



Jean-Louis CASTELL
Président

Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise

« Territoire d'@ccueil et d'Excellence »

13

REÇU LE 17 AVR. 2019

Fleurance, le 09 avril 2019

Madame Ghislaine POIRETTE
Maire de Lagarde Fimarcon
32700 LAGARDE FIMARCON

Objet : avis sur PLU arrêté

Dossier suivi par : Nicolas DARCANGE – 05.62.64.22.57 – dir-urba@lomagne-gersoise.com

Madame Le Maire,

Vous m'avez transmis votre projet de Plan Local d'Urbanisme, et je vous en remercie.

Au titre de cette consultation et dans le cadre de l'accompagnement que j'ai souhaité apporter aux communes membres par la création d'un service urbanisme, mes services ont déjà été amenés à échanger avec vous et votre bureau d'études.

Je vous précise que, sur le fond, votre projet n'appelle pas d'observation particulière de la part de la Lomagne Gersoise.

Toutefois, et pour limiter les difficultés d'interprétation au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme, je me permets de vous transmettre un certain nombre de remarques en annexe.

Mes services restent bien évidemment à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Louis CASTELL

ANNEXE

Une remarque pour une zone reste valable pour la même rédaction dans une autre zone.

Dispositions générales

Il paraît nécessaire de prévoir les possibilités de déroger aux règles de hauteur ou d'implantation :

- pour les ouvrages publics et d'intérêt collectif
- pour les constructions existantes

La définition des reculs pourrait être intégrée dans le lexique en annexe.

Les distances R, L1 et L2 définis dans les dispositions générales pourraient être réutilisées dans le règlement de chaque zone.

Article UA6

Dans le secteur UAa, il n'est pas prévu d'implantations différentes pour les extensions des constructions existantes.

Dans le secteur UAb, les annexes et piscines « pourront » et non « devront » sinon, se retrouve une disposition « obligatoire » dans une disposition « dérogatoire ».

Article UA7

Dans le secteur UAa, les annexes doivent elles obligatoirement s'implanter sur une limite séparative latérale ?

Article UA10

La définition de la hauteur devrait apparaître dans le lexique.

Le règlement prévoit une hauteur maximale à 7m50 ou à la hauteur de la construction existante. Faut-il en déduire qu'en cas de bâtiment existant de 8m50, une extension à 8m00 n'est pas possible ?

Article UA11

Les clôtures « pourront »... Cela signifie t il que cela n'est pas obligatoire. Cette « possibilité » n'est-elle pas contradictoire avec la réglementation imposée en suivant ?

Article UA14

Pour éviter tout malentendu, il paraît nécessaire de préciser « sous réserve de l'avis de l'ABF ».

Article A2

Dans la zone A « stricte », il ne peut y avoir d'exploitation existante (pastillage obligatoire), il ne paraît donc pas nécessaire de prévoir une règle dérogatoire à 60 mètres.

Il paraît nécessaire de préciser le cadre juridique des différents secteurs (Ah et Aag en particulier). S'agit-il de STECAL ou de la définition graphique des règles d'implantation des annexes et extensions ?

Article A10

Il paraît difficile de fixer des hauteurs maximales pour les bâtiments agricoles, des silos peuvent faire plus de 15 mètres mais des bâtiments de stockage ne nécessitent que très rarement de dépasser 10 mètres.

Article N2

Secteur NL : s'agissant d'un camping existant, il pourrait être nécessaire d'autoriser l'ensemble des implantations correspondant à cet usage (PRL, camping, stationnement de caravanes...).

Ce secteur n'est également desservi par aucune voie. L'accès existant se fait à travers une zone N « stricte ». Dans ce cas, aucun aménagement de l'accès ne pourra être envisagé (élargissement, stationnement...). Un classement différent, au moins sur l'emprise de l'accès, pourrait être envisagé.

Article N13

Il manque le nom de la zone humide identifiée.