



Mirande, le 19 Avril 2024

Monsieur le Directeur
Mission Régionale Environnementale
DREAL
1, cité administrative – CS 80002
31 074 TOULOUSE CEDEX 9

Objet : PLU de MIRANDE – réponse à vos observations

Monsieur le Directeur,

Vous trouverez ci-joint la copie du courrier de la Commune de Mirande faisant état des réponses à vos observations sur le projet de révision de son PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de mes salutations distinguées.

Michel RAFFIN
Vice-Président en charge
de la planification de l'urbanisme



MIRANDE, le 08 Avril 2024

Monsieur Le Directeur
Mission Régionale d'Autorité Environnementale
DREAL
1 Cité Administrative – CS 80002
31074 TOULOUSE CEDEX 9

S/Couvert de M. Le Président de la Communauté de Communes « Cœur d'Astarac en Gascogne »

OBJET : Projet de plan local d'urbanisme arrêté – réponses aux observations

Dossier suivi par M. JANIN -DGS –urbanisme@mirande.fr

N/Réf. : PhJ/PF

Monsieur le Directeur,

La MRAe recommande d'exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sur la base d'inventaires terrain, après avoir mieux défini

- les secteurs concernés: secteurs d'extension urbaine indépendamment de leur classement,
- secteurs isolés en zone naturelle et agricole,
- emplacements réservés...

Elle recommande d'en retranscrire l'analyse territorialisée, au moyen de cartographies croisant les enjeux et les projets. Elle recommande sur cette base de compléter l'évaluation des incidences et la démarche ERC en privilégiant l'évitement des secteurs à enjeux. Elle recommande de justifier les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables sur les grands choix de développement portés par le projet de PLU, en particulier le scénario démographique et le projet de consommation d'espace, ainsi que les zones de projet les plus susceptibles d'incidences.

- **L'Etat Initial de l'Environnement décline, pour toutes les thématiques environnementales, les atouts/faiblesses et enjeux du territoire, et présente une carte de synthèse mettant en avant les sites susceptibles d'être touchés de manière notable.**
- **L'évaluation environnementale présente une analyse précise des incidences potentiellement induites par le PLU sur : les zones urbaines à enjeu, sur les zones ouvertes à l'urbanisation, sur les zones fermées à l'urbanisation et sur les STECAL et sous-secteurs.**
- **Une analyse des ER, reprenant la même méthodologie, sera réalisée afin de compléter l'évaluation environnementale.**
- **Les choix opérés lors de la réalisation du PLU sont déclinés dans le Rapport de Présentation du PLU, livret 1.2.**
- **le PLU actuel de la ville de Mirande étant un document transitoire, sa révision également dans le cadre du PLUI qui sera prescrit en janvier 2023 au niveau communautaire, des études sur l'ensemble du territoire de la CCCAG seront réalisées en complément des études réalisées sur la biodiversité par l'association de préfiguration du Parc Naturel Régional ,**

La MRAe recommande de cibler, à partir des enjeux mis en évidence par l'évaluation environnementale à compléter,

- *des indicateurs précis sur lesquels le PLU peut avoir une influence*
- *de les doter d'état initial et éventuellement de leur affecter des objectifs permettant de déclencher des mesures correctrices, en cas de non atteinte des résultats.*
- *Elle recommande de faire du mécanisme de suivi un outil de pilotage tenant compte des effets sur l'environnement.*

- > L'évaluation environnementale du PLU présente, dans son chapitre IV. Indicateurs de suivi des effets de la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU de Mirande sur l'environnement, des indicateurs de suivi par thématique environnementale. Ces indicateurs présentent tous un état à T0, qui, pour la plupart, est indiqué à 0, car comptabilisé à partir de l'approbation du PLU.

La MRAe recommande de présenter un bilan clair des consommations d'espaces passées, d'une part, et envisagées, d'autre part, en présentant l'ensemble des espaces aujourd'hui à usage et vocation agricole, naturel ou forestier, voués à perdre cet usage ou cette vocation et, notamment, les extensions urbaines, et tous les nouveaux espaces constructibles ou aménageables en zone naturelle et agricole.

Elle recommande de préciser comment la commune entend s'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi « Climat et résilience » de réduction de 50 % de sa consommation d'espace d'ici 2031.

- > Un tableau sera présenté sur les consommations de l'espace.
- > Les données Etat concernant l'artificialisation font apparaître une Consommation 1/01/2011 au 31/12/2020 => 34.3 ha soit une projection au 31/12/2030 => 17.1ha et une projection 2041 => 8.55 ha soit 0.855/an ha
La projection PLU 2021/2033 => $17.1 + (0.855 \times 3) = 19.66$ ha
La projection du PLU sera donc avec la suppression de la zone Aenr de :

- AU : environ	8 ha,
- UB : environ	2 ha,
- UC : entre	3 ha,
- UE : environ	4,3 ha,
- UI : environ	2 ha,
- UF : environ	0,5 ha
Soit	19.8 Ha

Il y a gestion économe des ENAF dans la mesure où par rapport au PLU en vigueur, 216 ha sont rendus aux ENAF.

La MRAe recommande de reconsidérer le scénario de développement démographique et le besoin de logements au regard de scénarios alternatifs au regard des tendances observées. Elle recommande de redéfinir sur cette base un besoin de consommation d'espace plus mesuré pour l'habitat et recommande également de renforcer les objectifs communaux sur l'utilisation du bâti existant (réhabilitation et dents creuses).

Le scénario de développement démographique et le besoin de logements été arrêté par la commune de manière à être compatible avec le SCOT de Gascogne. Une reconsidération entraînerait une fragilité juridique du document.

L'objectif de la commune est triple

1. agir sur les logements vacants
2. reconquérir les espaces libres de la zone urbaine
3. développer l'accueil résidentiel

Sur les logements vacants

Le chiffre estimée par l'INSEE sur laquelle est basée ce nombre de 356 logements vacants ne correspond à aucune réalité de terrain tout comme le chiffre de logement vacant communiqué par les services de la DGFIP (454 logements vacants)

Un Contrôle du Fichier DGFIP avec visite sur le terrain par les services assermentés de police Municipale a fait apparaître après soustraction de caves, greniers, garagesnon à usage d'habitation, des logements de fonction, des chalets au camping, des résidences secondaires, des logements détruits, des logements réhabilités par le propriétaire pour son usage, des logements en attente de règlement de succession, des logements en vente sans locataire, des logements occupés un total de «vrai vacant» de 137.

Aussi, la commune, dans le cadre de son PLU retiendra le nombre de logement vacant de 137 confirmé par les agents assermentés faute de preuves contraires par les services qui contesteraient ce chiffre

La commune mettra en œuvre des actions afin de procéder à la résolution de la vacance.

Toutefois la commune a très peu d'action légale pour inciter les propriétaires privés à résoudre la vacance si ce n'est le levier fiscal de la Taxe d'habitation sur le logement vacant (THLV).

Si une action sur les propriétaires occupants est possible et a été réalisée avec de bons résultats, elle sera poursuivie dans le cadre de l'opération OPAH-RR 2023 2026 avec une action particulière sur les propriétaires non occupants (maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes Vals de Gers dans le cadre de l'entente ASTARAC). Le constat de la première OPAH 2021-2023 réalisé par la maîtrise d'ouvrage de la première opération est que cette action n'a attirée aucun propriétaire bailleur pour des raisons bien compréhensibles de rentabilisation de leur opération liée aux :

- Aide de l'Etat insuffisante
- Loyers réglementés
- Retour sur investissement trop long (20 ans pour certains)
- Risque locatifs
- Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien
- Contraintes architecturales entraînant un surcoût de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection en zone urbanisée (100 ha sur Mirande), ou sont situées les parcelles objet de densification.

La commune ne dispose pas de moyens financiers compte tenu de l'état de ses finances, qui ne vous a pas échappé, pour octroyer des primes à la sortie de vacance

Concernant la THLV, une étude réalisée, a fait apparaître nombreuses exceptions qui sont prévues par la loi. Ne sont pas concernés par le paiement de la THLV du fait de la loi :

- Logement qui n'est pas à usage d'habitation
- Logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ainsi que les logements qui constituent des dépendances du domaine public
- Logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (c'est-à-dire les logements non occupés indépendamment de la volonté de ce dernier : logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur par exemple). L'appréciation du caractère volontaire ou non de la vacance relève essentiellement de circonstances de fait. Il appartient au contribuable de prouver qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement vacant (mise en vente du logement ou propositions de locations dans plusieurs agences, adaptation du prix de vente ou de location aux conditions et évolutions du marché etc.) ou que l'immeuble ne peut être occupé dans des conditions normales;
- les logements devant faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition)
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation

Cette action « punitive » ne paraît pas opportune puisque portant sur les propriétaires fonciers qui restent les seuls à financer aujourd'hui, suite à la suppression de la Taxe d'Habitation, les dépenses de services publics de la commune.

Dans ces conditions l'action pourrait se porter sur 27 logements du parc de « vrais vacants » soit un objectif moyen de 3 par an pour la période 2023/2033. L'étude de terrain (133) et non pas de l'INSEE (356) sera retenue et c'est sur cette nouvelle base que la commune a défini la mobilisation sur la période 2023-2033 des logements vacants logements (20 %) soit une moyenne de 50 habitants sur la période

En conclusion, 27 logements réels ou même la totalité sur la période 2021 2040 ne permettrait pas de répondre aux objectifs du SCOT de Gascogne en matière de population ou de logement, il est donc nécessaire pour atteindre les objectifs du SCOT de mobiliser des terrains en ENAF.

Sur la reconquête des espaces libres en zone urbaine

La commune entend s'inscrire dans la densification afin de justifier que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

La commune complètera l'étude de densification existante afin de justifier que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Toutefois il convient en fonction de la réalité de terrain de bien prendre conscience que la commune de Mirande est une commune rurale et que la densification des espaces par occupation de parcelle ou de partie de parcelle libre se heurtera à la volonté légitime des propriétaires de ne pas accepter de construction sur leur parcelles pour des motifs multiples et variés :

- *Habitant hors de la commune => peu d'intérêt pour ce bien à moyen terme,*
- *Pas besoin de liquidité => Aucune raison de vendre,*
- *Succession difficile à régler => mise sur le marché impossible*
- *Bien familial valeur sentimentale, => refus de vente*
- *Se prémunir de nouveaux voisins, => refus de vente*
- *Jardin d'agrément, => conservé un espace « bien vivre sur Mirande » autour de son habitation*
- *Location de jardin, => partage de production entre propriétaire et locataire*
- *Terrain non desservis en réseau ou dont les voisins refusent le droit de passage pour motif 5 ci-dessus, => terrain inconstructible et terrain ne permettant pas de construction*
- *Terrains insuffisamment équipés en réseaux entraînant un coût supplémentaire d'équipement avant-vente, => pas de moyens financiers pour équiper le terrain*
- *Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien => frais de vente à payer à l'Etat*
- *Actif financier : Attendre l'effet du ZAN pour avoir une augmentation du prix. => spéculation*
- *Contraintes architecturale entraînant un surcoût de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection en zone urbanisée (100 ha sur Mirande), ou sont situées les parcelles objet de densification => dissuasion de l'acheteur*

La seule possibilité d'agir pour la commune est d'utiliser le droit de préemption. Mais la commune de Mirande, en difficulté financière, ne dispose pas de moyen financier pour acheter, équiper et éventuellement construire sur ses terrains.

Ainsi la Commune, compte tenu des contraintes, entend retenir 13,4 ha de terrains libres en espace à densifier pouvant être potentiellement affectés à l'usage d'habitation.

Toutefois, après application du coefficient de rétention foncière pour les motifs ci-dessus indiqués, cette surface peut être estimée à 5,7 ha.

Egalement, après étude de terrain cette densification est très difficile à mettre en œuvre en raison des caractéristiques des paysages en zone rurale qu'il convient de maintenir.

La volonté légitime de la commune de maintenir le paysage rural existant sur la commune (parcelle avec jardin), de créer au sein de l'enveloppe urbaine des espaces nature, protégés au titre des diverses réglementations du code de l'urbanisme, des îlots de fraîcheurs et de conserver les jardins qui façonnent le paysage rural de la commune et de préserver des espaces paysagés

Seules seront pris en compte les parcelles répondant à la définition légale de terrain à bâtir conformément au code de l'expropriation (article L. 13-15) c'est à dire les terrain qui, depuis plus d'un ans sont : sont effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme l'exigent, pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de ces terrains.

- Une densification est donc recherchée conformément à la Loi mais ne doit en aucun cas transformer le paysage de Mirande, commune rurale, en paysage périurbain ni aller à l'encontre de la volonté des propriétaires.
- Un juste milieu doit donc être recherché entre tous ses considérants.

Développer l'accueil résidentiel

Enfin, la commune souhaite répondre aux besoins des nouveaux habitants recherchant un autre type d'habitat plus proche de la ruralité. Ainsi une mixité d'habitat productif de revenus pour les finances communales doit être recherchée.

A cette fin des zones résidentielles à usage de maisons individuelles doivent être réservées. Toutes les zones proches du centre bourg sont équipées et donc classées en zone U. Selon la définition légale ses zones ont été classées en AU (R151-20 du CU) puisque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate des zone AU ont une

capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elles ne peuvent être que situées qu'à une distance du Centre-Bourg.

Ces terrains existaient sous l'ancien PLU, il n'y avait aucune raison de les supprimer dans la présente révision.

De plus ses secteurs anciens du PLU actuellement en vigueur sont couverts par une Procédure Voirie et Réseaux (PVR) sur lesquels la commune a investi 282 000€ en VRD

Aussi, la suppression des zones situées :

- Rte de Monclar,
- Chemin d'Encanteperdrix,
- Chemin st Exupéry,
- Labourdette.

Entrainerai pour la commune une dépossession de recette de 200 000€

PVR en cours sur la commune de Mirande

DENOMINATION de la VOIE	Date de création	Mis en Œuvre	Montant à percevoir	Montant perçu	Reste à percevoir	perte pour la commune si suppression des zones
Chemin d'Encanteperdrix 1er tranche	27.10.2004	Oui	59 081,47 €	44 333,00 €	14 748,47 €	
Chemin d'Encanteperdrix (2ème tranche)	17.10.2006	Oui	169 985,28 €	27 825,08 €	142 160,20 €	142 160,20 €
Route de Monclar (CD 159)	06.07.2005	Oui	53 222,83 €	2 559,41 €	50 663,42 €	50 663,42 €
Chemin de la Gravette	27.06.2007	Oui	85 889,12 €	41 718,81 €	44 170,31 €	
Chemin des Baraques	29/11/2011	Oui	8 102,01 €	8 102,01 €	- €	
Chemin de St Exupéry	04.05.2006	Oui	126 445,82 €	9 986,44 €	116 459,38 €	116 459,38 €
TOTAL			502 726,53 €	134 524,75 €	368 201,78 €	-233 677,03 €

Ces zones seront, pour les motifs ci-dessus indiqués, conservées.

En conséquence, la commune n'entend pas reconsidérer le scénario de développement démographique et le besoin de logements qui a fait l'objet d'une étude de terrain réaliste.

La MRAe recommande de justifier le caractère soutenable du projet de PLU, pour l'ensemble des usages, au regard de la disponibilité de la ressource, notamment en période estivale, tenant compte des pressions supplémentaires liées aux projets des autres communes, et des effets attendus du changement climatique. Elle recommande d'assurer dans son zonage et son règlement la préservation du point de captage situé sur la rivière Baïse. Elle recommande aussi de présenter l'analyse des incidences de l'urbanisation proche des cours d'eau et d'assurer une préservation stricte de leurs abords et ripisylves par des mesures adéquates.

➤ L'arrêté préfectoral définissant les différents périmètres de protection réglementaire des captages d'eau potable et les règlements associés a été publié le 23/11/2023 soit postérieurement à l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal. Légalement il n'est pas possible d'intégrer une servitude avant son opposabilité légale. Le périmètre étant aujourd'hui opposable il sera reporté au PLU.

➤ Le PLU en intégrant au titre de servitude la protection des zones de captage édictées par l'arrêté préfectoral en date du 23-11-2023 répond parfaitement à l'objectif de garantir un approvisionnement durable de l'eau pour tous usages

Les capacités du réseau actuel géré par le syndicat des eaux de Mirande permet un développement démographique et économique du territoire. La consommation d'eau annuelle par habitant issus de la rivière Baïse fait ressortir une base moyenne 2022 de 80 m³ par an/habitant et une production de la station de 934 887 m³/an (source syndicat des eaux de Mirande). A cette production se rajoutera la capacité de stockage de ces lagunes de 15 000 m³ représentant 3 jours de fonctionnement en période estivale et 5 jours en période hivernale. Le volume consommé par les abonnés domestiques 2022 a été de 688 820 m³ et non domestiques de 9 849 m³ (source syndicat des eaux de Mirande) soit pour 183 h de plus, un volume de 14 640 m³. Tous les secteurs d'accueil des habitants alimentés par l'eau de la rivière Baïse sont raccordés au réseau Eaux Usées et cette Eau Usée après traitement, sont rejetés dans la rivière Baïse alimentent en aval la ressource eau Baïse.

De même que les réseaux d'eau pluviale des surfaces imperméabilisées sont captées et alimentent la ressource eau de la rivière Baïse en aval de Mirande

Donc concernant la gestion économe de la ressource il convient de rappeler que l'eau prélevée dans la rivière Baïse alimentant la population raccordée au réseau Eaux Usées est rejetée après traitement en STEP à la Baïse ; il n'y a donc pas de prélèvement conséquent sur la ressource eau Baïse. »

La partie III. Milieux naturels et biodiversité de l'Etat Initial de l'Environnement analyse le SRCE Midi Pyrénées ainsi que la TVB du Scot de Gascogne à l'échelle de la commune. Sur la commune de Mirande, ces différentes TVB identifient la vallée de la Baïse, ainsi que les coteaux boisés comme éléments majeurs de la TVB communale. Ces éléments sont repris dans la déclinaison de la Trame Verte et Bleue de Mirande, présentée p. 139 du diagnostic qui est alors déclinable à l'échelle de la parcelle.

L'évaluation environnementale, et notamment la partie II.C.b, décline les outils réglementaires utilisées par le PLU pour préserver les éléments constitutifs de la TVB communale : protection des boisements par une trame réglementaire au titre de l'article L.151-23 du CU, protection des abords des cours d'eau via la mise en place d'une zone de retrait, etc.

Les données concernant les zones humides proviennent de la DDT32, via le visualiseur carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr. Toutefois, la consultation du fichier S.I.G « zones humides élémentaires du Gers » n'indique aucune zone humide présente sur le territoire de Mirande, sauf données contraires. Il appartient donc aux services de la DDT 32 de nous transmettre le fichier correspondant à la cartographie accessible par CARTO2.

Ces données seront ajoutées dans la partie III. Milieux naturels et biodiversité de l'Etat Initial de l'Environnement sous réserve de la communication des données sous format.shp par la DDT32.

Une protection sera mise dans le règlement pour protéger les ripisylves dans la bande de 10m de part et d'autre des cours d'eau et le réseau reporté dans le règlement graphique

L'évaluation environnementale du PLU, et notamment la partie II.D Incidences du PLU de Mirande sur l'exposition aux risques et aux nuisances permet d'analyser la nature des incidences induites par le projet de développement sur l'augmentation de l'exposition des populations et des biens au risque. Le PLU prend ainsi en compte la réglementation existante (PPS, PPRn Mouvements de Terrain) mais décline des mesures préventives complémentaires, notamment la mise en place d'une bande tampon inconstructible le long des cours d'eau.

L'Etat Initial de l'Environnement sera complété par un chapitre transversal sur l'adaptation au changement climatique, qui se basera notamment sur Climadiag-commune et sur Climat HD.

L'Etat Initial de l'Environnement ainsi que l'évaluation environnementale seront complétées par une analyse du risque d'érosion des sols sous réserve de la disponibilité des données.

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

Le Maire,



Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre

HÔTEL DE VILLE - 2 Bld Georges Clemenceau - 32300 MIRANDE - ☎ 05.62.66.52.87 - <http://www.mirande.fr/> - ✉ urbanisme@mirande.fr





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur la révision du PLU de Mirande (Gers)

N°Saisine : 2023-012182

N°MRAe : 2023AO116

Avis émis le 09 novembre 2023

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 09 août 2023, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Mirande pour avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Mirande (Gers).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par délégation, en date du 9 novembre 2023, conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022), par Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée le 9 août et a répondu le 8 septembre 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

1 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

La commune de Mirande, sous-préfecture située au sud-est du département du Gers, révisé son plan local d'urbanisme (PLU) pour insuffler une nouvelle dynamique démographique, résidentielle et économique pour son territoire à l'horizon 2033.

La démarche d'évaluation environnementale telle que restituée dans les documents transmis est globalement lacunaire. L'état initial de l'environnement est insuffisant pour qualifier les enjeux, ceux-ci ne sont de fait pas analysés et il n'est pas possible en l'état de déterminer s'ils sont correctement pris en compte sur les différents secteurs de développement. Aucune analyse de solutions alternatives n'est présentée. La consommation d'espace n'est pas convenablement étudiée mais les surfaces affectées au développement de la commune semblent à eux seuls dépasser les objectifs nationaux de réduction de l'ensemble de la communauté de communes, devenue compétente en matière de PLU. La MRAe recommande aussi d'adapter le projet de PLU à la disponibilité de la ressource en eau, dans un contexte de changement climatique.

Les éléments présentés ci-après ne visent pas l'exhaustivité, mais apportent un éclairage sur différents sujets à prendre en considération dans un rapport de présentation amendé.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Mirande a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe².

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation territoire et du projet

La commune de Mirande, sous-préfecture située au sud-est du département du Gers, est située à une trentaine de kilomètres de la ville d'Auch (préfecture du Gers) et une cinquantaine de kilomètres de la ville de Tarbes (préfecture des Hautes-Pyrénées), reliées par la RN21. Elle compte 3 445 habitants en 2020, sur 23 km² (population municipale - INSEE).



Carte de situation – rapport de présentation

La commune fait partie de la communauté de communes Coeur d'Astarac en Gascogne (7 690 habitants en 2020), qui a reçu la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme le 7 septembre 2023, postérieurement à la présente saisine. La communauté de communes s'est par ailleurs inscrite, avec deux autres communautés de communes, dans une démarche d'étude d'opportunité et de faisabilité sur la création d'un Parc naturel régional (PNR) : le PNR d'Astarac. La commune de Mirande est par ailleurs intégrée au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gascogne, qui regroupe 396 communes du département. La MRAe a émis le 27 juillet 2022³ un avis sur ce document, approuvé le 20 février 2023.

2 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

La commune de Mirande est caractérisée par sa bastide, l'urbanisation s'étant dans un premier temps réalisée de façon circulaire puis le long des axes de communication et de manière parfois dispersée. Implantée sur les rives de la Baïse, la commune s'inscrit dans le vaste ensemble paysager de l'Astarac avec une topographie vallonnée. Le territoire recèle une biodiversité dite « ordinaire », qui forme des continuités écologiques avec les milieux naturels alentours et comporte des sites d'accueil d'espèces animales et végétales. L'agriculture largement occupée par les cultures céréalières offre un maillage de milieux ouverts ; ses milieux boisés, son réseau hydrographique dense accompagné de ripisylves, ses prairies humides, ..., sont aussi à noter.

Le projet de développement exposé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'articule autour de 5 axes :

- préserver le cadre de vie des Mirandais et protéger le capital environnemental ;
- favoriser le développement de l'activité économique et de la filière agricole en assurant le dynamisme du centre-bourg et la mixité des fonctions ;
- assurer le renouvellement de la population et répondre au besoin de logement tout en structurant durablement le développement urbain : 155 nouveaux habitants sont attendus d'ici 2033, générant un besoin de 176 nouveaux logements et une consommation foncière totale de 21 ha qui respecterait ainsi l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport à la décennie passée voulu par la « Loi climat et résilience » ;
- accompagner le développement urbain en confortant le niveau d'équipements et de services publics et en améliorant les déplacements ;
- lutter contre le changement climatique, réduire les émissions de gaz à effet de serre, économiser les ressources fossiles, maîtriser l'énergie et assurer une production énergétique à partir des ressources renouvelables. Elle entend notamment localiser des sites d'énergie renouvelable, prioritairement au voisinage des zones ou secteurs déjà existants (extension mesurée de la zone destinée aux énergies-renouvelables au lieu-dit Sendarouy) et sur des terres à faible potentiel agronomique et non irrigables (surfaces les moins productives, menacées d'abandon, pâturages,...).

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, suite à l'avis émis sur ce territoire au niveau du SCoT, les principaux enjeux pour ce projet de révision du PLU concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et des paysages ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la préservation de la ressource en eau.

Seules les thématiques de la consommation d'espace et de la ressource en eau font l'objet d'un développement détaillé dans l'avis, les imprécisions du dossier ne permettant pas d'analyser la prise en compte des autres enjeux.

4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale d'un PLU doit être conduite selon une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet de document au regard de ses incidences sur l'environnement, retranscrit dans un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Proportionnée à la fois au contenu du document et aux enjeux, l'évaluation environnementale réinterroge l'ensemble du projet du point de vue de ses incidences sur l'environnement : scénario démographique, consommation d'espace,

3 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a888.html#H_JUILLET-2022

ensemble des secteurs amenés à être impactés par la mise en œuvre du PLU. Le maître d'ouvrage peut utilement se reporter au guide de référence réalisé par le commissariat général au développement durable⁴.

En l'état, l'évaluation environnementale du PLU de Mirande retranscrite dans le rapport de présentation reste à compléter.

Les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU ne sont pas justifiés au regard des solutions de substitution raisonnables : sur les grands choix structurants comme le scénario démographique et la consommation d'espace, qui n'est d'ailleurs pas présentée de façon complète (cf infra), la localisation des secteurs identifiés à développer ou aménager, aucune analyse de solution alternative n'est présentée au regard des enjeux environnementaux : biodiversité, ressource en eau,....

L'état initial de l'environnement évoque de manière très globale les principaux enjeux environnementaux du territoire, sans précision permettant de démontrer leur bonne prise en compte dans une phase ultérieure, ni d'en effectuer ultérieurement le suivi.

Sur de nombreuses thématiques, des problématiques sont soulevées, sans analyse permettant leur prise en compte dans le PLU, renvoyant le soin d'en mesurer les incidences aux futurs projets : la carte des zones inondables est présentée à l'échelle du territoire communal sans focus sur les zones potentiellement concernées, et les éléments de connaissance issues du plan de prévention des risques inondation en cours d'élaboration ne sont pas présentés.

Tous les secteurs amenés à être impactés par la mise en œuvre du PLU ne sont pas analysés. Il manque les secteurs d'extension urbaine classés en zone U, les emplacements réservés, les secteurs dédiés aux énergies renouvelables ou encore à la régularisation du site d'accueil des gens du voyage mais dont le périmètre semble excéder, selon les vues aériennes, le site actuellement occupé pour englober une vaste forêt. Par ailleurs, sur les secteurs analysés, le projet ne s'appuie sur aucune analyse de terrain permettant d'identifier d'éventuels enjeux qui ne peuvent être détectés par les vues aériennes.

L'analyse des incidences souffre des manques de l'état initial : l'absence d'analyse localisée des enjeux environnementaux ne permet pas, par exemple, de comprendre comment ont été choisis les éléments protégés de la trame verte et bleue (TVB). Cela conduit à sous-évaluer les incidences, en leur affectant « *une incidence potentielle sur les milieux naturels négatives ou de niveau faible* », sans l'avoir démontré : par exemple, le rapport environnemental affirme que les secteurs d'urbanisation ne sont pas situés sur des zones humides et n'ont donc pas d'effet sur ces zones, sans les avoir recherchées sur le terrain et sans avoir vérifié l'absence d'incidences sur les zones d'alimentation. Par exemple, une vaste zone humide potentielle identifiée au niveau départemental est localisée au nord du bourg, entre la route de Montesquiou, le chemin d'Ensaubois et le chemin de Talabère ; les conséquences de l'aménagement de la zone à urbaniser 1AU en extension de l'urbanisation existante, sur l'alimentation de cette zone située à proximité immédiate, ne sont pas étudiées.

Faute de focus sur les enjeux environnementaux pertinents sur l'ensemble des zones amenées à être impactées par la mise en œuvre du PLU au niveau paysager (zones AU mais aussi extension des zones urbaines, secteurs dédiés aux énergies renouvelables, emplacements réservés...), il est difficile d'en analyser leur insertion dans le paysage et la préservation des vues d'intérêt par exemple.

La déclinaison de la séquence « éviter, réduire, compenser » ne peut être correctement menée du fait des imprécisions de l'état initial et de la sous-évaluation des enjeux, sur les secteurs amenés à être urbanisés ou aménagés dans le cadre du PLU comme sur des éléments plus ponctuels.

Ainsi par exemple, s'agissant des enjeux liés aux milieux naturels, le choix des éléments naturels protégés par le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme manque d'explications sur la sélection opérée ; et la MRAe observe que des éléments naturels à enjeux ne font l'objet d'aucune préservation : zones humides, ripisylves, forêt ancienne présente sur le territoire communal.

La retranscription de la démarche d'évaluation environnementale présente des insuffisances qui, en l'état, ne permettent pas une bonne information du public et ne permettent pas d'assurer la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU.

La MRAe recommande d'exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sur la base d'inventaires terrain, après avoir mieux défini

4 Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, éditions Théma, novembre 2019.

les secteurs concernés: secteurs d'extension urbaine indépendamment de leur classement, secteurs isolés en zone naturelle et agricole, emplacements réservés... Elle recommande d'en retranscrire l'analyse territorialisée, au moyen de cartographies croisant les enjeux et les projets. Elle recommande sur cette base de compléter l'évaluation des incidences et la démarche ERC en privilégiant l'évitement des secteurs à enjeux.

Elle recommande de justifier les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables sur les grands choix de développement portés par le projet de PLU, en particulier le scénario démographique et le projet de consommation d'espace, ainsi que les zones de projet les plus susceptibles d'incidences.

Les modalités de suivi doivent permettre de suivre « les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées » (art. R. 151-3 du code de l'urbanisme). Ceci suppose de cibler les indicateurs reflétant l'impact du PLU sur les enjeux identifiés et de les doter éventuellement d'objectifs, pour faire de ce mécanisme un véritable outil de pilotage.

Ici, seuls deux indicateurs sur les neuf proposés sont dotés d'un état initial, et aucun d'objectifs. Les effets sur l'environnement ne font pas l'objet de mesure, et ceux qui pourraient concerner l'effet sur l'environnement interrogent sur l'objectif recherché, comme l'indicateur de « surface nouvellement construite en zone inondable », mesurée à partir de l'« emprise au sol des nouvelles constructions indiquée dans les permis de construire déposés ».

La MRAe recommande de cibler, à partir des enjeux mis en évidence par l'évaluation environnementale à compléter, des indicateurs précis sur lesquels le PLU peut avoir une influence, de les doter d'état initial et éventuellement de leur affecter des objectifs permettant de déclencher des mesures correctrices, en cas de non atteinte des résultats. Elle recommande de faire du mécanisme de suivi un outil de pilotage tenant compte des effets sur l'environnement.

La MRAe considère au final que le projet de révision du PLU ne résulte pas d'une démarche d'évaluation environnementale suffisante. En l'état, le dossier fourni ne permet pas de faire une analyse correcte des enjeux et des incidences sur l'environnement.

5 Maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles

5.1 Considérations générales

La MRAe rappelle que l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace constitue la première mesure d'évitement des enjeux environnementaux les plus importants. Au demeurant, la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, complétée par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, rappelle l'urgence d'accomplir des progrès conséquents en la matière et prévoit, afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols, que le rythme de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 respecte l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021. Les orientations régionales vont dans le même sens avec l'objectif « zéro artificialisation nette » dès 2040 posé par le SRADDET Occitanie⁵.

La commune de Mirande entend, par son projet de révision, « modérer la consommation foncière de 75 % par rapport à la consommation passée sur la période 2011-2021 »⁶, mais sa démonstration n'est pas correcte. Le dossier met l'accent sur la diminution des zones constructibles par rapport au PLU en vigueur (159 ha) ; cette information est intéressante mais ne correspond pas aux définitions issues de la « loi climat ». L'analyse doit porter sur l'ensemble des surfaces aujourd'hui agricoles naturelles et forestières, quel que soit leur classement,

5 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 14 septembre 2022.

6 Rapport de présentation, tome 1.2 Justification des choix et analyse des incidences, p.87.

en zone constructible ou non, et qui perdent leur vocation initiale du fait du projet de carte communale. Le dossier ne présente pas une telle analyse.

Le rapport de présentation indique que 42 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés entre 2011 et 2021, sans expliquer la méthode ni le type de consommation prise en compte. Par comparaison, le portail national de l'artificialisation chiffre à 34 ha la consommation d'espace sur la même période⁷. La mesure effectuée par la commune mérite d'être détaillée et expliquée, au regard notamment de l'enveloppe urbaine qui n'est pas présentée et reste à définir, et des types de destination prises en compte.

A l'échelle de la communauté de communes Coeur d'Astarac en Gascogne, 94 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés entre 2011 et 2021 selon le portail national de l'artificialisation, laissant une quarantaine d'ha à consommer pour l'ensemble de l'intercommunalité d'ici 2031 dans le cadre de la trajectoire voulue par la « loi climat et résilience ».

Or la consommation d'espace totale planifiée dans la commune de Mirande n'est pas connue dans le détail mais son total est susceptible de dépasser le potentiel affecté à l'ensemble de l'intercommunalité dans le cadre de la trajectoire voulue par la loi. La consommation prévue est annoncée à 21 ha toutes destinations confondues⁸, mais il est difficile de savoir ce qui a été pris en compte. Le rapport de présentation indique aussi qu'« *au total, les zones de développement représentent 65,2 ha* »⁹. La MRAe considère que doivent être comptés au titre de la consommation d'espace nouvelle planifiée :

- 10,34 ha de zones à urbaniser (8,12 ha de zone 1AU et 2,22 ha de zone 2AU) ;
- une superficie à définir d'extension de la trame urbaine, qui n'a pas été comptée en consommation passée ;
- une superficie à définir d'emplacements réservés correspondant à des projets d'aménagements en zone naturelle et agricole, s'ils ont été comptés en consommation passée ;
- 22 ha de zones Aenr, dédiées à la production d'énergie photovoltaïque, constructions avec emprise au sol qui entrent par défaut dans la consommation d'espace programmée tant qu'un bilan après leur réalisation ne permet pas de voir si les panneaux respectent les conditions d'un décret à paraître et sont à ce titre exclus de la consommation d'espace¹⁰ ;
- une superficie à déterminer d'extensions au regard de ce qui existe déjà, dans les 54,9 ha correspondant à « *l'ensemble des sous-secteurs en zone A et N* »¹¹.

La MRAe recommande de présenter un bilan clair des consommations d'espaces passées, d'une part, et envisagées, d'autre part, en présentant l'ensemble des espaces aujourd'hui à usage et vocation agricole, naturel ou forestier, voués à perdre cet usage ou cette vocation et, notamment, les extensions urbaines, et tous les nouveaux espaces constructibles ou aménageables en zone naturelle et agricole.

Elle recommande de préciser comment la commune entend s'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi « Climat et résilience » de réduction de 50 % de sa consommation d'espace d'ici 2031.

7 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-despaces/visualiser-les-donnees-consommation-despaces-naf>

8 Rapport de présentation, t.1.2, p.12.

9 Rapport de présentation, t.1.3, p.27.

10 Loi du 24 août 2021 dite « Loi climat et résilience », art. 194-III-5° : « *Au sens du présent article, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Pour la tranche mentionnée au 2o du présent III, un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. Les modalités de mise en oeuvre du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'Etat* ».

11 Rapport de présentation, t.1.3, p.27.

5.2 Consommation d'espace à vocation d'habitat

La population municipale diminue régulièrement depuis 1990. La baisse moyenne annuelle constatée par l'INSEE entre 2014 et 2020 est de 0,29 %. Sur la base d'une hypothèse de croissance démographique annuelle de 0,48 % par an, non étayée autrement que par la volonté de développer la commune. 155 nouveaux habitants sont prévus à l'horizon 2033, générant un besoin estimé à 176 logements (neufs et réhabilitations), pour les nouveaux habitants et pour répondre aux besoins des habitants actuels (dessalement des ménages).

Le rapport de présentation estime à 20 ha les surfaces libres en zone urbaine, sans montrer la manière dont il les a identifiées ; sur ces 20 ha, seuls 5,7 ha seraient mobilisables en tenant compte de la rétention foncière (1/3 de rétention sur les dents creuses, 80 % de rétention sur les terrains qui pourraient résulter de divisions foncières).

La MRAe constate la très forte vacance sur la commune de Mirande, même si les chiffres exacts méritent d'être fiabilisés : selon l'INSEE, en 2020, 666 logements sont vacants (13,6 % du total), sans compter d'autres bâtiments non identifiés en tant que logements qui pourraient changer de destination. Sur la base de la volonté affichée de réduire le parc vacant existant de 20 %¹², une part majoritaire des logements souhaités pourraient être issus de ces bâtiments. Une analyse fine des mécanismes et besoins issus du dessalement des ménages pourraient aussi permettre de trouver des logements adaptés avant d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

La MRAe estime que les ambitions sur la réutilisation du parc de bâtiments et des terrains situés dans l'enveloppe urbaine existantes devraient être renforcés, en cohérence avec le constat issu du propre diagnostic de la commune indiquant qu'« au regard de la consommation foncière sur la dernière décennie, on constate qu'il y a eu peu d'espaces consommés dans le centre-ville » et de la volonté de le redynamiser ; d'autant que la commune bénéficie de dispositifs visant à revitaliser le centre-bourg : opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), dispositif « Petite ville de demain »¹³. A défaut, la commune ne démontre pas une utilisation modérée de l'espace, restreinte au maximum aux besoins.

La MRAe recommande de reconsidérer le scénario de développement démographique et le besoin de logements au regard de scénarios alternatifs au regard des tendances observées. Elle recommande de redéfinir sur cette base un besoin de consommation d'espace plus mesuré pour l'habitat et recommande également de renforcer les objectifs communaux sur l'utilisation du bâti existant (réhabilitation et dents creuses).

6 Préservation de la ressource en eau

S'agissant de la quantité d'eau potable, le territoire communal est classé en zone de répartition des eaux (ZRE), en raison d'une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, de la ressource en eau par rapport aux besoins. La ressource en eau sur la commune de Mirande pour l'alimentation en eau potable dépend exclusivement du prélèvement dans la rivière de la Baïse, connectée au canal de la Neste (cours d'eau réalimenté). Le SCoT identifie une fragilité hydrologique très forte liée au changement climatique sur la commune.

Le rapport de présentation estime que l'apport du canal de la Neste « *garantit un approvisionnement en eau en période de sécheresse* »¹⁴.

L'avis rendu par la MRAe sur le SCoT avait identifié la fragilité de cette ressource, dépendant de la ressource en eau des Pyrénées, qui connaît aussi une raréfaction tendancielle. Les épisodes de sécheresse successifs y compris sur les ressources en haute-montagne, et les données disponibles sur les conséquences du changement climatique, montrent que les épisodes de sécheresse se dérouleront à l'avenir de manière plus fréquente et alertent sur le risque pesant sur l'approvisionnement à moyen terme. Dans ce contexte, le dossier de PLU ne démontre pas l'adéquation du projet de développement à la disponibilité de la ressource. Aucune solution alternative n'est présentée.

12 Rapport de présentation, t.1.2, p.20.

13 <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45>

14 Rapport de présentation, t.1.1, p.128.

S'agissant de la préservation des points de captage, la prise d'eau de surface de la rivière Baïse alimente la population de Mirande mais ne bénéficie actuellement d'aucune protection. La procédure de régularisation administrative de ce captage et de la station de traitement, initiée en 2012, n'est pas aboutie. Dans son avis, l'ARS indique que le SIDEAU de la région de Mirande, responsable de la production et de la distribution de l'eau, a déposé en préfecture, le 31 janvier 2023, un dossier global pour la mise en conformité de la station d'alimentation en eau potable et des ouvrages dédiés. Le rapport de présentation explique que le PLU ne peut pas gérer les effluents agricoles, mais il peut définir des mesures d'interdiction ou de limitation aux aménagements et construction. Dans l'attente de l'aboutissement de la procédure d'instauration de la servitude, il appartient au PLU de prévoir des dispositifs (zonages ou autres) spécifiquement protecteurs de la ressource, et non pas se limiter comme le fait le dossier à constater l'absence de protection et à renvoyer aux futures autorisations le soin d'en vérifier l'absence d'atteinte. Ces dispositifs peuvent concerner autant les zones agricoles majoritairement concernées par ce périmètre que la partie de la zone Ue destinée aux équipements publics et privés d'intérêt collectif, qui n'est pas construite.

S'agissant de l'état qualitatif de la ressource, l'ensemble du territoire est classé en zone vulnérable aux nitrates et en zone sensible à l'eutrophisation. Le rapport de présentation indique que seulement 50 % des masses d'eau superficielles sont classées en bon état écologique.

Le dossier montre que la station d'épuration a les capacités d'accueillir les effluents supplémentaires générés par le projet de développement, mais le territoire reste soumis à une importante problématique liée à la gestion des eaux pluviales, qui surchargent les réseaux et la station lors d'épisodes de forts orages. Le dossier identifie des secteurs problématiques ainsi que le centre-ville historique, surchargé par les eaux pluviales. La volonté de la commune de prendre en compte le problème ressort des dispositifs mis en place (choix des secteurs de développement prenant en compte la possibilité de raccordement à la station d'épuration, noues et/ ouvrages de rétention dans les OAP, limitation de l'emprise au sol dans certains secteurs...) mais pourrait mieux gérer le risque en s'appuyant sur un zonage d'assainissement pluvial¹⁵, qui resterait à réaliser.

La reconquête du bon état écologique des cours d'eau est aussi recherchée par le PLU qui identifie des boisements préservés par des classements protecteurs. Cependant les incidences des zones de développement (notamment secteurs 1 et 2 en zone U et secteurs Aenr proches des cours d'eau) sur les cours d'eau ne sont pas analysées, et de façon générale la justification des éléments choisis pour être préservés, le choix des trames remarquables, n'est pas clairement présentée. La règle d'inconstructibilité de cinq mètres de part et d'autres des cours d'eau peut ne pas suffire dans certains cas.

La MRAe recommande de justifier le caractère soutenable du projet de PLU, pour l'ensemble des usages, au regard de la disponibilité de la ressource, notamment en période estivale, tenant compte des pressions supplémentaires liées aux projets des autres communes, et des effets attendus du changement climatique.

Elle recommande d'assurer dans son zonage et son règlement la préservation du point de captage situé sur la rivière Baïse.

Elle recommande aussi de présenter l'analyse des incidences de l'urbanisation proche des cours d'eau et d'assurer une préservation stricte de leurs abords et ripisylves par des mesures adéquates.

15 Ce document relève de l'examen par la MRAe dit « au cas par cas » afin de savoir s'il relève ou non d'une étude d'impact, mais peut aussi être intégré au PLU qui doit dans ce cas comporter une évaluation environnementale de ce zonage.



Mirande, le 19 Avril 2024

Monsieur le Président
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GERS
81, route de Pessan
32 000 AUCH

Objet : PLU de MIRANDE – réponse à vos observations

Monsieur le Président,

Vous trouverez ci-joint la copie du courrier de la Commune de Mirande faisant état des réponses à vos observations sur le projet de révision de son PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Michel RAFFIN
Vice-Président en charge
de la planification de l'urbanisme

VILLE de MIRANDE

32300



Direction Générale des Services
Service Urbanisme

MIRANDE, le 08 Avril 2024

Monsieur Le Président
CONSEIL DEPARTEMENTAL du GERS
81 Route de Pessan

32000 AUCH

S/Couvert de M. Le Président de la Communauté de Communes «Cœur d'Astarac en Gascogne»

OBJET : Projet de plan local d'urbanisme arrêté – réponses aux observations

Dossier suivi par M. JANIN -DGS -urbanisme@mirande.fr

N/Réf. : PhJ/PF

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 19 Octobre 2023, vous avez fait part à la commune de Mirande des observations sur le projet de révision du PLU de Mirande.

En toute transparence, je tenais à vous faire part des réponses de la commune de Mirande qui seront portées à connaissance du public sur vos observations.

Observation du Département

En dehors des agglomérations, des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction : - de la nature du projet,- du trafic supplémentaire induit. Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitante.

Réponse de la commune de Mirande

Il sera rajouté dans le règlement de chaque zone la formulation suivante :

«Le long des routes départementales chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès, doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes. Si les conditions de visibilité sont insuffisantes, en fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85 % des usagers dans le secteur considéré Les demandes seront examinées selon :

- la nature du projet,**
- le trafic supplémentaire induit,**
- le risque avéré».**

Observation du Département

La desserte du secteur «La Graouette», situé en limite d'agglomération, appelle les observations suivantes : si accès projeté sur la RN 21 en agglomération (qui deviendra route départementale en 2024), il conviendra de porter attention à la présence de platanes d'alignement qui risque de réduire les conditions de visibilité en sortie de l'accès, pas d'accès direct sur la RD 939 hors agglomération,- l'accès par la voie communale « chemin de la gravette » est à privilégier.

Réponse de la commune de Mirande

Il sera rajouté dans le règlement un article reprenant cette observation lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

Observation du Département

Le Département recommande que le règlement intègre les préconisations suivantes en matière d'implantation et de desserte : Les articles 4 relatifs à « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » : Le Département émet, en dehors des agglomérations, des préconisations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques. Ces conseils ont pour but de protéger les constructions des nuisances des infrastructures routières (trafic routier, nuisances sonores, pollution...). Il en résulte que pour les routes départementales traversant la commune de Mirande, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Réponse de la commune de Mirande

Il sera précisé dans les articles 4 relatifs à « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

« En dehors de la partie agglomérée, but de protéger les constructions des nuisances des infrastructures routières (trafic routier, nuisances sonores, pollution...), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée,

ou

- à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Observation du Département

Concernant la RN 21, qui deviendra une route départementale avec le statut de route à grande circulation (RGC) à compter du 1er janvier 2024, le recul d'implantation doit tenir compte des prescriptions de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, dit amendement Dupont. De fait, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Réponse de la commune de Mirande

Les articles des différentes zones concernant le retrait de 75 m rapport à la RN21, route classée à grande circulation, seront complétés par les termes suivants :

« en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes ».

Observation du Département

les articles 8 relatifs à la « desserte par des voies publiques ou privées » : Le Département recommande que le règlement intègre les dispositions suivantes :- 2ème alinéa de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic".- dernier alinéa de l'article R111 -6 du Code de l'urbanisme : "Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre". En cas de désaccord sur les prescriptions et refus émis en vertu des dispositions du Règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales du 9 décembre 1967 modifié, vous pourrez saisir le Département d'une requête motivée. Celle-ci sera soumise pour avis à une commission spéciale de suivi de la gestion du domaine public routier départemental.

Réponse de la commune de Mirande

Les articles 8 relatifs à la «desserte par des voies publiques ou privées» seront complétés par les dispositions suivantes :

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic". Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre»

Un parc de logements en évolution

Observation du Département

Mirande est marqué par une croissance soutenue et régulière du parc de logements, alors que la population décroît. Le parc est passé de 1 489 logements en 1975 à 2 158 unités en 2017. Le territoire est peu marqué par le poids des résidences secondaires (7%). La commune présente un taux de logements vacants élevé (environ 14%) notamment en 2017. Ce taux est la traduction d'une urbanisation qui s'est réalisée au détriment de la réappropriation du bâti existant, augmentant la vacance de façon proportionnelle. Les raisons de la vacance sont multiples : vétusté, revente, prix élevé, inadaptation aux attentes actuelles, marché détendu, etc. Toutefois, aucune analyse précise de ce phénomène n'a été réalisée malgré l'enjeu qu'il représente tant en matière de gisement (immobilier ou foncier) que de facteur de dégradation de l'attractivité du bourg. Cela conduit donc à une future consommation foncière pour satisfaire les besoins en logement.

Même si les élus affichent une volonté de reconquérir des logements vacants, aucun objectif chiffré n'est clairement retenu. Le PLU aurait mérité d'identifier le potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché.

Réponse de la commune de Mirande

Le chiffre estimée par l'INSEE sur laquelle est basée ce nombre de 356 logements vacants ne correspond à aucune réalité de terrain tout comme le chiffre de logements vacants communiqué par les services de la DGFIP (454 logements vacants)

Un Contrôle du Fichier DGFIP avec visite sur le terrain par les services assermentés de police Municipale a fait apparaître après soustraction de caves, greniers, garagesnon à usage d'habitation, des **logements de fonction, des chalets au camping, des résidences secondaires, des logements détruits, des logements réhabilités par le propriétaire pour son usage, des logements en attente de règlement de succession, des logements en vente sans locataire, des logements occupés, un total de «vrais vacants», de 137.**

Aussi, la commune, dans le cadre de son PLU retiendra le nombre de logements vacants de 137 confirmé par les agents assermentés faute de preuves contraires par les services qui contesteraient ce chiffre

La commune mettra en œuvre des actions afin de procéder à la résolution de la vacance Toutefois la commune a très peu d'action légale pour inciter les propriétaires privés à résoudre la vacance si ce n'est le levier fiscal de la Taxe d'habitation sur le logement vacant (THLV).

Si une action sur les propriétaires occupants est possible et a été réalisée avec de bons résultats, elle sera poursuivie dans le cadre de l'opération OPAH-RR 2023 2026 avec une action particulière sur les propriétaires non occupants (maîtrise d'ouvrage de la communauté ce communes Vals de Gers dans le cadre de l'entente ASTARAC). Le constat de la première OPAH 2021-2023 réalisé par la maîtrise d'ouvrage de la première opération est que cette action n'a attirée aucun propriétaire bailleur pour des raisons bien compréhensible de rentabilisation de leur opération liée aux :

- Aide de l'Etat insuffisante
- Loyers réglementé
- Retour sur investissement trop long (20 ans pour certains)
- Risque locatifs
- Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien

- Contraintes architecturale entraînant un surcout de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection en zone urbanisée (100ha sur Mirande), ou sont situées les parcelles objet de densification.

La commune ne dispose pas de moyens financiers compte tenu de l'état de ses finances, qui ne vous a pas échappé, pour octroyer des primes à la sortie de vacance

Concernant la THLV, une étude réalisée, a fait apparaître nombreuses exceptions a sont prévues par la loi Ne sont pas concernés par le paiement de la THLV du fait de la loi:

- Logement qui n'est pas à usage d'habitation
- Logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ainsi que les logements qui constituent des dépendances du domaine public
- Logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (c'est-à-dire les logements non occupés indépendamment de la volonté de ce dernier : logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur par exemple). L'appréciation du caractère volontaire ou non de la vacance relève essentiellement de circonstances de fait. Il appartient au contribuable de prouver qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement vacant (mise en vente du logement ou propositions de locations dans plusieurs agences, adaptation du prix de vente ou de location aux conditions et évolutions du marché etc.) ou que l'immeuble ne peut être occupé dans des conditions normales;
- les logements devant faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition)
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation

Cette action « punitive » ne paraît pas opportune puisque portant sur les propriétaires fonciers qui restent les seuls à financer aujourd'hui, suite à la suppression de la Taxe d'Habitation, les dépenses de services publics de la commune.

Dans ces conditions l'action pourrait se porter sur 27 logements du parc de « vrais vacants » soit un objectif moyen de 3 par an pour la période 2023/2033. L'étude de terrain (137) et non pas de l'INSEE (356) sera retenue et c'est sur cette nouvelle base que la commune a défini la mobilisation sur la période 2023-2033 des logements vacants logements (20 %) soit une moyenne de 50 habitants sur la période

En conclusion 27 logements réels ou même la totalité sur la période 2021 2040 ne permettrait pas de répondre aux objectifs du SCOT de Gascogne en matière de population ou de logement, il est donc nécessaire pour atteindre les objectifs du SCOT de mobiliser des terrains en ENAF.

ANNEE	REFCAD	LIBVOIE	NATURE	Vacance réelle
2023	AO0063	0010 LOT D ENSAUBOLE	MAISON	Residence secondaire
2023	AB0217	0004 RES DE LEZIAN AVE LAPLAGN	MAISON	logement residences personne âgées occupé
2023	AB0252	0005 RES DE LEZIAN RUE DU CHAT	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0253	0007 RES DE LEZIAN RUE DU CHAT	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0071	0002 RES ALAIN FOURNIER	MAISON	Vacant
2023	K0556	0009 QUA LES HAUTS D ENCANTEPE	MAISON	Occupé
2023	AN0038	0000 0 RES DU GRAND MEAULNES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AN0038	0000 0 RES DU GRAND MEAULNES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AN0038	0023 RES DU GRAND MEAULNES	MAISON	logements sociaux occupés
2023	AN0038	0032 RES DU GRAND MEAULNES	MAISON	logements sociaux occupés
2023	D0379	0000 EMBALOGUE	MAISON	Residence secondaire
2023	D0536	0000 0 LAS GRAOUEOTOS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	I0002	0000 RIOUTORD	APPART	logement de fonction
2023	AI0065	0005 SOULAN DU TUCO	MAISON	Occupé
2023	AI0181	0015 SOULAN DU TUCO	MAISON	Occupé

2023	AN0088	0023	QUA LOTISSEMENT CANTEPERD	MAISON	Vacant
2023	AD0278	0004	RUE DE L ABBAYE	MAISON	Occupé
2023	AD0279	0006	RUE DE L ABBAYE	MAISON	en vente
2023	AD0283	0012	RUE DE L ABBAYE	MAISON	Vacant
2023	AD0819	0018	RUE DE L ABBAYE	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AC0155	0001	BD ALSACE LORRAINE	MAISON	Occupé
2023	AK0025	0007	AV ANCIENS COMBT AFRIQUE	MAISON	Vacant
2023	AN0075	0006	RUE 1E ARMEE FRANCAISE RH	MAISON	Occupé
2023	AR0104	0004	AV D ARTAGNAN	APPART	logement de fonction
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	APPART	logement de fonction
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	APPART	logement de fonction
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	APPART	logement de fonction
2023	AD0417	0001	RUE D'ARTIGUES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0417	0001	RUE D'ARTIGUES	PIEC.IN	non affecté a l'Habitation
2023	AD0417	0001	RUE D'ARTIGUES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0417	0001	RUE D'ARTIGUES	APPART	Occupé
2023	AD0423	0002	RUE D'ARTIGUES	APPART	Occupé
2023	AD0423	0002	RUE D'ARTIGUES	APPART	Vacant
2023	AD1031	0014	RUE D'ARTIGUES	APPART	Vacant
2023	AD1030	0016	RUE D'ARTIGUES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0475	0003	PL D ASTARAC	MAISON	Vacant
2023	AD0595	0005	PL D ASTARAC	DEPEND.	non affecté a l'Habitation
2023	AD0481	0011 B	PL D ASTARAC	MAISON	Vacant
2023	AD0383	0015	PL D ASTARAC	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0384	0016	PL D ASTARAC	APPART	Occupé
2023	AD0387	0019	PL D ASTARAC	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AK0089	0004	RUE DES AUBEPINES	APPART	Vacant
2023	D0790	0246 A	RTE D AUCH	MAISON	Vacant
2023	J0598	0021	CHE DES BARRAQUES	MAISON	Residence secondaire
2023	AC0041	0005 B	CHE DU BATARDEAU	MAISON	Residence secondaire
2023	AC0051	0011	CHE DU BATARDEAU	MAISON	Occupé
2023	AC0138	0012	CHE DU BATARDEAU	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0025	0017	CHE DU BATARDEAU	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0951	0003	RUE DE BERDOUES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0716	0007	RUE DE BERDOUES	APPART	Occupé
2023	AD0716	0007	RUE DE BERDOUES	APPART	Occupé
2023	AD0715	0009	RUE DE BERDOUES	APPART	Occupé
2023	AD0713	0015	RUE DE BERDOUES	MAISON	Vacant
2023	AD0713	0015	RUE DE BERDOUES	APPART	Vacant
2023	AD0713	0015	RUE DE BERDOUES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0713	0015	RUE DE BERDOUES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AE0135	0000 0	RTE DE BERDOUES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AE0135	0000 0	RTE DE BERDOUES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AE0135	0000 0	RTE DE BERDOUES	APPART	Vacant
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	Vacant
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0135	0012	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0135	0012	RTE DE BERDOUES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	I0073	2420	RTE DE BERDOUES	APPART	Vacant
2023	E0083	0175	CHEM DE LA BORDE BLANQUE	MAISON	Occupé
2023	AD0463	0002	RUE BOUSSES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0463	0002	RUE BOUSSES	APPART	Vacant
2023	AD0463	0002	RUE BOUSSES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0463	0002	RUE BOUSSES	APPART	Vacant

2023	AD0463	0002 RUE BOUSSES	APPART	Vacant
2023	AD0461	0003 RUE BOUSSES	APPART	Vacant
2023	AD0460	0005 RUE BOUSSES	MAISON	Vacant
2023	AD0465	0006 RUE BOUSSES	APPART	Vacant
2023	AD0611	0009 RUE BOUSSES	MAISON	Vacant
2023	AD0604	0016 RUE BOUSSES	MAISON	Vacant
2023	AD0648	0021 RUE BOUSSES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0648	0021 RUE BOUSSES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0648	0021 RUE BOUSSES	APPART	Occupé
2023	AD0078	0007 CHE DE LA BRASSERIE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0079	0007 CHE DE LA BRASSERIE	MAISON	Occupé
2023	AD0079	0007 CHE DE LA BRASSERIE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0061	0008 CHE DE LA BRASSERIE	MAISON	Occupé
2023	AB0156	0014 CHE DE LA BRASSERIE	MAISON	Occupé
2023	AD0004	0026 CHE DE LA BRASSERIE	MAISON	Vacant
2023	AM0065	0009 ALL DES CANTOUS	MAISON	succession
2023	AM0065	0009 ALL DES CANTOUS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0152	0010 BD CENTULLE 3	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0152	0010 BD CENTULLE 3	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0152	0010 BD CENTULLE 3	APPART	batiment à rehabiliter en bureaux communauté de communes
2023	AD0152	0010 BD CENTULLE 3	APPART	batiment à rehabiliter en bureaux communauté de communes
2023	AD0099	0021 BD CENTULLE 3	PIEC.IN	non affecté a l'Habitation
2023	AE0081	0001 AV CHANZY	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD1052	0002 AV CHANZY	APPART	logements sociaux occupés
2023	AE0093	0015 AV CHANZY	MAISON	Vacant
2023	AH0203	0024 AV CHANZY	MAISON	Vacant
2023	AH0209	0036 AV CHANZY	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0209	0036 AV CHANZY	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0210	0036 AV CHANZY	MAISON	Occupé
2023	J0585	0721 CHE DE CAPDECOMME	MAISON	reconstruction
2023	AD0261	0000 0 RUE DES CLARISSSES	APPART	Occupé
2023	AD0414	0014 RUE DES CLARISSSES	APPART	Occupé
2023	AD0824	0016 RUE DES CLARISSSES	APPART	Vacant
2023	AD0542	0001 BD CLEMENCEAU	MAISON	Vacant
2023	AD0538	0005 BD CLEMENCEAU	MAISON	Vacant
2023	AD0534	0013 BD CLEMENCEAU	MAISON	succession
2023	AD0546	0023 BD CLEMENCEAU	MAISON	succession
2023	AD1018	0025 BD CLEMENCEAU	MAISON	succession
2023	D0392	0248 CHEM DES COQUELICOTS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	D0392	0248 CHEM DES COQUELICOTS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0137	0008 BD DES CORDELIERS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0118	0015 BD DES CORDELIERS	MAISON	Occupé
2023	AD0118	0015 BD DES CORDELIERS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0092	0029 BD DES CORDELIERS	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	E0033	1430 CHEM DE LA COTE DES AGRAU	MAISON	Occupé
2023	AM0011	0005 CHE DE LA COTE ST PIERRE	MAISON	Occupé
2023	J0476	0007 CHE DES DILIGENCES	APPART	Residence secondaire
2023	J0476	0007 CHE DES DILIGENCES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	J0476	0007 B CHE DES DILIGENCES	APPART	Residence secondaire
2023	J0437	0020 CHE DES DILIGENCES	MAISON	Residence secondaire
2023	J0437	0020 CHE DES DILIGENCES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0489	0005 RUE DELORT	APPART	Réhabilitation en cours

2023	AD0489	0005 RUE DELORT	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0490	0007 RUE DELORT	MAISON	Vacant
2023	AD0697	0014 RUE DELORT	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0663	0006 RUE DESMONTS	MAISON	Vacant
2023	AD0221	0001 RUE DES ECOLES	MAISON	Occupé
2023	AD0222	0003 RUE DES ECOLES	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0222	0003 RUE DES ECOLES	APPART	Vacant
2023	AD0232	0017 RUE DES ECOLES	MAISON	Occupé
2023	AD0233	0019 RUE DES ECOLES	MAISON	Vacant
2023	AD0877	0025 RUE DES ECOLES	MAISON	Vacant
2023	AD0877	0025 RUE DES ECOLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0240	0031 RUE DES ECOLES	MAISON	Vacant
2023	AD0243	0035 RUE DES ECOLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	K0209	0582 CHE D ENCANTEPERDRIX	MAISON	FERME
2023	A0238	1007 CHE D ENCANTEPERDRIX	MAISON	Occupé
2023	AR0047	0023 RTE DE MONTESQUIOU	MAISON	Vacant
2023	AR0047	0023 RTE DE MONTESQUIOU	APPART	Vacant
2023	AK0102	0003 RUE DES EGLANTIERS	MAISON	Vacant
2023	AB0012	0004 RUE DE L'ELIANA	MAISON	Residence secondaire
2023	E0216	0064 CHEM D'ENTOURTET	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	E0222	0466 A CHEM D'ENTOURTET	MAISON	Succession
2023	E0433	1617 B CHEM D'ENTOURTET	MAISON	Residence secondaire
2023	AD0582	0007 RUE ESPARROS	APPART	Vacant
2023	AD0582	0007 RUE ESPARROS	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0577	0008 RUE ESPARROS	APPART	Vacant
2023	AD0577	0008 RUE ESPARROS	APPART	Vacant
2023	AD0576	0010 RUE ESPARROS	APPART	logements sociaux occupés
2023	AD0576	0010 RUE ESPARROS	APPART	logements sociaux occupés
2023	AD0687	0015 RUE ESPARROS	MAISON	Occupé
2023	AD0876	0005 AV D ETIGNY	APPART	Occupé
2023	AD0876	0005 AV D ETIGNY	APPART	Occupé
2023	AD0876	0005 AV D ETIGNY	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0876	0005 AV D ETIGNY	APPART	Occupé
2023	AC0080	0007 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0080	0007 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0080	0007 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0080	0009 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0082	0013 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0074	0014 AV D ETIGNY	PARKING	Residence secondaire
2023	AC0074	0014 AV D ETIGNY	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AC0083	0015 AV D ETIGNY	APPART	logement residences personne âgées occupé
2023	AC0073	0016 AV D ETIGNY	APPART	Occupé
2023	AC0072	0020 AV D ETIGNY	MAISON	Vacant
2023	AC0087	0023 AV D ETIGNY	MAISON	Occupé
2023	AC0088	0025 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0088	0025 AV D ETIGNY	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	APPART	en vente
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	APPART	en vente
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	APPART	en vente
2023	AD0382	0002 RUE DE L EVECHE	REMISE	non affecté a l'Habitation

2023	AD0382	0002 RUE DE L EVECHE	DEPEND.	non affecté a l'Habitation
2023	AD0373	0003 RUE DE L EVECHE	APPART	Occupé
2023	AD0375	0007 RUE DE L EVECHE	APPART	logement de fonction
2023	AD0376	0009 RUE DE L EVECHE	MAISON	logement de fonction
2023	AI0184	0003 CHEM DE LA FONTAINE	MAISON	Occupé
2023	AO0089	0036 B CHEM DES GAILLATS	MAISON	Occupé
2023	AD0485	0003 RUE GAMBETTA	MAISON	Vacant
2023	AD0371	0004 RUE GAMBETTA	MAISON	Vacant
2023	AD0842	0006 RUE GAMBETTA	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0842	0006 RUE GAMBETTA	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0369	0010 RUE GAMBETTA	MAISON	Occupé
2023	AD0363	0012 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0363	0012 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0363	0012 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0831	0014 RUE GAMBETTA	APPART	Occupé
2023	AD0505	0021 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0505	0021 RUE GAMBETTA	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0522	0029 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0029 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0029 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0029 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0031 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0031 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0031 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0341	0032 RUE GAMBETTA	APPART	Occupé
2023	AD0341	0032 RUE GAMBETTA	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0341	0032 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0341	0032 RUE GAMBETTA	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0340	0034 RUE GAMBETTA	MAISON	Vacant
2023	AD0340	0034 RUE GAMBETTA	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0340	0034 RUE GAMBETTA	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD1027	0040 RUE GAMBETTA	MAISON	Vacant
2023	AD0254	0004 PL DE LA HALLE	APPART	INEXISTANT
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AD0772	0005 AV JEAN D ANTRAS	MAISON	Occupé
2023	AN0017	0017 RUE DE KORNTAL	MAISON	Occupé
2023	AD0793	0001 RUE LAFFITEAU	APPART	Vacant
2023	AD0793	0001 RUE LAFFITEAU	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD1012	0002 B RUE LAFFITEAU	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0637	0031 B RUE LAFFITEAU	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0565	0007 RUE LAHIRE	MAISON	Occupé
2023	AD0558	0014 RUE LAHIRE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0100	0002 AV LAPLAGNE	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0100	0002 AV LAPLAGNE	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AB0146	0008 AV LAPLAGNE	MAISON	Occupé
2023	AB0082	0015 AV LAPLAGNE	MAISON	Occupé
2023	AB0082	0015 AV LAPLAGNE	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0219	0004 RUE LAPLAGNE	MAISON	Occupé

2023	AD0218	0006	RUE LAPLAGNE	APPART	Occupé
2023	AD0217	0008	RUE LAPLAGNE	APPART	Vacant
2023	AD0217	0008	RUE LAPLAGNE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0217	0008	RUE LAPLAGNE	APPART	Vacant
2023	H0063	0595	CHEM DE LAYMOURE	MAISON	Vacant
2023	AD0097	0006	PL DE LA LIBERTE	MAISON	Occupé
2023	AD0208	0002	PL LOUIS DURRIEUX	APPART	Occupé
2023	AD0208	0004	PL LOUIS DURRIEUX	APPART	Vacant
2023	AD0334	0002	BD LOUIS LAGUENS	MAISON	Vacant
2023	AD1026	0004	BD LOUIS LAGUENS	MAISON	Occupé
2023	AD0991	0005	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Occupé
2023	AD0332	0006	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Occupé
2023	AD0332	0006	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Occupé
2023	AD0332	0006	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Occupé
2023	AD0332	0006	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Vacant
2023	AD0049	0013	BD LOUIS LAGUENS	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0328	0014	BD LOUIS LAGUENS	MAISON	Occupé
2023	AD0163	0024	BD LOUIS LAGUENS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0579	0001	RUE MARRENS	APPART	Occupé
2023	AD0496	0010	RUE MARRENS	BOX	non affecté a l'Habitation
2023	AD0504	0020	RUE MARRENS	APPART	Vacant
2023	AD0504	0020	RUE MARRENS	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0504	0020	RUE MARRENS	APPART	Vacant
2023	AD0556	0021	RUE MARRENS	MAISON	Occupé
2023	AD0556	0021	RUE MARRENS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0555	0023	RUE MARRENS	MAISON	Succession
2023	AD0555	0023	RUE MARRENS	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0552	0029	RUE MARRENS	MAISON	Occupé
2023	AD0520	0032	RUE MARRENS	MAISON	Vacant
2023	AD0526	0040	RUE MARRENS	MAISON	Occupé
2023	AD0530	0044	RUE MARRENS	MAISON	Occupé
2023	AD0532	0048	RUE MARRENS	MAISON	Vacant
2023	AD0533	0050	RUE MARRENS	MAISON	Vacant
2023	E0272	0350	CHEM DE MARTET	APPART	chambre d'hotes
2023	H0028	0728	CHEM DE MAZERETTES	MAISON	Occupé
2023	AR0052	0014	RUE DES GAILLATS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AM0042	0015	RTE DE MONCLAR	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AM0047	0021	RTE DE MONCLAR	MAISON	Vacant
2023	AM0047	0021	RTE DE MONCLAR	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	A0232	0846	RTE DE MONCLAR	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	D0253	0147	CHEM DU MOULIN D'ARTIGUES	MAISON	Vacant
2023	H0135	0241	CHEM DE PEYRABELLE	MAISON	logement de fonction
2023	AD0284	0003	RUE PIERRE DELISLE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0194	0004	RUE PIERRE DELISLE	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0320	0035	RUE PIERRE DELISLE	MAISON	Vacant
2023	AD0169	0038	RUE PIERRE DELISLE	MAISON	Vacant
2023	AD0900	0045	RUE PIERRE DELISLE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0900	0045	RUE PIERRE DELISLE	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0477	0001	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Occupé
2023	AD0596	0002	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Occupé
2023	AD0596	0002	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Occupé
2023	AD0460	0011	RUE PIERRE LAMAGUERE	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0871	0022	RUE PIERRE LAMAGUERE	MAISON	Vacant
2023	AD0445	0023	RUE PIERRE LAMAGUERE	MAISON	Occupé
2023	AD0434	0031	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Vacant
2023	AD0434	0031	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Vacant
2023	AD0434	0031	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Vacant
2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	MAISON	chambre d'hotes

2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	MAISON	chambre d'hotels
2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	MAISON	chambre d'hotels
2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	MAISON	chambre d'hotels
2023	AH0193	0001	AV DU PARC DES SPORTS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0214	0008	AV DU PARC DES SPORTS	APPART	Occupé
2023	AH0214	0008	AV DU PARC DES SPORTS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0214	0008	AV DU PARC DES SPORTS	APPART	Occupé
2023	AC0152	0005	CHE DU PADOUEN	MAISON	Occupé
2023	AD0399	0001	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0399	0001	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0400	0003	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD1034	0004	B RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD1034	0004	B RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0401	0005	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0464	0006	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0402	0007	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0402	0007	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0405	0011	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	insalubre
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0406	0013	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	en vente
2023	AD0406	0013	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0406	0013	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	en vente
2023	AD0956	0016	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0807	0017	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0986	0019	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0986	0019	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD1046	0023	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Occupé
2023	AD0437	0034	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0437	0034	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0437	0034	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0886	0035	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0436	0036	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0436	0036	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0432	0040	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0430	0044	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AP0044	0014	CHE DE LA POWDRIERE	MAISON	Occupé
2023	AD0585	0002	RUE PRIEUR	MAISON	Vacant
2023	AD0701	0019	RUE PRIEUR	MAISON	Vacant
2023	AD0811	0019	RUE PRIEUR	TERRASS	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0034	RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0034	RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0034	RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0034	RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0035	RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0035	RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0035	RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction

2023	AI0176	0035 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0175	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	Occupé
2023	AI0175	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AM0020	0009 BD DES PYRENEES	MAISON	Résidence secondaire
2023	AC0116	0018 CHE DE REGIS	MAISON	chambre d'hôtes
2023	AC0116	0018 CHE DE REGIS	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0388	0001 RUE DE ROHAN	APPART	Vacant
2023	AD0389	0003 RUE DE ROHAN	MAISON	Vacant
2023	AD0398	0004 RUE DE ROHAN	MAISON	Vacant
2023	AD0398	0004 RUE DE ROHAN	APPART	Vacant
2023	AD0398	0004 RUE DE ROHAN	APPART	Vacant
2023	AD0981	0008 RUE DE ROHAN	APPART	Vacant
2023	AD0981	0008 RUE DE ROHAN	APPART	Occupé
2023	AD0981	0008 RUE DE ROHAN	APPART	Occupé
2023	AD0981	0008 RUE DE ROHAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0392	0009 RUE DE ROHAN	MAISON	Vacant
2023	AD0261	0012 RUE DE ROHAN	APPART	Occupé
2023	AD0261	0012 RUE DE ROHAN	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0828	0016 RUE DE ROHAN	MAISON	Vacant
2023	AD0828	0016 RUE DE ROHAN	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0828	0016 RUE DE ROHAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0048	0007 CHE DE SAINT GUIRAUD	MAISON	Vacant
2023	AB0048	0007 CHE DE SAINT GUIRAUD	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0074	0021 CHE DE SAINT GUIRAUD	MAISON	Occupé
2023	AB0138	0005 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0138	0005 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0138	0005 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0130	0017 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	MAISON	Vacant
2023	AC0097	0039 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AN0090	0025 RUE DE SAN MAURO	MAISON	Residence secondaire
2023	AD0403	0002 RUE SERIGNAC	APPART	Vacant
2023	AD0396	0003 RUE SERIGNAC	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0829	0009 RUE SERIGNAC	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0070	0001 PL ST CRICQ	APPART	Vacant
2023	AC0070	0001 PL ST CRICQ	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0019	0019 PL ST CRICQ	APPART	Vacant
2023	AD1040	0005 AV ST ROCH	LOC.DIV	non affecté a l'Habitation
2023	AD0364	0011 RUE ST ROCH	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0344	0015 RUE ST ROCH	MAISON	Vacant
2023	AD0277	0016 RUE ST ROCH	MAISON	Vacant
2023	AD0796	0019 B RUE ST ROCH	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	APPART	Vacant
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	APPART	Vacant
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0297	0026 RUE ST ROCH	MAISON	Vacant
2023	AD1009	0034 RUE ST ROCH	MAISON	Vacant

2023	AD1008	0034 RUE ST ROCH	PIEC.IN	non affecté a l'Habitation
2023	AO0042	0023 CHE DE TALABERE	MAISON	Occupé
2023	AO0042	0023 CHE DE TALABERE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0002	0002 RUE DE TUBIZE	MAISON	Occupé
2023	AD0157	0000 0 RUE DE VALENTEES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0213	0003 RUE DE VALENTEES	APPART	Vacant
2023	AD0203	0005 RUE DE VALENTEES	APPART	Vacant
2023	J0487	0534 RTE DE VALENTEES	APPART	logement de fonction
2023	J0682	0534 RTE DE VALENTEES	MAISON	logement de fonction
2023	AD0594	0002 RUE VICTOR HUGO	APPART	Occupé
2023	AD0597	0003 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0590	0004 RUE VICTOR HUGO	MAISON	en vente
2023	AD0590	0004 RUE VICTOR HUGO	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0590	0004 RUE VICTOR HUGO	APPART	en vente
2023	AD0598	0005 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0968	0009 RUE VICTOR HUGO	MAISON	Residence secondaire
2023	AD0587	0010 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0678	0018 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0678	0018 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0678	0018 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0668	0021 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0668	0021 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0668	0021 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD1011	0024 RUE VICTOR HUGO	APPART	Occupé
2023	AD0722	0031 RUE VICTOR HUGO	MAISON	Vacant
2023	AD0719	0034 RUE VICTOR HUGO	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0720	0036 RUE VICTOR HUGO	APPART	Occupé
2023	AB0323	0001 IMP DE LA TOUR	MAISON	Occupé
2023	AB0323	0001 IMP DE LA TOUR	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0171	0001 A CHE DE LA ROZE	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0172	0001 B CHE DE LA ROZE	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AH0372	0008 CHE DE LA ROZE	MAISON	Occupé
2023	AH0159	0011 CHE DE LA ROZE	MAISON	Vacant
2023	AH0159	0011 CHE DE LA ROZE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0133	0016 CHE DE LA ROZE	MAISON	Vacant
2023	AH0179	0001 CHE DE LA VIERGE	MAISON	logement de fonction
2023	AD0349	0003 RUE XAINTRAILLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0354	0013 RUE XAINTRAILLES	MAISON	Occupé
2023	AD0174	0027 RUE XAINTRAILLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0174	0027 RUE XAINTRAILLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation

Observation du Département

Le diagnostic ne fait pas état des différentes typologies des logements (sauf pour le locatif social). Le Département souligne également la nécessité de diversifier l'offre de logements notamment le besoin de réaliser des logements de plus petite taille afin de répondre à l'ensemble des besoins intergénérationnels et en particulier des jeunes ménages ou personnes vieillissantes.

Réponse de la commune de Mirande

Imposer une typologie de logement par voie réglementaire paraît contraire au droit de propriété qui laisse le choix au propriétaire d'entreprendre la construction ou la réhabilitation de sa propriété selon ses souhaits. Certes, la mise sur le marché et l'occupation ainsi que la rentabilité répondra aux besoins intergénérationnels et en particulier des jeunes ménages ou personnes vieillissantes. mais la commune ne peut qu'inviter les propriétaires dans cet objectif et non légalement les y contraindre.

Observation du Département

Les prévisions démographiques se fondent sur la volonté politique de la collectivité d'inverser durablement les tendances démographiques en tablant sur un retour de la croissance. La commune souhaite retrouver son niveau de population de 2010 soit un gain d'environ 155 habitants sur les 10 prochaines années. Cette ambition ne pourra s'opérer sans une dynamique résidentielle d'accueil de population et d'une stimulation de l'attractivité économique du territoire. Le projet envisage la

production de 176 logements à l'échéance 2033 pour une enveloppe de consommation foncière globale de 21 ha (toutes destinations confondues), soit une production annuelle (d'une quinzaine de logements/an). Ces perspectives semblent ambitieuses par rapport à la réalité observée ces dernières années mais s'inscrivent dans les perspectives du SCOT de Gascogne. Il conviendrait que le PLU prenne mieux en compte l'ensemble des disponibilités existantes (foncier disponible, logements vacants dans les enveloppes urbaines et pourcentage de logements liés aux changements de destination) avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs. Cette analyse est à conforter dans le PLU car elle participe à la réduction des zones à urbaniser en extension dont le bâti dispersé engendre une consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des coûts importants pour les collectivités (réseaux, augmentation des risques, aménagements, etc.) et des impacts sur le paysage et les espaces naturels et leur fonctionnalité.

Réponse de la commune de Mirande

Les disponibilités en centre urbain existent mais la commune ne dispose pas de moyens légaux pour contraindre les propriétaires à se détacher de leurs parcelles. Il convient en fonction de la réalité de terrain de bien prendre conscience que la commune de Mirande est une commune rurale et que la densification des espaces par occupation de parcelle ou de partie de parcelle libre se heurtera à la volonté légitime des propriétaires de ne pas accepter de construction sur leur parcelles pour des motifs multiples et variés :

- **Habitant hors de la commune => peu d'intérêt pour ce bien à moyen terme,**
- **Pas besoin de liquidité => Aucune raison de vendre,**
- **Succession difficile à régler,**
- **Bien familial valeur sentimentale,**
- **Se prémunir de nouveaux voisins,**
- **Jardin d'agrément,**
- **Location de jardin,**
- **Terrain non desservi en réseau ou dont les voisins refusent le droit de passage pour motif 5 ci-dessus,**
- **Terrains insuffisamment équipé en réseaux entraînant un coût supplémentaire d'équipement avant-vente,**
- **Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien**
- **Actif financier : Attendre l'effet du ZAN pour avoir une augmentation du prix.**
- **Contraintes architecturale entraînant un surcoût de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection en zone urbanisé (100 ha sur Mirande), ou sont situées les parcelles objet de densification.**

La seule possibilité d'agir pour la commune est d'utiliser le droit de préemption. Mais la commune de Mirande, en difficulté financière, ne dispose pas de moyen financier pour acheter, équiper et éventuellement construire sur ses terrains.

Une densification est donc recherchée conformément à la Loi mais ne doit en aucun cas transformer le paysage de Mirande, commune rurale en paysage périurbain, ni aller à l'encontre de la volonté des propriétaires.

Concernant les logements vacants même si totalité des logements vacants sur la période 2021-2040 était occupée (considérant les vrais vacants, contrôlés sur place, et pas le chiffre totalement erroné transmis par l'INSEE) ne permettrait pas de répondre aux objectifs de SCOT de Gascogne en matière de population ou de logement. Il est donc nécessaire pour atteindre les objectifs du SCOT, de mobiliser des terrains en ENAF. Dans ces conditions l'action pourrait se porter sur 27 logements du parc de «vrais vacants» soit un objectif moyen de 3 par an pour la période 2023/2033. L'étude de terrain(137) et non pas de l'INSEE (356) sera retenue et c'est sur cette nouvelle base que la commune a défini la mobilisation sur la période 2023-2033 des logements vacants logements (20 %) soit une moyenne de 50 habitants sur la période

Enfin concernant les zones urbanisées, il s'agit de secteurs anciens du PLU actuellement en vigueur et couvert par une Procédure Voirie et Réseaux (PVR) sur lesquels la commune a investi 282 000 € en VRD. Aussi, la suppression des zones : Rte de Monclar, Chemin d'Encanteperdix, Chemin St Exupéry, entraînerai pour la commune une dépossession de recettes de 200 000 €.

PVR en cours sur la commune de Mirande

DENOMINATION de la VOIE	Date de création	Mis en Œuvre	Montant à percevoir	Montant perçu	Reste à percevoir	perte pour la commune si suppression des zones
Chemin d'Encanteperdrix 1er tranche	27.10.2004	Oui	59 081,47 €	44 333,00 €	14 748,47 €	
Chemin d'Encanteperdrix (2ème tranche)	17.10.2006	Oui	169 985,28 €	27 825,08 €	142 160,20 €	142 160,20 €
Route de Monclar (CD 159)	06.07.2005	Oui	53 222,83 €	2 559,41 €	50 663,42 €	50 663,42 €
Chemin de la Gravette	27.06.2007	Oui	85 889,12 €	41 718,81 €	44 170,31 €	
Chemin des Baraques	29/11/2011	Oui	8 102,01 €	8 102,01 €	- €	
Chemin de St Exupéry	04.05.2006	Oui	126 445,32 €	9 986,44 €	116 459,38 €	116 459,38 €
TOTAL			502 726,53 €	134 524,75 €	368 201,78 €	-233 677,03 €

L'objectif sur la période est donc

Période 2023/2033 V + densification + zones UC +1AU+2AU	Mobilisation de la vacance	Densification	ENAF (UC + 1AU + 2AU)
Logement	28	57	135

Observation du Département

Le PADD présenté par la commune aborde de nombreux thèmes : politique d'accueil, encourager le développement des énergies renouvelables, créer les conditions du maintien de l'activité agricole, limitation de la consommation d'espaces, etc. Néanmoins, certains enjeux ciblés dans le PADD ne sont pas suffisamment retranscrits dans les autres documents du PLU (OAP, plan de zonage ou même règlement). L'absence de traduction concrète du PADD dans les autres documents, pose question sur le caractère opposable des orientations. A titre d'exemple, le PADD mentionne des principes d'aménagement durable notamment autour des énergies renouvelables. Or, les OAP ne reprennent pas cette réflexion.

Réponse de la commune de Mirande

Les OAP seront complétés par la retranscription d'enjeux avec exemples concrets.

Observation du Département

De même, Mirande doit à la fois garder ses habitants et se mettre en capacité d'en accueillir de nouveaux. Il s'agit donc à travers le PLU de limiter la fuite des familles qui ne trouvent pas à s'y loger. Renforcer la croissance démographique implique donc de proposer une offre résidentielle de qualité et variée (notamment la création de logement locatif ou la reconquête de logements vacants) qui n'est pas vraiment évoqué dans ce projet.

Réponse de la commune de Mirande

Mirande a pour objectif d'accueil de nouveaux habitants. Comme le Département le fait justement remarquer, cela se traduit par un objectif de solutionner la vacance, mais les moyens dont dispose la commune sont très limités pour ne pas dire inexistant face à la liberté des propriétaires dans la gestion de leurs biens et aux contraintes qu'ils rencontrent dans leur projet de remise sur le marché locatif : Aide de l'Etat insuffisante, loyers réglementés, retour sur investissement trop long (20 ans pour certains), risques locatifs

L'objectif de l'offre résidentielle consiste dans la mobilisation des terrains équipés et déjà existants sous l'ancien PLU car la véritable demande sur Mirande en territoire rural est la maison individuelle avec petit jardin et relativement peu en appartement qui relève d'une demande urbaine.

Observation du Département

la page 127 du diagnostic, le canal de la Neste permet d'assurer un soutien à la ressource en eau potable, mais pas seulement. Il contribue à couvrir les différents usages en eau superficielle : agriculture avec l'irrigation, l'industrie, la biodiversité et la vie aquatique, les activités de loisirs..

Réponse de la commune de Mirande

Le diagnostic sera complété par ce point.

Observation du Département

Concernant le fonctionnement du système d'assainissement collectif, bien que les rejets aient été conformes en 2022, des dépassements ont pu être constatés par le passé et les performances de traitement peuvent être variables sous l'effet des ECP notamment. La STEP, datant de 1979, remise à niveau en 2008, comporte des équipements importants à renouveler ou réhabiliter (filière de prétraitements, clarificateur notamment...). Une référence à l'étude en cours de diagnostic du réseau de collecte/schéma directeur, dont l'objectif final est d'établir un programme de travaux hiérarchisés, aurait été bienvenue. Cette étude viendra également confirmer le fonctionnement du réseau et les charges entrantes de la STEP, qui conditionneront les potentialités futures de raccordements.

Réponse de la commune de Mirande

L'étude sera visée dans le document.

Observation du Département

Au niveau de l'annexe sanitaire (volet eaux usées), le type de traitement par lits plantés de roseaux est inexact. Ces derniers assurent la déshydratation des boues, mais la filière générale de traitement des eaux usées est de type « boues activées »

Réponse de la commune de Mirande

L'information sur le type de traitement sera modifiée.

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

Le Maire,



Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre



HÔTEL DE VILLE - 2 Bld Georges Clemenceau - 32300 MIRANDE - ☎ 05.62.66.52.87 - <http://www.mirande.fr/> - ✉ urbanisme@mirande.fr



**Direction Générale Adjointe
Investissements et Territoires**

*Direction Territoires et Développement Durable
Service Logement, Habitat et Urbanisme*
Dossier suivi par Sylvie Saint-Martin
Tél : 05.62.67.31.24
ssaint-martin@gers.fr

AUCH, le **19 OCT. 2023**



Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, conformément au code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis du Département du Gers sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme transmis le 2 août dernier.

Après lecture des différents documents, j'ai l'honneur de vous faire part des observations établies sur ce projet que je vous remercie de bien vouloir examiner.

La Direction Territoires et Développement Durable (DTDD) se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Le Président,
par délégation,

Directeur Territoires et Développement Durable

Bernard CASTELLS

Monsieur Patrick FONTAN
Maire
Hôtel de Ville
Square de l'Europe BP 53
32300 MIRANDE



Avis sur le Plan Local d'Urbanisme

Commune de MIRANDE

Avis du 19 octobre 2023

I/ Présentation du contexte

La commune de Mirande a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 19 décembre 2007 et modifié le 29 novembre 2011. Le document en vigueur ne répondant plus aux attentes communales et doit également être mis en conformité avec les évolutions législatives et le SCOT approuvé. Cette révision est l'occasion pour la commune de mener une nouvelle réflexion sur le développement du bourg et la cohérence de l'aménagement urbain. Ce projet concrétise la volonté de la collectivité de restructurer les secteurs résidentiels périphériques tout comme le cœur de ville et d'assurer un équilibre d'ensemble.

Elle sollicite l'avis du Département dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme. Le Département dispose de trois mois, à compter de la réception du dossier, pour formuler un avis sur le projet de PLU arrêté.

Le projet de PLU de Mirande prévoit, à l'horizon 2033, d'accueillir 155 nouveaux habitants correspondant à un besoin d'environ 176 logements nouveaux avec une consommation foncière d'environ 13,4 ha à vocation habitat.

II / L'avis du Département du Gers

L'avis du Département découlant de l'analyse du dossier appelle les observations suivantes :

A / En matière de routes départementales

Le Département souhaite rappeler que les accès au réseau routier départemental ont été définis par l'assemblée délibérante du 17 mars 2017 :

1) **En dehors des agglomérations**, des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction :

- **de la nature du projet,**
- **du trafic supplémentaire induit.**

2) **Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale**, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitante.

3) Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès, doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes (le temps de réaction d'un côté peut être abaissé à 6 secondes dès lors qu'il demeure au total au moins égal à 16 secondes). En fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85% des usagers dans le secteur considéré, il est donc possible de calculer les distances de visibilité minimales. Ainsi, pour le cas d'une vitesse de 50 km/h (V85 = 50 km/h), les règles énoncées ci-avant demanderaient 111 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès, et pour une vitesse de 90 km/h (V85 = 90 km/h), elles demanderaient 200 mètres de visibilité de part et d'autre. Aussi, si les conditions de visibilité sont insuffisantes, les demandes seront examinées selon :

- la nature du projet,
- le trafic supplémentaire induit,
- le risque avéré.

4) En ce qui concerne les accès directs ou indirects en agglomération, les mesures de police de circulation incombant au Maire, il est de sa compétence, d'autoriser ou pas au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés. Il lui appartient donc d'apprécier des distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès (réf. paragraphe ci-dessus). Les accès relatifs aux opérations génératrices de trafic pouvant nuire à la fluidité devront faire l'objet d'aménagements particuliers.

5) Avis sur le zonage

Le Département rappelle que le réseau routier départemental, au niveau de la commune de Mirande, est constitué par les routes départementales, les RD 104, 137, 137A, 159, 520 et 939 qui desservent le territoire et sont inscrites au réseau d'intérêt cantonal (hors schéma directeur routier départemental). Elle est également traversée par la route nationale 21 qui sera intégrée au domaine routier départemental à compter du 1^{er} janvier 2024.

L'examen du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme appelle les observations suivantes en ce qui concerne la voirie départementale :

Concernant les OAP en zone 1AU, les secteurs « Gaillats », « Laplagne », « La Bourdette », « Antras » et « Chemin de Talabère » sont desservis par des voiries communales.

Concernant les OAP en zone 2AU, le secteur « La Gravette » est desservi par des voiries communales.

La desserte du secteur « La Graouette », situé en limite d'agglomération, appelle les observations suivantes :

- si accès projeté sur la RN 21 en agglomération (qui deviendra route départementale en 2024), il conviendra de porter attention à la présence de platanes d'alignement qui risque de réduire les conditions de visibilité en sortie de l'accès,
- pas d'accès direct sur la RD 939 hors agglomération,
- l'accès par la voie communale « chemin de la gravette » est à privilégier.

6) Avis sur le règlement

Le Département recommande que le règlement intègre les préconisations suivantes en matière d'implantation et de desserte :

✓ Les articles 4 relatifs à « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » :

Le Département émet, en dehors des agglomérations, des préconisations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques.

Ces conseils ont pour but de protéger les constructions des nuisances des infrastructures routières (trafic routier, nuisances sonores, pollution...).

Il en résulte que pour les routes départementales traversant la commune de Mirande, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée,
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Concernant la RN 21, qui deviendra une route départementale avec le statut de route à grande circulation (RGC) à compter du 1^{er} janvier 2024, le recul d'implantation doit tenir compte des prescriptions de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, dit amendement Dupont. De fait, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L 110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

✓ les articles 8 relatifs à la « desserte par des voies publiques ou privées » :

Le Département recommande que le règlement intègre les dispositions suivantes :

- 2^{ème} alinéa de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic".

- dernier alinéa de l'article R111-6 du Code de l'urbanisme : "Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

En cas de désaccord sur les prescriptions et refus émis en vertu des dispositions du Règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales du 9 décembre 1967 modifié, vous pourrez saisir le Département d'une requête motivée. Celle-ci sera soumise pour avis à une commission spéciale de suivi de la gestion du domaine public routier départemental.

B / En matière d'habitat

Mirande est une bastide historique qui se caractérise par un bâti très dense constitué de plusieurs entités correspondant au centre bourg historique, aux extensions urbaines pavillonnaires (proches des faubourgs anciens et des entrées de ville) ainsi qu'au tissu rural (sièges d'exploitation agricole, habitat diffus ou isolé). L'urbanisation est disséminée un peu partout sur le territoire communal. La municipalité a privilégié 5 secteurs stratégiques outre le noyau historique : Laplagne, Talabère, Gaillats, la Bourdette et Antras. Deux secteurs seront également développés à plus long terme : La Gravette et Graouette. Le développement urbain est complexe (étalement, mitage, doigt de gants, etc.) qui met en perspective des questionnements sur l'enclavement d'espaces vides et sur le découpage parcellaire. L'objectif du projet est donc de concevoir un développement directement en continuité des espaces urbains les plus stratégiques.

Le diagnostic socio-économique du territoire se fonde sur des données issues de l'année 2017. L'évolution projetée avec des données actualisées aurait permis d'appréhender plus finement le projet de territoire.

Une démographie en dent de scie

La commune de Mirande est marquée par une fluctuation en dent de scie de sa population. Aujourd'hui, sa croissance démographique connaît une baisse significative pour atteindre le seuil le plus bas des 3 468 habitants en 2017. Cette perte de population s'explique par un solde naturel largement négatif qui n'assure plus son renouvellement et le solde migratoire qui affiche de larges variations (déficitaires depuis 2007) et ne régule plus la population. La connaissance fine des contributions respectives de ces deux soldes est un enjeu important de compréhension des dynamiques et de l'attractivité du territoire. De nombreuses problématiques sont la conséquence directe de cette tendance démographique : augmentation du parc de logements, constructions, mitage des milieux naturels et agricoles, etc.

Une tendance à un vieillissement de sa population

L'évolution de la structure par âge sur la commune met en évidence une accentuation du vieillissement de la population : une baisse 0-14 ans s'expliquant par un déficit de naissances, une baisse des 15-29 ans résultant du départ des jeunes pour raisons scolaires ou professionnelles, une diminution des 30-44 ans s'expliquant par le départ des adultes pour raisons professionnelles ou d'accès au logement, les autres

classes d'âge augmentent mécaniquement sous l'effet d'un vieillissement de la population et du passage progressif d'une tranche à l'autre.

Le vieillissement des populations est un fait majeur à prendre en compte aujourd'hui dans l'organisation du territoire. La proportion de personnes de plus de 60 ans progressera fortement dans les années à venir. Ce phénomène va donner une place importante aux personnes âgées et réinterroger de toute évidence les politiques publiques en matière de logement, de mobilité, de service, d'équipements, etc.

Une taille de ménages en baisse

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la structuration familiale des foyers, tout particulièrement sur la taille des ménages. Celle-ci est à mettre en corrélation avec la composition des ménages. D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants d'un logement se réduit d'abord parce que les personnes seules sont de plus en plus nombreuses. La décohabitation est un phénomène qui s'amplifie et induit de fait un besoin plus important de logements. La commune compte une moyenne de 1,9 personne par foyer en 2017. Cet indicateur permet de déterminer une partie du nombre de logements découlant des perspectives démographiques choisies en tenant compte des évolutions sociétales liées au desserrement des ménages (croissance du nombre de familles monoparentales, augmentation du célibat/veuvage, départ des jeunes du foyer familial, vieillissement...).

Un parc de logements en évolution

Mirande est marqué par une croissance soutenue et régulière du parc de logements, alors que la population décroît. Le parc est passé de 1 489 logements en 1975 à 2 158 unités en 2017. Le territoire est peu marqué par le poids des résidences secondaires (7%). La commune présente un taux de logements vacants élevé (environ 14%) notamment en 2017. Ce taux est la traduction d'une urbanisation qui s'est réalisée au détriment de la réappropriation du bâti existant, augmentant la vacance de façon proportionnelle. Les raisons de la vacance sont multiples : vétusté, revente, prix élevé, inadaptation aux attentes actuelles, marché détendu, etc. Toutefois, aucune analyse précise de ce phénomène n'a été réalisée malgré l'enjeu qu'il représente tant en matière de gisement (immobilier ou foncier) que de facteur de dégradation de l'attractivité du bourg. Cela conduit donc à une future consommation foncière pour satisfaire les besoins en logement.

Même si les élus affichent une volonté de reconquérir des logements vacants, aucun objectif chiffré n'est clairement retenu. Le PLU aurait mérité d'identifier le potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché.

Le rythme de la construction neuve est plutôt irrégulier avec un net ralentissement sur la période 2014-2016.

Une vocation résidentielle

Le parc de logements est marqué par la prédominance des maisons individuelles (presque 69% en 2017) qui diminue légèrement au profit du parc locatif. Ce dernier est essentiel pour pouvoir fixer les jeunes sur la commune et les accompagner dans l'évolution de leur parcours résidentiel. Malgré la présence d'une offre locative sociale, celle-ci semble insuffisante pour satisfaire la demande en particulier sur les petites typologies.

80% du parc a été construit avant 1990. Le parc le plus ancien, potentiellement énergivore, pose quant à lui la question de la qualité et de la performance énergétique avec des enjeux forts d'amélioration mais aussi de lutte contre la vacance.

Le diagnostic ne fait pas état des différentes typologies des logements (sauf pour le locatif social). Le Département souligne également la nécessité de diversifier l'offre de logements notamment le besoin de réaliser des logements de plus petite taille afin de répondre à l'ensemble des besoins intergénérationnels et en particulier des jeunes ménages ou personnes vieillissantes.

Les choix communaux

Les prévisions démographiques se fondent sur la volonté politique de la collectivité d'inverser durablement les tendances démographiques en tablant sur un retour de la croissance. La commune souhaite retrouver son niveau de population de 2010 soit un gain d'environ 155 habitants sur les 10 prochaines années. Cette ambition ne pourra s'opérer sans une dynamique résidentielle d'accueil de population et d'une stimulation de l'attractivité économique du territoire. Le projet envisage la production de 176 logements à l'échéance 2033 pour une enveloppe de consommation foncière globale de 21 ha (toutes destinations confondues), soit une production annuelle (d'une quinzaine de logements/an). Ces perspectives semblent ambitieuses par rapport à la réalité observée ces dernières années mais s'inscrivent dans les perspectives du SCOT de Gascogne.

Il conviendrait que le PLU prenne mieux en compte l'ensemble des disponibilités existantes (foncier disponible, logements vacants dans les enveloppes urbaines et pourcentage de logements liés aux changements de destination) avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs. Cette analyse est à conforter dans le PLU car elle participe à la réduction des zones à urbaniser en extension dont le bâti dispersé engendre une consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des coûts importants pour les collectivités (réseaux, augmentation des risques, aménagements, etc.) et des impacts sur le paysage et les espaces naturels et leur fonctionnalité.

L'effort entrepris pour modérer la consommation de l'espace est à souligner dans la mesure où le PLU en vigueur projetait un total de consommation de surfaces bien supérieur à celui que présente ce nouveau projet. Cependant, ce résultat est à modérer puisque la gestion économe de l'espace se calcule par rapport à la consommation effective sur les dix dernières années et non pas par rapport aux zones d'urbanisation restituées, issues du document d'urbanisme en vigueur.

C / En matière d'enjeux environnementaux

La préservation de la qualité des ressources et des écosystèmes a été prise en compte. En effet, le choix de la commune est de renforcer l'urbanisation par la densification de terrains encore disponibles dans les entités urbaines sur des terrains bien desservis ou à proximité des réseaux.

La préservation des paysages passe par le maintien et la protection des espaces naturels qui ont bien été identifiés. Les enjeux du PLU vont dans le sens des

préconisations du Département visant à les conforter en vue de restaurer les continuités écologiques et de lutter contre l'érosion des sols.

Le projet a repéré les espaces remarquables ainsi que la nature ordinaire (cours d'eau, les zones humides, les haies, masses boisées et tous les milieux naturels ayant un enjeu fort). Une OAP trame verte et bleue prévoit d'assurer leur protection de manière plus renforcée qu'une simple zone naturelle ordinaire.

Au niveau des projets de production d'énergies renouvelables au sol (photovoltaïques notamment), il faudra veiller à ce que leur réalisation n'augmente pas les impacts sur la biodiversité et les surfaces artificialisées.

D/ En matière de PADD (projet d'aménagement et de développement durables)

Le PADD présenté par la commune aborde de nombreux thèmes : politique d'accueil, encourager le développement des énergies renouvelables, créer les conditions du maintien de l'activité agricole, limitation de la consommation d'espaces, etc. Néanmoins, certains enjeux ciblés dans le PADD ne sont pas suffisamment retranscrits dans les autres documents du PLU (OAP, plan de zonage ou même règlement). L'absence de traduction concrète du PADD dans les autres documents, pose question sur le caractère opposable des orientations. A titre d'exemple, le PADD mentionne des principes d'aménagement durable notamment autour des énergies renouvelables. Or, les OAP ne reprennent pas cette réflexion.

De même, Mirande doit à la fois garder ses habitants et se mettre en capacité d'accueillir de nouveaux. Il s'agit donc à travers le PLU de limiter la fuite des familles qui ne trouvent pas à s'y loger. Renforcer la croissance démographique implique donc de proposer une offre résidentielle de qualité et variée (notamment la création de logement locatif ou la reconquête de logements vacants) qui n'est pas vraiment évoqué dans ce projet.

E/ En matière d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées pour mieux encadrer les constructions à réaliser dans certains secteurs à urbaniser. Le document est assez clair.

Sur ces secteurs, les nouvelles constructions devront donc respecter les OAP. Ces dernières sont peu prescriptives sur l'implantation des constructions, le découpage parcellaire, les réseaux ou la programmation. Le modèle pavillonnaire semble privilégié même si une diversification de l'offre de logements est prévue (projection sur des formes urbaines qui pourraient accueillir ces zones comme un petit collectif ou du logement intermédiaire). Les secteurs « encadrés » par les OAP prévoient l'organisation générale, l'aménagement des espaces publics (notamment la desserte interne, les accès, les stationnements, les espaces verts et paysagers) et les liaisons par déplacements doux. Ils tiennent également compte des éléments du patrimoine naturel et paysager existant à préserver ou à créer afin d'éviter les conflits d'usage entre habitat et espaces agricoles.

Le territoire de Mirande compte de nombreux milieux propices à la biodiversité (espaces boisés, zones humides, milieux remarquables, espaces de cultivés ou encore nature en ville). L'OAP thématique trame verte et bleue vise à renforcer la place de cette nature en ville dans le projet de développement communal de Mirande. Elle instaure des objectifs et des orientations opposables en vue de renforcer la biodiversité et de préserver la place de la nature en ville dans un contexte de renouvellement urbain. Cette OAP énumère des champs généraux très larges et pose des principes d'actions opérationnels avec une certaine marge de manoeuvre. Les dispositions de cette OAP thématique sont une réponse à l'enjeu de préservation de la biodiversité tout en privilégiant la qualité du cadre de vie. Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire communal.

F/ Autres observations

A la page 127 du diagnostic, le canal de la Neste permet d'assurer un soutien à la ressource en eau potable, mais pas seulement. Il contribue à couvrir les différents usages en eau superficielle : agriculture avec l'irrigation, l'industrie, la biodiversité et la vie aquatique, les activités de loisirs...

A la page 129 du diagnostic, la station d'épuration reçoit une charge de 85% hydraulique (à préciser), la charge « organique » étant moindre de par la présence d'eaux claires parasites (ECP).

Concernant le fonctionnement du système d'assainissement collectif, bien que les rejets aient été conformes en 2022, des dépassements ont pu être constatés par le passé et les performances de traitement peuvent être variables sous l'effet des ECP notamment. La STEP, datant de 1979, remise à niveau en 2008, comporte des équipements importants à renouveler ou réhabiliter (filière de prétraitements, clarificateur notamment...). Une référence à l'étude en cours de diagnostic du réseau de collecte/schéma directeur, dont l'objectif final est d'établir un programme de travaux hiérarchisés, aurait été bienvenue. Cette étude viendra également confirmer le fonctionnement du réseau et les charges entrantes de la STEP, qui conditionneront les potentialités futures de raccordements.

Au niveau de l'annexe sanitaire (volet eaux usées), le type de traitement par lits plantés de roseaux est inexact. Ces derniers assurent la déshydratation des boues, mais la filière générale de traitement des eaux usées est de type « boues activées ».



Mirande, le 07 septembre 2023

**Monsieur le Maire
Mairie de Mirande
Hôtel de Ville
32 300 MIRANDE**

Objet : PPA/ avis de Cœur d'Astarac / Demande de modification de zonage dans le cadre de la révision du PLU – Transformation de zones 1AU et N en zones AU ou U pour l'accueil d'énergies renouvelables

Monsieur le Maire,

Suite à l'étude du dossier lors de la consultation des personnes publiques associées à la révision de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), nous, la Communauté de Communes «Cœur d'Astarac en Gascogne», souhaitons vous faire part de notre demande concernant une modification de zonage d'une propriété située à Labourdette.

Nous sollicitons la transformation des zones actuellement classées 1AU (zone à urbaniser à court terme) et N (zone naturelle), propriétés de la communauté, en zones AU (à urbaniser) ou U (urbanisées) afin de les destiner à l'accueil d'énergies renouvelables.

En effet, le projet de création de lotissement initialement envisagé sur cette zone, destiné à procurer des recettes à la communauté, s'est avéré trop onéreux. En conséquence, nous proposons de réorienter cette zone vers le développement des énergies renouvelables. Cette démarche est conforme à la loi sur l'accélération des énergies renouvelables, visant à lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et à générer des ressources financières pour notre communauté, qui fait face à des difficultés budgétaires sérieuses.

Le reste du document n'appelle de notre part aucune autre observation, un avis favorable peut donc être émis sur votre projet.

Nous vous prions de bien vouloir prendre en compte cette demande de modification de zonage lors de la révision de votre PLU. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et pour discuter des modalités de mise en œuvre de ce projet.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Le Président
Patrick FANTON**



Sujet : TR: PLU MIRANDE - Transmission du projet de plan local d'urbanisme arrêté - Demande d'avis des Personnes Publiques Associées

De : Yannick Gargallo <gargallo@cma-gers.fr>

Date : 08/08/2023, 15:45

Pour : Marie-Reine PERES <urbanisme@mirande.fr>

Copie à : Martine Montejuado <m.montejuado@cma-gers.fr>

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception de votre courriel en date du vendredi 02 août 2023.

Après téléchargement des documents et étude du projet, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers émet un **AVIS FAVORABLE**.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Pour Le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers
Philippe Archer

Cordialement



Yannick GARGALLO

Chef de service

Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers

1 avenue de la République – 32550 PAVIE

05 62 61 22 22

www.cma-gers.fr



De : Marie-Reine PERES <urbanisme@mirande.fr>

Envoyé : mercredi 2 août 2023 17:20

Objet : PLU MIRANDE - Transmission du projet de plan local d'urbanisme arrêté - Demande d'avis des Personnes Publiques Associées

Madame, Monsieur,

Par délibération en date du 12 Juillet 2023, le Conseil Municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Dans le cadre de votre association à l'étude du PLU, je vous transmets le lien contenant le projet, conformément aux articles L 132-11 et L 153-16 du Code de l'Urbanisme, afin que vous me fassiez connaître votre avis.

J'attire votre attention sur la durée de **validité de ce lien qui expire le 1^{er} septembre 2023**.

Lien : <https://www.swisstransfer.com/d/3a312f6f-8518-4f4b-85ae-e55eb8667a45>

Je vous rappelle que cet avis devra m'être adressé **dans les trois mois suivant la transmission du dossier**, passé ce délai il sera réputé favorable.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Marie-Reine PERES

Mairie de Mirande: Service urbanisme

Boulevard Clémenceau - BP 53

32300 MIRANDE



Mirande, le 19 Avril 2024

**Monsieur le Président
CHAMBRE D'AGRICULTURE
Chemin de la Caillaouère
32 000 AUCH**

Objet : PLU de MIRANDE – réponse à vos observations

Monsieur le Président,

Vous trouverez ci-joint la copie du courrier de la Commune de Mirande faisant état des réponses à vos observations sur le projet de révision de son PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

**Michel RAFFIN
Vice-Président en charge
de la planification de l'urbanisme**



MIRANDE, le 08 Avril 2024

**Monsieur Le Président
CHAMBRE D'AGRICULTURE
Chemin de la Caillaouère
32000 AUCH**

S/Couvert de M. Le Président de la Communauté de Communes « Cœur d'Astarac en Gascogne »

OBJET : Projet de plan local d'urbanisme arrêté – réponses aux observations

*Dossier suivi par M. JANIN -DGS -urbanisme@mirande.fr
N/Réf. : PhJ/PF*

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 1er novembre 2023, vous avez fait part à la commune de Mirande des observations de la Chambre sur le projet de révision du PLU de Mirande.

En toute transparence je tenais à vous faire part des réponses de la commune de Mirande qui seront portées à la connaissance du public

Observation de la Chambre

Le classement des sièges d'exploitations agricoles et des bâtiments agricoles : Nous souhaitons, dans un souci de possibilité de développement, que l'ensemble des sièges d'exploitations, des maisons et des bâtiments liés à l'agriculture, soient pastillés en zone Aag avec un règlement autorisant toute construction permettant la diversification de l'activité agricole, notamment agrotouristique. En effet ces constructions sont interdites en zone A.

Réponse de la commune de Mirande

Il n'est pas possible de localiser les bâtiments existants en zone A en STECAL en effet cela est contraire à l'article L 151-13 de Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° des constructions ; 2° des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; 3° des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

En effet

- la réglementation : l'article du L 151-13 est une règle permissive et non pas une obligation.
- de plus l'article L 151-13 stipule que : «cette de délimitation doit être à titre «EXCEPTIONNEL»», le caractère exceptionnel ne doit pas être une généralité.
- Cette création dans le cadre de la révision du PLU échapperait à l'avis de la CDPENAF,
- Il n'est pas possible à la commune d'autoriser des constructions hors celles prévues au règlement zone A car cela serait contraire à la non densification prévue par la loi,
- Du fait de la réglementation, la commune s'exposerait à la censure du juge pour erreur manifeste d'appréciation et non-conformité à la Loi.

Si des constructions hors agricole venaient à se développer suite à projet connu et arrêté alors un STECAL, particulier au secteur considéré pourrait être créé après avis de la CDPENAF, mais il ne serait pas généralisé de manière à pouvoir rentrer dans la définition « d'EXCEPTIONNEL » prévu par le L 151-13.

Observation de la Chambre

Le classement en Aenr «...de secteurs permettant l'exploitation agricole du sol et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dotées d'équipement visant à produire ou exploiter de l'énergie renouvelable... ». Si la volonté est d'accueillir des projets agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie nous demandons alors expressément que ces zones soient reclassées en zone A. Si la volonté est d'accueillir des parcs photovoltaïques, le zonage dédié doit alors être AUpv ou Uenr. En tout état de cause, nous sommes opposés au classement Aenr envisagé.

Réponse de la commune de Mirande

La commune de Mirande entend suivre les avis de l'État et de la chambre et de localiser en zone AUenr ou AUpv. Un seul site permettant de répondre aux objectifs de projet d'intérêt général et de service public : le site privé à Sendarouy.

Rappel observations de l'Etat

Le développement du photovoltaïque sur la commune consomme à lui seul plus de 20 hectares, ce qui amène la consommation prévisionnelle sur la période du PLU (2023- 2033) au double de celle prévue dans le SCoT, même si l'objectif de devenir une commune à énergie positive est louable.

L'objectif maximal de consommation d'ENAF du SCoT (19,6 ha pour 2030 et 26,4 ha pour 2035) est largement dépassé en prenant en compte les Aenr (42 ha de consommation d'ENAF). Cette consommation prévisionnelle devra être revue pour que le PLU puisse être considéré comme compatible à la loi et au SCoT.

La page 65 reste ambiguë sur le but poursuivi. Apparemment, ce seraient les seuls secteurs où les champs photovoltaïques non agrivoltaïques seraient admis. Compte tenu que ces sites ne seraient pas dédiés à l'agriculture, la condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel ces projets seraient implantés ne peut être conservée. Car elle implique par défaut l'interdiction de tout projet non agrivoltaïque. Ce qui implique qu'il faut un zonage autre qu'agricole de type A, et donc un zonage de type U ou AU.

Dans cette zones qui serait classé, comme le souhaitent l'État et la Chambre d'Agriculture en Uenr sera autorisé au niveau du photovoltaïque l'installation de production de photovoltaïque sous conditions 'suite au Décret 2023-1408 et Arrêté du 29 décembre 2023 qu'il conviendra de préciser au règlement de la manière ci-après :

Dans la zone Uenr, peut-être autorisé l'installation de production d'énergie photovoltaïque si les modalités de cette installation permettent de garantir

- 1° *La réversibilité de l'installation ;*
- 2° *Le maintien, au droit de l'installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès ;*
- 3° *Sur les espaces à vocation agricole, le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elle est implantée, en tenant compte de l'impact du projet sur les activités qui y sont effectivement exercées ou, en l'absence d'activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s'y développer ;*
- 4° *le respect par les installations des caractéristiques techniques déterminées par l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Observation de la Chambre

Zone A : Article A-2 - Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, ... :

Dans la zone A sont autorisées ... : «Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension... La construction doit être implantée à proximité du siège d'activité : 50 m maximum autour du corps de ferme. » Nous souhaitons que cette limite de 50 m ne soit pas inscrite, même s'il est inscrit qu'elle peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques.

Réponse de la commune de Mirande

La limite de 50 mètres sera supprimée.

Observation de la Chambre

«Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation)... Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité des constructions existantes ; » Nous souhaitons que soit rajouté les mêmes réserves que pour les habitations : sauf si elles justifient de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol, ou autres. La phrase sur les secteurs Aenr à privilégier sera supprimée, et les secteurs Aenr seront également reclassés en A ou AUpv ou Uenr, selon la planification envisagée comme évoquée plus haut.

Réponse de la commune de Mirande

Les zones Aenr seront supprimées les références à ce secteur supprimées

Observation de la Chambre

Hauteur des constructions : «Dans la zone A la hauteur est limitée à 12 mètres pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole...» Nous souhaitons que la phrase concernant l'édification d'éléments ponctuels «ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment» soit supprimée, ou que la définition de ces éléments soit apportée.

Réponse de la commune de Mirande

La hauteur sera limitée à 12 m hors constructions techniques nécessaires à l'activité agricoles.

Observation de la Chambre

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives « Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres » Nous demandons que la phrase « ou en limite » soit rajoutée

Réponse de la commune de Mirande

La phrase sera modifiée et rédigée comme suit « Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite »

Observation de la Chambre

Pour les constructions à usage d'activité agricole la phrase « La tuile canal, posée à courant et à couvert, est préconisée pour les couvertures » sera supprimée.

Réponse de la commune de Mirande

La phrase sera modifiée et rédigée comme suit « La tuile canal, posée à courant et à couvert, est préconisée pour les couvertures des locaux à usage d'habitation »

Observation de la Chambre

Les secteurs Aenr seront supprimés.

Réponse de la commune de Mirande

Les zones Aenr seront supprimées

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

Le Maire,


Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre



Le Président

Monsieur Patrick FANTON
Maire de Mirande
Hôtel de Ville
Boulevard Clémenceau
32300 MIRANDE

AUCH, le 1^{er} novembre 2023

Nos réf : BM/MSL/CC
Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mirande.

Monsieur le Maire,

Siège Social

3 chemin de la Caillaouère - CS 70161
32003 AUCH CEDEX
Tél. : 05 62 61 77 77
Fax : 05 62 61 77 07
Email : ca32@gers.chambagri.fr

<https://gers.chambre-agriculture.fr>

Dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, nous avons pris bonne note du nombre important d'hectares (152 ha) de terre rendu à l'agriculture, et du caractère raisonnable de la consommation d'espaces agricoles (21 ha maximum pour 176 logements à l'horizon 2040) qui s'inscrit dans les objectifs définis par le SCOT de GASCOGNE. Néanmoins après examen du dossier par nos services, nous avons l'honneur d'attirer votre attention sur :

➤ Le classement des sièges d'exploitations agricoles et des bâtiments agricoles :

Nous souhaitons, dans un souci de possibilité de développement, que l'ensemble des sièges d'exploitations, des maisons et des bâtiments liés à l'agriculture, soient pastillés en zone Aag avec un règlement autorisant toute construction permettant la diversification de l'activité agricole, notamment agro-touristique. En effet ces constructions sont interdites en zone A.

➤ Le classement en Aenr « ...de secteurs permettant l'exploitation agricole du sol et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dotées d'équipement visant à produire ou exploiter de l'énergie renouvelable... ».

Si la volonté est d'accueillir des projets agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie nous demandons alors expressément que ces zones soient reclassées en zone A₂.

Si la volonté est d'accueillir des parcs photovoltaïques, le zonage dédié doit alors être AU_{pv} ou Uenr.

En tout état de cause, nous sommes opposés au classement Aenr envisagé.

➤ Le classement des formations boisées.

Nous souhaitons que ces dernières soient réservées à celles remarquables ou à forts enjeux, et après consultation des propriétaires.



Concernant le règlement Littéral, nous souhaiterions que certains points soient modifiés ou supprimés :

Zone A :

Article A-2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, ... :

- Dans la zone A sont autorisées ... :

- « Les Constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension... La construction doit être implantée à proximité du siège d'activité : 50 m maximum autour du corps de ferme ... »

Nous souhaitons que cette limite de 50 m ne soit pas inscrite, même s'il est inscrit qu'elle peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques.

- « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation)... Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité des constructions existantes ; » Nous souhaitons que soit rajouté les mêmes réserves que pour les habitations : sauf si elles justifient de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol, ou autres.

La phrase sur les secteurs Aenr à privilégier sera supprimée, et les secteurs Aenr seront également reclassés en A ou AUpv ou Uenr, selon la planification envisagée comme évoqué plus haut.

Article A-4 Volumétrie et implantation des constructions :

2 - Hauteur des constructions :

« Dans la zone A la hauteur est limitée à 12 mètres pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole... » Nous souhaitons que la phrase concernant l'édification d'éléments ponctuels « *ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment* » soit supprimée, ou que la définition de ces éléments soit apportée.

3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres » Nous demandons que la phrase «ou en limite » soit rajoutée



Article A-5 Qualité urbaine, architecturale, ... :

Pour les constructions à usage d'activité agricole la phrase « *La tuile cana, posée à courant et à couvert, est préconisée pour les couvertures* » sera supprimée.

Article A-6 - Traitement Environnemental ...

Les secteurs Aenr seront supprimés.

Sur la base de ces remarques et demandes, nous restons très attachés à ce que le projet d'urbanisation de la commune ne compromette en rien, l'activité et le développement des exploitations agricoles.

Nous émettons un avis favorable, sous réserve de la prise en compte de nos demandes, en particulier nous demandons la suppression ou le reclassement des zones Aenr, soit en zone A, soit en zones AUpv ou Uenr, selon la nature des projets que la commune projette d'accueillir.

Nous demeurons à votre disposition pour tous renseignements ou précisions complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Bernard MALABIRADE



Service Urbanisme

MIRANDE, le 28 Novembre 2023

Monsieur Le Président
CHAMBRE d'AGRICULTURE
3 Chemin de la Caillaouère
CS 70161
32003 AUCH CEDEX

OBJET : Révision du PLU – Complément d'information
Dossier suivi par M. JANIN - DGS
N/réf. : MRP/PhJ/PF

Monsieur Le Président,

Dans le cadre de la révision du PLU de MIRANDE, afin de compléter le diagnostic de notre document, je vous saurai gré de bien vouloir nous communiquer la cartographie en votre possession des espaces agricoles que vous considérez du fait de votre compétence en la matière à enjeu agricole et ce avant le 15 décembre prochain.

En vous remerciant pour votre aide,

Je vous prie de croire, Monsieur Le Président, à l'expression de mes sentiments de parfaite considération.

Le Maire,
Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre

HÔTEL DE VILLE – SQUARE DE L'EUROPE – B.P. 53 - 32300 MIRANDE – ☎ 05.62.66.52.87
<http://www.mirande.fr/> - ✉ contact@mirande.fr





**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
GERS

Le Président

Monsieur Patrick FANTON
Maire de Mirande
Hôtel de Ville
Boulevard Clémenceau
32300 MIRANDE

AUCH, le 15 décembre 2023

Nos réf : BM/MSL/CC
Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mirande.

Siège Social

3 chemin de la Caillaouère - CS 70161
32003 AUCH CEDEX
Tél. : 05 62 61 77 77
Fax : 05 62 61 77 07
Email : ca32@gers.chambagri.fr
<https://gers.chambre-agriculture.fr>

Monsieur le Maire,

Par courrier du 28 novembre dernier, vous nous sollicitez dans le cadre de la révision du PLU de Mirande, afin que nous vous communiquions la cartographie des espaces agricoles que nous considérons à enjeu agricole.

Par la présente, nous vous confirmons que conformément à notre avis de Personne Publique Associée adressé le 1^{er} novembre dernier, nous considérons l'ensemble des espaces classés en ZA dans leur ensemble, et ZN actuellement exploitées, de votre projet de PLU comme étant précisément à enjeu agricole. Comme évoqué notamment dans notre avis officiel, nous sommes opposés aux classements Aenr envisagés et considérons que ces espaces doivent conserver un zonage A.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments de réponse,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Bernard MALABIRADE

Très cordialement !



REPUBLIQUE FRANCAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 183 200 021 00016

APE 9411Z

Agrément n° IF01762 pour le conseil phytosanitaire

Déclaration d'activité formation n° 73 32 P 000632



**PRÉFET
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Energies, Connaissances et Urbanisme
Secrétariat de la CDPENAF**

Monsieur Le Maire de MIRANDE

Au village
32300 MIRANDE

Objet : AVIS DE LA CDPENAF

Réf :

P.J. :

Auch, le 11 Octobre 2023

Le projet de révision du PLU sur la commune de MIRANDE a été examiné lors de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 5 octobre 2023.

La révision du PLU vise à :

- Préserver le cadre de vie des Mirandais (patrimoine et paysage) et protéger le capital environnemental
- Favoriser le développement de l'activité économique et de la filière agricole en assurant le dynamisme du centre bourg et la mixité des fonctions
- Assurer le renouvellement de la population et répondre au besoin de logement tout en structurant durablement le développement urbain
- Accompagner le développement urbain en confortant le niveau d'équipements et de services publics et en améliorant les déplacements
- Lutter contre le changement climatique, réduire les émissions de gaz à effet de serre, économiser les ressources fossiles, maîtriser l'énergie et assurer une production énergétique à partir de sources renouvelables.

Après examen lors de la commission plénière du 5 octobre 2023, la commission émet un **avis favorable** assorti des recommandations suivantes :

- Reclasser les zones Aenr en zone A.
- Réserver les zonages des formations boisées à celles remarquables ou à forts enjeux.
- Encourager la mise en place de mesure incitative à la réhabilitation des logements vacants

Le Directeur départemental adjoint des territoires

Florent MITAULT

A l'attention de Marie-Reine PERES

N/Réf : 550/LA61/JH/EM

Objet : Avis PLU Mirande

Auzeville-Tolosane, le 3 octobre 2023

Madame, Monsieur,

Nous avons bien reçu demande d'avis concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Mirande.

Nous constatons que la majorité des parcelles boisées sont classées au titre de l'art. L151-19 du code de l'urbanisme, ce qui a pour conséquence que toute coupe ou abattage d'arbre sera soumis à déclaration préalable, même en présence d'un document de gestion durable (car le décret prévu par l'art. L421-4 du code de l'urbanisme n'a jamais été publié). Le code forestier règlemente déjà les coupes et les défrichements dans les espaces boisés de plus de 4 ha. Ce classement au titre de l'art. L151-19 du code de l'urbanisme est à éviter pour les formations boisées. Il vaudrait mieux privilégier la protection prévue au titre de l'art. L113-1 de ce même code aux formations boisées de moins de 4 ha et présentant un enjeu important.

A noter également qu'en p 9 et 10 du règlement ainsi qu'en p 9 de la pièce 3.3 (inventaire Loi Paysage), un cadre réglementaire est précisé pour les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du CU. La légende de la cartographie (pièce 3.1) ne fait apparaître aucun classement au titre de cet article. Il est nécessaire de clarifier cela pour comprendre à quels boisements, linéaires ou arbres isolés ce règlement s'applique d'autant que la replantation de chaque arbre coupé en double est prévue, ce qui est totalement inapplicable et inutile en forêt, excepté en cas de nécessité de reboisement.



Concernant les Espaces Boisés Classés, en p 8 du règlement, il pourrait être utile de préciser après la phrase suivante « ... les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration », que l'art R421-23-2 du CU précise les cas où il est fait exception à ces déclarations préalables pour les coupes et abattages.

Compte-tenu de ces remarques, nous sommes amenés à formuler **un avis défavorable**.

Nous profitons de cette occasion pour vous rappeler le rôle du CRPF, organisme public chargé de développer, d'orienter et d'améliorer la gestion durable de la forêt privée.

Vous trouverez plus de renseignements concernant nos missions et nos actions sur notre site internet, <https://occitanie.cnpf.fr/> d'une part, mais d'autre part aussi, des informations pratiques et recommandations sur la place des espaces forestiers dans les documents d'urbanismes à l'adresse : <https://www.cnpf.fr/se-former-s-informer/droit-et-fiscalite/urbanisme-et-foret>

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.


Le Directeur,

Olivier PICARD

Copie : J. HÜBELÉ et F. NONON

Mirande, le 19 Avril 2024

Monsieur le Directeur
AGENCE REGIONALE DE SANTE
Occitanie
Délégation Départementale du Gers
Cité Administrative – Place de l'Ancien
Foirail
32 000 AUCH

Objet : *PLU de MIRANDE – réponse à vos observations*

Monsieur le Directeur,

Vous trouverez ci-joint la copie du courrier de la Commune de Mirande faisant état des réponses à vos observations sur le projet de révision de son PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de mes salutations distinguées.

Michel RAFFIN
Vice-Président en charge
de la planification de l'urbanisme





MIRANDE, le 08 Avril 2024

Monsieur Le Directeur
Agence Régionale de Santé Occitanie
Délégation Départementale du Gers
Cité Administrative – Place de l'Ancien Foirail
32000 AUCH

S/Couvert de M. Le Président de la Communauté de Communes « Cœur d'Astarac en Gascogne »

OBJET : Projet de plan local d'urbanisme arrêté – réponses aux observations

Dossier suivi par M. JANIN -DGS –urbanisme@mirande.fr

N/Réf. : PhJ/PF

Monsieur le Directeur,

Par courrier en date du 07 Septembre 2023, vous avez fait part à la commune de Mirande des observations de votre Syndicat sur le projet de révision du PLU de Mirande.

En toute transparence, je tenais à vous faire part des réponses de la commune de Mirande qui seront portées à connaissance du public sur vos observations.

Observation de l'ARS

Alimentation en eau potable - captage et protection de la ressource : Il existe sur la commune de Mirande une prise d'eau de surface sur la rivière Baise à des fins de consommation humaine. Le SIDEAU de la région de Mirande est actuellement la personne responsable de la production et de la distribution de l'eau (PRPDE). La population de Mirande est alimentée par l'eau de cette ressource. En application de l'ordonnance n°2022-1611 du 22 décembre 2022 relative à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique impose aux collectivités responsables de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine de mettre en place des périmètres de protection autour des captages. La procédure de régularisation administrative de ce captage et de la station de traitement a été initiée en 2012, date du rapport de l'hydrogéologue agréé, mais n'est toujours pas aboutie. Cette ressource ne bénéficie donc actuellement d'aucune protection. Cependant, le SIDEAU a déposé en préfecture, le 31 janvier 2023, un dossier global pour la mise en conformité de la station d'alimentation en eau potable et des ouvrages dédiés, notamment sur : La régularisation administrative comportant : la déclaration d'utilité publique pour les travaux de dérivation (CE) et l'instauration des périmètres de protection (CSP), l'autorisation de prélèvement dans la rivière Baise, de rejets des eaux pluviales et de process et la création de lagunes (CE),

- l'autorisation de distribuer l'eau de consommation humaine (CSP),
- La mise aux normes et la sécurisation de la station nécessite la réalisation de travaux :
 - la création d'un nouveau puits d'exhaure (installation d'une crépine),
 - la consolidation des berges au niveau du nouveau puits d'exhaure,
 - la mise en place d'une station d'alerte,
 - la création de 2 bassins de stockage d'eau brute d'une capacité totale de 15000 m3,
 - la mise en place d'une unité de traitement des eaux de process.

Ce dossier a fait l'objet d'une enquête publique du 27 juin au 27 juillet 2023. Dans son rapport, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable. Le projet d'arrêté préfectoral (ci-joint) autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine au profit du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Mirande sera soumis à l'avis du CODERST au mois d'octobre 2023. Cet arrêté définit notamment la délimitation des périmètres de protection ainsi que la définition des interdictions et prescriptions pour chacun d'entre eux. Ainsi, le projet de PLU arrêté par la commune de Mirande doit prendre en considération l'ensemble des interdictions et prescriptions propres à chaque périmètre de protection. A la lecture des différentes pièces constituant le projet de PLU, force est de constater une incompatibilité entre notamment le règlement écrit du zonage et les interdictions et

prescriptions des périmètres de protection, telles que définies dans le projet d'arrêté préfectoral autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine, pour les zones A, AE, N et UE.

Réponse de la commune de Mirande

L'arrêté a été publié que le 23 Novembre 2023 et sera annexé. <https://www.gers.gouv.fr/contenu/telechargement/39083/290844/file/AP%20SIGNE.pdf> le plan n'a pas été reporté car à la date d'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal et à la date de la transmission à l'ARS ce document n'était pas opposable

Observation de l'ARS

L'approvisionnement en eau potable : L'approvisionnement en eau potable de la commune de Mirande est assuré par le SIDEAU de la région de Mirande pour la production et la distribution.

Aucune information sur la qualité de l'eau distribuée n'apparaît sur les documents transmis. La carte représentant le réseau de distribution d'eau potable est existante mais pas complète. Au titre de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour tout captage d'eau et installation de traitement et de stockage des eaux destinées à la consommation humaine. Les réseaux et installations de stockage d'eau potable devront être reportés sur les annexes graphiques du document de PLU.

Réponse de la commune de Mirande

L'arrêté préfectoral n'était pas opposable à la date de l'arrêt de PLU par le Conseil Municipal. L'arrêté a été publié que le 23/11/2023. Les réseaux et installations de stockage d'eau potable seront reportés sur les annexes graphiques du document de PLU.

Observation de l'ARS

Nuisances sonores : Cette problématique a bien été identifiée dans le document PLU arrêté et a été prise en compte dans les choix d'urbanisation. La traversée de la commune de Mirande par la RN21 a bien été identifiée comme source de nuisances sonores. Il conviendra toutefois d'identifier les autres sources de nuisances (zones de loisirs, activités commerciales ou industrielles, ...) le cas échéant.

Réponse de la commune de Mirande

Les niveaux sonores des différentes zones de loisirs, commerciales n'excèdent pas 3dB(A) en diurne, aucune source spécifique de nuisance n'est identifiable hors traversée de Mirande par la RN21 identifiée au PLU.

Observation de l'ARS

Nuisances liées aux activités agricoles : Il convient de rappeler qu'afin de réduire l'exposition de la population aux pollutions diffuses d'origine agricole, notamment en période de pulvérisation, des distances tampons vis-à-vis des tiers sont recommandées étant donné les effets néfastes et reconnus des pesticides sur la santé humaine à long terme.

Réponse de la commune de Mirande

Une bande de 5 m qui pourra être portée à 10 m le long des espaces urbanisés à vocation de frange urbaine sera créée (demande SCOT)

Le 27 décembre 2019 sont parus au journal officiel deux textes (décret et arrêté d'application) concernant les zones de non traitement (ZNT) au voisinage des zones d'habitation et des établissements accueillant des personnes vulnérables. Ces textes sont entrés en vigueur le 1er janvier 2020.

L'arrêté fixe des distances minimales à respecter lors du traitement des parties aériennes des plantes aux abords des habitations. Le décret conditionne la réduction de ces distances de sécurité à la signature de chartes départementales d'engagement et à la mise en œuvre de procédés réduisant la dérive.

Ce ne sont pas des règles d'urbanisme le PLU n'a pas vocation à traiter des réglementations qui relèvent d'un autre domaine => indépendance des réglementations

Observation de l'ARS

Concernant le risque allergène, le PLU peut conseiller une diversification des plantations (propositions architecturales et paysagères) afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens. Dans certains secteurs (par exemple dans le centre-ville), l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes est à restreindre. Une liste d'arbres d'ornementation à caractère allergisant est disponible sur le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (www.msa.asso.fr)

Réponse de la commune de Mirande

Dans le cadre des recommandations de plantation de haies et clôtures, arbres d'ornements, d'espèces locales, la commune préconisera la plantation d'espèces non allergisantes.

Zones industrielles et/ou artisanales :

Observation de l'ARS

Tenir compte des vents dominants lors de leur implantation ; ne pas les positionner à proximité immédiate de zones à vocation principale d'habitat ou de bureaux, de services, particulièrement les services sensibles (*établissements de soins, établissements médicosociaux, établissements scolaires*) définir une zone tampon dans laquelle ne seront implantées que des industries ou activités artisanales respectant certains critères limitatifs de nuisances (pollution de l'air mais aussi bruit ...) Dans la mesure du possible, veiller à éloigner les populations dites sensibles (*établissements de soins, établissements scolaires, ...*) des carrefours ou axes à trafic dense.

Réponse de la commune de Mirande

Les zones d'activités reprennent les zones existantes de l'ancien PLU. Pour les ICPE une ZAE communautaire éloignée de toute construction destinée à accueillir les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées est maintenue : la ZAE de Sendarouy.

Observation de l'ARS

Concernant le risque lié à l'ambrosie. L'ambrosie est une plante envahissante dont le pollen émis en fin d'été est très allergisant. Elle peut également avoir un impact économique sur la production agricole. Les ambrosies sont décrétées « espèces végétales nuisibles à la santé humaine » dans le code de santé publique, et s'étendent progressivement sur le territoire métropolitain. C'est pourquoi il est important de se mobiliser avant même que les premiers plants ne soient repérés sur le territoire. Les collectivités territoriales ont un rôle crucial à jouer pour contribuer à la lutte contre l'ambrosie, notamment par la désignation d'un « référent ambrosie » sur le territoire de l'intercommunalité.

Aussi, il serait intéressant que cette thématique soit évoquée dans les documents du PLU arrêté.

Réponse de la commune de Mirande

Le PLU réglemente l'urbanisme et n'a pas vocation à traiter cette thématique.

Observation de l'ARS

Sites et sols pollués : Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la nouvelle réglementation du 8 février 2007 (dispositions réglementaires et outils méthodologiques) relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués. Selon la base de données GEORISQUES (<http://georisques.gouv.fr>), que ce soit au titre des sites et sols pollués ou potentiellement pollués et au titre des canalisations de transport de matières dangereuses 26 sites ont été répertoriés sur la commune de Mirande. L'exhaustivité de cette base n'est toutefois pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de votre commune (archives communales, cadastres...) pour s'assurer de l'état des sols ainsi que sur les sites BASOL et BASIAS

Réponse de la commune de Mirande

La commune dans le cadre du diagnostic s'assurera de la réalité de l'exhaustivité des données.

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

Le Maire,



Réseau international des villes du Bien Vivre



HÔTEL DE VILLE - 2 Bld Georges Clemenceau - 32300 MIRANDE - ☎ 05.62.66.52.87 - <http://www.mirande.fr/> - ✉ urbanisme@mirande.fr

Service émetteur : Délégation départementale du Gers
Unité prévention et promotion de la santé
environnementale
Affaire suivie par : Frédéric FOURNIER
Courriel : ars-oc-dd32-pgas@ars.sante.fr
Téléphone : 05.62.61.55.80
Réf. interne : FF/23
Date : 07/09/2023

Monsieur le Maire

Mairie
Boulevard Clémenceau
32300 MIRANDE
urbanisme@mirande.fr

À l'attention de Mme. Marie-Reine PERES

Objet : Plan local d'urbanisme de la commune de MIRANDE – Demande d'avis des Personnes Publiques Associées

Par courriel du 02 août 2023, vous me consultez pour avis sur le projet du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par la commune de MIRANDE.

Le dossier transmis appelle de ma part les observations suivantes dans le champ de compétence de la santé environnementale :

• Alimentation en eau potable – captage et protection de la ressource :

Il existe sur la commune de Mirande une prise d'eau de surface sur la rivière Baïse à des fins de consommation humaine. Le SIDEAU de la région de Mirande est actuellement la personne responsable de la production et de la distribution de l'eau (PRPDE).

La population de Mirande est alimentée par l'eau de cette ressource.

En application de l'ordonnance n°2022-1611 du 22 décembre 2022 relative à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique impose aux collectivités responsables de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine de mettre en place des périmètres de protection autour des captages.

La procédure de régularisation administrative de ce captage et de la station de traitement a été initiée en 2012, date du rapport de l'hydrogéologue agréé, mais n'est toujours pas aboutie.

Cette ressource ne bénéficie donc actuellement d'aucune protection.

Cependant, le SIDEAU a déposé en préfecture, le 31 janvier 2023, un dossier global pour la mise en conformité de la station d'alimentation en eau potable et des ouvrages dédiés, notamment sur :

- La régularisation administrative comportant :
 - la déclaration d'utilité publique pour les travaux de dérivation (CE) et l'instauration des périmètres de protection (CSP),
 - l'autorisation de prélèvement dans la rivière Baïse, de rejets des eaux pluviales et de process et la création de lagunes (CE),
 - l'autorisation de distribuer l'eau de consommation humaine (CSP),
- La mise aux normes et la sécurisation de la station nécessite la réalisation de travaux :
 - la création d'un nouveau puits d'exhaure (installation d'une crépine),
 - la consolidation des berges au niveau du nouveau puits d'exhaure,
 - la mise en place d'une station d'alerte,
 - la création de 2 bassins de stockage d'eau brute d'une capacité totale de 15000 m3,
 - la mise en place d'une unité de traitement des eaux de process.

Ce dossier a fait l'objet d'une enquête publique du 27 juin au 27 juillet 2023. Dans son rapport, le commissaire

enquêteur a émis un avis favorable.

Le projet d'arrêté préfectoral (ci-joint) autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine au profit du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Mirande sera soumis à l'avis du CODERST au mois d'octobre 2023. Cet arrêté définit notamment la délimitation des périmètres de protection ainsi que la définition des interdictions et prescriptions pour chacun d'entre eux.

Ainsi, le projet de PLU arrêté par la commune de Mirande doit prendre en considération l'ensemble des interdictions et prescriptions propres à chaque périmètre de protection.

A la lecture des différentes pièces constituant le projet de PLU, force est de constater une incompatibilité entre notamment le règlement écrit du zonage et les interdictions et prescriptions des périmètres de protection, telles que définies dans le projet d'arrêté préfectoral autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine, pour les zones A, AE, N et UE.

- L'approvisionnement en eau potable :

L'approvisionnement en eau potable de la commune de Mirande est assuré par le SIDEAU de la région de Mirande pour la production et la distribution.

Aucune information sur la qualité de l'eau distribuée n'apparaît sur les documents transmis.

La carte représentant le réseau de distribution d'eau potable est existante mais pas complète.

Au titre de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour tout captage d'eau et installation de traitement et de stockage des eaux destinées à la consommation humaine.

Les réseaux et installations de stockage d'eau potable devront être reportés sur les annexes graphiques du document de PLU.

- Nuisances sonores :

Cette problématique a bien été identifiée dans le document PLU arrêté et a été prise en compte dans les choix d'urbanisation.

La traversée de la commune de Mirande par la RN21 a bien été identifiée comme source de nuisances sonores. Il conviendra toutefois d'identifier les autres sources de nuisances (zones de loisirs, activités commerciales ou industrielles, ...) le cas échéant.

- Nuisances liées aux activités agricoles :

Il convient de rappeler qu'afin de réduire l'exposition de la population aux pollutions diffuses d'origine agricole, notamment en période de pulvérisation, des distances tampons vis-à-vis des tiers sont recommandées étant donné les effets néfastes et reconnus des pesticides sur la santé humaine à long terme.

- Qualité de l'air :

Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air extérieur sont une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine.

Les personnes fragiles sont les plus touchées par ce type de pollution : personnes âgées, enfants, personnes souffrant de problèmes cardio-vasculaires ou d'une insuffisance cardiaque.

La mise en œuvre du PLU doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération de cet aspect de santé publique :

Concernant le risque allergène, le PLU peut conseiller une diversification des plantations (propositions architecturales et paysagères) afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens. Dans certains secteurs (par exemple dans le centre ville), l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes est à restreindre. Une liste d'arbres d'ornementation à caractère allergisant est disponible sur le site internet du Réseau national de Surveillance Aérobiologique (www.rnsa.asso.fr).



Zones industrielles et/ou artisanales :

- tenir compte des vents dominants lors de leur implantation ;
 - ne pas les positionner à proximité immédiate de zones à vocation principale d'habitat ou de bureaux, de services, particulièrement les services sensibles (établissements de soins, établissements médico-sociaux, établissements scolaires) ;
 - définir une zone tampon dans laquelle ne seront implantées que des industries ou activités artisanales respectant certains critères limitatifs de nuisances (pollution de l'air mais aussi bruit ...)
 - Dans la mesure du possible, veiller à éloigner les populations dites sensibles (établissements de soins, établissements scolaires, ...) des carrefours ou axes à trafic dense.
- Concernant le risque lié à l'ambroisie

L'ambroisie est une plante envahissante dont le pollen émis en fin d'été est très allergisant. Elle peut également avoir un impact économique sur la production agricole.

Les ambrosies sont décrétées « espèces végétales nuisibles à la santé humaine » dans le code de santé publique, et s'étendent progressivement sur le territoire métropolitain. C'est pourquoi il est important de se mobiliser avant même que les premiers plants ne soient repérés sur le territoire.

Les collectivités territoriales ont un rôle crucial à jouer pour contribuer à la lutte contre l'ambroisie, notamment par la désignation d'un « référent ambroisie » sur le territoire de l'intercommunalité.

Aussi, il serait intéressant que cette thématique soit évoquée dans les documents du PLU arrêté.

- Sites et sols pollués :

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la nouvelle réglementation du 8 février 2007 (dispositions réglementaires et outils méthodologiques) relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

Selon la base de données GEORISQUES (<http://georisques.gouv.fr>), que ce soit au titre des sites et sols pollués ou potentiellement pollués et au titre des canalisations de transport de matières dangereuses **26 sites ont été répertoriés** sur la commune de Mirande.

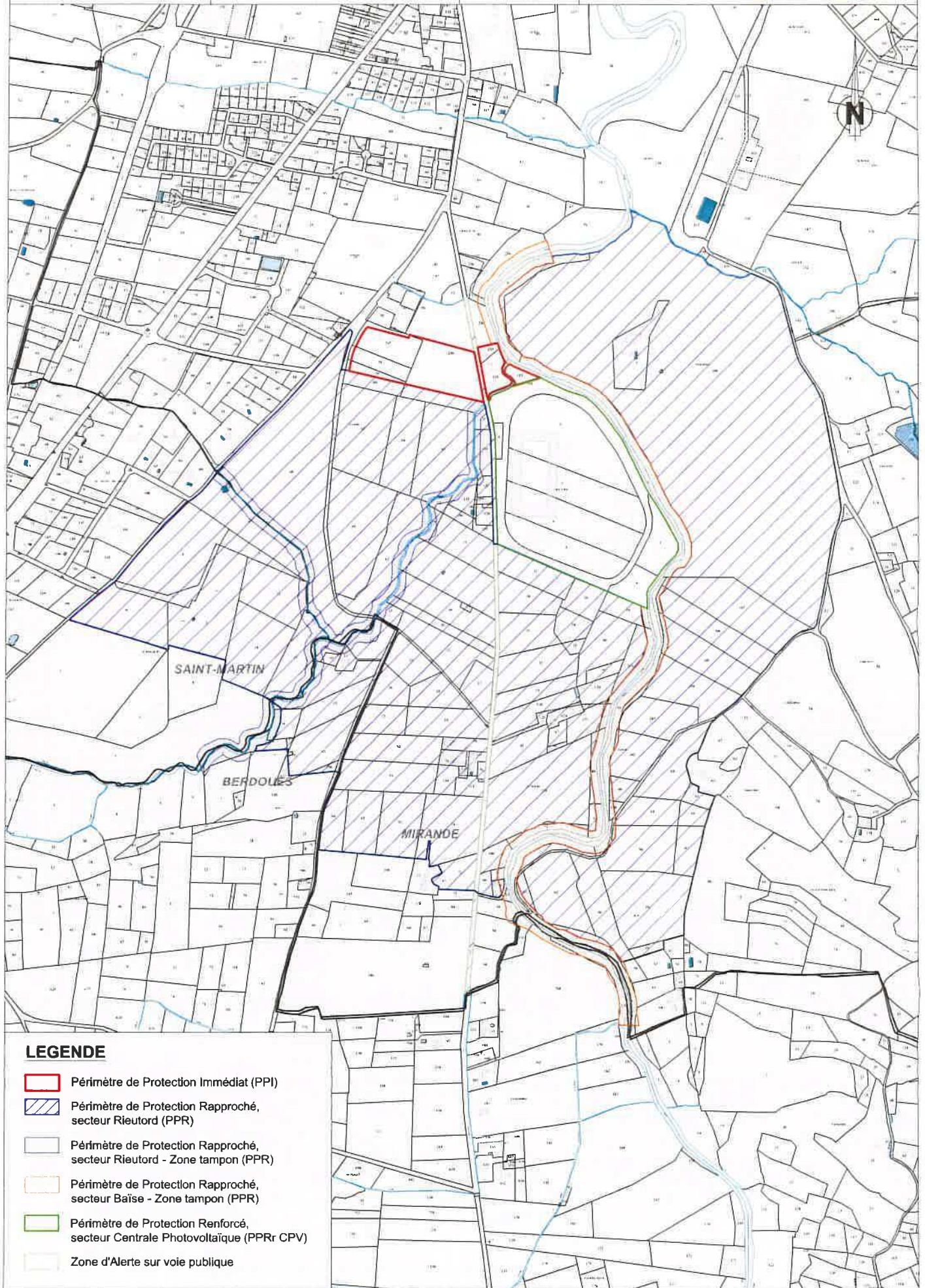
L'exhaustivité de cette base n'est toutefois pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de votre commune (archives communales, cadastres...) pour s'assurer de l'état des sols ainsi que sur les sites BASOL et BASIAS

Par ailleurs, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués.

En conclusion, au vu des enjeux de santé publique qui apparaissent dans le dossier transmis, j'émet un **avis défavorable** au projet de plan local d'urbanisme de la commune de MIRANDE pour ce qui concerne le champ de compétence de la santé environnementale, motivé par une incompatibilité entre le règlement écrit des zones A, AE, N et UE et les interdictions et prescriptions des périmètres de protection de la ressource en eau telles que définies dans le projet d'arrêté préfectoral d'autorisation autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine.

Pour le Directeur Général de l'ARS Occitanie,
Et par délégation,
Le responsable de l'unité prévention et promotion de la
santé environnementale,

Frédéric FOURNIER



LEGENDE

-  Périmètre de Protection Immédiat (PPI)
-  Périmètre de Protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR)
-  Périmètre de Protection Rapproché, secteur Rieutord - Zone tampon (PPR)
-  Périmètre de Protection Rapproché, secteur Baise - Zone tampon (PPR)
-  Périmètre de Protection Renforcé, secteur Centrale Photovoltaïque (PPRr CPV)
-  Zone d'Alerte sur voie publique

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection immédiat (PPI)							
MIRANDE	256	HAOURE	OC	58	3390	M. CING FRAIS ROBERT	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	59	1879	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE - GERANT : M. CING FRAIS ROBERT	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	116	4067	SIDEAU MIRANDE	Boulevard de l'Anviennne Voie Ferrée 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	239	1296	SIDEAU MIRANDE	Boulevard de l'Anviennne Voie Ferrée 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	247	9000	M. CING FRAIS ROBERT	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	249	31465	M. CING FRAIS ROBERT	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	OI	115	1668	SIDEAU MIRANDE	Boulevard de l'Anviennne Voie Ferrée 32300 MIRANDE

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	9	3760	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	10	820	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	11	1720	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	12	5800	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	13	1780	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	14	9630	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	15	8000	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	778	254	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	779	2146	M POUY/LEON JUSTIN MARIUS	AU COULOM 32300 PONSAMPHERE
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	781	76	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	783	12220	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	784	32	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	786	768	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	HAOURE	OC	60	4107	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	63	23483	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	64	14025	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	65	22507	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	66	29734	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
MIRANDE	256	HAOURE	0C	67	18674	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAQUIRE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	0C	68	75318	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAQUIRE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	970 AV DE LARBONNE	0H	3	10955	MME BOYER/MONIQUE - Propriétaire	3 RUE MORLAS 32230 MARGIAC
MIRANDE	256	ENMIGLIERE	0H	64	12890	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	ENMIGLIERE	0H	65	2235	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	88	1825	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	89	26175	MME DOUAT/KARINE SOPHIE MARIE	POUNTET 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	90	12005	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	91	7120	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	92	17910	DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	PLAINE	0H	93	1915	DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	PLAINE	0H	94	5345	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	95	7850	DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	PLAINE	0H	96	15335	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	97	5725	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	98	2950	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	99	7850	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	100	786	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	101	2785	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	102	9885	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	103	11740	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	104	15495	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	105	15675	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	106	15840	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	107	24530	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	ENBARRES	0H	108	341353	MME BOYER/MONIQUE	3 RUE MORLAS 32230 MARGIAC
MIRANDE	256	RIOUTORD	0I	13	1158	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	14	1345	MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	15	10431	M CAMP/JEAN-PIERRE ANDRE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	16	20	M CAMP/JEAN-PIERRE ANDRE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	17	17934	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	18	329	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	19	13663	M PUJOL/LAURENT FRANCOIS ANTOINE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	20	5479	M DAINESE/JEAN-MICHEL ROBERT	A LAMAGISTERE 32300 SAINT-MEDARD-
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	21	1898	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE	32300 BERDOUES
						MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	MARTRES 32300 PONSAMPERE
						MME REGNAU/DANIELE JEANNE MARIE LOUISE	AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	22	13189	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE	32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	23	6176	MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE MME REGNAU/DANIELE JEANNE MARIE LOUISE	MARTRES 32300 PONSAMPERE AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	24	7144	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	32300 BERDOUES MARTRES 32300 PONSAMPERE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	25	7417	MME REGNAU/DANIELE JEANNE MARIE LOUISE MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE	32300 BERDOUES AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	26	5629	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	32300 BERDOUES MARTRES 32300 PONSAMPERE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	27	6624	MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	MARTRES 32300 PONSAMPERE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	28	11221	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	29	16	M COMMUNE DE MIRANDE	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	31	6753	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	Mairie 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	32	12821	MME CAPDECOMME/COLETTE HUGUETTE RENEE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	33	1135	MME CAPDECOMME/COLETTE HUGUETTE RENEE	6 RUE DES ARENES 32500 FLEURANCE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	34	4612	MME CAPDECOMME/COLETTE HUGUETTE RENEE	6 RUE DES ARENES 32500 FLEURANCE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	35	10559	MME CAPDECOMME/COLETTE HUGUETTE RENEE	6 RUE DES ARENES 32500 FLEURANCE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	36	8836	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	32300 BERDOUES MARTRES 32300 PONSAMPERE
MIRANDE	256	1755 RTE DE BERDOUES	01	37	9447	MME REGNAU/DANIELE JEANNE MARIE LOUISE	AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	38	5704	COUNTRY PARK SOLAR	32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	39	4429	COUNTRY PARK SOLAR	32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	40	11626	PBBW7V - COUNTRY PARK SOLAR - Propriétaire	PBBW7V - 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	41	2126	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	45	8691	MME REY/HELENE JEANINE ALINE M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	46	437	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	47	1733	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	49	3263	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	50	2076	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	51	2689	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	55	759	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	2509 RTE DE BERDOUES	01	56	955	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	72	5754	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rioutord (PPR Rioutord)							
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	74	18666	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	76	623	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	78	1952	M PUJOL/LAURENT FRANCOIS ANTOINE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	79	2790	M PUJOL/LAURENT FRANCOIS ANTOINE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	80	12516	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	81	14637	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	82	13110	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	83	10554	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	84	5856	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	99	1503	M DUFOUR/ROLAND MICHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	100	3093	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	102	559	M OLIVEIRA DA COSTA/ANTONIO MANUEL	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	103	167	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	105	1100	MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	106	1615	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	110	37344	MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	2190 RTE DE BERDOUES	01	111	1523	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	2180 RTE DE BERDOUES	01	112	661	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	113	2695	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	114	3158	M PUJOL/LAURENT FRANCOIS ANTOINE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	117	888	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	118	6646	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	119	264	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	120	3652	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	121	66	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	122	4335	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	6047 LAYMOURE	01	123	152	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	2177 RTE DE BERDOUES	01	124	2121	M REY/HELENE JEANINE ALINE	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	125	1654	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	126	8450	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	127	911	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	129	1563	COUNTRY PARK SOLAR M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	RIOUTORD 32300 MIRANDE

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	130	173	M OLIVEIRA DA COSTA/ANTONIO MANUEL MME PEREIRA/SANDRINE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	131	154	M OLIVEIRA DA COSTA/ANTONIO MANUEL MME PEREIRA/SANDRINE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	132	3391	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	133	1563	M OLIVEIRA DA COSTA/ANTONIO MANUEL MME PEREIRA/SANDRINE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	134	3819	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	5	25265	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN MME CASTET/KATIA ISABELLE	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	6	18578	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN MME CASTET/KATIA ISABELLE	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	8	4681	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN MME CASTET/KATIA ISABELLE	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	9	27491	M ESCUDE/THIERRY ANDRE	BORDENEUVE 32300 PONSAMPERE
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	10	18011	M CHOURET/DANIEL JEAN MME SOBREL BANDARRA/MARIE LEONOR	AU LEVANT DU PELON 32300 SAINT-MARTIN
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	11	4333	M ESCUDE/THIERRY ANDRE	BORDENEUVE 32300 PONSAMPERE
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	12	15231	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	13	12633	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	13	12633	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	14	20683	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, "zone tampon" secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	7	1640	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	9	3760	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	10	820	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	11	1720	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	12	5800	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	13	1780	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	AU RIOU 32300 BERDOUES	0B	14	9630	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	779	2146	M POUY/LEON JUSTIN MARIUS	AU COULOU 32300 PONSAMPERE
MIRANDE	256	HAOURE 32300 MIRANDE	0C	63	23483	GRUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE 32300 MIRANDE	0C	67	18674	GRUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE 32300 MIRANDE	0C	68	75318	GRUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, "zone tampon" secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	13	1158	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	14	1345	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	17	17934	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	19	13663	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	20	5479	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	21	1898	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	127	911	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	132	3391	M CAMPI/JEAN-PIERRE ANDRE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	133	1563	M CAMPI/JEAN-PIERRE ANDRE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	134	3819	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	1	65890	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	10	18011	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	12	15231	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	13	12633	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	13	12633	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché "zone tampon", secteur Baise (PPR Baise)							
BERDOUES	256	A SOLFERINO 32300 BERDOUES	0B	794	50041	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
BERDOUES	256	A SOLFERINO 32300 BERDOUES	0B	158	4250	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
BERDOUES	256	A SOLFERINO 32300 BERDOUES	0B	155	2290	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	ENBARBES 32300 MIRANDE	0H	5	8310	MME ARQUIE/GILBERTE MAURICETTE	970 AV DE LARBONNE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	ENBARBES 32300 MIRANDE	0H	108	341353	MME BOYER/MONIQUE	3 RUE MORIAS 32230 MARCIAC
MIRANDE	256	GRAOJETTE 32300 MIRANDE	0C	234	8816	M CAMPI/JEAN-PIERRE ANDRE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	GRAOJETTE 32300 MIRANDE	0C	233	641	M DUPRAT/GEORGES YVES HENRI	RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HADURE 32300 MIRANDE	0C	240	3900	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURS	6 CHE DES BLEUETS 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	39	4429	COUNTRY PARK SOLAR	32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	49	3263	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	50	2076	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	51	2689	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	55	759	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	56	955	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	57	280	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	58	3421	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	59	6070	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection rapproché "zone tampon", secteur Baise (PPR Baise)							
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	100	3093	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMIENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	110	37344	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMIENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	117	888	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	118	6646	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	120	3652	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	121	66	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	122	4335	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	84	6555	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	85	4105	M DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX-
MIRANDE	256	PLAINE	0H	86	1713	MME DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	90	12005	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX-
MIRANDE	256	PLAINE	0H	91	7120	MME DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	92	17310	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	93	1915	MME DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX-
MIRANDE	256	PLAINE	0H	94	5345	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	95	7850	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	96	15535	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	99	7850	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	100	786	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	101	2785	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	102	9885	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	103	11740	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	104	15495	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	105	15675	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	106	15840	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	107	24530	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcellaire	Superficie parcellaire (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Renforcé Centrale Photovoltaïque (PPRr CPV)							
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	2	32828	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	5	15312	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	6	21398	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	7	22141	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	3	7243	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	4	5236	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	8	1397	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	116	27396	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

L'Architecte des bâtiments de France
Cheffe de l'unité départementale de l'architecture et
du patrimoine du Gers

à

M. Le Maire de Mirande
Mairie
Service urbanisme
Boulevard Clémenceau
32300 Mirande

Affaire suivie par : Isabelle Brou-Poirier
Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine Gers
Tél. : 05 62 05 62 08
Courriel : udap.gers@culture.gouv.fr

Auch, le 22 Septembre 2023

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de Mirande

Vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme de la ville de Mirande arrêté par délibération communale du 12 Juillet 2023. Celui-ci appelle un certain nombre d'observations de ma part quant à la prise en compte du respect de l'architecture et du patrimoine notamment dans les espaces protégés au titre des abords de l'église Notre Dame monument historique classé et de la tour de Rohan monument historique inscrit.

Je réserve mon avis favorable à ce projet de PLU à la prise en compte de ces dernières dans un règlement corrigé à minima à l'intérieur des abords des monuments historiques.

Je vous propose de prévoir une réunion de travail avec la commune et son bureau d'études et reste à votre disposition à cet effet.

Règlement graphique :

Le projet prévoit 3 zones AENR dont l'une correspondant à l'extension d'une installation existante a déjà fait l'objet d'un avis de l'UDAP : il y était demandé de limiter l'extension au Nord et à l'Est afin de ne pas altérer les vues vers la ville de Mirande.

Il est regrettable que le choix de ces zones corresponde à des opportunités foncières et non à une réflexion paysagère d'ensemble qui aurait pu conduire à sélectionner des espaces déjà dégradés.

Le règlement graphique fait apparaître trop peu de patrimoine végétal inventorié au titre de la loi Paysage à l'intérieur de la bastide et des faubourgs. Les alignements d'arbres du tour de ville et des places le jalonnant n'y sont que partiellement repérés et aucun jardin n'y figure. Il convient donc de compléter cet inventaire des alignements d'arbres, jardins et végétaux remarquables que ce soit pour leur rôle structurant dans la perception et la définition des espaces publics, leur accompagnement du bâti patrimonial ou leur impact environnemental : parvis-jardin de la mairie, jardins de la sous-préfecture, jardins privés en cœur d'îlots bâtis, boulevards du tour de ville (Nord, Sud, Est et Ouest) ...

Il serait souhaitable pour une meilleure lisibilité des règles par les administrés de superposer le plan de servitude des abords des monuments historiques (AC1) au plan de zonage.

Le plan de servitudes est à télécharger sur l'atlas des patrimoines

Règlement écrit :

Le règlement autorise les installations photovoltaïques en zone naturelle et dans quasiment toutes les zones sans discernement alors que leur généralisation n'est pas compatible avec la préservation du paysage et des abords

bâties des monuments historiques caractérisés par l'emploi de la tuile canal en toiture. Il convient au contraire de discriminer les zones où leur développement peut et doit être encouragé, autorisé sous conditions, très limité voire interdit en fonction des caractéristiques architecturales et paysagères des dites zones.

D'une façon générale, le règlement propose des règles de constructibilité (UA 4) en zone UAa et UAb qui ne sont pas adaptées à la morphologie urbaine et à la typologie architecturale de la bastide et des faubourgs. C'est la règle de l'alignement sur l'espace public et l'implantation en limite séparative qui doivent y prévaloir, et les exceptions y être strictement limitées à des cas particuliers. Les principes d'implantation sur limites séparatives conditionnée aux implantations des mitoyens ne sont pas pertinents et l'ensemble des croquis inadaptés.

La hiérarchie des règles à privilégier est :

- 1) l'alignement au domaine public,
- 2) l'implantation en limite séparative ou à 3 m,
- 3) un linéaire de façade maximum pour introduire une notion de rythme parcellaire propre à la bastide...

De même l'article UA 5, traitant des espaces les plus densément bâtis et regroupant la majeure partie du patrimoine de la ville ne prend pas en compte les caractéristiques de ce bâti et ses traditions constructives et propose des règles indifférenciées pour la réhabilitation et la construction neuve.

Les règles relatives aux travaux à exécuter sur les bâtiments anciens traditionnels dont les caractéristiques sont par essence connues peuvent et doivent être nombreuses et précises afin d'éviter la dénaturation de ce patrimoine. Des fiches conseil détaillées peuvent accompagner ce règlement. La DRAC Occitanie en propose une série disponible à l'adresse suivante :

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Occitanie/Aides-et-demarches/Fiches-conseils/Fiches-centre-ancien>

Il conviendra notamment d'imposer en les décrivant :

- le maintien voire la restitution de la tuile Canal véritable en couverture et de ses mises en œuvre traditionnelles, faitage, rives scellées au mortier, débords à chevrons débordants...
- la restauration des maçonneries anciennes et de leurs modénatures, le cas échéant de leurs enduits à la chaux naturelle
- le maintien ou la restitution des éléments de second œuvre accompagnant l'architecture traditionnelle, fenêtres, portes et volets en bois...

A contrario, dans les zones UB, un assouplissement des règles se justifierait : l'article 5 devra d'abord distinguer les projets de réhabilitation de bâtiments anciens traditionnels et ceux de construction neuve. Pour ces derniers, un article simplifié sur la base de ceux traitant de la réhabilitation du bâti traditionnel pourra encadrer les constructions néo régionalistes alors que les projets de création architecturale contemporaine pourront être encouragés et encadrés à minima par une exigence de qualité et d'intégration paysagère sans règles normatives.

Compte tenu de ces remarques et observations, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Gers reste dans l'attente d'un règlement corrigé proposant une rédaction permettant de prendre en compte les spécificités des quartiers et du bâti et ainsi de mieux préserver la qualité et le caractère des abords des monuments historiques.

La cheffe de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine,

Isabelle BROU-POIRIER
Architecte des bâtiments de France
Architecte du patrimoine
Architecte et urbaniste en chef de l'Etat





Service Urbanisme

Madame l'Architecte des Bâtiments de France
UDAP 32
97 Bd Sadi Carnot
32000 AUCH

OBJET : Révision du PLU.
Dossier suivi par M. JANIN - DGS
N/réf. : MRP/PhJ/PF

Madame,

Dans le cadre de la révision du PLU de MIRANDE, vous avez, au titre d'avis des personnes publiques associées, relevé que : « le document graphique faisait apparaître trop peu de patrimoine végétal inventorié au titre de la Loi Paysage à l'intérieur de la Bastide et des faubourgs. Les alignements d'arbres du tour de ville et des places le jalonnant n'y sont que partiellement repérés et aucun jardin n'y figure ». Vous demandez de compléter cet inventaire des alignements d'arbres et végétaux remarquables.

La Commune de Mirande procédera à cette complétude par le patrimoine végétal qu'elle juge avoir omis au titre de la Loi Paysage et vous demande de bien vouloir lui transmettre, avant le 15 décembre prochain, les éléments du patrimoine végétal manquant que vous jugerez utile, au titre de votre compétence, devoir protéger conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La Commune intégrera par la suite ces données au règlement graphique.

En vous remerciant pour votre aide,

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de mes sentiments de parfaite considération.

Le Maire,
Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre

HÔTEL DE VILLE – SQUARE DE L'EUROPE – B.P. 53 - 32300 MIRANDE – ☎ 05.62.66.52.87

<http://www.mirande.fr/> - ✉ contact@mirande.fr





Mirande, le 19 Avril 2024

Monsieur le Directeur
Mission Régionale Environnementale
DREAL
1, cité administrative – CS 80002
31 074 TOULOUSE CEDEX 9

Objet : *PLU de MIRANDE – réponse à vos observations*

Monsieur le Directeur,

Vous trouverez ci-joint la copie du courrier de la Commune de Mirande faisant état des réponses à vos observations sur le projet de révision de son PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de mes salutations distinguées.

Michel RAFFIN
Vice-Président en charge
de la planification de l'urbanisme



MIRANDE, le 08 Avril 2024

Monsieur Le Directeur
Mission Régionale d'Autorité Environnementale
DREAL
1 Cité Administrative – CS 80002
31074 TOULOUSE CEDEX 9

S/Couvert de M. Le Président de la Communauté de Communes « Cœur d'Astarac en Gascogne »

OBJET : Projet de plan local d'urbanisme arrêté – réponses aux observations

Dossier suivi par M. JANIN -DGS –urbanisme@mirande.fr

N/Réf. : PhJ/PF

Monsieur le Directeur,

La MRAe recommande d'exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sur la base d'inventaires terrain, après avoir mieux défini

- les secteurs concernés: secteurs d'extension urbaine indépendamment de leur classement,
- secteurs isolés en zone naturelle et agricole,
- emplacements réservés...

Elle recommande d'en retranscrire l'analyse territorialisée, au moyen de cartographies croisant les enjeux et les projets. Elle recommande sur cette base de compléter l'évaluation des incidences et la démarche ERC en privilégiant l'évitement des secteurs à enjeux. Elle recommande de justifier les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables sur les grands choix de développement portés par le projet de PLU, en particulier le scénario démographique et le projet de consommation d'espace, ainsi que les zones de projet les plus susceptibles d'incidences.

- **L'Etat Initial de l'Environnement décline, pour toutes les thématiques environnementales, les atouts/faiblesses et enjeux du territoire, et présente une carte de synthèse mettant en avant les sites susceptibles d'être touchés de manière notable.**
- **L'évaluation environnementale présente une analyse précise des incidences potentiellement induites par le PLU sur : les zones urbaines à enjeu, sur les zones ouvertes à l'urbanisation, sur les zones fermées à l'urbanisation et sur les STECAL et sous-secteurs.**
- **Une analyse des ER, reprenant la même méthodologie, sera réalisée afin de compléter l'évaluation environnementale.**
- **Les choix opérés lors de la réalisation du PLU sont déclinés dans le Rapport de Présentation du PLU, livret 1.2.**
- **le PLU actuel de la ville de Mirande étant un document transitoire, sa révision également dans le cadre du PLUI qui sera prescrit en janvier 2023 au niveau communautaire, des études sur l'ensemble du territoire de la CCCAG seront réalisées en complément des études réalisées sur la biodiversité par l'association de préfiguration du Parc Naturel Régional ,**

La MRAe recommande de cibler, à partir des enjeux mis en évidence par l'évaluation environnementale à compléter,

- *des indicateurs précis sur lesquels le PLU peut avoir une influence*
- *de les doter d'état initial et éventuellement de leur affecter des objectifs permettant de déclencher des mesures correctrices, en cas de non atteinte des résultats.*
- *Elle recommande de faire du mécanisme de suivi un outil de pilotage tenant compte des effets sur l'environnement.*

- L'évaluation environnementale du PLU présente, dans son chapitre IV. Indicateurs de suivi des effets de la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU de Mirande sur l'environnement, des indicateurs de suivi par thématique environnementale. Ces indicateurs présentent tous un état à T0, qui, pour la plupart, est indiqué à 0, car comptabilisé à partir de l'approbation du PLU.

La MRAe recommande de présenter un bilan clair des consommations d'espaces passées, d'une part, et envisagées, d'autre part, en présentant l'ensemble des espaces aujourd'hui à usage et vocation agricole, naturel ou forestier, voués à perdre cet usage ou cette vocation et, notamment, les extensions urbaines, et tous les nouveaux espaces constructibles ou aménageables en zone naturelle et agricole.

Elle recommande de préciser comment la commune entend s'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi « Climat et résilience » de réduction de 50 % de sa consommation d'espace d'ici 2031.

- Un tableau sera présenté sur les consommations de l'espace.
- Les données Etat concernant l'artificialisation font apparaître une Consommation 1/01/2011 au 31/12/2020 => 34.3 ha soit une projection au 31/12/2030 => 17.1ha et une projection 2041 => 8.55 ha soit 0.855/an ha
La projection PLU 2021/2033 => $17.1 + (0.855 \times 3) = 19.66$ ha
La projection du PLU sera donc avec la suppression de la zone Aenr de :

- AU : environ	8 ha,
- UB : environ	2 ha,
- UC : entre	3 ha,
- UE : environ	4,3 ha,
- UI : environ	2 ha,
- UF : environ	0,5 ha
Soit	19.8 Ha

Il y a gestion économe des ENAF dans la mesure où par rapport au PLU en vigueur, 216 ha sont rendus aux ENAF.

La MRAe recommande de reconsidérer le scénario de développement démographique et le besoin de logements au regard de scénarios alternatifs au regard des tendances observées. Elle recommande de redéfinir sur cette base un besoin de consommation d'espace plus mesuré pour l'habitat et recommande également de renforcer les objectifs communaux sur l'utilisation du bâti existant (réhabilitation et dents creuses).

Le scénario de développement démographique et le besoin de logements été arrêté par la commune de manière à être compatible avec le SCOT de Gascogne. Une reconsidération entrainerait une fragilité juridique du document.

L'objectif de la commune est triple

1. agir sur les logements vacants
2. reconquérir les espaces libres de la zone urbaine
3. développer l'accueil résidentiel

Sur les logements vacants

Le chiffre estimée par l'INSEE sur laquelle est basée ce nombre de 356 logements vacants ne correspond à aucune réalité de terrain tout comme le chiffre de logement vacant communiqué par les services de la DGFIP (454 logements vacants)

Un Contrôle du Fichier DGFIP avec visite sur le terrain par les services assermentés de police Municipale a fait apparaître après soustraction de caves, greniers, garagesnon à usage d'habitation, des logements de fonction, des chalets au camping, des résidences secondaires, des logements détruits, des logements réhabilités par le propriétaire pour son usage, des logements en attente de règlement de succession, des logements en vente sans locataire, des logements occupés un total de «vrai vacant» de 137.

Aussi, la commune, dans le cadre de son PLU retiendra le nombre de logement vacant de 137 confirmé par les agents assermentés faute de preuves contraires par les services qui contesteraient ce chiffre

La commune mettra en œuvre des actions afin de procéder à la résolution de la vacance.

Toutefois la commune a très peu d'action légale pour inciter les propriétaires privés à résoudre la vacance si ce n'est le levier fiscal de la Taxe d'habitation sur le logement vacant (THLV).

Si une action sur les propriétaires occupants est possible et a été réalisée avec de bons résultats, elle sera poursuivie dans le cadre de l'opération OPAH-RR 2023 2026 avec une action particulière sur les propriétaires non occupants (maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes Vals de Gers dans le cadre de l'entente ASTARAC). Le constat de la première OPAH 2021-2023 réalisé par la maîtrise d'ouvrage de la première opération est que cette action n'a attirée aucun propriétaire bailleur pour des raisons bien compréhensibles de rentabilisation de leur opération liée aux :

- Aide de l'Etat insuffisante
- Loyers réglementés
- Retour sur investissement trop long (20 ans pour certains)
- Risque locatifs
- Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien
- Contraintes architecturales entraînant un surcoût de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection en zone urbanisée (100 ha sur Mirande), ou sont situées les parcelles objet de densification.

La commune ne dispose pas de moyens financiers compte tenu de l'état de ses finances, qui ne vous a pas échappé, pour octroyer des primes à la sortie de vacance

Concernant la THLV, une étude réalisée, a fait apparaître nombreuses exceptions qui sont prévues par la loi. Ne sont pas concernés par le paiement de la THLV du fait de la loi :

- Logement qui n'est pas à usage d'habitation
- Logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ainsi que les logements qui constituent des dépendances du domaine public
- Logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (c'est-à-dire les logements non occupés indépendamment de la volonté de ce dernier : logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur par exemple). L'appréciation du caractère volontaire ou non de la vacance relève essentiellement de circonstances de fait. Il appartient au contribuable de prouver qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement vacant (mise en vente du logement ou propositions de locations dans plusieurs agences, adaptation du prix de vente ou de location aux conditions et évolutions du marché etc.) ou que l'immeuble ne peut être occupé dans des conditions normales;
- les logements devant faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition)
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation

Cette action « punitive » ne paraît pas opportune puisque portant sur les propriétaires fonciers qui restent les seuls à financer aujourd'hui, suite à la suppression de la Taxe d'Habitation, les dépenses de services publics de la commune.

Dans ces conditions l'action pourrait se porter sur 27 logements du parc de « vrais vacants » soit un objectif moyen de 3 par an pour la période 2023/2033. L'étude de terrain (133) et non pas de l'INSEE (356) sera retenue et c'est sur cette nouvelle base que la commune a défini la mobilisation sur la période 2023-2033 des logements vacants logements (20 %) soit une moyenne de 50 habitants sur la période

En conclusion, 27 logements réels ou même la totalité sur la période 2021 2040 ne permettrait pas de répondre aux objectifs du SCOT de Gascogne en matière de population ou de logement, il est donc nécessaire pour atteindre les objectifs du SCOT de mobiliser des terrains en ENAF.

Sur la reconquête des espaces libres en zone urbaine

La commune entend s'inscrire dans la densification afin de justifier que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

La commune complètera l'étude de densification existante afin de justifier que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Toutefois il convient en fonction de la réalité de terrain de bien prendre conscience que la commune de Mirande est une commune rurale et que la densification des espaces par occupation de parcelle ou de partie de parcelle libre se heurtera à la volonté légitime des propriétaires de ne pas accepter de construction sur leur parcelles pour des motifs multiples et variés :

- *Habitant hors de la commune => peu d'intérêt pour ce bien à moyen terme,*
- *Pas besoin de liquidité => Aucune raison de vendre,*
- *Succession difficile à régler => mise sur le marché impossible*
- *Bien familial valeur sentimentale, => refus de vente*
- *Se prémunir de nouveaux voisins, => refus de vente*
- *Jardin d'agrément, => conservé un espace « bien vivre sur Mirande » autour de son habitation*
- *Location de jardin, => partage de production entre propriétaire et locataire*
- *Terrain non desservis en réseau ou dont les voisins refusent le droit de passage pour motif 5 ci-dessus, => terrain inconstructible et terrain ne permettant pas de construction*
- *Terrains insuffisamment équipés en réseaux entraînant un coût supplémentaire d'équipement avant-vente, => pas de moyens financiers pour équiper le terrain*
- *Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien => frais de vente à payer à l'Etat*
- *Actif financier : Attendre l'effet du ZAN pour avoir une augmentation du prix. => spéculation*
- *Contraintes architecturale entraînant un surcoût de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection en zone urbanisée (100 ha sur Mirande), ou sont situées les parcelles objet de densification => dissuasion de l'acheteur*

La seule possibilité d'agir pour la commune est d'utiliser le droit de préemption. Mais la commune de Mirande, en difficulté financière, ne dispose pas de moyen financier pour acheter, équiper et éventuellement construire sur ses terrains.

Ainsi la Commune, compte tenu des contraintes, entend retenir 13,4 ha de terrains libres en espace à densifier pouvant être potentiellement affectés à l'usage d'habitation.

Toutefois, après application du coefficient de rétention foncière pour les motifs ci-dessus indiqués, cette surface peut être estimée à 5,7 ha.

Egalement, après étude de terrain cette densification est très difficile à mettre en œuvre en raison des caractéristiques des paysages en zone rurale qu'il convient de maintenir.

La volonté légitime de la commune de maintenir le paysage rural existant sur la commune (parcelle avec jardin), de créer au sein de l'enveloppe urbaine des espaces nature, protégés au titre des diverses réglementations du code de l'urbanisme, des îlots de fraîcheurs et de conserver les jardins qui façonnent le paysage rural de la commune et de préserver des espaces paysagés

Seules seront pris en compte les parcelles répondant à la définition légale de terrain à bâtir conformément au code de l'expropriation (article L. 13-15) c'est à dire les terrain qui, depuis plus d'un ans sont : sont effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme l'exigent, pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de ces terrains.

- Une densification est donc recherchée conformément à la Loi mais ne doit en aucun cas transformer le paysage de Mirande, commune rurale, en paysage périurbain ni aller à l'encontre de la volonté des propriétaires.
- Un juste milieu doit donc être recherché entre tous ses considérants.

Développer l'accueil résidentiel

Enfin, la commune souhaite répondre aux besoins des nouveaux habitants recherchant un autre type d'habitat plus proche de la ruralité. Ainsi une mixité d'habitat productif de revenus pour les finances communales doit être recherchée.

A cette fin des zones résidentielles à usage de maisons individuelles doivent être réservées. Toutes les zones proches du centre bourg sont équipées et donc classées en zone U. Selon la définition légale ses zones ont été classées en AU (R151-20 du CU) puisque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate des zone AU ont une

capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elles ne peuvent être que situées qu'à une distance du Centre-Bourg.

Ces terrains existaient sous l'ancien PLU, il n'y avait aucune raison de les supprimer dans la présente révision.

De plus ses secteurs anciens du PLU actuellement en vigueur sont couverts par une Procédure Voirie et Réseaux (PVR) sur lesquels la commune a investi 282 000€ en VRD

Aussi, la suppression des zones situées :

- Rte de Monclar,
- Chemin d'Encanteperdix,
- Chemin st Exupéry,
- Labourdette.

Entrainerai pour la commune une déposition de recette de 200 000€

PVR en cours sur la commune de Mirande

DENOMINATION de la VOIE	Date de création	Mis en Œuvre	Montant à percevoir	Montant perçu	Reste à percevoir	perte pour la commune si suppression des zones
Chemin d'Encanteperdix 1er tranche	27.10.2004	Oui	59 081,47 €	44 333,00 €	14 748,47 €	
Chemin d'Encanteperdix (2ème tranche)	17.10.2006	Oui	169 985,28 €	27 825,08 €	142 160,20 €	142 160,20 €
Route de Monclar (CD 159)	06.07.2005	Oui	53 222,83 €	2 559,41 €	50 663,42 €	50 663,42 €
Chemin de la Gravette	27.06.2007	Oui	85 889,12 €	41 718,81 €	44 170,31 €	
Chemin des Baraques	29/11/2011	Oui	8 102,01 €	8 102,01 €	- €	
Chemin de St Exupéry	04.05.2006	Oui	126 445,82 €	9 986,44 €	116 459,38 €	116 459,38 €
TOTAL			502 726,53 €	134 524,75 €	368 201,78 €	-233 677,03 €

Ces zones seront, pour les motifs ci-dessus indiqués, conservées.

En conséquence, la commune n'entend pas reconsidérer le scénario de développement démographique et le besoin de logements qui a fait l'objet d'une étude de terrain réaliste.

La MRAe recommande de justifier le caractère soutenable du projet de PLU, pour l'ensemble des usages, au regard de la disponibilité de la ressource, notamment en période estivale, tenant compte des pressions supplémentaires liées aux projets des autres communes, et des effets attendus du changement climatique. Elle recommande d'assurer dans son zonage et son règlement la préservation du point de captage situé sur la rivière Baïse. Elle recommande aussi de présenter l'analyse des incidences de l'urbanisation proche des cours d'eau et d'assurer une préservation stricte de leurs abords et ripisylves par des mesures adéquates.

➤ L'arrêté préfectoral définissant les différents périmètres de protection réglementaire des captages d'eau potable et les règlements associés a été publié le 23/11/2023 soit postérieurement à l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal. Légalement il n'est pas possible d'intégrer une servitude avant son opposabilité légale. Le périmètre étant aujourd'hui opposable il sera reporté au PLU.

➤ Le PLU en intégrant au titre de servitude la protection des zones de captage édictées par l'arrêté préfectoral en date du 23-11-2023 répond parfaitement à l'objectif de garantir un approvisionnement durable de l'eau pour tous usages

Les capacités du réseau actuel géré par le syndicat des eaux de Mirande permet un développement démographique et économique du territoire. La consommation d'eau annuelle par habitant issus de la rivière Baïse fait ressortir une base moyenne 2022 de 80 m³ par an/habitant et une production de la station de 934 887 m³/an (source syndicat des eaux de Mirande). A cette production se rajoutera la capacité de stockage de ces lagunes de 15 000 m³ représentant 3 jours de fonctionnement en période estivale et 5 jours en période hivernale. Le volume consommé par les abonnés domestiques 2022 a été de 688 820 m³ et non domestiques de 9 849 m³ (source syndicat des eaux de Mirande) soit pour 183 h de plus, un volume de 14 640 m³. Tous les secteurs d'accueil des habitants alimentés par l'eau de la rivière Baïse sont raccordés au réseau Eaux Usées et cette Eau Usée après traitement, sont rejetés dans la rivière Baïse alimentent en aval la ressource eau Baïse.

De même que les réseaux d'eau pluviale des surfaces imperméabilisées sont captées et alimentent la ressource eau de la rivière Baïse en aval de Mirande

Donc concernant la gestion économe de la ressource il convient de rappeler que l'eau prélevée dans la rivière Baïse alimentant la population raccordée au réseau Eaux Usées est rejetée après traitement en STEP à la Baïse ; il n'y a donc pas de prélèvement conséquent sur la ressource eau Baïse. »

La partie III. Milieux naturels et biodiversité de l'Etat Initial de l'Environnement analyse le SRCE Midi Pyrénées ainsi que la TVB du Scot de Gascogne à l'échelle de la commune. Sur la commune de Mirande, ces différentes TVB identifient la vallée de la Baïse, ainsi que les coteaux boisés comme éléments majeurs de la TVB communale. Ces éléments sont repris dans la déclinaison de la Trame Verte et Bleue de Mirande, présentée p. 139 du diagnostic qui est alors déclinable à l'échelle de la parcelle.

L'évaluation environnementale, et notamment la partie II.C.b, décline les outils réglementaires utilisées par le PLU pour préserver les éléments constitutifs de la TVB communale : protection des boisements par une trame réglementaire au titre de l'article L.151-23 du CU, protection des abords des cours d'eau via la mise en place d'une zone de retrait, etc.

Les données concernant les zones humides proviennent de la DDT32, via le visualiseur carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr. Toutefois, la consultation du fichier S.I.G « zones humides élémentaires du Gers » n'indique aucune zone humide présente sur le territoire de Mirande, sauf données contraires. Il appartient donc aux services de la DDT 32 de nous transmettre le fichier correspondant à la cartographie accessible par CARTO2.

Ces données seront ajoutées dans la partie III. Milieux naturels et biodiversité de l'Etat Initial de l'Environnement sous réserve de la communication des données sous format.shp par la DDT32.

Une protection sera mise dans le règlement pour protéger les ripisylves dans la bande de 10m de part et d'autre des cours d'eau et le réseau reporté dans le règlement graphique

L'évaluation environnementale du PLU, et notamment la partie II.D Incidences du PLU de Mirande sur l'exposition aux risques et aux nuisances permet d'analyser la nature des incidences induites par le projet de développement sur l'augmentation de l'exposition des populations et des biens au risque. Le PLU prend ainsi en compte la réglementation existante (PPS, PPRn Mouvements de Terrain) mais décline des mesures préventives complémentaires, notamment la mise en place d'une bande tampon inconstructible le long des cours d'eau.

L'Etat Initial de l'Environnement sera complété par un chapitre transversal sur l'adaptation au changement climatique, qui se basera notamment sur Climadiag-commune et sur Climat HD.

L'Etat Initial de l'Environnement ainsi que l'évaluation environnementale seront complétées par une analyse du risque d'érosion des sols sous réserve de la disponibilité des données.

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

Le Maire,



Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre

HÔTEL DE VILLE - 2 Bld Georges Clemenceau - 32300 MIRANDE - ☎ 05.62.66.52.87 - <http://www.mirande.fr/> ✉ urbanisme@mirande.fr





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur la révision du PLU de Mirande (Gers)

N°Saisine : 2023-012182

N°MRAe : 2023AO116

Avis émis le 09 novembre 2023

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 09 août 2023, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Mirande pour avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Mirande (Gers).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par délégation, en date du 9 novembre 2023, conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022), par Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée le 9 août et a répondu le 8 septembre 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

1 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

La commune de Mirande, sous-préfecture située au sud-est du département du Gers, révisé son plan local d'urbanisme (PLU) pour insuffler une nouvelle dynamique démographique, résidentielle et économique pour son territoire à l'horizon 2033.

La démarche d'évaluation environnementale telle que restituée dans les documents transmis est globalement lacunaire. L'état initial de l'environnement est insuffisant pour qualifier les enjeux, ceux-ci ne sont de fait pas analysés et il n'est pas possible en l'état de déterminer s'ils sont correctement pris en compte sur les différents secteurs de développement. Aucune analyse de solutions alternatives n'est présentée. La consommation d'espace n'est pas convenablement étudiée mais les surfaces affectées au développement de la commune semblent à eux seuls dépasser les objectifs nationaux de réduction de l'ensemble de la communauté de communes, devenue compétente en matière de PLU. La MRAe recommande aussi d'adapter le projet de PLU à la disponibilité de la ressource en eau, dans un contexte de changement climatique.

Les éléments présentés ci-après ne visent pas l'exhaustivité, mais apportent un éclairage sur différents sujets à prendre en considération dans un rapport de présentation amendé.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Mirande a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe².

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation territoire et du projet

La commune de Mirande, sous-préfecture située au sud-est du département du Gers, est située à une trentaine de kilomètres de la ville d'Auch (préfecture du Gers) et une cinquantaine de kilomètres de la ville de Tarbes (préfecture des Hautes-Pyrénées), reliées par la RN21. Elle compte 3 445 habitants en 2020, sur 23 km² (population municipale - INSEE).



Carte de situation – rapport de présentation

La commune fait partie de la communauté de communes Coeur d'Astarac en Gascogne (7 690 habitants en 2020), qui a reçu la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme le 7 septembre 2023, postérieurement à la présente saisine. La communauté de communes s'est par ailleurs inscrite, avec deux autres communautés de communes, dans une démarche d'étude d'opportunité et de faisabilité sur la création d'un Parc naturel régional (PNR) : le PNR d'Astarac. La commune de Mirande est par ailleurs intégrée au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gascogne, qui regroupe 396 communes du département. La MRAe a émis le 27 juillet 2022³ un avis sur ce document, approuvé le 20 février 2023.

2 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

La commune de Mirande est caractérisée par sa bastide, l'urbanisation s'étant dans un premier temps réalisée de façon circulaire puis le long des axes de communication et de manière parfois dispersée. Implantée sur les rives de la Baïse, la commune s'inscrit dans le vaste ensemble paysager de l'Astarac avec une topographie vallonnée. Le territoire recèle une biodiversité dite « ordinaire », qui forme des continuités écologiques avec les milieux naturels alentours et comporte des sites d'accueil d'espèces animales et végétales. L'agriculture largement occupée par les cultures céréalières offre un maillage de milieux ouverts ; ses milieux boisés, son réseau hydrographique dense accompagné de ripisylves, ses prairies humides, ..., sont aussi à noter.

Le projet de développement exposé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'articule autour de 5 axes :

- préserver le cadre de vie des Mirandais et protéger le capital environnemental ;
- favoriser le développement de l'activité économique et de la filière agricole en assurant le dynamisme du centre-bourg et la mixité des fonctions ;
- assurer le renouvellement de la population et répondre au besoin de logement tout en structurant durablement le développement urbain : 155 nouveaux habitants sont attendus d'ici 2033, générant un besoin de 176 nouveaux logements et une consommation foncière totale de 21 ha qui respecterait ainsi l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport à la décennie passée voulu par la « Loi climat et résilience » ;
- accompagner le développement urbain en confortant le niveau d'équipements et de services publics et en améliorant les déplacements ;
- lutter contre le changement climatique, réduire les émissions de gaz à effet de serre, économiser les ressources fossiles, maîtriser l'énergie et assurer une production énergétique à partir des ressources renouvelables. Elle entend notamment localiser des sites d'énergie renouvelable, prioritairement au voisinage des zones ou secteurs déjà existants (extension mesurée de la zone destinée aux énergies-renouvelables au lieu-dit Sendarouy) et sur des terres à faible potentiel agronomique et non irrigables (surfaces les moins productives, menacées d'abandon, pâturages,...).

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, suite à l'avis émis sur ce territoire au niveau du SCoT, les principaux enjeux pour ce projet de révision du PLU concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et des paysages ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la préservation de la ressource en eau.

Seules les thématiques de la consommation d'espace et de la ressource en eau font l'objet d'un développement détaillé dans l'avis, les imprécisions du dossier ne permettant pas d'analyser la prise en compte des autres enjeux.

4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale d'un PLU doit être conduite selon une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet de document au regard de ses incidences sur l'environnement, retranscrit dans un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Proportionnée à la fois au contenu du document et aux enjeux, l'évaluation environnementale réinterroge l'ensemble du projet du point de vue de ses incidences sur l'environnement : scénario démographique, consommation d'espace,

3 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a888.html#H_JUILLET-2022

ensemble des secteurs amenés à être impactés par la mise en œuvre du PLU. Le maître d'ouvrage peut utilement se reporter au guide de référence réalisé par le commissariat général au développement durable⁴.

En l'état, l'évaluation environnementale du PLU de Mirande retranscrite dans le rapport de présentation reste à compléter.

Les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU ne sont pas justifiés au regard des solutions de substitution raisonnables : sur les grands choix structurants comme le scénario démographique et la consommation d'espace, qui n'est d'ailleurs pas présentée de façon complète (cf infra), la localisation des secteurs identifiés à développer ou aménager, aucune analyse de solution alternative n'est présentée au regard des enjeux environnementaux : biodiversité, ressource en eau,....

L'état initial de l'environnement évoque de manière très globale les principaux enjeux environnementaux du territoire, sans précision permettant de démontrer leur bonne prise en compte dans une phase ultérieure, ni d'en effectuer ultérieurement le suivi.

Sur de nombreuses thématiques, des problématiques sont soulevées, sans analyse permettant leur prise en compte dans le PLU, renvoyant le soin d'en mesurer les incidences aux futurs projets : la carte des zones inondables est présentée à l'échelle du territoire communal sans focus sur les zones potentiellement concernées, et les éléments de connaissance issues du plan de prévention des risques inondation en cours d'élaboration ne sont pas présentés.

Tous les secteurs amenés à être impactés par la mise en œuvre du PLU ne sont pas analysés. Il manque les secteurs d'extension urbaine classés en zone U, les emplacements réservés, les secteurs dédiés aux énergies renouvelables ou encore à la régularisation du site d'accueil des gens du voyage mais dont le périmètre semble excéder, selon les vues aériennes, le site actuellement occupé pour englober une vaste forêt. Par ailleurs, sur les secteurs analysés, le projet ne s'appuie sur aucune analyse de terrain permettant d'identifier d'éventuels enjeux qui ne peuvent être détectés par les vues aériennes.

L'analyse des incidences souffre des manques de l'état initial : l'absence d'analyse localisée des enjeux environnementaux ne permet pas, par exemple, de comprendre comment ont été choisis les éléments protégés de la trame verte et bleue (TVB). Cela conduit à sous-évaluer les incidences, en leur affectant « *une incidence potentielle sur les milieux naturels négatives ou de niveau faible* », sans l'avoir démontré : par exemple, le rapport environnemental affirme que les secteurs d'urbanisation ne sont pas situés sur des zones humides et n'ont donc pas d'effet sur ces zones, sans les avoir recherchées sur le terrain et sans avoir vérifié l'absence d'incidences sur les zones d'alimentation. Par exemple, une vaste zone humide potentielle identifiée au niveau départemental est localisée au nord du bourg, entre la route de Montesquiou, le chemin d'Ensaubois et le chemin de Talabère ; les conséquences de l'aménagement de la zone à urbaniser 1AU en extension de l'urbanisation existante, sur l'alimentation de cette zone située à proximité immédiate, ne sont pas étudiées.

Faute de focus sur les enjeux environnementaux pertinents sur l'ensemble des zones amenées à être impactées par la mise en œuvre du PLU au niveau paysager (zones AU mais aussi extension des zones urbaines, secteurs dédiés aux énergies renouvelables, emplacements réservés...), il est difficile d'en analyser leur insertion dans le paysage et la préservation des vues d'intérêt par exemple.

La déclinaison de la séquence « éviter, réduire, compenser » ne peut être correctement menée du fait des imprécisions de l'état initial et de la sous-évaluation des enjeux, sur les secteurs amenés à être urbanisés ou aménagés dans le cadre du PLU comme sur des éléments plus ponctuels.

Ainsi par exemple, s'agissant des enjeux liés aux milieux naturels, le choix des éléments naturels protégés par le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme manque d'explications sur la sélection opérée ; et la MRAe observe que des éléments naturels à enjeux ne font l'objet d'aucune préservation : zones humides, ripisylves, forêt ancienne présente sur le territoire communal.

La retranscription de la démarche d'évaluation environnementale présente des insuffisances qui, en l'état, ne permettent pas une bonne information du public et ne permettent pas d'assurer la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU.

La MRAe recommande d'exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sur la base d'inventaires terrain, après avoir mieux défini

4 Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, éditions Théma, novembre 2019.

les secteurs concernés: secteurs d'extension urbaine indépendamment de leur classement, secteurs isolés en zone naturelle et agricole, emplacements réservés... Elle recommande d'en retranscrire l'analyse territorialisée, au moyen de cartographies croisant les enjeux et les projets. Elle recommande sur cette base de compléter l'évaluation des incidences et la démarche ERC en privilégiant l'évitement des secteurs à enjeux.

Elle recommande de justifier les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables sur les grands choix de développement portés par le projet de PLU, en particulier le scénario démographique et le projet de consommation d'espace, ainsi que les zones de projet les plus susceptibles d'incidences.

Les modalités de suivi doivent permettre de suivre « les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées » (art. R. 151-3 du code de l'urbanisme). Ceci suppose de cibler les indicateurs reflétant l'impact du PLU sur les enjeux identifiés et de les doter éventuellement d'objectifs, pour faire de ce mécanisme un véritable outil de pilotage.

Ici, seuls deux indicateurs sur les neuf proposés sont dotés d'un état initial, et aucun d'objectifs. Les effets sur l'environnement ne font pas l'objet de mesure, et ceux qui pourraient concerner l'effet sur l'environnement interrogent sur l'objectif recherché, comme l'indicateur de « surface nouvellement construite en zone inondable », mesurée à partir de l'« emprise au sol des nouvelles constructions indiquée dans les permis de construire déposés ».

La MRAe recommande de cibler, à partir des enjeux mis en évidence par l'évaluation environnementale à compléter, des indicateurs précis sur lesquels le PLU peut avoir une influence, de les doter d'état initial et éventuellement de leur affecter des objectifs permettant de déclencher des mesures correctrices, en cas de non atteinte des résultats. Elle recommande de faire du mécanisme de suivi un outil de pilotage tenant compte des effets sur l'environnement.

La MRAe considère au final que le projet de révision du PLU ne résulte pas d'une démarche d'évaluation environnementale suffisante. En l'état, le dossier fourni ne permet pas de faire une analyse correcte des enjeux et des incidences sur l'environnement.

5 Maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles

5.1 Considérations générales

La MRAe rappelle que l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace constitue la première mesure d'évitement des enjeux environnementaux les plus importants. Au demeurant, la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, complétée par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, rappelle l'urgence d'accomplir des progrès conséquents en la matière et prévoit, afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols, que le rythme de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 respecte l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021. Les orientations régionales vont dans le même sens avec l'objectif « zéro artificialisation nette » dès 2040 posé par le SRADDET Occitanie⁵.

La commune de Mirande entend, par son projet de révision, « modérer la consommation foncière de 75 % par rapport à la consommation passée sur la période 2011-2021 »⁶, mais sa démonstration n'est pas correcte. Le dossier met l'accent sur la diminution des zones constructibles par rapport au PLU en vigueur (159 ha) ; cette information est intéressante mais ne correspond pas aux définitions issues de la « loi climat ». L'analyse doit porter sur l'ensemble des surfaces aujourd'hui agricoles naturelles et forestières, quel que soit leur classement,

5 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 14 septembre 2022.

6 Rapport de présentation, tome 1.2 Justification des choix et analyse des incidences, p.87.

en zone constructible ou non, et qui perdent leur vocation initiale du fait du projet de carte communale. Le dossier ne présente pas une telle analyse.

Le rapport de présentation indique que 42 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés entre 2011 et 2021, sans expliquer la méthode ni le type de consommation prise en compte. Par comparaison, le portail national de l'artificialisation chiffre à 34 ha la consommation d'espace sur la même période⁷. La mesure effectuée par la commune mérite d'être détaillée et expliquée, au regard notamment de l'enveloppe urbaine qui n'est pas présentée et reste à définir, et des types de destination prises en compte.

A l'échelle de la communauté de communes Coeur d'Astarac en Gascogne, 94 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés entre 2011 et 2021 selon le portail national de l'artificialisation, laissant une quarantaine d'ha à consommer pour l'ensemble de l'intercommunalité d'ici 2031 dans le cadre de la trajectoire voulue par la « loi climat et résilience ».

Or la consommation d'espace totale planifiée dans la commune de Mirande n'est pas connue dans le détail mais son total est susceptible de dépasser le potentiel affecté à l'ensemble de l'intercommunalité dans le cadre de la trajectoire voulue par la loi. La consommation prévue est annoncée à 21 ha toutes destinations confondues⁸, mais il est difficile de savoir ce qui a été pris en compte. Le rapport de présentation indique aussi qu'« *au total, les zones de développement représentent 65,2 ha* »⁹. La MRAe considère que doivent être comptés au titre de la consommation d'espace nouvelle planifiée :

- 10,34 ha de zones à urbaniser (8,12 ha de zone 1AU et 2,22 ha de zone 2AU) ;
- une superficie à définir d'extension de la trame urbaine, qui n'a pas été comptée en consommation passée ;
- une superficie à définir d'emplacements réservés correspondant à des projets d'aménagements en zone naturelle et agricole, s'ils ont été comptés en consommation passée ;
- 22 ha de zones Aenr, dédiées à la production d'énergie photovoltaïque, constructions avec emprise au sol qui entrent par défaut dans la consommation d'espace programmée tant qu'un bilan après leur réalisation ne permet pas de voir si les panneaux respectent les conditions d'un décret à paraître et sont à ce titre exclus de la consommation d'espace¹⁰ ;
- une superficie à déterminer d'extensions au regard de ce qui existe déjà, dans les 54,9 ha correspondant à « *l'ensemble des sous-secteurs en zone A et N* »¹¹.

La MRAe recommande de présenter un bilan clair des consommations d'espaces passées, d'une part, et envisagées, d'autre part, en présentant l'ensemble des espaces aujourd'hui à usage et vocation agricole, naturel ou forestier, voués à perdre cet usage ou cette vocation et, notamment, les extensions urbaines, et tous les nouveaux espaces constructibles ou aménageables en zone naturelle et agricole.

Elle recommande de préciser comment la commune entend s'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi « Climat et résilience » de réduction de 50 % de sa consommation d'espace d'ici 2031.

7 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-despaces/visualiser-les-donnees-consommation-despaces-naf>

8 Rapport de présentation, t.1.2, p.12.

9 Rapport de présentation, t.1.3, p.27.

10 Loi du 24 août 2021 dite « Loi climat et résilience », art. 194-III-5° : « *Au sens du présent article, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Pour la tranche mentionnée au 2o du présent III, un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. Les modalités de mise en oeuvre du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'Etat* ».

11 Rapport de présentation, t.1.3, p.27.

5.2 Consommation d'espace à vocation d'habitat

La population municipale diminue régulièrement depuis 1990. La baisse moyenne annuelle constatée par l'INSEE entre 2014 et 2020 est de 0,29 %. Sur la base d'une hypothèse de croissance démographique annuelle de 0,48 % par an, non étayée autrement que par la volonté de développer la commune. 155 nouveaux habitants sont prévus à l'horizon 2033, générant un besoin estimé à 176 logements (neufs et réhabilitations), pour les nouveaux habitants et pour répondre aux besoins des habitants actuels (dessalement des ménages).

Le rapport de présentation estime à 20 ha les surfaces libres en zone urbaine, sans montrer la manière dont il les a identifiées ; sur ces 20 ha, seuls 5,7 ha seraient mobilisables en tenant compte de la rétention foncière (1/3 de rétention sur les dents creuses, 80 % de rétention sur les terrains qui pourraient résulter de divisions foncières).

La MRAe constate la très forte vacance sur la commune de Mirande, même si les chiffres exacts méritent d'être fiabilisés : selon l'INSEE, en 2020, 666 logements sont vacants (13,6 % du total), sans compter d'autres bâtiments non identifiés en tant que logements qui pourraient changer de destination. Sur la base de la volonté affichée de réduire le parc vacant existant de 20 %¹², une part majoritaire des logements souhaités pourraient être issus de ces bâtiments. Une analyse fine des mécanismes et besoins issus du dessalement des ménages pourraient aussi permettre de trouver des logements adaptés avant d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

La MRAe estime que les ambitions sur la réutilisation du parc de bâtiments et des terrains situés dans l'enveloppe urbaine existantes devraient être renforcés, en cohérence avec le constat issu du propre diagnostic de la commune indiquant qu'« au regard de la consommation foncière sur la dernière décennie, on constate qu'il y a eu peu d'espaces consommés dans le centre-ville » et de la volonté de le redynamiser ; d'autant que la commune bénéficie de dispositifs visant à revitaliser le centre-bourg : opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), dispositif « Petite ville de demain »¹³. A défaut, la commune ne démontre pas une utilisation modérée de l'espace, restreinte au maximum aux besoins.

La MRAe recommande de reconsidérer le scénario de développement démographique et le besoin de logements au regard de scénarios alternatifs au regard des tendances observées. Elle recommande de redéfinir sur cette base un besoin de consommation d'espace plus mesuré pour l'habitat et recommande également de renforcer les objectifs communaux sur l'utilisation du bâti existant (réhabilitation et dents creuses).

6 Préservation de la ressource en eau

S'agissant de la quantité d'eau potable, le territoire communal est classé en zone de répartition des eaux (ZRE), en raison d'une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, de la ressource en eau par rapport aux besoins. La ressource en eau sur la commune de Mirande pour l'alimentation en eau potable dépend exclusivement du prélèvement dans la rivière de la Baïse, connectée au canal de la Neste (cours d'eau réalimenté). Le SCoT identifie une fragilité hydrologique très forte liée au changement climatique sur la commune.

Le rapport de présentation estime que l'apport du canal de la Neste « *garantit un approvisionnement en eau en période de sécheresse* »¹⁴.

L'avis rendu par la MRAe sur le SCoT avait identifié la fragilité de cette ressource, dépendant de la ressource en eau des Pyrénées, qui connaît aussi une raréfaction tendancielle. Les épisodes de sécheresse successifs y compris sur les ressources en haute-montagne, et les données disponibles sur les conséquences du changement climatique, montrent que les épisodes de sécheresse se dérouleront à l'avenir de manière plus fréquente et alertent sur le risque pesant sur l'approvisionnement à moyen terme. Dans ce contexte, le dossier de PLU ne démontre pas l'adéquation du projet de développement à la disponibilité de la ressource. Aucune solution alternative n'est présentée.

12 Rapport de présentation, t.1.2, p.20.

13 <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45>

14 Rapport de présentation, t.1.1, p.128.

S'agissant de la préservation des points de captage, la prise d'eau de surface de la rivière Baïse alimente la population de Mirande mais ne bénéficie actuellement d'aucune protection. La procédure de régularisation administrative de ce captage et de la station de traitement, initiée en 2012, n'est pas aboutie. Dans son avis, l'ARS indique que le SIDEAU de la région de Mirande, responsable de la production et de la distribution de l'eau, a déposé en préfecture, le 31 janvier 2023, un dossier global pour la mise en conformité de la station d'alimentation en eau potable et des ouvrages dédiés. Le rapport de présentation explique que le PLU ne peut pas gérer les effluents agricoles, mais il peut définir des mesures d'interdiction ou de limitation aux aménagements et construction. Dans l'attente de l'aboutissement de la procédure d'instauration de la servitude, il appartient au PLU de prévoir des dispositifs (zonages ou autres) spécifiquement protecteurs de la ressource, et non pas se limiter comme le fait le dossier à constater l'absence de protection et à renvoyer aux futures autorisations le soin d'en vérifier l'absence d'atteinte. Ces dispositifs peuvent concerner autant les zones agricoles majoritairement concernées par ce périmètre que la partie de la zone Ue destinée aux équipements publics et privés d'intérêt collectif, qui n'est pas construite.

S'agissant de l'état qualitatif de la ressource, l'ensemble du territoire est classé en zone vulnérable aux nitrates et en zone sensible à l'eutrophisation. Le rapport de présentation indique que seulement 50 % des masses d'eau superficielles sont classées en bon état écologique.

Le dossier montre que la station d'épuration a les capacités d'accueillir les effluents supplémentaires générés par le projet de développement, mais le territoire reste soumis à une importante problématique liée à la gestion des eaux pluviales, qui surchargent les réseaux et la station lors d'épisodes de forts orages. Le dossier identifie des secteurs problématiques ainsi que le centre-ville historique, surchargé par les eaux pluviales. La volonté de la commune de prendre en compte le problème ressort des dispositifs mis en place (choix des secteurs de développement prenant en compte la possibilité de raccordement à la station d'épuration, noues et/ ouvrages de rétention dans les OAP, limitation de l'emprise au sol dans certains secteurs...) mais pourrait mieux gérer le risque en s'appuyant sur un zonage d'assainissement pluvial¹⁵, qui resterait à réaliser.

La reconquête du bon état écologique des cours d'eau est aussi recherchée par le PLU qui identifie des boisements préservés par des classements protecteurs. Cependant les incidences des zones de développement (notamment secteurs 1 et 2 en zone U et secteurs Aenr proches des cours d'eau) sur les cours d'eau ne sont pas analysées, et de façon générale la justification des éléments choisis pour être préservés, le choix des trames remarquables, n'est pas clairement présentée. La règle d'inconstructibilité de cinq mètres de part et d'autres des cours d'eau peut ne pas suffire dans certains cas.

La MRAe recommande de justifier le caractère soutenable du projet de PLU, pour l'ensemble des usages, au regard de la disponibilité de la ressource, notamment en période estivale, tenant compte des pressions supplémentaires liées aux projets des autres communes, et des effets attendus du changement climatique.

Elle recommande d'assurer dans son zonage et son règlement la préservation du point de captage situé sur la rivière Baïse.

Elle recommande aussi de présenter l'analyse des incidences de l'urbanisation proche des cours d'eau et d'assurer une préservation stricte de leurs abords et ripisylves par des mesures adéquates.

15 Ce document relève de l'examen par la MRAe dit « au cas par cas » afin de savoir s'il relève ou non d'une étude d'impact, mais peut aussi être intégré au PLU qui doit dans ce cas comporter une évaluation environnementale de ce zonage.



Mirande, le 19 Avril 2024

Monsieur le Président
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GERS
81, route de Pessan
32 000 AUCH

Objet : PLU de MIRANDE – réponse à vos observations

Monsieur le Président,

Vous trouverez ci-joint la copie du courrier de la Commune de Mirande faisant état des réponses à vos observations sur le projet de révision de son PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Michel RAFFIN
Vice-Président en charge
de la planification de l'urbanisme

VILLE de MIRANDE

32300



Direction Générale des Services
Service Urbanisme

MIRANDE, le 08 Avril 2024

Monsieur Le Président
CONSEIL DEPARTEMENTAL du GERS
81 Route de Pessan

32000 AUCH

S/Couvert de M. Le Président de la Communauté de Communes «Cœur d'Astarac en Gascogne»

OBJET : Projet de plan local d'urbanisme arrêté – réponses aux observations

Dossier suivi par M. JANIN -DGS -urbanisme@mirande.fr

N/Réf. : PhJ/PF

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 19 Octobre 2023, vous avez fait part à la commune de Mirande des observations sur le projet de révision du PLU de Mirande.

En toute transparence, je tenais à vous faire part des réponses de la commune de Mirande qui seront portées à connaissance du public sur vos observations.

Observation du Département

En dehors des agglomérations, des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction : - de la nature du projet,- du trafic supplémentaire induit. Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitante.

Réponse de la commune de Mirande

Il sera rajouté dans le règlement de chaque zone la formulation suivante :

«Le long des routes départementales chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès, doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes. Si les conditions de visibilité sont insuffisantes, en fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85 % des usagers dans le secteur considéré Les demandes seront examinées selon :

- la nature du projet,
- le trafic supplémentaire induit,
- le risque avéré».

Observation du Département

La desserte du secteur «La Graouette», situé en limite d'agglomération, appelle les observations suivantes : si accès projeté sur la RN 21 en agglomération (qui deviendra route départementale en 2024), il conviendra de porter attention à la présence de platanes d'alignement qui risque de réduire les conditions de visibilité en sortie de l'accès, pas d'accès direct sur la RD 939 hors agglomération,- l'accès par la voie communale « chemin de la gravette » est à privilégier.

Réponse de la commune de Mirande

Il sera rajouté dans le règlement un article reprenant cette observation lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

Observation du Département

Le Département recommande que le règlement intègre les préconisations suivantes en matière d'implantation et de desserte : Les articles 4 relatifs à « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » : Le Département émet, en dehors des agglomérations, des préconisations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques. Ces conseils ont pour but de protéger les constructions des nuisances des infrastructures routières (trafic routier, nuisances sonores, pollution...). Il en résulte que pour les routes départementales traversant la commune de Mirande, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Réponse de la commune de Mirande

Il sera précisé dans les articles 4 relatifs à « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

« En dehors de la partie agglomérée, but de protéger les constructions des nuisances des infrastructures routières (trafic routier, nuisances sonores, pollution...), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée,
- ou
- à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Observation du Département

Concernant la RN 21, qui deviendra une route départementale avec le statut de route à grande circulation (RGC) à compter du 1er janvier 2024, le recul d'implantation doit tenir compte des prescriptions de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, dit amendement Dupont. De fait, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Réponse de la commune de Mirande

Les articles des différentes zones concernant le retrait de 75 m rapport à la RN21, route classée à grande circulation, seront complétés par les termes suivants :

« en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes ».

Observation du Département

les articles 8 relatifs à la « desserte par des voies publiques ou privées » : Le Département recommande que le règlement intègre les dispositions suivantes :- 2ème alinéa de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic".- dernier alinéa de l'article R111 -6 du Code de l'urbanisme : "Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre". En cas de désaccord sur les prescriptions et refus émis en vertu des dispositions du Règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales du 9 décembre 1967 modifié, vous pourrez saisir le Département d'une requête motivée. Celle-ci sera soumise pour avis à une commission spéciale de suivi de la gestion du domaine public routier départemental.

Réponse de la commune de Mirande

Les articles 8 relatifs à la «desserte par des voies publiques ou privées» seront complétés par les dispositions suivantes :

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic". Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre»

Un parc de logements en évolution

Observation du Département

Mirande est marqué par une croissance soutenue et régulière du parc de logements, alors que la population décroît. Le parc est passé de 1 489 logements en 1975 à 2 158 unités en 2017. Le territoire est peu marqué par le poids des résidences secondaires (7%). La commune présente un taux de logements vacants élevé (environ 14%) notamment en 2017. Ce taux est la traduction d'une urbanisation qui s'est réalisée au détriment de la réappropriation du bâti existant, augmentant la vacance de façon proportionnelle. Les raisons de la vacance sont multiples : vétusté, revente, prix élevé, inadaptation aux attentes actuelles, marché détendu, etc. Toutefois, aucune analyse précise de ce phénomène n'a été réalisée malgré l'enjeu qu'il représente tant en matière de gisement (immobilier ou foncier) que de facteur de dégradation de l'attractivité du bourg. Cela conduit donc à une future consommation foncière pour satisfaire les besoins en logement.

Même si les élus affichent une volonté de reconquérir des logements vacants, aucun objectif chiffré n'est clairement retenu. Le PLU aurait mérité d'identifier le potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché.

Réponse de la commune de Mirande

Le chiffre estimée par l'INSEE sur laquelle est basée ce nombre de 356 logements vacants ne correspond à aucune réalité de terrain tout comme le chiffre de logements vacants communiqué par les services de la DGFIP (454 logements vacants)

Un Contrôle du Fichier DGFIP avec visite sur le terrain par les services assermentés de police Municipale a fait apparaître après soustraction de caves, greniers, garagesnon à usage d'habitation, des **logements de fonction, des chalets au camping, des résidences secondaires, des logements détruits, des logements réhabilités par le propriétaire pour son usage, des logements en attente de règlement de succession, des logements en vente sans locataire, des logements occupés, un total de «vrais vacants», de 137.**

Aussi, la commune, dans le cadre de son PLU retiendra le nombre de logements vacants de 137 confirmé par les agents assermentés faute de preuves contraires par les services qui contesteraient ce chiffre

La commune mettra en œuvre des actions afin de procéder à la résolution de la vacance Toutefois la commune a très peu d'action légale pour inciter les propriétaires privés à résoudre la vacance si ce n'est le levier fiscal de la Taxe d'habitation sur le logement vacant (THLV).

Si une action sur les propriétaires occupants est possible et a été réalisée avec de bons résultats, elle sera poursuivie dans le cadre de l'opération OPAH-RR 2023 2026 avec une action particulière sur les propriétaires non occupants (maîtrise d'ouvrage de la communauté ce communes Vals de Gers dans le cadre de l'entente ASTARAC). Le constat de la première OPAH 2021-2023 réalisé par la maîtrise d'ouvrage de la première opération est que cette action n'a attirée aucun propriétaire bailleur pour des raisons bien compréhensible de rentabilisation de leur opération liée aux :

- Aide de l'Etat insuffisante
- Loyers réglementé
- Retour sur investissement trop long (20 ans pour certains)
- Risque locatifs
- Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien

- Contraintes architecturale entraînant un surcout de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection en zone urbanisée (100ha sur Mirande), ou sont situées les parcelles objet de densification.

La commune ne dispose pas de moyens financiers compte tenu de l'état de ses finances, qui ne vous a pas échappé, pour octroyer des primes à la sortie de vacance

Concernant la THLV, une étude réalisée, a fait apparaître nombreuses exceptions a sont prévues par la loi Ne sont pas concernés par le paiement de la THLV du fait de la loi:

- Logement qui n'est pas à usage d'habitation
- Logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ainsi que les logements qui constituent des dépendances du domaine public
- Logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (c'est-à-dire les logements non occupés indépendamment de la volonté de ce dernier : logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur par exemple). L'appréciation du caractère volontaire ou non de la vacance relève essentiellement de circonstances de fait. Il appartient au contribuable de prouver qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement vacant (mise en vente du logement ou propositions de locations dans plusieurs agences, adaptation du prix de vente ou de location aux conditions et évolutions du marché etc.) ou que l'immeuble ne peut être occupé dans des conditions normales;
- les logements devant faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition)
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation

Cette action «punitive» ne paraît pas opportune puisque portant sur les propriétaires fonciers qui restent les seuls à financer aujourd'hui, suite à la suppression de la Taxe d'Habitation, les dépenses de services publics de la commune.

Dans ces conditions l'action pourrait se porter sur 27 logements du parc de «vrais vacants» soit un objectif moyen de 3 par an pour la période 2023/2033. L'étude de terrain(137) et non pas de l'INSEE (356) sera retenue et c'est sur cette nouvelle base que la commune a défini la mobilisation sur la période 2023-2033 des logements vacants logements (20 %) soit une moyenne de 50 habitants sur la période

En conclusion 27 logements réels ou même la totalité sur la période 2021 2040 ne permettrait pas de répondre aux objectifs du SCOT de Gascogne en matière de population ou de logement, il est donc nécessaire pour atteindre les objectifs du SCOT de mobiliser des terrains en ENAF.

ANNEE	REFCAD	LIBVOIE	NATURE	Vacance réelle
2023	AO0063	0010 LOT D ENSAUBOLE	MAISON	Residence secondaire
2023	AB0217	0004 RES DE LEZIAN AVE LAPLAGN	MAISON	logement residences personne âgées occupé
2023	AB0252	0005 RES DE LEZIAN RUE DU CHAT	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0253	0007 RES DE LEZIAN RUE DU CHAT	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0071	0002 RES ALAIN FOURNIER	MAISON	Vacant
2023	K0556	0009 QUA LES HAUTS D ENCANTEPE	MAISON	Occupé
2023	AN0038	0000 0 RES DU GRAND MEAULNES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AN0038	0000 0 RES DU GRAND MEAULNES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AN0038	0023 RES DU GRAND MEAULNES	MAISON	logements sociaux occupés
2023	AN0038	0032 RES DU GRAND MEAULNES	MAISON	logements sociaux occupés
2023	D0379	0000 EMBALOGUE	MAISON	Residence secondaire
2023	D0536	0000 0 LAS GRAOUEOTOS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	I0002	0000 RIOUTORD	APPART	logement de fonction
2023	AI0065	0005 SOULAN DU TUCO	MAISON	Occupé
2023	AI0181	0015 SOULAN DU TUCO	MAISON	Occupé

2023	AN0088	0023	QUA LOTISSEMENT CANTEPERD	MAISON	Vacant
2023	AD0278	0004	RUE DE L ABBAYE	MAISON	Occupé
2023	AD0279	0006	RUE DE L ABBAYE	MAISON	en vente
2023	AD0283	0012	RUE DE L ABBAYE	MAISON	Vacant
2023	AD0819	0018	RUE DE L ABBAYE	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AC0155	0001	BD ALSACE LORRAINE	MAISON	Occupé
2023	AK0025	0007	AV ANCIENS COMBT AFRIQUE	MAISON	Vacant
2023	AN0075	0006	RUE 1E ARMEE FRANCAISE RH	MAISON	Occupé
2023	AR0104	0004	AV D ARTAGNAN	APPART	logement de fonction
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	APPART	logement de fonction
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	APPART	logement de fonction
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	APPART	logement de fonction
2023	AD0417	0001	RUE D'ARTIGUES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0417	0001	RUE D'ARTIGUES	PIEC.IN	non affecté a l'Habitation
2023	AD0417	0001	RUE D'ARTIGUES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0417	0001	RUE D'ARTIGUES	APPART	Occupé
2023	AD0423	0002	RUE D'ARTIGUES	APPART	Occupé
2023	AD0423	0002	RUE D'ARTIGUES	APPART	Vacant
2023	AD1031	0014	RUE D'ARTIGUES	APPART	Vacant
2023	AD1030	0016	RUE D'ARTIGUES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0475	0003	PL D ASTARAC	MAISON	Vacant
2023	AD0595	0005	PL D ASTARAC	DEPEND.	non affecté a l'Habitation
2023	AD0481	0011 B	PL D ASTARAC	MAISON	Vacant
2023	AD0383	0015	PL D ASTARAC	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0384	0016	PL D ASTARAC	APPART	Occupé
2023	AD0387	0019	PL D ASTARAC	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AK0089	0004	RUE DES AUBEPINES	APPART	Vacant
2023	D0790	0246 A	RTE D AUCH	MAISON	Vacant
2023	J0598	0021	CHE DES BARRAQUES	MAISON	Residence secondaire
2023	AC0041	0005 B	CHE DU BATARDEAU	MAISON	Residence secondaire
2023	AC0051	0011	CHE DU BATARDEAU	MAISON	Occupé
2023	AC0138	0012	CHE DU BATARDEAU	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0025	0017	CHE DU BATARDEAU	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0951	0003	RUE DE BERDOUES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0716	0007	RUE DE BERDOUES	APPART	Occupé
2023	AD0716	0007	RUE DE BERDOUES	APPART	Occupé
2023	AD0715	0009	RUE DE BERDOUES	APPART	Occupé
2023	AD0713	0015	RUE DE BERDOUES	MAISON	Vacant
2023	AD0713	0015	RUE DE BERDOUES	APPART	Vacant
2023	AD0713	0015	RUE DE BERDOUES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0713	0015	RUE DE BERDOUES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AE0135	0000 0	RTE DE BERDOUES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AE0135	0000 0	RTE DE BERDOUES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AE0135	0000 0	RTE DE BERDOUES	APPART	Vacant
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	Vacant
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0135	0012	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0135	0012	RTE DE BERDOUES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	I0073	2420	RTE DE BERDOUES	APPART	Vacant
2023	E0083	0175	CHEM DE LA BORDE BLANQUE	MAISON	Occupé
2023	AD0463	0002	RUE BOUSSES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0463	0002	RUE BOUSSES	APPART	Vacant
2023	AD0463	0002	RUE BOUSSES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0463	0002	RUE BOUSSES	APPART	Vacant

2023	AD0463	0002 RUE BOUSSES	APPART	Vacant
2023	AD0461	0003 RUE BOUSSES	APPART	Vacant
2023	AD0460	0005 RUE BOUSSES	MAISON	Vacant
2023	AD0465	0006 RUE BOUSSES	APPART	Vacant
2023	AD0611	0009 RUE BOUSSES	MAISON	Vacant
2023	AD0604	0016 RUE BOUSSES	MAISON	Vacant
2023	AD0648	0021 RUE BOUSSES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0648	0021 RUE BOUSSES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0648	0021 RUE BOUSSES	APPART	Occupé
2023	AD0078	0007 CHE DE LA BRASSERIE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0079	0007 CHE DE LA BRASSERIE	MAISON	Occupé
2023	AD0079	0007 CHE DE LA BRASSERIE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0061	0008 CHE DE LA BRASSERIE	MAISON	Occupé
2023	AB0156	0014 CHE DE LA BRASSERIE	MAISON	Occupé
2023	AD0004	0026 CHE DE LA BRASSERIE	MAISON	Vacant
2023	AM0065	0009 ALL DES CANTOUS	MAISON	succession
2023	AM0065	0009 ALL DES CANTOUS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0152	0010 BD CENTULLE 3	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0152	0010 BD CENTULLE 3	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0152	0010 BD CENTULLE 3	APPART	batiment à rehabiliter en bureaux communauté de communes
2023	AD0152	0010 BD CENTULLE 3	APPART	batiment à rehabiliter en bureaux communauté de communes
2023	AD0099	0021 BD CENTULLE 3	PIEC.IN	non affecté a l'Habitation
2023	AE0081	0001 AV CHANZY	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD1052	0002 AV CHANZY	APPART	logements sociaux occupés
2023	AE0093	0015 AV CHANZY	MAISON	Vacant
2023	AH0203	0024 AV CHANZY	MAISON	Vacant
2023	AH0209	0036 AV CHANZY	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0209	0036 AV CHANZY	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0210	0036 AV CHANZY	MAISON	Occupé
2023	J0585	0721 CHE DE CAPDECOMME	MAISON	reconstruction
2023	AD0261	0000 0 RUE DES CLARISSSES	APPART	Occupé
2023	AD0414	0014 RUE DES CLARISSSES	APPART	Occupé
2023	AD0824	0016 RUE DES CLARISSSES	APPART	Vacant
2023	AD0542	0001 BD CLEMENCEAU	MAISON	Vacant
2023	AD0538	0005 BD CLEMENCEAU	MAISON	Vacant
2023	AD0534	0013 BD CLEMENCEAU	MAISON	succession
2023	AD0546	0023 BD CLEMENCEAU	MAISON	succession
2023	AD1018	0025 BD CLEMENCEAU	MAISON	succession
2023	D0392	0248 CHEM DES COQUELICOTS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	D0392	0248 CHEM DES COQUELICOTS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0137	0008 BD DES CORDELIERS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0118	0015 BD DES CORDELIERS	MAISON	Occupé
2023	AD0118	0015 BD DES CORDELIERS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0092	0029 BD DES CORDELIERS	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	E0033	1430 CHEM DE LA COTE DES AGRAU	MAISON	Occupé
2023	AM0011	0005 CHE DE LA COTE ST PIERRE	MAISON	Occupé
2023	J0476	0007 CHE DES DILIGENCES	APPART	Residence secondaire
2023	J0476	0007 CHE DES DILIGENCES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	J0476	0007 B CHE DES DILIGENCES	APPART	Residence secondaire
2023	J0437	0020 CHE DES DILIGENCES	MAISON	Residence secondaire
2023	J0437	0020 CHE DES DILIGENCES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0489	0005 RUE DELORT	APPART	Réhabilitation en cours

2023	AD0489	0005 RUE DELORT	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0490	0007 RUE DELORT	MAISON	Vacant
2023	AD0697	0014 RUE DELORT	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0663	0006 RUE DESMONTS	MAISON	Vacant
2023	AD0221	0001 RUE DES ECOLES	MAISON	Occupé
2023	AD0222	0003 RUE DES ECOLES	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0222	0003 RUE DES ECOLES	APPART	Vacant
2023	AD0232	0017 RUE DES ECOLES	MAISON	Occupé
2023	AD0233	0019 RUE DES ECOLES	MAISON	Vacant
2023	AD0877	0025 RUE DES ECOLES	MAISON	Vacant
2023	AD0877	0025 RUE DES ECOLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0240	0031 RUE DES ECOLES	MAISON	Vacant
2023	AD0243	0035 RUE DES ECOLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	K0209	0582 CHE D ENCANTEPERDRIX	MAISON	FERME
2023	A0238	1007 CHE D ENCANTEPERDRIX	MAISON	Occupé
2023	AR0047	0023 RTE DE MONTESQUIOU	MAISON	Vacant
2023	AR0047	0023 RTE DE MONTESQUIOU	APPART	Vacant
2023	AK0102	0003 RUE DES EGLANTIERS	MAISON	Vacant
2023	AB0012	0004 RUE DE L'ELIANA	MAISON	Residence secondaire
2023	E0216	0064 CHEM D'ENTOURTET	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	E0222	0466 A CHEM D'ENTOURTET	MAISON	Succession
2023	E0433	1617 B CHEM D'ENTOURTET	MAISON	Residence secondaire
2023	AD0582	0007 RUE ESPARROS	APPART	Vacant
2023	AD0582	0007 RUE ESPARROS	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0577	0008 RUE ESPARROS	APPART	Vacant
2023	AD0577	0008 RUE ESPARROS	APPART	Vacant
2023	AD0576	0010 RUE ESPARROS	APPART	logements sociaux occupés
2023	AD0576	0010 RUE ESPARROS	APPART	logements sociaux occupés
2023	AD0687	0015 RUE ESPARROS	MAISON	Occupé
2023	AD0876	0005 AV D ETIGNY	APPART	Occupé
2023	AD0876	0005 AV D ETIGNY	APPART	Occupé
2023	AD0876	0005 AV D ETIGNY	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0876	0005 AV D ETIGNY	APPART	Occupé
2023	AC0080	0007 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0080	0007 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0080	0007 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0080	0009 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0082	0013 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0074	0014 AV D ETIGNY	PARKING	Residence secondaire
2023	AC0074	0014 AV D ETIGNY	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AC0083	0015 AV D ETIGNY	APPART	logement residences personne âgées occupé
2023	AC0073	0016 AV D ETIGNY	APPART	Occupé
2023	AC0072	0020 AV D ETIGNY	MAISON	Vacant
2023	AC0087	0023 AV D ETIGNY	MAISON	Occupé
2023	AC0088	0025 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0088	0025 AV D ETIGNY	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	APPART	en vente
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	APPART	en vente
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	APPART	en vente
2023	AD0382	0002 RUE DE L EVECHE	REMISE	non affecté a l'Habitation

2023	AD0382	0002 RUE DE L EVECHE	DEPEND.	non affecté a l'Habitation
2023	AD0373	0003 RUE DE L EVECHE	APPART	Occupé
2023	AD0375	0007 RUE DE L EVECHE	APPART	logement de fonction
2023	AD0376	0009 RUE DE L EVECHE	MAISON	logement de fonction
2023	AI0184	0003 CHEM DE LA FONTAINE	MAISON	Occupé
2023	AO0089	0036 B CHEM DES GAILLATS	MAISON	Occupé
2023	AD0485	0003 RUE GAMBETTA	MAISON	Vacant
2023	AD0371	0004 RUE GAMBETTA	MAISON	Vacant
2023	AD0842	0006 RUE GAMBETTA	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0842	0006 RUE GAMBETTA	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0369	0010 RUE GAMBETTA	MAISON	Occupé
2023	AD0363	0012 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0363	0012 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0363	0012 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0831	0014 RUE GAMBETTA	APPART	Occupé
2023	AD0505	0021 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0505	0021 RUE GAMBETTA	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0522	0029 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0029 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0029 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0029 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0031 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0031 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0031 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0341	0032 RUE GAMBETTA	APPART	Occupé
2023	AD0341	0032 RUE GAMBETTA	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0341	0032 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0341	0032 RUE GAMBETTA	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0340	0034 RUE GAMBETTA	MAISON	Vacant
2023	AD0340	0034 RUE GAMBETTA	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0340	0034 RUE GAMBETTA	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD1027	0040 RUE GAMBETTA	MAISON	Vacant
2023	AD0254	0004 PL DE LA HALLE	APPART	INEXISTANT
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AD0772	0005 AV JEAN D ANTRAS	MAISON	Occupé
2023	AN0017	0017 RUE DE KORNTAL	MAISON	Occupé
2023	AD0793	0001 RUE LAFFITEAU	APPART	Vacant
2023	AD0793	0001 RUE LAFFITEAU	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD1012	0002 B RUE LAFFITEAU	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0637	0031 B RUE LAFFITEAU	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0565	0007 RUE LAHIRE	MAISON	Occupé
2023	AD0558	0014 RUE LAHIRE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0100	0002 AV LAPLAGNE	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0100	0002 AV LAPLAGNE	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AB0146	0008 AV LAPLAGNE	MAISON	Occupé
2023	AB0082	0015 AV LAPLAGNE	MAISON	Occupé
2023	AB0082	0015 AV LAPLAGNE	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0219	0004 RUE LAPLAGNE	MAISON	Occupé

2023	AD0218	0006	RUE LAPLAGNE	APPART	Occupé
2023	AD0217	0008	RUE LAPLAGNE	APPART	Vacant
2023	AD0217	0008	RUE LAPLAGNE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0217	0008	RUE LAPLAGNE	APPART	Vacant
2023	H0063	0595	CHEM DE LAYMOURE	MAISON	Vacant
2023	AD0097	0006	PL DE LA LIBERTE	MAISON	Occupé
2023	AD0208	0002	PL LOUIS DURRIEUX	APPART	Occupé
2023	AD0208	0004	PL LOUIS DURRIEUX	APPART	Vacant
2023	AD0334	0002	BD LOUIS LAGUENS	MAISON	Vacant
2023	AD1026	0004	BD LOUIS LAGUENS	MAISON	Occupé
2023	AD0991	0005	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Occupé
2023	AD0332	0006	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Occupé
2023	AD0332	0006	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Occupé
2023	AD0332	0006	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Occupé
2023	AD0332	0006	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Vacant
2023	AD0049	0013	BD LOUIS LAGUENS	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0328	0014	BD LOUIS LAGUENS	MAISON	Occupé
2023	AD0163	0024	BD LOUIS LAGUENS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0579	0001	RUE MARRENS	APPART	Occupé
2023	AD0496	0010	RUE MARRENS	BOX	non affecté a l'Habitation
2023	AD0504	0020	RUE MARRENS	APPART	Vacant
2023	AD0504	0020	RUE MARRENS	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0504	0020	RUE MARRENS	APPART	Vacant
2023	AD0556	0021	RUE MARRENS	MAISON	Occupé
2023	AD0556	0021	RUE MARRENS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0555	0023	RUE MARRENS	MAISON	Succession
2023	AD0555	0023	RUE MARRENS	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0552	0029	RUE MARRENS	MAISON	Occupé
2023	AD0520	0032	RUE MARRENS	MAISON	Vacant
2023	AD0526	0040	RUE MARRENS	MAISON	Occupé
2023	AD0530	0044	RUE MARRENS	MAISON	Occupé
2023	AD0532	0048	RUE MARRENS	MAISON	Vacant
2023	AD0533	0050	RUE MARRENS	MAISON	Vacant
2023	E0272	0350	CHEM DE MARTET	APPART	chambre d'hotes
2023	H0028	0728	CHEM DE MAZERETTES	MAISON	Occupé
2023	AR0052	0014	RUE DES GAILLATS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AM0042	0015	RTE DE MONCLAR	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AM0047	0021	RTE DE MONCLAR	MAISON	Vacant
2023	AM0047	0021	RTE DE MONCLAR	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	A0232	0846	RTE DE MONCLAR	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	D0253	0147	CHEM DU MOULIN D'ARTIGUES	MAISON	Vacant
2023	H0135	0241	CHEM DE PEYRABELLE	MAISON	logement de fonction
2023	AD0284	0003	RUE PIERRE DELISLE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0194	0004	RUE PIERRE DELISLE	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0320	0035	RUE PIERRE DELISLE	MAISON	Vacant
2023	AD0169	0038	RUE PIERRE DELISLE	MAISON	Vacant
2023	AD0900	0045	RUE PIERRE DELISLE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0900	0045	RUE PIERRE DELISLE	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0477	0001	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Occupé
2023	AD0596	0002	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Occupé
2023	AD0596	0002	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Occupé
2023	AD0460	0011	RUE PIERRE LAMAGUERE	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0871	0022	RUE PIERRE LAMAGUERE	MAISON	Vacant
2023	AD0445	0023	RUE PIERRE LAMAGUERE	MAISON	Occupé
2023	AD0434	0031	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Vacant
2023	AD0434	0031	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Vacant
2023	AD0434	0031	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Vacant
2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	MAISON	chambre d'hotes

2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	MAISON	chambre d'hotels
2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	MAISON	chambre d'hotels
2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	MAISON	chambre d'hotels
2023	AH0193	0001	AV DU PARC DES SPORTS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0214	0008	AV DU PARC DES SPORTS	APPART	Occupé
2023	AH0214	0008	AV DU PARC DES SPORTS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0214	0008	AV DU PARC DES SPORTS	APPART	Occupé
2023	AC0152	0005	CHE DU PADOUEN	MAISON	Occupé
2023	AD0399	0001	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0399	0001	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0400	0003	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD1034	0004	B RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD1034	0004	B RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0401	0005	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0464	0006	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0402	0007	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0402	0007	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0405	0011	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	insalubre
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0406	0013	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	en vente
2023	AD0406	0013	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0406	0013	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	en vente
2023	AD0956	0016	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0807	0017	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0986	0019	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0986	0019	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD1046	0023	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Occupé
2023	AD0437	0034	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0437	0034	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0437	0034	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0886	0035	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0436	0036	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0436	0036	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0432	0040	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0430	0044	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AP0044	0014	CHE DE LA POUDRIERE	MAISON	Occupé
2023	AD0585	0002	RUE PRIEUR	MAISON	Vacant
2023	AD0701	0019	RUE PRIEUR	MAISON	Vacant
2023	AD0811	0019	RUE PRIEUR	TERRASS	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0034	RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0034	RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0034	RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0034	RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0035	RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0035	RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0035	RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction

2023	AI0176	0035 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0175	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	Occupé
2023	AI0175	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AM0020	0009 BD DES PYRENEES	MAISON	Résidence secondaire
2023	AC0116	0018 CHE DE REGIS	MAISON	chambre d'hôtes
2023	AC0116	0018 CHE DE REGIS	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0388	0001 RUE DE ROHAN	APPART	Vacant
2023	AD0389	0003 RUE DE ROHAN	MAISON	Vacant
2023	AD0398	0004 RUE DE ROHAN	MAISON	Vacant
2023	AD0398	0004 RUE DE ROHAN	APPART	Vacant
2023	AD0398	0004 RUE DE ROHAN	APPART	Vacant
2023	AD0981	0008 RUE DE ROHAN	APPART	Vacant
2023	AD0981	0008 RUE DE ROHAN	APPART	Occupé
2023	AD0981	0008 RUE DE ROHAN	APPART	Occupé
2023	AD0981	0008 RUE DE ROHAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0392	0009 RUE DE ROHAN	MAISON	Vacant
2023	AD0261	0012 RUE DE ROHAN	APPART	Occupé
2023	AD0261	0012 RUE DE ROHAN	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0828	0016 RUE DE ROHAN	MAISON	Vacant
2023	AD0828	0016 RUE DE ROHAN	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0828	0016 RUE DE ROHAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0048	0007 CHE DE SAINT GUIRAUD	MAISON	Vacant
2023	AB0048	0007 CHE DE SAINT GUIRAUD	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0074	0021 CHE DE SAINT GUIRAUD	MAISON	Occupé
2023	AB0138	0005 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0138	0005 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0138	0005 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0130	0017 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	MAISON	Vacant
2023	AC0097	0039 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AN0090	0025 RUE DE SAN MAURO	MAISON	Residence secondaire
2023	AD0403	0002 RUE SERIGNAC	APPART	Vacant
2023	AD0396	0003 RUE SERIGNAC	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0829	0009 RUE SERIGNAC	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0070	0001 PL ST CRICQ	APPART	Vacant
2023	AC0070	0001 PL ST CRICQ	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0019	0019 PL ST CRICQ	APPART	Vacant
2023	AD1040	0005 AV ST ROCH	LOC.DIV	non affecté a l'Habitation
2023	AD0364	0011 RUE ST ROCH	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0344	0015 RUE ST ROCH	MAISON	Vacant
2023	AD0277	0016 RUE ST ROCH	MAISON	Vacant
2023	AD0796	0019 B RUE ST ROCH	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	APPART	Vacant
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	APPART	Vacant
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0297	0026 RUE ST ROCH	MAISON	Vacant
2023	AD1009	0034 RUE ST ROCH	MAISON	Vacant

2023	AD1008	0034 RUE ST ROCH	PIEC.IN	non affecté a l'Habitation
2023	AO0042	0023 CHE DE TALABERE	MAISON	Occupé
2023	AO0042	0023 CHE DE TALABERE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0002	0002 RUE DE TUBIZE	MAISON	Occupé
2023	AD0157	0000 0 RUE DE VALENTEES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0213	0003 RUE DE VALENTEES	APPART	Vacant
2023	AD0203	0005 RUE DE VALENTEES	APPART	Vacant
2023	J0487	0534 RTE DE VALENTEES	APPART	logement de fonction
2023	J0682	0534 RTE DE VALENTEES	MAISON	logement de fonction
2023	AD0594	0002 RUE VICTOR HUGO	APPART	Occupé
2023	AD0597	0003 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0590	0004 RUE VICTOR HUGO	MAISON	en vente
2023	AD0590	0004 RUE VICTOR HUGO	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0590	0004 RUE VICTOR HUGO	APPART	en vente
2023	AD0598	0005 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0968	0009 RUE VICTOR HUGO	MAISON	Residence secondaire
2023	AD0587	0010 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0678	0018 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0678	0018 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0678	0018 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0668	0021 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0668	0021 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0668	0021 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD1011	0024 RUE VICTOR HUGO	APPART	Occupé
2023	AD0722	0031 RUE VICTOR HUGO	MAISON	Vacant
2023	AD0719	0034 RUE VICTOR HUGO	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0720	0036 RUE VICTOR HUGO	APPART	Occupé
2023	AB0323	0001 IMP DE LA TOUR	MAISON	Occupé
2023	AB0323	0001 IMP DE LA TOUR	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0171	0001 A CHE DE LA ROZE	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0172	0001 B CHE DE LA ROZE	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AH0372	0008 CHE DE LA ROZE	MAISON	Occupé
2023	AH0159	0011 CHE DE LA ROZE	MAISON	Vacant
2023	AH0159	0011 CHE DE LA ROZE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0133	0016 CHE DE LA ROZE	MAISON	Vacant
2023	AH0179	0001 CHE DE LA VIERGE	MAISON	logement de fonction
2023	AD0349	0003 RUE XAINTRAILLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0354	0013 RUE XAINTRAILLES	MAISON	Occupé
2023	AD0174	0027 RUE XAINTRAILLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0174	0027 RUE XAINTRAILLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation

Observation du Département

Le diagnostic ne fait pas état des différentes typologies des logements (sauf pour le locatif social). Le Département souligne également la nécessité de diversifier l'offre de logements notamment le besoin de réaliser des logements de plus petite taille afin de répondre à l'ensemble des besoins intergénérationnels et en particulier des jeunes ménages ou personnes vieillissantes.

Réponse de la commune de Mirande

Imposer une typologie de logement par voie réglementaire paraît contraire au droit de propriété qui laisse le choix au propriétaire d'entreprendre la construction ou la réhabilitation de sa propriété selon ses souhaits. Certes, la mise sur le marché et l'occupation ainsi que la rentabilité répondra aux besoins intergénérationnels et en particulier des jeunes ménages ou personnes vieillissantes. mais la commune ne peut qu'inviter les propriétaires dans cet objectif et non légalement les y contraindre.

Observation du Département

Les prévisions démographiques se fondent sur la volonté politique de la collectivité d'inverser durablement les tendances démographiques en tablant sur un retour de la croissance. La commune souhaite retrouver son niveau de population de 2010 soit un gain d'environ 155 habitants sur les 10 prochaines années. Cette ambition ne pourra s'opérer sans une dynamique résidentielle d'accueil de population et d'une stimulation de l'attractivité économique du territoire. Le projet envisage la

production de 176 logements à l'échéance 2033 pour une enveloppe de consommation foncière globale de 21 ha (toutes destinations confondues), soit une production annuelle (d'une quinzaine de logements/an). Ces perspectives semblent ambitieuses par rapport à la réalité observée ces dernières années mais s'inscrivent dans les perspectives du SCOT de Gascogne. Il conviendrait que le PLU prenne mieux en compte l'ensemble des disponibilités existantes (foncier disponible, logements vacants dans les enveloppes urbaines et pourcentage de logements liés aux changements de destination) avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs. Cette analyse est à conforter dans le PLU car elle participe à la réduction des zones à urbaniser en extension dont le bâti dispersé engendre une consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des coûts importants pour les collectivités (réseaux, augmentation des risques, aménagements, etc.) et des impacts sur le paysage et les espaces naturels et leur fonctionnalité.

Réponse de la commune de Mirande

Les disponibilités en centre urbain existent mais la commune ne dispose pas de moyens légaux pour contraindre les propriétaires à se détacher de leurs parcelles. Il convient en fonction de la réalité de terrain de bien prendre conscience que la commune de Mirande est une commune rurale et que la densification des espaces par occupation de parcelle ou de partie de parcelle libre se heurtera à la volonté légitime des propriétaires de ne pas accepter de construction sur leur parcelles pour des motifs multiples et variés :

- **Habitant hors de la commune => peu d'intérêt pour ce bien à moyen terme,**
- **Pas besoin de liquidité => Aucune raison de vendre,**
- **Succession difficile à régler,**
- **Bien familial valeur sentimentale,**
- **Se prémunir de nouveaux voisins,**
- **Jardin d'agrément,**
- **Location de jardin,**
- **Terrain non desservi en réseau ou dont les voisins refusent le droit de passage pour motif 5 ci-dessus,**
- **Terrains insuffisamment équipé en réseaux entraînant un coût supplémentaire d'équipement avant-vente,**
- **Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien**
- **Actif financier : Attendre l'effet du ZAN pour avoir une augmentation du prix.**
- **Contraintes architecturale entraînant un surcoût de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection en zone urbanisé (100 ha sur Mirande), ou sont situées les parcelles objet de densification.**

La seule possibilité d'agir pour la commune est d'utiliser le droit de préemption. Mais la commune de Mirande, en difficulté financière, ne dispose pas de moyen financier pour acheter, équiper et éventuellement construire sur ses terrains.

Une densification est donc recherchée conformément à la Loi mais ne doit en aucun cas transformer le paysage de Mirande, commune rurale en paysage périurbain, ni aller à l'encontre de la volonté des propriétaires.

Concernant les logements vacants même si totalité des logements vacants sur la période 2021-2040 était occupée (considérant les vrais vacants, contrôlés sur place, et pas le chiffre totalement erroné transmis par l'INSEE) ne permettrait pas de répondre aux objectifs de SCOT de Gascogne en matière de population ou de logement. Il est donc nécessaire pour atteindre les objectifs du SCOT, de mobiliser des terrains en ENAF. Dans ces conditions l'action pourrait se porter sur 27 logements du parc de «vrais vacants» soit un objectif moyen de 3 par an pour la période 2023/2033. L'étude de terrain(137) et non pas de l'INSEE (356) sera retenue et c'est sur cette nouvelle base que la commune a défini la mobilisation sur la période 2023-2033 des logements vacants logements (20 %) soit une moyenne de 50 habitants sur la période

Enfin concernant les zones urbanisées, il s'agit de secteurs anciens du PLU actuellement en vigueur et couvert par une Procédure Voirie et Réseaux (PVR) sur lesquels la commune a investi 282 000 € en VRD. Aussi, la suppression des zones : Rte de Monclar, Chemin d'Encanteperdix, Chemin St Exupéry, entraînerai pour la commune une dépossession de recettes de 200 000 €.

PVR en cours sur la commune de Mirande

DENOMINATION de la VOIE	Date de création	Mis en Œuvre	Montant à percevoir	Montant perçu	Reste à percevoir	perte pour la commune si suppression des zones
Chemin d'Encanteperdrix 1er tranche	27.10.2004	Oui	59 081,47 €	44 333,00 €	14 748,47 €	
Chemin d'Encanteperdrix (2ème tranche)	17.10.2006	Oui	169 985,28 €	27 825,08 €	142 160,20 €	142 160,20 €
Route de Monclar (CD 159)	06.07.2005	Oui	53 222,83 €	2 559,41 €	50 663,42 €	50 663,42 €
Chemin de la Gravette	27.06.2007	Oui	85 889,12 €	41 718,81 €	44 170,31 €	
Chemin des Baraques	29/11/2011	Oui	8 102,01 €	8 102,01 €	- €	
Chemin de St Exupéry	04.05.2006	Oui	126 445,32 €	9 986,44 €	116 459,38 €	116 459,38 €
TOTAL			502 726,53 €	134 524,75 €	368 201,78 €	-233 677,03 €

L'objectif sur la période est donc

Période 2023/2033 V + densification + zones UC +1AU+2AU	Mobilisation de la vacance	Densification	ENAF (UC + 1AU + 2AU)
Logement	28	57	135

Observation du Département

Le PADD présenté par la commune aborde de nombreux thèmes : politique d'accueil, encourager le développement des énergies renouvelables, créer les conditions du maintien de l'activité agricole, limitation de la consommation d'espaces, etc. Néanmoins, certains enjeux ciblés dans le PADD ne sont pas suffisamment retranscrits dans les autres documents du PLU (OAP, plan de zonage ou même règlement). L'absence de traduction concrète du PADD dans les autres documents, pose question sur le caractère opposable des orientations. A titre d'exemple, le PADD mentionne des principes d'aménagement durable notamment autour des énergies renouvelables. Or, les OAP ne reprennent pas cette réflexion.

Réponse de la commune de Mirande

Les OAP seront complétés par la retranscription d'enjeux avec exemples concrets.

Observation du Département

De même, Mirande doit à la fois garder ses habitants et se mettre en capacité d'en accueillir de nouveaux. Il s'agit donc à travers le PLU de limiter la fuite des familles qui ne trouvent pas à s'y loger. Renforcer la croissance démographique implique donc de proposer une offre résidentielle de qualité et variée (notamment la création de logement locatif ou la reconquête de logements vacants) qui n'est pas vraiment évoqué dans ce projet.

Réponse de la commune de Mirande

Mirande a pour objectif d'accueil de nouveaux habitants. Comme le Département le fait justement remarquer, cela se traduit par un objectif de solutionner la vacance, mais les moyens dont dispose la commune sont très limités pour ne pas dire inexistant face à la liberté des propriétaires dans la gestion de leurs biens et aux contraintes qu'ils rencontrent dans leur projet de remise sur le marché locatif : Aide de l'Etat insuffisante, loyers réglementés, retour sur investissement trop long (20 ans pour certains), risques locatifs

L'objectif de l'offre résidentielle consiste dans la mobilisation des terrains équipés et déjà existants sous l'ancien PLU car la véritable demande sur Mirande en territoire rural est la maison individuelle avec petit jardin et relativement peu en appartement qui relève d'une demande urbaine.

Observation du Département

la page 127 du diagnostic, le canal de la Neste permet d'assurer un soutien à la ressource en eau potable, mais pas seulement. Il contribue à couvrir les différents usages en eau superficielle : agriculture avec l'irrigation, l'industrie, la biodiversité et la vie aquatique, les activités de loisirs..

Réponse de la commune de Mirande

Le diagnostic sera complété par ce point.

Observation du Département

Concernant le fonctionnement du système d'assainissement collectif, bien que les rejets aient été conformes en 2022, des dépassements ont pu être constatés par le passé et les performances de traitement peuvent être variables sous l'effet des ECP notamment. La STEP, datant de 1979, remise à niveau en 2008, comporte des équipements importants à renouveler ou réhabiliter (filière de prétraitements, clarificateur notamment...). Une référence à l'étude en cours de diagnostic du réseau de collecte/schéma directeur, dont l'objectif final est d'établir un programme de travaux hiérarchisés, aurait été bienvenue. Cette étude viendra également confirmer le fonctionnement du réseau et les charges entrantes de la STEP, qui conditionneront les potentialités futures de raccordements.

Réponse de la commune de Mirande

L'étude sera visée dans le document.

Observation du Département

Au niveau de l'annexe sanitaire (volet eaux usées), le type de traitement par lits plantés de roseaux est inexact. Ces derniers assurent la déshydratation des boues, mais la filière générale de traitement des eaux usées est de type « boues activées »

Réponse de la commune de Mirande

L'information sur le type de traitement sera modifiée.

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

Le Maire,


 Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre



HÔTEL DE VILLE - 2 Bld Georges Clemenceau - 32300 MIRANDE - ☎ 05.62.66.52.87 - <http://www.mirande.fr/> - ✉ urbanisme@mirande.fr



**Direction Générale Adjointe
Investissements et Territoires**

*Direction Territoires et Développement Durable
Service Logement, Habitat et Urbanisme*
Dossier suivi par Sylvie Saint-Martin
Tél : 05.62.67.31.24
ssaint-martin@gers.fr

AUCH, le **19 OCT. 2023**



Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, conformément au code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis du Département du Gers sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme transmis le 2 août dernier.

Après lecture des différents documents, j'ai l'honneur de vous faire part des observations établies sur ce projet que je vous remercie de bien vouloir examiner.

La Direction Territoires et Développement Durable (DTDD) se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Le Président,
par délégation,

Directeur Territoires et Développement Durable

Bernard CASTELLS

Monsieur Patrick FONTAN
Maire
Hôtel de Ville
Square de l'Europe BP 53
32300 MIRANDE



Avis sur le Plan Local d'Urbanisme

Commune de MIRANDE

Avis du 19 octobre 2023

I/ Présentation du contexte

La commune de Mirande a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 19 décembre 2007 et modifié le 29 novembre 2011. Le document en vigueur ne répondant plus aux attentes communales et doit également être mis en conformité avec les évolutions législatives et le SCOT approuvé. Cette révision est l'occasion pour la commune de mener une nouvelle réflexion sur le développement du bourg et la cohérence de l'aménagement urbain. Ce projet concrétise la volonté de la collectivité de restructurer les secteurs résidentiels périphériques tout comme le cœur de ville et d'assurer un équilibre d'ensemble.

Elle sollicite l'avis du Département dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme. Le Département dispose de trois mois, à compter de la réception du dossier, pour formuler un avis sur le projet de PLU arrêté.

Le projet de PLU de Mirande prévoit, à l'horizon 2033, d'accueillir 155 nouveaux habitants correspondant à un besoin d'environ 176 logements nouveaux avec une consommation foncière d'environ 13,4 ha à vocation habitat.

II / L'avis du Département du Gers

L'avis du Département découlant de l'analyse du dossier appelle les observations suivantes :

A / En matière de routes départementales

Le Département souhaite rappeler que les accès au réseau routier départemental ont été définis par l'assemblée délibérante du 17 mars 2017 :

1) **En dehors des agglomérations**, des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction :

- **de la nature du projet,**
- **du trafic supplémentaire induit.**

2) **Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale**, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitante.

3) Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès, doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes (le temps de réaction d'un côté peut être abaissé à 6 secondes dès lors qu'il demeure au total au moins égal à 16 secondes). En fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85% des usagers dans le secteur considéré, il est donc possible de calculer les distances de visibilité minimales. Ainsi, pour le cas d'une vitesse de 50 km/h (V85 = 50 km/h), les règles énoncées ci-avant demanderaient 111 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès, et pour une vitesse de 90 km/h (V85 = 90 km/h), elles demanderaient 200 mètres de visibilité de part et d'autre. Aussi, si les conditions de visibilité sont insuffisantes, les demandes seront examinées selon :

- la nature du projet,
- le trafic supplémentaire induit,
- le risque avéré.

4) En ce qui concerne les accès directs ou indirects en agglomération, les mesures de police de circulation incombant au Maire, il est de sa compétence, d'autoriser ou pas au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés. Il lui appartient donc d'apprécier des distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès (réf. paragraphe ci-dessus). Les accès relatifs aux opérations génératrices de trafic pouvant nuire à la fluidité devront faire l'objet d'aménagements particuliers.

5) Avis sur le zonage

Le Département rappelle que le réseau routier départemental, au niveau de la commune de Mirande, est constitué par les routes départementales, les RD 104, 137, 137A, 159, 520 et 939 qui desservent le territoire et sont inscrites au réseau d'intérêt cantonal (hors schéma directeur routier départemental). Elle est également traversée par la route nationale 21 qui sera intégrée au domaine routier départemental à compter du 1^{er} janvier 2024.

L'examen du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme appelle les observations suivantes en ce qui concerne la voirie départementale :

Concernant les OAP en zone 1AU, les secteurs « Gaillats », « Laplagne », « La Bourdette », « Antras » et « Chemin de Talabère » sont desservis par des voiries communales.

Concernant les OAP en zone 2AU, le secteur « La Gravette » est desservi par des voiries communales.

La desserte du secteur « La Graouette », situé en limite d'agglomération, appelle les observations suivantes :

- si accès projeté sur la RN 21 en agglomération (qui deviendra route départementale en 2024), il conviendra de porter attention à la présence de platanes d'alignement qui risque de réduire les conditions de visibilité en sortie de l'accès,
- pas d'accès direct sur la RD 939 hors agglomération,
- l'accès par la voie communale « chemin de la gravette » est à privilégier.

6) Avis sur le règlement

Le Département recommande que le règlement intègre les préconisations suivantes en matière d'implantation et de desserte :

✓ Les articles 4 relatifs à « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » :

Le Département émet, en dehors des agglomérations, des préconisations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques.

Ces conseils ont pour but de protéger les constructions des nuisances des infrastructures routières (trafic routier, nuisances sonores, pollution...).

Il en résulte que pour les routes départementales traversant la commune de Mirande, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée,
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Concernant la RN 21, qui deviendra une route départementale avec le statut de route à grande circulation (RGC) à compter du 1^{er} janvier 2024, le recul d'implantation doit tenir compte des prescriptions de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, dit amendement Dupont. De fait, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L 110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

✓ les articles 8 relatifs à la « desserte par des voies publiques ou privées » :

Le Département recommande que le règlement intègre les dispositions suivantes :

- 2^{ème} alinéa de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic".

- dernier alinéa de l'article R111-6 du Code de l'urbanisme : "Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

En cas de désaccord sur les prescriptions et refus émis en vertu des dispositions du Règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales du 9 décembre 1967 modifié, vous pourrez saisir le Département d'une requête motivée. Celle-ci sera soumise pour avis à une commission spéciale de suivi de la gestion du domaine public routier départemental.

B / En matière d'habitat

Mirande est une bastide historique qui se caractérise par un bâti très dense constitué de plusieurs entités correspondant au centre bourg historique, aux extensions urbaines pavillonnaires (proches des faubourgs anciens et des entrées de ville) ainsi qu'au tissu rural (sièges d'exploitation agricole, habitat diffus ou isolé). L'urbanisation est disséminée un peu partout sur le territoire communal. La municipalité a privilégié 5 secteurs stratégiques outre le noyau historique : Laplagne, Talabère, Gaillats, la Bourdette et Antras. Deux secteurs seront également développés à plus long terme : La Gravette et Graouette. Le développement urbain est complexe (étalement, mitage, doigt de gants, etc.) qui met en perspective des questionnements sur l'enclavement d'espaces vides et sur le découpage parcellaire. L'objectif du projet est donc de concevoir un développement directement en continuité des espaces urbains les plus stratégiques.

Le diagnostic socio-économique du territoire se fonde sur des données issues de l'année 2017. L'évolution projetée avec des données actualisées aurait permis d'appréhender plus finement le projet de territoire.

Une démographie en dent de scie

La commune de Mirande est marquée par une fluctuation en dent de scie de sa population. Aujourd'hui, sa croissance démographique connaît une baisse significative pour atteindre le seuil le plus bas des 3 468 habitants en 2017. Cette perte de population s'explique par un solde naturel largement négatif qui n'assure plus son renouvellement et le solde migratoire qui affiche de larges variations (déficitaires depuis 2007) et ne régule plus la population. La connaissance fine des contributions respectives de ces deux soldes est un enjeu important de compréhension des dynamiques et de l'attractivité du territoire. De nombreuses problématiques sont la conséquence directe de cette tendance démographique : augmentation du parc de logements, constructions, mitage des milieux naturels et agricoles, etc.

Une tendance à un vieillissement de sa population

L'évolution de la structure par âge sur la commune met en évidence une accentuation du vieillissement de la population : une baisse 0-14 ans s'expliquant par un déficit de naissances, une baisse des 15-29 ans résultant du départ des jeunes pour raisons scolaires ou professionnelles, une diminution des 30-44 ans s'expliquant par le départ des adultes pour raisons professionnelles ou d'accès au logement, les autres

classes d'âge augmentent mécaniquement sous l'effet d'un vieillissement de la population et du passage progressif d'une tranche à l'autre.

Le vieillissement des populations est un fait majeur à prendre en compte aujourd'hui dans l'organisation du territoire. La proportion de personnes de plus de 60 ans progressera fortement dans les années à venir. Ce phénomène va donner une place importante aux personnes âgées et réinterroger de toute évidence les politiques publiques en matière de logement, de mobilité, de service, d'équipements, etc.

Une taille de ménages en baisse

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la structuration familiale des foyers, tout particulièrement sur la taille des ménages. Celle-ci est à mettre en corrélation avec la composition des ménages. D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants d'un logement se réduit d'abord parce que les personnes seules sont de plus en plus nombreuses. La décohabitation est un phénomène qui s'amplifie et induit de fait un besoin plus important de logements. La commune compte une moyenne de 1,9 personne par foyer en 2017. Cet indicateur permet de déterminer une partie du nombre de logements découlant des perspectives démographiques choisies en tenant compte des évolutions sociétales liées au desserrement des ménages (croissance du nombre de familles monoparentales, augmentation du célibat/veuvage, départ des jeunes du foyer familial, vieillissement...).

Un parc de logements en évolution

Mirande est marqué par une croissance soutenue et régulière du parc de logements, alors que la population décroît. Le parc est passé de 1 489 logements en 1975 à 2 158 unités en 2017. Le territoire est peu marqué par le poids des résidences secondaires (7%). La commune présente un taux de logements vacants élevé (environ 14%) notamment en 2017. Ce taux est la traduction d'une urbanisation qui s'est réalisée au détriment de la réappropriation du bâti existant, augmentant la vacance de façon proportionnelle. Les raisons de la vacance sont multiples : vétusté, revente, prix élevé, inadaptation aux attentes actuelles, marché détendu, etc. Toutefois, aucune analyse précise de ce phénomène n'a été réalisée malgré l'enjeu qu'il représente tant en matière de gisement (immobilier ou foncier) que de facteur de dégradation de l'attractivité du bourg. Cela conduit donc à une future consommation foncière pour satisfaire les besoins en logement.

Même si les élus affichent une volonté de reconquérir des logements vacants, aucun objectif chiffré n'est clairement retenu. Le PLU aurait mérité d'identifier le potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché.

Le rythme de la construction neuve est plutôt irrégulier avec un net ralentissement sur la période 2014-2016.

Une vocation résidentielle

Le parc de logements est marqué par la prédominance des maisons individuelles (presque 69% en 2017) qui diminue légèrement au profit du parc locatif. Ce dernier est essentiel pour pouvoir fixer les jeunes sur la commune et les accompagner dans l'évolution de leur parcours résidentiel. Malgré la présence d'une offre locative sociale, celle-ci semble insuffisante pour satisfaire la demande en particulier sur les petites typologies.

80% du parc a été construit avant 1990. Le parc le plus ancien, potentiellement énergivore, pose quant à lui la question de la qualité et de la performance énergétique avec des enjeux forts d'amélioration mais aussi de lutte contre la vacance.

Le diagnostic ne fait pas état des différentes typologies des logements (sauf pour le locatif social). Le Département souligne également la nécessité de diversifier l'offre de logements notamment le besoin de réaliser des logements de plus petite taille afin de répondre à l'ensemble des besoins intergénérationnels et en particulier des jeunes ménages ou personnes vieillissantes.

Les choix communaux

Les prévisions démographiques se fondent sur la volonté politique de la collectivité d'inverser durablement les tendances démographiques en tablant sur un retour de la croissance. La commune souhaite retrouver son niveau de population de 2010 soit un gain d'environ 155 habitants sur les 10 prochaines années. Cette ambition ne pourra s'opérer sans une dynamique résidentielle d'accueil de population et d'une stimulation de l'attractivité économique du territoire. Le projet envisage la production de 176 logements à l'échéance 2033 pour une enveloppe de consommation foncière globale de 21 ha (toutes destinations confondues), soit une production annuelle (d'une quinzaine de logements/an). Ces perspectives semblent ambitieuses par rapport à la réalité observée ces dernières années mais s'inscrivent dans les perspectives du SCOT de Gascogne.

Il conviendrait que le PLU prenne mieux en compte l'ensemble des disponibilités existantes (foncier disponible, logements vacants dans les enveloppes urbaines et pourcentage de logements liés aux changements de destination) avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs. Cette analyse est à conforter dans le PLU car elle participe à la réduction des zones à urbaniser en extension dont le bâti dispersé engendre une consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des coûts importants pour les collectivités (réseaux, augmentation des risques, aménagements, etc.) et des impacts sur le paysage et les espaces naturels et leur fonctionnalité.

L'effort entrepris pour modérer la consommation de l'espace est à souligner dans la mesure où le PLU en vigueur projetait un total de consommation de surfaces bien supérieur à celui que présente ce nouveau projet. Cependant, ce résultat est à modérer puisque la gestion économe de l'espace se calcule par rapport à la consommation effective sur les dix dernières années et non pas par rapport aux zones d'urbanisation restituées, issues du document d'urbanisme en vigueur.

C / En matière d'enjeux environnementaux

La préservation de la qualité des ressources et des écosystèmes a été prise en compte. En effet, le choix de la commune est de renforcer l'urbanisation par la densification de terrains encore disponibles dans les entités urbaines sur des terrains bien desservis ou à proximité des réseaux.

La préservation des paysages passe par le maintien et la protection des espaces naturels qui ont bien été identifiés. Les enjeux du PLU vont dans le sens des

préconisations du Département visant à les conforter en vue de restaurer les continuités écologiques et de lutter contre l'érosion des sols.

Le projet a repéré les espaces remarquables ainsi que la nature ordinaire (cours d'eau, les zones humides, les haies, masses boisées et tous les milieux naturels ayant un enjeu fort). Une OAP trame verte et bleue prévoit d'assurer leur protection de manière plus renforcée qu'une simple zone naturelle ordinaire.

Au niveau des projets de production d'énergies renouvelables au sol (photovoltaïques notamment), il faudra veiller à ce que leur réalisation n'augmente pas les impacts sur la biodiversité et les surfaces artificialisées.

D/ En matière de PADD (projet d'aménagement et de développement durables)

Le PADD présenté par la commune aborde de nombreux thèmes : politique d'accueil, encourager le développement des énergies renouvelables, créer les conditions du maintien de l'activité agricole, limitation de la consommation d'espaces, etc. Néanmoins, certains enjeux ciblés dans le PADD ne sont pas suffisamment retranscrits dans les autres documents du PLU (OAP, plan de zonage ou même règlement). L'absence de traduction concrète du PADD dans les autres documents, pose question sur le caractère opposable des orientations. A titre d'exemple, le PADD mentionne des principes d'aménagement durable notamment autour des énergies renouvelables. Or, les OAP ne reprennent pas cette réflexion.

De même, Mirande doit à la fois garder ses habitants et se mettre en capacité d'accueillir de nouveaux. Il s'agit donc à travers le PLU de limiter la fuite des familles qui ne trouvent pas à s'y loger. Renforcer la croissance démographique implique donc de proposer une offre résidentielle de qualité et variée (notamment la création de logement locatif ou la reconquête de logements vacants) qui n'est pas vraiment évoqué dans ce projet.

E/ En matière d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées pour mieux encadrer les constructions à réaliser dans certains secteurs à urbaniser. Le document est assez clair.

Sur ces secteurs, les nouvelles constructions devront donc respecter les OAP. Ces dernières sont peu prescriptives sur l'implantation des constructions, le découpage parcellaire, les réseaux ou la programmation. Le modèle pavillonnaire semble privilégié même si une diversification de l'offre de logements est prévue (projection sur des formes urbaines qui pourraient accueillir ces zones comme un petit collectif ou du logement intermédiaire). Les secteurs « encadrés » par les OAP prévoient l'organisation générale, l'aménagement des espaces publics (notamment la desserte interne, les accès, les stationnements, les espaces verts et paysagers) et les liaisons par déplacements doux. Ils tiennent également compte des éléments du patrimoine naturel et paysager existant à préserver ou à créer afin d'éviter les conflits d'usage entre habitat et espaces agricoles.

Le territoire de Mirande compte de nombreux milieux propices à la biodiversité (espaces boisés, zones humides, milieux remarquables, espaces de cultivés ou encore nature en ville). L'OAP thématique trame verte et bleue vise à renforcer la place de cette nature en ville dans le projet de développement communal de Mirande. Elle instaure des objectifs et des orientations opposables en vue de renforcer la biodiversité et de préserver la place de la nature en ville dans un contexte de renouvellement urbain. Cette OAP énumère des champs généraux très larges et pose des principes d'actions opérationnels avec une certaine marge de manoeuvre. Les dispositions de cette OAP thématique sont une réponse à l'enjeu de préservation de la biodiversité tout en privilégiant la qualité du cadre de vie. Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire communal.

F/ Autres observations

A la page 127 du diagnostic, le canal de la Neste permet d'assurer un soutien à la ressource en eau potable, mais pas seulement. Il contribue à couvrir les différents usages en eau superficielle : agriculture avec l'irrigation, l'industrie, la biodiversité et la vie aquatique, les activités de loisirs...

A la page 129 du diagnostic, la station d'épuration reçoit une charge de 85% hydraulique (à préciser), la charge « organique » étant moindre de par la présence d'eaux claires parasites (ECP).

Concernant le fonctionnement du système d'assainissement collectif, bien que les rejets aient été conformes en 2022, des dépassements ont pu être constatés par le passé et les performances de traitement peuvent être variables sous l'effet des ECP notamment. La STEP, datant de 1979, remise à niveau en 2008, comporte des équipements importants à renouveler ou réhabiliter (filière de prétraitements, clarificateur notamment...). Une référence à l'étude en cours de diagnostic du réseau de collecte/schéma directeur, dont l'objectif final est d'établir un programme de travaux hiérarchisés, aurait été bienvenue. Cette étude viendra également confirmer le fonctionnement du réseau et les charges entrantes de la STEP, qui conditionneront les potentialités futures de raccordements.

Au niveau de l'annexe sanitaire (volet eaux usées), le type de traitement par lits plantés de roseaux est inexact. Ces derniers assurent la déshydratation des boues, mais la filière générale de traitement des eaux usées est de type « boues activées ».



Mirande, le 07 septembre 2023

Monsieur le Maire
Mairie de Mirande
Hôtel de Ville
32 300 MIRANDE

Objet : PPA/ avis de Cœur d'Astarac / Demande de modification de zonage dans le cadre de la révision du PLU – Transformation de zones 1AU et N en zones AU ou U pour l'accueil d'énergies renouvelables

Monsieur le Maire,

Suite à l'étude du dossier lors de la consultation des personnes publiques associées à la révision de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), nous, la Communauté de Communes «Cœur d'Astarac en Gascogne», souhaitons vous faire part de notre demande concernant une modification de zonage d'une propriété située à Labourdette.

Nous sollicitons la transformation des zones actuellement classées 1AU (zone à urbaniser à court terme) et N (zone naturelle), propriétés de la communauté, en zones AU (à urbaniser) ou U (urbanisées) afin de les destiner à l'accueil d'énergies renouvelables.

En effet, le projet de création de lotissement initialement envisagé sur cette zone, destiné à procurer des recettes à la communauté, s'est avéré trop onéreux. En conséquence, nous proposons de réorienter cette zone vers le développement des énergies renouvelables. Cette démarche est conforme à la loi sur l'accélération des énergies renouvelables, visant à lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et à générer des ressources financières pour notre communauté, qui fait face à des difficultés budgétaires sérieuses.

Le reste du document n'appelle de notre part aucune autre observation, un avis favorable peut donc être émis sur votre projet.

Nous vous prions de bien vouloir prendre en compte cette demande de modification de zonage lors de la révision de votre PLU. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et pour discuter des modalités de mise en œuvre de ce projet.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président
Patrick FANTON



Sujet : TR: PLU MIRANDE - Transmission du projet de plan local d'urbanisme arrêté - Demande d'avis des Personnes Publiques Associées

De : Yannick Gargallo <gargallo@cma-gers.fr>

Date : 08/08/2023, 15:45

Pour : Marie-Reine PERES <urbanisme@mirande.fr>

Copie à : Martine Montejuado <m.montejuado@cma-gers.fr>

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception de votre courriel en date du vendredi 02 août 2023.

Après téléchargement des documents et étude du projet, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers émet un **AVIS FAVORABLE**.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Pour Le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers
Philippe Archer

Cordialement



Yannick GARGALLO

Chef de service

Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers

1 avenue de la République – 32550 PAVIE

05 62 61 22 22

www.cma-gers.fr



De : Marie-Reine PERES <urbanisme@mirande.fr>

Envoyé : mercredi 2 août 2023 17:20

Objet : PLU MIRANDE - Transmission du projet de plan local d'urbanisme arrêté - Demande d'avis des Personnes Publiques Associées

Madame, Monsieur,

Par délibération en date du 12 Juillet 2023, le Conseil Municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Dans le cadre de votre association à l'étude du PLU, je vous transmets le lien contenant le projet, conformément aux articles L 132-11 et L 153-16 du Code de l'Urbanisme, afin que vous me fassiez connaître votre avis.

J'attire votre attention sur la durée de **validité de ce lien qui expire le 1^{er} septembre 2023**.

Lien : <https://www.swisstransfer.com/d/3a312f6f-8518-4f4b-85ae-e55eb8667a45>

Je vous rappelle que cet avis devra m'être adressé **dans les trois mois suivant la transmission du dossier**, passé ce délai il sera réputé favorable.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Marie-Reine PERES

Mairie de Mirande: Service urbanisme

Boulevard Clémenceau - BP 53

32300 MIRANDE



Mirande, le 19 Avril 2024

**Monsieur le Président
CHAMBRE D'AGRICULTURE
Chemin de la Caillaouère
32 000 AUCH**

Objet : PLU de MIRANDE – réponse à vos observations

Monsieur le Président,

Vous trouverez ci-joint la copie du courrier de la Commune de Mirande faisant état des réponses à vos observations sur le projet de révision de son PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

**Michel RAFFIN
Vice-Président en charge
de la planification de l'urbanisme**



MIRANDE, le 08 Avril 2024

**Monsieur Le Président
CHAMBRE D'AGRICULTURE
Chemin de la Caillaouère
32000 AUCH**

S/Couvert de M. Le Président de la Communauté de Communes « Cœur d'Astarac en Gascogne »

OBJET : Projet de plan local d'urbanisme arrêté – réponses aux observations

*Dossier suivi par M. JANIN -DGS -urbanisme@mirande.fr
N/Réf. : PhJ/PF*

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 1er novembre 2023, vous avez fait part à la commune de Mirande des observations de la Chambre sur le projet de révision du PLU de Mirande.

En toute transparence je tenais à vous faire part des réponses de la commune de Mirande qui seront portées à la connaissance du public

Observation de la Chambre

Le classement des sièges d'exploitations agricoles et des bâtiments agricoles : Nous souhaitons, dans un souci de possibilité de développement, que l'ensemble des sièges d'exploitations, des maisons et des bâtiments liés à l'agriculture, soient pastillés en zone Aag avec un règlement autorisant toute construction permettant la diversification de l'activité agricole, notamment agrotouristique. En effet ces constructions sont interdites en zone A.

Réponse de la commune de Mirande

Il n'est pas possible de localiser les bâtiments existants en zone A en STECAL en effet cela est contraire à l'article L 151-13 de Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° des constructions ; 2° des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; 3° des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

En effet

- la réglementation : l'article du L 151-13 est une règle permissive et non pas une obligation.
- de plus l'article L 151-13 stipule que : «cette de délimitation doit être à titre «EXCEPTIONNEL»», le caractère exceptionnel ne doit pas être une généralité.
- Cette création dans le cadre de la révision du PLU échapperait à l'avis de la CDPENAF,
- Il n'est pas possible à la commune d'autoriser des constructions hors celles prévues au règlement zone A car cela serait contraire à la non densification prévue par la loi,
- Du fait de la réglementation, la commune s'exposerait à la censure du juge pour erreur manifeste d'appréciation et non-conformité à la Loi.

Si des constructions hors agricole venaient à se développer suite à projet connu et arrêté alors un STECAL, particulier au secteur considéré pourrait être créé après avis de la CDPENAF, mais il ne serait pas généralisé de manière à pouvoir rentrer dans la définition « d'EXCEPTIONNEL » prévu par le L 151-13.

Observation de la Chambre

Le classement en Aenr «...de secteurs permettant l'exploitation agricole du sol et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dotées d'équipement visant à produire ou exploiter de l'énergie renouvelable... ». Si la volonté est d'accueillir des projets agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie nous demandons alors expressément que ces zones soient reclassées en zone A. Si la volonté est d'accueillir des parcs photovoltaïques, le zonage dédié doit alors être AUpv ou Uenr. En tout état de cause, nous sommes opposés au classement Aenr envisagé.

Réponse de la commune de Mirande

La commune de Mirande entend suivre les avis de l'État et de la chambre et de localiser en zone AUenr ou AUpv. Un seul site permettant de répondre aux objectifs de projet d'intérêt général et de service public : le site privé à Sendarouy.

Rappel observations de l'Etat

Le développement du photovoltaïque sur la commune consomme à lui seul plus de 20 hectares, ce qui amène la consommation prévisionnelle sur la période du PLU (2023- 2033) au double de celle prévue dans le SCoT, même si l'objectif de devenir une commune à énergie positive est louable.

L'objectif maximal de consommation d'ENAF du SCoT (19,6 ha pour 2030 et 26,4 ha pour 2035) est largement dépassé en prenant en compte les Aenr (42 ha de consommation d'ENAF). Cette consommation prévisionnelle devra être revue pour que le PLU puisse être considéré comme compatible à la loi et au SCoT.

La page 65 reste ambiguë sur le but poursuivi. Apparemment, ce seraient les seuls secteurs où les champs photovoltaïques non agrivoltaïques seraient admis. Compte tenu que ces sites ne seraient pas dédiés à l'agriculture, la condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel ces projets seraient implantés ne peut être conservée. Car elle implique par défaut l'interdiction de tout projet non agrivoltaïque. Ce qui implique qu'il faut un zonage autre qu'agricole de type A, et donc un zonage de type U ou AU.

Dans cette zones qui serait classé, comme le souhaitent l'État et la Chambre d'Agriculture en Uenr sera autorisé au niveau du photovoltaïque l'installation de production de photovoltaïque sous conditions 'suite au Décret 2023-1408 et Arrêté du 29 décembre 2023 qu'il conviendra de préciser au règlement de la manière ci-après :

Dans la zone Uenr, peut-être autorisé l'installation de production d'énergie photovoltaïque si les modalités de cette installation permettent de garantir

- 1° *La réversibilité de l'installation ;*
- 2° *Le maintien, au droit de l'installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès ;*
- 3° *Sur les espaces à vocation agricole, le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elle est implantée, en tenant compte de l'impact du projet sur les activités qui y sont effectivement exercées ou, en l'absence d'activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s'y développer ;*
- 4° *le respect par les installations des caractéristiques techniques déterminées par l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Observation de la Chambre

Zone A : Article A-2 - Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, ... :

Dans la zone A sont autorisées ... : «Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension... La construction doit être implantée à proximité du siège d'activité : 50 m maximum autour du corps de ferme. » Nous souhaitons que cette limite de 50 m ne soit pas inscrite, même s'il est inscrit qu'elle peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques.

Réponse de la commune de Mirande

La limite de 50 mètres sera supprimée.

Observation de la Chambre

«Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation)... Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité des constructions existantes ; » Nous souhaitons que soit rajouté les mêmes réserves que pour les habitations : sauf si elles justifient de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol, ou autres. La phrase sur les secteurs Aenr à privilégier sera supprimée, et les secteurs Aenr seront également reclassés en A ou AUpv ou Uenr, selon la planification envisagée comme évoquée plus haut.

Réponse de la commune de Mirande

Les zones Aenr seront supprimées les références à ce secteur supprimées

Observation de la Chambre

Hauteur des constructions : «Dans la zone A la hauteur est limitée à 12 mètres pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole...» Nous souhaitons que la phrase concernant l'édification d'éléments ponctuels «ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment» soit supprimée, ou que la définition de ces éléments soit apportée.

Réponse de la commune de Mirande

La hauteur sera limitée à 12 m hors constructions techniques nécessaires à l'activité agricoles.

Observation de la Chambre

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives « Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres » Nous demandons que la phrase « ou en limite » soit rajoutée

Réponse de la commune de Mirande

La phrase sera modifiée et rédigée comme suit « Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite »

Observation de la Chambre

Pour les constructions à usage d'activité agricole la phrase « La tuile canal, posée à courant et à couvert, est préconisée pour les couvertures » sera supprimée.

Réponse de la commune de Mirande

La phrase sera modifiée et rédigée comme suit « La tuile canal, posée à courant et à couvert, est préconisée pour les couvertures des locaux à usage d'habitation »

Observation de la Chambre

Les secteurs Aenr seront supprimés.

Réponse de la commune de Mirande

Les zones Aenr seront supprimées

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

Le Maire,


Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre



Le Président

Monsieur Patrick FANTON
Maire de Mirande
Hôtel de Ville
Boulevard Clémenceau
32300 MIRANDE

AUCH, le 1^{er} novembre 2023

Nos réf : BM/MSL/CC
Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mirande.

Monsieur le Maire,

Siège Social

3 chemin de la Caillaouère - CS 70161
32003 AUCH CEDEX
Tél. : 05 62 61 77 77
Fax : 05 62 61 77 07
Email : ca32@gers.chambagri.fr

<https://gers.chambre-agriculture.fr>

Dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, nous avons pris bonne note du nombre important d'hectares (152 ha) de terre rendu à l'agriculture, et du caractère raisonnable de la consommation d'espaces agricoles (21 ha maximum pour 176 logements à l'horizon 2040) qui s'inscrit dans les objectifs définis par le SCOT de GASCOGNE. Néanmoins après examen du dossier par nos services, nous avons l'honneur d'attirer votre attention sur :

➤ Le classement des sièges d'exploitations agricoles et des bâtiments agricoles :

Nous souhaitons, dans un souci de possibilité de développement, que l'ensemble des sièges d'exploitations, des maisons et des bâtiments liés à l'agriculture, soient pastillés en zone Aag avec un règlement autorisant toute construction permettant la diversification de l'activité agricole, notamment agro-touristique. En effet ces constructions sont interdites en zone A.

➤ Le classement en Aenr « ...de secteurs permettant l'exploitation agricole du sol et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dotées d'équipement visant à produire ou exploiter de l'énergie renouvelable... ».

Si la volonté est d'accueillir des projets agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie nous demandons alors expressément que ces zones soient reclassées en zone A_v.

Si la volonté est d'accueillir des parcs photovoltaïques, le zonage dédié doit alors être AU_{pv} ou Uenr.

En tout état de cause, nous sommes opposés au classement Aenr envisagé.

➤ Le classement des formations boisées.

Nous souhaitons que ces dernières soient réservées à celles remarquables ou à forts enjeux, et après consultation des propriétaires.



REPUBLIQUE FRANCAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 183 200 021 00016

APE 9411Z

Agrément n° IF01762 pour le conseil phytosanitaire

Déclaration d'activité formation n° 73 32 P 000632



Concernant le règlement Littéral, nous souhaiterions que certains points soient modifiés ou supprimés :

Zone A :

Article A-2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, ... :

- Dans la zone A sont autorisées ... :

- « Les Constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension... La construction doit être implantée à proximité du siège d'activité : 50 m maximum autour du corps de ferme ... »

Nous souhaitons que cette limite de 50 m ne soit pas inscrite, même s'il est inscrit qu'elle peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques.

- « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation)... Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité des constructions existantes ; » Nous souhaitons que soit rajouté les mêmes réserves que pour les habitations : sauf si elles justifient de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol, ou autres.

La phrase sur les secteurs Aenr à privilégier sera supprimée, et les secteurs Aenr seront également reclassés en A ou AUpv ou Uenr, selon la planification envisagée comme évoqué plus haut.

Article A-4 Volumétrie et implantation des constructions :

2 - Hauteur des constructions :

« Dans la zone A la hauteur est limitée à 12 mètres pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole... » Nous souhaitons que la phrase concernant l'édification d'éléments ponctuels « *ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment* » soit supprimée, ou que la définition de ces éléments soit apportée.

3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres » Nous demandons que la phrase «ou en limite » soit rajoutée



Article A-5 Qualité urbaine, architecturale, ... :

Pour les constructions à usage d'activité agricole la phrase « *La tuile cana, posée à courant et à couvert, est préconisée pour les couvertures* » sera supprimée.

Article A-6 - Traitement Environnemental ...

Les secteurs Aenr seront supprimés.

Sur la base de ces remarques et demandes, nous restons très attachés à ce que le projet d'urbanisation de la commune ne compromette en rien, l'activité et le développement des exploitations agricoles.

Nous émettons un avis favorable, sous réserve de la prise en compte de nos demandes, en particulier nous demandons la suppression ou le reclassement des zones Aenr, soit en zone A, soit en zones AUpv ou Uenr, selon la nature des projets que la commune projette d'accueillir.

Nous demeurons à votre disposition pour tous renseignements ou précisions complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Bernard MALABIRADE



Service Urbanisme

MIRANDE, le 28 Novembre 2023

Monsieur Le Président
CHAMBRE d'AGRICULTURE
3 Chemin de la Caillaouère
CS 70161
32003 AUCH CEDEX

OBJET : Révision du PLU – Complément d'information
Dossier suivi par M. JANIN - DGS
N/réf. : MRP/PhJ/PF

Monsieur Le Président,

Dans le cadre de la révision du PLU de MIRANDE, afin de compléter le diagnostic de notre document, je vous saurai gré de bien vouloir nous communiquer la cartographie en votre possession des espaces agricoles que vous considérez du fait de votre compétence en la matière à enjeu agricole et ce avant le 15 décembre prochain.

En vous remerciant pour votre aide,

Je vous prie de croire, Monsieur Le Président, à l'expression de mes sentiments de parfaite considération.

Le Maire,
Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre

HÔTEL DE VILLE – SQUARE DE L'EUROPE – B.P. 53 - 32300 MIRANDE – ☎ 05.62.66.52.87
<http://www.mirande.fr/> - ✉ contact@mirande.fr





**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
GERS

Le Président

Monsieur Patrick FANTON
Maire de Mirande
Hôtel de Ville
Boulevard Clémenceau
32300 MIRANDE

AUCH, le 15 décembre 2023

Nos réf : BM/MSL/CC
Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mirande.

Siège Social

3 chemin de la Caillaouère - CS 70161
32003 AUCH CEDEX
Tél. : 05 62 61 77 77
Fax : 05 62 61 77 07
Email : ca32@gers.chambagri.fr
<https://gers.chambre-agriculture.fr>

Monsieur le Maire,

Par courrier du 28 novembre dernier, vous nous sollicitez dans le cadre de la révision du PLU de Mirande, afin que nous vous communiquions la cartographie des espaces agricoles que nous considérons à enjeu agricole.

Par la présente, nous vous confirmons que conformément à notre avis de Personne Publique Associée adressé le 1^{er} novembre dernier, nous considérons l'ensemble des espaces classés en ZA dans leur ensemble, et ZN actuellement exploitées, de votre projet de PLU comme étant précisément à enjeu agricole. Comme évoqué notamment dans notre avis officiel, nous sommes opposés aux classements Aenr envisagés et considérons que ces espaces doivent conserver un zonage A.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments de réponse,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Bernard MALABIRADE

Très cordialement !



REPUBLIQUE FRANCAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 183 200 021 00016

APE 9411Z

Agrément n° IF01762 pour le conseil phytosanitaire
Déclaration d'activité formation n° 73 32 P 000632



**PRÉFET
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Energies, Connaissances et Urbanisme
Secrétariat de la CDPENAF**

Monsieur Le Maire de MIRANDE

Au village
32300 MIRANDE

Objet : AVIS DE LA CDPENAF

Réf :

P.J. :

Auch, le 11 Octobre 2023

Le projet de révision du PLU sur la commune de MIRANDE a été examiné lors de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 5 octobre 2023.

La révision du PLU vise à :

- Préserver le cadre de vie des Mirandais (patrimoine et paysage) et protéger le capital environnemental
- Favoriser le développement de l'activité économique et de la filière agricole en assurant le dynamisme du centre bourg et la mixité des fonctions
- Assurer le renouvellement de la population et répondre au besoin de logement tout en structurant durablement le développement urbain
- Accompagner le développement urbain en confortant le niveau d'équipements et de services publics et en améliorant les déplacements
- Lutter contre le changement climatique, réduire les émissions de gaz à effet de serre, économiser les ressources fossiles, maîtriser l'énergie et assurer une production énergétique à partir de sources renouvelables.

Après examen lors de la commission plénière du 5 octobre 2023, la commission émet un **avis favorable** assorti des recommandations suivantes :

- Reclasser les zones Aenr en zone A.
- Réserver les zonages des formations boisées à celles remarquables ou à forts enjeux.
- Encourager la mise en place de mesure incitative à la réhabilitation des logements vacants

Le Directeur départemental adjoint des territoires

Florent MITAULT

A l'attention de Marie-Reine PERES

N/Réf : 550/LA61/JH/EM

Objet : Avis PLU Mirande

Auzeville-Tolosane, le 3 octobre 2023

Madame, Monsieur,

Nous avons bien reçu demande d'avis concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Mirande.

Nous constatons que la majorité des parcelles boisées sont classées au titre de l'art. L151-19 du code de l'urbanisme, ce qui a pour conséquence que toute coupe ou abattage d'arbre sera soumis à déclaration préalable, même en présence d'un document de gestion durable (car le décret prévu par l'art. L421-4 du code de l'urbanisme n'a jamais été publié). Le code forestier règlemente déjà les coupes et les défrichements dans les espaces boisés de plus de 4 ha. Ce classement au titre de l'art. L151-19 du code de l'urbanisme est à éviter pour les formations boisées. Il vaudrait mieux privilégier la protection prévue au titre de l'art. L113-1 de ce même code aux formations boisées de moins de 4 ha et présentant un enjeu important.

A noter également qu'en p 9 et 10 du règlement ainsi qu'en p 9 de la pièce 3.3 (inventaire Loi Paysage), un cadre réglementaire est précisé pour les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du CU. La légende de la cartographie (pièce 3.1) ne fait apparaître aucun classement au titre de cet article. Il est nécessaire de clarifier cela pour comprendre à quels boisements, linéaires ou arbres isolés ce règlement s'applique d'autant que la replantation de chaque arbre coupé en double est prévue, ce qui est totalement inapplicable et inutile en forêt, excepté en cas de nécessité de reboisement.



Concernant les Espaces Boisés Classés, en p 8 du règlement, il pourrait être utile de préciser après la phrase suivante « ... les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration », que l'art R421-23-2 du CU précise les cas où il est fait exception à ces déclarations préalables pour les coupes et abattages.

Compte-tenu de ces remarques, nous sommes amenés à formuler **un avis défavorable**.

Nous profitons de cette occasion pour vous rappeler le rôle du CRPF, organisme public chargé de développer, d'orienter et d'améliorer la gestion durable de la forêt privée.

Vous trouverez plus de renseignements concernant nos missions et nos actions sur notre site internet, <https://occitanie.cnpf.fr/> d'une part, mais d'autre part aussi, des informations pratiques et recommandations sur la place des espaces forestiers dans les documents d'urbanismes à l'adresse : <https://www.cnpf.fr/se-former-s-informer/droit-et-fiscalite/urbanisme-et-foret>

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.


Le Directeur,

Olivier PICARD

Copie : J. HÜBELÉ et F. NONON

Mirande, le 19 Avril 2024

Monsieur le Directeur
AGENCE REGIONALE DE SANTE
Occitanie
Délégation Départementale du Gers
Cité Administrative – Place de l'Ancien
Foirail
32 000 AUCH

Objet : PLU de MIRANDE – réponse à vos observations

Monsieur le Directeur,

Vous trouverez ci-joint la copie du courrier de la Commune de Mirande faisant état des réponses à vos observations sur le projet de révision de son PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de mes salutations distinguées.

Michel RAFFIN
Vice-Président en charge
de la planification de l'urbanisme





MIRANDE, le 08 Avril 2024

Monsieur Le Directeur
Agence Régionale de Santé Occitanie
Délégation Départementale du Gers
Cité Administrative – Place de l'Ancien Foirail
32000 AUCH

S/Couvert de M. Le Président de la Communauté de Communes « Cœur d'Astarac en Gascogne »

OBJET : Projet de plan local d'urbanisme arrêté – réponses aux observations

Dossier suivi par M. JANIN -DGS-urbanisme@mirande.fr

N/Réf. : PhJ/PF

Monsieur le Directeur,

Par courrier en date du 07 Septembre 2023, vous avez fait part à la commune de Mirande des observations de votre Syndicat sur le projet de révision du PLU de Mirande.

En toute transparence, je tenais à vous faire part des réponses de la commune de Mirande qui seront portées à connaissance du public sur vos observations.

Observation de l'ARS

Alimentation en eau potable - captage et protection de la ressource : Il existe sur la commune de Mirande une prise d'eau de surface sur la rivière Baise à des fins de consommation humaine. Le SIDEAU de la région de Mirande est actuellement la personne responsable de la production et de la distribution de l'eau (PRPDE). La population de Mirande est alimentée par l'eau de cette ressource. En application de l'ordonnance n°2022-1611 du 22 décembre 2022 relative à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique impose aux collectivités responsables de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine de mettre en place des périmètres de protection autour des captages. La procédure de régularisation administrative de ce captage et de la station de traitement a été initiée en 2012, date du rapport de l'hydrogéologue agréé, mais n'est toujours pas aboutie. Cette ressource ne bénéficie donc actuellement d'aucune protection. Cependant, le SIDEAU a déposé en préfecture, le 31 janvier 2023, un dossier global pour la mise en conformité de la station d'alimentation en eau potable et des ouvrages dédiés, notamment sur : La régularisation administrative comportant : la déclaration d'utilité publique pour les travaux de dérivation (CE) et l'instauration des périmètres de protection (CSP), l'autorisation de prélèvement dans la rivière Baise, de rejets des eaux pluviales et de process et la création de lagunes (CE),

- *l'autorisation de distribuer l'eau de consommation humaine (CSP),*
- *La mise aux normes et la sécurisation de la station nécessite la réalisation de travaux :*
 - *la création d'un nouveau puits d'exhaure (installation d'une crépine),*
 - *la consolidation des berges au niveau du nouveau puits d'exhaure,*
 - *la mise en place d'une station d'alerte,*
 - *la création de 2 bassins de stockage d'eau brute d'une capacité totale de 15000 m3,*
 - *la mise en place d'une unité de traitement des eaux de process.*

Ce dossier a fait l'objet d'une enquête publique du 27 juin au 27 juillet 2023. Dans son rapport, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable. Le projet d'arrêté préfectoral (ci-joint) autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine au profit du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Mirande sera soumis à l'avis du CODERST au mois d'octobre 2023. Cet arrêté définit notamment la délimitation des périmètres de protection ainsi que la définition des interdictions et prescriptions pour chacun d'entre eux. Ainsi, le projet de PLU arrêté par la commune de Mirande doit prendre en considération l'ensemble des interdictions et prescriptions propres à chaque périmètre de protection. A la lecture des différentes pièces constituant le projet de PLU, force est de constater une incompatibilité entre notamment le règlement écrit du zonage et les interdictions et

prescriptions des périmètres de protection, telles que définies dans le projet d'arrêté préfectoral autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine, pour les zones A, AE, N et UE.

Réponse de la commune de Mirande

L'arrêté a été publié que le 23 Novembre 2023 et sera annexé. <https://www.gers.gouv.fr/contenu/telechargement/39083/290844/file/AP%20SIGNE.pdf> le plan n'a pas été reporté car à la date d'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal et à la date de la transmission à l'ARS ce document n'était pas opposable

Observation de l'ARS

L'approvisionnement en eau potable : L'approvisionnement en eau potable de la commune de Mirande est assuré par le SIDEAU de la région de Mirande pour la production et la distribution.

Aucune information sur la qualité de l'eau distribuée n'apparaît sur les documents transmis. La carte représentant le réseau de distribution d'eau potable est existante mais pas complète. Au titre de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour tout captage d'eau et installation de traitement et de stockage des eaux destinées à la consommation humaine. Les réseaux et installations de stockage d'eau potable devront être reportés sur les annexes graphiques du document de PLU.

Réponse de la commune de Mirande

L'arrêté préfectoral n'était pas opposable à la date de l'arrêt de PLU par le Conseil Municipal. L'arrêté a été publié que le 23/11/2023. Les réseaux et installations de stockage d'eau potable seront reportés sur les annexes graphiques du document de PLU.

Observation de l'ARS

Nuisances sonores : Cette problématique a bien été identifiée dans le document PLU arrêté et a été prise en compte dans les choix d'urbanisation. La traversée de la commune de Mirande par la RN21 a bien été identifiée comme source de nuisances sonores. Il conviendra toutefois d'identifier les autres sources de nuisances (zones de loisirs, activités commerciales ou industrielles, ...) le cas échéant.

Réponse de la commune de Mirande

Les niveaux sonores des différentes zones de loisirs, commerciales n'excèdent pas 3dB(A) en diurne, aucune source spécifique de nuisance n'est identifiable hors traversée de Mirande par la RN21 identifiée au PLU.

Observation de l'ARS

Nuisances liées aux activités agricoles : Il convient de rappeler qu'afin de réduire l'exposition de la population aux pollutions diffuses d'origine agricole, notamment en période de pulvérisation, des distances tampons vis-à-vis des tiers sont recommandées étant donné les effets néfastes et reconnus des pesticides sur la santé humaine à long terme.

Réponse de la commune de Mirande

Une bande de 5 m qui pourra être portée à 10 m le long des espaces urbanisés à vocation de frange urbaine sera créée (demande SCOT)

Le 27 décembre 2019 sont parus au journal officiel deux textes (décret et arrêté d'application) concernant les zones de non traitement (ZNT) au voisinage des zones d'habitation et des établissements accueillant des personnes vulnérables. Ces textes sont entrés en vigueur le 1er janvier 2020.

L'arrêté fixe des distances minimales à respecter lors du traitement des parties aériennes des plantes aux abords des habitations. Le décret conditionne la réduction de ces distances de sécurité à la signature de chartes départementales d'engagement et à la mise en œuvre de procédés réduisant la dérive.

Ce ne sont pas des règles d'urbanisme le PLU n'a pas vocation à traiter des réglementations qui relèvent d'un autre domaine => indépendance des réglementations

Observation de l'ARS

Concernant le risque allergène, le PLU peut conseiller une diversification des plantations (propositions architecturales et paysagères) afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens. Dans certains secteurs (par exemple dans le centre-ville), l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes est à restreindre. Une liste d'arbres d'ornementation à caractère allergisant est disponible sur le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (www.msa.asso.fr)

Réponse de la commune de Mirande

Dans le cadre des recommandations de plantation de haies et clôtures, arbres d'ornements, d'espèces locales, la commune préconisera la plantation d'espèces non allergisantes.

Zones industrielles et/ou artisanales :

Observation de l'ARS

Tenir compte des vents dominants lors de leur implantation ; ne pas les positionner à proximité immédiate de zones à vocation principale d'habitat ou de bureaux, de services, particulièrement les services sensibles (*établissements de soins, établissements médicosociaux, établissements scolaires*) définir une zone tampon dans laquelle ne seront implantées que des industries ou activités artisanales respectant certains critères limitatifs de nuisances (pollution de l'air mais aussi bruit ...) Dans la mesure du possible, veiller à éloigner les populations dites sensibles (*établissements de soins, établissements scolaires, ...*) des carrefours ou axes à trafic dense.

Réponse de la commune de Mirande

Les zones d'activités reprennent les zones existantes de l'ancien PLU. Pour les ICPE une ZAE communautaire éloignée de toute construction destinée à accueillir les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées est maintenue : la ZAE de Sendarouy.

Observation de l'ARS

Concernant le risque lié à l'ambrosie. L'ambrosie est une plante envahissante dont le pollen émis en fin d'été est très allergisant. Elle peut également avoir un impact économique sur la production agricole. Les ambrosies sont décrétées « espèces végétales nuisibles à la santé humaine » dans le code de santé publique, et s'étendent progressivement sur le territoire métropolitain. C'est pourquoi il est important de se mobiliser avant même que les premiers plants ne soient repérés sur le territoire. Les collectivités territoriales ont un rôle crucial à jouer pour contribuer à la lutte contre l'ambrosie, notamment par la désignation d'un « référent ambrosie » sur le territoire de l'intercommunalité.

Aussi, il serait intéressant que cette thématique soit évoquée dans les documents du PLU arrêté.

Réponse de la commune de Mirande

Le PLU réglemente l'urbanisme et n'a pas vocation à traiter cette thématique.

Observation de l'ARS

Sites et sols pollués : Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la nouvelle réglementation du 8 février 2007 (dispositions réglementaires et outils méthodologiques) relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués. Selon la base de données GEORISQUES (<http://georisques.gouv.fr>), que ce soit au titre des sites et sols pollués ou potentiellement pollués et au titre des canalisations de transport de matières dangereuses 26 sites ont été répertoriés sur la commune de Mirande. L'exhaustivité de cette base n'est toutefois pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de votre commune (archives communales, cadastres...) pour s'assurer de l'état des sols ainsi que sur les sites BASOL et BASIAS

Réponse de la commune de Mirande

La commune dans le cadre du diagnostic s'assurera de la réalité de l'exhaustivité des données.

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

Le Maire,



Réseau international des villes du Bien Vivre



HÔTEL DE VILLE - 2 Bld Georges Clemenceau - 32300 MIRANDE - ☎ 05.62.66.52.87 - <http://www.mirande.fr/> - ✉ urbanisme@mirande.fr

Service émetteur : Délégation départementale du Gers
Unité prévention et promotion de la santé
environnementale
Affaire suivie par : Frédéric FOURNIER
Courriel : ars-oc-dd32-pgas@ars.sante.fr
Téléphone : 05.62.61.55.80
Réf. interne : FF/23
Date : 07/09/2023

Monsieur le Maire

Mairie
Boulevard Clémenceau
32300 MIRANDE
urbanisme@mirande.fr

À l'attention de Mme. Marie-Reine PERES

Objet : Plan local d'urbanisme de la commune de MIRANDE – Demande d'avis des Personnes Publiques Associées

Par courriel du 02 août 2023, vous me consultez pour avis sur le projet du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par la commune de MIRANDE.

Le dossier transmis appelle de ma part les observations suivantes dans le champ de compétence de la santé environnementale :

• Alimentation en eau potable – captage et protection de la ressource :

Il existe sur la commune de Mirande une prise d'eau de surface sur la rivière Baïse à des fins de consommation humaine. Le SIDEAU de la région de Mirande est actuellement la personne responsable de la production et de la distribution de l'eau (PRPDE).

La population de Mirande est alimentée par l'eau de cette ressource.

En application de l'ordonnance n°2022-1611 du 22 décembre 2022 relative à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique impose aux collectivités responsables de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine de mettre en place des périmètres de protection autour des captages.

La procédure de régularisation administrative de ce captage et de la station de traitement a été initiée en 2012, date du rapport de l'hydrogéologue agréé, mais n'est toujours pas aboutie.

Cette ressource ne bénéficie donc actuellement d'aucune protection.

Cependant, le SIDEAU a déposé en préfecture, le 31 janvier 2023, un dossier global pour la mise en conformité de la station d'alimentation en eau potable et des ouvrages dédiés, notamment sur :

- La régularisation administrative comportant :
 - la déclaration d'utilité publique pour les travaux de dérivation (CE) et l'instauration des périmètres de protection (CSP),
 - l'autorisation de prélèvement dans la rivière Baïse, de rejets des eaux pluviales et de process et la création de lagunes (CE),
 - l'autorisation de distribuer l'eau de consommation humaine (CSP),
- La mise aux normes et la sécurisation de la station nécessite la réalisation de travaux :
 - la création d'un nouveau puits d'exhaure (installation d'une crépine),
 - la consolidation des berges au niveau du nouveau puits d'exhaure,
 - la mise en place d'une station d'alerte,
 - la création de 2 bassins de stockage d'eau brute d'une capacité totale de 15000 m3,
 - la mise en place d'une unité de traitement des eaux de process.

Ce dossier a fait l'objet d'une enquête publique du 27 juin au 27 juillet 2023. Dans son rapport, le commissaire

enquêteur a émis un avis favorable.

Le projet d'arrêté préfectoral (ci-joint) autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine au profit du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Mirande sera soumis à l'avis du CODERST au mois d'octobre 2023. Cet arrêté définit notamment la délimitation des périmètres de protection ainsi que la définition des interdictions et prescriptions pour chacun d'entre eux.

Ainsi, le projet de PLU arrêté par la commune de Mirande doit prendre en considération l'ensemble des interdictions et prescriptions propres à chaque périmètre de protection.

A la lecture des différentes pièces constituant le projet de PLU, force est de constater une incompatibilité entre notamment le règlement écrit du zonage et les interdictions et prescriptions des périmètres de protection, telles que définies dans le projet d'arrêté préfectoral autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine, pour les zones A, AE, N et UE.

- L'approvisionnement en eau potable :

L'approvisionnement en eau potable de la commune de Mirande est assuré par le SIDEAU de la région de Mirande pour la production et la distribution.

Aucune information sur la qualité de l'eau distribuée n'apparaît sur les documents transmis.

La carte représentant le réseau de distribution d'eau potable est existante mais pas complète.

Au titre de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour tout captage d'eau et installation de traitement et de stockage des eaux destinées à la consommation humaine.

Les réseaux et installations de stockage d'eau potable devront être reportés sur les annexes graphiques du document de PLU.

- Nuisances sonores :

Cette problématique a bien été identifiée dans le document PLU arrêté et a été prise en compte dans les choix d'urbanisation.

La traversée de la commune de Mirande par la RN21 a bien été identifiée comme source de nuisances sonores. Il conviendra toutefois d'identifier les autres sources de nuisances (zones de loisirs, activités commerciales ou industrielles, ...) le cas échéant.

- Nuisances liées aux activités agricoles :

Il convient de rappeler qu'afin de réduire l'exposition de la population aux pollutions diffuses d'origine agricole, notamment en période de pulvérisation, des distances tampons vis-à-vis des tiers sont recommandées étant donné les effets néfastes et reconnus des pesticides sur la santé humaine à long terme.

- Qualité de l'air :

Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air extérieur sont une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine.

Les personnes fragiles sont les plus touchées par ce type de pollution : personnes âgées, enfants, personnes souffrant de problèmes cardio-vasculaires ou d'une insuffisance cardiaque.

La mise en œuvre du PLU doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération de cet aspect de santé publique :

Concernant le risque allergène, le PLU peut conseiller une diversification des plantations (propositions architecturales et paysagères) afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens. Dans certains secteurs (par exemple dans le centre ville), l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes est à restreindre. Une liste d'arbres d'ornementation à caractère allergisant est disponible sur le site internet du Réseau national de Surveillance Aérobiologique (www.rnsa.asso.fr).



Zones industrielles et/ou artisanales :

- tenir compte des vents dominants lors de leur implantation ;
 - ne pas les positionner à proximité immédiate de zones à vocation principale d'habitat ou de bureaux, de services, particulièrement les services sensibles (établissements de soins, établissements médico-sociaux, établissements scolaires) ;
 - définir une zone tampon dans laquelle ne seront implantées que des industries ou activités artisanales respectant certains critères limitatifs de nuisances (pollution de l'air mais aussi bruit ...)
 - Dans la mesure du possible, veiller à éloigner les populations dites sensibles (établissements de soins, établissements scolaires, ...) des carrefours ou axes à trafic dense.
- Concernant le risque lié à l'ambroisie

L'ambroisie est une plante envahissante dont le pollen émis en fin d'été est très allergisant. Elle peut également avoir un impact économique sur la production agricole.

Les ambrosies sont décrétées « espèces végétales nuisibles à la santé humaine » dans le code de santé publique, et s'étendent progressivement sur le territoire métropolitain. C'est pourquoi il est important de se mobiliser avant même que les premiers plants ne soient repérés sur le territoire.

Les collectivités territoriales ont un rôle crucial à jouer pour contribuer à la lutte contre l'ambroisie, notamment par la désignation d'un « référent ambroisie » sur le territoire de l'intercommunalité.

Aussi, il serait intéressant que cette thématique soit évoquée dans les documents du PLU arrêté.

- Sites et sols pollués :

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la nouvelle réglementation du 8 février 2007 (dispositions réglementaires et outils méthodologiques) relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

Selon la base de données GEORISQUES (<http://georisques.gouv.fr>), que ce soit au titre des sites et sols pollués ou potentiellement pollués et au titre des canalisations de transport de matières dangereuses **26 sites ont été répertoriés** sur la commune de Mirande.

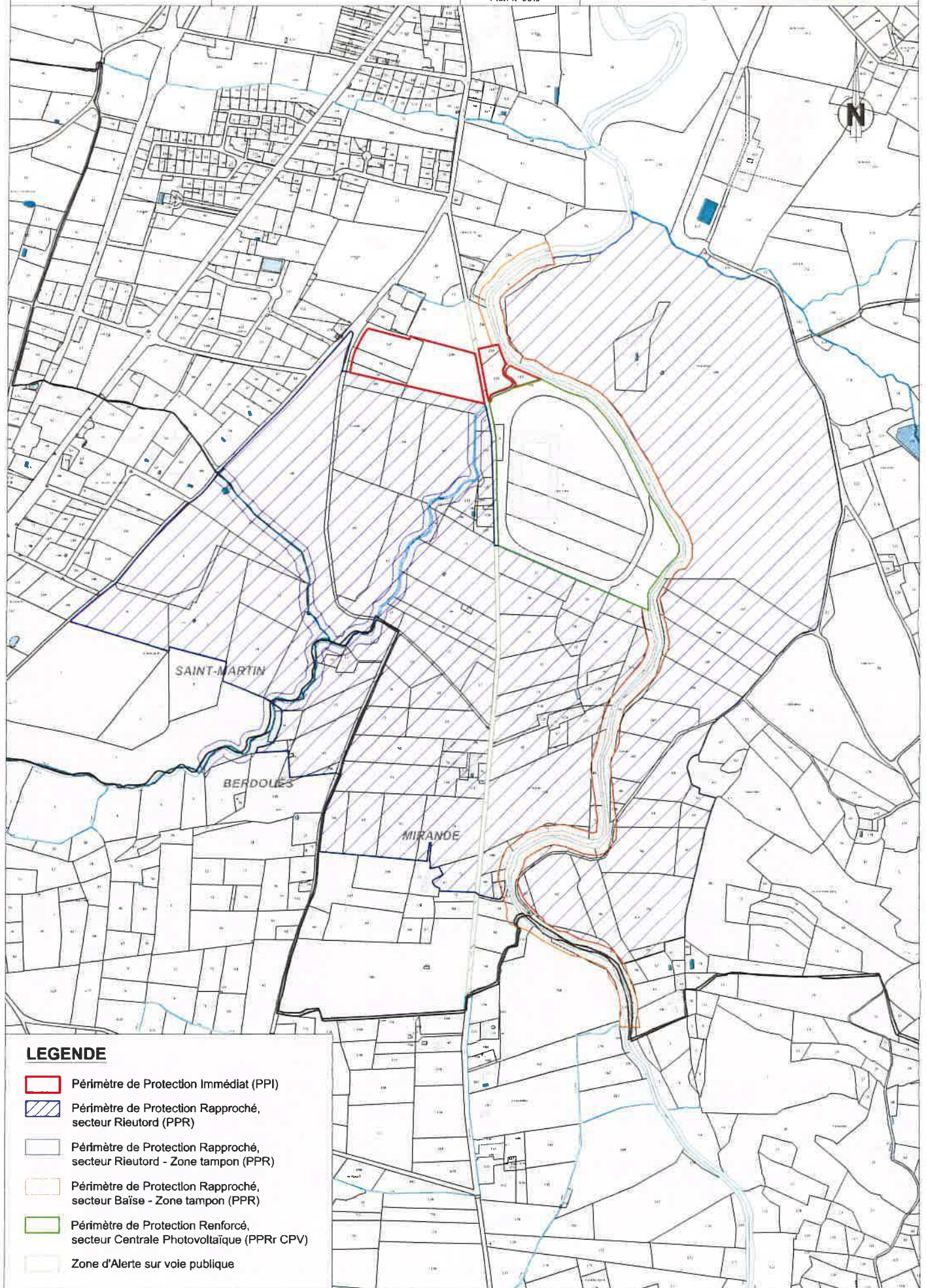
L'exhaustivité de cette base n'est toutefois pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de votre commune (archives communales, cadastres...) pour s'assurer de l'état des sols ainsi que sur les sites BASOL et BASIAS

Par ailleurs, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués.

En conclusion, au vu des enjeux de santé publique qui apparaissent dans le dossier transmis, j'émet un **avis défavorable** au projet de plan local d'urbanisme de la commune de MIRANDE pour ce qui concerne le champ de compétence de la santé environnementale, motivé par une incompatibilité entre le règlement écrit des zones A, AE, N et UE et les interdictions et prescriptions des périmètres de protection de la ressource en eau telles que définies dans le projet d'arrêté préfectoral d'autorisation autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine.

Pour le Directeur Général de l'ARS Occitanie,
Et par délégation,
Le responsable de l'unité prévention et promotion de la
santé environnementale,

Frédéric FOURNIER



SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection immédiat (PPI)							
MIRANDE	256	HAOURE	OC	58	3390	M. CING FRAIS ROBERT	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	59	1879	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE - GERANT : M. CING FRAIS ROBERT	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	116	4067	SIDEAU MIRANDE	Boulevard de l'Anviennne Voie Ferrée 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	239	1296	SIDEAU MIRANDE	Boulevard de l'Anviennne Voie Ferrée 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	247	9000	M. CING FRAIS ROBERT	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	249	31465	M. CING FRAIS ROBERT	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	OI	115	1668	SIDEAU MIRANDE	Boulevard de l'Anviennne Voie Ferrée 32300 MIRANDE

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	9	3760	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	10	820	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	11	1720	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	12	5800	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	13	1760	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	14	9630	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	15	8000	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	778	254	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	779	2146	M POUY/LEON JUSTIN MARIUS	AU COULOM 32300 PONSAMPHERE
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	781	76	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	783	12220	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	784	32	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	786	768	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	HAOURE	OC	60	4107	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	63	23483	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	64	14025	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	65	22507	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	66	29734	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
MIRANDE	256	HAOURE	0C	67	18674	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAQUIRE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	0C	68	75318	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAQUIRE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	970 AV DE LARBONNE	0H	3	10955	MME BOYER/MONIQUE - Propriétaire	3 RUE MORLAS 32230 MARGIAC
MIRANDE	256	ENMIGLIERE	0H	64	12890	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	ENMIGLIERE	0H	65	2235	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	88	1825	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	89	26175	MME DOUAT/KARINE SOPHIE MARIE	POUNTET 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	90	12005	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	91	7120	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	92	17910	DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	PLAINE	0H	93	1915	DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	PLAINE	0H	94	5345	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	95	7850	DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	PLAINE	0H	96	15335	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	97	5725	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	98	2950	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	99	7850	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	100	786	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	101	2785	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	102	9885	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	103	11740	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	104	15495	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	105	15675	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	106	15840	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	107	24530	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	ENBARRES	0H	108	341353	MME BOYER/MONIQUE	3 RUE MORLAS 32230 MARGIAC
MIRANDE	256	RIOUTORD	0I	13	1158	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	14	1345	MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	15	10431	M CAMP/JEAN-PIERRE ANDRE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	16	20	M CAMP/JEAN-PIERRE ANDRE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	17	17934	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	18	329	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	19	13663	M PUJOL/LAURENT FRANCOIS ANTOINE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	20	5479	M DAINESE/JEAN-MICHEL ROBERT	A LAMAGISTERE 32300 SAINT-MEDARD-
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	21	1898	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE	32300 BERDOUES
						MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	MARTRES 32300 PONSAMPERE
						MME REGNAU/DANIELE JEANNE MARIE LOUISE	AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	22	13189	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE	32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	23	6176	MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE MME REGNAU/DANIELE JEANNE MARIE LOUISE	MARTRES 32300 PONSAMPERE AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	24	7144	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	32300 BERDOUES MARTRES 32300 PONSAMPERE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	25	7417	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	32300 BERDOUES MARTRES 32300 PONSAMPERE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	26	5629	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	32300 BERDOUES MARTRES 32300 PONSAMPERE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	27	6624	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	MARTRES 32300 PONSAMPERE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	28	11221	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	29	16	COMMUNE DE MIRANDE	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	31	6753	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	Mairie 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	32	12821	MME CAPDECOMME/COLETTE HUGUETTE RENEE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	33	1135	MME CAPDECOMME/COLETTE HUGUETTE RENEE	6 RUE DES ARENES 32500 FLEURANCE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	34	4612	MME CAPDECOMME/COLETTE HUGUETTE RENEE	6 RUE DES ARENES 32500 FLEURANCE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	35	10559	MME CAPDECOMME/COLETTE HUGUETTE RENEE	6 RUE DES ARENES 32500 FLEURANCE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	36	8836	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	32300 BERDOUES MARTRES 32300 PONSAMPERE
MIRANDE	256	1755 RTE DE BERDOUES	01	37	9447	MME REGNAU/DANIELE JEANNE MARIE LOUISE	AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	38	5704	COUNTRY PARK SOLAR	32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	39	4429	COUNTRY PARK SOLAR	32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	40	11626	PBBW7V - COUNTRY PARK SOLAR - Propriétaire	PBBW7V - 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	41	2126	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	45	8691	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER M HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	46	437	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER M HARLE/KARINE CHRISTIANE	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	47	1733	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER M HARLE/KARINE CHRISTIANE	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	49	3263	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	LAYMOURE 32300 MIRANDE MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	50	2076	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	51	2689	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	55	759	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	2509 RTE DE BERDOUES	01	56	955	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	72	5754	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rioutord (PPR Rioutord)							
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	74	18666	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	76	623	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	78	1952	M PUJOL/LAURENT FRANCOIS ANTOINE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	79	2790	M PUJOL/LAURENT FRANCOIS ANTOINE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	80	12516	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	81	14637	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	82	13110	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	83	10554	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	84	5856	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	99	1503	M DUFOUR/ROLAND MICHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	100	3093	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	102	559	M OLIVEIRA DA COSTA/ANTONIO MANUEL	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	103	167	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	105	1100	MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	106	1615	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	110	37344	MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	2190 RTE DE BERDOUES	01	111	1523	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	2180 RTE DE BERDOUES	01	112	661	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	113	2695	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	114	3158	M PUJOL/LAURENT FRANCOIS ANTOINE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	117	888	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	118	6646	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	119	264	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	120	3652	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	121	66	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	122	4335	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	6047 LAYMOURE	01	123	152	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	2177 RTE DE BERDOUES	01	124	2121	M REY/HELENE JEANINE ALINE	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	125	1654	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	126	8450	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	127	911	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	129	1563	COUNTRY PARK SOLAR	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	129	1563	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	129	1563	MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	RIOUTORD 32300 MIRANDE

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	130	173	M OLIVEIRA DA COSTA/ANTONIO MANUEL MME PEREIRA/SANDRINE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	131	154	M OLIVEIRA DA COSTA/ANTONIO MANUEL MME PEREIRA/SANDRINE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	132	3391	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	133	1563	M OLIVEIRA DA COSTA/ANTONIO MANUEL MME PEREIRA/SANDRINE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	134	3819	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	5	25265	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN MME CASTET/KATIA ISABELLE	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	6	18578	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN MME CASTET/KATIA ISABELLE	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	8	4681	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN MME CASTET/KATIA ISABELLE	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	9	27491	M ESCUDE/THIERRY ANDRE	BORDENEUVE 32300 PONSAMPERE
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	10	18011	M CHOURET/DANIEL JEAN MME SOBRAL BANDARRA/MARIE LEONOR	AU LEVANT DU PELON 32300 SAINT-MARTIN
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	11	4333	M ESCUDE/THIERRY ANDRE	BORDENEUVE 32300 PONSAMPERE
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	12	15231	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	13	12633	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	13	12633	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	14	20683	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, "zone tampon" secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	7	1640	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	9	3760	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	10	820	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	11	1720	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	12	5800	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	13	1780	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	AU RIOU 32300 BERDOUES	0B	14	9630	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	779	2146	M POUY/LEON JUSTIN MARIUS	AU COULOU 32300 PONSAMPERE
MIRANDE	256	HAOURE 32300 MIRANDE	0C	63	23483	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE 32300 MIRANDE	0C	67	18674	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE 32300 MIRANDE	0C	68	75318	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, "zone tampon" secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	13	1158	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	14	1345	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	17	17934	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	19	13663	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	20	5479	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	21	1898	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	127	911	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	132	3391	M CAMPI/JEAN-PIERRE ANDRE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	133	1563	M CAMPI/JEAN-PIERRE ANDRE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	134	3819	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
SAINTE-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	1	65890	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINTE-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	10	18011	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
SAINTE-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	12	15231	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
SAINTE-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	13	12633	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
SAINTE-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	13	12633	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
Périmètre de protection Rapproché "zone tampon", secteur Baise (PPR Baise)							
BERDOUES	256	A SOLFERINO 32300 BERDOUES	0B	794	50041	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
BERDOUES	256	A SOLFERINO 32300 BERDOUES	0B	158	4250	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
BERDOUES	256	A SOLFERINO 32300 BERDOUES	0B	155	2290	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	ENBARBES 32300 MIRANDE	0H	5	8310	MME ARQUIE/GILBERTE MAURICETTE	970 AV DE LARBONNE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	ENBARBES 32300 MIRANDE	0H	108	341353	MME BOYER/MONIQUE	3 RUE MORIAS 32230 MARCIAC
MIRANDE	256	GRAOJETTE 32300 MIRANDE	0C	234	8816	M CAMPI/JEAN-PIERRE ANDRE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	GRAOJETTE 32300 MIRANDE	0C	233	641	M DUPRAT/GEORGES YVES HENRI	RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HADURE 32300 MIRANDE	0C	240	3900	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 CHE DES BLEUETS 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	39	4429	COUNTRY PARK SOLAR	32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	49	3263	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	50	2076	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	51	2689	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	55	759	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	56	955	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	57	280	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	58	3421	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	59	6070	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection rapproché "zone tampon", secteur Baise (PPR Baise)							
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	100	3093	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMIENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	110	37344	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMIENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	117	888	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	118	6646	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	120	3652	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	121	66	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	122	4335	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	84	6555	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	85	4105	M DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX-
MIRANDE	256	PLAINE	0H	86	1713	MME DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	90	12005	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX-
MIRANDE	256	PLAINE	0H	91	7120	MME DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	92	17310	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	93	1915	MME DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX-
MIRANDE	256	PLAINE	0H	94	5345	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	95	7850	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	96	15535	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	99	7850	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	100	786	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	101	2785	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	102	9885	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	103	11740	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	104	15495	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	105	15675	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	106	15840	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	107	24530	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcellaire	Superficie parcellaire (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Renforcé Centrale Photovoltaïque (PPRr CPV)							
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	2	32828	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	5	15312	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	6	21398	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	7	22141	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	3	7243	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	4	5236	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	8	1397	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	116	27396	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

L'Architecte des bâtiments de France
Cheffe de l'unité départementale de l'architecture et
du patrimoine du Gers

à

M. Le Maire de Mirande
Mairie
Service urbanisme
Boulevard Clémenceau
32300 Mirande

Affaire suivie par : Isabelle Brou-Poirier
Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine Gers
Tél. : 05 62 05 62 08
Courriel : udap.gers@culture.gouv.fr

Auch, le 22 Septembre 2023

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de Mirande

Vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme de la ville de Mirande arrêté par délibération communale du 12 Juillet 2023. Celui-ci appelle un certain nombre d'observations de ma part quant à la prise en compte du respect de l'architecture et du patrimoine notamment dans les espaces protégés au titre des abords de l'église Notre Dame monument historique classé et de la tour de Rohan monument historique inscrit.

Je réserve mon avis favorable à ce projet de PLU à la prise en compte de ces dernières dans un règlement corrigé à minima à l'intérieur des abords des monuments historiques.

Je vous propose de prévoir une réunion de travail avec la commune et son bureau d'études et reste à votre disposition à cet effet.

Règlement graphique :

Le projet prévoit 3 zones AENR dont l'une correspondant à l'extension d'une installation existante a déjà fait l'objet d'un avis de l'UDAP : il y était demandé de limiter l'extension au Nord et à l'Est afin de ne pas altérer les vues vers la ville de Mirande.

Il est regrettable que le choix de ces zones corresponde à des opportunités foncières et non à une réflexion paysagère d'ensemble qui aurait pu conduire à sélectionner des espaces déjà dégradés.

Le règlement graphique fait apparaître trop peu de patrimoine végétal inventorié au titre de la loi Paysage à l'intérieur de la bastide et des faubourgs. Les alignements d'arbres du tour de ville et des places le jalonnant n'y sont que partiellement repérés et aucun jardin n'y figure. Il convient donc de compléter cet inventaire des alignements d'arbres, jardins et végétaux remarquables que ce soit pour leur rôle structurant dans la perception et la définition des espaces publics, leur accompagnement du bâti patrimonial ou leur impact environnemental : parvis-jardin de la mairie, jardins de la sous-préfecture, jardins privés en cœur d'îlots bâtis, boulevards du tour de ville (Nord, Sud, Est et Ouest) ...

Il serait souhaitable pour une meilleure lisibilité des règles par les administrés de superposer le plan de servitude des abords des monuments historiques (AC1) au plan de zonage.

Le plan de servitudes est à télécharger sur l'atlas des patrimoines

Règlement écrit :

Le règlement autorise les installations photovoltaïques en zone naturelle et dans quasiment toutes les zones sans discernement alors que leur généralisation n'est pas compatible avec la préservation du paysage et des abords

bâti des monuments historiques caractérisés par l'emploi de la tuile canal en toiture. Il convient au contraire de discriminer les zones où leur développement peut et doit être encouragé, autorisé sous conditions, très limité voire interdit en fonction des caractéristiques architecturales et paysagères des dites zones.

D'une façon générale, le règlement propose des règles de constructibilité (UA 4) en zone UAa et UAb qui ne sont pas adaptées à la morphologie urbaine et à la typologie architecturale de la bastide et des faubourgs. C'est la règle de l'alignement sur l'espace public et l'implantation en limite séparative qui doivent y prévaloir, et les exceptions y être strictement limitées à des cas particuliers. Les principes d'implantation sur limites séparatives conditionnée aux implantations des mitoyens ne sont pas pertinents et l'ensemble des croquis inadaptés.

La hiérarchie des règles à privilégier est :

- 1) l'alignement au domaine public,
- 2) l'implantation en limite séparative ou à 3 m,
- 3) un linéaire de façade maximum pour introduire une notion de rythme parcellaire propre à la bastide...

De même l'article UA 5, traitant des espaces les plus densément bâtis et regroupant la majeure partie du patrimoine de la ville ne prend pas en compte les caractéristiques de ce bâti et ses traditions constructives et propose des règles indifférenciées pour la réhabilitation et la construction neuve.

Les règles relatives aux travaux à exécuter sur les bâtiments anciens traditionnels dont les caractéristiques sont par essence connues peuvent et doivent être nombreuses et précises afin d'éviter la dénaturation de ce patrimoine. Des fiches conseil détaillées peuvent accompagner ce règlement. La DRAC Occitanie en propose une série disponible à l'adresse suivante :

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Occitanie/Aides-et-demarches/Fiches-conseils/Fiches-centre-ancien>

Il conviendra notamment d'imposer en les décrivant :

- le maintien voire la restitution de la tuile Canal véritable en couverture et de ses mises en œuvre traditionnelles, faitage, rives scellées au mortier, débords à chevrons débordants...
- la restauration des maçonneries anciennes et de leurs modénatures, le cas échéant de leurs enduits à la chaux naturelle
- le maintien ou la restitution des éléments de second œuvre accompagnant l'architecture traditionnelle, fenêtres, portes et volets en bois...

A contrario, dans les zones UB, un assouplissement des règles se justifierait : l'article 5 devra d'abord distinguer les projets de réhabilitation de bâtiments anciens traditionnels et ceux de construction neuve. Pour ces derniers, un article simplifié sur la base de ceux traitant de la réhabilitation du bâti traditionnel pourra encadrer les constructions néo régionalistes alors que les projets de création architecturale contemporaine pourront être encouragés et encadrés à minima par une exigence de qualité et d'intégration paysagère sans règles normatives.

Compte tenu de ces remarques et observations, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Gers reste dans l'attente d'un règlement corrigé proposant une rédaction permettant de prendre en compte les spécificités des quartiers et du bâti et ainsi de mieux préserver la qualité et le caractère des abords des monuments historiques.

La cheffe de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine,

Isabelle BROU-POIRIER
Architecte des bâtiments de France
Architecte du patrimoine
Architecte et urbaniste en chef de l'Etat





Service Urbanisme

Madame l'Architecte des Bâtiments de France
UDAP 32
97 Bd Sadi Carnot
32000 AUCH

OBJET : Révision du PLU.

Dossier suivi par M. JANIN - DGS

N/réf. : MRP/PhJ/PF

Madame,

Dans le cadre de la révision du PLU de MIRANDE, vous avez, au titre d'avis des personnes publiques associées, relevé que : « *le document graphique faisait apparaître trop peu de patrimoine végétal inventorié au titre de la Loi Paysage à l'intérieur de la Bastide et des faubourgs. Les alignements d'arbres du tour de ville et des places le jalonnant n'y sont que partiellement repérés et aucun jardin n'y figure* ». Vous demandez de compléter cet inventaire des alignements d'arbres et végétaux remarquables.

La Commune de Mirande procédera à cette complétude par le patrimoine végétal qu'elle juge avoir omis au titre de la Loi Paysage et vous demande de bien vouloir lui transmettre, avant le 15 décembre prochain, les éléments du patrimoine végétal manquant que vous jugerez utile, au titre de votre compétence, devoir protéger conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La Commune intégrera par la suite ces données au règlement graphique.

En vous remerciant pour votre aide,

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de mes sentiments de parfaite considération.

Le Maire,
Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre

HÔTEL DE VILLE – SQUARE DE L'EUROPE – B.P. 53 - 32300 MIRANDE – ☎ 05.62.66.52.87

<http://www.mirande.fr/> - ✉ contact@mirande.fr





Mirande, le 19 Avril 2024

Monsieur le Directeur
Mission Régionale Environnementale
DREAL
1, cité administrative – CS 80002
31 074 TOULOUSE CEDEX 9

Objet : PLU de MIRANDE – réponse à vos observations

Monsieur le Directeur,

Vous trouverez ci-joint la copie du courrier de la Commune de Mirande faisant état des réponses à vos observations sur le projet de révision de son PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de mes salutations distinguées.

Michel RAFFIN
Vice-Président en charge
de la planification de l'urbanisme



MIRANDE, le 08 Avril 2024

Monsieur Le Directeur
Mission Régionale d'Autorité Environnementale
DREAL
1 Cité Administrative – CS 80002
31074 TOULOUSE CEDEX 9

S/Couvert de M. Le Président de la Communauté de Communes « Cœur d'Astarac en Gascogne »

OBJET : Projet de plan local d'urbanisme arrêté – réponses aux observations

Dossier suivi par M. JANIN -DGS –urbanisme@mirande.fr

N/Réf. : PhJ/PF

Monsieur le Directeur,

La MRAe recommande d'exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sur la base d'inventaires terrain, après avoir mieux défini

- les secteurs concernés: secteurs d'extension urbaine indépendamment de leur classement,
- secteurs isolés en zone naturelle et agricole,
- emplacements réservés...

Elle recommande d'en retranscrire l'analyse territorialisée, au moyen de cartographies croisant les enjeux et les projets. Elle recommande sur cette base de compléter l'évaluation des incidences et la démarche ERC en privilégiant l'évitement des secteurs à enjeux. Elle recommande de justifier les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables sur les grands choix de développement portés par le projet de PLU, en particulier le scénario démographique et le projet de consommation d'espace, ainsi que les zones de projet les plus susceptibles d'incidences.

- **L'Etat Initial de l'Environnement décline, pour toutes les thématiques environnementales, les atouts/faiblesses et enjeux du territoire, et présente une carte de synthèse mettant en avant les sites susceptibles d'être touchés de manière notable.**
- **L'évaluation environnementale présente une analyse précise des incidences potentiellement induites par le PLU sur : les zones urbaines à enjeu, sur les zones ouvertes à l'urbanisation, sur les zones fermées à l'urbanisation et sur les STECAL et sous-secteurs.**
- **Une analyse des ER, reprenant la même méthodologie, sera réalisée afin de compléter l'évaluation environnementale.**
- **Les choix opérés lors de la réalisation du PLU sont déclinés dans le Rapport de Présentation du PLU, livret 1.2.**
- **le PLU actuel de la ville de Mirande étant un document transitoire, sa révision également dans le cadre du PLUI qui sera prescrit en janvier 2023 au niveau communautaire, des études sur l'ensemble du territoire de la CCCAG seront réalisées en complément des études réalisées sur la biodiversité par l'association de préfiguration du Parc Naturel Régional ,**

La MRAe recommande de cibler, à partir des enjeux mis en évidence par l'évaluation environnementale à compléter,

- *des indicateurs précis sur lesquels le PLU peut avoir une influence*
- *de les doter d'état initial et éventuellement de leur affecter des objectifs permettant de déclencher des mesures correctrices, en cas de non atteinte des résultats.*
- *Elle recommande de faire du mécanisme de suivi un outil de pilotage tenant compte des effets sur l'environnement.*

- > L'évaluation environnementale du PLU présente, dans son chapitre IV. Indicateurs de suivi des effets de la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU de Mirande sur l'environnement, des indicateurs de suivi par thématique environnementale. Ces indicateurs présentent tous un état à T0, qui, pour la plupart, est indiqué à 0, car comptabilisé à partir de l'approbation du PLU.

La MRAe recommande de présenter un bilan clair des consommations d'espaces passées, d'une part, et envisagées, d'autre part, en présentant l'ensemble des espaces aujourd'hui à usage et vocation agricole, naturel ou forestier, voués à perdre cet usage ou cette vocation et, notamment, les extensions urbaines, et tous les nouveaux espaces constructibles ou aménageables en zone naturelle et agricole.

Elle recommande de préciser comment la commune entend s'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi « Climat et résilience » de réduction de 50 % de sa consommation d'espace d'ici 2031.

- > Un tableau sera présenté sur les consommations de l'espace.
- > Les données Etat concernant l'artificialisation font apparaître une Consommation 1/01/2011 au 31/12/2020 => 34.3 ha soit une projection au 31/12/2030 => 17.1ha et une projection 2041 => 8.55 ha soit 0.855/an ha
La projection PLU 2021/2033 => $17.1 + (0.855 \times 3) = 19.66$ ha
La projection du PLU sera donc avec la suppression de la zone Aenr de :

- AU : environ	8 ha,
- UB : environ	2 ha,
- UC : entre	3 ha,
- UE : environ	4,3 ha,
- UI : environ	2 ha,
- UF : environ	0,5 ha
Soit	19.8 Ha

Il y a gestion économe des ENAF dans la mesure où par rapport au PLU en vigueur, 216 ha sont rendus aux ENAF.

La MRAe recommande de reconsidérer le scénario de développement démographique et le besoin de logements au regard de scénarios alternatifs au regard des tendances observées. Elle recommande de redéfinir sur cette base un besoin de consommation d'espace plus mesuré pour l'habitat et recommande également de renforcer les objectifs communaux sur l'utilisation du bâti existant (réhabilitation et dents creuses).

Le scénario de développement démographique et le besoin de logements été arrêté par la commune de manière à être compatible avec le SCOT de Gascogne. Une reconsidération entraînerait une fragilité juridique du document.

L'objectif de la commune est triple

1. agir sur les logements vacants
2. reconquérir les espaces libres de la zone urbaine
3. développer l'accueil résidentiel

Sur les logements vacants

Le chiffre estimée par l'INSEE sur laquelle est basée ce nombre de 356 logements vacants ne correspond à aucune réalité de terrain tout comme le chiffre de logement vacant communiqué par les services de la DGFIP (454 logements vacants)

Un Contrôle du Fichier DGFIP avec visite sur le terrain par les services assermentés de police Municipale a fait apparaître après soustraction de caves, greniers, garagesnon à usage d'habitation, des logements de fonction, des chalets au camping, des résidences secondaires, des logements détruits, des logements réhabilités par le propriétaire pour son usage, des logements en attente de règlement de succession, des logements en vente sans locataire, des logements occupés un total de «vrai vacant» de 137.

Aussi, la commune, dans le cadre de son PLU retiendra le nombre de logement vacant de 137 confirmé par les agents assermentés faute de preuves contraires par les services qui contesteraient ce chiffre

La commune mettra en œuvre des actions afin de procéder à la résolution de la vacance.

Toutefois la commune a très peu d'action légale pour inciter les propriétaires privés à résoudre la vacance si ce n'est le levier fiscal de la Taxe d'habitation sur le logement vacant (THLV).

Si une action sur les propriétaires occupants est possible et a été réalisée avec de bons résultats, elle sera poursuivie dans le cadre de l'opération OPAH-RR 2023 2026 avec une action particulière sur les propriétaires non occupants (maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes Vals de Gers dans le cadre de l'entente ASTARAC). Le constat de la première OPAH 2021-2023 réalisé par la maîtrise d'ouvrage de la première opération est que cette action n'a attirée aucun propriétaire bailleur pour des raisons bien compréhensibles de rentabilisation de leur opération liée aux :

- Aide de l'Etat insuffisante
- Loyers réglementés
- Retour sur investissement trop long (20 ans pour certains)
- Risque locatifs
- Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien
- Contraintes architecturales entraînant un surcoût de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection en zone urbanisée (100 ha sur Mirande), ou sont situées les parcelles objet de densification.

La commune ne dispose pas de moyens financiers compte tenu de l'état de ses finances, qui ne vous a pas échappé, pour octroyer des primes à la sortie de vacance

Concernant la THLV, une étude réalisée, a fait apparaître nombreuses exceptions qui sont prévues par la loi. Ne sont pas concernés par le paiement de la THLV du fait de la loi :

- Logement qui n'est pas à usage d'habitation
- Logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ainsi que les logements qui constituent des dépendances du domaine public
- Logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (c'est-à-dire les logements non occupés indépendamment de la volonté de ce dernier : logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur par exemple). L'appréciation du caractère volontaire ou non de la vacance relève essentiellement de circonstances de fait. Il appartient au contribuable de prouver qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement vacant (mise en vente du logement ou propositions de locations dans plusieurs agences, adaptation du prix de vente ou de location aux conditions et évolutions du marché etc.) ou que l'immeuble ne peut être occupé dans des conditions normales;
- les logements devant faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition)
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation

Cette action « punitive » ne paraît pas opportune puisque portant sur les propriétaires fonciers qui restent les seuls à financer aujourd'hui, suite à la suppression de la Taxe d'Habitation, les dépenses de services publics de la commune.

Dans ces conditions l'action pourrait se porter sur 27 logements du parc de « vrais vacants » soit un objectif moyen de 3 par an pour la période 2023/2033. L'étude de terrain (133) et non pas de l'INSEE (356) sera retenue et c'est sur cette nouvelle base que la commune a défini la mobilisation sur la période 2023-2033 des logements vacants logements (20 %) soit une moyenne de 50 habitants sur la période

En conclusion, 27 logements réels ou même la totalité sur la période 2021 2040 ne permettrait pas de répondre aux objectifs du SCOT de Gascogne en matière de population ou de logement, il est donc nécessaire pour atteindre les objectifs du SCOT de mobiliser des terrains en ENAF.

Sur la reconquête des espaces libres en zone urbaine

La commune entend s'inscrire dans la densification afin de justifier que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

La commune complètera l'étude de densification existante afin de justifier que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Toutefois il convient en fonction de la réalité de terrain de bien prendre conscience que la commune de Mirande est une commune rurale et que la densification des espaces par occupation de parcelle ou de partie de parcelle libre se heurtera à la volonté légitime des propriétaires de ne pas accepter de construction sur leur parcelles pour des motifs multiples et variés :

- *Habitant hors de la commune => peu d'intérêt pour ce bien à moyen terme,*
- *Pas besoin de liquidité => Aucune raison de vendre,*
- *Succession difficile à régler => mise sur le marché impossible*
- *Bien familial valeur sentimentale, => refus de vente*
- *Se prémunir de nouveaux voisins, => refus de vente*
- *Jardin d'agrément, => conservé un espace « bien vivre sur Mirande » autour de son habitation*
- *Location de jardin, => partage de production entre propriétaire et locataire*
- *Terrain non desservis en réseau ou dont les voisins refusent le droit de passage pour motif 5 ci-dessus, => terrain inconstructible et terrain ne permettant pas de construction*
- *Terrains insuffisamment équipés en réseaux entraînant un coût supplémentaire d'équipement avant-vente, => pas de moyens financiers pour équiper le terrain*
- *Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien => frais de vente à payer à l'Etat*
- *Actif financier : Attendre l'effet du ZAN pour avoir une augmentation du prix. => spéculation*
- *Contraintes architecturale entraînant un surcoût de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection en zone urbanisée (100 ha sur Mirande), ou sont situées les parcelles objet de densification => dissuasion de l'acheteur*

La seule possibilité d'agir pour la commune est d'utiliser le droit de préemption. Mais la commune de Mirande, en difficulté financière, ne dispose pas de moyen financier pour acheter, équiper et éventuellement construire sur ses terrains.

Ainsi la Commune, compte tenu des contraintes, entend retenir 13,4 ha de terrains libres en espace à densifier pouvant être potentiellement affectés à l'usage d'habitation.

Toutefois, après application du coefficient de rétention foncière pour les motifs ci-dessus indiqués, cette surface peut être estimée à 5,7 ha.

Egalement, après étude de terrain cette densification est très difficile à mettre en œuvre en raison des caractéristiques des paysages en zone rurale qu'il convient de maintenir.

La volonté légitime de la commune de maintenir le paysage rural existant sur la commune (parcelle avec jardin), de créer au sein de l'enveloppe urbaine des espaces nature, protégés au titre des diverses réglementations du code de l'urbanisme, des îlots de fraîcheurs et de conserver les jardins qui façonnent le paysage rural de la commune et de préserver des espaces paysagés

Seules seront pris en compte les parcelles répondant à la définition légale de terrain à bâtir conformément au code de l'expropriation (article L. 13-15) c'est à dire les terrain qui, depuis plus d'un ans sont : sont effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme l'exigent, pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de ces terrains.

- Une densification est donc recherchée conformément à la Loi mais ne doit en aucun cas transformer le paysage de Mirande, commune rurale, en paysage périurbain ni aller à l'encontre de la volonté des propriétaires.
- Un juste milieu doit donc être recherché entre tous ses considérants.

Développer l'accueil résidentiel

Enfin, la commune souhaite répondre aux besoins des nouveaux habitants recherchant un autre type d'habitat plus proche de la ruralité. Ainsi une mixité d'habitat productif de revenus pour les finances communales doit être recherchée.

A cette fin des zones résidentielles à usage de maisons individuelles doivent être réservées. Toutes les zones proches du centre bourg sont équipées et donc classées en zone U. Selon la définition légale ses zones ont été classées en AU (R151-20 du CU) puisque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate des zone AU ont une

capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elles ne peuvent être que situées qu'à une distance du Centre-Bourg.

Ces terrains existaient sous l'ancien PLU, il n'y avait aucune raison de les supprimer dans la présente révision.

De plus ses secteurs anciens du PLU actuellement en vigueur sont couverts par une Procédure Voirie et Réseaux (PVR) sur lesquels la commune a investi 282 000€ en VRD

Aussi, la suppression des zones situées :

- Rte de Monclar,
- Chemin d'Encanteperdix,
- Chemin st Exupéry,
- Labourdette.

Entrainerai pour la commune une déposition de recette de 200 000€

PVR en cours sur la commune de Mirande

DENOMINATION de la VOIE	Date de création	Mis en Œuvre	Montant à percevoir	Montant perçu	Reste à percevoir	perte pour la commune si suppression des zones
Chemin d'Encanteperdix 1er tranche	27.10.2004	Oui	59 081,47 €	44 333,00 €	14 748,47 €	
Chemin d'Encanteperdix (2ème tranche)	17.10.2006	Oui	169 985,28 €	27 825,08 €	142 160,20 €	142 160,20 €
Route de Monclar (CD 159)	06.07.2005	Oui	53 222,83 €	2 559,41 €	50 663,42 €	50 663,42 €
Chemin de la Gravette	27.06.2007	Oui	85 889,12 €	41 718,81 €	44 170,31 €	
Chemin des Baraques	29/11/2011	Oui	8 102,01 €	8 102,01 €	- €	
Chemin de St Exupéry	04.05.2006	Oui	126 445,82 €	9 986,44 €	116 459,38 €	116 459,38 €
TOTAL			502 726,53 €	134 524,75 €	368 201,78 €	-233 677,03 €

Ces zones seront, pour les motifs ci-dessus indiqués, conservées.

En conséquence, la commune n'entend pas reconsidérer le scénario de développement démographique et le besoin de logements qui a fait l'objet d'une étude de terrain réaliste.

La MRAe recommande de justifier le caractère soutenable du projet de PLU, pour l'ensemble des usages, au regard de la disponibilité de la ressource, notamment en période estivale, tenant compte des pressions supplémentaires liées aux projets des autres communes, et des effets attendus du changement climatique. Elle recommande d'assurer dans son zonage et son règlement la préservation du point de captage situé sur la rivière Baïse. Elle recommande aussi de présenter l'analyse des incidences de l'urbanisation proche des cours d'eau et d'assurer une préservation stricte de leurs abords et ripisylves par des mesures adéquates.

➤ L'arrêté préfectoral définissant les différents périmètres de protection réglementaire des captages d'eau potable et les règlements associés a été publié le 23/11/2023 soit postérieurement à l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal. Légalement il n'est pas possible d'intégrer une servitude avant son opposabilité légale. Le périmètre étant aujourd'hui opposable il sera reporté au PLU.

➤ Le PLU en intégrant au titre de servitude la protection des zones de captage édictées par l'arrêté préfectoral en date du 23-11-2023 répond parfaitement à l'objectif de garantir un approvisionnement durable de l'eau pour tous usages

Les capacités du réseau actuel géré par le syndicat des eaux de Mirande permet un développement démographique et économique du territoire. La consommation d'eau annuelle par habitant issus de la rivière Baïse fait ressortir une base moyenne 2022 de 80 m³ par an/habitant et une production de la station de 934 887 m³/an (source syndicat des eaux de Mirande). A cette production se rajoutera la capacité de stockage de ces lagunes de 15 000 m³ représentant 3 jours de fonctionnement en période estivale et 5 jours en période hivernale. Le volume consommé par les abonnés domestiques 2022 a été de 688 820 m³ et non domestiques de 9 849 m³ (source syndicat des eaux de Mirande) soit pour 183 h de plus, un volume de 14 640 m³. Tous les secteurs d'accueil des habitants alimentés par l'eau de la rivière Baïse sont raccordés au réseau Eaux Usées et cette Eau Usée après traitement, sont rejetés dans la rivière Baïse alimentent en aval la ressource eau Baïse.

De même que les réseaux d'eau pluviale des surfaces imperméabilisées sont captées et alimentent la ressource eau de la rivière Baïse en aval de Mirande

Donc concernant la gestion économe de la ressource il convient de rappeler que l'eau prélevée dans la rivière Baïse alimentant la population raccordée au réseau Eaux Usées est rejetée après traitement en STEP à la Baïse ; il n'y a donc pas de prélèvement conséquent sur la ressource eau Baïse. »

La partie III. Milieux naturels et biodiversité de l'Etat Initial de l'Environnement analyse le SRCE Midi Pyrénées ainsi que la TVB du Scot de Gascogne à l'échelle de la commune. Sur la commune de Mirande, ces différentes TVB identifient la vallée de la Baïse, ainsi que les coteaux boisés comme éléments majeurs de la TVB communale. Ces éléments sont repris dans la déclinaison de la Trame Verte et Bleue de Mirande, présentée p. 139 du diagnostic qui est alors déclinable à l'échelle de la parcelle.

L'évaluation environnementale, et notamment la partie II.C.b, décline les outils réglementaires utilisées par le PLU pour préserver les éléments constitutifs de la TVB communale : protection des boisements par une trame réglementaire au titre de l'article L.151-23 du CU, protection des abords des cours d'eau via la mise en place d'une zone de retrait, etc.

Les données concernant les zones humides proviennent de la DDT32, via le visualiseur carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr. Toutefois, la consultation du fichier S.I.G « zones humides élémentaires du Gers » n'indique aucune zone humide présente sur le territoire de Mirande, sauf données contraires. Il appartient donc aux services de la DDT 32 de nous transmettre le fichier correspondant à la cartographie accessible par CARTO2.

Ces données seront ajoutées dans la partie III. Milieux naturels et biodiversité de l'Etat Initial de l'Environnement sous réserve de la communication des données sous format.shp par la DDT32.

Une protection sera mise dans le règlement pour protéger les ripisylves dans la bande de 10m de part et d'autre des cours d'eau et le réseau reporté dans le règlement graphique

L'évaluation environnementale du PLU, et notamment la partie II.D Incidences du PLU de Mirande sur l'exposition aux risques et aux nuisances permet d'analyser la nature des incidences induites par le projet de développement sur l'augmentation de l'exposition des populations et des biens au risque. Le PLU prend ainsi en compte la réglementation existante (PPS, PPRn Mouvements de Terrain) mais décline des mesures préventives complémentaires, notamment la mise en place d'une bande tampon inconstructible le long des cours d'eau.

L'Etat Initial de l'Environnement sera complété par un chapitre transversal sur l'adaptation au changement climatique, qui se basera notamment sur Climadiag-commune et sur Climat HD.

L'Etat Initial de l'Environnement ainsi que l'évaluation environnementale seront complétées par une analyse du risque d'érosion des sols sous réserve de la disponibilité des données.

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

Le Maire,



Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre

HÔTEL DE VILLE - 2 Bld Georges Clemenceau - 32300 MIRANDE - ☎ 05.62.66.52.87 - <http://www.mirande.fr/> ✉ urbanisme@mirande.fr





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur la révision du PLU de Mirande (Gers)

N°Saisine : 2023-012182

N°MRAe : 2023AO116

Avis émis le 09 novembre 2023

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 09 août 2023, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Mirande pour avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Mirande (Gers).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par délégation, en date du 9 novembre 2023, conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022), par Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée le 9 août et a répondu le 8 septembre 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

1 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

La commune de Mirande, sous-préfecture située au sud-est du département du Gers, révisé son plan local d'urbanisme (PLU) pour insuffler une nouvelle dynamique démographique, résidentielle et économique pour son territoire à l'horizon 2033.

La démarche d'évaluation environnementale telle que restituée dans les documents transmis est globalement lacunaire. L'état initial de l'environnement est insuffisant pour qualifier les enjeux, ceux-ci ne sont de fait pas analysés et il n'est pas possible en l'état de déterminer s'ils sont correctement pris en compte sur les différents secteurs de développement. Aucune analyse de solutions alternatives n'est présentée. La consommation d'espace n'est pas convenablement étudiée mais les surfaces affectées au développement de la commune semblent à eux seuls dépasser les objectifs nationaux de réduction de l'ensemble de la communauté de communes, devenue compétente en matière de PLU. La MRAe recommande aussi d'adapter le projet de PLU à la disponibilité de la ressource en eau, dans un contexte de changement climatique.

Les éléments présentés ci-après ne visent pas l'exhaustivité, mais apportent un éclairage sur différents sujets à prendre en considération dans un rapport de présentation amendé.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

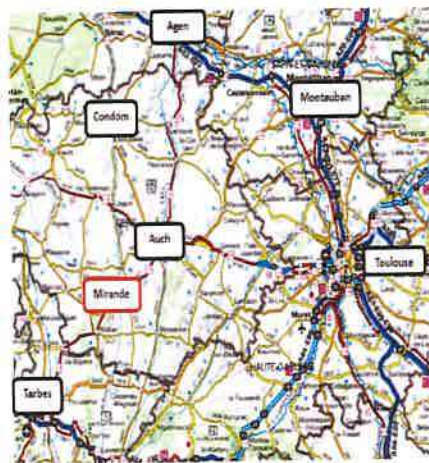
Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Mirande a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe².

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation territoire et du projet

La commune de Mirande, sous-préfecture située au sud-est du département du Gers, est située à une trentaine de kilomètres de la ville d'Auch (préfecture du Gers) et une cinquantaine de kilomètres de la ville de Tarbes (préfecture des Hautes-Pyrénées), reliées par la RN21. Elle compte 3 445 habitants en 2020, sur 23 km² (population municipale - INSEE).



Carte de situation – rapport de présentation

La commune fait partie de la communauté de communes Coeur d'Astarac en Gascogne (7 690 habitants en 2020), qui a reçu la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme le 7 septembre 2023, postérieurement à la présente saisine. La communauté de communes s'est par ailleurs inscrite, avec deux autres communautés de communes, dans une démarche d'étude d'opportunité et de faisabilité sur la création d'un Parc naturel régional (PNR) : le PNR d'Astarac. La commune de Mirande est par ailleurs intégrée au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gascogne, qui regroupe 396 communes du département. La MRAe a émis le 27 juillet 2022³ un avis sur ce document, approuvé le 20 février 2023.

2 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

La commune de Mirande est caractérisée par sa bastide, l'urbanisation s'étant dans un premier temps réalisée de façon circulaire puis le long des axes de communication et de manière parfois dispersée. Implantée sur les rives de la Baïse, la commune s'inscrit dans le vaste ensemble paysager de l'Astarac avec une topographie vallonnée. Le territoire recèle une biodiversité dite « ordinaire », qui forme des continuités écologiques avec les milieux naturels alentours et comporte des sites d'accueil d'espèces animales et végétales. L'agriculture largement occupée par les cultures céréalières offre un maillage de milieux ouverts ; ses milieux boisés, son réseau hydrographique dense accompagné de ripisylves, ses prairies humides, ..., sont aussi à noter.

Le projet de développement exposé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'articule autour de 5 axes :

- préserver le cadre de vie des Mirandais et protéger le capital environnemental ;
- favoriser le développement de l'activité économique et de la filière agricole en assurant le dynamisme du centre-bourg et la mixité des fonctions ;
- assurer le renouvellement de la population et répondre au besoin de logement tout en structurant durablement le développement urbain : 155 nouveaux habitants sont attendus d'ici 2033, générant un besoin de 176 nouveaux logements et une consommation foncière totale de 21 ha qui respecterait ainsi l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport à la décennie passée voulu par la « Loi climat et résilience » ;
- accompagner le développement urbain en confortant le niveau d'équipements et de services publics et en améliorant les déplacements ;
- lutter contre le changement climatique, réduire les émissions de gaz à effet de serre, économiser les ressources fossiles, maîtriser l'énergie et assurer une production énergétique à partir des ressources renouvelables. Elle entend notamment localiser des sites d'énergie renouvelable, prioritairement au voisinage des zones ou secteurs déjà existants (extension mesurée de la zone destinée aux énergies-renouvelables au lieu-dit Sendarouy) et sur des terres à faible potentiel agronomique et non irrigables (surfaces les moins productives, menacées d'abandon, pâturages,...).

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, suite à l'avis émis sur ce territoire au niveau du SCoT, les principaux enjeux pour ce projet de révision du PLU concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et des paysages ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la préservation de la ressource en eau.

Seules les thématiques de la consommation d'espace et de la ressource en eau font l'objet d'un développement détaillé dans l'avis, les imprécisions du dossier ne permettant pas d'analyser la prise en compte des autres enjeux.

4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale d'un PLU doit être conduite selon une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet de document au regard de ses incidences sur l'environnement, retranscrit dans un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Proportionnée à la fois au contenu du document et aux enjeux, l'évaluation environnementale réinterroge l'ensemble du projet du point de vue de ses incidences sur l'environnement : scénario démographique, consommation d'espace,

3 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a888.html#H_JUILLET-2022

ensemble des secteurs amenés à être impactés par la mise en œuvre du PLU. Le maître d'ouvrage peut utilement se reporter au guide de référence réalisé par le commissariat général au développement durable⁴.

En l'état, l'évaluation environnementale du PLU de Mirande retranscrite dans le rapport de présentation reste à compléter.

Les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU ne sont pas justifiés au regard des solutions de substitution raisonnables : sur les grands choix structurants comme le scénario démographique et la consommation d'espace, qui n'est d'ailleurs pas présentée de façon complète (cf infra), la localisation des secteurs identifiés à développer ou aménager, aucune analyse de solution alternative n'est présentée au regard des enjeux environnementaux : biodiversité, ressource en eau,....

L'état initial de l'environnement évoque de manière très globale les principaux enjeux environnementaux du territoire, sans précision permettant de démontrer leur bonne prise en compte dans une phase ultérieure, ni d'en effectuer ultérieurement le suivi.

Sur de nombreuses thématiques, des problématiques sont soulevées, sans analyse permettant leur prise en compte dans le PLU, renvoyant le soin d'en mesurer les incidences aux futurs projets : la carte des zones inondables est présentée à l'échelle du territoire communal sans focus sur les zones potentiellement concernées, et les éléments de connaissance issues du plan de prévention des risques inondation en cours d'élaboration ne sont pas présentés.

Tous les secteurs amenés à être impactés par la mise en œuvre du PLU ne sont pas analysés. Il manque les secteurs d'extension urbaine classés en zone U, les emplacements réservés, les secteurs dédiés aux énergies renouvelables ou encore à la régularisation du site d'accueil des gens du voyage mais dont le périmètre semble excéder, selon les vues aériennes, le site actuellement occupé pour englober une vaste forêt. Par ailleurs, sur les secteurs analysés, le projet ne s'appuie sur aucune analyse de terrain permettant d'identifier d'éventuels enjeux qui ne peuvent être détectés par les vues aériennes.

L'analyse des incidences souffre des manques de l'état initial : l'absence d'analyse localisée des enjeux environnementaux ne permet pas, par exemple, de comprendre comment ont été choisis les éléments protégés de la trame verte et bleue (TVB). Cela conduit à sous-évaluer les incidences, en leur affectant « *une incidence potentielle sur les milieux naturels négatives ou de niveau faible* », sans l'avoir démontré : par exemple, le rapport environnemental affirme que les secteurs d'urbanisation ne sont pas situés sur des zones humides et n'ont donc pas d'effet sur ces zones, sans les avoir recherchées sur le terrain et sans avoir vérifié l'absence d'incidences sur les zones d'alimentation. Par exemple, une vaste zone humide potentielle identifiée au niveau départemental est localisée au nord du bourg, entre la route de Montesquiou, le chemin d'Ensaubois et le chemin de Talabère ; les conséquences de l'aménagement de la zone à urbaniser 1AU en extension de l'urbanisation existante, sur l'alimentation de cette zone située à proximité immédiate, ne sont pas étudiées.

Faute de focus sur les enjeux environnementaux pertinents sur l'ensemble des zones amenées à être impactées par la mise en œuvre du PLU au niveau paysager (zones AU mais aussi extension des zones urbaines, secteurs dédiés aux énergies renouvelables, emplacements réservés...), il est difficile d'en analyser leur insertion dans le paysage et la préservation des vues d'intérêt par exemple.

La déclinaison de la séquence « éviter, réduire, compenser » ne peut être correctement menée du fait des imprécisions de l'état initial et de la sous-évaluation des enjeux, sur les secteurs amenés à être urbanisés ou aménagés dans le cadre du PLU comme sur des éléments plus ponctuels.

Ainsi par exemple, s'agissant des enjeux liés aux milieux naturels, le choix des éléments naturels protégés par le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme manque d'explications sur la sélection opérée ; et la MRAe observe que des éléments naturels à enjeux ne font l'objet d'aucune préservation : zones humides, ripisylves, forêt ancienne présente sur le territoire communal.

La retranscription de la démarche d'évaluation environnementale présente des insuffisances qui, en l'état, ne permettent pas une bonne information du public et ne permettent pas d'assurer la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU.

La MRAe recommande d'exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sur la base d'inventaires terrain, après avoir mieux défini

4 Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, éditions Théma, novembre 2019.

les secteurs concernés: secteurs d'extension urbaine indépendamment de leur classement, secteurs isolés en zone naturelle et agricole, emplacements réservés... Elle recommande d'en retranscrire l'analyse territorialisée, au moyen de cartographies croisant les enjeux et les projets. Elle recommande sur cette base de compléter l'évaluation des incidences et la démarche ERC en privilégiant l'évitement des secteurs à enjeux.

Elle recommande de justifier les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables sur les grands choix de développement portés par le projet de PLU, en particulier le scénario démographique et le projet de consommation d'espace, ainsi que les zones de projet les plus susceptibles d'incidences.

Les modalités de suivi doivent permettre de suivre « les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées » (art. R. 151-3 du code de l'urbanisme). Ceci suppose de cibler les indicateurs reflétant l'impact du PLU sur les enjeux identifiés et de les doter éventuellement d'objectifs, pour faire de ce mécanisme un véritable outil de pilotage.

Ici, seuls deux indicateurs sur les neuf proposés sont dotés d'un état initial, et aucun d'objectifs. Les effets sur l'environnement ne font pas l'objet de mesure, et ceux qui pourraient concerner l'effet sur l'environnement interrogent sur l'objectif recherché, comme l'indicateur de « surface nouvellement construite en zone inondable », mesurée à partir de l'« emprise au sol des nouvelles constructions indiquée dans les permis de construire déposés ».

La MRAe recommande de cibler, à partir des enjeux mis en évidence par l'évaluation environnementale à compléter, des indicateurs précis sur lesquels le PLU peut avoir une influence, de les doter d'état initial et éventuellement de leur affecter des objectifs permettant de déclencher des mesures correctrices, en cas de non atteinte des résultats. Elle recommande de faire du mécanisme de suivi un outil de pilotage tenant compte des effets sur l'environnement.

La MRAe considère au final que le projet de révision du PLU ne résulte pas d'une démarche d'évaluation environnementale suffisante. En l'état, le dossier fourni ne permet pas de faire une analyse correcte des enjeux et des incidences sur l'environnement.

5 Maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles

5.1 Considérations générales

La MRAe rappelle que l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace constitue la première mesure d'évitement des enjeux environnementaux les plus importants. Au demeurant, la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, complétée par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, rappelle l'urgence d'accomplir des progrès conséquents en la matière et prévoit, afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols, que le rythme de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 respecte l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021. Les orientations régionales vont dans le même sens avec l'objectif « zéro artificialisation nette » dès 2040 posé par le SRADDET Occitanie⁵.

La commune de Mirande entend, par son projet de révision, « modérer la consommation foncière de 75 % par rapport à la consommation passée sur la période 2011-2021 »⁶, mais sa démonstration n'est pas correcte. Le dossier met l'accent sur la diminution des zones constructibles par rapport au PLU en vigueur (159 ha) ; cette information est intéressante mais ne correspond pas aux définitions issues de la « loi climat ». L'analyse doit porter sur l'ensemble des surfaces aujourd'hui agricoles naturelles et forestières, quel que soit leur classement,

5 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 14 septembre 2022.

6 Rapport de présentation, tome 1.2 Justification des choix et analyse des incidences, p.87.

en zone constructible ou non, et qui perdent leur vocation initiale du fait du projet de carte communale. Le dossier ne présente pas une telle analyse.

Le rapport de présentation indique que 42 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés entre 2011 et 2021, sans expliquer la méthode ni le type de consommation prise en compte. Par comparaison, le portail national de l'artificialisation chiffre à 34 ha la consommation d'espace sur la même période⁷. La mesure effectuée par la commune mérite d'être détaillée et expliquée, au regard notamment de l'enveloppe urbaine qui n'est pas présentée et reste à définir, et des types de destination prises en compte.

A l'échelle de la communauté de communes Coeur d'Astarac en Gascogne, 94 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés entre 2011 et 2021 selon le portail national de l'artificialisation, laissant une quarantaine d'ha à consommer pour l'ensemble de l'intercommunalité d'ici 2031 dans le cadre de la trajectoire voulue par la « loi climat et résilience ».

Or la consommation d'espace totale planifiée dans la commune de Mirande n'est pas connue dans le détail mais son total est susceptible de dépasser le potentiel affecté à l'ensemble de l'intercommunalité dans le cadre de la trajectoire voulue par la loi. La consommation prévue est annoncée à 21 ha toutes destinations confondues⁸, mais il est difficile de savoir ce qui a été pris en compte. Le rapport de présentation indique aussi qu'« *au total, les zones de développement représentent 65,2 ha* »⁹. La MRAe considère que doivent être comptés au titre de la consommation d'espace nouvelle planifiée :

- 10,34 ha de zones à urbaniser (8,12 ha de zone 1AU et 2,22 ha de zone 2AU) ;
- une superficie à définir d'extension de la trame urbaine, qui n'a pas été comptée en consommation passée ;
- une superficie à définir d'emplacements réservés correspondant à des projets d'aménagements en zone naturelle et agricole, s'ils ont été comptés en consommation passée ;
- 22 ha de zones Aenr, dédiées à la production d'énergie photovoltaïque, constructions avec emprise au sol qui entrent par défaut dans la consommation d'espace programmée tant qu'un bilan après leur réalisation ne permet pas de voir si les panneaux respectent les conditions d'un décret à paraître et sont à ce titre exclus de la consommation d'espace¹⁰ ;
- une superficie à déterminer d'extensions au regard de ce qui existe déjà, dans les 54,9 ha correspondant à « *l'ensemble des sous-secteurs en zone A et N* »¹¹.

La MRAe recommande de présenter un bilan clair des consommations d'espaces passées, d'une part, et envisagées, d'autre part, en présentant l'ensemble des espaces aujourd'hui à usage et vocation agricole, naturel ou forestier, voués à perdre cet usage ou cette vocation et, notamment, les extensions urbaines, et tous les nouveaux espaces constructibles ou aménageables en zone naturelle et agricole.

Elle recommande de préciser comment la commune entend s'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi « Climat et résilience » de réduction de 50 % de sa consommation d'espace d'ici 2031.

7 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-despaces/visualiser-les-donnees-consommation-despaces-naf>

8 Rapport de présentation, t.1.2, p.12.

9 Rapport de présentation, t.1.3, p.27.

10 Loi du 24 août 2021 dite « Loi climat et résilience », art. 194-III-5° : « *Au sens du présent article, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Pour la tranche mentionnée au 2o du présent III, un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. Les modalités de mise en oeuvre du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'Etat* ».

11 Rapport de présentation, t.1.3, p.27.

5.2 Consommation d'espace à vocation d'habitat

La population municipale diminue régulièrement depuis 1990. La baisse moyenne annuelle constatée par l'INSEE entre 2014 et 2020 est de 0,29 %. Sur la base d'une hypothèse de croissance démographique annuelle de 0,48 % par an, non étayée autrement que par la volonté de développer la commune. 155 nouveaux habitants sont prévus à l'horizon 2033, générant un besoin estimé à 176 logements (neufs et réhabilitations), pour les nouveaux habitants et pour répondre aux besoins des habitants actuels (dessalement des ménages).

Le rapport de présentation estime à 20 ha les surfaces libres en zone urbaine, sans montrer la manière dont il les a identifiées ; sur ces 20 ha, seuls 5,7 ha seraient mobilisables en tenant compte de la rétention foncière (1/3 de rétention sur les dents creuses, 80 % de rétention sur les terrains qui pourraient résulter de divisions foncières).

La MRAe constate la très forte vacance sur la commune de Mirande, même si les chiffres exacts méritent d'être fiabilisés : selon l'INSEE, en 2020, 666 logements sont vacants (13,6 % du total), sans compter d'autres bâtiments non identifiés en tant que logements qui pourraient changer de destination. Sur la base de la volonté affichée de réduire le parc vacant existant de 20 %¹², une part majoritaire des logements souhaités pourraient être issus de ces bâtiments. Une analyse fine des mécanismes et besoins issus du dessalement des ménages pourraient aussi permettre de trouver des logements adaptés avant d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

La MRAe estime que les ambitions sur la réutilisation du parc de bâtiments et des terrains situés dans l'enveloppe urbaine existantes devraient être renforcés, en cohérence avec le constat issu du propre diagnostic de la commune indiquant qu'« au regard de la consommation foncière sur la dernière décennie, on constate qu'il y a eu peu d'espaces consommés dans le centre-ville » et de la volonté de le redynamiser ; d'autant que la commune bénéficie de dispositifs visant à revitaliser le centre-bourg : opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), dispositif « Petite ville de demain »¹³. A défaut, la commune ne démontre pas une utilisation modérée de l'espace, restreinte au maximum aux besoins.

La MRAe recommande de reconsidérer le scénario de développement démographique et le besoin de logements au regard de scénarios alternatifs au regard des tendances observées. Elle recommande de redéfinir sur cette base un besoin de consommation d'espace plus mesuré pour l'habitat et recommande également de renforcer les objectifs communaux sur l'utilisation du bâti existant (réhabilitation et dents creuses).

6 Préservation de la ressource en eau

S'agissant de la quantité d'eau potable, le territoire communal est classé en zone de répartition des eaux (ZRE), en raison d'une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, de la ressource en eau par rapport aux besoins. La ressource en eau sur la commune de Mirande pour l'alimentation en eau potable dépend exclusivement du prélèvement dans la rivière de la Baïse, connectée au canal de la Neste (cours d'eau réalimenté). Le SCoT identifie une fragilité hydrologique très forte liée au changement climatique sur la commune.

Le rapport de présentation estime que l'apport du canal de la Neste « *garantit un approvisionnement en eau en période de sécheresse* »¹⁴.

L'avis rendu par la MRAe sur le SCoT avait identifié la fragilité de cette ressource, dépendant de la ressource en eau des Pyrénées, qui connaît aussi une raréfaction tendancielle. Les épisodes de sécheresse successifs y compris sur les ressources en haute-montagne, et les données disponibles sur les conséquences du changement climatique, montrent que les épisodes de sécheresse se dérouleront à l'avenir de manière plus fréquente et alertent sur le risque pesant sur l'approvisionnement à moyen terme. Dans ce contexte, le dossier de PLU ne démontre pas l'adéquation du projet de développement à la disponibilité de la ressource. Aucune solution alternative n'est présentée.

12 Rapport de présentation, t.1.2, p.20.

13 <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45>

14 Rapport de présentation, t.1.1, p.128.

S'agissant de la préservation des points de captage, la prise d'eau de surface de la rivière Baïse alimente la population de Mirande mais ne bénéficie actuellement d'aucune protection. La procédure de régularisation administrative de ce captage et de la station de traitement, initiée en 2012, n'est pas aboutie. Dans son avis, l'ARS indique que le SIDEAU de la région de Mirande, responsable de la production et de la distribution de l'eau, a déposé en préfecture, le 31 janvier 2023, un dossier global pour la mise en conformité de la station d'alimentation en eau potable et des ouvrages dédiés. Le rapport de présentation explique que le PLU ne peut pas gérer les effluents agricoles, mais il peut définir des mesures d'interdiction ou de limitation aux aménagements et construction. Dans l'attente de l'aboutissement de la procédure d'instauration de la servitude, il appartient au PLU de prévoir des dispositifs (zonages ou autres) spécifiquement protecteurs de la ressource, et non pas se limiter comme le fait le dossier à constater l'absence de protection et à renvoyer aux futures autorisations le soin d'en vérifier l'absence d'atteinte. Ces dispositifs peuvent concerner autant les zones agricoles majoritairement concernées par ce périmètre que la partie de la zone Ue destinée aux équipements publics et privés d'intérêt collectif, qui n'est pas construite.

S'agissant de l'état qualitatif de la ressource, l'ensemble du territoire est classé en zone vulnérable aux nitrates et en zone sensible à l'eutrophisation. Le rapport de présentation indique que seulement 50 % des masses d'eau superficielles sont classées en bon état écologique.

Le dossier montre que la station d'épuration a les capacités d'accueillir les effluents supplémentaires générés par le projet de développement, mais le territoire reste soumis à une importante problématique liée à la gestion des eaux pluviales, qui surchargent les réseaux et la station lors d'épisodes de forts orages. Le dossier identifie des secteurs problématiques ainsi que le centre-ville historique, surchargé par les eaux pluviales. La volonté de la commune de prendre en compte le problème ressort des dispositifs mis en place (choix des secteurs de développement prenant en compte la possibilité de raccordement à la station d'épuration, noues et/ ouvrages de rétention dans les OAP, limitation de l'emprise au sol dans certains secteurs...) mais pourrait mieux gérer le risque en s'appuyant sur un zonage d'assainissement pluvial¹⁵, qui resterait à réaliser.

La reconquête du bon état écologique des cours d'eau est aussi recherchée par le PLU qui identifie des boisements préservés par des classements protecteurs. Cependant les incidences des zones de développement (notamment secteurs 1 et 2 en zone U et secteurs Aenr proches des cours d'eau) sur les cours d'eau ne sont pas analysées, et de façon générale la justification des éléments choisis pour être préservés, le choix des trames remarquables, n'est pas clairement présentée. La règle d'inconstructibilité de cinq mètres de part et d'autres des cours d'eau peut ne pas suffire dans certains cas.

La MRAe recommande de justifier le caractère soutenable du projet de PLU, pour l'ensemble des usages, au regard de la disponibilité de la ressource, notamment en période estivale, tenant compte des pressions supplémentaires liées aux projets des autres communes, et des effets attendus du changement climatique.

Elle recommande d'assurer dans son zonage et son règlement la préservation du point de captage situé sur la rivière Baïse.

Elle recommande aussi de présenter l'analyse des incidences de l'urbanisation proche des cours d'eau et d'assurer une préservation stricte de leurs abords et ripisylves par des mesures adéquates.

15 Ce document relève de l'examen par la MRAe dit « au cas par cas » afin de savoir s'il relève ou non d'une étude d'impact, mais peut aussi être intégré au PLU qui doit dans ce cas comporter une évaluation environnementale de ce zonage.

Mirande, le 19 Avril 2024

Monsieur le Président
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GERS
81, route de Pessan
32 000 AUCH

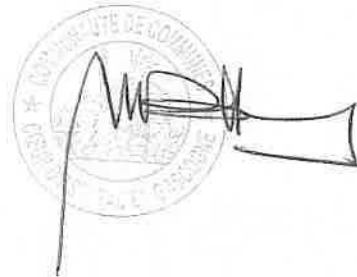
Objet : PLU de MIRANDE – réponse à vos observations

Monsieur le Président,

Vous trouverez ci-joint la copie du courrier de la Commune de Mirande faisant état des réponses à vos observations sur le projet de révision de son PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Michel RAFFIN
Vice-Président en charge
de la planification de l'urbanisme



VILLE de MIRANDE

32300



Direction Générale des Services
Service Urbanisme

MIRANDE, le 08 Avril 2024

Monsieur Le Président
CONSEIL DEPARTEMENTAL du GERS
81 Route de Pessan

32000 AUCH

S/Couvert de M. Le Président de la Communauté de Communes «Cœur d'Astarac en Gascogne»

OBJET : Projet de plan local d'urbanisme arrêté – réponses aux observations

Dossier suivi par M. JANIN -DGS -urbanisme@mirande.fr

N/Réf. : PhJ/PF

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 19 Octobre 2023, vous avez fait part à la commune de Mirande des observations sur le projet de révision du PLU de Mirande.

En toute transparence, je tenais à vous faire part des réponses de la commune de Mirande qui seront portées à connaissance du public sur vos observations.

Observation du Département

En dehors des agglomérations, des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction : - de la nature du projet,- du trafic supplémentaire induit. Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitante.

Réponse de la commune de Mirande

Il sera rajouté dans le règlement de chaque zone la formulation suivante :

«Le long des routes départementales chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès, doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes. Si les conditions de visibilité sont insuffisantes, en fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85 % des usagers dans le secteur considéré Les demandes seront examinées selon :

- la nature du projet,
- le trafic supplémentaire induit,
- le risque avéré».

Observation du Département

La desserte du secteur «La Graouette», situé en limite d'agglomération, appelle les observations suivantes : si accès projeté sur la RN 21 en agglomération (qui deviendra route départementale en 2024), il conviendra de porter attention à la présence de platanes d'alignement qui risque de réduire les conditions de visibilité en sortie de l'accès, pas d'accès direct sur la RD 939 hors agglomération,- l'accès par la voie communale « chemin de la gravette » est à privilégier.

Réponse de la commune de Mirande

Il sera rajouté dans le règlement un article reprenant cette observation lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

Observation du Département

Le Département recommande que le règlement intègre les préconisations suivantes en matière d'implantation et de desserte : Les articles 4 relatifs à « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » : Le Département émet, en dehors des agglomérations, des préconisations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques. Ces conseils ont pour but de protéger les constructions des nuisances des infrastructures routières (trafic routier, nuisances sonores, pollution...). Il en résulte que pour les routes départementales traversant la commune de Mirande, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Réponse de la commune de Mirande

Il sera précisé dans les articles 4 relatifs à « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

« En dehors de la partie agglomérée, but de protéger les constructions des nuisances des infrastructures routières (trafic routier, nuisances sonores, pollution...), toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée,
- ou
- à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Observation du Département

Concernant la RN 21, qui deviendra une route départementale avec le statut de route à grande circulation (RGC) à compter du 1er janvier 2024, le recul d'implantation doit tenir compte des prescriptions de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, dit amendement Dupont. De fait, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Réponse de la commune de Mirande

Les articles des différentes zones concernant le retrait de 75 m rapport à la RN21, route classée à grande circulation, seront complétés par les termes suivants :

« en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes ».

Observation du Département

les articles 8 relatifs à la « desserte par des voies publiques ou privées » : Le Département recommande que le règlement intègre les dispositions suivantes :- 2ème alinéa de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic".- dernier alinéa de l'article R111 -6 du Code de l'urbanisme : "Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre". En cas de désaccord sur les prescriptions et refus émis en vertu des dispositions du Règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales du 9 décembre 1967 modifié, vous pourrez saisir le Département d'une requête motivée. Celle-ci sera soumise pour avis à une commission spéciale de suivi de la gestion du domaine public routier départemental.

Réponse de la commune de Mirande

Les articles 8 relatifs à la «desserte par des voies publiques ou privées» seront complétés par les dispositions suivantes :

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic". Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre»

Un parc de logements en évolution

Observation du Département

Mirande est marqué par une croissance soutenue et régulière du parc de logements, alors que la population décroît. Le parc est passé de 1 489 logements en 1975 à 2 158 unités en 2017. Le territoire est peu marqué par le poids des résidences secondaires (7%). La commune présente un taux de logements vacants élevé (environ 14%) notamment en 2017. Ce taux est la traduction d'une urbanisation qui s'est réalisée au détriment de la réappropriation du bâti existant, augmentant la vacance de façon proportionnelle. Les raisons de la vacance sont multiples : vétusté, revente, prix élevé, inadaptation aux attentes actuelles, marché détendu, etc. Toutefois, aucune analyse précise de ce phénomène n'a été réalisée malgré l'enjeu qu'il représente tant en matière de gisement (immobilier ou foncier) que de facteur de dégradation de l'attractivité du bourg. Cela conduit donc à une future consommation foncière pour satisfaire les besoins en logement.

Même si les élus affichent une volonté de reconquérir des logements vacants, aucun objectif chiffré n'est clairement retenu. Le PLU aurait mérité d'identifier le potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché.

Réponse de la commune de Mirande

Le chiffre estimée par l'INSEE sur laquelle est basée ce nombre de 356 logements vacants ne correspond a aucune réalité de terrain tout comme le chiffre de logements vacants communiqué par les services de la DGFIP (454 logements vacants)

Un Contrôle du Fichier DGFIP avec visite sur le terrain par les services assermentés de police Municipale a fait apparaitre après soustraction de caves, greniers, garagesnon à usage d'habitation, des logements de fonction, des chalets au camping, des résidences secondaires, des logements détruits, des logements réhabilités par le propriétaire pour son usage, des logements en attente de règlement de succession, des logements en vente sans locataire, des logements occupés, un total de «vrais vacants», de 137.

Aussi, la commune, dans le cadre de son PLU retiendra le nombre de logements vacants de 137 confirmé par les agents assermentés faute de preuves contraires par les services qui contesteraient ce chiffre

La commune mettra en œuvre des actions afin de procéder a la résolution de la vacance
Toutefois la commune a très peu d'action légale pour inciter les propriétaires privés à résoudre la vacance si ce n'est le levier fiscal de la Taxe d'habitation sur le logement vacant (THLV).

Si une action sur les propriétaires occupants est possible et a été réalisée avec de bons résultats, elle sera poursuivie dans le cadre de l'opération OPAH-RR 2023 2026 avec une action particulière sur les propriétaires non occupants (maitrise d'ouvrage de la communauté ce communes Vals de Gers dans le cadre de l'entente ASTARAC). Le constat de la première OPAH 2021-2023 réalisé par la maitrise d'ouvrage de la première opération est que cette action n'a attirée aucun propriétaire bailleur pour des raisons bien compréhensible de rentabilisation de leur opération liée aux :

- Aide de l'Etat insuffisante
- Loyers réglementé
- Retour sur investissement trop long (20 ans pour certains)
- Risque locatifs
- Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien

- Contraintes architecturale entraînant un surcout de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection en zone urbanisée (100ha sur Mirande), ou sont situées les parcelles objet de densification.

La commune ne dispose pas de moyens financiers compte tenu de l'état de ses finances, qui ne vous a pas échappé, pour octroyer des primes à la sortie de vacance

Concernant la THLV, une étude réalisée, a fait apparaître nombreuses exceptions a sont prévues par la loi Ne sont pas concernés par le paiement de la THLV du fait de la loi:

- Logement qui n'est pas à usage d'habitation
- Logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ainsi que les logements qui constituent des dépendances du domaine public
- Logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (c'est-à-dire les logements non occupés indépendamment de la volonté de ce dernier : logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur par exemple). L'appréciation du caractère volontaire ou non de la vacance relève essentiellement de circonstances de fait. Il appartient au contribuable de prouver qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement vacant (mise en vente du logement ou propositions de locations dans plusieurs agences, adaptation du prix de vente ou de location aux conditions et évolutions du marché etc.) ou que l'immeuble ne peut être occupé dans des conditions normales;
- les logements devant faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition)
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation

Cette action «punitiv» ne paraît pas opportune puisque portant sur les propriétaires fonciers qui restent les seuls à financer aujourd'hui, suite à la suppression de la Taxe d'Habitation, les dépenses de services publics de la commune.

Dans ces conditions l'action pourrait se porter sur 27 logements du parc de «vrais vacants» soit un objectif moyen de 3 par an pour la période 2023/2033. L'étude de terrain(137) et non pas de l'INSEE (356) sera retenue et c'est sur cette nouvelle base que la commune a défini la mobilisation sur la période 2023-2033 des logements vacants logements (20 %) soit une moyenne de 50 habitants sur la période

En conclusion 27 logements réels ou même la totalité sur la période 2021 2040 ne permettrait pas de répondre aux objectifs du SCOT de Gascogne en matière de population ou de logement, il est donc nécessaire pour atteindre les objectifs du SCOT de mobiliser des terrains en ENAF.

ANNEE	REFCAD	LIBVOIE	NATURE	Vacance réelle
2023	AO0063	0010 LOT D ENSAUBOLE	MAISON	Residence secondaire
2023	AB0217	0004 RES DE LEZIAN AVE LAPLAGN	MAISON	logement residences personne âgées occupé
2023	AB0252	0005 RES DE LEZIAN RUE DU CHAT	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0253	0007 RES DE LEZIAN RUE DU CHAT	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0071	0002 RES ALAIN FOURNIER	MAISON	Vacant
2023	K0556	0009 QUA LES HAUTS D ENCANTEPE	MAISON	Occupé
2023	AN0038	0000 0 RES DU GRAND MEAULNES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AN0038	0000 0 RES DU GRAND MEAULNES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AN0038	0023 RES DU GRAND MEAULNES	MAISON	logements sociaux occupés
2023	AN0038	0032 RES DU GRAND MEAULNES	MAISON	logements sociaux occupés
2023	D0379	0000 EMBALOGUE	MAISON	Residence secondaire
2023	D0536	0000 0 LAS GRAOUEOTOS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	I0002	0000 RIOUTORD	APPART	logement de fonction
2023	AI0065	0005 SOULAN DU TUCO	MAISON	Occupé
2023	AI0181	0015 SOULAN DU TUCO	MAISON	Occupé

2023	AN0088	0023	QUA LOTISSEMENT CANTEPERD	MAISON	Vacant
2023	AD0278	0004	RUE DE L ABBAYE	MAISON	Occupé
2023	AD0279	0006	RUE DE L ABBAYE	MAISON	en vente
2023	AD0283	0012	RUE DE L ABBAYE	MAISON	Vacant
2023	AD0819	0018	RUE DE L ABBAYE	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AC0155	0001	BD ALSACE LORRAINE	MAISON	Occupé
2023	AK0025	0007	AV ANCIENS COMBT AFRIQUE	MAISON	Vacant
2023	AN0075	0006	RUE 1E ARMEE FRANCAISE RH	MAISON	Occupé
2023	AR0104	0004	AV D ARTAGNAN	APPART	logement de fonction
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	APPART	logement de fonction
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	APPART	logement de fonction
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AR0104	0006	AV D ARTAGNAN	APPART	logement de fonction
2023	AD0417	0001	RUE D'ARTIGUES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0417	0001	RUE D'ARTIGUES	PIEC.IN	non affecté a l'Habitation
2023	AD0417	0001	RUE D'ARTIGUES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0417	0001	RUE D'ARTIGUES	APPART	Occupé
2023	AD0423	0002	RUE D'ARTIGUES	APPART	Occupé
2023	AD0423	0002	RUE D'ARTIGUES	APPART	Vacant
2023	AD1031	0014	RUE D'ARTIGUES	APPART	Vacant
2023	AD1030	0016	RUE D'ARTIGUES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0475	0003	PL D ASTARAC	MAISON	Vacant
2023	AD0595	0005	PL D ASTARAC	DEPEND.	non affecté a l'Habitation
2023	AD0481	0011 B	PL D ASTARAC	MAISON	Vacant
2023	AD0383	0015	PL D ASTARAC	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0384	0016	PL D ASTARAC	APPART	Occupé
2023	AD0387	0019	PL D ASTARAC	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AK0089	0004	RUE DES AUBEPINES	APPART	Vacant
2023	D0790	0246 A	RTE D AUCH	MAISON	Vacant
2023	J0598	0021	CHE DES BARRAQUES	MAISON	Residence secondaire
2023	AC0041	0005 B	CHE DU BATARDEAU	MAISON	Residence secondaire
2023	AC0051	0011	CHE DU BATARDEAU	MAISON	Occupé
2023	AC0138	0012	CHE DU BATARDEAU	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0025	0017	CHE DU BATARDEAU	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0951	0003	RUE DE BERDOUES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0716	0007	RUE DE BERDOUES	APPART	Occupé
2023	AD0716	0007	RUE DE BERDOUES	APPART	Occupé
2023	AD0715	0009	RUE DE BERDOUES	APPART	Occupé
2023	AD0713	0015	RUE DE BERDOUES	MAISON	Vacant
2023	AD0713	0015	RUE DE BERDOUES	APPART	Vacant
2023	AD0713	0015	RUE DE BERDOUES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0713	0015	RUE DE BERDOUES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AE0135	0000 0	RTE DE BERDOUES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AE0135	0000 0	RTE DE BERDOUES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AE0135	0000 0	RTE DE BERDOUES	APPART	Vacant
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	Vacant
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0101	0001	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0135	0012	RTE DE BERDOUES	APPART	logement de fonction
2023	AE0135	0012	RTE DE BERDOUES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	I0073	2420	RTE DE BERDOUES	APPART	Vacant
2023	E0083	0175	CHEM DE LA BORDE BLANQUE	MAISON	Occupé
2023	AD0463	0002	RUE BOUSSES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0463	0002	RUE BOUSSES	APPART	Vacant
2023	AD0463	0002	RUE BOUSSES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0463	0002	RUE BOUSSES	APPART	Vacant

2023	AD0463	0002 RUE BOUSSES	APPART	Vacant
2023	AD0461	0003 RUE BOUSSES	APPART	Vacant
2023	AD0460	0005 RUE BOUSSES	MAISON	Vacant
2023	AD0465	0006 RUE BOUSSES	APPART	Vacant
2023	AD0611	0009 RUE BOUSSES	MAISON	Vacant
2023	AD0604	0016 RUE BOUSSES	MAISON	Vacant
2023	AD0648	0021 RUE BOUSSES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0648	0021 RUE BOUSSES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0648	0021 RUE BOUSSES	APPART	Occupé
2023	AD0078	0007 CHE DE LA BRASSERIE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0079	0007 CHE DE LA BRASSERIE	MAISON	Occupé
2023	AD0079	0007 CHE DE LA BRASSERIE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0061	0008 CHE DE LA BRASSERIE	MAISON	Occupé
2023	AB0156	0014 CHE DE LA BRASSERIE	MAISON	Occupé
2023	AD0004	0026 CHE DE LA BRASSERIE	MAISON	Vacant
2023	AM0065	0009 ALL DES CANTOUS	MAISON	succession
2023	AM0065	0009 ALL DES CANTOUS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0152	0010 BD CENTULLE 3	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0152	0010 BD CENTULLE 3	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0152	0010 BD CENTULLE 3	APPART	batiment à rehabiliter en bureaux communauté de communes
2023	AD0152	0010 BD CENTULLE 3	APPART	batiment à rehabiliter en bureaux communauté de communes
2023	AD0099	0021 BD CENTULLE 3	PIEC.IN	non affecté a l'Habitation
2023	AE0081	0001 AV CHANZY	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD1052	0002 AV CHANZY	APPART	logements sociaux occupés
2023	AE0093	0015 AV CHANZY	MAISON	Vacant
2023	AH0203	0024 AV CHANZY	MAISON	Vacant
2023	AH0209	0036 AV CHANZY	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0209	0036 AV CHANZY	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0210	0036 AV CHANZY	MAISON	Occupé
2023	J0585	0721 CHE DE CAPDECOMME	MAISON	reconstruction
2023	AD0261	0000 0 RUE DES CLARISSES	APPART	Occupé
2023	AD0414	0014 RUE DES CLARISSES	APPART	Occupé
2023	AD0824	0016 RUE DES CLARISSES	APPART	Vacant
2023	AD0542	0001 BD CLEMENCEAU	MAISON	Vacant
2023	AD0538	0005 BD CLEMENCEAU	MAISON	Vacant
2023	AD0534	0013 BD CLEMENCEAU	MAISON	succession
2023	AD0546	0023 BD CLEMENCEAU	MAISON	succession
2023	AD1018	0025 BD CLEMENCEAU	MAISON	succession
2023	D0392	0248 CHEM DES COQUELICOTS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	D0392	0248 CHEM DES COQUELICOTS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0137	0008 BD DES CORDELIERS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0118	0015 BD DES CORDELIERS	MAISON	Occupé
2023	AD0118	0015 BD DES CORDELIERS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0092	0029 BD DES CORDELIERS	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	E0033	1430 CHEM DE LA COTE DES AGRAU	MAISON	Occupé
2023	AM0011	0005 CHE DE LA COTE ST PIERRE	MAISON	Occupé
2023	J0476	0007 CHE DES DILIGENCES	APPART	Residence secondaire
2023	J0476	0007 CHE DES DILIGENCES	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	J0476	0007 B CHE DES DILIGENCES	APPART	Residence secondaire
2023	J0437	0020 CHE DES DILIGENCES	MAISON	Residence secondaire
2023	J0437	0020 CHE DES DILIGENCES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0489	0005 RUE DELORT	APPART	Réhabilitation en cours

2023	AD0489	0005 RUE DELORT	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0490	0007 RUE DELORT	MAISON	Vacant
2023	AD0697	0014 RUE DELORT	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0663	0006 RUE DESMONTS	MAISON	Vacant
2023	AD0221	0001 RUE DES ECOLES	MAISON	Occupé
2023	AD0222	0003 RUE DES ECOLES	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0222	0003 RUE DES ECOLES	APPART	Vacant
2023	AD0232	0017 RUE DES ECOLES	MAISON	Occupé
2023	AD0233	0019 RUE DES ECOLES	MAISON	Vacant
2023	AD0877	0025 RUE DES ECOLES	MAISON	Vacant
2023	AD0877	0025 RUE DES ECOLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0240	0031 RUE DES ECOLES	MAISON	Vacant
2023	AD0243	0035 RUE DES ECOLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	K0209	0582 CHE D ENCANTEPERDRIX	MAISON	FERME
2023	A0238	1007 CHE D ENCANTEPERDRIX	MAISON	Occupé
2023	AR0047	0023 RTE DE MONTESQUIOU	MAISON	Vacant
2023	AR0047	0023 RTE DE MONTESQUIOU	APPART	Vacant
2023	AK0102	0003 RUE DES EGLANTIERS	MAISON	Vacant
2023	AB0012	0004 RUE DE L'ELIANA	MAISON	Residence secondaire
2023	E0216	0064 CHEM D'ENTOURTET	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	E0222	0466 A CHEM D'ENTOURTET	MAISON	Succession
2023	E0433	1617 B CHEM D'ENTOURTET	MAISON	Residence secondaire
2023	AD0582	0007 RUE ESPARROS	APPART	Vacant
2023	AD0582	0007 RUE ESPARROS	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0577	0008 RUE ESPARROS	APPART	Vacant
2023	AD0577	0008 RUE ESPARROS	APPART	Vacant
2023	AD0576	0010 RUE ESPARROS	APPART	logements sociaux occupés
2023	AD0576	0010 RUE ESPARROS	APPART	logements sociaux occupés
2023	AD0687	0015 RUE ESPARROS	MAISON	Occupé
2023	AD0876	0005 AV D ETIGNY	APPART	Occupé
2023	AD0876	0005 AV D ETIGNY	APPART	Occupé
2023	AD0876	0005 AV D ETIGNY	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0876	0005 AV D ETIGNY	APPART	Occupé
2023	AC0080	0007 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0080	0007 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0080	0007 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0080	0009 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0082	0013 AV D ETIGNY	APPART	Residence secondaire
2023	AC0074	0014 AV D ETIGNY	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AC0074	0014 AV D ETIGNY	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AC0083	0015 AV D ETIGNY	APPART	logement residences personne âgées occupé
2023	AC0073	0016 AV D ETIGNY	APPART	Occupé
2023	AC0072	0020 AV D ETIGNY	MAISON	Vacant
2023	AC0087	0023 AV D ETIGNY	MAISON	Occupé
2023	AC0088	0025 AV D ETIGNY	APPART	Vacant
2023	AC0088	0025 AV D ETIGNY	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	APPART	en vente
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	APPART	en vente
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0146	0029 AV D ETIGNY	APPART	en vente
2023	AD0382	0002 RUE DE L EVECHE	REMISE	non affecté a l'Habitation

2023	AD0382	0002 RUE DE L EVECHE	DEPEND.	non affecté a l'Habitation
2023	AD0373	0003 RUE DE L EVECHE	APPART	Occupé
2023	AD0375	0007 RUE DE L EVECHE	APPART	logement de fonction
2023	AD0376	0009 RUE DE L EVECHE	MAISON	logement de fonction
2023	AI0184	0003 CHEM DE LA FONTAINE	MAISON	Occupé
2023	AO0089	0036 B CHEM DES GAILLATS	MAISON	Occupé
2023	AD0485	0003 RUE GAMBETTA	MAISON	Vacant
2023	AD0371	0004 RUE GAMBETTA	MAISON	Vacant
2023	AD0842	0006 RUE GAMBETTA	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0842	0006 RUE GAMBETTA	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0369	0010 RUE GAMBETTA	MAISON	Occupé
2023	AD0363	0012 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0363	0012 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0363	0012 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0831	0014 RUE GAMBETTA	APPART	Occupé
2023	AD0505	0021 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0505	0021 RUE GAMBETTA	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0522	0029 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0029 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0029 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0029 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0031 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0031 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0522	0031 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0341	0032 RUE GAMBETTA	APPART	Occupé
2023	AD0341	0032 RUE GAMBETTA	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0341	0032 RUE GAMBETTA	APPART	Vacant
2023	AD0341	0032 RUE GAMBETTA	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0340	0034 RUE GAMBETTA	MAISON	Vacant
2023	AD0340	0034 RUE GAMBETTA	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0340	0034 RUE GAMBETTA	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD1027	0040 RUE GAMBETTA	MAISON	Vacant
2023	AD0254	0004 PL DE LA HALLE	APPART	INEXISTANT
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AC0190	0001 CHEM DE L'ILE	MAISON	chalets du camping
2023	AD0772	0005 AV JEAN D ANTRAS	MAISON	Occupé
2023	AN0017	0017 RUE DE KORNTAL	MAISON	Occupé
2023	AD0793	0001 RUE LAFFITEAU	APPART	Vacant
2023	AD0793	0001 RUE LAFFITEAU	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD1012	0002 B RUE LAFFITEAU	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0637	0031 B RUE LAFFITEAU	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0565	0007 RUE LAHIRE	MAISON	Occupé
2023	AD0558	0014 RUE LAHIRE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0100	0002 AV LAPLAGNE	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0100	0002 AV LAPLAGNE	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AB0146	0008 AV LAPLAGNE	MAISON	Occupé
2023	AB0082	0015 AV LAPLAGNE	MAISON	Occupé
2023	AB0082	0015 AV LAPLAGNE	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0219	0004 RUE LAPLAGNE	MAISON	Occupé

2023	AD0218	0006	RUE LAPLAGNE	APPART	Occupé
2023	AD0217	0008	RUE LAPLAGNE	APPART	Vacant
2023	AD0217	0008	RUE LAPLAGNE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0217	0008	RUE LAPLAGNE	APPART	Vacant
2023	H0063	0595	CHEM DE LAYMOURE	MAISON	Vacant
2023	AD0097	0006	PL DE LA LIBERTE	MAISON	Occupé
2023	AD0208	0002	PL LOUIS DURRIEUX	APPART	Occupé
2023	AD0208	0004	PL LOUIS DURRIEUX	APPART	Vacant
2023	AD0334	0002	BD LOUIS LAGUENS	MAISON	Vacant
2023	AD1026	0004	BD LOUIS LAGUENS	MAISON	Occupé
2023	AD0991	0005	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Occupé
2023	AD0332	0006	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Occupé
2023	AD0332	0006	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Occupé
2023	AD0332	0006	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Occupé
2023	AD0332	0006	BD LOUIS LAGUENS	APPART	Vacant
2023	AD0049	0013	BD LOUIS LAGUENS	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0328	0014	BD LOUIS LAGUENS	MAISON	Occupé
2023	AD0163	0024	BD LOUIS LAGUENS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0579	0001	RUE MARRENS	APPART	Occupé
2023	AD0496	0010	RUE MARRENS	BOX	non affecté a l'Habitation
2023	AD0504	0020	RUE MARRENS	APPART	Vacant
2023	AD0504	0020	RUE MARRENS	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0504	0020	RUE MARRENS	APPART	Vacant
2023	AD0556	0021	RUE MARRENS	MAISON	Occupé
2023	AD0556	0021	RUE MARRENS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0555	0023	RUE MARRENS	MAISON	Succession
2023	AD0555	0023	RUE MARRENS	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0552	0029	RUE MARRENS	MAISON	Occupé
2023	AD0520	0032	RUE MARRENS	MAISON	Vacant
2023	AD0526	0040	RUE MARRENS	MAISON	Occupé
2023	AD0530	0044	RUE MARRENS	MAISON	Occupé
2023	AD0532	0048	RUE MARRENS	MAISON	Vacant
2023	AD0533	0050	RUE MARRENS	MAISON	Vacant
2023	E0272	0350	CHEM DE MARTET	APPART	chambre d'hotels
2023	H0028	0728	CHEM DE MAZERETTES	MAISON	Occupé
2023	AR0052	0014	RUE DES GAILLATS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AM0042	0015	RTE DE MONCLAR	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AM0047	0021	RTE DE MONCLAR	MAISON	Vacant
2023	AM0047	0021	RTE DE MONCLAR	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	A0232	0846	RTE DE MONCLAR	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	D0253	0147	CHEM DU MOULIN D'ARTIGUES	MAISON	Vacant
2023	H0135	0241	CHEM DE PEYRABELLE	MAISON	logement de fonction
2023	AD0284	0003	RUE PIERRE DELISLE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0194	0004	RUE PIERRE DELISLE	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0320	0035	RUE PIERRE DELISLE	MAISON	Vacant
2023	AD0169	0038	RUE PIERRE DELISLE	MAISON	Vacant
2023	AD0900	0045	RUE PIERRE DELISLE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0900	0045	RUE PIERRE DELISLE	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0477	0001	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Occupé
2023	AD0596	0002	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Occupé
2023	AD0596	0002	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Occupé
2023	AD0460	0011	RUE PIERRE LAMAGUERE	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0871	0022	RUE PIERRE LAMAGUERE	MAISON	Vacant
2023	AD0445	0023	RUE PIERRE LAMAGUERE	MAISON	Occupé
2023	AD0434	0031	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Vacant
2023	AD0434	0031	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Vacant
2023	AD0434	0031	RUE PIERRE LAMAGUERE	APPART	Vacant
2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	MAISON	chambre d'hotels

2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	MAISON	chambre d'hotels
2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	MAISON	chambre d'hotels
2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	A0076	0277	CHE DU PORTET	MAISON	chambre d'hotels
2023	AH0193	0001	AV DU PARC DES SPORTS	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0214	0008	AV DU PARC DES SPORTS	APPART	Occupé
2023	AH0214	0008	AV DU PARC DES SPORTS	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0214	0008	AV DU PARC DES SPORTS	APPART	Occupé
2023	AC0152	0005	CHE DU PADOUEN	MAISON	Occupé
2023	AD0399	0001	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0399	0001	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0400	0003	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD1034	0004	B RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD1034	0004	B RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0401	0005	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0464	0006	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0402	0007	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0402	0007	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0405	0011	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	insalubre
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0461	0012	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0406	0013	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	en vente
2023	AD0406	0013	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0406	0013	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	en vente
2023	AD0956	0016	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0807	0017	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0451	0018	RUE DU PRESIDENT WILSON	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0986	0019	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AD0986	0019	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD1046	0023	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Occupé
2023	AD0437	0034	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0437	0034	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0437	0034	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0886	0035	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0436	0036	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0436	0036	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Occupé
2023	AD0432	0040	RUE DU PRESIDENT WILSON	MAISON	Vacant
2023	AD0430	0044	RUE DU PRESIDENT WILSON	APPART	Vacant
2023	AP0044	0014	CHE DE LA POWDRIERE	MAISON	Occupé
2023	AD0585	0002	RUE PRIEUR	MAISON	Vacant
2023	AD0701	0019	RUE PRIEUR	MAISON	Vacant
2023	AD0811	0019	RUE PRIEUR	TERRASS	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0034	RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0034	RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0034	RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0034	RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0035	RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0035	RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0035	RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction

2023	AI0176	0035 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0175	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	Occupé
2023	AI0175	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	APPART	logement de fonction
2023	AI0176	0036 RUE DES PRIMEVERES	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AM0020	0009 BD DES PYRENEES	MAISON	Résidence secondaire
2023	AC0116	0018 CHE DE REGIS	MAISON	chambre d'hôtes
2023	AC0116	0018 CHE DE REGIS	PISCINE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0388	0001 RUE DE ROHAN	APPART	Vacant
2023	AD0389	0003 RUE DE ROHAN	MAISON	Vacant
2023	AD0398	0004 RUE DE ROHAN	MAISON	Vacant
2023	AD0398	0004 RUE DE ROHAN	APPART	Vacant
2023	AD0398	0004 RUE DE ROHAN	APPART	Vacant
2023	AD0981	0008 RUE DE ROHAN	APPART	Vacant
2023	AD0981	0008 RUE DE ROHAN	APPART	Occupé
2023	AD0981	0008 RUE DE ROHAN	APPART	Occupé
2023	AD0981	0008 RUE DE ROHAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0392	0009 RUE DE ROHAN	MAISON	Vacant
2023	AD0261	0012 RUE DE ROHAN	APPART	Occupé
2023	AD0261	0012 RUE DE ROHAN	GRENIER	non affecté a l'Habitation
2023	AD0828	0016 RUE DE ROHAN	MAISON	Vacant
2023	AD0828	0016 RUE DE ROHAN	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0828	0016 RUE DE ROHAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0048	0007 CHE DE SAINT GUIRAUD	MAISON	Vacant
2023	AB0048	0007 CHE DE SAINT GUIRAUD	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0074	0021 CHE DE SAINT GUIRAUD	MAISON	Occupé
2023	AB0138	0005 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0138	0005 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0138	0005 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AB0130	0017 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	MAISON	Vacant
2023	AC0097	0039 CHE SAINT JEAN DE LEZIAN	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AN0090	0025 RUE DE SAN MAURO	MAISON	Residence secondaire
2023	AD0403	0002 RUE SERIGNAC	APPART	Vacant
2023	AD0396	0003 RUE SERIGNAC	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0829	0009 RUE SERIGNAC	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0070	0001 PL ST CRICQ	APPART	Vacant
2023	AC0070	0001 PL ST CRICQ	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AC0019	0019 PL ST CRICQ	APPART	Vacant
2023	AD1040	0005 AV ST ROCH	LOC.DIV	non affecté a l'Habitation
2023	AD0364	0011 RUE ST ROCH	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0344	0015 RUE ST ROCH	MAISON	Vacant
2023	AD0277	0016 RUE ST ROCH	MAISON	Vacant
2023	AD0796	0019 B RUE ST ROCH	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	PARKING	non affecté a l'Habitation
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	APPART	Vacant
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	APPART	Vacant
2023	AD0293	0022 RUE ST ROCH	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0297	0026 RUE ST ROCH	MAISON	Vacant
2023	AD1009	0034 RUE ST ROCH	MAISON	Vacant

2023	AD1008	0034 RUE ST ROCH	PIEC.IN	non affecté a l'Habitation
2023	AO0042	0023 CHE DE TALABERE	MAISON	Occupé
2023	AO0042	0023 CHE DE TALABERE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0002	0002 RUE DE TUBIZE	MAISON	Occupé
2023	AD0157	0000 0 RUE DE VALENTEES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0213	0003 RUE DE VALENTEES	APPART	Vacant
2023	AD0203	0005 RUE DE VALENTEES	APPART	Vacant
2023	J0487	0534 RTE DE VALENTEES	APPART	logement de fonction
2023	J0682	0534 RTE DE VALENTEES	MAISON	logement de fonction
2023	AD0594	0002 RUE VICTOR HUGO	APPART	Occupé
2023	AD0597	0003 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0590	0004 RUE VICTOR HUGO	MAISON	en vente
2023	AD0590	0004 RUE VICTOR HUGO	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0590	0004 RUE VICTOR HUGO	APPART	en vente
2023	AD0598	0005 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0968	0009 RUE VICTOR HUGO	MAISON	Residence secondaire
2023	AD0587	0010 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0678	0018 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0678	0018 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0678	0018 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0668	0021 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0668	0021 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD0668	0021 RUE VICTOR HUGO	APPART	Vacant
2023	AD1011	0024 RUE VICTOR HUGO	APPART	Occupé
2023	AD0722	0031 RUE VICTOR HUGO	MAISON	Vacant
2023	AD0719	0034 RUE VICTOR HUGO	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0720	0036 RUE VICTOR HUGO	APPART	Occupé
2023	AB0323	0001 IMP DE LA TOUR	MAISON	Occupé
2023	AB0323	0001 IMP DE LA TOUR	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0171	0001 A CHE DE LA ROZE	REMISE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0172	0001 B CHE DE LA ROZE	CELLIER	non affecté a l'Habitation
2023	AH0372	0008 CHE DE LA ROZE	MAISON	Occupé
2023	AH0159	0011 CHE DE LA ROZE	MAISON	Vacant
2023	AH0159	0011 CHE DE LA ROZE	CAVE	non affecté a l'Habitation
2023	AH0133	0016 CHE DE LA ROZE	MAISON	Vacant
2023	AH0179	0001 CHE DE LA VIERGE	MAISON	logement de fonction
2023	AD0349	0003 RUE XAINTRAILLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0354	0013 RUE XAINTRAILLES	MAISON	Occupé
2023	AD0174	0027 RUE XAINTRAILLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation
2023	AD0174	0027 RUE XAINTRAILLES	GARAGE	non affecté a l'Habitation

Observation du Département

Le diagnostic ne fait pas état des différentes typologies des logements (sauf pour le locatif social). Le Département souligne également la nécessité de diversifier l'offre de logements notamment le besoin de réaliser des logements de plus petite taille afin de répondre à l'ensemble des besoins intergénérationnels et en particulier des jeunes ménages ou personnes vieillissantes.

Réponse de la commune de Mirande

Imposer une typologie de logement par voie réglementaire paraît contraire au droit de propriété qui laisse le choix au propriétaire d'entreprendre la construction ou la réhabilitation de sa propriété selon ses souhaits. Certes, la mise sur le marché et l'occupation ainsi que la rentabilité répondra aux besoins intergénérationnels et en particulier des jeunes ménages ou personnes vieillissantes. mais la commune ne peut qu'inviter les propriétaires dans cet objectif et non légalement les y contraindre.

Observation du Département

Les prévisions démographiques se fondent sur la volonté politique de la collectivité d'inverser durablement les tendances démographiques en tablant sur un retour de la croissance. La commune souhaite retrouver son niveau de population de 2010 soit un gain d'environ 155 habitants sur les 10 prochaines années. Cette ambition ne pourra s'opérer sans une dynamique résidentielle d'accueil de population et d'une stimulation de l'attractivité économique du territoire. Le projet envisage la

production de 176 logements à l'échéance 2033 pour une enveloppe de consommation foncière globale de 21 ha (toutes destinations confondues), soit une production annuelle (d'une quinzaine de logements/an). Ces perspectives semblent ambitieuses par rapport à la réalité observée ces dernières années mais s'inscrivent dans les perspectives du SCOT de Gascogne. Il conviendrait que le PLU prenne mieux en compte l'ensemble des disponibilités existantes (foncier disponible, logements vacants dans les enveloppes urbaines et pourcentage de logements liés aux changements de destination) avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs. Cette analyse est à conforter dans le PLU car elle participe à la réduction des zones à urbaniser en extension dont le bâti dispersé engendre une consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des coûts importants pour les collectivités (réseaux, augmentation des risques, aménagements, etc.) et des impacts sur le paysage et les espaces naturels et leur fonctionnalité.

Réponse de la commune de Mirande

Les disponibilités en centre urbain existent mais la commune ne dispose pas de moyens légaux pour contraindre les propriétaires à se détacher de leurs parcelles. Il convient en fonction de la réalité de terrain de bien prendre conscience que la commune de Mirande est une commune rurale et que la densification des espaces par occupation de parcelle ou de partie de parcelle libre se heurtera à la volonté légitime des propriétaires de ne pas accepter de construction sur leur parcelles pour des motifs multiples et variés :

- **Habitant hors de la commune => peu d'intérêt pour ce bien à moyen terme,**
- **Pas besoin de liquidité => Aucune raison de vendre,**
- **Succession difficile à régler,**
- **Bien familial valeur sentimentale,**
- **Se prémunir de nouveaux voisins,**
- **Jardin d'agrément,**
- **Location de jardin,**
- **Terrain non desservi en réseau ou dont les voisins refusent le droit de passage pour motif 5 ci-dessus,**
- **Terrains insuffisamment équipé en réseaux entraînant un coût supplémentaire d'équipement avant-vente,**
- **Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien**
- **Actif financier : Attendre l'effet du ZAN pour avoir une augmentation du prix.**
- **Contraintes architecturale entraînant un surcoût de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection en zone urbanisé (100 ha sur Mirande), ou sont situées les parcelles objet de densification.**

La seule possibilité d'agir pour la commune est d'utiliser le droit de préemption. Mais la commune de Mirande, en difficulté financière, ne dispose pas de moyen financier pour acheter, équiper et éventuellement construire sur ses terrains.

Une densification est donc recherchée conformément à la Loi mais ne doit en aucun cas transformer le paysage de Mirande, commune rurale en paysage périurbain, ni aller à l'encontre de la volonté des propriétaires.

Concernant les logements vacants même si totalité des logements vacants sur la période 2021-2040 était occupée (considérant les vrais vacants, contrôlés sur place, et pas le chiffre totalement erroné transmis par l'INSEE) ne permettrait pas de répondre aux objectifs de SCOT de Gascogne en matière de population ou de logement. Il est donc nécessaire pour atteindre les objectifs du SCOT, de mobiliser des terrains en ENAF. Dans ces conditions l'action pourrait se porter sur 27 logements du parc de «vrais vacants» soit un objectif moyen de 3 par an pour la période 2023/2033. L'étude de terrain(137) et non pas de l'INSEE (356) sera retenue et c'est sur cette nouvelle base que la commune a défini la mobilisation sur la période 2023-2033 des logements vacants logements (20 %) soit une moyenne de 50 habitants sur la période

Enfin concernant les zones urbanisées, il s'agit de secteurs anciens du PLU actuellement en vigueur et couvert par une Procédure Voirie et Réseaux (PVR) sur lesquels la commune a investi 282 000 € en VRD. Aussi, la suppression des zones : Rte de Monclar, Chemin d'Encanteperdix, Chemin St Exupéry, entrainerai pour la commune une déposition de recettes de 200 000 €.

PVR en cours sur la commune de Mirande

DENOMINATION de la VOIE	Date de création	Mis en Œuvre	Montant à percevoir	Montant perçu	Reste à percevoir	perte pour la commune si suppression des zones
Chemin d'Encanteperdrix 1er tranche	27.10.2004	Oui	59 081,47 €	44 333,00 €	14 748,47 €	
Chemin d'Encanteperdrix (2ème tranche)	17.10.2006	Oui	169 985,28 €	27 825,08 €	142 160,20 €	142 160,20 €
Route de Monclar (CD 159)	06.07.2005	Oui	53 222,83 €	2 559,41 €	50 663,42 €	50 663,42 €
Chemin de la Gravette	27.06.2007	Oui	85 889,12 €	41 718,81 €	44 170,31 €	
Chemin des Baraques	29/11/2011	Oui	8 102,01 €	8 102,01 €	- €	
Chemin de St Exupéry	04.05.2006	Oui	126 445,32 €	9 986,44 €	116 459,38 €	116 459,38 €
TOTAL			502 726,53 €	134 524,75 €	368 201,78 €	-233 677,03 €

L'objectif sur la période est donc

Période 2023/2033 V + densification + zones UC +1AU+2AU	Mobilisation de la vacance	Densification	ENAF (UC + 1AU + 2AU)
Logement	28	57	135

Observation du Département

Le PADD présenté par la commune aborde de nombreux thèmes : politique d'accueil, encourager le développement des énergies renouvelables, créer les conditions du maintien de l'activité agricole, limitation de la consommation d'espaces, etc. Néanmoins, certains enjeux ciblés dans le PADD ne sont pas suffisamment retranscrits dans les autres documents du PLU (OAP, plan de zonage ou même règlement). L'absence de traduction concrète du PADD dans les autres documents, pose question sur le caractère opposable des orientations. A titre d'exemple, le PADD mentionne des principes d'aménagement durable notamment autour des énergies renouvelables. Or, les OAP ne reprennent pas cette réflexion.

Réponse de la commune de Mirande

Les OAP seront complétés par la retranscription d'enjeux avec exemples concrets.

Observation du Département

De même, Mirande doit à la fois garder ses habitants et se mettre en capacité d'en accueillir de nouveaux. Il s'agit donc à travers le PLU de limiter la fuite des familles qui ne trouvent pas à s'y loger. Renforcer la croissance démographique implique donc de proposer une offre résidentielle de qualité et variée (notamment la création de logement locatif ou la reconquête de logements vacants) qui n'est pas vraiment évoqué dans ce projet.

Réponse de la commune de Mirande

Mirande a pour objectif d'accueil de nouveaux habitants. Comme le Département le fait justement remarquer, cela se traduit par un objectif de solutionner la vacance, mais les moyens dont dispose la commune sont très limités pour ne pas dire inexistant face à la liberté des propriétaires dans la gestion de leurs biens et aux contraintes qu'ils rencontrent dans leur projet de remise sur le marché locatif : Aide de l'Etat insuffisante, loyers réglementés, retour sur investissement trop long (20 ans pour certains), risques locatifs

L'objectif de l'offre résidentielle consiste dans la mobilisation des terrains équipés et déjà existants sous l'ancien PLU car la véritable demande sur Mirande en territoire rural est la maison individuelle avec petit jardin et relativement peu en appartement qui relève d'une demande urbaine.

Observation du Département

la page 127 du diagnostic, le canal de la Neste permet d'assurer un soutien à la ressource en eau potable, mais pas seulement. Il contribue à couvrir les différents usages en eau superficielle : agriculture avec l'irrigation, l'industrie, la biodiversité et la vie aquatique, les activités de loisirs..

Réponse de la commune de Mirande

Le diagnostic sera complété par ce point.

Observation du Département

Concernant le fonctionnement du système d'assainissement collectif, bien que les rejets aient été conformes en 2022, des dépassements ont pu être constatés par le passé et les performances de traitement peuvent être variables sous l'effet des ECP notamment. La STEP, datant de 1979, remise à niveau en 2008, comporte des équipements importants à renouveler ou réhabiliter (filrière de prétraitements, clarificateur notamment...). Une référence à l'étude en cours de diagnostic du réseau de collecte/schéma directeur, dont l'objectif final est d'établir un programme de travaux hiérarchisés, aurait été bienvenue. Cette étude viendra également confirmer le fonctionnement du réseau et les charges entrantes de la STEP, qui conditionneront les potentialités futures de raccordements.

Réponse de la commune de Mirande

L'étude sera visée dans le document.

Observation du Département

Au niveau de l'annexe sanitaire (volet eaux usées), le type de traitement par lits plantés de roseaux est inexact. Ces derniers assurent la déshydratation des boues, mais la filière générale de traitement des eaux usées est de type « boues activées »

Réponse de la commune de Mirande

L'information sur le type de traitement sera modifiée.

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

Le Maire,

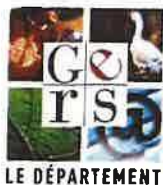

 Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre



HÔTEL DE VILLE - 2 Bld Georges Clemenceau - 32300 MIRANDE - ☎ 05.62.66.52.87 - <http://www.mirande.fr/> - ✉ urbanisme@mirande.fr



**Direction Générale Adjointe
Investissements et Territoires**

*Direction Territoires et Développement Durable
Service Logement, Habitat et Urbanisme*
Dossier suivi par Sylvie Saint-Martin
Tél : 05.62.67.31.24
ssaint-martin@gers.fr

AUCH, le **19 OCT. 2023**



Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, conformément au code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis du Département du Gers sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme transmis le 2 août dernier.

Après lecture des différents documents, j'ai l'honneur de vous faire part des observations établies sur ce projet que je vous remercie de bien vouloir examiner.

La Direction Territoires et Développement Durable (DTDD) se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Le Président,
par délégation,

Directeur Territoires et Développement Durable

Bernard CASTELLS

Monsieur Patrick FONTAN
Maire
Hôtel de Ville
Square de l'Europe BP 53
32300 MIRANDE



Avis sur le Plan Local d'Urbanisme

Commune de MIRANDE

Avis du 19 octobre 2023

I/ Présentation du contexte

La commune de Mirande a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 19 décembre 2007 et modifié le 29 novembre 2011. Le document en vigueur ne répondant plus aux attentes communales et doit également être mis en conformité avec les évolutions législatives et le SCOT approuvé. Cette révision est l'occasion pour la commune de mener une nouvelle réflexion sur le développement du bourg et la cohérence de l'aménagement urbain. Ce projet concrétise la volonté de la collectivité de restructurer les secteurs résidentiels périphériques tout comme le cœur de ville et d'assurer un équilibre d'ensemble.

Elle sollicite l'avis du Département dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme. Le Département dispose de trois mois, à compter de la réception du dossier, pour formuler un avis sur le projet de PLU arrêté.

Le projet de PLU de Mirande prévoit, à l'horizon 2033, d'accueillir 155 nouveaux habitants correspondant à un besoin d'environ 176 logements nouveaux avec une consommation foncière d'environ 13,4 ha à vocation habitat.

II / L'avis du Département du Gers

L'avis du Département découlant de l'analyse du dossier appelle les observations suivantes :

A / En matière de routes départementales

Le Département souhaite rappeler que les accès au réseau routier départemental ont été définis par l'assemblée délibérante du 17 mars 2017 :

1) **En dehors des agglomérations**, des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction :

- **de la nature du projet,**
- **du trafic supplémentaire induit.**

2) **Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale**, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitante.

3) Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès, doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes (le temps de réaction d'un côté peut être abaissé à 6 secondes dès lors qu'il demeure au total au moins égal à 16 secondes). En fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85% des usagers dans le secteur considéré, il est donc possible de calculer les distances de visibilité minimales. Ainsi, pour le cas d'une vitesse de 50 km/h (V85 = 50 km/h), les règles énoncées ci-avant demanderaient 111 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès, et pour une vitesse de 90 km/h (V85 = 90 km/h), elles demanderaient 200 mètres de visibilité de part et d'autre. Aussi, si les conditions de visibilité sont insuffisantes, les demandes seront examinées selon :

- la nature du projet,
- le trafic supplémentaire induit,
- le risque avéré.

4) En ce qui concerne les accès directs ou indirects en agglomération, les mesures de police de circulation incombant au Maire, il est de sa compétence, d'autoriser ou pas au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés. Il lui appartient donc d'apprécier des distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès (réf. paragraphe ci-dessus). Les accès relatifs aux opérations génératrices de trafic pouvant nuire à la fluidité devront faire l'objet d'aménagements particuliers.

5) Avis sur le zonage

Le Département rappelle que le réseau routier départemental, au niveau de la commune de Mirande, est constitué par les routes départementales, les RD 104, 137, 137A, 159, 520 et 939 qui desservent le territoire et sont inscrites au réseau d'intérêt cantonal (hors schéma directeur routier départemental). Elle est également traversée par la route nationale 21 qui sera intégrée au domaine routier départemental à compter du 1^{er} janvier 2024.

L'examen du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme appelle les observations suivantes en ce qui concerne la voirie départementale :

Concernant les OAP en zone 1AU, les secteurs « Gaillats », « Laplagne », « La Bourdette », « Antras » et « Chemin de Talabère » sont desservis par des voiries communales.

Concernant les OAP en zone 2AU, le secteur « La Gravette » est desservi par des voiries communales.

La desserte du secteur « La Graouette », situé en limite d'agglomération, appelle les observations suivantes :

- si accès projeté sur la RN 21 en agglomération (qui deviendra route départementale en 2024), il conviendra de porter attention à la présence de platanes d'alignement qui risque de réduire les conditions de visibilité en sortie de l'accès,
- pas d'accès direct sur la RD 939 hors agglomération,
- l'accès par la voie communale « chemin de la gravette » est à privilégier.

6) Avis sur le règlement

Le Département recommande que le règlement intègre les préconisations suivantes en matière d'implantation et de desserte :

✓ Les articles 4 relatifs à « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » :

Le Département émet, en dehors des agglomérations, des préconisations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques.

Ces conseils ont pour but de protéger les constructions des nuisances des infrastructures routières (trafic routier, nuisances sonores, pollution...).

Il en résulte que pour les routes départementales traversant la commune de Mirande, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée,
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Concernant la RN 21, qui deviendra une route départementale avec le statut de route à grande circulation (RGC) à compter du 1^{er} janvier 2024, le recul d'implantation doit tenir compte des prescriptions de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, dit amendement Dupont. De fait, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 21. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

En outre, en application des dispositions de l'article L 110-3 du Code de la route, tout projet de modification des caractéristiques techniques d'une route classée à grande circulation et toutes mesures susceptibles de rendre cette route impropre à sa destination doivent faire l'objet d'une communication au Préfet.

✓ les articles 8 relatifs à la « desserte par des voies publiques ou privées » :

Le Département recommande que le règlement intègre les dispositions suivantes :

- 2^{ème} alinéa de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic".

- dernier alinéa de l'article R111-6 du Code de l'urbanisme : "Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

En cas de désaccord sur les prescriptions et refus émis en vertu des dispositions du Règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales du 9 décembre 1967 modifié, vous pourrez saisir le Département d'une requête motivée. Celle-ci sera soumise pour avis à une commission spéciale de suivi de la gestion du domaine public routier départemental.

B / En matière d'habitat

Mirande est une bastide historique qui se caractérise par un bâti très dense constitué de plusieurs entités correspondant au centre bourg historique, aux extensions urbaines pavillonnaires (proches des faubourgs anciens et des entrées de ville) ainsi qu'au tissu rural (sièges d'exploitation agricole, habitat diffus ou isolé). L'urbanisation est disséminée un peu partout sur le territoire communal. La municipalité a privilégié 5 secteurs stratégiques outre le noyau historique : Laplagne, Talabère, Gaillats, la Bourdette et Antras. Deux secteurs seront également développés à plus long terme : La Gravette et Graouette. Le développement urbain est complexe (étalement, mitage, doigt de gants, etc.) qui met en perspective des questionnements sur l'enclavement d'espaces vides et sur le découpage parcellaire. L'objectif du projet est donc de concevoir un développement directement en continuité des espaces urbains les plus stratégiques.

Le diagnostic socio-économique du territoire se fonde sur des données issues de l'année 2017. L'évolution projetée avec des données actualisées aurait permis d'appréhender plus finement le projet de territoire.

Une démographie en dent de scie

La commune de Mirande est marquée par une fluctuation en dent de scie de sa population. Aujourd'hui, sa croissance démographique connaît une baisse significative pour atteindre le seuil le plus bas des 3 468 habitants en 2017. Cette perte de population s'explique par un solde naturel largement négatif qui n'assure plus son renouvellement et le solde migratoire qui affiche de larges variations (déficitaires depuis 2007) et ne régule plus la population. La connaissance fine des contributions respectives de ces deux soldes est un enjeu important de compréhension des dynamiques et de l'attractivité du territoire. De nombreuses problématiques sont la conséquence directe de cette tendance démographique : augmentation du parc de logements, constructions, mitage des milieux naturels et agricoles, etc.

Une tendance à un vieillissement de sa population

L'évolution de la structure par âge sur la commune met en évidence une accentuation du vieillissement de la population : une baisse 0-14 ans s'expliquant par un déficit de naissances, une baisse des 15-29 ans résultant du départ des jeunes pour raisons scolaires ou professionnelles, une diminution des 30-44 ans s'expliquant par le départ des adultes pour raisons professionnelles ou d'accès au logement, les autres

classes d'âge augmentent mécaniquement sous l'effet d'un vieillissement de la population et du passage progressif d'une tranche à l'autre.

Le vieillissement des populations est un fait majeur à prendre en compte aujourd'hui dans l'organisation du territoire. La proportion de personnes de plus de 60 ans progressera fortement dans les années à venir. Ce phénomène va donner une place importante aux personnes âgées et réinterroger de toute évidence les politiques publiques en matière de logement, de mobilité, de service, d'équipements, etc.

Une taille de ménages en baisse

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la structuration familiale des foyers, tout particulièrement sur la taille des ménages. Celle-ci est à mettre en corrélation avec la composition des ménages. D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants d'un logement se réduit d'abord parce que les personnes seules sont de plus en plus nombreuses. La décohabitation est un phénomène qui s'amplifie et induit de fait un besoin plus important de logements. La commune compte une moyenne de 1,9 personne par foyer en 2017. Cet indicateur permet de déterminer une partie du nombre de logements découlant des perspectives démographiques choisies en tenant compte des évolutions sociétales liées au desserrement des ménages (croissance du nombre de familles monoparentales, augmentation du célibat/veuvage, départ des jeunes du foyer familial, vieillissement...).

Un parc de logements en évolution

Mirande est marqué par une croissance soutenue et régulière du parc de logements, alors que la population décroît. Le parc est passé de 1 489 logements en 1975 à 2 158 unités en 2017. Le territoire est peu marqué par le poids des résidences secondaires (7%). La commune présente un taux de logements vacants élevé (environ 14%) notamment en 2017. Ce taux est la traduction d'une urbanisation qui s'est réalisée au détriment de la réappropriation du bâti existant, augmentant la vacance de façon proportionnelle. Les raisons de la vacance sont multiples : vétusté, revente, prix élevé, inadaptation aux attentes actuelles, marché détendu, etc. Toutefois, aucune analyse précise de ce phénomène n'a été réalisée malgré l'enjeu qu'il représente tant en matière de gisement (immobilier ou foncier) que de facteur de dégradation de l'attractivité du bourg. Cela conduit donc à une future consommation foncière pour satisfaire les besoins en logement.

Même si les élus affichent une volonté de reconquérir des logements vacants, aucun objectif chiffré n'est clairement retenu. Le PLU aurait mérité d'identifier le potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché.

Le rythme de la construction neuve est plutôt irrégulier avec un net ralentissement sur la période 2014-2016.

Une vocation résidentielle

Le parc de logements est marqué par la prédominance des maisons individuelles (presque 69% en 2017) qui diminue légèrement au profit du parc locatif. Ce dernier est essentiel pour pouvoir fixer les jeunes sur la commune et les accompagner dans l'évolution de leur parcours résidentiel. Malgré la présence d'une offre locative sociale, celle-ci semble insuffisante pour satisfaire la demande en particulier sur les petites typologies.

80% du parc a été construit avant 1990. Le parc le plus ancien, potentiellement énergivore, pose quant à lui la question de la qualité et de la performance énergétique avec des enjeux forts d'amélioration mais aussi de lutte contre la vacance.

Le diagnostic ne fait pas état des différentes typologies des logements (sauf pour le locatif social). Le Département souligne également la nécessité de diversifier l'offre de logements notamment le besoin de réaliser des logements de plus petite taille afin de répondre à l'ensemble des besoins intergénérationnels et en particulier des jeunes ménages ou personnes vieillissantes.

Les choix communaux

Les prévisions démographiques se fondent sur la volonté politique de la collectivité d'inverser durablement les tendances démographiques en tablant sur un retour de la croissance. La commune souhaite retrouver son niveau de population de 2010 soit un gain d'environ 155 habitants sur les 10 prochaines années. Cette ambition ne pourra s'opérer sans une dynamique résidentielle d'accueil de population et d'une stimulation de l'attractivité économique du territoire. Le projet envisage la production de 176 logements à l'échéance 2033 pour une enveloppe de consommation foncière globale de 21 ha (toutes destinations confondues), soit une production annuelle (d'une quinzaine de logements/an). Ces perspectives semblent ambitieuses par rapport à la réalité observée ces dernières années mais s'inscrivent dans les perspectives du SCOT de Gascogne.

Il conviendrait que le PLU prenne mieux en compte l'ensemble des disponibilités existantes (foncier disponible, logements vacants dans les enveloppes urbaines et pourcentage de logements liés aux changements de destination) avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs. Cette analyse est à conforter dans le PLU car elle participe à la réduction des zones à urbaniser en extension dont le bâti dispersé engendre une consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des coûts importants pour les collectivités (réseaux, augmentation des risques, aménagements, etc.) et des impacts sur le paysage et les espaces naturels et leur fonctionnalité.

L'effort entrepris pour modérer la consommation de l'espace est à souligner dans la mesure où le PLU en vigueur projetait un total de consommation de surfaces bien supérieur à celui que présente ce nouveau projet. Cependant, ce résultat est à modérer puisque la gestion économe de l'espace se calcule par rapport à la consommation effective sur les dix dernières années et non pas par rapport aux zones d'urbanisation restituées, issues du document d'urbanisme en vigueur.

C / En matière d'enjeux environnementaux

La préservation de la qualité des ressources et des écosystèmes a été prise en compte. En effet, le choix de la commune est de renforcer l'urbanisation par la densification de terrains encore disponibles dans les entités urbaines sur des terrains bien desservis ou à proximité des réseaux.

La préservation des paysages passe par le maintien et la protection des espaces naturels qui ont bien été identifiés. Les enjeux du PLU vont dans le sens des

préconisations du Département visant à les conforter en vue de restaurer les continuités écologiques et de lutter contre l'érosion des sols.

Le projet a repéré les espaces remarquables ainsi que la nature ordinaire (cours d'eau, les zones humides, les haies, masses boisées et tous les milieux naturels ayant un enjeu fort). Une OAP trame verte et bleue prévoit d'assurer leur protection de manière plus renforcée qu'une simple zone naturelle ordinaire.

Au niveau des projets de production d'énergies renouvelables au sol (photovoltaïques notamment), il faudra veiller à ce que leur réalisation n'augmente pas les impacts sur la biodiversité et les surfaces artificialisées.

D/ En matière de PADD (projet d'aménagement et de développement durables)

Le PADD présenté par la commune aborde de nombreux thèmes : politique d'accueil, encourager le développement des énergies renouvelables, créer les conditions du maintien de l'activité agricole, limitation de la consommation d'espaces, etc. Néanmoins, certains enjeux ciblés dans le PADD ne sont pas suffisamment retranscrits dans les autres documents du PLU (OAP, plan de zonage ou même règlement). L'absence de traduction concrète du PADD dans les autres documents, pose question sur le caractère opposable des orientations. A titre d'exemple, le PADD mentionne des principes d'aménagement durable notamment autour des énergies renouvelables. Or, les OAP ne reprennent pas cette réflexion.

De même, Mirande doit à la fois garder ses habitants et se mettre en capacité d'accueillir de nouveaux. Il s'agit donc à travers le PLU de limiter la fuite des familles qui ne trouvent pas à s'y loger. Renforcer la croissance démographique implique donc de proposer une offre résidentielle de qualité et variée (notamment la création de logement locatif ou la reconquête de logements vacants) qui n'est pas vraiment évoqué dans ce projet.

E/ En matière d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées pour mieux encadrer les constructions à réaliser dans certains secteurs à urbaniser. Le document est assez clair.

Sur ces secteurs, les nouvelles constructions devront donc respecter les OAP. Ces dernières sont peu prescriptives sur l'implantation des constructions, le découpage parcellaire, les réseaux ou la programmation. Le modèle pavillonnaire semble privilégié même si une diversification de l'offre de logements est prévue (projection sur des formes urbaines qui pourraient accueillir ces zones comme un petit collectif ou du logement intermédiaire). Les secteurs « encadrés » par les OAP prévoient l'organisation générale, l'aménagement des espaces publics (notamment la desserte interne, les accès, les stationnements, les espaces verts et paysagers) et les liaisons par déplacements doux. Ils tiennent également compte des éléments du patrimoine naturel et paysager existant à préserver ou à créer afin d'éviter les conflits d'usage entre habitat et espaces agricoles.

Le territoire de Mirande compte de nombreux milieux propices à la biodiversité (espaces boisés, zones humides, milieux remarquables, espaces de cultivés ou encore nature en ville). L'OAP thématique trame verte et bleue vise à renforcer la place de cette nature en ville dans le projet de développement communal de Mirande. Elle instaure des objectifs et des orientations opposables en vue de renforcer la biodiversité et de préserver la place de la nature en ville dans un contexte de renouvellement urbain. Cette OAP énumère des champs généraux très larges et pose des principes d'actions opérationnels avec une certaine marge de manoeuvre. Les dispositions de cette OAP thématique sont une réponse à l'enjeu de préservation de la biodiversité tout en privilégiant la qualité du cadre de vie. Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire communal.

F/ Autres observations

A la page 127 du diagnostic, le canal de la Neste permet d'assurer un soutien à la ressource en eau potable, mais pas seulement. Il contribue à couvrir les différents usages en eau superficielle : agriculture avec l'irrigation, l'industrie, la biodiversité et la vie aquatique, les activités de loisirs...

A la page 129 du diagnostic, la station d'épuration reçoit une charge de 85% hydraulique (à préciser), la charge « organique » étant moindre de par la présence d'eaux claires parasites (ECP).

Concernant le fonctionnement du système d'assainissement collectif, bien que les rejets aient été conformes en 2022, des dépassements ont pu être constatés par le passé et les performances de traitement peuvent être variables sous l'effet des ECP notamment. La STEP, datant de 1979, remise à niveau en 2008, comporte des équipements importants à renouveler ou réhabiliter (filière de prétraitements, clarificateur notamment...). Une référence à l'étude en cours de diagnostic du réseau de collecte/schéma directeur, dont l'objectif final est d'établir un programme de travaux hiérarchisés, aurait été bienvenue. Cette étude viendra également confirmer le fonctionnement du réseau et les charges entrantes de la STEP, qui conditionneront les potentialités futures de raccordements.

Au niveau de l'annexe sanitaire (volet eaux usées), le type de traitement par lits plantés de roseaux est inexact. Ces derniers assurent la déshydratation des boues, mais la filière générale de traitement des eaux usées est de type « boues activées ».



Mirande, le 07 septembre 2023

Monsieur le Maire
Mairie de Mirande
Hôtel de Ville
32 300 MIRANDE

Objet : PPA/ avis de Cœur d'Astarac / Demande de modification de zonage dans le cadre de la révision du PLU – Transformation de zones 1AU et N en zones AU ou U pour l'accueil d'énergies renouvelables

Monsieur le Maire,

Suite à l'étude du dossier lors de la consultation des personnes publiques associées à la révision de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), nous, la Communauté de Communes «Cœur d'Astarac en Gascogne», souhaitons vous faire part de notre demande concernant une modification de zonage d'une propriété située à Labourdette.

Nous sollicitons la transformation des zones actuellement classées 1AU (zone à urbaniser à court terme) et N (zone naturelle), propriétés de la communauté, en zones AU (à urbaniser) ou U (urbanisées) afin de les destiner à l'accueil d'énergies renouvelables.

En effet, le projet de création de lotissement initialement envisagé sur cette zone, destiné à procurer des recettes à la communauté, s'est avéré trop onéreux. En conséquence, nous proposons de réorienter cette zone vers le développement des énergies renouvelables. Cette démarche est conforme à la loi sur l'accélération des énergies renouvelables, visant à lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et à générer des ressources financières pour notre communauté, qui fait face à des difficultés budgétaires sérieuses.

Le reste du document n'appelle de notre part aucune autre observation, un avis favorable peut donc être émis sur votre projet.

Nous vous prions de bien vouloir prendre en compte cette demande de modification de zonage lors de la révision de votre PLU. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et pour discuter des modalités de mise en œuvre de ce projet.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président
Patrick FANTON



Sujet : TR: PLU MIRANDE - Transmission du projet de plan local d'urbanisme arrêté - Demande d'avis des Personnes Publiques Associées

De : Yannick Gargallo <gargallo@cma-gers.fr>

Date : 08/08/2023, 15:45

Pour : Marie-Reine PERES <urbanisme@mirande.fr>

Copie à : Martine Montejuado <m.montejuado@cma-gers.fr>

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception de votre courriel en date du vendredi 02 août 2023.

Après téléchargement des documents et étude du projet, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers émet un **AVIS FAVORABLE**.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Pour Le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers
Philippe Archer

Cordialement



Yannick GARGALLO

Chef de service

Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gers

1 avenue de la République – 32550 PAVIE

05 62 61 22 22

www.cma-gers.fr



De : Marie-Reine PERES <urbanisme@mirande.fr>

Envoyé : mercredi 2 août 2023 17:20

Objet : PLU MIRANDE - Transmission du projet de plan local d'urbanisme arrêté - Demande d'avis des Personnes Publiques Associées

Madame, Monsieur,

Par délibération en date du 12 Juillet 2023, le Conseil Municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Dans le cadre de votre association à l'étude du PLU, je vous transmets le lien contenant le projet, conformément aux articles L 132-11 et L 153-16 du Code de l'Urbanisme, afin que vous me fassiez connaître votre avis.

J'attire votre attention sur la durée de **validité de ce lien qui expire le 1^{er} septembre 2023**.

Lien : <https://www.swisstransfer.com/d/3a312f6f-8518-4f4b-85ae-e55eb8667a45>

Je vous rappelle que cet avis devra m'être adressé **dans les trois mois suivant la transmission du dossier**, passé ce délai il sera réputé favorable.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Marie-Reine PERES

Mairie de Mirande: Service urbanisme

Boulevard Clémenceau - BP 53

32300 MIRANDE



Mirande, le 19 Avril 2024

**Monsieur le Président
CHAMBRE D'AGRICULTURE
Chemin de la Caillaouère
32 000 AUCH**

Objet : PLU de MIRANDE – réponse à vos observations

Monsieur le Président,

Vous trouverez ci-joint la copie du courrier de la Commune de Mirande faisant état des réponses à vos observations sur le projet de révision de son PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

**Michel RAFFIN
Vice-Président en charge
de la planification de l'urbanisme**



MIRANDE, le 08 Avril 2024

**Monsieur Le Président
CHAMBRE D'AGRICULTURE
Chemin de la Caillaouère
32000 AUCH**

S/Couvert de M. Le Président de la Communauté de Communes « Cœur d'Astarac en Gascogne »

OBJET : Projet de plan local d'urbanisme arrêté – réponses aux observations

*Dossier suivi par M. JANIN -DGS -urbanisme@mirande.fr
N/Réf. : PhJ/PF*

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 1er novembre 2023, vous avez fait part à la commune de Mirande des observations de la Chambre sur le projet de révision du PLU de Mirande.

En toute transparence je tenais à vous faire part des réponses de la commune de Mirande qui seront portées à la connaissance du public

Observation de la Chambre

Le classement des sièges d'exploitations agricoles et des bâtiments agricoles : Nous souhaitons, dans un souci de possibilité de développement, que l'ensemble des sièges d'exploitations, des maisons et des bâtiments liés à l'agriculture, soient pastillés en zone Aag avec un règlement autorisant toute construction permettant la diversification de l'activité agricole, notamment agrotouristique. En effet ces constructions sont interdites en zone A.

Réponse de la commune de Mirande

Il n'est pas possible de localiser les bâtiments existants en zone A en STECAL en effet cela est contraire à l'article L 151-13 de Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° des constructions ; 2° des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; 3° des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

En effet

- la réglementation : l'article du L 151-13 est une règle permissive et non pas une obligation.
- de plus l'article L 151-13 stipule que : «cette de délimitation doit être à titre «EXCEPTIONNEL»», le caractère exceptionnel ne doit pas être une généralité.
- Cette création dans le cadre de la révision du PLU échapperait à l'avis de la CDPENAF,
- Il n'est pas possible à la commune d'autoriser des constructions hors celles prévues au règlement zone A car cela serait contraire à la non densification prévue par la loi,
- Du fait de la réglementation, la commune s'exposerait à la censure du juge pour erreur manifeste d'appréciation et non-conformité à la Loi.

Si des constructions hors agricole venaient à se développer suite à projet connu et arrêté alors un STECAL, particulier au secteur considéré pourrait être créé après avis de la CDPENAF, mais il ne serait pas généralisé de manière à pouvoir rentrer dans la définition « d'EXCEPTIONNEL » prévu par le L 151-13.

Observation de la Chambre

Le classement en Aenr «...de secteurs permettant l'exploitation agricole du sol et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dotées d'équipement visant à produire ou exploiter de l'énergie renouvelable... ». Si la volonté est d'accueillir des projets agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie nous demandons alors expressément que ces zones soient reclassées en zone A. Si la volonté est d'accueillir des parcs photovoltaïques, le zonage dédié doit alors être AUpv ou Uenr. En tout état de cause, nous sommes opposés au classement Aenr envisagé.

Réponse de la commune de Mirande

La commune de Mirande entend suivre les avis de l'État et de la chambre et de localiser en zone AUenr ou AUpv. Un seul site permettant de répondre aux objectifs de projet d'intérêt général et de service public : le site privé à Sendarouy.

Rappel observations de l'Etat

Le développement du photovoltaïque sur la commune consomme à lui seul plus de 20 hectares, ce qui amène la consommation prévisionnelle sur la période du PLU (2023- 2033) au double de celle prévue dans le SCoT, même si l'objectif de devenir une commune à énergie positive est louable.

L'objectif maximal de consommation d'ENAF du SCoT (19,6 ha pour 2030 et 26,4 ha pour 2035) est largement dépassé en prenant en compte les Aenr (42 ha de consommation d'ENAF). Cette consommation prévisionnelle devra être revue pour que le PLU puisse être considéré comme compatible à la loi et au SCoT.

La page 65 reste ambiguë sur le but poursuivi. Apparemment, ce seraient les seuls secteurs où les champs photovoltaïques non agrivoltaïques seraient admis. Compte tenu que ces sites ne seraient pas dédiés à l'agriculture, la condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel ces projets seraient implantés ne peut être conservée. Car elle implique par défaut l'interdiction de tout projet non agrivoltaïque. Ce qui implique qu'il faut un zonage autre qu'agricole de type A, et donc un zonage de type U ou AU.

Dans cette zones qui serait classé, comme le souhaitent l'État et la Chambre d'Agriculture en Uenr sera autorisé au niveau du photovoltaïque l'installation de production de photovoltaïque sous conditions 'suite au Décret 2023-1408 et Arrêté du 29 décembre 2023 qu'il conviendra de préciser au règlement de la manière ci-après :

Dans la zone Uenr, peut-être autorisé l'installation de production d'énergie photovoltaïque si les modalités de cette installation permettent de garantir

- 1° *La réversibilité de l'installation ;*
- 2° *Le maintien, au droit de l'installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès ;*
- 3° *Sur les espaces à vocation agricole, le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elle est implantée, en tenant compte de l'impact du projet sur les activités qui y sont effectivement exercées ou, en l'absence d'activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s'y développer ;*
- 4° *le respect par les installations des caractéristiques techniques déterminées par l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Observation de la Chambre

Zone A : Article A-2 - Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, ... :

Dans la zone A sont autorisées ... : «Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension... La construction doit être implantée à proximité du siège d'activité : 50 m maximum autour du corps de ferme. » Nous souhaitons que cette limite de 50 m ne soit pas inscrite, même s'il est inscrit qu'elle peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques.

Réponse de la commune de Mirande

La limite de 50 mètres sera supprimée.

Observation de la Chambre

«Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation)... Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité des constructions existantes ; » Nous souhaitons que soit rajouté les mêmes réserves que pour les habitations : sauf si elles justifient de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol, ou autres. La phrase sur les secteurs Aenr à privilégier sera supprimée, et les secteurs Aenr seront également reclassés en A ou AUpv ou Uenr, selon la planification envisagée comme évoquée plus haut.

Réponse de la commune de Mirande

Les zones Aenr seront supprimées les références à ce secteur supprimées

Observation de la Chambre

Hauteur des constructions : «Dans la zone A la hauteur est limitée à 12 mètres pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole...» Nous souhaitons que la phrase concernant l'édification d'éléments ponctuels «ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment» soit supprimée, ou que la définition de ces éléments soit apportée.

Réponse de la commune de Mirande

La hauteur sera limitée à 12 m hors constructions techniques nécessaires à l'activité agricoles.

Observation de la Chambre

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives « Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres » Nous demandons que la phrase « ou en limite » soit rajoutée

Réponse de la commune de Mirande

La phrase sera modifiée et rédigée comme suit « Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite »

Observation de la Chambre

Pour les constructions à usage d'activité agricole la phrase « La tuile canal, posée à courant et à couvert, est préconisée pour les couvertures » sera supprimée.

Réponse de la commune de Mirande

La phrase sera modifiée et rédigée comme suit « La tuile canal, posée à courant et à couvert, est préconisée pour les couvertures des locaux à usage d'habitation »

Observation de la Chambre

Les secteurs Aenr seront supprimés.

Réponse de la commune de Mirande

Les zones Aenr seront supprimées

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

Le Maire,


Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre



Le Président

Monsieur Patrick FANTON
Maire de Mirande
Hôtel de Ville
Boulevard Clémenceau
32300 MIRANDE

AUCH, le 1^{er} novembre 2023

Nos réf : BM/MSL/CC
Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mirande.

Monsieur le Maire,

Siège Social

3 chemin de la Caillaouère - CS 70161
32003 AUCH CEDEX
Tél. : 05 62 61 77 77
Fax : 05 62 61 77 07
Email : ca32@gers.chambagri.fr

<https://gers.chambre-agriculture.fr>

Dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, nous avons pris bonne note du nombre important d'hectares (152 ha) de terre rendu à l'agriculture, et du caractère raisonnable de la consommation d'espaces agricoles (21 ha maximum pour 176 logements à l'horizon 2040) qui s'inscrit dans les objectifs définis par le SCOT de GASCOGNE. Néanmoins après examen du dossier par nos services, nous avons l'honneur d'attirer votre attention sur :

➤ Le classement des sièges d'exploitations agricoles et des bâtiments agricoles :

Nous souhaitons, dans un souci de possibilité de développement, que l'ensemble des sièges d'exploitations, des maisons et des bâtiments liés à l'agriculture, soient pastillés en zone Aag avec un règlement autorisant toute construction permettant la diversification de l'activité agricole, notamment agro-touristique. En effet ces constructions sont interdites en zone A.

➤ Le classement en Aenr « ...de secteurs permettant l'exploitation agricole du sol et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dotées d'équipement visant à produire ou exploiter de l'énergie renouvelable... ».

Si la volonté est d'accueillir des projets agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie nous demandons alors expressément que ces zones soient reclassées en zone A_v.

Si la volonté est d'accueillir des parcs photovoltaïques, le zonage dédié doit alors être AU_{pv} ou Uenr.

En tout état de cause, nous sommes opposés au classement Aenr envisagé.

➤ Le classement des formations boisées.

Nous souhaitons que ces dernières soient réservées à celles remarquables ou à forts enjeux, et après consultation des propriétaires.



Concernant le règlement Littéral, nous souhaiterions que certains points soient modifiés ou supprimés :

Zone A :

Article A-2 Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, ... :

- Dans la zone A sont autorisées ... :

- « Les Constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension... La construction doit être implantée à proximité du siège d'activité : 50 m maximum autour du corps de ferme ... »

Nous souhaitons que cette limite de 50 m ne soit pas inscrite, même s'il est inscrit qu'elle peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques.

- « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation)... Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité des constructions existantes ; » Nous souhaitons que soit rajouté les mêmes réserves que pour les habitations : sauf si elles justifient de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol, ou autres.

La phrase sur les secteurs Aenr à privilégier sera supprimée, et les secteurs Aenr seront également reclassés en A ou AUpv ou Uenr, selon la planification envisagée comme évoqué plus haut.

Article A-4 Volumétrie et implantation des constructions :

2 - Hauteur des constructions :

« Dans la zone A la hauteur est limitée à 12 mètres pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole... » Nous souhaitons que la phrase concernant l'édification d'éléments ponctuels « *ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment* » soit supprimée, ou que la définition de ces éléments soit apportée.

3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres » Nous demandons que la phrase «ou en limite » soit rajoutée



Article A-5 Qualité urbaine, architecturale, ... :

Pour les constructions à usage d'activité agricole la phrase « *La tuile cana, posée à courant et à couvert, est préconisée pour les couvertures* » sera supprimée.

Article A-6 - Traitement Environnemental ...

Les secteurs Aenr seront supprimés.

Sur la base de ces remarques et demandes, nous restons très attachés à ce que le projet d'urbanisation de la commune ne compromette en rien, l'activité et le développement des exploitations agricoles.

Nous émettons un avis favorable, sous réserve de la prise en compte de nos demandes, en particulier nous demandons la suppression ou le reclassement des zones Aenr, soit en zone A, soit en zones AUpv ou Uenr, selon la nature des projets que la commune projette d'accueillir.

Nous demeurons à votre disposition pour tous renseignements ou précisions complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Bernard MALABIRADE



Service Urbanisme

MIRANDE, le 28 Novembre 2023

Monsieur Le Président
CHAMBRE d'AGRICULTURE
3 Chemin de la Caillaouère
CS 70161
32003 AUCH CEDEX

OBJET : Révision du PLU – Complément d'information
Dossier suivi par M. JANIN - DGS
N/réf. : MRP/PhJ/PF

Monsieur Le Président,

Dans le cadre de la révision du PLU de MIRANDE, afin de compléter le diagnostic de notre document, je vous saurai gré de bien vouloir nous communiquer la cartographie en votre possession des espaces agricoles que vous considérez du fait de votre compétence en la matière à enjeu agricole et ce avant le 15 décembre prochain.

En vous remerciant pour votre aide,

Je vous prie de croire, Monsieur Le Président, à l'expression de mes sentiments de parfaite considération.

Le Maire,
Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre

HÔTEL DE VILLE – SQUARE DE L'EUROPE – B.P. 53 - 32300 MIRANDE – ☎ 05.62.66.52.87
<http://www.mirande.fr/> - ✉ contact@mirande.fr





**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
GERS

Le Président

Monsieur Patrick FANTON
Maire de Mirande
Hôtel de Ville
Boulevard Clémenceau
32300 MIRANDE

AUCH, le 15 décembre 2023

Nos réf : BM/MSL/CC
Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mirande.

Siège Social

3 chemin de la Caillaouère - CS 70161
32003 AUCH CEDEX
Tél. : 05 62 61 77 77
Fax : 05 62 61 77 07
Email : ca32@gers.chambagri.fr
<https://gers.chambre-agriculture.fr>

Monsieur le Maire,

Par courrier du 28 novembre dernier, vous nous sollicitez dans le cadre de la révision du PLU de Mirande, afin que nous vous communiquions la cartographie des espaces agricoles que nous considérons à enjeu agricole.

Par la présente, nous vous confirmons que conformément à notre avis de Personne Publique Associée adressé le 1^{er} novembre dernier, nous considérons l'ensemble des espaces classés en ZA dans leur ensemble, et ZN actuellement exploitées, de votre projet de PLU comme étant précisément à enjeu agricole. Comme évoqué notamment dans notre avis officiel, nous sommes opposés aux classements Aenr envisagés et considérons que ces espaces doivent conserver un zonage A.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments de réponse,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Bernard MALABIRADE

Très cordialement !



REPUBLIQUE FRANCAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 183 200 021 00016

APE 9411Z

Agrément n° IF01762 pour le conseil phytosanitaire
Déclaration d'activité formation n° 73 32 P 000632



**PRÉFET
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Energies, Connaissances et Urbanisme
Secrétariat de la CDPENAF**

Monsieur Le Maire de MIRANDE

Au village
32300 MIRANDE

Objet : AVIS DE LA CDPENAF

Réf :

P.J. :

Auch, le 11 Octobre 2023

Le projet de révision du PLU sur la commune de MIRANDE a été examiné lors de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 5 octobre 2023.

La révision du PLU vise à :

- Préserver le cadre de vie des Mirandais (patrimoine et paysage) et protéger le capital environnemental
- Favoriser le développement de l'activité économique et de la filière agricole en assurant le dynamisme du centre bourg et la mixité des fonctions
- Assurer le renouvellement de la population et répondre au besoin de logement tout en structurant durablement le développement urbain
- Accompagner le développement urbain en confortant le niveau d'équipements et de services publics et en améliorant les déplacements
- Lutter contre le changement climatique, réduire les émissions de gaz à effet de serre, économiser les ressources fossiles, maîtriser l'énergie et assurer une production énergétique à partir de sources renouvelables.

Après examen lors de la commission plénière du 5 octobre 2023, la commission émet un **avis favorable** assorti des recommandations suivantes :

- Reclasser les zones Aenr en zone A.
- Réserver les zonages des formations boisées à celles remarquables ou à forts enjeux.
- Encourager la mise en place de mesure incitative à la réhabilitation des logements vacants

Le Directeur départemental adjoint des territoires

Florent MITAULT

A l'attention de Marie-Reine PERES

N/Réf : 550/LA61/JH/EM

Objet : Avis PLU Mirande

Auzeville-Tolosane, le 3 octobre 2023

Madame, Monsieur,

Nous avons bien reçu demande d'avis concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Mirande.

Nous constatons que la majorité des parcelles boisées sont classées au titre de l'art. L151-19 du code de l'urbanisme, ce qui a pour conséquence que toute coupe ou abattage d'arbre sera soumis à déclaration préalable, même en présence d'un document de gestion durable (car le décret prévu par l'art. L421-4 du code de l'urbanisme n'a jamais été publié). Le code forestier règlemente déjà les coupes et les défrichements dans les espaces boisés de plus de 4 ha. Ce classement au titre de l'art. L151-19 du code de l'urbanisme est à éviter pour les formations boisées. Il vaudrait mieux privilégier la protection prévue au titre de l'art. L113-1 de ce même code aux formations boisées de moins de 4 ha et présentant un enjeu important.

A noter également qu'en p 9 et 10 du règlement ainsi qu'en p 9 de la pièce 3.3 (inventaire Loi Paysage), un cadre réglementaire est précisé pour les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du CU. La légende de la cartographie (pièce 3.1) ne fait apparaître aucun classement au titre de cet article. Il est nécessaire de clarifier cela pour comprendre à quels boisements, linéaires ou arbres isolés ce règlement s'applique d'autant que la replantation de chaque arbre coupé en double est prévue, ce qui est totalement inapplicable et inutile en forêt, excepté en cas de nécessité de reboisement.



Concernant les Espaces Boisés Classés, en p 8 du règlement, il pourrait être utile de préciser après la phrase suivante « ... les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration », que l'art R421-23-2 du CU précise les cas où il est fait exception à ces déclarations préalables pour les coupes et abattages.

Compte-tenu de ces remarques, nous sommes amenés à formuler **un avis défavorable**.

Nous profitons de cette occasion pour vous rappeler le rôle du CRPF, organisme public chargé de développer, d'orienter et d'améliorer la gestion durable de la forêt privée.

Vous trouverez plus de renseignements concernant nos missions et nos actions sur notre site internet, <https://occitanie.cnpf.fr/> d'une part, mais d'autre part aussi, des informations pratiques et recommandations sur la place des espaces forestiers dans les documents d'urbanismes à l'adresse : <https://www.cnpf.fr/se-former-s-informer/droit-et-fiscalite/urbanisme-et-foret>

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.


Le Directeur,

Olivier PICARD

Copie : J. HÜBELÉ et F. NONON

Mirande, le 19 Avril 2024

Monsieur le Directeur
AGENCE REGIONALE DE SANTE
Occitanie
Délégation Départementale du Gers
Cité Administrative – Place de l'Ancien
Foirail
32 000 AUCH

Objet : *PLU de MIRANDE – réponse à vos observations*

Monsieur le Directeur,

Vous trouverez ci-joint la copie du courrier de la Commune de Mirande faisant état des réponses à vos observations sur le projet de révision de son PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de mes salutations distinguées.

Michel RAFFIN
Vice-Président en charge
de la planification de l'urbanisme





MIRANDE, le 08 Avril 2024

Monsieur Le Directeur
Agence Régionale de Santé Occitanie
Délégation Départementale du Gers
Cité Administrative – Place de l'Ancien Foirail
32000 AUCH

S/Couvert de M. Le Président de la Communauté de Communes « Cœur d'Astarac en Gascogne »

OBJET : Projet de plan local d'urbanisme arrêté – réponses aux observations

Dossier suivi par M. JANIN -DGS –urbanisme@mirande.fr

N/Réf. : PhJ/PF

Monsieur le Directeur,

Par courrier en date du 07 Septembre 2023, vous avez fait part à la commune de Mirande des observations de votre Syndicat sur le projet de révision du PLU de Mirande.

En toute transparence, je tenais à vous faire part des réponses de la commune de Mirande qui seront portées à connaissance du public sur vos observations.

Observation de l'ARS

Alimentation en eau potable - captage et protection de la ressource : Il existe sur la commune de Mirande une prise d'eau de surface sur la rivière Baise à des fins de consommation humaine. Le SIDEAU de la région de Mirande est actuellement la personne responsable de la production et de la distribution de l'eau (PRPDE). La population de Mirande est alimentée par l'eau de cette ressource. En application de l'ordonnance n°2022-1611 du 22 décembre 2022 relative à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique impose aux collectivités responsables de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine de mettre en place des périmètres de protection autour des captages. La procédure de régularisation administrative de ce captage et de la station de traitement a été initiée en 2012, date du rapport de l'hydrogéologue agréé, mais n'est toujours pas aboutie. Cette ressource ne bénéficie donc actuellement d'aucune protection. Cependant, le SIDEAU a déposé en préfecture, le 31 janvier 2023, un dossier global pour la mise en conformité de la station d'alimentation en eau potable et des ouvrages dédiés, notamment sur : La régularisation administrative comportant : la déclaration d'utilité publique pour les travaux de dérivation (CE) et l'instauration des périmètres de protection (CSP), l'autorisation de prélèvement dans la rivière Baise, de rejets des eaux pluviales et de process et la création de lagunes (CE),

- l'autorisation de distribuer l'eau de consommation humaine (CSP),
- La mise aux normes et la sécurisation de la station nécessite la réalisation de travaux :
 - la création d'un nouveau puits d'exhaure (installation d'une crépine),
 - la consolidation des berges au niveau du nouveau puits d'exhaure,
 - la mise en place d'une station d'alerte,
 - la création de 2 bassins de stockage d'eau brute d'une capacité totale de 15000 m3,
 - la mise en place d'une unité de traitement des eaux de process.

Ce dossier a fait l'objet d'une enquête publique du 27 juin au 27 juillet 2023. Dans son rapport, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable. Le projet d'arrêté préfectoral (ci-joint) autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine au profit du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Mirande sera soumis à l'avis du CODERST au mois d'octobre 2023. Cet arrêté définit notamment la délimitation des périmètres de protection ainsi que la définition des interdictions et prescriptions pour chacun d'entre eux. Ainsi, le projet de PLU arrêté par la commune de Mirande doit prendre en considération l'ensemble des interdictions et prescriptions propres à chaque périmètre de protection. A la lecture des différentes pièces constituant le projet de PLU, force est de constater une incompatibilité entre notamment le règlement écrit du zonage et les interdictions et

prescriptions des périmètres de protection, telles que définies dans le projet d'arrêté préfectoral autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine, pour les zones A, AE, N et UE.

Réponse de la commune de Mirande

L'arrêté a été publié que le 23 Novembre 2023 et sera annexé. <https://www.gers.gouv.fr/contenu/telechargement/39083/290844/file/AP%20SIGNE.pdf> le plan n'a pas été reporté car à la date d'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal et à la date de la transmission à l'ARS ce document n'était pas opposable

Observation de l'ARS

L'approvisionnement en eau potable : L'approvisionnement en eau potable de la commune de Mirande est assuré par le SIDEAU de la région de Mirande pour la production et la distribution.

Aucune information sur la qualité de l'eau distribuée n'apparaît sur les documents transmis. La carte représentant le réseau de distribution d'eau potable est existante mais pas complète. Au titre de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour tout captage d'eau et installation de traitement et de stockage des eaux destinées à la consommation humaine. Les réseaux et installations de stockage d'eau potable devront être reportés sur les annexes graphiques du document de PLU.

Réponse de la commune de Mirande

L'arrêté préfectoral n'était pas opposable à la date de l'arrêt de PLU par le Conseil Municipal. L'arrêté a été publié que le 23/11/2023. Les réseaux et installations de stockage d'eau potable seront reportés sur les annexes graphiques du document de PLU.

Observation de l'ARS

Nuisances sonores : Cette problématique a bien été identifiée dans le document PLU arrêté et a été prise en compte dans les choix d'urbanisation. La traversée de la commune de Mirande par la RN21 a bien été identifiée comme source de nuisances sonores. Il conviendra toutefois d'identifier les autres sources de nuisances (zones de loisirs, activités commerciales ou industrielles, ...) le cas échéant.

Réponse de la commune de Mirande

Les niveaux sonores des différentes zones de loisirs, commerciales n'excèdent pas 3dB(A) en diurne, aucune source spécifique de nuisance n'est identifiable hors traversée de Mirande par la RN21 identifiée au PLU.

Observation de l'ARS

Nuisances liées aux activités agricoles : Il convient de rappeler qu'afin de réduire l'exposition de la population aux pollutions diffuses d'origine agricole, notamment en période de pulvérisation, des distances tampons vis-à-vis des tiers sont recommandées étant donné les effets néfastes et reconnus des pesticides sur la santé humaine à long terme.

Réponse de la commune de Mirande

Une bande de 5 m qui pourra être portée à 10 m le long des espaces urbanisés à vocation de frange urbaine sera créée (demande SCOT)

Le 27 décembre 2019 sont parus au journal officiel deux textes (décret et arrêté d'application) concernant les zones de non traitement (ZNT) au voisinage des zones d'habitation et des établissements accueillant des personnes vulnérables. Ces textes sont entrés en vigueur le 1er janvier 2020.

L'arrêté fixe des distances minimales à respecter lors du traitement des parties aériennes des plantes aux abords des habitations. Le décret conditionne la réduction de ces distances de sécurité à la signature de chartes départementales d'engagement et à la mise en œuvre de procédés réduisant la dérive.

Ce ne sont pas des règles d'urbanisme le PLU n'a pas vocation à traiter des réglementations qui relèvent d'un autre domaine => indépendance des réglementations

Observation de l'ARS

Concernant le risque allergène, le PLU peut conseiller une diversification des plantations (propositions architecturales et paysagères) afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens. Dans certains secteurs (par exemple dans le centre-ville), l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes est à restreindre. Une liste d'arbres d'ornementation à caractère allergisant est disponible sur le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (www.msa.asso.fr)

Réponse de la commune de Mirande

Dans le cadre des recommandations de plantation de haies et clôtures, arbres d'ornements, d'espèces locales, la commune préconisera la plantation d'espèces non allergisantes.

Zones industrielles et/ou artisanales :

Observation de l'ARS

Tenir compte des vents dominants lors de leur implantation ; ne pas les positionner à proximité immédiate de zones à vocation principale d'habitat ou de bureaux, de services, particulièrement les services sensibles (*établissements de soins, établissements médicosociaux, établissements scolaires*) définir une zone tampon dans laquelle ne seront implantées que des industries ou activités artisanales respectant certains critères limitatifs de nuisances (pollution de l'air mais aussi bruit ...) Dans la mesure du possible, veiller à éloigner les populations dites sensibles (*établissements de soins, établissements scolaires, ...*) des carrefours ou axes à trafic dense.

Réponse de la commune de Mirande

Les zones d'activités reprennent les zones existantes de l'ancien PLU. Pour les ICPE une ZAE communautaire éloignée de toute construction destinée à accueillir les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées est maintenue : la ZAE de Sendarouy.

Observation de l'ARS

Concernant le risque lié à l'ambrosie. L'ambrosie est une plante envahissante dont le pollen émis en fin d'été est très allergisant. Elle peut également avoir un impact économique sur la production agricole. Les ambrosies sont décrétées « espèces végétales nuisibles à la santé humaine » dans le code de santé publique, et s'étendent progressivement sur le territoire métropolitain. C'est pourquoi il est important de se mobiliser avant même que les premiers plants ne soient repérés sur le territoire. Les collectivités territoriales ont un rôle crucial à jouer pour contribuer à la lutte contre l'ambrosie, notamment par la désignation d'un « référent ambrosie » sur le territoire de l'intercommunalité.

Aussi, il serait intéressant que cette thématique soit évoquée dans les documents du PLU arrêté.

Réponse de la commune de Mirande

Le PLU réglemente l'urbanisme et n'a pas vocation à traiter cette thématique.

Observation de l'ARS

Sites et sols pollués : Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la nouvelle réglementation du 8 février 2007 (dispositions réglementaires et outils méthodologiques) relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués. Selon la base de données GEORISQUES (<http://georisques.gouv.fr>), que ce soit au titre des sites et sols pollués ou potentiellement pollués et au titre des canalisations de transport de matières dangereuses 26 sites ont été répertoriés sur la commune de Mirande. L'exhaustivité de cette base n'est toutefois pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de votre commune (archives communales, cadastres...) pour s'assurer de l'état des sols ainsi que sur les sites BASOL et BASIAS

Réponse de la commune de Mirande

La commune dans le cadre du diagnostic s'assurera de la réalité de l'exhaustivité des données.

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

Le Maire,



Réseau international des villes du Bien Vivre



HÔTEL DE VILLE - 2 Bld Georges Clemenceau - 32300 MIRANDE - ☎ 05.62.66.52.87 - <http://www.mirande.fr/> - ✉ urbanisme@mirande.fr

Service émetteur : Délégation départementale du Gers
Unité prévention et promotion de la santé
environnementale
Affaire suivie par : Frédéric FOURNIER
Courriel : ars-oc-dd32-pgas@ars.sante.fr
Téléphone : 05.62.61.55.80
Réf. interne : FF/23
Date : 07/09/2023

Monsieur le Maire

Mairie
Boulevard Clémenceau
32300 MIRANDE
urbanisme@mirande.fr

À l'attention de Mme. Marie-Reine PERES

Objet : Plan local d'urbanisme de la commune de MIRANDE – Demande d'avis des Personnes Publiques Associées

Par courriel du 02 août 2023, vous me consultez pour avis sur le projet du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par la commune de MIRANDE.

Le dossier transmis appelle de ma part les observations suivantes dans le champ de compétence de la santé environnementale :

• Alimentation en eau potable – captage et protection de la ressource :

Il existe sur la commune de Mirande une prise d'eau de surface sur la rivière Baïse à des fins de consommation humaine. Le SIDEAU de la région de Mirande est actuellement la personne responsable de la production et de la distribution de l'eau (PRPDE).

La population de Mirande est alimentée par l'eau de cette ressource.

En application de l'ordonnance n°2022-1611 du 22 décembre 2022 relative à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique impose aux collectivités responsables de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine de mettre en place des périmètres de protection autour des captages.

La procédure de régularisation administrative de ce captage et de la station de traitement a été initiée en 2012, date du rapport de l'hydrogéologue agréé, mais n'est toujours pas aboutie.

Cette ressource ne bénéficie donc actuellement d'aucune protection.

Cependant, le SIDEAU a déposé en préfecture, le 31 janvier 2023, un dossier global pour la mise en conformité de la station d'alimentation en eau potable et des ouvrages dédiés, notamment sur :

- La régularisation administrative comportant :
 - la déclaration d'utilité publique pour les travaux de dérivation (CE) et l'instauration des périmètres de protection (CSP),
 - l'autorisation de prélèvement dans la rivière Baïse, de rejets des eaux pluviales et de process et la création de lagunes (CE),
 - l'autorisation de distribuer l'eau de consommation humaine (CSP),
- La mise aux normes et la sécurisation de la station nécessite la réalisation de travaux :
 - la création d'un nouveau puits d'exhaure (installation d'une crépine),
 - la consolidation des berges au niveau du nouveau puits d'exhaure,
 - la mise en place d'une station d'alerte,
 - la création de 2 bassins de stockage d'eau brute d'une capacité totale de 15000 m3,
 - la mise en place d'une unité de traitement des eaux de process.

Ce dossier a fait l'objet d'une enquête publique du 27 juin au 27 juillet 2023. Dans son rapport, le commissaire

enquêteur a émis un avis favorable.

Le projet d'arrêté préfectoral (ci-joint) autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine au profit du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Mirande sera soumis à l'avis du CODERST au mois d'octobre 2023. Cet arrêté définit notamment la délimitation des périmètres de protection ainsi que la définition des interdictions et prescriptions pour chacun d'entre eux.

Ainsi, le projet de PLU arrêté par la commune de Mirande doit prendre en considération l'ensemble des interdictions et prescriptions propres à chaque périmètre de protection.

A la lecture des différentes pièces constituant le projet de PLU, force est de constater une incompatibilité entre notamment le règlement écrit du zonage et les interdictions et prescriptions des périmètres de protection, telles que définies dans le projet d'arrêté préfectoral autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine, pour les zones A, AE, N et UE.

- L'approvisionnement en eau potable :

L'approvisionnement en eau potable de la commune de Mirande est assuré par le SIDEAU de la région de Mirande pour la production et la distribution.

Aucune information sur la qualité de l'eau distribuée n'apparaît sur les documents transmis.

La carte représentant le réseau de distribution d'eau potable est existante mais pas complète.

Au titre de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour tout captage d'eau et installation de traitement et de stockage des eaux destinées à la consommation humaine.

Les réseaux et installations de stockage d'eau potable devront être reportés sur les annexes graphiques du document de PLU.

- Nuisances sonores :

Cette problématique a bien été identifiée dans le document PLU arrêté et a été prise en compte dans les choix d'urbanisation.

La traversée de la commune de Mirande par la RN21 a bien été identifiée comme source de nuisances sonores. Il conviendra toutefois d'identifier les autres sources de nuisances (zones de loisirs, activités commerciales ou industrielles, ...) le cas échéant.

- Nuisances liées aux activités agricoles :

Il convient de rappeler qu'afin de réduire l'exposition de la population aux pollutions diffuses d'origine agricole, notamment en période de pulvérisation, des distances tampons vis-à-vis des tiers sont recommandées étant donné les effets néfastes et reconnus des pesticides sur la santé humaine à long terme.

- Qualité de l'air :

Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air extérieur sont une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine.

Les personnes fragiles sont les plus touchées par ce type de pollution : personnes âgées, enfants, personnes souffrant de problèmes cardio-vasculaires ou d'une insuffisance cardiaque.

La mise en œuvre du PLU doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération de cet aspect de santé publique :

Concernant le risque allergène, le PLU peut conseiller une diversification des plantations (propositions architecturales et paysagères) afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens. Dans certains secteurs (par exemple dans le centre ville), l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes est à restreindre. Une liste d'arbres d'ornementation à caractère allergisant est disponible sur le site internet du Réseau national de Surveillance Aérobiologique (www.rnsa.asso.fr).



Zones industrielles et/ou artisanales :

- tenir compte des vents dominants lors de leur implantation ;
 - ne pas les positionner à proximité immédiate de zones à vocation principale d'habitat ou de bureaux, de services, particulièrement les services sensibles (établissements de soins, établissements médico-sociaux, établissements scolaires) ;
 - définir une zone tampon dans laquelle ne seront implantées que des industries ou activités artisanales respectant certains critères limitatifs de nuisances (pollution de l'air mais aussi bruit ...)
 - Dans la mesure du possible, veiller à éloigner les populations dites sensibles (établissements de soins, établissements scolaires, ...) des carrefours ou axes à trafic dense.
- Concernant le risque lié à l'ambroisie

L'ambroisie est une plante envahissante dont le pollen émis en fin d'été est très allergisant. Elle peut également avoir un impact économique sur la production agricole.

Les ambrosies sont décrétées « espèces végétales nuisibles à la santé humaine » dans le code de santé publique, et s'étendent progressivement sur le territoire métropolitain. C'est pourquoi il est important de se mobiliser avant même que les premiers plants ne soient repérés sur le territoire.

Les collectivités territoriales ont un rôle crucial à jouer pour contribuer à la lutte contre l'ambroisie, notamment par la désignation d'un « référent ambroisie » sur le territoire de l'intercommunalité.

Aussi, il serait intéressant que cette thématique soit évoquée dans les documents du PLU arrêté.

- Sites et sols pollués :

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la nouvelle réglementation du 8 février 2007 (dispositions réglementaires et outils méthodologiques) relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

Selon la base de données GEORISQUES (<http://georisques.gouv.fr>), que ce soit au titre des sites et sols pollués ou potentiellement pollués et au titre des canalisations de transport de matières dangereuses **26 sites ont été répertoriés** sur la commune de Mirande.

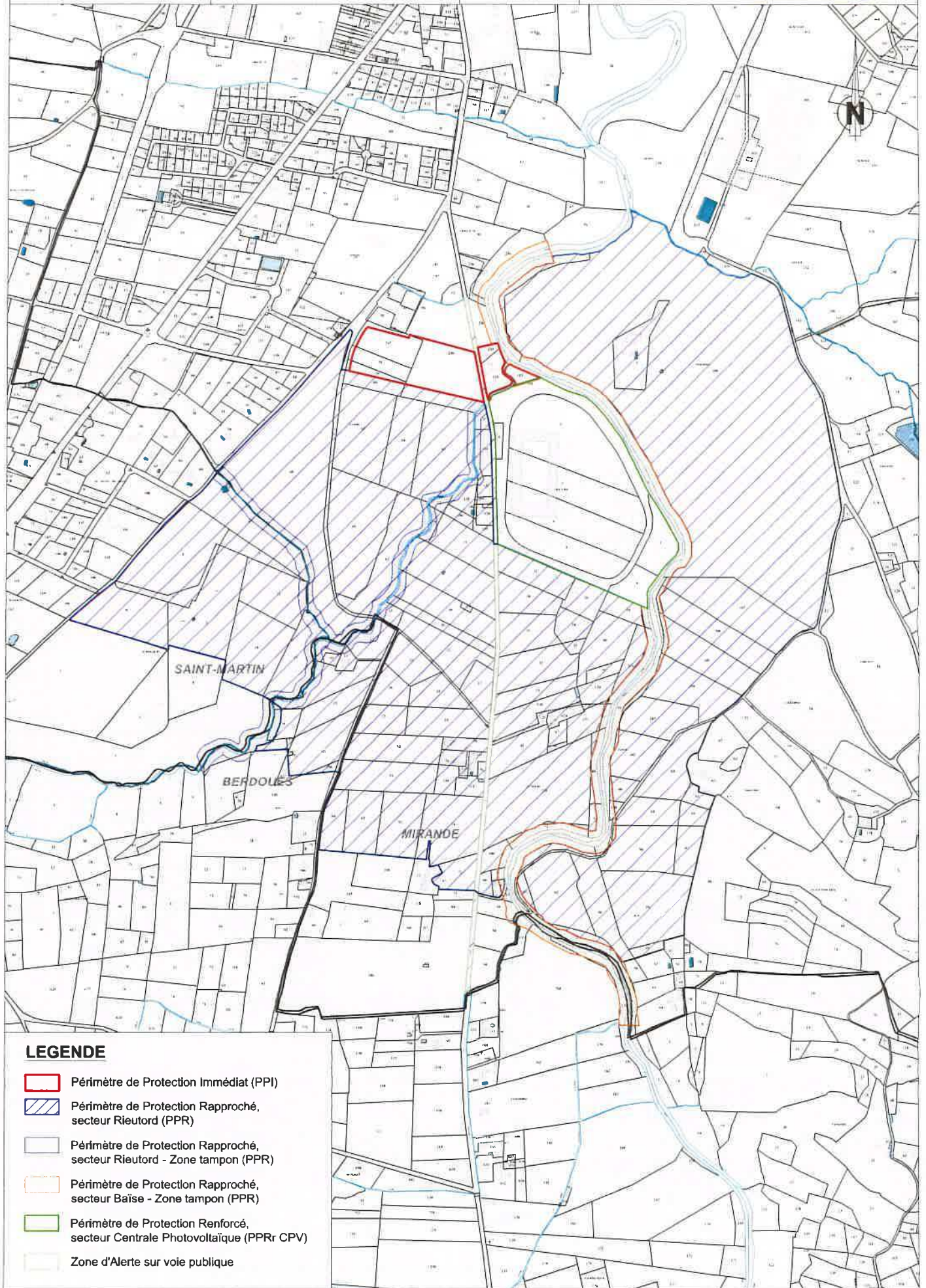
L'exhaustivité de cette base n'est toutefois pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de votre commune (archives communales, cadastres...) pour s'assurer de l'état des sols ainsi que sur les sites BASOL et BASIAS

Par ailleurs, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués.

En conclusion, au vu des enjeux de santé publique qui apparaissent dans le dossier transmis, j'émet un **avis défavorable** au projet de plan local d'urbanisme de la commune de MIRANDE pour ce qui concerne le champ de compétence de la santé environnementale, motivé par une incompatibilité entre le règlement écrit des zones A, AE, N et UE et les interdictions et prescriptions des périmètres de protection de la ressource en eau telles que définies dans le projet d'arrêté préfectoral d'autorisation autorisant le prélèvement des eaux de surface sur le cours d'eau Baise, la production et la distribution de l'eau produite à des fins de consommation humaine.

Pour le Directeur Général de l'ARS Occitanie,
Et par délégation,
Le responsable de l'unité prévention et promotion de la
santé environnementale,

Frédéric FOURNIER



LEGENDE

-  Périmètre de Protection Immédiat (PPI)
-  Périmètre de Protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR)
-  Périmètre de Protection Rapproché, secteur Rieutord - Zone tampon (PPR)
-  Périmètre de Protection Rapproché, secteur Baise - Zone tampon (PPR)
-  Périmètre de Protection Renforcé, secteur Centrale Photovoltaïque (PPR CPV)
-  Zone d'Alerte sur voie publique

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection immédiat (PPI)							
MIRANDE	256	HAOURE	OC	58	3390	M. CING FRAIS ROBERT	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	59	1879	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE - GERANT : M. CING FRAIS ROBERT	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	116	4067	SIDEAU MIRANDE	Boulevard de l'Anviennne Voie Ferrée 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	239	1296	SIDEAU MIRANDE	Boulevard de l'Anviennne Voie Ferrée 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	247	9000	M. CING FRAIS ROBERT	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	249	31465	M. CING FRAIS ROBERT	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	OI	115	1668	SIDEAU MIRANDE	Boulevard de l'Anviennne Voie Ferrée 32300 MIRANDE

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	9	3760	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	10	820	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	11	1720	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	12	5800	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	13	1780	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	14	9630	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	15	8000	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	778	254	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	779	2146	M POUY/LEON JUSTIN MARIUS	AU COULOM 32300 PONSAMPHERE
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	781	76	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	783	12220	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	784	32	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE	OB	786	768	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	HAOURE	OC	60	4107	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	63	23483	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	64	14025	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	65	22507	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	OC	66	29734	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
MIRANDE	256	HAOURE	0C	67	18674	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAQUIRE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE	0C	68	75318	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAQUIRE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	970 AV DE LARBONNE	0H	3	10955	MME BOYER/MONIQUE - Propriétaire	3 RUE MORLAS 32230 MARGIAC
MIRANDE	256	ENMIGLIERE	0H	64	12890	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	ENMIGLIERE	0H	65	2235	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	88	1825	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	89	26175	MME DOUAT/KARINE SOPHIE MARIE	POUNTET 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	90	12005	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	91	7120	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	92	17910	DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	PLAINE	0H	93	1915	DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	PLAINE	0H	94	5345	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	95	7850	DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	PLAINE	0H	96	15335	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	97	5725	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	98	2950	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	99	7850	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	100	786	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	101	2785	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	102	9885	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	103	11740	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	104	15495	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	105	15675	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	106	15840	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	107	24530	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	ENBARRES	0H	108	341353	MME BOYER/MONIQUE	3 RUE MORLAS 32230 MARGIAC
MIRANDE	256	RIOUTORD	0I	13	1158	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	14	1345	MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	15	10431	M CAMP/JEAN-PIERRE ANDRE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	16	20	M CAMP/JEAN-PIERRE ANDRE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	17	17934	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	18	329	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	19	13663	M PUJOL/LAURENT FRANCOIS ANTOINE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	20	5479	M DANIESE/JEAN-MICHEL ROBERT	A LAMAGISTERE 32300 SAINT-MEDARD-
MIRANDE	256	LAYMOURE	0I	21	1898	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE	32300 BERDOUES
						MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	MARTRES 32300 PONSAMPERE
						MME REGNAU/DANIELE JEANNE MARIE LOUISE	AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	22	13189	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE	32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	23	6176	MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE MME REGNAU/DANIELE JEANNE MARIE LOUISE	MARTRES 32300 PONSAMPERE AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	24	7144	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	MARTRES 32300 PONSAMPERE AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	25	7417	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	32300 BERDOUES AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	26	5629	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	MARTRES 32300 PONSAMPERE AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	27	6624	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	28	11221	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	29	16	COMMUNE DE MIRANDE	Mairie 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	31	6753	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	32	12821	MME CAPDECOMME/COLETTE HUGUETTE RENEE	6 RUE DES ARENES 32500 FLEURANCE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	33	1135	MME CAPDECOMME/COLETTE HUGUETTE RENEE	6 RUE DES ARENES 32500 FLEURANCE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	34	4612	MME CAPDECOMME/COLETTE HUGUETTE RENEE	6 RUE DES ARENES 32500 FLEURANCE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	35	10559	MME CAPDECOMME/COLETTE HUGUETTE RENEE	6 RUE DES ARENES 32500 FLEURANCE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	36	8836	MME REGNAU/JANINE BERTHE ANTOINETTE MME REGNAU/PAULETTE GERMAINE LOUISETTE	32300 BERDOUES MARTRES 32300 PONSAMPERE AU MERLE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	1755 RTE DE BERDOUES	01	37	9447	COUNTRY PARK SOLAR	32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	38	5704	COUNTRY PARK SOLAR	32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	39	4429	PBBW7V - COUNTRY PARK SOLAR - Propriétaire	PBBW7V - 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	40	11626	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	41	2126	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	45	8691	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER M HARLE/KARINE CHRISTIANE	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	46	437	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	47	1733	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	49	3263	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	50	2076	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	51	2689	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	55	759	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	2509 RTE DE BERDOUES	01	56	955	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	72	5754	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rioutord (PPR Rioutord)							
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	74	18666	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	76	623	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	78	1952	M PUJOL/LAURENT FRANCOIS ANTOINE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	79	2790	M PUJOL/LAURENT FRANCOIS ANTOINE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	80	12516	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	81	14637	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	82	13110	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	83	10554	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	84	5856	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	99	1503	M DUFOUR/ROLAND MICHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	100	3093	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	102	559	M OLIVEIRA DA COSTA/ANTONIO MANUEL	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	103	167	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	105	1100	MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	106	1615	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	110	37344	MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	2190 RTE DE BERDOUES	01	111	1523	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	2180 RTE DE BERDOUES	01	112	661	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	113	2695	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	114	3158	M PUJOL/LAURENT FRANCOIS ANTOINE	6 RTE DE MONCLAR 32300 SAINT-MARTIN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	117	888	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	118	6646	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	119	264	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	120	3652	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	121	66	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	122	4335	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	6047 LAYMOURE	01	123	152	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	2177 RTE DE BERDOUES	01	124	2121	M REY/HELENE JEANINE ALINE	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	125	1654	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	126	8450	MME HARLE/KARINE CHRISTIANE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	127	911	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD	01	129	1563	COUNTRY PARK SOLAR M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	RIOUTORD 32300 MIRANDE

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	130	173	M OLIVEIRA DA COSTA/ANTONIO MANUEL MME PEREIRA/SANDRINE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	131	154	M OLIVEIRA DA COSTA/ANTONIO MANUEL MME PEREIRA/SANDRINE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	132	3391	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	133	1563	M OLIVEIRA DA COSTA/ANTONIO MANUEL MME PEREIRA/SANDRINE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	0I	134	3819	M RODRIGUES FERREIRA/FERNANDO MME VIEIRA PEREIRA/DOMINIQUE	RIOUTORD 32300 MIRANDE
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	5	25265	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN MME CASTET/KATIA ISABELLE	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	6	18578	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN MME CASTET/KATIA ISABELLE	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	8	4681	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN MME CASTET/KATIA ISABELLE	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	9	27491	M ESCUDE/THIERRY ANDRE	BORDENEUVE 32300 PONSAMPERE
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	10	18011	M CHOURET/DANIEL JEAN MME SOBREL BANDARRA/MARIE LEONOR	AU LEVANT DU PELON 32300 SAINT-MARTIN
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	11	4333	M ESCUDE/THIERRY ANDRE	BORDENEUVE 32300 PONSAMPERE
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	12	15231	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	13	12633	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	13	12633	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	14	20683	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, "zone tampon" secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	7	1640	M ORTHOLAN/YVES HENRI AIME	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	9	3760	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	10	820	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	11	1720	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	12	5800	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	13	1780	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	AU RIOU 32300 BERDOUES	0B	14	9630	MME QUEMIN/STEPHANIE YVETTE PAULETTE M FANKHANEL/RAINER	AU RIOU 32300 BERDOUES
BERDOUES	45	A LA CAILLAVERE 32300 BERDOUES	0B	779	2146	M POUY/LEON JUSTIN MARIUS	AU COULOU 32300 PONSAMPERE
MIRANDE	256	HAOURE 32300 MIRANDE	0C	63	23483	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE 32300 MIRANDE	0C	67	18674	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HAOURE 32300 MIRANDE	0C	68	75318	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 chemin des bleuets 32300 MIRANDE

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcelle	Superficie parcelle (m²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Rapproché, "zone tampon" secteur Rieutord (PPR Rieutord)							
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	13	1158	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	14	1345	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	17	17934	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	19	13663	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	20	5479	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	21	1898	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	127	911	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	132	3391	M CAMPI/JEAN-PIERRE ANDRE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	133	1563	M CAMPI/JEAN-PIERRE ANDRE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	134	3819	MME PUJOL/DELPHINE JANE CLAUDIE	2190 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	1	65890	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	10	18011	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	12	15231	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	13	12633	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD MME DOU	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE 11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX
SAINT-MARTIN	389	A MARESCAN 32300 SAINT-MARTIN	AM	13	12633	M RIVIERE/SERGE LOUIS ADRIEN	HAMEAU D'OURDAN 32300 BERDOUES
Périmètre de protection Rapproché "zone tampon", secteur Baise (PPR Baise)							
BERDOUES	256	A SOLFERINO 32300 BERDOUES	0B	794	50041	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
BERDOUES	256	A SOLFERINO 32300 BERDOUES	0B	158	4250	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
BERDOUES	256	A SOLFERINO 32300 BERDOUES	0B	155	2290	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	ENBARBES 32300 MIRANDE	0H	5	8310	MME ARQUIE/GILBERTE MAURICETTE	970 AV DE LARBONNE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	ENBARBES 32300 MIRANDE	0H	108	341353	MME BOYER/MONIQUE	3 RUE MORIAS 32230 MARCIAC
MIRANDE	256	GRAOJETTE 32300 MIRANDE	0C	234	8816	M CAMPI/JEAN-PIERRE ANDRE	A HERREGATE 32300 IDRAC-RESPAILLES
MIRANDE	256	GRAOJETTE 32300 MIRANDE	0C	233	641	M DUPRAT/GEORGES YVES HENRI	RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	HADURE 32300 MIRANDE	0C	240	3900	GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU HAOURE	6 CHE DES BLEUETS 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	39	4429	COUNTRY PARK SOLAR	32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	49	3263	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	50	2076	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	51	2689	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	55	759	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	56	955	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	57	280	MME DEBATS/ARLETTE SIDONIE RACHEL	2509 RTE DE BERDOUES 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	58	3421	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS
MIRANDE	256	LAYMOURE 32300 MIRANDE	01	59	6070	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMENS

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcellaire	Superficie parcelle (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection rapproché "zone tampon", secteur Baise (PPR Baise)							
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	100	3093	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMIENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	110	37344	MME CAPDECOMME/MARIE PIERRE MONIQUE	MOULIES 32300 BELLOC SAINT-CLAMIENS
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	117	888	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	118	6646	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	120	3652	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	121	66	MME REY/HELENE JEANINE ALINE	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	LAYMOURE	01	122	4335	M DESSEZ/ERIC LOUIS XAVIER	LAYMOURE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	84	6555	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	85	4105	M DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX-
MIRANDE	256	PLAINE	0H	86	1713	MME DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	90	12005	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX-
MIRANDE	256	PLAINE	0H	91	7120	MME DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	92	17310	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	11 ESP DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX-
MIRANDE	256	PLAINE	0H	93	1915	MME DOUAT/EMILIE AURELIE MARIE	15 RUE DU PRESIDENT WILSON 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	PLAINE	0H	94	5345	M DOUAT/FRANCIS JEAN CLAUDE EDOUARD	15 RUE DU BELVEDERE 92130 ISSY LES MOULINEAUX-
MIRANDE	256	PLAINE	0H	95	7850	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	96	15535	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	99	7850	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	100	786	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	101	2785	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	102	9885	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	103	11740	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	104	15495	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	105	15675	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	106	15840	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN
MIRANDE	256	PLAINE	0H	107	24530	SCEA HTR	A LA CHARTADE 32300 LOUBERSAN

SIDEAU MIRANDE

Etat parcellaire - Périmètres de protection

COMMUNE	Code commune	ADRESSE PARCELLE	Section parcellaire	Numéro parcellaire	Superficie parcellaire (m ²)	Nom propriétaire	Adresse propriétaire
Périmètre de protection Renforcé Centrale Photovoltaïque (PPRr CPV)							
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	2	32828	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	5	15312	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	6	21398	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	7	22141	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	3	7243	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	4	5236	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	8	1397	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE
MIRANDE	256	RIOUTORD 32300 MIRANDE	01	116	27396	LES COPROPRIETAIRES COUNTRY PARK SOLAR - Syndic de copropriété	RIOUTORD 32300 MIRANDE 32300 MIRANDE



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

L'Architecte des bâtiments de France
Cheffe de l'unité départementale de l'architecture et
du patrimoine du Gers

à

M. Le Maire de Mirande
Mairie
Service urbanisme
Boulevard Clémenceau
32300 Mirande

Affaire suivie par : Isabelle Brou-Poirier
Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine Gers
Tél. : 05 62 05 62 08
Courriel : udap.gers@culture.gouv.fr

Auch, le 22 Septembre 2023

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de Mirande

Vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme de la ville de Mirande arrêté par délibération communale du 12 Juillet 2023. Celui-ci appelle un certain nombre d'observations de ma part quant à la prise en compte du respect de l'architecture et du patrimoine notamment dans les espaces protégés au titre des abords de l'église Notre Dame monument historique classé et de la tour de Rohan monument historique inscrit.

Je réserve mon avis favorable à ce projet de PLU à la prise en compte de ces dernières dans un règlement corrigé à minima à l'intérieur des abords des monuments historiques.

Je vous propose de prévoir une réunion de travail avec la commune et son bureau d'études et reste à votre disposition à cet effet.

Règlement graphique :

Le projet prévoit 3 zones AENR dont l'une correspondant à l'extension d'une installation existante a déjà fait l'objet d'un avis de l'UDAP : il y était demandé de limiter l'extension au Nord et à l'Est afin de ne pas altérer les vues vers la ville de Mirande.

Il est regrettable que le choix de ces zones corresponde à des opportunités foncières et non à une réflexion paysagère d'ensemble qui aurait pu conduire à sélectionner des espaces déjà dégradés.

Le règlement graphique fait apparaître trop peu de patrimoine végétal inventorié au titre de la loi Paysage à l'intérieur de la bastide et des faubourgs. Les alignements d'arbres du tour de ville et des places le jalonnant n'y sont que partiellement repérés et aucun jardin n'y figure. Il convient donc de compléter cet inventaire des alignements d'arbres, jardins et végétaux remarquables que ce soit pour leur rôle structurant dans la perception et la définition des espaces publics, leur accompagnement du bâti patrimonial ou leur impact environnemental : parvis-jardin de la mairie, jardins de la sous-préfecture, jardins privés en cœur d'îlots bâtis, boulevards du tour de ville (Nord, Sud, Est et Ouest) ...

Il serait souhaitable pour une meilleure lisibilité des règles par les administrés de superposer le plan de servitude des abords des monuments historiques (AC1) au plan de zonage.

Le plan de servitudes est à télécharger sur l'atlas des patrimoines

Règlement écrit :

Le règlement autorise les installations photovoltaïques en zone naturelle et dans quasiment toutes les zones sans discernement alors que leur généralisation n'est pas compatible avec la préservation du paysage et des abords

bâties des monuments historiques caractérisés par l'emploi de la tuile canal en toiture. Il convient au contraire de discriminer les zones où leur développement peut et doit être encouragé, autorisé sous conditions, très limité voire interdit en fonction des caractéristiques architecturales et paysagères des dites zones.

D'une façon générale, le règlement propose des règles de constructibilité (UA 4) en zone UAa et UAb qui ne sont pas adaptées à la morphologie urbaine et à la typologie architecturale de la bastide et des faubourgs. C'est la règle de l'alignement sur l'espace public et l'implantation en limite séparative qui doivent y prévaloir, et les exceptions y être strictement limitées à des cas particuliers. Les principes d'implantation sur limites séparatives conditionnée aux implantations des mitoyens ne sont pas pertinents et l'ensemble des croquis inadaptés.

La hiérarchie des règles à privilégier est :

- 1) l'alignement au domaine public,
- 2) l'implantation en limite séparative ou à 3 m,
- 3) un linéaire de façade maximum pour introduire une notion de rythme parcellaire propre à la bastide...

De même l'article UA 5, traitant des espaces les plus densément bâtis et regroupant la majeure partie du patrimoine de la ville ne prend pas en compte les caractéristiques de ce bâti et ses traditions constructives et propose des règles indifférenciées pour la réhabilitation et la construction neuve.

Les règles relatives aux travaux à exécuter sur les bâtiments anciens traditionnels dont les caractéristiques sont par essence connues peuvent et doivent être nombreuses et précises afin d'éviter la dénaturation de ce patrimoine. Des fiches conseil détaillées peuvent accompagner ce règlement. La DRAC Occitanie en propose une série disponible à l'adresse suivante :

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Occitanie/Aides-et-demarches/Fiches-conseils/Fiches-centre-ancien>

Il conviendra notamment d'imposer en les décrivant :

- le maintien voire la restitution de la tuile Canal véritable en couverture et de ses mises en œuvre traditionnelles, faitage, rives scellées au mortier, débords à chevrons débordants...
- la restauration des maçonneries anciennes et de leurs modénatures, le cas échéant de leurs enduits à la chaux naturelle
- le maintien ou la restitution des éléments de second œuvre accompagnant l'architecture traditionnelle, fenêtres, portes et volets en bois...

A contrario, dans les zones UB, un assouplissement des règles se justifierait : l'article 5 devra d'abord distinguer les projets de réhabilitation de bâtiments anciens traditionnels et ceux de construction neuve. Pour ces derniers, un article simplifié sur la base de ceux traitant de la réhabilitation du bâti traditionnel pourra encadrer les constructions néo régionalistes alors que les projets de création architecturale contemporaine pourront être encouragés et encadrés à minima par une exigence de qualité et d'intégration paysagère sans règles normatives.

Compte tenu de ces remarques et observations, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Gers reste dans l'attente d'un règlement corrigé proposant une rédaction permettant de prendre en compte les spécificités des quartiers et du bâti et ainsi de mieux préserver la qualité et le caractère des abords des monuments historiques.

La cheffe de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine,

Isabelle BROU-POIRIER
Architecte des bâtiments de France
Architecte du patrimoine
Architecte et urbaniste en chef de l'Etat





Service Urbanisme

Madame l'Architecte des Bâtiments de France
UDAP 32
97 Bd Sadi Carnot
32000 AUCH

OBJET : Révision du PLU.
Dossier suivi par M. JANIN - DGS
N/réf. : MRP/PhJ/PF

Madame,

Dans le cadre de la révision du PLU de MIRANDE, vous avez, au titre d'avis des personnes publiques associées, relevé que : « le document graphique faisait apparaître trop peu de patrimoine végétal inventorié au titre de la Loi Paysage à l'intérieur de la Bastide et des faubourgs. Les alignements d'arbres du tour de ville et des places le jalonnant n'y sont que partiellement repérés et aucun jardin n'y figure ». Vous demandez de compléter cet inventaire des alignements d'arbres et végétaux remarquables.

La Commune de Mirande procédera à cette complétude par le patrimoine végétal qu'elle juge avoir omis au titre de la Loi Paysage et vous demande de bien vouloir lui transmettre, avant le 15 décembre prochain, les éléments du patrimoine végétal manquant que vous jugerez utile, au titre de votre compétence, devoir protéger conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La Commune intégrera par la suite ces données au règlement graphique.

En vous remerciant pour votre aide,

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de mes sentiments de parfaite considération.

Le Maire,
Patrick FANTON



Réseau international des villes du Bien Vivre

HÔTEL DE VILLE – SQUARE DE L'EUROPE – B.P. 53 - 32300 MIRANDE – ☎ 05.62.66.52.87

<http://www.mirande.fr/> - ✉ contact@mirande.fr

