

Alès, le 07 avril 2026

DGA Développement du Territoire
Service Conseil, planification et ingénierie territoriale
Affaire suivie par : Christel FIETKAU-GORDOT
Tél. : 04 66 56 43 05
Mail : christel.fietkau@alesagglo.fr

N/Réf : PC/LP/CFG

Mairie de Mialet
A l'attention de M. le Maire

Place de la Mairie
30140 MIALET

Objet : Avis sur le projet arrêté d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mialet

Monsieur le Maire,

Conformément au Code de l'Urbanisme, Alès Agglomération est sollicitée en sa qualité de Personne Publique Associée pour émettre un avis sur le projet d'élaboration de votre PLU arrêté le 20 janvier 2026. Les pièces du dossier ont bien été réceptionnées par courrier recommandé le 6 février 2026 et le dossier est complet.

Alès Agglomération souhaite par cet **avis favorable avec recommandations**, vous faire part de ses remarques sur les différentes pièces qui composent ce dossier en lien avec les compétences communautaires, le Projet de Territoire et de Transition Écologique 2021 ainsi que le Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET) 2023-2029 d'Alès Agglomération.

Afin notamment que le service ADS puisse instruire vos demandes d'autorisations d'urbanisme dans les meilleures conditions, je vous remercie de nous transmettre le dossier de votre PLU dès que celui-ci sera approuvé par délibération de votre Conseil Municipal.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Maire**, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président
Maire d'Alès
Conseiller Régional Occitanie

Christophe RIVENO



AVIS D'ALES AGGLOMÉRATION

sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mialet

Alès Agglomération émet un **avis favorable avec recommandations** sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Mialet. Ces recommandations sont détaillées ci-après.

Rappel du contexte d'Alès Agglomération

Compétences d'Alès Agglomération

Alès Agglomération exerce de la même façon sur l'ensemble de son territoire à 71 communes, 11 compétences obligatoires, 3 compétences optionnelles et 10 compétences supplémentaires.

Dans les compétences obligatoires, on retrouve celles relatives au développement économique, au tourisme, au commerce à l'aménagement du territoire, à l'habitat, aux transports, à la politique de la ville, aux déchets, à la gestion des milieux aquatiques et à la prévention des inondations, à l'aire d'accueil des gens du voyage et à la distribution de l'eau potable.

Dans les compétences optionnelles, on retrouve celles relatives à la voirie et aux parcs de stationnement, à la protection et à la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie et aux équipements culturels et sportifs.

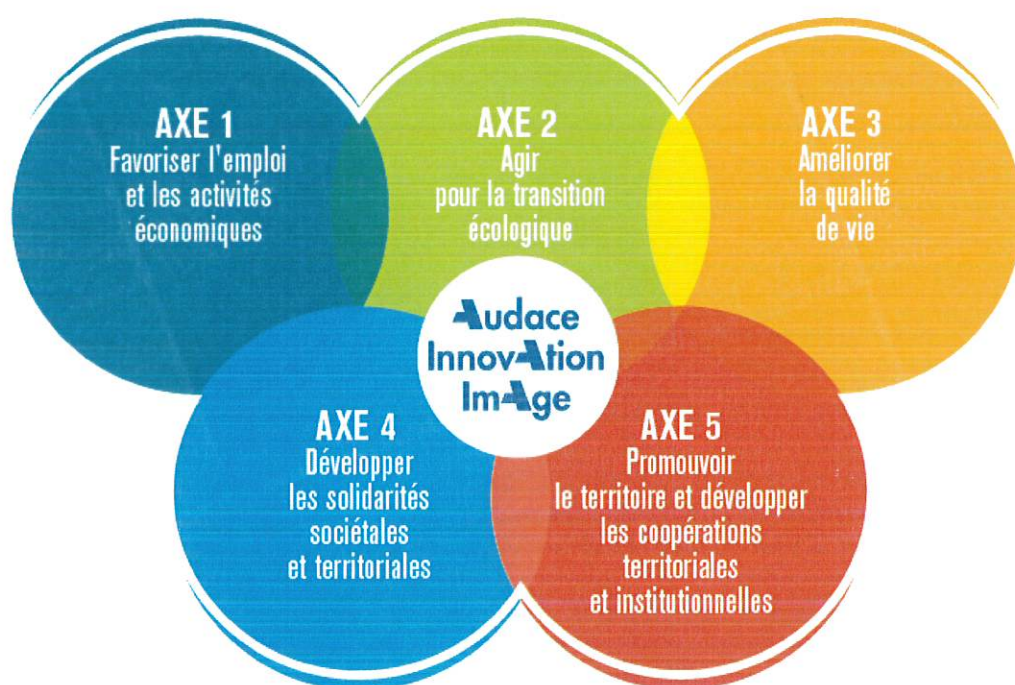
Dans les compétences supplémentaires, on retrouve celles relatives à l'assainissement collectif et non collectif, à la petite enfance-enfance-jeunesse, à l'enseignement-formation, à la surveillance de protection de la ressource en eau, à la restauration scolaire, aux travaux et urbanisme, à la santé, à l'aménagement et usages numériques, au SIG et à la sécurité publique et risques majeurs.

Le Projet de Territoire et de Transition Écologique 2021

Le Projet de Territoire a été voté à l'unanimité lors du Conseil Communautaire du 14 octobre 2021 tout comme les deux précédents en 2013 et 2018. Cinq axes stratégiques structurent désormais ce projet co-construit par les élus du territoire et ses parties prenantes (forces vives, population). Ce document « guide » constitue la feuille de route opérationnelle d'Alès Agglomération.

Les cinq axes stratégiques

Le Projet de territoire est structuré en cinq axes stratégiques, déclinés en programmes d'actions.

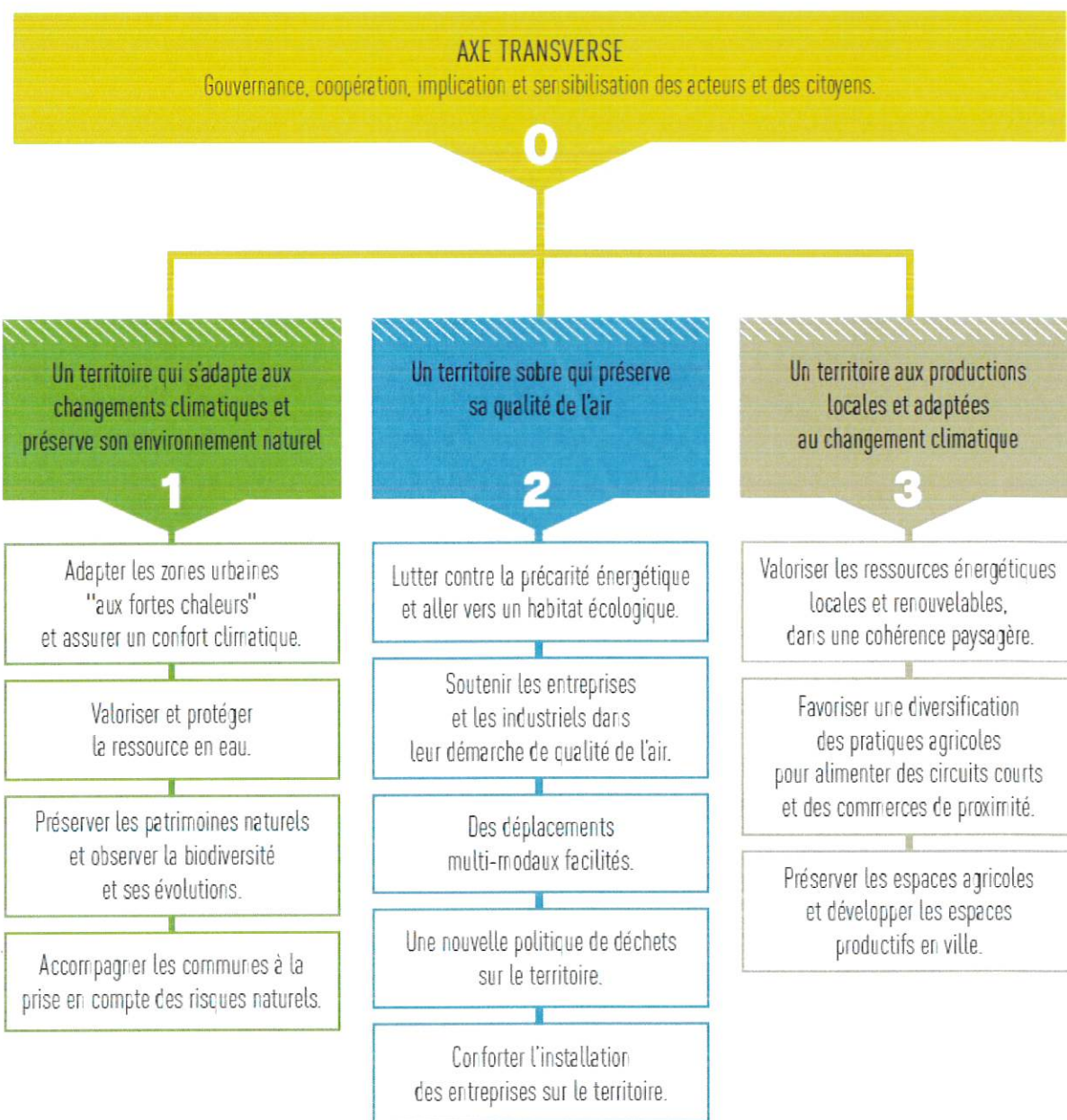


Le Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET) 2023-2029

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Alès Agglomération a été approuvé à l'unanimité par le Conseil Communautaire du 10 avril 2024.

Outil de planification stratégique et opérationnel, les PCAET sont réglementaires pour les collectivités de plus de 20 000 habitants. A l'échelle des 71 communes et en lien avec le projet de territoire, il établit un plan de **87 actions** à réaliser sur **6 ans et structurées en 4 axes** (voir page suivante).

Le Plan Climat s'articule également avec les politiques et plans existants : Plan Alimentaire Territorial 2022-2026, Charte Forestière de Territoire 2021-2024, nouvelle politique de gestion des déchets, Alès Aggl'Eau 2030.



Observations émises par Alès Agglomération au regard de ses compétences communautaires

Développement économique

Alès Agglomération n'a pas de remarques particulières à formuler.

Habitat / Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2026

Pièce concernée : Rapport de présentation, PADD, OAP

- **Rappel des objectifs de production fixés dans le PLH**

Dans le Programme d'Actions du PLH 2021-2026 d'Alès Agglomération, il a été fixé les objectifs de production de logements suivants pour la commune de Mialet :

- **Production de 12 résidences principales neuves (soit 2 par an)**
- **Remise sur le marché de 4 logements vacants**
- **Production complémentaire de 1 logement conventionné privé**

Aucun objectif de production de logements locatifs sociaux n'a été fixé au regard de la taille de la commune (moins de 1 000 habitants) et de ses ambitions relativement limitées de développement.

La production de logements attendue sur la période du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus à laquelle viennent s'ajouter par hypothèse 4 logements vacants réhabilités et remis sur le marché immobilier.

- **Objectifs de production de logements prévus dans le projet d'élaboration du PLU**

Selon les hypothèses démographiques envisagées à l'horizon 2035 (environ 75 habitants supplémentaires), **le besoin est estimé à environ 45 logements**. Outre la mobilisation des dents creuses et du potentiel de division parcellaire au sein de l'enveloppe urbaine, il est notamment prévu de réaliser environ 20 logements au sein des zones à urbaniser (2AU). Il est également prévu la remise sur le marché de 6 logements vacants.

Les objectifs de production de logements prévus dans le projet d'élaboration du PLU à l'horizon 2035 sont compatibles avec les objectifs fixés dans le PLH d'Alès Agglomération pour la période 2021-2026.

Déchets

Cette thématique a bien été prise en compte. Alès Agglomération n'a pas de remarques particulières à formuler.

Eau potable

Cette thématique a bien été prise en compte. La future zone à urbaniser (2AU) du Village nécessitera des extensions du réseau d'eau potable, via la ruelle de la Peluque/Place de l'Église. Le réseau existant, se situant au droit de la zone, a une capacité suffisante (DN 150mm fonte). Des surpresseurs privés pourraient s'avérer nécessaires en cas de logements à étages.

Le cas échéant, il devra être déterminé, avec Alès Agglomération, l'outil de financement des travaux (taxe d'aménagement majorée ou programme urbain partenarial).

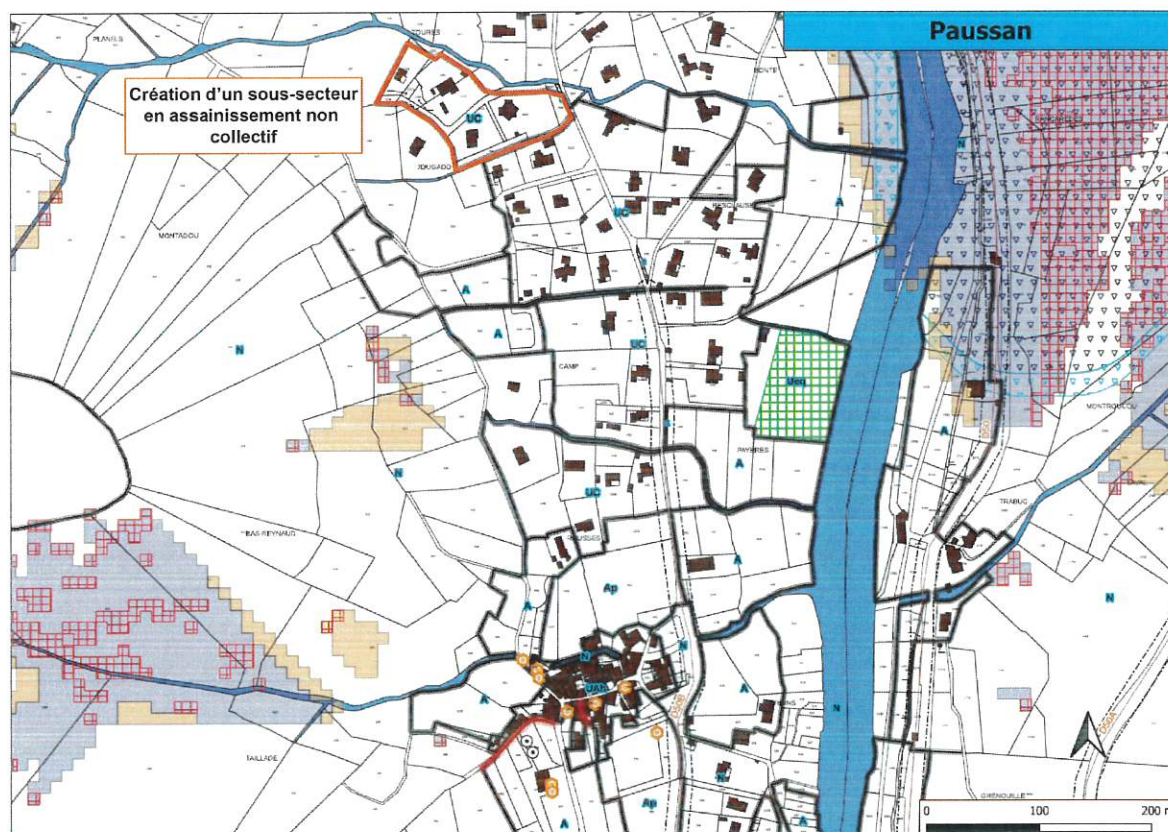
Assainissement des eaux usées

Pièce concernée : Rapport de présentation, règlement écrit et règlement graphique

Assainissement non collectif

⇒ Règlement graphique

Dans le hameau de Paussan, un sous-secteur de la zone UC doit être créé sur la partie nord au niveau du chemin des Toures afin d'y regrouper les parcelles en assainissement non collectif, conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.



⇒ Règlement écrit

Dans le règlement écrit du nouveau sous-secteur de la zone UC ainsi que des zones A et N, à l'article 9 « Desserte par les réseaux », paragraphe « Assainissement - Eaux usées », il faut modifier le paragraphe comme suit : « Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante, susceptible d'engendrer une charge hydraulique supplémentaire d'eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome, adaptées au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires, devront être définies sur la base d'une étude de sols et de définition de filières, à la parcelle, produite par le pétitionnaire. »

Réseau d'assainissement public collectif

⇒ Zone à urbaniser (2AU)

La future zone à urbaniser (2AU) devra être raccordée au réseau d'assainissement existant via la ruelle de la Peluque/Place de l'Église. Le réseau existant, se situant au droit de la zone, a un diamètre suffisant pour accueillir les rejets de l'opération. La station d'épuration a également une capacité suffisante pour traiter les eaux usées futures. Le cas échéant, il devra être déterminé, avec Alès Agglomération, l'outil de financement des travaux (taxe d'aménagement majorée ou programme urbain partenarial).

Zonage d'assainissement des eaux usées

Pour rappel, le projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées a été initié, en parallèle de l'élaboration du PLU, par Alès Agglomération, compétente en la matière.

Dès son arrêt par délibération du Conseil Communautaire d'Alès Agglomération, ce projet fera l'objet d'une enquête publique. A l'issue de celle-ci, il sera éventuellement modifié pour prendre en compte les avis et les observations du public puis approuvé par délibération du Conseil Communautaire. **Il conviendra, dès son approbation, de mettre à jour les pièces du PLU faisant références à ce zonage notamment le rapport de présentation et les annexes.**

Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU)

Pièces concernées : Règlement écrit, annexes

- **Guide Pratique Pluvial Urbain d'Alès Agglomération**

Pour rappel, un **Guide Pratique Pluvial Urbain** a été adopté par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2020. Il s'agit d'un guide pratique à valeur informative et conforme aux guides techniques à vocation hydraulique établis au niveau départemental et nationale. Il prévoit des recommandations et mesures techniques en matière de compensation à l'imperméabilisation des sols et de préservation des écoulements de surface et des passages d'eaux.

Ce guide a bien été annexé au projet de PLU et mentionné dans les articles 9 des zones du règlement écrit, excepté dans celui de la zone UA qui doit ainsi être modifié.

Gestion du système d'information géographique (SIG)

En phase d'approbation, le PLU de Mialet doit être mis au format standard CNIG en vigueur (<https://cnig.gouv.fr>) en vu de sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme. Aussi, il doit satisfaire à certaines exigences de dématérialisation fixées par l'État.

Les dossiers numériques des documents d'urbanisme doivent être notamment transmis au service commun SIG d'Alès Agglomération à des fins de contrôle et/ou d'intégration. Il est impératif que ces dossiers soient conformes au format CNIG attendu.

Aussi, nous appelons notamment votre attention sur les erreurs les plus fréquemment rencontrées par le service commun SIG d'Alès Agglomération et pour lesquelles les bureaux d'étude doivent être vigilants lors du rendu :

- **Non exhaustivité des éléments géographiques par rapport aux éléments visibles sur le plan papier approuvé.**
- **Mauvais choix de la forme géographique** souvent des données saisies uniquement en linéaire au lieu de surfacique. Le problème le plus récurrent porte sur les marges de recul, les périmètres de protection (le fait d'avoir seulement une limite sans la zone, l'information ne remonte pas dans les renseignements d'urbanisme de certaines parcelles pourtant contenues dans le périmètre).
- **Des codifications qui ne correspondent pas au libellé** et/ou abus du code autre qui peuvent engendrer de la désinformation, erreurs d'instruction...
- **Des pièces écrites vides ou avec le mauvais contenu.** Certains noms de fichiers diffèrent de celui indiqué dans la donnée géographique. Cette perte de l'information nécessite de jongler en permanence entre document papier et document numérique (perte de l'intérêt de la dématérialisation).
- **Servitudes mises en annexe.** Dans la mesure du possible, il faut transmettre une liste, les bases de données ou les liens qui ont servi à intégrer et catégoriser les servitudes applicables sur la commune et qui ne seraient pas incluses dans les documents graphiques au format CNIG fourni.

⇒ Concernant le rendu des données, le service commun SIG d'Alès Agglomération souhaite être destinataire d'une copie du dossier CNIG au moins un mois avant l'approbation et la publication du document d'urbanisme afin de pouvoir échanger sur d'éventuelles corrections d'ordre technique ou graphique.

Observations émises par Alès Agglomération au regard du Projet de Territoire 2021

Le projet d'élaboration du PLU de Mialet participe à la mise en œuvre des 5 axes de développement du Projet de Territoire d'Alès Agglomération au travers différentes orientations.

Axe du Projet de Territoire	Orientations du PADD de Mialet
AXE 1 Favoriser l'emploi et les activités économiques	- Maintenir les commerces et les services à l'année existants et élargir l'offre. - Encourager l'accroissement qualitatif de l'offre touristique en améliorant les conditions d'accueil, d'hébergements et de services. - Maintenir et développer l'élevage et le pastoralisme sur le territoire communal. - Faciliter l'économie numérique.
AXE 2 Agir pour la transition écologique	- Encourager les projets d'énergies renouvelables (géothermie, bois énergie, photovoltaïque en toiture,...) tout en préservant le patrimoine et les cônes de vues. - Mener des actions de sensibilisation auprès des habitants au respect des lieux de collecte des déchets ménagers et des encombrants.
AXE 3 Améliorer la qualité de vie	- Préserver les silhouettes villageoises des hameaux. - Promouvoir des extensions urbaines compactes et qualitatives afin garantir une insertion harmonieuse des nouvelles constructions. - Diversifier l'offre en logements et mettre en œuvre un parcours résidentiel. - Réinventer les transports et les déplacements en fonction des besoins quotidiens et estivaux. - Préserver le patrimoine emblématique de la commune (patrimoine bâti, végétal, grand paysage).
AXE 4 Développer les solidarités sociétales et territoriales	- Offrir un socle minimal de services sur la commune et élargir l'offre de service (création d'un club-house, optimisation du stade de Paussan, offre de stationnement complémentaire).
AXE 5 Promouvoir le territoire et développer les coopérations territoriales et institutionnelles	- Maintenir le label « Rivière propre » obtenu en 2022. - Création d'un lieu d'accueil pour les randonneurs. - Créer un règlement local de publicité - Soutien de la démarche AOP Châtaigne

Observations émises par Alès Agglomération au regard du Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET) 2023-2029

Le projet d'élaboration du PLU de Mialet est en cohérence avec le PCAET 2023-2029.

Le règlement écrit prévoit notamment des règles en matière d'adaptation de la commune au changement climatique comme par exemple :

- l'obligation de maintenir un % du terrain d'assiette en espace végétalisé.
- l'obligation d'utiliser des matériaux perméables et naturels pour les revêtements des espaces libres destinés à la voirie et au stationnement.