

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE  
de MIRANDE  
LE 10 JAN. 2008

2

DÉPARTEMENT DU GERS

# Commune de MIRANDE

**REVISION**

P.L.U. arrêté le 6 juillet 2006  
P.L.U. approuvé le 19 DEC. 2007

---

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

## **1 – Conforter et valoriser le centre ancien**

### **1.1 – Préserver la structure et le paysage urbain de la Bastide**

La bastide constitue l'un des éléments principaux de l'image de MIRANDE. Il convient à la fois de préserver ses diverses caractéristiques et éléments patrimoniaux et, chaque fois que possible, d'accompagner sur ses marges extérieures le paysage bâti caractéristique.

### **1.2 – Conforter les fonctions centrale et résidentielle**

Cette partie la plus ancienne de la ville en a constitué le cœur, rassemblant commerces et services. Les évolutions des pratiques et structures commerciales, l'inadaptation immobilière, foncière et de ses espaces publics ont conduit au transfert d'une partie de cette fonction hors du noyau ancien. Il convient de veiller au maintien d'une activité de services et de commerces adaptée en centre-ville.

De même, la fonction résidentielle doit pouvoir conforter chaque fois que possible.

## **2 – Créer des quartiers organisés et bien intégrés à l'agglomération**

### **2.1 – Mettre à profit le caractère des sites pour favoriser un développement aggloméré cohérent et préalablement défini dans ses grandes lignes**

Le développement de la ville se fera principalement vers l'ouest et au nord. Les sites concernés offrent des possibilités très variables. Les sites les moins pentus seront mis à profit pour organiser le développement cohérent de la ville. Notamment, les quartiers futurs seront appelés à faciliter le fonctionnement général de l'agglomération au travers des adaptations des réseaux viaires existants, de la création de voies transversales, avec un souci de diversification des trajets.

Cette cohérence urbaine sera traduite de manière à pouvoir être progressivement mise en œuvre avec toutes les garanties de sa réalisation progressive.

### **2.2 – Intégrer les éléments naturels remarquables au développement aggloméré, notamment les alignements plantés (chênes ...), et privilégier leur participation à des espaces collectifs**

Certains des sites périphériques ou internes de la ville présentent des caractéristiques fortes attachées principalement au relief et à la présence d'alignements arbustifs remarquables. Le développement aggloméré doit intégrer aux quartiers futurs, chaque fois que possible, ces divers éléments identitaires des sites. Cette intégration doit également concerner la sauvegarde des chemins piétonniers existants, support d'un réseau à créer dans le cadre de l'aménagement urbain général autorisant la réalisation progressive d'une liaison verte entre les quartiers ouest et la Baïse dont la base de loisirs du Batardeau.

Dans ce même esprit, et dans la poursuite des actions d'aménagement entreprises Bd des Pyrénées, l'emprise de l'ancienne voie ferrée entre l'extrémité du chemin de Talabère (à Margail) et le chemin des diligences est appelée à devenir le support d'une liaison piétons/cycles dont les rives plantées seront conservées.



### **2.3 – Organiser et programmer l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs en prenant en compte la capacité des divers équipements et leur financement**

La rétention foncière est un phénomène important qu'il convient de prendre en compte et de réduire dans un souci de bonne gestion des équipements d'infrastructure à réaliser. Par ailleurs, tous les sites ne bénéficient pas de la même capacité d'équipement. Enfin, des initiatives communales ou communautaires, à caractère collectif ou de services à la population sont envisagées notamment sur le site de la Bourdette.

La mise en urbanisation progressive des sites répond en conséquence au souci de bonne gestion générale de la ville.

### **2.4 – Créer des formes urbaines diversifiées**

La commune entend permettre que les formes urbaines puissent être diversifiées, la construction unifamiliale apparaissant comme dominante, voire exclusive sur certains sites.

### **2.5 – Prévoir la gestion des eaux pluviales**

L'urbanisation doit prendre en compte la collecte des eaux de pluies afin que les écoulements en aval puissent être adaptés à la capacité des collecteurs en place.

## **3 – Favoriser le développement de l'activité économique**

### **3.1 – Permettre l'accueil de nouvelles entreprises**

Le développement économique est une priorité de l'aménagement urbain. Les objectifs sont les suivants :

- Achever la réalisation de la zone d'activités du Liaras
- Favoriser la revitalisation de la zone d'activités des abattoirs à l'entrée nord de Mirande
- Poursuivre la réalisation de la zone d'activités de Sendarouy destinée à accueillir des activités dont le voisinage est incompatible avec des habitations.

### **3.2 – Permettre la mixité des fonctions (habitat + commerces + services + artisanat et autres activités sans nuisance)**

Si certains sites sont par nature peu propice à une diversité fonctionnelle, en raison notamment de leur localisation, des densités, du relief, des infrastructures, il convient de faciliter la conformation de pôles de commerces et de services de quartier comme en bordure du bd des Pyrénées, tout en veillant au maintien d'une activité centrale forte. Le principe qui prévaut est celui de la compatibilité de voisinage avec le caractère résidentiel éventuel des sites.

### **3.4 – Préserver l'activité agricole**

Les exploitations agricoles doivent pouvoir trouver les moyens espaces nécessaires à l'exercice de leur activité. La consommation des terres agricoles doit être dimensionnée aux besoins bien dimensionnés et bien localisés du développement urbain.

Enfin, la diversification de l'activité agricole doit pouvoir être mise en œuvre dans le respect des grands principes énoncés par le P.A.D.D., plus particulièrement en matière de paysage et d'espaces naturels.

## **4 – Améliorer et sécuriser les déplacements**

Le développement urbain ne peut se satisfaire du réseau de voies existant ni de ses caractéristiques.

Il convient

- de permettre la création de voiries structurantes des différents quartiers à partir d'un schéma de principe préalablement défini.
- de favoriser et sécuriser les déplacements doux (piétons/cycles). L'emprise de l'ancienne voie ferrée au nord du chemin de Talabère (Margail) est appelée à devenir le support de l'une de ces liaisons. De même, la sécurisation des déplacements piétons/cycles sera assurée au travers des diverses opérations d'aménagement, de lotissements... avec l'objectif de création à terme d'un véritable réseau.
- de favoriser, chaque fois que possible, des liaisons inter quartiers transversales de manière à diversifier les trajets.

## **5 – Conforter les espaces à vocation touristique, de loisirs et de sports**

Le pôle de loisirs composé de la base du Batardeau, du camping de l'île du pont, de la piscine pourra faire l'objet d'une confortation par extension "aux Battants". A la Bourdette, une diversification est envisagée autour d'un centre équestre;

## **6 – Préserver les espaces et éléments naturels**

L'image de MIRANDE repose également sur la qualité de ses paysages façonnés par des générations de mirandais et de l'équilibre entre relief, bois et espaces de culture. Ce patrimoine doit être préservé. Il convient

- de protéger les éléments naturels valorisant du paysage (alignements plantés, espaces boisés, ...)
- de prendre en compte la dimension paysagère de l'exploitation agricole.

## **7 – Prendre en compte la zone inondable**

La zone inondable de la Baïse constitue une contrainte forte qu'il convient de prendre en compte dans les divers aménagements envisagés.



# Projet d'Aménagement et de Développement Durable



- Conforter et valoriser le centre ancien
- Créer des quartiers organisés et bien intégrés
- Liaisons interquartiers à créer
- Intégrer les éléments naturels remarquables
- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises
- Améliorer et sécuriser les déplacements
- } Conforter les espaces à vocation touristiques, de loisirs et de sports
- Préserver les espaces et éléments naturels
- Préserver l'activité agricole
- Préserver les zones naturelles
- Prendre en compte la zone inondable

