

---

## DÉCISION DU BUREAU n° B3 PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

### AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE MIÉLAN

---

#### Séance du 22 Mars 2018

Date de la convocation 16 Mars 2018	
Nombre de membres	15
Nombre de présents	5
Vote :	
- POUR	5
- CONTRE	0
- ABSTENTION	0

L'an deux mille dix-huit et le vingt-deux mars, à 17h00, le Bureau, régulièrement convoqué le 16 mars 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 : Elisabeth DUPUY-MITERRAND, Hervé LEFEBVRE, Guy MANTOVANI, Gérard PAUL, Michel RAFFIN.

Absents : Michel BAYLAC, Gérard DUBRAC, Pierre DUFFAUT, Christian FALCETO, Robert FRAIRET, Pierre MARCHIOL, Franck MONTAUGE, Marie-Ange PASSARIEU, François RIVIERE, Raymond VALL.

*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 repères**

La commune de Miélan est membre de la Communauté de communes Cœur d'Astarac en Gascogne. Elle est située au sud est du département du Gers à 15 km de Mirande et à équidistance d'Auch (40 km) et Tarbes (35 km) dans les Hautes Pyrénées. C'est une commune rurale de 21,88 km<sup>2</sup>. En 2014 elle compte **1223 habitants** (sources Insee).

La commune a prescrit la révision de son POS en PLU le 27 mai 2014. Cette révision est devenue élaboration du fait de la caducité des POS qui est intervenue le 27 mars 2017 (loi ALUR). Elle est actuellement au RNU. A travers l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme la commune souhaite permettre un développement harmonieux qui s'inscrit dans le cadre des réflexions qui s'opèrent notamment sur les thèmes de l'environnement et de la préservation de l'agriculture.

### **Le projet de la commune**

Le PADD du projet s'articule autour de 3 axes :

- Prendre la mesure du fonctionnement du territoire, composé du milieu naturel et de l'activité agricole
- Instaurer un développement resserré sur le village, garant de la lutte contre l'étalement urbain
- Assurer le développement économique de la commune, essentiel à la vie du village

#### *Prendre la mesure du fonctionnement du territoire, composé du milieu naturel et de l'activité agricole*

Le projet vise à sauvegarder les espaces naturels et forestiers. Il identifie, redéfinit et inscrit en zones Nce les continuités écologiques pour assurer une cohérence d'ensemble.

La commune souhaite pérenniser l'activité agricole sur du très long terme. Il s'agit de garantir aux exploitations des possibilités de poursuivre leur activité, de pouvoir la développer et de la faire évoluer. Le projet inscrit un développement urbain recentré sur les parties actuellement urbanisées. Aucune nouvelle construction sans lien avec l'activité agricole ne sera possible en zone agricole. L'évolution de l'activité agricole est garantie par la création d'un zonage Aag permettant la création de gîtes ou de locaux de ventes de produits fermiers.

Le projet vise également à sauvegarder le patrimoine bâti et paysager qui forme la singularité du territoire en identifiant les bâtiments remarquables, les points de vue, les arbres rois...Il inscrit notamment des continuités agricoles en créant des zones Ace afin d'inciter à entretenir et conforter les haies agricoles.

#### *Instaurer un développement resserré sur le village, garant de la lutte contre l'étalement urbain*

Le scénario démographique de la commune se base sur une croissance annuelle de 1,26 % et vise une population de 1350 habitants en 2025, soit 110 personnes supplémentaires.

Le projet vise à réduire la progression de l'étalement urbain et à rationaliser les déplacements. Le développement est contenu sur les secteurs véritablement stratégiques au sein du village et sur le hameau de Goutz.

Le scénario de développement s'organise autour de 2 zones d'urbanisation future et de l'exploitation du potentiel de renouvellement urbain.

Les deux zones 2AU totalisant 8,7 ha font l'objet d'OAP. Elles visent au total la production de 80 logements et une densité de 10 logements à l'hectare. Elles précisent également les voiries, les cheminements doux, les espaces publics et les boisements existants à protéger.

Le renouvellement urbain flèche la densification d'espaces déjà urbanisés, notamment le hameau de Goutz et vise la production de 25 logements. Une OPAH<sup>1</sup> est en projet pour répondre à la problématique du logement vacant en centre ancien.

La réalisation de ce scénario est prévu en deux phases de 5 ans chacune.

En matière de consommation foncière le projet ne retient que 9 ha à vocation d'urbanisation contre 53 inscrit dans le POS avant sa caducité.

#### *Assurer le développement économique de la commune, essentiel à la vie du village*

Au regard du potentiel de développement existant dans les 4 zones à vocation économique de la commune, le projet vise à maintenir et soutenir l'activité commerciale et artisanale par la densification à travers 4 secteurs UX totalisant 12,9 Ha.

La commune souhaite renforcer l'activité liée au tourisme et aux loisirs et poursuivre le développement des communications numériques. Le PLU inscrit 3 zones UL représentant 27 ha dont 3 ha supplémentaires pour le secteur du camping afin d'implanter des bungalows.

#### **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.

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 ?

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

---

<sup>1</sup> Opération programmée d'amélioration de l'habitat

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 ?

### **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.

### **Autres avis**

#### CDPENAF

Ce projet de PLU a fait l’objet d’examen pour avis au titre des articles L 163-4 du code de l’urbanisme en CDPENAF le 1<sup>er</sup> février 2018. L’avis est favorable. Il invite cependant la commune à redéfinir au cas par cas les pastilles des secteurs habités et des sièges d’exploitations afin que les annexes puissent être implantées à des distances acceptables des bâtis existants et être limitées au strict nécessaire.

#### Etat

L’avis de l’Etat est favorable. Il précise que les secteurs inondables devront être 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 les 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.

### **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.

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.

Fait à AUCH, le 22 mars 2018

**La Présidente,**

**Elisabeth DUPUY-MITERRAND**

  


SYNDICAT MIXTE  
DU  
SCOT DE GASCOGNE