

VILLE DE CASTANET-TOLOSAN
Haute-Garonne

DECISION MUNICIPALE N° 44 / 2009

Exercice du Droit de Prémption Urbain Renforcé
Sur un bien situé Rue Albert Camus & Rue des Fontanelles à CASTANET-TOLOSAN
à prendre sur la parcelle BO 400p
(LOT B : 504 m²)



Le Maire de la Commune de Castanet-Tolosan ;

VU l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la Délibération du Conseil Municipal du 29 avril 2008 octroyant les délégations prévues à l'article précité ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants ;

VU la Délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2007 validant le Programme Local de l'Habitat du SICOVAL ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 février 2008 ;

VU la Délibération du Conseil Municipal en date du 11 septembre 1987 instaurant un Droit de Prémption Urbain sur les zones U et NA du POS de la Commune de CASTANET-TOLOSAN ;

VU la Délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 1997 renforçant le Droit de Prémption Urbain sur les zones U et NA du POS de la Commune de CASTANET-TOLOSAN ;

VU la Délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 2008 mettant en cohérence avec les nouvelles zones du PLU (zones U et AU) les Droits de Prémption Urbain simple et renforcé et déléguant également au SICOVAL ces droits ;

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner, enregistrée sous le n° IA 031 113 09 00 111, reçue en 4 exemplaires le 29 juillet 2009, adressée par M. Claude BABEC, propriétaire, demeurant 9 Chemin Combe d'Oly, 31320 CASTANET-TOLOSAN, en vue de la cession d'un terrain non bâti de 504 m² (LOT B) (terrain vendu en l'état - à viabiliser) sis Rue Albert Camus & Rue des Fontanelles à Castanet-Tolosan, à prendre sur la parcelle cadastrée section BO 400p.

ATTENDU que le prix de cession proposé, soit la somme de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000 €) n'est pas conforme à l'avis du Service des Domaines n° 2009-113V1410 (fiche 2) en date du 14 août 2009 fixant la valeur vénale de ce bien à 71 000 €.

ATTENDU que la Commune de Castanet-Tolosan entend mener, en concertation avec un bailleur social, une opération d'intérêt général sur ce secteur de la Ville, à savoir une reconstruction-démolition d'une cité HLM à proximité immédiate du terrain mis en vente.

CONSIDERANT que selon l'article L.300-1 du code de l'urbanisme les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser 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, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, 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.

CONSIDERANT que selon l'article L.210-1 du code de l'urbanisme les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du présent code, à une société d'économie mixte ou à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements sociaux, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine.

CONSIDERANT qu'il appartient bien à la Commune de Castanet-Tolosan d'œuvrer à la mise en œuvre sur son territoire des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) du SICOVAL, notamment en matière de production de logements sociaux et de constitution de réserves foncières à vocation habitat.

CONSIDERANT que la préemption de ce terrain va permettre à la Commune de pouvoir mettre en œuvre les orientations du PLH, en offrant à la Ville en concertation avec un bailleur social la possibilité de reconstruire et de démolir une cité HLM (mise en œuvre d'un projet urbain et d'une politique locale de l'habitat, avec renouvellement urbain).

DECIDE :

ARTICLE 1 :

D'EXERCER LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN sur la vente du **LOT B** de 504 m² sis Rue Albert Camus & Rue des Fontanelles à Castanet-Tolosan, à prendre sur la parcelle cadastrée section BO 400p, appartenant à M. Claude **BABEC**.

ARTICLE 2 :

Une offre d'acquérir sera faite au vendeur au prix principal de **SOIXANTE ET ONZE MILLE EUROS (71 000 €)**, correspondant à l'estimation faite par le service des Domaines consulté.

ARTICLE 3 :

En cas de refus du vendeur de céder son bien au prix proposé, il sera demandé à la juridiction compétente en matière d'expropriation de fixer le prix de cession.

ARTICLE 4 :

Conformément à l'article L.213-4-1 du Code de l'Urbanisme, une somme de **10 650 €**, représentant 15% du montant de l'évaluation des Domaines, sera consignée en cas de saisine du juge de l'expropriation.

ARTICLE 5 :

La Commune informe le propriétaire que cette décision de préemption peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux devant le Juge Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

ARTICLE 6 :

Les crédits nécessaires pour couvrir la dépense seront inscrits au budget principal de la Ville.

ARTICLE 7 :

Monsieur le Directeur Général des Services, Monsieur le Directeur du Service Développement Urbain, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application de la présente décision, dont ampliation est transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et Monsieur le Trésorier Municipal.

Fait à Castanet-Tolosan, le 28 août 2009



VILLE DE CASTANET-TOLOSAN
Haute-Garonne

DECISION MUNICIPALE N° 45 / 2009

Exercice du Droit de Prémption Urbain Renforcé
Sur un bien situé Rue Albert Camus & Rue des Fontanelles à CASTANET-TOLOSAN
à prendre sur les parcelles BO 396 et BO 397
(LOT D : 490 m²)



Le Maire de la Commune de Castanet-Tolosan ;

VU l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la Délibération du Conseil Municipal du 29 avril 2008 octroyant les délégations prévues à l'article précité ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants ;

VU la Délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2007 validant le Programme Local de l'Habitat du SICOVAL ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 février 2008 ;

VU la Délibération du Conseil Municipal en date du 11 septembre 1987 instaurant un Droit de Prémption Urbain sur les zones U et NA du POS de la Commune de CASTANET-TOLOSAN ;

VU la Délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 1997 renforçant le Droit de Prémption Urbain sur les zones U et NA du POS de la Commune de CASTANET-TOLOSAN ;

VU la Délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 2008 mettant en cohérence avec les nouvelles zones du PLU (zones U et AU) les Droits de Prémption Urbain simple et renforcé et déléguant également au SICOVAL ces droits ;

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner, enregistrée sous le n° IA 031 113 09 00 112, reçue en 4 exemplaires le 29 juillet 2009, adressée par M. Claude BABEC, propriétaire, demeurant 9 Chemin Combe d'Oly, 31320 CASTANET-TOLOSAN, en vue de la cession d'un terrain non bâti de 490 m² (LOT D) (terrain vendu en l'état – à viabiliser) sis Rue Albert Camus & Rue des Fontanelles à Castanet-Tolosan, à prendre sur les parcelles cadastrées section BO 396 et BO 397.

ATTENDU que le prix de cession proposé, soit la somme de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125 000 €) n'est pas conforme à l'avis du Service des Domaines n° 2009-113V1410 (fiche 1) en date du 14 août 2009 fixant la valeur vénale de ce bien à 69 000 €.

ATTENDU que la Commune de Castanet-Tolosan entend mener, en concertation avec un bailleur social, une opération d'intérêt général sur ce secteur de la Ville, à savoir une reconstruction-démolition d'une cité HLM à proximité immédiate du terrain mis en vente.

CONSIDERANT que selon l'article L.300-1 du code de l'urbanisme les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser 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, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, 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.

CONSIDERANT que selon l'article L.210-1 du code de l'urbanisme les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du présent code, à une société d'économie mixte ou à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine.

CONSIDERANT qu'il appartient bien à la Commune de Castanet-Tolosan d'œuvrer à la mise en œuvre sur son territoire des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) du SICOVAL, notamment en matière de production de logements sociaux et de constitution de réserves foncières à vocation habitat.

CONSIDERANT que la préemption de ce terrain va permettre à la Commune de pouvoir mettre en œuvre les orientations du PLH, en offrant à la Ville en concertation avec un bailleur social la possibilité de reconstruire et de démolir une cité HLM (mise en œuvre d'un projet urbain et d'une politique locale de l'habitat, avec renouvellement urbain).

DECIDE :

ARTICLE 1 :

D'EXERCER LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN sur la vente du **LOT D** de 490 m² sis **Rue Albert Camus & Rue des Fontanelles** à Castanet-Tolosan, à prendre sur les parcelles cadastrées section BO 396 et BO 397, appartenant à **M. Claude BABEC**.

ARTICLE 2 :

Une offre d'acquérir sera faite au vendeur au prix principal de **SOIXANTE NEUF MILLE EUROS (69 000 €)**, correspondant à l'estimation faite par le service des Domaines consulté.

ARTICLE 3 :

En cas de refus du vendeur de céder son bien au prix proposé, il sera demandé à la juridiction compétente en matière d'expropriation de fixer le prix de cession.

ARTICLE 4 :

Conformément à l'article L.213-4-1 du Code de l'Urbanisme, une somme de **10 350 €**, représentant 15% du montant de l'évaluation des Domaines, sera consignée en cas de saisine du juge de l'expropriation.

ARTICLE 5 :

La Commune informe le propriétaire que cette décision de préemption peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux devant le Juge Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

ARTICLE 6 :

Les crédits nécessaires pour couvrir la dépense seront inscrits au budget principal de la Ville.

ARTICLE 7 :

Monsieur le Directeur Général des Services, Monsieur le Directeur du Service Développement Urbain, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application de la présente décision, dont ampliation est transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et Monsieur le Trésorier Municipal.

Fait à Castanet-Tolosan, le 28 août 2009

