

Délibération n°DEL-19-0337

Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) : instauration du Droit de préemption urbain

L'an deux mille dix-neuf le jeudi onze avril à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	114
Procurations :	19
Date de convocation :	05 avril 2019

Présents

Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	M. Francis SANCHEZ
Balma	Mme Sophie LAMANT, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, M. Bernard KELLER
Brax	M. François LEPINEUX
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Michel ALVINERIE, M. Patrick JIMENA, M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Elisabeth MAALEM, Mme Josiane MOURGUE, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON, M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Flourens	M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE
Gagnac	M. Michel SIMON
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Montrabé	M. Jacques SEBI
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES, Mme Marie-Dominique VEZIAN
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Guy LOZANO
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES, M. Franck BIASOTTO,

	Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Maxime BOYER, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Hélène COSTES-DANDURAND, Mme Martine CROQUETTE, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, Mme Vincentella DE COMARMOND, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJJE, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothée NAON, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Gisèle VERNIOL
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, M. Patrick BEISSEL, Mme Danielle BUYS, M. Daniel FOURMY, M. Claude RAYNAL
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers représentés

	par
Mme Brigitte CALVET	Joël LEMORTON
M. Philippe PLANTADE	Fabienne JOYEUX

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Lysiane MAUREL	Claude RAYNAL
M. Laurent MERIC	Joël CARREIRAS
M. Bernard LOUMAGNE	Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE
Mme Danielle PEREZ	Michel ROUGE
M. Philippe GUERIN	Roseline ARMENGAUD
M. Robert GRIMAUD	Patrick DELPECH
Mme Véronique DOITTAU	Dominique BOISSON
M. Bruno COSTES	Jean-Michel LATTES
M. Jacques DIFFIS	Robert MEDINA
M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE	Pierre LACAZE
Mme Charlotte BOUDARD PIERRON	Dorothée NAON
M. Frédéric BRASILES	Christophe ALVES
Mme Marie-Jeanne FOUQUE	Pierre TRAUTMANN
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Marthe MARTI
M. Djillali LAHIANI	Ghislaine DELMOND
M. Laurent LESGOURGUES	Michel AUJOLAT
Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD	Sylvie ROUILLON VALDIGUIE
Mme Jacqueline WINNENPENNINCKX-KIESER	Jean-Baptiste DE SCORRAILLE
M. Jacques TOMASI	Pierre COHEN

Conseillers excusés

Toulouse	M. Aviv ZONABEND
----------	------------------

Délibération n° DEL-19-0337

Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) : instauration du Droit de préemption urbain

Exposé

Les dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme autorisent les communes, dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, à instituer un Droit de Préemption Urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, délimitées par ce plan, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L 313-1, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé (ZAD) sur ces territoires.

Toutefois, comme le précisent les dispositions de l'article L.211-2 du Code de l'Urbanisme, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de PLU emporte la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Le droit de préemption urbain a ainsi été institué sur toutes les zones U et AU des PLU des communes de la métropole, non couvertes par une ZAD.

Il peut être exercé, conformément aux dispositions de l'article L.210-1 « en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme :

- mettre en œuvre un projet urbain,
- mettre en œuvre 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 recherches ou d'enseignement supérieur,
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- permettre le renouvellement urbain,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,
- ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ».

Toulouse Métropole étant compétente de plein droit en matière de droit de préemption urbain, et, en raison de l'approbation, au cours de cette même séance, du PLUi-H de Toulouse Métropole dans lequel le périmètre du Droit de Préemption Urbain est annexé, il apparaît nécessaire de se prononcer pour redéfinir le champ territorial sur lequel s'exerce le Droit de Préemption Urbain.

Par ailleurs, le droit de préemption urbain n'est pas applicable à l'aliénation de certaines catégories de biens, en particulier les immeubles bâtis pendant une période de quatre ans à compter de leur achèvement, les lots à usage d'habitation ou professionnel situés dans des immeubles en copropriété dont le règlement a été publié depuis plus de dix ans, ou la cession de parts de S.C.I.

Pour soumettre la cession de ces biens au droit de préemption urbain, il est nécessaire d'instituer, dans le cadre des dispositions de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, un droit de préemption urbain « renforcé ».

Ce droit a été institué par délibérations successives du Conseil Municipal de la Ville de Toulouse, notamment dans le cadre de la politique locale de l'habitat, sur divers secteurs de Toulouse :

- le secteur sauvegardé, dont le périmètre a été délimité par arrêté ministériel du 28 août 1986, et qui a fait l'objet d'une délibération le 26 juin 1987,
- les quartiers du Mirail (Bellefontaine, Reynerie, Mirail Université, zone d'activités Sud), les quartiers de Bagatelle, La Faourette, Bordelongue, Papus et Tabar, ainsi que le secteur Nord avec le quartier des Izards : sur ces quartiers, le droit de préemption urbain renforcé a été institué par délibération du 17 décembre 1992, afin de surveiller l'évolution du marché immobilier des grands ensembles existants,
- le quartier Saint-Georges (délibération du 28 octobre 1994),
- la copropriété du 15, route de Bayonne, en raison de l'institution d'un plan de Sauvegarde (délibération du 20 avril 2001),
- les copropriétés des années 60/70 (délibération du 21 juin 2002)
Il est à noter qu'il convient de corriger une erreur matérielle relative au périmètre délimitant le droit de préemption urbain renforcé de l'une de ces copropriétés, dénommée « Amouroux II ». En effet, suite à un nouveau découpage cadastral, le DPUR se doit de couvrir les parcelles cadastrées 830 AM 7, 8, 9, 11, 19, 122, 125, 127, 129, 131, 134, 135, 235, 243 et 243, constituant désormais l'assiette de cette copropriété.
- le secteur voisin de la ZAC Saint-Exupéry Montaudran, bordant, de part et d'autre, l'avenue des Herbettes et l'avenue de Lespinet, en vue de permettre l'aménagement de ce site, qui nécessite une maillage de voies adapté et cohérent (délibération du 23 octobre 2007).

Le Conseil de Communauté a également institué le droit de préemption urbain renforcé sur différents périmètres de la métropole :

- le périmètre du futur projet urbain de Toulouse Euro-Sud Ouest (TESO), afin de permettre à Toulouse Métropole de disposer d'un outil de maîtrise efficace sur ce secteur, de favoriser le renouvellement urbain du secteur de Bayard-Belfort, lutter contre l'habitat indigne et l'insalubrité et assurer une veille des transactions immobilières, (délibération du Conseil de Communauté du 28 juin 2012),
- une partie du territoire de la commune d'Aucamville (délibération du Conseil de Communauté du 27 juin 2013),
- le territoire de la commune de Tournefeuille (délibération du Conseil de Communauté du 11 octobre 2012)
- le territoire de la commune de Fenouillet (délibération du Conseil de Communauté du 27 juin 2013),

et ce afin de se doter de moyens d'action foncière et de permettre la mise en place d'une veille des transactions immobilières.

Il est donc proposé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines dites « zones U » et d'urbanisation future dites « zones AU » du PLUi-H de Toulouse Métropole, non couvertes par une zone d'aménagement différé, délimitées au plan annexé à la présente délibération, et de confirmer les périmètres de Droit de Préemption Urbain Renforcé existants, délimités au plan annexé à la présente délibération.

Décision

Le Conseil de la Métropole,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, et R.211-1 et suivants
Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du 1er mars 2019,
Vu la délibération d'approbation du PLUi-H,
Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

En application des dispositions des articles L.211-1 et R.211-1 du Code de l'Urbanisme, d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines dites « U » et les zones d'urbanisation future dites « AU » du PLUi-H de Toulouse Métropole, délimitées au plan annexé à la présente délibération.

Pour assurer la continuité juridique de l'exercice du Droit de Préemption Urbain, les délibérations d'instauration du Droit de Préemption Urbain sur les PLU de la métropole resteront applicables jusqu'à la date à laquelle la présente délibération sera devenue exécutoire.

Article 2

De confirmer les dispositions des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Toulouse des 26 juin 1987, 17 décembre 1992, 28 octobre 1994, 20 avril 2001, 21 juin 2002 et 23 octobre 2007 et les délibérations du Conseil de Communauté des 28 juin 2012, 11 octobre 2012 et 27 juin 2013, relatives à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé, sur les parties du territoire de la métropole délimitées au plan annexé à la présente délibération.

Article 3

De corriger une erreur matérielle concernant le périmètre délimitant le droit de préemption urbain renforcé sur la copropriété dénommée « Amoureux II », objet de la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Toulouse du 21 juin 2002, en actant que le droit de préemption urbain renforcé couvre désormais la nouvelle assiette cadastrale de cette copropriété, constituée par les parcelles cadastrées 830 AM 7, 8, 9, 11, 19, 122, 125, 127, 129, 131, 134, 135, 235, 243 et 243.

Article 4

Que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par les articles R.211-2, R.211-3 et R.211-4 du Code de l'Urbanisme.

Résultat du vote :

Pour	133
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 18/04/2019

Reçue à la Préfecture le 18/04/2019

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Luc MOUDENC

