

**COMPTE RENDU DE LA REUNION APRES ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 22 OCTOBRE 2010**

***La Séance est ouverte à 09h15.
Durée de la réunion 1h30***

Sont présents à la réunion :

- Les membres du Conseil Municipal :

- **M. LUSSAN Bernard** : Maire
- **M. NALIS Jacky** : adjoint
- **M MORA Bruno** : conseiller municipal

- Personne invitée :

- **Mme PELANNE Nathalie** : DDT-SUFL
- **M. FAUGERE Richard**, DDT-SUFL

- Pour A.G.E.D.I. :

- **Melle Roxane Guyot** : Responsable service urbanisme
- **Melle Jane Passarieu**: chargée d'études

Objectif de la réunion :

Réunion après enquête publique

Contenu de la réunion :

Melle GUYOT rappelle l'objet de la réunion, l'enquête publique a eu lieu, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et il appartient au conseil municipal de prendre des décisions suite à ce rapport. La chambre d'agriculture a également rendu un avis défavorable sur le dossier de carte communale, il faudra leur faire une réponse.

M. FAUGERE reprend les 3 remarques formulées par la chambre d'agriculture.

En premier lieu, elle déplore qu'aucune carte ne permette de dénombrer les bâtiments d'élevage sur la commune.

Melle GUYOT répond que ce travail avait été effectué mais qu'effectivement il n'apparaît pas dans le diagnostic communal, une carte pourra être rajoutée afin de situer ces bâtiments.

En deuxième point, la chambre remarque qu'aucune étude n'a été faite sur les exploitants agricoles dont le siège n'est pas sur la commune.

M. le MAIRE répond qu'il y en a un important sur la commune qui possède également des maisons abandonnées sur le territoire, mais que le lieu d'origine des exploitants des terres n'a

pas été un argument pour choisir les espaces à ouvrir à l'urbanisation. La seule zone ouverte à l'urbanisation étant celle du village, les espaces ouverts sont ceux situés en périphérie immédiate, sans que la propriété des terres ait eu une influence.

En dernier point, la chambre d'agriculture estime que les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont trop importantes par rapport à l'objectif de développement de la commune.

Melle GUYOT remarque que le calcul de la chambre d'agriculture ne prend pas en compte de coefficient de rétention alors que l'on sait bien que sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation toutes ne seront pas vendues par leur propriétaire.

M le MAIRE fait le point sur la situation : au dernier recensement, la commune comptait 446 habitants, aujourd'hui elle en a 500 et il y a toujours autant de pression au niveau des permis de construire. La mairie a avancé sur la préemption pour réaliser la route qui permettra de desservir les parcelles enclavées en centre bourg. Cela va permettre de combler les dents creuses.

M FAUGERE précise que ces zones, où il est difficile de construire et qui pèsent dans le potentiel des zones constructibles, devraient être prises en compte par la chambre d'agriculture.

M le MAIRE précise également que le projet de lotissement sur la parcelle 83 est assujéti à beaucoup de contraintes, il est dans le périmètre du château, dans la zone inondable,... A l'heure actuelle ce projet est en attente, mais plusieurs lotisseurs ont abandonné successivement ce projet.

M. MORA indique que ces contraintes vont faire augmenter les prix des terrains et que le projet sera difficile à amortir alors que le foncier sur la commune se vend autour de 30-40€ le m².

M. FAUGERE précise que ces parcelles sont de plus inscrites à la PAC.

M le MAIRE souligne que ce sont souvent les agriculteurs qui souhaitent vendre.

M. MORA indique que les exploitants locataires sont localisés dans les zones non construites.

M le Maire précise qu'actuellement il y a un conflit entre un agriculteur et un habitant de la commune. Un élevage de porcs situé au Nord du village amène quelques nuisances aux constructions les plus proches. Ce conflit va disparaître puisque le bâtiment agricole devrait être transformé pour la vente de produits de la ferme.

M. FAUGERE s'interroge sur le zonage pour les fermes isolées.

Melle GUYOT explique que les bâtiments non inclus dans un périmètre constructible sont des bâtiments agricoles ou les sièges d'exploitations des agriculteurs en activité.

A part la zone constructible du village, une seule autre zone constructible a été zonée en limite Est de la commune pour une ancienne ferme qui a perdu sa destination agricole.

M. le MAIRE ajoute qu'il a autorisé un hangar agricole le long de l'allée du château et que le propriétaire souhaite le transformer en bâtiment d'habitation ce qui ne serait pas judicieux. Mme PELANNE l'informe que cette demande sera refusée par les services d'Etat.

M. le MAIRE demande aussi si le projet de gravière que la commune envisage doit être mentionné dans la carte communale.

Mme PELANNE précise qu'il n'est pas utile de le mettre en zone d'activité.

M. FAUGERE insiste sur le fait qu'il est nécessaire de spécifier que la carte communale n'a pas d'impact sur la zone Natura2000 et qu'il n'y a pas de nouvelles zones constructibles à proximité. Il propose ensuite trois arguments pour répondre à la chambre d'agriculture :

- le rapport de présentation va être modifié pour faire apparaître les périmètres de réciprocité.
- la commune d'origine des agriculteurs n'a pas influencé le zonage.
- il faut argumenter sur les ratios en notant que le village a une dent creuse difficilement constructible de 4 ha et insister sur l'application d'un coefficient de rétention.

M. NALIS précise que les demandes se font pour des terrains de plus en plus petits. La moyenne actuelle doit être autour de 1000m².

Etude des demandes recueillies lors de l'enquête publique :

M. FAUGERE met en garde la commune : il ne faut pas bouleverser le projet général sinon il faudra resoumettre le dossier aux services et à la population.

M. le MAIRE indique qu'il ne souhaite pas donner suite à la demande concernant la parcelle proche du château, l'ensemble des parcelles alentours ont été déclassées afin de préserver la vue sur le château.

M. FAUGERE indique que pour les parcelles les plus profondes, ou les propriétaires qui demandent plus de profondeur constructible, il est préférable de refuser pour éviter les doubles rideaux.

Melle GUYOT confirme et ajoute que lors des discussions sur le zonage avec les élus, il avait été retenu une profondeur de 50m pour toutes les parcelles en bordure d'une voie de communication et si une demande est accordée, elles doivent toutes l'être dans un souci d'égalité. Satisfaire certaines demandes et pas d'autres peut favoriser l'insécurité juridique du document.

M. le MAIRE évoque les parcelles 166 et 167 qui appartiennent au même propriétaire et demande s'il ne serait pas possible d'inclure la deuxième dans la zone constructible.

Melle GUYOT répond à M. Le MAIRE que si la parcelle 167 est rajouté il faut, dans un souci d'équité rajouter toutes les demandes du même ordre dans les autres secteurs de la commune ce qui agrandirait de façon importante le zonage constructible.

De plus la zone constructible de la parcelle 166 représente 1200m² ce qui est largement suffisant pour construire une habitation.

M. MORA demande pourquoi il n'est pas possible de supprimer les décrochés en bout de zone constructible pour que les propriétaires aient les mêmes droits de part et d'autre de la route.

M.FAUGERE explique que la doctrine de la DDT sur la question est de s'appuyer sur les dernières maisons construites pour tracer la zone et ensuite de densifier les dents creuses.

M. le MAIRE indique qu'il n'est pas contre non plus autoriser la demande pour la parcelle 257, d'autant que le CU (certificat d'urbanisme) est positif et que le propriétaire a un projet de lotissement.

Melle GUYOT précise que le CU est périmé et qu'il faut préserver une certaine équité. Si le Maire accède à cette demande, il doit aussi rendre constructibles toutes les parcelles dont la situation est similaire.

M. le MAIRE propose de supprimer de la zone constructible le terrain qui est soumis à de nombreuses contraintes.

Mme PELANNE rappelle que le document est passé à l'enquête publique et que toute modification est désormais très délicate, d'autant plus que le commissaire enquêteur a donné un avis défavorable sur toutes les demandes, il est donc difficile de décider d'aller contre son avis uniquement pour certaines demandes.

M. FAUGERE précise que l'intérêt du document est aussi d'orienter les gens vers le centre bourg en limitant les extensions.

M. MORA objecte que les terrains disponibles en centre bourg nécessitent des aménagements coûteux pour la mairie.

M FAUGERE lui répond que cette densification participera à créer le bourg de Tostat avec un centre resserré, des constructions typiques, sa place de l'église ... alors que les alentours subissent une banalisation du paysage.

M. MORA demande ce qui garantit que les constructions en centre bourg seront de qualité ?

Melle GUYOT rappelle qu'une grande partie du bourg est incluse dans un périmètre monument historique et que les constructions sont ainsi soumises à l'avis de l'ABF (architecte des bâtiments de France)

M MORA demande s'il faut mettre en place un droit de préemption pour faire la route qui desservira les parcelles enclavées et si cela doit être mentionné dans le document de carte communale.

Mme PELANNE indique qu'il faut prendre une délibération qui délimite la zone et permet un aménagement de secteur.

Melle GUYOT rappelle que le document est passé à l'enquête publique sans que cela soit évoqué et qu'il vaut mieux que cette délibération soit prise après l'approbation par le conseil municipal de la carte communale.

M. FAUGERE propose de maintenir le status-quo pour se garantir un avis favorable des services et la sécurité juridique du document, car si des secteurs trop importants sont rajoutés suite à l'enquête publique, il n'est pas garanti que les services d'Etat ne modifient pas leurs avis. Il précise également que tout changement doit être argumenté.

M. le MAIRE indique que le conseil municipal se réunira pour discuter des modifications éventuelles et qu'il a relevé les arguments de chacun. Une décision rapide sera prise.

Prochaine étape :

Approbation du document par le conseil municipal