



Département de l'Aude

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Arrondissement  
de Carcassonne

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
CASTELNAUDARY LAURAGAIS AUDOIS

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**DOMAINE :**  
**DOMAINES DE**  
**COMPETENCES**  
**PAR THEMES**

Séance du Conseil Communautaire du 07 juin 2023 à 18 heures 30.  
Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois.

**SOUS-DOMAINE :**  
**AMENAGEMENT**  
**DU TERRITOIRE**

Légalement convoqué s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Philippe GREFFIER, Président de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois.

**OBJET :**  
**Etude d'analyse des**  
**enjeux fonciers et**  
**agricoles et de**  
**faisabilité foncière**  
**d'un projet**  
**d'extension de ZAC**  
**sur la commune de**  
**CASTELNAUDARY**

**Présents** : Philippe GREFFIER, Christophe PRADEL, Patrick MAUGARD, Nathalie NACCACHE, Jean-Pierre QUAGLIERI, Sabine CHABERT, Nadine ROSTOLL, Denis BOUILLEUX, Serge OURLIAC, Isabelle SIAU, Omar AIT MOUH, Pascal ASSEMAT, Pierre BARBAUD, Brigitte BATIGNE, Guy BONDOUY, Eliane BOURGEOIS MOYER, Alain BOUSQUET, Sandrine CAMPGUILHEM, Nicole CATHALA-LEGUEVAQUES, Marie-Paule CAU, Gilbert COSTE, Claire DARCHY, François DEMANGEOT, Elisabeth ESCAFRE, Danielle FABRE, Audrey GAIANI, Alain GALINIER, Hélène GIRAL, Bernard GRIMAUD, Evelyne GUILHEM, Philippe GUIRAUD, Gérard LAMARQUE, Cédric MALRIEU, Guillaume MERCADIER, Benoit MERLIN, Pierre MONOD, Charles PAULY, Jacques PENNAVAIRE, Bruno PERLES, Henri POISSON, Jean-François POUZADOUX, Jacqueline RATABOUIL, Nicolas RAUZY, Jérôme SENAL, Raymond VELAND, Bernard VIDAL, Monique VIDAL, Giovanni ZAMAI.

**Le nombre de**  
**délégués en service**  
**est de 71**

Formant la majorité des membres en exercice.

**Convocation du**  
**conseil**  
**en date du**  
**01 juin 2023**

**Conseillers titulaires remplacés par conseillers suppléants :**  
Cédric LEMOINE par Omar AIT MOUH, Hubert NAUDINAT par Guillaume MERCADIER, Bernard PECH par Jacques PENNAVAIRE.

**CERTIFIE**  
**EXECUTOIRE PAR**  
**RECEPTION**  
**PREFECTURE LE**

**Procurations** : Robert BATIGNE à Pascal ASSEMAT, Javier DE LA CASA à Jacqueline RATABOUIL, Martine PUEBLA à Benoit MERLIN.

**PAR PUBLICATION**  
**LE**

**Excusés**: Nicole MARTIN, Alain CARBON, Hubert CHARRIER, Véronique CORROIR, Prescillia GRANIER, Frédéric JEANJEAN, Thierry MALLEVILLE, Thierry ROSSICH, Jean-François VERONIN-MASSET.

**PAR DELEGATION**  
**LE**

**Absents** : Karole CAFFIER, Didier CALMETTES, Dominique DUBLOIS, Thierry LEGUEVAQUES, Didier MAERTEN, René MERIC, Gérard MONDRAGON, Bruno POMART, Régine SURRE, Marc TARDIEU, Gilles TERRISSON.

Signature

**Secrétaire de séance** : Nicole CATHALA-LEGUEVAQUES.

Envoyé en préfecture le 14/06/2023

Reçu en préfecture le 14/06/2023

Publié le



ID : 011-200035855-20230607-2023\_097-DE

**2023-097**

La Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois souhaite poursuivre le développement économique et anticiper l'accueil de nouvelles entreprises. C'est pourquoi elle prévoit l'extension de la zone Nicolas Appert, au nord de l'autoroute A61, sur une surface d'un peu plus de 61ha, entre l'extrémité sud du contournement de la Ville et la route de Villasavary.

Avant de réaliser la maîtrise foncière, la Communauté de Communes souhaite analyser les enjeux locaux et la faisabilité d'un tel projet sur son territoire.

C'est pourquoi, Monsieur le Président propose au conseil communautaire de signer une convention d'Etude d'analyse des enjeux fonciers et agricoles et de faisabilité foncière avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (Safer) Occitanie.

### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE**

**APPROUVE** la convention d'Etude d'analyse des enjeux fonciers et agricoles et de faisabilité foncière d'un projet d'extension de ZAC sur la commune de CASTELNAUDARY

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer ladite convention avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (Safer) Occitanie.

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous les documents se rapportant à la présente délibération.

### **ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et délibéré en séance le jour, mois et an ci-dessus et ont les membres présents, signés au registre.

La convocation du Conseil Communautaire et le compte- rendu de la présente délibération ont été affichés à la porte de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois conformément aux articles L.2221-7 et L 2121-7 du C.G.C.T.

Castelnaudary, le 07 juin 2023

***La Secrétaire de séance,***

***Le Président,***

**Nicole CATHALA-LEGUEVAQUES**

**Philippe GREFFIER**

ETUDE D'ANALYSE DES ENJEUX FONCIERS ET AGRICOLES  
ET DE FAISABILITE FONCIERE  
D'UN PROJET D'EXTENSION DE ZAC SUR  
LA COMMUNE DE CASTELNAUDARY

## Entre les soussignées

La **Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois** située Rue du 8 mai 1945, 11400 Castelnaudary représentée par son Président, monsieur Philippe GREFFIER, dûment habilité à cet effet par délibération du....., désignée ci-après par "**la Collectivité**",

d'une part,

et

La **Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (Safer) Occitanie**, dont le siège est à CASTANET TOLOSAN (31321) – 10, chemin de la Lacade Auzeville-Tolosane BP 22125, Société Anonyme au capital de 6 982 624,00€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE (31) sous le numéro 086 120 235 et représentée par son Directeur Général, Frédéric ANDRE, désigné par le Conseil d'Administration de ladite Société du 27 mai 2021, et dûment habilité aux effets des présentes et désignée ci-après par le sigle "**Safer**",

d'autre part,

Selon les textes en vigueur, la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'alimentation, l'agriculture et de la forêt ; la Safer, opérateur foncier rural, a pour objet de **contribuer, en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural**, dans le cadre des objectifs définis à l'article L 111-2 du Code Rural, soit :

- Favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole ou forestier
- Améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales
- Maintenir et développer la production agricole et forestière tout en intégrant les fonctions environnementales et sociales de ces activités et en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles
- Assurer la répartition équilibrée des diverses activités concourant au développement du milieu rural.
- Prendre en compte les besoins en matière d'emploi.
- Encourager en tant que de besoin l'exercice de la pluriactivité dans les régions où elle est essentielle au maintien de l'activité économique
- Permettre le maintien et l'adaptation de services collectifs dans les zones à faible densité de peuplement
- Contribuer à la prévention des risques naturels
- Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine rural et des paysages.
- Préserver les ressources en eau, notamment par une politique de stockage de l'eau, la biodiversité sauvage et domestique et les continuités écologiques entre les milieux naturels.

La Safer déclare :

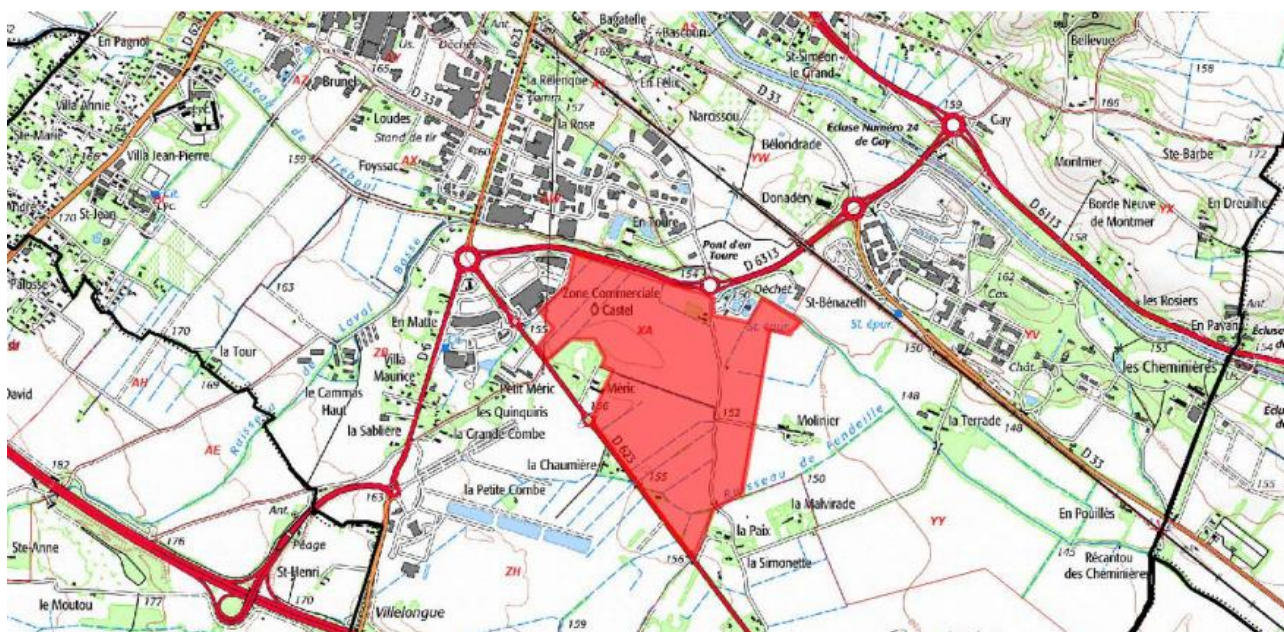
- Qu'elle bénéficie d'une garantie forfaitaire financière d'un montant de 30.000 € auprès du Crédit Agricole,
- Qu'elle justifie d'une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de Groupama,
- Qu'elle dispose de l'accord préalable de ses Commissaires du Gouvernement.

## ARTICLE 1 – OBJET

La Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois (CCCLA) est située au cœur de la Région Occitanie, sur l'axe Narbonne Toulouse. Elle a impulsé, avec l'appui de la Région et la commune de Castelnaudary, le développement de la zone d'activité économique Nicolas Appaert, sur 130ha. La quasi-totalité de cette surface est vendue, et/ou en voie d'aménagement.

La CCCLA souhaite poursuivre le développement économique de l'agglomération chaurienne, et anticiper l'accueil de nouvelles entreprises. C'est pourquoi elle prévoit l'extension de la zone Nicolas Appaert, au nord de l'autoroute A61, sur une surface d'un peu plus de 61ha, entre l'extrémité sud du contournement de la Ville et la route de Villasavary.

### Carte de localisation du projet d'extension de la zone Nicolas Appaert



Ce projet s'inscrit dans un territoire au centre d'enjeux importants :

- Le sillon lauragais est un secteur essentiel de l'économie agricole départementale, fort de son potentiel agronomique, du réseau d'irrigation et du dynamisme des acteurs, exploitants agricoles, coopérative et opérateurs économiques des différentes filières,
- Il est positionné géographiquement au cœur de la Région Occitanie,
- Il doit favoriser la poursuite du développement économique, de l'emploi, et renforcer l'attractivité du bassin chaurien.

Avant de réaliser la maîtrise foncière, la Collectivité souhaite analyser les enjeux locaux et la faisabilité d'un tel projet sur son territoire.

L'éventuelle modification de la zone d'intervention fera l'objet d'un avenant.



## ARTICLE 2 – PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Cette étude de faisabilité foncière porte sur 18 parcelles concernant 11 comptes de propriétés privés et un compte de propriété public (15 ayants droits) sur la section X, pour une surface totale de 61ha 63a 50ca.

Les numéros de parcelles concernées sont les suivants : 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 26, 36, 37, 40, 41, 51, 56, 57.

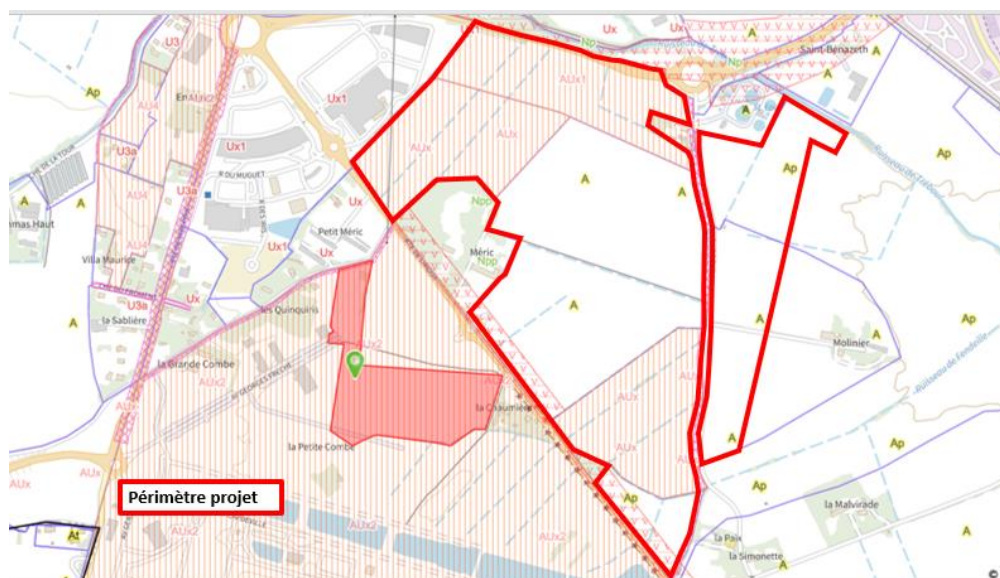
Carte des comptes de propriété concernées par le projet



Les parcelles sont situées dans diverses zones du PLU de Castelnaudary :

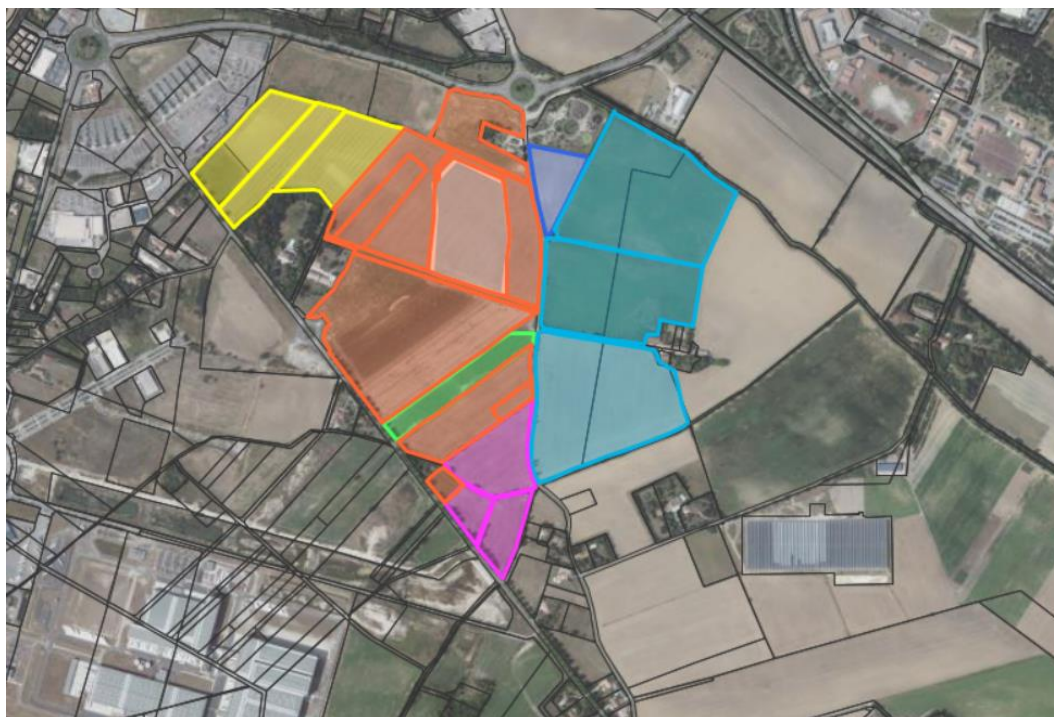
- 3 parcelles en zone A (Agricole pour une surface de 29ha 52a 30ca)
- 9 parcelles en Zone Aux (zone à urbaniser non équipée à vocation future d'activités artisanales, industrielles, de bureau et commerciales, pour une surface de 23ha 59a 76ca),
- 6 parcelles en Zone Ap (zone agricole sensible d'un point de vue paysager et environnemental compris dans les zones de protection du PPRI pour une surface de 8ha 51a 44ca).

Carte des zonages au Plan Local d'Urbanisme



La zone est située sur un secteur irrigable, de bonne qualité agronomique et est actuellement exploitée par 6 agriculteurs.

Carte des exploitants (RPG 2021)



### ARTICLE 3 – CONTENU DE LA PRESTATION D'ETUDE

La déclinaison des missions confiées à la Safer s'articule en deux étapes :

**a. Réaliser un état parcellaire :**

- Analyses détaillées de la propriété foncière, des usages et des usagers (identification et localisation des exploitants agricoles),
- Bilan des transactions et des prix pratiqués sur la zone ou à proximité sur des biens de même nature, sur les 5 dernières années,
- Analyse des zonages réglementaires et des projets d'aménagements,
- Évaluation de la valeur vénale des biens et échange avec le service des Domaines
- Consultation des services juridiques de la Chambre d'Agriculture pour préciser les principes de calculs à appliquer pour l'indemnisation des exploitants,
- Synthèse des données dans un fichier Excel, permettant le suivi des négociations à la parcelle,

**b. Réaliser l'enquête d'intention auprès des propriétaires et des exploitants :**

- Création d'un courrier d'information à faire valider par la collectivité.
- Prise de contact avec les 16 ayants droits et les 6 exploitants concernés, par courrier,
- Fixation d'un rendez-vous individuel et rencontre des propriétaires et des exploitants ayant répondu favorablement au courrier, relance des autres,
- Pour les propriétaires: recueil des souhaits en termes de mobilisation potentielle des biens (vente, échange...)

- Pour les exploitants : recueil des attentes et besoins en matière de relogement en cas de cession des biens, discussion sur les surfaces et les secteurs géographiques souhaités, échanges sur les calculs d'indemnisation proposés et sur la temporalité des ventes/relocalisation/mise en gestion envisageables
- Présentation du bilan des mobilités à la collectivité et discussion sur la stratégie foncière à mettre en place : secteurs mobilisables, zones de conflits potentiels, principes de négociation, ordre de priorité et prix envisageables, principes méthodologiques et mettre en œuvre et estimations.

## ARTICLE 4– COUTS DES MISSIONS

Les frais d'intervention de la Safer seront facturés comme suit :

Missions		Description des actions	Prix unitaire HT	Quantité	Nombre de jours (700€HT/jour)	Cout HT
<b>Phase 1</b>	a)	Analyse documents d'urbanisme, zonages, desserte routière foncier			2	1 400,00 €
		Réalisation d'un état du parcellaire et des usages (localisation des exploitations agricoles )	/	/	2	1 400,00 €
		Consultation des services juridiques de la Chambre d'Agriculture pour préciser les principes de calculs à appliquer pour l'indemnisation des exploitants,				<b>Devis CA11 à chiffrer</b>
	b)	Prise de contact par courrier : information de tous les ayants droits et proposition de prise de rendez vous (12 comptes de propriétés + 4 indivisaires + 6 exploitants)	30	22	1	1 360,00 €
		Rendez vous individuels (12 propriétaires + 6 exploitants )	200	18	/	3 600,00 €
		Bilan de la faisabilité foncière et des besoins de relogements pour les exploitants. Présentation à la collectivité et définition de la stratégie foncière retenue	/	/	3	2 100,00 €
<b>Total Phase 1</b>						<b>9 860,00 €</b>

Les facturations se feront au réel des réalisations pour les missions liées à des quantités (contacts des ayants droits, RDV individuels), au forfait pour les autres.

La prestation de la CA11 (principe de calcul à appliquer pour l'indemnisation des exploitants) fera l'objet d'un devis spécifique qui devra être signé entre la CA11 avec la CCCLA.

## ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention produira ses effets à l'égard des parties, dès sa signature.

Elle est établie pour une période initiale de 6 mois. Elle sera reconduite tacitement une fois. En tout état de cause, sa durée ne peut être supérieure à 2 ans.

## ARTICLE 6 – DENONCIATION DE LA PRESENTE CONVENTION

En cas d'impossibilité technique, administrative ou autre, dûment constatée par l'un ou l'autre des signataires, il pourra être mis fin à la présente convention, une autre convention pouvant alors être signée sur de nouvelles bases.

Toute opération engagée antérieurement à l'effet de la résiliation de la présente sera menée à son terme.

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties afin de trouver une solution amiable. A défaut, la partie diligente saisira le tribunal administratif territorialement compétent.

## ARTICLE 7 – MODALITES DE PAIEMENT

La collectivité se libèrera des sommes dues par elle à la Safer au titre de la présente, et sur présentation de factures justifiées, par virement au compte ouvert au nom de ladite Société sur le compte CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC – code banque : 13506 – code guichet : 10000 - numéro de compte : 00183725000 – clé RIB : 01

IBAN : FR76 1350 6100 0000 1837 2500 001

Les factures seront adressées pour validation  
par messagerie électronique à l'adresse de l'interlocuteur en charge du projet :  
.....@.....  
puis via le portail chorus au numéro suivant (référence chorus ou numéro SIRET)  
siret

Fait, le ....., en 3 exemplaires, dont deux sont remis à la Collectivité, un est conservé par la Safer.

Pour La Collectivité,  
Le Président

Pour la Safer Occitanie,  
Le Directeur Général

Philippe GREFFIER

Frédéric ANDRE