

Département du Gers

Commune de **LAGARDE-FIMARCON**

Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Arrêté le :

Enquête publique :

Approuvé le :

Bilan de la concertation



DELIBERATION DE PRESCRIPTION DU PLU	1
DEBAT SUR LE P.A.D.D.....	5
LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION.....	9
LES PUBLICATIONS	9
LE REGISTRE DES REMARQUES	9
LES DOCUMENTS PRODUITS	9
LES PANNEAUX D'EXPOSITION	9
LA REUNION PUBLIQUE.....	11
LE BILAN DE LA CONCERTATION.....	20

DELIBERATION DE PRESCRIPTION DU PLU

Le Conseil Municipal de Lagarde-Fimarcon a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du 06 octobre 2011 : copie ci-jointe.

Envoyé en préfecture le 21/10/2011

Reçu en préfecture le 21/10/2011

Affiché le

SLO

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU GERS

MAIRIE DE LAGARDE FIMARCON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 06 OCTOBRE 2011

DELIBERATION N° 0610201101

Nbres de Conseillers :

En exercice: 11

Présents : 09

Excusés : 02

Présents : G.Poirette , D.Lascombes , P.Serpinsky, Ch. Rivière, C.Tasso, P.Bense, S.Mielan, M.F.Vialard, M.C.Rostoll.

Excusés : C.Manabera et H.Ulian

Secrétaire de séance : M.F.Vialard.

Date convocation 28 SEPTEMBRE 2011

Date affichage : 28 SEPTEMBRE 2011

L'an deux mil onze , le six octobre à 21h00 , le Conseil Municipal de la commune de LAGARDE-FIMARCON s'est réuni régulièrement convoqué et sous la présidence du maire, MME POIRETTE GHISLAINE

OBJET : PROJET DE PRESCRIPTION DU DOCUMENT D'URBANISME PLU

Madame le Maire expose que le règlement national d'urbanisme ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Il est nécessaire d'envisager une définition de l'affectation des sols et une organisation de l'espace communal afin de disposer de moyens plus conséquents sur l'organisation et la maîtrise du territoire, de préserver le caractère rural, de maîtriser et contrôler la pression des demandes de constructions futures, de sauvegarder les espaces agricoles, naturels, le patrimoine architectural et de s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Considérant:

- qu'il y a lieu d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément au Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-13 et L 123-19 ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, avoir débattu et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité (9 voix pour) :

1 - de prescrire l'élaboration sur l'ensemble du territoire communal du Plan Local d'Urbanisme afin de disposer de moyens plus conséquents sur l'organisation et la maîtrise du territoire, de préserver le caractère rural, de maîtriser et contrôler la pression des demandes de constructions futures, de sauvegarder les espaces agricoles, naturels, le patrimoine architectural, de s'inscrire dans une démarche de développement durable , de définir un règlement permettant une maîtrise accrue du territoire, de contrôler les conditions d'urbanisation et la densité en fonction de la présence et de la capacité des réseaux .

2 - que l'État et que les personnes publiques mentionnées à l'article L 123-8 seront associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à leur demande et en tant que de besoin, lorsque le Maire le jugera utile.

3 - de désigner à l'issue d'un vote et d'habiliter la commission municipale d'urbanisme pour représenter la commune aux réunions d'étude avec les personnes publiques associées ;

Cette commission est constituée de :

Mme POIRETTE GHISLAINE, le Maire

Mr SERPINSKY PIERRE , 1er Adjoint

Mme LASCOMBES DORIS , 2ème Adjointe

Mr MANABERA CHRISTIAN , Conseiller Municipal

Mme ROSTOLL MARIE-CLAUDE, Conseiller Municipal

4 - de demander conformément à l'article L 121-7 du Code de l'Urbanisme que les services de la Direction Départementale de l'Équipement soient mis gratuitement à la disposition de la commune pour assurer la conduite de la procédure de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme; et de charger un cabinet d'urbanisme de la réalisation des études nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme : ce cabinet sera choisi après la mise en place d'un appel public à candidatures, marché unique et de services (une délibération spécifique sera élaborée pour ce marché)

5 - de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la réalisation de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

6 - de solliciter de l'État conformément à l'article L 121-7 qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

7 - de solliciter le Conseil Général afin qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

8 - dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme seront inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 20 article 203) ;

9 - décide d'organiser la concertation de la population, des associations locales, des organisations agricoles et de toute personne concernée, pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes:

- une ou plusieurs réunions publiques
- un registre d'observation mis à la disposition du Public à la Mairie pendant toute la durée du PLU

aux jours et heures d'ouverture du Secrétariat.

10 - dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie jusqu'à l'approbation du PLU

11 - dit que la prescription du PLU fera l'objet d'une insertion dans la rubrique des annonces légales du journal : LA DEPECHE DU MIDI

Conformément à l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée:

- au Préfet ;
- au Sous Préfet de Condom;
- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers et de la chambre d'agriculture ;

- DDT du GERS, la DDCSPP, DIRECCTE, DRAC

- aux présidents ou directeurs des établissements suivants : La Communauté de la Lomagne Gersoise, Syndicat Départemental d'Électrification , Syndicat Intercommunal d'Électrification , SIDEL, SIVOM de Lectoure, SIAEP du Lectourois , CAUE 32, SAFER du GERS, PAYS PORTES de GASCOGNE, le SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE et DU PATRIMOINE, SDIS du GERS, l'ONF, SIDEL

Envoyé en préfecture le 21/10/2011

Reçu en préfecture le 21/10/2011

Affiché le

SLO

RIVIERES, SIVU des AUVIGNONS, AMICALE des POMPIERS de LECTOURE, DRIRE, DREAL, ERDF, SAUR, FRANCE TELECOM,

- aux maires des communes limitrophes : mairie de LECTOURE, mairie de MARSOLAN, mairie de LARROQUE -ENGALIN, mairie de LA ROMIEU, mairie de SAINT-MARTIN DE GOYNE

- les associations de la commune : Comité des Fêtes, la Société de chasse, le Club du 3^e Age, Association pour la sauvegarde du patrimoine de LAGARDE-FIMARCON

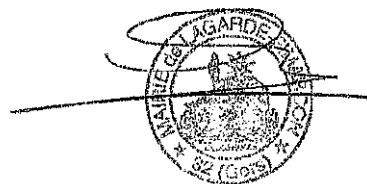
- et tous les autres organismes que le maire jugera utiles d'associer

Conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Extrait certifié conforme,

Le Maire,
Mme POIRETTE GHISLAINE



DEBAT SUR LE P.A.D.D.

Le PLU arrêté est la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui a été débattu en Conseil Municipal le 05 avril 2018 : copie ci-jointe

Envoyé en préfecture le 13/04/2018

Reçu en préfecture le 13/04/2018

Affiché le

SLOW

ID : 032-213201767-20180405-0504201814-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU GERS

MAIRIE DE LAGARDE FIMARCON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 05 avril 2018

DELIBERATION N°0504201814

Nbres de Conseillers :

En exercice: 11

Présents : 07

Excusés : 03

Absent : 01

DATE CONVOCATION : 28 Mars 2018

DATE AFFICHAGE : 28 Mars 2018

**Présents : BENSE SOPHIE, POIRETTE-MAIS GHISLAINE, ROSTOLL MARIE-CLAUDE,
SERPINSKY PIERRE, TOULISSE PHILIPPE, ULIAN HERVE, RIVIERE CHRISTINE**

Excusés : MANABERA CHRISTIAN, VIALARD MARIE-FRANCOISE, MIELAN SEBASTIEN

Absent : TASSO CYRIL

SECRETAIRE DE SEANCE : ROSTOLL MARIE-CLAUDE

L'an deux mil dix-huit, le cinq avril, à 21 heures, le Conseil Municipal de la Commune de LAGARDE-FIMARCON, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie, sous la présidence de MME POIRETTE-MAIS GHISLAINE le Maire

OBJET : APPROBATION DU PADD DU PLU DE LAGARDE-FIMARCON annule et remplace l'approbation du 11 juin 2014 N° 1106201402

Madame Le Maire rappelle que par délibération en date du 06 OCTOBRE 2011 N° 0610201101 le conseil municipal a prescrit la mise en place d'un PLU sur le territoire de la commune de LAGARDE-FIMARCON

Madame Le Maire rappelle que par délibération en date du 11 juin 2014 N° 1106201402 le conseil municipal a approuvé le PADD du PLU sur le territoire de la commune de LAGARDE-FIMARCON

Madame le Maire informe qu'il faut revoir le PADD afin d'intégrer la ZNIEFF sur le zonage du hameau de « LANCON »

Madame le Maire rappelle de même :

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que :

- l'article L 123-1 dispose que les PLU « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ».

Ce document répond à plusieurs objectifs :

- il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. ~~Il ne s'agit plus d'un~~ document juridique opposable aux tiers depuis la loi URBANISME ET HABITAT du 2 juillet 2003.

- il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU ou à sa révision et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

Les orientations du PADD doivent être soumises en débat en conseil municipal.

L'article L 123-9 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU ».

En conséquence, il est proposé au conseil municipal de débattre de ces orientations générales

Mme le Maire donne lecture du PADD à l'ensemble du Conseil Municipal

Les enjeux et objectifs sont les suivants :

« Lagarde-Fimarcon est une commune rurale située à l'écart des axes principaux de communication et des pôles d'emplois. Son territoire accuse une baisse constante de population depuis vingt ans et une forte tendance au vieillissement. La construction se limite à la délivrance d'environ un permis de construire par an sur la période 1999-2008 (un seul après 2008). Cette faible dynamique résidentielle répond essentiellement à une redistribution de la population à l'échelle locale. Quoique limité, ce développement a généré une consommation foncière relativement importante : pas moins de 1,8 ha pour seulement 4 habitations. Lagarde-Fimarcon reste un territoire faiblement urbanisé, où l'agriculture constitue l'activité économique principale. L'installation récente de jeunes agriculteurs traduit une dynamique fragile appréciable au regard de la situation départementale. Le maintien des bonnes conditions d'exploitation représente un enjeu de premier plan dans la définition du projet communal. Le paysage de Lagarde est typique du modelé calcaire : un paysage ouvert, changeant, qui met en scène un riche patrimoine architectural, généralement associé à des milieux naturels remarquables. Le PLU doit protéger l'ensemble de ce patrimoine pour préserver durablement la qualité du cadre de vie et assurer le maintien des continuités écologiques, souvent fragilisées »

Protéger le patrimoine architectural, paysager et environnemental :

Protéger les milieux naturels résiduels, constitutifs de la trame verte et bleue.

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
- Conforter la vocation touristique du village

Assurer le maintien de l'activité agricole

Préserver les terres agricoles au fort potentiel agronomique.

- Faciliter le développement des exploitations.
- Limiter le développement de l'habitat isolé en zone rurale

Conforter l'attractivité résidentielle

Prévoir la réalisation d'une dizaine de logements à l'horizon 2030, correspondant à une consommation foncière totale inférieure à 2 ha.

- Privilégier l'extension de l'urbanisation dans la continuité du village.
- Conforter la vocation d'habitat du village et valoriser son espace public

Envoyé en préfecture le 13/04/2018

Reçu en préfecture le 13/04/2018

Affiché le

SLO

ID : 032-213201767-20180405-0504201814-DE

Après cet exposé, Madame le Maire déclare le débat ouvert.

Conformément à l'article L 123-18 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD. Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.

Cette délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du conseil.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour extrait conforme et certification du caractère exécutoire de l'acte

Le Maire,

POIRETTE GHISLAINE



LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

LES PUBLICATIONS

Les comptes rendus du Conseil municipal mentionnent régulièrement l'avancement des études :

- 09 mars 2011
- 06 octobre 2011
- 20 décembre 2011
- 02 février 2012
- 03 octobre 2013
- 11 juin 2014
- 12 août 2014
- 02 août 2017
- 15 novembre 2017
- 05 avril 2018

LE REGISTRE DES REMARQUES

Un registre a été mis à disposition de la population en mairie. Certaines requêtes ont été prises en compte, comme le maintien en zone UAb de la parcelle AH223 située à l'entrée du village. Diverses demandes pour classements de terrains en zone constructible ont été directement adressées à la mairie.

LES DOCUMENTS PRODUITS

Les documents d'études produits ont été mis à la disposition du public en mairie. Le diagnostic et le PADD ont été publiés sur internet. Les états successifs du plan de zonage ont été exposés en mairie.

Le PADD a fait l'objet d'un premier débat le 11 juin 2014 au sein du Conseil Municipal. Suite aux observations de la DREAL et à la décision de soumettre le PLU à une évaluation environnementale, le projet communal a été corrigé de façon à supprimer les zones d'extension initialement prévues à Lançon.

Le PADD a fait l'objet d'un second débat le 05 avril 2018 au sein du Conseil Municipal.

LES PANNEAUX D'EXPOSITION

Trois panneaux au format A0 (80 X 110 cm) présentant le diagnostic, le PADD, les orientations d'aménagement, ont été exposés en mairie.

DIAGNOSTIC

ELABORATION DU PLU DE LAGARDE-FIMARCON

Plan local d'urbanisme

Les villages de la Vallée de l'Arriège constituent une unité de territoire. Ils sont situés dans une zone d'habitat dispersé et de faible densité. Le diagnostic de l'urbanisme vise à identifier les enjeux de développement durable et à proposer des orientations d'aménagement et de programmation.

LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Un territoire à l'écart des dynamiques urbaines

Le territoire de Lagarde-Fimarcon est caractérisé par une faible densité de population et une faible attractivité. Les habitants sont âgés et le territoire est peu attractif. Le diagnostic de l'urbanisme vise à identifier les enjeux de développement durable et à proposer des orientations d'aménagement et de programmation.

Année	1990	2000	2010
Population	100	105	110

L'URBANISATION

Patrimoine architectural

Le territoire de Lagarde-Fimarcon possède un patrimoine architectural riche et diversifié. Les bâtiments sont souvent anciens et de grande qualité architecturale. Le diagnostic de l'urbanisme vise à identifier les enjeux de développement durable et à proposer des orientations d'aménagement et de programmation.

L'AGRICULTURE

Développement agricole

Le territoire de Lagarde-Fimarcon est caractérisé par une forte présence agricole. Les habitants sont souvent agriculteurs et le territoire est riche en produits locaux. Le diagnostic de l'urbanisme vise à identifier les enjeux de développement durable et à proposer des orientations d'aménagement et de programmation.

P.A.D.D. projet d'aménagement et de développement durable

Conforter l'habitat existant

- Faciliter l'accès à la propriété et à la location.
- Améliorer la qualité de l'habitat existant.
- Faciliter l'accès à la culture et aux loisirs.

Améliorer la qualité de l'habitat agricole

- Faciliter l'accès à la culture et aux loisirs.
- Améliorer la qualité de l'habitat agricole.
- Faciliter l'accès à la culture et aux loisirs.

Faciliter la participation

- Faciliter l'accès à la culture et aux loisirs.
- Améliorer la qualité de l'habitat agricole.
- Faciliter l'accès à la culture et aux loisirs.

LES ORIENTATIONS URBAINES

Ordonner l'habitat existant et favoriser le développement de l'habitat dispersé. Favoriser l'habitat agricole et la culture. Faciliter l'accès à la culture et aux loisirs. Améliorer la qualité de l'habitat agricole. Faciliter l'accès à la culture et aux loisirs.

O.A.P. Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à améliorer la qualité de l'habitat existant et à favoriser le développement de l'habitat dispersé. Favoriser l'habitat agricole et la culture. Faciliter l'accès à la culture et aux loisirs. Améliorer la qualité de l'habitat agricole. Faciliter l'accès à la culture et aux loisirs.

Projet de zonage

schéma d'orientations

schéma de zonage

LA REUNION PUBLIQUE

La réunion publique s'est tenue le 05 novembre 2015 (copie jointe ci-dessous)

1 Compte rendu de la réunion

Madame le maire introduit la réunion rappelant les principales phases d'études réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU, et laisse la parole à Marc Ségui représentant le bureau d'étude Atelier Urbain, en charge de la mission d'élaboration du document d'urbanisme.

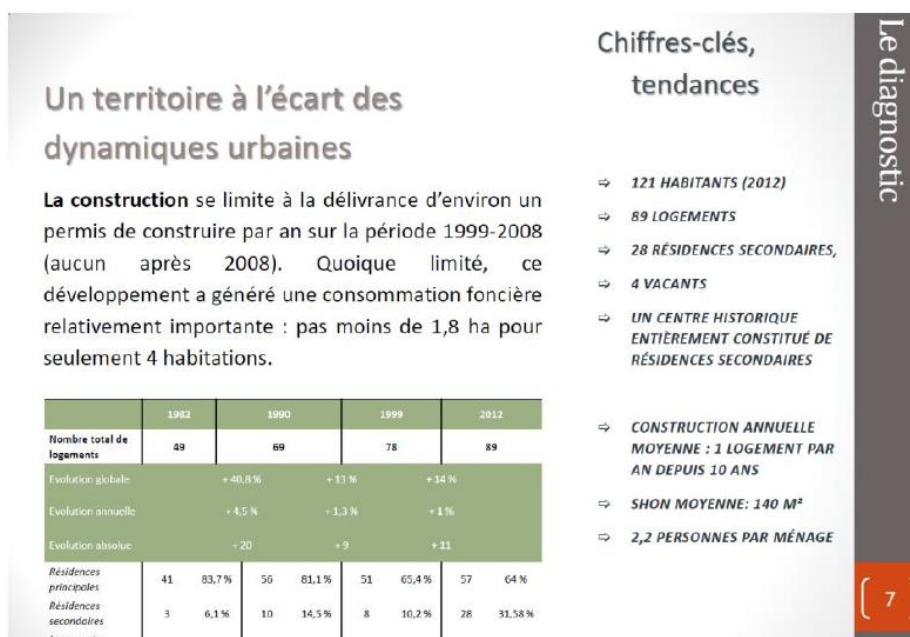
1.1 PRESENTATION DU PROJET

Présentation de l'étude par projection de documents numérisés.

Le bureau d'études présente une synthèse du diagnostic :

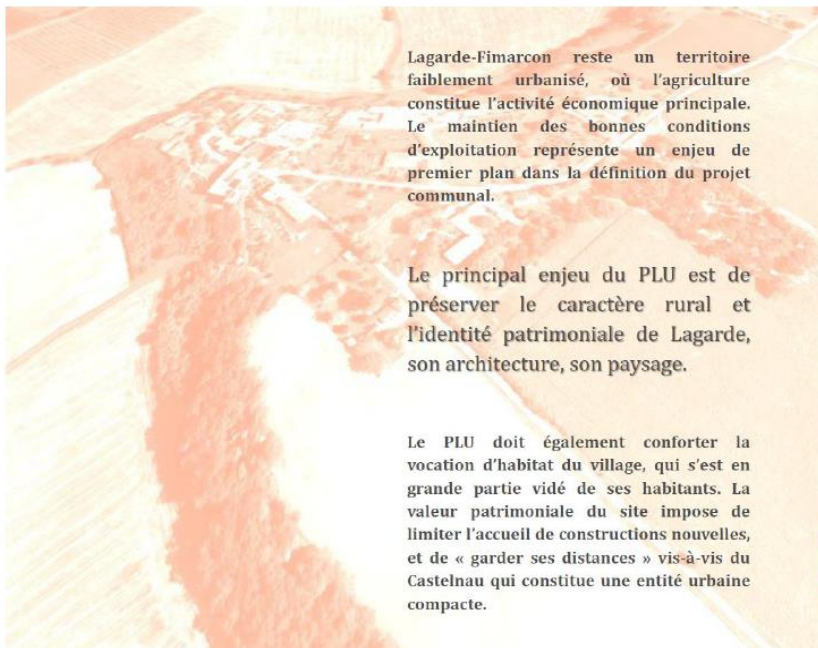
- ▶ Situation, histoire
- ▶ Analyse socio-économique
- ▶ Le logement
- ▶ Diagnostic agricole
- ▶ Etat initial de l'environnement

(extraits ci-joint)



Synthèse des enjeux

Le principal enjeu du PLU est de préserver le caractère rural et l'identité patrimoniale de Lagarde, son architecture, son paysage. (extraits ci-dessous)




P.A.D.D.

Lagarde-Fimarcon reste un territoire faiblement urbanisé, où l'agriculture constitue l'activité économique principale. Le maintien des bonnes conditions d'exploitation représente un enjeu de premier plan dans la définition du projet communal.

Le principal enjeu du PLU est de préserver le caractère rural et l'identité patrimoniale de Lagarde, son architecture, son paysage.

Le PLU doit également conforter la vocation d'habitat du village, qui s'est en grande partie vidé de ses habitants. La valeur patrimoniale du site impose de limiter l'accueil de constructions nouvelles, et de « garder ses distances » vis-à-vis du Castelnau qui constitue une entité urbaine compacte.


[32]



Paysage

Un paysage typique du modelé calcaire:

- ⇒ UN PAYSAGE OUVERT, AUX VASTES ÉTENDUES AGRICOLES
- ⇒ DES FORMES VÉGÉTALES RÉSIDUELLES TYPIQUES : LE RENDAIL EN LIMITE DE PLATEAU, LE BOCAGE EN FOND DE VALLÉE)
- ⇒ UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL RICHE ET FRAGILE
- ⇒ DES MILIEUX NATURELS RARES



[22]

Un paysage emblématique de la Lomagne, qui met en scène un riche patrimoine architectural, associé à des milieux naturels remarquables. Le PLU doit protéger l'ensemble de ce patrimoine pour préserver durablement la qualité du cadre de vie et assurer le maintien des continuités écologiques, souvent fragilisées.




Site inscrit : le village et ses abords



Paysage

(23)

Un cadre réglementaire renouvelé

Préalablement à la présentation du PADD, Marc SEGUI rappelle les évolutions récentes du cadre réglementaire - Loi Grenelle II, Loi ALUR, Loi d'avenir pour l'agriculture - et détaille ses principales conséquences sur l'élaboration et le contenu du , notamment : suppression du COS, limitation de la consommation des espaces, justification des choix retenus au regard des objectifs de modération de consommation foncière...

Un cadre réglementaire renouvelé
Loi Grenelle, loi ALUR, loi d'avenir pour l'agriculture

- ❑ Le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- ❑ le Zonage doit être compatible avec les objectifs de limitation de la consommation des espaces et la prise en compte de la continuité écologique de la trame verte et bleue.
- ❑ Mise en place des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), à titre exceptionnel, et après avis de la CDPENAF.
- ❑ Changement de destination autorisé en zone naturelle ou agricole, sur bâtiments identifiés.

PADD.

(34)

Les objectifs du PADD sont présentés à partir de 3 enjeux principaux :

P.A.D.D.

- Conforter l'attractivité résidentielle**
 - Autoriser la réalisation d'une quinzaine de logements à l'horizon 2030, correspondant à une consommation foncière maximale de 3 ha.
 - Privilégier l'extension de l'urbanisation dans la continuité du village et du hameau de Lançon.
 - Conforter la vocation d'habitat du village et valoriser son espace public
- Assurer le maintien de l'activité agricole**
 - Préserver les terres agricoles au fort potentiel agronomique.
 - Faciliter le développement des exploitations.
 - Limiter le développement de l'habitat isolé en zone rurale
- Protéger le patrimoine architectural, paysager et environnemental**
 - Protéger les milieux naturels résiduels, constitutifs de la trame verte et bleue.
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
 - Conforter la vocation touristique du village

(37)

Les orientations sont illustrées sur la base de 3 cartographies thématiques :

- Les orientations urbaines
- Les orientations économiques
- Les orientations paysagères et environnementales

Le PADD préconise notamment d'anticiper l'accueil d'une quinzaine de logements à l'horizon 2030, pour une consommation foncière maximale de 3 ha.

Synthèse des enjeux paysagers et urbains aux abords du village :

O.A.P. Orientations d'aménagement

- 1 Le Castelnau : un îlot compact à préserver
- 2 L'espace public central : une fenêtre paysagère à préserver
- 3 Le réseau de chemins : un maillage à restaurer et à approfondir
- 4 L'entrée sud : un secteur urbanisable qui préserve l'équilibre paysager du plateau

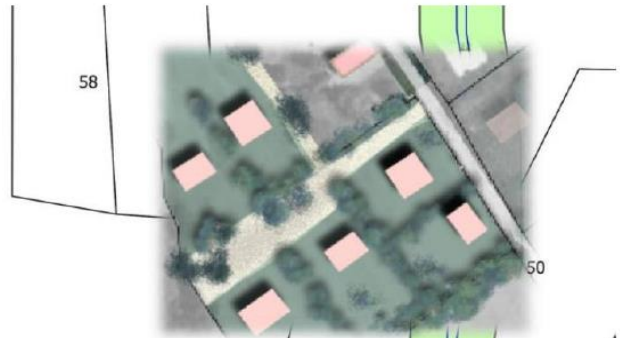
(44)

Présentation des orientations d'aménagement pour l'extension de l'habitat au sud du village, et du projet de zonage correspondant : valoriser l'espace public, conforter la vocation d'habitat.



VALORISER L'ESPACE PUBLIC

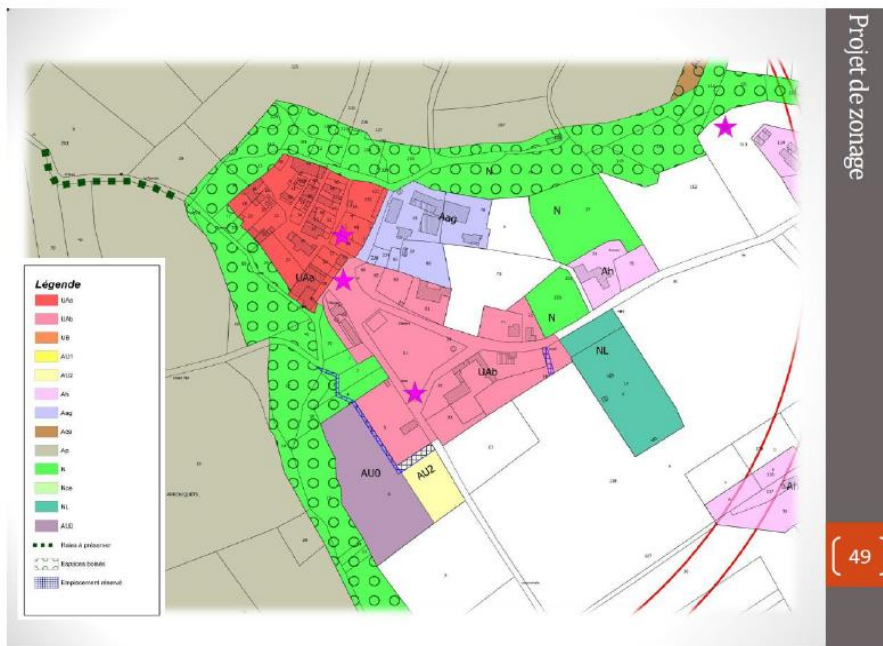
Mettre en valeur l'accès au Castelnau
Conforter l'ambiance de parc,
l'ouverture de l'esplanade sur le
paysage



CONFORTER LA VOCATION D'HABITAT

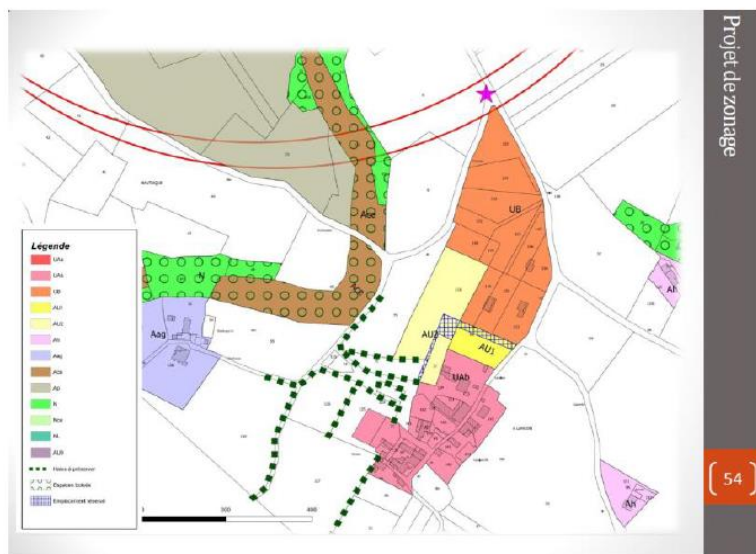
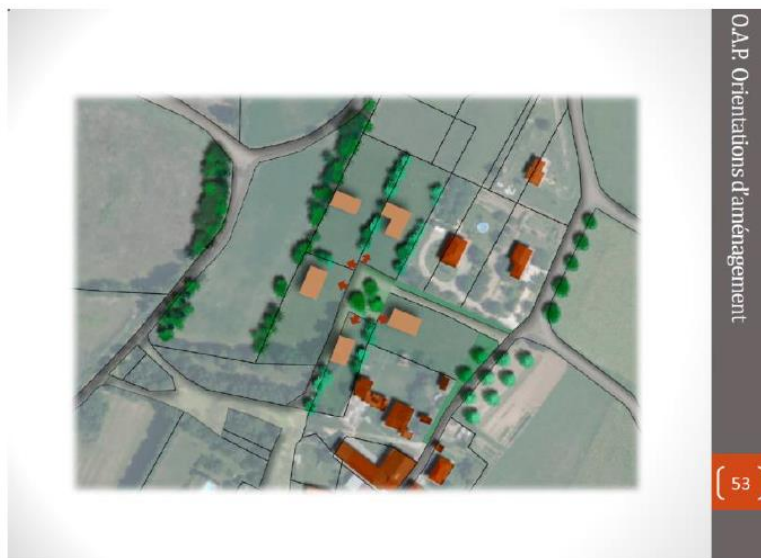
Accueillir quelques constructions
nouvelles à l'entrée du village

(extrait de zonage)



Présentation similaire pour le hameau de **Lançon**.

L'orientation d'aménagement complète le lotissement existant situé au nord du hameau ancien.
L'objectif est d'insérer quelques parcelles dans la continuité du parcellaire pour assurer le lien entre le hameau ancien au sud et le lotissement au nord.



Suite à la consultation de l'Autorité environnementale, le projet a été modifié, et les zones AU1 et AU2 de Lançon, jugées incompatibles avec l'emprise de la ZNIEFF, ont été supprimées.

2 Débat

(Public) - Vous prévoyez des constructions nouvelles à Lançon, mais la voie de desserte n'existe pas et vous ne pouvez pas accéder derrière les maisons existantes en passant chez nous.

M SEGUI présente à nouveau les plans de l'orientation d'aménagement et du zonage. Une voie de desserte devra être créée. Un emplacement réservé est instauré à cette fin, au bénéfice de la commune. Cette voie longe au sud le chemin privé existant mais n'empiète pas sur les propriétés.

Les nouvelles constructions seront visibles. Quand nous nous sommes installés à Lançon, nous ne pensions pas avoir de voisins. Pourquoi construire ici quand il y a de la place ailleurs ?

M SEGUI – le PLU a identifié deux secteurs prioritaires : le village et le hameau de Lançon. Un des objectifs fondamentaux de tout document d'urbanisme est de stopper l'étalement de l'habitat isolé dans l'espace agricole ou naturel, et donc de favoriser un développement dans la continuité des secteurs déjà urbanisés. Pour simplifier, il s'agit de « rester groupés », renouer avec des formes traditionnelles : la rue, le village, l'espace public.

Nous avons choisi de construire ici pour être tranquilles. Les nouvelles maisons vont s'implanter n'importe où et boucher la vue. Que peut faire le PLU ?

M SEGUI – vous habitez entre le hameau ancien et le nouveau lotissement. Il est normal et prévisible que d'autres personnes puissent à leur tour habiter cet endroit. Par ailleurs, l'orientation d'aménagement préconise une forme urbaine respectueuse de l'environnement : prise en compte de la trame paysagère, mise en valeur des chemins, du réseau de haies, etc. Le règlement peut aller plus loin en imposant des reculs aux futures constructions qui préserveront des vues dégagées. Ce complément sera apporté au dossier.

(Public) – Il va falloir créer une voie pour desservir les maisons. Ça va coûter cher, alors qu'on peut construire facilement le long des routes existantes.

M SEGUI - Le PLU répond prioritairement à l'intérêt général, même s'il s'appuie sur des intérêts particuliers. Construire le long des voies ne permet pas d'organiser de façon satisfaisante ou durable un cadre de vie de qualité. C'est facile, mais au bout du compte très coûteux en réseau, en entretien, en consommation d'espace. Entre les années 2000 et 2010, on a perdu en France en moyenne 40 000 hectares par an, dont plus de la moitié pour réaliser de l'habitat individuel. Les dernières évolutions de la Loi préconisent clairement de réduire la consommation foncière et de promouvoir une urbanisation regroupée.

De plus, la commune de Lagarde est avant tout une commune rurale. Son territoire est principalement voué à l'agriculture, et le développement de l'urbanisation n'est pas un enjeu prioritaire. Le PLU prévoit au maximum la réalisation d'une quinzaine de constructions à l'horizon 2030. Par contre, dans le contexte très particulier du village, dont le centre a été vidé de ses résidents, le maintien d'une population permanente est devenu un enjeu important.

C'est une raison de plus pour laquelle ce développement, forcément limité, (la demande étant très faible) doit prioritairement conforter l'habitat existant.

(Public) il est surtout question du village et de Lançon. Que dit le PLU pour les constructions en dehors du village ?

L'habitat isolé répond à des règles particulières. Le zonage du PLU a identifié les constructions isolées pour permettre leur développement. Les extensions sont autorisées, les annexes, la construction d'une piscine, mais on ne pourra pas créer une nouvelle habitation comme à Lançon ou Lagarde. La loi a beaucoup évolué sur la question de l'habitat isolé, et les fameuses zones NB qui permettaient hier de construire à l'écart des villages, ont été supprimées.

Je comprends qu'on veuille organiser les extensions, mais qui peut financer la création d'une voie ou d'une placette comme c'est demandé à Lançon ?

M SEGUI – dans une opération d'ensemble, par exemple un petit lotissement dans une zone à urbaniser, c'est l'aménageur qui a l'obligation de réaliser les réseaux internes à l'opération : voirie, électricité, assainissement. La commune quant à elle, doit le réseau à la périphérie de la zone : au moins l'eau potable et l'électricité. Dans la zone AU2 de Lançon, comme dans celle du village, les capacités des réseaux sont insuffisantes et la mairie doit réaliser des travaux avant d'autoriser son urbanisation.

Pour faciliter la réalisation de l'opération, le PLU a instauré un emplacement réservé afin que la mairie puisse acheter le terrain nécessaire pour réaliser le chemin et la placette. Ce n'est pas une obligation, le propriétaire du terrain peut directement réaliser l'opération. On peut également avoir recours à un projet « partenarial », un PUP, dans lequel la mairie avance le financement des équipements et répartit ensuite les frais entre les bénéficiaires.

En dehors des zones « à urbaniser », il y a aussi des secteurs suffisamment équipés comme les zones UAb et UB, où des constructions individuelles sont autorisées.

(Public) Je suis propriétaire des terrains à urbaniser et favorable au projet de Lançon. On peut même faire plus de maisons !

(rires)

(Public) Je connais le propriétaire des terrains classés « à urbaniser » à l'entrée du village, il ne voudra pas vendre pour construire. Par contre, c'est possible sur les terrains situés le long du chemin de Castera Lectourois

M SEGUI – il faut toujours rappeler que Le PLU répond d’abord à l’intérêt général. Le secteur classé « à urbaniser » situé à la sortie du village a été retenu pour ses nombreuses qualités : proximité du village, situation discrète vis-à-vis du Castelnau, bonne exposition et facilités d’insertion dans le paysage en arrière-plan du rendail. Par contre, il n’est pas urbanisable en priorité (réseaux manquants) et a été pour cela classé en AU0.

Peut-être faudra-t-il du temps pour l’ouvrir à l’urbanisation, parfois aussi les intentions des propriétaires changent au cours du temps... Quant aux terrains le long du chemin de Castera Lectourois, il est à craindre que leur urbanisation soit perçue comme un étalement linéaire et dévalorise l’entrée principale du village qui est à ce jour bien préservée. Nous y sommes à priori peu favorables.

(Public) Ma propriété située à l’entrée du village est classée Ah et N, ce qui limite fortement mes possibilités d’extension ou de développement. Pourquoi ce classement ?

M SEGUI – ce classement a fait l’objet de plusieurs scénarios, dans la mesure où ces parcelles sont à l’entrée du village, dans la continuité de l’urbanisation. C’est la qualité d’espace naturel de la parcelle 223 qui nous a incités à l’exclure de la zone urbaine et à arrêter la limite de la zone urbaine à l’ouest de la parcelle. Dans le cas contraire, la zone urbaine (UAb) doit englober les parcelles 223, 75 et 76. C’est un scénario envisageable, qui ne remet pas en cause la cohérence du zonage. Il sera étudié.

(Public) Quelles sont les prochaines étapes?

Mme le Maire précise que le projet de zonage n’est pas abouti. Il fera l’objet des ajustements nécessaires. Une fois complété, le dossier de PLU pourra être soumis à la consultation des services de l’Etat et des Personnes publiques associées pour s’assurer de la cohérence du projet. Ces services auront 3 mois pour étudier le dossier et donner leur avis.

Le dossier sera ensuite intégralement mis à disposition du public dans le cadre d’une enquête publique qui durera 1 mois. Chacun pourra à nouveau exprimer ses remarques.

M SEGUI détaille les prochaines phases de la procédure qui permettront de finaliser le projet de PLU : mise en forme du dossier (établissement des orientations d’aménagement, du règlement et du zonage, constitution des annexes, rédaction du rapport de présentation) consultation des Personnes publiques, Enquête publique, Avis du Commissaire enquêteur, Prise en compte des avis, Mise à jour du dossier et approbation du document.

Fin de la réunion publique

LE BILAN DE LA CONCERTATION

LE CAHIER REGISTRE

Il a été peu utilisé. La population s'est cependant montrée concernée par le dossier, comme en a attesté la réunion publique. Les deux principales requêtes portées au registre ont été prises en compte : classement de la parcelle AN 223 en zone UAb, et maintien en zone agricole des terrains situés au sud de la parcelle AI22, route de Lançon.

LA REUNION PUBLIQUE

La réunion s'est tenue le 05 11 2015 de 18h30 à 20h 45, et a rassemblé une quarantaine de personnes.

Les orientations générales du PADD ont été clairement exposées. Un débat animé s'en est suivi. A la suite de la réunion, les documents d'étude ont été publiés sur le site internet de la mairie pour élargir la concertation.

LE BILAN DE LA CONCERTATION

Considérant qu'aucune observation de nature à remettre en cause le projet de PLU n'a été retenue, les élus ont jugé favorable le bilan de la concertation et ont décidé que le projet était prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées, afin de poursuivre la procédure.