

## Réunion Commission Urbanisme et Riverains de Canto Coucut 2

MARDI 24 MAI 2016 - 20H30 - MAIRIE DE VIGOULET-AUZIL

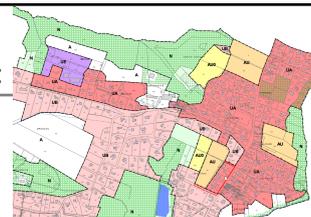
### Plan de la Réunion :

#### Expliquer la situation actuelle :

- Le déroulé des faits
- La situation actuelle
- Discussion et questions

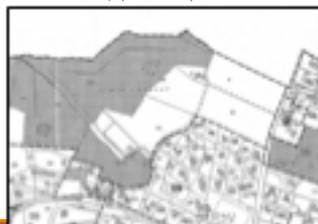
#### Les projets envisageables :

- Portage par l'EPFL
- Rachat par la mairie : pour quel projet ?
- Discussion et autres propositions ?



### Expliquer la situation actuelle : Le déroulé des faits

- Jusqu'en 2010 : Zone Agricole (POS) et Zone verte du SCOT (équivalent à l'impossibilité de le rendre constructible au niveau local)



### Expliquer la situation actuelle : Le déroulé des faits

- Jusqu'en 2010 : Zone Agricole (POS) et Zone verte du SCOT (équivalent à l'impossibilité de le rendre constructible au niveau local)

#### • Mise en vente des terrains de Canto Coucut 1 en Septembre 2010 :

- préemption de la SAFER pour l'agriculteur exploitant
- Demande de la Mairie à la SAFER de ne pas réaliser la vente et de le conserver en portage foncier en vue d'une urbanisation
- Mise en Révision du POS et prescription d'un PLU : 23 Novembre 2010
- Demande de déplacement des pixels par le Conseil de Communauté du 7 Février 2011 : passage de zone verte à blanche (urbanisation possible) et mise d'un pixel sur Canto Coucut 1 et 2.

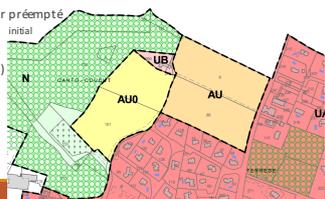
### Expliquer la situation actuelle : Le déroulé des faits

- Adoption du PLU en Juin 2013 : Zonage actuel :
  - Canto Coucut 1 : Zone AU (A Urbaniser) avec projet d'urbanisation immédiat
  - Canto Coucut 2 : Zone AU0 (A Urbaniser dans le futur)

#### • La veille de l'adoption : transaction SAFER / Vendeur préempté

- Revente de Canto Coucut 1 par la SAFER au propriétaire initial
- Achat par la SAFER de Canto Coucut 2

- Le projet d'urbanisation de CC1 sera annulé (Préfet)



### Expliquer la situation actuelle : Le déroulé des faits

#### • 2 champs de Canto Coucut 2 :

- Achetés par la SAFER en Juin 2013
- La Mairie demande au Sicoval de les racheter pour en assurer le portage foncier : signature d'une convention de portage Mairie-Sicoval le 13 Mars 2014
- Vente SAFER-Sicoval des 2 champs de Canto Coucut 2 le Mercredi 26 Mars 2014
  - Pour rappel : Elections municipales le Dimanche 23 Mars, le nouveau conseil élu le nouveau maire le Samedi 29 Mars

#### • La convention de portage foncier indique :

- L'objet du portage : un projet d'urbanisation future
- Une obligation de rachat par la commune si ce projet n'est pas réalisé (au terme du portage)

#### • Le Sicoval va transférer l'ensemble de son portage foncier à l'EPFL du Grand Toulouse en 2017 :

- Etablissement Public Foncier Local (42 M€ de recettes annuelles)

## La situation actuelle

- 2 champs sont la propriété du Sicoval : 2,5 ha AU0 + 1,5 ha de bois
  - Demande de nouvelle convention de portage avec l'EPFL GT en 2017 si urbanisation future
  - Sinon rachat par la commune : 259 k€
- PLU en préparation :
- PADD débattu : Agricole
  - Zonage en cours : Agricole... mais peut-être à revoir



## Les projets envisageables :

### Portage par l'EPFL GT :

- Avantage : ne coûte rien (négocié avec le Sicoval)
- Inconvénient : aucune maîtrise du projet futur

### Rachat par la Mairie au Sicoval : (sicoval ok pour frais de portage réduits)

- Pour une urbanisation classique : 20 lots (environ) à bâtir environ ?
- Pour une résidence sénior (sans service) ?
- Pour une résidence lotissement (plus grande maîtrise et intégration architecturale ?)
- Pour une revente aux enchères ? (avec maintien en Zone Agricole)

### Une idée phare : choisir sur des projets concrets présentés et les évaluer selon plusieurs critères :

- Intégration paysagère
- Bénéfice social pour la commune : enfants scolarisés et arrivée de jeunes ménages
- Rentabilité financière immédiate pour la commune
- Rentabilité financière future pour la commune : Impôts Locaux perçus

## Autres idées : place à la discussion

### Quelques idées issues de la discussion qui vont être étudiées :

- Rachat par un collectif qui en fait don à la mairie sous condition de le laisser en zone naturelle
- Urbanisation partielle pour « se rembourser » et laisser le reste en zone naturelle ou agricole

Un compte rendu détaillé suivra.