

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées BM 5, 31 et 43 de la commune de Portet-sur-Garonne à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme**

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.211-1 à L.211-5, L.213-1 à L.213-18 et R.213-1 et suivants ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15 ;

**Vu** le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier Languedoc-Roussillon, modifié par le décret n° 2014-1734 du 29 décembre 2014 relatif à l'évolution de ses compétences, puis par décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre ;

**Vu** l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le préfet de Région ce même jour, portant délégation des droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dont l'établissement est titulaire ou délégataire, à la directrice générale ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Portet-sur-Garonne en date du 21 août 2007, puis révisé par délibération du 3 octobre 2023 ;

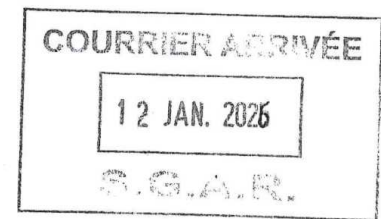
**Vu** les délibérations des communes de Bonrepos-sur-Aussonnelle, Bragayrac, Eaunes, Empeaux, Fonsorbes, Frouzins, Labarthe-sur-Lèze, Labastidette, Lamasquère, Lavernose-Lacasse, Le Fauga, Muret, Pins-Justaret, Portet-sur-Garonne, Roquettes, Sabonnères, Saiguède, Saint-Clar-de-Rivière, Saint-Hilaire, Saint-Lys, Saint-Thomas, Saubens, Seysses, Villate, communes membres de la communauté d'agglomération du Muretain, s'opposant au transfert de la compétence PLU à la communauté d'agglomération du Muretain ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de Portet-sur-Garonne du 2 octobre 1987 instituant un droit de préemption simple, dont le champ d'application a été successivement précisé et actualisé par délibérations du 15 mars 2005 et du 21 août 2007 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de Portet-sur-Garonne du 3 octobre 2023 actualisant le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de Portet-sur-Garonne du 29 juin 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

**Vu** la décision du maire de Portet-sur-Garonne, reçue en préfecture de Haute-Garonne le 31/12/2025 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;



**Vu** la convention opérationnelle « Ferrié – Palarin » signée le 1<sup>er</sup> mars 2019 et approuvée par le préfet de région le 1 mars 2019 ;

**Vu** la convention pré-opérationnelle signée le 22 décembre 2025 entre l'EPF d'Occitanie, la communauté d'agglomération du Muretain et la commune de Portet-sur-Garonne, approuvée par le préfet de Région le 22 décembre 2025 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Portet-sur-Garonne le 10 octobre 2025, par laquelle maître Catherine LE CARBONNIER DE LA MORSANGLIERE, notaire sis 34 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN, agissant au nom et pour le compte de [REDACTED], a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 1 611 600 € TTC (UN MILLION SIX CENT ONZE MILLE SIX CENT EUROS toutes taxes comprises) auquel il faut rajouter une commission d'agence de 48 348 € HT (QUARANTE HUIT MILLE TROIS CENT QUARANTE HUIT euros hors taxes), les parcelles cadastrées section BM n° 5, 31 et 43 sises 104b avenue de Palarin 31120 PORTET-SUR-GARONNE d'une contenance respective de 7609 m<sup>2</sup>, 12536 m<sup>2</sup> et 5041 m<sup>2</sup>, soit une contenance totale de 25186 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande de visite adressée par la commune de Portet-sur-Garonne en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par voie d'huissier, reçues par le propriétaire et son mandataire le 5 décembre 2025 suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 15 décembre 2025, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par la commune de Portet-sur-Garonne le 11 décembre 2025 ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-31433-80890 en date du 23 décembre 2025 ;

**Considérant** que le secteur Ferrié-Palarin est localisé au centre de Portet-sur-Garonne, à proximité directe de la gare de Portet-Saint-Simon, qu'il est délimité par la voie ferrée au sud et à l'ouest, le pôle commercial « Carrefour » au nord, l'avenue de Palarin à l'est. Et que ce site présente plusieurs atouts en vue d'une urbanisation future, et constitue un site stratégique ;

**Considérant** que le PADD du SCoT de la Grande agglomération toulousaine cible le secteur Ferrié-Palarin comme l'un des futurs nouveaux quartiers à développer autour des gares ;

**Considérant** que le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT de la Grande agglomération toulousaine dont la dernière révision a été approuvée le 27 avril 2017 précise les éléments suivants :

- La commune de Portet-sur-Garonne est identifiée au titre des portes métropolitaines en tant que « Porte d'Espagne » où le SCOT préconise un plus grand rayonnement, un site d'ancrage de l'activité économique « stratégique » de l'agglomération, un pôle d'échange principal entre les différents réseaux de transports et accueillant des fonctions métropolitaines (équipements, activités, ...). À ce titre, le site Ferrié-Palarin est identifié comme site d'intérêt d'agglomération dans le SCOT ;

## DÉCISION 2026/05

- La commune de Portet-sur-Garonne est localisée à la frontière entre le « Cœur d'agglomération » et la « Ville intense » dans la hiérarchie urbaine du territoire du SCoT, et que dans la « Ville intense », les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) localisent les extensions urbaines autorisées en continuité avec les espaces déjà urbanisés, prioritairement dans les secteurs desservis par les transports en commun performants, et en veillant à un aménagement favorable aux modes actifs ;
- Le secteur Ferrié-Palarin est identifié comme un territoire d'accueil des habitants et des emplois en lui attribuant un potentiel brut d'environ de développement de 6 pixels, soit 54 hectares potentiellement mobilisables.

**Considérant** que la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation mixte d'habitat et d'activités sur le secteur Ferrié-Palarin a fait l'objet d'un premier conventionnement avec l'EPF d'Occitanie dès 2019 avec la signature d'une convention foncière opérationnelle en date du 1<sup>er</sup> mars 2019 et préalablement approuvée par délibération du conseil municipal de la Ville de Portet sur Garonne en date du 14 décembre 2018 et de la communauté d'agglomération du Muretain en date du 11 décembre 2018. Ladite convention témoignant du caractère stratégique de la mobilisation de ce site pour le développement urbain de ce secteur et de l'intérêt pour la collectivité de maîtriser le foncier qui le compose ;

**Considérant** que le projet de développement du secteur Ferrié-Palarin a été confirmé lors de la dernière révision du PLU de la commune de Portet-sur-Garonne approuvé en octobre 2023, et qu'il s'inscrit dans les orientations générales du PADD comme un territoire stratégique de développement comprenant la création d'un nouveau quartier mixte à vocation habitat/activités avec un potentiel d'accueil de 1050 logements qui comprendrait :

- Un nouveau quartier d'habitat mixte (32ha environ) en cœur de quartier entre le pôle multimodal de la gare - terminus du Linéo 5 et le centre-ville.
- Un secteur d'activités (6 ha environ) en lien avec le boulevard de l'Europe (et activités existantes).
- Parking de rabattement en lien avec le pôle multimodal de la Gare ;
- Groupe scolaire et activités périscolaires pour une capacité d'accueillir d'environ 350 enfants,
- Des espaces de services tels qu'une maison de santé et une résidence de personnes âgées destinée à accompagner un parcours résidentiel notamment social sur la commune, etc.
- Equipements sportif et culturel,
- Equipements de quartier,

Ce quartier devra intégrer une mixité sociale permettant d'être en conformité avec le PLH adopté et le prochain pour la période 2027-2032. La création de logements sociaux doit permettre à la ville de répondre aux obligations réglementaires.

Il devra intégrer également une part d'habitat participatif.

**Considérant** que le PADD du PLU précise qu'à l'échéance 2022-2032, la commune a pour ambition d'ouvrir à l'urbanisation deux pôles majeurs de développement dont le secteur Ferrié Palarin, destiné à accueillir un nouveau quartier comportant une mixité de fonctions (habitat/activités/loisirs) et une diversité de formes urbaines. Ce nouveau quartier, permettrait de mettre en œuvre un concept d'aménagement exemplaire basé sur la solidarité intergénérationnelle, à vocation mixte habitat / activités ;

**Considérant** que le PLH 2022-2027 du Muretain Agglo fixe un objectif de production pour Portet-sur-Garonne de 420 logements, soit 70 logements par an, dont 20 logements sociaux et qu'il identifie que c'est à Portet-sur-Garonne que le niveau de tension est le plus élevé en 2019, avec 10.5 demandes pour une attribution de logement locatif social ;

**Considérant** qu'afin de traduire les ambitions de ses documents de planification, la commune de Portet-sur-Garonne a engagé en 2022 une étude de définition, de conception et de

structuration urbaine du secteur Ferrié-Palarin confiée à un groupement piloté par le bureau d'études CASTRO DENISSOF ASSOCIES ;

**Considérant** qu'à l'issue du diagnostic de cette étude, il est apparu pertinent d'élargir le périmètre d'étude afin d'y intégrer les franges urbaines limitrophes et notamment le foncier objet de la présente décision, renforçant ainsi la cohérence d'ensemble et les connexions avec les quartiers existants ou en projet mais également avec les franges économiques du périmètre initial, ayant vocation à se restructurer ou à se consolider. L'instauration de ce périmètre d'étude élargi a été entériné par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2022 (n°2022/12/164).

**Considérant** que dans le second temps de l'étude, la commune et le groupement mandaté ont élaboré un schéma directeur présenté en COPIL le 26 avril 2023. Ce document propose la création d'un nouveau quartier, incluant les parcelles objet de la présente décision, comprenant notamment :

- des équipements publics (école, centre sportif, théâtre, maison de santé, etc.) ;
- une offre de logements diversifiée tant sur le type (libre, social, locatif, accession ...) que sur les formes urbaines (collectifs, individuels, intermédiaires, terrain à bâtir) ;
- la préservation et valorisation d'espaces agricoles et naturels (parcs, réserve de renaturation, etc.) et la prise en compte des contraintes particulières du site comme atouts du projet ;
- La création/transformation de surfaces commerciales et artisanales en lien avec les franges existantes ;
- Le réaménagement du secteur au plus proche de la gare ;

**Considérant** que dans le cadre de ce schéma directeur, il est projeté sur les parcelles objet de la présente DIA la création d'îlot de logements de différentes typologies : collectifs, intermédiaires, individuels ;

**Considérant** que l'étude s'est appuyée sur une concertation publique engagée en 2022, permettant d'identifier les attentes, les préoccupations, et les propositions des habitants ;

**Considérant** qu'afin de permettre une maîtrise foncière en adéquation avec les enjeux déterminés par les études précitées, une convention pré-opérationnelle signée le 22 décembre 2025 entre la commune de Portet-sur-Garonne, la communauté d'agglomération du Muretain et l'EPF d'Occitanie précise dans son article 1 qu'au titre de ce partenariat, l'EPF d'Occitanie procédera aux acquisitions foncières et immobilières sur le secteur visé à l'article 2 en vue de la réalisation par la commune d'une opération d'aménagement à vocation mixte, économique et habitat, et comprendra au moins 30% de logement sociaux ;

**Considérant** que le bien objet de la présente DIA est situé dans le périmètre d'étude du secteur Ferrié-Palarin ;

**Considérant** que les parcelles cadastrées BM n°5, 31 et 43 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

**Considérant** que ledit projet d'aménagement de ce secteur et la création d'îlot de logements de différentes typologies : collectifs, intermédiaires, individuels sur les parcelles préemptées présentent un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

## DÉCISION 2026/05

**Considérant** que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

**La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :**

**Article 1 :** De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles cadastrées BM n°5, 31 et 43 sises 104b avenue de Palarin 31120 PORTET-SUR-GARONNE.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 1 232 100 € HT (UN MILLION DEUX CENT TRENTE DEUX MILLE CENT EUROS Hors taxe), augmenté d'une commission d'agence de 48 348 € HT (QUARANTE-HUIT MILLE EUROS hors taxes).

**Article 3 :** D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

**Article 4 :** De notifier la présente décision :

- Au notaire mandataire ;
- Au vendeur ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** De confier à l'étude de Maître Cécile ZAMPINI, notaire sis 30 boulevard Maréchal Leclerc 31000 TOULOUSE, la rédaction de l'acte authentique de vente.

**Article 6 :** La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Toulouse, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

À Montpellier, le

12/01/2026

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

