
Projet de délibération n° APF 04

Création de la ZAD Saint-Martory (Cugnaux) et délégation du droit de préemption à l'EPFL

Exposé

Le Grand Toulouse est aujourd'hui compétent pour la constitution des réserves foncières nécessaires à la réalisation d'opérations d'intérêt communautaire, notamment par la création de ZAD ou par l'exercice du droit de préemption.

La commune de Cugnaux a sollicité le Grand Toulouse, par courrier du 29 janvier 2009, afin qu'il procède à la création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du canal de Saint-Martory.

Le Schéma Directeur de l'agglomération toulousaine (SDAT) de 1998 assigne une vocation de pôle urbain aux communes de Cugnaux, Villeneuve-Tolosane et Frouzins, pôle « à renforcer à partir des structures villageoises, et prolongé d'un nouveau territoire de développement sur le "boulevard de Saint-Martory" ». Cette vocation est confortée par un important potentiel d'urbanisation, inscrit au SDAT sous la forme de pixels, en accompagnement du projet de boulevard urbain multimodal dit « du canal de Saint-Martory », qui figure au SDAT et au Plan des Déplacements Urbains (PDU).

Ce boulevard urbain du canal de Saint-Martory représente l'espace privilégié de développement de Cugnaux. Il reliera la rocade Arc-en-ciel depuis le grand rond de Saint-Simon, jusque, à terme, Frouzins. Au niveau de Cugnaux, un embranchement qui rejoindrait Plaisance du Touch, via le quartier Hautpoul, constituerait le prolongement de la RD924.

Le territoire situé autour de cette future infrastructure constitue donc un territoire à enjeux sur lequel il est nécessaire d'engager dans les prochaines années un véritable Projet Urbain, pouvant, par exemple, intégrer un ou plusieurs éco-quartiers.

Ce territoire n'ayant à ce jour fait l'objet d'aucune mesure conservatoire en terme de maîtrise foncière, il est souhaitable de mettre en place une zone d'aménagement différé.

Le périmètre proposé, figurant au plan annexé, couvre une superficie d'environ 180 hectares, soit environ 14 % de la surface totale de la commune. Il suit le tracé du futur boulevard urbain du canal de Saint-Martory, actuellement à l'étude et dont la première phase, entre le grand rond de Saint-Simon et la RD23, a fait l'objet d'une enquête publique et englobe des secteurs classés au POS en zones urbaines, d'urbanisation future et naturelles.

Par conséquent, il est proposé de demander à M. le Préfet de procéder à la création de la ZAD du canal de Saint-Martory, et d'attribuer le bénéfice du droit de préemption au Grand Toulouse sur ce périmètre. Cette mesure conservatoire permettra au Grand Toulouse d'être informé des transactions potentielles par le biais des déclarations d'intention d'aliéner (DIA). Le droit de préemption lui permettra d'acquérir les terrains tout en évitant les spéculations foncières pouvant s'opérer sur ce secteur.

De plus, depuis sa création en date du 24 août 2006, l'Etablissement Public Foncier Local (E.P.F.L) du Grand Toulouse est compétent, en vertu de l'article 5 de ses statuts, pour exercer, par délégation, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, et afin de permettre la poursuite de la politique de réserves foncières engagée par le Grand Toulouse, il est proposé que la Communauté urbaine du Grand Toulouse délègue à l'E.P.F.L le droit de préemption relatif à la ZAD du canal de Saint-Martory.

Décision

Le Conseil de Communauté,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 212-1 à L 212-5, L 221-1 et R 212-1 à R 212-5,

Vu le schéma directeur de l'agglomération toulousaine approuvé le 11 décembre 1998, révisé le 30 juin 2002,

Vu le POS de Cugnaux approuvé le 25 mars 2002,

Vu le dossier de création de la Zone d'Aménagement Différé du boulevard urbain du canal de Saint-Martory ci-annexé,

Vu l'avis favorable du Bureau du 20 avril 2009,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

De solliciter auprès de Monsieur le Préfet la création de la Zone d'Aménagement Différé du canal de Saint-Martory, telle que définie dans le dossier ci-annexé, en vue de la constitution de réserves foncières.

Article 2

De demander à Monsieur le Préfet d'attribuer au Grand Toulouse le bénéfice du droit de préemption dans le périmètre de la ZAD du canal de Saint-Martory.

Article 3

De déléguer à l'Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse ce droit de préemption dans le périmètre de la ZAD du canal de Saint-Martory.

Article 4

D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes afférents à cette délibération.