



Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le 19/12/24
ID : 031-213104219-20241218-DEL2024_07_07-DE

REPUBLIQUE
FRANCAISE
DEPARTEMENT
HAUTE - GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE
des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE de PINS-JUSTARET

NOMBRE DE MEMBRES			SEANCE du 18 décembre 2024
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération	L'an deux mille vingt-quatre et le dix-huit décembre à dix-huit heures Le Conseil Municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil Municipal de la commune, sous la présidence de M. Philippe GUERRIOT, Maire.
27	27	26	
DATE DE LA CONVOCATION			
12 décembre 2024			
DATE D'AFFICHAGE			
12 décembre 2024			

Étaient présents

Mesdames GAMBET, TARDIEU, PEREZ, COMBA, ABADIE, MARTY, SAUVAGE, RAHIN, VIOLTON, BEGUE, BESOMBES, COUESNON
Messieurs GUERRIOT, RENOUX, BONTEMPS, PERON, GOUSSET, MORANDIN, CHARRON, BERGONZAT

Procurations

Mme MARTIN-RECUR avait donné procuration à Mme TARDIEU
M. GAROUSTE avait donné procuration à Mme BESOMBES
Mme LAFONT avait donné procuration à Mme COMBA
M. CARRIERE avait donnée procuration à M. GUERRIOT
Mme PRADERE avait donné procuration à M. MORANDIN
M. MIJOLE avait donné procuration à Mme GAMBET

Absents

M. PIRIOU

Mme PEREZ a été élue secrétaire de séance à l'unanimité (23 voix pour).

DELIBERATION N° 2024-07-07

Pole Gare – Convention pré-opérationnelle avec l'EPFO et le Muretain Agglo

L'Établissement public foncier d'Occitanie, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 modifié, l'EPF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement.



Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le 19/12/24

Bergel
Levraut

ID : 031-213104219-20241218-DEL2024_07_07-DE

Il contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

Par son action foncière, il contribue à la réalisation de programmes :

- de logements, dont des logements sociaux, en tenant compte des priorités définies
- par les programmes locaux de l'habitat ;
- d'activités économiques ;
- de protection contre les risques technologiques et naturels et de recomposition spatiale notamment d'adaptation des territoires au recul du trait de côte ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Ces missions peuvent être réalisées pour le compte de l'État et de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux et dans les conditions définies à la fois par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

La commune de Pins-Justaret, 4 356 habitants, membre du Muretain agglomération fait partie de l'aire urbaine toulousaine et du bassin de vie de Toulouse. Son identification comme pôle de services à l'échelle du SCOT lui confère le statut de polarité en termes de logements, d'emplois et de services. La commune a connu sous l'influence toulousaine une croissance importante et un phénomène de périurbanisation. La morphologie urbaine de la commune a ainsi évolué d'un village rural en une commune périurbaine.

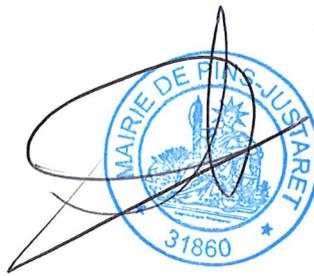
La halte ferroviaire de la commune est un pôle d'attraction dépassant largement le périmètre communal et constitue un secteur particulièrement stratégique pour la commune.

La perspective du déménagement des silos à grain de l'entreprise ARTERRIS/SICA ROUQUET offre une opportunité de réaménagement du site, pour en faire d'une part un pôle d'échanges multimodal (PEM), d'autre part une zone de services. Le réaménagement de cette zone permettrait également de rompre l'isolement de quartiers excentrés et de mener un projet urbain global de requalification à l'échelle du quartier. Ce projet est l'occasion également pour la commune de s'interroger sur le devenir de certaines propriétés en mutation à proximité afin de les intégrer à un projet urbain d'ensemble.

Le PADD du PLU de la commune, approuvé en 2020 vise à permettre la concrétisation du projet gare, notamment pour lui permettre d'en faire un pôle multimodal structurant et efficace mais également de créer un pôle dédié aux activités tertiaires.

Dans ce cadre, le Muretain agglomération souhaite lancer une étude visant à proposer un projet de réaménagement de l'ensemble de ce secteur à court, moyen et long terme. Cette étude visera à anticiper la mutation urbaine du secteur gare lié à la création d'un Pôle d'échanges multimodal et de définir les conditions et actions concourant à la création d'un quartier mixte à proximité, par renouvellement urbain et sur les foncières en mutation, propriétés de la SNCF et de la société Arterris.

Les enjeux sous-tendus sont :



- Une connexion qualitative du quartier gare au centre bourg de Pins-Justaret, aux équipements scolaires et sportifs à proximité ainsi qu'aux zones d'activité économique existantes et futures,
- Une porosité entre les quartiers Est /Ouest des voies ferrées,
- L'accueil d'un pôle mixte d'activité,
- Une densification des formes d'habitat à proximité de la gare,
- La maîtrise de l'évolution des emprises foncières stratégiques,
- Un aménagement de quartier répondant aux critères d'éco-mobilité (bus, transport scolaire, taxis, voitures particulières, deux roues motorisées ou non, co-voiturage, autopartage, recharges électriques ...), et d'éco-construction (accessibilité, éclairage, végétalisation, gestion des eaux pluviales...).

L'action de l'EPF d'Occitanie aura pour objet de l'accompagner dans les études à mener sur ce secteur, et de saisir les premières opportunités de mutations sur le périmètre d'intervention retenu. Au regard des éléments connus à ce stade, l'action de l'EPF vise à la production d'un potentiel de l'ordre de 50 logements dont 30 % de logements sociaux et à la création d'un potentiel de 10 emplois.

Pour mener à bien cette démarche, les parties ont convenu, dans un premier temps, de la mise en place d'une convention dite pré-opérationnelle afin :

- de réaliser, si besoin, les études foncières nécessaires à l'identification des périmètres à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire ;
- d'analyser et, le cas échéant, répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;
- de mener les études nécessaires en vue de préciser les intentions du projet.

Dans un second temps, et en fonction de l'état d'avancement du projet de la commune, une convention opérationnelle pourra alors lui être proposée par l'EPF pour finaliser les actions foncières nécessaires.

- pour réaliser, dans un premier temps, une veille foncière active pendant la démarche d'élaboration du projet sur des périmètres opérationnels ;
- pour réaliser, par la suite, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens sur lesquels un projet aura été arrêté.

Il sera proposé au Conseil Municipal d'approuver le projet de convention pré-opérationnelle d'une durée de 5 ans pour un montant maximum d'intervention de 4 M € entre la Commune, l'EPFO et le Muretain Agglo fixant le périmètre d'intervention et les engagements de rachats des parties et les modalités de jouissance et gestion par la Commune et le MA pour les biens acquis par l'EPFO.

Le Conseil Municipal,

Sur proposition du Maire,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité (26 voix pour),



Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le 13/12/24
ID : 031-213104219-20241218-DEL2024_07_07-DE



APPROUVE le projet de convention pré-opérationnelle d'une durée de 5 ans pour un montant maximum d'intervention de 4 M € entre la Commune, l'EPFO et le Muretain Agglo fixant le périmètre d'intervention et les engagements de rachats des parties et les modalités de jouissance et gestion par la Commune et le MA pour les biens acquis par l'EPFO.

AUTORISE le Maire, ou son représentant, à le signer et à mener toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

Ainsi fait et délibéré à Pins-Justaret, le 18 décembre 2024
Pour copie conforme au registre.

Le Maire,

Philippe GUERRIOT

