

OBSERVATIONS TECHNIQUES DU SMBT

SUR LE PLU

SUR LA COMMUNE DE MIREVAL

Par délibération du 10 juillet 2014, le Conseil Municipal de Mireval a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La Commune de Mireval a arrêté son projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 20 septembre 2016 et l'a adressé aux personnes publiques associées (PPA) pour avis. Le SMBT l'a reçu le 6 octobre 2016.

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 et L.132-7 du Code de l'urbanisme, le SMBT dispose de trois mois à partir de la transmission du projet de plan pour donner son avis, à défaut de quoi, celui-ci est réputé favorable.

Le SCOT du Bassin de Thau a été approuvé le 4 février 2014 par le Comité Syndical du SMBT. Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les SCOT.

Par conséquent, les observations sont donc formulées en se référant au Projet d'Aménagement et de Développement Durable et au Document d'Orientation et Objectifs du SCOT du Bassin de Thau.

Le projet a pour objectifs de :

➤ **Maitriser le développement de la commune :**

- Modérer la croissance démographique : souhait de maintenir la population autour des 3 500habitants,
- Modérer la consommation d'espace : aucune consommation d'espace supplémentaire,
- Diversifier le parc de logements,
- Prévoir la création de nouveaux équipements,
- Sécuriser l'accès au village depuis la RD 612,
- Développer les circulations douces,
- Prendre en compte le projet de développement de la halte ferroviaire,

➤ **Soutenir l'activité économique locale :**

- Maintenir le circuit automobile comme pôle de rayonnement,
- Prendre en compte l'existence de la carrière en limite communale,
- Soutenir le dynamisme de la ZAE des hauts de Mireval,
- Préserver le tissu artisanal et clarifier les vocations le long de la RD 612,
- Préserver les commerces de proximité dans le centre du village,
- Développer le tourisme local,
- Préserver l'activité agricole et notamment le muscat de Mireval,

➤ **Préserver la qualité du territoire :**

- Préserver les milieux naturels et agricoles ainsi que les corridors écologiques,
- Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine,
- Lutter contre les pollutions et préserver la qualité des eaux des étangs littoraux,

- Prendre en compte les risques naturels et les nuisances,
- Promouvoir le recours aux énergies renouvelables et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

Quelques observations d'ordre technique ont été formulées par les services du SMBT et seront intégrées au document final.

Le PLU présenté par la commune de Mireval est compatible avec le SCOT du Bassin de Thau et fait donc l'objet d'un avis favorable.

Analyse de la compatibilité :

Suite à l'analyse du projet au regard du SCOT et aux échanges avec les élus de la commune permettant de préciser ou d'éclaircir certains points, il est convenu que le projet de PLU Arrêté respecte les orientations du SCOT. Le projet est compatible et n'appelle que quelques observations, précisions et / ou d'interrogations de la part du SMBT.

Observations technique du SMBT sur le projet de PLU de Mireval :

1. Observations sur le projet :

Production de logements locatifs sociaux :

Le SMBT note les efforts engagés par la commune en matière de logements sociaux permettant de tendre vers les objectifs du SCOT.

La commune prévoit à l'horizon 2030, un parc de logement locatif sociaux d'environ 60 logements au minimum soit environ 4,5% du parc total de résidences principales. Bien que n'atteignant pas les objectifs du SCOT, l'effort de production est réel (plus de 30% des nouveaux logements) et les outils mis en place par la commune œuvre à développer ce type de logements dans un contexte de fortes contraintes qui gèlent toute possibilité d'extension.

Comme souligné p.203 du rapport de présentation (pièce n°1) l'opération de mutation de la maison de retraite présente un potentiel de 5 à 10 logements sociaux (secteur de mixité sociale imposant la réalisation de 30% minimum de logements sociaux), il serait par conséquent intéressant de retrouver ces chiffres dans l'OAP concernant ce site, p.9 de la pièce n°3 OAP

Possibilité de construction contrainte par la loi Littoral en zone A et N :

- Zonage A :

La zone Ae, correspond aux zones agricoles pouvant **accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sous conditions, et présentant un intérêt écologique (p.48 du règlement pièce n°4). Il est cependant souligné à la page suivante (p.50) que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole incompatibles avec le voisinage existant peuvent s'implantées de manière isolée, sous réserve d'être implantées en dehors des espaces proches du rivage.

La seule zone dans ce cas de figure (conditionné au EPR) concerne le secteur Ae situé au sud de la voie ferrée. Pour plus de lisibilité, il serait préférable d'afficher un classement différent pour ce secteur spécifique. D'autant que la limite des espaces proches du rivage n'apparaît pas dans le plan de zonage.

- **Zonage N :**

La zone N correspond aux parties naturelles de la commune. Elle est composée de plusieurs secteurs. La rédaction de l'article 1 laisse une large part à l'appréciation notamment concernant l'habitat et le commerce :

- *Les constructions destinées à l'habitat excepté dans le secteur Na et Nhc et sous réserve du respect des conditions définies à l'article N2 : à priori l'habitat doit être proscrit quel que soit le secteur.*
- *Les constructions destinées au commerce excepté dans les secteurs Na et Nb, sous réserve du respect des conditions définies à l'article N2 : à priori le commerce n'a pas à être développé sur le secteur Na.*

Trame Verte et Bleue

- Le zonage de l'espace remarquable Nercu situé au Nord-Est de la commune devrait être élargi. En effet le secteur dit « Les Plaines », situé au nord de la RD612 au-dessus du quartier de la Baussas et à l'Ouest de la ZAE des Hauts de Mireval est actuellement classé en Acu. Or dans la carte des modalités d'application de la loi Littoral du SCOT il est identifié comme espace remarquable. Il est donc conseillé de classer ce secteur en Nercu.
- Le ruisseau de la Canabière est identifié comme élément de la Trame Verte et Bleue du SCOT. Un objectif du PADD est également identifié sur ce secteur : « *Respecter les espaces de fonctionnalité le long des cours d'eau et notamment le ruisseau de la Canabière qui joue également un rôle en tant que corridor écologique* ». Pour autant il est classé en Acu dans le cadre du zonage. Bien que quasiment aucun aménagement ne soit possible en zone Acu, ce ruisseau étant constitutif de la trame verte et bleue, il serait préféré un classement en N.

2. Observations générales :

A. Rapport de Présentation :

p.33 et 129 : L'intitulé exact du PPRi est « PPRi de la commune de Mireval ».

p.118 : concernant les rejets d'eaux pluviales et des ruissellements impactant les étangs et lagunes, il est évoqué un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales mené conjointement avec la commune de Vic. Il serait opportun d'intégrer au rapport de présentation des éléments de synthèse de l'état des lieux, des enjeux et des conclusions et propositions du Schéma qui impacte à la fois la commune de Mireval, mais également la commune de Vic dont l'urbanisation jouxte la limite administrative de Mireval.

B. PADD :

p.7 : « Poursuivre l'effort de production de logements aidés, notamment par la mutation de certains bâtiments et terrains communaux existants dans le tissu urbain du village » : il serait intéressant d'afficher les outils déployés pour tendre vers une production accrue de logements locatifs sociaux (tel que détaillés pages 203 et 230 du rapport de présentation).

p.9 : « Soutenir le dynamisme de la ZAE des Hauts de Mireval : Le projet de PLU s'attache à soutenir le dynamisme de la ZAE des « Hauts de Mireval », cet objectif du PADD est-il réellement mis en œuvre avec le classement en zone Nb ?

p.11 : « Respecter les espaces de fonctionnalité le long des cours d'eau et notamment le ruisseau de la Canabière qui joue également un rôle en tant que corridor écologique » : cf. remarque TVB.

p.12 : L'intitulé exact du PPRi est « PPRi de la commune de Mireval »