Affiché au
GRAND CAHORS le :

19 MARS 2021

AR Prefecture

046-200023737-20210311-DL_11_11_03_21-DE
Reçu le 16/03/2021
Publié le 16/03/2021

Délibération n° 11

GRAND CAHORS

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 (Boissières), M. RAFFY Gilles (Bouzlès), 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 VANBESIEN 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 (Nuzéjouls), M. CHATAIN Thierry (Pontcirq), M. MARRE Denis (Pradines), Mme VOLFF Géraldine (Pradines), M. STEVENARD Daniel (Pradines), M. DECREMPS Frédéric (St Cirq 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. LAVAUR 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

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier (68, rue Raymond IV B.P. 7007 31068 Toulouse Cedex 07) ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr

AR Prefecture
046-200023737-20210311-DL_11_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 : Institution du droit de préemption urbain renforcé sur différents secteurs de la commune de Cahors

A été adopté à l'unanimité

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier ***(68, rue Raymond IV B.P. 7007 31068 Toulouse Cedex 07)*** *ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr*

Affiché au
GRAND CAHORS le :
19 MARS 2021

Délibération n° 11

GRAND CAHORS

AR Prefecture
046-200023737-20210311-DL_11_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 : Institution du droit de préemption urbain renforcé sur différents secteurs de la commune 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.

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.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier (68, rue Raymond IV B.P. 7007 31068 Toulouse Cedex 07) ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr

AR Prefecture
046-200023737-20210311-DL_11_11_03_21-DE
Reçu le 16/03/2021
Publié le 16/03/2021

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 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 secteur dit du XIXème siècle du centre-ville et celui de Saint Georges.

Le centre-ville de Cahors, auquel appartient le secteur XIXème qui accueille le Pont Valentré, monument historique emblématique de la commune de Cahors, fait 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.

L'activité économique, comprenant commerces et services, y est également fortement présente, notamment sur le quartier de la Plaine du Pal qui fait l'objet d'une convention spécifique liant le Grand Cahors, la commune de Cahors et l'EPF d'Occitanie et s'inscrit dans le projet « Quartier du XXIéme siècle ».

Les immeubles en copropriété sont très présents dans le quartier XIXème, 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 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 secteur XIXème 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.

Au sein du secteur XIXème, 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 secteur XIXème, 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.

Instituer le droit de préemption urbain renforcé 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

AR Prefecture
046-200023737-20210311-DL_11_11_03_21-DE
Reçu le 16/03/2021
Publié le 16/03/2021

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.

Par ailleurs, le périmètre de l'OPAH - RU couvre le quartier Saint-Georges, situé au sud de la boucle de Cahors, sur la rive opposée du Lot.

L'intégration de ce quartier dans le périmètre de l'OPAH - RU est justifiée notamment par la nécessité d'intervenir sur des propriétés dégradées, dont plusieurs copropriétés et de procéder à un réaménagement des espaces publics du quartier qui constitue le point d'entrée du centre-ville pour le sud du territoire communal et communautaire, ainsi que l'accès à la zone économique de l'entrée sud.

Elargir le droit de préemption urbain aux biens visés par l'article L.211-4 permettra de contribuer à la mise en œuvre des objectifs fixés pour le quartier Saint Georges, dans le cadre de l'OPAH - RU.

Enfin, sur le quai Lagrive, une résidence dite « Résidence Beau rivage » est en situation objective de blocage avec des travaux interrompus avant leur achèvement depuis 2008 et une impossibilité pour les différents propriétaires d'affecter les logements qu'ils ont acquis à l'habitation. En cohésion avec ces propriétaires, la commune a décidé d'intervenir activement sur la résorption de la vacance de cet immeuble situé en bordure du Lot, en initiant notamment en 2015 une procédure d'abandon manifeste.

Afin d'optimiser l'intervention de la commune visant à contribuer à sortir cet immeuble de sa situation de blocage, il apparaît également opportun de l'intégrer au périmètre du DPUR.

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

a- D'instituer le droit de préemption urbain renforcé issu de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme sur le périmètre ci-annexé, correspondant au secteur XIXème de la commune de Cahors, une partie du Quai Lagrive et une partie du quartier Saint-Georges ;

b- 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/ sera adressée au Directeur départemental des finances publiques, au Conseil supérieur du notariat, à la Chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les

AR Prefecture
046-200023737-20210311-DL_11_11_03_21-DE
Reçu le 16/03/2021
Publié le 16/03/2021

Tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux.

4/ que le périmètre du DPUR sera annexé au PLU de Cahors conformément à l'article R.151-52-7° du code de l'urbanisme ;

c- 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 ;

d- 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.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND CAHORS

Le Président,

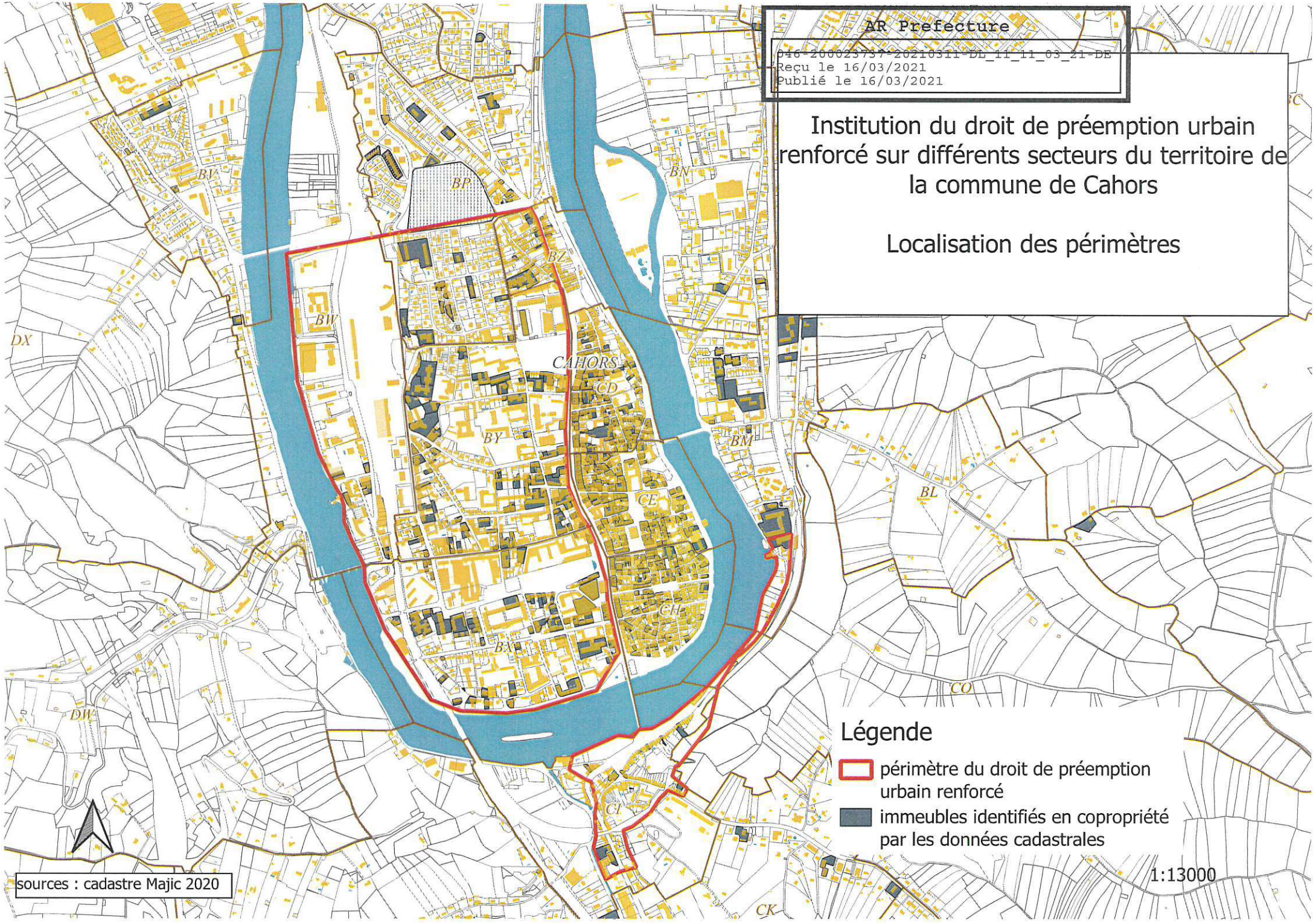
Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier ***(68, rue Raymond IV B.P. 7007 31068 Toulouse Cedex 07)*** *ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr*

AR Prefecture
046-200023737-20210311-DL_11_11_03_21-DE
Reçu le 16/03/2021
Publié le 16/03/2021

Institution du droit de préemption urbain renforcé sur différents secteurs du territoire de la commune de Cahors

Localisation des périmètres



Légende

- périmètre du droit de préemption urbain renforcé
- immeubles identifiés en copropriété par les données cadastrales

sources : cadastre Majic 2020

1:13000