

Volvestre

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VOLVESTRE

Bureau communautaire du 22 janvier 2026

L'an deux mille vingt-six et le 22 janvier à 19 heures, le Bureau communautaire de la Communauté de Communes du Volvestre s'est réuni sous la présidence de Denis TURREL au lieu ordinaire de ses séances sur convocation régulière du 16 janvier 2026

Délibération
B20260122_002

Convention pré-opérationnelle entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Longages et la Communauté de Communes du Volvestre relative à l'opération d'aménagement - Axe 1 « Grand Rue »

Étaient présents :

AUDOUBERT René, BIENVENU Frédéric, BRUN Karine, CAZARRÉ Max, CAZAUX Jean-Michel, CHALDUC Jean, DALLARD Jean-Michel, DANES Richard, DEGA Eric, DEJEAN Daniel, DELCROIX Bernard, GAY Jean-Louis, GILAMA Chantal, HÖ Bastien, LEFEBVRE Patrick, MENER Emilie, MESBAH-LOURDE Pascale, NAYA Anne-Marie, NAYLIES Charles, PETAUT-JEAN Sophie, SALAT Éric, TURREL Denis, VEZAT-BARONIA Maryse, VIEL Pierre, WAWRZYNIAK Stéphane.

Étaient absents / excusés :

BAUDINIERE Julien, CAILLET Pierre, CONDIS Sylvette, DELOR Carole, ESQUIROL Jean-Marc, GRYCZA Daniel, MANFRIN Jean-Marc, PAYEN Éric, SENECLAUZE Christian, VARELA Marie-José.

Pouvoirs :

CONDIS Sylvette (pouvoir donné à GILAMA Chantal)

Secrétaire de séance : WAWRZYNIAK Stéphane

Nombre de délégués titulaires : 35

Présents :	25
Pouvoir :	1
Votants :	26
Absents/excusés :	10

OBJET : Convention pré-opérationnelle entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Longages et la Communauté de Communes du Volvestre relative à l'opération d'aménagement - Axe 1 « Grand Rue »

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier, modifié par les décrets n°2017-836 du 5 mai 2017 et n°2020-374 du 30 mars 2020 ;

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, il est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières ainsi qu'à l'ensemble des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter la réalisation des opérations d'aménagement.

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.

Le centre historique de la commune de Longages est clairement identifié et préservé, notamment par le PADD du PLU, qui oriente un projet urbain cohérent et équilibré fondé sur la maîtrise de l'étalement urbain, la poursuite de l'aménagement des espaces publics centraux et une mise en valeur du patrimoine historique bâti et paysager.

Une opportunité foncière se présente dans le cœur de bourg de la commune de Longages, représentant 6 parcelles pour une superficie d'environ 3 500 m². Cette emprise le long de la Grande rue de Longages représente un intérêt fort pour le développement de la commune et l'accueil de nouveaux habitants.

La révision à venir du PLU a déjà identifiée une OAP sur ce secteur, dite OAP « Grande Rue » afin de poursuivre l'aménagement et l'attractivité du centre bourg par des activités de commerces, production, transformation et/ou services ainsi que de l'habitat. Une densité de 50 logements/ha a été retenue, soit 20 nouveaux logements sur le secteur.

L'OAP prévoit également un principe d'ilot ouvert permettant des percées visuelles vers le nord, des continuités paysagères avec l'existant ainsi que des circulations.

L'intervention de l'EPF pourrait se porter sur toute une unité foncière au nord et au sud de la Grande rue, représentant un potentiel de 20 nouveaux logements. Cette unité foncière comprend également une station-service encore en activité. Le délai d'intervention pourra être plus ou moins long en fonction de la cession d'activité ICPE à prévoir par le propriétaire/gérant actuel. Des potentielles études de sols, voire de dépollution seront également à envisager.

L'action foncière conduite par l'EPF, vise donc, au regard des éléments connus à ce stade, à la production d'un potentiel de l'ordre de 20 logements, intégrant une dimension sociale dédiée notamment à l'habitat seniors.

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à 900 000 €.

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.

La présente convention pré-opérationnelle vise à :

- Définir les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur le moyen/long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe, dans le respect des dispositions du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF et de son règlement d'intervention en vigueur à la date d'approbation de la présente, dispositions que les partenaires sont réputés parfaitement connaître et qui s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention ;
- Préciser la portée de ces engagements.

Entendu l'exposé de Monsieur le Président,

Après délibération, le Bureau communautaire décide à l'unanimité :

- D'approuver le projet convention pré-opérationnelle, entre l'Établissement public foncier d'Occitanie, la commune de Longages et la Communauté de Communes du Volvestre relative à l'opération d'aménagement - Axe 1 « Grand Rue »;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention et les documents y afférents ;
- De donner tout pouvoir à Monsieur le Président pour la mise en œuvre des dispositions relatives à ladite convention.

Fait à Carbonne, le 23 janvier 2026

Le Président

Denis TURREL

26 Voix POUR
0 Voix CONTRE
0 ABSTENTION



Le secrétaire de séance

Stéphane WAWRZYNIAK

A handwritten signature in black ink, appearing to read "WAWRZYNIAK".

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication. Il peut être déféré devant le Tribunal Administratif de Toulouse, 68 rue Raymond IV BP 7007 31068 Toulouse Cedex 7 ou par l'application informatique Télerecours, accessible par le lien : <https://citoyens.telerecours.fr> dans les mêmes conditions de délais.