

## COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 FEVRIER 2015

Etaient présents : MM. AYCAGUER, GARCIA, PASIAN, HERNANDEZ, MAINARDIS, SACAREAU, MERCI, MONDON, MONTES, MARAIS, SOBIERAJEWICZ, RICHARSONS, MICLO, GUY, PRETOTTO, LANGER, CHAUDRON, BRETOS.

Absents ayant donné procuration : M. BRUSTON Joël à Mme HERNANDEZ Catherine, Mme BOYE Brigitte à M. MICLO Olivier, Mme LAFARGE Odile à M. PASIAN Frédéric, M. HOMEHR Nicolas à M. AYCAGUER Jean, Mme DE OLIVEIRA Sandrine à Mme BRETOS Sabine.

Le quorum étant atteint, la séance débute à 21 Heures.

M. Philippe PRETOTTO est élu secrétaire de séance.

Après lecture du compte rendu du conseil municipal du 22 janvier 2015, aucune remarque n'a été apportée, il est adopté à l'unanimité.

### **1 – Modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) : rectificatif du règlement :**

Mme SOBIERAJEWICZ informe le Conseil du travail de préparation de la convention d'un PUP (Projet Urbain Partenarial) pour le projet de lotissement chemin de Sébastien. Il a été convenu avec les porteurs du projet de la réalisation de neuf lots. Afin de préserver le secteur, les parcelles étant d'une importante superficie, il est nécessaire de revoir l'article 2 alinéa 1 du règlement des zones UA- UB- UC- UD et 1AU, portant sur l'emprise au sol.

Cet article, tel qu'il est rédigé dans le règlement, imposerait un logement social pour plus de dix lots, ou pour plus de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Mme SOBIERAJEWICZ précise que le PUP est une négociation entre l'aménageur et la commune.

Il a été convenu avec l'aménageur, d'augmenter la surface de plancher, afin d'éviter la réalisation d'un logement social pour un si petit lotissement. Il est proposé une surface de plancher passant de 1200 m<sup>2</sup> à 1600 m<sup>2</sup>.

M. le Maire précise que lorsqu'il y avait la possibilité d'appliquer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), la superficie de 1200 m<sup>2</sup> ne posait pas ce type de problème.

Compte tenu de la moyenne des surfaces des maisons construites, sans les garages, comprise entre 100 et 130 m<sup>2</sup>, en y ajoutant les garages, et avec l'application des 10 %, les 120 m<sup>2</sup> étaient atteints. Contrairement à aujourd'hui, les garages n'étaient pas comptés. L'étage compte aussi dans le calcul de la surface de plancher, car dans le COS, l'emprise est en pourcentage de la parcelle.

En réalité, en gardant la même emprise au sol que le COS, nonobstant le garage, qui compte dans l'emprise au sol, qui ne comptait pas dans le COS, les surfaces ont pratiquement été doublées. M. le Maire précise qu'après avoir rencontré divers promoteurs, il s'avère que la plupart des constructions sont aujourd'hui construites de plein pied, car elles sont moins onéreuses. Mme HERNANDEZ répond qu'il est moins onéreux de construire un étage, que d'étaler la construction. M. le Maire précise que les normes par rapport au plancher ont changé. Mme SOBIERAJEWICZ répond à la suite de la remarque de Mme LANGER sur les complications de monter les maisons d'un étage sur un terrain avec des aléas, que cela dépend aussi de la configuration du terrain.

Mme SOBIERAJEWICZ insiste qu'au vu de la superficie des parcelles, allant au-delà des 1200 m<sup>2</sup>, la surface de plancher étant de 140 m<sup>2</sup>, par neuf lots, les 1200 m<sup>2</sup> sont dépassés, ce qui veut dire que l'aménageur devra réaliser un logement social, si rien n'est modifié.

M. le Maire précise qu'il a été décidé de modifier cet article lors d'une réunion de travail avec le cabinet ARTELIA lors de la révision du PLU. Or, comme ce projet de lotissement est à examiner maintenant, il serait opportun de le rectifier lors de la modification n° 4 du PLU qui est en cours.

Mme BRETOS demande si cette rectification enlève l'obligation de 10 % de logements sociaux. Mme SOBIERAJEWICZ répond que cette obligation serait effectivement levée pour ce projet précis uniquement.

M. le Maire explique que l'ambition était de déterminer 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus de 10 lots. Lors de la révision du PLU, il avait été calculé qu'au-delà de 10 lots, il doit y avoir des logements sociaux, comme par exemple pour 27 lots, 3 logements sociaux doivent être réalisés.

La taille moyenne avait été transposée de surface de plancher qui excluait les garages, pour 10 lots.

M. le Maire précise que le PUP est en cours d'élaboration, et après avoir transmis le projet à l'agence technique départementale, il sera présenté en commission d'urbanisme, avant d'être voté par le conseil municipal.

M. le Maire insiste sur le fait d'employer des moyens pour relancer la construction sur la commune.

En 2014, contrairement aux autres années, où la commune recouvrait entre 80 et 100 000 € de taxe d'aménagement, la commune n'a recouvré que 34 000 €.

M. MICLO répond que ce n'est pas en faisant des PUP, que la commune va recouvrer des taxes d'aménagement, puisque ce n'est pas cumulable.

M. le Maire répond qu'un PUP permet d'équiper en réseaux tout un secteur et que la commune ne dispose pas des moyens financiers pour le faire.

Mme BRETOS intervient en soulignant qu'elle se trouve en difficulté pour prendre sa décision, ne comprenant pas ce qui est présenté.

Mme SOBIERAJEWICZ répond que le PUP est une négociation avec l'aménageur, afin d'éviter que la commune avance les frais d'aménagement du secteur à équiper.

De plus, le projet de lotissement avait été présenté avec 15 lots. Il a été demandé à l'aménageur de revoir le projet pour réduire le nombre de lots à 9, privilégiant une plus importante superficie des parcelles. En contrepartie, l'aménageur demande que la surface plancher soit augmentée, d'autant que le coefficient d'emprise au sol est de 8%, ce qui lui permettrait de ne pas avoir à réaliser un logement social, qui entraînerait, pour lui, un surcoût.

Ces modifications ont été définies dans la négociation avec l'aménageur.

Mme HERNANDEZ demande si cette modification ne concerne que ce projet.

M. le Maire répond que ces modifications ont été proposées pour toutes les zones (UA – UB-UC- UD et 1AU), car la surface de plancher grâce à l'emprise au sol des zones UC et 1AU augmentent considérablement.

M. le Maire soumet ce point au vote du conseil, afin d'obtenir son avis : 1 voix contre (Mme LANGER) – 9 abstentions (Mme BRETOS + procuration, Mme HERNANDEZ + procuration, M. CHAUDRON, Mme RICHARDSONS, M. MICLO + procuration, M. MAINARDIS) et 13 voix pour.

Mme SOBIERAJEWICZ présente le tableau sur lequel figure les passages des COS aux différents pourcentages d'emprise au sol.

Nom de zone	UB	UC	UCc	Ucs	UD	1AU
Caractéristique de chaque zone	urbanisation dense située à proximité du bourg	habitat pavillonnaire en assainissement collectif	densité en cohérence avec la capacité de la station d'épuration (250eq/hab)	site de Coucoures/Bousquet avec un projet de logements sociaux	Secteurs non équipés pour une urbanisation dense (quartiers à proximité du bourg et hameaux traditionnels)	Zone destinée à accueillir des opérations d'ensemble
COS	0.25	0.20	0.08	0.22	0.08	0.20
Superficie minimale					3000 m <sup>2</sup>	
Emprise au sol à la parcelle		25%	8%	25%	8%	25%
Superficie en pleine terre	30%					
Assainissement	collectif	collectif	collectif	collectif	Non collectif admis	collectif
Hauteur maximale autorisée	6m à la sablière	6m à la sablière	6m à la sablière	6m à la sablière	6m à la sablière 9m pour les constructions artisanales ou agricole	6m à la sablière
Pourcentage d'espaces collectifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble	5%	5%	5%	5%	10%	5%
BILAN	<u>Urbanisation dense en assainissement collectif donc favorable à une densification</u>	<u>Urbanisation pavillonnaire avec assainissement collectif mais caractère de la zone justifie d'une densité encadrée</u>	<u>Capacité résiduelle faible de la station d'épuration favorise une limitation de la densité</u>	<u>Urbanisation en cohérence avec la zone UC donc densité recherchée similaire</u>	<u>Tissu très lâche en assainissement autonome non favorable à une densification</u>	<u>Urbanisation en cohérence avec la zone UC donc densité recherchée similaire</u>

Initialement pour les zones UC et 1AU, le coefficient de l'emprise au sol était de 20 % et après discussion avec le Cabinet ARTELIA, il a été convenu de le proposer à 25 %, dans l'éventualité de réaliser un lotissement communal sur les 2 ha, aujourd'hui réserve foncière, situés dans le quartier de Vie Longue. Le passage de 20 à 25 % permettrait de ne pas bloquer la constructibilité.

Mme SOBIERAJEWICZ précise que dans un lotissement, les terrains ont une superficie moyenne de 450 à 600 m<sup>2</sup>. Pour un coefficient d'emprise au sol de 20 %, la surface d'emprise au sol serait de 90 à 100 m<sup>2</sup>. Pour un coefficient à 25 %, l'emprise au sol serait de 92 à 150 m<sup>2</sup>. Mme SOBIERAJEWICZ rappelle que l'emprise au sol comprend tout, sauf les piscines et les terrasses couvertes.

M. MICLO fait remarquer que cette augmentation va impacter sur la densité au niveau des lotissements. M. MICLO argumente dans le sens où si le coefficient reste à 20 %, la taille des parcelles peut être augmentée et avec un prix de vente moins élevé, la zone serait moins dense et un peu plus diffuse.

Mme BRETOS demande si le fait d'augmenter l'emprise au sol, l'évaluation de l'impact a été mesuré sur d'autres projets dans les zones concernées, en terme d'apport et de charge pour la commune.

M. le Maire répond en précisant que pour que la commune se développe harmonieusement et surtout pour équilibrer le budget, il faut au minimum que la commune accueille 40 à 50 habitants par an. En 2014, les permis de construire se sont effondrés. S'il n'y a pas 15 à 20 maisons qui se construisent par an, il faudra augmenter la pression fiscale pour équilibrer le budget.

M. le Maire insiste en rappelant que la réorganisation du temps scolaire avec les nouveaux contrats signés avec la MJC a considérablement grevé le budget communal, que les dotations de l'Etat vont diminuer de 650 000 € sur le mandat. De plus, à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2015, les communes devront instruire les permis de construire par l'intermédiaire du Pays du Sud Toulousain moyennant un coût de 150 € par permis, la dépense étant estimée annuellement à 12000 €.

M. le Maire rappelle que les dépenses ne cessent d'augmenter, et que les recettes diminuent.

D'une certaine manière, il va effectivement falloir baisser le prix des terrains, sachant qu'il y a des lotissements comprenant des lots de 300 m<sup>2</sup>.

Mme BRETOS répond que toutes les infrastructures ne peuvent pas actuellement recevoir un apport conséquent de population, notamment la cantine scolaire et que cette anticipation est peut être prématurée.

L'augmentation des impôts votée en 2014 a rapporté 33 000 € de recettes supplémentaires. La vente des 2 ha de terrains est incontournable pour augmenter les recettes.

M. MICLO argumente en précisant que la commune dispose d'une réserve foncière de 8 ha. Si la vente de 2,5 ha se réalise à un prix plus faible, avec un coefficient d'emprise au sol de 20 %, l'enveloppe financière est la même.

M. le Maire évoque le risque de ne pas trouver de lotisseurs pour négocier des lots de superficie plus importante.

M. MICLO insiste sur la réflexion à mener sur le devenir du village. Est-ce que le conseil municipal souhaite que cette zone qui se trouve à l'entrée du village, soit plus dense, ou vaut-il mieux qu'elle soit plus harmonieuse avec des lots plus grands et des prix plus attractifs.

Mme BRETOS souhaiterait connaître le manque à gagner de maintenir le coefficient à 20 %.

M. GARCIA rappelle la limite en terme de population dictée par le SCOT.

M. MICLO précise que la commune dispose de 8 ha de terrains à bâtir et qu'elle ne pourra pas les vendre dans sa totalité, car elle aura atteint le quota de population. C'est la raison pour laquelle, il est préférable de céder des parcelles de superficie plus importante, donc de maintenir le coefficient à 20 %, en baissant le prix actuel de vente du foncier.

M. le Maire rappelle que l'avis demandé n'est que consultatif, et qu'il est possible de modifier le règlement au cours de l'enquête publique. Toutefois, il y a toujours une possibilité de modifier ce coefficient durant la période de révision du PLU qui va durer au minimum deux ans.

Par 16 voix pour le maintien du taux de coefficient d'emprise au sol à 20 % dans les zones UC et 1AU, 1 abstention (M. PRETOTTO) et 6 voix pour le passage de 20 à 25 % (M. AYCAGUER + procuration – M. GARCIA- Mme MONDON- Mme SOBIERAJEWICZ et Mme MARAIS).

Ce changement ne sera donc pas proposé lors du déroulement de l'enquête publique de la modification n° 4 du PLU.

L'enquête publique est prescrite par arrêté municipal n° 2015/2.1/02 ordonnant son ouverture sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme en date du 30 janvier 2015 visé par la Sous-Préfecture de Muret le 2 février 2015.

L'affichage de l'avis public annonçant l'enquête publique a été réalisé sur 6 sites concernés par la modification (Chemin de Sébastien – Route de St Hilaire – Route de Lavernose – Route de l'Aérodrome / Chemin de Salères – Route de Bérat – Route de St Clar).

L'arrêté a été affiché en Mairie le 2 février 2015 – publié sur le site Web de la Commune [www.mairie-lherm.fr](http://www.mairie-lherm.fr) , sur la Dépêche du Midi le 4 février 2015 et sur le Petit Journal Toulousain le 6 février 2015 (un rappel sera publié sur la Dépêche du Midi le 24 février 2015 et sur le Petit Journal Toulousain le 27 février 2015).

Il est possible d'adresser durant l'enquête publique, des remarques par courrier directement à la mairie, à l'attention de M. le Commissaire-Enquêteur.

M. PASIAN s'interroge sur la possibilité d'imposer des installations particulières dans le document d'urbanisme, notamment en matière d'éclairage public pour les lotissements, comme par exemple des horloges astronomiques.

M. le Maire répond que ce genre de prescriptions s'inscrit dans le cahier des charges du lotissement, et non dans le règlement d'urbanisme.

## **2 – Tarifs de l'assainissement :**

M. le Maire présente les différentes simulations de l'augmentation de la part fixe et de la part variable comme suit :

	<b>Tarifs actuels</b>	<b>Augmentation Idem 2013</b>	<b>Augmentation 2%PF et 3% PV</b>	<b>Augmentation 5% arrondi</b>
P F	57 €	58 €	59 €	60 €
P V	0,79 €	0,81 €	0,82 €	0,83 €
Fact 120 m3	151,80 €	155,20 €	157,40 €	159,60 €
Recette commune sur la base de 1000 abonnés	151 800 €	155 200 € + 3 400 €	157 400 € + 5 600 €	159 600 € + 7 800 €

M. le Maire précise que, dans le cadre du budget, l'agence technique départementale (ATD) a informé la commune que le fait du dépassement du seuil de 3500 habitants, il est obligatoire de comptabiliser les intérêts courus non échus.

M. JOUFFROY, de l'ATD fournira l'explication devant les élus, lors de la présentation de l'analyse financière de la commune.

Il faut inscrire en dépense, le montant de 57 000 € qui s'ajoute au montant de 52 000 € de dotations que l'Etat ne versera pas sur le budget communal.

M. le Maire précise que le montant de 57 000 € peut être déduit de la marge nette.

Mme BRETOS, répond que ce type de comptabilité est plus lisible, et que ce montant est certes comptabilisé, provisionné mais ne sera payé qu'au prochain exercice comptable.

M. le Maire demandera des explications à l'ATD, car il précise que cette opération n'est pas qu'une simple écriture comptable.

La même opération doit être appliquée au budget de l'assainissement pour un montant de 33 000 €.

M. le Maire propose de retenir le stade intermédiaire c'est-à-dire 2% d'augmentation pour la part fixe et 3 % pour la part variable.

Mme HERNANDEZ précise que Mme BOYE l'a informée d'une augmentation de 5 % réalisée par le SMEA.

Par 3 voix pour l'augmentation de 5% (M. PASIAN + procuration et M. GUY) et par 20 voix pour l'augmentation de 2% de la part fixe et de 3% pour la part variable est adoptée.

### **3- Prix de vente définitif de la maison communale « ancienne crèche »18 rue G. Apollinaire :**

M. le Maire informe le conseil que le compromis de vente a été signé le 10 février 2015 pour 187 000 €, comme convenu en conseil municipal (de 185 000 à 190 000 €) avec M. Mme COLLY. L'acte définitif doit être signé fin mars 2015.

A l'unanimité, le Conseil Municipal accepte la vente de la maison communale à M.Mme COLLY au prix de 187 000 €.

### **4 – Mise en place des horaires pour accéder au cimetière sis rue de la Nauze :**

Face à plusieurs vols constatés dans l'ancien cimetière, M. le Maire propose de mettre en place des horaires d'ouverture du cimetière. M. le Maire a évoqué ce sujet avec l'ASVP, et il peut être convenu de la mise en place des horaires d'ouverture comme suit :

- Du lundi au vendredi : de 8 H 15 à 18 H
- Samedi et dimanche : de 8 H à 20H

Après discussion, et face à la difficulté de gestion de ces horaires, par 2 voix pour la mise en place de ces horaires (M. AYCAGUER + procuration) et 21 voix contre, le cimetière sera maintenu ouvert.

### **5 – Questions diverses :**

#### **5-1- Fermeture au public du service de l'urbanisme :**

Compte tenu de la réorganisation du service de l'urbanisme, la secrétaire de l'urbanisme, ayant en charge également la gestion des archives, propose de fermer au public le mardi matin et le jeudi.

Par 23 voix pour, le service de l'urbanisme sera fermé au public le mardi matin et le jeudi.

#### **5-2- Point sur les travaux – Giratoire :**

M. PASIAN informe le conseil des principales dates de commencement des travaux du giratoire.

Une réunion préparatoire s'est tenue avec les différents intervenants. ERDF a informé de la date de mise sous tension de ligne souterraine haute tension, le 12 mars 2015 avec

installation de 4 grands groupes électrogènes. Le 13 mars 2015, la dépose des poteaux et des groupes doit être effectuée.

La Société COLAS débute les travaux du giratoire le 23 février 2015. Le chantier sera organisé avec une circulation alternée sur une voie signalée par des feux tricolores durant la durée des travaux, soit 3 mois.

L'entreprise GUINTOLI qui travaille sur le Chemin de Vie Longue a terminé le 17 février et la voie est fermée à toute circulation. Les enrobés et la mise en place des bordures seront réalisés ultérieurement. M. PASIAN précise que la reprise des travaux de la Société GUINTOLI dépendra du temps d'exécution des travaux par la Société COLAS.

### **5-3- Intervention de M. CHAUDRON :**

M. CHAUDRON s'adresse à M. le Maire en lui rappelant que des commissions avaient été créées faisant appel au volontariat et s'interroge sur le rayon d'actions de ces bénévoles et de savoir s'ils sont toujours concertés et de savoir s'il y a une règle vis-à-vis d'eux.

M. le Maire répond qu'il n'y a aucune règle et qu'ils sont convoqués à chaque réunion de comité consultatif. Toutefois, M. le Maire souligne les problèmes d'horaires de la tenue de certaines réunions quand elles sont animées par des fonctionnaires ou des cabinets d'études.

M. CHAUDRON demande si le fait de s'inscrire à ces commissions suscite bien l'envoi d'une convocation. M. le Maire répond par l'affirmative.

M. CHAUDRON se réfère à une réunion sur l'assainissement, qui n'a finalement pas eu lieu, mais dont des personnes extérieures au conseil municipal, inscrites à cette commission, n'ont pas été convoquées. M. le Maire se rapprochera de Mme BOYE, pour évoquer ce sujet.

### **5-4- Ferme photovoltaïque :**

M. le Maire informe le conseil que la Société AKUO, qui avait l'autorisation du conseil municipal pour créer la ferme photovoltaïque, présente un nouveau cahier des charges devant la commission nationale qui doit se tenir au mois de juin.

La société AKUO sollicite au conseil de renouveler son soutien au projet dont l'implantation est prévue au lieu dit « Serreuille » portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire d'une puissance supérieure à 250 kWc.

Par 22 voix pour et 1 contre (Mme BRETOS), le conseil municipal accepte le renouvellement du projet précédemment adopté.

### **5-5- la Croisée des Jardins :**

M. le maire informe le Conseil de la demande par l'association « La Croisée des Jardins » de mettre en place un marché semi-nocturne tous les 2<sup>ème</sup> vendredis de chaque mois sous la halle.

Un planning a été établi comme suit :

- Les 10/04 – 08/05 – 12/06 – 27/06 avec la participation de la MJC lors de la fête de la MJC.
- A partir de 16 H 30 : arrivée des exposants
- De 17 H 30 à 20 H : marché

- A partir de 19 H 30 : repas « Auberge Espagnole » (repas partagé)
- De 20 H 30 à 22 H : animation.

L'association sollicite la mise à disposition de la salle des fêtes, notamment l'hiver, des tables et des chaises pour le repas, l'accès à la halle avec éclairage, estrade, conteneurs (poubelle de tri sélectif) et compteur électrique.

Accord à l'unanimité pour la mise en place de ce type de marché par « la Croisée des Jardins ».

#### **6 – Prochaines réunions :**

- Budget : 2 mars à 21 H – 17 mars à 21 H – 23 mars à 21 H – 30 mars à 21 H
- Conseil Municipal – Débat d'Orientations Budgétaires : 12 mars 2015
- Conseil Municipal – Vote du budget : 9 avril 2015

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H30.

La Secrétaire de séance,  
Philippe PRETOTTO



Le Maire,  
Jean AYCAGUER

