

**MAIRIE DE CASTANET-TOLOSAN
HAUTE-GARONNE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 16 AVRIL 2019**

Nombre de Conseillers Municipaux : 33
Présents : 28
Pouvoirs : 5
Absent : 0

Le 16 avril 2019 à 19 H 00, le Conseil municipal de Castanet-Tolosan, légalement convoqué le 09 avril 2019, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Arnaud LAFON, Maire.

PRESENTS : Arnaud LAFON, Béatrix HEBRARD de VEYRINAS, Patrick PARIS, Marie-Thérèse MAURO, Guy RIEUNAU, Véronique MAUMY, André FOURNIE, Marie-Laure CHAUVIN-SICOT, Irène BACLE, Patrick LEMARIE, Marie-Hélène CHAUVELON, Laurent MASSARDY, Jimmy CLAEYS, Georges FOURMOND, Odile BIGOT, Joël BETTIN, Jean-Philippe DEVIDAL, Christelle DERETZ, Pierre PRINI, Marie-Hélène BANQUET, Jean-Arnaud CHOUARD, Marc TONDRIAUX, Bernard BAGNERIS, Marc SALVAN, Hélène ROUCH, Bérengère DOERLER, Patrice TOURNON, Bernard GARRAFOUILLET.

POUVOIRS :

Camélia ASSADI-RODRIGUEZ	donne pouvoir à	Guy RIEUNAU
Valérie PICAT	donne pouvoir à	Marie-Laure CHAUVIN-SICOT
Sara IRIBARREN	donne pouvoir à	Laurent MASSARDY
Sylvie BORIES	donne pouvoir à	Marc TONDRIAUX
Patrick PRODHON	donne pouvoir à	Marc SALVAN

SECRETAIRE DE SEANCE : Marie-Hélène CHAUVELON

Délibération n°51 : Suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du « Parc de Rabaudy »

Monsieur le Maire informe l'assemblée délibérante, que par délibération en date du 17 décembre 1986, le Conseil municipal avait décidé d'engager les études préliminaires d'aménagement des quartiers Sud, partie inscrite entre le Canal du Midi à l'Est, l'ancienne ZAC des Fontanelles au Nord, la zone urbaine à l'Ouest et la Route Départementale 79 au Sud. Cette décision étant alors conjonctuellement déterminée par trois impératifs :

- D'une part, de permettre à la Commune de maîtriser le patrimoine foncier qui détermine l'importance et la qualité du développement communal avant le terme de validité des arrêtés de Zone d'Aménagement Différé (ZAD),
- D'autre part, de préparer le prolongement cohérent et harmonieux de l'urbanisation engagée en 1975 sur la ZAC des Fontanelles (depuis clôturée) dont le développement atteignait la limite Sud et concernait déjà l'organisation et l'équipement des espaces immédiatement contigus,
- Enfin, de satisfaire une forte demande de logements, notamment dans la catégorie d'habitat individuel à laquelle, par la structure de son programme et ses objectifs urbains, la ZAC des Fontanelles ne pouvait plus répondre.

Monsieur le Maire expose également aux Conseillers municipaux, que par deux délibérations en date du 11 mai 1988, le Conseil municipal avait adopté les conclusions sur le bilan de la concertation publique, et avait décidé l'aménagement des quartiers Sud

donnant lieu à une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sous la dénomination « Parc de Rabaudy », et avait sollicité l'élaboration du dossier de création correspondant.

Monsieur le Maire souligne que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du « Parc de Rabaudy » d'une contenance totale de 101.60 hectares, à usage principal d'habitations, de loisirs sportifs, d'hébergements touristiques et d'activités économiques, a été créée le 18 janvier 1989 par délibération du Conseil municipal.

Monsieur le Maire rappelle que le dossier de réalisation de la ZAC du « Parc de Rabaudy » a été adopté par délibération du Conseil municipal le 30 juin 1989.

Monsieur le Maire précise enfin au Conseil municipal que par trois délibérations en date du 20 décembre 1989, les membres du Conseil avaient approuvé le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), le programme des équipements publics, ainsi qu'autorisé le lancement de la procédure de Déclaration D'Utilité Publique (DUP).

La Commune, organisme aménageur, a réalisé cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en régie directe et sous le régime de la participation financière.

➤ Les coûts prévisionnels de l'aménagement avaient été définis comme suit¹ :

	H.T. (francs en 1989)	H.T. (euros en 2018)
Acquisitions terrains et frais annexes	25.000.000	6.000.000
Mise en état des sols	600.000	144.000
Sous-total	25.600.000	6.144.000
Aménagement hydraulique	14.240.000	3.417.600
Assainissement des eaux usées	5.205.000	1.249.200
Voiries, places, parkings et éclairages publics	22.360.000	5.366.400
Eau potable	2.300.000	552.000
Electricité haute tension et poste	2.340.000	561.600
Gaz	660.000	158.400
Téléphonie et télédistribution	1.100.000	264.000
Tranchées communes	1.300.000	312.000
Infrastructures tertiaires (branchements)	13.220.000	3.172.800
Sous-total	62.725.000	15.054.000
Etudes pluridisciplinaires générales	1.400.000	336.000
Prestations de négociations	568.000	136.320
Conduite et gestion de projet	5.826.000	1.398.240
Frais d'assistance procédure	1.104.000	264.960
Marketing et publicité	442.000	106.080
Frais financier	9.400.000	2.256.000
Sous-total	18.740.000	4.497.600
TOTAL GENERAL	107.065.000	25.695.600

➤ Les recettes prévisionnelles de l'aménagement avaient été définies comme suit :

H.T. (francs en 1989) H.T. (euros en 2018)

¹ Pour information 1 francs de 1989 a une valeur de 0.24 centimes d'euros de 2018 (source INSEE)

- Les recettes prévisionnelles de l'aménagement avaient été définies comme suit :

	H.T. (francs en 1989)	H.T. (euros en 2018)
Charges foncières habitat	56.220.000	13.492.800
Participation à la viabilisation tertiaire	21.950.000	5.268.000
Activités et commerces	27.040.000	6.489.600
Sous-total	105.210.000	25.250.400
Cession de terrains publics	4.580.000	1.099.200
Subventions	3.020.000	724.800
TOTAL GENERAL	112.810.000	27.074.400

- Le programme des équipements publics et leurs financements s'établissait comme suit :

	Constructeurs	Commune	Département
Un équipement socio-culturel ou de loisirs et sportif couvert (= Gymnase Jean-Jaurès et salle Petipas)	678.800 Frs HT (=162.912 euros)		
Un établissement d'enseignement secondaire (= collège Jean-Jaurès)		1.762.200 Frs (=422.928 euros)	2.260.000 Frs HT (=542.400 euros)
Un équipement scolaire (extension GS des Fontanelles) (Hors ZAC)	129.300 Frs HT (=31.032 euros)		
Des équipements sportifs ouvert (= complexes de Lautard foot et rugby)	2.781.200 Frs HT (=667.488 euros)	4.746.500 Frs HT (=1.139.160 euros)	
Station dépuraton	1.062.500 Frs HT (=255.000 euros)		

- Le programme global prévisionnel prévoyait alors :

- Surface affectée aux équipements collectifs de loisirs	27.6 hectares
- Surface affectée aux équipements publics associés	15 hectares
- Surface des infrastructures de desserte générale	11.2 hectares

Soit au total, 53.8 hectares d'équipements collectifs et publics.

- Surface affectée aux activités commerciales	10.5 hectares
- Surface affectée aux logements	37.3 hectares

- Le programme des logements prévus s'établissait alors à 1.200 logements théoriques, répartis pour :

	Nbr logements	Surface m² H.O.
- 37% en collectif, soit	440	39.600 m ² H.O.
- 33 % en semi-collectif, soit	390	43.010 m ² H.O.
- 27 % en individuel groupé, soit	320	41.600 m ² H.O.
- 4 % en individuel diffus, soit	50	6.450 m ² H.O.
TOTAL GENERAL	1.200	130.660 m² H.O.

Monsieur le Maire précise que dans le cadre de cette ZAC ont été construits, respectant ainsi le programme prévisionnel² :

	Nbr logements	Surface m² H.O.
- 68 % en collectif ou semi-collectif, soit	825	81.800 m ² H.O.
- 32 % en individuel groupé ou diffus, soit	410	51.000 m ² H.O.
TOTAL GENERAL	1.235	132.800 m² H.O.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que par délibération n° 101 en date du 06 novembre 2018, le budget annexe ZAC du « Parc de Rabaudy » a été clôturé.

Le montant total des dépenses s'élève à 23.112.885,69 euros HT.

Le montant total des recettes s'élève à 27.738.803,21 euros HT.

Dépenses (euros)		Recettes (euros)	
Acquisitions foncières	3.388.985,95	Ventes de terrains	26.090.128,81
Etudes	1.392.693,20	Subventions	528.911,43
Travaux	15.324.924,72	Autres produits (FCTVA)	1.119.762,97
Frais financier	3.006.281,82		
TOTAL	23.112.885,69	TOTAL	27.738.803,21

Il subsiste donc sur l'opération un solde créditeur de 4.625.917,52 euros reversé sur le budget principal de la Ville.

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil municipal qu'aujourd'hui l'ensemble des aménagements prévus dans le programme des travaux est finalisé, qu'aucun terrain n'est disponible à la vente, et qu'il convient d'harmoniser les conditions de gestion et d'entretien de cette zone avec le reste du territoire communal hors ZAC.

Monsieur le Maire précise que la procédure de suppression d'une ZAC est régie par les dispositions de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme, et qu'à ce titre :

- la suppression de la ZAC doit être prononcée par l'autorité qui est compétente pour l'avoir créée,
- un rapport de présentation exposant l'historique de la ZAC, les motifs de la suppression et le bilan des comptes, est annexé à la présente délibération.

Monsieur le Maire précise que la suppression de la ZAC a pour effet de rétablir le régime de droit commun pour la perception de la part communale de la Taxe d'Aménagement sur son périmètre.

En application des articles R.311-5 et R.311-12 du Code de l'Urbanisme, cette délibération sera affichée pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département (Dépêche du Midi). La délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivité Territoriales (CGCT). Chacune de ces formalités de publicité mentionnera que le dossier de suppression de la ZAC peut être consulté en Mairie.

² Les demandes de Permis de construire ne distinguant que deux catégories de logements : les maisons individuelles et les collectifs, pour le bilan ont été regroupés le collectif avec le semi-collectif, ainsi que l'individuel groupé avec l'individuel diffus

Le Conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **APPROUVE** la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du « Parc de Rabaudy », au regard du rapport de présentation exposant les motifs de suppression de ladite ZAC, annexé à la présente délibération,
- **PREND ACTE** que la suppression de la ZAC a pour effet de rétablir le régime de droit commun pour la perception de la part communale de la Taxe d'Aménagement sur son périmètre,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Castanet-Tolosan, le 17 avril 2019

Le Maire,

Arnaud LAFON

