



Communauté
de Communes
SOR & AGOUT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Envoyé en préfecture le 28/09/2018

Reçu en préfecture le 28/09/2018

Affiché le

SLO

ID : 081-248100158-20180928-2018_841_111-DE

République française
Département du Tarn

ACTE n° 2018-841-111

L'an deux mille dix-huit, le 25 septembre, le Conseil de la Communauté des Communes régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Sylvain FERNANDEZ, Président.

Afférents au Conseil de la Communauté :	47
En exercice :	47
Qui ont pris part à la délibération :	35
Nombre de pouvoirs :	03

Date de la convocation : 19 septembre 2018

Date d'affichage : 19 septembre 2018

Présents :

AGUTS :	M. POU
ALGANS-LASTENS :	
APPELLE :	
BERTRE :	M. PINEL Bernard
CAMBON-lès-LAVAUUR :	
CAMBOUNET SUR LE SOR :	M. FERNANDEZ
CUQ-TOULZA :	M. PINEL Jean-Claude
DOURGNE :	
ESCOUSSENS :	
LACROISILLE :	M. DURAND
LAGARDIOLLE :	Mme RIVALS
LESCOUT :	
MASSAGUEL :	M. ORCAN
MAURENS-SCOPONT :	
MOUZENS :	M. BRUNO
PECHAUDIER :	M. GIRONIS
PUYLAURENS :	Mme ROSENTHAL, Mme LAPERROUZE, M. CATALA
SAINT AFFRIQUE-lès-MONTAGNES :	M. MILLET
SAINT AVIT :	M. LE TANTER
SAINT GERMAIN DES PRES :	M. FRÈDE
SAINT SERNIN-lès-LAVAUUR :	M. BIEZUS
SAÏX :	Mme DURA, M. PATRICE, Mme DUCEN, M. CAUQUIL, M. ARMENGAUD, Mme MALBREL
SEMALENS :	Mme ROUSSEL, M. VERON
SOUAL :	M. ALIBERT, M. CERESOLI, Mme GAYRAUD, M. ALBOUI
VERDALLE :	Mme SÉGUIER, Mme REBELO
VIVIERS-lès-MONTAGNES :	Mme PRADES, Mme BARBERI

Absents excusés : M. MAURY (pouvoir à Mme LAPERROUZE, M. BOUSQUET (pouvoir à M. VERON), M. VEUILLET (pouvoir à Mme BARBERI).

Secrétaire de Séance : M. POU

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE : Création d'une Zone d'Aménagement Différé sur la commune de Soual

Le Président expose,

La Zone d'Aménagement Différé est un outil de préemption : il permet à la collectivité aux collectivités publiques ou aux établissements publics y ayant vocation d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu.

La communauté de communes du Sor et de l'Agout étant compétente en matière de document d'urbanisme peut créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) avec l'accord des communes concernées ; dans notre cas, la commune de Soual.

Dans le cadre des compétences « Aménagement de l'espace » et « Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire », le Président de la Communauté de Communes propose la création d'une Zone d'Aménagement Différé suivant le plan cadastral joint.

Conformément au Schéma Territorial des Infrastructures Economiques, il s'agit de créer un parc d'activités économiques vert, prenant la forme d'une zone d'activités économiques, pour accueillir des entreprises de semi-production et des entreprises industrielles. Ce projet s'appuie sur :

- L'attractivité de l'actuelle zone d'activités économiques de la Prade entièrement commercialisée,
- Le positionnement stratégique de la future ZAE à l'intersection de principaux flux routiers et autoroutiers par la présence du futur échangeur de l'autoroute A 69 reliant les villes de Castres et Toulouse.

Afin de planifier les investissements, il s'agit, dans un premier temps, de maîtriser le foncier et, dans un second temps, de lancer le projet opérationnel.

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé concerne les parcelles suivantes :

Référence	Adresse	Surface (m²)	Zonage PLUi
A0422	La Prade	14070	A
A0423	La Prade	5650	
A0424	La Prade	3635	
A0425	La Prade	3850	
A0426	La Prade	4736	
A0427	La Prade	7295	
A0091	La Prade	6884	
A0409	Les Costes	4707	
A0410	Les Costes	3080	
A0411	Les Costes	5180	
A0412	Les Costes	5670	
TOTAL		64 757 m²	

Ces parcelles sont classées en zone Agricole par le Plan local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 4 décembre 2006 suite à l'annulation le 9 mars 2016 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du 21 mai 2013 où ces parcelles étaient classées en AUx.

Ce droit de préemption est d'une durée de 6 ans renouvelable.

CONSIDÉRANT que cette zone de préemption est compatible avec l'actuel SCoT qui prévoit une ouverture de 50 hectares de surfaces constructibles pour les activités économiques sur la communauté de communes du Sor et de l'Agout,

CONSIDÉRANT qu'il est de l'intérêt de la communauté de communes de maîtriser l'aménagement sur les communes de son territoire qui disposent d'une Zone d'Activités Economiques Intercommunales conformément à ses compétences obligatoires,

CONSIDÉRANT qu'il est d'intérêt pour la communauté de communes, dans le cadre d'une maîtrise des deniers publics, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière des parcelles désignées plus haut, où il est prévu à terme une opération d'aménagement, conformément à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, et ainsi éviter toutes formes de spéculations foncières,

CONSIDÉRANT le projet de développement économique de la Communauté de communes définit par le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques validé le 7 juillet 2016,

CONSIDÉRANT que l'instauration d'une Zone d'Aménagement Différé permet à la communauté de communes de mettre en œuvre un projet d'accueil d'entreprises pour assurer le développement et le maintien de ses entreprises sur son territoire dans un cadre adapté et en accueillir également des nouvelles,

CONSIDÉRANT l'avis favorable du bureau de la communauté de communes sur le périmètre du projet du parc d'activités économiques vert suite à l'étude de pré-diagnostic environnemental réalisé par le bureau d'études NYMPHALIS.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU l'article L212-1 du Code de l'urbanisme selon lequel « Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organise délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant les compétences mentionnées au second alinéa de l'article L.211-2, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone » ;

VU le second alinéa de l'article L.211-2 du Code de l'Urbanisme selon lequel « Toutefois, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre [...] emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain » ;

VU l'article L300-1 du Code de l'urbanisme selon lequel « Les actions ou opérations d'aménagement on pour objets [...] d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques » ;

VU les statuts de la communauté de communes du Sor et de l'Agout approuvés par arrêté préfectoral du 14 Décembre 2017 et plus particulièrement les compétences « Aménagement

de l'espace » et « Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » ;

VU l'avis favorable par délibération en date du 20 septembre 2018 de la commune de Soual sur laquelle est située la Zone d'Aménagement Différé ;

VU la délibération du 2 Février 2018 de la Communauté de Communes approuvant les périmètres de la future Zone d'Activités Economiques et de la future Zone d'Aménagement Différé.

VU la délibération du 9 Juillet 2018 de la Communauté de Communes approuvant la convention opérationnelle « Parc d'Activités Economiques » avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie »,

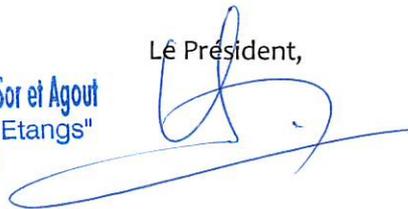
Ceci étant exposé,

Après en avoir délibéré, le conseil de communauté, à l'unanimité,

- **DÉCIDE** la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur la commune de Soual,
- **PRÉCISE** que l'objet de cette Zone d'Aménagement Différé est la création d'un parc d'activités économiques vert ou d'une zone d'activités économiques,
- **PRÉCISE** que le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé d'une superficie de 64 757 m² intègre les parcelles nommées ci-dessus,
- **PRÉCISE** que le titulaire du droit de préemption, désigné par la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout, est l'Établissement Public Foncier d'Occitanie,
- **DONNE** pouvoir au Président de la Communauté de communes pour la mise en œuvre de la présente décision et notamment pour procéder aux notifications et aux formalités de publicité nécessaires afin de rendre applicable la Zone d'Aménagement,
- **PRÉCISE** que l'effet juridique de l'acte de création interviendra après la réalisation de l'ensemble des formalités ci-dessus.

Communauté de Communes Sor et Agout
Espace Loisirs "Les Etangs"
81710 SAIX

Le Président,



Sylvain FERNANDEZ

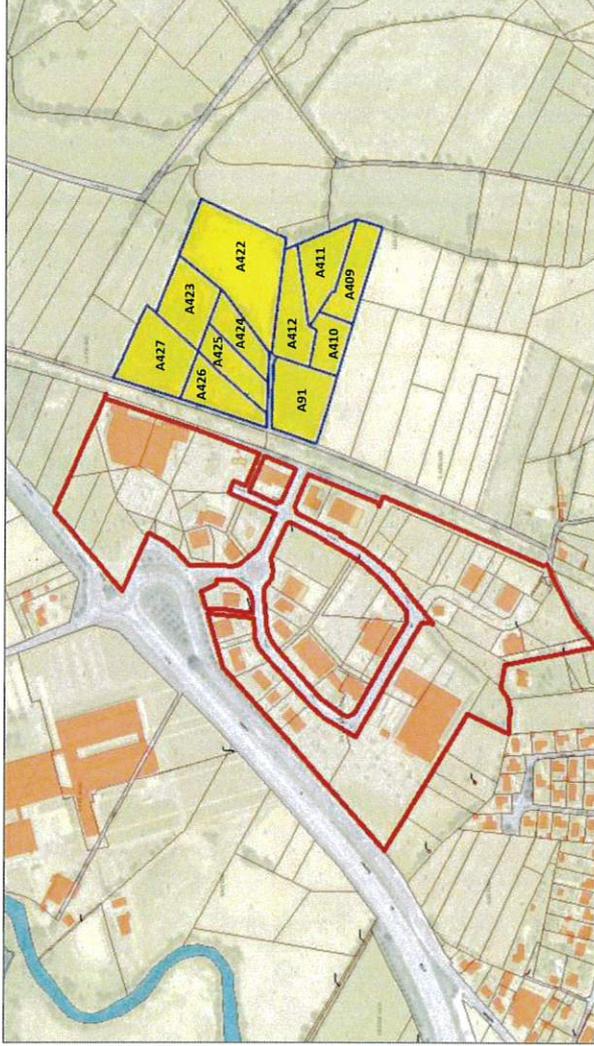
Acte rendu exécutoire compte tenu de la transmission

En Sous-Préfecture de Castres le 28 septembre 2018

Publiée le 28 septembre 2018

Le Président, Sylvain FERNANDEZ

II. Plan de situation au niveau cadastral



Légende :

-  Périmètre de la Zone d'activités économiques de la Prade
-  Périmètre proposé pour la Zone d'Aménagement Différé

Zone d'aménagement différé sur la commune de Soual

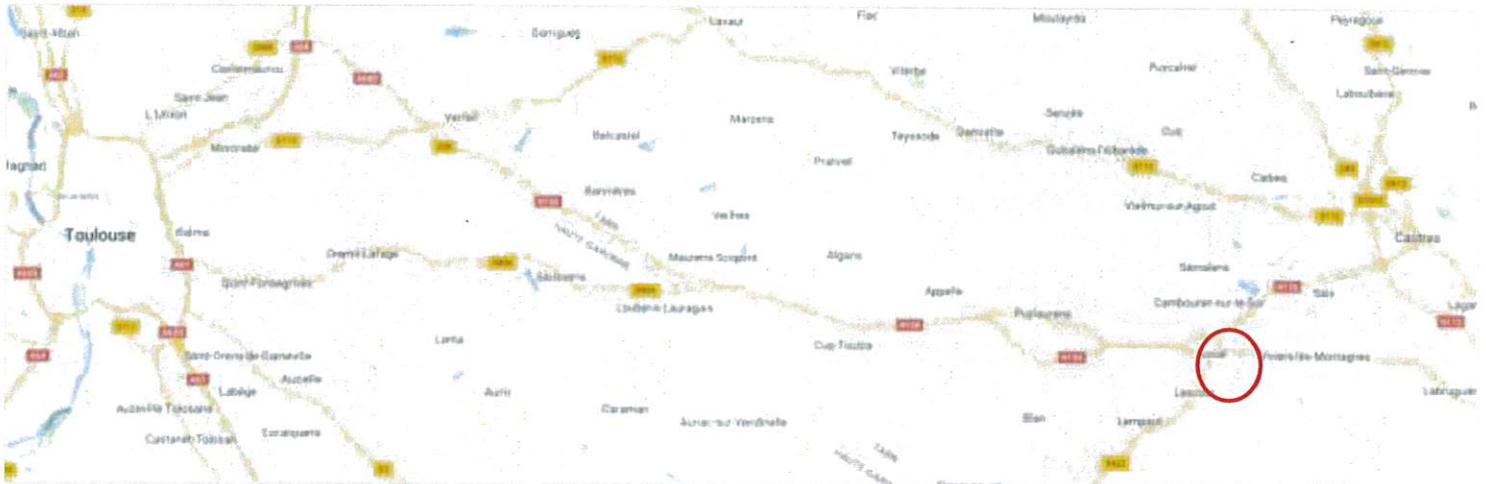
Notice de présentation du projet

I. Présentation du projet d'aménagement

1.1. La localisation du projet d'aménagement

Le parc d'activités économiques vert est situé sur la commune de Soual, à proximité immédiate de l'actuelle zone d'activités économiques de la Prade. Cette dernière est gérée et aménagée par la communauté de communes du Sor et de l'Agout dans le cadre de sa compétence obligatoire « *Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire* ». Ce projet d'aménagement de parc d'activités est également mis en œuvre dans le cadre de cette compétence communautaire.

La communauté de communes du Sor et de l'Agout comprend plus de 23 000 habitants et dispose de 26 communes dont celle de Soual, qui compte 2 504 habitants¹, sur laquelle se situe le projet de parc d'activités. Ce dernier se situe à 6 km de la commune de Castres et à près de 60 km de Toulouse. Il est également concerné par le futur projet autoroutier reliant Castres et Toulouse par la présence d'un échangeur autoroutier à proximité immédiate.

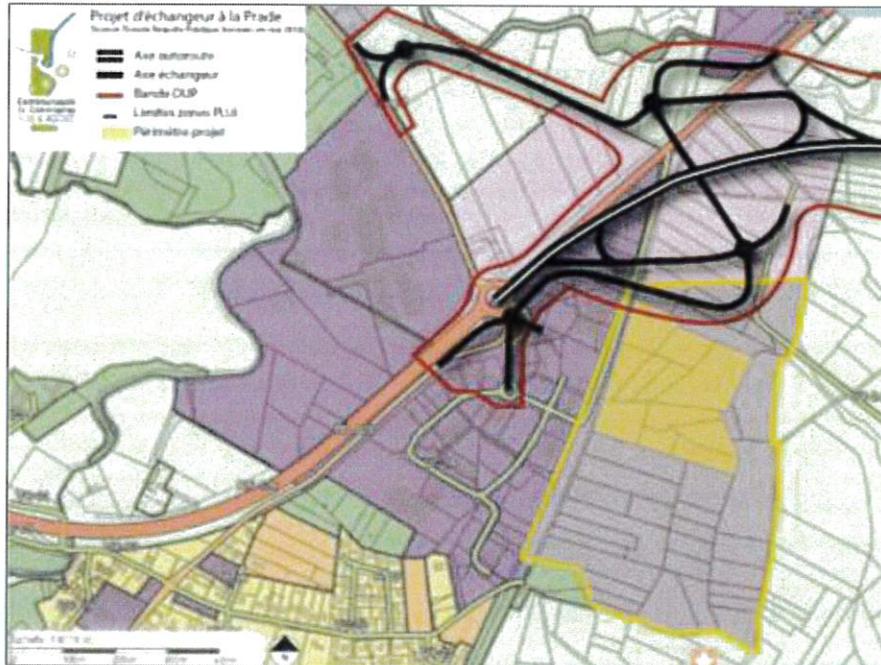


1.2. Les enjeux du projet d'aménagement

La communauté de communes a validé un Schéma Territorial des Infrastructures Economiques dans lequel elle a défini des orientations de développement pour ses 8 zones d'activités économiques dont celle d'aménager de nouveaux projets d'accueil d'entreprises tel que « ce parc d'activités économiques vert ».

En lien avec le projet de territoire de la communauté de communes dont l'un des axes est le développement de la filière « Bien-être/santé », ce projet a la volonté de poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises affiliées à ces secteurs d'activités et permettre le maintien de nos entreprises qui souhaiteraient se développer en lien avec le futur projet.

¹ Source : INSEE au 1^{er} janvier 2014



Le parc d'activités économiques vert bénéficiera d'un aménagement raisonné marqué par :

- La maîtrise des surfaces urbanisées : le périmètre du projet a ainsi été réduit par rapport au périmètre d'étude pour limiter les impacts financiers et environnementaux afin de créer une infrastructure économique adaptée aux réels besoins du territoire.
- La gestion et la mise en œuvre d'espaces publics qualitatifs : les aménagements réalisés permettront aux entreprises de bénéficier d'un environnement de qualité mais également de limiter les conflits d'usage avec les quartiers pavillonnaires et les activités agricoles à proximité du parc.

II. Situation foncière et règlementaire

2.1. Etat parcellaire

L'unité foncière concernée par le projet de création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est située dans les secteurs de La Prade et des Costes sur la commune de Soual. Il s'agit des parcelles citées ci-dessous :

Référence	Adresse	Surface (m ²)	Compte de propriété
A0422	La Prade	14070	1
A0423	La Prade	5650	
A0424	La Prade	3635	
A0425	La Prade	3850	
A0426	La Prade	4736	
A0427	La Prade	7295	
TOTAL_Cpte 1		39 236 m²	
A0091	La Prade	6884	2
A0409	Les Costes	4707	
A0410	Les Costes	3080	

A0411	Les Costes	5180
A0412	Les Costes	5670
TOTAL_Cpte 2		25 521 m²
TOTAL		64 757 m²

Cette unité foncière s'étend sur près de 7 hectares dont le foncier est à usage agricole. Elle se situe à proximité immédiate de l'actuelle zone d'activités économiques de la Prade sur la commune de Soual, de l'autre côté de la voie verte.

L'accès envisagé de cette nouvelle unité foncière se ferait directement par l'actuelle zone d'activités économiques dont une voie est prévue. A terme, le futur parc d'activités économiques vert devrait être en vitrine du futur échangeur de l'autoroute Toulouse-Castres.

2.2. Situation règlementaire

2.2.1. *Plan Local d'Urbanisme Intercommunal*

L'unité foncière de la Zone d'Aménagement Différé dispose de parcelles classées en zone Agricole par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 4 décembre 2006. En effet, un jugement du Tribunal administratif de Toulouse a annulé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 21 mai 2013 pour vice de forme de l'enquête publique.

Or, ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prévoyait le zonage de cette zone en AUx qui permettait à la communauté de communes de disposer du droit de préemption urbain, ce qui n'est plus le cas actuellement, et d'anticiper la mise en œuvre de ce projet d'aménagement.

Dans le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dont l'approbation est prévu au cours de l'année 2019, cette unité foncière sera à nouveau classée en AUx afin d'être conforme à la stratégie du Schéma Territorial des Infrastructures économiques.

2.2.2. *Compatibilité du projet de Zone d'Aménagement Différé avec le SCoT*

Le Document d'Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale fixe les objectifs suivants :

- Structurer les projets de secteurs d'activités : pour renforcer l'attractivité du territoire, il convient d'accroître l'offre de foncier à vocation économique de manière progressive, cohérente, coordonnée et de maîtriser le développement spatial des nouveaux sites économiques. Dans ce cadre, l'optimisation des zones existantes est prioritaire.
- Accueillir de nouvelles entreprises et permettre aux entreprises du territoire de trouver les conditions favorables à leurs besoins d'évolution ;
- Localiser les zones d'activités économiques et commerciales en tenant compte de la continuité urbaine, de la mise en œuvre de la proximité habitat-emploi-équipements-services et de l'accessibilité ;
- Tenir compte de l'insertion paysagère dans les choix des sites d'extension urbaine à vocation économique ;
- Privilégier un choix de localisation et d'aménagement au regard des objectifs suivantes :

- Gestion économe de l'espace,
- Proximité de l'emploi, de l'habitat et des services,
- Continuité avec les tissus urbains existants,
- Développement en profondeur plutôt qu'en linéaire le long des voies,
- Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

III. L'intérêt et les objectifs de la Zone d'Aménagement Différé

3.1. L'intérêt d'avoir recours à la Zone d'Aménagement Différé

La Zone d'Aménagement Différé permettrait à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, désigné par la communauté de communes au moyen d'une délibération, de disposer, pour une durée de 6 ans renouvelable, d'un droit de préemption sur l'unité foncière en vue de la réalisation, dans un intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme. Parmi ces derniers, figure celui sur « *L'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil d'activités économiques* ».

Or, les parcelles concernées étant en zonage agricole du fait du retour au PLU du 4 Décembre 2006, la communauté de communes ne dispose plus de ce droit de préemption urbain. L'instauration de cette Zone d'Aménagement différé permettrait ainsi :

- D'acquérir les parcelles désignées ci-dessus en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement économique conforme à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ;
- De limiter les effets de spéculation foncière provoqués par l'annonce du projet et l'arrivée de la nouvelle autoroute, et ainsi avoir une bonne maîtrise des investissements publics.

3.2. Les objectifs liés au projet

A terme, l'instauration de cette Zone d'Aménagement Différé ayant permis l'acquisition progressive des parcelles citées ci-dessus, permettra à la Communauté de Communes du Sor et de l'Agout de :

- **Mettre en œuvre un projet d'accueil d'entreprises pour assurer le développement et le maintien de ses entreprises ainsi que l'accueil de nouvelles.**
En effet, l'actuelle zone d'activités économiques de la Prade est entièrement commercialisée alors que la communauté de communes reçoit des demandes d'implantation sur ce secteur. Dans ce contexte, il faut également préciser que la communauté de communes dispose de deux autres ZAE à proximité, sur les communes de Saix et de Cambounet-sur-le Sor, mais que ces dernières ne disposent pas de possibilités foncières d'extension.
- **Elaborer un projet d'aménagement général améliorant le cadre de vie des entreprises et respectueux de l'environnement.** En effet, ce projet est maîtrisé :
 - D'un point de vue foncier : il intègre l'ensemble des parcelles qui feront l'objet des acquisitions, ces dernières ayant été privilégiées en fonction des caractéristiques des comptes de propriété. En effet, plusieurs scénarios d'acquisition ont été élaborés mais celui qui a été retenu est celui qui impactait le moins de comptes de propriétés.
 - D'un point de vue environnemental : la communauté de communes a fait le choix de diminuer le périmètre projet de 24 à 7 hectares afin de préserver les zones humides à proximité du projet et de limiter son impact environnemental.

*

Au regard des éléments précités, la création de la Zone d'Aménagement Différé répond aux objectifs d'intérêt général fixés par l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, lesquels sont compatibles avec les orientations du Document d'Orientations Générales du SCoT du Pays de Cocagne.

Par conséquent, en cas d'avis favorables de la commune de Soual et du conseil de la communauté de communes du Sor et de l'Agout, un périmètre de Zone d'Aménagement Différé sera créé à partir des parcelles désignées précédemment et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, représentée par sa Directrice Générale Sophie LAFENÊTRE, sera désigné titulaire du droit de préemption au sein de ce périmètre.