d'habitat mais également en matière économique et d'offre de services.

J'ai donc l'honneur de proposer à notre assemblée :

- a- D'instituer le DPU simple sur l'ensemble du périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site patrimonial remarquable de Cahors et d'abroger en conséquence la délibération du 27 mai 1987 précitée en toutes ses dispositions ;
- b- D'instituer le droit de préemption urbain renforcé issu de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme sur ce même périmètre ;
- c- De préciser que la présente délibération :

1/ fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et en mairie de Cahors durant un mois et d'une mention insérée dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département du Lot ;

2/ sera exécutoire dès l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité susmentionnées ;

3/ que les périmètres du DPU et du DPUR institués sur le périmètre du PSMV lui seront annexés conformément à l'article R151-52-7° du code de l'urbanisme ;

AR Prefecture

046-200023737-20210310-DL_10_11_03_21-DE
Reçu le 16/03/2021
Publié le 16/03/2021

4/ sera adressée au Directeur départemental des finances publiques, au Conseil supérieur du notariat, à la Chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les Tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux.

- d- De rappeler que le droit de préemption urbain, simple et renforcé sera délégable dans les conditions prévues par les délibérations n° 5 et 9 en date du 15 juillet 2020 précitées ;
- e- D'indiquer que les frais liés à la mise en œuvre des mesures de publicité précitées seront imputés sur le budget de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire adopte les propositions du rapporteur.

Pour extrait certifié conforme.

Le Président,

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE

AR Prefecture

046-200023737-20210310-DL_10_11_03_21-DE

Reçu le 16/03/2021

P

Institution du droit de préemption urbain

simple et renforcé sur l'ensemble du

périmètre du Plan de sauvegarde et de

mise en valeur du Site patrimonial

remarquable de Cahors

Localisation du périmètre

Légende

 Périmètre du DPU simple et renforcé

 Immeubles identifiés en copropriété

par les données cadastrales

Source : Cadastre Majic 2020

1:12000

