

Délibération n° 23

Séance du 11 mars 2024 à 19 heures

Le onze mars deux mille vingt-quatre, le Conseil communautaire du Grand Cahors, régulièrement convoqué, s'est réuni à 19h à la Salle des fêtes de la Commune de Lamagdelaine, sous la Présidence de Jean-Luc MARX, Président.

Etaient présents les membres suivants : (56)

M. DIETSCH Jérôme (Arcambal), Mme WARTEL Catherine (Arcambal), M. MOLESIN Jean-Pierre (Bellefond - La Rauze), Mme DALBERA Marie (Bellefond - La Rauze), M. RAFFY Gilles (Bouziès), M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc (Cahors), Mme CAROFF Sylvie (Cahors), M. MARX Jean-Luc (Cahors), Mme LASFARGUES Geneviève (Cahors), M. TESTA Francesco (Cahors), Mme LENEVEU-RIVIERE Hélène (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), Mme DAPORTA Anne-Céline (Cahors), M. LORIN Thierry (Cahors), Mme CISSE-LESCURE Cécile (Cahors), M. IRAGNES Gérard (Cahors), M. TILLOU José (Caillac), M. DUJOL Jean-Paul (Calamane), M. LIARD Olivier (Catus), M. VAZ Victor (Catus), Mme LANES Bénédicte (Douelle), M. TREIL Jean (Douelle), M. CANTO Pierre (Espère), Mme VALETTE Roselyne (Fontanes), M. GUILLEMOT Jean-Luc (Francoulès), M. MOLINIE Romuald (Gigouzac), M. JARRY Daniel (Labastide-Marnhac), Mme ARNAUDET Véronique (Lamagdelaine), Mme VANBESIEN Joëlle (Le Montat), Mme SIMON-PICQUET Agnès (Les Junies), M. REIX Jean-Albert (Lherm), M. LAFFRAY Patrick (Maxou), M. PONS Stéphane (Mechmont), Mme JORDANET Marie-Christine (Mercuès), M. GALTHIE Jean-Noël (Montgesty), Mme DESSERTAINE Brigitte (Nuzéjols), M. CHATAIN Thierry (Pontcirq), M. MARRE Denis (Pradines), M. STEVENARD Daniel (Pradines), M. DECREMPS Frédéric (Saint-Cirq-Lapopie), Mme RAUZIERES Elodie (St Denis Catus), M. GILES Jérôme (St Géry - Vers), M. CORNIOT Pascal (St Médard), M. BONNET Frédéric (St Pierre Lafeuille), M. TEYSSEDER Patrick (Tour de Faure), M. LAVAU Pascal (Trespoux-Rassiels), Mme Christelle MAZEYRIE (Trespoux-Rassiels).

Titulaires absents : (13)

M. PARNAUDEAU Willy (Boissières), Mme LE FOURN Marie-Laure (Cabrerets), M. PACAUD Denis (Cahors), Mme DEL VITTO Aurore (Cahors), Mme BOUIX Catherine (Cahors), Mme EYMES Isabelle (Cahors), M. PEYRUS Guy (Cieurac), M. CAZABONNE Christian (Crayssac), Mme SOLIVERES Hélène (Labastide du Vert), Mme LOUIS Sylvie (Labastide-Marnhac), Mme VOLFF Géraldine (Pradines), M. LIAUZUN Christian (Pradines), M. BASCOUL Serge (St Géry-Vers).

Titulaires excusés ayant donné procuration (3) : Mme VALADE Anne-Rose (procuration à M. CANTO - Espère), M. MOUGEOT Jean-Paul (Procuration à Mme VANBESIEN - Le Montat), M. DIZENGREMEL Ludovic (Procuration à Mme JORDANET - Mercuès).

Etaients présents les membres suppléants suivants en lieu et place des titulaires : (5)

Mme AMAT Bernadette (Boissières), M. MOUSSET Jean-Paul (Cabrerets), Mme CADART Anne-Marie (Cieurac), Mme LENGAGNE Caroline (Crayssac), M. MASSABEAU Pierre (Labastide-Marnhac).

Secrétaire de séance : M. RACHI Abel

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Direction Aménagement et foncier

Objet : Institution du Droit de Prémption Urbain (DPU) à l'échelle du territoire communautaire

A été adopté à l'unanimité

Délibération n°23

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND CAHORS

Séance du 11 mars 2024

Rapporteur : Brigitte DESSERTAINE

Direction Aménagement et foncier

Objet : Institution du Droit de Prémption Urbain (DPU) à l'échelle du territoire communautaire

Mesdames, Messieurs,

Par un arrêté préfectoral n° 85 en date du 19 novembre 2015 a été 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.

Ce transfert de compétence a entraîné le transfert de plein droit, au profit de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, de la compétence en matière d'institution et d'exercice du droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire de ses communes membres.

Il convient de rappeler que le DPU peut être institué notamment sur tout ou partie des zones urbaines et d'urbanisation future des documents d'urbanisme en vigueur, afin de mener à bien une politique foncière permettant la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement définies à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, ou la constitution de réserves foncières en vue de réaliser ces actions ou opérations. Ces actions ou opérations d'aménagement ont pour objets : de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens de la réglementation applicable au droit de préemption urbain, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à

conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) rend nécessaire d'instituer le DPU à l'échelle du territoire communautaire, afin de tenir compte des évolutions de zonage intervenues à cette occasion dans le périmètre d'application du DPU.

Afin de permettre au Grand Cahors, pour les projets d'intérêt communautaire et aux communes, pour les projets d'intérêt communal, d'exercer le droit de préemption urbain sur les ventes des biens situés sur leur territoire, il est proposé d'instituer le droit de préemption urbain dit « simple » sur l'ensemble des zones U et AU du PLUI.

Il convient de noter que la compétence en matière de droit de préemption commercial, applicable aux périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité définis par les communes, relève de la compétence exclusive des communes. Le passage au PLUI est donc sans incidence sur la validité des délibérations prises par les communes à ce titre, sur le fondement des articles L.214-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Il convient également de préciser que le DPU ne peut être institué sur le périmètre d'une zone d'aménagement différé (ZAD) ou le périmètre provisoire d'une zone d'aménagement différé. En effet, l'acte constitutif de la ZAD crée un droit de préemption spécifique et en désigne le bénéficiaire.

Il est d'ores et déjà convenu qu'en cas de caducité d'une ZAD du territoire, le droit de préemption dit « simple » s'appliquera dans les zones U et AU de la ZAD devenue caduque.

Concernant son champ d'application, le droit de préemption dit « simple » **n'est pas applicable :**

- 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.

Par délibération n° 11 en date du 11 mars 2021, le Conseil communautaire a institué un droit de préemption urbain renforcé sur différents secteurs de la Commune de Cahors, afin de permettre l'exercice du droit de préemption sur les biens susvisés qui sont exclus du droit de préemption dit simple, conformément à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme ;

Ce droit de préemption renforcé sera renouvelé par la présente délibération, à la demande de la Commune de Cahors, les spécificités du tissu urbain et du parc immobilier ainsi que les objectifs d'aménagement particuliers ayant motivé son institution demeurant d'actualité.

Le DPU renforcé sera ainsi institué par la présente délibération sur le territoire cadurcien et particulièrement sur le secteur dit du XIXème siècle du centre-ville, sur le secteur Saint Georges et sur une emprise spécifique du Quai Lagrive.

1) Secteur XIXème

Le centre-ville de Cahors, auquel appartient le secteur XIXème, 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 XXIème 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 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.

2) Quartier Saint-Georges

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.

3) Autre secteur

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, dans la continuité de celui de Saint-Georges.

Concernant toujours le territoire cadurcien, il convient de préciser que l'approbation du PLUI est sans incidence sur le périmètre du Site patrimonial remarquable (SPR) de Cahors ni sur son plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Dès lors, la délibération n° 10 en date du 11 mars 2021 instituant le droit de préemption et le droit de préemption renforcé sur le périmètre du SPR demeure en vigueur.

Enfin, par une délibération n°34 du Conseil communautaire du 23 septembre 2020, notre établissement public a institué le droit de préemption urbain dans les périmètres opposables de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, définis en application de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique ;

Il convient de renouveler l'institution de ce droit de préemption dans les zones de protection rapprochée de prélèvement d'eau définies en application de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique.

La présente délibération est sans incidence sur la validité des délibérations par lesquelles le conseil communautaire a délégué l'exercice du droit de préemption urbain au Président de la Communauté d'agglomération, avec faculté pour lui de les déléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

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

- VU** les articles L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, R.211-2 et suivants et L.300-1 ;
- VU** le code de la santé publique et notamment son article L.1321-2 ;
- 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** la délibération n°10 du Conseil communautaire du 11 mars 2021 instituant le droit de préemption urbain simple sur le périmètre de sauvegarde et de mise en valeur de Cahors et instituant le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de sauvegarde et de mise en valeur de Cahors ;
- VU** la délibération inscrite à l'ordre du jour de la présente séance du Conseil communautaire approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) ;

- a- Dès l'entrée en vigueur de la présente délibération, d'abroger les délibérations suivantes, **prises par le Conseil communautaire** :
 - la délibération n° 15 du Conseil communautaire du 7 novembre 2016 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la commune de Boissières ;
 - la délibération n° 26 du Conseil communautaire du 4 février 2016 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la commune de Catus ;
 - la délibération n° 15 du Conseil communautaire du 29 janvier 2018 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la commune de Labastide du Vert ;
 - la délibération n° 13 du Conseil communautaire du 6 juillet 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la commune de Les Junies ;
 - la délibération n° 16 du Conseil communautaire du 7 novembre 2016 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la commune de Lherm ;
 - la délibération n° 8 du Conseil communautaire du 14 mai 2018 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la commune de Maxou ;

- la délibération n° 14 du Conseil communautaire du 29 janvier 2018 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la commune de Mechemont ;
 - la délibération n° 29 du Conseil communautaire du 28 septembre 2016 instaurant le droit de préemption urbain sur le périmètre de l'ancienne ZAD de la commune de Mercuès ;
 - la délibération n° 30 du Conseil communautaire du 28 septembre 2016 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la commune de Montgesty ;
 - la délibération n° 27 du Conseil communautaire du 28 septembre 2016 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la commune de Nuzéjols ;
 - la délibération n° 39 du Conseil communautaire du 23 mars 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la commune de Pontcirq ;
 - la délibération n° 10 du Conseil communautaire du 28 septembre 2016 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la commune de Pradines ;
 - la délibération n° 5 du Conseil communautaire du 30 janvier 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la commune de Saint Médard ;
 - la délibération n° 28 du Conseil communautaire du 28 septembre 2016 instaurant le droit de préemption urbain sur le périmètre de l'ancienne ZAD de la commune de Saint Géry ;
 - la délibération n° 34 du Conseil communautaire du 23 septembre 2020 instituant le droit de préemption urbain dans les périmètres opposables de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, définis en application de l'article L.1321-2 du code de la santé publique ;
 - la délibération n° 11 du Conseil communautaire du 11 mars 2021 instituant le droit de préemption urbain renforcé sur différents secteurs de la commune de Cahors ;
- b- De préciser que les délibérations **prises par les communes** antérieurement au transfert de la compétence DPU au Grand Cahors, **non visées dans le précédent alinéa**, seront rendues caduques par l'entrée en vigueur de la présente délibération, après l'accomplissement des formalités visées à l'alinéa f ;
- c- D'instituer le droit de préemption urbain dit « simple » sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire communautaire figurant au PLUI en vigueur ;
- d- D'instituer le droit de préemption urbain dans les périmètres opposables de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, définis en application de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique ;
- e- D'instituer le droit de préemption urbain renforcé sur les différents secteurs de la commune de Cahors sus précisés et figurant au plan ci-annexé ;

- f- D'indiquer que la présente délibération :
- 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 ;
 - sera exécutoire dès l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité susmentionnées ;
 - sera adressée au Directeur départemental des finances publiques, au Conseil supérieur du notariat, à la Chambre départementale des notaires, au barreau et au greffe du Tribunal de Grande Instance de Cahors ;
- g- D'annexer les périmètres des droits de préemption institués par la présente au PLUI, conformément à l'article R.151-52 7^o du Code de l'urbanisme ;
- h- De rappeler que le droit de préemption urbain, simple et renforcé, sera déléguable aux personnes autorisées par les textes en vigueur ;
- i- 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 secrétaire,



Abel RACHI



Le Président,

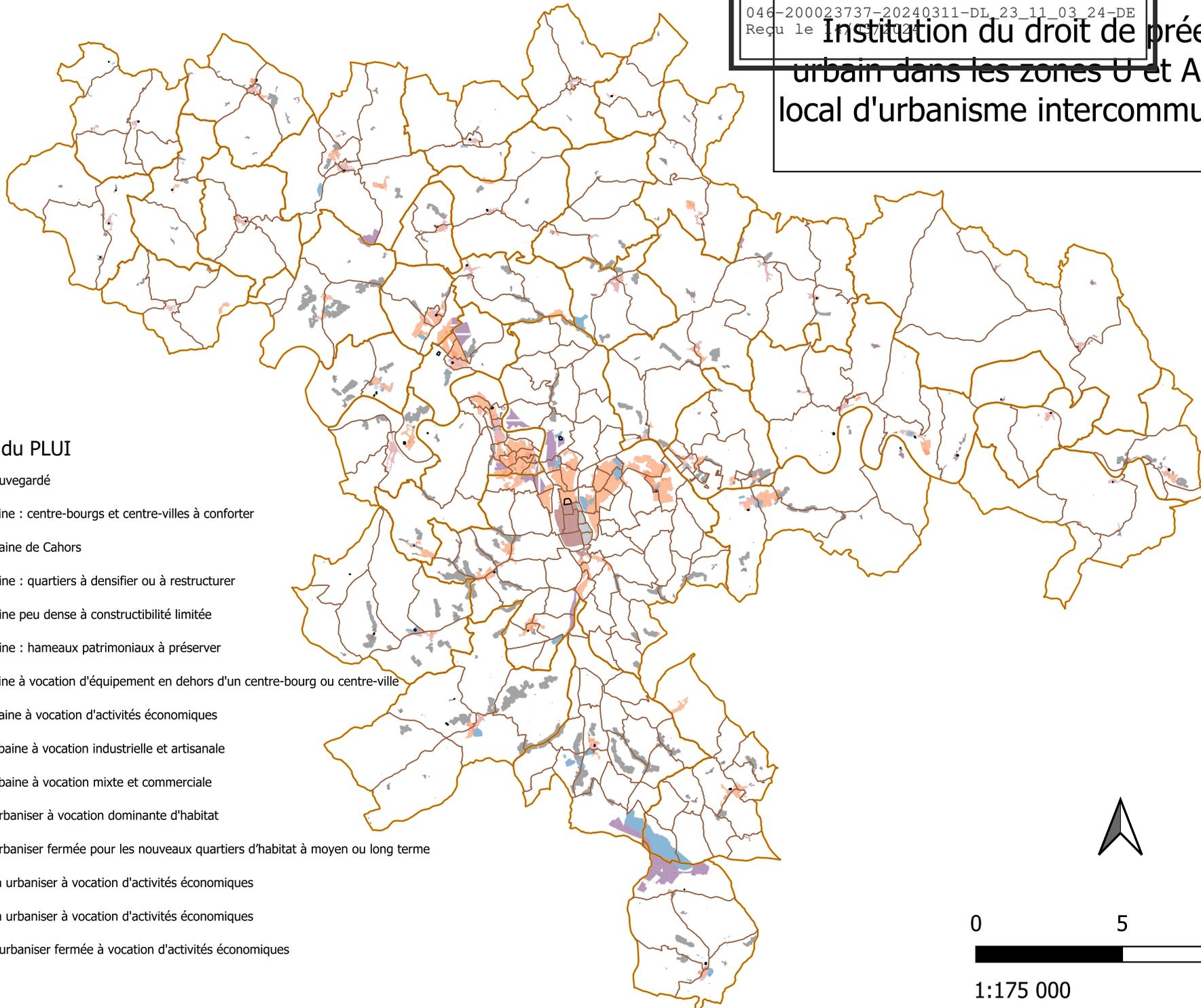


Jean-Luc MARX

Institution du droit de préemption urbain dans les zones U et AU du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)

Zones U et AU du PLUI

-  Us : Secteur sauvegardé
-  Ua : Zone urbaine : centre-bourgs et centre-villes à conforter
-  Ua1 : Zone urbaine de Cahors
-  Ub : Zone urbaine : quartiers à densifier ou à restructurer
-  Un : Zone urbaine peu dense à constructibilité limitée
-  Uh : Zone urbaine : hameaux patrimoniaux à préserver
-  Ue : Zone urbaine à vocation d'équipement en dehors d'un centre-bourg ou centre-ville
-  Ux1 : Zone urbaine à vocation d'activités économiques
-  Ux2a : Zone urbaine à vocation industrielle et artisanale
-  Ux2b : Zone urbaine à vocation mixte et commerciale
-  1AU : Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat
-  2AU : Zone à urbaniser fermée pour les nouveaux quartiers d'habitat à moyen ou long terme
-  1AUX1 : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
-  1AUX2 : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
-  2AUX : Zone à urbaniser fermée à vocation d'activités économiques



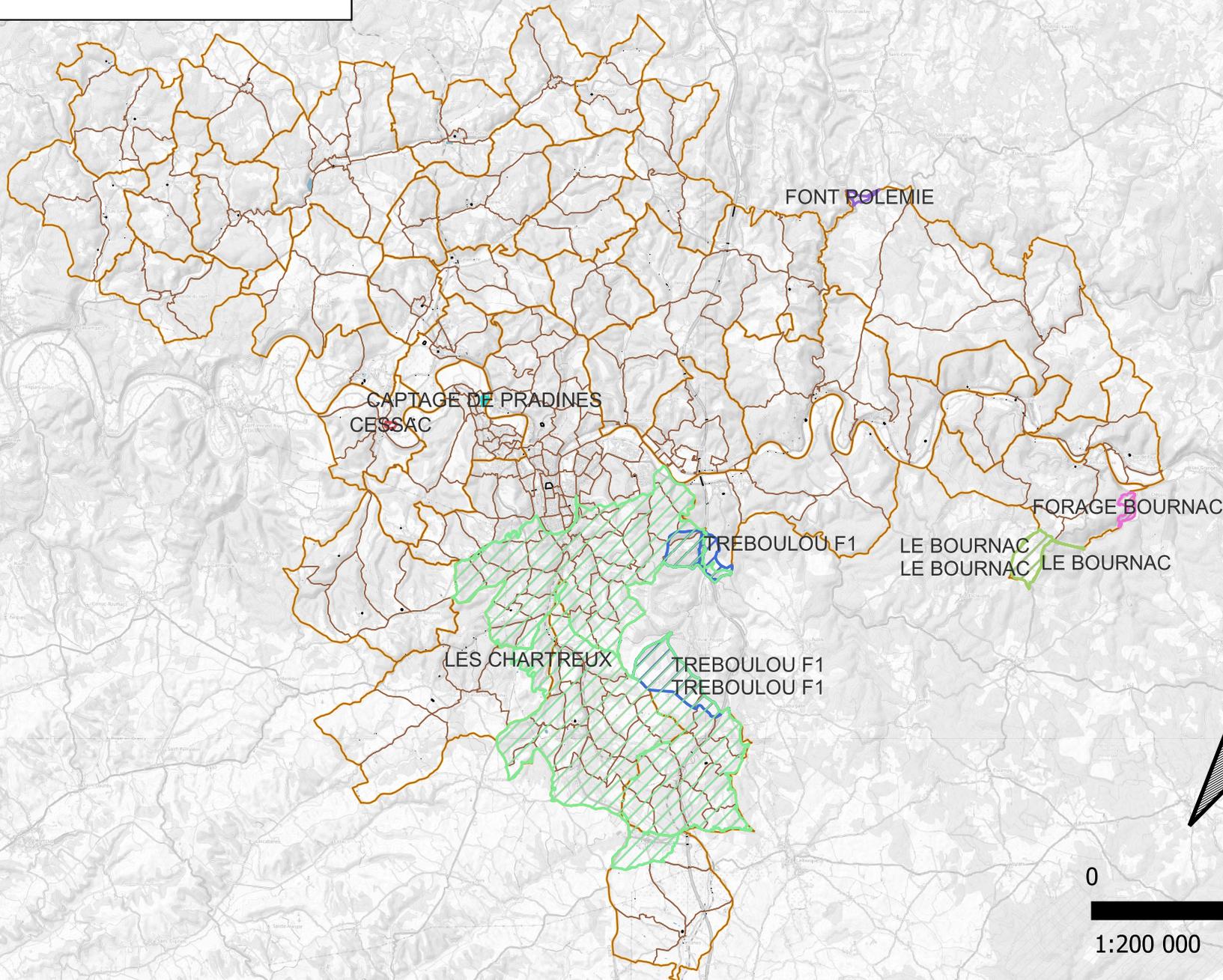
0 5 10 km



1:175 000

Institution du droit de préemption urbain dans les périmètres opposables de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines

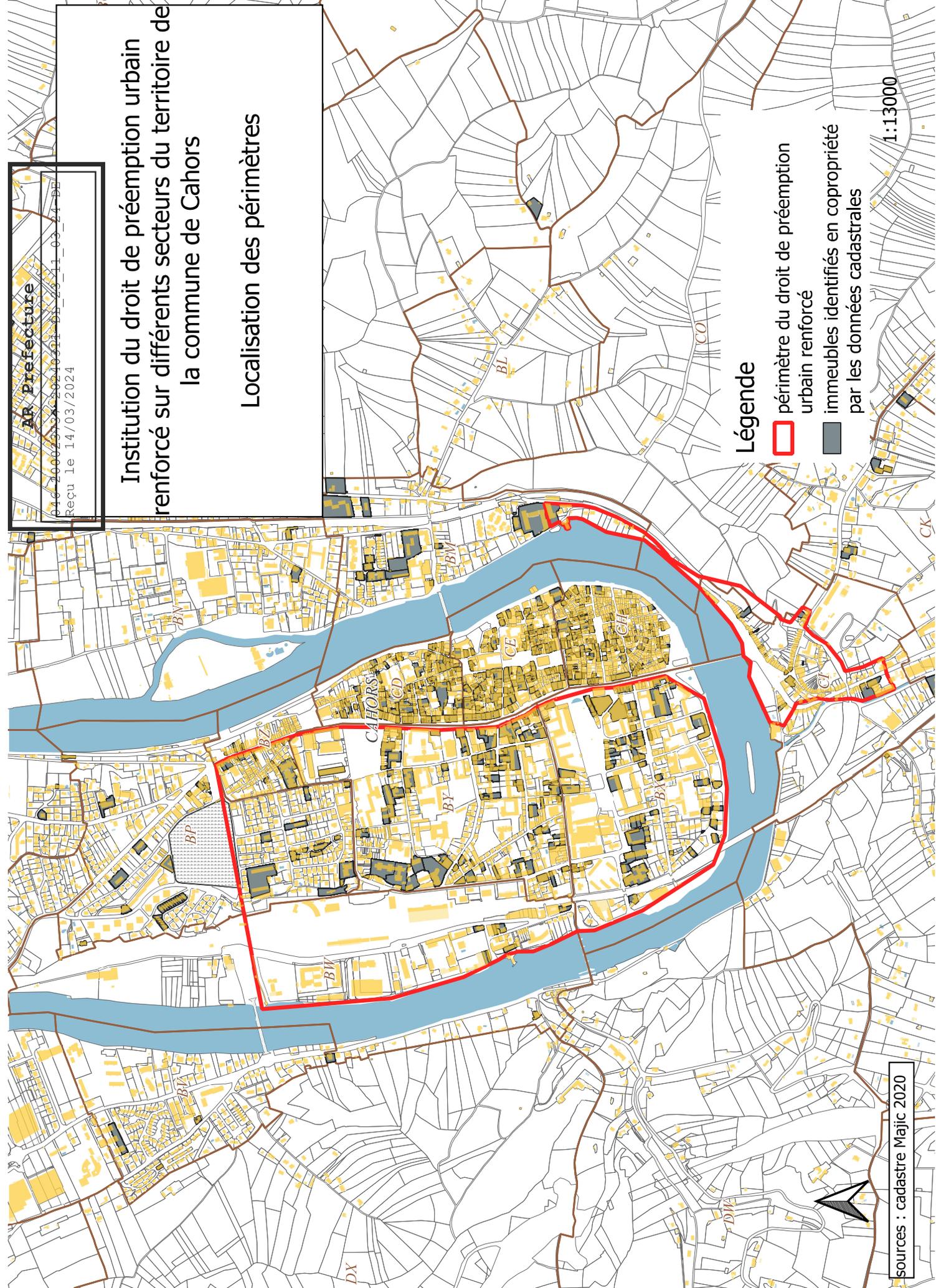
Périmètres existants au 1er février 2024



AR Prefecture
046 20005334 20240341 00 23 11 03 24 DE
Reçu le 14/03/2024

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