

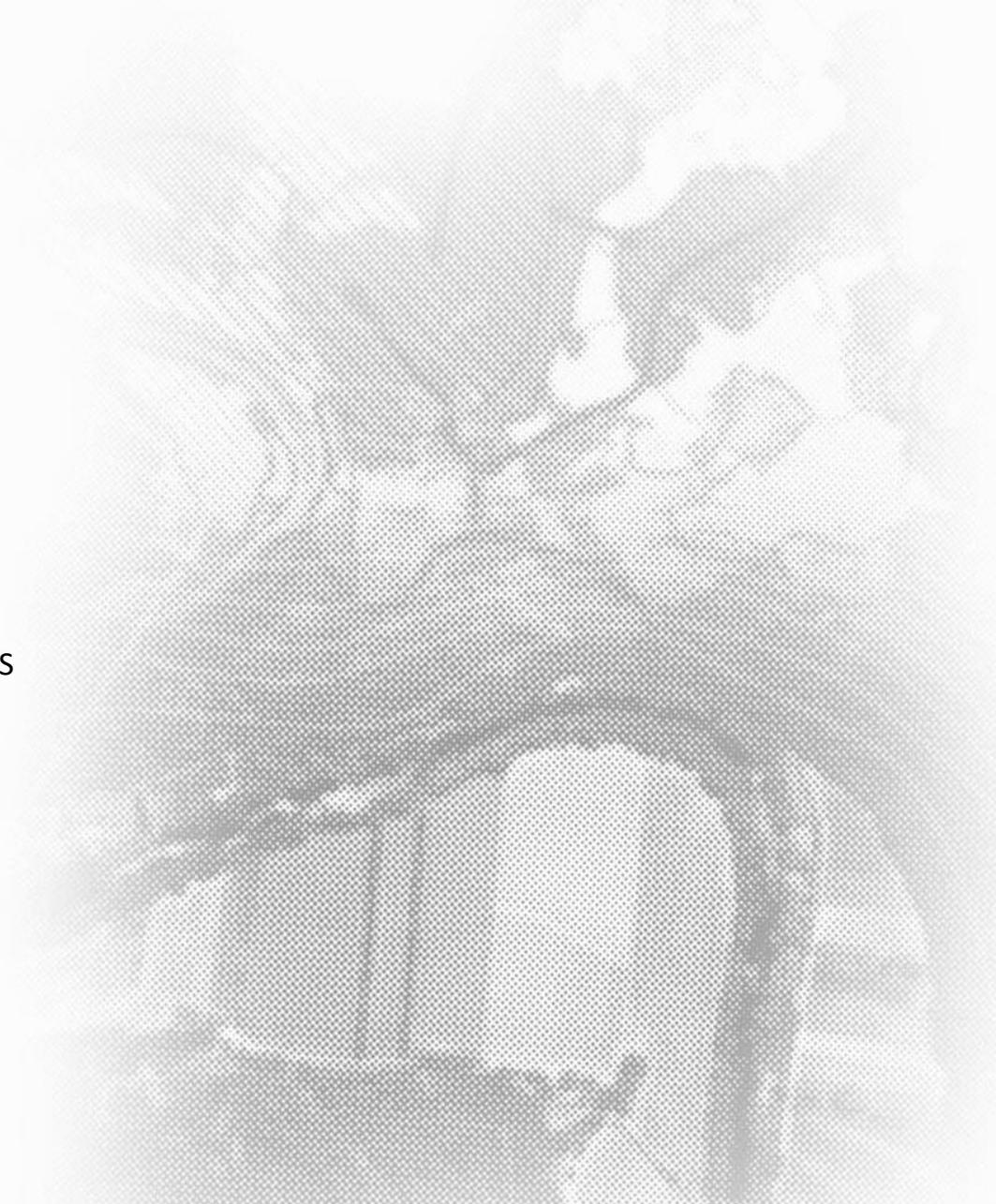
Révision du Plan Local d'Urbanisme de MIRANDE

1.2. - JUSTIFICATION DES CHOIX ET ANALYSE DES INCIDENCES

2024

Cachets et visas

*Vu pour être annexé à la délibération approuvant le
Plan Local d'Urbanisme*



SOMMAIRE

Partie 1 : Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	5
A. Préambule : le contenu du PADD	6
B. Rappel des principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	7
C. L'explication du scénario de développement retenu pour la période 2017-2027	10
D. Explication des objectifs du PADD	14
Partie 2 : Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation	28
A. Synthèse du projet urbain de la commune de Mirande	29
B. Les principes d'aménagement	33
C. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU	34
D. Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD	39
E. Justification de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue	42
Partie 3 : Explication des choix retenus pour établir le règlement	43
A. Organisation générale des pièces réglementaires du PLU	44
B. Bilan global des surfaces du PLU	45
C. Les choix relatifs aux zones urbaines	47
D. Les choix relatifs aux zones à urbaniser	59
E. Les choix relatifs aux zones agricoles	63
F. Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières	66
G. Les choix relatifs aux espaces boisés classés	67
H. Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux	68
I. Les choix relatifs aux emplacements réservés	77
J. Les choix relatifs à la servitude de mixité sociale	78
K. Les choix relatifs à la préservation du linéaire commercial	79

SOMMAIRE

Partie 4 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	81
A. Une recherche d'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels	82
B. Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'habitat et adéquation entre le besoin en logements / le besoin foncier définis au PADD et la traduction règlementaire	83
C. Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espace	86
Partie 5 : Comparaison entre le PLU en vigueur et le projet de PLU – Exposé des changements apportés	90
A. Un PLU qui met en œuvre un autre mode de développement urbain pour Mirande	91
B. Analyse comparative des surfaces PLU / PLU et explications de l'évolution du zonage entre les deux documents	92

PARTIE 1 :

Explication des choix retenus pour établir
le Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

A/ Préambule : le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, « le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.
- Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

B/ Rappel des principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Les enjeux auxquels doit répondre le PLU en termes de démographie et d'habitat

- L'inversion de la courbe démographique négative (impact en terme d'équipements, de logements, d'infrastructures, de commerces et de services,...) => relancer l'attractivité démographique et résidentielle du territoire pour les jeunes ménages avec ou sans enfants notamment.
- L'anticipation de l'évolution structurelle des ménages (arrivée de retraités, baisse constante du nombre de personnes par ménages, vieillissement de la population, ...) sur les besoins en logements et la demande (augmentation de la demande de plus petits logements).
- L'anticipation du vieillissement de la population pour répondre aux besoins des personnes âgées (adaptation des logements, maintien à domicile, demande accrue de logements au plus près des services et équipements, silver-économie,...).
- La diversification de l'offre de logements (maisons individuelles denses en priorité) dans un objectif de mixité urbaine et sociale.
- Le réinvestissement du parc de logements vacants en le réhabilitant si accord des propriétaires privés permettra de remettre sur le marché de l'immobilier les logements vacants, notamment ceux situés dans le cœur de la bastide.
- L'attraction des jeunes sur la commune en offrant des logements répondant à leurs attentes, leurs besoins et à leurs moyens.
- La poursuite du développement du parc de logements locatifs et sociaux en maisons individuelles notamment.

Les enjeux auxquels doit répondre le PLU en matière d'activités économiques (artisanat, commerce et industrie)

- La consolidation du rôle de « pôle économique structurant » à l'échelle d'un bassin de vie de l'Astarac et plus largement du département du Gers.
- La pérennité du tissu commercial de proximité et l'amélioration de l'accessibilité de certains commerces dans le centre-ville et la mise en sécurité de leur accès (conforter le niveau d'équipements de la commune en matière de commerces).
- L'exploitation de la proximité des autres pôles d'équilibre économiques (Auch, Tarbes, Masseube, Vic-Fezensac, etc.).
- L'organisation de l'accueil d'entreprises à l'échelle intercommunale en fonction de leur domaine d'activités.
- La promotion d'une politique d'aménagement qualitatif des espaces à vocation économique (architecture, traitement paysager, réseaux, mobilier urbain, etc.).
- L'intégration dans le PLU de la réflexion sur la requalification du secteur économique Nord des Abattoirs.
- Le développement de l'activité agricole, le maintien des exploitants présents sur la commune et la diversification des exploitations agricoles.
- Le développement des activités touristiques et culturelles vectrices d'attractivité territoriale.

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

B/ Rappel des principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Les enjeux auxquels doit répondre le PLU en matière de déplacements, équipements et de services

- La consolidation du rôle de « pôle structurant » à l'échelle du bassin de vie de l'Astarac en matière d'accueil d'équipements et de services dans l'armature territoriale du bassin de vie et du département du Gers.
- L'encouragement à la mutualisation des équipements d'intérêt collectif sur la commune (sportifs, publics,...) et plus largement à l'échelle intercommunale.
- L'adaptation de l'offre en équipements d'intérêt collectif en fonction de l'accroissement démographique sur l'ensemble du bassin de vie de l'Astarac envisagé pour les années à venir (horizon SCOT 2040).
- La gestion des déplacements entre les quartiers d'habitat et les secteurs d'équipements mais aussi les secteurs de commerces et services (liaisons douces piétons-cycles en particulier).
- L'assurance d'un maillage de circulations douces inter-équipements (scolaires, sportifs, culturels,...) même si des difficultés sont à prévoir avec la RN21 (sur laquelle la commune ne dispose d'aucune maîtrise).
- La hiérarchisation du réseau de voirie et l'organisation si nécessaire du recalibrage à court, moyen et long termes des voies communales.
- L'amélioration de la desserte numérique et de la couverture mobile, et enfin le développement du très haut débit.
- L'amélioration de l'accessibilité de la commune par rapport aux grands axes de communication (transport ferroviaire, autoroute, voies rapides).

Les enjeux auxquels doit répondre le PLU en termes de consommation d'espace, de préservation des milieux naturels et agricoles

- La conservation d'une trame naturelle de fond.
- La poursuite de la préservation des cours d'eau et de leurs berges, zones aquatiques et humides (classement en zone N d'une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau).
- La préservation des sites naturels : les principaux boisements (prise en compte du régime forestier).
- La reconquête du réseau bocager, afin d'assurer des liaisons entre les principaux boisements de la commune et avec les milieux boisés des communes limitrophes.
- Un développement urbain permettant l'accueil de nouvelle population sur 10 ans, recentré dans l'enveloppe urbaine afin de préserver les franges naturelles de la commune et limité dans les anciens hameaux (Artigues, Mazerettes et Valentées) aux secteurs actuellement urbanisés

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

B/ Rappel des principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Les enjeux auxquels doit répondre le PLU en termes de paysages et patrimoine :

- La préservation et valorisation des espaces et éléments naturels.
- Le maintien des espaces de nature publics et privés dans les espaces urbanisés (jardins privés, parcs arborés, jardins d'agrément, friche naturelle, ...).
- La préservation de l'activité agricole.
- La valorisation de la structure urbaine de la bastide, en préservant les éléments du patrimoine bâti et paysager.
- La priorité donnée à un développement dans le prolongement de l'urbanisation actuelle.
- L'amélioration de la lisibilité des entrées de ville.
- L'intégration des éléments naturels remarquables au développement aggloméré, notamment les alignements plantés, et privilégier leur participation à des espaces collectifs.

Les enjeux auxquels doit répondre le PLU concernant la ressource en eau :

- La reconquête du bon état écologique des cours d'eau en conservant la limitation du développement sur leurs abords afin de ne pas induire de pressions supplémentaires.
- La priorité à un développement sur les zones desservies (ou desservies à court terme) par le réseau d'assainissement collectif et dont les réseaux de collecte sont efficaces.
- Le maintien et le renforcement des mesures de gestion des eaux pluviales alternatives (gestion à la parcelle par exemple) dans les secteurs d'urbanisation.

Les enjeux auxquels doit répondre le PLU en matière de risques et nuisances, de gestion des déchets :

- La maîtrise du risque d'inondation en préservant notamment les zones d'expansion des crues.
- Le maintien des règles non aedificandi en bordure de cours d'eau pour réduire les risques d'effondrement des berges.
- La prise en compte, dans les choix d'urbanisation, des nuisances sonores le long de la RN21.

Les enjeux auxquels doit répondre le PLU en termes d'énergies :

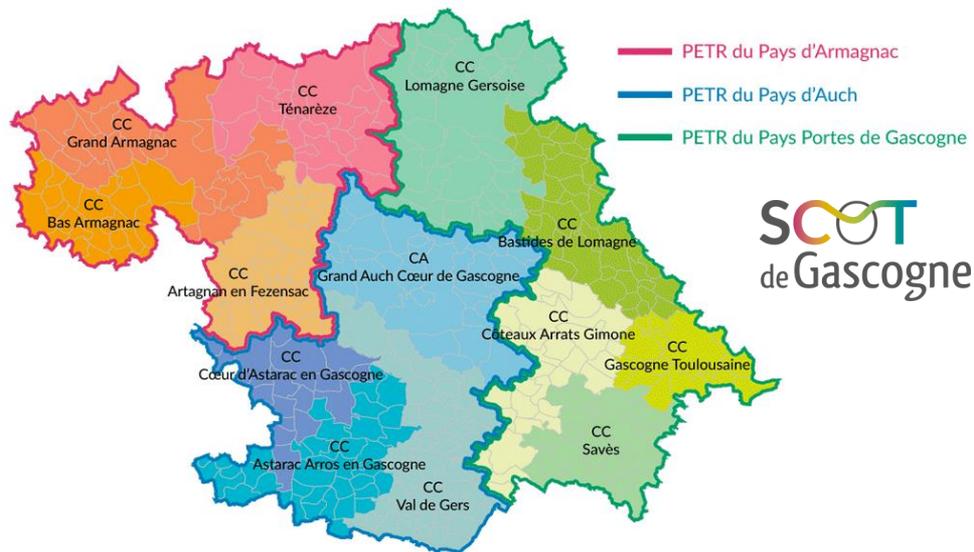
- Un engagement à des projets prenant en compte la conception bioclimatique, pour agir sur les consommations énergétiques induites par le secteur bâti.
- La mise en place, dans le cadre de projets de développement, de circulations douces pour faciliter les déplacements piétons et cycles.
- Un rôle modèle de la commune dans son recours aux énergies renouvelables à conforter
- Le développement des installations solaires de manière à être une commune à énergie positive

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

C/ L'explication du scénario de développement 2023-2033 retenu par la municipalité

En parallèle de la révision du PLU de la commune de Mirande, le SCoT Gascogne a été approuvé le 20 février 2023.

Afin d'anticiper la compatibilité avec ce document, la commune de Mirande a souhaité retravailler son scénario démographique afin de proposer une adéquation entre son développement communal et celui attendu sur le périmètre du SCoT Gascogne.



SCÉNARIO CONSOMMATION LIMITÉE



-20%
(-30% par rapport au fil de l'eau)



+ 34 000 habitants



+ 24 520 logements



+ 10 000 emplois



200 ha consommés / an

Le projet porté par le SCoT sur les 397 communes du Gers qui composent ce territoire vise à accueillir **environ 34 000 nouveaux habitants d'ici 2040 et produire plus de 24 000 logements** pour répondre aux demandent actuelles et futures.

La CC Cœur d'Astarac et la commune de Mirande souhaitent s'inscrire dans cette dynamique et participer aux objectifs cités. La commune de Mirande est identifiée comme un pôle de niveau 2 à l'échelle du SCoT, ce niveau lui confère un rôle de polarité et de centralité qu'il convient d'envisagé dans les perspectives futures.

Le scénario du PLU de Mirande est donc basé sur ces tendances afin de décliner ces objectifs à une l'échelle communale.

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

C/ L'explication du scénario de développement 2023-2033 retenu par la municipalité

Ainsi, le SCoT fixe sur la CC Cœur d'Astarac en Gascogne, un objectif d'accueil de population de **800 nouveaux habitants d'ici 2040** et une **production de 900 nouveaux logements**.

Intercommunalités	Population à accueillir	Répartition des objectifs de croissance démographique				
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5
CC Artagnan en Fezensac	1 000	/	50%	/	15%	35%
CC du Bas Armagnac	1 000	/	34%	20%	14%	32%
CC du Grand Armagnac	1 500	/	42%	18%	11%	29%
CC de la Ténarèze	1 150	/	45%	20%	20%	15%
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	7 250	67%	/	/	14%	19%
CC Astarac Arros en Gascogne	700	/	/	21%	6%	73%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	800	/	45%	22%	3%	30%
CC Val de Gers	1 450	/	27%	19%	14%	40%
CC Bastides de Lomagne	2 650	/	26%	28%	18%	28%
CC des Coteaux Arrats Gimone	2 500	/	43%	14%	10%	33%
CC de la Gascogne Toulousaine	9 000	/	45%	27%	20%	8%
CC de la Lomagne Gersoise	2 700	/	50%	/	9%	41%
CC du Savès	2 300	/	60%	/	/	40%
Total général	34 000					

➤ Extrait du DOO du SCoT Gascogne
Population à accueillir par CC

Population à accueillir par intercommunalité pour la période 2017-2040 (en nombre d'habitants) et répartition par niveau de polarité

➤ Extrait du DOO du SCoT Gascogne
Nombre de logements à produire par CC

Intercommunalités	Besoin en logements	Répartition des besoins en logements				
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5
CC Artagnan en Fezensac	810	/	50%	/	15%	35%
CC du Bas Armagnac	830	/	34%	20%	14%	32%
CC du Grand Armagnac	1 780	/	50%	16%	10%	24%
CC de la Ténarèze	1 650	/	45%	20%	20%	15%
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	3 760	68%	/	/	14%	18%
CC Astarac Arros en Gascogne	960	/	/	21%	5%	74%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	900	/	45%	23%	4%	28%
CC Val de Gers	1 380	/	27%	19%	14%	40%
CC Bastides de Lomagne	1 860	/	26%	28%	18%	28%
CC des Coteaux Arrats Gimone	1 900	/	43%	14%	10%	33%
CC de la Gascogne Toulousaine	4 820	/	45%	27%	20%	8%
CC de la Lomagne Gersoise	2 230	/	53%	/	10%	37%
CC du Savès	1 640	/	62%	/	/	38%
Total général	24 520					

Besoin en logements (en neuf ou en réhabilitation) par intercommunalité pour la période 2017-2040 (en nombre de logements) et répartition par niveau de polarité

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

C/ L'explication du scénario de développement 2023-2033 retenu par la municipalité

A l'échelle de la commune de Mirande, le SCoT Gascogne fixe d'ici 2040 :

- 360 nouveaux habitants, soit environ 15 nouveaux habitants/an soit + 0,48 %/an ;
- 31 ha de consommation foncière maximum d'ici 2040 ;
- 156 nouveaux emplois minimum ;
- 405 nouveaux logements.

Sur la période du PLU 2023-2033, il est donc prévu sur Mirande :

- 155 nouveaux habitants, soit environ 15 nouveaux habitants/an ;
- 176 logements, soit environ 16 à 17 logements/an (neuf et réhabilitation) ;
- 10 logements/ha minimum sur les secteurs de développement ;
- Une consommation foncière maximale ne pouvant dépasser 21 ha.

Le projet de PLU n'étant effectif qu'une fois celui-ci approuvé en CM, la commune de Mirande s'attache à respecter la compatibilité des objectifs annuels fixés par le SCoT. Un rattrapage des tendances passées n'est pas envisageable sous peine de ne plus être en compatibilité avec ces objectifs définis annuellement.

Au regard des éléments de contexte qui sont détaillés dans le diagnostic territorial et des objectifs du SCoT Gascogne, il s'agit pour les élus de « Dimensionner le Plan Local d'Urbanisme » pour trouver un équilibre raisonnable entre les ambitions de développement de la collectivité (accueillir de nouveaux habitants, de nouveaux emplois, de nouvelles constructions,...) et les capacités d'accueil de cette même collectivité (prévision d'investissements nouveaux supportables au regard des finances de la collectivité, routes pouvant supporter une augmentation de trafic, équipements publics pouvant apporter les réponses à des nouveaux besoins, réseaux satisfaisants pour supporter de nouveaux branchements, ...).

	1999	2010	2015	2019
Nombre d'habitants	3568	3685	3483	3450
Résidences principales	1587	1727	1696	1757
Population des ménages	3402	3428	3260	3239
Nombre de personnes par logements	2,14	1,98	1,92	1,84

La commune de Mirande souhaite se donner les moyens d'inverser les tendances observées entre 2010 et 2019 et d'insuffler une nouvelle dynamique démographique, résidentielle et économique pour son territoire à l'horizon 2033. Cette évolution souhaitée s'inscrit parallèlement aux démarches et politiques publiques (lancement d'une étude stratégique pour le développement et la valorisation du bourg-centre en lien avec la région Occitanie, la mise en place d'une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire, la création d'un Parc Naturel Régional, ...) récemment engagées par la collectivité pour retrouver une attractivité territoriale certaine et s'inscrire en tant que « pôle d'équilibre » à l'échelle du département du Gers.

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

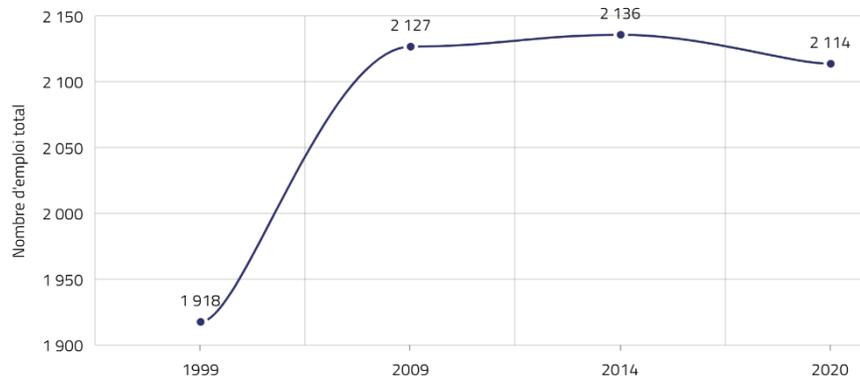
C/ L'explication du scénario de développement 2023-2033 retenu par la municipalité

Sur le plan économique, la commune de Mirande souhaite davantage mobiliser le foncier actuel disponible sur la commune. Ainsi, il a été fait le choix de limiter l'extension des surfaces économiques. Aucun secteur 1AU ou 2AU à vocation économique n'a été intégré à cette révision. La collectivité mise sur une optimisation du foncier économique existant en permettant aux activités présentes sur son territoire de se développer dans la limite de la zone urbaine.

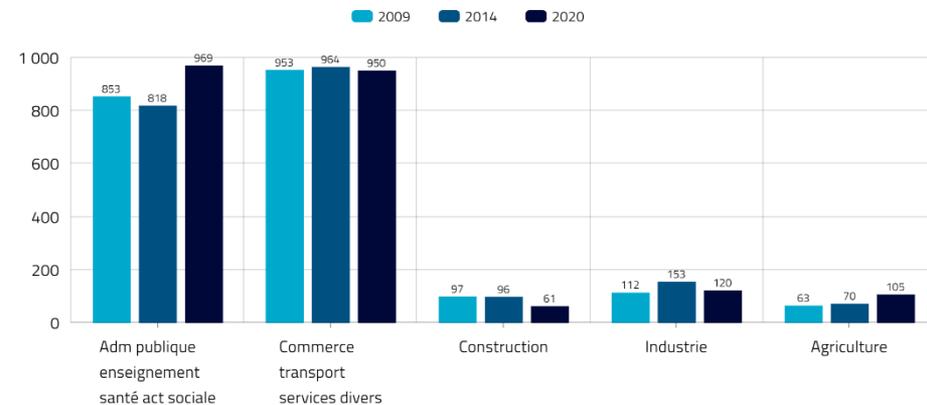
L'approbation récente du SCoT Gascogne fixe sur la CC Cœur d'Astarac en Gascogne l'objectif de créer environ 260 nouveaux emplois sur le territoire intercommunal. 60% sur la commune de Mirande (niveau 2), soit environ 156 emplois sur la période 2017-2040.

A travers les récentes opérations réalisées sur le territoire, la commune de Mirande estime que la réalisation de ces objectifs sera prioritairement réalisée au sein des espaces déjà urbanisés de la commune.

Évolution du nombre d'emploi au lieu de travail entre 1999 et 2020

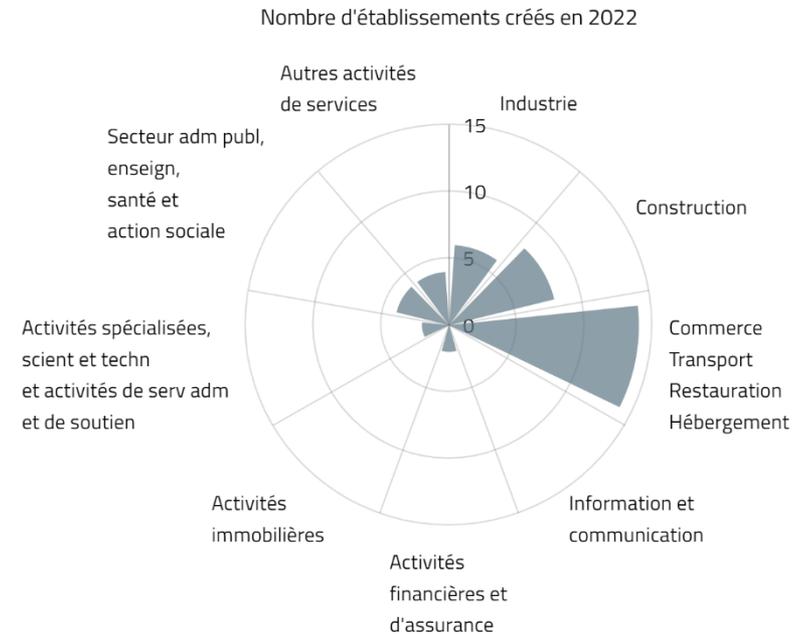
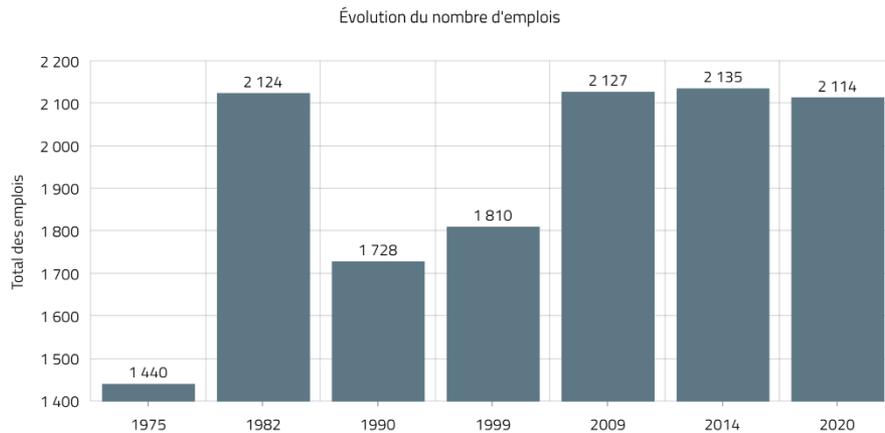


Évolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2009 et 2020



PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

C/ L'explication du scénario de développement 2023-2033 retenu par la municipalité



En 2024, 16 emplois ont été créés sur le territoire communal. Les prévisions sur les 10 années à venir s'établissent ainsi et rendent compatible le projet communal avec les objectifs du SCoT qui fixe un objectif moyen de 7 nouveaux emplois/an :

Siege du PNR	Hôpital	SIAD	Communauté de communes	Activité commerciales (reprise grande surface)	Activité artisanale ZAE	Résidence personnes âgées	Commerce centre-ville
15	5	7	2	10	5	3	3

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

D/ Explication des objectifs du PADD

Les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été construits à partir :

- Des enjeux définis à l'issu du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.
- De la prise en compte des évolutions législatives.
- Des priorités affichées par la commune de Mirande.

Quelques éléments constituent notamment les fondements du projet de territoire porté par la collectivité (objectifs de la délibération de prescription du PLU), à savoir :

- Réfléchir à une stratégie globale en matière de développement économique, de commerces et de services, afin de prolonger l'attractivité économique de la commune avec le souci d'être économe en espace et d'organiser le projet au regard des réflexions de la Communauté de Communes Cœur d'Astarac en Gascogne.
- D'engager une politique qualitative en termes de développement urbain, de manière à préserver l'identité de la commune par un travail sur la densification urbaine en lien avec les dispositions de la Loi ALUR, avec le souhait d'être économe en foncier, de travailler aux coutures urbaines et à optimiser les choix au regard des équipements, notamment des réseaux.
- De maîtriser et d'organiser son développement urbain en étant attentif à la préservation des richesses naturelles et agricoles de son territoire et à la gestion de ces espaces conformément aux différentes dispositions législatives.

Compte-tenu de ces éléments, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de cinq grands axes de réflexion comme ci-contre :

AXE 1

PRESERVER LE CADRE DE VIE DES MIRANDAIS (PATRIMOINE ET PAYSAGE) ET PROTEGER LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL

AXE 2

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE LA FILIÈRE AGRICOLE EN ASSURANT LE DYNAMISME DU CENTRE-BOURG ET LA MIXITÉ DES FONCTIONS

AXE 3

ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET RÉPONDRE AU BESOIN DE LOGEMENT TOUT EN STRUCTURANT DURABLEMENT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

AXE 4

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN CONFORTANT LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS ET EN AMÉLIORANT LES DÉPLACEMENTS

AXE 5

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 SOURCES RENOUVELABLES

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

D/ Explication des objectifs du PADD

AXE 1 – PRESERVER LE CADRE DE VIE DES MIRANDAIS ET PROTEGER LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL

Des enjeux de l'état initial de l'environnement...	...aux objectifs du PADD
La promotion d'un développement urbain recentré dans l'enveloppe urbaine, dans des secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif, et limité dans les anciens hameaux pour préserver l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir des coupures d'urbanisation entre le centre-bourg et les hameaux historiques et recomposer les espaces urbanisés diffus pour en améliorer la qualité et la lisibilité. - Préserver les anciennes communes historiques, hameaux, en délimitant leurs espaces urbanisés. - Mettre en adéquation stratégie de développement urbain et capacité des réseaux. - Prendre en compte les périmètres de protection du captage d'eau de la Baise.
La protection et valorisation des espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager - Préserver les ensembles boisés significatifs et garantir la continuité des corridors - Préserver le réseau bocager en lien avec l'activité agricole. - Veiller à intégrer dans les secteurs de projet d'urbanisation des mesures de renaturation pour garantir des continuités vertes ou bleues
La protection des cours d'eau pour leur qualité, le risque d'inondation et le risque d'effondrement des berges	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les continuités des ripisylves le long des principaux cours d'eau. - Préserver les cours d'eau (corridors-réservoirs) et les milieux humides associés. - Assurer la protection des personnes, des biens et des activités face aux risques naturels et technologiques majeurs.
La préservation et valorisation de la structure et du paysage urbain de la bastide et l'amélioration de la lisibilité des entrées de ville	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser le patrimoine bâti de la commune. - Préserver les cônes de vue sur la bastide ainsi que les vues sur la chaîne des Pyrénées. - Prévoir dans les secteurs de projet d'aménagement urbain la gestion des franges et la prise en compte du patrimoine dans les choix de composition de ces quartiers.
La prise en compte dans les choix d'urbanisation des nuisances sonores présentes sur la commune	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transports terrestres.
Le maintien et le renforcement des mesures de gestion des eaux pluviales dans les secteurs à ouvrir à l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de traduction directe dans le PADD, mesures prévues dans les OAP du PLU - Préserver les cours d'eau et les milieux humides associés
Le développement des installations solaires de manière à être une commune à énergie positive	<ul style="list-style-type: none"> - Continuer à développer les ressources d'énergies renouvelables

AXE 1 :

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

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

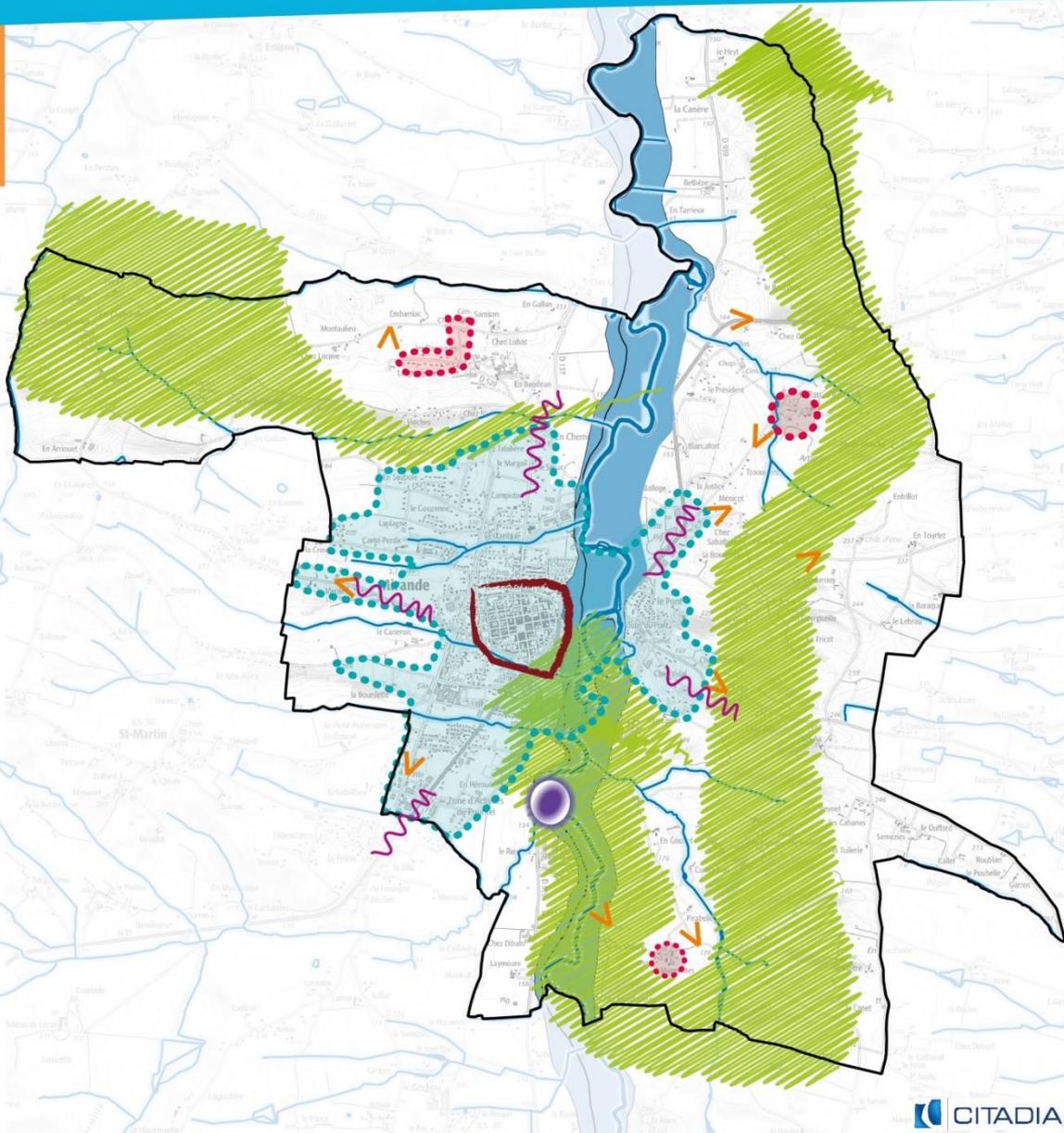
-  Garantir des coupures d'urbanisation entre le centre-bourg et les hameaux et recomposer les espaces urbanisés diffus (hameaux et entrées de ville) les plus dégradées pour en améliorer la lisibilité
-  Préserver les anciennes communes historiques devenues hameaux (Valentées, Artigues et Mazerretes) en délimitant leurs espaces urbanisés
-  Préserver et valoriser le patrimoine bâti de la commune, notamment les ensembles urbains du coeur de ville
-  Préserver les cônes de vue spectaculaires sur la bastide depuis les points hauts du territoire communal, ainsi que les vues lointaines sur la chaîne des Pyrénées
-  Prévoir dans les secteurs de projet d'aménagement urbain des dispositions paysagères visant à apporter une attention particulière à la gestion des franges et à la prise en compte du patrimoine

CONCILIER DEVELOPPEMENT URBAIN ET MAINTIEN DES FONCTIONS ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

-  Préserver les ensembles boisés significatifs et garantir des continuités des corridors de la trame verte
-  Préserver les cours d'eau, les milieux humides associés et les continuités des ripisylves
-  Veiller à intégrer dans les secteurs de projet d'urbanisation des mesures de renaturation pour garantir des continuités avec les milieux environnants

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

-  Mettre en adéquation la stratégie de développement urbain avec la capacité des réseaux de la commune
-  Prendre en compte les périmètres de protection du captage d'eau de la Baïse
-  Assurer la protection des personnes, des biens et des activités face au risque naturel majeur d'inondations



PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

D/ Explication des objectifs du PADD

AXE 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET DE LA FILIERE AGRICOLE EN ASSURANT LE DYNAMISME DU CENTRE BOURG ET LA MIXITE DES FONCTIONS

Des enjeux du diagnostic aux objectifs du PADD
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le renforcement du centre-bourg ▪ Le niveau de desserte répondant aux différents besoins (population et activités) ▪ L'installation d'activités commerciales en complémentarité avec l'offre existante sur les communes voisines 	<p>Objectif n° 1 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Faciliter et prioriser le développement de l'offre commerciale dite de proximité en centre-bourg, en encourageant un travail sur la qualité des devantures commerciales. ▪ Assurer la pérennité du tissu d'activités commerciales et de services en veillant à maintenir les surfaces commerciales en cœur de bastide (Place d'Astarac notamment).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le maintien de l'attractivité économique de la commune : développement des emplois et diversification des capacités d'accueil (notamment pour artisanat et commerces – services) ▪ La spatialisation des implantations commerciales entre commerces de proximité et Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) 	<p>Objectif n° 2 : CONFORTER ET VALORISER LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer les conditions d'implantation pour les investisseurs et les entreprises (foncier disponible, desserte numérique,...) en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs (travailler sur la qualité architecturale et paysagère des zones : végétalisation, espaces publics, cohérence architecturale,...). ▪ Permettre le développement économique et commercial des zones d'activités du Pountet et des Abattoirs tout en privilégiant une meilleure connexion avec le cœur de ville. ▪ Conforter la zone d'activités de Sendarouy destinée à accueillir des activités économiques et notamment industrielles dont le voisinage est incompatible avec le voisinage des zones habitées.

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

D/ Explication des objectifs du PADD

AXE 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET DE LA FILIERE AGRICOLE EN ASSURANT LE DYNAMISME DU CENTRE BOURG ET LA MIXITE DES FONCTIONS

Des enjeux du diagnostic aux objectifs du PADD
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le développement des activités touristiques, récréatives et de loisirs sur le territoire communale en lien avec la stratégie intercommunale 	<p>Objectif n° 4 : DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES EN S'APPUYANT SUR LES AMÉNITÉS LOCALES (PAYSAGE, PATRIMOINE ET QUALITE DU CADRE DE VIE)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter et développer l'offre en hébergements touristiques à l'échelle de la commune et notamment autour du « tourisme-vert », en s'appuyant sur les richesses du secteur (hôtellerie, gîtes, chambres et tables d'hôtes, hébergement de plein-air,...). ▪ Conforter et permettre le développement des activités de loisirs, récréatives et touristiques autour de la base de loisirs du Batardeau (plan d'eau, complexe aqualudique, camping, fédération nationale de la pêche...). ▪ Pérenniser et développer les nombreux évènements culturels qui participent à l'attractivité du territoire communal et au cadre de vie des habitants.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La pérennité de l'activité agricole sur la commune 	<p>Objectif n°3 : CRÉER LES CONDITIONS DU MAINTIEN DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR DIVERSIFICATION</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les espaces agricoles stratégiques ayant une valeur et un potentiel agronomique, biologique et économique prenant en compte l'usage des sols et leurs évolutions dans le temps. ▪ Renforcer les capacités de développement des exploitations, faciliter la réalisation de projets de développement, et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs, afin de permettre aux agriculteurs la perception de revenus complémentaires ou de retraite d'une activité économique évitant ainsi tout déclin et abandon de l'activité agricole. ▪ Aider à la diversification de l'activité agricole, permettre la multifonctionnalité et assurer un complément de revenus/retraites aux agriculteurs (développement des circuits courts, de l'agrotourisme, de l'agriculture coopérative, des énergies renouvelables, développement du maraîchage, horticulture, apiculture,...).

AXE 2 :

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

MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ECONOMIE PRESENTIELLE



Faciliter et prioriser le développement économique et l'offre commerciale de proximité en centre-bourg :
 > Encourager un travail de qualité pour les dévances commerciales



Assurer la pérennité du tissu d'activités commerciales et de services :
 > Maintenir les surfaces commerciales en coeur de bastide

CONFORTER ET VALORISER LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES



Créer les conditions d'implantation de nouvelles entreprises en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs
 > Travailler la qualité architecturale et paysagère



Valoriser les deux principales zones d'activités économiques du territoire (ZAE du Pountet et des Abattoirs) :
 > Améliorer la connexion avec la bastide



Conforter la zone d'activité de Sendarouy :
 > Accueillir des activités économiques incompatibles avec le voisinage des zones habitées
 > Permettre une extension mesurée de la zone d'énergies renouvelables pour atteindre le rang de commune à énergie positive

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



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

Permettre le développement et la diversification des activités agricoles

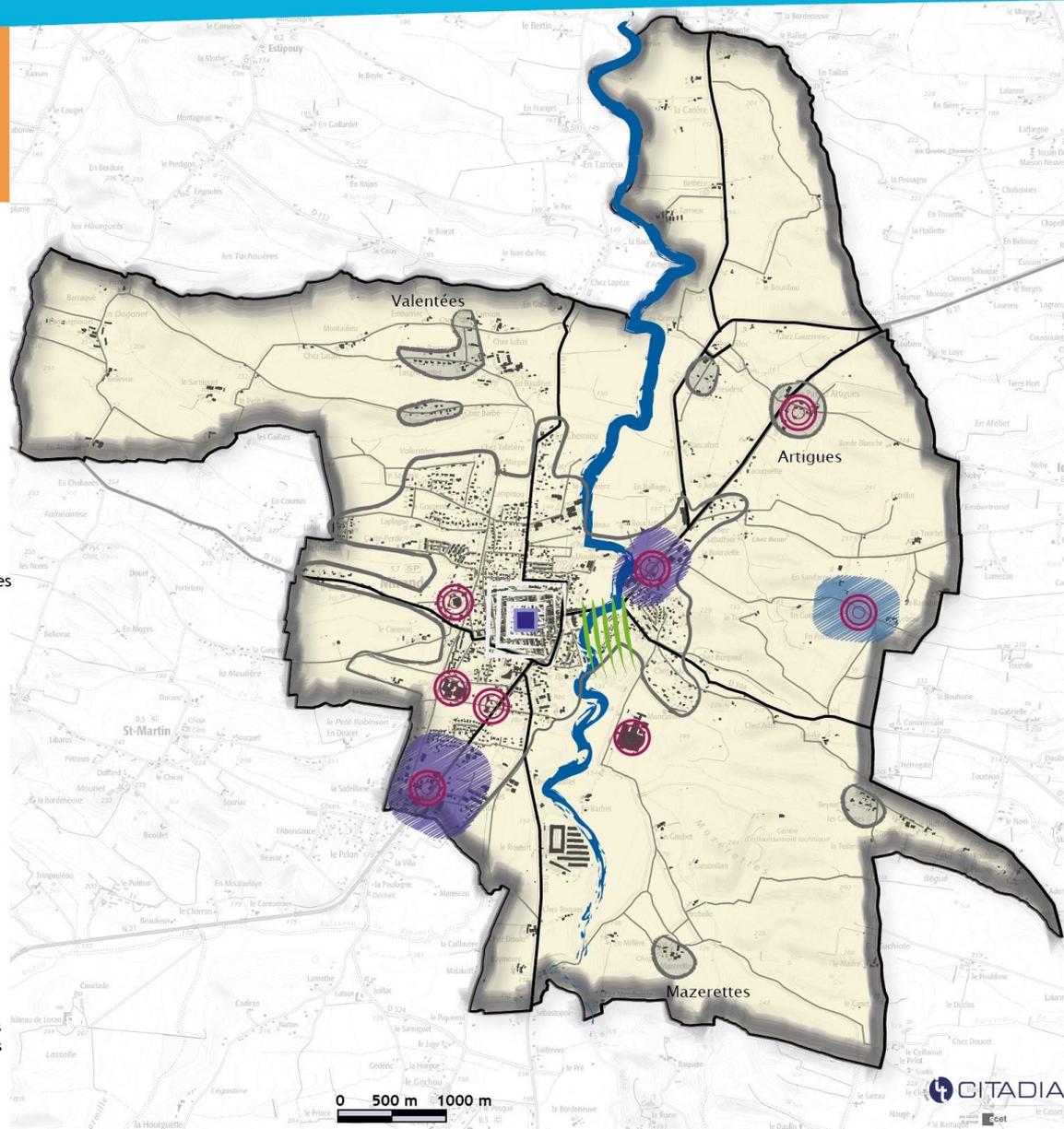
DEVELOPPER LES ACTIVITES TOURISTIQUES EN S'APPUYANT SUR LES AMENITES LOCALES



Développer les activités touristiques sur l'ensemble du territoire communal :
 > Conforter et développer l'offre en hébergements touristiques
 > Pérenniser et développer les nombreux événements culturels



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



PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

D/ Explication des objectifs du PADD

AXE 3 – ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET REpondre AU BESOIN DE LOGEMENTS TOUT EN STRUCTURANT DURABLEMENT LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Des enjeux du diagnostic aux objectifs du PADD
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La gestion de l'arrivée des nouveaux habitants, en s'assurant notamment de la présence des équipements adéquats ▪ La diversification du parc de logements pour créer une certaine mixité urbaine et sociale. 	<p>Objectif n° 1 : FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX RESIDENTS PERMANENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer les conditions pour accueillir environ 155 habitants supplémentaires, créer environ 176 logements à l'horizon 2033 et mobiliser un foncier maximum de 21 ha toutes destinations confondues. ▪ Maintenir un certain équilibre entre les générations en encourageant l'accueil de jeunes ménages sur le territoire. ▪ Encourager une diversification des types de logements produits dans les nouvelles opérations d'aménagement. ▪ Agir sur la requalification du parc ancien et la concentration de la vacance dans le cœur de la bastide historique de Mirande (afficher un objectif de réduction de 20% du parc vacant existant).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le renforcement de la centralité de la commune ▪ La limitation de l'étalement urbain ▪ La densification des zones déjà bâties ▪ Le développement maîtrisé de l'urbanisation dans le temps et l'espace ▪ L'adéquation entre les objectifs de développement et la capacité des réseaux urbains 	<p>Objectif n° 2 : PROMOUVOIR UN PROJET URBAIN DURABLE ET ÉCONOME EN ESPACE RESSERRÉ AUTOUR DU CENTRE-BOURG</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Définir des limites claires et durables entre les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains. ▪ Réduire d'au moins 50% la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers liée au développement urbain par logement par rapport à la consommation constatée ces dix dernières années. Cet objectif est entendu sur la consommation moyenne des parcelles à vocation résidentielle par rapport à la décennie passée. ▪ Maîtriser les extensions urbaines en réinvestissant les dents creuses et les secteurs encore non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés tout en tenant compte des formes urbaines et architecturales héritées. ▪ Assurer l'adéquation entre les objectifs de développement urbain et la capacité des réseaux et des équipements à accueillir de nouvelles populations.

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

D/ Explication des objectifs du PADD

AXE 3 – ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET REpondre AU BESOIN DE LOGEMENTS TOUT EN CONTROLANT ET STRUCTURANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLEMENT

Des enjeux du diagnostic aux objectifs du PADD
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La promotion de formes urbaines économe en espace et innovante ▪ La mixité des fonctions dans les zones urbaines et à urbaniser (sortir de la logique de zoning) ▪ La mise en valeur de la richesse architecturale ▪ La mise en valeur des zones d'activités économiques et commerciales 	<p>Objectif n° 3 : CRÉER DES QUARTIERS ORGANISES ET INTEGRES A L'AGGLOMERATION</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le centre-bourg et les fonctions de cette entité urbaine (mixité des fonctions et mixité sociale, pôle d'équipements/services publics et de commerces,...) pour assurer une meilleure animation de la centralité et limiter les nuisances engendrées par les déplacements. ▪ Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les opérations d'aménagement (qualité architecturale des constructions et extensions, création de voies au profil adapté aux lieux, végétalisation des espaces publics et des parcelles,...) pour préserver la qualité des paysages urbains. ▪ Limiter l'extension de l'urbanisation sur les secteurs de hameaux à la dernière parcelle équipée. ▪ Gérer le bâti existant sur les secteurs d'habitat isolé dans les grands espaces agricoles et naturels.

AXE 3 :

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

FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX RESIDENTS PERMANENTS

Créer les conditions pour assurer le développement urbain de MIRANDE :

- > Accueil de nouvelles populations
- > Production de nouveaux logements

Diversifier le parc de logements (statut d'occupation, taille et type de logements produits)



Agir prioritairement sur le centre-bourg :

- > Réhabilitation des logements anciens et sous-occupés

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

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

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



Maîtriser les extensions urbaines :

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



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

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



CREER DES QUARTIERS ORGANISES ET INTEGRES A L'AGGLOMERATION



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

Imposer un travail de composition urbaine dans les nouvelles opérations :

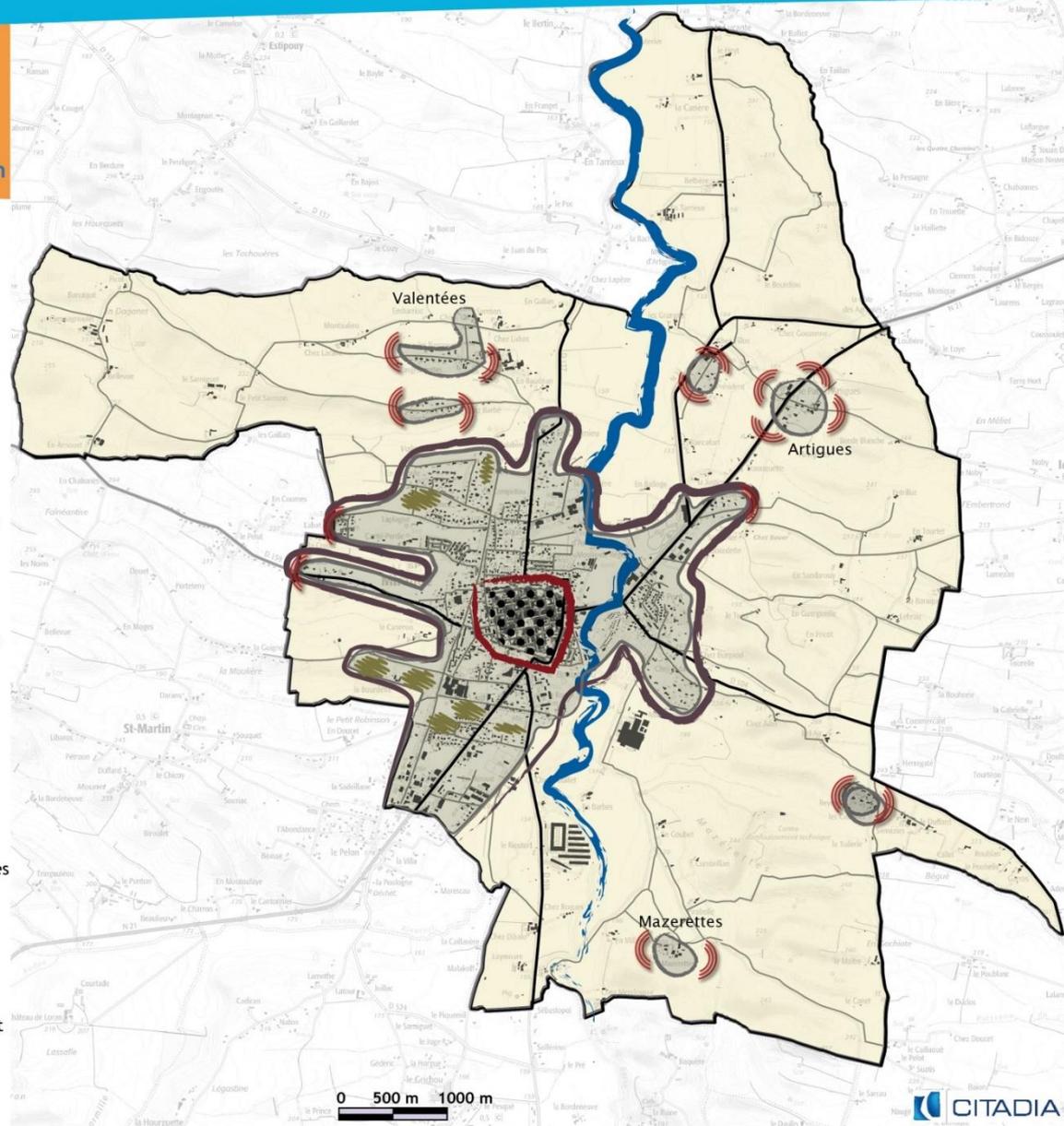
- > Intégration paysagères des constructions
- > Création d'espaces publics qualitatifs



Limiter l'extension des hameaux à la dernière parcelle équipée



Gérer le bâti existant dans les grands ensembles agricoles et naturels



PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

D/ Explication des objectifs du PADD

AXE 4 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN CONFORTANT LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS ET EN AMELIORANT LES DEPLACEMENTS

Des enjeux du diagnostic aux objectifs du PADD
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le développement du rôle de « pôle d'équilibre » à l'échelle du bassin de vie d'Astarac en matière d'accueil d'équipements et de services ▪ La mutualisation des équipements sur la commune (sportifs, publics,...) et plus largement à l'échelle intercommunale ▪ L'adaptation de l'offre en équipements publics en fonction de l'accroissement démographique envisagé pour les années à venir ▪ La gestion des déplacements entre les quartiers d'habitat et les secteurs d'équipements ▪ Le développement d'un maillage de circulations douces inter-équipements (scolaires, sportifs, culturels,...) 	<p>Objectif n° 1 : CONCILIER, VOIRE DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES SUR LA COMMUNE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser l'implantation et l'accueil d'équipements structurants à l'échelle du bassin de vie de Mirande (Maison de la santé, équipements de santé, équipements sportifs, équipements culturels,...). ▪ Encourager la mutualisation des équipements sur la commune et plus largement à l'échelle intercommunale. ▪ Adapter l'offre en équipements publics en fonction de l'accroissement et le vieillissement démographique envisagés pour les années à venir. ▪ Permettre la reconversion du site de l'ancienne piscine communale dans le but de donner un nouvel usage à cette friche urbaine. ▪ Conforter et permettre le développement des principaux pôles d'enseignement et de formation (petite-enfance, enfance, collège et lycées).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La hiérarchisation du réseau de voirie et l'organisation de son recalibrage à court, moyen et long terme ▪ L'amélioration et la sécurisation des déplacements et liaisons douces aux abords des équipements scolaires existants mais aussi des équipements publics, services et commerces ▪ Le développement des liaisons douces inter-quartiers et inter-équipements ▪ La réduction de la dispersion urbaine et la densification du tissu afin de limiter des distances à parcourir (accès aux équipements, commerces et services) 	<p>Objectif n° 2 : ORGANISER, GERER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS A L'ECHELLE DE LA COMMUNE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Contribuer à l'amélioration de l'accessibilité routière par un maillage optimal du territoire communal. ▪ Encourager la fluidité des liaisons et des échanges entre les différents quartiers résidentiels. ▪ Maitriser l'urbanisation diffuse le long des voies départementales et sur les principales entrées de ville. ▪ Améliorer et mettre en valeur les principales entrées de ville de Mirande, afin d'améliorer la qualité et la lisibilité de l'espace urbain. ▪ Mener une réflexion conjointe de réfection de la voirie et de conception de liaisons douces dans les nouveaux projets d'aménagement (hiérarchisation des axes routiers).

PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

D/ Explication des objectifs du PADD

AXE 4 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN CONFORTANT LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS ET EN MAELIORANT LES DEPLACEMENTS

Des enjeux du diagnostic aux objectifs du PADD
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le développement des liaisons douces inter-quartiers et inter-équipements ▪ La réduction de la dispersion urbaine et la densification du tissu afin de limiter des distances à parcourir (accès aux équipements, commerces et services) 	<p>Objectif n° 3 : PROMOUVOIR UNE POLITIQUE « URBANISME/TRANSPORT » EFFICIENTE ET DURABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer un maillage de circulations douces « inter-quartiers » et « inter-équipements » (équipements scolaires, sportifs, récréatifs et culturels,...) sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser l'émergence d'une « ville de proximité ». ▪ Conforter et développer le réseau de liaisons douces existant et notamment l'ancienne voie ferrée amenée à devenir la future « voie verte ». ▪ Valoriser les sentiers de randonnées existants à l'échelle communale et poursuivre la réflexion et les actions engagées à l'échelle intercommunale.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'amélioration de la politique de stationnement en centre-bourg notamment 	<p>Objectif n° 4 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE STATIONNEMENT ADAPTÉE AUX BESOINS LOCAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Associer des emplacements de parking intégrés et de qualité aux nouveaux projets d'aménagement. ▪ Encourager la mutualisation des espaces de stationnement (ensembles commerciaux, équipements publics, etc.).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le développement de la desserte numérique sur l'ensemble du territoire 	<p>Objectif n° 5 : ASSURER UNE DESSERTE NUMERIQUE DE QUALITE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Finaliser l'aménagement numérique du territoire.

AXE 4 :

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

CONFORTER, VOIRE DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES



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



Créer une réelle polarité, un cœur de vie communal, autour des équipements/services existants :
> Conforter l'offre en équipements et services existants
> Adapter l'offre en équipements publics en fonction des besoins (vieillesse population, arrivée nouveaux résidents)



Permettre la reconversion du site de l'ancienne piscine communale



Conforter et permettre le développement du lycée agricole

ORGANISER, GERER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS



Améliorer l'accessibilité routière de la commune



Encourager la fluidité des liaisons entre les quartiers résidentiels



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

PROMOUVOIR UNE POLITIQUE «URBANISME/TRANSPORT» EFFICIENTE ET DURABLE



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



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



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

METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE STATIONNEMENT ADAPTEE AUX BESOINS LOCAUX

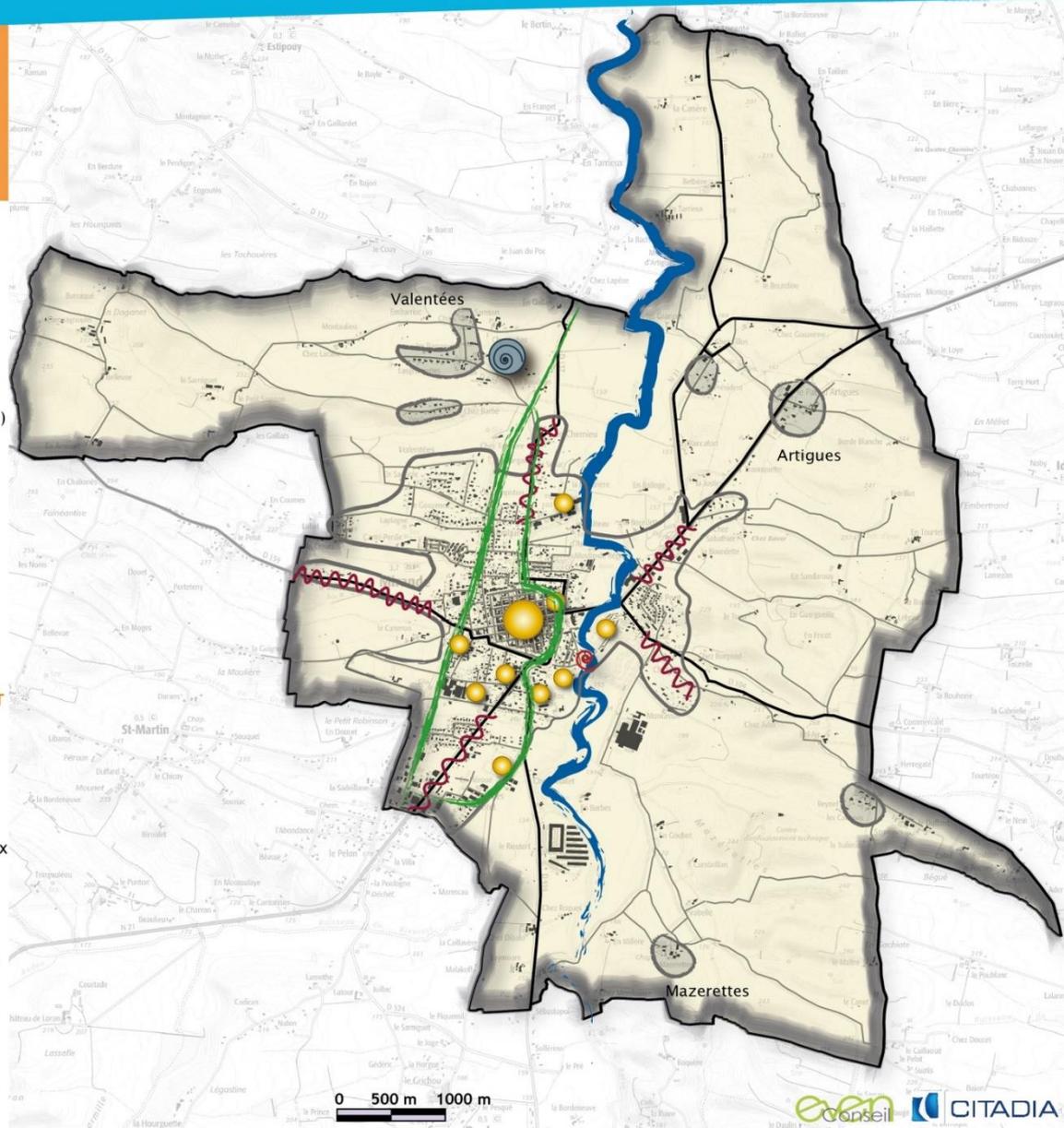


Encourager la mutualisation des espaces de stationnement et associer des emplacements intégrés et de qualité dans les nouveaux projets

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



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



PARTIE 1 > Explication des choix retenus pour établir le PADD

D/ Explication des objectifs du PADD

AXE 5 – 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 SOURCES RENOUVELABLES

Des enjeux de l'état initial de l'environnement...	...aux objectifs du PADD
La prise en compte de la conception bioclimatique	<ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir la rénovation des bâtiments publics les plus énergivores. - Conforter les efforts engagés en matière d'autonomie énergétique - Développer les actions de rénovation énergétique pour les personnes à revenus modestes
La mise en place de circulation douces pour faciliter les déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire les émissions de gaz à effet de serre et polluants atmosphériques
Le maintien du rôle modèle de la commune dans son recours aux énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter la politique gouvernementale (développement de notre avenir énergétique) et inscrire la commune dans la Loi sur la Transition Énergétique et la Croissance Verte. - Participer à la politique du Conseil Départemental du Gers en matière de territoire à énergie positive pour la croissance verte - Participer à la politique de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée qui a pour ambition d'être une région pilote et exemplaire dans le domaine de la transition énergétique - Permettre par solidarité environnementale à la Communauté de Communes de rattachement d'augmenter sa part de production d'énergie renouvelable - Conforter le label CITTASLOW de la Commune de Mirande, lauréate depuis 2011. - Encourager le développement des énergies renouvelables et les localiser prioritairement au voisinage des zones ou secteurs déjà existants et sur des terres à faible potentiel agronomique et non irrigables - Permettre la multifonctionnalité aux agriculteurs en associant la production d'énergie renouvelable à l'utilisation agricole de l'espace en zones d'énergies renouvelables - Valoriser la filière bois, développer les filières hydroélectrique et méthanisation
Le développement des installations solaires de manière à être une commune à énergie positive	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager le développement de l'énergie solaire sur les surfaces artificialisées - Intégrer le potentiel d'énergie solaire du territoire dans les réflexions sur les OAP - Éviter que les terres favorables au développement des énergies renouvelables ne perdent leur vocation agricole

AXE 5 :

Lutter contre le changement climatique, réduire les GES, économiser les ressources fossiles, maîtriser l'énergie et assurer une production énergétique partir des sources renouvelables

ACCEDER AU RANG DE COMMUNE A ENERGIE POSITIVE

Conforter la politique gouvernementale et inscrire la commune dans la Loi sur la Transition Énergétique et la Croissance Verte



Participer à la politique du Conseil Départemental du Gers en matière de territoire à énergie positive pour la croissance verte

Participer à la politique de la Région Occitanie en faveur de la transition énergétique

Conforter le label CITASLOW de la Commune

MAITRISER LA CONSOMMATION D'ENERGIE



Promouvoir la rénovation des bâtiments publics les plus énergivores

Conforter les efforts engagés en matière d'autonomie énergétique du territoire



Développer les actions de rénovation énergétique pour les personnes à revenus modestes (OPAH communautaire)

DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES



Encourager le développement des énergies renouvelables et les localiser prioritairement à proximité des sites existants



Encourager le développement de l'énergie solaire en priorité sur les surfaces déjà artificialisées, les sites dégradés ou avec une faible valeur agronomique



Intégrer le potentiel solaire photovoltaïque du territoire dans les réflexions sur les secteurs d'OAP

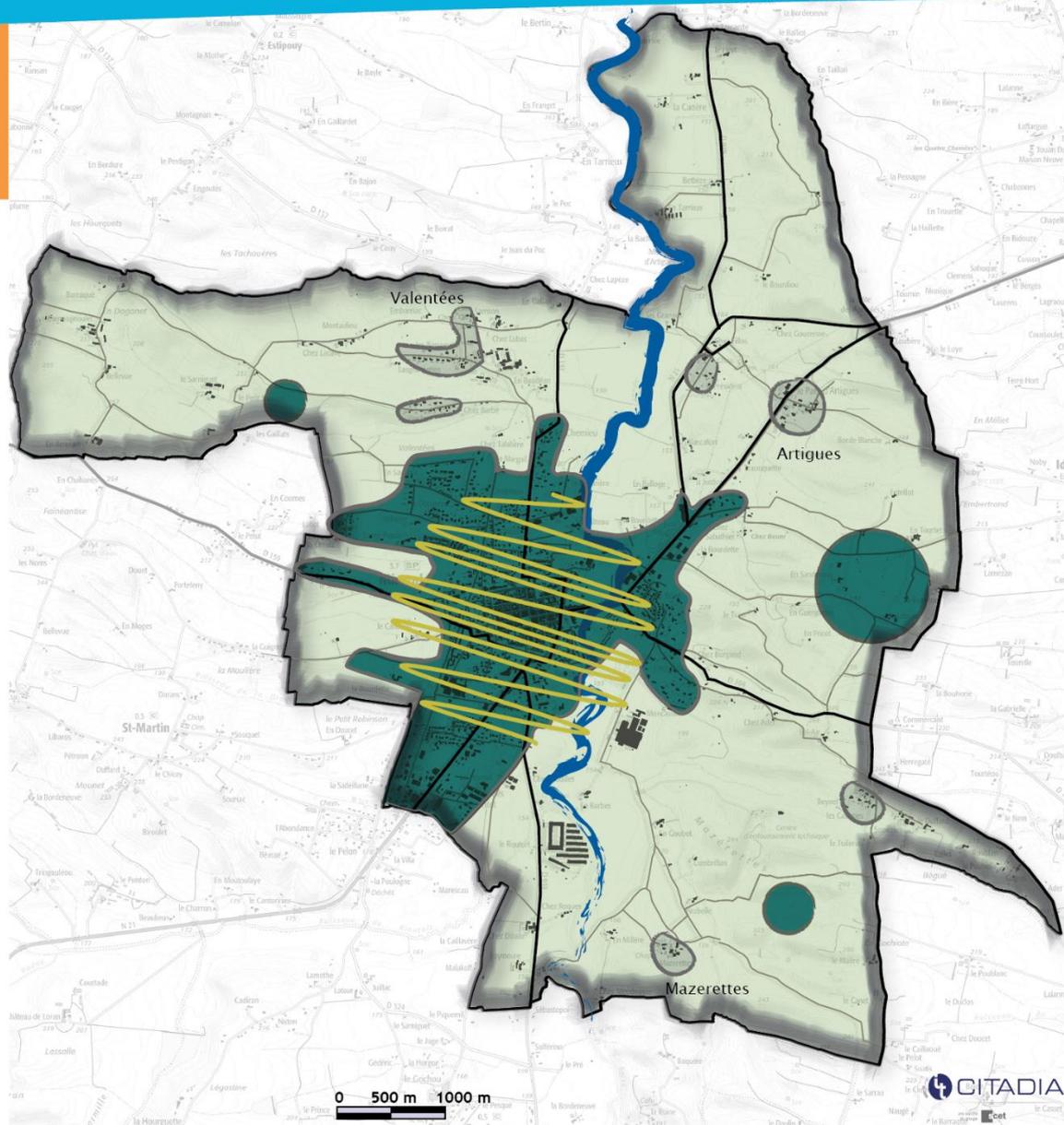
Valoriser la filière bois, développer les filières hydroélectrique et méthanisation

IMPLIQUER L'ENSEMBLE DES ACTEURS DU TERRITOIRE DANS CE DEFI ENVIRONNEMENTAL, SOCIETAL et ECONOMIQUE



Réduire les émissions à effet de serre et polluants atmosphériques

Allier / assurer la complémentarité entre la transition énergétique et la pérennité/ développement de l'activité agricole



PARTIE 2 :

Explication des choix retenus pour établir
les Orientations d'Aménagement et de
Programmation

PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

A/ Synthèse du projet urbain de la commune de Mirande

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à structurer ou à aménager. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir notamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- constituent un outil qui expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs à enjeux de son territoire.
- traduisent une phase de réflexion importante sur les sites stratégiques, les enjeux et les problématiques importantes.
- garantissent par ailleurs une visibilité globale sur la définition des projets et leur temporalité/phasage dans le temps et l'espace.

Elles constituent des principes d'aménagement opposables aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Leur légalité est garantie si elles obéissent à une double cohérence :

- Le respect des orientations du PADD,
- La cohérence vis-à-vis du règlement et ses documents graphiques.

Elle peut contenir des éléments de programmation, des principes de composition urbaine, de maillage des voies et liaisons douces, des éléments de paysage à préserver ou à créer, etc.

- C'est en synthèse un outil qui permet à la collectivité :
- De donner un cadre global pour l'aménagement d'un secteur.
- De garantir l'intérêt général, au sein d'une opération d'aménagement.
- D'aménagement (maillage, programmation logements, etc.).
- De communiquer ses intentions sur un secteur de projet.
- De concerter auprès des propriétaires afin de faciliter la mobilisation du foncier.
- De dialoguer les porteurs de projet en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues sur le projet d'aménagement.

PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

A/ Synthèse du projet urbain de la commune de Mirande

La définition des secteurs d'OAP :

Chaque secteur d'OAP a ainsi été défini au regard de plusieurs critères :

- Les enjeux environnementaux et paysagers > le projet veille à ne pas porter y porter atteinte.
- Les enjeux de recomposition urbaine sur les secteurs stratégiques de la commune > le projet veille à promouvoir un urbanisme durable tout en s'inscrivant dans l'obligation de densification et de mutation des ensembles bâtis.
- La localisation à proximité des équipements, services et commerces présents sur la commune > le projet privilégie une urbanisation au sein de la tâche urbaine afin de créer les conditions du renforcement de la notion de « ville de proximité ».
- Les projets en cours ou finalisés récemment > le projet veille à intégrer ces opérations dans le cadre de la réflexion globale portant sur l'avenir du territoire de Mirande.
- L'enveloppe bâtie actuelle de la commune > le projet définit les secteurs de développement au sein de l'enveloppe urbain actuelle.
- La présence des réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, numérique) > le projet impose une cohérence globale entre la capacité des réseaux urbains (assainissement collectif, eau potable, eaux pluviales, électricité et défense incendie) et programmation du développement urbain.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (monument historique, inondation, etc.) ;

Au regard de ces éléments, les principaux secteurs de projets urbains retenus par la municipalité de Mirande sur l'échéance du PLU sont : « Laplagne, Talabère, Gaillats, Antras ».

Sur les 4 secteurs classés en 1AU habitat, 3 secteurs sont déjà classés comme urbanisables au PLU en vigueur, seul le secteur « Laplagne » est un nouveau secteur de développement stratégique pour la commune de Mirande.

Deux secteurs de développement habitat sont également identifiés La Gravette et Graouette, cependant, sur ces secteurs classés en 2AU l'aménagement est prévu sur un temps plus long (révision du PLU nécessaire).

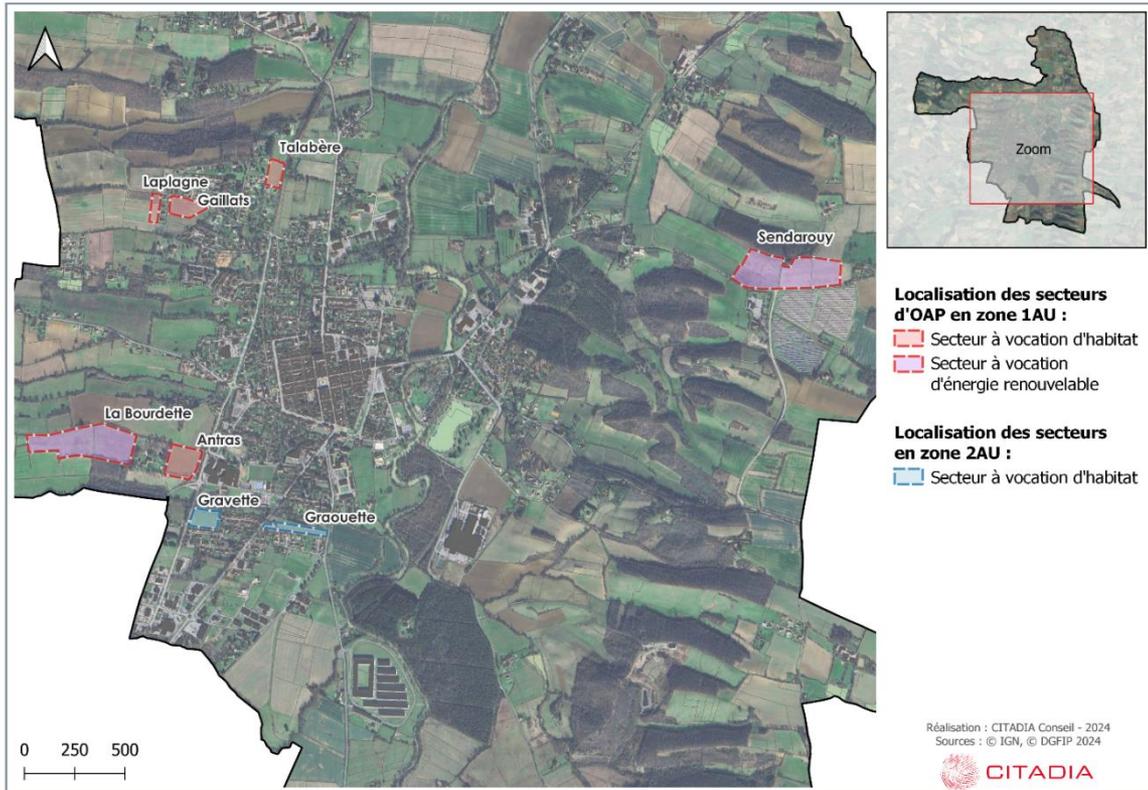
2 secteurs 1AU Enr « Sendarouy et La Bourdette » dédiés au développement des énergies renouvelables sont également inscrits dans le projet de la commune.

Un cahier d'OAP a été élaboré pour présenter et expliquer les grands principes à respecter : présentation des différentes formes urbaines, la prise en compte de l'orientation des constructions, la prise en compte des réseaux, etc. (Cf. introduction du dossier 5-OAP).

PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

A/ Synthèse du projet urbain de la commune de Mirande

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



Une fiche par secteur ...

... un aménagement adapté à chaque vocation

Enjeux

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

Principes d'occupation de l'espace

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

Principes d'accès et de desserte

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

Principes paysagers et environnementaux

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

PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

B/ Les principes d'aménagement

Les orientations d'Aménagement et de programmation émettent plusieurs principes notamment :

- **Des principes d'occupation de l'espace.**
- **Des principes d'accès et de desserte.**
- **Des principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales.**

La légende des OAP, présentée ci-contre, présente les différentes dispositions en matière de composition urbaine attendue.

Principes d'occupation de l'espace :

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

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

Principes d'accès et de desserte :

-  Voirie de desserte structurante existante
-  Voirie de desserte secondaire existante
-  Voirie de desserte résidentielle à créer
-  Réseaux doux à conforter / à créer

Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

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

PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

C/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU

OAP secteur Laplagne

Principes d'occupation de l'espace :

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

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

Principes d'accès et de desserte :

-  Voirie de desserte structurante existante
-  Voirie de desserte secondaire existante
-  Voirie de desserte résidentielle à créer
-  Réseaux doux à conforter / à créer

Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

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



PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

C/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU

OAP secteur Chemin des Gaillats

Principes d'occupation de l'espace :

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

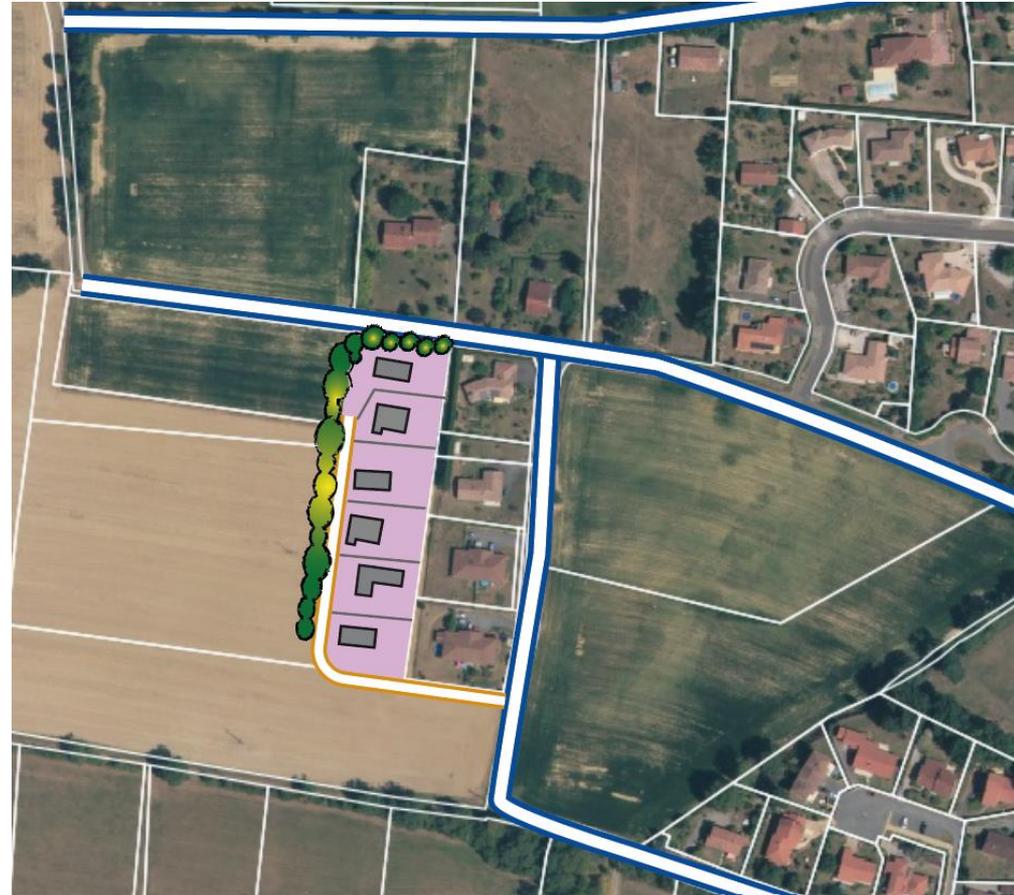
-  Habitat : Ilot de logement individuel dense R+1 max
-  Habitat : Ilot de logement individuel R+1 max
-  Secteur à vocation touristique
-  Secteur à vocation économique

Principes d'accès et de desserte :

-  Voirie de desserte structurante existante
-  Voirie de desserte secondaire existante
-  Voirie de desserte résidentielle à créer
-  Réseaux doux à conforter / à créer

Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

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



PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

C/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU

OAP secteur Chemin de Talabère

Principes d'occupation de l'espace :

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

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

Principes d'accès et de desserte :

-  Voirie de desserte structurante existante
-  Voirie de desserte secondaire existante
-  Voirie de desserte résidentielle à créer
-  Réseaux doux à conforter / à créer

Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

-  Espaces verts / espaces à dominante naturelle à conforter et/ou à créer
-  Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation



PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

C/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU

OAP secteur Antras

Principes d'occupation de l'espace :

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

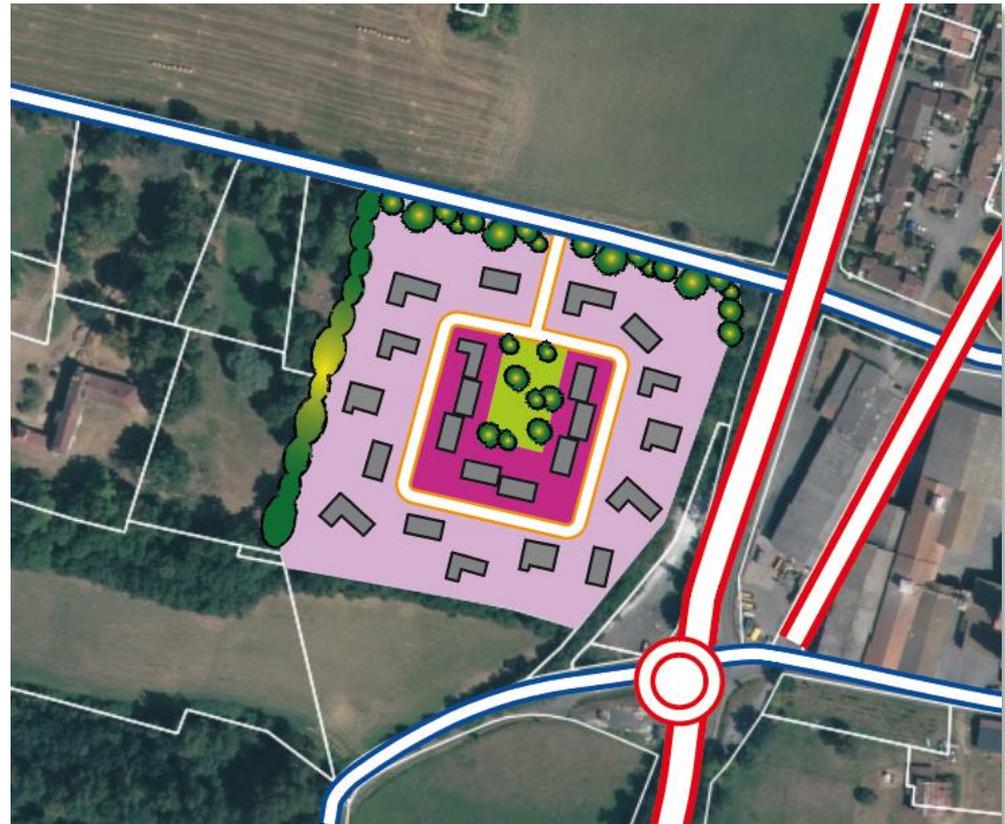
-  Habitat : îlot de logement individuel dense R+1 max
-  Habitat : îlot de logement individuel R+1 max
-  Secteur à vocation touristique
-  Secteur à vocation économique

Principes d'accès et de desserte :

-  Voirie de desserte structurante existante
-  Voirie de desserte secondaire existante
-  Voirie de desserte résidentielle à créer
-  Réseaux doux à conforter / à créer

Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

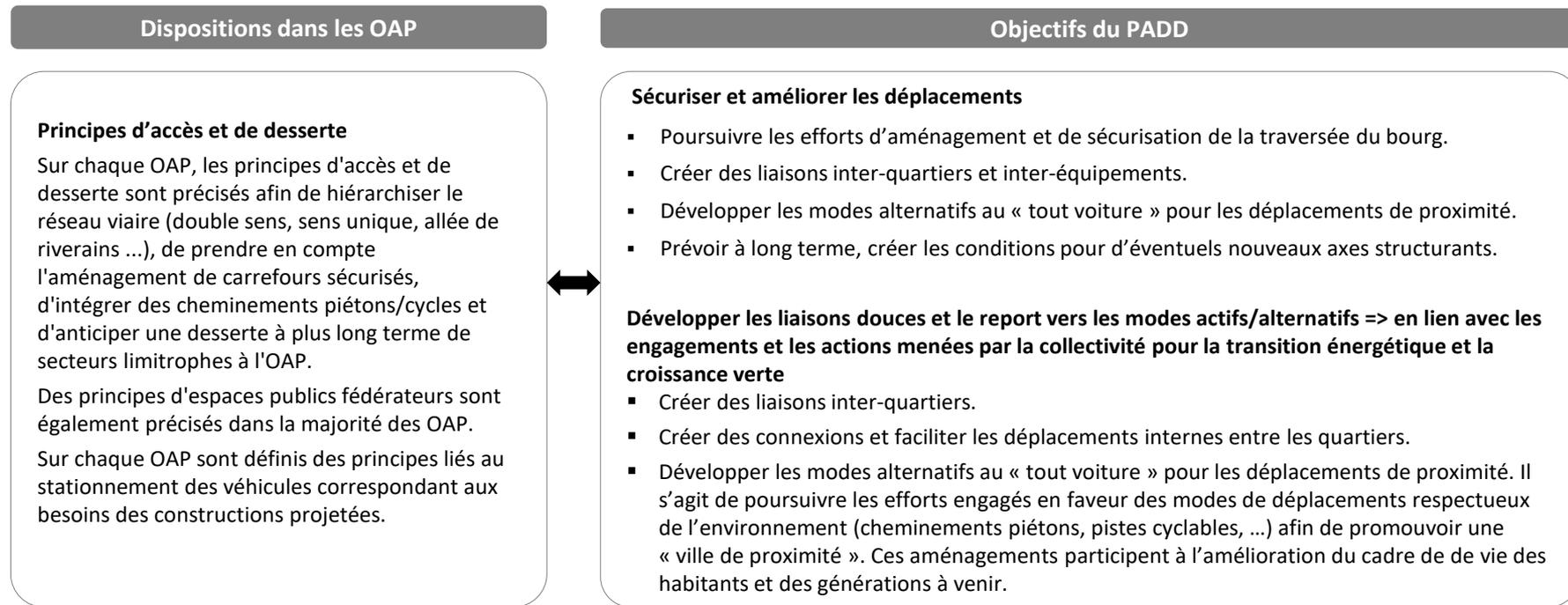
-  Espaces verts / espaces à dominante naturelle à conforter et/ou à créer
-  Alignement d'arbres à créer / plantations d'arbres / végétalisation
-  Noue paysagère à créer ou préserver
-  Bassin de rétention



PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

D/ Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD

Les dispositions inscrites dans les OAP s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD.



PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

D/ Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD

Les dispositions inscrites dans les OAP s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD.

Dispositions dans les OAP

Principes d'occupation de l'espace

Sur chaque OAP, les principes de l'occupation de l'espace sont précisés qu'il s'agisse d'opérations mixtes, d'habitat mitoyen ou pavillonnaire ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Plusieurs OAP propose une typologie de logements variée afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages du territoire. Les formes urbaines collectives seront privilégiées en centre-ville, au sein de projet en dent creuse ou lors de réhabilitation afin de correspondre davantage aux attentes des futurs habitants.

Une réflexion à l'échelle de l'ensemble des OAP a été menée pour assurer une meilleure répartition des formes urbaines et une meilleure intégration dans le contexte environnant.

Ces différentes formes urbaines favorisent une mixité sociale au sein de la commune.



Objectifs du PADD

Accueillir de nouveaux habitants

- Encourager une reprise de la croissance démographique en permettant l'accueil d'environ 155 habitants supplémentaires à l'horizon 2033.
- Maintenir un rythme de développement moyen adapté de l'ordre de 17 à 18 logements en moyenne par an.
- Diversifier l'offre en logements tout en gérant un équilibre avec la typologie actuelle de parc de logement dominée par l'habitat individuel. L'enjeu est d'offrir des produits logements diversifiés, adaptés aux différents besoins.
- Maintenir la cohérence urbaine du centre-bourg et des quartiers en favorisant des extensions urbaines de qualité en lien avec la bastide historique.

Développer et améliorer les équipements publics

- Conforter les pôles d'équipements et de services publics et privés pour les Mirandais et plus largement pour les habitants du bassin de vie de l'Astarac.

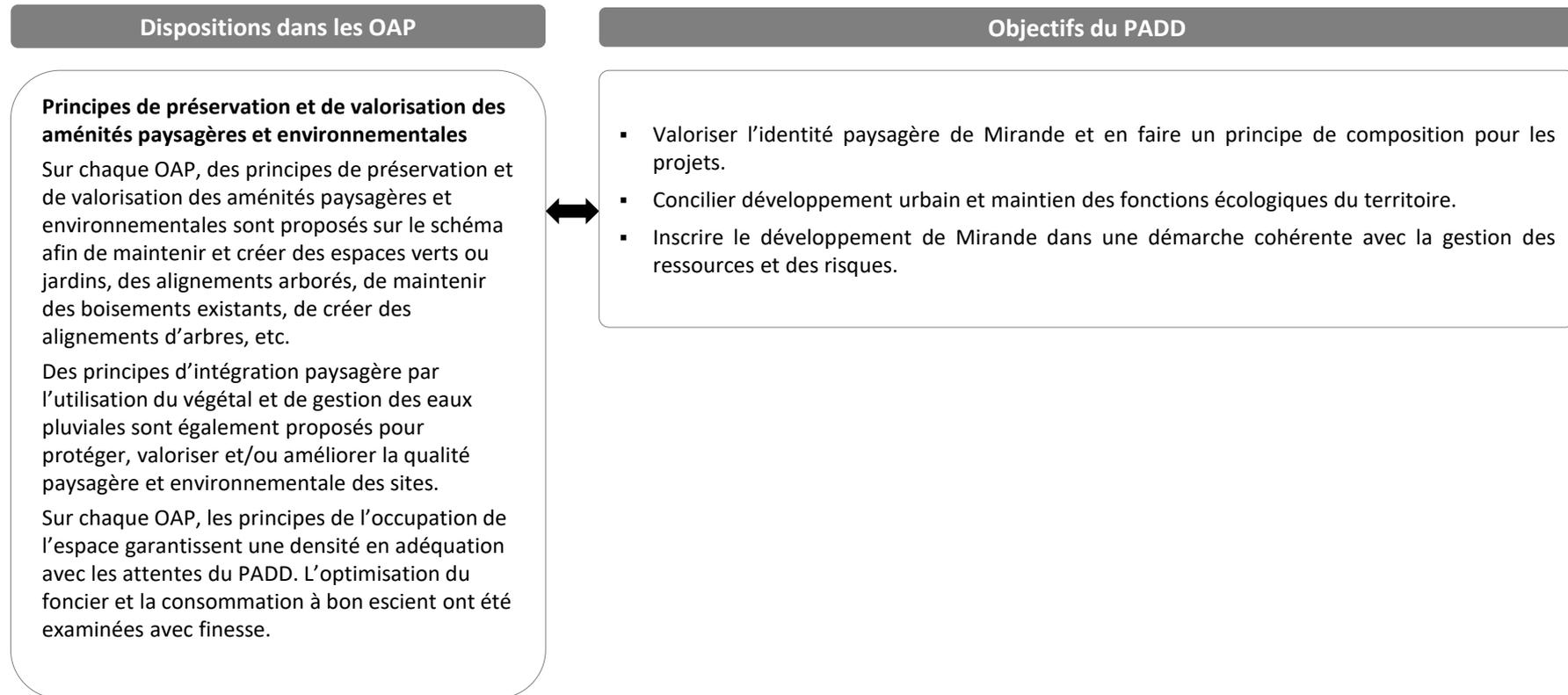
Etoffer l'offre de services à la population

- Développer l'économie présente en confortant l'artisanat, les commerces, les services de proximité ainsi que les activités touristiques.

PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

D/ Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD

Les dispositions inscrites dans les OAP s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD.



PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

E/ Justification de l'OAP dédiée à la production d'énergies renouvelables

La volonté du Gouvernement est la suivante « La France doit être la première nation à sortir de énergies fossiles avant 2050 ». La commune de Mirande souhaite s'engager activement dans l'effort qui est demandé.

Les ZADER proposées, au titre de la consultation des ECPI et des communes mise en place par la Loi 2023-175 du 10 mars 2023, ont été étudiées du point de vue de leur intérêt par rapport à la volonté de la commune de bénéficier d'une plus grande autonomie énergétique. En ce sens, le secteur « Sendarouy » et « Labourdette » identifiés en zone 1AUenr du PLU répondent à un projet d'intérêt général.

Le classement en zone 1AUenr de ces deux secteurs d'une superficie de 7,09 ha et 7,4 ha répond à une demande des personnes publiques associées de ne pas identifier ce projet photovoltaïque en zone agricole. Deux OAP ont été travaillées afin de maîtriser l'aménagement, limiter les impacts environnementaux et paysager, garantir notamment sa réversibilité et respecter les normes en vigueur.

Cependant, il est important de rappeler que ces projets respectent les conditions fixées par le décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023 et l'arrêté du 29 décembre 2023, en application du 6° du III de l'article 194 de la loi Climat et résilience et ne peuvent rentrer dans le compte de la consommation foncière de la commune.

Rappel de la loi : une installation de production d'énergie photovoltaïque présente dans un espace naturel ou agricole n'est pas comptabilisée dans la consommation d'ENAF, 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 ;
- le cas échéant, que l'installation ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.

Apport du décret : un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'ENAF si les critères suivants sont respectés (art.1-I) :

- la réversibilité de l'installation ;
- 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 ;
- 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.

PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

E/ Justification de l'OAP dédiée à la production d'énergies renouvelables

OAP secteur Sendarouy

Le développement de cette zone, qui est une extension d'un projet existant plus au sud, revêt un enjeu stratégique majeur pour la collectivité. Ce projet présente plusieurs dimensions importantes :

- **Lutte contre les gaz à effet de serre** : en contribuant à la réduction des émissions, il s'inscrit dans la lutte contre le réchauffement climatique.
- **Indépendance énergétique** : le développement de cette zone participe à renforcer l'autonomie énergétique du territoire.
- **Promotion des énergies renouvelables** : en accord avec la politique nationale, ce projet encourage l'essor des énergies renouvelables, contribuant ainsi à la transition énergétique.
- **Ressources fiscales et locatives** : les revenus générés, qu'ils proviennent des taxes ou des loyers, permettent aux collectivités (communes et communauté de communes) de financer et développer les services publics existants, au bénéfice des habitants de leur bassin de vie.

Ainsi, ce développement s'inscrit pleinement dans une démarche de durabilité et de valorisation des ressources locales, tout en garantissant un impact positif à long terme pour la collectivité et ses citoyens



PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

E/ Justification de l'OAP dédiée à la production d'énergies renouvelables

OAP secteur Labourdette

Principes d'occupation de l'espace :

-  Installation photovoltaïque
-  Zone de livraison, poste de livraison citerne souple (120m³)

Principes d'accès et de desserte :

-  Accès principal avec portail à créer
-  Piste à créer

Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

-  Haie paysagère / végétalisation à conforter
Largeur minimale de 5m au contact de l'espace agricole
-  Haie paysagère à créer



Le développement de cette zone, propriété publique de la communauté de communes, revêt un enjeu stratégique majeur pour la collectivité. Ce projet présente plusieurs dimensions importantes :

- **Lutte contre les gaz à effet de serre** : en contribuant à la réduction des émissions, il s'inscrit dans la lutte contre le réchauffement climatique.
- **Indépendance énergétique** : le développement de cette zone participe à renforcer l'autonomie énergétique du territoire.
- **Promotion des énergies renouvelables** : en accord avec la politique nationale, ce projet encourage l'essor des énergies renouvelables, contribuant ainsi à la transition énergétique.
- **Ressources fiscales et locatives** : les revenus générés, qu'ils proviennent des taxes ou des loyers, permettent aux collectivités (communes et communauté de communes) de financer et développer les services publics existants, au bénéfice des habitants de leur bassin de vie.

Ainsi, ce développement s'inscrit pleinement dans une démarche de durabilité et de valorisation des ressources locales, tout en garantissant un impact positif à long terme pour la collectivité et ses citoyens

PARTIE 2 > Explication des choix retenus pour établir les OAP

F/ Justification de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue

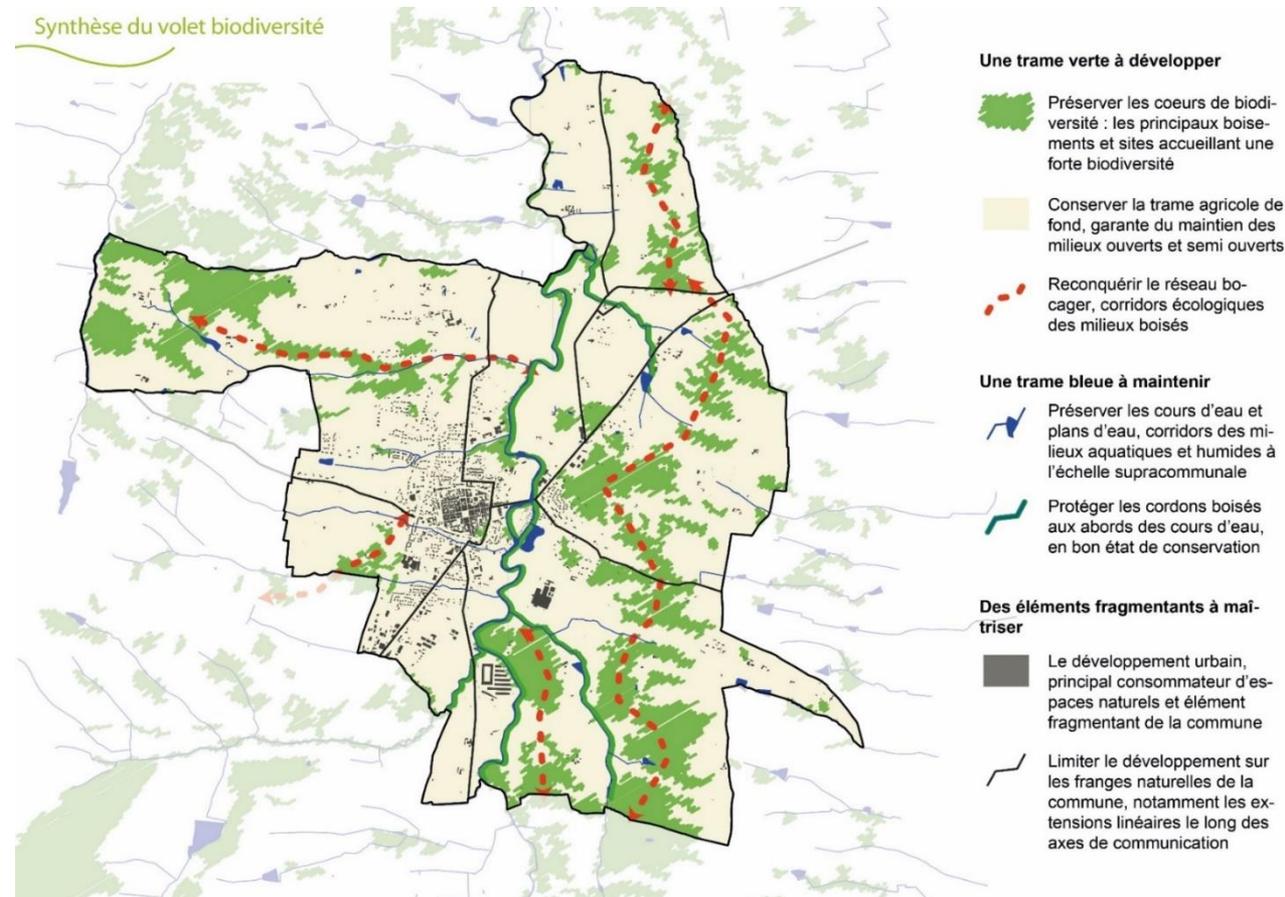
Dans l'objectif de préserver le cadre de vie et les continuités écologiques en place sur le territoire, la collectivité a élaboré une OAP TVB.

Cette OAP a été développée sur la base des enjeux environnementaux identifiés dans l'EIE puis traduit dans l'axe 1 du PADD, et notamment dans l'objectif n°2 : Concilier développement urbain et maintien des fonctions écologiques du territoire

Cette OAP donne des grandes orientations permettant d'appuyer et compléter les dispositions déclinées dans le règlement écrit et graphique du PLU et ce par type de milieu

L'OAP décline 3 axes : maintenir les réservoirs de biodiversité, maintenir les corridors écologiques et favoriser la biodiversité ordinaire présente sur la commune.

Cette OAP répond également au contexte législatif récent.



PARTIE 3 :

Explication des choix retenus pour établir
le règlement

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

A/ Organisation générale des pièces règlementaires du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine des quartiers de Mirande. Même si le règlement proposé est simple, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte des spécificités rencontrées.

Le document est organisé comme suit :

▪ Zonage :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES <i>Dites « U »</i>	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<u>Mixtes / habitat dominant</u> : UA, UB, UC <u>Activités économiques et commerciales</u> : UF, UI <u>Equipements</u> : UE <u>Loisirs</u> : UL
A URBANISER <i>Dites « AU »</i>	1/ ... selon la temporisation (<i>ouverture différée dans le temps</i>) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti <i>Équipement en périphérie immédiate suffisants : 1AU</i> <i>Équipement en périphérie immédiate insuffisants : 2AU</i>	<u>Court terme</u> : 1AU (<i>habitat résidentiel, ENR</i>), <u>Moyen/long terme</u> : 2AU (<i>habitat résidentiel</i>)
AGRICOLES <i>Dites « A »</i>	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> : A <u>Activités en zone agricole</u> : Ae <u>Gens du voyage</u> : Agv
NATURELLES <i>Dites « N »</i>	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> : N <u>Naturelles de loisirs</u> : NLp

▪ Classements particuliers

EBC : Espaces Boisés Classés

ER : Emplacements Réservés

L151-19 et L151-23 : Éléments remarquables au sens de la Loi Paysage de 1993

L151-15 : Servitude de mixité sociale

L151-16 : Linéaire commercial à protéger

L151-31 ou L151-34 : Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

B/ Bilan global des surfaces

Les plans locaux d'urbanisme, conformément aux articles L101-1 à L101-3, **doivent déterminer les conditions permettant d'assurer**, dans le respect des objectifs du développement durable **l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.**

Le Plan Local d'Urbanisme de Mirande vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés sur et à proximité immédiate du cœur de bastide. La grande majorité des espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

Les espaces urbains et à urbaniser ne représentant que 15% des surfaces du territoire contre 65% d'espaces agricoles et 19% d'espaces naturels, l'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré compte tenu des caractéristiques rurales du territoire.

La phase de diagnostic a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. **Ainsi les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.**

Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois une inversion du regard et une analyse des paysages urbains et naturels. « Inverser le regard » consiste à privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

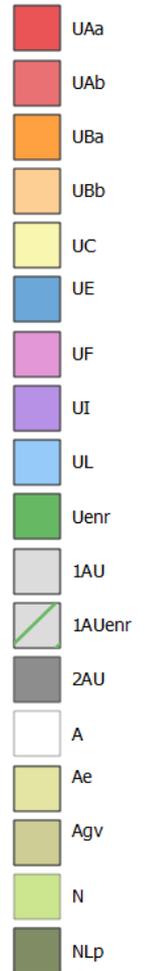
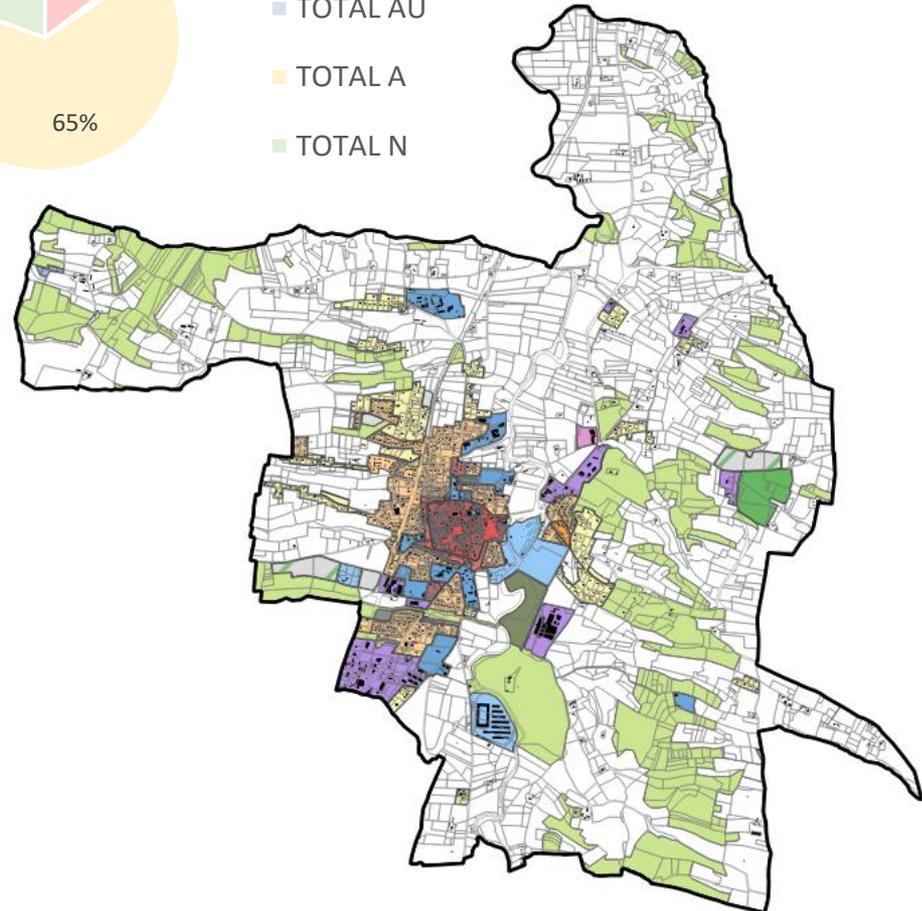
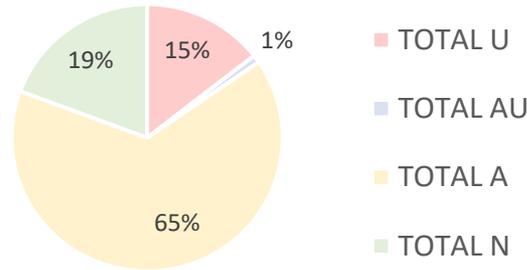
La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans le PLU précédemment en vigueur ont dû être ré-interrogés pour prendre en compte ces éléments mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, limitation de l'étalement urbain, préservation des trames vertes et bleues, etc.).

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

B/ Bilan global des surfaces

ZONES	Surface en ha
UAa	21,1
UAb	9,08
UBa	1,62
UBb	93,56
UC	68,52
UE	42,71
UF	2,69
UI	52,41
UL	36,13
Uenr	14,94
TOTAL ZONES U	342,76
1AU	5,25
1AUenr	14,8
2AU	2,22
TOTAL ZONES AU	22,27
A	1543,96
Ae	1,36
Agv	0,32
TOTAL ZONES A	1545,64
N	445,65
NLp	11,88
TOTAL ZONES N	457,53
TOTAL	2368



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Plusieurs types de zones urbaines ont été mis en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune de Mirande.

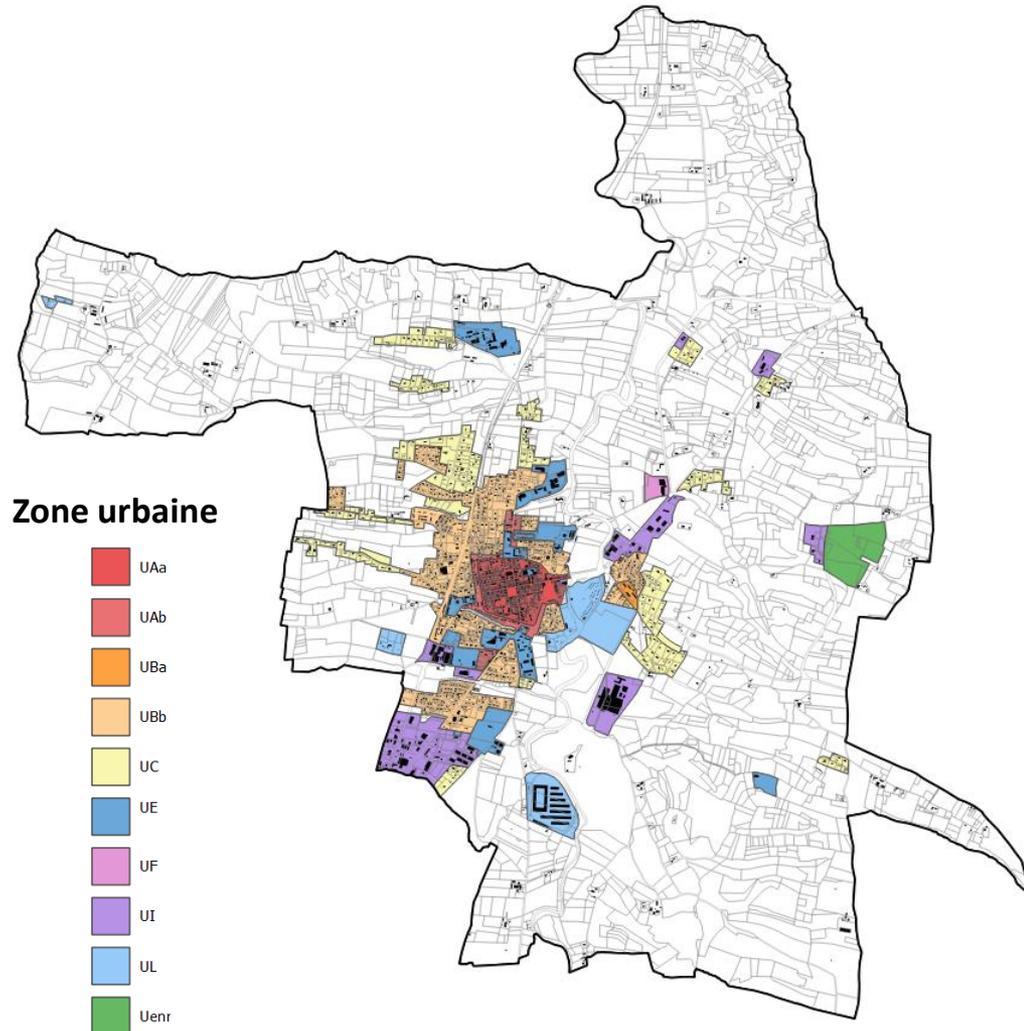
Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes.

Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec son caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques.

Les zones U couvrent au total 15% de la surface communale.

Le Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de clarifier la vocation propre à chaque zone urbanisée :

- UA, UB, UC : Vocation mixte mais à caractère résidentiel dominant.
- UE : vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- UF : vocation commerciale.
- UI : vocation économique.
- UL : vocation sportive, de loisirs et récréatif.
- Uenr : vocation énergie renouvelable.



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines

La zone UA

Cette zone de forte densité correspond à la bastide historique de Mirande, dont il convient de respecter et surtout préserver la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

La zone UA a été divisée en deux secteurs UAa et UAb. Le secteur UAa correspond au cœur de la bastide dans son emprise historique. Le secteur UAb concerne le 1^{er} faubourg de la bastide historique.

Cette zone d'un seul tenant couvre 30,2 hectares.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

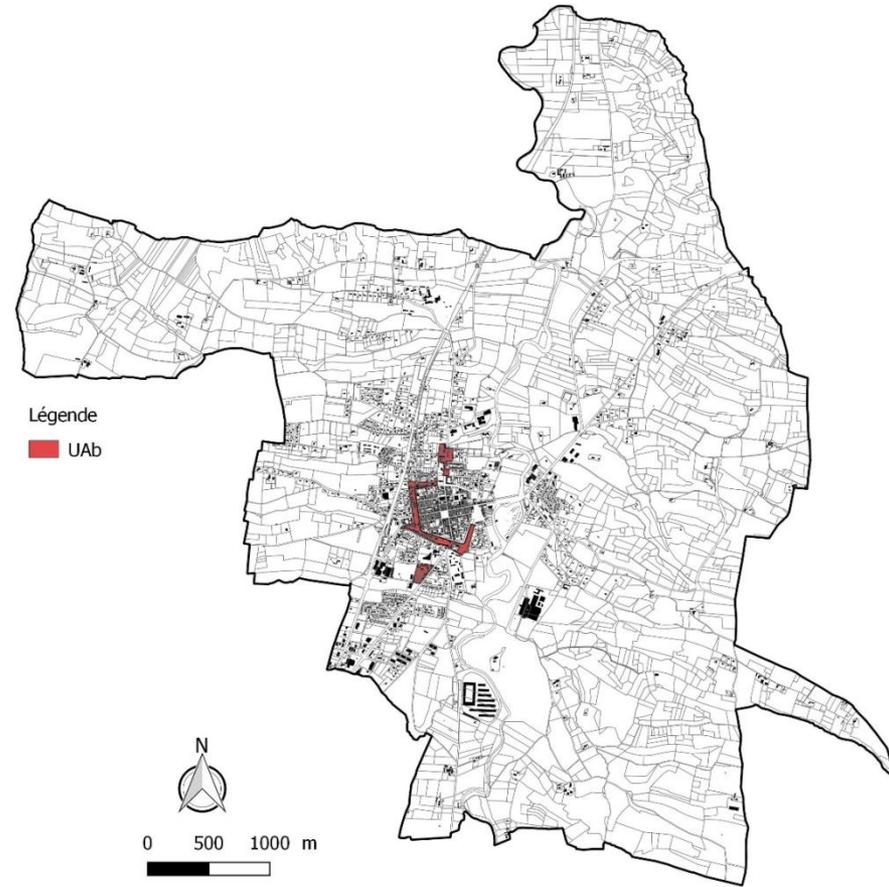
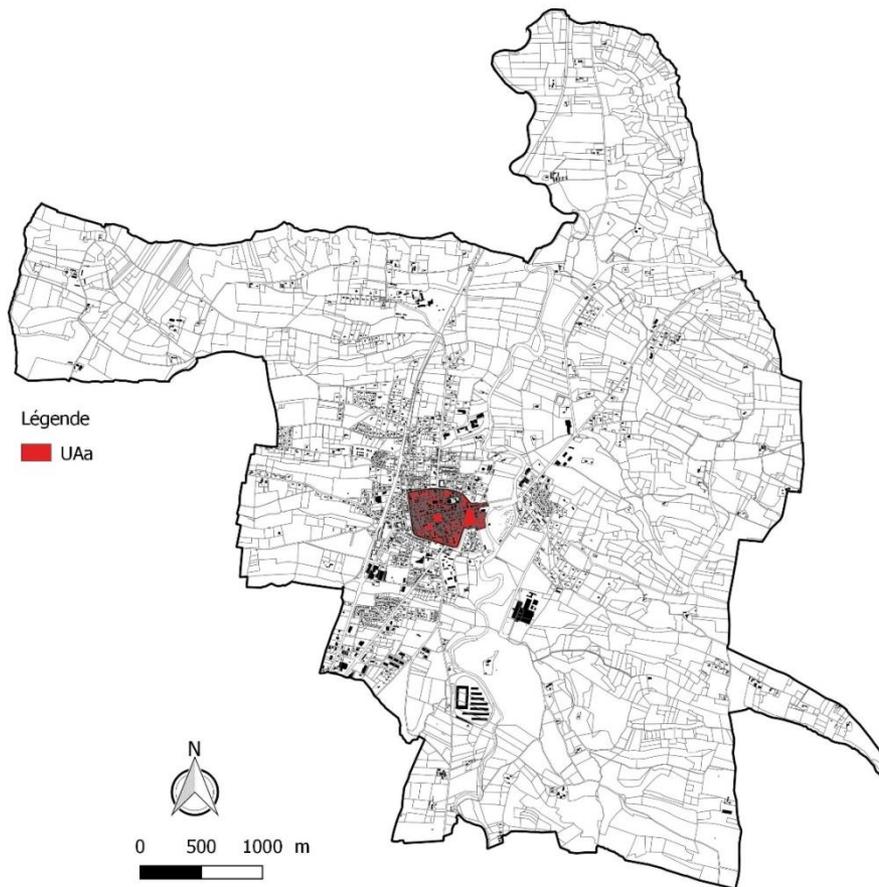
- Les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de favoriser le développement de la commune tant sur le plan économique (commerces et services notamment) que sur le plan de l'habitat. Les dispositions du règlement visent à conforter les fonctions historiques de la bastide.
- Ces secteurs sont entièrement desservis par les réseaux : il est attendu une densité au niveau des densités existantes sur le secteur, notamment sur les opérations de requalification. Les règles d'implantation édictées visent à favoriser la concentration urbaine :

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
UA	En continuité de l'existant Alignement / voies	3 possibilités sont offertes pour respecter la trame bâtie et architecturale existante	Non règlementé	(R+3)

- Dans ce secteur densément urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement préconise ainsi le raccordement obligatoire des nouvelles constructions aux réseaux collectifs. Techniquement, il existe 2 possibilités de raccordement dans le réseau public :
 - Soit dans le pluvial du séparatif présent sur la voie avec rejets dans la Baise
 - Soit dans le réseau séparatif eau usées avec rejets dans la Baise après passage en épuration
- Dans cette zone à caractère patrimonial, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 5 a été travaillé de façon à favoriser le développement de constructions adaptées aux formes et proportions du bâti ancien voisin. Au regard de la qualité architecturale de la bastide historique de Mirande, la commune a souhaité renforcer les prescriptions architecturales sur ce secteur de centralité. Cette zone UA est incluse dans le périmètre des Monuments Historiques dont l'Architecte des Bâtiments de France est garant de la cohérence et de la qualité des aménités architecturales et patrimoniales de la Bastide historique. La préservation d'espace de respiration végétal est également un enjeu.

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines

La zone UB

Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies autour de la bastide de Mirande, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent encore des capacités de développement urbain (extension et densification). **Cette zone couvre 95,2 hectares.** La zone UB a été scindée en deux secteurs UBa et UBb. Le secteur UBa correspond aux ensembles d'habitation collectifs dont les caractéristiques architecturales sont différentes des secteurs UBb. Le secteur UBb regroupe quant à lui les extensions urbaines en extension des faubourgs historiques qui se sont organisés majoritairement sous la forme de pavillons plus ou moins denses.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

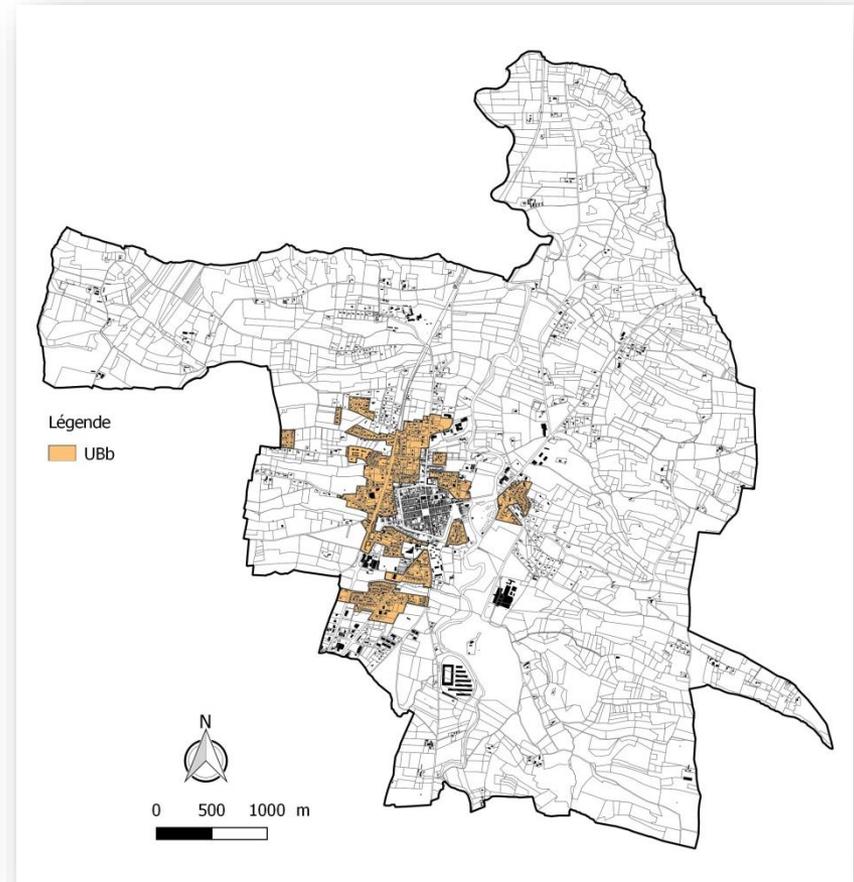
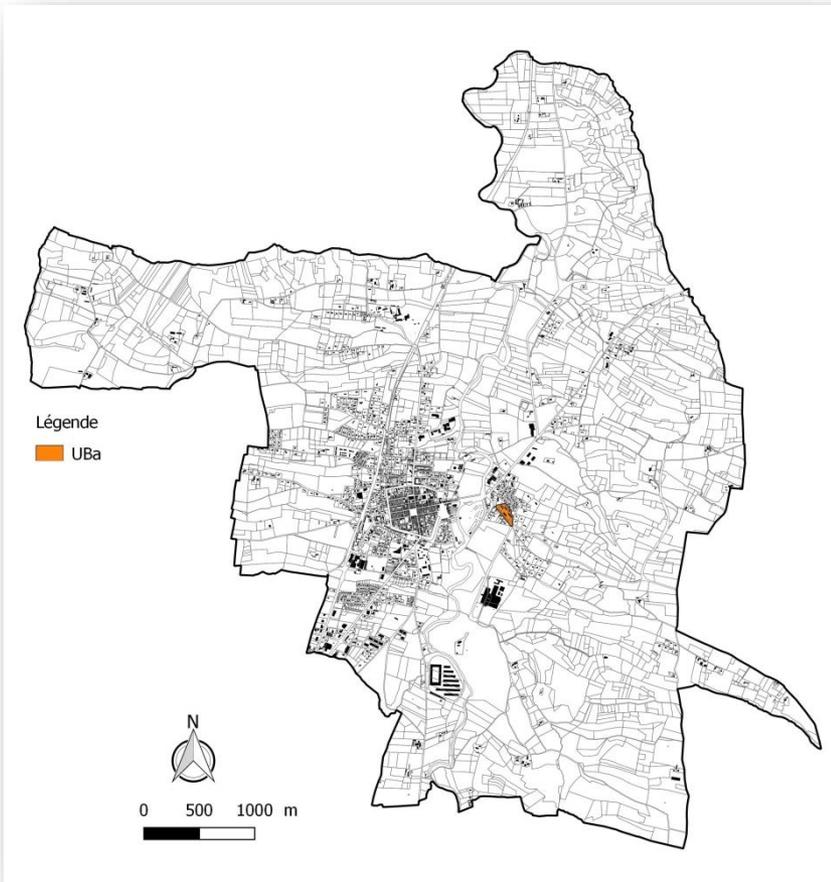
- Les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de conforter la vocation résidentielle de la zone tout en encourageant une mixité des fonctions (activités économiques compatibles avec le caractère des zones habitées).
- Ces secteurs correspondent aux différents quartiers de la commune : une densification intermédiaire est recherchée. Les règles d'implantation édictées visent à accueillir de nouvelles constructions de qualité et à conserver une certaine densité tout en amorçant le développement d'un tissu plus aéré (préservation d'une trame jardin) :

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
UBa	Non réglementé	Soit sur une ou deux limites, soit en retrait de 3 m minimum	Non réglementé	12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
UBb	Bande de constructibilité comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise des voies		50%	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

- Il s'agit de secteurs présentant des possibilités de développement importantes.
- Dans ce secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois encore une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones UA.
- Dans cette zone à vocation mixte (dominante résidentielle), la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 5 a été travaillé de façon similaire à UA (souci de cohérence dans les formes urbaines) en offrant un peu plus de souplesse d'un point de vue architectural.

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones UC

La zone UC est une zone d'habitat aérée. Elle correspond aux extensions urbaines à vocation résidentielle de ces dernières décennies. Ces secteurs sont sensibles d'un point de vue paysager, car ils constituent les franges avec l'espace agricole ou naturel environnant présentant des reliefs accentués avec de forts rapports de covisibilité depuis les paysages lointains.

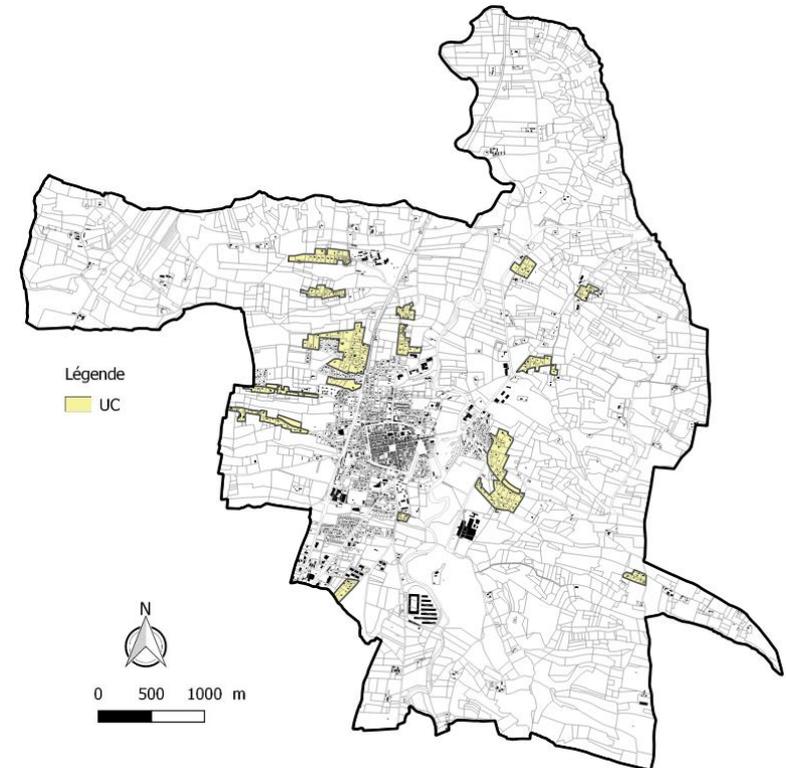
Elle est occupée par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines existantes. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat.

Notons que les secteurs regroupant au minimum plus de 5 constructions dans un périmètre restreint ont été classés en zone UC, car ne présentant plus un caractère agricole.

Cette zone couvre 68,5 hectares.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- Les occupations du sol sont limitées à un usage majoritairement résidentiel.
- Ces secteurs résidentiels présentent un tissu urbain aéré : une densification mesurée de cette structure est recherchée. Les règles d'implantation sont plus contraignantes car elles visent à préserver ce caractère pavillonnaire.



	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
UC	15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD137 et RD104. 6 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie pour les autres voies.	Soit sur au moins un des deux limites, soit en retrait de 3 m minimum	35% en assainissement collectif 25% en ANC	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones UC

- Dans ce secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones UA et UB.
- Dans cette zone à caractère résidentiel, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 5 a été travaillé de façon similaire à UA et UB (souci de cohérence dans les formes urbaines).
- Il est important de noter que, dans la zone UC, l'objectif principal n'est pas la sur-densification mais le maintien des formes urbaines actuelles.
- Par ailleurs, des prescriptions ont été introduites concernant les espaces libres. Des mesures de compensation sont proposées en cas de coupe ou abattage d'arbres. Pour assurer les fonctionnalités naturelles et écologiques des sols, il est proposé un coefficient de maintien de pleine terre.

Les hameaux en zone UC

Pour rappel, seuls certains hameaux ont été retenus en zone urbaine par la commune dans le cadre de la révision du PLU. Il s'agit des hameaux historiques de Mirande, anciennes communes, Valentées, Artigues et Mazerettes, réunis à la commune de Mirande en 1841 et qu'il convient de valoriser et d'identifier au titre du patrimoine historique de Mirande.

Leur conservation en zone urbaine est justifiée par leur caractère structurant, par leur origine historique et les services présents (*lycée agricole et zone d'activité*). Il convient, dans le cadre de la protection du patrimoine paysage rural des hameaux, de conserver l'aspect paysager du hameau, parcelle avec jardin de superficie moyenne entre 1 000 et 2 000 m².

L'urbanisation de ces secteurs est contenue à l'enveloppe urbaine des constructions existantes, aucune extension n'est prévue sur ces secteurs de hameaux, seule une densification maîtrisée et limitée est permise afin de pérenniser notamment les services publics existants.

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines

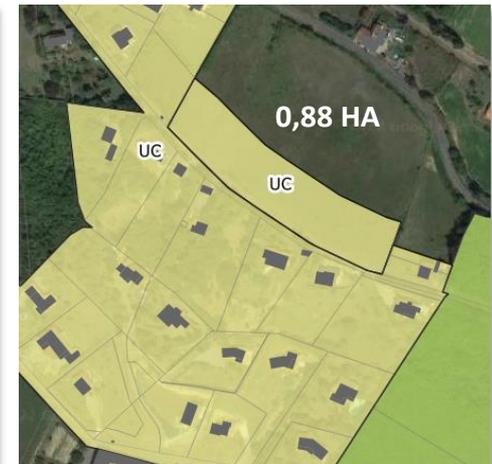
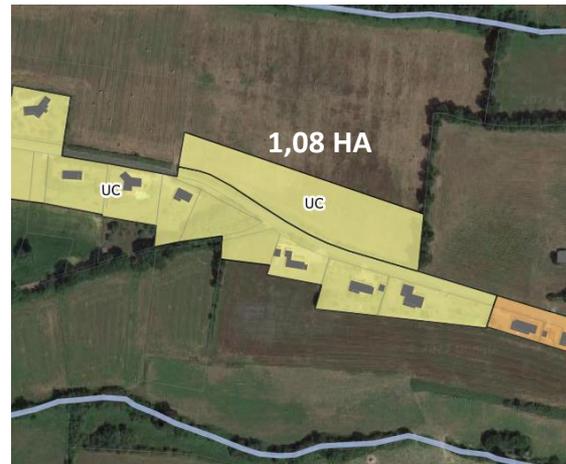
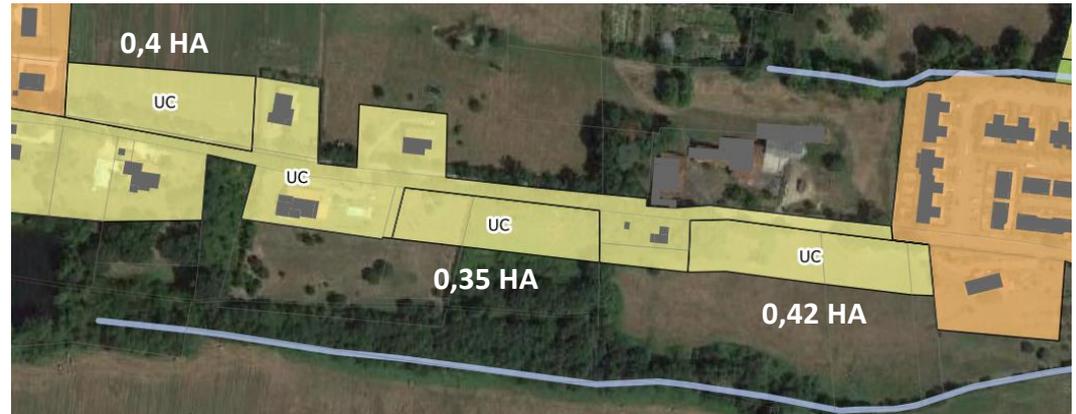
Parmi les secteurs UC, certaines zones font l'objet d'une urbanisation pouvant être qualifiée de linéaire. Cependant, ces secteurs ont été classés comme tel car ils font l'objet de PC en cours de validation (sur la base du PLU en vigueur qui a classé ces secteurs comme constructibles) ou d'une PVR que souhaite maintenir la commune.

L'objectif est de venir combler l'aménagement de ces espaces qui ont engendré des investissements réseaux de la part de la commune qui et ne possèdent pas de contre-indication environnementale à une future urbanisation.

Ces secteurs ont été décomptés à 100% des objectifs fonciers nécessaires pour accueillir les objectifs de production de logements.

En bref :

- Urbanisation à terminer sur ces secteurs
- PC ou PVR en cours
- OAP sans réels enjeux urbanistiques
- Foncier comptabilisé à 100% (pas de coefficient de rétention appliqué sur ces secteurs)



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones UE

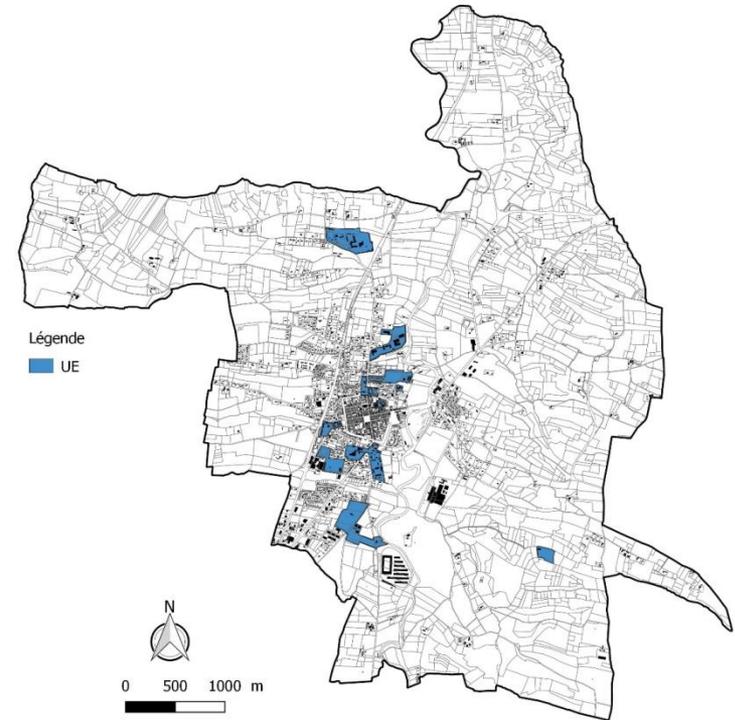
Cette zone UE est réservée aux secteurs regroupant les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le PLU identifie plusieurs zones UE au document graphique (en bleu sur le plan ci-contre).

On retrouve dans ces zones, le lycée agricole, les équipements sportifs et scolaires, le cimetière et les parcelles prévues pour son extension (propriété communale), l'hôpital, la Sous-Préfecture,...

Le règlement proposé est relativement souple, ces secteurs étant soit en maîtrise foncière publique (commune, communauté de communes, Etat), soit n'ayant pas vocation à évoluer. Il s'agit d'équipements structurants implantés depuis de nombreuses années sur la commune. **Cette zone couvre au total 42,7 hectares.**

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- Les occupations du sol sont limitées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Les règles visent à conforter ces secteurs d'équipements dans leur vocation, dans l'espace et dans le temps.



	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
UE	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

- Dans cette zone à vocation d'équipements, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions constitue une priorité communale. La végétalisation des espaces libres (espaces verts d'accompagnement des bâtiments, espaces de stationnement, végétalisation des voiries,...) doit être au cœur des nouveaux projets.

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones UE

Afin d'adapter l'offre en équipements publics en fonction de l'accroissement et du vieillissement démographique envisagés dans les années à venir sur la commune de Mirande comme évoqué dans le PADD, la municipalité rappelle que plusieurs équipements structurants sont en cours d'aménagement ou de réhabilitation :

Equipements sportifs :

- Dojo
- Terrain de rugby
- Salles de réunion A. Beaudran
- Espace glisse urbaine

Equipements de santé et sociaux :

- Maison de santé
- Ages et vie
- SAAD
- Alsh et crèche



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones UF

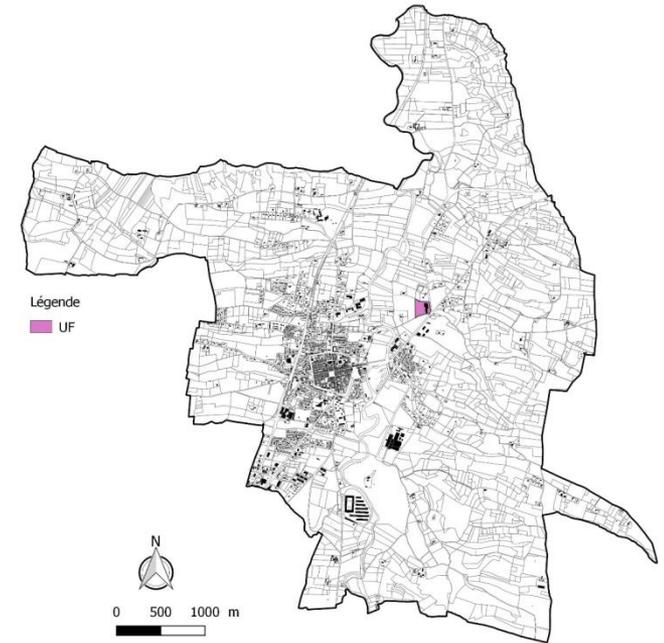
Cette zone UF est réservée aux activités commerciales et notamment la jardinerie d'En Balloge située en entrée de ville Nord de la commune.

Le règlement proposé a été adapté à l'occupation et l'utilisation existante et projetée du site. Le règlement se rapproche sensiblement des zones UI à vocation économique. Néanmoins, dans cette zone sont seules autorisées les activités commerciales et les entrepôts liés aux constructions autorisées dans la zone.

Cette zone couvre au total 2,69 hectares.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les occupations du sol sont limitées aux activités commerciales. Les règles visent à conforter l'activité commerciale existante et à assurer une intégration paysagère de la zone dans son environnement immédiat.



	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
UF	25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN21. 10 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à l'emprise de la voie pour les autres voies.	Soit sur une des deux limites séparatives Soit en retrait des limites avec un minimum de 3 mètres	70%	10 mètres au faîtage

- Dans cette zone à vocation commerciale, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions constitue une priorité communale. La végétalisation des espaces libres (espaces verts d'accompagnement des bâtiments, espaces de stationnement, végétalisation des voiries,...) doit être au cœur des nouveaux projets.

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones UI

Cette zone est réservée aux activités économiques ainsi qu'aux logements de fonction qui leur sont liés.

Le PLU identifie six zones UI au document graphique. Elles concernent la ZAE du Pountet, l'entreprise Gers équipement, la ZAE des Abattoirs, la ZAE de Sendarouy et l'activité économique (entreprise Transports et matériaux Semezies) localisée sur le hameau d'Artigues.

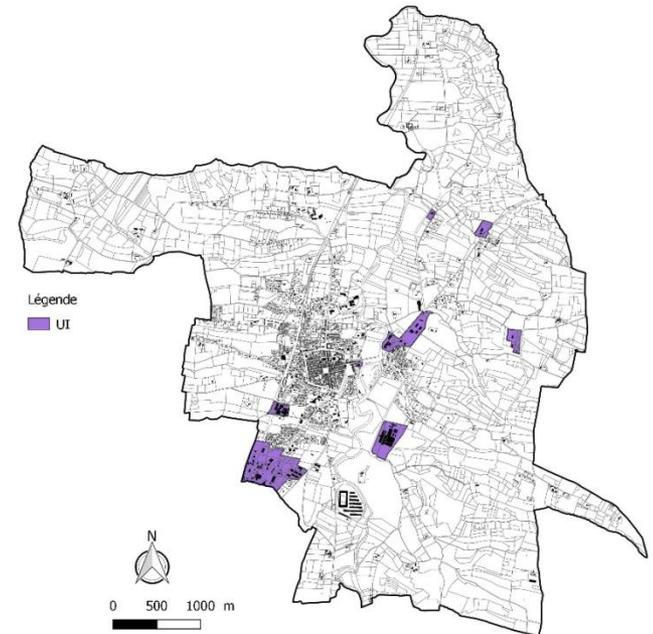
Le règlement proposé n'a pas été dissocié en fonction de la nature de l'activité. Des dispositions réglementaires communes ont été rédigées pour l'ensemble des zones UI.

Cette zone couvre au total 52,41 hectares.

Des disponibilités foncières ont été identifiées dans l'analyse du potentiel de densification sur les ZAE du Pountet et des Abattoirs.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- Les occupations du sol sont limitées aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles). Les règles d'implantation favorisent donc la densité dans le but de dynamiser l'économie locale et de développer les emplois à l'échelle du bassin de vie de l'Astarac.



	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
UI	25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN21. 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les autres voies.	Soit sur une des deux limites séparatives Soit en retrait des limites avec un minimum de 3 mètres	70%	12m au faîtage

- Dans cette zone à vocation économique, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions constitue une priorité. La végétalisation des espaces libres (espaces verts d'accompagnement des bâtiments, espaces de stationnement, végétalisation des voiries,...) doit être au cœur des nouveaux projets.

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones UL

Cette zone est réservée aux activités récréatives, sportives et de loisirs présentes sur la commune de Mirande. La zone UL comprend le camping de l'île du Pont situé le long de la Baïse et le sun-stadium situé route de Berdoues et dédié initialement aux évènements liés au festival de country.

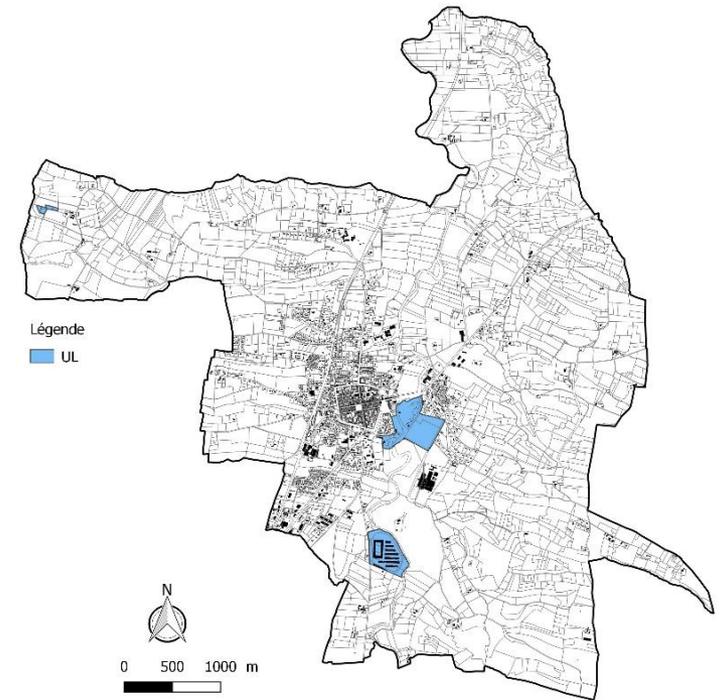
Le sun-stadium est un équipement aujourd'hui non occupé recouvert de panneaux photovoltaïques. Le camping est quant à lui situé en zone de risque inondation de par sa proximité avec la Baïse.

Les règlements proposés n'ont pas été dissociés en fonction de la nature de l'activité. Des dispositions réglementaires communes ont été rédigées pour les deux zones UL.

Cette zone couvre au total 36,13 hectares.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les occupations du sol sont limitées aux activités récréatives, sportives, de loisirs et touristiques, dans le but de dynamiser l'économie locale et de développer la fréquentation touristique et les emplois associés. Le règlement définit des dispositions notamment dans la zone de risque pour limiter l'exposition des populations au risque inondation.



	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
UL	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

Dans cette zone à vocation récréative et touristique, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions constitue une priorité. La végétalisation des espaces libres (espaces verts d'accompagnement des bâtiments, espaces de stationnement, végétalisation des voiries,...) doit être au cœur des projets.

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

C/ Les choix relatifs aux zones urbaines

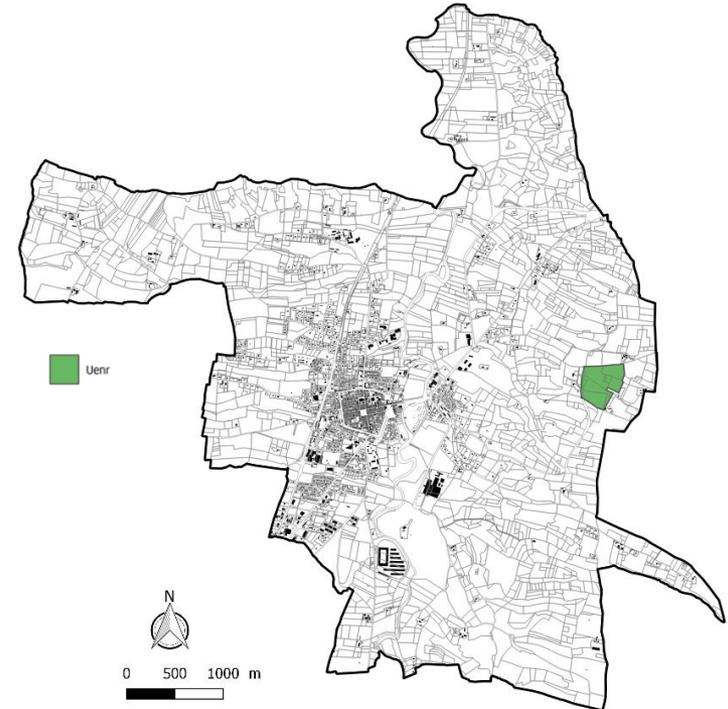
Les zones Uenr

Cette zone est réservée aux énergies renouvelables. La zone Uenr correspond à la centrale photovoltaïque déjà implantée sur la commune de Mirande. Cette centrale est équipée de 60 000 m² de panneaux et délivre une production d'environ 9 mégawatts.

Cette zone couvre au total 14,94 hectares.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les occupations du sol sont limitées aux activités en lien avec le développement des énergies renouvelables. Le règlement définit des dispositions notamment sur les implantations et hauteurs pour limiter l'impact visuel des projets.



	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
Uenr	Alignement ou retrait de 3 mètres minimum	Retrait de 5 mètres minimum	Non réglementé	5 mètres

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

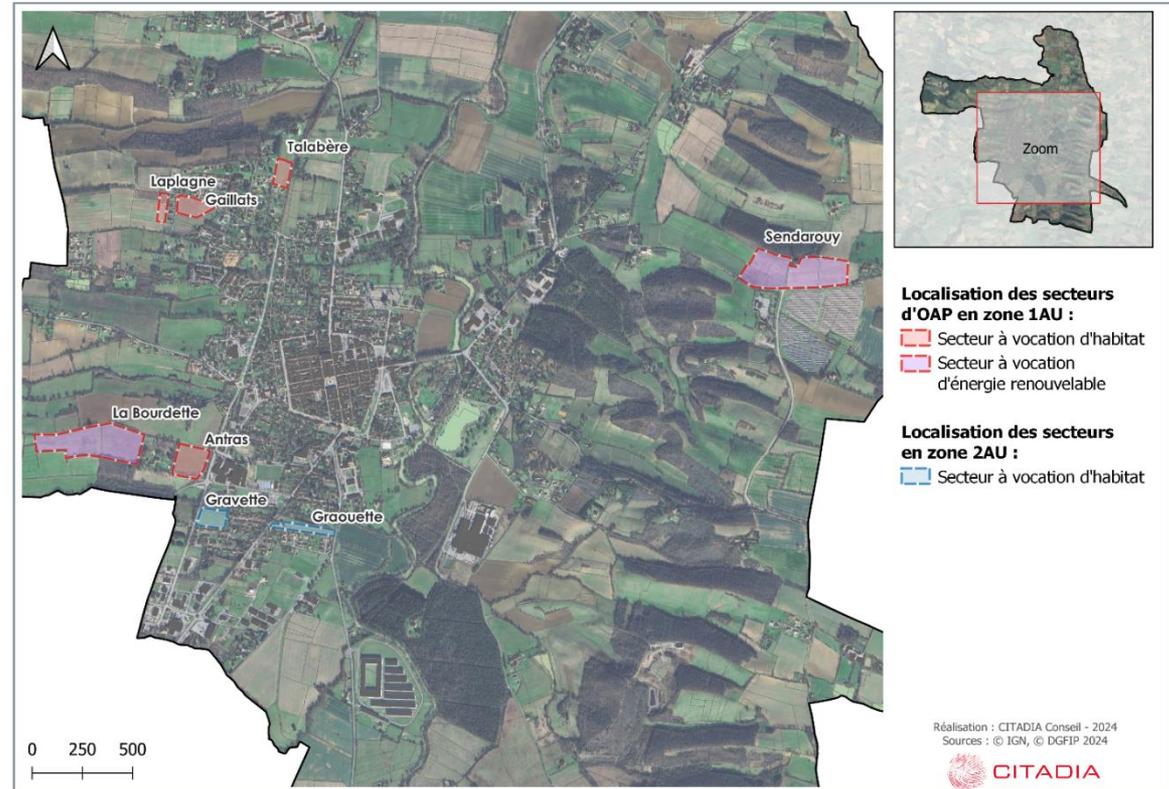
D/ Les choix relatifs aux zones à urbaniser (complémentarité avec les OAP)

Ces zones correspondent à des zones à urbaniser à court, moyen ou long terme. L'urbanisation des constructions à usage d'habitation devra se faire dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des zones 1AU identifiées au document graphique.

Les zones 1AU et 2AU couvrent 22,27 ha (soit >1% du territoire communal) et sont localisées au sein ou en continuité directe de l'enveloppe urbaine existante (zones U).

Cette zone est découpée en 3 sous-secteurs, dans le but de gérer de manière différenciée l'ouverture à l'urbanisation :

-  **1AU** : à vocation principale d'habitat avec distinction en fonction du gabarit des constructions selon les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation.
-  **1AU** : à vocation de développement des énergies renouvelables.
-  **2AU** : à vocation principale d'habitat, elle sera ouverte à l'urbanisation à moyen ou long terme par voie de modification ou de révision du PLU.



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

D/ Les choix relatifs aux zones à urbaniser (complémentarité avec les OAP)

Les zones 1AU – Habitat

L'objectif est de développer dès l'approbation du PLU, 4 nouveaux quartiers d'habitat immédiatement raccordables aux réseaux urbains (électricité, eau potable et assainissement) sur les secteurs suivants : chemin de Talabère, chemin des Gaillats, chemin Laplagne, secteur Antras. Les zones 1AU seront ouvertes à l'urbanisation suivant l'échéancier défini dans les OAP.

La commune a souhaité intégrer un phasage de l'urbanisation dans le temps et dans l'espace pour se donner les conditions d'accueillir de nouvelles populations et nouveaux logements en fonction des opportunités foncières et de l'avancé des projets.

Les secteurs 1AU – Habitat représentent 5,25 ha.

L'ensemble des secteurs 1AU identifié au document graphique devra être aménagé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'avancé des réseaux afin de garantir une cohérence dans l'aménagement. L'objectif est de permettre la création de projets urbains mixtes (à dominante résidentielle) et qualitatifs :

- Permettre la mixité urbaine en autorisant l'implantation d'activités compatibles avec le caractère des zones habitées.
- Favoriser la mixité sociale en imposant qu'une part de la production de logements sur ces secteurs identifiés au règlement graphique soit affectée à une typologie diversifiée : logements individuels purs et logements individuels groupés (accession à la propriété, parc locatif, parc social). La commune n'a pas souhaité intégrer des logements collectifs dans les secteurs de projets, car les parcours résidentiels actuels et futurs s'orientent majoritairement sur la maison individuelle. 30% des logements sur la commune sont des appartements et de nombreuses maisons du centre-ville sont réhabilitées en logements collectifs.
- Favoriser la qualité architecturale et l'insertion paysagère des constructions. La rédaction des articles 5 et 6 a été rédigée en ce sens .



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

D/ Les choix relatifs aux zones à urbaniser (complémentarité avec les OAP)

Les zones 1AU – Habitat

	<i>Occupations interdites</i>	<i>Occupations autorisées sous condition</i>	<i>Accès</i>	<i>Desserte par les réseaux</i>
1AU Habitat	La rédaction s'inscrit dans la continuité de celle proposée en zones UA, UB et UC	Le règlement renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation. La règle de mixité sociale est déclinée sur certains secteurs (20% du programme consacré à la création de logements locatifs sociaux sur certains secteurs d'OAP)	La rédaction s'inscrit en continuité de celle des zones UA, UB, UC	La rédaction s'inscrit dans la continuité de celle proposée en zones UA, UB et UC

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
1AU Habitat	La rédaction s'inscrit dans la continuité de celle proposée en zone UA, UB et UC en fonction des densités souhaitées. Le règlement renvoie aux principes définis par les OAP. Plus les formes urbaines sont denses, plus il est demandé un rapprochement des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. L'objectif est d'encadrer l'implantation des constructions pour éviter l'implantation en milieu de parcelles ce qui compromet ultérieurement les possibilités de densification	La rédaction s'inscrit en continuité de celle des zones UA, UB, UC (en fonction des gradients de densité attendus)	La rédaction renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation et notamment les formes urbaines et densités attendues L'article 6 qui renvoie à l'orientation d'aménagement en matière de création d'espaces verts permet en complément de gérer l'artificialisation de la parcelle	La rédaction s'inscrit en continuité de celle des zones UA, UB, UC (en fonction des gradients de densité attendus)

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

D/ Les choix relatifs aux zones à urbaniser (complémentarité avec les OAP)

Les zones 1AU – ENR

Le développement de ces zones, revêt un enjeu stratégique majeur pour la collectivité.

- Lutte contre les gaz à effet de serre : en contribuant à la réduction des émissions, il s'inscrit dans la lutte contre le réchauffement climatique.
- Indépendance énergétique : le développement de cette zone participe à renforcer l'autonomie énergétique du territoire.
- Promotion des énergies renouvelables : en accord avec la politique nationale, ce projet encourage l'essor des énergies renouvelables, contribuant ainsi à la transition énergétique.
- Ressources fiscales et locatives : les revenus générés, qu'ils proviennent des taxes ou des loyers, permettent aux collectivités (communes et communauté de communes) de financer et développer les services publics existants, au bénéfice des habitants de leur bassin de vie.

Ce développement s'inscrit pleinement dans une démarche de durabilité et de valorisation des ressources locales, tout en garantissant un impact positif à long terme pour la collectivité et ses citoyens.

Les secteurs 1AU – ENR représentent 14,8 ha.



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

D/ Les choix relatifs aux zones à urbaniser (complémentarité avec les OAP)

Les zones 1AU – ENR

	<i>Occupations interdites</i>	<i>Occupations autorisées sous condition</i>	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>
1AU Enr	Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article Uenr-2, est interdite.	Les constructions, installations, équipement et aménagement de production d'énergie, renouvelable, nécessaire à la production d'énergie photovoltaïque	Alignement ou retrait de 3 mètres minimum	Retrait de 5 mètres minimum

	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
1AU Enr	Non règlementé	5 mètres

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

D/ Les choix relatifs aux zones à urbaniser (complémentarité avec les OAP)

Les zones 2AU

La municipalité de Mirande a souhaité classer deux secteurs en zone 2AU à vocation d'habitat afin de matérialiser leur localisation stratégique pour l'avenir du développement de la commune. Propriétés privées, ces secteurs font aujourd'hui l'objet d'une rétention foncière importante, cependant, leur proximité avec le centre-bourg de la commune et leur insertion dans le tissu urbain existant en font des secteurs stratégiques.

Ces deux secteurs représentent une surface totale de 2,22 ha.

La commune a fait le choix de classer ces secteurs en zone 2AU dans l'attente de faire émerger un projet de développement traduisant les objectifs poursuivis par la municipalité.

Ces secteurs ne sont pas ouverts à l'urbanisation au moment de l'approbation du présent PLU. Le règlement de la zone 2AU sera fixé par voie de modification ou de révision du PLU.



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

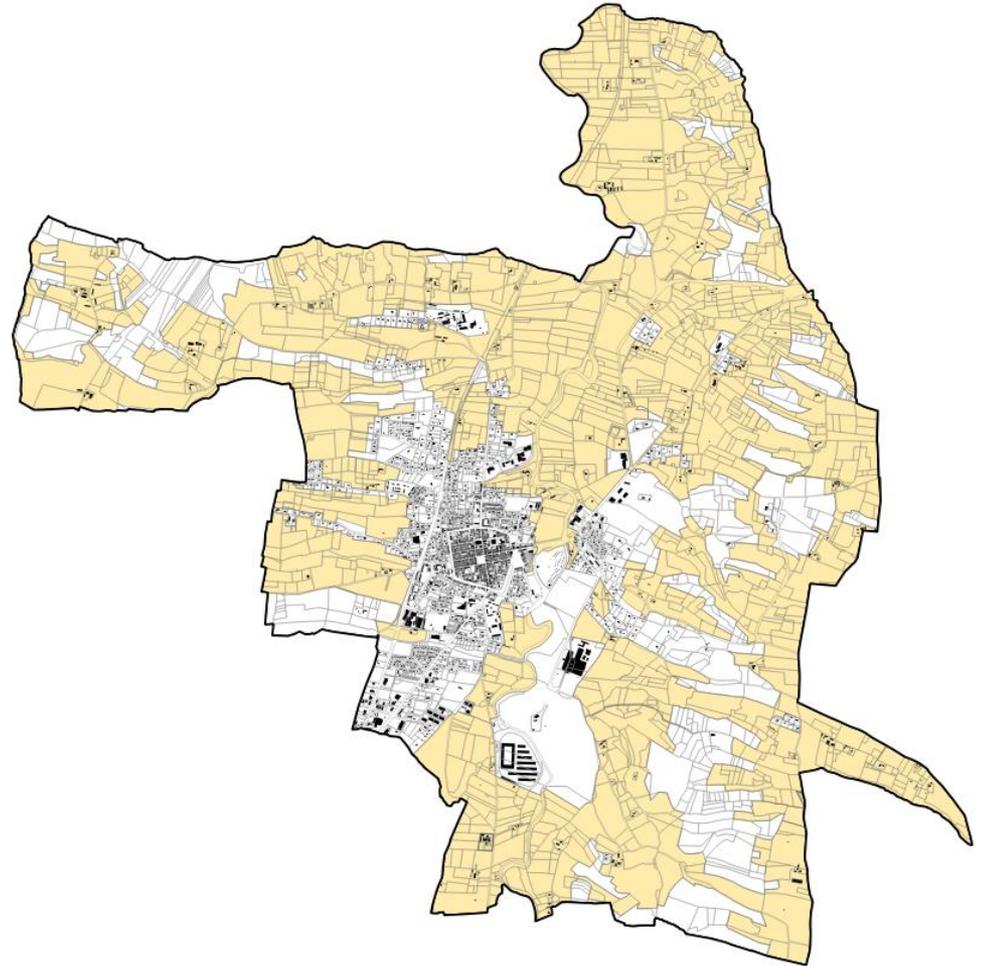
E/ Les choix relatifs aux zones agricoles

Les zones agricoles identifient et protègent les parties du territoire communal liées aux pratiques agricoles ou reconnues pour la valeur agronomique ou biologique de leur sol. Ces zones sont soumises à une réglementation stricte qui assure leur préservation à long terme.

Elles couvrent 1 543 hectares, ce qui représente près de 65% du territoire communal. Un équilibre s'instaure entre les zones urbaines et les zones agricoles, ménageant des unités foncières qui facilitent l'exploitation des terres.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- L'ensemble des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté,...) est classé en zone A.
- En application des dispositions législatives en vigueur et du Code de l'Urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, les extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitation (limite d'extension de 30% de la superficie de plancher existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU et 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et les annexes aux habitations existantes sont autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation sont également autorisées.
- La multifonctionnalité en faveur des agriculteurs est favorisée d'une part par le développement de circuits courts mais également par l'agrivoltaïsme qui procure un complément de revenus aux agriculteurs.



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

E/ Les choix relatifs aux zones agricoles

La zone A inclue 2 sous-secteurs :

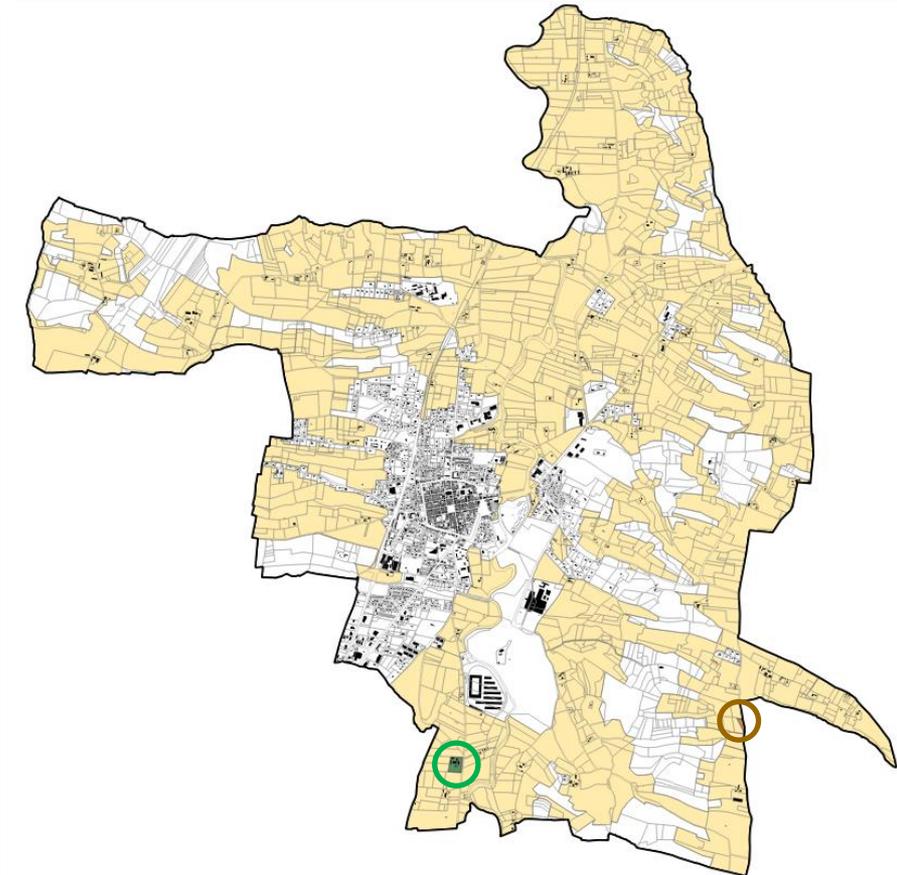
- Le secteur « Ae » dans lequel existe des activités économiques non liées à l'agriculture. Une entreprise est concernée au Sud de la commune. Il s'agit de l'entreprise Pujol – constructeur de matériel avicole qui souhaite pouvoir développer son activité. }
- Le secteur « Agv » correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage au Sud-Est de la commune. }

Seuls deux STECAL ont été identifiés sur le territoire en zone agricole. Ces deux projets déjà identifiés au PLU en vigueur visent à répondre à des projets aujourd'hui avancés et à permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité.

Ces STECAL, dont l'activité est déjà présente sur site et en lien avec une activité agricole (agritourisme) n'engendre pas de nouvelle consommation d'ENAF.

Le caractère exceptionnel de l'utilisation de l'outil STECAL est respecté et dans l'hypothèse où d'autres projet notamment d'agrotourisme venaient à émerger sur la commune, une révision du document pour la création de STECAL supplémentaire pourrait être réalisée.

Ces deux secteurs représentent une surface totale de 1,68 ha.



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

E/ Les choix relatifs aux zones agricoles

Le nouveau cadre juridique issu de la loi EnR fait une distinction entre :

- D'une part, les installations d'EnR, dont agrivoltaïques, qui pourront être autorisées en qualité d'installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Et d'autre part, les installations d'EnR dont les projets photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, qui pourront être autorisées en qualité d'installations nécessaires à des équipements collectifs

Pour cette catégorie, plusieurs conditions à l'implantation sont nécessaires :

Rappel de la loi : une installation de production d'énergie photovoltaïque présente dans un espace naturel ou agricole n'est pas comptabilisée dans la consommation d'ENAF, 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 ;
- le cas échéant, que l'installation ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.

Apport du décret : un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'ENAF si les critères suivants sont respectés (art.1-1) :

- la réversibilité de l'installation ;
- 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 ;
- 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.

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

F/ Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières

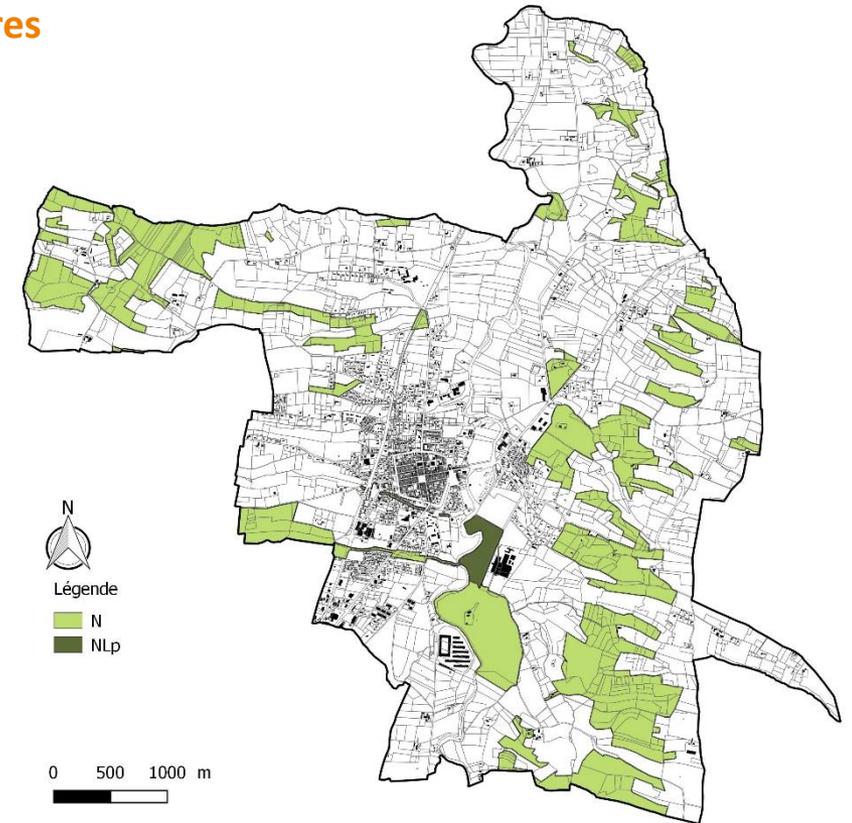
Les parcelles occupées par des boisements et autres milieux naturels ont été classées en zones naturelles. Le changement par rapport au zonage actuellement en vigueur (quasi exclusivement des zones Agricoles) est assez conséquent. Ce classement est plus adapté à ce type d'occupation du sol et ne restreint pas l'activité sylvicole éventuelle. **Elles couvrent au total 19% du territoire communal, soit 457,53 ha.**

La zone N dite naturelle, délimite les secteurs de nature très variée qui sont protégés du fait de :

- la qualité de leurs sites, milieux naturels ou paysages.
- l'intérêt esthétique, historique ou écologique.
- des cônes de visibilité importants à préserver notamment depuis les axes de communication.
- le caractère d'espace naturel.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- La zone N a une vocation « strictement » naturelle et paysagère, elle est par défaut inconstructible. Elle est créée pour protéger les réservoirs de la Trame Verte et de la Trame Bleue.
- La zone N reste tolérante vis-à-vis de la gestion des constructions préexistantes. Ainsi, sont seules autorisées les extensions limitées des constructions existantes (limite de 30% de la superficie de plancher existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU et 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension)). Ces extensions ne doivent pas nécessiter de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et l'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Sont également autorisées les annexes à l'habitation existante. Elles devront être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation. Elles sont limitées à 3 annexes par habitation et 100 m² d'emprise au sol cumulée (hors emprise du bassin et plages de la piscine).



Un secteur est identifié pour permettre la gestion ou la faisabilité de projets compatibles avec le caractère naturel des lieux :

- Le secteur NLp concerne un projet porté par de la Fédération Nationale de Pêche consistant dans la création de bassins piscicoles, de canaux et d'un bâtiment d'accueil de 50m². Ce projet a un but pédagogique autour de la dimension environnementale et piscicole.

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

G/ Les choix relatifs aux espaces boisés classés

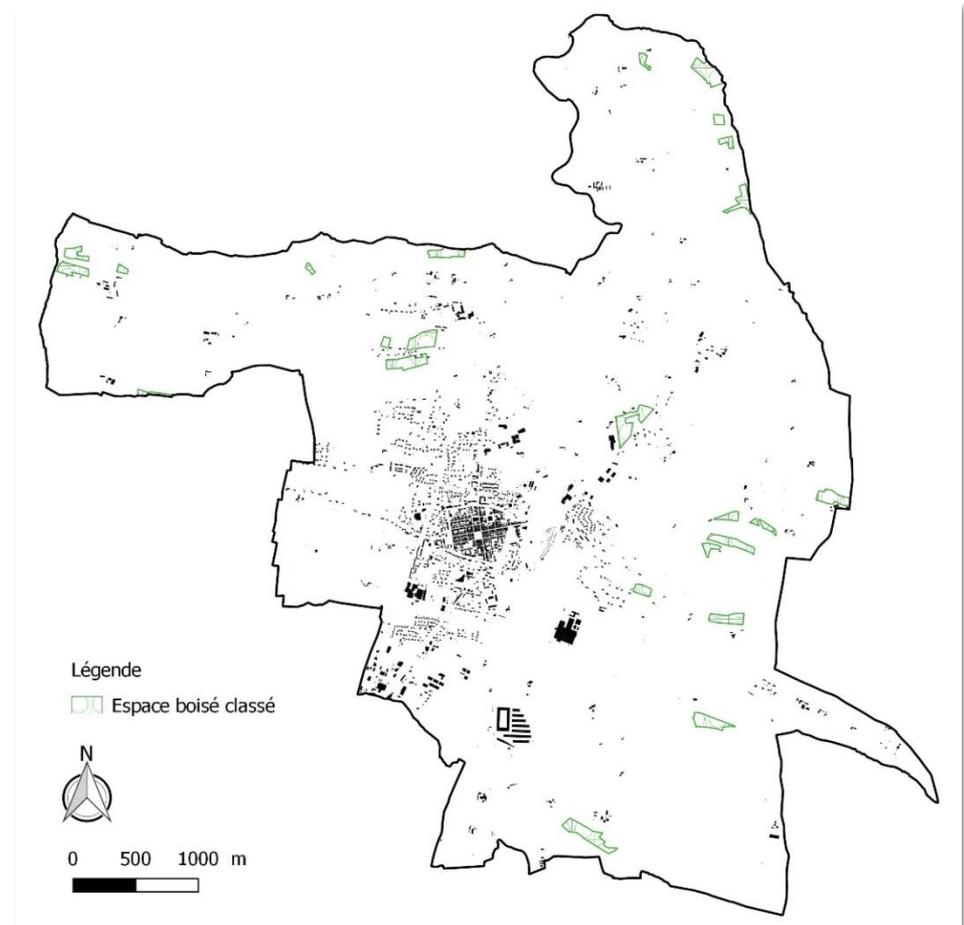
Les espaces boisés classés contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages et à l'équilibre des écosystèmes.

Ils sont particulièrement importants à préserver sur la commune de Mirande, d'autant qu'ils ont la particularité d'être fragmentés dans les grandes étendues agricoles.

Les boisements denses, et d'une superficie inférieure à 4 ha (boisements hors compétence CRPF) ont été classés en EBC. Ils ont majoritairement été réajustés/actualisés par photo-interprétation par rapport au zonage actuellement en vigueur. Quelques nouveaux boisements ont été ajoutés.

Leur protection rend plusieurs services : valeur paysagère (écrins), valeur écologique (trame verte en pas japonais), valeur environnementale (lutte contre l'érosion des sols cultivés, épuration aux abords des ruisseaux dont la qualité est parfois perturbée, ...).

Le PLU identifie près de 36,9 ha d'espaces boisés classés.



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

H/ Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre de PLU :

- « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme permet de protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme des éléments appartenant au patrimoine ordinaire de la commune. Les éléments présentant un intérêt patrimonial à la fois esthétique et culturel (symbolique, culturel, historique) sont donc protégés dans le cadre du PLU. Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux », génèrent une ambiance particulière, portent un sens dans l'« imaginaire collectif ». Au total, 134 éléments bâtis (bâtiments remarquables et façades, bâtiments publics, portes situées sur le linéaire commercial, fermes traditionnelles, patrimoine religieux et patrimoine / petit patrimoine) sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le PLU permet également de préserver des sites végétalisés au sein du tissu urbain.

Le Plan Local d'Urbanisme permet également de préserver des éléments de nature pour des motifs écologiques, au titre de l'article L.151-23. celui-ci identifie :

- Des éléments végétaux remarquables ponctuels : 6 éléments sont recensés ;
- Des haies et alignements d'arbres, y compris les ripisylves et boisements alluviaux des principaux cours d'eau de la commune et les alignements arborés sur certains axes de communication : 121 éléments sont recensés ;
- Des éléments végétaux remarquables surfaciques tels que des boisements : 21 éléments sont recensés.

La prescription L.151-23 au titre du code de l'urbanisme permet de protéger de préserver ces éléments en imposant leur entretien et en imposant que les arbres et haies abattues soient replantés en cas d'arrachage.

Les tableaux en pages suivantes présentent l'ensemble des éléments bâtis et végétaux repérés au règlement graphique qui sont repris dans l'inventaire. Ces éléments remarquables au titre des paysages, de l'architecture, du patrimoine et des richesses écologiques repérés au règlement graphique sont présentés dans la pièce 3.3. du dossier de PLU.

Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan.

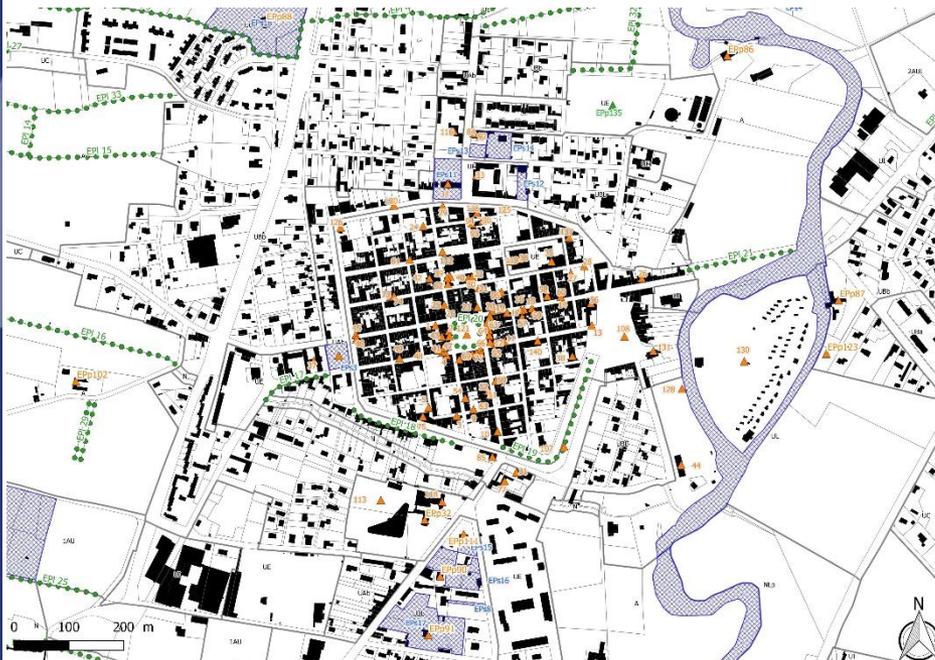
Ces règles visent à notamment à assurer pour ces éléments repérés leur préservation, leur reconstitution en état d'origine, leur modification et/ou leur extension dans le respect des principes architecturaux et paysagers.

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

H/ Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

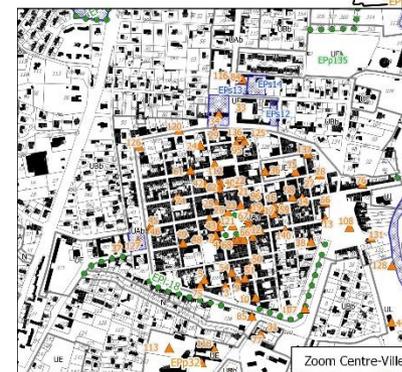
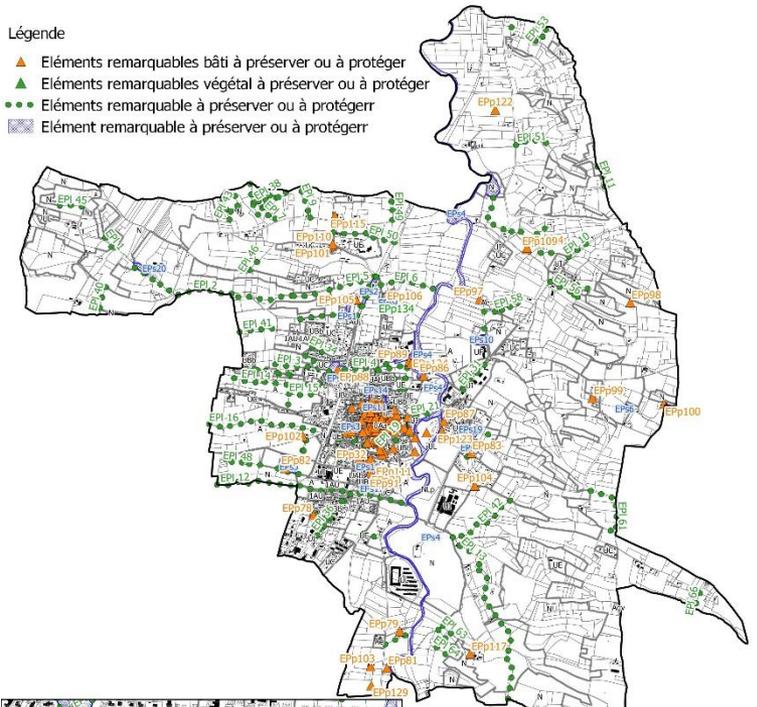
Type	Numéro	Parcelles
Arbre remarquable	133	AP0026
Arbre remarquable	134	AP0026
Arbre remarquable	135	AB0121
Arbre remarquable	138	AI84
Arbre remarquable	139	AI84

Zoom sur la bastide



Légende

- ▲ Eléments remarquables bâti à préserver ou à protéger
- ▲ Eléments remarquables végétal à préserver ou à protéger
- Eléments remarquable à préserver ou à protéger
- ▨ Elément remarquable à préserver ou à protéger



PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

H/ Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

Typologie	Numéro	Parcelle
Linéaire arboré	1	J0324
Linéaire arboré	2	J0617 / J0371 / J0293 / J0285 / J0284 / J0292 / J0368 / J0370 / J0369 / J0301 / K0013 / K0013 / J0152 / J0151 / J0651 / J0161 / J0160 / J0159 / J0158 / J0157 / J0146 / K0001 / K0002 / K0011 / K0012 / J0650
Linéaire arboré	3	K0486 / AN0055 / K0521 / AN0038 / AN0040 / AN0061 / AN0064 / AN0032 / AN0045 / AN0046 / AN0053 / AN0053 / K0518 / K0519 / K0520 / K0215 / AN0031 / AN0033 / AN0052
Linéaire arboré	4	AR0089 / AR0047 / AR0058 / AR0079 / AB0150 / AB0281 / AB0084 / AN0055 / AB0047 / AB0049 / AB0052 / AB0285 / AB0287 / AB0053
Linéaire arboré	5	K0015
Linéaire arboré	6	J0091 / J0090 / J0087 / J0559
Linéaire arboré	7	J0019 / J0017 / J0022 / J0018 / J0020 / J0014
Linéaire arboré	8	J0019 / J0013 / J0018 / J0011 / J0014 / J0012 / J0001 / J0010
Linéaire arboré	9	J0030 / J0027 / J0031
Linéaire arboré	10	D0292 / D0296 / D0870 / D0295 / D0871 / D0869
Linéaire arboré	11	D0859 / D0438 / D0857 / D0860
Linéaire arboré	12	A0083 / A0084 / A0082 / AK0072 / AK0069 / B0260 / AK0068 / AK0071 / AH0350 / C0040 / C0041 / G0249 / AH0349 / AH0089 / AH0086 / AH0085 / AH0082 / AH0081 / AH0077
Linéaire arboré	13	G0226 / G0239 / H0042 / H0037 / H0040 / H0127 / H0126 / H0114 / H0043 / H0041 / H0036 / H0117 / H0118 / H0019 / H0020 / H0125 / H0014 / H0112 / H0111 / H0110 / H0109 / H0012 / G0259 / G0124 / G0258 / G0258 / G0257
Linéaire arboré	14	A0016 / A0007 / A0006 / AM0004 / AM0117 / K0533
Linéaire arboré	15	A0016 / AM0004 / AM0117 / AM0099
Linéaire arboré	16	A0111 / A0246 / A0117 / A0247 / A0248 / A0245
Linéaire arboré	17	AD0778 / AD0776 / AD0769 / AD0772 / AD0773 / AD0777
Linéaire arboré	18	AD0736 / AD0740 / AD0741 / AD0742 / AD0744 / AD0745 / AD0748 / AD0749 / AD0752 / AD0756 / AD0757 / AD0759 / AD0761 / AD0963 / AD0760 / AD0964 / AD0735 / AD0737
Linéaire arboré	19	AD0733

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

H/ Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

Linéaire arboré	21	AC0126 / AC0146
Linéaire arboré	22	D0607 / D0817
Linéaire arboré	23	AO0082 / AO0003 / AO0007 / AO0008 / AO0009 / AO0083 / AO0010
Linéaire arboré	24	A0016 / A0015 / AM0004
Linéaire arboré	25	A0251 / A0250 / A0076 / A0252 / A0249
Linéaire arboré	26	K0015 / K0566 / K0567 / AO0044 / AO0043 / AP0009 / AP0009 / AP0009 / AP0010 / AP0008
Linéaire arboré	27	K0545 / K0200 / K0486 / K0540 / K0444 / K0530 / K0531 / K0538 / K0539 / K0546 / K0196 / K0201 / K0208
Linéaire arboré	28	AK0009 / AK0051 / AH0241 / AH0333 / AH0332 / AH0249 / AH0248 / AH0247
Linéaire arboré	29	A0069 / A0069 / A0068 / A0068
Linéaire arboré	30	D0272 / D0292 / D0287 / D0285 / D0290 / D0286 / D0291 / D0683 / D0697 / D0509
Linéaire arboré	31	AI0009 / B0033 / B0426 / B0285 / B0424 / B0423 / B0012
Linéaire arboré	32	AB0306 / AB0312 / AB0311 / AB0310 / AB0314 / AB0313 / AB0308 / AB0086 / AB0087 / AB0088 / AB0089 / AB0091 / AB0093 / AB0096 / AB0092 / AB0090
Linéaire arboré	33	AM0117
Linéaire arboré	34	AN0051 / AN0015 / AN0016 / AN0017 / AN0018 / AN0047 / AN0050 / AN0006 / AN0010 / AN0011
Linéaire arboré	35	AN0040 / AN0045
Linéaire arboré	36	AK0053 / AK0050 / AK0011 / AK0013 / AK0080 / AK0093 / AK0009 / AK0051 / AK0074 / AK0022 / AK0025 / AK0027 / AK0028 / AL0133 / AL0073 / AL0076 / AH0241 / AH0240 / AL0079 / AH0251 / AH0249 / AH0067 / AH0021 / AH0019 / AH0017 / AH0015
Linéaire arboré	37	C0054 / C0053 / J0006 / J0270 / J0272 / J0008 / J0005 / J0001 / J0007
Linéaire arboré	38	J0017 / J0016 / J0021 / J0015 / J0015 / J0027 / J0022 / J0020 / J0014
Linéaire arboré	39	J0021 / J0022 / J0020
Linéaire arboré	40	J0381 / J0385 / J0382
Linéaire arboré	41	K0005 / K0233 / K0236
Linéaire arboré	42	G0336 / G0337 / G0157 / G0252 / G0338
Linéaire arboré	43	J0004 / J0006 / J0002 / J0429 / J0003 / J0272 / J0008 / J0005 / J0001

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

H/ Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

Linéaire arboré	44	J0270 / J0272 / J0005 / J0006 / J0007
Linéaire arboré	45	J0232 / J0231
Linéaire arboré	46	J0170 / J0282 / J0178
Linéaire arboré	47	J0029 / J0031
Linéaire arboré	48	A0090 / A0091 / A0092 / A0087 / A0085 / A0272 / A0273
Linéaire arboré	49	J0051/ J0057 / J0619 / J0618
Linéaire arboré	50	J0109 / J0108 J/ J0608 / J0583 / J0461 / J0456 / J0113 / J0111 / J0487 / J0110 / J0101
Linéaire arboré	51	D0425 / D0424
Linéaire arboré	52	D0059 / D0061 / D0057
Linéaire arboré	53	D0077 / D0076 / D0075 / D0072 / D0071
Linéaire arboré	54	D0077 / D0076
Linéaire arboré	55	D0710 / D0509 / D0507 / D0506 / D0287 / D0718 / D0508
Linéaire arboré	56	E0095 / E0097 / E0126 / E0125
Linéaire arboré	57	E0094 / E0095 / E0093 / E0099 / E0100
Linéaire arboré	58	D0814 / D0342 / D0343 / D0810 / D0366 / D0352 / D0354 / D0554 / D0355 / D0356 / D0365 / D0762 / D0555
Linéaire arboré	59	AI0076 / AI0080 / AI0083 / AI0123 / AI0136
Linéaire arboré	60	B0128 / B0225 / B0430 / B0132
Linéaire arboré	61	G0244 / B0103 / G0025 / G0029
Linéaire arboré	62	H0055 / H0060 / H0057 / H0062
Linéaire arboré	63	H0054 / H0053
Linéaire arboré	64	H0066 / H0060 / H0063
Linéaire arboré	65	I0117 / I0122 / I0045 / I0110 / I0049 / I0046
Linéaire arboré	66	F0025 / F0062 / F0027 / F0028 / F0029

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

H/ Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

Typologie	Numéro	Parcelles
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	1	A00040
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	2	AP0009 / AP0010 / AP0011
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	3	AD0779
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	4	D0833 / D0123 / D0247 / D0130 / AB0094 / D0112 / D0127 / AC0163 / AC0168 / AI0098 / AI0099 / AC0167 / AC0169 / AC0170 / D0519 / AC0127 / AR0106 / AR0095 / AB0095 / D0517 / AC0128 / D0518 / D0251 / D0126
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	5	A0073 / A0074 / A0075 / A0071 / A0076 / A0072 / A0077
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	6	E0534
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	7	B0133
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	8	AE0137
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	9	AP0024 / AP0026 / AP0025
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	10	D0371
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	11	AD0099
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	12	AD0108 / AD0857
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	13	AB0147
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	14	AB0212
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	15	AE0064
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	16	AE0132 / AE0142 / AE0090 / AE0141 / AE0140 / AE0143
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	17	AE0093 / AE0056 / AE0076 / AE0052
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	18	AN0055 / AN0032 / AN0031
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	19	AI0085
Espaces paysagers et/ou Réservoirs écologiques	20	J0303 / J0368 / J0302 / J0311 / J0310 / J0309

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

H/ Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

Typologie	Numéro	Parcelles
Eléments remarquables bâti	1	AD0484
Eléments remarquables bâti	2	AD0483
Eléments remarquables bâti	3	AD0711
Eléments remarquables bâti	4	AD0580
Eléments remarquables bâti	5	AD0698
Eléments remarquables bâti	6	AD0482
Eléments remarquables bâti	7	AD0971
Eléments remarquables bâti	8	AD0595
Eléments remarquables bâti	9	AD0689
Eléments remarquables bâti	10	AD0719
Eléments remarquables bâti	11	AD0470
Eléments remarquables bâti	12	AD0477
Eléments remarquables bâti	13	AD0429
Eléments remarquables bâti	14	AD0437
Eléments remarquables bâti	15	AD0451
Eléments remarquables bâti	16	AD0459
Eléments remarquables bâti	17	AD0461
Eléments remarquables bâti	18	AD0463
Eléments remarquables bâti	19	AD0401
Eléments remarquables bâti	20	AD0400
Eléments remarquables bâti	21	AD0981
Eléments remarquables bâti	22	AD0955
Eléments remarquables bâti	23	AD0388
Eléments remarquables bâti	24	AD0151
Eléments remarquables bâti	25	AD0374
Eléments remarquables bâti	26	AD0384
Eléments remarquables bâti	27	AD0421
Eléments remarquables bâti	28	AD0421
Eléments remarquables bâti	29	AD0149
Eléments remarquables bâti	30	AD0215
Eléments remarquables bâti	31	AE0002
Eléments remarquables bâti	32	AH0187
Eléments remarquables bâti	33	AD0100
Eléments remarquables bâti	34	AD0099
Eléments remarquables bâti	35	AD0254
Eléments remarquables bâti	36	AD0255
Eléments remarquables bâti	37	AD0780
Eléments remarquables bâti	38	AD0630
Eléments remarquables bâti	39	AD0265
Eléments remarquables bâti	40	AD0265
Eléments remarquables bâti	41	AD0971
Eléments remarquables bâti	42	AD0270
Eléments remarquables bâti	43	AD0482
Eléments remarquables bâti	44	AC0186

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

H/ Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

Eléments remarquables bâti	45	AD0334
Eléments remarquables bâti	46	AD0542
Eléments remarquables bâti	47	AD0971
Eléments remarquables bâti	48	AD0492
Eléments remarquables bâti	49	AD0507
Eléments remarquables bâti	50	AD0664
Eléments remarquables bâti	51	AD0677
Eléments remarquables bâti	52	AD0678
Eléments remarquables bâti	53	AD0673
Eléments remarquables bâti	54	AD0688
Eléments remarquables bâti	55	AD0596
Eléments remarquables bâti	56	AD0429
Eléments remarquables bâti	57	AD0461
Eléments remarquables bâti	58	AD0986
Eléments remarquables bâti	59	AD0451
Eléments remarquables bâti	60	AD0414
Eléments remarquables bâti	61	AD0189
Eléments remarquables bâti	62	AD0265
Eléments remarquables bâti	63	AD0474
Eléments remarquables bâti	64	AD0475
Eléments remarquables bâti	65	AD0476
Eléments remarquables bâti	66	AD0477
Eléments remarquables bâti	67	AD1000
Eléments remarquables bâti	68	AD0581
Eléments remarquables bâti	69	AD0583
Eléments remarquables bâti	70	AD0593
Eléments remarquables bâti	71	AD0595
Eléments remarquables bâti	72	AD0984
Eléments remarquables bâti	73	AD0305
Eléments remarquables bâti	74	AD0298
Eléments remarquables bâti	75	AD0707
Eléments remarquables bâti	76	AC0083
Eléments remarquables bâti	77	AE0109
Eléments remarquables bâti	78	AH0238
Eléments remarquables bâti	79	I0124
Eléments remarquables bâti	80	AD0955
Eléments remarquables bâti	81	I0056
Eléments remarquables bâti	82	A0076
Eléments remarquables bâti	83	B0133
Eléments remarquables bâti	84	AB0146
Eléments remarquables bâti	85	AD0734
Eléments remarquables bâti	86	AC0116
Eléments remarquables bâti	87	AI0097
Eléments remarquables bâti	88	AN0055
Eléments remarquables bâti	89	AB0093

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

H/ Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

Eléments remarquables bâti	90	AE0132
Eléments remarquables bâti	91	AE0093
Eléments remarquables bâti	92	AB0145
Eléments remarquables bâti	93	AD1036
Eléments remarquables bâti	94	AD0215
Eléments remarquables bâti	95	AD0217
Eléments remarquables bâti	96	AD0982
Eléments remarquables bâti	97	D0593
Eléments remarquables bâti	98	E0107
Eléments remarquables bâti	99	E0544
Eléments remarquables bâti	100	E0272
Eléments remarquables bâti	101	J0194
Eléments remarquables bâti	102	A0109
Eléments remarquables bâti	103	I0073
Eléments remarquables bâti	104	G0160
Eléments remarquables bâti	105	AO0042
Eléments remarquables bâti	106	AP0026
Eléments remarquables bâti	107	AD0733
Eléments remarquables bâti	108	Voie communale
Eléments remarquables bâti	109	D0269
Eléments remarquables bâti	110	J0496
Eléments remarquables bâti	111	AE0065
Eléments remarquables bâti	112	Voie communale
Eléments remarquables bâti	113	AH0187
Eléments remarquables bâti	114	D0273
Eléments remarquables bâti	115	J0038
Eléments remarquables bâti	116	AB0209
Eléments remarquables bâti	117	OH0049
Eléments remarquables bâti	118	AH0187
Eléments remarquables bâti	119	AD0255
Eléments remarquables bâti	120	AD0089
Eléments remarquables bâti	121	Voie communale
Eléments remarquables bâti	122	D0850
Eléments remarquables bâti	123	AI0105
Eléments remarquables bâti	124	AB0093
Eléments remarquables bâti	125	AD0136
Eléments remarquables bâti	126	AD0163
Eléments remarquables bâti	127	AD0779
Eléments remarquables bâti	128	AC0186
Eléments remarquables bâti	129	I0063
Eléments remarquables bâti	130	AC0129
Eléments remarquables bâti	131	AC0132
Eléments remarquables bâti	132	AD0396
Eléments remarquables bâti	132	AD0982
Eléments remarquables bâti	136	AD0140
Eléments remarquables bâti	137	AD1032
Eléments remarquables bâti	140	AD0893

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

I/ Les choix relatifs aux emplacements réservés

La commune de Mirande a choisi dans le cadre de la révision du PLU de matérialiser au règlement graphique plusieurs emplacements réservés en vue d'un meilleur aménagement de l'espace public et du renforcement des équipements (voies et ouvrages publics, équipements et installations d'intérêt général, etc.).

Les emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement envisagé sur la commune à l'horizon 2033.

La révision du PLU a permis de mettre à jour les emplacements réservés du précédent PLU. Certains emplacements ont été supprimés et de nouveaux emplacements introduits. Le projet de PLU identifie 7 emplacements réservés.

La suppression d'emplacements réservés résulte pour leur quasi-totalité de l'acquisition et/ou de la réalisation de ceux-ci par la commune. Certains emplacements réservés ont été supprimés en lien avec l'abandon du projet en question, soit en lien avec la redéfinition de la stratégie urbaine par la révision générale du PLU.



Légende

 Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

N°ER	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
01	Elargissement du chemin de Portet (6m)	COMMUNE	917.3
02	Elargissement du chemin de Talabère (6m)	COMMUNE	1134.94
03	Jonction du chemin d'Ensaubole au boulevard des Pyrénées (liaison douce 6m)	COMMUNE	249.2
04	Elargissement du chemin de Lapagne (6m pour une emprise finale de voirie de 11m)	COMMUNE	1064.41
05	Elargissement du chemin de Portet (6m)	COMMUNE	2862.49
06	Elargissement du chemin de Portet (6m)	COMMUNE	1115.61
07	Création d'une voie piétonne entre la haute ville et le quartier du Batardeau	COMMUNE	120.05

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

J/ Les choix relatifs aux servitudes de mixité sociale

Dispositions du Code de l'Urbanisme :

Article L151-15 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

La commune de Mirande a fait le choix de définir des objectifs de mixité sociale prioritairement sur deux secteurs 1AU ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Ces terrains, dont un est propriété de la Communauté de Communes, ont une surface et un nombre de logements attendus qui permettent d'envisager plus aisément la réalisation de logements sociaux en accession à prix maîtrisé et/ou en location.

Des projets sont également en cours sur le centre-ville avec des actions sur la réhabilitation de plusieurs bâtiments à destination de la production sociale. Il apparaît important d'envisager cette production au plus près des équipements et services implantés dans le centre

Le règlement du PLU fixe la disposition suivante : « Dans les secteurs délimités au titre de L151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique, toute opération de construction ou de lotissement devra consacrer 20% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux (en accession ou en location) ».

La commune envisage de travailler prioritairement et en concertation étroite avec les bailleurs sociaux pour définir des opérations adaptées pour la création de logements sociaux à la fois via la construction neuve de logements et/ou en réhabilitation de logements vacants dans le cœur de Bastide.

Enfin, notons que l'évolution de la loi PINEL a clairement des conséquences sur l'intervention des bailleurs sociaux dans les communes classées en catégorie C.



 Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

K/ Les choix relatifs au linéaire commercial à protéger

Dispositions du Code de l'Urbanisme

Article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Le règlement de la zone UA interdit le changement d'affectation des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des immeubles sur certaines rues de la bastide identifiées comme prioritaires pour le maintien et le développement de l'offre commerciale de proximité en cohérence avec les objectifs du PADD (Cf. axe 2). Les surfaces commerciales doivent être maintenues afin de préserver ou développer la diversité commerciale (L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, plusieurs rues sont repérées au document graphique : Place d'Astarac, Rue du Président Wilson, la Rue Victor Hugo, la Rue de l'Evêché, la Rue Marrens, la rue Gambetta, la Rue Esparros et la Rue Pierre Lamaguère.

Pour les rues les plus commerçantes, la trame en faveur de la préservation des linéaires commerciaux a été reportée sur l'intégralité de la rue et notamment la rue du président Wilson et la rue Victor Hugo. Pour les autres rues préalablement citées, seulement les 1^{er} 52 mètres (équivalent à la longueur d'un îlot bâti) depuis la place d'Astarac ont été identifiés.



— Secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

L/ Les choix relatifs au changement de destination en zone agricole et naturelle

Dispositions du Code de l'Urbanisme

Article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

« I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° (...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ».

Le PLU identifie trois bâtiments situés en zone agricole comme pouvant changer de destination en zone agricole. Le règlement du PLU autorise le changement de destination vers les destinations suivantes :

- L'habitat.
- L'hébergement hôtelier et restauration (gîtes, fermes auberges...).
- L'artisanat.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation.

Les propriétaires des bâtiments identifiés ont informé leur intention de créer des structures à vocation touristique notamment.

Ces bâtiments sont raccordés au réseau d'eau potable et d'électricité et ne nécessitent pas d'extension ou de création de réseaux.

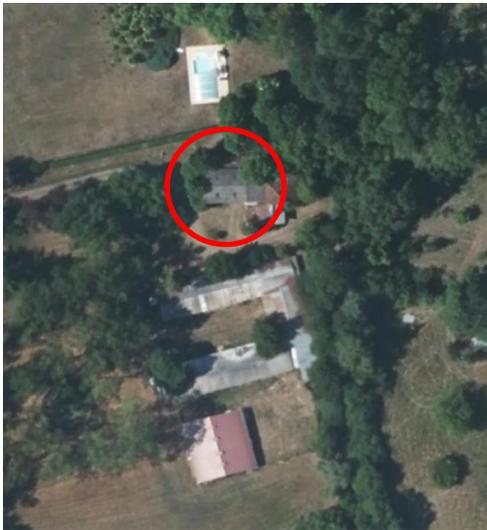
Aussi, ces bâtiments ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Le changement de destination sera soumis à avis conforme de la CDPENAF.

PARTIE 3 > Explication des choix retenus pour établir le règlement

L/ Les choix relatifs au changement de destination en zone agricole et naturelle

Demande de changement de destination n°1
Chez Mendousse



Grange agricole
Destination : logement/hébergement

Demande de changement de destination n°2
Château d'Astarac



Dépendance agricole
Destination : logement/hébergement

Demande de changement de destination n°3
RN21 – Lieu-dit Blancafort



Dépendance agricole
Destination : logement/hébergement

PARTIE 4 :

Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PARTIE 4 > Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

A/ Une recherche d'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

PARTIE 4 > Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

B/ Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'habitat et adéquation entre le besoin en logements, le besoin foncier définis au PADD

Rappel des objectifs du PADD et des besoins fonciers associés

Afin de tendre vers un objectif commun défini dans le SCoT Gascogne et approuvé le 20 février 2023, la commune de Mirande projette d'accueillir environ 155 habitants supplémentaires à l'horizon 2033 soit + 0,48% de croissance annuelle moyenne.

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi calibré pour permettre la création d'environ 176 logements sur la période 2023-2033 respectant ainsi la compatibilité avec le SCoT Gascogne qui fixe un objectif annuel maximal de 16 à 17 logements/an .

- ⇒ Une densité moyenne de 10 logements à l'hectare est attendue à l'échelle globale de la commune.
- ⇒ Un besoin foncier maximum à mobiliser de l'ordre de 21 ha à l'horizon 2033 toutes destinations confondues (sur la base des objectifs de modération de 50% fixés par la loi Climat & Résilience).

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, le PLU de Mirande a évalué les disponibilités foncières potentiellement mobilisables à l'intérieur des ensembles bâtis en tenant compte des caractéristiques urbaines et architecturales.

Le bilan fait état des disponibilités foncières suivantes :

- A destination d'habitat : 13,8 ha ;
- A destination d'économie : 6,4 ha ;
- A destination d'équipement : 1,0 ha ;

Soit une capacité totale potentiellement mobilisable dans les zones U de l'ordre de 21,2 ha

	Habitat	Economie	Equipement	TOTAL
Théorique	13,8 ha	6,4 ha	1,0 ha	21,2 ha
Retenu	5,8 ha	2,1 ha	1,0 ha	8,9 ha

La commune n'ayant pas la maîtrise foncière de ces espaces résiduels en zone urbaine, il est très difficile d'assurer avec certitude que ces 21,2 ha seront mobilisés à la construction à l'horizon 2033. L'évaluation précise des surfaces potentiellement mobilisables en zone urbaine est un exercice complexe du fait que la collectivité n'en a pas la maîtrise et ne peut présager de leur devenir.

La commune propose néanmoins un coefficient de pondération intégrant le phénomène de rétention foncière observé sur le territoire communal.

Ainsi, dans le cadre du potentiel foncier identifié à destination d'habitat, il a été fait le choix d'appliquer un coefficient de rétention sur la base suivante : 1/3 pour les dents creuses et de 80% pour les divisions parcellaires.

Au vu de dernière dynamique sur la commune et de l'analyse du marché immobilier, on peut estimer qu'environ 5,8 ha seront réellement mobilisés d'ici 10 ans.

Pour les secteurs économiques, il est retenu 1/3 des disponibilités foncières soit 2,1 ha. Aucun coefficient n'est retenu pour les équipements.

5,8 ha pour environ 58 nouveaux logements attendus au sein des espaces urbanisés (densité de 10 logements/ha)

PARTIE 4 > Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

B/ Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'habitat et adéquation entre le besoin en logements, le besoin foncier définis au PADD

Bilan des surfaces potentiellement disponibles à la construction dans les zones urbaines entre 2023 et 2033

- Le PLU de commune de Mirande identifie :
 - ⇒ L'analyse du potentiel de densification et de mutation des ensembles bâtis aboutit sur un potentiel foncier brut mobilisable de 21,2 ha au sein des zones urbaines (toutes vocations confondues).
 - ⇒ L'analyse du potentiel de densification et de mutation des ensembles bâtis aboutit sur un potentiel foncier brut mobilisable de 13,4 ha au sein des zones urbaines (à des fins résidentielles).

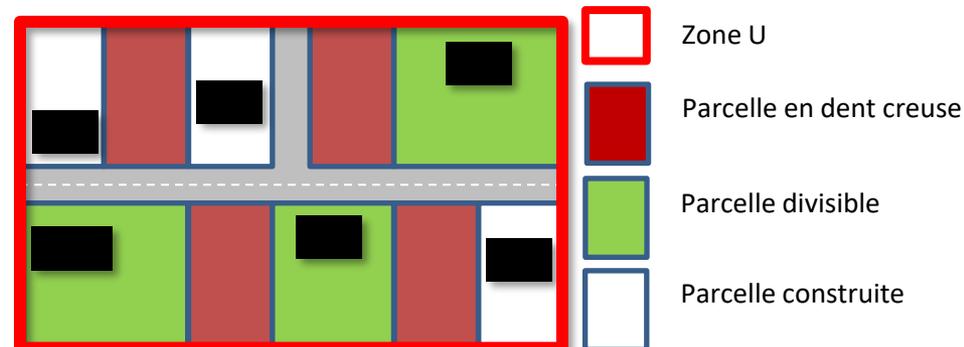


Quelle pondération du potentiel mobilisable dans la zone U ?

- **Parcelles potentiellement divisibles et parcelles libres en dents creuses** : Il est retenu 66% des dents creuses et 20% des divisions parcellaires. D'une part, ce dernier phénomène est très peu présent sur le territoire au regard de la faible tension du marché immobilier. L'analyse des divisions parcellaires des dernières années démontre cette faible dynamique. Il serait très surprenant, malgré la raréfaction du foncier, qu'une mobilisation de ces fonciers exclusivement privés soit supérieure dans les dix prochaines années. A contrario la commune fixe un objectif de densification par la mobilisation des dents creuses ambitieux.

La révision du PLU de Mirande applique une différenciation entre dents creuses et divisions parcellaires afin de mettre en place un coefficient de rétention global prenant en compte ces typologies. En effet, la dynamique n'est pas la même entre ces deux types de foncier et la commune à souhaiter accentuer la mobilisation des dents creuses encore disponibles au sein des espaces urbanisés en priorité.

Il est donc retenu sur la commune de Mirande un potentiel de densification réellement mobilisable à vocation résidentiel de 5,8 ha



PARTIE 4 > Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

B/ Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'habitat et adéquation entre le besoin en logements, le besoin foncier définis au PADD

Sur cette base, il apparaît important de rappeler que la commune de Mirande est une commune rurale et que la densification des espaces par occupation de parcelle ou partie de parcelle libre se heurte à la volonté légitime des propriétaires pour de multiples raisons :

- *Habitant hors de la commune,*
- *Pas besoin de liquidité,*
- *Succession compliquée,*
- *Bien familial avec valeur sentimentale,*
- *Se prémunir de nouveaux voisins,*
- *Jardin d'agrément,*
- *Location de jardin,*
- *Terrains non desservis en réseau ou dont les voisins refusent le droit de passage pour motif ci dessus,*
- *Terrains insuffisamment équipés 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 surcout 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 capacité suffisante pour acheter, équiper et éventuellement construire sur ces terrains. La Commune a identifié 73 parcelles entières ou en partie représentant 21,2 ha. Le nombre de terrains libre et identifiés à usage d'habitation est de 62 parcelles pour une surface de 13,8 ha.

La surface de terrain libre identifiée à usage d'habitation après application du coefficient de rétention est de 5,8 ha aux motifs ci-dessus indiqués, soit environ 58 logements minimum.

PARTIE 4 > Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

B/ Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'habitat et adéquation entre le besoin en logements, le besoin foncier définis au PADD

La commune a souhaité apporter des précisions sur la base du tableau transmis par les services de la DDTM afin de répondre aux différentes interrogations exposées dans leur avis (pour rappel, un atlas est à retrouver en annexe du rapport de présentation) :

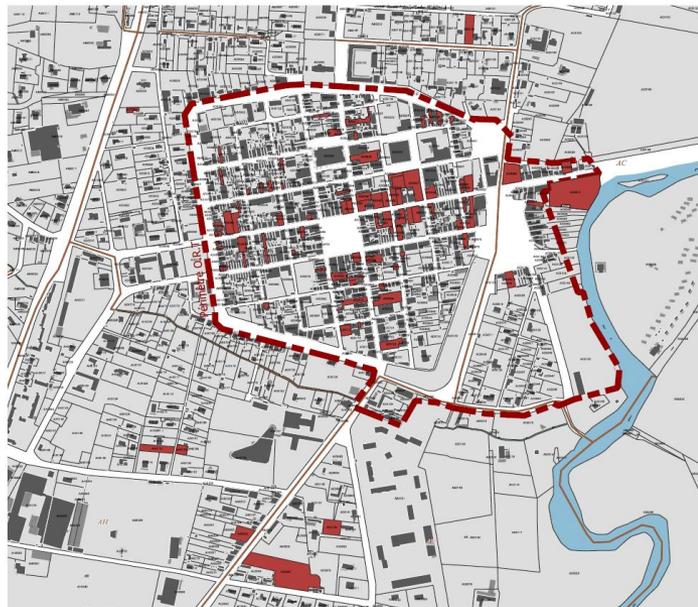
Parcelles	Pris en compte par l'étude Oui/Non/En partie	Justification complémentaire
E82	oui	RAS
E504 etc	oui	RAS
E90	non	La parcelle a bien été identifiée et compatibilisée au PLU arrêté
D556 etc	en partie	La parcelle a bien été identifiée et compatibilisée au PLU arrêté
J519	oui	RAS
J185	en partie	Le potentiel sera retravaillé sur cette parcelle
J604	non	La parcelle est construite
J627	oui	RAS
J512	oui	RAS
J504	non	CU opérationnel en cours (parcelle en vente), le potentiel sera retravaillé sur cette parcelle
J646	oui	RAS
J440	non	Cette parcelle est un accès et un jardin d'agrément
AO8 etc	en partie	Cette parcelle n'est pas mobilisable, les parcelles non aménagées autour on elles été identifiées
AN50	oui	RAS
AN51	oui	RAS
AN25	non	La parcelle a bien été identifiée et comptabilisée au PLU arrêté
AP60	non	La parcelle est construite
AR92	oui	RAS
AR33	oui	RAS
AR36	oui	RAS
AR37	oui	RAS
AR38	oui	RAS
AR43	oui	RAS
AR40	oui	RAS
AR47	non	Bande de recul de 10 m + déclivité du terrain + défaut d'accès
AR52	non	La parcelle est construite
AR53	non	Cette parcelle n'est pas mobilisable au vu de l'organistaion parcellaire
AR48	oui	RAS
AB47	oui	RAS
AB50	oui	RAS
AB51 etc	oui	RAS
AB56	oui	RAS
AB63	oui	RAS
AB149	non	La parcelle est construite
AB39	non	Ilot de fraîcheur (jardins de qualité et cultivé) accès pour 1 seul lot
AB40 etc	non	Ilot de fraîcheur (jardins de qualité et cultivé) accès pour 1 seul lot

PARTIE 4 > Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

B/ Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'habitat et adéquation entre le besoin en logements, le besoin foncier définis au PADD

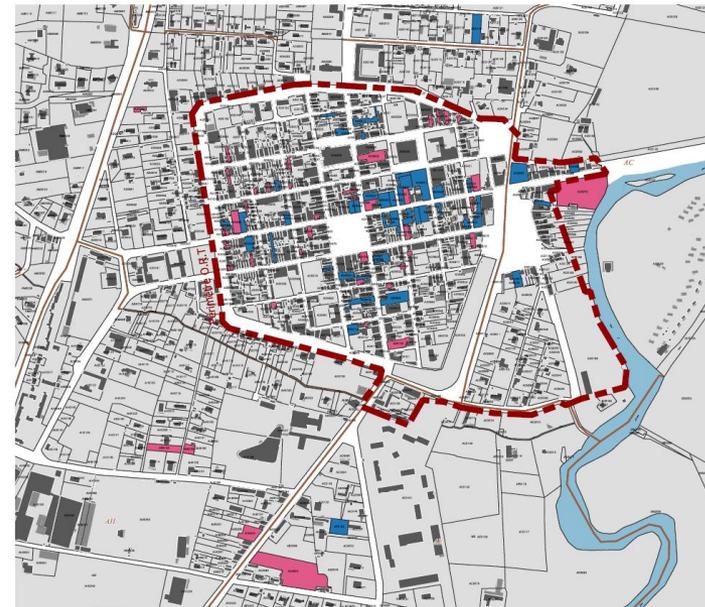
Bilan des réhabilitations potentielles sur la commune entre 2023 et 2033

- Le PLU de commune de Mirande identifie :
 - ⇒ L'analyse détaillée des logements vacants engagée par la commune identifie 137 logements vacants (Cf. méthode exposée dans le diagnostic territorial P.33 et suivantes)
 - ⇒ La commune s'est fixé un objectif de tendre vers la réhabilitation de 20% de ces 137 logements soit 27 logements entre 2023 et 2033




VILLAGE DE MIRANDE
 VACANCE SUR MIRANDE
 Source / Fichier DGFiP 2023

■ LA VACANCE EN LOGEMENTS SUR MIRANDE EN 2023
 Bâti
 ■ bâti dur
 ■ bâti léger
 □ PARCELLAIRE




VILLAGE DE MIRANDE
 TYPE DE VACANCE SUR MIRANDE
 Source / Fichier DGFiP 2023

■ TYPE DE VACANCE
 ■ MAISONS
 ■ APPARTEMENTS
 ■ APPART ET MAISONS
 Bâti
 ■ bâti dur
 ■ bâti léger
 □ PARCELLAIRE



PARTIE 4 > Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

B/ Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'habitat et adéquation entre le besoin en logements, le besoin foncier définis au PADD

Bilan de la traduction règlementaire du PLU de Mirande

Le PADD de Mirande, en compatibilité avec le SCoT Gascogne, fixe un objectif d'environ **176 logements à produire sur la période 2023-2033** afin de répondre aux besoins des populations déjà installées sur la commune et à l'accueil de nouveaux habitants.

Suite à l'identification du potentiel encore mobilisable au sein de la zone urbaine à destination d'habitat et après application du coefficient de rétention (5,8 ha), il est estimé une production d'environ 58 nouveaux logements. Il est également attendu environ 32 logements sur les secteurs UC faisant l'objet d'un PC ou d'une PVR (cf. P.53). La commune souhaite également s'inscrire dans une démarche proactive sur la réhabilitation des logements vacants et se fixe donc un objectif de remettre sur le marché environ 27 nouveaux logements. Également, la commune fixe les conditions préalables pour le changement de destination de 3 bâtiments sur son territoire. Enfin, au sein des secteurs 1AU soumis à OAP, il est attendu une production équivalente à 52 logements.

Le bilan foncier fait donc apparaître une production équivalente à **172 logements** (+ 22 logements prévus à plus long terme au sein des secteurs 2AU) pour un objectif théorique de 194 logements d'ici 2033.

Au regard de ces éléments la traduction règlementaire du PLU apparait en adéquation avec le scénario de développement défini au PADD.

	POTENTIEL EN ZONE U	POTENTIEL EN SECTEURS UC	REHABILITATION	CHANGEMENT DE DESTINATION	SECTEURS 1AU	SECTEURS 2AU
SURFACE (ha)	5,8	3,13	27	3	5,19	2,22
NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIME	58	32			52	22

Environ 172 nouveaux logements attendus sur la commune de Mirande d'ici 2033
(+ éventuellement 22 sous réserve d'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU)

PARTIE 4 > Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

C/ Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

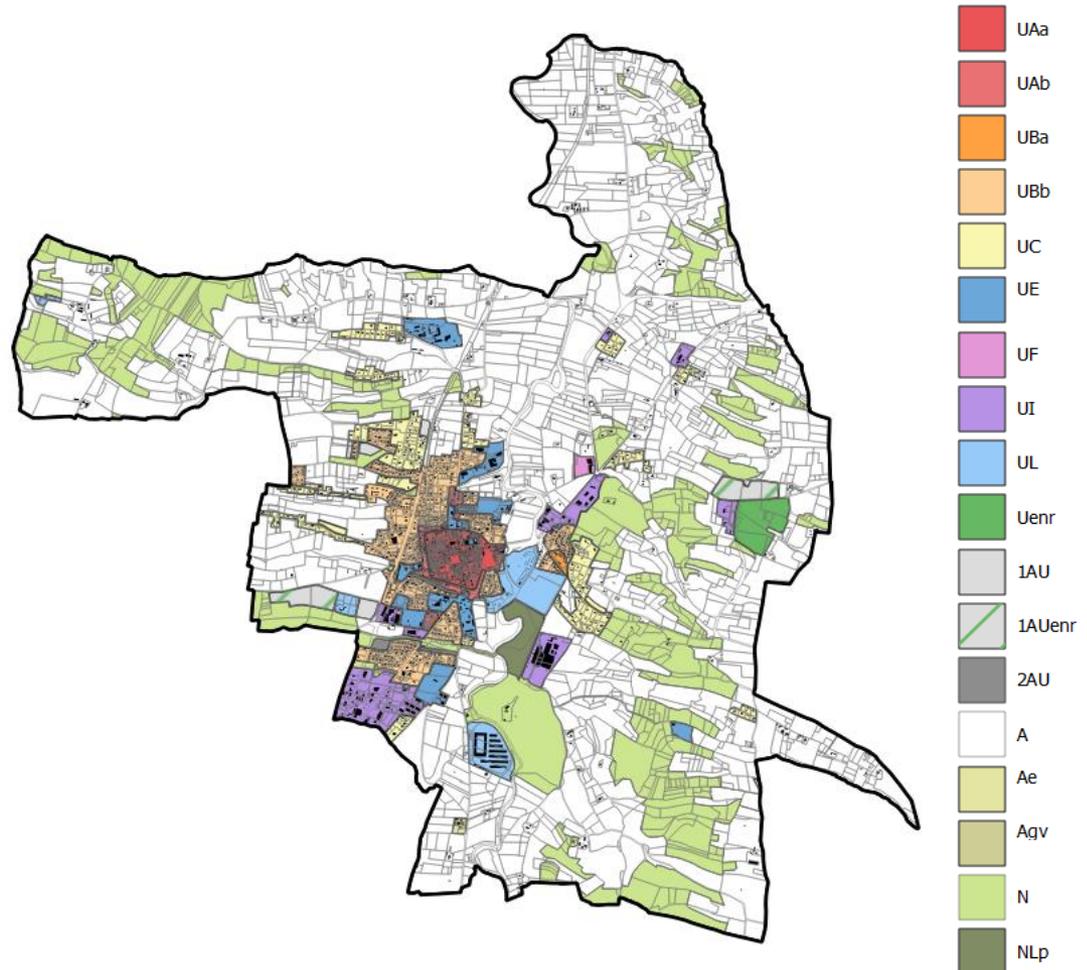
L'équilibre entre espaces urbains, espaces agricoles et espaces naturels est assuré à travers la définition de zones urbaines et à urbaniser au plus près des espaces déjà bâti et de l'enveloppe urbaine actuelle. **Les zones U et AU couvrent seulement 16% de la superficie communale.**

La commune de Mirande s'est attachée à **prioriser un développement au sein des enveloppes urbaines** (environ 60% de la production de logements). Il convient cependant de ne pas hypothéquer l'avenir du développement du territoire sur la seule volonté des propriétaires à découper ou vendre leur parcelle en dent creuse. L'intervention publique sur ce foncier est d'autant plus compliquée que le marché immobilier de la commune n'est pas favorable à ce phénomène.

A noter également que de nombreuses restitutions aux zones agricoles et naturelles ont été effectuées par rapport à l'ancien PLU (-76 ha de zone AU).

La zone agricole représente 65 % de la superficie communale. La grande majorité de ces espaces sont protégés de tout développement urbain.

Enfin, les zones naturelles couvrent 19 % de la surface communale.



PARTIE 4 > Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

C/ Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Rappel de l'analyse de la consommation foncière 2011-2021 (Cf. diagnostic territorial)

L'analyse de la consommation foncière dont la méthodologie est explicitée au sein du diagnostic présente un bilan foncier de 42 ha, toutes destinations confondues sur le territoire de la commune de Mirande durant la période 2011-2021.

La loi climat et résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets vise à modérer de 50% la consommation foncière des nouveaux documents de planification pour les 10 prochaines années.

Ainsi, avec une consommation foncière 2011-2021 équivalente à 42 ha, le projet de révision de la commune de Mirande ne pourra mobiliser plus de 21 ha de consommation foncière* afin de justifier des objectifs de modération de 50% en conformité avec les attentes de la loi Climat & Résilience.

42 ha consommés entre 2011 et 2021 (toutes destinations confondues)

Loi climat : réduction de 50% minimum

1,4 ha consommés entre 2021 et 2023

19,4 ha prévus sur 2023-2033
(8,9 ha de potentiel + 3,1 ha de secteurs UC/PVR + 5,19 ha de secteurs 1AU habitat + 2,22 de secteurs 2AU habitat)

20,8 ha de consommation estimée pour la période 2021-2033 soit une modération de 51%

- Pour rappel, les deux secteurs 1AU Enr doivent respecter la réglementation en vigueur et ne sont pas comptabilisés dans les objectifs de consommation foncière comme mentionné au Décret du 29 décembre 2023.

PARTIE 4 > Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

C/ Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Rappel de l'analyse de la consommation foncière 2011-2021 et 2021-2023 (Cf. 1.1 Diagnostic territorial/Cf. 1.5 Annexes)



LEGENDE

- CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020
- CONSOMMATION FONCIERE 2021-2023



PARTIE 4 > Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

C/ Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Des OAP favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espace

Sur chaque OAP, les principes d'occupation de l'espace sont précisés qu'il s'agisse d'habitat individuel mitoyen ou pavillonnaire, en mentionnant les densités attendues afin de garantir une densité en adéquation avec les attentes du PADD.

Exemple :

- Principes d'occupation de l'espace :
- Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des vocations des îlots : mixité urbaine et sociale
-  Habitat : Ilot de logement individuel dense R+1 max
 -  Habitat : Ilot de logement individuel RDC ou R+1 max

Formes urbaines attendues	Nombre de logement
Habitat individuel	14

TOTAL LOGEMENT	14
DENSITE (min)	10 logts/ha

Les éléments de programmation proposés dans les OAP aboutissent sur une densité moyenne de 10 logements par hectare dans les zones 1AU et une production de 52 logements dont 8 logements sociaux minimum.

Secteurs 1AU Habitat	Surfaces (en ha)	Nombre de logements attendus	Densité minimale de logements/ha	% de mixité sociale applicable sur le secteur d'OAP
Secteur Talabère	0,9	9	10	
Chemin de Laplagne	0,61	6	10	
Chemin des Gaillats	1,36	14	10	20%
Secteur Antras	2,32	23	10	20%
TOTAL MIRANDE	5,19	52	10	8 logements

PARTIE 4 > Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du PADD

C/ Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation des consommations d'espace

Des dispositions réglementaires favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le règlement introduit également des dispositions concernant l'implantation des constructions sur la parcelle de manière à ce que ces dernières soient implantées soit à l'alignement des emprises publiques et limites séparatives, soit avec un faible recul. Ces dispositions visent à favoriser une densification, y compris en deuxième rideau, même si elle doit avoir lieu à plus long terme, notamment par voie de division parcellaire.

Les règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété ne sont pas réglementées pour encourager une densification du tissu bâti.

Les règles de hauteur permettent également de densifier le tissu bâti tout en restant cohérentes avec les caractéristiques urbaines des différents quartiers de Mirande.

Sur l'ensemble des zones urbaines, l'emprise au sol a été réglementée de manière adaptée de manière à favoriser une densification maîtrisée des espaces urbanisés :

- UA : 100 % ;
- UBa : Non Règlementé et UBb : 50% ;
- UC : 35% en assainissement collectif et 25% en assainissement individuel.

Ces règles d'emprise au sol se justifient pour permettre une densification du bâti tout en mettant en œuvre une nécessaire maîtrise de l'urbanisation afin de rester compatible avec les dispositions législatives en vigueur. Par ailleurs, ces coefficients d'emprise au sol permettent de limiter l'impact paysager, mieux gérer la ressource en eau (assainissement et eaux pluviales) et maintenir une trame verte au sein des espaces bâtis. En soit, il s'agit de développer et densifier Mirande tout en gardant son caractère rural et son cadre de vie de qualité en lien avec les objectifs du PADD.

PARTIE 5 :

Comparaison entre le PLU et le projet de PLU

PARTIE 5 > Comparaison PLU/PLU

A/ Un PLU qui met en œuvre un développement urbain plus vertueux pour Mirande

Une nécessaire mise en compatibilité avec les dispositions législatives en vigueur

La nécessaire mise en compatibilité du PLU de Mirande avec les dispositions législatives en vigueur a été un des objectifs premiers mené à travers la révision du PLU. Ce travail a permis de mettre en œuvre un mode de développement urbain plus économe en espace pour la commune (Loi climat, SRADET, SCoT).

Un recentrage de l'urbanisation autour de la bastide historique et au sein des espaces bâtis existants

Les choix du PLU optent pour un recentrage important de l'urbanisation sur le village. Près de 60% du potentiel foncier identifié au plan de zonage est localisé en intensification du tissu déjà bâti (division parcellaire et dents creuses). Le PLU identifie 5 ha de secteurs 1AU destinés au développement résidentiel. Néanmoins, ces secteurs de développement sont imbriqués au sein du tissu bâti actuel ou en continuité directe de ces derniers.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent de s'engager davantage dans une démarche de projet urbain

Les OAP proposées dans le nouveau projet de PLU se veulent relativement précises tant sur les principes d'aménagement attendus que sur les éléments de programmation. En effet, les OAP intègrent des principes en matière de : desserte (voirie, piétons, transports collectifs), typologie d'habitat, de densité, de qualité du cadre de vie, d'espaces publics, d'espaces verts, de gestion de l'intimité, etc.

Enfin, les OAP comprennent des éléments de programmation en précisant le phasage de l'urbanisation, le nombre de logements ou encore les densités attendues.

Une meilleure prise en compte des espaces agricoles

A travers l'élaboration du document, la vocation agricole de la commune est affirmée par un zonage spécifique permettant ainsi de préserver l'outil sol et de créer les conditions pour conforter les exploitations existantes. 65% du territoire est protégé au titre de la vocation agricole. En ajoutant les zones naturelles, c'est 84% du territoire communal préservé au titre de ces grands espaces. **135 ha de zones U et AU du précédent PLU ont été reclassés en zone agricole ou naturelle.**

Une meilleure protection de la trame verte et bleue

Le PLU de Mirande traduit de manière claire les continuités écologiques identifiées par le SRCE et dans le cadre de l'état initial de l'environnement. D'une part, ces continuités sont reprises au PADD, puis traduites de manière règlementaire. Une OAP TVB a également été déclinée sur le territoire.

Un règlement retravaillé

Le règlement écrit a été repris et complété de manière à prendre en compte les dispositions du Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR et de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture et traduire au mieux la démarche de « projet de territoire » engagée par la commune.

PARTIE 5 > Comparaison PLU/PLU

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

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

	Zones urbaines	Zones à urbaniser (1AU/2AU)	Zones agricoles	Zones naturelles	Total commune
Ancien PLU	400 ha	99 ha	1556 ha	313 ha	2368 ha
Nouveau PLU	342 ha	22 ha	1546 ha	458 ha	2368 ha
Evolution	-58 ha	-77 ha	-10 ha	+145 ha	

Par rapport au PLU en vigueur, en analysant les mouvements de zones entre les quatre types de zones U, AU, A et N présentés sur les cartes en pages suivantes, le projet de PLU de Mirande reclasse 135 ha de zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) en zone A (agricole) et N (naturelle).

Cette baisse importante s'explique en lien avec la redéfinition du projet urbain sur la commune de Mirande. Cette stratégie s'établit également en lien avec la mise en compatibilité du PLU avec les dispositions législatives en vigueur et les objectifs de modération de la consommation d'espace. De plus, ces changements visent à cibler l'aménagement de terrains spécifiques et stratégiques pour les 10 prochaines années sur la commune et limiter la concurrence des porteurs de projet entre eux.