

Révision du Plan Local d'Urbanisme de MIRANDE

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)

2023

Cachets et visas

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal arrêtant le Plan Local d'Urbanisme*

Sommaire

Préambule >		4
Chapitre 1 >	Programmation de l'ouverture à l'urbanisation.....	10
Chapitre 2 >	Orientations d'Aménagement et de Programmation : les principes.....	12
Chapitre 3 >	Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur.....	22
Chapitre 4 >	Orientations d'Aménagement de Programmation : bilan de la programmation urbaine.....	38



Préambule

PREAMBULE

A/ La portée règlementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L151-6-1

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi. »

Article L151-6-2

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

PREAMBULE

A/ La portée règlementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme :

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

PREAMBULE

A/ La portée règlementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mirande, en organisant l'urbanisation des secteurs de projets via des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- veille à maîtriser le développement urbain ;
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un outil qui permet à la collectivité de :

- Donner un cadre global pour l'aménagement d'un secteur ;
- Garantir l'intérêt général, au sein d'une opération d'aménagement ;
- D'aménager durablement et qualitativement (maillage, programmation logements, etc.) ;
- Communiquer ses intentions sur un secteur de projet ;
- Concerter auprès des propriétaires afin de faciliter la mobilisation du foncier ;
- Dialoguer les porteurs de projet en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues sur le projet d'aménagement.

Opposabilité du présent document

Ce dossier comprend :

- Les OAP opposables aux autorisations d'urbanisme, c'est-à-dire que les autorisations d'urbanisme doivent présenter un projet respectant les orientations des OAP.

L'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme explique les relations juridiques entre les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».

PREAMBULE

B/ L'organisation du document

Le Plan Local d'Urbanisme de Mirande délimite plusieurs types de zones au règlement graphique.

La réforme de modernisation du contenu du PLU du 1er janvier 2016, rend les seules OAP obligatoires pour ouvrir une zone à l'urbanisation (art. R. 151-20 du code de l'urbanisme)

Le PLU de Mirande définit des OAP sur l'ensemble des 5 zones 1AU identifiées au plan de zonage.

- Zones 1AU : Elles seront urbanisées à court et moyen terme. Elles sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU ou suivant l'échéancier définit pour chaque secteur.

Le zonage identifie également des zones 2AU

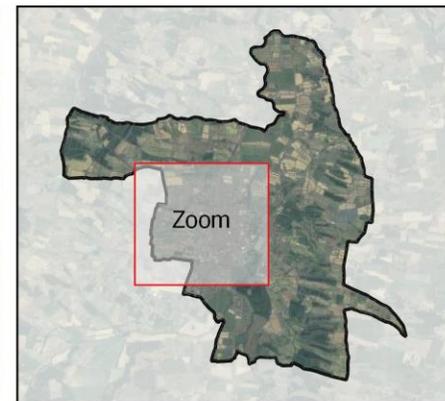
- Zones 2AU : Elles seront urbanisées à plus long terme. Leur ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour chacun de ces secteurs stratégiques 1AU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complètent les dispositions réglementaires du PLU (règlement écrit et graphique). Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet de révision du PLU.

Ce cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre de la révision du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Mirande.

Pour chaque secteur, il est spécifié :

- les principes forts d'aménagement de la zone étudiée ;
- la synthèse graphique des principes d'aménagement retenus ;
- une illustration à caractère indicatif (non opposable).



Localisation des secteurs d'OAP en zone 1AU

 Secteur à vocation d'habitat

Localisation des secteurs en zone 2AU

 Secteur à vocation d'habitat

Réalisation : CITADIA Conseil - Mars 2023
Sources : © IGN, © DGFIP 2022

PREAMBULE

B/ L'organisation du document

Les quartiers faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation



Une fiche par secteur ...

... un aménagement adapté à chaque vocation

Enjeux

Les principaux enjeux mis en avant dans le diagnostic sont rappelés pour chaque secteur faisant l'objet d'une orientation spécifique d'aménagement.

Principes d'occupation de l'espace

- > Quelle vocation de l'espace ? (habitat, activités, équipement, ...)
- > Quelle forme urbaine ? (implantation par rapport aux voies ou aux limites séparatives, densité à l'hectare, hauteur maximale, ...)

Principes d'accès et de desserte

- > Quel devenir pour les axes existants de desserte principale ? (recalibrage, aménagement et sécurisation des carrefours)
- > Quels accès directs à la future zone aménagée ?
- > Quelles conditions de desserte interne ? (aménagement ou création de voies)
- > Quelle place pour les circulations douces ? (aménagement ou création de cheminements piétons / cyclables)

Principes paysagers et environnementaux

- > Quels liens avec le "grand paysage" environnant ? (valorisation des perspectives intéressantes, aménagement des transitions, ...)
- > Quel devenir pour les principaux boisements structurants ? (valorisation, préservation, ...)
- > Quelle intégration paysagère des constructions et quelle valorisation du cadre de vie ? (végétalisation des espaces publics, création d'espaces naturels "tampons", accompagnement de voirie, ...)
- > Quel devenir pour les principaux boisements structurants ? (valorisation, préservation, ...)
- > Quel devenir pour le petit patrimoine existant ? (valorisation, préservation, ...)
- > Quelle "plus-value" environnementale ? (gestion des eaux pluviales, respect des corridors écologiques, ...)



Chapitre 1.

Programmation de l'ouverture à l'urbanisation

PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

A/ Programmation de l'ouverture à l'urbanisation

Le Plan Local d'Urbanisme de Mirande a fait le choix de phaser dans le temps et l'espace l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés AU matérialisés au plan de zonage :

- Zones AU ouvertes « 1AU » : Elles sont urbanisables sur la base de l'échéancier défini sur chaque secteur et conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.
- Zones AU fermées « 2AU » : Elles sont fermées à l'urbanisation. Leur ouverture est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

OPTION D'AMENAGEMENT (REGLES OPPOSABLE AUX TIERS) :

Le PLU propose d'identifier cinq zones 1AU ouvertes à l'urbanisation dont l'échéance d'aménagement implique la hiérarchisation suivante :

Les zones 1AU concernent :

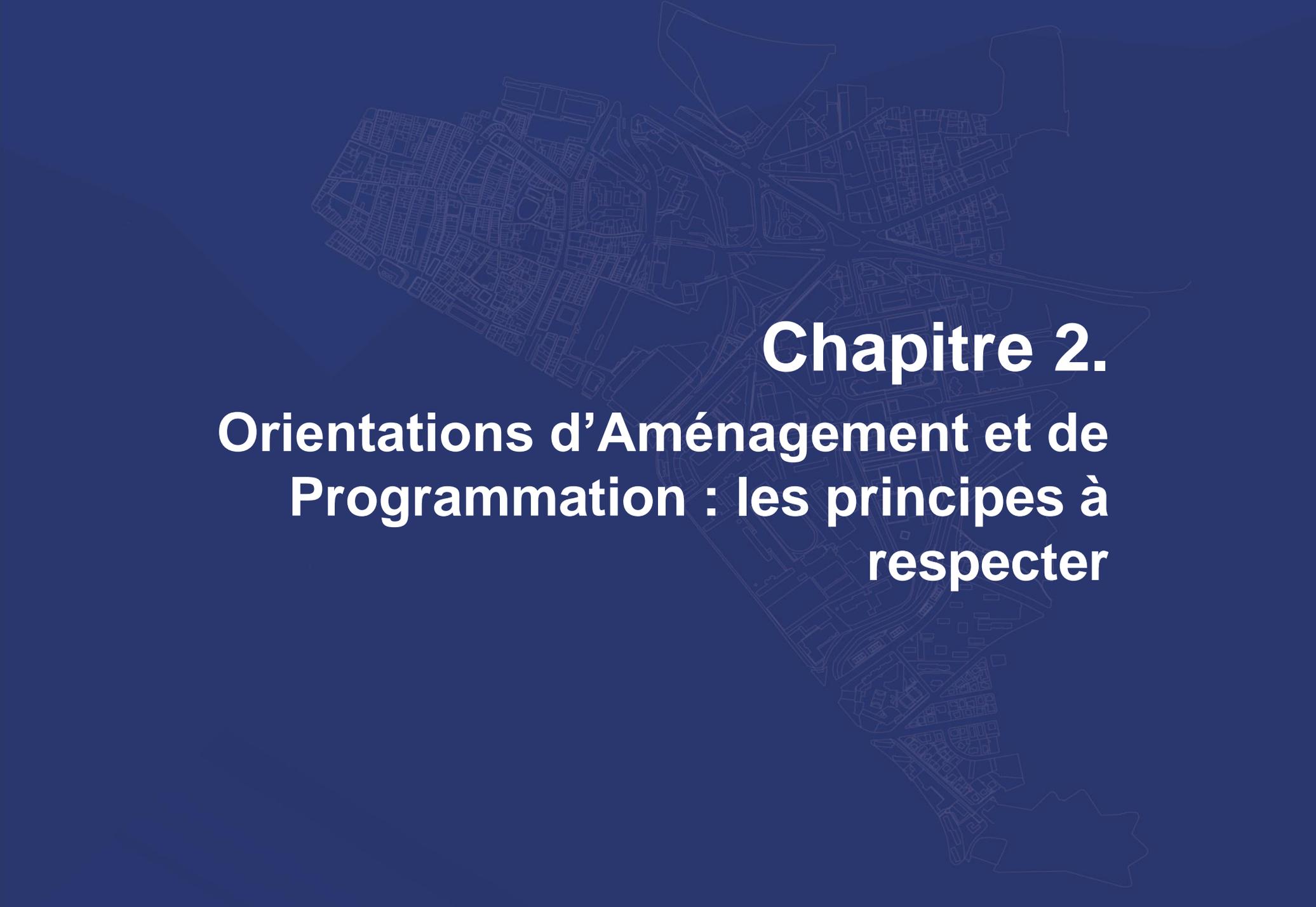
- *Le secteur du chemin de Talabère : ouverture dès l'approbation du PLU*
- *Le secteur de Laplagne : ouverture dès l'approbation du PLU*
- *Le secteur Gaillats : ouverture dès l'approbation du PLU*
- *Le secteur de la Bourdette : ouverture dès le 1^{er} janvier 2026*
- *Le secteur d'Antras : ouverture dès le 1^{er} janvier 2026*

⇒ Sur les 5 secteurs classés en 1AU, 4 secteurs sont déjà classés comme urbanisables au PLU en vigueur, seul le secteur « Laplagne » est un nouveau secteur de développement stratégique pour la commune de Mirande.

Dans la poursuite des objectifs affichés au PADD et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite assurer une adéquation entre la capacité des réseaux urbains (et notamment l'assainissement collectif) et les perspectives de développement urbain. L'ensemble des zones 1AU est desservi par les réseaux urbains (eau potable, électricité, assainissement collectif et voirie).

Par ailleurs, la commune a fait le choix de classer en zone 2AU :

- *Le secteur de la Gravette,*
- *Le secteur de la Graouette,*

A faint, light blue line-art map of a city grid is visible in the background, showing various street patterns and building footprints. The map is centered and covers most of the page.

Chapitre 2.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : les principes à respecter

PARTIE 2 > OAP, les principes à respecter

A/ Légende des orientations d'aménagement et de programmation

▶ Principes d'occupation de l'espace :

Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des îlots : mixité urbaine et sociale

 Habitat : Ilot de logement individuel dense
R+1 max

 Habitat : Ilot de logement individuel
R+1 max

 Secteur à vocation touristique

 Secteur à vocation économique

▶ 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 :

 Espaces verts / espaces à dominante naturelle à conforter et/ou à créer

 Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation

 Noue paysagère à créer ou préserver

 Bassin de rétention

PARTIE 2 > OAP, les principes à respecter

B/ Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation

LE SITE DE PROJET

Valoriser les éléments identitaires

Il peut exister sur le site du projet :

- ✓ Des éléments de patrimoine bâti à valoriser (bâtiment à réhabiliter, ...),
- ✓ Des éléments de patrimoine paysager à préserver (haies, arbres, ...),
- ✓ Des perspectives à mettre en valeur (vue sur le grand paysage, sur l'église ...).

Changer de point de vue

Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vues extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et les points de vue environnants ?



Source : CAUE 80, fiche 3

PARTIE 2 > OAP, les principes à respecter

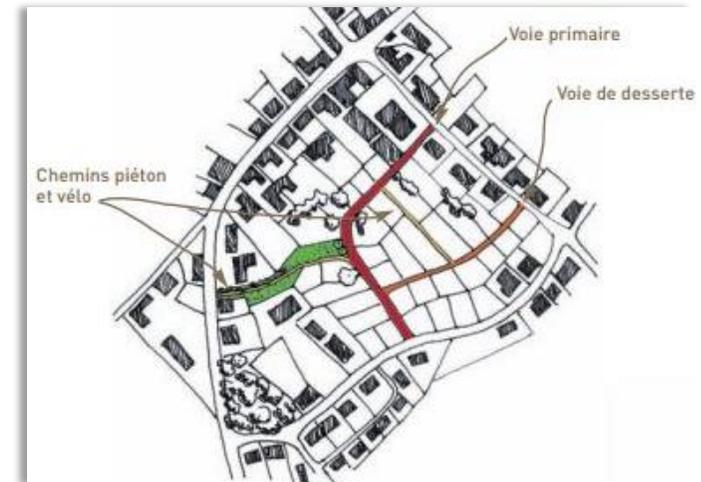
B/ Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation

L'AMENAGEMENT URBAIN

Du site à la voirie

Éléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu communal, les voies doivent être organisées de manière hiérarchisée pour des raisons de lisibilité, de confort, de coût et de sécurité.

De la voirie primaire structurante à la voirie secondaire de desserte ...



Le stationnement

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du quartier, notamment en :

- Situant les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations.
- Prévoyant des petites unités pour permettre d'intégrer des espaces paysagers.
- Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires.
- Aménageant tant que possible des zones de stationnement perméables (promouvoir les aires de stationnement végétalisées).
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (murets ou plantations).



PARTIE 2 > OAP, les principes à respecter

B/ Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation

L'AMENAGEMENT URBAIN

Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agréable.

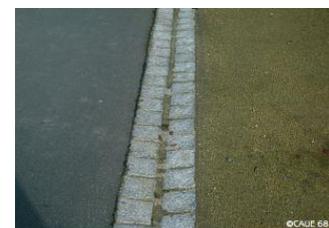
Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations pour tous les usagers, sur les aménagements des carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



Les espaces publics et les espaces verts

Repos, rencontre, distraction, jeux, circulation, marché, ventes ambulantes... Il faut penser à créer des espaces correspondant aux besoins des différentes catégories d'âge.

Ils doivent être pensés en fonction de la taille du projet, du nombre d'habitants susceptibles de le fréquenter, de la présence de commerce(s), autres services ou école, du rapport au bâti qui l'entoure.



PARTIE 2 > OAP, les principes à respecter

B/ Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation

L'AMENAGEMENT URBAIN

La gestion des eaux de pluie

L'évacuation et la rétention des eaux de pluie peuvent être l'occasion de créer des espaces verts d'agrément fréquentés par tous les habitants. Afin de définir la meilleure solution technique pour l'aménagement, il faut prendre en compte la topographie, le degré de perméabilité du sol, le pourcentage de surface imperméabilisée sur l'opération.



Le paysage nocturne

La nature est aussi la nature nocturne, loin des bruits de la ville, loin de ses lumières aussi. Celles-ci produisent un halo orangé qui empêche de percevoir la nuit étoilée. Il arrive que trois boules lumineuses à l'entrée du village ou du nouveau quartier suffisent à perturber cette vision. Les solutions sont simples et vont dans le sens d'une économie de moyens. On évitera les illuminations tapageuses, on orientera l'éclairage nécessaire du haut vers le bas, on s'abstiendra des tonalités orangées réduisant la perception des couleurs.



PARTIE 2 > OAP, les principes à respecter

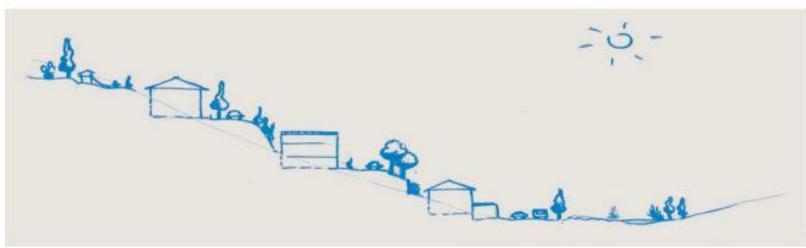
B/ Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation

LA COMPOSITION PARCELLAIRE

Observer sur le cadastre l'organisation des parcelles du centre-bourg. Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.

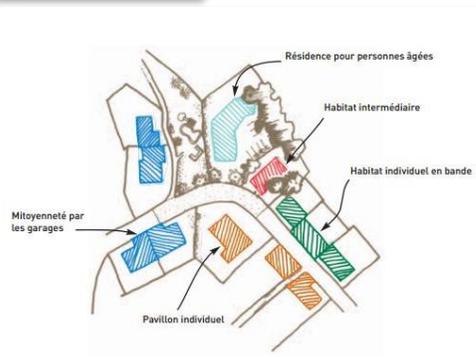
Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais sur le périmètre du projet.



Offrir une diversité dans la superficie des terrains pour :

- ✓ Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement).
- ✓ Offrir des terrains à des prix adaptés à des habitants aux revenus variés pour favoriser la mixité.



Organiser l'aménagement en proposant différents types d'habitat :

- ✓ Des parcelles étroites encourageant les propriétaires à positionner leur habitation en limite séparative.
- ✓ Penser à créer des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.

PARTIE 2 > OAP, les principes à respecter

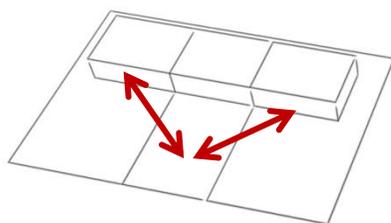
B/ Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation

LA COMPOSITION PARCELLAIRE

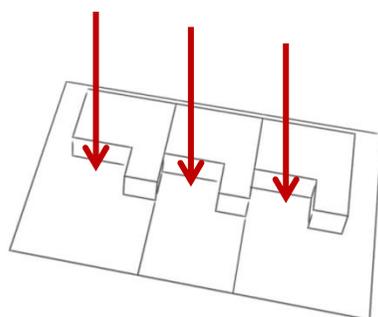
La notion d'intimité

La notion d'intimité est fondamentale. Elle permet une meilleure qualité d'habiter.

Vis-à-vis important depuis les jardins



Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit

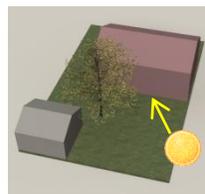


Zone d'intimité sur chaque terrasse de l'opération

Les apports solaires

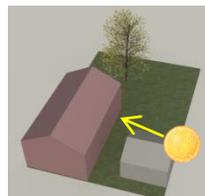
Auparavant il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement d'urbanisme était respecté.

Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.



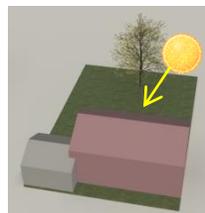
Principe 1

Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.



Principe 2

Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)



Principe 3

Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

PARTIE 2 > OAP, les principes à respecter

B/ Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation

LES TYPOLOGIES D'HABITER

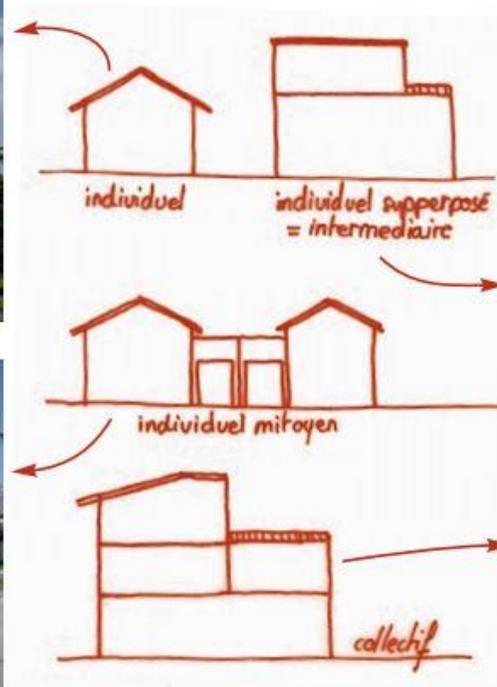
Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la municipalité en matière de formes urbaines à créer.

Les OAP qui sont présentées dans la partie qui suit intègrent des principes de densités à respecter.

Ces densités correspondent à des formes urbaines recherchées sur les futures opérations de la commune de Mirande.

Deux classes de densité ont été créées dans les schémas d'OAP :

- Les îlots de logements groupés ou en bande.
- Les îlots de logements individuels purs.



PARTIE 2 > OAP, les principes à respecter

B/ Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation

LES TYPOLOGIES D'HABITER

L'habitat groupé

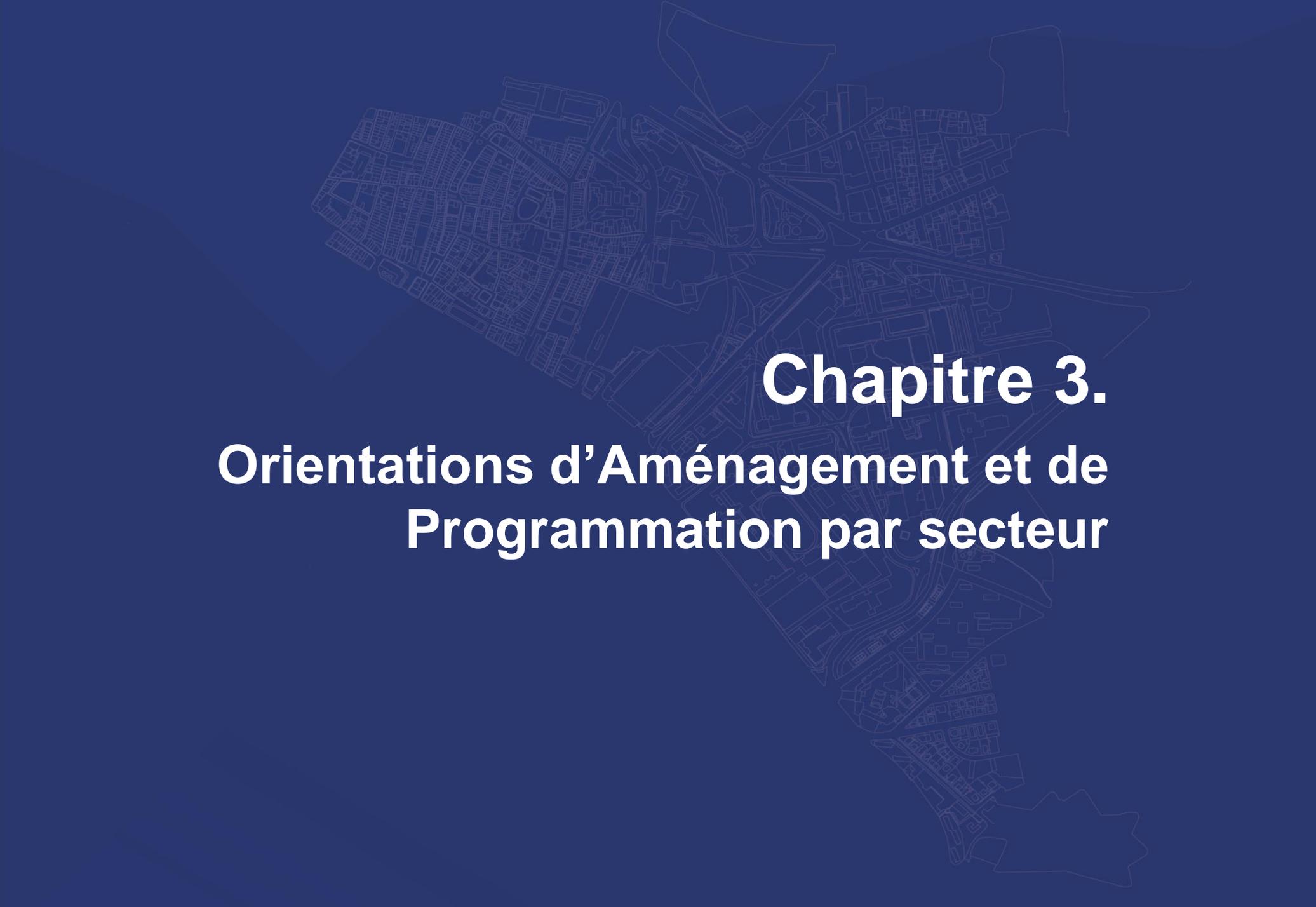
En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots de 2 à 3 logements accolés maximum (ex. schéma ci-contre). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.



A faint, light blue line-art map of a city grid is visible in the background, showing streets and building footprints. The map is centered and slightly tilted, with the text overlaid on it.

Chapitre 3.

Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

PARTIE 3 > Secteur « Gaillats »

A/ Schéma d'aménagement

Principes d'occupation de l'espace :

Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des îlots : mixité urbaine et sociale

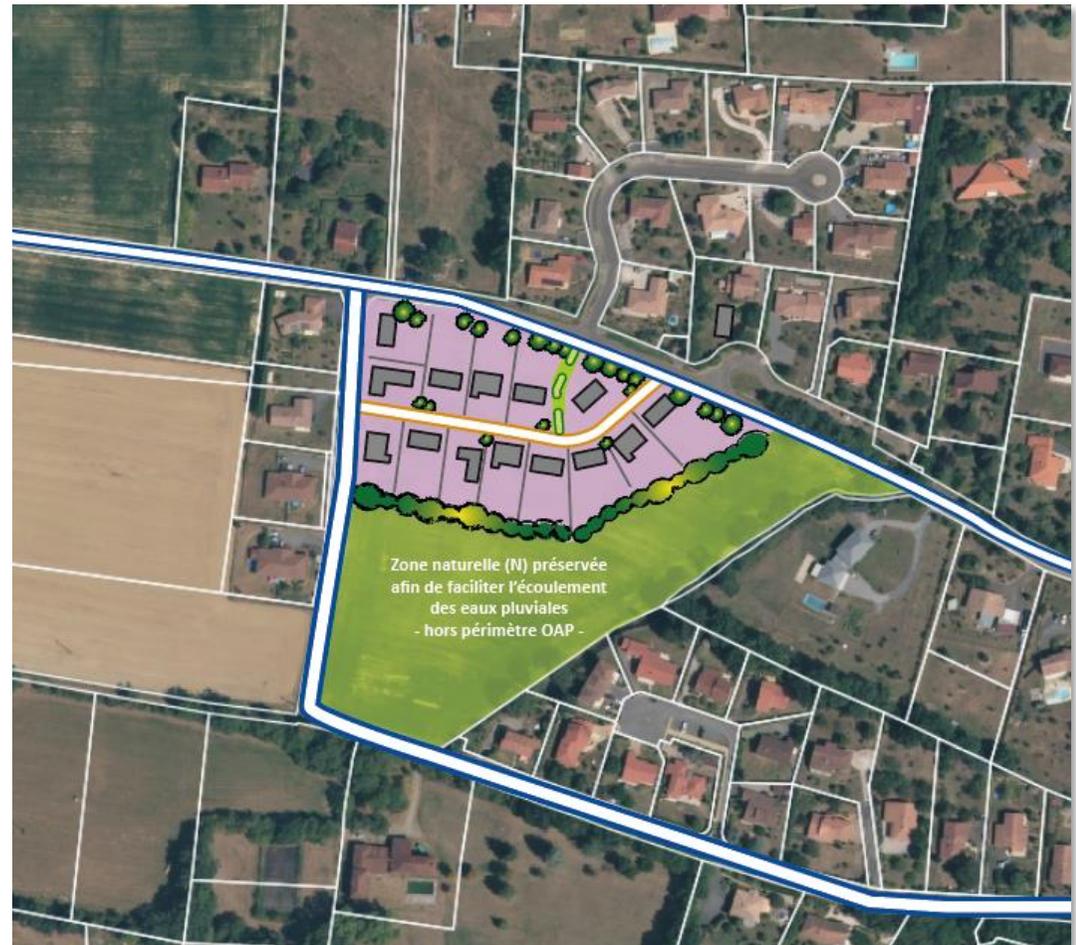
-  Habitat : îlot de logement individuel dense
R+1 max
-  Habitat : îlot de logement individuel
R+1 max
-  Secteur à vocation touristique
-  Secteur à vocation économique

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 :

-  Espaces verts / espaces à dominante naturelle à conforter et/ou à créer
-  Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation
-  Noue paysagère à créer ou préserver
-  Bassin de rétention



PARTIE 3 > Secteur « Gaillats »

B/ Les principes forts d'aménagement du site

Le secteur Gaillats est situé à l'Ouest de la bastide de Mirande. Il est situé à proximité immédiate des principaux équipements d'intérêt collectif, commerces et services publics. La zone 1AU prend appui sur le chemin des Gaillats.

L'urbanisation de la zone 1AU s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur en étant imbriquée dans l'enveloppe urbaine existante et en se greffant aux quartiers résidentiels existants. Son aménagement doit garantir une véritable « couture » urbaine avec l'existant et doit s'inscrire à ce titre dans le respect des formes urbaines environnantes. Une attention toute particulière devra être portée sur l'aménagement paysager et la qualité des espaces publics / espaces verts créés pour qu'ils profitent à la fois aux futurs résidents, mais également aux habitants de la commune. Ce secteur est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement collectif et électricité).

Le principe de continuité urbaine

- Aménager un secteur résidentiel en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements et de commerces).
- Assurer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : proposer des formes urbaines adaptées avec celles existantes sur les secteurs limitrophes.

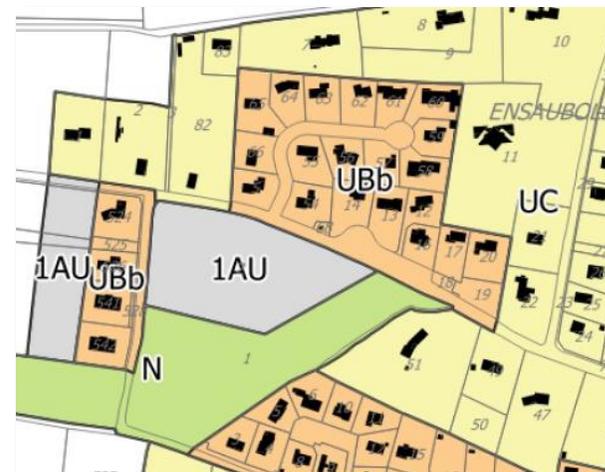
Le principe de mixité sociale et urbaine

- Créer une offre diversifiée en logements : de la maison de ville à la maison individuelle. Pour conforter les efforts de la collectivité en matière de mixité sociale, des logements en accession sociale à prix maîtrisé pourront être réalisés.
- Dédier, au minimum, **20%** de la programmation de logement à la création de logement social (logement locatif social ou accession sociale à prix maîtrisé).

SECTEUR GAILLATS	Surface de la zone	1,36 ha
Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU	
Modalité d'ouverture	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant un ou plusieurs Permis d'Aménager respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases	

Formes urbaines attendues	Nombre de logement
Habitat individuel	14

TOTAL LOGEMENT	14
DENSITE (min)	10 logts/ha



PARTIE 3 > Secteur « Gaillats »

B/ Les principes forts d'aménagement du site

Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

- S'appuyer sur le réseau de voiries existantes (chemin des Gaillats et chemin de Laplagne) et sécuriser les différentes connexions sur la trame viaire existante.
- Créer une voirie de desserte principale de qualité reliant le chemin des Gaillats et le chemin de Laplagne.
- Créer une desserte résidentielle : l'emprise de la future voie sera adaptée à l'opération projetée (chaussée de 5,5 mètres minimum en double-sens de circulation). Le profil de la voie pourra être « partagé » entre les différents usagers afin de limiter les coûts d'aménagement et faire écho à la typologie urbaine traditionnelle de la bastide.
- Créer des liaisons douces (piétons - cycles) permettant de connecter les quartiers entre eux, notamment en direction du cœur de bastide, afin de limiter l'utilisation de la voiture. Développer au maximum ces liaisons douces en site propre.
- Créer des espaces de stationnement végétalisés afin de restaurer les fonctions naturelles et limiter l'imperméabilisation des sols.

Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

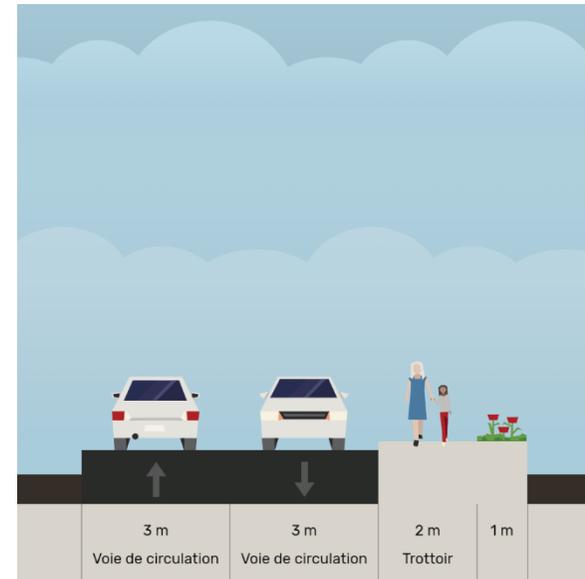
- Aménager des espaces publics/verts végétalisés et plantés, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Un espace tampon végétal avec la zone naturelle au sud est demandé.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement de la zone (exemple : noues paysagères). Le secteur situé Chemin des Gaillats est en partie contraint par l'écoulement d'eaux pluviales en cas d'orage et de fortes pluies. Ainsi, la partie Sud-Est de la zone doit être maintenue en zone naturelle.

- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.

Profil – Voirie de desserte principale (à titre indicatif)



PARTIE 3 > Secteur « Laplagne »

A/ Schéma d'aménagement

Principes d'occupation de l'espace :

Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des îlots : mixité urbaine et sociale

-  Habitat : îlot de logement individuel dense
R+1 max
-  Habitat : îlot de logement individuel
R+1 max
-  Secteur à vocation touristique
-  Secteur à vocation économique

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 :

-  Espaces verts / espaces à dominante naturelle à conforter et/ou à créer
-  Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation
-  Noue paysagère à créer ou préserver
-  Bassin de rétention



PARTIE 3 > Secteur « Laplagne »

B/ Les principes forts d'aménagement du site

Le secteur Laplagne est situé à l'Ouest de la bastide de Mirande. Il est situé à proximité immédiate des principaux équipements d'intérêt collectif, commerces et services publics. La zone 1AU borde le chemin des Gaillats et prend appui sur le chemin de Laplagne.

L'urbanisation de la zone 1AU doit garantir une véritable « couture » urbaine avec l'existant et doit s'inscrire à ce titre dans le respect des formes urbaines environnantes (maisons pavillonnaires notamment).

Une attention particulière devra être portée sur l'intégration paysagère de cette future opération de logements, avec un traitement de la frange Ouest en limite avec l'espace agricole.

Ce secteur est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

Le principe de continuité urbaine

- Aménager un secteur à vocation résidentielle à proximité du centre-ville (pôle d'équipements et de commerces).
- Assurer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : proposer des formes urbaines adaptées avec celles existantes sur les secteurs limitrophes et notamment des logements individuels.

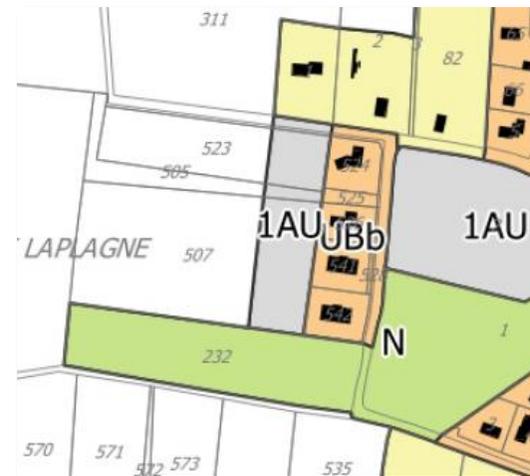
Le principe de mixité sociale et urbaine

- Cette zone d'urbanisation future est destinée principalement à une vocation résidentielle.
- Créer une offre en logements adaptée au contexte environnant : logement individuel. Pour conforter les efforts de la collectivité en matière de mixité sociale, des logements en accession sociale à prix maîtrisé pourront être réalisés.

SECTEUR LAPLAGNE	Surface de la zone	0,61 ha
Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU	
Modalité d'ouverture	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant un ou plusieurs Permis d'Aménager respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases	

Formes urbaines attendues	Nombre de logement
Habitat individuel	6

TOTAL LOGEMENT	6
DENSITE (min)	10 logts/ha



PARTIE 3 > Secteur « Laplagne »

B/ Les principes forts d'aménagement du site

Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

- S'appuyer sur le réseau de voiries existantes (chemin des Gaillats et chemin de Laplagne) et sécuriser les différentes connexions sur la trame viaire existante.
- Aménager une venelle pour desservir les constructions. Elle prendra appui sur le chemin de Laplagne. Le profil de la voie pourra être « partagé » entre les différents usagers afin de limiter les coûts d'aménagement et faire écho à la typologie urbaine traditionnelle de la bastide.

Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

- Créer une haie végétale sur la frange Ouest en limite avec l'espace agricole.
- Imposer des clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires notamment en limite avec l'espace agricole bordant la zone à l'ouest. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et de créer un masque paysager pour réduire l'impact paysager depuis les paysages lointains.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement de la zone (exemple : noues paysagères). La parcelle 232 doit être préservée de tout aménagement pour assurer le bon écoulement des eaux pluviales en cas d'orage et de fortes pluies.

- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.

PARTIE 3 > Secteur « Chemin de Talabère »

A/ Schéma d'aménagement

Principes d'occupation de l'espace :

Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des îlots : mixité urbaine et sociale

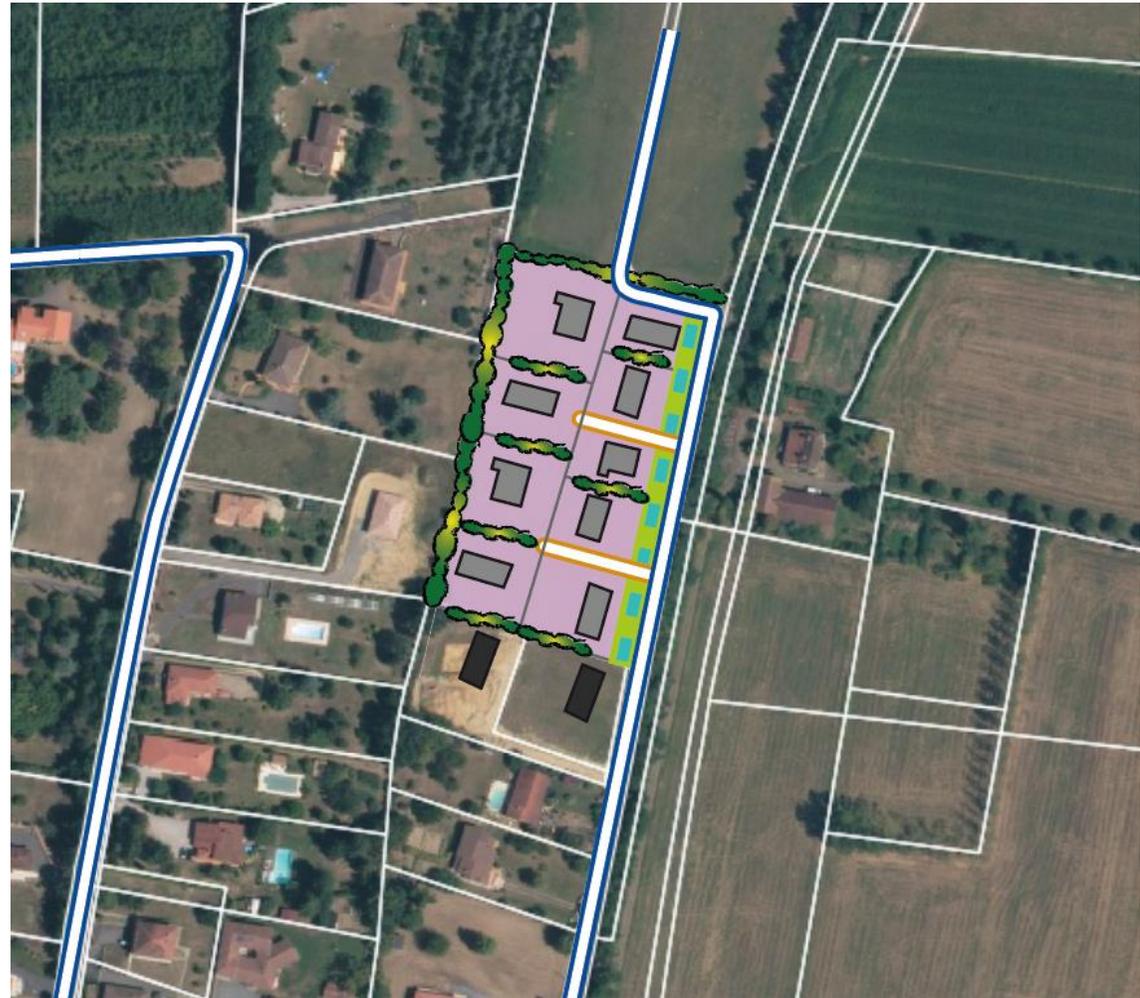
-  Habitat : îlot de logement individuel dense
R+1 max
-  Habitat : îlot de logement individuel
R+1 max
-  Secteur à vocation touristique
-  Secteur à vocation économique

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 :

-  Espaces verts / espaces à dominante naturelle à conforter et/ou à créer
-  Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation
-  Noue paysagère à créer ou préserver
-  Bassin de rétention



PARTIE 3 > Secteur « Chemin de Talabère »

B/ Les principes forts d'aménagement du site

Créer les conditions de développement à proximité du centre-ville et du pôle d'équipements scolaires et sportifs par la création à court/moyen terme venant conforter le quartier existant d'Ensaubole à dominante résidentielle.

La zone 1AU située à l'Ouest du Chemin de Talabère permet de finaliser l'urbanisation sur la frange Nord de la commune. Elle est imbriquée dans un secteur pavillonnaire où l'habitat individuel domine.

Un emplacement réservé (n°02) est prévu sur la franche Est et Nord du site pour élargissement de voirie (voir plan de zonage).

Le principe de continuité urbaine

- Créer un espace à vocation dominante résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements et de commerces) et les espaces récréatifs situé à près d'1 km de la Place d'Astarac.
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : proposer des formes urbaines adaptées avec celles existantes sur les secteurs limitrophes.

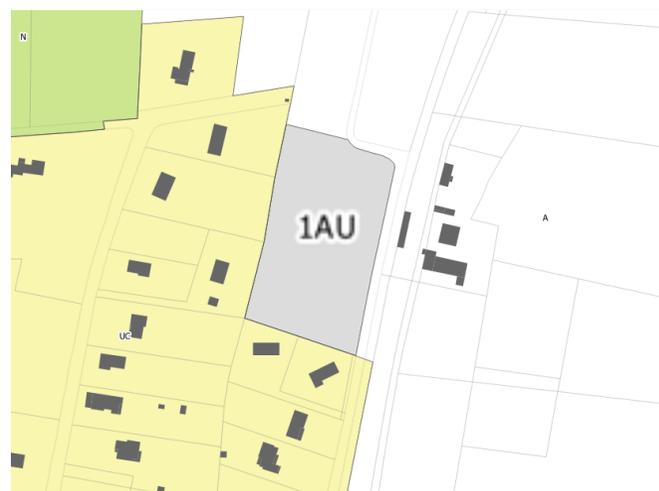
Le principe de mixité sociale et urbaine

- Créer une offre diversifiée en logements : logement individuel et/ou maisons de ville groupées.
- Pour conforter les efforts de la collectivité en matière de mixité sociale, des logements en accession sociale à prix maîtrisé pourront être réalisés.

SECTEUR TALABERE	Surface de la zone	0,9 ha
Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU	
Modalité d'ouverture	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant un ou plusieurs Permis d'Aménager respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases	

Formes urbaines attendues	Nombre de logement
Habitat individuel	9

TOTAL LOGEMENT	9
DENSITE (min)	10 logts/ha



PARTIE 3 > Secteur « Chemin de Talabère »

B/ Les principes forts d'aménagement du site

Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

- S'appuyer sur le réseau de voirie existante et sécuriser les différentes connexions sur la trame viaire existante.
- Créer une desserte résidentielle : la desserte s'effectuera depuis la voie existante ou par la création d'accès mutualisés pour desservir les lots en arrière d'opération.

Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

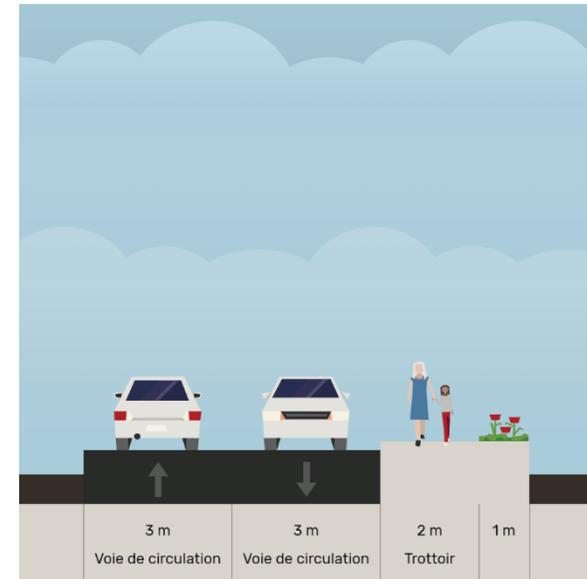
- Préserver dans la mesure du possible les arbres existants.
- Préserver les vues vers les espaces agricoles.
- Créer un espace vert végétalisé sur la frange Est avec création ou préservation d'une noue paysagère.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est intégrée dans l'aménagement de la zone (exemple : noues paysagères).

- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.

Profil – Voirie de desserte principale (à titre indicatif)



PARTIE 3 > Secteur « La Bourdette »

A/ Schéma d'aménagement

Principes d'occupation de l'espace :

Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des îlots : mixité urbaine et sociale

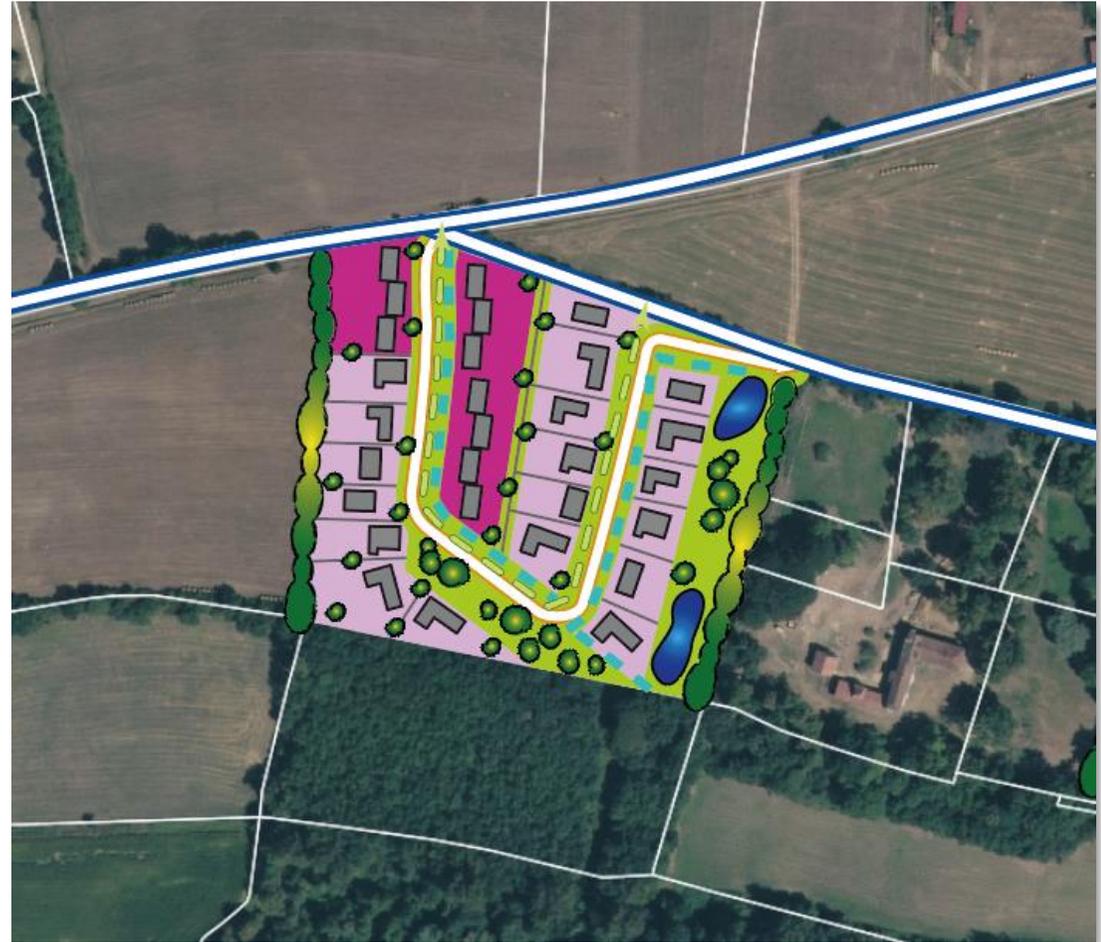
-  Habitat : îlot de logement individuel dense
R+1 max
-  Habitat : îlot de logement individuel
R+1 max
-  Secteur à vocation touristique
-  Secteur à vocation économique

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 :

-  Espaces verts / espaces à dominante naturelle à conforter et/ou à créer
-  Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation
-  Noue paysagère à créer ou préserver
-  Bassin de rétention



PARTIE 3 > Secteur « La Bourdette »

B/ Les principes forts d'aménagement du site

Cette unité foncière appartient à la Communauté de Communes Cœur d'Astarac en Gascogne qui est compétente en matière d'habitat. Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique publique Habitat, elle souhaite créer un secteur à vocation résidentielle et contribuer au développement démographique et résidentiel du territoire communautaire.

Ce secteur 1AU est situé à proximité du cœur de bastide (pôle d'équipements, de commerces et de services). L'objectif est d'aménager un secteur en complémentarité avec le secteur d'Antras situé à l'Est afin de proposer une mixité des typologies d'habitats. L'aménagement de ce secteur sera pensé comme un écoquartier. Une réflexion a déjà été engagée par la collectivité et un plan masse a été élaboré par une agence de paysagistes-concepteurs.

Un emplacement réservé (n°06) est prévu sur la franche nord du site pour élargissement de voirie (voir plan de zonage).

Le secteur classé UL, à l'Est, présente une vocation touristique. La ferme historique de la Bourdette a été réaménagée en 2018 en hôtel haut de gamme. Le parc arboré est identifié comme élément paysager remarquable à préserver.

Le principe de continuité urbaine

- Créer un espace à vocation mixte, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements et de commerces) et les espaces récréatifs à moins d'1 km de la Place d'Astarac.
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : proposer des formes urbaines adaptées avec celles existantes sur les secteurs limitrophes.

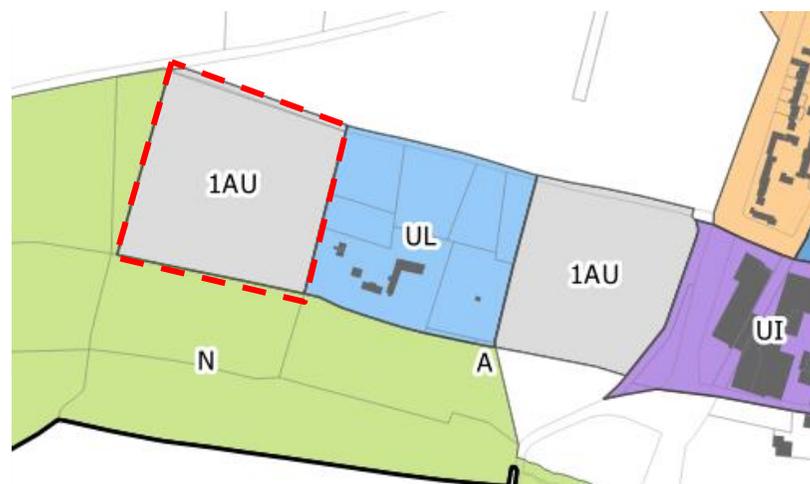
Le principe de mixité sociale et urbaine

- Créer une offre diversifiée en logements et centrée majoritairement sur l'habitat individuel dense.
- Dédier, au minimum, **20%** de la programmation de logement à la création de logement social (logement locatif social ou accession sociale à prix maîtrisé).

SECTEUR LA BOURDETTE – (Ouest)	Surface de la zone	2,87 ha
Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme, dès le 1 ^{er} janvier 2026	
Modalité d'ouverture	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant un ou plusieurs Permis d'Aménager respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases	

Formes urbaines attendues	Nombre de logement
Habitat individuel et/ou accolé	29

TOTAL LOGEMENT	29
DENSITE (min)	10 logts/ha



PARTIE 3 > Secteur « La Bourdette »

B/ Les principes forts d'aménagement du site

Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

- S'appuyer sur le réseau de voirie existante (chemin de Caneron et chemin du portet) et sécuriser les différentes connexions sur la trame viaire existante.
- Reconnecter le secteur de la Bourdette au rond-point situé au nord du boulevard de l'ancienne voie ferrée. Des places de stationnement seront intégrées à l'opération pour permettre la gestion des visiteurs. Pour des raisons de sécurité, les cheminements piétons devront être dissociés de la chaussée.
- Créer une desserte résidentielle : l'emprise de la future voie de desserte sera adaptée à l'opération projetée. Le profil de la voie pourra être mixte afin de limiter les coûts d'aménagement et faire écho à la typologie urbaine traditionnelle du centre-ville. La voie sera à sens unique.
- Créer des liaisons douces (piétons - cycles) permettant de connecter les quartiers entre eux, et notamment vers le centre-ville. Il s'agira de créer un maillage au sein même de ces deux quartiers pour limiter l'utilisation de la voiture. Développer au maximum les liaisons douces en site propre.
- Créer des espaces de stationnement végétalisés afin de restaurer les fonctions naturelles et limiter l'imperméabilisation des sols.

Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

- Préserver la haie qui borde la zone 1AU sur sa partie Sud et Est.
- Créer une haie végétale sur la frange Ouest en limite avec l'espace agricole.
- Créer des espaces publics / espaces verts végétalisés et plantés.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est intégrée dans l'aménagement de la zone (exemple : noues paysagères).

- Conforter les fossés existants.
- Créer des noues paysagères le long de la voirie.
- Créer des bassins de rétention qui seront intégrés à l'opération sur la frange Est.

Profil – Voirie de desserte à sens unique (à titre indicatif)



PARTIE 3 > Secteur « Antras »

A/ Schéma d'aménagement

Principes d'occupation de l'espace :

Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des îlots : mixité urbaine et sociale

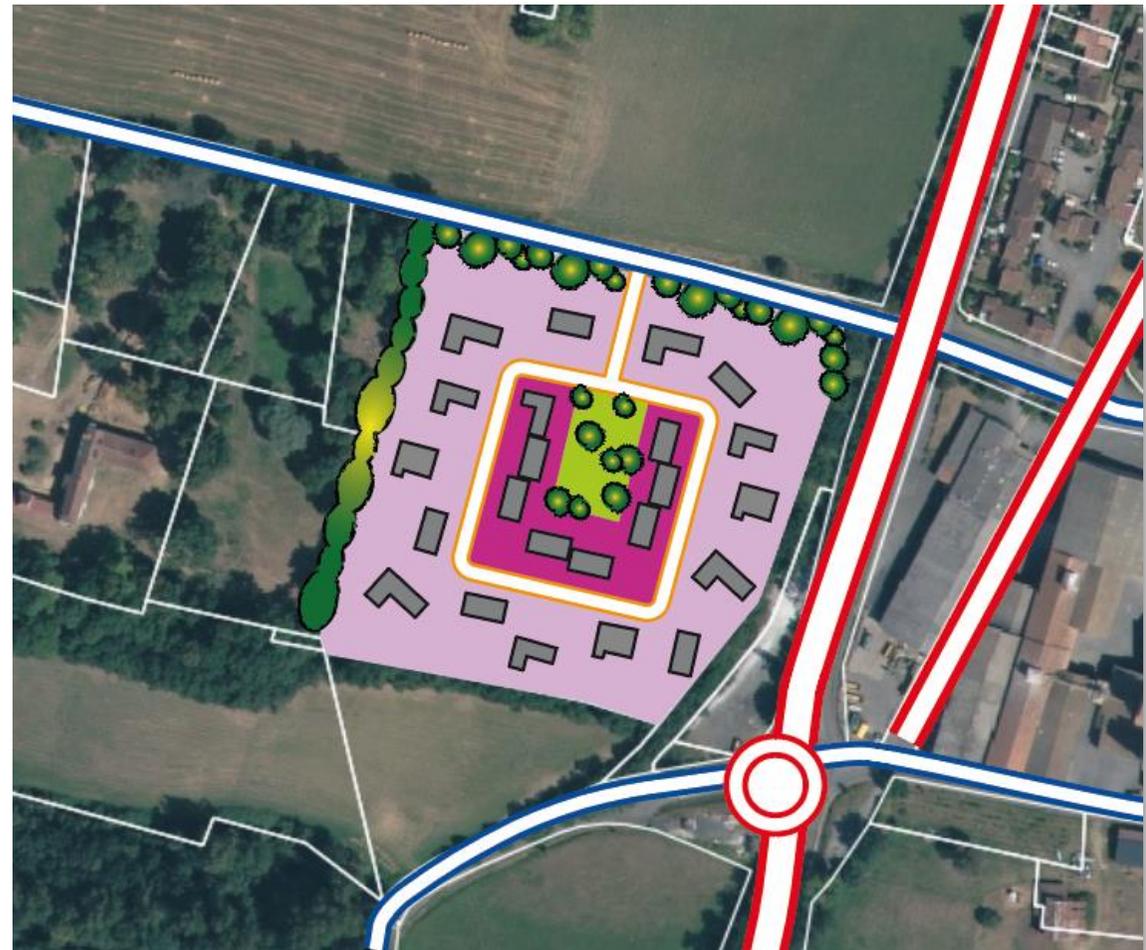
-  Habitat : îlot de logement individuel dense R+1 max
-  Habitat : îlot de logement individuel R+1 max
-  Secteur à vocation touristique
-  Secteur à vocation économique

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 :

-  Espaces verts / espaces à dominante naturelle à conforter et/ou à créer
-  Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation
-  Noue paysagère à créer ou préserver
-  Bassin de rétention



PARTIE 3 > Secteur « Antras »

B/ Les principes forts d'aménagement du site

Ce secteur qui longe le boulevard du Caneron est un secteur stratégique pour la commune de Mirande qui souhaite renforcer l'urbanisation de ce site à proximité des principaux équipements et services de la commune.

Un emplacement réservé (n°01) est prévu sur la franche nord du site pour élargissement de voirie (voir plan de zonage).

Le secteur classé UL, à l'Ouest, présente une vocation touristique. La ferme historique de la Bourdette a été réaménagée en 2018 en hôtel haut de gamme. Le parc arboré est identifié comme élément paysager remarquable à préserver.

Le principe de continuité urbaine

- Créer un espace à vocation mixte, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements et de commerces) et les espaces récréatifs à moins d'1 km de la Place d'Astarac.
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : proposer des formes urbaines adaptées avec celles existantes sur les secteurs limitrophes.

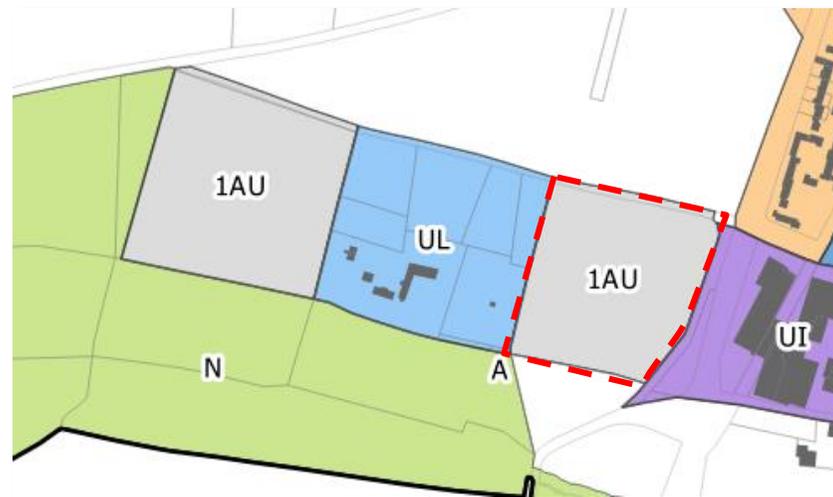
Le principe de mixité sociale et urbaine

- Créer une offre diversifiée en logements et centrée majoritairement sur l'habitat individuel dense.
- Dédier, au minimum, **20%** de la programmation de logement à la création de logement social (logement locatif social ou accession sociale à prix maîtrisé).

SECTEUR ANTRAS– (Est)	Surface de la zone	2,32 ha
Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme, dès le 1 ^{er} janvier 2026	
Modalité d'ouverture	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant un ou plusieurs Permis d'Aménager respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases	

Formes urbaines attendues	Nombre de logement
Habitat individuel et/ou accolé	23

TOTAL LOGEMENT	23
DENSITE (min)	10 logts/ha



PARTIE 3 > Secteur « Antras »

B/ Les principes forts d'aménagement du site

Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

- S'appuyer sur le réseau de voirie existante (boulevard du Caneron) et sécuriser les différentes connexions sur la trame viaire existante.
- Créer une voirie de desserte de qualité reconnectant le secteur au rond-point situé au nord du boulevard de l'ancienne voie ferrée. Des places de stationnement seront intégrées pour permettre la gestion des visiteurs. Pour des raisons de sécurité, les cheminements piétons devront être dissociés de la chaussée.
- Créer une desserte résidentielle : l'emprise de la future voie de desserte sera adaptée à l'opération projetée. Le profil de la voie pourra être mixte afin de limiter les coûts d'aménagement et faire écho à la typologie urbaine traditionnelle du centre-ville. La voie sera à sens unique.
- Créer des liaisons douces (piétons - cycles) permettant de connecter les quartiers entre eux, et notamment vers le centre-ville. Il s'agira de créer un maillage au sein même de ces deux quartiers pour limiter l'utilisation de la voiture. Développer au maximum les liaisons douces en site propre.
- Créer des espaces de stationnement végétalisés afin de restaurer les fonctions naturelles et limiter l'imperméabilisation des sols.

Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

- Préserver la haie qui borde la zone 1AU sur sa partie Ouest.
- Créer des espaces publics / espaces verts végétalisés et plantés notamment en cœur d'opération.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.

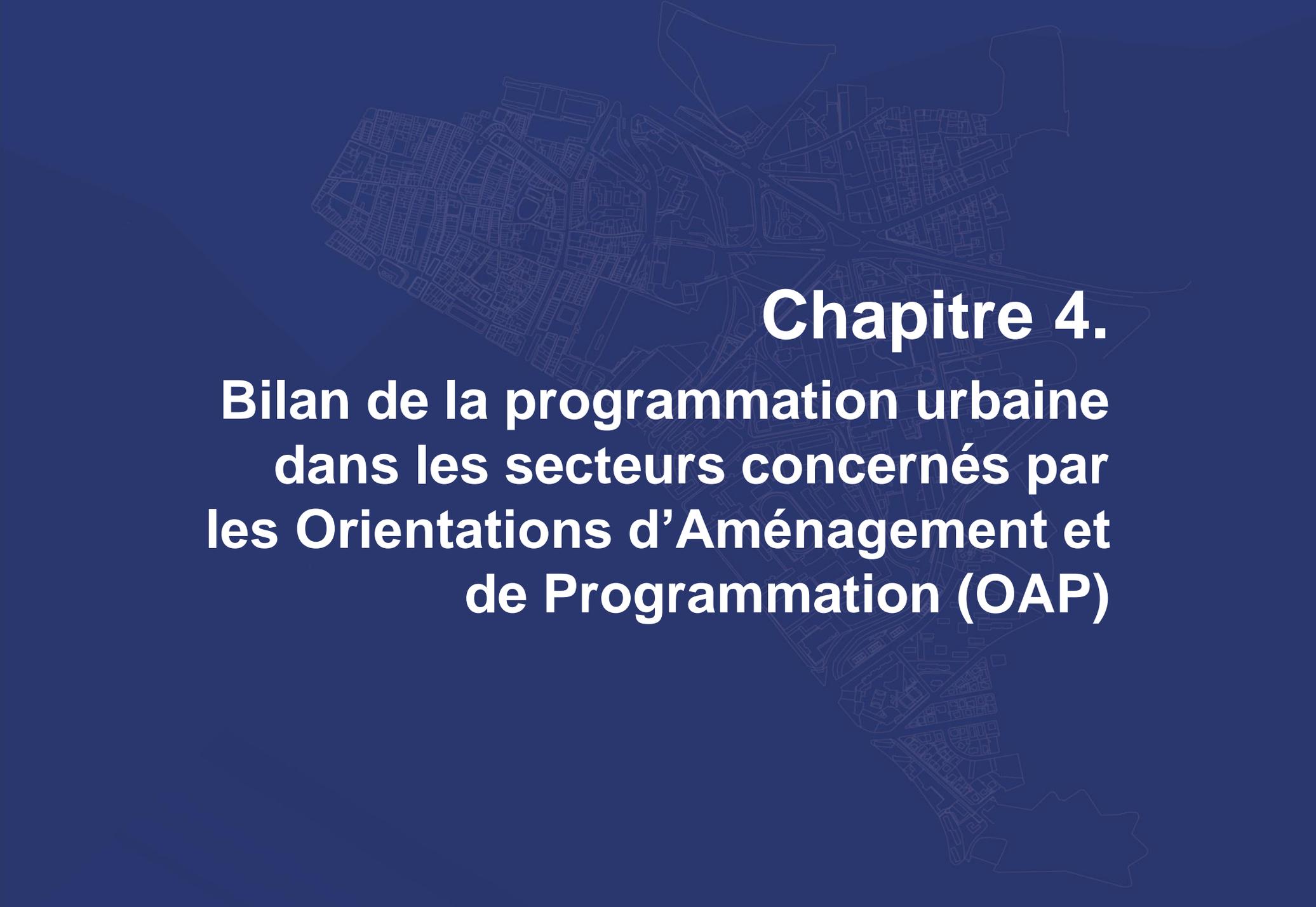
Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est intégrée dans l'aménagement de la zone (exemple : noues paysagères).

- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.

Profil – Voirie de desserte à sens unique (à titre indicatif)





Chapitre 4.

Bilan de la programmation urbaine dans les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PARTIE 4 > SYNTHÈSE DE LA CAPACITÉ DES OAP À VOCATION RESIDENTIELLE

Les éléments de programmation urbaine

Secteurs 1AU	Surfaces (en ha)	Nombre de logements attendus	Densité minimale de logements/ha	% de mixité sociale applicable sur le secteur d'OAP
Secteur Talabère	0,9	9	10	
Chemin de Laplagne	0,61	6	10	
Chemin des Gaillats	1,36	14	10	20%
Secteur Antras	2,32	23	10	20%
Chemin de la Bourdette	2,87	29	10	20%
TOTAL MIRANDE	8,06	81	10	14 logements