



PRÉFECTURE DU GERS

ARRETE n° 2011021-0004

**portant création d'une Zone d'Aménagement Différé
sur le territoire de la commune de MARCIAC
dénommée " Z.A.D. Du secteur du Lac »**

**LE PREFET DU GERS
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 212.1 et suivants, R 212.1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal de **MARCIAC** en date du 7 décembre 2010 ;

VU le mémoire explicatif et le plan de délimitation de la zone annexés au présent arrêté,

VU l'arrêté préfectoral du 4 janvier 2010 portant délégation de signature à Monsieur Michel TUFFERY, Directeur Départemental des Territoires ;

A R R E T E

Article 1 - Une Zone d'Aménagement Différé est créée sur une partie du territoire de la commune de **MARCIAC** conformément au plan au 1/1500^{ème} annexé au présent arrêté.

Cette création motivée par les éléments développés dans le rapport justificatif du dossier , annexé au présent arrêté, a pour objet la *constitution d'une réserve foncière* en vue de répondre aux besoins exprimés sur la commune.

Article 2 - La Zone d'Aménagement Différé ainsi créée est dénommée : "**Z.A.D. Du secteur du Lac**".

Article 3 - La commune de **MARCIAC** est désignée comme titulaire du droit de préemption dans la zone ainsi délimitée.

Article 4 - La durée d'exercice de ce droit de préemption est de **6 ans** à compter de la publication du présent arrêté au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture du Gers.

Article 5 - Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

Une copie du présent arrêté et un plan précisant le périmètre de cette zone seront déposés à la Mairie de **MARCIAC**. Avis de ce dépôt sera donné par affichage à la Mairie et par insertion en caractères apparents dans deux journaux publiés dans le Département.

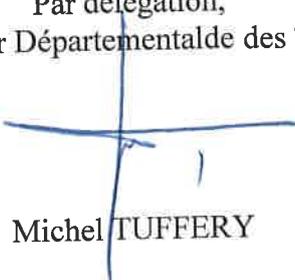
Une copie du présent arrêté est transmise :

- au Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Chambre Départementale des Notaires,
- au barreau constitué auprès du Tribunal de Grande Instance,
- au greffe de ce tribunal.

Le présent arrêté sera exécutoire dès la réalisation des mesures de publicité susvisées et sa transmission au représentant de l'Etat.

Article 6 - Monsieur le Sous-Préfet de MIRANDE,
Monsieur le Maire de MARCIAC,
et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires sont chargés,
chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Auch, le **21 JAN. 2011**
Pour le Préfet,
Par délégation,
Le Directeur Départemental de des Territoires,


Michel TUFFERY

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE
de MIRANDE

LE 31 DEC. 2010



CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIÈRE

INSTITUTION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

DOSSIER
EXPLICATIF

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A MON ARRÊTÉ DU 24/01/11
Pour le Préfet
Par délégation,
Le Directeur Départemental
des Territoires,

2010

Tichel TUFFÉRY

Objet de la demande :

Le présent dossier concerne le souhait de la commune de Marciac d'instituer une zone d'aménagement différé sur son territoire dans le but de constituer une réserve foncière indispensable au développement des futurs projets.

La commune de Marciac sollicite donc de Monsieur le Préfet du Gers l'institution d'une zone d'aménagement différé.

Contexte de la demande :

Marciac est situé au sud-ouest du Gers, dans la partie méridionale de la Gascogne, en contrebas des forêts d'Armagnac. A la confluence de deux rivières : le Bouès et le Laüs, ce site fortifié s'est développé au cœur d'une plaine, ce qui lui a valu durant le Moyen Age le nom de « capitale du pays de rivières ».

Marciac est proche de :

- Mirande, sous préfecture du Gers, qui est à 25 km,
- Auch, préfecture du Gers à 50 km,
- Tarbes à 41 km
- Pau à 68 km
- Toulouse à 125 km.

Son code postal est : 32 230

Ses habitants sont les Marciacais (-es)

Son code INSEE : 32 233

Sa superficie est de 2060 ha

Ses habitants sont au nombre de 1343.



Le Festival Jazz In Marciac, le développement touristique de la collectivité, la notoriété croissante de Marciac... ont permis de développer une dynamique sur notre territoire qui se traduit par la mise en œuvre de nombreux projets de grande qualité tels les « Hauts de Cagnan », une zone d'activité économique...

La commune de Marciac porte de nombreux projets structurants, ce qui a eu pour effet de voir notre population évoluer de façon significative (+ 14% en 10 ans) et d'inscrire notre collectivité dans une démarche de développement visant à accroître ses activités et satisfaire à l'ensemble des besoins de notre population.

Justification de la demande

Le territoire de la commune de Marciac est concerné en grande partie par une zone classée comme inondable, ce qui gèle l'utilisation urbaine de ces terrains.

Le foncier est donc une ressource qui se raréfie sur notre collectivité, c'est pourquoi une politique urbaine cohérente et de qualité avait été initiée en 2005 avec l'adoption d'un Plan Local d'Urbanisme, révisé en partie en juin 2009.

Aujourd'hui, les projets énoncés dans ce plan local ont été mis en œuvre avec succès, ce qui nous permet de réfléchir à des initiatives futures qui nécessiteront des parcelles constructibles et répondant à des caractéristiques particulières :

- superficie significative
- topographie favorable (relativement plat ou pente modérée),
- viabilisation du terrain pouvant être faite à faible coût,
- situation proche du centre ville pour favoriser un développement urbain cohérent,
- cheminement sécurisé vers le centre-bourg
- zone non inondable...

Aujourd'hui la commune de Marciac est propriétaire de peu de terrains disponibles et adaptés au développement de projets futurs :

(Cette liste non exhaustive décrit les terrains nus de construction et d'une surface de plus de 1500 m²)

Numéro de Parcelle	Surface en m²	Remarques
B 256 et B 258	14 252 m ²	A proximité immédiate du Bouès, ces terrains sont directement impactés par les risques d'inondation
B 405 et B 419	56 976 m ²	Ces terrains sont inexploitable car une partie est concernée par les risques d'inondation, l'autre partie étant concerné par une topographie et des caractéristiques géologiques très défavorables
C 12	2126 m ²	Inexploitable du fait de sa proximité immédiate avec la Route départementale n°3 et une topographie défavorable à toute construction, enfin ce terrain est en zone submersible.
C 469 et C 474	14 632 m ²	Ces terrains sont une ancienne décharge municipale qui doit faire l'objet d'un traitement et dont les caractéristiques géologiques sont défavorables.
C 1192 et C 1193	8 474 m ²	Ces terrains accueillent un parking et un cheminement piétonnier menant au site touristique du Lac
C 1353	8918 m ²	Inondable, ce terrain est mis à disposition d'une association pour un projet de « jardins partagés » en partenariat avec la mairie
Section E	/	Ensemble de parcelles de dimensions significatives - délimite le site touristique du Lac qui est aujourd'hui aménagé à l'usage du public

Il est aisé de constater que la commune de Marciac ne possède pas dans son patrimoine de foncier exploitable dans l'avenir pour l'accueil de projets structurants. C'est pourquoi il est indispensable dès à présent de prévoir l'avenir et de définir une zone qui sera favorable à la mise en œuvre des aménagements futurs initiés sur notre territoire.

Le périmètre proposé par la commune de Marciac pour l'institution d'une zone d'aménagement différé a été murement réfléchi. Il répondra aux caractéristiques énumérées ci-dessus et permettra la continuité d'une dynamique urbaine émanant d'une volonté politique clairement définie. La zone à proximité du Lac a été choisie comme la plus apte pour recevoir des projets structurants pour notre collectivité. Proche des axes routiers principaux, bénéficiant de l'ensemble des réseaux, d'une grande visibilité et d'un cadre agréable, elle a permis la préfiguration d'un développement urbain cohérent au sein duquel se développeront, la nouvelle gendarmerie de Marciac, le Pôle Administratif de la communauté de communes Bastides et Vallons du Gers et l'extension du camping du Lac.

L'institution d'une zone d'aménagement différée sur les parcelles n° 175, 176, 177, 178 et 184 permettra à la commune de Marciac de constituer une réserve foncière qui pourra, dans l'avenir, être utile au développement d'initiatives indispensables au développement de nos territoires ruraux.

Caractéristiques de la zone

- ▣ Superficie de la commune : 2 060 hectares
- ▣ Superficie estimée du périmètre concernée: 3, 7 hectares.

Soit 0.179 % du territoire.

Ce terrain est classé « Naturel » au PLU mais se situe entre une zone « Au » et une zone « U1 » sur lesquelles une urbanisation est en cours.

Procédure

Les zones d'aménagement différé sont codifiées par les articles L. 212.1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrêté préfectoral autorisant la zone d'aménagement différé ouvre un droit de préemption, c'est-à-dire un droit d'achat prioritaire sur tout immeuble bâti ou non, devant faire l'objet d'une aliénation, volontaire ou non, à titre onéreux.

La durée du droit de préemption est de 6 ans renouvelable à compter de la date d'application de l'arrêté préfectoral de création.

Toute aliénation volontaire ou non est subordonnée à une déclaration préalable du propriétaire adressée au Maire. Cette Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) doit comporter obligatoirement l'indication du prix de vente.

Dans les deux mois de la réception de la D.I.A., le bénéficiaire du droit de préemption doit, après consultation du service des Domaines, faire connaître au propriétaire :

- soit, sa décision d'acquérir au prix proposé,
- soit, son offre d'acquérir à un prix fixé par lui.

Dans ce dernier cas, à défaut d'acceptation par le propriétaire, le prix est fixé comme en matière d'expropriation.

Le silence du bénéficiaire du droit de préemption à l'expiration du délai de deux mois vaut renonciation à l'exercice de ce droit.

Tout propriétaire dont le terrain est situé à l'intérieur d'une ZAD peut mettre en demeure le bénéficiaire du droit de préemption d'acquérir son bien : c'est le droit de délaissement.

Si le titulaire du droit de préemption ne donne pas suite à la demande d'acquisition dans les six mois, le bien cesse d'être soumis au droit de préemption.

Financement :

La commune de Marciac peut le cas échéant, faire face à l'achat de ces terrains à l'aide de ses fonds propres.

Elle pourra éventuellement solliciter un emprunt auprès des organismes financiers concernés (en particulier Caisse des Dépôts et Consignations).

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE MARCIAC

L'an deux mille dix
le 7 décembre à 19h00

Le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis GUILHAUMON, Maire

PRÉSENTS : Mesdames et Messieurs Jean-Louis GUILHAUMON, Dominique DUMONT, Jean-Luc MEILLON, Jean-Bernard BONNEAU, Pierre BARNADAS, Thierry CAUBET, Christophe PESANDO, Geneviève RAYNAL, Jean-Claude LASSERRE, Marie-Thérèse BAUD-GERS, Danièle MAUPEU, Eric MOURREJEAU

ABSENTS EXCUSÉS : Jean-Claude CHAUVIN, Thierry LAFFOURCADE, Annick MENU.

SECRETAIRE DE SEANCE : Geneviève RAYNAL

Nombre de Conseillers en exercice : 15
Nombre de Conseillers présents : 12

Vote :

Pour : 12

Date de convocation : 29 Novembre 2010

Objet : Instauration d'une Zone d'Aménagement Différé

Monsieur le Maire expose les articles L 212.1 et R 212.1 et suivants du Code l'urbanisme qui offrent la possibilité d'instituer une zone d'aménagement différé sur une partie du territoire de Marciac.

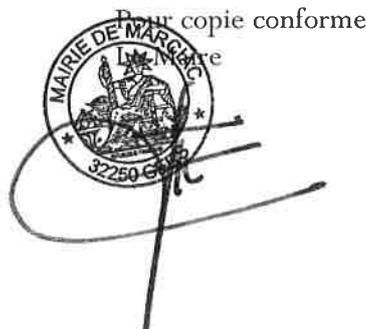
Considérant que la commune de Marciac a fait le choix de développer sa politique urbaine notamment autour du site touristique du Lac (Construction de la gendarmerie, du Pôle administratif, camping...), que cette zone offre des perspectives de développement significatives pour des initiatives futures (viabilisation à faible coût, topographie favorable, zone non inondable, proche du cheminement piétonnier et d'une zone touristique...),

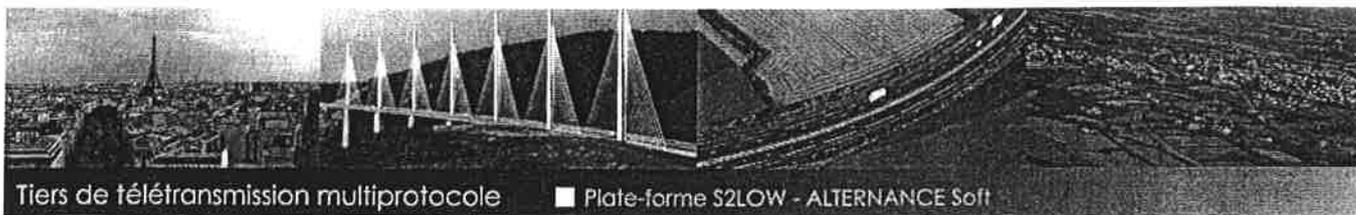
Monsieur le Maire propose la création d'une zone d'aménagement différé sur les parcelles n° 175, 176, 177, 178 et 184 représentant un terrain d'environ 37 000 m² - dont le périmètre est délimité par le plan ci-annexé - **dans l'objectif de constituer une réserve foncière** indispensable au développement d'initiatives futures.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire :

- Décide de la création de la zone d'aménagement différé désignée ci-dessus
- Demande à Monsieur le Préfet du Gers d'approuver cette Zone d'Aménagement Différé.
- Demande à ce que la commune de Marciac soit titulaire du droit de préemption de la Zone d'Aménagement Différé
- Donne délégation au Maire de Marciac afin d'exercer par voie d'arrêté le droit de préemption lorsqu'il sera applicable.

Certifié exécutoire
Acte n°071210D06 télétransmis en Sous-Préfecture
Date de publication ou de notification : 9 Décembre 2010





Tiers de télétransmission multiprotocole

■ Plate-forme S2LOW - ALTERNANCE Soft

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : Commune de Marciac

Utilisateur : Geiller

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Deliberations
Numéro de l'acte:	071210D06
Date de la décision:	2010-12-07 00:00:00+01
Objet:	Instauration d'une Zone d'Aménagement Différé
Classification matières/sous-matières:	2.2
Identifiant unique:	032-213202336-20101207-071210D06-DE
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Notifiée à mairie.marciac@wanadoo.fr

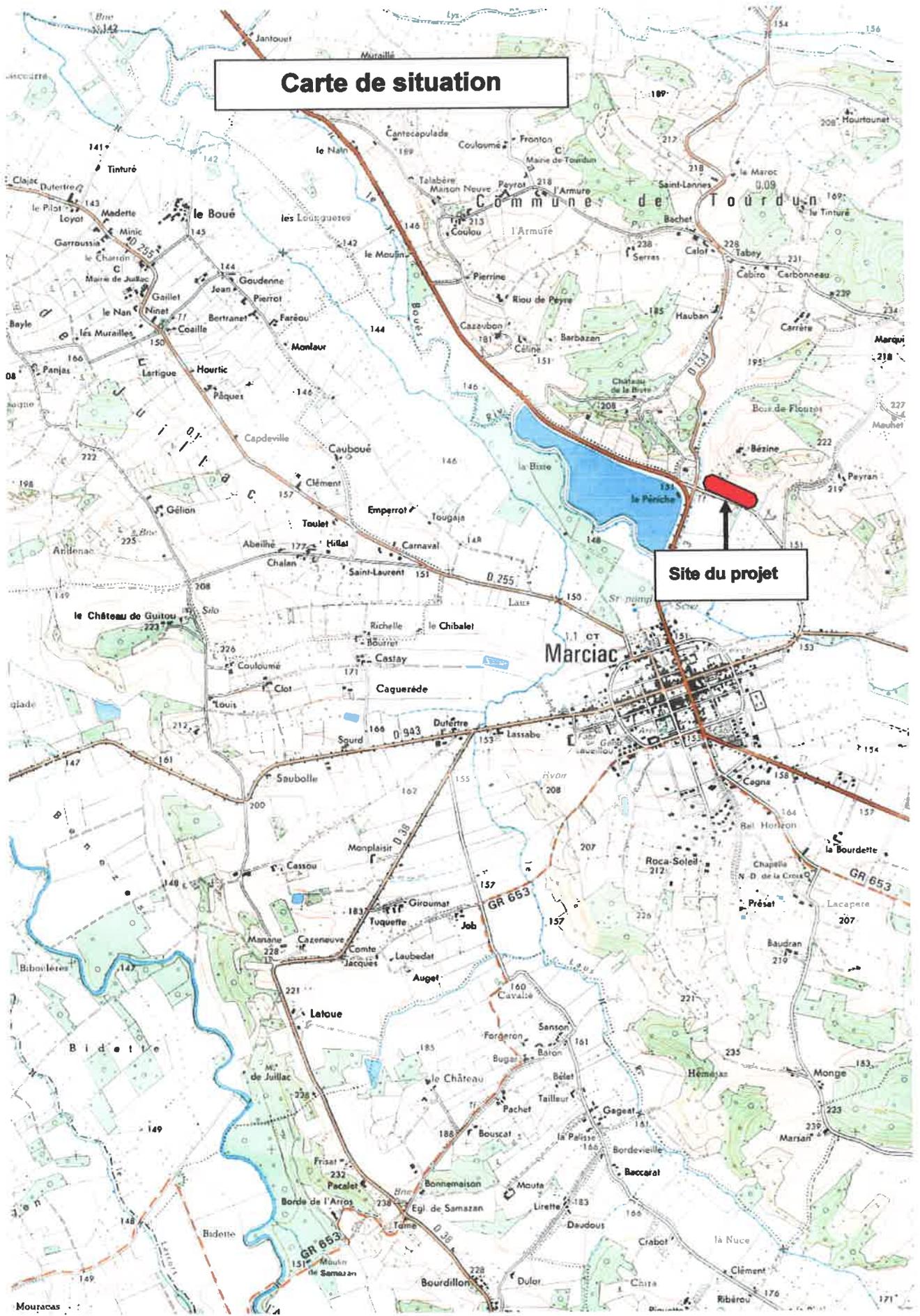
Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
032-213202336-20101207-071210D06-DE-1-1_0.xml	text/xml	812
nom de original:		
Institution d'une ZAD.pdf	application/pdf	34572
nom de métier:		
032-213202336-20101207-071210D06-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	34572

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	8 décembre 2010 à 11h13min59s	Dépôt initial
En attente de transmission	8 décembre 2010 à 11h16min17s	Accepte par le TdT : validation OK
Transmis	9 décembre 2010 à 17h37min20s	Transmis au MIOCT
Acquittement reçu	9 décembre 2010 à 18h58min37s	Recu par le MIOCT le 2010-12-09

Carte de situation



Site du projet

CARTE ET PLAN DE SITUATION

L'emprise foncière concernée par la zone d'aménagement différé se situe en zone nord du territoire communal de MARCIAC, à environ 1100 m du centre bourg, à l'intersection des routes départementales n°3 et n°134.

Cf. la carte IGN ci-contre et la photo aérienne ci-dessous

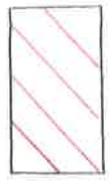


L'emprise concerne un terrain naturel et s'inscrit sur les parcelles cadastrales B 175,176, 177, 178 et 184 dans leurs parties basses touchant la voie de communication reliant la route départementale n°3 à la route départementale n°943.



**Site
du projet
(vue depuis l'Est)**

Empreinte Souterrainée pour
la Z.A.D

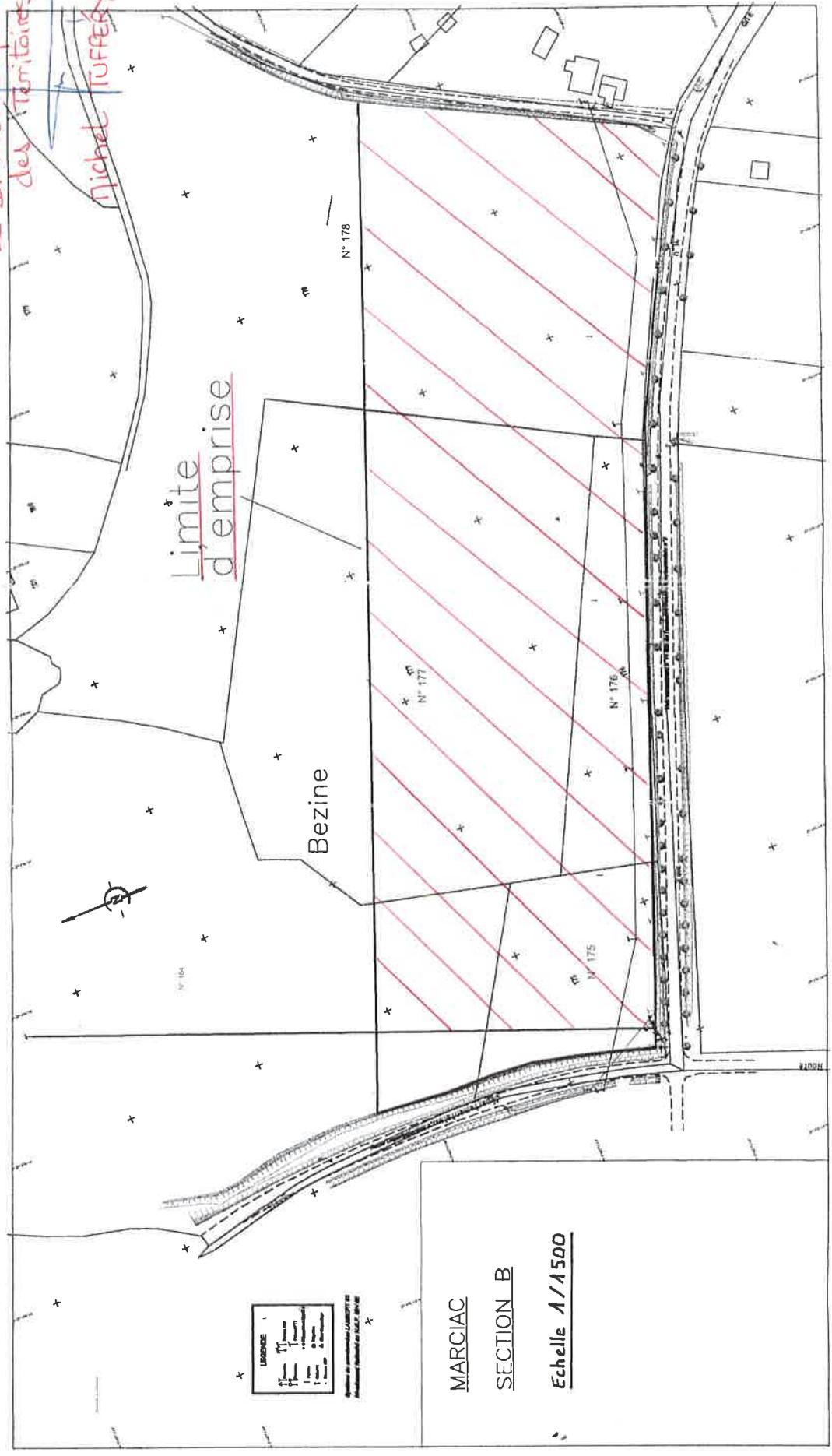


COMMUNE DE MARCIAC - SECTION B

Echelle 1 / 1 500^{ème}

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A NON ARRÊTÉ DU 24/04/07
Pour le Préfet,
Par délégation,
Le Directeur Départemental
des Territoires,

Michel TUFFÉRY



LEGENDE

	Parcelle cadastrale
	Road
	Railway
	Watercourse
	Boundary

Service de l'urbanisme - LA GUYONNE
Département de la Haute-Garonne

MARCIAC
SECTION B
Echelle 1 / 1 500