

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée A 3156 de la commune de Castelnau d'Estrétefonds aux prix et conditions fixés dans la DIA en application de l'article R.213-8 b) 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 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° 2021-16 en date du 24/08/2021, reçue en préfecture le 31/08/2021 et affichée le 06/09/2021 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°2021-109 reçue en mairie de Castelnau d'Estrétefonds le 26 juillet 2021, par laquelle maître Éric FOURNIE, notaire associé, SCP Jean-Claude ARAGON, Éric FOURNIE, Guillaume TOUSSAINT et Aurélien FOURNIE sise 44 Grande Rue à CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS (31620), agissant au nom et pour le compte de la

DÉCISION 2021/70

Société de Bordeneuve, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 19 000 € (dix-neuf mille euros), la parcelle cadastrée A 3156 sise 990 Bordeneuve 31620 Castelnau d'Estrétefonds d'une contenance de 190 m² à la société Domaines du Sud Toulouse Programmes (NEXITY) ;

Vu l'avis de la Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne n° 2021-31118-64933 en date du 15 septembre 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'Orientations 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 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 la parcelle objet 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 la parcelle objet 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 Castelnaud 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 Castelnaud 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 Castelnaud 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 ».

DÉCISION 2021/70

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 Castelnaud 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 Castelnaud 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 Castelnaud 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 Castelnaud 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 vue de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que le secteur de Bordeneuve est particulièrement stratégique pour l'aménagement du secteur de la Gare. En témoigne, l'acquisition en cours par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie dans le cadre de la mise en œuvre de la convention opérationnelle précitée et par suite de plusieurs décisions de préemption du 6 juillet 2021 de 4.4 hectares de terrains non bâtis situés à proximité immédiate de la parcelle objet de la présente décision ;

Considérant que concomitamment à la présente décision, l'EPF d'Occitanie exerce également le droit de préemption urbain au titre de l'article R.213-8 b du Code de l'Urbanisme et par délégation de la Commune de Castelnaud d'Estrétefonds sur la parcelle cadastrée A 3157 d'une superficie de 4516 m² et contiguë à la parcelle A 3156 préemptée dans le cadre des présentes ;

Considérant que la parcelle cadastrée A 3156 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée, qu'elle a vocation à constituer avec la parcelle A 3157 contiguë, l'assiette foncière d'une opération d'aménagement du secteur de la gare qui accueillera des logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

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 la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

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

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée A 3156 sise 990 Bordeneuve 31620 CASTELNAU D'ESTRETEFONDS.

DÉCISION 2021/70

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 19 000 € (dix-neuf mille euros) tel que prévu dans la DIA.

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

SCP ARAGON, FOURNIE, TOUSSAINT, FOURNIE

Notaires associés
44 Grand Rue
31620 CASTELNAU D'ESTRETEFONDS

**SARL Société de Bordeneuve
Représentée par Monsieur Xavier Dares**

11 chemin de la Gare
31620 CASTELNAU D'ESTRETEFONDS

Domaines du Sud Programmes (NEXITY)

CELADOR Romain
25 allée de Vauban
59562 LA MADELEINE

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

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 Montpellier, le

17/09/2021

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

