
DÉCISION DU BUREAU n° 2018_B18 PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE MIRANDE

Séance du 17 décembre 2018

Date de la convocation 11 décembre 2018	
Nombre de membres	15
Nombre de présents	9
Vote :	
- POUR	9
- CONTRE	0
- ABSTENTION	0

L'an deux mille dix-huit et le dix-sept décembre, à 17h00, le Bureau, régulièrement convoqué le 11 décembre 2018, s'est réuni au Syndicat Mixte du SCoT de Gascogne à Auch, 11 rue Marcel Luquet, sous la présidence de Mme Elisabeth DUPUY-MITERRAND.

Présents: Pierre DUFFAUT, Elisabeth DUPUY-MITERRAND, Christian FALCETO, Hervé LEFEBVRE, Guy MANTOVANI, Marie-Ange PASSARIEU, Gérard PAUL, Michel RAFFIN, Raymond VALL.

Absents: Michel BAYLAC, Gérard DUBRAC, Robert FRAIRET, Pierre MARCHIOL, Franck MONTAUGE, François RIVIERE.

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'arrêté préfectoral 2014-261-0013 portant publication du Schéma de Cohérence Territoriale de Gascogne,
Vu l'arrêté préfectoral 2014-261-0013 portant publication du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Gascogne,
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.101-2,
Vu l'arrêté préfectoral n°32-2017-03-08-003 approuvant la modification de la composition et des statuts du Syndicat Mixte du SCoT de Gascogne,
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-16 et L.132-7,*

Points de repère

La commune de Mirande est membre de la Communauté de communes Cœur d'Astarac en Gascogne. Elle est située à 25 minutes d'Auch, 1h00 de Tarbes et 1h45 de Toulouse. En 2015 elle comptait 3 483 habitants (Insee) alors qu'en 2010 elle en comptait 3 685. Elle dispose actuellement d'un PLU approuvé en 2007.

Le 7 décembre 2015, la commune a prescrit la révision de son document d'urbanisme, au regard des enjeux règlementaires, démographiques, économiques et environnementaux. Le projet a été arrêté le 25 septembre 2018.

Le projet de la commune

Le PADD du PLU en révision s'articule autour de 4 axes :

- 1- Préserver le cadre de vie des Mirandais (patrimoine et paysage) et protéger le capital environnemental
- 2- Favoriser le développement de l'activité économique en assurant le dynamisme du centre-bourg et la mixité des fonctions
- 3- Assurer le renouvellement de la population et répondre au besoin de logement tout en structurant durablement le développement urbain
- 4- Accompagner le développement urbain en confortant le niveau d'équipements et de services publics et en améliorant les déplacements

Préserver le cadre de vie des Mirandais (patrimoine et paysage) et protéger le capital environnemental

A travers cet axe, le projet vise à valoriser l'identité paysagère communale et à en faire un principe d'organisation spéciale pour les projets. Il s'agit de garantir les coupures d'urbanisation, de recomposer les espaces urbanisés diffus (hameaux et entrées de ville) et d'introduire dans les projets d'aménagement futur des dispositions paysagères pour gérer les franges (interfaces « ville / campagne »). Il s'agit également de préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager et les cônes de vue (Bastide, Pyrénées).

Le projet a pour objectif de concilier développement urbain et maintien des fonctions écologiques du territoire, par la préservation des ensembles boisés significatifs (N) et la garantie des continuités écologiques. Il inscrit le développement dans une démarche cohérente de gestion des ressources et des risques : adéquation développement urbain et capacité des réseaux, protection du captage d'eau de la Baïse, risques technologiques et naturels majeurs, nuisances sonores, développement énergies renouvelables (photovoltaïques au voisinage des zones ou secteurs déjà existantes – extension de la ZA de Sendarouy, création d'une zone en limite du Sun Stadium – Rieutord – AUph 33,23 ha).

Favoriser le développement de l'activité économique en assurant le dynamisme du centre-bourg et la mixité des fonctions

Le projet vise à maintenir et développer l'économie présentielle. Il s'agit de pérenniser l'offre de commerces et de services de proximité en centre-bourg par des dispositions règlementaires, de conforter et valoriser les zones d'activités économiques existantes : finaliser l'aménagement de la zone d'activités du Pountet, de conforter dans son enveloppe existante la zone d'activités de Sendarouy (53 ha Ui) et de requalifier et permettre le développement économique et commercial de la zone d'activités des abattoirs(4,74 AUf).

Il a également pour objectif de développer les activités touristiques en s'appuyant sur les aménités locales (paysage, patrimoine et qualité du cadre de vie): conforter et développer l'offre hébergement et de loisirs, relocalisation du camping du Batardeau hors zone de risque inondation (2AUI 3,30 ha), pérenniser et développer les nombreux évènements culturels.

Il s'agit aussi de créer les conditions du maintien des activités agricoles et permettre leur développement et leur diversification (1451 ha A et 13,79 ha Aag).

Assurer le renouvellement de la population et répondre au besoin de logement tout en structurant durablement le développement urbain

A l'horizon 2027, la commune de Mirande projette d'accueillir au maximum 100 habitants supplémentaires, ce qui va générer la production de 251 logements, avec une densité moyenne de 8 logements/ha. Aussi, entre 2017 et 2027, le besoin foncier à vocation résidentielle à mobiliser est de l'ordre de 31,4 ha. 134 logements seront réalisés en renouvellement urbain (18,95 ha) et 117 en urbanisation future (13,2 ha de IAU – 1,8 ha IIAU). Le projet compte 9 zones IAU et 1 zone IIAU à vocation habitat. En matière de production de logements, la priorité va à la reconquête des logements vacants et à la densification. Les secteurs classés en AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui visent à imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les opérations d'aménagement. Elles inscrivent des principes de mixité sociale et urbaine (10 % de logements sociaux par opération et formes urbaines différentes), des principes d'accès et de desserte et de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales (parc, alignement d'arbres...).

Accompagner le développement urbain en confortant le niveau d'équipements et de services publics et en améliorant les déplacements

Le projet vise à conforter, voire développer les équipements et services sur la commune, à organiser, gérer et sécuriser les déplacements à l'échelle de la commune, à promouvoir une politique « urbanisme/transport » efficace et durable en confortant et développant le réseau de liaisons douces afin de mailler les circulations douces « inter-quartiers » et « inter-équipements » pour favoriser l'émergence d'une « ville de proximité » et en valorisant les sentiers de randonnées à l'échelle communale et intercommunale. Il s'agit aussi de mettre en place une politique de stationnement adaptée aux besoins locaux (intégration de parking dans les projets d'aménagement, mutualisation) et d'assurer une desserte numérique de qualité sur l'ensemble du territoire

Gestion économe du foncier

Par rapport au PLU en vigueur, les zones U et AU ont globalement diminué de 84,4 ha au profit des zones agricoles et naturelles.

23,9 ha de zones initialement classées en zone A et N ont été nouvellement classées en zones U et AU.

Analyse du projet 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 mise en œuvre du projet de la commune s'inscrit entre 2017 à 2027 (PADD p 9). Si la durée de vie d'un PLU peut être de 10 ans, cette période ne peut commencer avant son approbation. L'approbation du PLU de Mirande pourrait intervenir au mieux en 2019, décalant logiquement l'horizon à 2029. Pour autant dans la rédaction du projet il faudrait prendre en compte ce qui s'est passé sur la commune entre 2015 et 2017 car cela n'apparaît pas dans le diagnostic.

Dans la partie justification des choix certains arguments sont ténus et mériteraient d'être mieux construits, comme par exemple le choix de la commune de passer d'une densité globale de 15 logements à l'hectare (entre 2004 et 2016) à 8, ou encore de ne pas inscrire de corridors et d'éléments de patrimoine dans le règlement graphique.

Le travail sur les OAP est à relever, notamment sur la première partie qui explique comment peuvent se traduire les principes définis ensuite. Pour chaque secteur, l'application des principes de mixité sociale et urbaine, par exemple, devrait concourir à répondre aux besoins divers des habitats et aux enjeux liés à l'optimisation du foncier. Cependant, le dossier ne semble pas préciser la manière dont ces OAP seront mises en œuvre. Aussi, comment la réalisation des formes urbaines diversifiées et la proportion de 10 % de logements sociaux sur chaque secteur AU peuvent-elles être garanties ? Chaque secteur fera-t-il l'objet d'une opération d'ensemble ? Ce questionnement est renforcé par le manque d'harmonisation des données (chiffres et définition de forme urbaine) entre les différentes parties des OAP. Par exemple sur une même page le principe évoque de l'habitat groupé et le tableau flèche de l'habitat individuel pur. D'un point de vue graphique, afin que chaque secteur couvert par une OAP soit identifiable, une délimitation claire en faciliterait l'appréhension.

L'absence d'un projet effectif et la présence de terres agricoles fertiles fragilisent la justification de l'extension de la ZA de Sendarouy destinée à du développement photovoltaïque.

Autres avis

CDPENAF

Ce projet de PLU a fait l'objet d'un examen pour avis au titre des articles L 163-4 du code de l'urbanisme en CDPENAF le 6 décembre 2018. L'avis est défavorable sur le projet de PLU concernant les zones ouvertes à l'urbanisation destinées au photovoltaïque au sol. La commission a proposé à la collectivité d'engager une réflexion sur des implantations en milieu urbanisé et de limiter le développement du photovoltaïque au besoin estimé pour atteindre les objectifs de la commune sans surdimensionnement. La commission a émis des réserves concernant le pastillage.

Cet avis vaut également pour la demande de dérogation à l'urbanisme limité.

Etat

A l'heure actuelle nous ne disposons pas de l'avis de l'Etat.

Conclusion

A travers son projet de PLU, la commune de Mirande renforce le centre bourg et les entités déjà urbanisées en intégrant dans son développement futur l'urbanisation par densification et la

réduction de la consommation foncière. La réflexion met l'accent sur le développement et le maillage des mobilités douces et vise à répondre aux besoins diversifiés en logements. Elle pérennise l'activité agricole et le développement économique dans les différents secteurs.

Cependant, le projet peut être remis en cause par des choix pas suffisamment expliqués ou étayés (horizon, densité, mise en œuvre des OAP, parcs photovoltaïques) et des données de références qui souffrent d'un manque d'harmonisation.

Un travail visant à permettre une meilleure justification des choix et des objectifs retenus par la commune ainsi qu'une harmonisation des données tout au long du dossier, viendrait renforcer et mieux asseoir le projet de la commune de Mirande qui se veut durable.

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

- de revoir l'horizon de son projet
- d'améliorer la bonne compréhension du projet par
 - l'harmonisation des données de référence dans les différentes pièces du dossier
 - l'apport de compléments de justification dans les choix
 - l'amélioration de la rédaction pour renforcer et asseoir le projet communal.

Fait à AUCH, le 17 décembre 2018

La Présidente,

Elisabeth DUPUY-MITERRAND

