

SEANCE DU 11 DECEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze, le 11 décembre, le Conseil Municipal de la commune de COUZOU, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Daniel BOUDOT, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 04 décembre 2014

PRESENTS : Daniel BOUDOT, Odette PEYRONNENC, Nadine PENCHENAT-LAUBIE, Sandrine RIVIERE, Christine DENIMAL-CLIN/BONNEFONT, Nadine BAPTISTE, Anne BAZALGUES, Laurent CLAVEL, Claude LAGARDE, Edith LANDOIS, Emmanuel ROY DE LACHAISE

ABSENT : Néant

SECRETAIRE DE SEANCE : Edith LANDOIS

1 – A - REVISION DE LA CARTE COMMUNALE :

Afin de prendre conseil sur l'opportunité de réviser notre carte, nous avons demandé à Christophe PRUNET de nous rencontrer, ce qui a été fait le mardi 9 décembre. Etaient présents : Daniel BOUDOT, Odette PEYRONNENC, Nadine LAUBIE et Emmanuel ROY de LACHAISE.

Le calendrier est actuellement le suivant :

- Nous avons jusqu'à la fin de l'année pour arrêter notre décision et entamer nos démarches pour faire évoluer notre carte avec les règles actuelles,
- Après le 1^{er} janvier, notre communauté de communes fusionnant avec Causses et Vallées de la Dordogne, nous serons dans le cadre d'un PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal). Compte tenu du fait que dans ce nouveau territoire un SCoT est en cours d'élaboration, la date butoir est repoussée, si les documents d'urbanisme étaient en cours de révision, ce qui serait notre cas. La différence est notable à savoir qu'ensuite les règles ne seront plus les mêmes en matière d'urbanisme, ni les coûts (environ 30m€)
- Début 2017, après la mise en place du SCoT toute la communauté passera automatiquement en PLUI, tout en conservant nos choix en cours.

L'utilité d'ouvrir la révision se situe au niveau des études nécessaires :

- Révision de notre urbanisme, étude environnementale et étude complémentaire pour Natura 2000,
- Groupement de commandes, appel d'offre pour réduire au maximum les sommes à engager (40 à 50% en moins)
- Indépendance de chaque commune pour ses choix d'urbanisme.

L'ensemble des sommes à engager se monteraient aux environs de 10m€ (pour mémoire le coût était de 8m€ en 2010 sans l'étude environnementale, aujourd'hui obligatoire)

Une fois les explications fournies, nous avons regardé l'évolution depuis 4 années. Seuls les terrains de Poudurac ont été ou sont en passe d'être vendus. Pour les autres, certains propriétaires n'étaient pas intéressés ou ne souhaitent pas vendre. Seul celui derrière la

Mairie est affiché. Le développement de notre village est prévu sur 10 années (depuis 2010) pour passer de 107 habitants à 130, ce qui permettrait une ou deux constructions par an. Il ne nous reste plus que 5 à 6 ans pour atteindre cet objectif. Compte tenu des lieux possibles nous ne pourrions y arriver.

La conclusion s'impose d'elle-même.

A la suite de cette présentation, le débat s'est engagé. Diverses opinions se sont exprimées. Afin de réaliser ce qui est prévu sans risquer de se voir opposer une demande trop importante de terrains en termes de quantité, il va nous falloir trouver des solutions :

- Retirer les terrains dont les propriétaires ne souhaitaient pas qu'ils soient constructibles,
- Rencontrer les propriétaires afin de savoir s'ils ont l'intention de mettre en vente leur bien (certains avaient demandé) dans un terme proche en affichant leur volonté par un affichage,
- Eventuellement décider de déclasser certaines parcelles afin d'en mettre d'autres.

La loi ALUR est celle qui, en cours, régira l'urbanisme dans les années à venir même si des articles étaient modifiés. Les grandes lignes en sont :

- Dans le bâti actuel « boucher les dents creuses » dans les bourgs : peu de lieux possibles à Couzou,
- Densifier les constructions par division de parcelles, constructions regroupées ou liaison en continuité de parties séparées déjà bâties,
- Etendre les lieux urbanisés en partant des constructions existantes.

Il est clair que cette loi a pour but de limiter les extensions non contrôlées qui jusqu'ici ont conduit à un « mitage » exagéré. Dans le cas de Couzou ce n'est pas le cas. Cette loi ne correspond pas à un urbanisme rural. Des changements seront certainement opérés mais actuellement notre carte communale répond (si tous les terrains à bâtir étaient à vendre) à la situation de notre bourg : village rue ayant peu de terrains disponibles en son sein, difficulté des choix quant à l'extension (peu de voies) et proximité de bâtiments agricoles pour qui nous devons préserver l'activité actuelle ou future (rayon de 100m).

Aujourd'hui, cette distance qui paraît exagérée pourrait être réduite et ainsi de nouveaux lieux urbanisables seraient possibles.

Certains élus(es) regrettent que chacun ne soit pas libre de faire ce qu'il veut si les réseaux sont présents. Dans ce cas il est incompréhensible de ne pas pouvoir construire.

La loi étant là il faut en tenir compte et trouver les moyens d'avoir des CU par le biais d'une carte mieux adaptée que la précédente. A cette époque nous étions partis du souhait de certains propriétaires pour inclure des parcelles. Avec le temps nous avons constaté une forme de valorisation de patrimoine en-dehors du but recherché. La commune avait dépensé les deniers communs sans de retour réel pour la collectivité.

Aujourd'hui il nous faut trouver les zones d'extension possibles et inclure seulement les parcelles pour lesquelles les propriétaires s'engageraient à vendre, avec toutes les limites de cet exercice. C'est la seule possibilité que nous ayons.

Seraient contenus dans la délibération, la décision de mettre en œuvre les modalités de concertation avant l'enquête publique avec les points suivants :

- Un registre tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie,
- La tenue d'une réunion publique de présentation du projet de carte communale,
- Un ou plusieurs articles dans la presse locale au sujet de la carte communale.

Après de nombreux échanges et débats Monsieur le MAIRE demande de formaliser un vote pour se positionner sur la révision ou non de notre carte communale :

POUR 6 : Daniel BOUDOT, Laurent CLAVEL, Edith LANDOIS, Anne BAZALGUES, Emmanuel ROY de LACHAISE, Nadine BAPTISTE

ABSTENTIONS 4 : Christine DENIMAL-BONNEFONT, Nadine PENCHENAT-LAUBIE, Odette PEYRONNENC, Sandrine RIVIERE

CONTRE 1 : Claude LAGARDE

B – SIGNATURE DE MONSIEUR LE MAIRE POUR LA CONSTITUTION DU GROUPEMENT DE COMMANDES (concernent 7 communes actuellement)

Comme indiqué, le groupement de commande en mutualisant permettra de faire des économies substantielles dans les études qui seront nécessaires. Monsieur le MAIRE rappelle que l'étude environnementale, obligatoire depuis le Grenelle de l'environnement, serait de toute manière à faire dans les 2 années qui viennent.

Le Conseil municipal donne son accord

DELIBERATION REVISION CARTE COMMUNALE :

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L 2121-29

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L124-1 et suivants, et R 124-4 et suivants

Vu le code des marchés publics, notamment l'article 8,

Considérant que la commune dispose d'une carte communale approuvée le 30 mai 2011

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal que la révision de la carte communale pourrait être envisagée en raison de l'évolution réglementaire.

Les cartes communales précisent les modalités d'application des règles générales d'urbanisme. Elles doivent respecter les principes d'équilibre (articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme), et doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les schémas de mise en valeur de la mer, les chartes de parcs naturels régionaux, les plans de déplacements urbains et les programmes locaux de l'habitat.

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des

constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. La carte communale est élaborée par la commune et approuvée conjointement par le préfet (au nom de l'État) et par le conseil municipal après enquête publique.

Par ailleurs, la commune étant couverte en partie par un site classé Natura 2000, l'élaboration d'une carte communale, susceptible d'avoir un impact notable sur l'environnement, sera soumise à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Le Maire précise que pour réviser une carte communale, la procédure ne prévoit pas spécifiquement une concertation avec le public en dehors de l'enquête publique. Le conseil municipal peut décider de définir des modalités de concertation pour informer les habitants. Dans ce cas, il faut obligatoirement mettre en œuvre les modalités définies.

Le Maire précise qu'un groupement de communes est en cours de constitution pour la réalisation ou la révision de cartes communales. L'intérêt de la démarche est de regrouper les communes afin de mener une réflexion homogène sur les territoires, par un même prestataire, et afin de réaliser une économie financière.

Le Conseil municipal, conscient de la nécessité de maîtriser l'urbanisation future pour préserver le cadre de vie et mettre en valeur le territoire communal, et de définir d'une manière claire les zones où les constructions sont autorisées et celles où elles ne le sont pas (à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires des équipements collectifs, l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles), en préservant la capacité des réseaux existants,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 6 voix pour, 4 abstentions et 1 contre

- ⇒ DECIDE de réviser la carte communale qui sera soumise à enquête publique avant approbation par le préfet du LOT, et à l'évaluation environnementale
- ⇒ DIT que les objectifs de cette *révision* sont :
 - redynamisation du projet au regard des nouvelles problématiques identifiées ou observées sur la commune
 - Le besoin de réorganiser le bâti sur le territoire communal,
- ⇒ DECIDE de mettre en œuvre les modalités de concertation avant l'enquête publique avec le public suivantes :
 - un registre tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie,
 - la tenue d'une réunion publique de présentation du projet de carte communale
 - un ou plusieurs articles dans la presse locale au sujet de la carte communale
- ⇒ D'ADHERER au groupement de communes formé avec d'autres communes ayant le même objectif ;

- ⇒ ACCEPTE que la commune de SAIGNES soit désignée coordonnatrice de ce groupement de commandes,
- ⇒ DEMANDE au SMPVD d'accompagner l'ensemble de la démarche,
- ⇒ DE DEMANDER, conformément au code de l'urbanisme, que la Direction Départementale des Territoires soit associée à l'élaboration de la carte communale ;
- ⇒ DE CONFIER cette étude à un prestataire choisi par le groupement de commandes ;
- ⇒ DE SOLLICITER de l'Etat et du Conseil Général une dotation pour compenser les frais d'études ;
- ⇒ DIT que le projet de carte sera soumis pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au moins 2 mois avant l'enquête publique ;
- ⇒ AUTORISE Monsieur/Madame le Maire à signer toutes les pièces se rapportant au dossier, et notamment la convention constitutive du groupement de commandes, et le contrat avec le bureau d'études choisi.
- ⇒ DESIGNER Monsieur Daniel BOUDOT, titulaire et Madame Nadine PENCHENAT/LAUBIE, suppléante pour participer aux réunions de la commission d'ouverture des plis et du choix de l'offre, mise en place et suivre les travaux du groupement de commande

QUESTIONS DIVERSES :

- 1 - l'entreprise FAUCHE a réalisé les travaux électriques les 8 et 9 décembre. La ligne pour le défibrillateur est en attente. Signaler au fournisseur que c'est prêt,
- 2 - l'engagement a été signé pour l'enfouissement et l'éclairage de la Pannonie.
- 3 – conteneurs : demande sera faite pour connaître la situation au carrefour de Carlucet (propriété de la commune ou du Conseil Général) Il faudra aussi les masquer avec des panneaux. Problème de la pente à résoudre.
- 4 – le SYDED demande que chaque commune désigne un délégué à cet organisme. Monsieur le MAIRE informe le Conseil qu'il est intéressé. Ce point n'ayant pu être mis à l'ordre du jour, compte tenu des délais, il sera inscrit au prochain Conseil.
- 5 – Monsieur le MAIRE informe que la 1^{ère} tenue du Conseil de la nouvelle communauté se tiendra le 8 janvier à Bétaille.
Nous devons faire un conseil en suivant pour les nominations en commission.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h15