

Révision du Plan Local d'Urbanisme de MIRANDE

NOTE DE SYNTHÈSE PRÉALABLE
À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

VERSION DU 18/03/2024

PREAMBULE

Cette révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de Mirande est une étape cruciale pour l'avenir de notre commune, et la participation active de tous les intervenants est essentielle pour garantir que les décisions prises reflètent au mieux les besoins et les aspirations de notre population

Le PLU est un outil fondamental qui guide le développement de notre ville. Il définit les règles d'urbanisme, de construction, et de préservation de l'environnement. En le révisant, nous avons l'opportunité d'adapter notre cadre de vie aux évolutions législatives, démographiques, économiques, et environnementales.

Dans cette révision, nous devons tenir compte de plusieurs aspects cruciaux :

Tout d'abord, la préservation de notre patrimoine naturel, agricole et architectural. Notre commune rurale possède des richesses naturelles et architecturales qui doivent être protégées et mises en valeur pour les générations actuelles et futures.

Ensuite, le développement durable. Nous devons promouvoir des modes de construction et d'aménagement respectueux de l'environnement, favorisant les énergies renouvelables et la gestion responsable des ressources.

De plus, nous devons répondre aux besoins de logement de notre population, en veillant à une mixité sociale et à des solutions accessibles à tous.

Egalement, nous devons favoriser le dynamisme économique de notre ville, en soutenant les activités commerciales, artisanales et industrielles, tout en préservant l'équilibre entre les différents usages du territoire.

Enfin nous devons développer les énergies renouvelable et porter la commune de Mirande au rang de commune a énergie positive et procurer au fiances communale des recettes de manière à éviter que ce soit le seul contribuable foncier qui finance les dépensés de service public

Je tiens à souligner que cette révision du PLU est un processus transparent et participatif. Nous sommes à l'écoute de vos préoccupations, de vos idées et de vos suggestions. Votre contribution est essentielle pour construire ensemble l'avenir de notre commune.

Je vous invite donc à vous impliquer activement dans l'enquête publique qui sera diligentée en juin 2024. Ensemble, nous pouvons continuer à faire de notre ville un lieu où il fait bon vivre, travailler et s'épanouir.

La révision du PLU de la commune de Mirande a été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 07 décembre 2015.

Ce projet d'envergure a été longuement travaillé en coopération avec l'ensemble des élus, services municipaux et partenaires institutionnels. Le projet a fait l'objet de plusieurs analyses, notamment des personnes publiques associées à la démarche. Il apparait aujourd'hui important de consolider cette version arrêtée sur la base des nombreux échanges afin de rendre opérationnel le projet communal dans le respect de la réglementation en vigueur.

Il apparait donc important de poursuivre la procédure afin de garantir une mise en œuvre rapide du PLU permettant de répondre aux demandes locales et de sécuriser juridiquement le document d'urbanisme applicable durant la période d'élaboration du PLU communautaire.

A la suite de la transmission le 02 Août 2023 du dossier arrêté par délibération du Conseil Municipal le 12 juillet 2023, les organismes suivants ont émis un avis sur le dossier de PLU :

- ARS
- CDPENAF
- CA
- CNPF
- CMA
- Département du Gers
- MRAe
- ONF
- SCoT
- SDIS
- TEREKA
- UDAP

En s'appuyant sur les avis des partenaires, sur les échanges avec les services du SCOT (*réunion du 14/12/2023*) et les services de l'Etat (*réunion à la sous-préfecture du 30/11/2023*), la commune souhaite enclencher la dernière phase de la révision de son document tout en prenant en compte les points stratégiques soulevés qui ne remettent pas en cause l'économie générale du document.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 07 Juin 2023 la compétence « planification de l'urbanisme » a été transférée à la Communauté de Communes à effet au 07 Septembre 2023.

Par délibération en date du 30 Novembre 2023 la Commune a demandé à la Communauté de Communes de poursuivre la procédure de révision. La Communauté de Communes par délibération en date du 30 Janvier 2024 a acceptée de poursuivre la procédure.

C'est donc sous maîtrise d'ouvrage communautaire que le PLU de Mirande sera finalisé.

L'ensemble des avis est annexé au dossier d'enquête publique.

Par courrier en date du 08 Avril 2024 la Commune de Mirande a adressé à la Communauté de Communes les observations que celle-ci entend porter à la connaissance du commissaire enquêteur et du public lors de l'enquête.

L'ensemble des avis est annexé au dossier d'enquête publique. Un tableau récapitulatif est également annexé et expose les réponses de la Mairie de Mirande aux différentes observations.

Cette note vise à exposer à la commission d'enquête et à la population les principaux compléments qui seront apportés par la Commune de Mirande à la version définitive du dossier.

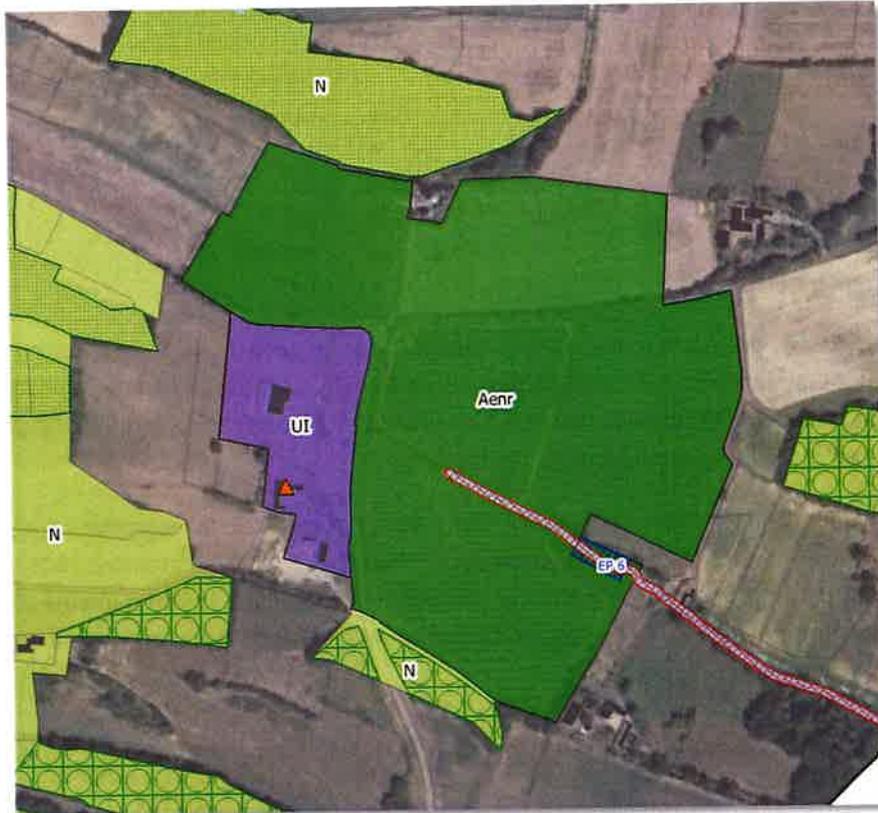
Le dossier d'approbation prendra également en compte les observations de la Commune de Mirande sur les avis listés ci-dessus ainsi que les remarques de forme non reportées ici.

OBSERVATIONS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

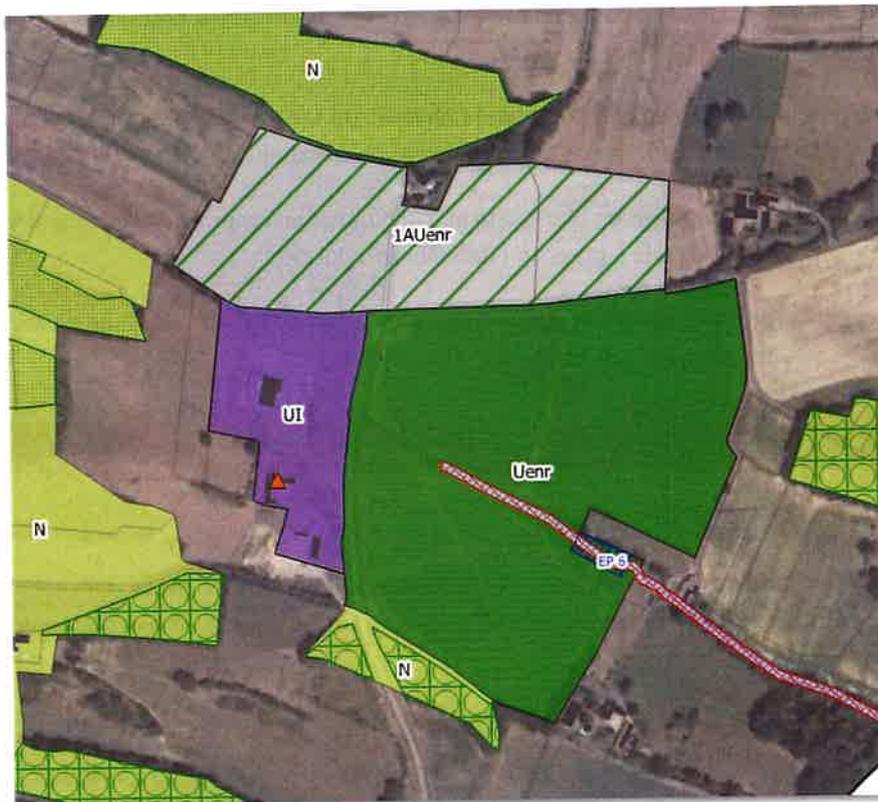
■ Modifications du plan de zonage :

- ▶ La collectivité souhaite reclasser en zone A les secteurs identifiés en Aenr à l'exception de la zone Sendarouy dont la partie déjà aménagée sera identifiée en zone Uenr et le projet d'extension sera identifié en AUenr
- ▶ Une OAP sera créée sur le secteur reclassé en AUenr

Zonage arrêté :



Proposition de zonage à l'approbation :



■ Modifications du règlement écrit :

- ▶ **Le règlement écrit de ces deux secteurs Uenr et AUenr reprendra les conditions du Décret et de l'arrêté du 29/12/2023 :**

« sont autorisées les installations de production d'énergie photovoltaïque qui permettent de garantir :

1° La réversibilité de l'installation ;

2° Le maintien, au droit de l'installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès ;

3° Sur les espaces à vocation agricole, le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elle est implantée, en tenant compte de l'impact du projet sur les activités qui y sont effectivement exercées ou, en l'absence d'activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s'y développer.

4° Le respect de l'arrêté du 29 décembre 2023 déterminant précisément les caractéristiques techniques auxquelles doivent satisfaire les installations de production d'énergie photovoltaïque pour ne pas être comptabilisées comme consommant de l'espace naturel, agricole ou forestier, »

- ▶ **Règlement article A2 =>** La limite de 50m sera supprimée.
- ▶ **Règlement article A4 =>** L'article sera modifié comme suit : *« La hauteur sera limitée à 12 m hors constructions techniques nécessaires à l'activité agricole »*
- ▶ **Règlement article A4 =>** L'article sera modifié comme suit *« Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite »*
- ▶ **Règlement article A5 =>** L'article sera modifié comme suit *« La tuile canal, posée à courant et à couvert, est préconisée pour les couvertures des locaux à usage d'habitation »*

OBSERVATIONS DE LA DDTM

■ Modifications du diagnostic :

- ▶ Le diagnostic sera complété sur la base des éléments relevés par la DDTM et en fonction des données disponibles

■ Modifications du rapport de présentation :

- ▶ Le rapport de présentation et la justification des choix seront complétés par la collectivité. L'étude des capacités foncières disponibles au sein du tissu urbain sera enrichie et actualisée afin de démontrer la nécessité pour la commune de mobiliser les secteurs identifiés en extension de l'urbanisation pour garantir les objectifs d'accueil démographique
- ▶ Le rapport de présentation sera également complété sur la question des logements vacants. Un contrôle du Fichier DGFIP 2023 avec visite sur le terrain par les services assermentés de Police Municipale a fait apparaître après soustraction de caves, greniers, garages, construction non à usage d'habitation, des logements de fonction, des chalets au camping, des résidences secondaires, des logements détruits, des logements réhabilités par le propriétaire pour son usage, des logements en attente de règlement de succession, des logements en vente sans locataire, des logements occupés... un total de 137 logements réellement vacants sur la commune. Il est donc proposé de réintégrer la démarche et la méthodologie employée. La commune souhaite également inscrire un objectif de 20% de remise sur le marché de ces logements vacants, des éléments de justifications seront également apportés sur ce point
- ▶ Le rapport de présentation reprendra la présentation de la consommation d'ENAF afin de démontrer que le projet de la commune est en conformité avec les textes législatifs. Les secteurs Aenr étant reclassés en A ou en Uenr/AUenr ces derniers ne seront pas consommateurs d'ENAF et ne seront donc pas comptabilisés dans le compte foncier
- ▶ Le rapport de présentation précisera que l'urbanisation des hameaux au Nord est limitée à l'enveloppe urbaine actuelle de ses hameaux. Elle est limitée à la dernière parcelle équipée afin d'amortir les dépenses en équipement publics réalisés. Il s'agit de hameaux structurants, constitués historiquement par les anciennes communes, Valentées, Artigues et Mazerettes réunies à la commune de Mirande en 1841 et donc qu'il convient de bien identifier au titre du patrimoine historique de Mirande. Leur conservation et identification est donc inévitable pour des motifs historiques
- ▶ Le dossier intégrera le périmètre de captage d'eau potable ainsi que le PPRI, encore en cours d'élaboration, en annexe

■ Modifications du plan de zonage et du règlement écrit :

- ▶ Le dossier intégrera les remarques sur la base des éléments validés par la commune

OBSERVATIONS DU SCOT GASCOGNE

■ Modifications du diagnostic territorial :

- ▶ Concernant la prise en compte des enjeux agricoles sur le territoire et selon les informations communiquées par la chambre d'agriculture consultée à ce sujet, tous les terrains situés en A sont à enjeux agricole (courrier du 15-12-2023 à retrouver en annexe du document). Ce retour ne permet donc pas d'identifier précisément des secteurs à enjeux sur la base de la qualité agronomique des sols.

■ Modifications du rapport de présentation :

- ▶ Le rapport de présentation et la justification des choix seront complétés par la collectivité afin de clarifier la compatibilité du document avec les objectifs du SCoT et notamment :

Le SCOT Gascogne fixe un objectif de 360 nouveaux habitants entre 2017 et 2040 soit sur une durée de 23 ans. $360/23 = 15,6$ nouveaux habitants en moyenne par an.

Le projet de Mirande fixe un objectif de 155 nouveaux habitants sur 2023-2033 soit 10 ans. $155/10 = 15,5$ nouveaux habitants en moyenne par an pour une croissance de 0,48 %/an. Le PLU n'a pas vocation à rattraper les évolutions passées sur la période 2017-2023 dans ses objectifs à venir sinon les objectifs de croissance démographique fixés à 0.48 %/an par le SCOT ne pourront être garantis.

Le SCOT Gascogne fixe un objectif de 156 emplois entre 2017 et 2040 soit sur une durée de 23 ans. $156 / 23 = 7$ emplois en moyenne par an. En 2024, 16 emplois ont été créés. Les prévisions sur les 10 années 2023-2033 s'établissent ainsi :

- 2023 - 2024 => 22 emplois
- Siège du PNR => 15 emplois
- Hôpital => 5 emplois
- SIAD => 7 emplois
- Communauté de communes => 2 emplois
- Activités commerciales (reprise grande surface) => 10 emplois
- Activité artisanale ZAE => 5 emplois
- Résidence personnes âgées => 3 emplois
- Commerce centre-ville => 3 emplois

Ces éléments seront réintégrés au dossier afin de renforcer la justification de la compatibilité avec le SCoT.

- ▶ Le rapport de présentation et la justification des choix seront complétés par la collectivité sur la thématique de la consommation foncière afin de clarifier la temporalité du développement à venir et intégrer la consommation 2021-2023 qui a été actualisée par les services municipaux sur la base des derniers permis validés
- ▶ Concernant la réponse au besoin en logements tout en contrôlant et structurant le développement urbain durablement, la collectivité souhaite rappeler que les logements vacants ont été analysés sur la base d'une étude de terrain (cf. réponse observations DDTM), ce point sera complété dans le dossier. La collectivité souhaite également préciser que l'analyse du potentiel de densification est basée sur la réalité territoriale et des éléments de compléments seront apportés, à savoir :

Il convient, en fonction de la réalité de terrain, de bien prendre conscience que la commune de Mirande est une commune rurale et que la densification des espaces par occupation de parcelle ou de partie de parcelle libre se heurte à la volonté légitime des propriétaires de ne pas accepter de construction sur leur parcelle pour des motifs multiples et variés :

- Habitant hors de la commune => peu d'intérêt pour ce bien à moyen terme,
- Pas besoin de liquidité => Aucune raison de vendre,
- Succession difficile à régler,
- Bien familial valeur sentimentale,
- Se prémunir de nouveaux voisins,
- Jardin d'agrément,
- Location de jardin,
- Terrains non desservis en réseau ou dont les voisins refusent le droit de passage pour motif 5 ci-dessus,
- Terrains insuffisamment équipé en réseaux entraînant un coût supplémentaire d'équipement avant-vente,
- Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien
- Actif financier : Attendre l'effet du ZAN pour avoir une augmentation du prix.

- ▶ **La collectivité propose de renforcer la justification du classement des hameaux sur la base des éléments suivants :**

Les hameaux identifiés au zonage sont des hameaux structurants en raison du fait qu'il s'agit d'hameaux historiques de Mirande, ancienne communes, Valentées, Artigues et Mazerettes, réunies à la commune de Mirande en 1841 et donc qu'il convient de bien identifier au titre du patrimoine historique de Mirande. Leur conservation et identification est donc inévitable et leur caractère structurant de par leur origine historique et les services présents (lycée agricole et zone d'activité) n'est pas à démontrer. Il n'y a pas d'urbanisation des hameaux puisque l'urbanisation est limitée à la dernière parcelle équipée afin d'amortir les dépenses en équipements publics réalisés.

- ▶ **La collectivité propose d'ajouter une carte explicative sur les mobilités afin d'identifier les cheminements doux existants et les liens inter-quartiers**

■ **Modifications des OAP :**

- ▶ **La collectivité propose d'ajouter sur les schémas d'OAP une bande tampon végétale, inconstructible, de 5m au contact de l'espace agricole afin de limiter les conflits d'usages**
- ▶ **La collectivité propose également de compléter les principes généraux à respecter dans le cahier des OAP afin de garantir la bonne intégration des futures constructions en entrée de ville. La création d'une OAP thématique entrée de ville nécessite la mise en œuvre d'une étude dédiée**
- ▶ **Le secteur d'activités Nord des anciens abattoirs est actuellement entièrement construit. Du fait de son caractère inondable, (PSS et PPRI en suivant), cette zone ne peut pas accueillir de constructions nouvelles. Une partie des terrains construits est également assujettie à l'inconstructibilité du fait de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme (route à grande circulation). La mise en place d'une OAP ne semble donc pas pertinente.**

■ Modifications de l'évaluation environnementale :

- ▶ **La collectivité propose de compléter le dossier afin d'apporter des justifications visant à sécuriser, préserver, économiser et optimiser la ressource en eau, à savoir :**

Les capacités du réseau actuel géré par le syndicat des eaux de Mirande permettent un développement démographique et économique du territoire. La consommation d'eau annuelle par habitant issus de la rivière Baïse fait ressortir une base moyenne 2022 de 80 m³ par an/habitant et une production de la station de 934 887 m³/an (*source syndicat des eaux de Mirande*). A cette production se rajoutera la capacité de stockage de ces lagunes de 15 000 m³ représentant 3 jours de fonctionnement en période estivale et 5 jours en période hivernale. Le volume consommé par les abonnés domestiques 2022 a été de 688 820 m³ et non domestiques de 9 849 m³ (*source syndicat des eaux de Mirande*) soit pour 183 h de plus, un volume de 14 640 m³. Tous les secteurs d'accueil des habitants alimentés par l'eau de la rivière Baïse sont raccordés au réseau Eaux Usées et cette Eau Usée, après traitement, alimente en aval la ressource eau Baïse. Tous les secteurs sont équipés de PEI dans les conditions règlementaires. Les nouveaux secteurs seront équipés préalablement aux développements de leur urbanisation.

- ▶ **La collectivité propose de compléter le dossier afin d'évoquer la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques, notamment :**

L'évaluation environnementale du PLU, et notamment la partie II.D Incidences du PLU de Mirande sur l'exposition aux risques et aux nuisances permet d'analyser la nature des incidences induites par le projet de développement sur l'augmentation de l'exposition des populations et des biens au risque. Le PLU prend ainsi en compte la réglementation existante (PPS, PPRn Mouvements de Terrain) mais décline des mesures préventives complémentaires, notamment la mise en place d'une bande tampon inconstructible le long des cours d'eau.

L'Etat Initial de l'Environnement sera complété par un chapitre transversal sur l'adaptation au changement climatique, qui se basera notamment sur Climadiag-commune et sur Climat HD.

L'Etat Initial de l'Environnement ainsi que l'évaluation environnementale seront complétées par une analyse du risque d'érosion des sols sous réserve de la disponibilité des données.

- ▶ **La collectivité propose de renforcer la justification de la prise en compte de la TBV au sein du projet en compatibilité avec les éléments affichés dans le SCoT, notamment :**

L'Etat Initial de l'Environnement sera complétée par un paragraphe déclinant la TVB du SCoT ainsi que ses modalités de prise en compte dans les documents d'urbanisme.

L'évaluation environnementale sera complétée afin de préciser comment la TVB du SCoT a été prise en compte dans la traduction règlementaire du PLU.