

DEPARTEMENT
DE L'AUDE

ARRONDISSEMENT
DE CARCASSONNE

REPUBLIQUE FRANCAISE N° 2025-173
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

Matière :
URBANISME

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL**

Sous matière :
ACTES RELATIFS
D'OCCUPATION OU
D'UTILISATION DES
SOLS

Séance du Conseil Municipal du mercredi 09 juillet 2025
Le Conseil Municipal de la commune de Castelnaudary
légalement convoqué s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses
séances, sous la présidence de Monsieur Patrick MAUGARD,
Maire

**OBJET : PORTAGE
FONCIER «
NARCISSOU -
DONADERY » -
CONVENTION PRE
OPERATIONNELLE
EPF OCCITANIE**

Présents : Patrick MAUGARD, Philippe GREFFIER, Hélène GIRAL, François DEMANGEOT, Bernard GRIMAUD, Nicole CATHALA - LEGUEVAQUES, Philippe GUIRAUD, Jacqueline RATABOUIL, Prèscillia GRANIER, Giovanni ZAMAI, Denis BOUILLEUX, Élisabeth ESCAFRE, Sabine CHABERT, Michel RATABOUIL, Chantal BARTHES, Agnès SOULIER, Bruno PERLES, Zohra KUFEL, Christian WINTERHALTER, Nadia IMEDJADJ.

LE NOMBRE DE CONSEILLERS
MUNICIPAUX EN SERVICE EST
DE 33

Formant la majorité des membres en exercice

RENDU
EXECUTOIRE

Procurations :

Jean-François VERONIN-MASSET donne pouvoir à Jacqueline RATABOUIL, Brigitte BATIGNE donne pouvoir à Hélène GIRAL,

CONVOCAION
CONSEIL EN DATE
DU : 03 JUILLET 2025

Javier DE LA CASA donne pouvoir à Philippe GREFFIER, Nicolas ASENSIO-VERGNES donne pouvoir à Bruno PERLES, Delphine SANTINI donne pouvoir à Sabine CHABERT, Audrey GAIANI donne pouvoir à Prèscillia GRANIER, Adrien ROUZAUD donne pouvoir à Michel RATABOUIL, Béranger SERRES donne pouvoir à Nicole CATHALA - LEGUEVAQUES.

AFFICHAGE EN
DATE
DU : 03 JUILLET 2025

PUBLICATION DE LA
PRESENTE EN DATE
DU

Absents : Marie-Claude BOURREL, Régine SURRE, Karole CAFFIER, Thierry ROSSICH, Gérard MONDRAGON.

Secrétaire : Chantal BARTHES.

Monsieur le Maire rappelle la modification du Plan Local d'Urbanisme n° 3 en cours, prescrite par arrêté du 5 juillet 2024, portant notamment sur la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de Narcissou-Donadery.

L'OAP a pour objet de définir les grands principes d'aménagement et du développement sur ce futur quartier stratégique, situé en entrée de ville, à proximité du Canal du Midi, et de l'espace « Donadery ».



Ce futur aménagement vise, au regard des éléments connus à ce stade, à la production d'un potentiel de l'ordre de 500 logements. Il se développera sur environ 29,1 ha lorsque la commercialisation de la ZAC Les Vallons du Griffoul sera achevée.

Par convention dite d'anticipation foncière signée le 15 janvier 2013, prorogée par convention opérationnelle le 22 décembre 2017 pour 8 ans, la Commune a confié le portage foncier à l'EPF d'Occitanie.

L'EPF a réalisé les premières acquisitions d'une surface totale de 78 289 m², pour 402 843,87 Euros TTC. Ces parcelles ont été rétrocédées à la Commune par acte du 4 novembre 2024.

La convention prenant fin le 22 décembre 2025, il convient de poursuivre sur le moyen/long terme l'action foncière conduite par l'EPF sur un périmètre plus réduit correspondant à la servitude de projet inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2018. A l'intérieur de ce périmètre, l'EPF sera amené à acquérir notamment les parcelles YW 182 de 170 294 m², ainsi que les parcelles YW 72 et 73 pour une contenance de 3 473 m².

Pour mener à bien cette démarche, Monsieur le Maire propose, dans un premier temps, la mise en place d'une convention dite pré-opérationnelle afin :

- de réaliser, si besoin, les études foncières nécessaires à l'identification des périmètres à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire ;
- d'analyser et, le cas échéant, répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;
- de mener les études nécessaires en vue de préciser les intentions du projet.

Dans un second temps, et en fonction de l'état d'avancement du projet de la Commune, une convention opérationnelle pourra alors lui être proposée par l'EPF pour finaliser les actions foncières nécessaires :

- pour réaliser, une veille foncière active pendant la démarche d'élaboration du projet sur des périmètres opérationnels ;
- pour réaliser, par la suite, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens sur lesquels un projet aura été arrêté.

Les aménagements de ce secteur en lien avec la finalisation de l'urbanisation de la ZAC « Les Vallons du Griffoul », privilégieront les espaces de nature le long du Canal du Midi (classé au Patrimoine Mondial de l'Unesco) et les respirations par des percées visuelles vers le canal et vers les Pyrénées. Les mobilités douces seront également un sujet majeur permettant à terme de desservir le secteur depuis la zone économique « Nicolas Appert » classée OZE et vers le centre-ville de Castelnaudary.

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du Territoire Communal, Habitat, Travaux et Enseignement Supérieur en date du 08 juillet 2025.

LE CONSEIL MUNICIPAL APRES AVOIR DELIBERE

AUTORISE Monsieur le Maire à signer une convention pré-opérationnelle pour une durée de 5 ans, avec l'EPF Occitanie, sur le périmètre d'intervention « Narcissou – Donadery ».

PRECISE que le montant de l'enveloppe financière prévisionnelle maximale de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à 2 000 000 Euros.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont les membres présents signé au registre.
Pour extrait conforme au registre.

La convocation du Conseil Municipal et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la porte de la Mairie conformément aux articles R2121-7 du CGCT et L2121-25 du CGCT.

Ampliation faite le
16 JUIL. 2025
Certifiée exécutoire par réception
en Préfecture le :
Par publication le
15 JUIL. 2025
16 JUIL. 2025
Par délégation,
Le Directeur Général des Services
Nicolas HAYRAL

Castelnaudary, le 09 juillet 2025

Le Maire,

Patrick MAUGARD

