AR PREFECTURE
046-200023737-20160526-12_26_05_2016-DE
Reçu le 31/05/2016

Délibération n°12

GRAND CAHORS

Séance du 26 mai 2016 à 19 heures
Commune de BOISSIERES – Salle des Fêtes

Aujourd'hui, vingt-six mai deux mille seize, le Conseil communautaire du Grand Cahors, s'est réuni dans la Commune de Boissières –Salle des fêtes

Nombre de présents :	54
Nombre de votants :	49 dont 8 possédant une procuration

▪ TITULAIRES :

ARCAMBAL	M. LABRO Didier, Mme TEULIERES Marcelle
BOISSIERES	M. PARNAUDEAU Willy,
BOUZIES	M. RAFFY Gilles,
CABRERETS	M. SEGOND Dominique,
CAHORS	M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc, Mme LAGARDE Geneviève, M. MUNTE Serge, M. SIMON Michel, M. SAN JUAN Alain, Mme BOYER Noëlle, M. COLIN Henri, M. DELPECH Bernard, Mme LOOCK Martine, M. MAFFRE Jean-Luc, Mme RIVIERE Brigitte,
CAILLAC	M. TILLOU José,
CALAMANE	M. DUJOL Jean-Paul,
CATUS	M. TAILLARDAS Claude,
CIEURAC	M. PEYRUS Guy,
COURS	Mme FOURNIER-BREUILLE Martine,
CRAYSSAC	M. JOUCLAS Guy, M. FOURNIER Christian,
DOUELLE	Mme LANES Bénédicte,
ESPERE	M. PETIT Jean, Mme BOURDARIE Paulette,
FONTANES	Mme VALETTE Roselyne,
FRANCOULES	M. GUILLEMOT Jean-Luc,
GIGOUZAC	M. MOLINIE Romuald,
LAMAGDELAINE	Mme ARNAUDET Véronique, M. CORMANE Jean-Pierre,
LAROQUE DES ARCS	M. NOUAILLES Serge,
LE MONTAT	Mme VANBESIEN Joëlle,
LES JUNIES	Mme SIMON-PICQUET Agnès,
LHERM	M. REIX Jean-Albert,
MONTGESTY	M. GALTHIE Jean-Noël,
NUZEJOULS	Mme DESSERTAINE Brigitte,
PRADINES	M. MARRE Denis, Mme ROUAT Géraldine, M. STEVENARD Daniel, Mme LAPORTE-CAVELLE Véronique,
ST DENIS CATUS	M. FIGEAC Philippe,
ST MEDARD	M. FERNANDEZ Pierre,
TOUR DE FAURE	M. PECHBERTY Jean-Jacques,
TRESPOUX-RASSIELS	M. LAVAUR Pascal, M. DIOT Fabrice,
VALROUFIE	M. ANNES Jean-Pierre,
VERS	M. GILES Jérôme,

▪ SUPPLEANTS :

BOISSIERES	Mme GARRIGOU Isabelle,
CIEURAC	M. GARD Michel,
COURS	M. MOLESIN Jean-Pierre,
LABASTIDE DU VERT	Mme SOLIVERES Hélène,
LHERM	Mme SALANIE Jacqueline,
TOUR DE FAURE	M. EYROLLE Jean-Louis,

Etaient excusés ou absents :	28 titulaires - 21 suppléants
BOUZIES	Mme MARMIESSE Yvette,
CABRERETS	M. PAULIN Peter,
CAHORS	Mme LASFARGUES Geneviève, Mme BOUIX Catherine, M. BOUILLAGUET Vincent, Mme FAUBERT Françoise (procuration à

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

72 RUE WILSON - 46000 CAHORS • TÉL. 05 65 20 89 00 - FAX 05 65 20 89 01 • www.grandcahors.fr

AR PREFECTURE
046-200023737-20160526-12_26_05_2016-DE
Reçu le 31/05/2016

	M. MUNTE), M. SINDOU Géraud, Mme LENEVEU Hélène (procuration à M. DELPECH), M. TESTA Francesco, Mme HAUDRY Sabine (procuration à Mme LOOCK), M. DEBUISSON Guy, Mme LE QUENTREC Yannick, Mme EYMES Isabelle, Mme DUPLESSIS-KERGOMARD Elise, M. COUPY Daniel (procuration à M. COLIN), Mme BONNET Catherine,
CAILLAC	M. BRIS René,
CALAMANE	M. FAURE Jean-Pierre,
CATUS	M. VAZ Victor (procuration à M. TAILLARDAS),
DOUELLE	M. TREIL Jean,
FONTANES	M. PLANAVERGNE Jean-François,
FRANCOULES	M. COMBET Gil,
GIGOUZAC	M. OUVRARD François,
LABASTIDE DU VERT	M. CANCEIL Philippe,
LABASTIDE MARNHAC	M. JARRY Daniel, Mme CALMON-LAGARRIGUE Marie,
LAROQUE DES ARCS	M. BONNEMERE Jean-Claude,
LE MONTAT	M. MOUGEOT Jean-Paul (procuration à Mme VANBESIEN),
LES JUNIES	M. BARDINA Fabien,
MAXOU	M. VIVIER Jean-Luc (procuration à M. VAYSSOUZE-FAURE), M. CHASTAGNOL Gérard,
MECHMONT	M. PRADDAUDE Jean-Paul, M. PONS Stéphane,
MERCUES	M. DIZENGREMEL Ludovic (procuration à Mme LANES), Mme RIVIER-DELFAU Isabelle,
MONTGESTY	M. LEFEBVRE Jean-Yves,
NUZEJOULS	M. BESSEDE Arnaud,
PONTCIRQ	M. CHATAIN Thierry, M. SOULIER Yves,
PRADINES	M. LIAUZUN Christian,
ST CIRQ LAPOPIE	M. MIQUEL Gérard, M. DECREMPS Frédéric,
ST DENIS CATUS	M. RAFFY Bernard,
ST GERY	M. BORIES Olivier, M. BERNIOT Pierre-Jacques,
ST MEDARD	M. RIGAL Serge,
ST PIERRE LAFEUILLE	M. GILBERT Joël, M. BONNET Frédéric,
VALROUFIE	M. NICOLAON Patrick,
VERS	M. DESROQUES Alain,

Secrétaire de séance : M. MOLINIE Romuald

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Service : Aménagement et foncier

Objet : Délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à Monsieur le Président

A été adopté à l'UNANIMITE

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Affiché
Le 03 JUIN 2016

AR PREFECTURE
046-200023737-20160526-12_26_05_2016-DE
Reçu le 31/05/2016

GRAND CAHORS

Délibération n° 12

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND CAHORS

Séance du 26 mai 2016
Rapporteur : Michel SIMON

Rédacteur : Catherine REYGASSE et Isabelle HIDALGO
Service : Aménagement et foncier

Objet : Délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à Monsieur le Président

Mesdames, Messieurs,

Vu le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme Intercommunal entériné par arrêté préfectoral en date du 19 novembre 2015, notifié le même jour,

Ce transfert de compétence entraîne de plein droit, en application de l'article L.211-2 du Code de l'urbanisme, le transfert du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.).

Vu la délibération en date du précédente du 31 mars 2016 portant abrogation de la délégation du droit de préemption urbain à Monsieur le Président du Grand Cahors ;

Il convient de rappeler que :

1/Le droit de préemption urbain peut être instauré, en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé,

- sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan,
- dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines,
- dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques,
- dans les zones soumises aux servitudes sur terrains en bordure de cours d'eau et d'estuaires,
- ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé ; ce lorsqu'il n'a pas été créé de Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

2/ Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent également, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte.
La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

3/ Le droit de préemption urbain s'exerce, en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

72 RUE WILSON - 46000 CAHORS • TÉL. 05 65 20 89 00 - FAX 05 65 20 89 01 • www.grandcahors.fr

AR PREFECTURE
046-200023737-20160526-12_26_05_2016-DE
Reçu le 31/05/2016

d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Ces objectifs sont : mettre en œuvre un projet urbain ; une politique locale de l'habitat ; organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; favoriser le développement des loisirs et du tourisme ; réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ; lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; permettre le renouvellement urbain ; sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Il convient d'ailleurs de préciser que le Grand Cahors, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), qui devient donc titulaire du droit de préemption urbain ne peut préempter que pour des opérations relevant de ses compétences statutaires.

Par ailleurs, les délibérations préalablement votées par le Conseil communautaire pour accepter la délégation du droit de préemption urbain sur les zones d'intérêt communautaire deviennent caduques par la présente délibération.

L'article L.5211-9-7 dispose en outre que : *« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme.*
Il peut également déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement. Il rend compte à la plus proche réunion utile de l'organe délibérant de l'exercice de cette compétence ».

La délibération en date du 7 décembre 2015 octroyant ce droit au travers d'une délégation par notre Conseil communautaire au bénéfice du Président ayant été abrogée précédemment, il convient ici de lui déléguer à nouveau ce droit en précisant cette fois, les contours de cette délégation en raison des opérations à intervenir.

En application des articles L.213-3 et L.211-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption, peut également déléguer ce droit, à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation, **au concessionnaire d'une opération d'aménagement**, à une société d'économie mixte (SEM) agréée de construction et de gestion de logements sociaux, un organisme HLM, une structure associative agréée pour réaliser, en tant que maîtrise d'ouvrage, des opérations de logement destinées au logement social.

Or, cette capacité n'a pas été clairement octroyée par le Conseil communautaire au Président.
En effet, il avait été précisé dans la délibération du 7 décembre 2015, qu'il conviendrait au préalable de préciser par délibération les conditions de délégation du droit de préemption urbain (zonages et/ou délégations ponctuelles). Depuis une analyse des secteurs de préemption existants et des projets des communes a été engagée. Elle a mis notamment en exergue la problématique du secteur sauvegardé de Cahors.

Il n'existe qu'un Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) sur notre territoire, situé sur la commune de Cahors. Il a été rendu public par arrêté préfectoral en date du 21 juin 1985 et approuvé par décret ministériel en date du 13 Octobre 1988. La ville de Cahors a institué le DPU dans le secteur sauvegardé rendu public par délibération en date du 22 Mai 1987.

AR PREFECTURE
046-200023737-20160526-12_26_05_2016-DE
Reçu le 31/05/2016

La Ville de Cahors et la Communauté d'agglomération du Grand Cahors ont engagé une politique ambitieuse de restauration et de reconstruction de la ville sur la ville dans le cadre du projet « cœur d'agglo». Le développement durable constitue le fondement de cette intervention, en articulation avec la révision du PSMV, en cours ; qui vise à préparer la prochaine décennie.
Les objectifs sont de favoriser le retour de la population en centre-ville et de promouvoir une restauration qualitative du patrimoine bâti.

Le centre-ville de Cahors constitue le cœur de vie et d'attractivité du bassin de vie. En effet, ce centre historique bénéficie d'atouts en termes de mixité de fonctions, de compacité, d'offre de mobilité, de commerces et de services... Cependant, dans la perspective de le rendre attractif et durable, il doit faire l'objet d'une requalification lourde pour répondre aux exigences actuelles de confort, lutter contre le logement indigne et le logement vacant.

Il a été décidé lors du Conseil municipal du 23 Mars 2015 d'opter pour la mise en place d'une concession publique d'aménagement sur le secteur sauvegardé afin de répondre aux objectifs visés ci-dessus. La durée prévisionnelle de cette concession est de 10 ans.

Les objectifs de la concession d'aménagement sont de :
- restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupe d'immeubles, afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité, adaptés à la demande des populations en place et à venir,
- résorber l'habitat indigne et insalubre et lutter contre la vacance, en complément et en collaboration avec l'OPAH-RU,
- préserver et valoriser le patrimoine,
- améliorer les performances énergétiques des logements réhabilités.

Le périmètre de cette concession publique d'aménagement concerne la totalité du secteur sauvegardé de Cahors. Outre des interventions dans le diffus, cette concession porte sur plusieurs secteurs :
- Les deux secteurs prioritaires de l'OPAH-RU : secteur Château du Roi et secteur Blanqui Bouscarrat, qui vont faire l'objet de mesures coercitives par le biais d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI),
- L'îlot Chico-Mendès (immeubles historiques inoccupés dont la Ville a la maîtrise foncière).

Le Conseil municipal du 2 février 2016 a autorisé le Maire à attribuer la Concession Publique d'Aménagement à la Société d'Economie Mixte et d'Equipement de la Corrèze, dite "Territoires", basée à Brive-la-Gaillarde.

« Territoires », en tant que concessionnaire-aménageur, assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.
Il sera chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procèdera à la vente ou à la location des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.
Le traité de concession établi entre la ville de Cahors et Territoires prévoit que le concessionnaire, dès que la concession sera exécutoire, sollicitera auprès du Grand Cahors la délégation du D.P.U. sur le périmètre du secteur sauvegardé. Le traité de concession a été signé le 8 Février 2016 et notifié le 18 Février 2016. Il est donc exécutoire.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

72 RUE WILSON - 46000 CAHORS • TÉL. 05 65 20 89 00 - FAX 05 65 20 89 01 • www.grandcahors.fr

AR PREFECTURE
046-200023737-20160526-12_26_05_2016-DE
Reçu le 31/05/2016

Territoires nous a demandé par courrier en date du 15 mars 2016 de lui déléguer le droit de préemption urbain.

Dès lors et eu égard aux délais impartis par le Code de l'urbanisme pour préempter, il apparaît nécessaire d'autoriser le Président, au titre des dispositions de l'article L.5211-9-7 et de celle de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme, à déléguer ponctuellement, par voie de décisions, l'exercice du droit de préemption à un concessionnaire d'une opération d'aménagement mais également, aux communes qui en feraient la demande pour la réalisation d'une opération d'intérêt communal.
En effet, La majorité des communes ayant désormais fourni les éléments, l'analyse des zones de préemption existantes et des projets des communes est bien avancée et permet d'identifier des secteurs et ou des projets, qui restent à ce jour de leur compétences (agrandissement de cimetière par exemple) pour lesquels l'exercice du DPU pourrait leur être délégué par voie de décision, lors de la réception d'une D.I.A.

En outre, en application des articles L.213-3 et L.211-2 du Code de l'urbanisme susvisés, il serait utile, afin de contribuer au développement de notre territoire, que le Président puisse également déléguer ce droit à l'Etat, à une autre collectivité locale (Département, Région), à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte (SEM) agréée de construction et de gestion de logements sociaux, à un organisme HLM, à une structure associative agréée pour réaliser, en tant que maîtrise d'ouvrage, des opérations de logement destinées au logement social.

Je rappelle que la commune reste le lieu de réception et d'enregistrement des D.I.A.

En outre et afin de faciliter la bonne marche de l'administration, cet article L.5211-9 du CGCT autorise également le Président à déléguer par arrêté, sous sa surveillance et sa responsabilité, l'exercice d'une partie de ses fonctions aux vice-présidents et, en l'absence ou en cas d'empêchement de ces derniers, à d'autres membres du Bureau.

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

Vu les articles L.211-2 et L.213-3 du Code de l'urbanisme, L.5211-1, L.5211-9 et L.5211-9-7 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.)

a- De déléguer à Monsieur le Président, au titre des dispositions de l'article L.5211-9-7, l'exercice du droit de préemption urbain dans les conditions susvisées ;

b- d'autoriser le Président au titre des dispositions des articles L.211-2 et L.213-3 du Code de l'urbanisme, à déléguer ponctuellement, par voie de décisions, l'exercice du droit de préemption aux concessionnaires d'une opération d'aménagement, aux communes qui en feraient la demande pour la réalisation d'une opération d'intérêt communal **mais également, à une autre collectivité locale (Département, Région), à l'Etat, à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte (SEM) agréée de construction et de gestion de logements sociaux, à un organisme HLM ou à une structure associative agréée pour réaliser, en tant que maîtrise d'ouvrage, des opérations de logement destinées au logement social.**

AR PREFECTURE
046-200023737-20160526-12_26_05_2016-DE
Reçu le 31/05/2016

c- D'autoriser Monsieur le Président, conformément à l'article L.5211-9 du CGCT susvisé, à subdéléguer ce droit aux Vice-présidents ou en cas d'empêchement de ces derniers, aux membres du Bureau, au titre d'un arrêté de délégation de fonctions et de signature.

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

Pour extrait certifié conforme.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND CAHORS

Le Président,

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE

72 RUE WILSON - 46000 CAHORS • TÉL. 05 65 20 89 00 - FAX 05 65 20 89 01 • www.grandcahors.fr

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.