



Direction
Départementale des
Territoires

Secrétariat de la
CDPENAF

Auch, le 1^{er} février 2018

Monsieur le Maire

Mairie
Place Jean Sénac

32170 MIELAN

Affaire suivie par :
christophe.sabot@gers.gouv.fr
Tél : 05 62 61 46 23 – Fax : 05 62 61 46 75

Objet : AVIS DE LA CDPENAF

Monsieur le Maire,

Le projet de plan local d'urbanisme de MIELAN a été présenté à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 1^{er} février 2018.

La commission émet un avis favorable pour ce projet.

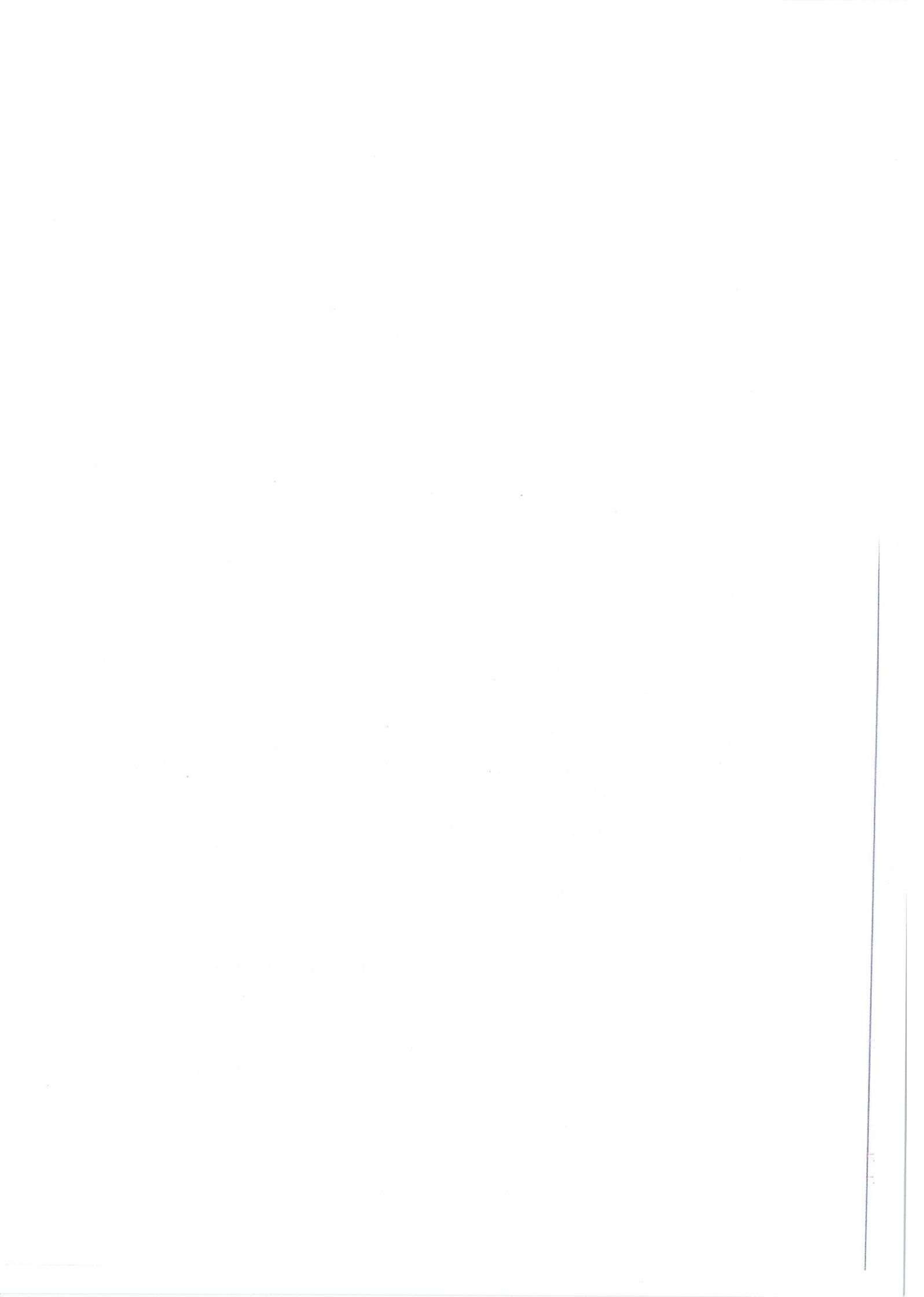
Elle indique néanmoins que concernant les pastilles des secteurs habités et des sièges d'exploitation, elles devront être redéfinies au cas par cas afin que les annexes puissent être implantées à des distances acceptables des bâtis existants et être limitées au strict nécessaire.

Je vous rappelle que cet avis émis par la CDPENAF est indépendant de celui émis par les services de l'État et les autres personnes publiques associées. Il vous appartiendra de faire la synthèse de ces différents avis.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le directeur départemental des territoires
Le chef du service territoire
et patrimoines


Michel UHLMANN



Sous préfecture
de Mirande

Auch, le 09 AVR. 2018

La préfète

à

Monsieur le Maire

Mairie

32170 MIELAN



Objet : Demande de dérogation « constructibilité limitée »

L'article L.142-4 du code de l'urbanisme indique que dans les communes non couvertes par un SCOT, (...) les secteurs non constructibles des Plans Locaux d'Urbanisme ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une révision de ce document d'urbanisme.

La commune de Miélan, n'étant pas couverte par un SCOT opposable, est soumise à ces mesures dans le cadre du nouveau projet de révision de la carte communale.

Par ailleurs, l'article L.142-5 du code de l'urbanisme mentionne la manière dont il peut être dérogé à ces principes.

Ainsi, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a donné un avis favorable pour la dérogation lors de sa séance du 1^{er} février 2018, sur la base des éléments du dossier présenté. Le bureau du 22 mars 2018 du syndicat mixte du SCOT de Gascogne a fait part de son avis favorable.

De plus, les informations sur ce projet permettent de conclure que :

1/ L'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, car le projet de développement de l'habitat se développe en continuité du bourg. En dehors de cette continuité, le zonage ne fait que reconnaître l'urbanisation existante.

2/ La consommation de l'espace reste maîtrisée, bien qu'elle conduise à réserver 17,48 ha pour l'habitat, 4,19 ha pour l'activité et 16,64 ha pour le loisir, ce qui impactera 5,10 ha d'espaces agricoles et 11,36 ha d'espaces boisés, à l'échelle de la commune. En effet, les zones à urbaniser sont regroupées et pour l'instant fermées à l'urbanisation. L'objectif d'accueil d'environ 109 habitants d'ici à 2025 semble plus réaliste à compter de maintenant sur une période de 10 ans, durée normale de vie d'un PLU.

3/ Les impacts sur les flux de déplacement seront restreints, les axes existants pouvant supporter le trafic supplémentaire lié à la nouvelle urbanisation. De plus, le principe retenu de privilégier un développement autour du bourg ou en continuité des activités existantes aura pour effet de limiter les déplacements vers les équipements communaux.

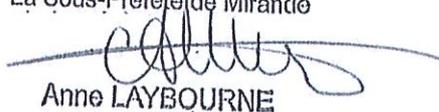
4/ Le projet apporte une réponse à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, car les secteurs concernés sont principalement développés en continuité du bâti existant ou des activités existantes, et se répartissent eux-mêmes entre habitat, loisirs et activités. .

Ces différents éléments m'amènent à répondre favorablement à la demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme concernant l'ouverture de zones inconstructibles pour le projet de PLU sur votre commune.

A noter qu'en l'absence de SCOT, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 2AU devront faire l'objet d'une nouvelle dérogation.

La présente décision est susceptible, dans les deux mois suivant sa réception, de recours gracieux auprès de son auteur, hiérarchique auprès du ministre en charge de l'urbanisme ou contentieux devant le tribunal administratif de Pau.

Pour la Préfète,
La Sous-Préfète de Mirande



Anne LAYBOURNE

Département du Gers

Commune de Miélan

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

**COMPTE RENDU DE LA REUNION DE PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES -
POSITION DE LA COMMISSION URBANISME POUR L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le 16 mai 2018

ETAIENT PRESENTS :

- M. ARENOU Jean-Loup (Maire)
- Mme BORJON-PIRON Mireille (Adjointe)
- M. ARROUY Fabien (Adjoint)
- M. LARANE Jean (Adjoint)
- M. LURDE Jean-Claude (Conseiller municipal)
- M. LAPARADE Antoine (DGS)
- M. COURRIOL Jérôme (Urbaniste - Atelier Sol et Cité)

ORDRE DU JOUR :

Réunion de prise en compte des avis des services de l'Etat - Position de la commission urbanisme pour l'enquête publique

À la suite de l'arrêt du PLU de la commune de Miélan en date du 18 décembre 2017, les services associés ont indiqué que le projet répondait favorablement sur le fond aux enjeux qu'avait mis en avant l'Etat et qu'il respectait l'économie générale du territoire.

Pour autant, plusieurs observations complémentaires ont été faites afin de finaliser le dossier. Ces remarques sont de plusieurs ordres :

➤ Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La commission donne un avis favorable à ce projet, assorti de la remarque suivante :

Les pastilles des secteurs habités et des sièges d'exploitation devront être redéfinies au cas par cas afin que les annexes puissent être implantées à des distances acceptables des bâtis existants et être limitées au strict nécessaire.

=> La commission urbanisme décide de suivre cet avis et réétudiera au cas par cas les zones Aag et Ah les plus importantes.

➤ Réseau de Transport d'Electricité

Aucune observation à formuler.

=> Aucune observation supplémentaire à formuler de la part de la Commission urbanisme.

➤ Syndicat d'Energies du Gers

⑩ Zones Ux Nord Bourg

- ↳ La zone aménagée située à l'Ouest ne posera pas de problème pour accueillir l'activité visée.
La zone située à l'Est n'a fait l'objet d'aucun aménagement et ne peut, en l'état, accueillir d'entreprises.

=> La commission urbanisme indique que la zone UX située à l'Est comprend des activités existantes (entrepôts), qui devraient subsister à moyen terme. S'il était nécessaire un renforcement serait envisagé, mais cela est très peu probable.

⑩ Zone UL Nord Bourg

- ↳ Secteur dépourvu de réseau électrique.

=> La commission urbanisme indique qu'il n'y a pas de besoin de renforcement identifié sur ce secteur, il s'agit d'aires de jeux (anciens terrains toujours alimentés par 6 mats).

④ Zones UB Nord Bourg

- ↳ Attention : de nombreuses parcelles ne sont pas desservies en électricité ; le classement en zone U n'est certainement pas le mieux adapté.
Exemples de parcelles : 988 - 74 - 529 - 528 - 544, etc ...
La mairie devra donc financer des extensions de réseau BT pour desservir ces unités foncières.

=> La commission urbanisme décide de maintenir les parcelles 988, 74, 544 et 528 (ces dernières sont d'ailleurs des propriétés communales) car elles s'inscrivent de manière cohérente dans le tissu urbain du village. **La parcelle 528, qui est complètement boisée, va à l'inverse être déclassée conformément à l'avis du Syndicat.**

⑤ Zone AU Nord Bourg

- ↳ Cette zone est faiblement desservie en électricité. Devant son importance, il faudra probablement prévoir la création d'un poste HTA/BT.

=> La commission urbanisme indique que ce secteur a été classé en zone 2AU fermée, pour tenir compte de l'insuffisance actuelle de la capacité des réseaux. Son ouverture sera subordonnée à un renforcement adéquat (électricité, assainissement).

⑥ Zone UB au nord de la Zone UA

- ↳ Pas de remarque particulière.

=> Aucune observation supplémentaire à formuler de la part de la Commission urbanisme.

⑦ Zone UA au Bourg

- ↳ Pas de remarque particulière.

=> Aucune observation supplémentaire à formuler de la part de la Commission urbanisme.

⑧ Zone UB « Côte Vieille »

- ↳ Pas de remarque particulière.

=> Aucune observation supplémentaire à formuler de la part de la Commission urbanisme.

⑨ Zone UB « L'Amérique »

- ↳ Pas de remarque particulière.

=> Aucune observation supplémentaire à formuler de la part de la Commission urbanisme.

⑩ Zone UB Sud Bourg

- ↳ Attention : de nombreuses parcelles ne sont pas desservies en électricité ; le classement en zone U n'est certainement pas le mieux adapté.
Exemples de parcelles : 534, 61, 166, 167 ...
La mairie devra donc financer des extensions de réseau BT pour desservir ces unités foncières.

=> La commission urbanisme décide de maintenir les parcelles inventoriées par le syndicat car elles s'inscrivent toutes de manière cohérente dans le tissu urbain du village (qui s'arrête de manière logique aux dernières maisons construites). Si un renforcement s'avérait nécessaire la collectivité engagerait les travaux nécessaires.

10 - Zone AU « A l'Amérique »

- ↳ Cette zone est non desservie en électricité. Devant son importance, il faudra prévoir la création d'un poste HTA/BT.

=> La commission urbanisme indique que ce secteur a été classé en zone 2AU fermée, pour tenir compte de l'insuffisance actuelle de la capacité des réseaux. Son ouverture sera subordonnée à un renforcement adéquat (électricité, assainissement).

11 - Zone Uc « Bernes »

- ↳ Nous signalons à la municipalité que la parcelle 656 n'est pas desservie en électricité ; sinon, nous n'avons pas de remarque particulière.

=> La commission urbanisme décide de maintenir la parcelle 656 car elle s'inscrit de manière cohérente dans le tissu urbain du hameau de Goutz. Si un renforcement s'avérait nécessaire la collectivité engagerait les travaux nécessaires.

Concernant le règlement, je vous invite fortement en zones A et N à non règlementer la construction des ouvrages de distribution électrique car vous risquez de surenchérir le coût des installations de premier établissement nécessaires à l'agriculture.

Cette mesure est donc défavorable aux développements économiques et à l'installation des agriculteurs.

=> La commission urbanisme indique que le règlement, suivant l'article 5 des dispositions générales, déroge déjà à toutes les dispositions pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (suivant l'article L 151-11 du code de l'urbanisme) :

5- OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones du présent PLU, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, aux équipements collectifs et publics, aux installations d'intérêt collectif et aux constructions portées par un opérateur public, sous réserve que les projets ne soient pas incompatibles avec le voisinage des lieux habités et avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L.151-11 1° du code de l'urbanisme).

➤ Services d'Incendie et de Secours du Gers

Transmission des annexes du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

=> La commission urbanisme décide d'intégrer ces annexes supplémentaires au dossier de PLU approuvé, dans la partie : 5 - Annexes / 5.1 - Annexes sanitaires / 5.1.5 - sécurité incendie.

➤ Chambres de Métiers et de l'Artisanat

Le service économique émet un avis favorable, sans commentaire particulier.

=> Aucune observation supplémentaire à formuler de la part de la Commission urbanisme.

➤ Préfecture

La préfecture émet un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve que les secteurs inondables soient mieux définis au plan de zonage afin d'améliorer leur repérage et le règlement écrit devra s'adapter aux règles de construction fixées dans l'annexe 1. Il serait nécessaire que les justifications du zonage et des prescriptions retenues soient beaucoup plus concrètes et précises. Il serait aussi impératif que les indicateurs de suivi du PLU soient plus précis et définis à l'état zéro.

=> La commission urbanisme décide de prendre en compte toutes ces remarques, détaillées davantage dans le tableau ci-dessous.

Observations détaillées sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Miélan

Rapport de présentation :

Remarques de fond :

<p>- page 54 et 60 : supprimer la servitude AS1, il n'y a pas de périmètre de captage autour du lac, et celui-ci n'est pas utilisé pour l'alimentation en eau de la commune. La commune est desservie en AEP à partir de la station de Montégut-Arros.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que la servitude AS1 sera supprimée du dossier de PLU approuvé.</p>
<p>- page 115 : les orientations du PADD en matière de développement urbain préconisent l'urbanisation sur des terrains libres au plus près du centre bourg. Cependant comme évoqué dans le diagnostic page 19 il n'évoque pas la possibilité de réhabilitation des logements vacants, part qui est non négligeable puisqu'elle représente 127 logements. Une partie de ces logements pourrait être comptée dans la redynamisation et la valorisation du centre ancien. Le projet urbain ne peut ignorer cette vacance et se concentrer uniquement sur de la construction neuve consommatrice de nouveaux terrains même si cela ne remet pas en cause l'objectif d'ouvrir 9 hectares à la construction.</p>	<p>=> La commission urbanisme s'accorde sur le fait que la problématique de la vacance doit être davantage explicité, et détaillera ce point dans le rapport de présentation.</p> <p>La mairie souhaite s'engager dans une opération de requalification du centre-bourg (candidature en cours).</p> <p>A l'horizon de la durée de vie du PLU, la commission n'envisage toutefois pas plus d'une vingtaine de logements qui seront effectivement remobilisables.</p>
<p>- page 133 : le rapport signale que le PLU n'a identifié aucun espace boisé classé, car ils sont constitués en majorité d'une superficie supérieure à 2 hectares, seuil au-dessus duquel une autorisation de défrichement est nécessaire. Cependant, pour Miélan, le seuil est de 4</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de ne pas intégrer d'espaces boisés classés dans son projet car les boisements sont très majoritairement localisés sur des espaces majeurs bien supérieurs à 4 ha (partie ouest des coteaux, autour du lac, ...). Les</p>

<p>hectares, donc la commune devra vérifier si cette protection n'est pas souhaitable pour les massifs qui se situeraient en dessous de ces 4 ha, le classement en zone N ne s'avérant pas suffisant. Les dispositions du règlement concernant la protection des points de vue ne semblent pas très appropriées, d'autant plus que le cône de vue n'est pas explicitement défini.</p>	<p>boisements « résiduelles » sont situés le plus souvent le long des cours d'eau et de haies agricoles, et le classement en zone naturelle réduit déjà considérablement le risque de défrichement.</p>
<p>- Justificatif du zonage : Le rapport évoque les dispositions réglementaires de chaque zone mais n'évoque à aucun moment le justificatif des choix retenus (limites des zones, réseaux, ...) et ce qui a conduit à ne pas retenir d'autres secteurs qui semblent plus proches du centre ancien. Par ailleurs, à partir de la page 137, l'évocation des incidences du PLU évoquent des éléments qui ne sont pas toujours avérés.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que la justification des choix retenus en matière de limites de zones sera davantage détaillée dans le PLU approuvé.</p>
<p>- page 141 : la protection de la zone humide des abords du Moulin du Bouès ne semble pas définie sur le plan de zonage. Le règlement ne prévoit aucune disposition particulière concernant le développement de la zone de loisirs du lac, lorsque celle-ci est située dans ou proximité d'un secteur considéré comme sensible,</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cette zone humide sera totalement classée en zone naturelle. De même une protection spécifique pourra être mise en place suivant l'article L 151-23 du CU (si la localisation précise de cette zone est possible). Des dispositions seront également mises en place pour réduire les impacts des zones de loisirs sur le lac.</p>
<p>- page 143 : contrairement à ce qui est indiqué, les haies ne sont pas systématiquement classées en zone N ou en espaces boisés classés (qui n'existent pas). Aucune liaison douce n'est répertoriée sur le plan de zonage (voir aussi le PADD) - idem page 154.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que le projet communal n'a pas vocation à protéger toutes les haies de manière exhaustive. Le PADD s'appuie sur les principales à protéger. De même pour les cheminements, le PADD identifie les principaux chemins existants de liaison avec le village, et n'affirme pas qu'il va en créer de nouveaux.</p>
<p>- page 144 : il n'y a aucune analyse concernant les nuisances. Si l'on s'en tient à la carte de la page 36, des élevages se situeraient en zone urbaine. Une analyse plus fine est nécessaire. Vous trouverez en annexe 4 la liste des Installations classées pour la protection de l'environnement connues à ce jour, sachant qu'il n'y a peut-être pas eu de déclaration en cas de cessation d'activité.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique qu'il n'y a plus que 2 exploitations agricoles situées à l'Est du village. Celles-ci ont été classées en zone Aag (pastillage agricole), tandis que le tissu urbain alentours a été strictement limité à l'existant.</p>

<p>- page 146 : pour l'instant, aucune zone n'a été ouverte à l'urbanisation en tant que zone AU. Alors que le PADD affirme la volonté de conforter les entrées de ville Nord et Sud, l'étude du PLU reste sommaire en ce qui les concerne, tout en ne précisant pas les conditions d'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme</p>	<p>=> La commission urbanisme rappelle que toutes les zones stratégiques de développement ont été classées en zone fermées 2AU conformément à l'état du réseau d'assainissement (plusieurs courriers des services de l'Etat en ont rappelé la nécessité).</p> <p>En ce qui concerne les entrées de ville, le rapport de présentation précisera les limites de la zone agglomérée (définie par les espaces U du village dans le projet)</p>
<p>- page 152 : il est évoqué des dispositions en matière de végétal dans les zones d'activités, règles qui n'existent pas dans le règlement. Aucune disposition n'existe concernant la limitation de l'imperméabilisation en zone de loisirs.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que le règlement de la zone UX prévoit dans les dispositions des espaces libres et plantation (page 26), la mise en place, pour les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), d'une haie bocagère d'essences locales et mélangées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.</p> <p>Concernant le risque d'imperméabilisation en zone UL, celui-ci s'avère limité compte tenu de l'intérêt paysager du secteur, qui constitue également l'attractivité touristique.</p>
<p>- page 156 : il ne paraît pas approprié de prévoir dans le futur des prescriptions nouvelles par le CAUE, si celles-ci n'ont pas été réfléchies dans la présente étude.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que le sens de la phrase de la page 156 est seulement de dire que la CAUE peut être consulté si besoin. Pas qu'il devra réaliser le projet.</p>
<p>- page 161 et suivantes : les indicateurs permettant d'assurer le suivi du PLU ne sont pas définis, et surtout ne sont pas établis à l'instant zéro. Le nombre de questions posées est manifestement excessif, et rend illusoire tout suivi réel et efficace du PLU.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que les indicateurs de suivi du PLU vont être réduits et uniformisés.</p>

Remarques de forme :

<p>- page 8 : il est mentionné que Miélan se trouve proche des pôles urbains d'importance, alors qu'en page précédente, il est indiqué qu'elle est située assez loin de ces pôles.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cette rédaction sera rectifiée.</p>
<p>- page 10 : on parle de Pays d'Auch, il faudrait plutôt parler de PETR, comprenant en outre les communes de la communauté de communes d'Astarac Arros en Gascogne, situées autour de Miélan. Le plan ne montre qu'une partie de cette communauté de communes. A noter aussi, que Grand Auch et Cœur de Gascogne ont fusionné (cf. page 13).</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que ces éléments seront mis à jour.</p>
<p>- pages 11 et 12 : la communauté des communes Astarac Arros en Gascogne a été intégrée au SCOT de Gascogne. Le SCOT du Val d'Adour est approuvé, et n'est plus en cours d'étude</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que ces éléments seront mis à jour.</p>
<p>- page 32 et suivantes : les pollutions d'origine agricole n'ont pas été évoquées alors que le territoire de Miélan est majoritairement recouvert de cultures de céréales. Afin de réduire l'exposition de la population, notamment en période de pulvérisation, il est rappelé que des distances tampons vis-à-vis des tiers (entre 50 et 200 m) sont recommandées étant donné les effets néfastes reconnus des pesticides sur la santé humaine à long terme.</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de compléter la partie concernant les nuisances sur ce point (pollution d'origine agricole), mais tient à préciser qu'il n'est pas du ressort du PLU de faire respecter les distances de pulvérisation...</p>
<p>- page 42 : le classement en voie bruyante de la RN 21 fait mention de l'arrêté du 22/12/204 alors qu'en page 60, il est fait mention de l'arrêté du 23/04/2012,</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cette erreur sera rectifiée.</p>
<p>- page 43 : si possible, il serait préférable de citer les articles du nouveau code de l'urbanisme - remplacer l'article L111-1-4 par L111-6.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que ces éléments seront mis à jour.</p>
<p>- page 45 : une des photographies n'a pas de titre</p>	<p>=> Un titre sera mis dans le PLU approuvé</p>

<p>- pages 50 à 52 : l'analyse de la consommation de l'espace qui concerne la période 1990-2009 s'avère plutôt ancienne, par rapport à 2018 - l'analyse du fichier foncier MAJIC ne correspond pas à la dernière décennie. Il serait donc nécessaire d'être plus précis sur la prise en compte des données sur cette dernière décennie, incluant une partie de la période entre 2000 et 2016, étudiée par ailleurs.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que le rapport se base à la fois sur les données majic de la DREAL (qui constitue les seuls éléments chiffrés officiellement disponibles) qui correspondent à une période plus ancienne (1990-2009) mais qu'ils ont été mis à jour suivant l'analyse des photoaériennes comprises entre 2000 et 2016 (pages 50 à 52).</p>
<p>- page 53 : la caducité est intervenue le 27 mars 2017 et non le premier janvier.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cette date mise à jour.</p>
<p>- page 55 : compléter par : « Un certain nombre de cours d'eau ne sont pas recensés dans la Cartographie Informatrice des Zones Inondables. Cependant, ceux-ci ainsi que certains ruissellements locaux peuvent être source d'inondation. Aussi, toute urbanisation nouvelle devra prendre en compte l'éventualité de ces phénomènes. Le long des ruisseaux mentionnés dans la carte, une bande de 10 mètres de chaque côté des berges (depuis le haut des berges) devra être classée comme inconstructible (sauf pour les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de l'eau), tant en raison du caractère potentiellement inondable de ces zones que pour répondre aux objectifs du SDAGE (trame bleue), à savoir : bon fonctionnement et recharge des nappes en eau de qualité et en quantité suffisante ; préservation des zones humides et de leurs bassins d'alimentation ; maintien des espaces de liberté des rivières ; favoriser le rôle des cours d'eaux comme corridors écologiques ; en plus de la prévention des risques en réduisant les écoulements », en modifiant la carte faisant figurer ces cours d'eau.</p>	<p>=> La commission urbanisme s'accorde sur la prise en compte de ce risque mais s'interroge sur les tracés proposés qui ne correspondent parfois à rien, parfois à de simples fossés.</p> <p>En effet les élus s'interrogent sur la légalité de la mise en place d'une trame inondable nouvelle, qui ne s'appuie sur aucune étude spécifique.</p> <p>La commission urbanisme décide néanmoins d'intégrer ces reculs de 10 mètres souvent pris en compte sous la forme de zones Nce inconstructibles, et de les rajouter à la couche inondable de la CIZI.</p> <p>La légende du zonage et du rapport de présentation précisera bien cela : CIZI + lacs + bandes de 10 mètres le long des principaux ruisseaux identifiés par l'Etat.</p>
<p>- page 56 : ajouter la carte des zones inondables (CIZI et ruisseaux). Il y a peut-être confusion entre le PPR tassements différentiels évoqué en page 55 et le PPR retrait/gonflement des argiles évoqué en page 56- il s'agit du même document.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que les données sur la carte de la CIZI et des ruisseaux, ainsi que celles du PPR seront mises à jour.</p>

<p>- page 59 : le rapport de présentation indique que selon la base de données BASOL il n'y a aucun site ou sol pollué. Par contre, la base de données BASIAS relative aux sites susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement fait ressortir 7 sites sur le territoire communal. La présence d'anciennes décharges n'est pas indiquée (voir également les données communales).</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que ces éléments seront mis à jour. La commune possède 4 terrains qui correspondent à d'anciennes décharges.</p>
<p>- page 60 : l'approvisionnement en eau est peu évoqué dans le rapport, les précisions ci-dessous peuvent y être apportées : la production d'eau potable est assurée par le syndicat mixte de production d'eau potable et de traitement des déchets du Gers — Trigone. L'eau est prélevée dans la rivière Arros au lieu-dit Le Parc sur la commune de Montégut Arros. Cette eau est traitée au niveau de la station de traitement des eaux située sur la commune de Montégut Arros et Villecomtal sur Arros. La distribution est assurée par le syndicat des eaux de l'Arros.</p>	<p>=> La commission urbanisme décide d'intégrer les d'intégrer les précisions sur la production d'eau potable dans son rapport.</p>
<p>- page 63 : en complément des installations photovoltaïques citées, les 3 bâtiments implantés dans la zone Ux au Nord du bourg devraient également être évoqués.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que ces éléments seront mis à jour.</p>
<p>- page 75 : ajouter des ruisseaux sur la carte qualité des cours d'eau</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que ces éléments seront mis à jour, suivant les données disponibles sur le sujet.</p>
<p>- page 87 : ajouter des ruisseaux sur la carte biodiversité patrimoniale</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que ces éléments seront mis à jour, suivant les données disponibles sur le sujet.</p>
<p>- page 93 : parler de site inscrit et non de monument historique inscrit, pour le lac</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cet élément sera mis à jour.</p>
<p>- page 108 : préciser que la réforme du contenu des PLU a été prise en compte, et que le présent PLU a été établi selon ces nouvelles dispositions.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cet élément sera précisé.</p>

<p>- page 147 : ressource naturelle en eaux, à compléter : adéquation entre le projet de développement urbain (y compris le camping) et la capacité de la station de Montégut Arras. Des précisions auraient pu être apportées sur l'état du réseau et la qualité de l'eau distribuée. De même, le risque allergène n'est pas pris en compte, il est préconisé une diversification des plantations. Dans certains secteurs les plus densément peuplés, l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes est à restreindre (voir liste sur le site du réseau national de surveillance aérobiologique www.rnsa.asso.fr).</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cet élément concernant la ressource naturelle en eau sera davantage détaillé.</p> <p>Concernant le risque allergène la commission ne souhaite pas entrer dans de telles prescriptions dans le cadre de son PLU.</p>
<p>- page 159 et (166 tableau) : compléter le dernier paragraphe par la prise en compte de l'aléa inondation par débordement des cours d'eau.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cet élément sera précisé.</p>
<p>- le rapport cite les quatre orientations du nouveau SDAGE couvrant la période 2016-2021 applicable depuis le 21 décembre 2015 sans toutefois démontrer la compatibilité du PLU avec ce document. Il conviendra de vérifier cette compatibilité et de la traduire dans les différents documents du projet d'urbanisme.</p> <p>La commune est couverte par le SAGE Adour amont approuvé par arrêté inter-préfectoral des Préfets des Landes et du Gers du 19 mars 2015. Ce document devrait être cité dans le rapport et la compatibilité du futur PLU avec les dispositions qu'il contient devra être vérifiée et traduite dans les différents documents du projet d'urbanisme.</p> <p>Le Plan de Gestion des Etiages Adour amont (PGE), cette thématique est manquante dans le rapport de présentation.</p> <p>La commune est concernée par plusieurs masses d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 masses d'eau superficielles : 2 pour le Bouès et 2 pour l'Osse 1 masse d'eau Lac 5 masses d'eau souterraines <p>Le paragraphe « Pollutions et Nuisances » devrait les lister sans exception.</p> <p>L'état de ces masses d'eau (écologique, chimique, quantitatif) ainsi que les objectifs d'atteinte du bon état correspondants ont été actualisés par le SDAGE couvrant la période 2016-2021. Il</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que les éléments concernant le SDAGE et le SAGE seront complétés et mis à jour suivant les observations formulées dans l'avis.</p>

conviendra de modifier les pages 59 et 72 à 74 du rapport avec les nouvelles données relatives à la qualité de l'eau, disponibles sur le site <http://adour-garonne.eaufrance.fr/>

De manière générale, il convient de noter que le SDAGE 2016-2021, contrairement au précédent SDAGE, ne donne plus d'objectif d'état global d'une masse d'eau.

D'autre part les masses d'eau superficielles (page 74) et la masse d'eau lac (page 74) disposent d'un code DCE comme les masses d'eau souterraines. Le rapport devrait être complété par ces précisions.

Concernant la qualité de l'eau page 75, des données précises et récentes sont disponibles sur le site adour-garonne et la qualification d'un cours d'eau devrait être accompagnée d'une année de référence.

Sachant que les futurs aménagements envisagés dans le PLU doivent conduire à améliorer la qualité des masses d'eau dont l'état écologique a été qualifié de moyen voire médiocre dans le SDAGE 2016-2021 et participer à la réduction des impacts sur les milieux aquatiques, l'état des lieux des cours d'eau devra être complété et actualisé pour faciliter l'établissement d'un diagnostic juste et la mise en avant des enjeux du territoire. D'ailleurs ces enjeux ne figurent pas sur la carte des enjeux page 106.

Le rapport pourrait faire état des différents zonages relatifs à la qualité/quantité de l'eau sur le territoire de la commune :

- la zone sensible à l'eutrophisation (arrêté du 23 novembre 1997 modifié).
- la zone de répartition des eaux (ZRE) caractérisant une insuffisance chronique des ressources par rapport aux besoins (arrêté préfectoral du 4 novembre 1994). Ce classement concerne l'ensemble du département du Gers.

- assainissement collectif : les objectifs d'urbanisation à l'horizon 2025 (objectif d'accueil de 109 personnes) sont à priori compatibles avec la capacité résiduelle de traitement des stations de traitement des eaux usées de l'agglomération. Toutefois, il aurait été appréciable que cela soit mis en évidence dans le rapport.

=> La commission urbanisme indique que cet élément sera précisé.

<p>Néanmoins, le réseau de collecte des eaux usées de l'agglomération de Miélan présente de nombreux dysfonctionnements. Le développement de l'urbanisation ne peut donc s'envisager qu'avec un programme de travaux de mise en conformité du réseau opérationnel.</p>	<p>=> La commission urbanisme rappelle que toutes les zones stratégiques de développement ont été classées en zone fermées 2AU conformément à l'état du réseau d'assainissement.</p>
<p>- assainissement non collectif : le rapport n'indique pas si les parcelles à urbaniser non raccordables au réseau de collecte des eaux usées disposent toutes d'un exutoire pour le rejet éventuel des installations d'assainissement non collectif. Or, en cas de sol défavorable à l'infiltration, l'impossibilité d'évacuer les eaux usées traitées pourrait aboutir à une impossibilité de construire.</p>	<p>=> La commission urbanisme rappelle que toutes les zones 2AU seront en assainissement collectif. Sur le village il n'existe que quelques rares cas identifiés qui correspondent à ce qui est évoqué dans l'avis (suivi par le SPANC). A Goutz où tout est prévu en assainissement autonome, les constructions disposent toutes d'un exutoire (épandage + fossé).</p>

Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Remarques de fond :

<p>- pages 8 et 9 : le problème du logement vacant est évoqué avec le projet d'une OPAH mais la réhabilitation de ces logements qui viendrait en complément à la construction neuve n'est pas évoquée. Le PADD se concentre sur la construction neuve consommatrice d'espace et ne prend pas en compte une partie de ce potentiel qui est très important sur Miélan (127 logements).</p>	<p>=> Comme indiqué plus haut, une vingtaine de logements sont remobilisables dans la décennie à venir.</p> <p>Le rapport de présentation développera cet aspect lié à la vacance. Toutefois elle ne modifiera pas le PADD qui présente des objectifs généraux et non pas des chiffres détaillés, comme évoqué ici.</p>
--	--

Remarques de forme :

<p>- page 8 : le PADD rappelle l'évolution de la population de 2009 à 2014 mais ne parle pas du nombre de logements créés sur la période. Par ailleurs, la surface consommée est évoquée avec 10 hectares et un objectif de réduction d'un hectare. Un complément d'information permettrait de connaître le nombre de logements nécessaires pour les dix prochaines années ainsi que l'évolution de la densité. Le rapport devra faire le lien entre population attendue (à noter que les chiffres du PADD - 1241 habitants en 2014, et ceux du rapport p 16 - 1223 habitants en 2014 - sont différents) et besoins de logements, pour connaître le besoin de surface constructible, La référence de 2025 comme objectif commence à être réduite, compte tenu que l'on est en 2018.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cet élément concernant l'évolution de la population sera davantage précisé dans le rapport de présentation.</p> <p>La référence à la durée de vie du PLU sera amendée à l'horizon 2028.</p>
---	--

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Remarques de fond :

<p>- l'OAP du Padouen Sud est située le long du ruisseau qui génère une bande de protection de 10 m de part et d'autre. Il est rappelé que ces bandes doivent être inconstructibles et laissées en l'état (y compris remblais), notamment vis-à-vis du cheminement doux prévu le long du ruisseau.</p>	<p>=> La commission urbanisme reprecise que sur ce secteur l'OAP ne prend en compte que la zone effectivement constructible. Le ruisseau et sa ripisylve (10 mètres de part et d'autre) sont classés intégralement en zone naturelle Nce, inconstructible.</p>
--	---

Remarques de forme :

<p>- préciser en introduction que les présentes OAP concernent des zones 2AU actuellement fermées à l'urbanisation. Il faudrait aussi préciser si les OAP actuelles permettent de déroger à l'interdiction définie à l'article L111-6 du code de l'urbanisme à moins de 75 m de la RN21 pour la zone 2AU de Faréou, et de donner le cas échéant les éléments justificatifs. La logique serait aussi d'inclure dans l'OAP les objectifs de programmation définis en page 136 du rapport de présentation.</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de préciser ces informations dans le document.</p> <p>=> La commission urbanisme précise que cette la zone de Faréou est actuellement fermée à l'urbanisation et que les OAP serviront donc de base de réflexions lors des procédures permettant leur ouverture. C'est à ce moment, et sur la base d'un projet connu que les éléments justificatifs seront apportés.</p>
---	---

Zonage :

Remarques de fond :

- la délimitation des zones inondables n'est pas toujours identifiable, car elles sont actuellement représentées soit par des zones (N, Nce, Ace) sans qu'on ait connaissance du caractère inondable, soit par des hachures bleues. En outre, certains ruisseaux ne sont pas répertoriés. Pour faciliter la compréhension de ces limites et sa traduction dans le règlement écrit, il est nécessaire de bien identifier cette surface soit par une hachure claire et bien définie (en prenant soin d'inclure aussi la rivière, notamment en limite communale), soit par un zonage indicé « i » ou « s » qui reprend :

- la cartographie des zones inondables (CIZI)
- des bandes de protection de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges des ruisseaux représentés sur la carte **IGN** (<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>), à savoir le long des ruisseaux suivants (voir aussi annexe 3) :
- les lacs reliés à ces ruisseaux
- l'intégralité de l'emprise du lac de Miélan

Ruisseaux à intégrer :

- le ruisseau qui longe le Nord des parcelles suivantes : B79, 78, 567, 568, 88, 89, 92 et 93
- le ruisseau de la Bassoue est localisé en limite Est de commune
- le ruisseau qui longe le Nord des parcelles suivantes : C131, 132, 148, 865 et 864
- Le ruisseau qui longe le Nord des parcelles suivantes : C1000, 918, 991, 209, 202 et 186
- le ruisseau qui longe le Nord-Ouest des parcelles suivantes : C233, 238 et 996
- le ruisseau qui longe le Nord des parcelles suivantes : D18, 491 et traverse la parcelle D519
- le ruisseau qui traverse les parcelles AD300, 302, 140, longe le Nord des parcelles D1, 12, 13, 16, 17, 474 et 475 : ce ruisseau vient modifier le zonage existant, notamment la zone UB

=> La commission urbanisme indique qu'elle va suivre ces recommandations en ajoutant à la trame de la CIZI (hachures bleues) les éléments demandés (lacs et 10 mètres des cours d'eau).

La légende du zonage et du rapport de présentation précisera bien cela : CIZI + lacs + bandes de 10 mètres le long des principaux ruisseaux identifiés par l'Etat.

Les parcelles AD 300 et 302 vont être reclassées en Nce, inconstructibles.

<p>(parcelles AD300 et 302 qui doivent être inconstructibles)</p> <ul style="list-style-type: none"> - le ruisseau qui traverse les parcelles D227, 226s longe le Nord des parcelles D156, 158, 162, 630, 81, 80, 48 et la limite Ouest et Nord de la parcelle D47 - le ruisseau qui longe le Nord de la parcelle D56 - le ruisseau qui longe le Nord des parcelles suivantes : D345, 386, 384, 383, 382, 381, 613 et la limite Ouest et Nord de la parcelle D517 - le ruisseau qui longe l'Ouest des parcelles suivantes : D450, 449, 448, 447, 446, le Sud des parcelles D466, 441, 412 et 407 - le ruisseau qui longe le Nord des parcelles suivantes : E397, 396 - le ruisseau qui longe le Nord et l'Ouest de la parcelle E426, 427 et 428 - le ruisseau qui longe l'Ouest des parcelles suivantes : E434, 433 et 432 - le ruisseau qui longe le Nord et l'Ouest de la parcelle E431 et le Nord-Ouest de la parcelle 429 - le ruisseau qui longe le Sud des parcelles suivantes : E427, 428 et 429 - le ruisseau qui longe le Nord des parcelles suivantes : F471, 452, 455, 401, 399, 398, 396, 395 et démarre sur la limite Ouest de la parcelle F385 - le ruisseau qui longe le Nord et l'Est de la parcelle A369 et le Nord de la parcelle A123 au lieu-dit « Le Moulin » : les zones Ah et UX sont particulièrement exposées. 	
<p>- partie Sud-Est : une activité agricole « à Pain » est en zone A, un STECAL Aag doit être instauré au moins sur la partie habitée (présence d'une piscine).</p>	<p>=> La commission urbanisme indique qu'il s'agit de bâtiments n'ayant plus de caractère agricole, ils seront donc classés en zone Ah.</p>
<p>- l'emplacement réservé n°1 doit être classé en zone UC comme le cimetière</p>	<p>=> La commission urbanisme décide d'inclure la parcelle concernée en zone UC.</p>
<p>- rue Saint Jean, des bâtiments et des annexes devraient être intégrés dans la zone UB, idem zone UA</p>	<p>=> La commission urbanisme décide d'inclure les constructions concernées en zone UB.</p>

- il y a des habitations dans le bois « à Labarthe » qui ne sont pas repérées en Nh.	=> La commission urbanisme décide d'inclure les constructions concernées en zone Nh.
- des habitations ne sont pas repérées en zone Ah à la Tannerie (à l'Ouest du village), un classement en U peut être mieux adapté vu le nombre de constructions	=> La commission urbanisme décide d'inclure les constructions concernées en zone U, conformément à l'avis de l'Etat.
- des constructions sont situées aux lieux-dits à Poin (Sud Est du plan Sud) et à Sainte Livrade (Nord Est du plan Sud) pour lesquelles il manque peut-être des zones Ah ou Aag.	=> La commission urbanisme décide d'inclure les constructions concernées en zone Aag ou Ah selon leur caractère agricole, ou non agricole.
- la localisation des zones Aag est totalement incohérente par rapport à la localisation des exploitations agricoles localisées dans les cartes du PADD.	=> La commission urbanisme rappelle que la carte du PADD n'a aucune valeur exhaustive, et cherche simplement à montrer toute l'importance de l'agriculture pour le territoire. Elle a été réalisée bien en amont du travail de zonage (où chaque construction a alors été étudiée par la commission pour connaître son caractère agricole ou non). Ce qui explique cette différence.

Remarques de forme :

- le STECAL Aag au Sud-Est du plan « partie Nord » est de taille très importante, les bâtiments d'exploitation peuvent rester en zone A, ce qui diminuera d'autant sa surface.	=> La commission urbanisme décide de revoir le pastillage des zones Aag au cas par cas.
- partie Sud : certaines piscines ne sont pas dans la zone Ah (ex : parcelle 188 à Berbille, idem parcelle 175 à Béron et 145 à Cami de Lire).	=> La commission urbanisme décide d'intégrer les piscines aux différentes zones Ah évoquées.
- les dénominations des zones sont parfois à côté de la zone (sans flèche), la zone A n'a pas de dénomination.	=> La commission urbanisme indique que les dénominations du zonage seront améliorées.
- il n'y a pas de légende pour la zone A	=> La commission urbanisme indique que cet élément sera rectifié dans le zonage approuvé.

<p>- bien mentionner dans la légende les articles L151-19 et L151-23 tant pour le petit patrimoine que pour les cours d'eau Nce (en plus de la continuité écologique), ainsi que pour les haies en Ace (en plus de la continuité écologique), pour bien faire le lien avec le règlement et avec la pièce 4.4. Il serait aussi intéressant que le petit patrimoine soit repéré par un numéro faisant le lien avec leur description dans la pièce 4.4. (il est parfois difficile de les localiser).</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cet élément permettant d'améliorer la lecture sera intégré dans le zonage approuvé.</p>
<p>- Les point de vue (relevant aussi du L151-23) ne sont repérés que par un point, et sans cône de vue, ce qui rend difficile l'application des règles.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cet élément permettant d'améliorer la lecture sera intégré dans le zonage approuvé.</p>
<p>- la trame Nce et la trame N semble parfois se chevaucher, soit on est en N, soit en Nce ?</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que le zonage sera intégralement repassé (vérification technique) pour supprimer tout éventuel chevauchement de zones.</p>
<p>- ZA de Bataillé, rue Rioumaou, une activité est classée en partie en zone UB (parcelle 925, 927, 928, 948 et 949) et en partie en UX (parcelle 946), la totalité de l'activité ne devrait-elle pas être en zone UX ?</p>	<p>=> La commission urbanisme décide d'inclure les constructions effectivement concernées par de l'activités en zone UX, conformément à l'avis de l'Etat.</p>
<p>- la zone N est représentée en vert et les lacs en bleu mais situés également en zone N, une précision en légende semble nécessaire.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cet élément permettant d'améliorer la lecture sera intégré dans le zonage approuvé.</p>
<p>- il manque le nom d'un petit patrimoine au lieu-dit A segues (est du plan Nord).</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cette erreur sera rectifiée.</p>

Règlement :

Certaines remarques sont applicables à plusieurs zones du règlement. Elles ne sont rédigées qu'une seule fois, mais doivent être prises en compte pour toutes les zones concernées.

Remarques de fond :

- les secteurs inondables (CIZI et ruisseaux) repris aux documents graphiques feront l'objet d'une rédaction particulière en corrélation avec le règlement du document de référence de l'État en région Midi-Pyrénées. En effet, ces zones doivent être laissées en l'état, naturelles et inconstructibles (y compris remblais) au titre des milieux, des zones inondables et de sa ripisylve en application des principes mentionnés dans les orientations A36, A37 ; D17, D22, D48, D49, D50 et D51 du SDAGE Adour Garonne approuvé le 01/12/2015.

Dans les zones inondables, les remblais, les déblais et les merlons sont interdits en zone inondable : l'objectif est de préserver les capacités de stockage et d'écoulement des crues, et de ne pas augmenter l'aléa du risque. Les clôtures sont réglementées : les murets ne sont pas autorisés ; sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée (cf. Annexe 2 - Modèles de clôtures en zone inondable)

A ce titre, les 2 documents en annexe pourraient être joints au règlement écrit pour rappel des règles applicables en zone inondable au sujet des règles de construction/réhabilitation et des clôtures et haies.

Le règlement graphique concernant ces zones inondables permettra d'interpeller les porteurs de projet et le service instructeur sur la nécessité de prise en compte du risque inondation et de la consultation du PPRi lorsqu'il sera réalisé, ou du service de l'État en charge du risque inondation dans l'attente de l'approbation du PPRi. Il conviendra de rajouter dans ces zones « Tout projet devra être conforme aux règles de construction (cf. Annexe 1- Règles de construction en zone inondable). »

=> La commission urbanisme décide d'inclure l'ensemble des prescriptions de l'Etat concernant la zone inondable.

<p>- page 13 : ajouter en zone UB inondable,</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des constructions existantes seront impérativement implantées dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal - les constructions annexes devront être érigées dans le sens du courant et dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal - les piscines doivent être enterrées, les piscines hors-sols sont proscrites. L'emprise des piscines seront accompagnées d'une barrière périphérique autour de la piscine et de repères visibles (mâts de 2 mètres de haut aux angles de la barrière). » 	<p>=> Il n'y a pas de zone inondable qui concerne la zone UB. La commission urbanisme décide de classer les très rares parcelles concernées par la prise en compte des ruisseaux hors CIZI en zone Nce (Padouent sud).</p> <p>Les parcelles AD 300 et 302 vont être reclassées en Nce, inconstructibles. Les parcelles AD 161, 162 et 163 sont maintenues en zone UB, qui sont surélevées par rapport aux parcelles 300 et 302.</p>
<p>- page 18, C1-1 : Ajouter « Aucun accès ne sera réalisé en UB inondable ».</p>	<p>=> Il n'y a pas de zone inondable qui concerne la zone UB. La commission urbanisme décide de classer les très rares parcelles concernées par la prise en compte des ruisseaux hors CIZI en zone Nce (Padouent sud).</p> <p>Les parcelles AD 300 et 302 vont être reclassées en Nce, inconstructibles.</p>
<p>- page 20 : ajouter,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Interdictions... « En zone UX inondable, la création de logements supplémentaires n'est pas autorisée » 2. Sont autorisées en zones UX : <ul style="list-style-type: none"> « 2-3 En zones UX inondables, seules les extensions de 20 m² maximum sont autorisées, sous réserves que ces extensions soient implantées dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal. Les changements de destination à usage d'habitation sont interdits dans cette zone. Les piscines seront obligatoirement enterrées, les piscines hors-sols sont proscrites. L'emprise des piscines seront accompagnées d'une barrière périphérique autour de la piscine et de repères visibles (mâts de 2 mètres de haut aux angles de la barrière). » 	<p>=> La commission urbanisme décide d'intégrer les dispositions concernant la zone inondable en zone UX.</p>

<p>- pages 33 et 34 : le regroupement des zones A et N rend la lecture des articles A1 et A2 compliquée, avec les difficultés suivantes (liste non exhaustive).</p> <p>D'après la disposition A2-1.2, tout type de constructions est admise en bordure des cours d'eau non domaniaux, du moment qu'elle assure le passage des engins mécaniques nécessaires à l'entretien. Il y a manifestement un problème de rédaction faisant une confusion entre conditions à imposer, et règles d'interdiction ou d'autorisation. La disposition A2-1,3 est illégale dans les zones A et N strictes.</p> <p>La disposition A2-1.4 concernant le risque inondation doit faire un lien avec le plan de zonage et sa délimitation des zones inondables (voir remarques à ce sujet).</p> <p>Cette même disposition pourrait avoir pour effet d'autoriser tout type de construction, du moment qu'elle respecte le règlement du PPRN. Il conviendrait d'être plus clair pour éviter le même problème de rédaction qui se pose que dans la disposition A2-1.2.</p> <p>La disposition A2-2 autorise les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage des CUMA en zone A stricte, mais pas en zone Aag.</p> <p>La disposition A2-4 n'autorise pas les annexes.</p> <p>La disposition A2-5,1 est-elle utile, dans la mesure où le sujet est déjà évoqué dans les dispositions générales article 6 ? Celles-ci sont d'ailleurs applicables aussi en A, N, Aag.</p> <p>La disposition A2-5.2 ne peut permettre que l'extension des constructions à usage d'habitation.</p>	<p>=> La commission urbanisme décide d'intégrer l'ensemble des observations concernant l'écriture des zones A et N, dans le règlement approuvé.</p>
<p>- page 35, B1-1 : l'article L111-6 s'applique, le recul pour les habitations est donc de 75 mètres de l'axe de la RN 21 sauf pour les constructions agricoles et les extensions des constructions existantes et leurs annexes.</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de rectifier la formulation suivant l'avis de l'Etat (75 mètres).</p>

Remarques de forme :

<p>- globalement, la numérotation des articles est difficile à suivre : il serait probablement judicieux d'adopter une numérotation du type B, B-2, B-2-1 à chaque fois que l'on descend à un niveau de précision, si possible en indiquant en haut de page le nom de la zone.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cet élément permettant d'améliorer la lecture sera intégré dans le règlement approuvé.</p>
<p>- page 4, article 3 : il serait utile de préciser que les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 sont décrits dans la pièce 4.4. Il serait aussi souhaitable de parler en plus des éléments, des espaces protégés au titre de l'un ou l'autre de ces articles - Nce, Ace, cônes de vue, autres ? (voir remarque page 11, A1)</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que cet élément permettant d'améliorer la lecture sera intégré dans le règlement approuvé.</p>
<p>- page 5, article 4 : le titre est ambigu, dans la mesure où les adaptations mineures constituent une disposition du code de l'urbanisme distincte de ce qui est mentionné dans le corps du présent article.</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de modifier le titre de cet article : adaptation et travaux sur construction existante.</p>
<p>- page 5, article 5 : il ne paraît pas légal de distinguer des règles en fonction de la nature du bénéficiaire ou propriétaire de la construction - la notion d'opérateur public devra être enlevée, seule la notion d'Equipements d'intérêt collectif et services publics, et de ses sous-destinations pouvant être utilisées.</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de modifier le corps de cet article conformément à l'avis de l'Etat.</p>
<p>- page 5, article 6 : le titre devrait indiquer à la fois « Restauration des bâtiments existants » et « Reconstruction après démolition ou destruction »</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de modifier le titre de cet article</p>
<p>- page 6, lexique indicatif : le titre indicatif paraît peu adapté, le lexique étant là pour préciser les conditions d'application du règlement</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de supprimer le terme indicatif.</p>
<p>- page 11, A1 : le titre ne concerne que les destinations et sous-destinations des constructions, alors que l'article concerne aussi les installations autres que les constructions (terrains camping, installations classées, carrières, dépôts,</p>	<p>=> La commission urbanisme décide d'intégrer l'ensemble des observations concernant l'écriture de l'article A1.</p>

<p>...). La même remarque concerne l'article A2. Existe-t-il des espaces concernés par l'article R151-43-5° ? A priori, il y a du petit patrimoine identifié à ce titre, et peut-être des espaces (les points de vue ?) - mais ces secteurs ne sont identifiés que ponctuellement et pas par un secteur, ce qui rend impossible de savoir où s'applique la règle concernant ces points de vue. Cela concerne peut-être aussi les zones Nce et Ace dans lesquels les ruisseaux et haies sont protégés, mais cela mériterait d'être précisé en page 4, article 3, A priori, et spécifiquement pour la zone U, il n'y a que des constructions repérées à ce titre - il conviendrait donc de parler plutôt de constructions ou d'éléments plutôt que d'espaces. A noter enfin que l'article R151-43-5° est lié à l'application de l'article L151-23 (concernant plutôt les sites protégés pour des motifs écologiques), alors que l'article R151-41 est lié à l'application de l'article L151-19. Il serait plus judicieux d'évoquer les articles L151-19 et L151-23 plutôt que les articles R151-41 et R151-43-5° afin de bien faire le lien entre les différents documents, les articles L151-19 et L151-23 étant cités par ailleurs.</p>	
<p>- page 11, A2 : la rédaction est ambiguë dans la mesure où elle indique les cas d'autorisation et non des conditions applicables aux occupations des sols. Il serait probablement plus logique de rédiger « les installations classées doivent être compatibles ... » « les constructions et installations admises doivent prendre en compte le règlement du PPRN » ... A noter aussi que les dispositions concernant les zones UA et UB, et de la zone UC sont différentes (notamment pour les équipements collectifs).</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de suivre l'avis de l'Etat suivant la rédaction de l'article A2.</p>
<p>- page 13, B1-1 : le règlement impose un recul minimum de 0,50 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics alors que les dispositions générales page 5 signalent que le présent règlement ne s'applique pas à ces installations. L'exception concernant les aménagements et agrandissement des constructions existantes ne doit probablement s'appliquer que pour celles ne respectant pas la règle. Mais, cela correspond à la</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que les dispositions générales dérogent aux règles des zones pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectifs nécessaires, pas aux équipements publics en tant que tels. (cf. article L 151-11). La commission urbanisme décide de suivre l'avis de l'Etat suivant la rédaction de l'article B1</p>

<p>règle déjà dite dans les dispositions générales article 4.</p> <p>- page 14, B1-2 : la notion de lotissement doit être précisée, un détachement d'un lot peut être un lotissement.</p> <p>Il serait souhaitable de faire le lien avec l'article R151-21 du code de l'urbanisme - en effet, en l'absence de précision et par défaut (c'est-à-dire si le PLU ne s'y oppose pas), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.</p>	
<p>- page 15, B2-2 : s'adapter aux caractéristiques du tissu environnant est toujours difficile à juger, il serait plus utile de préciser des valeurs (pentes de toitures, palette de couleurs...). Les dispositions concernant les toits terrasses sont confuses - explicitement autorisés pour les annexes, mais pas pour le reste - la triple condition concerne-telle les annexes ?</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de garder la formule actuelle dans son règlement qui s'avère plus simple dans son contenu (s'intégrer à l'existant).</p> <p>=> concernant les toits terrasses, pour les annexes va être ajouter l'absence de conditions.</p>
<p>- page 16 éléments protégés au titre de l'article L151-19 : il conviendrait d'assurer une cohérence avec l'article A 1.9 (voir aussi les remarque les concernant).</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de prendre en compte cette observation.</p>
<p>- page 17 B3-1 : il paraît nécessaire que la palette végétale fasse partie du règlement, dont, elle constitue une règle. En outre, la Plaquette « arbres et paysages » contient toute une série d'informations sans rapport avec le règlement, ce qui rend sa lecture difficile dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. - page 17 B3-2 : il conviendrait d'assurer une cohérence avec l'article A 1.9 (voir aussi les remarques le concernant).</p>	<p>=> La commission urbanisme indique que la plaquette « arbres et paysages » a été classée dans les annexes car elle ne peut constituer un élément technique en tant que tel (la liste des essences est non exhaustive). La collectivité souhaite sur ce point être davantage dans le rôle de conseil.</p>
<p>- pages 20 à 29 : compte tenu de la différence importante de règlement entre les 2 zones et de leurs vocations différentes, il serait préférable que les règlements des zones UL et UX soient séparés.</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de prendre en compte cette observation et de séparer les zones UX et UL dans le règlement</p>

<p>- page 23, B2 : implantation à 0,50m autorisée, si sur le terrain limitrophe, la construction s'implante en limite, l'entretien de cet espace risque d'être contraignant.</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de maintenir cette règle, compte tenu des caractéristiques très spécifiques d'une zone de loisirs (camping, ...)</p>
<p>- page 31, B2 : difficile à appliquer, de plus c'est une zone bloquée, donc pas de construction hormis les extensions, le règlement devra être adapté le jour de l'ouverture de la zone et calqué sur le règlement de la zone UB toute proche.</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de maintenir cette règle, compte tenu du fait qu'un ouvrage technique pourrait y être réalisé (transformateur, ...).</p>
<p>- page 35, B1-2 : le règlement évoque les limites latérales, que fait-on par rapport aux limites de fond de parcelles.</p>	<p>=> La commission urbanisme indique qu'elle ne souhaite pas réglementer les fonds de parcelles en zone A, ni N.</p>
<p>- page 37, B2-6 et B2-7 : en plus des remarques déjà faites, il faut noter que le plan de zonage ne permet pas de distinguer ce qui est protégé au titre du L151-19 de ce qui est protégé au titre du L151-23 (voir remarque sur le plan). Les prescriptions concernant les clôtures se retrouvent à de multiples endroits (A2-1.2, B2-2, B2-7, B-3), ce qui en rend l'application compliquée.</p>	<p>=> La commission urbanisme décide de simplifier la lecture du règlement en prenant en compte cette observation sur les clôtures.</p>

Annexes :

Remarques de forme :

<p>- Plan des servitudes : mettre à jour le plan et la liste des servitudes (sortir périmètre de captage, voir liste jointe)</p>	<p>=> Ces éléments seront mis à jour dans le PLU approuvé conformément aux observations émises.</p>
<p>- réseau eau potable : peu visible.</p>	<p>=> Ce point sera si possible complété suivant les possibilités du syndicat compétent.</p>
<p>- on ne voit pas trop la raison de l'annexe 5.7 qui, malgré son intérêt pour la commune, reste un projet d'initiative privée.</p>	<p>=> Le développement touristique du lac de Miélan est un élément fort du projet communal (et de son PADD), la présentation des projets en cours dans les annexes du PLU vise notamment à justifier le classement des zones UL.</p>

Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne

Le SCoT de Gascogne n'ayant pas encore débattu de son PADD ni avancé sur la rédaction de son DOO, le Syndicat mixte s'appuie sur le code de l'urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme.

La durée de vie d'un PLU est estimée entre 10 et 15 ans. L'approbation du PLU dont l'horizon est fixé à 2025 dans le PADD de Miélan devrait intervenir en 2018 ramenant sa durée de vie à 7 ans.

Il faut noter que l'horizon 2028 est évoqué dans le rapport de présentation.

- ⇒ C'est le PADD, réalisé plus tôt dans la phase d'étude qui portait la réflexion de 2015 à 2025, le rapport de présentation parle bien lui d'une durée de vie du PLU fixée à 2028. Ce point sera davantage détaillé dans le dossier pour approbation.

Sur la période 2006/2014, la croissance démographique de la commune a été de 0,53 %. Le scénario démographique vise 110 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 soit un taux de croissance démographique annuel de 1,26 % (7ans). Si l'horizon est à 2028 (10 ans) le taux de croissance est de 0,9 % et bien qu'en augmentation il semble plus soutenable. Pour autant, le phasage du projet (RP p 136) montre que l'ensemble des logements ne seront pas produits à l'horizon de 10 ans.

La commune souhaite accueillir 110 nouveaux habitants et elle vise la production de 106 nouveaux logements. En 2014, la taille des ménages est de 1,9 personnes ramenant le besoin en logements pour les nouveaux habitants à 58 logements, faut-il comprendre que logements supplémentaires sont prévus pour le desserrement des ménages ? Le PADD évoque un projet d'OPAH visant à répondre à la problématique de la vacance dont le taux s'élève à 15,6 % en 2014.

Comment ce projet s'inscrit-il dans le scénario de développement ?

- ⇒ Le projet de la commune se fixe comme objectif d'accueillir 10 personnes supplémentaires par an de 2018 à 2028, et elle s'est positionnée en ouvrant les surfaces adéquates pour répondre à cet objectif. En effet page 135 du rapport de présentation est indiqué le décompte du développement envisagé :

« Sur la base des estimations des constructions envisageables et en prenant en compte que les 2/3 du potentiel identifié soit effectivement atteint (l'ensemble de secteurs UA et UB sont constructibles depuis des décennies...), Miélan pourrait bénéficier d'un apport de population estimé autour de 130 habitants supplémentaires. Selon ce scénario, la commune compterait environ 1 370 habitants à l'horizon 2028 (en comptant 1,9 habitants par logement et 2/3 du potentiel de développement réalisé, soit 70 constructions effectives). Il est également important de signaler que les secteurs 2AU pourraient potentiellement accueillir un ou plusieurs équipements publics (proximité immédiate du centre bourg, facilité d'accès à pieds), les surfaces qui le composent ne seraient alors pas toutes affectées à l'habitat. Les surfaces prévues pour être urbanisées dans le cadre du PLU, sont cohérentes avec cet objectif de développement démographique. Avec 8,7 ha de zones 2AU et avec un ratio de 10 logements par hectare, environ 80 logements sont réalisables. »

La problématique de la vacance va être mieux prise en compte dans le rapport de présentation. La commission urbanisme n'envisage toutefois pas de remobiliser plus de 20 logements sur le centre ancien à l'horizon 10 ans (ce point sera détaillé).

Dans la partie choix retenus, en page 114 du Rapport de Présentation, il est indiqué que les zones 2AU accueilleront plusieurs formes d'habitat et des densités variées pour permettre la mixité sociale. Les OAP ne flèche aucun type de logements. Comment la commune va-t-elle s'y prendre pour mettre en œuvre cette orientation importante de son projet qui vise à répondre aux besoins diversifiés des habitants et aux exigences d'une optimisation de la consommation foncière ?

- ⇒ Le projet de la commune comporte déjà une mixité dans l'offre d'habitat :
- des secteurs constructibles en zone UA et UB, secteurs déjà assez denses mais où une densification progressive est envisagée (redivisions, remobilisation de la vacance, ...),
 - des zones stratégiques de développement située en continuité immédiate du tissu urbain ou des zones d'habitat assez compactes sont envisagées (10 logements / ha) avec la présence possible de futurs équipements publics structurants,
 - des possibilités limitées mais encore bien présentes de constructions de maisons sur des surfaces un peu plus importantes (zone UC de Goutz, et aussi périphérie de la zone UB sur quelques dents creuse...).

De plus l'ouverture progressive des zones 2AU permettra d'analyser et d'évaluer les besoins dans le temps pour affiner l'offre d'habitat (densifier davantage en envisageant un écoquartier, ...).

Remarques sur le dossier

De façon générale la qualité des cartes et la faiblesse des légendes ne permettent pas de les appréhender avec justesse (ex : RP p 36, p 44, p 53, p 54, p 55... PADD p 14...). Il faut préciser notamment les sources pour les données utilisées lors de la réalisation des graphiques ou des cartes.

Le document doit veiller à harmoniser les chiffres de la population (1241 habitants en 2014 p.115, 1223 habitants en 2014 p.17). Une mise à jour des éléments portant sur le SCoT de Gascogne est nécessaire (p 11 du RP 13 intercommunalités 397 communes). La carte des intercommunalités induit une confusion entre la CC Astarac Arros en Gascogne et Bastides et Vallons du Gers (p 12 du RP).

En P 6, avec une densité de 10 logements à l'hectare le secteur devrait accueillir 34 logements, ce qui par ailleurs pourrait décrédibiliser le scénario de développement au regard du scénario démographique.

P.164-166 : La démarche proposée de l'évaluation du PLU est intéressante, reposant sur toute une gamme d'indicateurs, avec les sources identifiées. Il est cependant dommage que ces indicateurs ne soient pas sélectionnés et finalisés, restant au stade de questionnements, et que l'état initial ne soit pas renseigné.

- ⇒ Les cartes et les légendes seront revues et améliorées partout où cela est possible, les chiffres seront également harmonisés. Par rapport à l'OAP de Padouen-sud, il est rappelé que les zones 2AU doivent accueillir des espaces publics, et pourraient même accueillir des équipements publics structurants, ce qui réduirait significativement le nombre de constructions à usage d'habitat.

En conclusion

La situation des deux zones 2AU, le choix de densifier le tissu existant et de ne structurer qu'une seule zone urbaine autour des constructions existantes, de densifier les zones à vocation économique et de déclasser 54 ha de zones à urbaniser traduisent la volonté de la commune de recentrer l'urbanisation sur le noyau villageois, de s'inscrire dans une logique de gestion économe du foncier, de renforcer l'activité agricole et touristique. La création de corridors agricole est à souligner.

Pour autant, la justification des choix pourrait être renforcée, au regard notamment de l'effort de réduction de la consommation foncière.

⇒ **La justification des choix sera renforcée dans le dossier du PLU approuvé.**

Le Bureau du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne décide à l'unanimité :

- de proposer à la commune de revoir l'horizon de son projet afin que sa durée de vie puisse ainsi mieux prendre en compte la dimension stratégique du projet communal et les besoins exprimés,
- d'améliorer la bonne compréhension du projet par une mise à jour du dossier, l'apport de compléments d'analyse (besoin en quantité et en diversification de type de logements, potentiel de production de logements en renouvellement urbain et en extension) et l'amélioration de la rédaction,
- de mieux construire les scénarios démographiques (articulation entre nouveaux habitants et desserrement des ménages) et de développement pour en permettre une meilleure articulation.

⇒ **La commission urbanisme s'inscrit dans la logique de ce que demande le SCoT et va renforcer la justification des points demandés.**

➤ **Préfecture - demande de dérogation « constructibilité limitée »**

La commission donne un avis favorable à ce projet.

⇒ **Aucune observation à formuler.**

Observations générales :

1) En dehors des agglomérations, des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction :

- *de la nature du projet,*
- *du trafic supplémentaire induit.*

⇒ La commission s'accorde sur ce point et s'appuiera sur l'avis du Conseil Départemental.

2) Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitant.

⇒ La commission s'accorde sur ce point et s'appuiera sur l'avis du Conseil Départemental.

3) Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès, doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes (le temps de réaction d'un côté peut être abaissé à 6 secondes dès lors qu'il demeure au total au moins égal à 16 secondes). En fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85% des usagers dans le secteur considéré, il est donc possible de calculer les distances de visibilité minimales. Ainsi, pour le cas d'une vitesse de 50 km/h (V85 = 50 km/h), les règles énoncées ci-avant demanderaient 111 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès, et pour une vitesse de 90 km/h (V85 = 90 km/h), elles demanderaient 200 mètres de visibilité de part et d'autre. Aussi, si les conditions de visibilité sont insuffisantes, les demandes seront examinées selon :

- *la nature du projet,*
- *le trafic supplémentaire induit,*
- *le risque avéré.*

⇒ La commission s'accorde sur ce point et s'appuiera sur l'avis du Conseil Départemental.

4) En ce qui concerne les accès directs ou indirects en agglomération, les mesures de police de circulation incombant au Maire, il est de sa compétence, d'autoriser ou pas au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés. Il lui appartient donc d'apprécier des distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès (réf. paragraphe ci-dessus). Les accès relatifs aux opérations génératrices de trafic pouvant nuire à la fluidité devront faire l'objet d'aménagements particuliers.

⇒ La commission s'accorde sur ce point et s'appuiera sur l'avis du Conseil Départemental.

Observations particulières :

La desserte des zones ci-dessous s'effectuant en agglomération, le maire est seul compétent à autoriser ou pas, au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés (cf paragraphe I.4). Néanmoins, il conviendrait de considérer les éléments suivants :

✓ **S'agissant de la zone 2AU « A Lamerique »**, la parcelle AD n°178 desservie par la RD 127. Il est recommandé que l'accès à cette parcelle puisse se faire par une voie communale, puisque les conditions de visibilité mesurées au droit de la parcelle AD n°178 sont insuffisantes en position de sortie gauche (3 secondes).

✓ **Concernant la zone 2AU « La Luque »**, la parcelle C n°769 est desservie par la RD 156. Il conviendrait que son accès puisse se faire par une voie communale puisque les conditions de visibilité mesurées au droit de la parcelle C n°769 sont insuffisantes en position de sortie gauche (4 secondes).

⇒ La commission urbanisme est en accord avec ce qui est proposé. A l'Amérique la connexion est envisagée sur le chemin communal existant, tandis qu'à La Luque les conditions pourront être étudiés lors de son ouverture.

Observations sur le PADD :

Le PADD ne mentionne pas les perspectives chiffrées de développement de la commune : Quel foncier mobiliser ? Pour combien de logements ? À quelle échéance ? De plus, l'estimation de population est différente entre le PADD (1 241 habitants en 2014, gain de 51 habitants en 8 ans) et le rapport de présentation (P 16/17 : 1 223 habitants en 2014, gain de 33 habitants entre 2006 et 2014).

⇒ Le PADD prévoit l'ouverture de moins de 9 hectares de surfaces constructibles, toutes situées sur le village. Comme indiqué précédemment le PADD a été réalisé en 2015 et c'est pourquoi il évoquait alors un horizon 10 ans pour 2025. Le rapport de présentation précise bien l'échéance de 2028. Ce point sera détaillé et uniformisé comme indiqué également dans les réponses au SCoT et à la DDT.

Observations sur le rapport de présentation :

Dans son projet de territoire, la commune de Miélan entend privilégier une croissance démographique modérée (100 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, conformément à l'évolution démographique de 51 habitants entre 2008 et 2014) tout en proscrivant l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine constituée. Le diagnostic communal n'évalue pas les besoins en logements éventuels afin de maintenir sa population actuelle (« point mort ») en tenant compte de différents facteurs tels que les effets du desserrement des ménages, du renouvellement du parc, de la densification et des mouvements liés aux résidences secondaires et aux logements vacants. Plus généralement, le projet de Miélan est de mener une politique au plus près des besoins de la population en facilitant l'accès aux logements sur la commune que ce soit en faveur des jeunes ménages, des primo-accédants ou des familles monoparentales.

- ⇒ Le projet de la commune n'est pas tenu de se fixer des objectifs suivant la dynamique antérieure de développement. Il peut très bien se trouver en contradiction avec celui-ci (cas des communes qui perdent des habitants). Miélan souhaite maintenir son niveau d'équipement et faire vivre son village, et elle s'est donc donnée un objectif en adéquation avec celui-ci. Pour autant il s'inscrit dans une logique raisonnable et défendable, tout en restreignant de manière drastique les surfaces auparavant ouvertes à l'urbanisation (dans le POS aujourd'hui prescrit).

Le scénario de développement s'appuie sur le rythme de croissance démographique observée depuis 2000 qui a connu une évolution favorable et plus particulièrement de 2008 à 2014 (gain de 4 habitants par an). En proposant un rythme de croissance soutenue annuel (gain de 10 personnes par an), les perspectives atteindront les 1 350 habitants en 2025. Ces perspectives semblent ambitieuses. Or, il est dommage que le rapport de présentation n'explique pas ce choix car si on considère la tendance passée de 33 habitants en 8 ans on atteindrait un besoin de 42 nouveaux habitants. Si on prend l'hypothèse haute de 51 personnes en 8 ans (moyenne de 6,37 habitants par an), le besoin pourrait être estimé autour des 64 habitants. Il manque donc une argumentation sur les perspectives démographiques.

- ⇒ Le projet de la commune se fixe comme objectif d'accueillir 10 personnes supplémentaires par an de 2018 à 2028, et elle s'est positionnée en ouvrant les surfaces adéquates pour répondre à cet objectif. En effet page 135 du rapport de présentation est indiqué le décompte du développement envisagé :

« Sur la base des estimations des constructions envisageables et en prenant en compte que les 2/3 du potentiel identifié soit effectivement atteint (l'ensemble de secteurs UA et UB sont constructibles depuis des décennies...), Miélan pourrait bénéficier d'un apport de population estimé autour de 130 habitants supplémentaires. Selon ce scénario, la commune compterait environ 1 370 habitants à l'horizon 2028 (en comptant 1,9 habitants par logement et 2/3 du potentiel de développement réalisé, soit 70 constructions effectives). Il est également important de signaler que les secteurs 2AU pourraient potentiellement accueillir un ou plusieurs équipements publics (proximité immédiate du centre bourg, facilité d'accès à pieds), les surfaces qui le composent ne seraient alors pas toutes affectées à l'habitat. Les surfaces prévues pour être urbanisées dans le cadre du PLU, sont cohérentes avec cet objectif de développement démographique. Avec 8,7 ha de zones 2AU et avec un ratio de 10 logements par hectare, environ 80 logements sont réalisables. »

La problématique de la vacance va être mieux prise en compte dans le rapport de présentation. La commission urbanisme n'envisage toutefois pas de remobiliser plus de 20 logements sur le centre ancien à l'horizon 10 ans (ce point sera détaillé).

La commune pourrait également assurer un certain indice de jeunesse garant d'un équilibre générationnel, au-delà de son indice actuel qui témoigne d'un manque d'attractivité de Miélan pour les jeunes familles. Le projet s'appuie également sur l'évolution du mode de vie en estimant la taille moyenne à 1,9 personnes par foyer afin de tenir compte du besoin de desserrement des ménages (familles monoparentales, augmentation du célibat...). Si on prend cette hypothèse et les perspectives de

100 habitants supplémentaires, le besoin pourrait être estimé autour des 53 logements. Le rapport n'explique pas réellement les objectifs chiffrés ni les raisons de créer plus de logements (une centaine) que de besoin.

⇒ Le projet prévoit à la fois la densification du village (une trentaine de constructions envisageables par densification), et la réalisation de quartiers nouveaux (environ 70 logements) pour répondre aux besoins divers des habitants. L'ouverture progressive des zones d'habitat devrait permettre d'accueillir des familles. Pour autant sur ce potentiel de 100 logements, tout ne se fera pas à l'horizon 10 ans, il s'agit bien d'un potentiel maximal. Les secteurs urbains à redensifier sont ouverts à l'urbanisation depuis plusieurs décennies...

S'agissant de l'habitat, il manque une analyse sur l'état du parc de logements. Quelle est la proportion de logements anciens ? Le parc est-il adapté au besoin : diversification, logements de petite taille, locatif, adaptation à la perte d'autonomie et amélioration des performances énergétiques, rotation dans les logements...

Le PLU voudrait cibler l'accueil d'une population plutôt jeune ou de primo-accédants afin d'assurer un renouvellement générationnel. Pour être attractive une commune doit non seulement être en mesure de proposer une offre locative variée et adaptée mais également des opportunités foncières. En effet, le locatif reste une offre alternative à la construction et un premier tremplin avant l'accession à la propriété.

Miélan a connu une pression foncière soutenue entre 2000 et 2016, avec 66 constructions nouvelles. Sur cette période, ce volume de construction à vocation uniquement d'habitat a généré 12,2 ha de consommation foncière soit une densité moyenne de 1 850 m²/logements. Seuls le cœur du bourg et le hameau de Goutz ont connu le plus fort développement avec l'urbanisation respectivement de 2,3 ha pour 30 habitations (moyenne de 800 m²) et de 5,8 ha pour 18 logements (3 200 m² en moyenne).

Concernant l'analyse du parc d'habitat, le rapport ne fait pas référence au potentiel de réhabilitation mobilisable sur la commune. Le scénario propose une évolution de Miélan uniquement par des constructions sans réelles perspectives de reconquête du bâti ancien. Pourtant la commune dispose d'une proportion de logements vacants (autour de 15,6 % du parc). Il est dommage que le PLU n'analyse pas plus les différentes causes de la vacance : état du logement, situation géographique, emplacement, conjoncture ou rétention immobilière, succession, choix, travaux...

⇒ La problématique de la vacance va être détaillée davantage dans le projet de PLU approuvé.

La mairie souhaite s'engager dans une opération de requalification du centre-bourg (candidature en cours).

A l'horizon de la durée de vie du PLU, la commission n'envisage toutefois pas plus d'une vingtaine de logements qui seront effectivement remobilisables.

Concernant l'Espace Naturel Sensible « ENS lac de Miélan », le PLU devra donc assurer la protection de ces milieux naturels remarquables qui devra aller dans le sens des préconisations du Département autour de la non dégradation de ces sites. En effet, le site de l'ENS est concerné par le projet de parc animalier, site écotouristique envisagé au sud du camping existant à côté du lac de Miélan. **Le Département n'émet pas de réserve de principe sur ce futur projet mais devra être consulté lors de sa concrétisation afin de vérifier qu'il n'y ait pas d'impact sur l'ENS.**

⇒ La commission s'accorde sur ce point et s'appuiera sur l'avis du Conseil Départemental.

Observations sur le règlement :

♦ **l'article B1.1 « Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques »** : le Département recommande que le règlement intègre les dispositions suivantes :

Afin de minimiser les nuisances liées au trafic sur son réseau routier, le Département préconise, en dehors des agglomérations, un recul d'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques.

Concernant les Routes Départementales traversant la commune de Miélan, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée,
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

⇒ La commission s'accorde sur ce point et intégrera les dispositions ci-dessus du Conseil Départemental.

➤ **Chambre d'agriculture**

➤ **Le classement des sièges d'exploitations agricoles:**

Dans un souci d'égalité, nous demandons que le diagnostic agricole soit réactualisé afin de classer tous les sièges d'exploitation et bâtiments en zone Aag.

En effet, nous avons relevé que certaines exploitations n'étaient pas répertoriées, notamment celles de Messieurs Jean-Claude LAMARQUE, Patrick LACAZE, Cédric LARRIEU et Jacques BERNES. Notre liste n'étant pas exhaustive.

Nous souhaitons également que l'ensemble des sièges d'exploitations, des maisons et des bâtiments liés à l'agriculture, soient traités de façon égalitaire avec une surface de pastillage large et identique.

⇒ La commission urbanisme indique que les exploitations vont à nouveau être vérifiées au cas par cas. Cependant elle n'a d'autre choix que de faire correspondre le pastillage à l'existant.

➤ **Le classement d'espaces paysagers remarquables, d'éléments naturels ou points de vue à conserver dans les zones Agricoles ou Naturelles :**

Il devra se faire en accord avec chaque agriculteur concerné (articles L 151-19 L 151-23 et R 151-43-4 du code de l'urbanisme).

⇒ La commission urbanisme indique que le classement de ces espaces vise avant tout l'intérêt général du territoire.

Pour le règlement, afin de ne pas restreindre l'activité agricole, nous souhaitons que la rédaction des articles A et N soit modifiée et rédigée de la façon suivante :

➤ **A4-2- Aag :** suppression du terme « nécessaire ».

➤ **A7 - Nce :** les installations liées à l'irrigation et au drainage sont autorisées.

➤ **C-1- Accès:** Aucun accès sur la RN 21 ne sera autorisé. Les accès existants pourront être déplacés.

⇒ La suppression du terme nécessaire ne peut être envisagé parce qu'elle entraîne des risques pour le territoire agricole lui-même (la mise en place d'une déchetterie pour les

végétaux peut être considéré comme lié à une activité agricole, elle n'en est pas à l'inverse nécessaire). Le terme nécessaire est maintenu conformément à l'article R 151-23 du code de l'urbanisme.

⇒ Les observations sur les articles A7 et concernant l'accès seront pris en compte.

➤ Institut National de l'Origine et de la Qualité

Aucune observation à formuler.

⇒ Aucune observation supplémentaire à formuler de la part de la Commission urbanisme.

Fait à Toulouse le 06 juin 2018.

Pour l'Atelier Sol et Cité
Jérôme COURRIOL


Jean-Loup ARENOU
Maire de Miélan



