

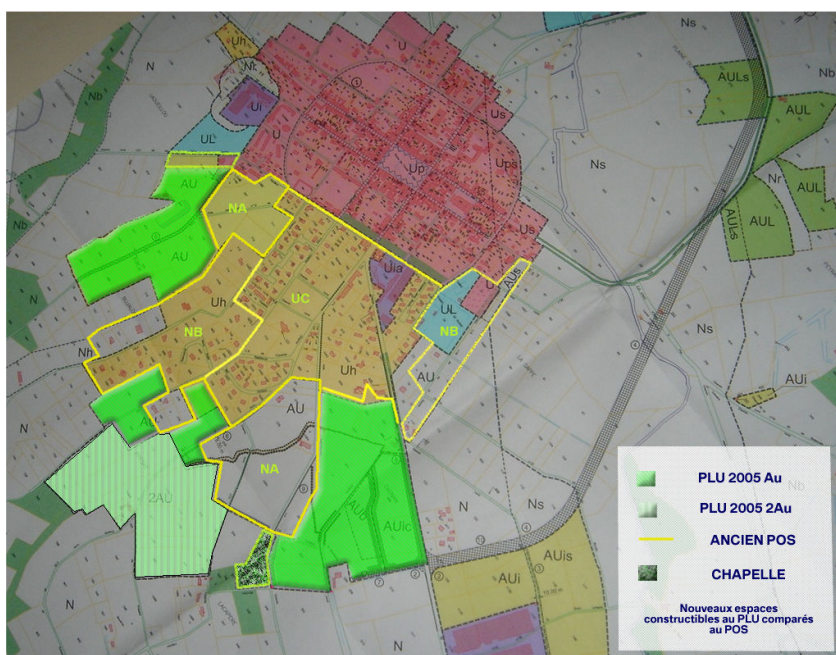
## Observations concernant le PLU de Marciac dans le cadre de l'enquête publique le concernant ouverte en Mairie de Marciac en septembre 2005.

Du fait de la présence de zones dites à risques ou inondables autour de la Bastide, la commune de Marciac n'offre que relativement peu d'espaces disponibles à la construction dans sa périphérie immédiate. Cette situation n'a guère été contraignante jusqu'à présent, compte tenu de la disponibilité de parcelles en nombre suffisant par rapport à une demande assez contenue et permettant un développement harmonieux de l'ensemble résidentiel. Les lotissements communaux ouverts successivement ont d'ailleurs connu des succès plutôt mitigés, le dernier ayant été converti à l'habitat social aidé.

Le récent engouement que connaît la région, ainsi que la notoriété que confère à Marciac son Festival, peuvent bien entendu constituer une opportunité tentante pour assurer à la bastide une nouvelle étape de développement susceptible de compenser la lente érosion de sa population traditionnelle. Le PADD s'est ainsi fixé comme objectif de « *favoriser l'arrivée d'une nouvelle population en prévoyant suffisamment de terrains constructibles en continuité de l'existant...ceux-ci ne devenant constructibles qu'avec la disponibilité des équipements suffisants* ». Sage résolution qui paraît néanmoins avoir été oubliée dans le projet présenté.

Le PLU ouvert à l'enquête publique, semble avoir retenu en effet, la voie d'une expansion immobilière rapide passant par l'ouverture de larges zones à urbaniser.

Pour fixer des ordres de grandeur, le domaine classé à urbaniser (AU) est approximativement 4 à 5 fois supérieur à la consommation foncière de la commune depuis 40 ans : Roca Soleil + Bel Horizon + Bastidons etc... A cela s'ajoute un domaine classé 2AU dont la taille atteint la moitié de celle de la Bastide. Environ 20ha sont ainsi soumis à une possible urbanisation. L'ambition paraît plutôt pharaonique.



Carte N°1 :

Les limites jaunes figurent le périmètre de l'ancien POS. En vert les zones supplémentaires déclarées à urbaniser par le PLU au-delà des limites de l'ancien POS

Il est donc permis de s'interroger sur les fondements démographiques et économiques de cette « vision » nouvelle ainsi que sur les conséquences qu'il en résultera pour les futures générations, de même que pour la valorisation des propriétés existantes. Ces questions n'ont pas été débattues avec la population et ne semblent pas avoir fait l'objet non plus d'une discussion approfondie au sein du Conseil Municipal si l'on en juge par ses comptes rendus.

## 1. Sur le plan démographique

La population de Marciac est vieillissante (env 60% de la population > 50ans) et continuera inéluctablement à l'être ce qui posera inévitablement et à des échéances relativement proches, la question de la réoccupation des lieux actuellement habités par des populations résidentes, tout particulièrement dans le cœur historique de la Bastide. En effet, si le taux d'occupation des immeubles urbains est resté relativement faible et ne s'est pas détérioré, force est de constater que l'âge moyen de leurs occupants n'a cessé de progresser et que bon nombre d'habitations reste à moderniser, tandis que des habitations de plus en plus nombreuses sont en fait des résidences secondaires.

Même si une ouverture accélérée des zones périurbaines à la construction se traduisait, au mieux, par un très léger rajeunissement de l'âge moyen des habitants de la commune, les populations nouvellement installées se trouveraient face à un centre vieillissant et abandonné. D'autant que ce phénomène atteindra inéluctablement les zones de création récente, si l'on considère l'âge moyen des occupants des lotissements ouverts à la construction dans les années 70 : Roca Soleil et Bel Horizon. Ces deux lotissements ont permis en effet un apport limité de populations « importées », mais qui ont été pour la plupart constituées de retraités ou de résidents secondaires. Ces propriétés devront également changer de main dans les prochaines années, ce qui ne manquera pas de créer un risque d'excès d'offre, si de nouveaux lotissements sont simultanément mis sur le marché.

Il est donc vain d'imaginer modifier de manière significative la courbe démographique locale par un apport « massif » de population, si tant est qu'il puisse être envisagé de manière réaliste.

Sauf à vouloir accroître encore la part déjà élevée prise à Marciac par l'habitat social, avec toutes les conséquences que cela suppose, quant aux équilibres fondamentaux d'un village rural. Il convient d'ajouter hélas, que dans un contexte de renchérissement rapide des coûts du carburant, il est tout à fait illusoire d'imaginer attirer à Marciac des populations actives jeunes très éloignées de leur lieu de travail.

## 2. Sur le plan économique :

Le Plan n'est soutenu par aucun projet économique susceptible de créer à terme des emplois. Force est de reconnaître d'ailleurs que les conditions économiques du moment rendraient utopique un projet de cet ordre. La zone dite commerciale est constituée principalement par un déport en périphérie de l'activité de la supérette actuellement en centre-ville. La zone dite artisanale reste en projet différé et ne saurait en tout état de cause être réellement créatrice d'emplois.

Reste le Festival de Jazz vu ici sous l'angle économique. Même si on peut se féliciter du dynamisme constant des initiateurs et des associés qui ont fait de cet événement un succès reconnu, force est de constater que son exceptionnelle longévité n'est pas forcément synonyme d'éternité.

Ce n'est pas le lieu ici de gloser sur l'impact réel du Festival sur l'économie locale. Cet impact est de toute manière limité à la période du Festival et profite presque exclusivement au secteur de l'hébergement restauration, tout en faisant peser sur la commune des charges de fonctionnement élevées, liées à la croissance instantanée de sa population pendant la première quinzaine du mois d'août.

Il en résulte un budget de fonctionnement par habitant dans la commune de Marciac supérieur d'environ 50% au budget de fonctionnement de communes de taille comparable. (761€/hab contre 500€/hab)\*.

On peut par contre valablement s'interroger sur ce qu'une interruption du Festival aurait comme conséquences sur l'économie locale, ainsi que sur les budgets futurs de la commune si les investissements réalisés devaient être systématiquement mis sous la contrainte du Festival, tant dans sa forme actuelle que dans celle de développements futurs qui lui seraient associés. C'est ainsi que devraient figurer au PLU en termes chiffrés, les coûts éventuels du projet de Pole Culturel que la commune défend simultanément dans le cadre du « Projet Culturel des Territoires du Val d' Adour » et qu'il conviendrait de confronter aux besoins réels de la population locale en la matière.

Il en va de même d'ailleurs pour les conséquences qu'un essor immobilier important auraient sur l'endettement de la commune, dans une perspective de restriction continue des budgets de l'Etat et donc de diminution des aides. Ce point serait cependant relativement mineur, si ces zones dites « à urbaniser » étaient livrées au flux d'une demande naturelle, dont on sait qu'elle porte sur une moyenne d'environ 3 à 5 nouvelles habitations par an. Il apparaît cependant que la municipalité s'est engagée dans un projet de lotissement communal dont la consistance n'a d'ailleurs pas été précisée en termes de densité et de contenant tout en soutenant un projet privé présenté par la SARL Presat. (voir documentation jointe en annexe) qui lui, annonce une première tranche de 50 logements sur 2 Ha suivie de tranches successives « à la demande » portant sur 50ha...C'est Dubaï !

Il est patent que ce projet, s'il est réalisé à cette échelle, porte en lui les risques d'une véritable explosion de l'endettement communal. Endettement déjà très supérieur (1200€ par hab) à la moyenne de ceux des agglomérations comparables (532€/ hab)\* . Et qu'à tout le moins, le PLU doit en prévoir et en mesurer les conséquences afin de fixer des contraintes en matière de densité, de taux d'occupation du sol et d'échelonnement des infrastructures internes et externes nécessaires, ce qui a été prévu au PADD mais n'a pas été explicité dans le PLU. Cette étude doit être considérée comme relevant du principe de précaution et figurer en annexe au PLU.

### 3. Sur le plan culturel

L'ouverture immédiate du site de La Chapelle à un projet de lotissement comprenant semble-t-il des immeubles collectifs, constitue une véritable atteinte à la culture et aux traditions locales. Le site de La Chapelle avec son chemin d'accès ombragé, qui est la dernière sortie pittoresque et authentique de la Bastide, et le parc où figurent un puits, l'Oratoire et la Chapelle elle-même, sont des lieux chers au cœur des Marciacais quelles que soient leurs croyances. (On s'étonne d'ailleurs de ne trouver aucune trace du puits, de la colonne et de l'oratoire sur tous les plans présentés au PLU). Leur authenticité a pu être préservée et maintenue au travers de quatre siècles d'Histoire. Au point d'ailleurs qu'aucune inscription à l'inventaire des sites classés ou préservés n'ait été jugée nécessaire dans le passé pour les protéger, la protection par les Marciacais eux-mêmes ayant sans doute été jugée plus solide que celle de la Loi. Dans cet esprit des initiatives privées ont permis récemment la rénovation de l'oratoire qui s'était considérablement dégradé.

Dans un tel contexte, et alors qu'aucune justification démographique ou économique n'en justifie l'urgence, il apparaît que le classement de la zone périphérique à La Chapelle en zone Au doit être contesté vigoureusement. On peut d'ailleurs s'étonner en passant, que les parcelles 353, 354 et 352 (partiel) qui figuraient en zone N au Pos soient désormais en zone AU alors que le flanc sud-ouest de La Chapelle reste lui préservé... Ou est la cohérence ?

Il est donc indispensable de revoir le PLU pour ce qui concerne ce site afin d'assurer sa protection et son maintien dans son état originel, tant pour ce qui concerne les espaces immédiatement limitrophes que pour les chemins ruraux ou vicinaux qui y conduisent. Dans cet esprit les parcelles 1055, 205, 352, 353 et 354 doivent ad minimum être reclassées N ou Nh.

### 4. Sur le plan de l'urbanisme

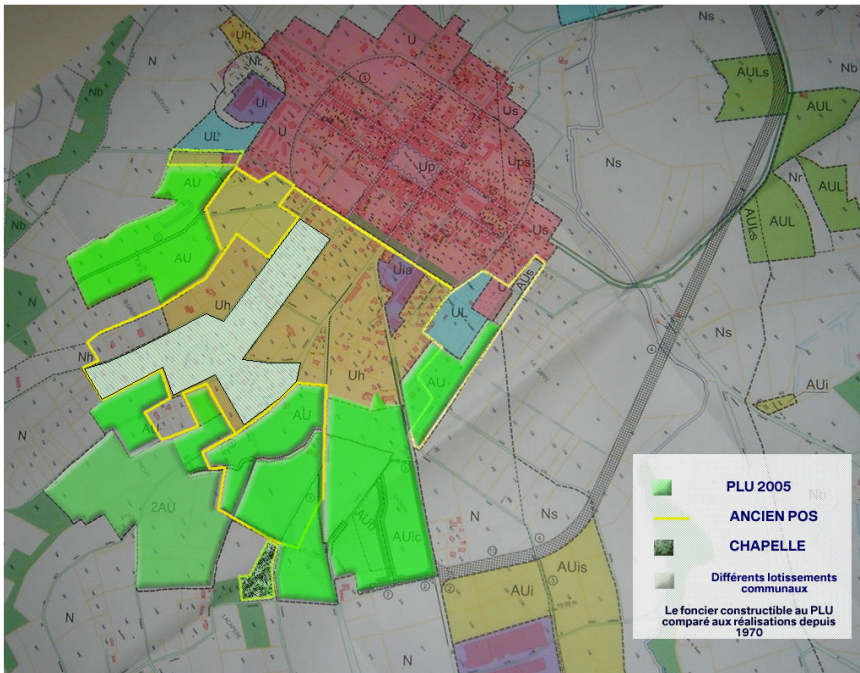
Un schéma d'aménagement présenté au PLU et qui concerne le secteur Presat prévoit la création de nouvelles voiries qui seront inévitablement nécessaires, si une parcellisation des zones Au devait être engagée rapidement. Il n'évalue cependant pas les conséquences d'un accroissement de la densité construite sur les voiries existantes et tout particulièrement sur le VC4 ainsi que sur le chemin du Presat. La présence de nombreuses voies sans issues (« raquettes ») fait fi de toutes les recommandations en matière d'urbanisme résidentiel qui les considèrent comme nuisibles.

Le projet de Rond-point desservant la zone AUc est également tout à fait critiquable. Quant à l'urgence de sa nécessité tout d'abord, compte tenu du fait qu'il ne desservirait que trois puis quatre (?) sorties, (la DDE a proposé deux autres solutions plus économiques) et quant à son emplacement enfin, sa distance par rapport à l'entrée de la bastide autorisant une reprise de vitesse excessive. Un tel Rond-point (ou une placette) serait bien plus justifié à l'entrée immédiate de Marciac, afin de palier à la dangerosité du virage sans visibilité qui la dessert et de déboucher sur cinq voies distinctes. Tout en permettant une généralisation du contournement précaire actuel, en attendant la réalisation du contournement Est. Il est clair que le PLU devrait préempter la non constructibilité d'une zone ad hoc à cet emplacement.



## Conclusion

Le projet de PLU tel qu'il est présenté, risque de modifier pour longtemps l'harmonie de la Bastide de Marciac. Il est par son échelle 4 à 5 fois supérieur aux besoins fonciers de Marciac tels qu'ils ont été nécessaires depuis 40 ans



Négligeant le centre historique de la commune et sa nécessaire revitalisation immobilière et commerciale, ce plan déporte vers la périphérie sud une vision de développement aujourd'hui dépassée. La présence d'un Rond-point à l'entrée du village ainsi que d'une « zone commerciale » limitée à une supérette et flanquée d'une Gendarmerie, banalise tristement l'accès à la Bastide et lui inflige une cure de « modernité », dont elle n'a que faire. D'autant qu'il reste des incertitudes juridiques sur ce projet (CDEC)

Aucune étude financière portant sur l'impact du PLU sur les finances communales n'a été présentée, pour ce qui concerne les infrastructures qui s'avèreraient nécessaires si des initiatives privées, encouragées très visiblement par la Mairie devaient voir le jour. Le contenu exact de ce projet privé reste très peu précisé, de même que d'éventuels accords formels ou non, pris avec ses promoteurs alors même que le PLU n'a pas encore été adopté. S'agit-il de programmes locatifs, en accession, d'habitat social ? Les modes de financement proposés incluent-ils des programmes de défiscalisation ?

Aucune limitation en terme de densité constructible (Cos) ou en terme d'impact sur les voies d'accès existantes n'a été évoquée par le projet.

Aucun document accessible à la population ne recense aujourd'hui les différents investissements qui devront être consentis par la commune pour le maintien et la sauvegarde des bâtiments et des immobilisations dont elle a la charge ou qui pourraient lui incomber, en complément des coûts supplémentaires d'infrastructure qui lui sont imposés par l'apport massif de population en période de Festival (station d'épuration, voiries, parkings, Piscine et infrastructures du Lac). Sans préjuger d'ailleurs du devenir à moyen terme des immeubles locatifs financés en défiscalisation par des investisseurs opportunistes.

Le projet de Pole culturel, présenté ailleurs et hors PLU comme un point d'appui fort du développement communal n'est pas cité, ni étayé par un contenu réel et utile pour la population locale. Le projet de création de « locaux d'accueil » dont il est fait mention dans un document relatif à la communauté de communes n'est pas mentionné, ni pour ce qu'il recouvre exactement ni pour la nature de son financement public ou privé ?

Aucune présentation ni aucun inventaire n'ont été faits de l'utilisation future possible des friches industrielles ou des zones inoccupées qui subsistent à l'intérieur de la Bastide et dont la commune devrait s'assurer du contrôle. (Terrains vierges, ou immeubles vétustes abandonnés et à reconstruire)

Le site élargi de La Chapelle est délibérément sacrifié à une approche privilégiant une croissance brutale et scalaire du foncier communal construit, dont la nécessité économique n'est pas démontrée. Sauf à servir des intérêts strictement privés et une vision court-termiste et utopique. En refusant de demander le classement de ce site ou d'en assurer la protection dans le PLU, la commune se prive par la même occasion des aides de l'état pour sa conservation, signant ainsi l'abandon probable de ces édifices à la ruine ou à la générosité publique. On sait ce qu'il advint dans le passé hélas, du couvent des Augustins...

L'essentiel du débat concernant le PLU de Marciac s'est malheureusement borné à la question de l'implantation hors murs d'une supérette. Il a de ce fait occulté volontairement ou non une réflexion démocratique portant sur le développement de la commune, l'occupation ou la conservation de ses réserves foncières, la préservation et l'embellissement de son patrimoine culturel et traditionnel.

**Il convient donc de surseoir à son adoption** tant que des réponses satisfaisantes n'auront pas été apportées à la multitude des questions qui se posent et dont ces quelques notes n'ont d'ailleurs pas la prétention d'avoir établi l'inventaire exhaustif. Il serait ensuite probablement possible de procéder à un reclassement des zones AU non prioritaires en zones 2AU ou N (carte N°3), afin de laisser au temps le soin de donner à ce projet une dimension compatible avec l'évolution naturelle de la commune.

Claude Dumas-Pilhou  
Bel Horizon  
32230 Marciac







Vue aérienne d'un PLU réaménagé et protégeant le site de La Chapelle