

Plan Local d'Urbanisme de Mirande



Conseil municipal – ARRET du Plan Local d'Urbanisme

Déroulé de la réunion

Temps 1 >

PLU : Mode d'emploi

Temps 2 >

Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Temps 3 >

Présentation de la traduction réglementaire du PLU

Temps 4 >

Bilan de la concertation

Temps 1 >

Mode d'emploi

A quoi sert un PLU ?

Pour la commune :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un **projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence les **règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un « **projet de territoire partagé** » prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire.

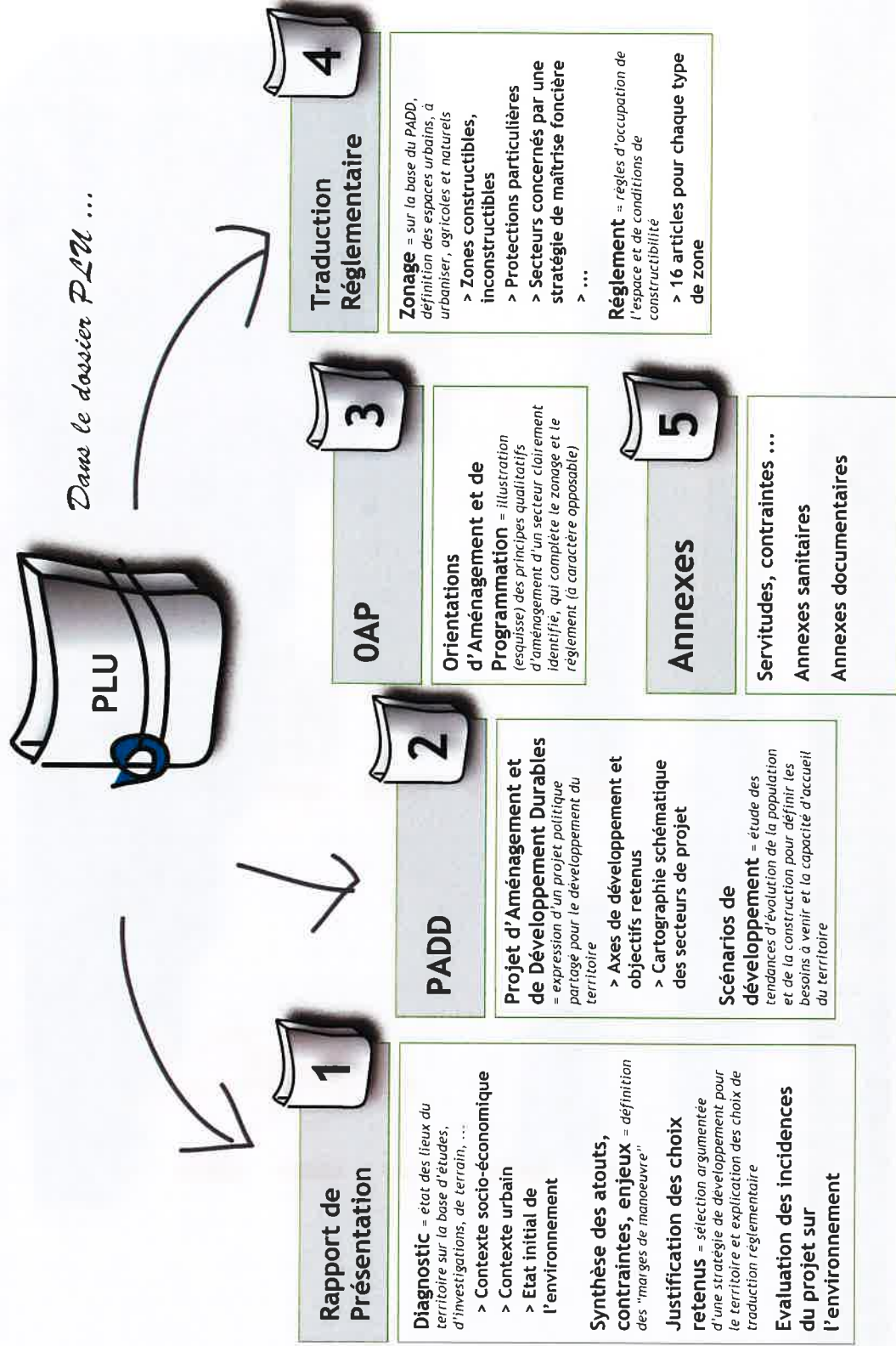
Il détermine donc les **conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable** (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

Pour les habitants :

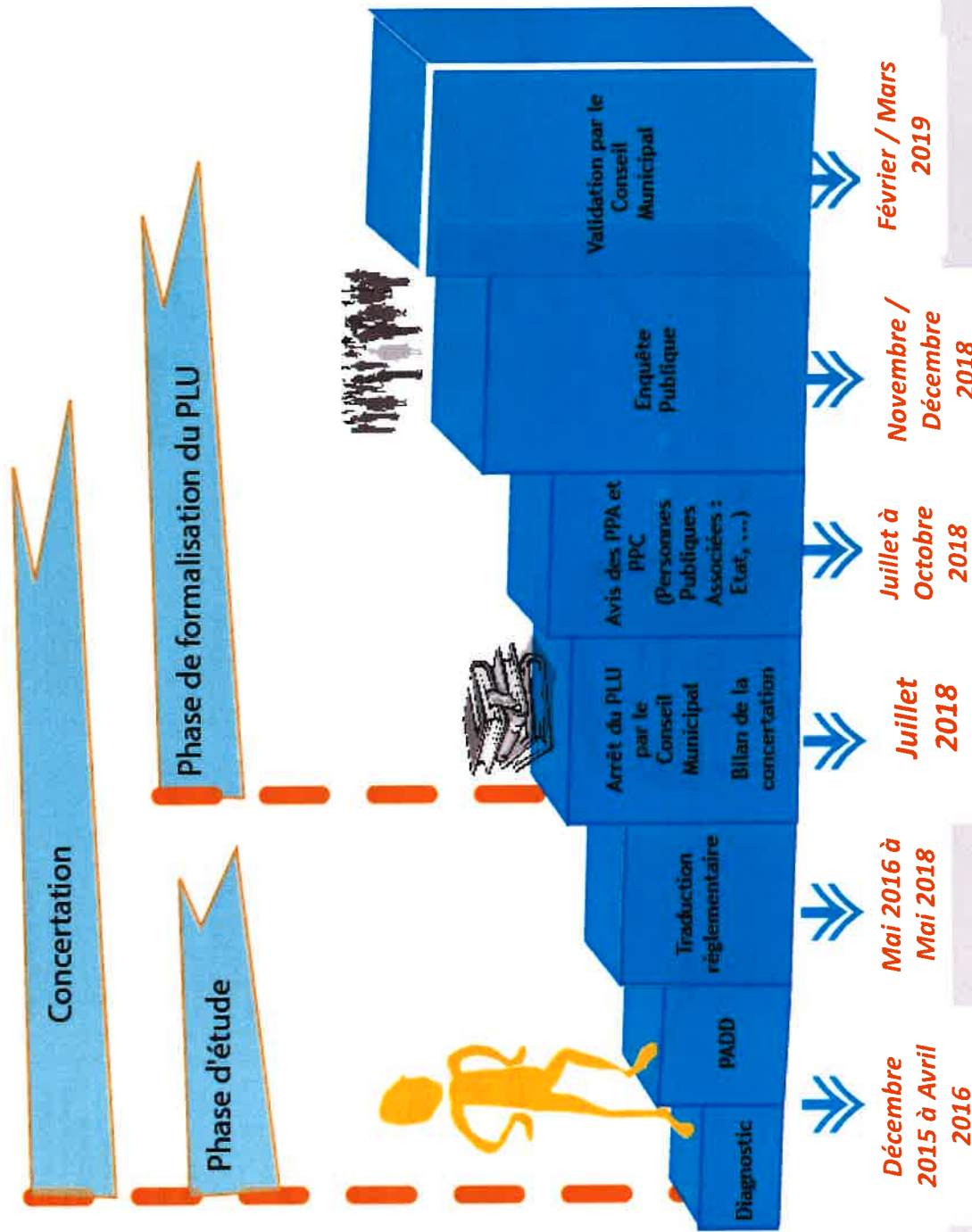
Le PLU :

- détermine **les règles de construction** à partir desquelles les permis de construire et de travaux sont instruits ;
- fixe l'emplacement des **futures zones constructibles, voiries et équipements publics** ;
- institue des **protections** (milieu naturel, patrimoine bâti).

La composition du dossier PLU



Une démarche itérative



Les dispositions législatives qui s'imposent à la commune

Le PLU en vigueur de Mirande a été approuvé en 2007 sous le régime de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, dite « SRU ».

Evolutions législatives :

- Loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010
 - Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé, dite « ALUR » du 24 mars 2014
 - Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
 - Loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Economiques, dite « Macron » du 06 août 2015
- ⇒ Objectifs majeur notamment en matière de gestion économe de l'espace
- ⇒ Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- ⇒ Protection des continuités écologiques (trame verte et trame bleue – TVB)

Temps 2 >

**Le scénario de
développement pour la
période 2017-2027 retenu
pour la commune de Mirande**

Calcul du point-mort – scénario retenu par la municipalité

Méthode :

Calcul du « point-mort » : Utilisée de manière prospective, la notion de « point-mort » permet d'évaluer les besoins en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses basées sur la croissance démographique, le desserrement des ménages, la fluidité du marché et la renouvellement du parc.

Deux scénarios étudiés :

- Un scénario dit « croissance au fil de l'eau » s'appuyant sur une baisse de la population, un desserrement des ménages marqué par un vieillissement accentué de la population, une faible rotation et un faible renouvellement du parc de logements couplé à une augmentation importante de la vacance.
- Un scénario dit « pour une reprise de la croissance » s'appuyant sur une reprise de la croissance démographique (+0,25%/an), une diminution du phénomène de vieillissement, une production de logements adaptée pour répondre aux besoins endogènes et exogènes du territoire.
- **Ce dernier scénario retenu par la municipalité permet d'envisager à l'horizon 2027 :**
 - **Accueillir environ 500 habitants ;**
 - **Produire environ 250 logements ;**
 - **Une densité moyenne de 8 logements/ha ;**
 - **Un besoin foncier de l'ordre de 31,4 ha.**

PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en 4 axes stratégiques

- **AXE 1: Préserver le cadre de vie des Mirandais (patrimoine et paysage) et protéger le capital environnemental**
- **AXE 2 : Favoriser le développement de l'activité économique en assurant le dynamisme du centre-bourg et la mixité des fonctions**
- **AXE 3 : Assurer le renouvellement de la population et répondre au besoin de logement tout en contrôlant et structurant le développement urbain durablement**
- **AXE 4 : Accompagner le développement urbain en confortant le niveau d'équipements et de services et en améliorant les déplacements**

AXE 1 :

Préserver le cadre de vie des Mirandais (patrimoine et paysage) et protéger le capital environnemental

VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE DE MIRANDE ET EN FAIRE UN PRINCIPE DE COMPOSITION POUR LES PROJETS

Garantir des coupures d'urbanisation entre le centre-bourg et les hameaux et recomposer les espaces urbanisés diffus (hameaux et entrées de ville) les plus dégradées pour en améliorer la lisibilité

Préserver les anciennes communes historiques devenues hameaux (Valentées, Artigues et Mazerettes) en délimitant leurs espaces urbanisés

Préserver et valoriser le patrimoine bâti de la commune, notamment les ensembles urbains du cœur de ville

Préserver les cônes de vue spectaculaires sur la bastide depuis les points hauts du territoire communal, ainsi que les vues lointaines sur la chaîne des Pyrénées

Prévoir dans les secteurs de projet d'aménagement urbain des dispositions paysagères visant à apporter une attention particulière à la gestion des franges et à la prise en compte du patrimoine

CONCILIER DEVELOPPEMENT URBAIN ET MAINTIEN DES FONCTIONS ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Préserver les ensembles boisés significatifs et garantir des continuités des corridors de la trame verte

Préserver les cours d'eau, les milieux humides associés et les continuités des ripisylves

Veiller à intégrer dans les secteurs de projet d'urbanisation des mesures de renaturation pour garantir des continuités avec les milieux environnants

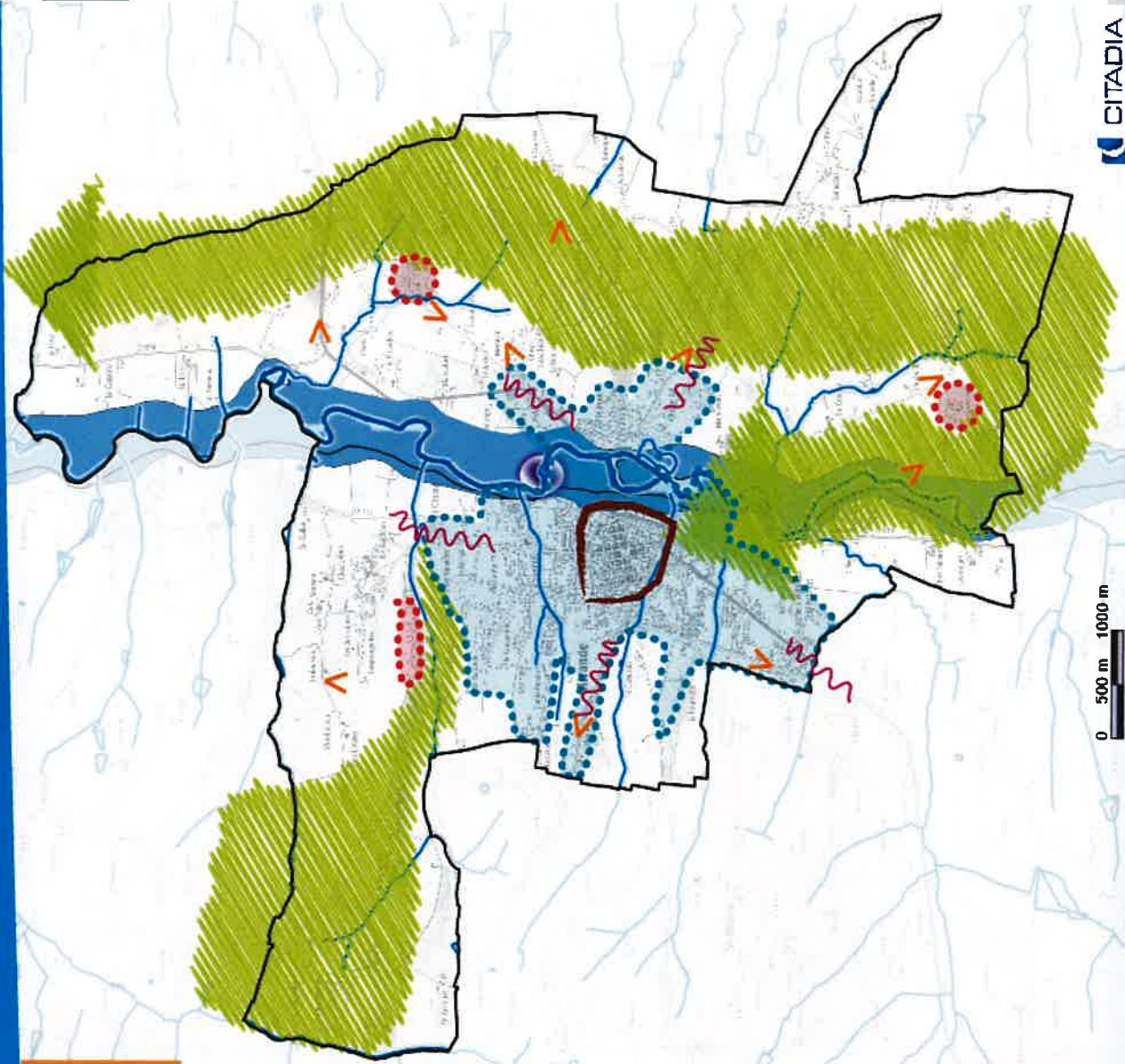
INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DE MIRANDE DANS UNE DEMARCHE COHERENTE AVEC LA GESTION DES RESSOURCES ET DES RISQUES

Mettre en adéquation la stratégie de développement urbain avec la capacité des réseaux de la commune

Prendre en compte les périmètres de protection du captage d'eau de la Baise

Assurer la protection des personnes, des biens et des activités face au risque naturel majeur d'inondations

Continuer à développer les énergies renouvelables



AXE 2 :

Favoriser le développement de l'activité économique en assurant le dynamisme du centre-bourg et la mixité des fonctions

Plan Local d'Urbanisme

MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ECONOMIE PRESENTIELLE

Faciliter et prioriser le développement de l'offre commerciale de proximité en centre-bourg :

- > Encourager un travail de qualité pour les dévantes commerciales

Assurer la pérennité du tissu d'activités commerciales et de services :

- > Maintenir les surfaces commerciales en coeur de bastide

CONFORTER ET VALORISER LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES

Créer les conditions d'implantation de nouvelles entreprises en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs

- > Travailler la qualité architecturale et paysagère

Finaliser la zone d'activité du Pountet

Requalifier et développer la zone d'activités économiques et commerciales des Abattoirs :

- > Améliorer la connexion avec le centre-ville

Conforter dans son enveloppe existante la zone d'activité de Sendarouy :

- > Accueillir des activités économiques incompatibles avec le voisinage des zones habitées

CREER LES CONDITIONS DU MAINTIEN DES ACTIVITES AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR DIVERSIFICATION

Protéger les espaces agricoles stratégiques en prenant en compte l'usage des sols et leurs évolutions dans le temps

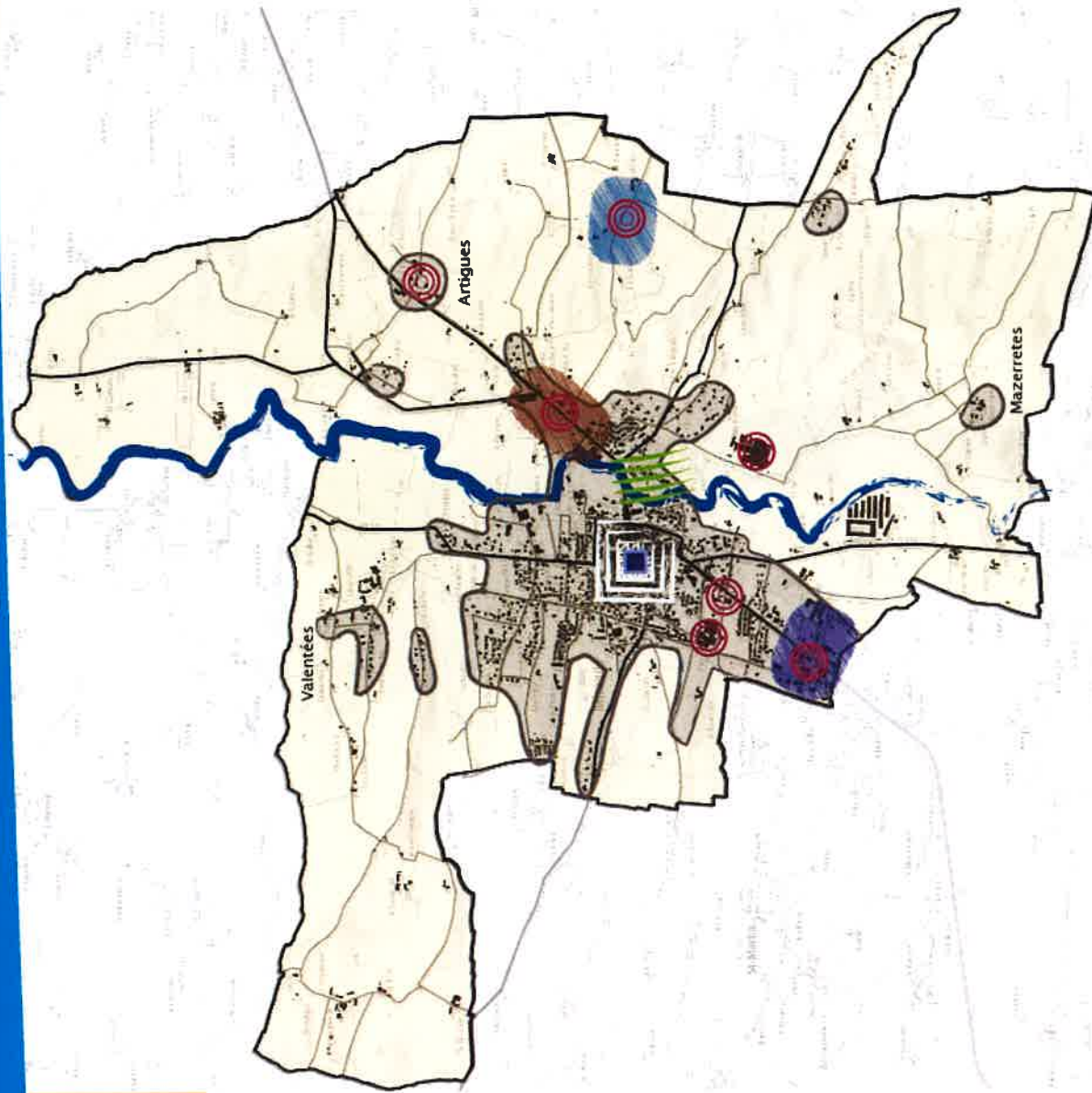
Permettre le développement et la diversification des activités agricoles

DEVELOPPER LES ACTIVITES TOURISTIQUES EN S'APPUYANT SUR LES AMENITES LOCALES

Développer les activités touristiques sur l'ensemble du territoire communal :

- > Conforter et développer l'offre en hébergements touristiques
- > Pérenniser et développer les nombreux événements culturels

Valoriser et développer la base de loisir du Batardeau et ses nombreuses activités



AXE 3 :

Assurer le renouvellement de la population et répondre au besoin de logement tout en structurant durablement le développement urbain

FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX RESIDENTS PERMANENTS

Créer les conditions pour assurer le développement urbain

de MIRANDE :

- > Accueil de nouvelles populations
- > Production de nouveaux logements
- Diversifier le parc de logements (statut d'occupation, taille et type de logements produits)

Agir prioritairement sur le centre-bourg :

- > Réhabilitation des logements vacants et sous-occupés

PROMOUVOIR UN PROJET URBAIN DURABLE ET ECONOMIE EN ESPACE RESSERRE AUTOUR DU CENTRE-BOURG

Définir des limites claires entre espaces agricoles, naturels et urbanisés :

- > Porter une attention particulière aux franges entre espaces agricoles et espaces urbanisés

Maîtriser les extensions urbaines:

- > Réinvestir autant que possible les dents creuses et les secteurs non bâtis

Réduire la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers :

- > Opter pour une gestion économe et durable de l'espace

CREER DES QUARTIERS ORGANISES ET INTEGRES A L'AGGLOMERATION

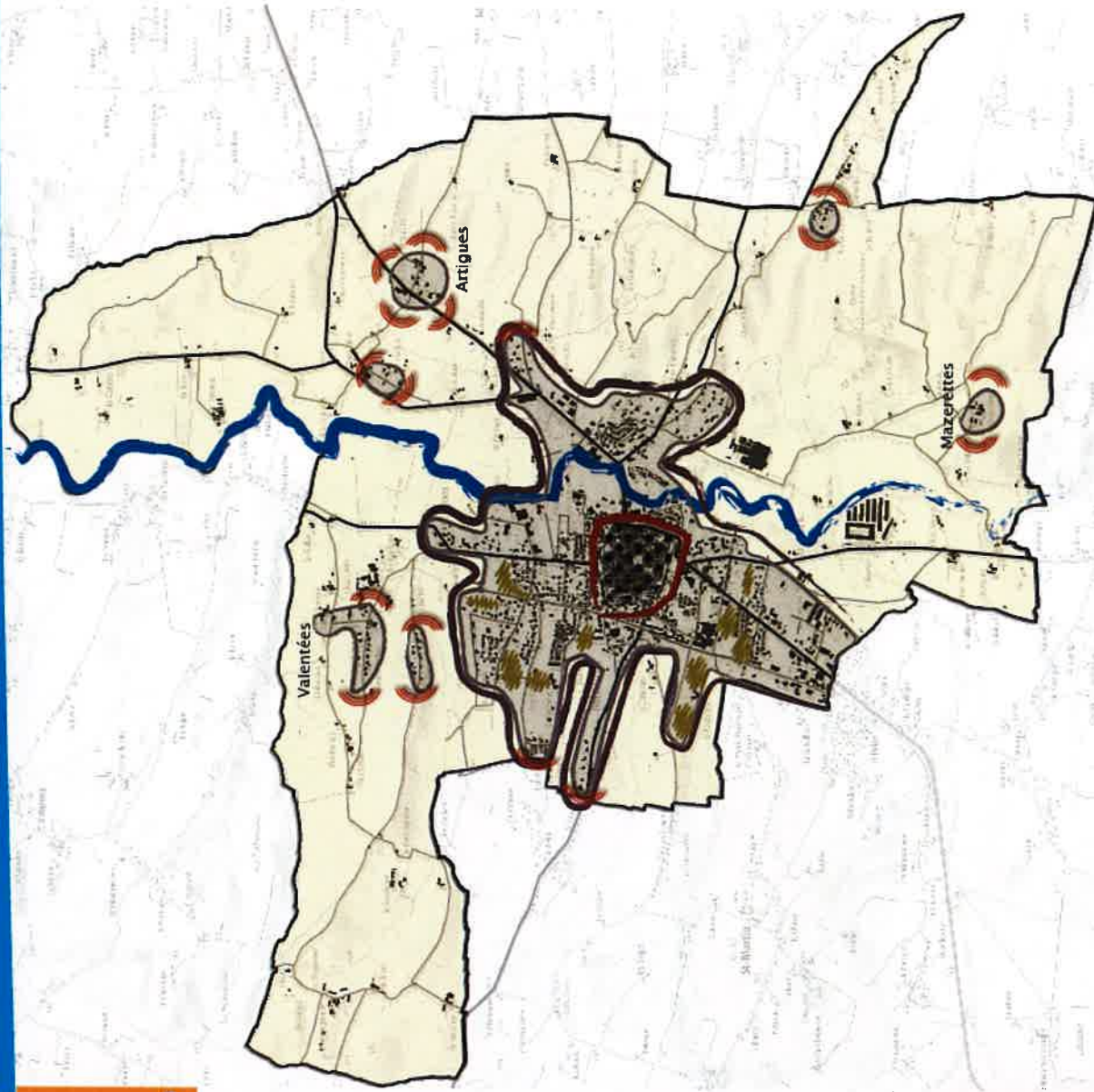
Préserver le centre-bourg et les fonctions de cette entité urbaine

Imposer un travail de composition urbaine dans les nouvelles opérations :

- > Intégration paysagères des constructions
- > Création d'espaces publics qualitatifs

Limiter l'extension des hameaux à la dernière parcelle équipée

Gérer le bâti existant dans les grands ensembles agricoles et naturels



AXE 4 :

Accompagner le développement urbain en confortant le niveau d'équipements et de services publics et en améliorant les déplacements

CONFORTER, VOIRE DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Favoriser l'implantation d'équipements/services structurants à l'échelle du bassin de vie de Mirande
 > Favoriser le développement et la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale

Créer une réelle polarité, un cœur de vie communal, autour des équipements/services existants :

- > Conforter l'offre en équipements et services existants
- > Adapter l'offre en équipements publics en fonction des besoins (vieillesse population, arrivée nouveaux résidents)

Permettre la reconversion du site de l'ancienne piscine communale

Conforter et permettre le développement du lycée agricole

ORGANISER, GERER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

Améliorer l'accessibilité routière de la commune

Encourager la fluidité des liaisons entre les quartiers résidentiels

Maîtriser l'urbanisation diffuse sur les principales entrées de ville et le long des routes départementales

PROMOUVOIR UNE POLITIQUE « URBANISME/TRANSPORT » EFFICACIE ET DURABLE

Développer un maillage de circulations douces «inter-quartiers» et inter-équipements»

Conforter le développement des liaisons douces :
 > Reconversion de l'ancienne voie ferrée en coulée verte

Valoriser les sentiers de randonnées et les chemins ruraux existants sur la commune

METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE STATIONNEMENT ADAPTEE AUX BESOINS LOCAUX

Encourager la mutualisation des espaces de stationnement et associer des emplacements intégrés et de qualité dans les nouveaux projets

ASSURER UNE DESERTE NUMERIQUE DE QUALITE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Poursuivre l'aménagement numérique du territoire en le renforçant prioritairement dans les zones résidentielles, les équipements et services publics, les zones d'activités et les principaux pôles d'emplois

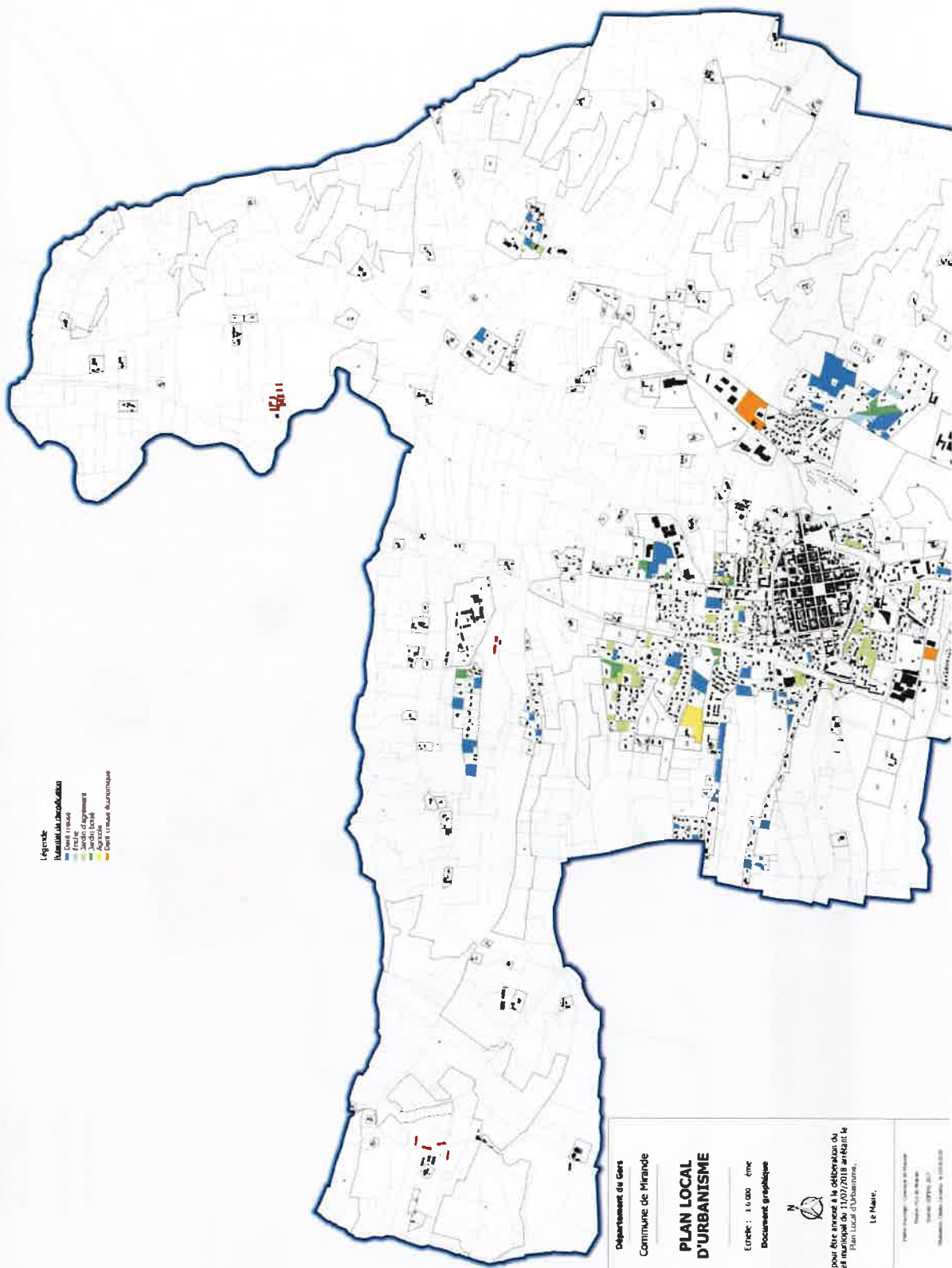


Temps 3 >

**Présentation de la
traduction
réglementaire**

**L'analyse du potentiel de
densification et de mutation
de l'ensembles des espaces
bâties en tenant compte des
formes urbaines et
architecturales**

Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis



- Légende**
- Urbanisation
 - Urbanisation à densifier
 - Front de mer
 - Jardins et parcs
 - Forêt
 - Agriculture
 - Cent. d'usage autoroutier

Département du Gers
Commune de Mirande

PLAN LOCAL D'URBANISME

Echelle : 1 : 6 000 cmc
Document graphique



Au pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 11/07/2018 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire,

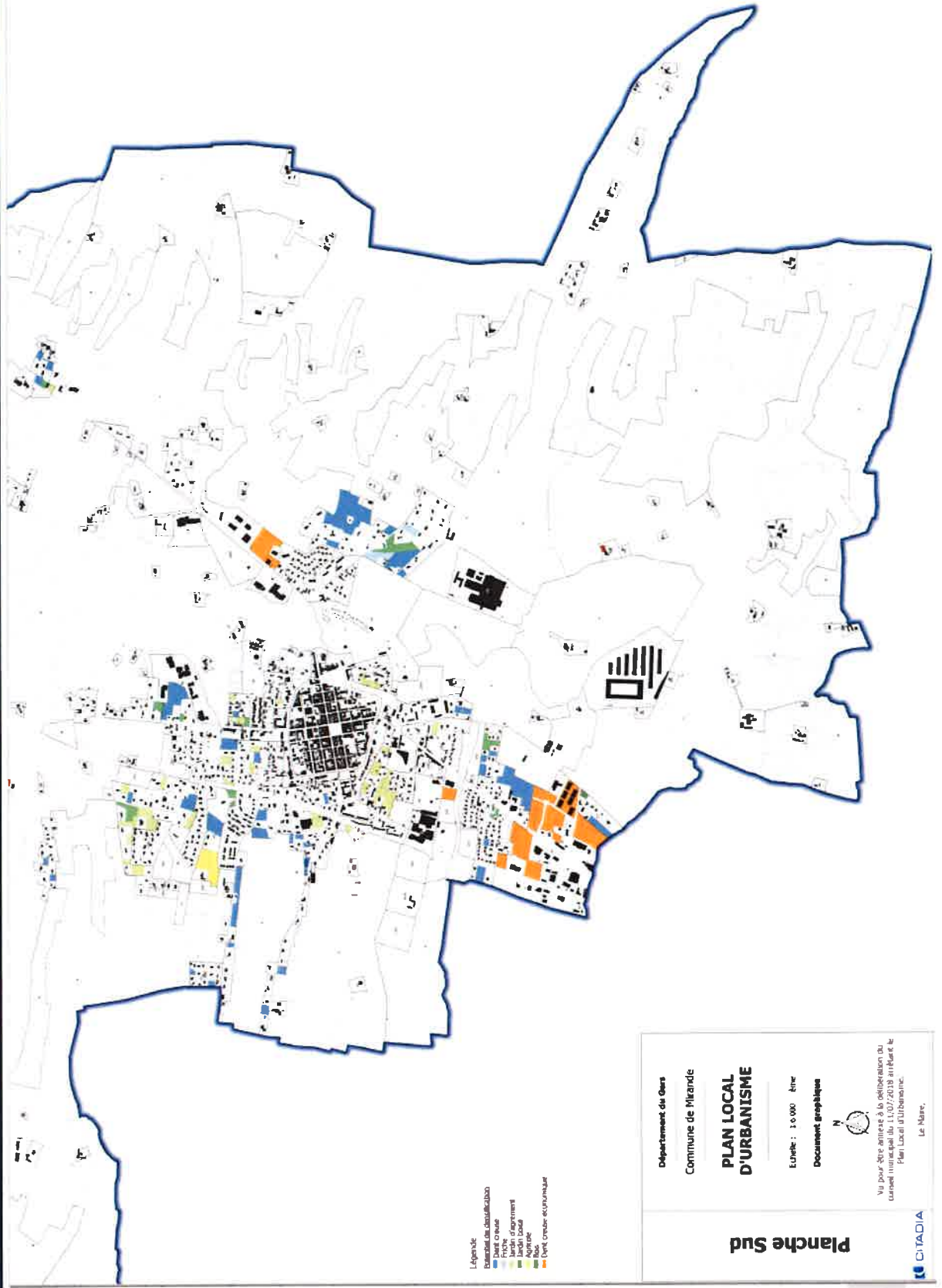
Planche Nord



11 rue de la République
31000 Toulouse
Tél : 05 61 23 23 23
Fax : 05 61 23 23 24



Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

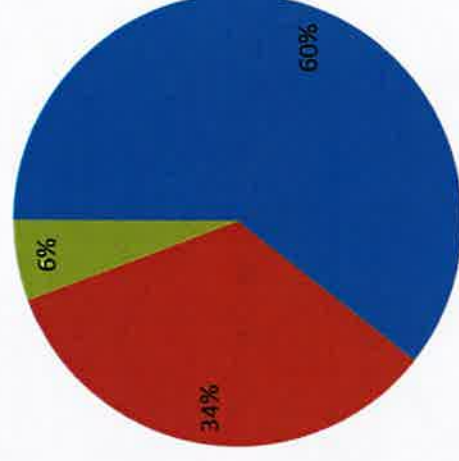


Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

TYPLOGIE	ZONAGE	UAb	UBb	UC	UI	TOTAL
Dent creuse			6,05	9,83		15,88
Friche				0,84		0,84
Jardin d'agrément		0,21	3,71	2,53		6,45
Jardin boisé		0,12	0,68	2,35		3,15
Agricole				1,43		1,43
Bois				0,12		0,12
Dent creuse économique			0,42		10,46	10,88
TOTAL		0,34	10,85	17,10	10,46	38,75

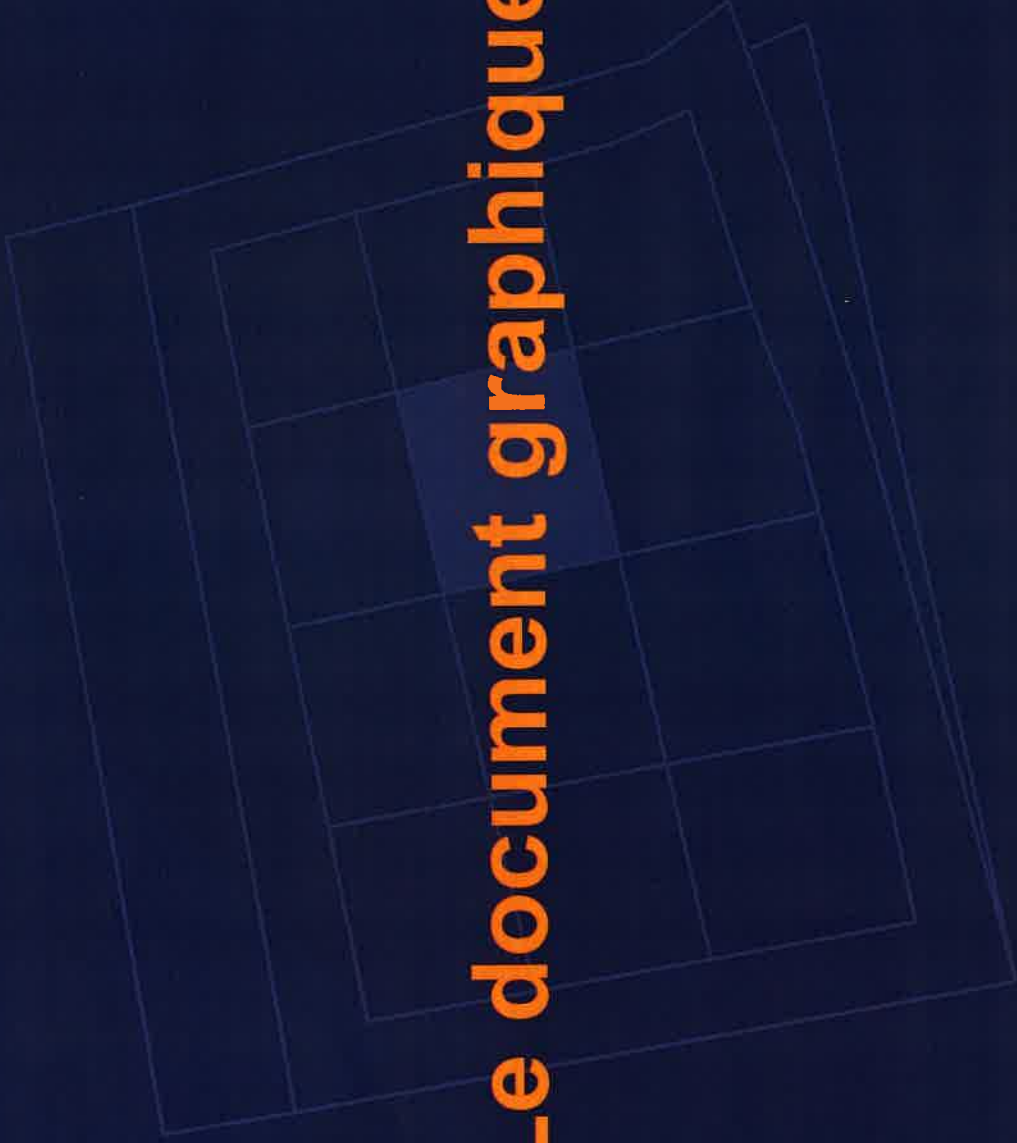
▪ Le PLU de commune de Mirande identifie :

- ⇒ Un potentiel foncier brut mobilisable de 38,8 ha au sein des zones urbaines (toutes vocations confondues).
- ⇒ Un potentiel foncier brut mobilisable de 27,9 ha au sein des zones urbaines (à des fins résidentielles).
- ⇒ Un coefficient de rétention foncière de 33% sur le potentiel de densification en zone U, soit 1/3 des dents creuses identifiées.
- ⇒ Les dents creuses potentiellement mobilisables dans les zones U à l'horizon 2027 représenteraient 18,95 ha en zones U.
- ⇒ Il est attendu environ 130 à 140 logements.



- Densification zones U
- Secteurs 1AU
- Secteurs 2AU

Le document graphique

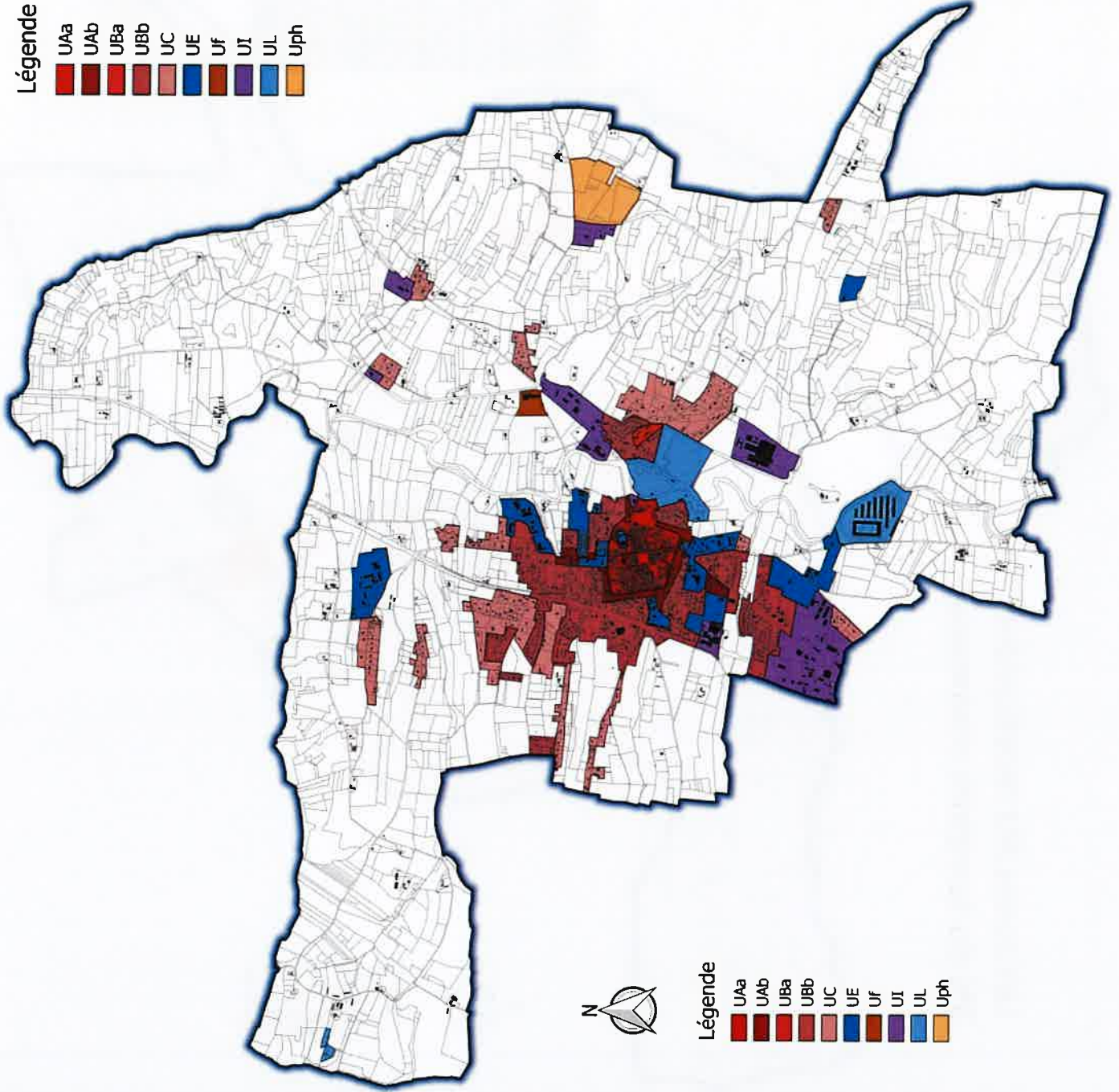


Légende

- UAa
- UAb
- UBa
- UBb
- UC
- UE
- Uf
- UI
- UL
- Uph

Zones U

Les zones U
représentent 15%
du territoire
communal



Légende

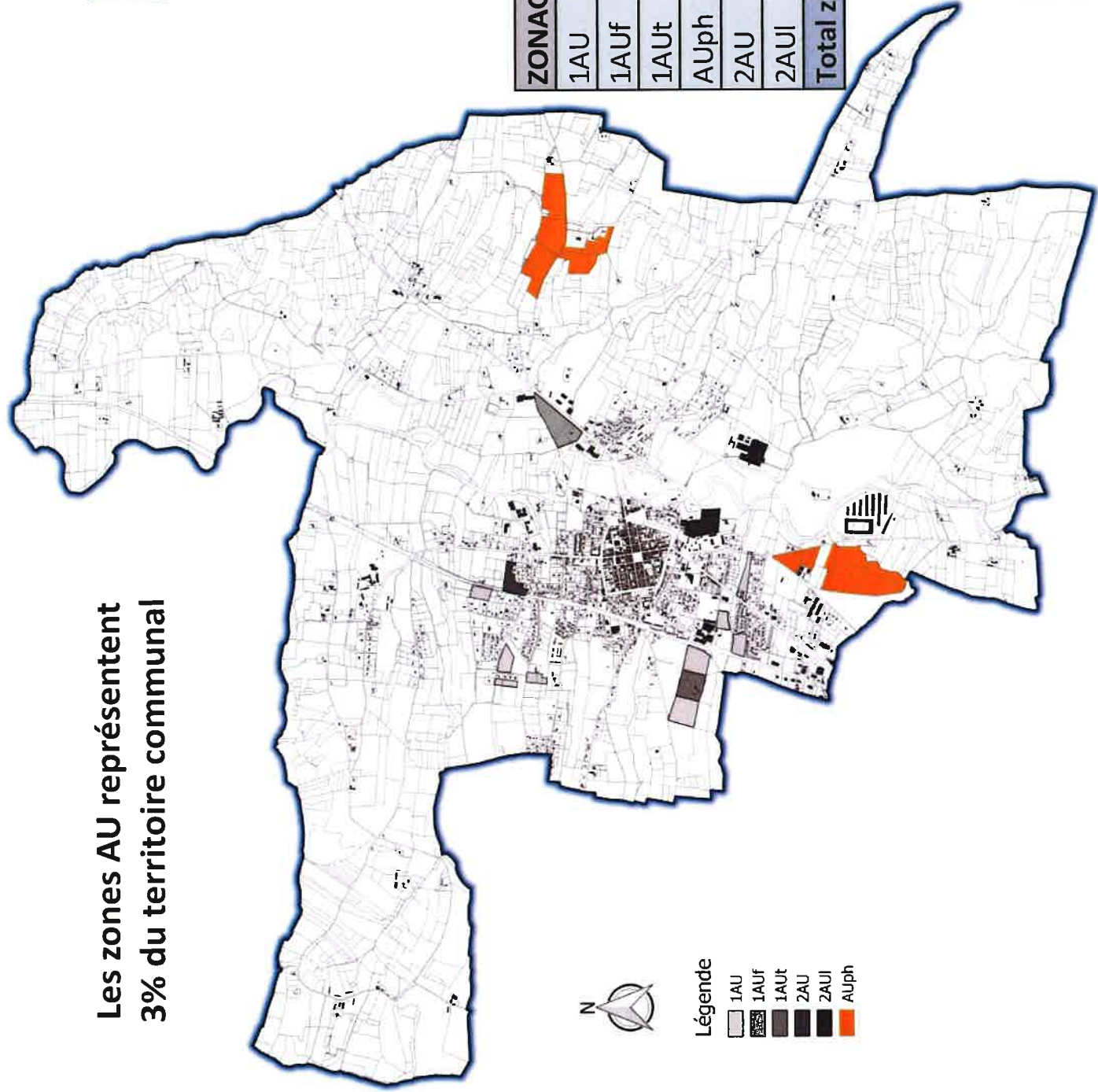
- UAa
- UAb
- UBa
- UBb
- UC
- UE
- Uf
- UI
- UL
- Uph

ZONAGE	Surface en Ha
UAa	21,40
UAb	9,53
UBa	1,62
UBb	96,99
UC	74,00
UE	46,23
UI	53,05
UL	34,71
Uf	2,69
Uph	14,76
Total zones U	354,97



Les zones AU représentent
3% du territoire communal

Zones AU



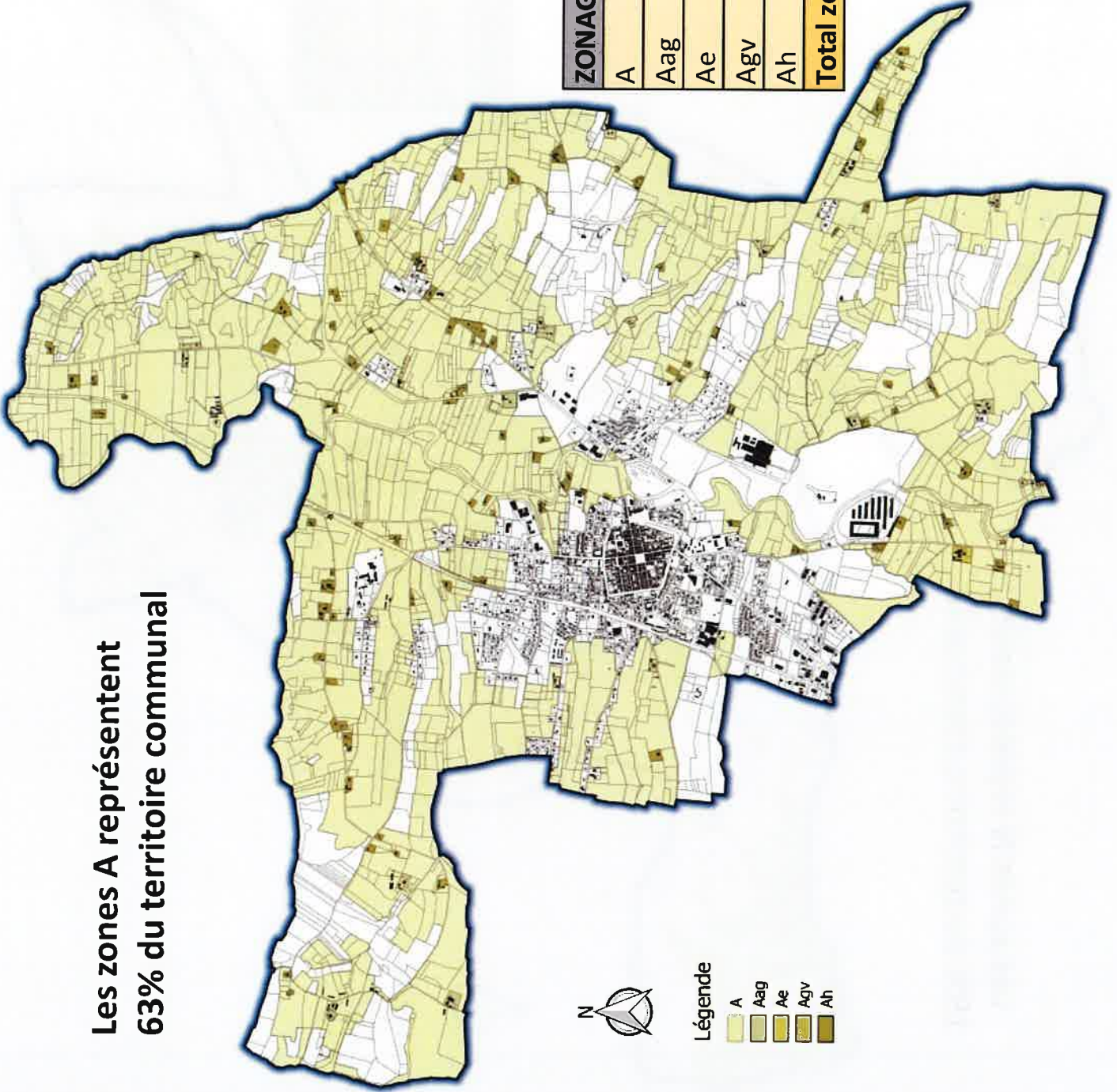
ZONAGE	Surface en Ha
1AU	13,2
1AUf	4,7
1AUt	3,0
AUph	33,2
2AU	1,8
2AUI	3,3
Total zones AU	59,3

Légende

- 1AU
- 1AUf
- 1AUt
- 2AU
- 2AUI
- AUph

**Les zones A représentent
63% du territoire communal**

Zones A



Légende

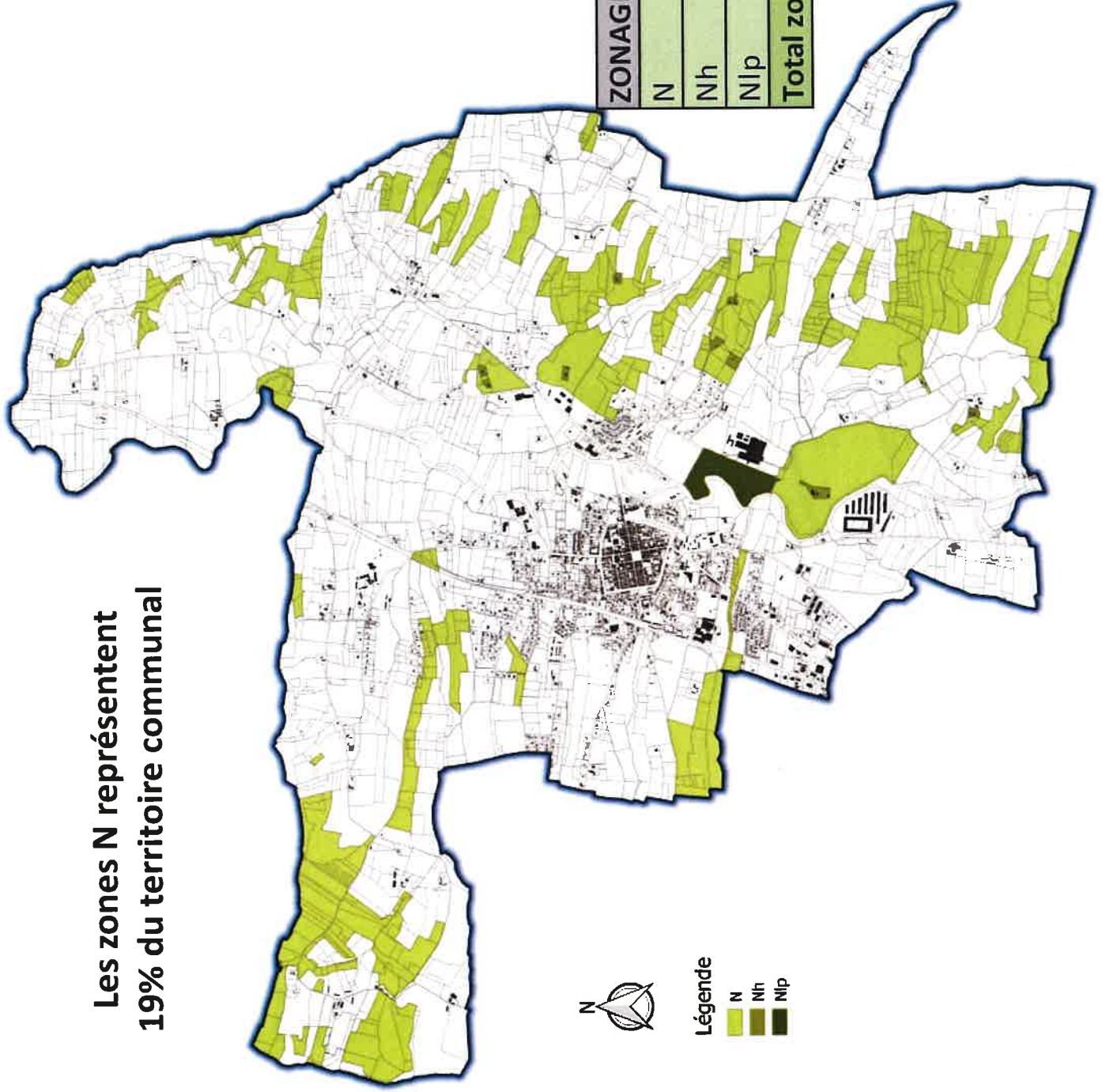
A	Aag	Ae	Agv	Ah
---	-----	----	-----	----

ZONAGE	Surface en Ha
A	1451,4
Aag	13,8
Ae	1,5
Agv	0,32
Ah	32,38
Total zones A	1499,44



Les zones N représentent
19% du territoire communal

Zones N



Légende

- N
- Nh
- Nlp

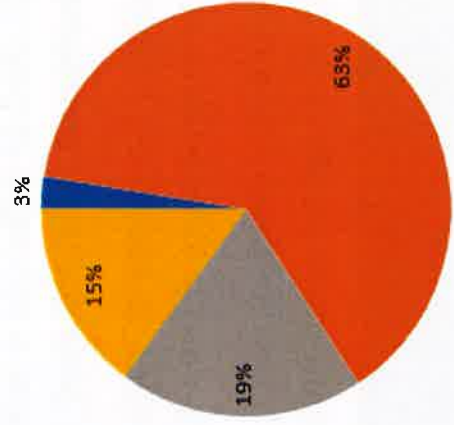
ZONAGE	Surface en Ha
N	438,33
Nh	4,59
Nlp	11,88
Total zones N	454,80

Zonage global

B/ Bilan global des surfaces

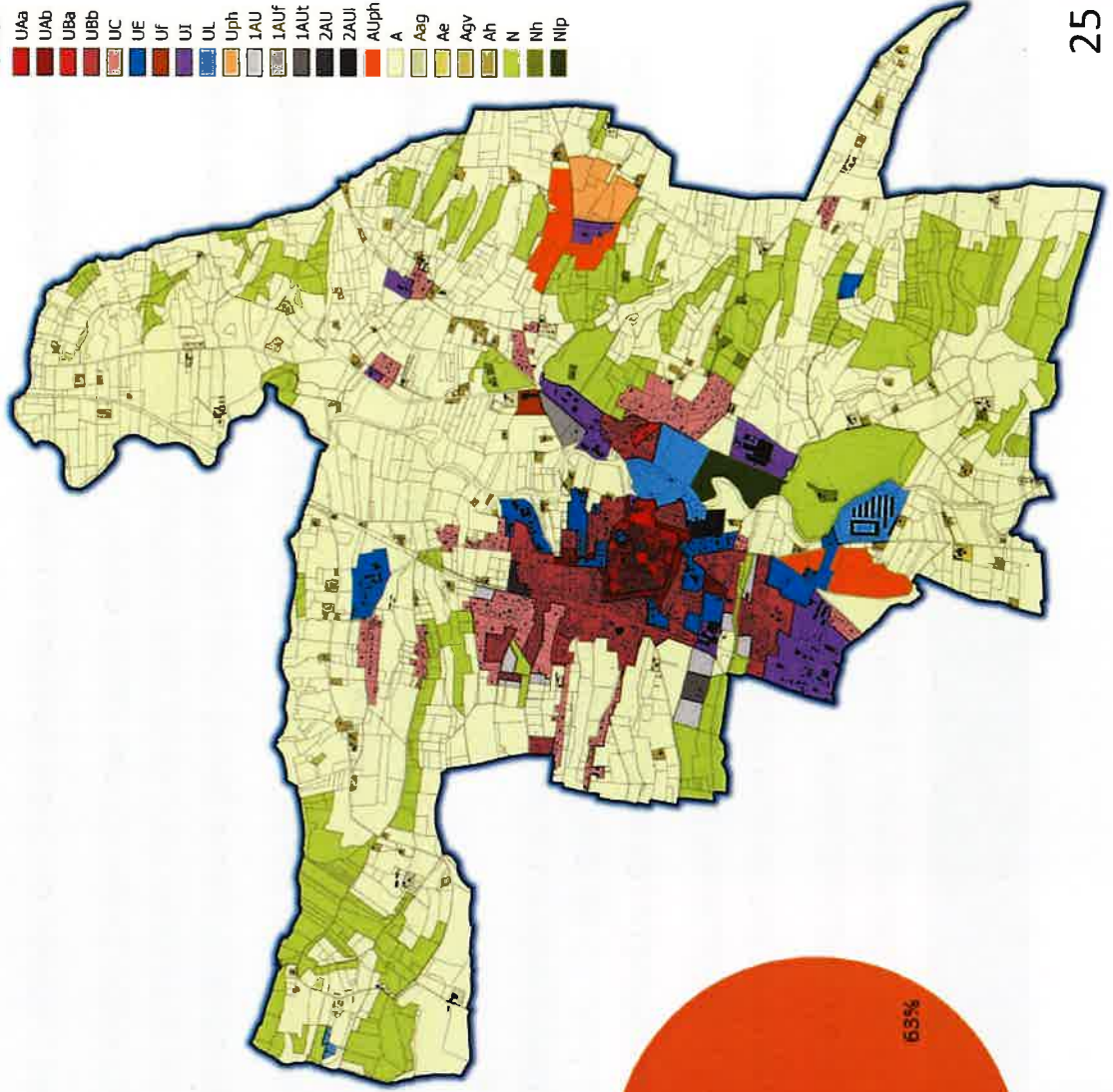
ZONAGE	Surface en Ha
UAa	21,40
UAb	9,53
UBa	1,62
UBb	96,99
UC	74,00
UE	46,23
UI	53,05
UL	34,71
Uf	2,69
Uph	14,76
Total zones U	354,97
1AU	13,18
1AUf	4,74
1AUT	3,02
AUph	33,23
2AU	1,81
2AUI	3,30
Total zones AU	59,27
A	1451,44
Aag	13,79
Ae	1,51
Agv	0,32
Ah	32,38
Total zones A	1499,44
N	438,33
Nh	4,59
Nlp	11,88
Total zones N	454,80
Total commune	2368,48

■ TOTAL U
■ TOTAL AU
■ TOTAL A
■ TOTAL N



ZONAGE

UAa	■
UAb	■
UBa	■
UBb	■
UC	■
UE	■
Uf	■
UI	■
UL	■
Uph	■
1AU	■
1AUf	■
1AUT	■
2AU	■
2AUI	■
AUph	■
A	■
Aag	■
Ae	■
Agv	■
Ah	■
N	■
Nh	■
Nlp	■



L'état initial de l'environnement de Mirande s'est attaché à définir une Trame verte et bleue, sur la base d'une approche hiérarchisée des enjeux écologiques.

Les éléments identifiés dans la Trame Verte et Bleue trouvent une traduction dans le zonage, selon une approche différenciée et adaptée à l'importance des enjeux écologiques. Par exemple :

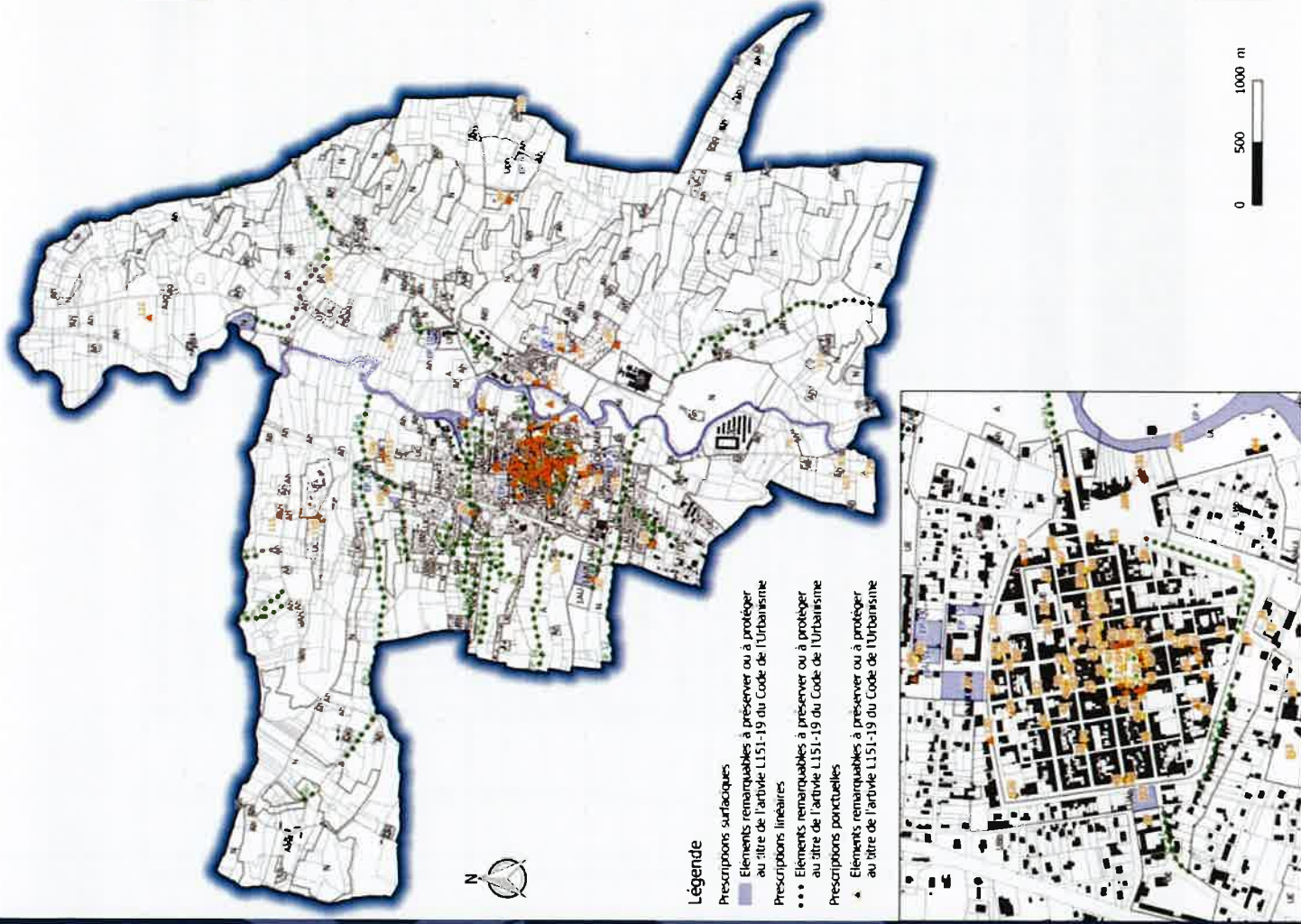
- La **zone N** est créée pour **protéger strictement les réservoirs de la trame verte**. La zone N a une vocation « strictement » naturelle et paysagère. Elle rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.
- La **zone A** qui valorise les espaces agricoles permet également de **protéger de l'étalement urbain** les corridors de milieux bocagers et ouverts sur les coteaux.
- Le **classement EBC** s'ajoute à ces zonages pour garantir la **protection stricte du couvert boisés**.
- Les **berges des cours d'eau identifiés dans la trame bleue** font l'objet d'un classement au titre de **l'article L151-23 (Loi Paysage)**, afin de maintenir leur caractère naturel, de gérer les ruissellements pluviaux et d'éviter les engorgements des cours d'eau.
- En ville, la zone U est ponctuellement frappée de **prescriptions** en faveur de la **protection des espaces verts (Loi Paysage)**.

Par ailleurs, la quasi-totalité des projets **d'urbanisation est localisée au contact de zones déjà urbanisées** (au sein de l'enveloppe urbaine) ce qui limite l'impact de l'urbanisation.

Prescriptions

Le projet de PLU de Mirande utilise plusieurs trames réglementaires dont :

- Espaces Boisés Classés < à 1 ha ;
- Emplacements Réservés ;
- Servitude de protection des linéaires commerciaux en centre-ville :
 - Place d'Astarac, Rue du Président Wilson, la Rue Victor Hugo, la Rue de l'Evéché, la Rue Marrens, la rue Gambetta, la Rue Esparros et la Rue Pierre Lamaguère.
- Loi Paysage (L151-19 et L151-23 du CU) :
 - 39 éléments bâtis
 - 5 arbres ponctuels
 - 43 linéaires arborés
 - 18 surfaces végétalisées de type parc ou plantation
- Périmètres RSD/ICPE;
- Zone inondable ;
- ...



Liste des emplacements réservés

Numéro ER	Désignation	Bénéficiaire	Surface m ²
1	Elargissement du chemin des Diligences (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	1584,58
2	Elargissement du chemin des Diligences (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	550,5
3	Elargissement du chemin des Diligences (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	55,06
4	Aménagement d'un giratoire à l'intersection de rue des Gaillats, chemin de Talabère, et bd des Pyrénées	Commune	314,02
5	Jonction du chemin d'Ensaubole au chemin de Talabère (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	1429,65
6	Elargissement du chemin de Talabère (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	2807,06
7	Elargissement du chemin de Talabère (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	995,81
8	Elargissement du chemin d'Ensaubole (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	2754,62
9	Elargissement du chemin de Laplagne (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	1064,41
10	Création d'une station de pompage des eaux	SIDEAU	23903,08
11	Elargissement du chemin rural n°20 d'Encanteperdrix (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	712,52
12	Elargissement du chemin de Portet (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	2364,79
13	Elargissement du chemin de Portet (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	759,59
14	Elargissement du chemin de Portet (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	763,58
15	Elargissement du chemin de la gravette (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	675,37
16	Elargissement du chemin de la gravette (Emprise finale : 11 mètres)	Commune	578,56
17	Aménagement du carrefour Avenue Campardon (RD104) / Avenue de Larbonne	Commune	765,38
18	Aménagement du carrefour Avenue de Larbonne / Chemin Antoine de St-Exupery	Commune	21,34
19	Aménagement du carrefour Cote de la Lamaguère (RD104) / Chemin Antoine de St-Exupery	Commune	112,33
20	Aménagement du carrefour RD 104/chemin de Lamaguère	Commune	370,34

**Les secteurs soumis à
orientation d'aménagement
et de programmation
(OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schéma d'aménagement

- ▶ Principes d'occupation de l'espace :
 - Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des vocations des îlots : mixité urbaine et sociale
 - Habitat : îlot de logement individuel dense
 - R+1 max
 - Habitat : îlot de logement individuel
 - RDC ou R+1 max
 - Secteur à vocation touristique
- ▶ Principes d'accès et de desserte :
 - Voirie de desserte structurante existante
 - Voirie de desserte secondaire existante
 - Voirie de desserte résidentielle à créer
 - Réseaux doux à conforter / à créer
- ▶ Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :
 - Parc / verger à créer
 - Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation




Schéma d'aménagement

- ▶ Principes d'occupation de l'espace :
 - Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des vocations des îlots : mixité urbaine et sociale
 - Habitat : îlot de logement individuel dense R+1 max
 - Habitat : îlot de logement individuel RDC ou R+1 max
 - Secteur à vocation touristique
- ▶ Principes d'accès et de desserte :
 - Voirie de desserte structurante existante
 - Voirie de desserte secondaire existante
 - Voirie de desserte résidentielle à créer
 - Réseaux doux à conforter / à créer
- ▶ Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :
 - Parc / verger à créer
 - Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schéma d'aménagement

- ▶ **Principes d'occupation de l'espace :**
 - Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des vocations des îlots : mixité urbaine et sociale
 -  Habitat : îlot de logement individuel dense R+1 max
 -  Habitat : îlot de logement individuel RDC ou R+1 max
 -  Secteur à vocation touristique
- ▶ **Principes d'accès et de desserte :**
 -  Voirie de desserte structurante existante
 -  Voirie de desserte secondaire existante
 -  Voirie de desserte résidentielle à créer
 -  Réseaux doux à conforter / à créer
- ▶ **Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**
 -  Parc / verger à créer
 -  Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schéma d'aménagement



- ▶ **Principes d'occupation de l'espace :**
Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des vocations des îlots : mixité urbaine et sociale
- Habitat : îlot de logement individuel dense R+1 max
- Habitat : îlot de logement individuel RDC ou R+1 max
- Secteur à vocation touristique
- ▶ **Principes d'accès et de desserte :**
- ▬ Voirie de desserte structurante existante
- ▬ Voirie de desserte secondaire existante
- ▬ Voirie de desserte résidentielle à créer
- Réseau doux à conforter / à créer
- ▶ **Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**
- Parc / verger à créer
- Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les éléments de programmation urbaine















Secteurs	Surfaces (en ha)	Nombre de logements attendus	Mixité sociale attendue (10% sur chaque secteur 1AU)	VRD	Densité brute de logements/ha (compris 20% VRD)
Secteur Talabère	0,9	7	1	20%	6,3
Chemin des Gaillats	1,4	12	1 à 2		8,6
Chemin de Laplagne	0,6	4	1		6,7
Rue de Korntal	1,0	6	1		6,0
Chemin de la Bourdette (Est)	2,3	19	2		8,3
Chemin de la Bourdette (Ouest)	3,3	21	2		6,4
Chemin Saint-Martin	1,0	10	1 à 2		10,0
Bd de l'ancienne voie ferrée	1,3	18	1 à 2		13,9
Chemin de la Gravette	1,4	8	1		5,7
TOTAL	13,6	105	11 à 14		

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ▶ **Principes d'occupation de l'espace :**
- Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des vocations des îlots : mixité urbaine et sociale
- Habitat : îlot de logement individuel dense R+1 max
- Habitat : îlot de logement individuel RDC ou R+1 max
- Secteur à vocation touristique
- Secteur à vocation économique
- Secteur à vocation commerciale
- ▶ **Principes d'accès et de desserte :**
- Voirie de desserte structurante existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Voirie de desserte résidentielle à créer
- Réseaux doux à conforter / à créer
- ▶ **Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**
- Parc / verger à créer
- Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

-  Principes d'occupation de l'espace :
 - Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des vocations des îlots : mixité urbaine et sociale
 - Habitat : lot de logement individuel dense R+1 max 
 - Habitat : lot de logement individuel RDC ou R+1 max 
 - Secteur à vocation touristique 
 - Secteur à vocation économique 
 - Secteur à vocation commerciale 
-  Principes d'accès et de desserte :
 - Voie de desserte structurante existante 
 - Voie de desserte secondaire existante 
 - Voie de desserte résidentielle à créer 
 - Réseaux doux à conforter / à créer 
-  Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :
 - Parc / verger à créer 
 - Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation 





Le règlement ALUR

Le règlement ALUR

9 ARTICLES POUR ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Usage et destination des sols

Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Equipements et Réseaux

Destinations interdites

Volumétrie et implantation des constructions

Desserte par les voies publiques et privées

Destinations autorisées sous condition

Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

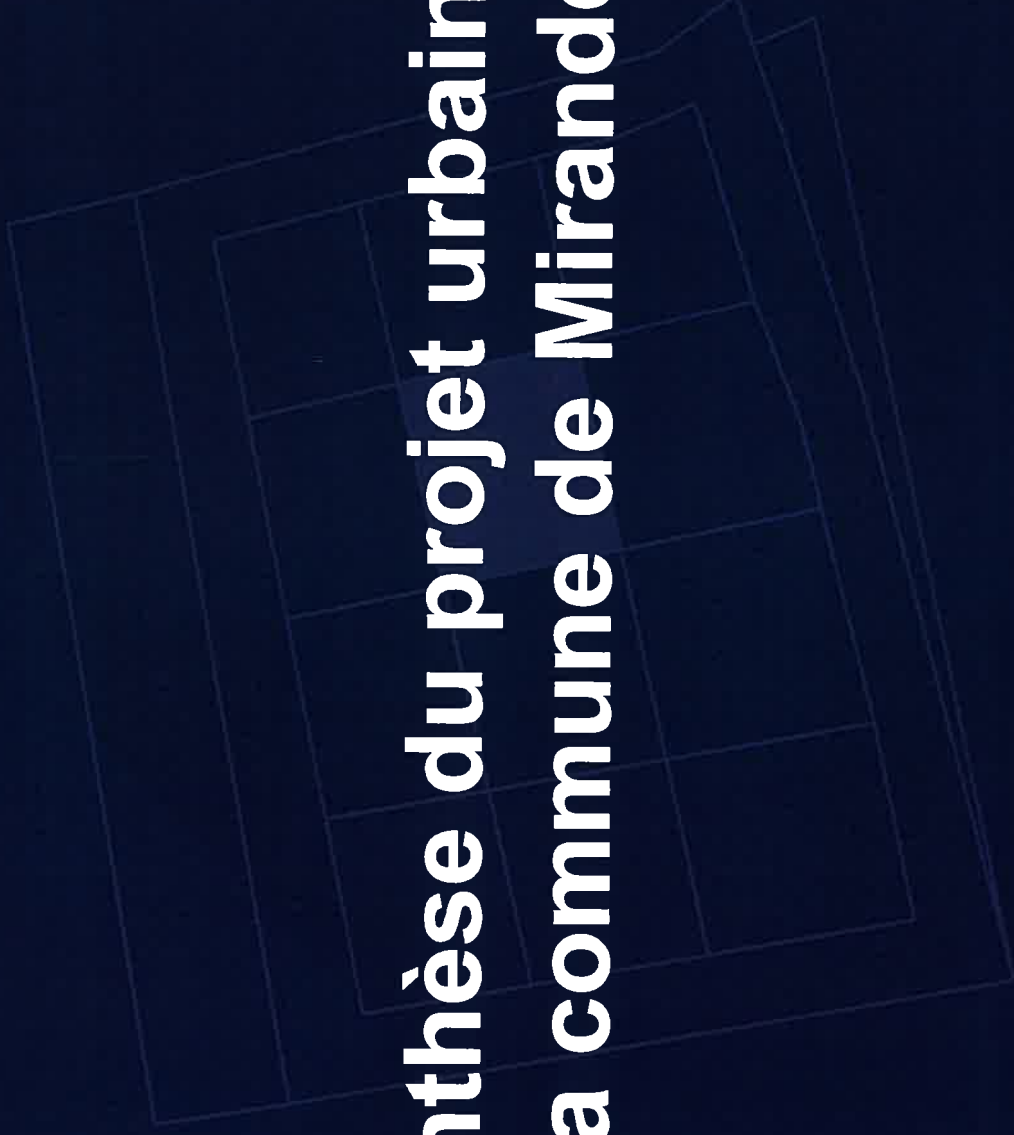
Desserte par les réseaux (AEP, Assainissement et électricité)

Mixité fonctionnelle et sociale

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Stationnement

Synthèse du projet urbain de la commune de Mirande



Bilan programmation urbaine 2017-2027

	Zones_PLU	Surfaces brutes consommées en zone U	Coefficient de rétention foncière	Total Surfaces nettes à mobiliser en ha	Densité moyenne observée	Nombre de logements commencés	Répartition spatiale (en %) du développement urbain
Consommation foncière 2004/2016	Zones U	15,00		15,00	15,5	233	48,2%
	Zones_PLU	Surfaces brutes mobilisables en zone U	Coefficient de rétention foncière	Total Surfaces nettes à mobiliser en ha	Densité moyenne attendue	Nombre de logements attendus	Répartition spatiale (en %) du développement urbain
	Potentiel U (zone UA)	0,34		0,23	20,0	5	1,8%
	Potentiel U (secteur UBb)	10,85	33%	7,27	10,0	72	14,9%
	Potentiel U (secteur UC)	17,10		11,46	5,0	57	11,8%
	TOTAL	27,95	33%	18,95	7,1	134	27,7%
Extension urbaine	Zones_PLU	Surfaces brutes mobilisables en zone U	Surface retenue pour VRD (voirie, réseaux, divers)	Total Surfaces nettes à mobiliser en ha	Densité moyenne attendue	Nombre de logements attendus	Répartition spatiale (en %) du développement urbain
	Zones 1AU	13,18	20%	10,54	10,0	105	21,7%
	Zones 2AU	1,81		1,81	6,6	12	2,5%
	TOTAL	14,99	20%	12,35	9,5	117	24,2%
2017/2027 => TOTAL U + AU	42,94		31,31	8,0	251	51,8%	
2004/2027 => TOTAL U + AU	57,94		50,26	9,6	484	100,0%	

A faint, light blue grid pattern is visible in the background, consisting of several overlapping rectangular frames of varying sizes and orientations, creating a sense of depth and structure.

Comparaison PLU en vigueur / projet de PLU

Comparaison PLU/PLU

Analyse comparative des surfaces et explications de l'évolution du zonage entre les deux documents

La commune de Mirande dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007. Le PLU n'intégrait pas les dispositions des lois ENE, ALUR,... Une comparaison entre les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles est proposée en suivant.

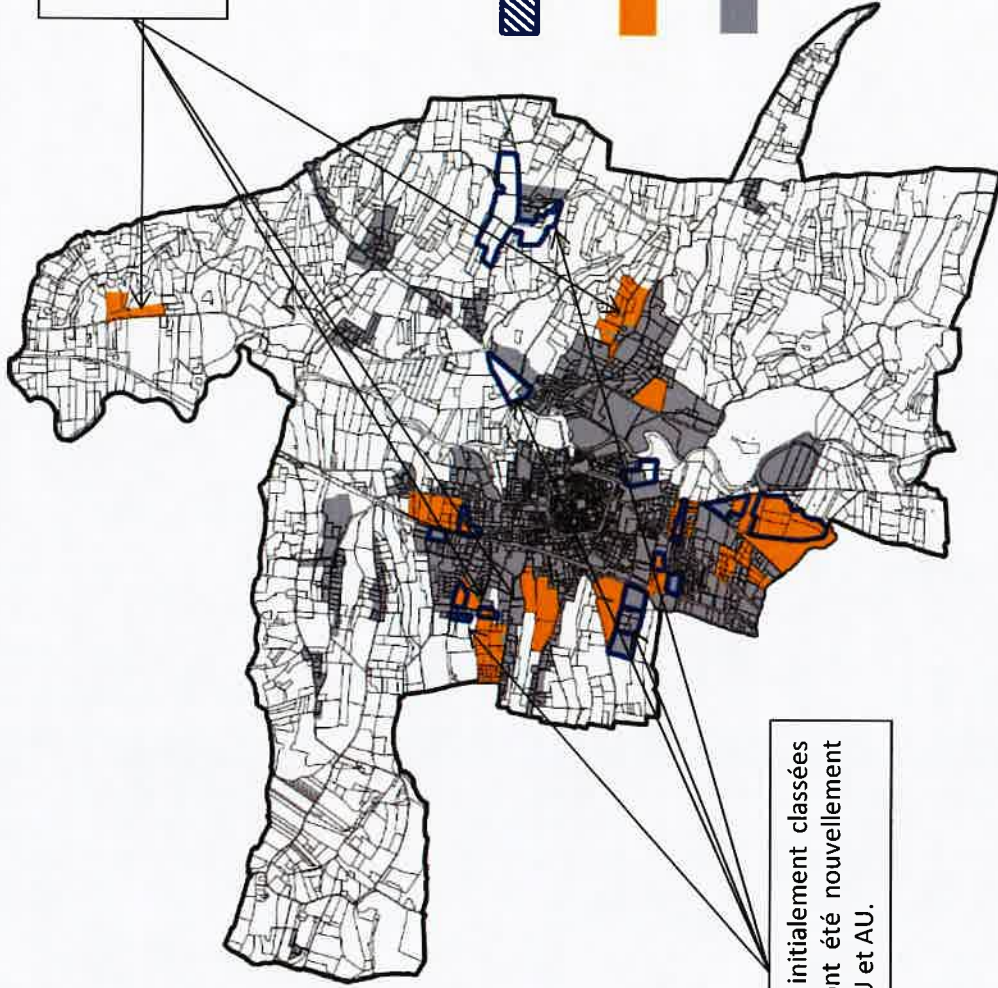
	Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones agricoles	Zones naturelles	Total commune
Ancien PLU	399,9	98,6	1563,7	285,5	2347,7
Nouveau PLU	355,0	59,3	1499,3	454,8	2368,5
Evolution	-45,0	-39,4	-64,3	+169,3	+20,6

Ainsi, au bilan ce sont près de 84,4 hectares constructibles au précédent PLU qui ont été rendues inconstructibles (A ou N au PLU). Cette baisse importante s'explique en lien avec la redéfinition du projet urbain sur la commune de Mirande. Cette stratégie s'établit également en lien avec la mise en compatibilité du PLU avec les dispositions législatives en vigueur et les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Comparaison PLU/PLU

Une diminution des zones AU entre le zonage révisé et celui en vigueur

La surface de zones AU du zonage révisé est largement diminuée par rapport à celle du PLU en vigueur. 64,8 ha d'anciennes zones à urbaniser ont ainsi été rendues aux espaces agricoles et naturels.



Zones à urbaniser (habitat) dans le zonage de 2018 (15 ha au total)

Zones à urbaniser dans le zonage en vigueur

Zones constructibles dans le zonage en vigueur (classées U)

23,9 ha de zones initialement classées en zone A et N ont été nouvellement classées en zones U et AU.



Temps 4 >

Bilan de la concertation

La commune de Mirande a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du **07/12/2015**. Conformément aux dispositions des articles L.103-2 et L.103-3 du Code de l'Urbanisme, la délibération du Conseil Municipal du **07/12/2015** a défini les modalités de concertation comme suit (Cf. délibération en annexe) :

- Installation de panneaux d'exposition en Mairie ;
- Insertion d'articles dans le bulletin municipal d'informations sur l'avancement du projet de PLU ;
- Organisation de réunions publiques de présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie ;

Au cours des études, les modalités de concertation définies au préalable ont été entièrement respectées.

La concertation s'est déroulée comme suit :

Registre

Un registre a été mis à disposition du public dès le lancement des études. Ce registre était en libre accès à l'accueil de la mairie. Ce registre était destiné à retracer les différentes étapes du projet et à permettre au public d'exprimer ses opinions et éventuellement d'apporter sa contribution. 1 observation a été consignée dans ce registre. La demande concerne le classement d'un parc arboré privé remarquable.

Réunions publiques

Soucieuse d'assurer le caractère fédérateur et partagé de la mise en œuvre du projet de territoire, la commune a mis en place une concertation avec la population tout au long de la démarche de révision du futur document réglementaire. Parce que le PLU s'imposera à tous, personnes publiques ou privées, et parce que l'urbanisme réglementaire reste un domaine souvent abscons pour les non-initiés, il est essentiel d'accompagner la démarche de révision du PLU, issue de la volonté des élus et guidée par les techniciens, par une stratégie de concertation ciblée et efficace. Certaines observations formulées ont permis de faire évoluer la réflexion et d'ajuster et de mieux justifier les choix.

Réunions publiques

Ainsi, deux réunions publiques se sont tenues à la salle du Conseil municipal, le **26/10/2016** à 20h et la seconde le **6 juin 2018** à 20h. Ces deux réunions publiques ont permis de présenter les conclusions des études (présentation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement), les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que le projet urbain et notamment sa traduction réglementaire pour la 2^{ème} réunion.

Une quarantaine de personnes était présente à la 1^{ère} réunion publique et une vingtaine à la 2^{ème} publique. On peut noter que la mobilisation des habitants de la commune dans l'élaboration du projet de PLU a été importante et constructive.

Les principales remarques ont porté sur :

- Les objectifs d'accueil de populations et la production de logements associée ;
- L'effort de densité, la taille moyenne des parcelles à bâtir et plus largement les formes urbaines envisagées ;
- La qualité du cadre de vie des habitants « à la campagne » ;
- La capacité des réseaux urbains à recevoir cette croissance démographique, résidentielle et économique ;
- L'enjeu de préservation de la dynamique commerciale en cœur de bastide ;
- Le développement économique et la création d'emplois sur le territoire communal ;
- La mixité urbaine et sociale dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- Les problématiques liées au stationnement sur certains secteurs de la commune et à des moments précis de la journée ;
- La faiblesse du cadencement du réseau de transports en commun qui limite le report des usagers sur ces lignes ;
- Les règles de constructibilité en zone agricole et naturelle pour les non-exploitants ;
- Le maintien du niveau d'équipements et de services publics ;
- La consultation des documents présentés et élaborés par la commission PLU, la période d'enquête publique,...
- Etc.

Panneaux de concertation

Six panneaux de concertation (dimension 85x200cm) ont progressivement été exposés à la mairie depuis le 26/10/2016 jusqu'à l'approbation définitive du PLU par le Conseil municipal en début d'année 2019. Ces panneaux retracent les grandes étapes du PLU : des conclusions du diagnostic territorial, en passant par les grandes lignes du PADD jusqu'à la traduction réglementaire du projet de PLU (OAP, règlement, zonage, trames spécifiques).

Panneaux de concertation

Ces panneaux ont permis de retracer les réflexions préalables qui ont conduit à la proposition d'un plan de zonage et de règlement, pour que les administrés puissent s'exprimer en connaissance de cause sur l'ensemble du projet et préparer ainsi l'enquête publique en fin de procédure (après remise des avis des Personnes Publiques Associées sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui aura été préalablement arrêté par délibération du Conseil Municipal).

Réunions spécifiques

En plus des réunions d'échanges et de travail avec le maître d'ouvrage (municipalité), plusieurs réunions en ateliers spécifiques ont été organisées avec les partenaires institutionnels :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** en Conseil Municipal débattu le **21/11/2016**.
- Une réunion de concertation avec la profession agricole** en date du **02/03/2016**.
- Un atelier d'échanges** sur les conclusions du diagnostic territorial et le PADD avec les Personnes Publiques Associées le **21/11/2016**.
- Un atelier d'échanges** sur la traduction réglementaire du projet avec les Personnes Publiques Associées le **14/02/2018**.
- De nombreux " points-étape "** des différents projets en commun avec les élus tout au long de la démarche.
- Une exposition sur la Trame verte et Bleue en relation avec le CPIE** couplée d'une présentation aux élus avec lecture paysage et à la population avec visites terrain, participation des écoles.

Bilan de la concertation

Communication de l'information

L'information relative à la révision du PLU, à l'avancée du projet, à l'exposition et à la réunion publique s'est déroulée tout au long du projet :

- Par une insertion d'annonce légale dans les colonnes de la Dépêche du Midi et le Journal du Gers ;
- Par affichage sur les panneaux municipaux ;
- Par voie d'articles dans le bulletin municipal, le site internet de la commune ;

De nombreux articles ont été publiés sur la procédure de révision du PLU :

- 5 articles dans le bulletin municipal (1^{er} et 2^{ème} semestre 2016, 1^{er} et 2^{ème} semestre 2017 et 1^{er} semestre 2018) ;
- 3 articles dans la presse locale :
 - Le 24 octobre 2016 dans Le Journal du Gers ;
 - Le 23 mai 2018 dans la Dépêche du Midi ;
 - Le 6 juin 2018 dans le Journal du Gers ;

Par ailleurs, différentes études ont été mises à disposition du public, à la mairie de Mirande aux jours et heures d'ouverture habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet.

Bilan de la concertation

Le registre mis à disposition :

Le registre de concertation est mis à disposition du public à la Mairie depuis le 07/12/2015, aux heures et jours d'ouverture.

1 observation a été consignée sur le registre de concertation et a été prise en compte avant l'arrêt du PLU. D'autres demandes ont également été adressées par courrier et portent sur la constructibilité des terrains. Ces demandes seront examinées au moment de l'enquête publique.

On peut considérer que la participation au registre de concertation a été relativement faible. L'enquête publique constituera le moment privilégié pour recueillir les observations, avis, remarques et demandes des administrés de la commune de Mirande.

Les courriers divers :

Durant la période de consultation, la commune a reçu 23 courriers/courriels. Les demandes portent sur la constructibilité des terrains.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-2 et L103-3,

Vu la délibération du Conseil communal en date du 07/12/2015 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et défini les modalités de la concertation,

Vu les moyens de concertation mis en œuvre dans le respect des modalités définies initialement,

Vu les observations formulées par les citoyens et usagers dont certaines ont permis de faire évoluer positivement le document à l'étude.

LE BILAN DE LA CONCERTATION EST POSITIF

Fin de la présentation >

Merci de votre attention