

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées B 1367 et B 1369 de la commune de Castelnau-d'Estrétefonds 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 et L.213-1 à L.213-18 ;

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 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de 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 Castelnau-d'Estrétefonds en date du 20 mars 2014 et révisé le 12 mars 2019 ;

Vu la délibération en date du 20 mars 2014 du conseil municipal de la commune de Castelnau-d'Estrétefonds instituant le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Castelnau-d'Estrétefonds du 8 avril 2021 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 la commune de Castelnau-d'Estrétefonds n°2021/10 en date du 29 juin 2021, reçue en préfecture le 30 juin 2021 et affichée le même jour portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie dans le cadre de la transaction objet de la Déclaration d'intention d'Aliéner visée plus bas ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 24 juin 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la communauté de communes du Frontonnais et la commune de Castelnau-d'Estrétefonds, transmise au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 24 juin 2021, et ayant au préalable été approuvée par la délibération de la Commune de Castelnau-d'Estrétefonds n°D.2021/04-04 en date du 27 mai 2021 et la délibération n°21/057 du 15 juin 2021 de la Communauté de Communes du Frontonnais ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°2021-47 reçue en mairie de Castelnau-d'Estrétefonds le 13 avril 2021, par laquelle maître Bertrand BIASSETTE, notaire, agissant au nom et pour le compte de Messieurs Michel MEDINVILLA, Philippe WASTJER et Thierry WASTJER, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au

prix de 525 470,00 € (cinq cent vingt-cinq mille quatre cent soixante-dix euros), les parcelles cadastrées B 1367 et B 1369 sises lieudit Bordeneuve à Castelnau-d'Estrétefonds (31620) d'une contenance de 4 707 m² ;

Vu la demande de visite adressée par la commune de Castelnau-d'Estrétefonds en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues respectivement par les propriétaires et leur mandataire les 7 juin 2021 concernant Monsieur Michel MEDINVILLA, 5 juin 2021 concernant Messieurs Thierry WASTJER et Philippe WASTJER et 4 juin 2021 concernant Maître Bertrand BIASSETTE, 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 21 juin 2021, 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 l'avis de la Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne n° 2021-31118-49609 en date du 2 juillet 2021 ;

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Toulousain, approuvé le 4 juillet 2012 par la délibération n°09-2012 du Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain, qui considère la commune de Castelnau d'Estrétefonds (avec la commune de Grenade) comme un pôle de « centralité sectorielle forte » à mi-chemin entre Toulouse et Montauban, véritable relais nord de l'agglomération toulousaine. L'un des objectifs du SCoT en termes d'habitat est de « Développer un habitat satisfaisant à tous les besoins » et notamment de :

- ✓ Faciliter la réalisation d'opérations permettant aux primo-accédants et aux ménages à faibles revenus d'acquérir un logement sur le territoire, notamment sur les pôles et à proximité des sites d'emplois ;
- ✓ Tendre vers une part de 40 % de la production totale de logements qui soit à destination locative ;
- ✓ Développer significativement l'offre locative sociale et très sociale par bassin de vie par la réalisation de l'ordre de 15 à 20 % de la production de logements en financement aidé et réglementé (en particulier en PLUS et PLA-I) ;
- ✓ Proposer des objectifs différents selon les territoires, en fonction des besoins et déficits mais également selon le niveau d'équipement, de services ou l'accessibilité ;

L'un des objectifs du SCOT Nord Toulousain est de développer la maîtrise foncière et urbaine par les collectivités publiques afin de favoriser une construction et une urbanisation durable ;

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) fixe un objectif de production de 2000 à 2500 logements (dont 1000 à 1200 logements locatifs sociaux) sur le Frontonnais d'ici 2030, avec une densité ≥ 30 logements/ha $\geq 2\,500$ m² de surface de plancher/ha pour Castelnau d'Estrétefonds ;

Considérant que le Plan Local de l'Habitat 2018-2024 de la communauté de communes du Frontonnais, approuvé le 8 février 2018, préconise la construction de 100 logements par an (dont 20% en logements locatifs sociaux et 25% en accession maîtrisée) sur la commune de Castelnau d'Estrétefonds sur la période 2018-2024. Les orientations stratégiques du PLH visant notamment à développer un habitat durable répondant aux besoins des ménages, conserver l'attractivité du parc existant et des centres-bourgs, répondre aux besoins des populations spécifiques, mettre en œuvre la politique locale de l'habitat ;

Les orientations qualitatives relevées sur la commune de Castelnau d'Estrétefonds sont les suivantes :

- ✓ Veiller à proposer une offre nouvelle plus dense, pour conserver la ressource foncière tout en offrant aux ménages du territoire des produits abordables ;

- ✓ Renforcer l'offre locative sociale, pour répondre à la pression de la demande et anticiper sur une perspective de moyen terme sur l'application éventuelle de l'article 55 de loi SRU ;
- ✓ Diversifier les produits pour répondre aux évolutions du profil des habitants (Jeunes, âgés, familles monoparentales) ;
- ✓ Travailler les produits en accession (PSLA, produits compatibles PTZ+), pour permettre aux ménages du territoire de devenir propriétaires et maintenir l'attractivité du territoire tout en maîtrisant le renchérissement du foncier ;

Considérant que la commune de Castelnaud d'Estrétefonds présente un taux de logements locatifs sociaux de 6,26%, en deçà des exigences requises par l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Considérant que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 20 mars 2014, estime que, compte tenu du développement démographique très important depuis la fin des années 1990 lié à la position géographique stratégique entre Toulouse et Montauban d'une part, et d'autre part au développement de l'Eurocentre qui a créé un très grand nombre d'emplois sur la commune, il est nécessaire de mettre en place une offre de logements diversifiée comprenant notamment des logements sociaux pour absorber le développement urbain ;

Afin de s'inscrire en cohérence avec les dispositions issues du SCOT Nord Toulousain, la commune se fixe un objectif de 20% de logements sociaux d'ici 2030 sur la totalité des logements produits sur la commune ;

Considérant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) approuvée le 20 mars 2014 (modifiée le 16 avril 2015) sur le secteur de Bordeneuve portant précisément sur les parcelles concernées par la présente décision de préemption et témoignant du caractère stratégique du devenir de ce site pour le développement de la commune. Cette OAP préconisant notamment un principe de répartition des logements visant une offre diversifiée sous forme d'habitat pavillonnaire (20 lots environ), d'habitat groupé (20 lots environ), et d'habitat collectif et intermédiaire (100 logements environ) avec un pourcentage minimum de logements sociaux à produire de 20% des logements produits.

Etant précisé qu'il est prévu une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone définie par l'OAP de Bordeneuve ;

Considérant que l'étude « Plan de mobilité – Diagnostic sur le Territoire du SCoT Nord-Toulousain » réalisée par le CEREMA en juillet 2020 considère comme un enjeu majeur la transformation des gares du territoire du nord toulousain en véritables Pôles d'échanges multimodaux favorisant l'accès au bassin de vie de Toulouse et l'Accessibilité multimodale des zones d'emploi du territoire. Etant précisé que le site de Bordeneuve accueillant les parcelles objets des présentes est localisé à proximité de la Gare de Castelnaud d'Estrétefonds ;

Considérant l'étude « Gare de Castelnaud d'Estrétefonds – urbanisation autour des gares » réalisée par l'Agence d'Urbanisme d'Aménagement Toulouse aire urbaine (AUAT) en novembre 2011 qui identifie et privilégie notamment les potentialités d'urbanisation autour de la gare ; en ce compris les parcelles objets de la présente décision ;

Considérant que l'étude pour la « Réalisation d'un Plan Guide d'aménagement pour la commune de Castelnaud d'Estrétefonds » réalisée par l'Agence d'Urbanisme d'Aménagement Toulouse aire urbaine (AUAT) le 3 mars 2015 identifie « Une identité centre-ville/Gare » et préconise un accueil de population et de logements maîtrisé, identifié majoritairement sur le centre-ville élargi, dont le secteur de Bordeneuve, objet de la présente décision, et la gare. Un des axes de développement étant « d'aménager et valoriser le quartier gare pour lui donner une identité propre mais un quartier relié impérativement au centre de Castelnaud » ;

Considérant que la commune de Castelnau d'Estrétefonds, la Région Occitanie, le Conseil Départemental 31, le PETR Pays Tolosan et la communauté de communes du Frontonnais ont signé le contrat cadre « Bourg Centre », approuvé par la délibération du conseil municipal de la commune de Castelnau d'Estrétefonds le 5 septembre 2019, dans l'objectif d'accompagner la commune dans l'élaboration et la mise en œuvre pluriannuelle d'un projet global de valorisation et de développement ;

Considérant que l'axe stratégique 2 du contrat Bourg Centre est de « structurer le quartier de la gare et d'innover/questionner sur toutes les mobilités ». Les objectifs étant d'anticiper les changements et rendre accessible/désenclaver la gare et de créer des connexions entre le centre-ville et les différentes polarités ;

Considérant le lancement de l'étude pour la création d'un Pôle d'Échange Multimodal (PEM) et de l'étude urbaine sur le quartier de la gare, comme préconisé par le projet 2.1.1 du contrat Bourg Centre intitulé « lancer une étude urbaine sur le quartier de la gare et ses abords ».

L'opportunité et le contenu de ladite étude ayant au préalable fait l'objet de développements lors d'une réunion de travail rassemblant la Direction Départementale du Territoires (DDT) de Haute-Garonne et la Mairie de Castelnau d'Estrétefonds en date du 11 septembre 2019.

En outre, par un comité technique du 30 octobre 2019 ont été définis au préalable les différentes modalités de l'étude et son calendrier pour le projet « secteur gare ».

Cette étude urbaine du secteur de la gare a pour objectif d'anticiper la mutation urbaine du secteur lié à la création du PEM et de définir les conditions et actions concourant à la création d'un quartier mixte.

Elle vise l'évaluation des capacités d'évolution du secteur, à définir les conditions d'accueil de logements et d'activités économiques et commerciales, à préciser les orientations urbaines et principes d'aménagement prenant en compte des objectifs d'aménagement durable et d'adaptation au changement climatique.

Enfin, par délibération n°2021/03-09 du 8 avril 2021 du conseil municipal de la Commune de Castelnau d'Estrétefonds, il a été fixé le plan de financement de cette étude ;

Considérant que la réunion du 11 septembre 2019 précitée réalisée en mairie de Castelnau d'Estrétefonds entre les élus de la commune et les représentants de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne (DDT 31) précise dans son compte rendu que le secteur de la gare revêt un caractère stratégique pour les habitants de Castelnau et des territoires voisins. Le projet devant s'inscrire dans une vision globale qui permettra de désenclaver la gare tout en la reliant au reste de la commune. Il s'agit de porter une vision d'ensemble afin de ne pas hypothéquer l'aménagement à long terme de la commune par le développement de petites opérations ponctuelles et déconnectées les unes des autres ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle « Secteur Gare » signée le 24 juin 2021 par la commune de Castelnau d'Estrétefonds, la communauté de communes du Frontonnais et l'EPF, approuvée par le préfet de région le 24 juin 2021, confie à l'EPF une mission d'acquisitions foncières dans le secteur de la Gare, en ce compris le secteur de Bordeneuve en vue de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que les parcelles cadastrées B 1367 et B 1369 font parties du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée, qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière de l'opération d'aménagement du secteur de la gare et qu'en conséquence leur acquisition permettra de contribuer à la maîtrise foncière et urbaine du site de Bordeneuve par la commune de Castelnau d'Estrétefonds pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement permettant une offre adaptée de logements diversifiés et de logements sociaux sur ce site dans les conditions préconisées par l'OAP en vigueur ;

Considérant que les parcelles cadastrées B 1367 et B 1369 font parties du secteur de l'OAP de Bordeneuve qui a vocation à constituer une opération d'ensemble portant sur la création de 140 logements dont 20% au moins de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la DIA faisant l'objet des présentes est liée à trois autres ventes (DIA n°2021-45, n°2021-46 et n°2021-48), l'ensemble ne constituant pas la même unité foncière mais porte sur le périmètre de l'OAP de Bordeneuve et qu'en conséquence les quatre DIA donnent chacune lieu à une décision de préemption permettant le cas échéant la maîtrise foncière globale du site ;

Considérant que ledit projet présente 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 les parcelles objets de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne précitée, il apparaît excessif et justifie l'application dès 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 B 1367 et B 1369 sises lieudit Bordeneuve à Castelnau-d'Estrétefonds (31620).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 270 000 € (deux cent soixante-dix mille euros).

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maitre Bertrand BIASSETTE

Notaire
20 avenue Etienne Billières
31300 Toulouse

Monsieur Michel MEDINVILLA

Chemin de la Mounmaoure
31410 Saint-Sulpice-sur-Lèze

Monsieur Philippe WASTJER

4 impasse Renoir
31140 Saint-Alban

Monsieur Thierry WASTJER

3 rue Christine de Pisan
31200 Toulouse

VILLES ET TERRITOIRES

25 allée du Forain François Verdier
31000 Toulouse

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

DÉCISION 2021/43

Article 5 : 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. 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 Toulouse, le 05 JUIL. 2021

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

- 6 JUIL. 2021

S.G.A.R.