

Les deux projets de lotissement

1 - Les deux projets satisfaisant aux objectifs définis

Chacun des deux promoteurs envisage la construction d'une trentaine de maisons individuelles.

Ils se chargent financièrement de la démolition de l'ancienne usine, de la réalisation des réseaux d'assainissement (tout à l'égout), des eaux pluviales, de l'eau potable, de l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone, la mise en place d'espaces verts, de la réalisation de la voirie, de la vente des terrains.

Dans les deux projets, la Mairie se réserve une parcelle jouxtant l'école pour une extension éventuelle possible dans les années à venir.

2 - L'opération financière pour la commune

Le promoteur immobilier ne peut mettre en place son projet qu'une fois propriétaire du site de la Briqueterie. La commune vend le terrain au promoteur.

Le prix de vente comprend :

Le coût de la démolition estimé à 150 000 euros (1 000 000 de Francs)

Une soulte de 45000 à 50000 euros se traduisant soit par une recette financière pour la commune soit par le don de deux parcelles loties à celle ci.

Dans les deux cas, le prix de vente des 40 000 m² du site de la Briqueterie est approximativement de 200 000 euros (1 350 000 francs). Ce terrain a coûté à la commune 39 000 euros environs (250 000 francs) (prix d'achat et coût de l'emprunt compris)

3 - Les retombées financières pour la commune

Lors de la vente : Une soulte de 45000 à 50000 euros.

Lorsque la trentaine de lots sera bâtis :

- Une recette de fonctionnement au budget assainissement de 60 000 euros (390 000 francs) correspondant aux taxes de raccordement

- Une recette de fonctionnement annuelle au budget de la commune de 52 000 euros soit environs 340 000 francs, consécutive aux nouvelles taxes d'habitation, aux nouveaux impôts locaux, à l'augmentation de la DGF (Dotation Globale de Fonctionnement) et de l'allocation scolaire,et ceci serait « bouclé » dès 2006!

L'augmentation de la population (plus ou moins 100 personnes) entraînera bien évidemment une augmentation de la fréquentation scolaire, de la cantine, un nouveau besoin en matière d'entretien des espaces verts.... Le Conseil Municipal en est conscient et réfléchi aux moyens nécessaires qu'il faut mettre en place dans les années à venir. C'est ce qui s'appelle le développement durable tel que le prévoit la loi SRU de décembre 2000.

4 - Les retombées financières pour les artisans et les commerçants de MEAUZAC

Elles paraissent évidentes. Chaque propriétaire de lot aura le choix des entreprises pour la construction de sa maison d'habitation. L'arrivée dans notre commune de nouveaux foyers aura obligatoirement des retombées favorables sur son activité commerciale.

Pour répondre à certaines questions que vous vous posez:

- L'aménagement du site ne coûtera pas un euro à la commune.
- Le lotissement sera un lotissement privé. C'est le promoteur qui négociera la vente des parcelles.
- Les candidats à la construction pourront choisir les entreprises qu'ils veulent. La municipalité ne peut que leur conseiller de contacter en priorité les artisans de MEAUZAC.
- Il n'y aura pas de logements sociaux.
- Il n'y aura pas de « transfert de population de certaines villes vers Meauzac ».
- L'accès au lac pour les Meauzacais sera amélioré. En aucun cas il ne leur sera interdit

Projet associant habitat et entreprises

1 - La proposition

Il s'agit d'une proposition faite par Monsieur Caillet aux autres membres du conseil municipal de Meauzac. Cette proposition associe « accueil de sociétés et création de logements », elle est parfaitement dans l'esprit d'une démarche PLU (Plan Local d'Urbanisme en cours d'étude depuis le printemps 2003), et doit être prise en compte dans la réflexion et l'élaboration de celui-ci.

Mais, cette proposition, reste très floue en ce qui concerne le montage financier dont la commune de Meauzac reste le principal acteur, le type d'entreprises candidates à l'installation, le montage, les répercussions sur les impôts locauxetc.

Un conseil municipal responsable ne peut s'engager dans un tel projet, si son concepteur ne lui fournit pas les précisions indispensables permettant de répondre aux différentes questions préliminaires à toute prise de décision :

Est-il judicieux d'implanter des entreprises au centre d'un village quand toutes les communes excentrent leur zone artisanale? Ne vaut-il mieux pas prévoir ces implantations dans des zones mieux desservies au point de vue infrastructures (routières notamment)

Quel type d'entreprises peut s'installer au cœur du village, à proximité de l'école? Quel impact ces entreprises auront-elles sur l'environnement?

Peut-on raisonnablement laisser des camions aller et venir à proximité de notre école, en plein cœur du village, alors que les accès ne sont pas appropriés? Pensons à la sécurité des enfants avant tout.

Quel sera le coût d'investissement consenti par la commune de MEAUZAC? Quelles seront les répercussions sur les impôts locaux? Etc ...

Autant de questions restées sans réponses.

Et pourtant tous ces éléments sont indispensables tout d'abord pour permettre aux élus responsables de prendre des décisions et ensuite, pour la constitution de dossiers de demande de financement.

2 - L'opération financière pour la commune

Dans cette proposition, la commune est maître d'œuvre de la totalité des travaux et finance ceux-ci à 100% avec l'aide des diverses subventions.

En théorie, tout est réalisable, il y a effectivement des aides départementales, régionales, européennes représentant grosso modo 50 % des investissements nécessaires ; les textes législatifs autorisent la création d'ateliers relais, la création de pépinières d'entreprise (rebaptisé dans le dossier « nurserie d'entreprises »).

Tout peut être fait.

Certaines communes autrement plus solides financièrement que la nôtre en ont fait parfois une triste expérience.

Quoiqu'il en soit, **50 % des investissements resteront à la charge de la commune donc à la charge des Meauzais.** Le conseil municipal ne peut se prononcer sur un dossier qui, en l'état actuel, est d'une imprécision phénoménale en ce qui concerne l'implication financière de la commune.

Puisque le concepteur n'a pas cru intéressant de réaliser une étude économique de son projet, nous avons donc été contraints de faire un budget sommaire de faisabilité.

Les investissements nécessaires à la réalisation d'un tel projet se situeraient approximativement à 1 000 000 d'euros (6 500 000 francs).

Cette estimation faite « à la louche » comprend la démolition de l'ancienne briqueterie (150 000 euros), la mise en place des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de téléphone, la constitution de la voirie, la mise en place de l'éclairage public, le renforcement du réseau électrique, la construction d'ateliers ou de bâtiments destinés à être loués à des sociétés, le renforcement de la voirie, la création de logements destinés à l'habitation, la plantation d'espaces verts...etc.

La commune de MEAUZAC ne peut en aucun cas supporter un tel investissement.

Bien sûr des subventions peuvent être obtenues soit auprès du département, de la région ou même de l'Europe, bien sûr chacun d'entre nous voudrait qu'il y ait sur place des emplois pour éviter l'hémorragie démographique, bien sûr chacun veut que Meauzac se développe,

Chaque chose en son temps et chaque chose à sa place!

Soyons conscients que la mise en forme d'un tel dossier administratif demanderait au minimum 18 mois auxquels viendraient s'ajouter les délais de démolition et de construction des ateliers relais et des logements sociaux.

MEAUZAC, un village au milieu des villes

La pré étude du PLU réalisée et présentée au Conseil Municipal par le Monsieur BEZARD-FALGAS (expert géomètre) a confirmé l'analyse faite par la commission d'urbanisme, le 5 février 2003, sur le village de MEAUZAC.

► **Une situation géographique intéressante** : La commune se situe à l'épicentre du triangle économique constitué par les villes de MONTAUBAN, CASTELSARRASIN, MOISSAC (15 kilomètres de chacune d'elles) . Une grande partie de son territoire n'est pas en zone inondable contrairement à certaines communes voisines . MEAUZAC est au carrefour des départementales 927 et de la départementale 42.

- **Des infrastructures scolaires** (école maternelle, école primaire cantine scolaire,...)
- **Des services de proximité déjà en place** (poste, commerces, docteur, pharmacie, infirmières , kinésithérapeutes, artisans)
- **Des infrastructures sportives et culturelles existantes** (Stade, terrains de tennis, gymnase / salle des fêtes, bibliothèque, diverses associations)

L'extension du village vers la Briqueterie

Lors de l'achat de l'ancienne usine en 1998, un projet d'urbanisation avait déjà été envisagé. Pour des raisons administratives, il n'avait pas pu être mené à son terme.

A la demande de José LACOMBE, la commission d'urbanisme a repris ce dossier à la base en fixant d'emblée quelques idées directrices :

« Le site « Briqueterie » doit être envisagé comme une extension du village de Meauzac devant permettre à tous les Meauzacais un libre accès au lac ».

« Le site de la Briqueterie doit être envisagé comme un nouveau quartier du village de Meauzac, constitué de préférence par des logements de type « maisons individuelles ».

« Ce nouveau quartier ne doit en aucun cas être enclavé et doit rester dans une logique de village (cheminements, espaces verts, voirie,...).

Après en avoir débattu, le conseil municipal a suivi les propositions de la commission d'urbanisme et a opté, à l'unanimité, pour un classement de la totalité du site de la Briqueterie en zone U.

NB : *Jusqu'alors, seul l'ancien terrain de foot jouxtant l'usine désaffectée était constructible (zone U), tout le reste étant soit en zone artisanale (zone UX) soit en zone non constructible (zone NC)*

1 - Changement de qualification du site

Lors de l'enquête publique, aucune objection n'a été notifiée au commissaire enquêteur, les autorisations administratives ont donc été accordées fin juin 2003

Dès le 1^{er} juillet 2003, un projet d'aménagement immobilier, était désormais possible sur l'ensemble du quartier de la « Briqueterie ».

2 - Consultation des porteurs de projets

Six projets ont été proposés. Dans le même temps, le CAUE (Centre d'architecture d'urbanisme et d'environnement) a proposé un projet conseil ne pouvant être considéré comme un projet immobilier

3 projets ont été abandonnés et ceci pour diverses raisons (lotissement fermé inaccessible à toutes personnes étrangères, pas d'accès au lac pour les Meauzacais, retrait volontaire du ou des promoteur(s)....)

2 projets de lotissements répondant aux objectifs définis ont été chiffrés. Les retombées financières pour la commune ont été évaluées.

1 projet imprécis associant urbanisme et entreprises a été proposé par deux conseillers municipaux.

Autant dire que le site de la Briqueterie ne serait pas aménagé avant 2009, 2010 !

Alors que le projet de maisons individuelles serait « rentable » financièrement dès 2006 : autant de recettes que la commune n'ira pas chercher dans les porte feuilles des Meauzacais!

3 - Les retombées financières pour la commune

Quasiment aucune car que propose Monsieur Caillet dans son projet?

« vente de terrain aux sociétés candidates pour un euro symbolique »

« accueil des sociétés en louant des locaux à prix réduit »

« exonération de la taxe professionnelle pour une durée limitée »

quelques loyers résultant de la location des logements construits par la commune (à ce sujet il y aura t il des candidats pour habiter à proximité d'une zone d'activité économique ?)

Ce projet demeure un projet intéressant pour la commune et doit être pris en compte lors de la réflexion sur la mise en place du Plan Local d'Urbanisation (PLU) .

Il est clair que sa réalisation demanderait des investissements très importants que la commune de Meauzac ne peut actuellement supporter d'autant que le retour sur investissement ne peut se faire avant plusieurs années (au minimum 5 ans) et que rien n'est acquis pour la suite.

Messieurs Caillet et Buttigieg le savent très bien.

Alors pourquoi s'entêtent ils à proposer, dans l'urgence, un projet contraire aux intérêts de la commune ? Quelles sont leurs réelles motivations ? Pourquoi avoir voté au mois de mars la modification du POS (requalification d'une zone artisanale en zone urbanisable) qui, soit dit en passant, n'a pas été gratuite pour la commune, alors que depuis le début du mandat municipal la réalisation du projet en question était envisageable ?

Quelques dates repères

5 février 2003 :	Réunion de la commission d'urbanisme (définition des objectifs)
13 février 2003 :	Demande de modification du POS, par un déclassement d'une zone UX (zone artisanale) en zone U (destinée à l'habitat) - Délibération prise à l'unanimité (15/15)
Printemps 2003 :	Étude de divers projets de lotissements
Jun 2003 :	Enquête publique pour la modification du POS. Aucune remarque sur l'opportunité de modification
Juillet 2003 :	La révision du POS est acceptée par Mr Le Préfet : Le site de la Briqueterie est désormais classé en zone U A la demande de Monsieur Buttigieg, la date limite de dépôt de projets est fixée par le Conseil Municipal au 31 août 2003
Mi août 2003 :	Monsieur Buttigieg informe la Mairie de l'abandon du projet qu'il devait présenter
27 août 2003 :	Mr Caillet dépose un projet associant habitat et entreprises. Ce projet est très imprécis (voir précédemment).
Septembre octobre 2003 :	Discussion avec les porteurs de projet (financement, délais de réalisation, évaluation des retombées économiques pour la commune,)
6 novembre 2003 :	Réunion du Conseil Municipal pour choisir définitivement le promoteur. MM Caillet et Buttigieg déposent une demande de référendum. Le vote ne peut avoir lieu, l'urbanisation du site de la Briqueterie est momentanément bloquée.

Le recours à un référendum n'est pas nécessaire

Le choix de l'aménagement du site de la Briqueterie est de la compétence du conseil municipal. Celui ci est élu pour gérer la commune et faire les choix lui paraissant les plus opportuns pour celle ci. Certes le code des collectivités territoriales prévoit la possibilité de recourir, en cas de besoin, à un référendum communal. Mais avant de déclencher tout un processus référendaire, il est bon que chacun soit informé des divers projets étudiés et surtout de l'impact sur le budget de la commune.

Pour la majorité des membres du conseil municipal (13/15), l'extension du village de Meauzac vers le lac semble le choix évident.

Bien sûr un référendum est toujours possible s'il est proposé dans le cadre de l'article L 2142-1 du code général de collectivités territoriales. Encore faut il informer avec précisions les pétitionnaires sur les motivations réelles d'une telle consultation, encore faut il que chacun ait connaissance des dossiers qui en font l'objet. Ce qui n'a pas été le cas.

Dans sa réponse à Monsieur le Maire de MEAUZAC, Monsieur Jean Michel LINFORT, sous Préfet de CASTELSARRASIN considère ce projet de consultation peu pertinent. (voir page 6)

Castelsarrasin, le 12 SEP. 2003

Le sous-préfet de Castelsarrasin

A

Monsieur le maire de

MEAUZAC

Objet : Demande de M. CAILLET

Par lettre du 29 août 2003, vous m'interrogez sur la suite qui peut être donnée à la demande de M. CAILLET portant sur la consultation de la population sur l'affectation des terrains de l'ancienne briqueterie.

La consultation des électeurs d'une commune est réglementée aux articles L.2142-1 à L.2142-8 et R.2142-1 à R.2142-11 du code général des collectivités territoriales.

Elle doit porter sur une décision à prendre sur une affaire communale et l'initiative en revient, soit au maire, soit à la majorité des conseillers municipaux, soit à un cinquième des électeurs inscrits sur la liste électorale.

En l'occurrence, le projet de consultation de M. CAILLET me paraît peu pertinent dans la mesure où la question de l'affectation des terrains issus de l'ancienne briqueterie est déjà tranchée. Le conseil municipal à l'unanimité a, par délibération du 13 février 2003, décidé de demander une modification du P.O.S. par le déclassement d'une zone UX (zone artisanale) en zone U (destinée à l'habitat). Je note que suite au déroulement de l'enquête, le conseil municipal a approuvé à l'unanimité, la modification du P.O.S. La volonté du conseil municipal est claire et parfaitement connue.

C'est pourquoi une telle consultation sur l'affectation partielle des terrains aux activités artisanales pourrait ne pas être comprise de la population compte tenu des choix exprimés par le conseil municipal en matière d'aménagement.

Le sous-préfet,

Jean-Michel LIMPOT

Bulletin d'informations

Novembre 2003

Le mot du Maire



Chers concitoyens,

Une fois encore, et comme je l'ai déjà écrit, je m'adresse à vous à travers ce bulletin d'informations, pour dénoncer des pratiques que je croyais impossibles dans notre petite commune.

En effet, pendant le déroulement du Conseil Municipal du jeudi 6 novembre 2003, des actes de vandalisme, ont été faits, à l'extérieur de la Mairie, par des personnes étrangères au Conseil Municipal. C'est à la fin de la séance du Conseil Municipal que nous avons constaté, les Conseillers municipaux et moi-même, le **saccage du tableau d'affichage** installé dans le hall d'entrée de la Mairie (tous les documents d'informations avaient été arrachés et jetés à terre).

Un ou plusieurs individus s'étaient permis d'uriner contre la porte d'entrée principale de la Mairie. Une plaque d'égout située sur le trottoir de la Mairie avait été enlevée et volée, dans le but délibéré de provoquer un accident.

Enfin, pour couronner le tout, démontrant ainsi que la bêtise n'a pas de limites, le **véhicule d'un Conseiller Municipal** avait été rayé méthodiquement sur tout son pourtour.

Madame DOMPEYRE avait proposé au Conseil Municipal que les débats aient lieu en Huit Clos (proposition acceptée par la majorité du Conseil (13 voix sur 15)). A t-on voulu lui faire payer cette demande de Huit Clos (parfaitement légale) qui avait déjà déclenché chez certaines personnes, contraintes de quitter la salle, des lots d'injures à l'encontre des élus?

Bien évidemment, dès le lendemain, des plaintes ont été déposées auprès de la gendarmerie de Castelsarrasin pour dégradations de biens communaux, dégradations de véhicule et insultes à des élus dans l'exercice de leur fonction.

Les élus de Meauzac dénoncent et condamnent ces pratiques d'une époque qu'ils croyaient révolue.

C'est pour cette raison que je tenais à ce que tous les Meauzacais soient informés de ces incidents et, demande que chacun recherche l'apaisement comme nous le faisons au sein de l'équipe municipale.

Pourquoi ces méfaits justement le soir où le Conseil Municipal devait se prononcer sur la destination du site de la Briqueterie?

L'urbanisation du site de la Briqueterie est un sujet qui intéresse et passionne les Meauzacais. Et c'est normal !

Ce qui l'est moins, ce sont les efforts déployés par deux conseillers municipaux pour bloquer le développement de l'urbanisation de Meauzac en utilisant des artifices juridiques.

Le 6 novembre 2003, le Conseil Municipal n'a pu délibérer et choisir le projet d'urbanisation. Le vote a été ajourné.

Les buts recherchés par ces deux personnes étaient alors atteints: perdre du temps, bloquer tout projet, « démolir » le travail effectué par les autres conseillers...et continuer à entretenir un sectarisme non constructif parmi certains Meauzacais. Cette douteuse conception de la démocratie n'est ni la mienne ni celle des autres conseillers..

Alors une fois encore, les membres du conseil municipal et moi-même profitons de ce bulletin d'informations pour vous expliquer, le plus clairement possible les projets d'urbanisation de notre commune.

Sachez que le Conseil Municipal est navré des événements qui se sont produits et vous assure de son engagement.

Sachez, chers concitoyens, que le conseil municipal dans sa quasi totalité n'a qu'un but et qu'un souci : l'avenir de MEAUZAC.

Le Maire,
José LACOMBE



Yves SALITOT, Yves CAZENEUVE, Éliette RUELLE, Rémi DELBOUIS, Jean Claude MARTY, José GUY, Jean Louis CORLOUER
Mireille DOMPEYRE, Yves IRISSOU, Raymond SERVAT, Gilles COLOMBIE, Alain AUDUBERT