

Sous préfecture
de Condom

Condom, le 3 mai 2016

Dossier suivi par Anne-Marie MONTEGUT
Tél : 05 62 61 43 58
Mél : anne-marie.montegut@gers.gouv.fr

Le préfet

à

Monsieur le Maire de CAZAUBON
Place de la Mairie
32150 CAZAUBON

Objet : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme et association des services de l'État

P.J. : Dossier de Porter à Connaissance et d'association de l'État

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis la délibération de votre conseil municipal en date du 29/01/2016 décidant d'engager la procédure de la révision du Plan Local d'Urbanisme communal.

a) La concertation

Il me paraît important de préciser en premier lieu que l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme entraîne la nécessité d'assurer une concertation de la population, et de définir un projet d'aménagement et de développement durable. En pièces jointes, vous trouverez quelques éléments apportant des précisions sur les conditions pour assurer cette concertation. Je vous rappelle que les dispositions prises dans la délibération fixant ces modalités de concertation doivent être strictement respectées. Dans le cas contraire, le risque d'annulation du document en cas de recours devant une juridiction administrative est élevé.

Je vous rappelle aussi que les membres du conseil municipal, qui prendront part aux réunions d'études consacrées au document d'urbanisme, et lors des décisions relatives à la procédure, ne devront pas avoir d'intérêt à l'affaire au sens de l'article L.2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les éléments relatifs à ce thème figurent dans la fiche correspondante, annexée au présent document, et je vous invite, en tant que personne responsable de la procédure, à en prendre connaissance attentivement.

.../...

b) Le contenu du porter à connaissance

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L132-2 et R132-1 qui prévoient que le représentant de l'État porte à la connaissance de la commune toute information qu'il juge utile à l'élaboration du Plan, je vous adresse un dossier comportant tous les éléments regroupés à ce jour sur les servitudes d'utilité publique et contraintes supra-communales.

Vous trouverez aussi:

- les informations relatives à l'environnement et la biodiversité
- les éléments concernant les nuisances et les risques technologiques
- les informations concernant les risques naturels
- les informations relatives à la gestion de l'eau
- les éléments relatifs à la prise en compte de l'agriculture
- les éléments relatifs à la consommation de l'espace et la prise en compte des paysages
- les informations relatives au logement
- les points concernant les déplacements et le transport
- la prise en compte de la problématique climat-air-énergie
- le patrimoine et les formes urbaines

Ces thématiques sont notamment illustrées par des cartes. Celles-ci figurent sur le CD joint à ce courrier.

Beaucoup de ces éléments sont disponibles aussi par téléchargements sous format SIG (système d'information géographique). Les indications pour télécharger ces informations sont disponibles sur l'Internet de l'État dans le Gers, à l'adresse suivante:

<http://www.gers.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-Construction-Habitat/Amenagement/Servitudes-d-utilite-publique-et-contraintes>.

Je vous signale qu'en application de l'article L132-3 du Code de l'Urbanisme, vous devez tenir à disposition du public les informations contenues dans ce dossier.

c) Les conséquences de l'absence de schéma de cohérence territoriale

Votre commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale. Vous ne pourrez donc pas modifier ou réviser votre PLU pour rendre urbanisables de nouveaux terrains, à compter du premier janvier 2017, sauf dérogation accordée avec l'accord du Préfet du Gers.

Par arrêté préfectoral en date du 18 septembre 2014, le périmètre du futur SCOT de Gascogne a été publié et concerne votre commune. Vous devrez associer à l'étude de votre PLU, le syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCOT.

d) L'association des services de l'État

Les services de l'État pouvant demander à être associés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L 132-10 du Code de l'Urbanisme, je désigne comme devant être associés aux études en fonction des sujets à traiter:

- la sous-préfète de Condom
- la Direction Départementale des Territoires
- la Direction Interrégionale des Routes Sud-Ouest, District Ouest Auch
- l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Vous pourrez bien entendu associer à votre initiative, tout autre service ou organisme en raison de sujets que vous voudriez évoquer dans le cadre de cette élaboration, et notamment :

- le Service Départemental d'Incendie et de Secours

Les services suivants n'ont demandé qu'à être consultés :

- la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
- l'Agence Régionale de Santé

Les modalités de cette association figurent dans la fiche correspondante, annexée au présent document. Je vous informe que j'attache une importance toute particulière au respect de ces dispositions.

e) Le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation

Des mesures transitoires et conservatoires (sursis à statuer) applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme peuvent être mises en œuvre pendant l'élaboration du PLU. Une fiche jointe présente ces dispositions.

f) La mise au format numérique

La fiche jointe, relative à la numérisation des documents d'urbanisme, contient des éléments particulièrement importants pour l'utilisation future et l'opposabilité du document. Je vous invite à prendre connaissance attentivement de ces éléments.

g) Le contenu du document

Je crois également utile d'appeler votre attention sur les prescriptions générales d'aménagement du territoire fixées par le Code de l'Urbanisme (article L 101-2) qui s'imposent lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, savoir :

"Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables."

A ce stade de la procédure, les principaux enjeux identifiés par l'État, sur lesquels je serai particulièrement vigilant, sont les suivants :

- la prise en compte de risques
- la limitation de la consommation de l'espace
- la préservation des paysages
- la prise en compte des thématiques environnementales (trame verte et bleue).

Le PLU constitue un règlement d'urbanisme applicable au territoire communal. A ce titre, il impose des contraintes aux demandeurs d'autorisation.

Comme dans toute forme d'action publique, ces contraintes doivent être motivées, répondre à un enjeu public et donc être justifiées à ce titre dans le document. Il s'agit en effet de l'élaboration d'un règlement public qui restreint le droit d'usage des terrains.

L'adaptation de ces règles au territoire, leur pertinence et leur portée doivent être appréciées par le conseil municipal avant approbation du document.

Si d'autres éléments devaient parvenir à ma connaissance, je vous en informerai aussitôt.

Les services de la préfecture se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général de la préfecture du Gers,
chargé de l'intérim des fonctions de
sous-préfet de Condom



Christian GUYARD