

Compte Rendu de la réunion exceptionnelle de la Commission Urbanisme avec les riverains de Canto Coucut 2 du 24 mai 2016

Etaients présents :

Pour le Conseil Municipal : Sylvie MOUQUET, Catherine BAYOT, François BLACHEZ, Pierre ESPAGNO, Jean Louis CHAMPEAUX, Jean-Marc LASSUS, Stéphane RICCI, Xavier DE BOISSEZON, Jacques SEGERIC. Deux élus sont aussi riverains

Pour la Commission Urbanisme : Bernard DE MALEFETTE; Véronique VILLENEUVE ; Virginie BOUSQUET ; Jean-Marie PAYRE ; Jürgen THEVENIN ; Nicolas DE LEDINGHEN ; Bernard BERSEILLE ; Jacques SIMON ; Pierre TERRIER ; Michel TATARD.

Trois membres de la commission urbanisme sont aussi riverains.

Pour les riverains : Chantal SIMON ; Manuel et Emmanuelle LAGARDE, Sophie et Sébastien VIARS, Eric MOUQUET, Sophie et Jérôme JALADE

Excusé : François JOAILLEC

Rappel des faits et situation actuelle

Monsieur Xavier DE BOISSEZON, Adjoint au Maire, Vice-Président de la commission Urbanisme, et riverain, présente les faits :

- Jusqu'en **2010**, la zone de Canto Coucut 2 était reconnue zone agricole par le Plan d'Occupation des Sols (POS) et zone verte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), la zone verte signifie qu'il est impossible de le rendre constructible au niveau local.

En septembre 2010, les propriétaires ont fait connaître leur souhait de vendre ces terrains, mais la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et Etablissement Rural) a préempté et fait le choix de les revendre à l'agriculteur qui exploitait les terres (env 10 000€ l'hectare).

La Mairie demande alors à la SAFER de ne pas les revendre et de les conserver en portage foncier pour un projet futur d'urbanisation.

Le POS est mis en révision le 23 novembre 2010.

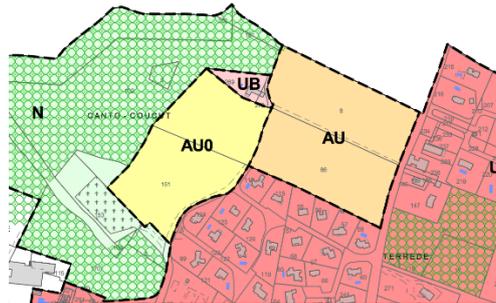
- En **2011**, le Conseil de Communauté du Sicoval du 7 février demande de déplacer 1 pixel sur Canto Coucut I et II et de le passer sur le SCOT de « zone verte » à « zone blanche » (zone pouvant être rendue constructible au niveau local).

Petit éclairage technique :

Chaque pixel doit être vu comme une unité de mesure de 9 hectares, une potentialité brute de développement, une information géographique quant à l'implantation de l'urbanisation nouvelle sur le territoire. Un pixel peut être divisé une fois maximum (soit deux terrains de 4,5 ha)

- En juin **2013**, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est approuvé et classe les terrains de Canto Coucut 1 en zone AU (A Urbaniser : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des viabilités nécessaires à son urbanisation. Cette zone pourra être

urbanisée par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble) et ceux de Canto Coucut 2 en AU0 (Zone à caractère naturel, où l'urbanisation n'est pas autorisée dans l'immédiat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du PLU).



En raison du changement de zonage, la SAFER revend Canto Coucut 1 à son ancien propriétaire la veille de l'approbation du PLU, en effet, elle n'a pas pour objet de faire de la promotion immobilière et revend cette zone agricole dans le même statut que celui dans lequel elle était le jour de son acquisition (en 2010). Par la même occasion, la SAFER a acheté les terrains de Canto Coucut 2 (env. 65 000€ l'hectare). Au passage, la SAFER vend une partie d'un champ de Canto Coucut 2 (en bordure du cimetière) à l'acheteur préempté en 2010.

Une promesse de vente est signée en parallèle au Sicoval au profit de SFHE (promoteur) pour Canto Coucut 1.

2014, année de changement de cap par le changement de municipalité.

Le 13 mars 2014, l'ancien Maire signe une convention de réserve foncière à long terme avec le Sicoval, suite à la délibération du conseil Municipal le 11 février. La vente proprement dite est, quant à elle, signée le 26 mars : la SAFER vend au Sicoval les 4 ha restant de Canto Coucut 2. Or, les élections municipales ont eu lieu le 23 mars et le nouveau conseil s'est installé le 29 mars. La non-urbanisation des dites parcelles était le principal objet de la campagne électorale de l'équipe aujourd'hui en place, dont les intentions en matière d'urbanisme étaient parfaitement connues par tous.

Le Sicoval, rencontré à ce sujet, reconnaît une erreur morale : avoir signé cet achat qui engage la commune sur plusieurs années si près de la prise de fonction de la nouvelle équipe n'aurait pas dû être fait. Cependant, le Sicoval n'a pas souhaité essayer de casser cette vente, ne souhaitant pas mettre en difficulté la SAFER qui avait lui-même acquis ces terrains en 2013 à la demande du Sicoval.

La convention Mairie-Sicoval précise l'objet du portage : une urbanisation future, et l'obligation de rachat par la commune si le projet n'est pas réalisé à la fin du portage.

Les vigouletains interrogent le Conseil sur la connaissance de cette convention et de cette vente. Monsieur le Maire répond que l'intention de la réserve foncière était connue car votée en Conseil Municipal, débattue à un comité de pilotage auquel il avait assisté au titre de l'association APEVA avec plusieurs membres de l'assemblée.

Monsieur De BOISSEZON précise qu'en qualité de riverain, avant les élections, il avait été sollicité par la SAFER pour le rachat du chemin menant à son domicile, d'une partie de bois et d'une bande du champ limitrophe de sa propriété.

S'agissant de la date de la vente SAFER-Sicoval, elle n'a été connue que dans les semaines suivant les élections, lorsque le Sicoval a réuni la SAFER et les nouveaux élus sicovaliens afin de présenter les différents biens fonciers qu'elle portait.

En avril **2016**, le SICOVAL invite les communes à se positionner sur les portages fonciers en cours en vue de leur transfert à l'EPFL (Etablissement Public foncier Local créé par Toulouse Métropole et des intercommunalités voisines dont le Sicoval), et ce avant début 2017.

2016, est aussi l'année d'écriture du PLU. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattu le 12 avril 2016 en Conseil Municipal et le projet de PLU prévoyait de reclasser en zone agricole, vocation initiale, les terrains de Canto Coucut 1 et 2.

Pour se faire, la commune doit racheter le terrain, car le but de l'EPFL est de porter du foncier en vue de sa future urbanisation.

Estimation du terrain : 259 000€

Il convient donc de se positionner sur le devenir de Canto Coucut II.



Les champs de Canto Coucut II en violet sur le plan ci-dessus sont la propriété du Sicoval : 2,5 ha AU0 et 1,5 ha de bois

Propositions et recherche de projets

La volonté municipale est d'encadrer et de maîtriser dans l'intérêt général ce que doit devenir la zone de Canto Coucut 2, actuellement propriété du Sicoval pour le compte de la commune.

Monsieur DE BOISSEZON présente différents scénarii possibles :

- ⇒ Laisser en zone AU0 et demander le portage foncier par l'EPFL

Cette solution ne coûte rien aujourd'hui mais tant la commune que les vigouletains n'auront aucune maîtrise du devenir de la parcelle et du futur projet d'urbanisation, la compétence urbanisation passant probablement aux EPCI dans les prochaines années.

⇒ Rachat par la Mairie au Sicoval négocié au prix le plus bas et financé par les projets futurs

- Par une urbanisation classique. Des acheteurs particuliers construisent sur une parcelle.

Estimation : 20 logements sur une parcelle d'environ 1000m².

- Par une résidence senior (sans services) de type séniors. Un projet de résidence senior par son inventeur, pour recevoir 90 foyers de 55 ans et plus (divisés en îlots de 4 foyers), est attendu courant juin.
- Par une résidence lotissement.
- Par une vente aux enchères : Le principe des enchères est de vendre au plus offrant ce qui permet d'éviter toute suspicion de favoritisme.

Le Conseil Municipal souhaite se prononcer après consultation des riverains, et des vigouletains dans son ensemble, sur des projets précis, et pour se faire a dégagé quatre critères principaux :

Intégration paysagère

Bénéfice social pour la commune (accueil d'enfants scolarisés, de jeunes ménages, etc.)

Rentabilité financière immédiate

Rentabilité financière future (levier pour impôts locaux)

Les riverains s'interrogent sur la capacité de la station d'épuration du cimetière à accueillir de nouveaux habitants sur ce secteur. Il est précisé que la STEP ne semble pas, d'après le Sicoval, saturée à 100% car lors de sa construction, il était prévu 200l /habitation, or aujourd'hui les habitants tournent autour de 130l. Une étude va être menée par le Sicoval afin de connaître sa capacité exacte et son taux de saturation, cette étude durera 6 à 9 mois.

Monsieur DE BOISSEZON précise que le futur PLH assouplit certaines règles, et que la Commune va devoir s'engager à construire 60 logements familiaux en l'espace de 6 ans (objectif que le BIMBY semble couvrir en grande partie), mais dont 10% doivent être des logements sociaux et 40% doivent être facilement accessibles (primo-accédant, etc.)

Il est également précisé que la commune ne dispose pas des moyens financiers pour acheter le terrain, ni d'emprunter à cette fin.

La parole est aux riverains afin de présenter leur projet pour Canto Coucut 2

Le projet de Résidence Senior est évoqué comme solution possible, une présentation de cette solution sera faite par l'initiateur des « senioriales » en France. La question d'un EHPAD est abordée, à laquelle il est précisé que le Sicoval a son « quota » d'EHPAD sur son territoire.

Plusieurs grandes idées émergent :

- Le Financement par les habitants

- Par le biais de souscription des habitants. Le montage juridique est complexe, et la question des successions et des héritiers met à mal le montage.

- Par des contributions volontaires, des dons des habitants à la commune avec la condition que le futur le PLU reclasse les terres en zone agricole, ou naturelle (et de faire un jardin public par exemple ou si un agriculteur doit exploiter les terres devenues agricoles, que cela soit régi par une convention de longue durée comme un bail emphytéotique par exemple)

- Par des legs (avec obligation de destination naturelle de la zone)
- Par l'augmentation des impôts sur plusieurs années afin d'atteindre la somme escomptée. Mais cela revient à laisser l'EPFL réaliser un portage du foncier.

- Concentrer l'urbanisation

Si effectivement une urbanisation doit être maintenue, il serait souhaitable qu'elle soit maîtrisée :

- Densifier une partie du champ par des maisons toulousaines comme à Vieille-Toulouse, sans terrain, ou des maisons mitoyennes, avec ainsi une esthétique contrôlée et maîtrisée.

Le style de logements (ancien hangar agricole) à côté du cabinet médical actuel est aussi apprécié.

L'autre partie du champ serait classée en zone agricole ou naturelle.

- Il est également demandé d'envisager la possibilité de diviser le terrain en 2 ou 3 et de restreindre dans le règlement du futur PLU les possibilités de construire. Ainsi avec le BIMBY, il y aurait 4 ou 6 logements maximum sur le terrain.

- Il est proposé également d'implanter le centre médical sur ce terrain ou un commerce multi-service, afin de limiter les constructions et logements possibles.

Les riverains s'interrogent sur le risque que le Préfet retire un permis d'aménager ou de construire futur comme il a pu le faire avec le permis d'aménager déposé par SFHE pour Canto Coucut 1.

De plus, ils font remarquer aux élus que la commune répondait aux exigences du Sicoval en termes de construction et d'accueil de nouveaux habitants sans l'urbanisation de Canto Coucut 2.

Demander à l'avocat :

- de proposer le montage juridique adéquat pour le financement par contributions volontaires (dons) et le retour dudit terrain en zone agricole ou naturelle.
- de vérifier la possibilité de diviser le terrain en 3 parcelles et de proposer le montage juridique approprié.
- si une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est imposée pour l'urbanisation de Canto Coucut 2, et si cela s'applique au « terrain privé » (cf partie verte sur le schéma supra).

Précisions complémentaires :

- Le sort du « terrain privé » de Canto Coucut 2
- Le zonage du futur PLU dépendra de la solution de cette situation, l'avancée du PLU est donc à l'arrêt. Il faut garder à l'esprit qu'à la prochaine révision du PLU, la compétence urbanisme sera intercommunale et que notre urbanisme sera régi par un PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal).
- Si une solution à l'initiative des habitants doit être retenue, la Mairie s'engage à trouver le montage juridique adéquat avec l'aide de son avocat, mais laisse le soin aux riverains non élus de monter le projet. Ils doivent faire un recensement des contributeurs potentiels à cette initiative collective et le montant possiblement collecté.