Département : Haute-Garonne
Commune : **Grenade sur Garonne**

Conseillers Municipaux en exercice : 27
Quorum : 14
Date de la convocation : 17.11.2022
Présents : 19
Représentés : 03
Votants : 22

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE
DE GRENADE-SUR-GARONNE
Séance du 23 novembre 2022

Le mercredi 23.11.2022, à 18h30, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Grenade, régulièrement convoqués, se sont réunis sous la présidence de M. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

Etaient présents :
M. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.
Mme MOREL CAYE Françoise, M. NAPOLI François, Mme BOULAY Dominique, M. VIDONI-PERIN Thierry, Mme TAURINES Maires Adjoints.
Les conseillers municipaux :
Mme AUREL Josie, M. LOQUET Pierre, Mme D'ANNUNZIO Monique, M. MONBRUN René, Mme GENDRE Claudie, M. BEN AÏOUN Henri, M. BOURBON Philippe, M. PEEL Laurent, Mme MOREEL Valérie, Mme MANZON Sabine, Mme VIDAL Aurélie, Mme LOUGE Monique, M. POCHON Pascal.

Représentés : Mme BRIEZ Dominique (par Mme MANZON Sabine), M. XILLO Michel (par M. DELMAS Jean-Paul), Mme IBRES Laetitia (M. VIDONI-PERIN Thierry).

Absents : M. CAUBET Christian, Mme MERLO SERVENTI Catherine, M. MARTINET Florent, Mme GARCIA Hélène, M. MILLO-CHLUSKI Romain.

Secrétaire : M. VIDONI-PERIN Thierry.

Délibération n° 130-2022.
Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section F n° 1921 (7 038 m²), située 1286 route de Toulouse - 31330 Grenade.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, R. 211-1 et suivants et R. 213-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme selon lequel 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 ;

Vu l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel les actions ou opérations d'aménagement ont notamment 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 ;

Vu les délibérations du conseil municipal du 20 septembre 2005 portant approbation du plan local d'urbanisme, et du 31 janvier 2006 portant ajustement suite au contrôle de légalité, modifié par délibération du 15 avril 2008, révisé par révision simplifiée et délibération du 8 mars 2010 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2008 décidant la révision du plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération du conseil municipal n°19-2017 du 28 février 2017 réactualisant la décision précédente de révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n° 121/2020 du 26 octobre 2020 portant sur le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Vu la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2005 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU) délimitées par le plan local d'urbanisme approuvé ;

.../...

Accusé de réception en préfecture
031-213102320-20221123-130-2022-DE
Date de télétransmission : 24/11/2022
Date de réception préfecture : 24/11/2022

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), établie par Maître Nicolas Gatumel, notaire, de la SARL MAS et ASSOCIÉS, en date du 27 septembre 2022, reçue par la mairie de Grenade le 29 septembre suivant, portant sur la vente d'un immeuble non bâti, cadastré section F n° 1921 d'une superficie de 7 038 m², situé 1286 route de Toulouse à Grenade (31330) appartenant à Monsieur Jean-Pierre Vidoni au prix de deux cent dix mille euros (210 000 €) assorti des frais d'acte ;

Vu l'avis des Domaines sur la valeur vénale en date du 16.11.2022 ;

Considérant qu'en application de 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 ;

Considérant qu'en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, les actions ou opérations d'aménagement ont notamment pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, ou de permettre le renouvellement urbain ;

Considérant que la parcelle concernée est située en zone UF, secteur UFb du plan local d'urbanisme en vigueur, secteur venant en continuité de la zone économique intercommunale ;

Considérant que par une délibération n° 21 02 19-11 en date du 21 février 2019, le conseil communautaire de la communauté de communes des Hauts Tolosans a notamment approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Lanoux (ZAC du Lanoux) ainsi que le périmètre de la ZAC conformément au plan annexé au dossier de création ;

Considérant que le périmètre de la ZAC s'étend sur une surface de 18,2 hectares et qu'il est prévu l'aménagement de surfaces cessibles dédiées à des activités économiques avec l'accueil d'activités commerciales pour une surface de plancher de 25 000 à 30 000 m², l'accueil d'activités artisanales ou tertiaires pour une surface de plancher de l'ordre de 10 000 à 15 000 m² et l'accueil de logements, pour 80 à 110 logements en habitat individuel groupé de l'ordre de 6 000 à 8 000 m² de surface de plancher ;

Considérant que le projet d'aménagement d'un nouveau quartier mixte se situe à l'entrée Sud de la commune ; qu'il a pour objectifs de créer de l'emploi, d'enrichir l'offre commerciale en complémentarité avec les commerces situés en centre-bourg, d'organiser une entrée de ville de qualité et de constituer un pôle commercial de référence pour l'ensemble du bassin de vie et au-delà ;

Considérant que par une délibération n° 17 02 22-04 du 17 février 2022 la communauté de communes des Hauts Tolosans a adopté son schéma de développement économique et a décidé que l'opération 4.5 projet de la ZAC de Lanoux serait une action mise en œuvre en 2022 ;

Considérant que la communauté de communes des Hauts Tolosans poursuit l'acquisition amiable du foncier nécessaire au projet d'aménagement situé dans le périmètre de la ZAC Lanoux ; que par huit délibérations (n° 03 10 22 – 06a à 06h) du 3 octobre 2022 le conseil communautaire de la communauté de communes des Hauts Tolosans a décidé de se porter acquéreur de douze parcelles ;

Considérant que ces acquisitions sont en cours de finalisation auprès de l'étude notariale de M° Lallias à Grenade ;

Considérant que la parcelle F1921, objet de la DIA, est située au sein du périmètre de la ZAC Lanoux, en bordure de la route départementale ; qu'elle est limitrophe de plusieurs parcelles en cours d'acquisition par la communauté de communes ;

Considérant que selon le parti d'aménagement retenu, la parcelle F1921, d'une part, est située au sein du secteur à dominante artisanale et doit accueillir au moins un bâtiment pour une activité artisanale, d'autre part, doit être utilisée pour la création d'une nouvelle voie secondaire traversant la ZAC et permettant de relier la route départementale à la rue des Pyrénées et à la rue du Port Haut ;

Considérant que la commune de Grenade, dans le cadre de son projet urbain d'aménagement du territoire, a pour objectif d'anticiper et de veiller à la qualité de l'entrée de ville Sud, pour une meilleure visibilité des espaces (implantation et volumétrie des bâtiments, qualité architecturale, traitement des abords) ;

.../...

Accusé de réception en préfecture
031-213102320-20221123-130-2022-DE
Date de télétransmission : 24/11/2022
Date de réception préfecture : 24/11/2022

Considérant que la commune de Grenade entend maintenir et renforcer l'offre commerciale en tant que pôle d'équilibre dans le Nord toulousain ; qu'à ce titre, elle poursuit l'objectif d'accueillir des entreprises artisanales dans le tissu urbain existant et de développer chacun des quatre pôles prioritaires d'activités au nombre desquels figure le pôle de Lanoux ;

Considérant que, sur le secteur Lanoux, la commune souhaite accompagner les choix économiques en coordination avec la communauté de communes des Hauts Tolosans ;

Considérant que la communauté de communes des Hauts Tolosans n'a pas la compétence pour exercer le droit de préemption ;

Considérant que dans ces conditions, il est nécessaire pour la commune de Grenade d'avoir la maîtrise foncière de la parcelle F 1921, qui constitue un tènement stratégique en entrée de ville Sud, dans le prolongement de la zone d'activité existante et au sein du périmètre de la ZAC de Lanoux ;

Considérant que la préemption de cette parcelle participera à la réalisation du projet urbain d'entrée de ville Sud, de développement de la zone d'activité économique et de création d'un nouveau quartier mixte, en coordination avec la communauté de communes des Hauts Tolosans en charge de l'aménagement de la ZAC Lanoux ;

Considérant que cette parcelle accueillera au moins un bâtiment à destination d'activité artisanale ainsi qu'une portion de la future voie publique à créer permettant de traverser la ZAC et de relier la route départementale aux rues des Pyrénées et du Port Haut ;

Considérant que la parcelle préemptée sera rétrocédée à la communauté de communes des Hauts Tolosans pour la réalisation du projet d'aménagement précité ;

Sur proposition de M. le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

Article 1er : Conformément aux dispositions de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, **d'exercer le droit de préemption sur la parcelle non bâtie cadastrée section F n° 1921,** d'une superficie de 7 038 m², située 1286 route de Toulouse à Grenade (31330), au prix de **CENT SIX MILLE euros (106 000,00 €),** conformément à l'avis des Domaines, assorti des frais d'acte.

Article 2 : En application de l'article R. 213-8 du code de l'urbanisme, en cas de refus du vendeur de céder son bien au prix proposé, il sera demandé au Juge de l'expropriation du département de la Haute-Garonne de fixer le prix du bien.

Article 3 : La présente décision sera notifiée par huissier de justice au vendeur, Monsieur Jean-Pierre VIDONI, 17 cote d'Embalens, 31620 Castelnau-d'Estrétefonds, à Maitre Nicolas GATUMEL (SARL MAS et ASSOCIÉS), 2 rue Condeau – BP 82448, 31085 Toulouse Cedex 2, et par lettre recommandée avec accusé de réception à l'acquéreur évincé, Monsieur Steeven NEDJAR, 21 F rue d'Orthez 31240 L'Union.

Article 4 : D'autoriser M. le Maire à signer toutes pièces dans cette affaire.

Article 5 : La décision de préemption peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Grenade, dans le délai de deux mois à compter sa notification. L'absence de réponse au recours gracieux à l'expiration du délai de deux mois à compter de sa réception vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Toulouse (68 rue Raymond IV, 31000 Toulouse) dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision de préemption, ou à compter de la réponse explicite ou implicite au recours administratif préalablement exercé.

Le Secrétaire,
Thierry VIDONI-PERIN,

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Jean-Paul DELMAS,

Accusé de réception en préfecture
031-213102320-20221123-130-2022-DE
Date de télétransmission : 24/11/2022
Date de réception préfecture : 24/11/2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie

et du département de la Haute-Garonne

Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6

Téléphone : 05 34 44 83 05

mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 16/11/2022

Le Directeur régional / départemental des Finances publiques de

à

COMMUNE DE GRENADE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence CHARRIN-PINCE
Téléphone : 05 34 44 83 04
Courriel :laurence.charrin-pince@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : **10435219**
Réf OSE : **2022-31232-81353**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Parcelle de terre en nature agricole

Adresse du bien : Les Mines 31330 Grenade

Valeur : **106 000€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
031-213102320-20221123-130-2022-DE
Date de télétransmission : 24/11/2022
Date de réception préfecture : 24/11/2022

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Ruffat Anne

2 - DATES

de consultation :	28/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☒ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par exercice du droit de préemption

La DIA du 29/09/2022 indique un prix de vente de 210 0000€ HT

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Accusé de réception en préfecture
031-213102320-20221123-130-2022-DE
Date de télétransmission : 24/11/2022
Date de réception préfecture : 24/11/2022

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Emprise située dans une zone mixte d'activités avec une façade sur la route de Toulouse à l'entrée de Grenade .

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif.

Absence d'autorisation d'accès de sortie sur la Route de Toulouse

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
GRENADE	F 1921	Route de Toulouse	7 038 m²	Parcelle de terre

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de terre en nature agricole en l'état non exploitée.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Mr Vidoni

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle est classée en zone UFb du PLU approuvé le 20/09/2005 et comprend des terrains destinés à recevoir des activités . Le secteur Ufb vient en continuité de la zone économique intercommunale.

6.2.Date de référence et règles applicables

ZAC de Lanoux créée par la Communauté de communes des Hauts Tolosans le 01/03/2018, sans transfert du DPU à l'intercommunalité

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Accusé de réception en préfecture
031-213102320-20221123-130-2022-DE
Date de télétransmission : 24/11/2022
Date de réception préfecture : 24/11/2022

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Il n'est pas relevé de ventes récentes de parcelles en nature de terre sur la commune de Grenade

Il est fait état des ventes suivantes en tant que parcelles non aménagées destinées à la construction

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
3104P02 2018P04518	232//C/3049//	GRENADE SUR GARONNE	BREGNAIGUO OUEST	09/03/2018	7245	160 000	22,08
3104P02 2018P14457	232//F/3061//	GRENADE SUR GARONNE	LES MINES	23/10/2018	659	13 180	20

Il est relevé les valeurs suivantes pour des cessions de parcelle de terre d'une superficie > 5 000 m² pour des communes situées en troisième couronne de Toulouse destinées à des constructions mixtes

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
3104P02 2019P01833	341//B/1749//	MERVILLE	REBAUDY	18/01/2019	6681	128 000	19,16
3104P01 2018P07795	467//AC/46//	ST ALBAN	RUE DE LESPINASSE	25/04/2018	8374	134 000	16
3104P02 2020P01576	516//ZB/142//	ST SAUVEUR	6 RTE DE SAINT JORY	07/01/2020	8442	190 000	22,51

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	janvier-décembre	16,00	16,00	16,00	16,00
2019	janvier-décembre	19,16	19,16	19,16	19,16
2020	janvier-janvier	22,51	22,51	22,51	22,51
Synthèse		19,22	19,16	16,00	22,51

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Avis du Domaine N° 2022-31232-24233 du 20/04/2022

Plusieurs accords au prix de 15€/ m² ont été signés par les propriétaires des parcelles situées dans le même périmètre et indiquées dans l'Avis en référence.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu des particularités de l'emprise, à savoir situation enclavée en l'absence de possibilité de créer une voie d'accès sur la route de Toulouse et en l'absence de réseaux d'assainissement collectif, il est maintenu un prix de 15€/m² conformément aux tendances du marché.

Soit une valeur vénale estimée à : 7 038 m² x 15€/m² = 105 570€ arrondie à **106 000€ HT**

Accusé de réception en préfecture
031-213102320-20221123-130-2022-DE
Date de télétransmission : 24/11/2022
Date de réception préfecture : 24/11/2022

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **106 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur

-[minimale de vente sans justification particulière à **96 000€** (arrondie).]

-[maximale d'acquisition sans justification particulière à **117 000€** (arrondie).]

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **12 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Accusé de réception en préfecture
031-213102320-20221123-130-2022-DE
Date de télétransmission : 24/11/2022
Date de réception préfecture : 24/11/2022

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques
Laurence Charrin-Pince

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
031-213102320-20221123-130-2022-DE
Date de télétransmission : 24/11/2022
Date de réception préfecture : 24/11/2022