

Révision du Plan Local d'Urbanisme de MIRANDE

1.1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2024

Cachets et visas

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

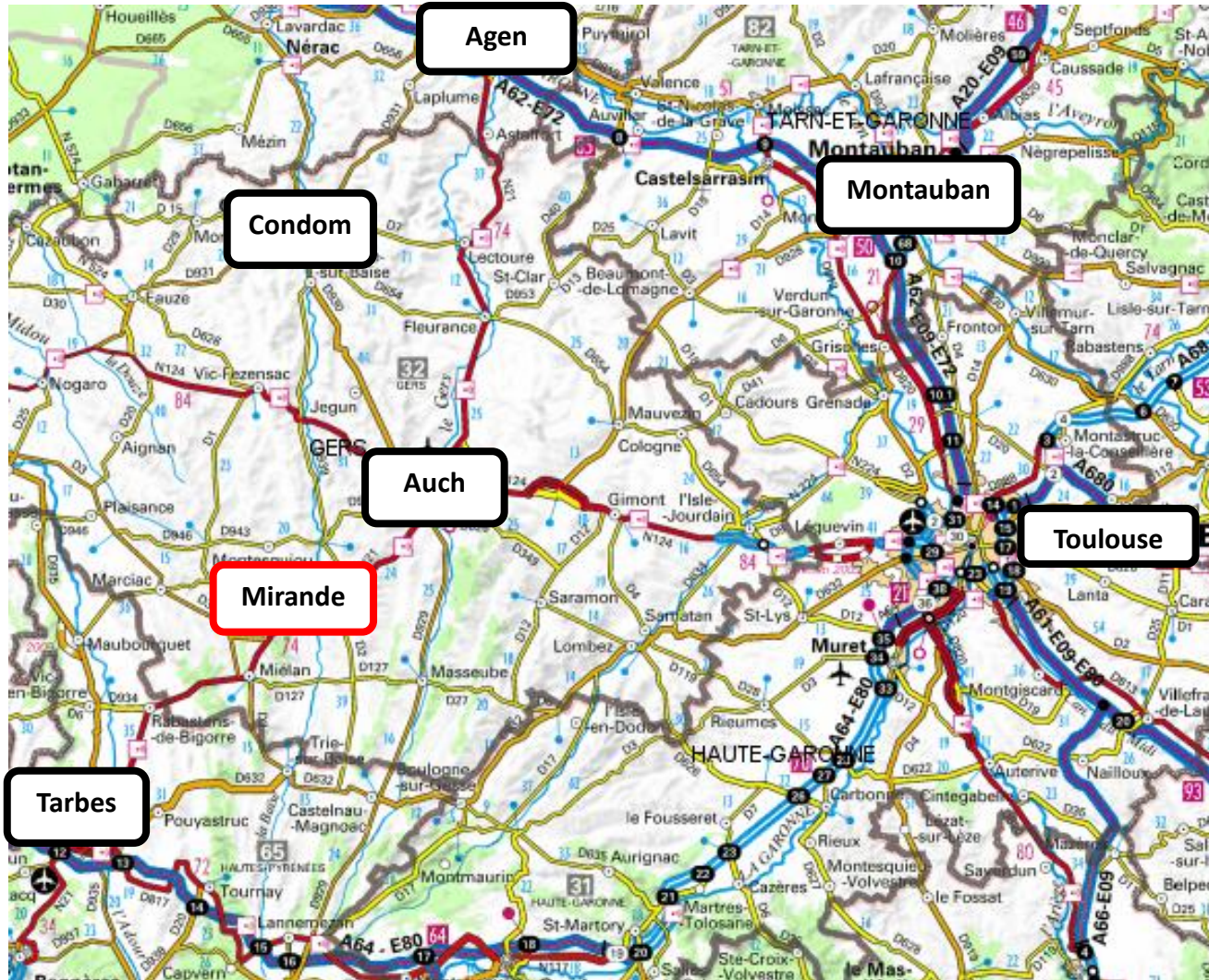
Sommaire

Diagnostic territorial	1
1) Présentation générale de la commune	4
2) Analyse socio-démographique	9
3) Analyse de la morphologie urbaine	41
4) Dynamique du marché immobilier	51
5) Analyse socio-économique	54
6) Diagnostic agricole	71
<input type="checkbox"/> Retour sur les questionnaires et rencontres avec les agriculteurs	84
7) Les équipements et services publics	89
8) Les infrastructures de communication et les pratiques de déplacements	95
9) Diagnostic foncier	106
<input type="checkbox"/> Analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels sur la période 2011-2021	107
<input type="checkbox"/> Analyse du potentiel de densification et de mutation des ensembles bâtis	113
 Etat initial de l'environnement	 124
Paysage et patrimoine	125
Préserver la ressource en eau	140
Milieus naturels et biodiversité	148
Prendre en compte des risques et nuisances	156
Les choix énergétiques	166



1) Présentation générale de la commune de Mirande

Localisation géographique de la commune...



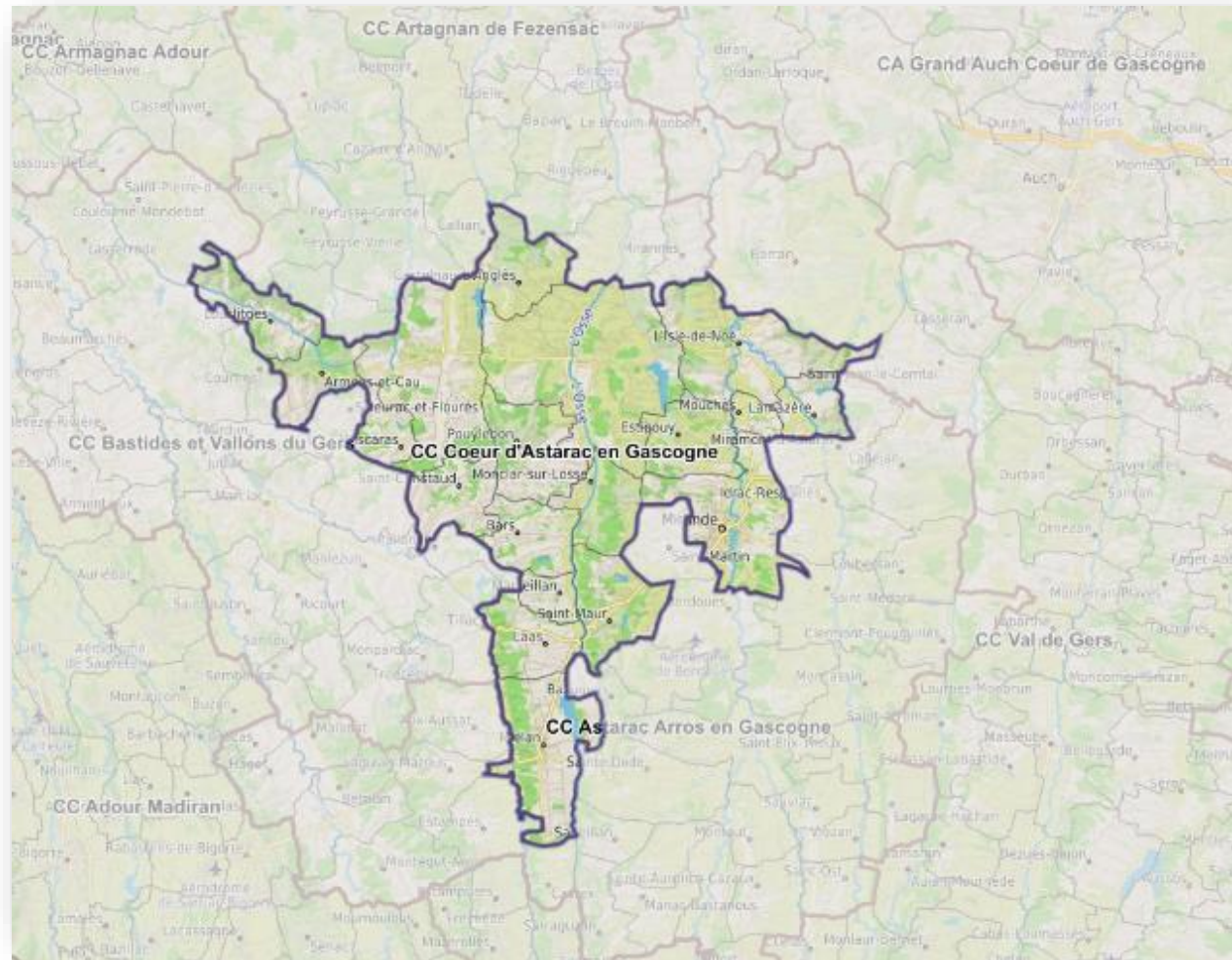
La commune de Mirande est située :

- Au Sud du département du Gers ;
- À l'interface entre les villes d'Auch (Préfecture du Gers) et de Tarbes (Préfecture des Hautes-Pyrénées) et reliées par la RN21 ;
- À 25 min d'Auch ;
- À 1h de Tarbes ;
- À 1h45 de Toulouse ;
- La gare SNCF la plus proche est celle d'Auch ;
- L'aéroport le plus proche est celui de Tarbes ;
- La commune de Mirande profite d'un réseau routier structuré mais souffre en contrepartie d'un éloignement des principaux pôles d'emplois ;

Présentation générale de la commune...

Le contexte communal de Mirande :

- Un territoire intégré dans une démarche intercommunale depuis le 3 décembre 1999 avec la création de la Communauté de Communes Cœur d'Astarac en Gascogne.
- Le territoire communautaire regroupe 19 communes et compte 7 725 habitants au 1er janvier 2021. La commune de Mirande compte 3 454 habitants en 2024.
- Un territoire intégré dans une démarche de Schéma de Cohérence Territoriale, le SCoT de Gascogne, approuvé le 20 février 2023.
- Un territoire intercommunal qui perd de sa population depuis le début des années 2000.
- Un territoire à l'interface entre les Préfectures du Gers et des Hautes-Pyrénées (Tarbes et Auch) => une réflexion nécessaire sur son organisation à venir (positionnement de la commune en tant que « pôle d'équilibre » dans l'organisation territoriale du Gers).
- Un territoire de qualité et au cadre de vie remarquable (patrimoine architectural et végétal riche et nombreux événements culturels).



Présentation générale de la commune...

La commune de Mirande est engagée dans plusieurs démarches visant à promouvoir le territoire à différentes échelles (locales, régionales, nationales et internationales). Ces différentes actions en matière d'aménagement du territoire visent à reconnaître le patrimoine riche de la commune et le faire valoir pour le rendre attractif tant sur le plan résidentiel, économique et touristique. La qualité du cadre de vie constitue un élément fort de la politique menée par la commune de Mirande et l'intercommunalité du cœur d'Astarac en Gascogne.

CITTASLOW

Le mouvement est parti d'Italie. En 1986, à Brà, suite au refus d'installation d'un « fast food », les élus et administrés de cette ville d'Italie fondent le mouvement « Slow Food ». En 1999, inspirés par cette philosophie, le label « Cittaslow » est lancé par Paolo Saturnini dans la ville de Greve in Chianti et les maires de trois autres villes. En quelques années, le réseau est devenu international et à ce jour 272 villes dans 30 pays sont labellisées dont 10 en France : SEGONZAC, LABASTIDE D'ARMAGNAC, MIRANDE, CRÉON, VALMONDOIS, ST ANTONIN-NOBLE-VAL, LOIX, SAMATAN, SIMORRE et CAZAUBON. Pour obtenir le label, la ville doit remplir plus de 72 critères relatifs à l'environnement, à l'urbanisme, aux infrastructures, à la mise en valeur des produits locaux, à l'hospitalité,...

La traduction mot à mot donne « ville lente », mais en fait, il s'agit d'un label attribué aux villes « où il fait bon vivre » au sens le plus large du terme et cela regroupe bien des aspects de la vie d'une commune. En fait, dans une « Cittaslow », ce n'est pas de lenteur qu'il s'agit : on prend le temps ! Prendre le temps de vivre, de produire et/ou de consommer du bon, du savoureux, de la qualité, de l'authenticité, voilà tout ce dont rêve le citoyen d'aujourd'hui ! Cet objectif, sous la bannière « Cittaslow » offre une trame fédératrice pour l'action des élus, mais aussi des associations et des habitants. (Source : site internet Mirande)

PETITES VILLES DE DEMAIN

Petites villes de demain vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Le programme a pour objectif de donner aux élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités les moyens de concrétiser leurs projets de territoire.

Le programme est conçu pour soutenir 1 000 communes et intercommunalités sur six ans (2020-2026). Les travaux menés par l'ANCT et l'INRAE ont permis de mettre en exergue les communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité sur leur bassin de vie et montrant des signes de vulnérabilité.

Le programme s'organise autour de 3 piliers :

- Le **soutien en ingénierie** pour définir et mettre en œuvre les projets de territoire, en particulier par le renforcement des équipes et l'apport d'expertises.
- **L'accès à un réseau** (Club *Petites villes de demain*) pour favoriser l'innovation, l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques.
- Des **financements sur des mesures thématiques ciblées**

La ville de Mirande a été retenue en date du 18 décembre 2020.

(Source : site internet ANCT)

Présentation générale de la commune...

Projet de PNR d'Astarac

Les 3 Communautés de Communes Astarac Arros en Gascogne, Cœur d'Astarac en Gascogne et Val de Gers partagent des problématiques communes (démographiques, économiques, gestion des espaces...). Aujourd'hui, elles ont décidé de travailler ensemble pour relever les défis de l'Astarac :

- **Pour la démographie et l'attractivité ;**
- **Pour la gestion de l'espace et la préservation des paysages et du patrimoine ;**
- **Pour le développement économique et l'emploi ;**
- **Pour l'environnement.**

Ce **projet collectif ambitieux permettra de transmettre aux générations futures un territoire aux hautes qualités humaine, environnementale et paysagère**, en transformant les contraintes d'un territoire rural en atout et en support de créativité, pour inventer un nouveau modèle de développement.

La Région, le Département et l'État sont aux côtés du territoire pour financer la première étape de cette démarche : la réalisation de l'étude d'opportunité et de faisabilité de la création d'un Parc naturel régional qui a débuté en avril 2019.

(Source : site internet projet-astarac.fr)

Contrat de Relance et de Transition Energétique (CRTE)

Le Premier ministre a adressé aux préfets une circulaire relative aux Contrats de relance et de transition écologique (CRTE), qui traduisent l'ambition d'instaurer une nouvelle relation de travail entre l'Etat, les collectivités territoriales et l'ensemble des acteurs locaux (entreprises, associations, habitants...). Destinés à tous les territoires (rural, urbain, ultra marin), **les CRTE ont vocation à participer activement à la réussite de France Relance**, le plan de relance économique et écologique de la France, à court terme. A plus long terme, **ces contrats permettront d'accélérer les dynamiques de transformations à l'œuvre dans tous les territoires dans les six prochaines années**. Ainsi, l'ensemble des territoires de la métropole et des outre-mer se verront proposer l'élaboration d'un CRTE d'ici fin juin 2021.

Le CRTE sera porté par le PETR Pays d'AUCH qui regroupe les 3 Communautés d'Astarac et l'agglomération d'AUCH. C'est le PETR qui signera le CRTE. Pour tenir compte des spécificités du territoire, le Préfet a demandé à avoir 2 projets de territoire, l'un pour l'agglomération d'Auch et l'autre pour l'Astarac. Le contrat devra préfigurer une séparation des contrats lorsque le PNR Astarac se créera, pour avoir ensuite 2 contrats.

Ce contrat a été signé à Auch le 17 décembre 2021 et il intègre tous les dispositifs de l'Etat : CPER, ACV, PVD, CTE, ORT, PNR politique de la ville, ...et la région prévoit d'y ajouter ses dispositifs (bourg centre).

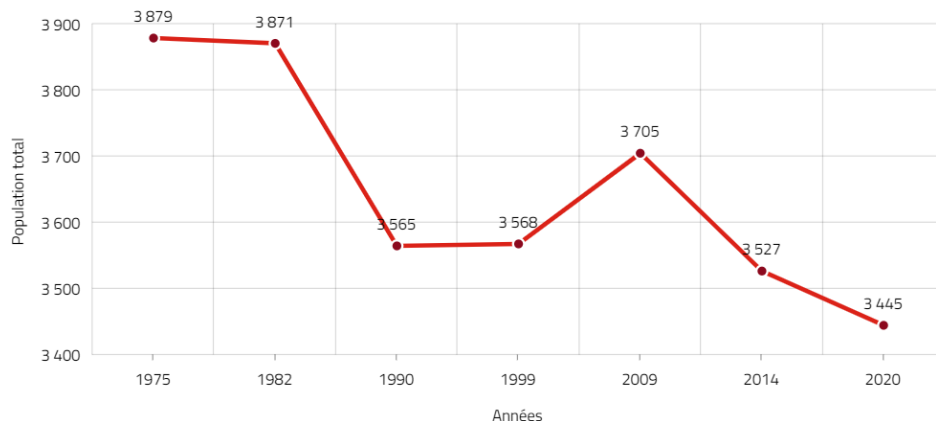


2) Analyse socio-démographique

Démographie

Evolution de la population

Évolution de la population entre 1975 et 2020



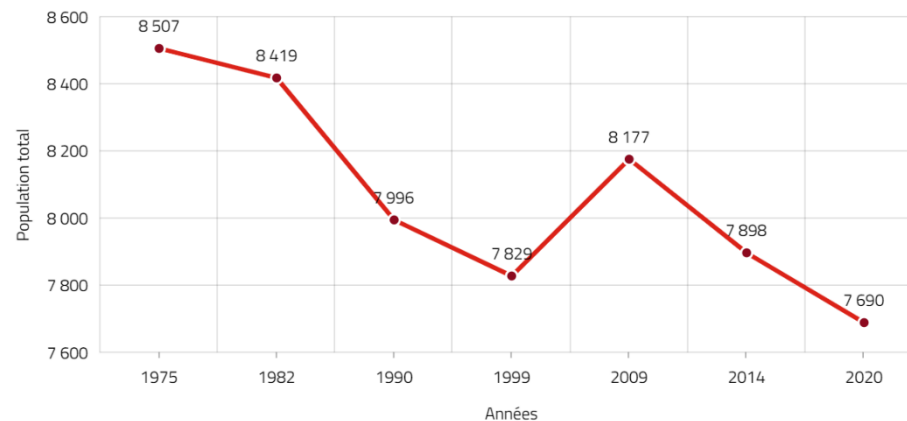
Une variation notable de la population communale :

- ❑ La population a diminué entre 1968 et 1999 (soit une baisse de 12,4%) et a augmenté de 3,84% entre 1999 et 2009. Cependant, on observe une nouvelle baisse entre 2009 et 2020 (une perte de 260 habitants, soit -7,02%).
- ❑ Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la population entre 1968 et 1999 est de -0,43% par an. Toutefois, entre 1999 et 2020, le taux de croissance est passé à -0,16% par an, ce qui traduit une légère reprise de la croissance démographique dû à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal au début des années 2000. Le TCAM sur les 11 dernières années (2009-2020) traduit le manque d'attractivité de la commune (-0,64%/an) .
- ❑ La baisse de la population entre 1968 et 2020 s'explique par un solde naturel globalement négatif et un solde migratoire variable.

Une baisse de la population à l'échelle de la Communauté de Communes Cœur d'Astarac en Gascogne :

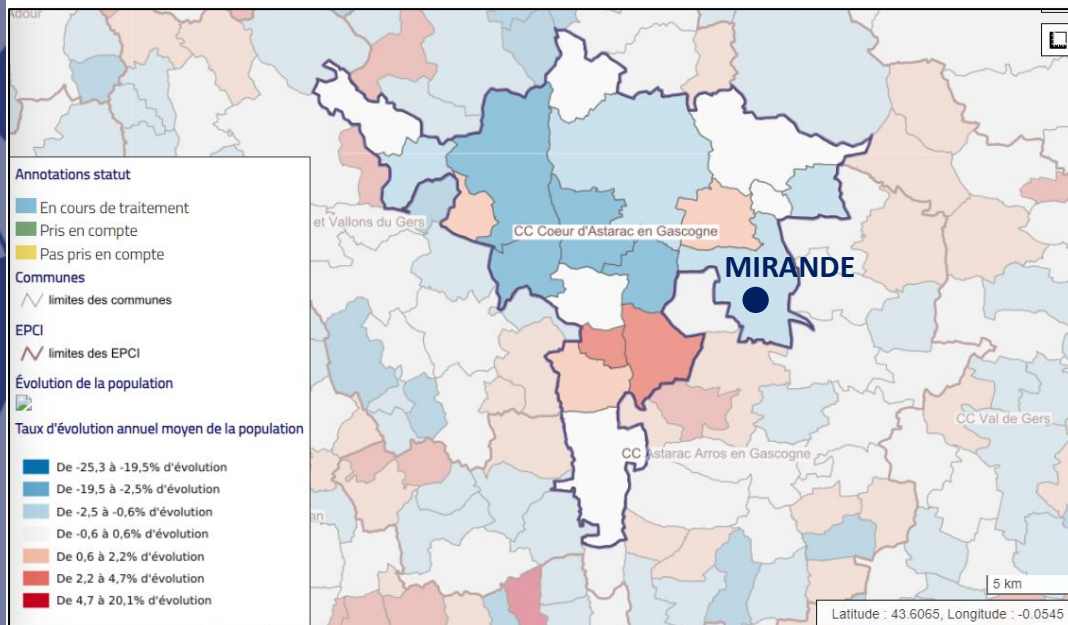
- ❑ La population a diminué de 13,8% entre 1968 et 1999 et a légèrement augmenté de 4,44 % entre 1999 et 2009. On observe également une nouvelle baisse entre 2009 et 2020 (-5,95%).
- ❑ Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) entre 1968 et 1999 est de -0,48%. Entre 2009 et 2020, le TCAM est de -0,54%.
- ❑ Quelques communes ont enregistré une augmentation de la population entre 1999 et 2020. Il s'agit d'Estipouy, de l'Isle-de-Noé, de Laas, de Marseillan, de Mascaras, de Monclar-sur-Losse et de Saint-Maur. L'accroissement démographique a bénéficié aux communes périphériques aux dépens de la commune centre de Mirande.

Évolution de la population entre 1975 et 2020

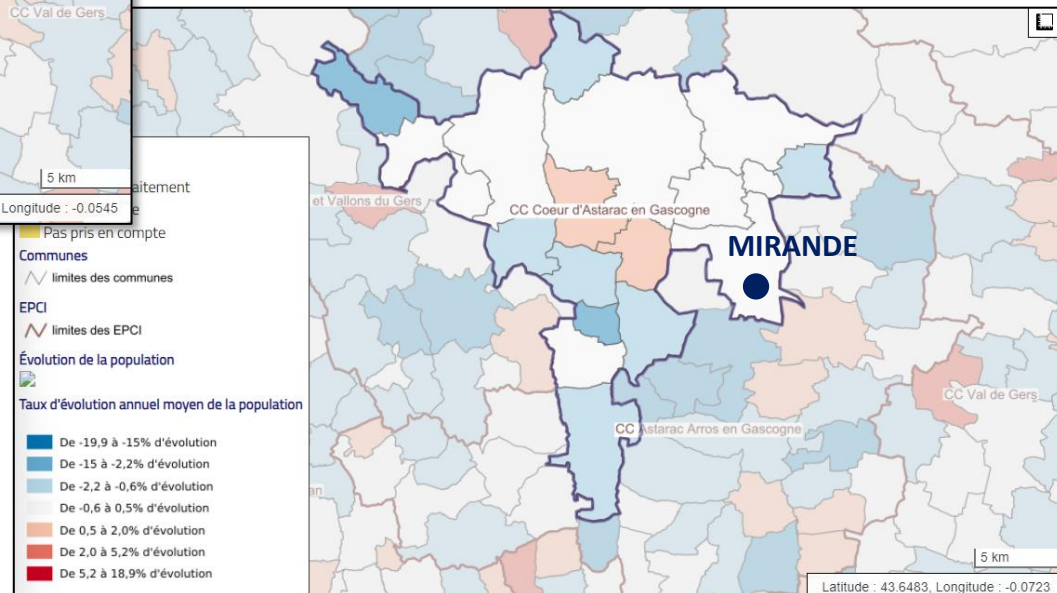


Evolution de la population

Carte des taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2009 et 2014



Carte des taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2014 et 2020



Evolution de la population

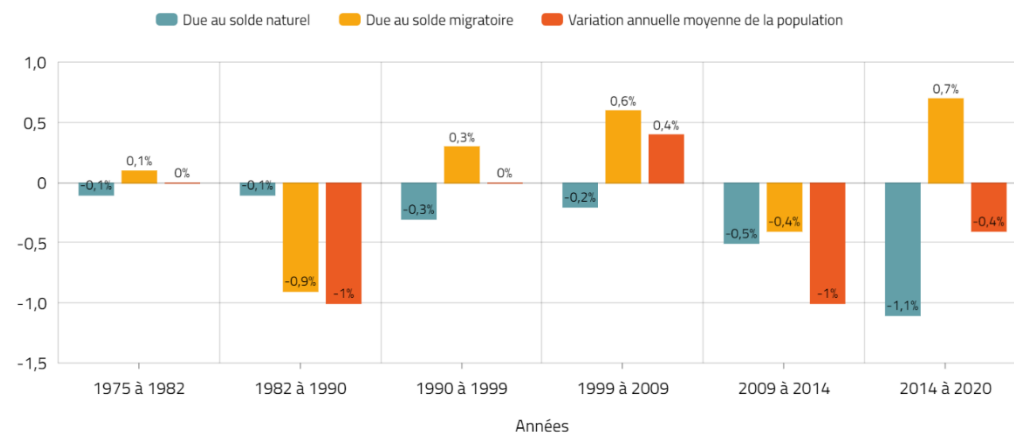
Un territoire en perte d'attractivité démographique :

Une baisse démographique qui s'explique :

- La commune de Mirande enregistre un solde naturel (nombre de naissances) négatif depuis 1975. Néanmoins, l'augmentation de la population constatée entre 1999 et 2009 s'explique par un solde migratoire positif (différence entre les entrées et sorties).
- Sur la dernière période 2009-2020, d'abord négatif de 2009 à 2014, le solde migratoire est redevenu positif entre 2014 et 2020, ce qui est donc venu contrebalancer la baisse de population due au solde naturel négatif.
- Sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur d'Astarac en Gascogne : on constate la même évolution que sur la ville centre de Mirande. L'augmentation de la population entre 1999 et 2009 s'explique par l'arrivée de nouveaux habitants. Sur la période 2009-2014, on observe d'abord des soldes naturel et migratoire négatifs, conduisant à une baisse constante de la population. En revanche, sur la période 2014-2020, cette baisse de la population n'est plus le résultat du solde migratoire, car celui-ci est redevenu positif.

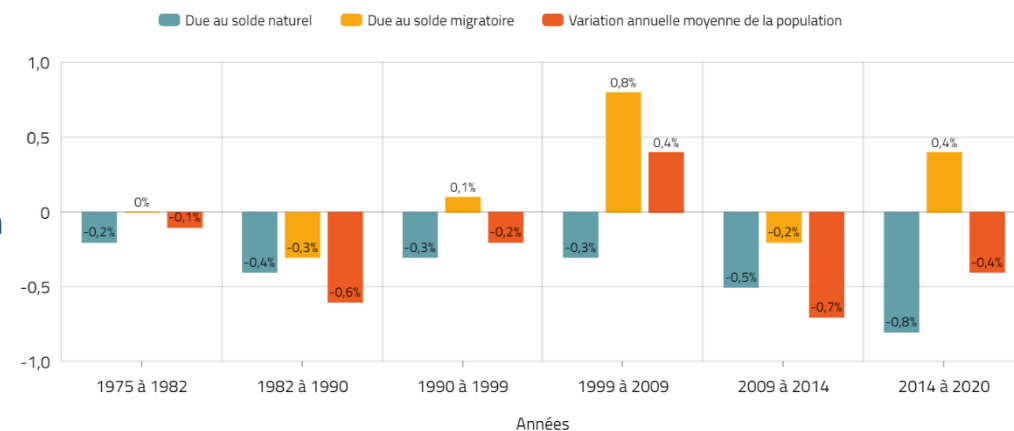
Mirande

Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2020



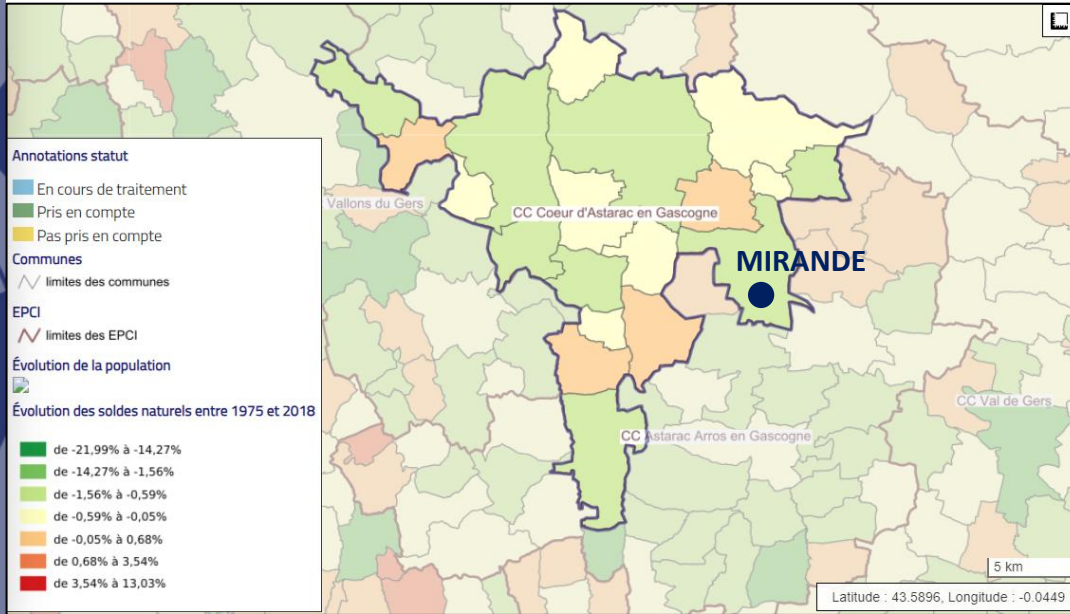
CdC Cœur d'Astarac en Gascogne

Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2020

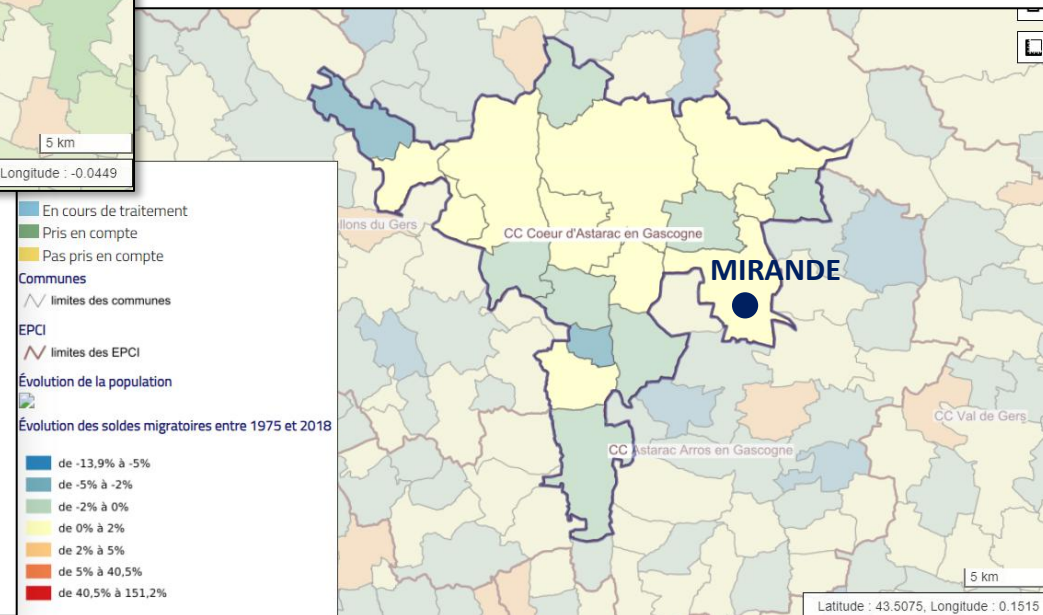


Evolution de la population

Carte des taux d'évolution des soldes naturels entre 2014 et 2020

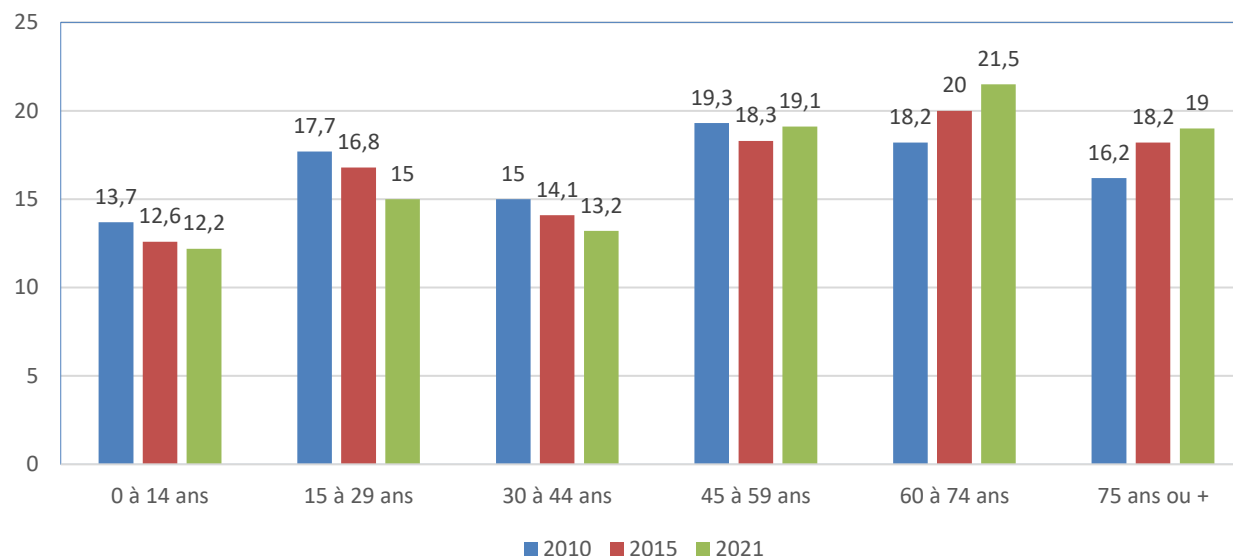


Carte des taux d'évolution des soldes migratoires entre 2014 et 2020



Structure par âge de la population

Evolution de la structure par âge de la population entre 2010 et 2021 (en %)



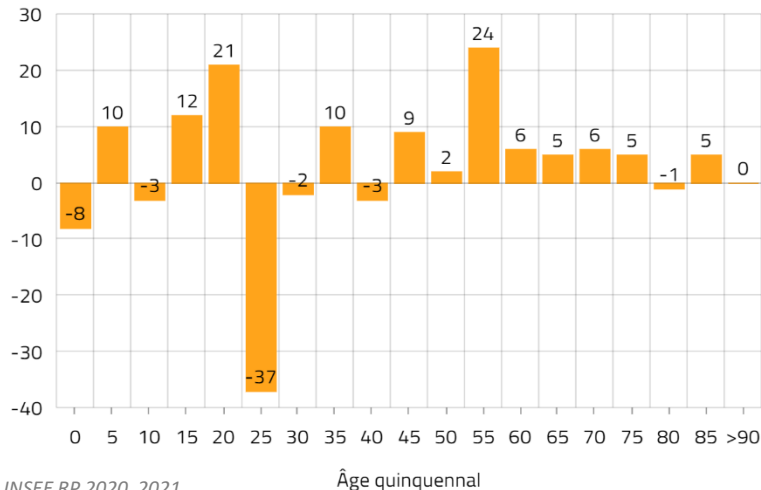
Source : INSEE RP 2021

- ❑ Toutes les classes d'âge n'ont pas évolué de la même façon entre 2010 et 2021 :
 - ❑ La classe d'âge de 0-14 ans a baissé de 1,5 points. Cette baisse est en corrélation avec les propos précédents sur le déclin démographique observé en partie lié à un solde naturel négatif. La commune de Mirande a perdu majoritairement des jeunes ménages avec ou sans enfants sur ces 10 dernières années ce qui s'est traduit également par une baisse de représentation des classes d'âges de 0 à 14 ans.
 - ❑ Les deux classes d'âge de 15-19 ans et 30-44 ans ont également diminué respectivement de 2,7 et 1,8 points.
 - ❑ A l'inverse, les classes d'âge comprises entre 60 et 75 ans et plus ont observé des augmentations de l'ordre de 3,3 et 2,8 points pour la tranche d'âge la plus âgée.
- ❑ Ces données traduisent un vieillissement accéléré de la population communale qui nécessite une anticipation en termes de besoins et de réponses à apporter aux seniors (logements, équipements, mobilités, santé,...).
- ❑ L'indice de jeunesse en 1999 était de 0,70 contre 0,47 en 2020. (L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus).

Structure par âge de la population

- Le vieillissement de la population s'accroît sur le territoire de Mirande. Il est dû à un vieillissement de la population résidente, une migration des jeunes ménages (étudiants, jeunes actifs) vers d'autres territoires et un solde migratoire essentiellement porté par les tranches d'âges supérieures à 55 ans (pré-retraités et retraités).
- En 2021, 40,5% de la population communale est âgée de plus de 60 ans, contre 34,4% en 2010. Ce phénomène s'accroîtra dans les prochaines années et nécessite donc pour la collectivité d'anticiper le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées en perte d'autonomie.
- L'enjeu d'accompagnement du vieillissement de la population est prégnant sur le territoire et nécessite des réponses adaptées (logements, équipements et services publics, mobilités,...).

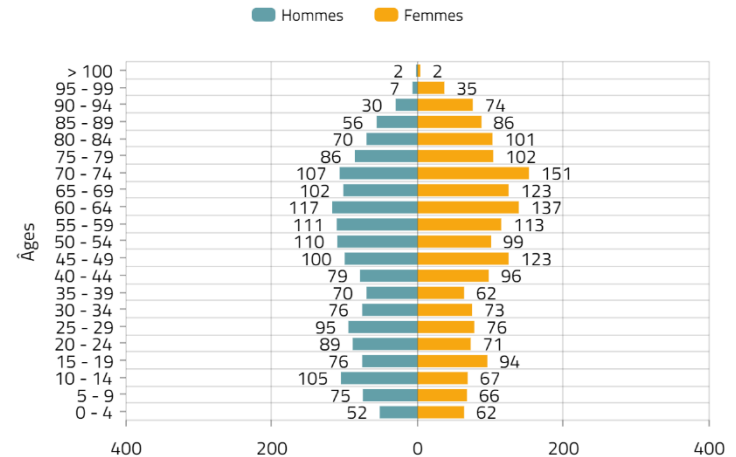
Solde migratoire par tranche d'âge



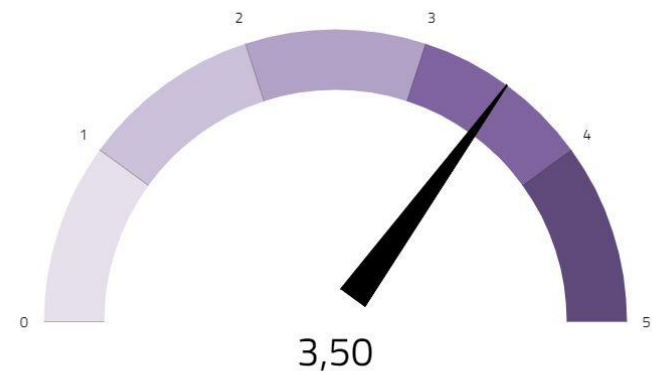
Source : INSEE RP 2020, 2021

Âge quinquennal

Pyramide des âges



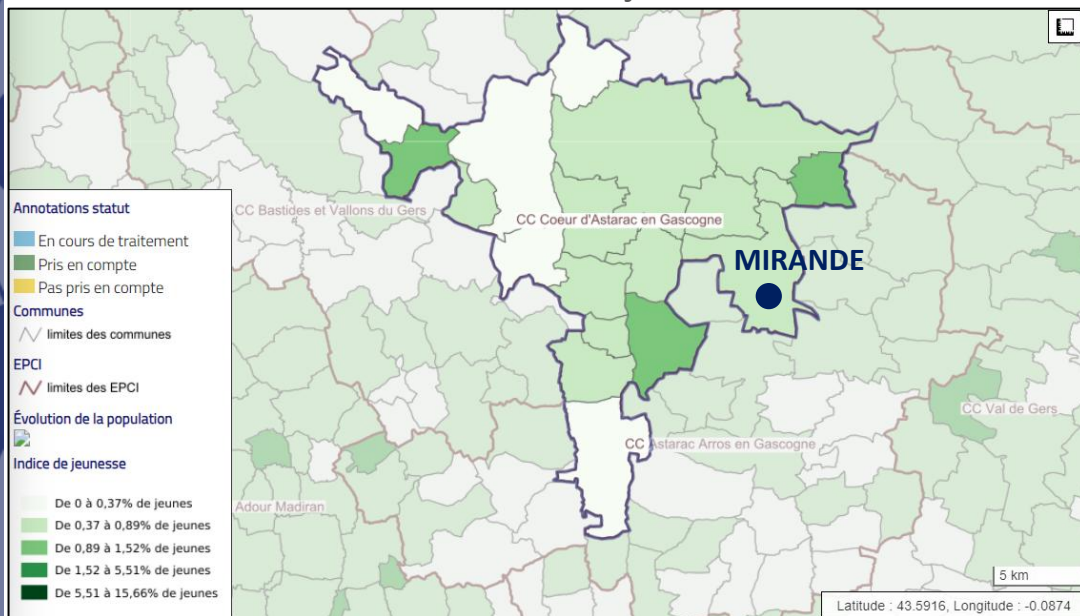
Enjeu d'accompagnement du vieillissement



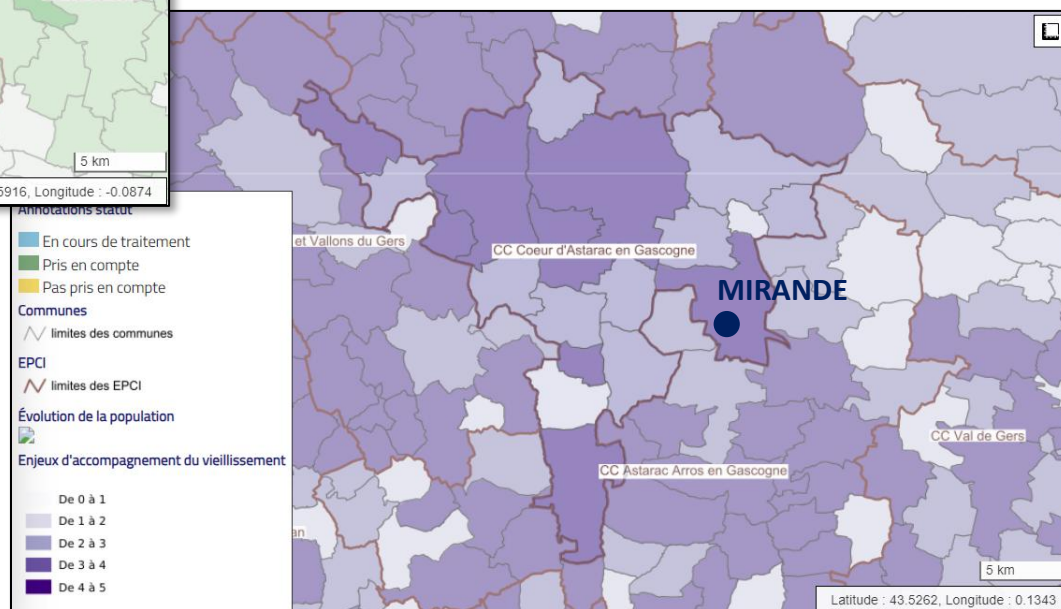
Source : INSEE Résidences principales en 2020 - INSEE Capacité d'accueil des personnes âgées en 2020 - FINESS, © Citadia

Structure par âge de la population

Carte de l'indice de jeunesse

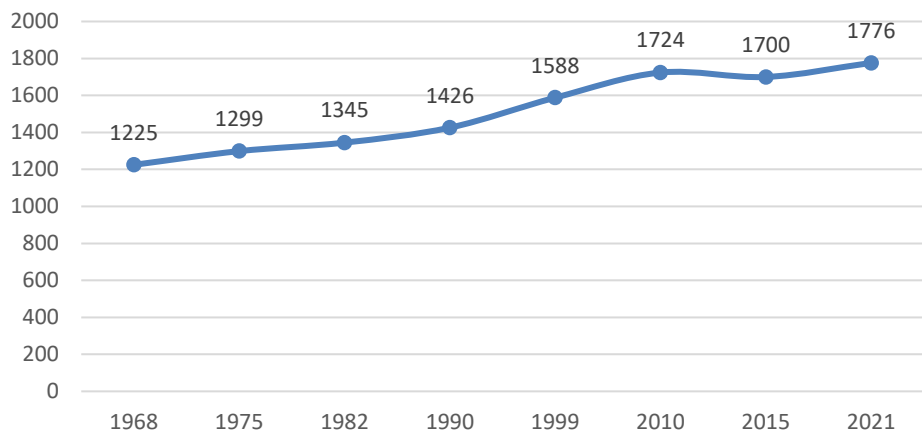


Carte d'enjeux d'accompagnement du vieillissement



Caractéristiques de la population...

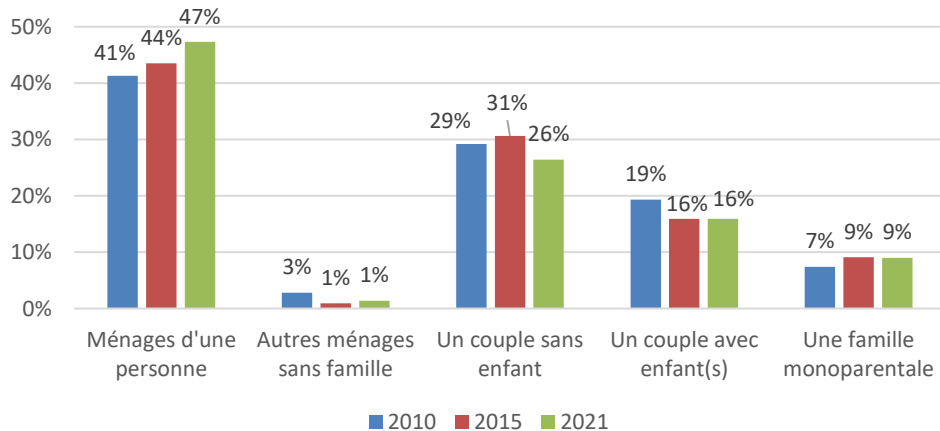
Evolution du nombre de ménages entre 1968 et 2021



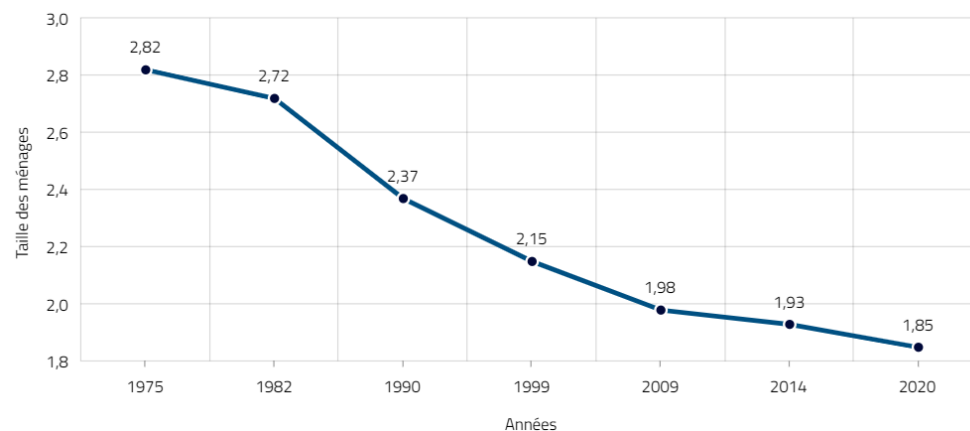
On constate une augmentation du nombre des ménages mais une diminution du nombre de personnes par ménage due :

- ☐ à une évolution de la structure des ménages et notamment une augmentation des petits ménages (ménages d'une personne : + 6 points).
- ☐ De la même manière, la part des ménages d'une personne et des familles monoparentales augmente sur le territoire entre 1999 et 2017.
- ☐ La taille des ménages diminue du fait du desserrement :
 - poursuite de la baisse du nombre de moyen de personnes par foyer
 - accentuation du vieillissement de la population
 - baisse du nombre moyen d'enfants par femme
 - décohabitation plus précoce des jeunes adultes allant étudier et/ou travailler à l'extérieur du territoire communal

Evolution de la composition des ménages entre 2010 et 2021



Evolution de la taille des ménages entre 1975 et 2020



Synthèse du volet démographie...

Atouts

- ❑ Une attractivité positive entre 1999 et 2009.
- ❑ Un solde migratoire positif sur la dernière période 2014-2020 qui illustre une attractivité pour le territoire.
- ❑ Une croissance démographique encore négative mais qui tend vers l'équilibre sur la dernière période (-0,4%/an).

Faiblesses

- ❑ Une perte de la population due à un solde naturel négatif.
- ❑ Des ménages plus nombreux, mais des cellules familiales plus réduites => une évolution importante de la composition des ménages (augmentation des ménages d'une personne, baisse importante des familles avec enfants et une augmentation des familles parentales) qui a des répercussions sur la demande et les besoins en logements.
- ❑ Un indice de jeunesse qui confirme le vieillissement observé et la perte de population jeune et active (pyramide des âges marqué par les classes d'âges supérieures à 45 ans et plus).
- ❑ Une baisse de la proportion des classes d'âges de 0 à 44 ans.
- ❑ Une croissance de la population fragile et fluctuante.
- ❑ Un phénomène de desserrement des ménages qui s'accroît au fil des années.

ENJEUX :

- ❑ **L'inversion de la courbe démographique négative (impact en terme d'équipements, de logements, d'infrastructures, de commerces et de services,...) pour relancer l'attractivité du territoire.**
- ❑ **L'anticipation de l'évolution structurelle des ménages (arrivée de retraités, baisse constante du nombre de personnes par ménages,...) 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...).**

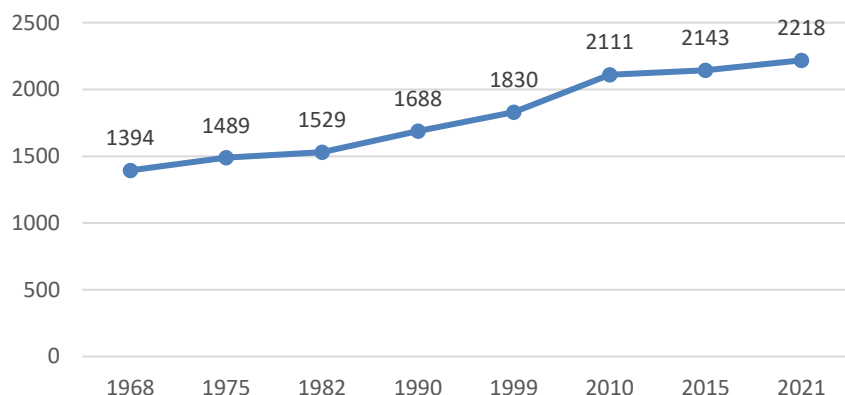
A tilted grid diagram consisting of several nested rectangles. The innermost rectangle is divided into a 3x3 grid of squares. The central square of this grid is shaded in a darker blue color. The grid is tilted counter-clockwise.

2) Analyse socio-démographique

HABITAT

Evolution du parc de logements

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2021



Un parc de logements en constante évolution depuis 1968 :

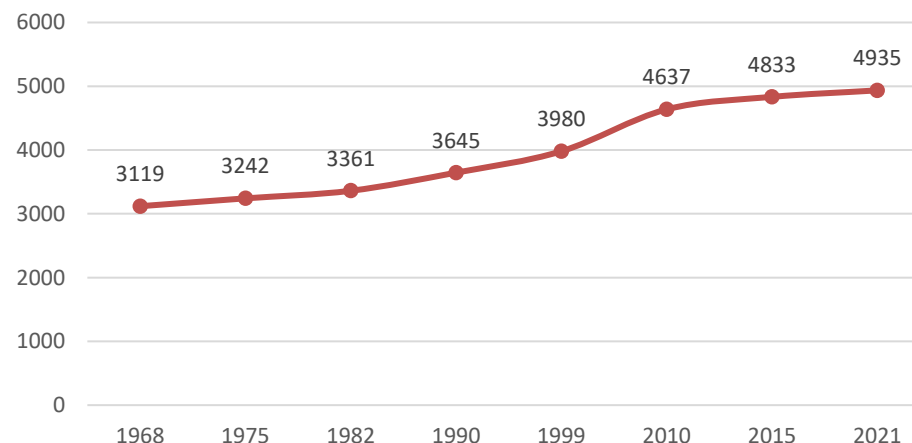
- La commune de Mirande compte 2 218 logements en 2021, contre 1 830 en 1999, soit une évolution de 21,2% sur la période. Cette augmentation traduit la création de 9 logements en moyenne par an sur les 11 dernières années.
- En 2021, Mirande comptabilise 44,9% du parc total de logements du bassin de vie Cœur d'Astarac en Gascogne et 46,1% des résidences principales.
- Le taux de croissance annuel moyen du parc de logements depuis 1999 est de 1% à l'échelle communale. A l'inverse de la courbe démographique, l'évolution du parc de logements est positive de manière continue depuis 1968.
- Néanmoins, force est de constater que la production de nouveaux logements sur le territoire communal n'a pas permis de garantir un solde migratoire plus important que le solde naturel.

Un parc de logements en constante évolution depuis 1968 :

- La communauté de communes compte 4 935 logements en 2021, contre 3 980 en 1999, soit un gain de 955 logements et en moyenne 43 nouveaux logements par an.
- Le taux de croissance annuel moyen du parc de logements depuis 1999 est sensiblement le même qu'à l'échelle communale, soit 1,09%.
- Les trois communes qui ont enregistré les taux de croissance annuels moyens les plus élevés sont Marseillan (2,98%), Laas (2,94%) et Saint-Maur (2,66%).
- Les communes de Bars et Lamazère ont enregistré des taux supérieurs à 2% par an, ce qui souligne l'attractivité des communes « rurales » au dépend des communes « centre » (Mirande) et communes « intermédiaires » (Miélan, Montesquiou et L'Isle-de-Noé).

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2021

CC Cœur d'Astarac en Gascogne

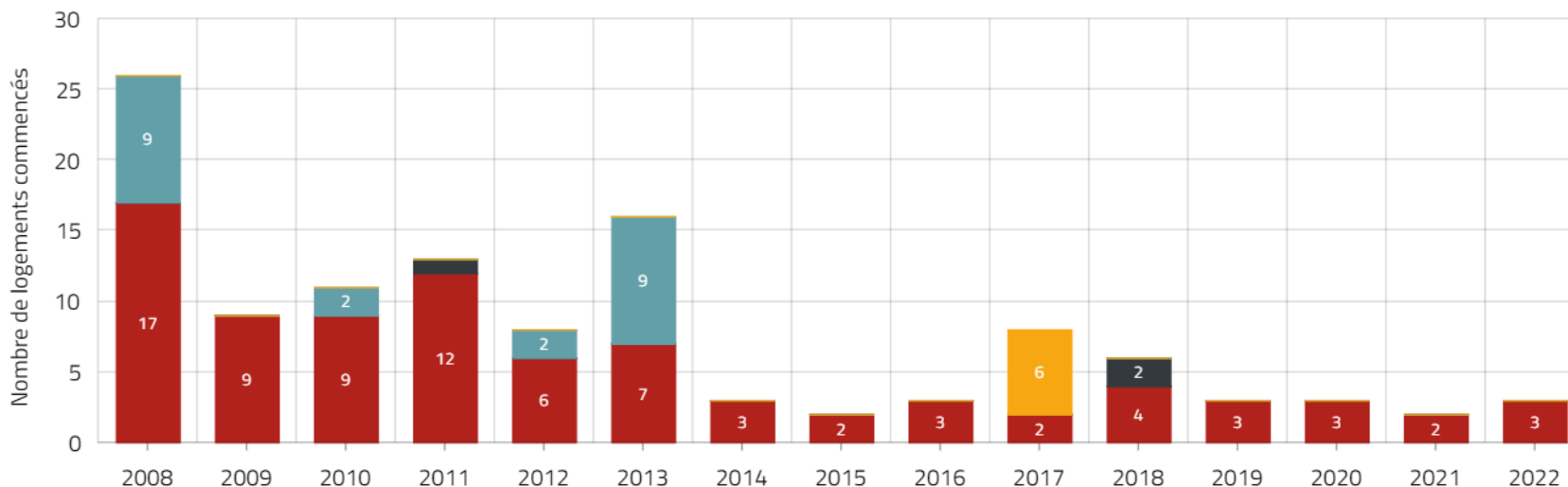


Evolution du parc de logements

- ❑ Selon les données SITADEL, 65 logements ont été commencés en 10 ans entre 2011 et 2020 (période de référence de la loi Climat et Résilience) - tous types de logements confondus, soit une moyenne 7 logements/an.
- ❑ Une dynamique de construction importante a eu lieu entre 2006 et 2008 due à la construction de la Résidence du Grand-Meaulnes (53 logements) inaugurée en 2008. Cette dynamique a été marquée en suivant par la crise économique de 2007/2008 qui a eu de lourdes conséquences sur le marché de la construction.
- ❑ Notons une légère reprise du rythme de construction sur les 2 dernières années (2017 et 2018) après un fort ralentissement de 2014 à 2016.
- ❑ Si les logements individuels purs représentent une part importante de la production (81%), on observe une diversification du parc avec 19% de logements collectifs. Toutefois, 68% du parc reste composé de maisons individuelles en 2020, cette diversification doit se poursuivre afin de proposer des alternatives à l'ensemble des ménages résidant ou souhaitant s'installer sur la commune.
- ❑ Entre 2021 et 2023, 67 logements ont été autorisés et seulement 5 commencés (Sit@del)

Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction

■ Individuel pur ■ Individuel groupé ■ Collectif ■ Résidence



Source : Données SIT@DEL

Source : Données INSEE

Le point-mort passé de la construction (2014 – 2020)

La **création de nouveaux logements** répond à plusieurs « besoins » :

➤ Les besoins liés à **l'augmentation de la population**

- Le solde naturel de la population (Les naissances sur le territoire sont supérieures aux décès)
- Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire

➤ Les besoins liés au **maintien de la population** (appelé également **Point-Mort de la construction**).

Les 4 postes du Point Mort sont les suivants :

- **Le desserrement des ménages**
- **La variation des résidences secondaires**
- **La variation de la vacance**
- **Le renouvellement du parc**

Le **point-mort** désigne la manière dont a été consommé la construction neuve sur le territoire, au regard de 4 postes :

- Du **desserrement des ménages** : soit le nombre de logements nécessaires pour répondre à ce phénomène sociologique (mais aussi lié à la perte d'attractivité auprès des familles).
- Du **renouvellement urbain** : démolition de logements
- La dynamique **des résidences secondaires**
- De **l'augmentation de la vacance**

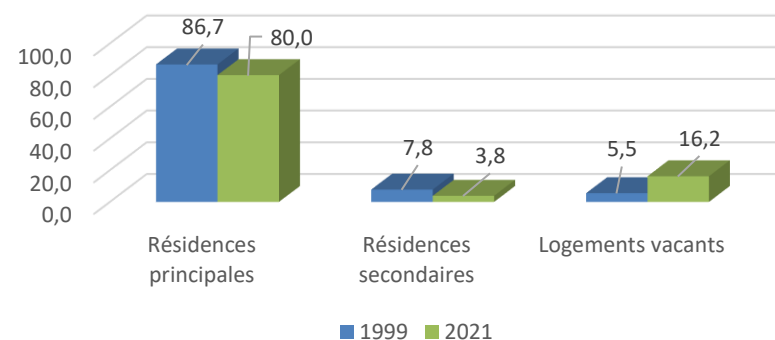
Le solde entre ces 4 postes et l'évolution démographique constitue « l'effet démographique » de la construction.

	total	/ an	an / 1 000 hab
Construction 2014-2020 inclus	43	7	2,2
Point Mort 2014-2020	71	12	3,6
Desserrement	67	11	3,4
Renouvellement	-9	-1	-0,4
Evolution des LV	68	11	3,5
Evolution des RS	-56	-9	-2,8
Effet démographique	-28	-5	-1,4

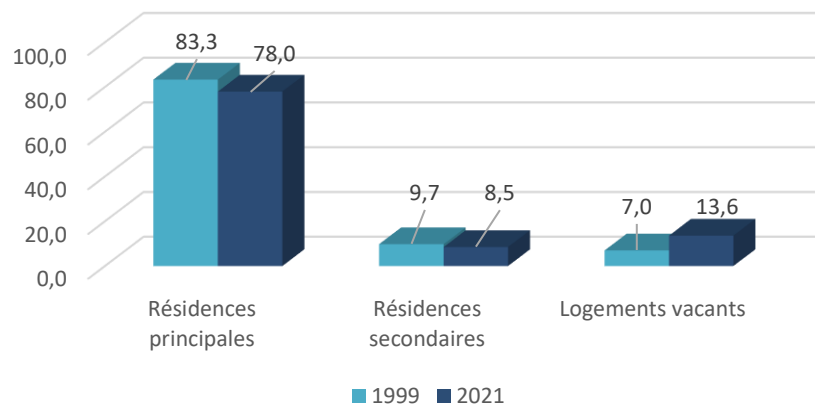
Répartition du parc de logements

- ❑ Au dernier recensement INSEE de 2021, Mirande compte 2218 logements (soit 388 unités de plus qu'en 1999) répartis de la manière suivante :
 - ❑ 1 774 résidences principales (79,9%) ;
 - ❑ 85 résidences secondaires (3,83%) ;
 - ❑ 359 logements vacants (16,18%).
- ❑ A noter une augmentation importante du nombre de logements vacants depuis 1999 (+10,7 points) selon les données INSEE.
- ❑ Le nombre de résidences principales a augmenté depuis 1999 (+ 187 unités). En revanche, leur part dans le parc de logements de Mirande est en baisse (-6,8 points).
- ❑ Enfin, notons que le nombre de résidences secondaires et les logements occasionnels a diminué passant de 142 unités en 1999 à 85 en 2021.

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2021



Evolution du parc de logements entre 1999 et 2021
CC Cœur d'Astarac en Gascogne

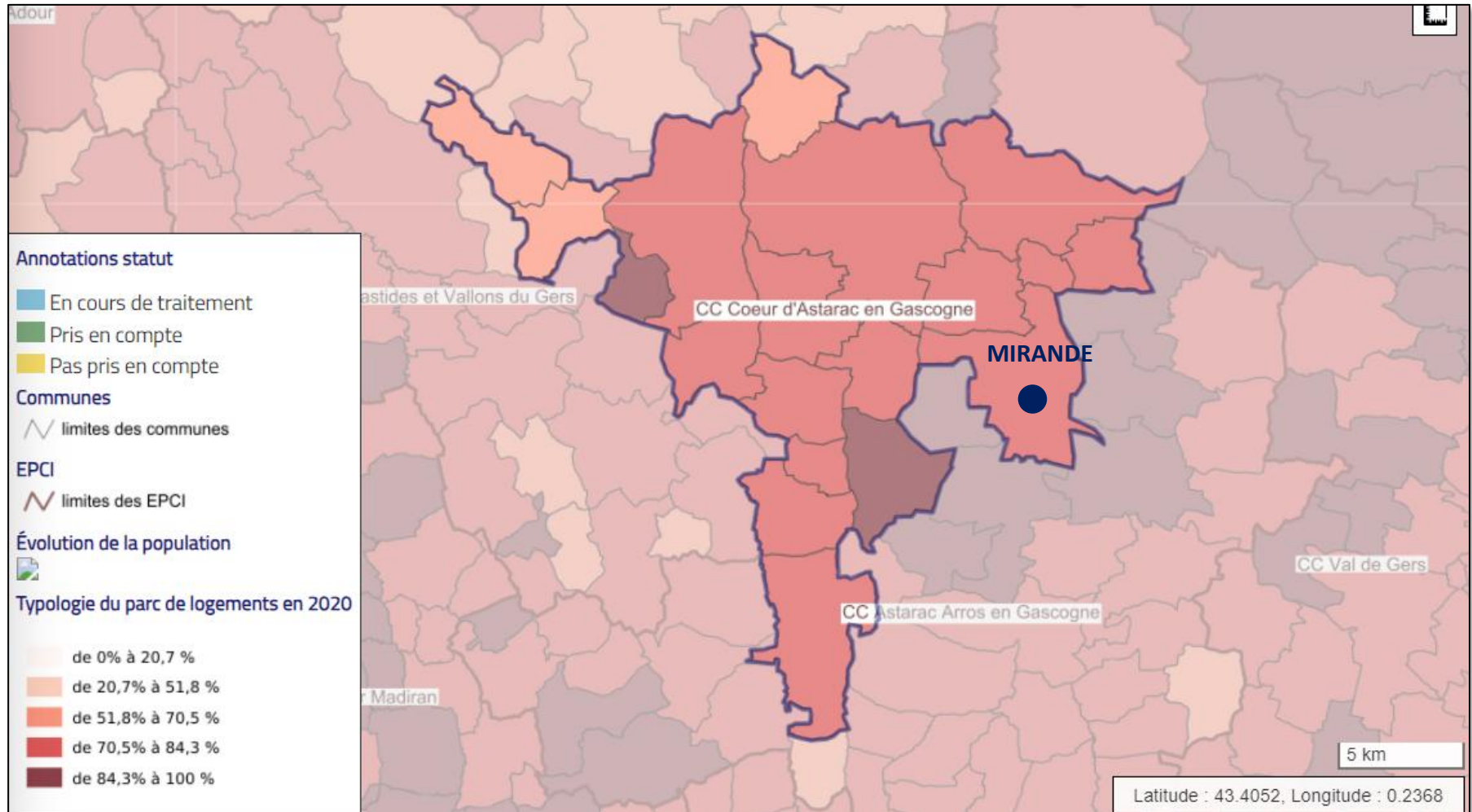


- ❑ Au dernier recensement INSEE de 2021, la communauté de communes Cœur d'Astarac en Gascogne comptait 4 935 logements (soit 955 unités de plus qu'en 1999) répartis de la manière suivante :
 - ❑ 3 847 résidences principales (78%) ;
 - ❑ 418 résidences secondaires (8,5%) ;
 - ❑ 670 logements vacants (13,6%).
- ❑ L'augmentation des logements vacants entre les deux recensements (+6,6 points) est significative. Mirande, Castelneau-d'Anglès, Miélan et Laas sont les 4 communes qui ont vu leur parc de logements vacants augmenter de manière importante.
- ❑ Le nombre de résidences principales a augmenté depuis 1999 (+ 532 unités), mais leur part diminue entre les deux recensements.
- ❑ Enfin, notons que le nombre de résidences secondaires et les logements occasionnels a augmenté passant de 388 unités en 1999 à 418 en 2021.

Source : Données du recensement INSEE 2021

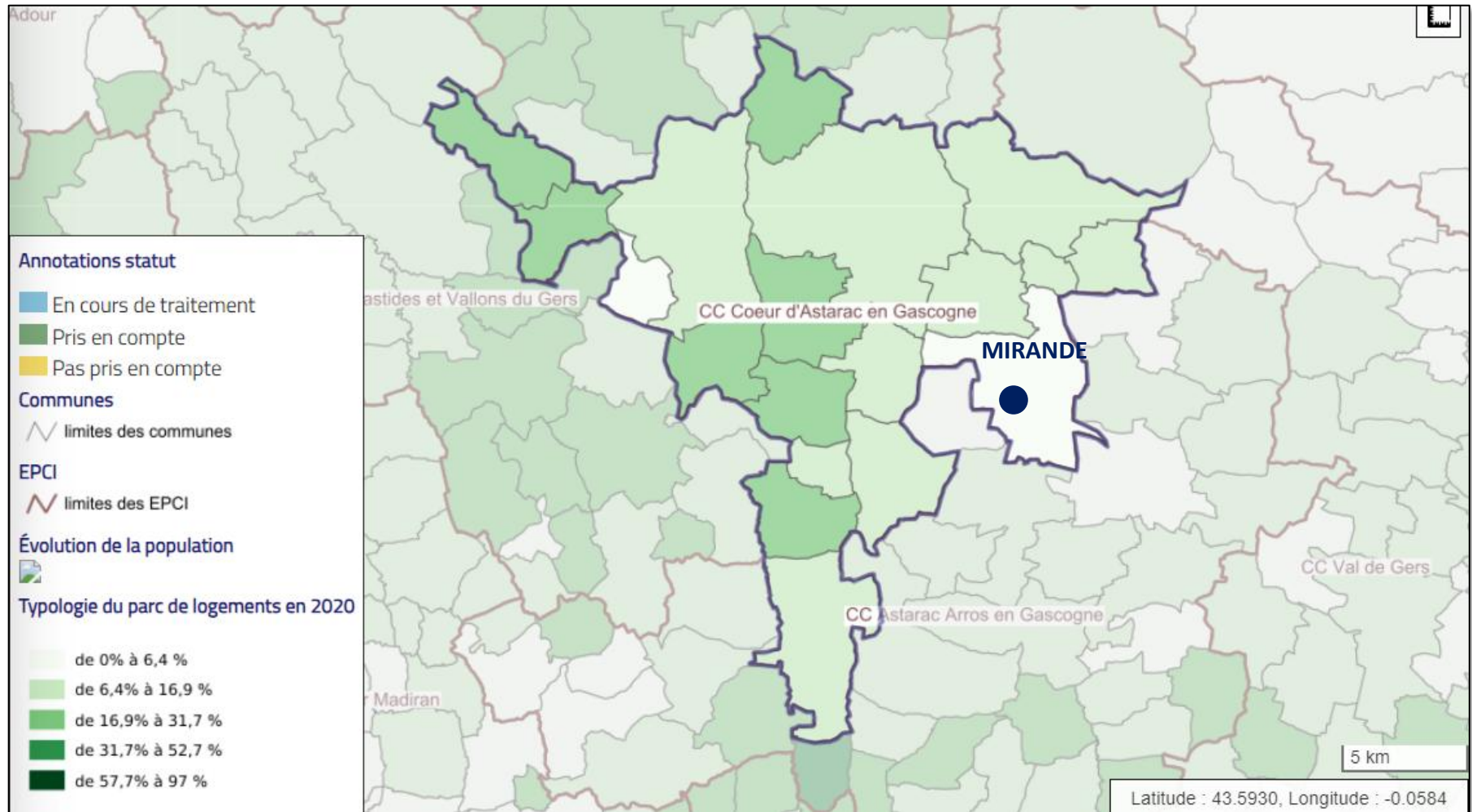
Evolution du parc de logements

Carte du parc de logements principaux par commune en 2020



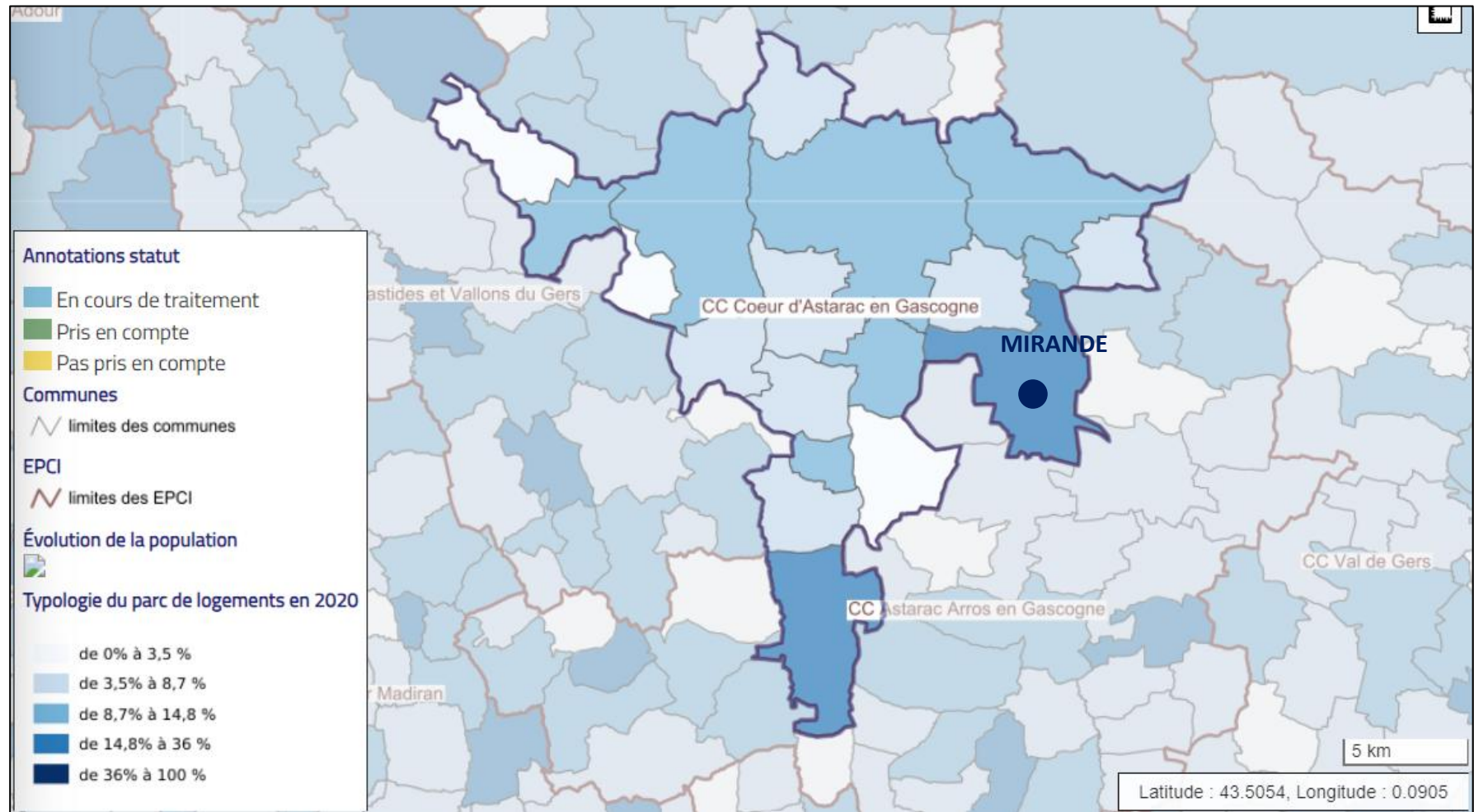
Evolution du parc de logements

Carte du parc de logements secondaires par commune en 2020



Evolution du parc de logements

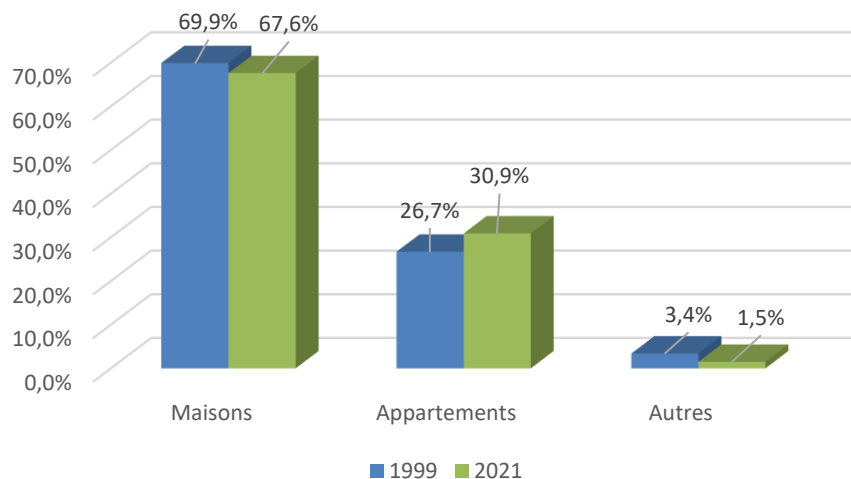
Carte du parc de logements vacants par commune en 2020



Caractéristiques du parc de logements

Source : Données du recensement INSEE 2021

Evolution du type de logements entre 1999 et 2021



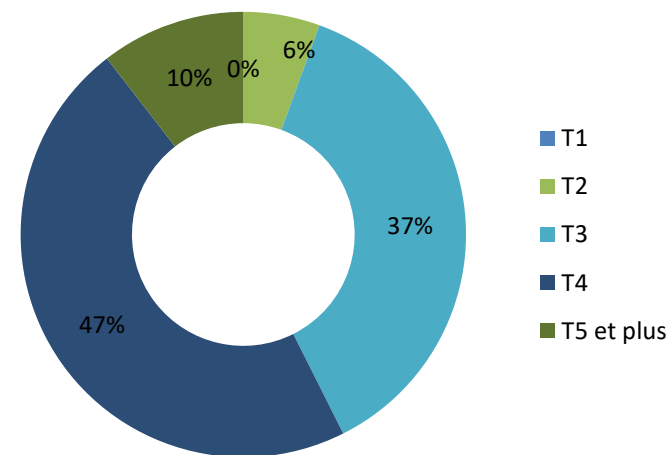
Un parc de logements qui se diversifie :

- Le nombre de maisons augmente, mais leur part diminue. On observe une sensible baisse de 2,3 points entre 1999 et 2021.
- Les appartements voient leur part et leur nombre augmenter. On observe une hausse de 4,2 points sur la période qui est notamment liée à la transformation de maisons de ville en appartements.
- Sur les 11 dernières années (2010-2021), on constate une baisse de la représentativité des grands logements (T4/T5) au profit des T3 (+41).

Un parc de logement social présent sur le territoire :

- La commune de Mirande compte 157 logements locatifs sociaux, dont 61,8% appartient à des bailleurs publics : bailleurs historiques gersois - l'Office Public d'Habitat du Gers et la SAG Toit de Gascogne. Le reste du parc public social appartient pour 34,4 % au bailleur ERILIA et pour 3,8 % à l'association REVIVRE
- 19 logements sont conventionnés avec l'ANAH. La commune ne compte 5 logements communaux.
- Le parc locatif social est essentiellement composé de grands logements (T4 et plus), soit 54,7%. Les T3 représentent près de 40% de l'offre en logement social. Les T1 sont totalement absents et les T2 ne représentent que 6,4% du parc.
- Selon les premiers éléments de diagnostic de la démarche Bourg Centre engagée par la municipalité, au 1er janvier 2019, 88 demandes sont en cours d'instruction (soit 26 de plus sur un an). Les demandes se concentrent essentiellement sur les T2 et T3. 21 logements ont été attribués sur l'année.
- Notons que 22 logements vont être construits Boulevard Lascours.

Répartition des logements locatifs sociaux par type



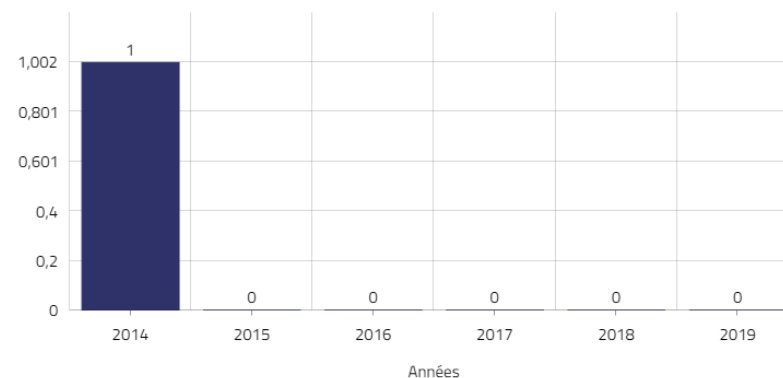
Source : Données RPLS en 2020

Caractéristiques du parc de logements

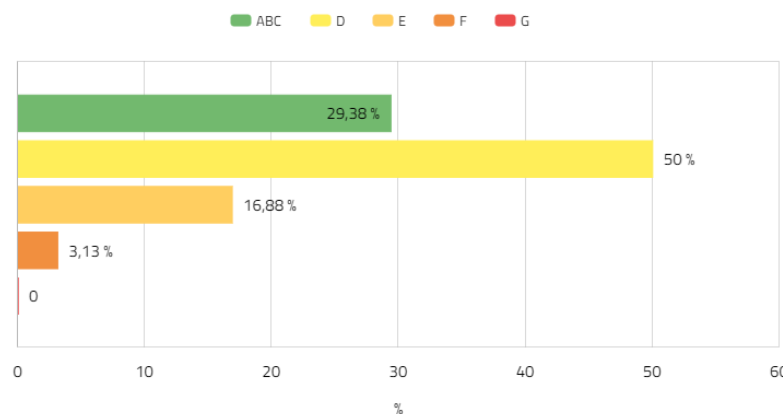
Un parc de logement social présent sur le territoire :

- ❑ Au 1^{er} janvier 2020, le parc social est composé de :
 - ❑ 1,9% de logements PLAI financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et attribués aux locataires en situation de grande précarité ;
 - ❑ 91,7% de logements PLUS financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM ;
 - ❑ 5,7% de logements PLS financés par le Prêt Locatif Social. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- ❑ 54,1% du parc de logement social a plus de 20 ans d'ancienneté. Sur les 157 logements sociaux, 127 ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, soit 81%. 57,3% du parc social présente une consommation énergétique comprise entre D et F, pouvant être considérés comme énergivores. 27,4% du parc de logement social dispose d'une étiquette climat comprise entre D et G, soit un rejet supérieur à 36kg éq CO₂/m² par an.
- ❑ Le taux de vacance dans le parc social est très faible, de l'ordre de 0,65% en 2020, contre 2,58% l'année précédente. Ce taux sous-entend une forte pression sur l'offre locative sociale et un taux d'occupation complet du parc social présent sur la commune.
- ❑ Le taux de mobilité au sein du parc social est de 11,8% en 2020. Le taux de mobilité est l'un des indicateurs de fluidité du marché de l'habitat : plus le taux est élevé, plus le marché est fluide, donc détendu. A l'inverse, plus il est bas, plus le marché est sous tension en raison d'une rareté de l'offre, tous statuts d'occupation confondus. Les habitants qui ont trouvé un logement correct tiennent à le conserver. A titre de comparaison, le taux de mobilité est de 10% à l'échelle régionale, 11% à l'échelle départementale et 8,7% à l'échelle de l'EPCI.

Nombre de logements sociaux construits par année de 2014 à 2019
(mises en services entre le 1er Janvier 2013 et le 1er Janvier 2019)



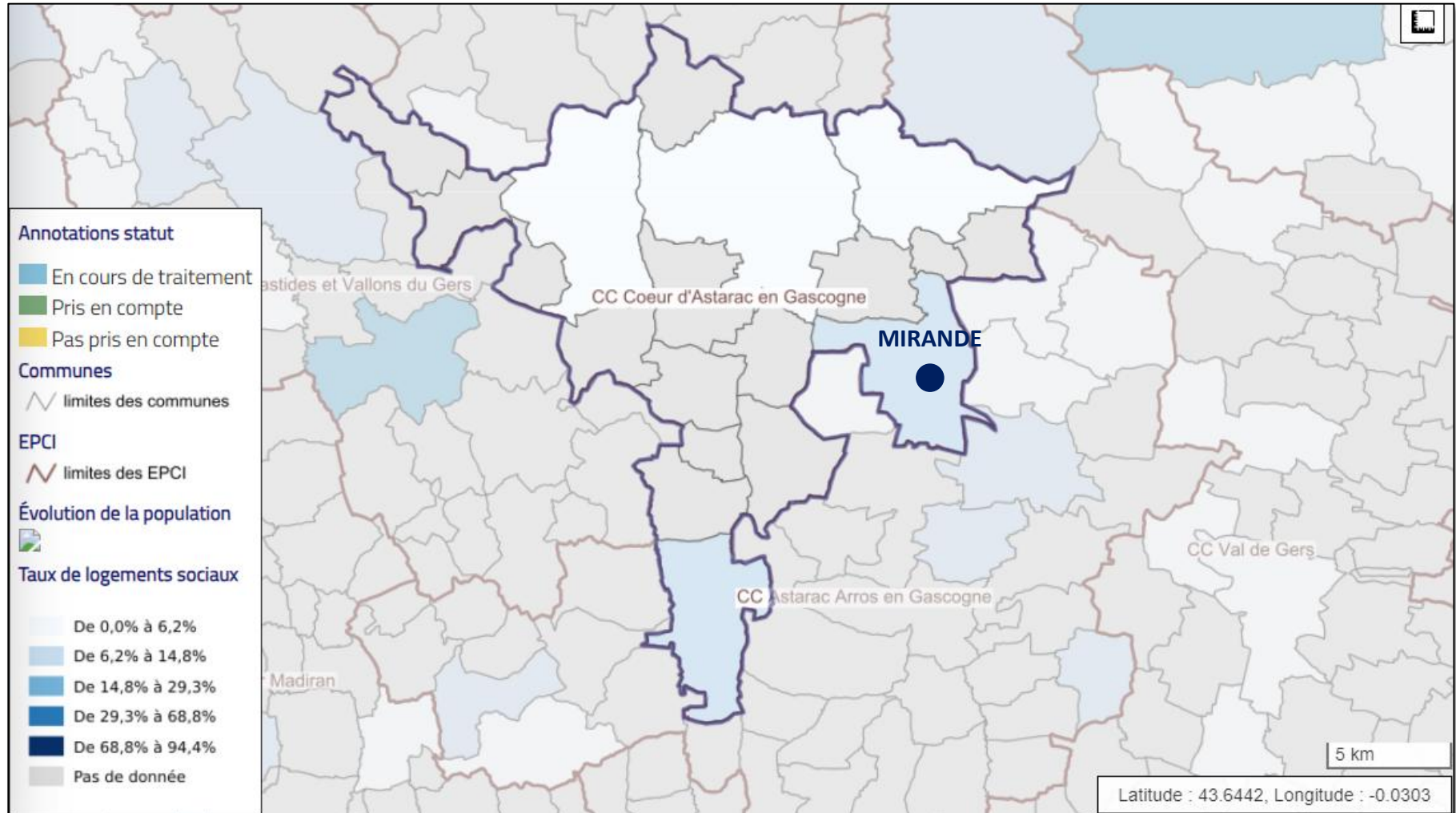
Consommation énergétique des logements sociaux



Source : Données RPLS en 2020

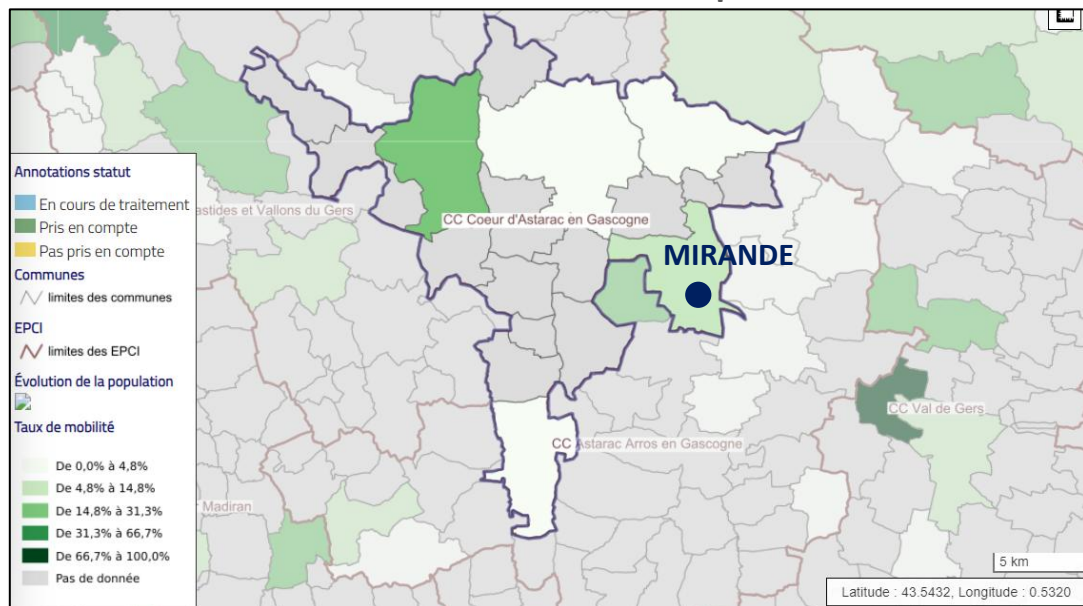
Caractéristiques du parc de logements

Carte du taux de logements sociaux par commune en 2020

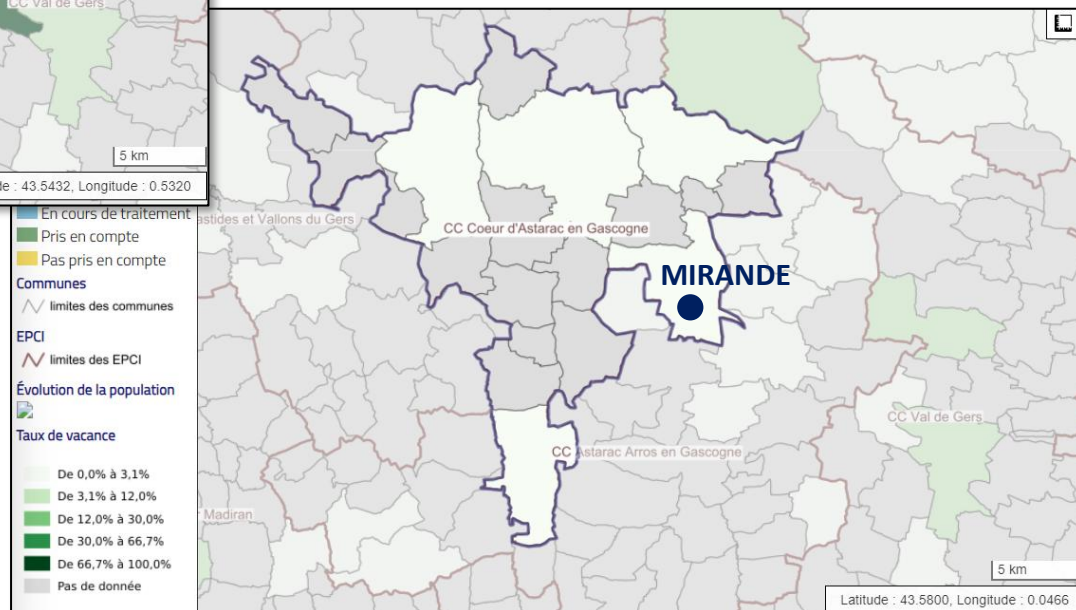


Caractéristiques du parc de logements

Carte des taux de mobilité dans le parc social



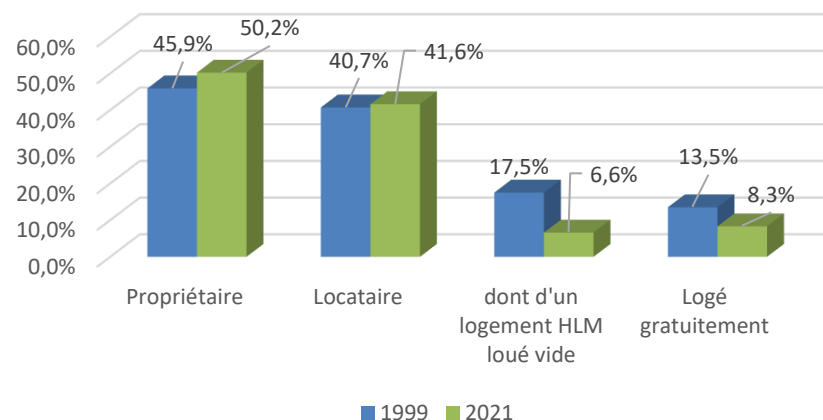
Carte des taux de vacance dans le parc social



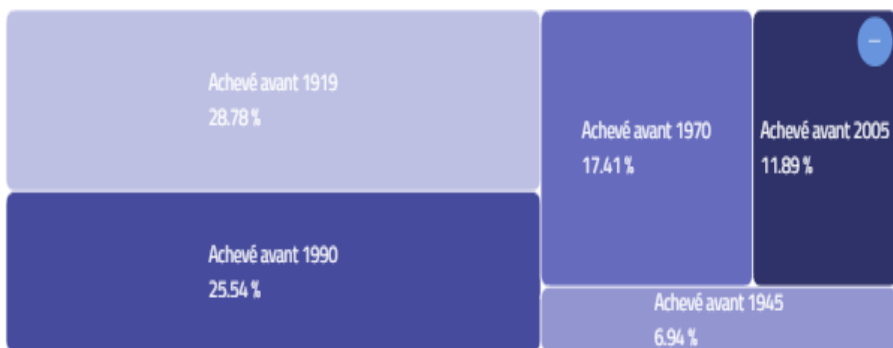
L'évolution du statut d'occupation du parc de logements et l'ancienneté du parc

- ❑ La part des propriétaires occupants et des locataires augmente entre 1999 et 2021.
- ❑ A l'inverse, la part des locataires d'un logement HLM loué vide a été divisé par deux entre les deux recensements. Cela peut s'expliquer en partie par l'augmentation de la part des retraités sur le territoire communal. Ces derniers accèdent en grande partie à la propriété privée ou réinvestissent des logements dont ils étaient déjà propriétaires. L'absence d'arrivée de jeunes ménages aux revenus modestes ne permettent pas d'alimenter le parc social public ou privé.
- ❑ Notons que la part des personnes logées gratuitement est en baisse (-5,2 points). Il s'agit notamment des logements de fonction des administrations publiques.

Evolution de l'occupation des résidences principales en 1999 et 2021



Nombre de résidences principales par période d'achèvement de la construction



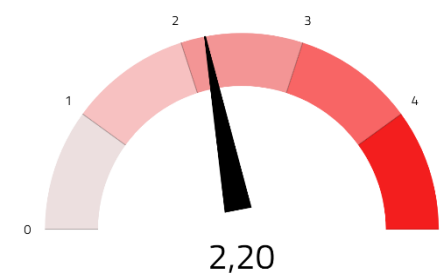
Source : Citaviz, INSEE RP 2020

Un parc de logements relativement ancien :

- ❑ 78,5 % des logements présents sur le territoire communal ont été construits avant 1990 et seulement 22,5 % ont été construits après 1990.
- ❑ A l'échelle intercommunale, les logements sont légèrement plus récents (26,34 % des logements construits après 1990).
- ❑ L'ancienneté du parc de logements pose la question de la précarité énergétique des bâtiments et explique en grande partie l'augmentation significative des logements vacants sur Mirande.

Source : INSEE RP 2021

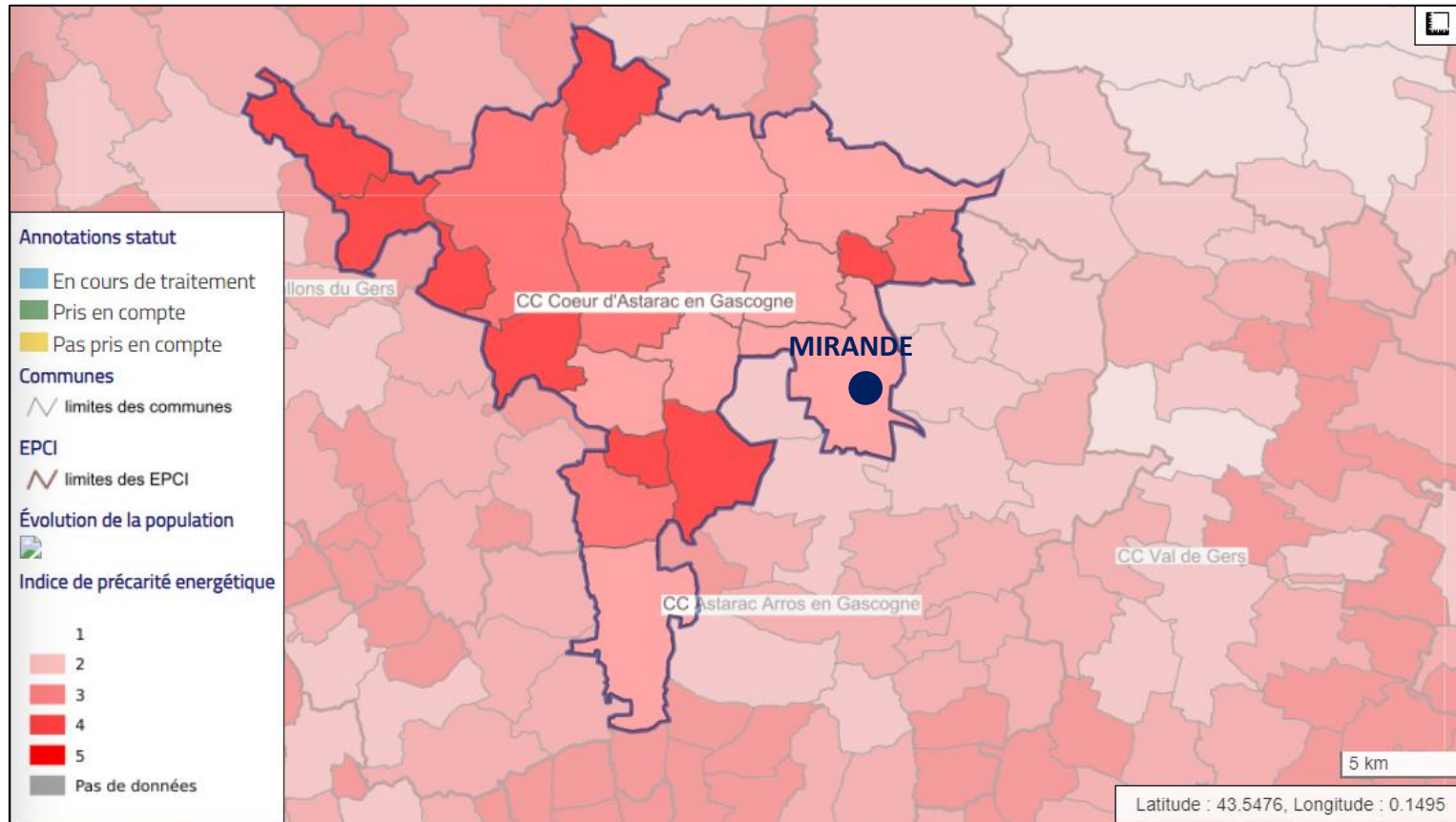
Exposition du territoire à la précarité énergétique lié au logement



Source : INSEE Logements et résidences principales en 2020 - Filosofi 2020 - Météo France, © Citadia

Caractéristiques du parc de logements

Carte d'exposition du territoire à la précarité énergétique lié au logement

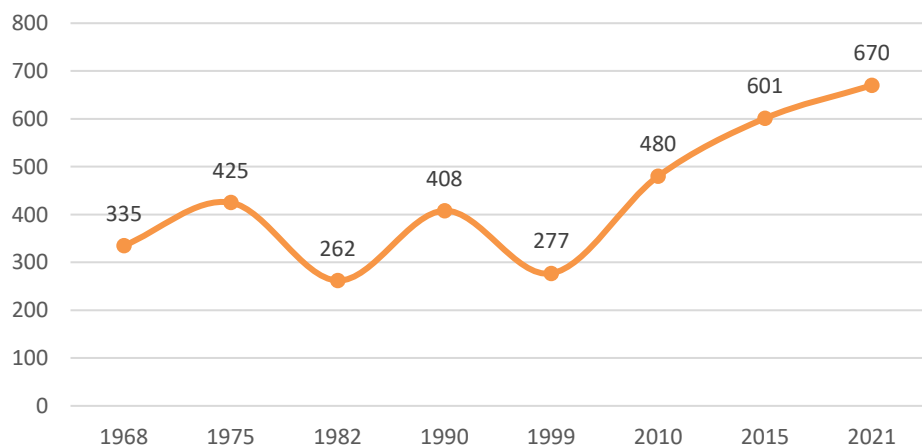


Cet indicateur permet de mettre en lumière via un faisceau d'indices l'exposition du territoire aux situations de précarité énergétique au regard du profil du parc de logement (ancienneté du parc et notamment les logements construits avant 1971), des revenus des ménages et des conditions climatiques locales.

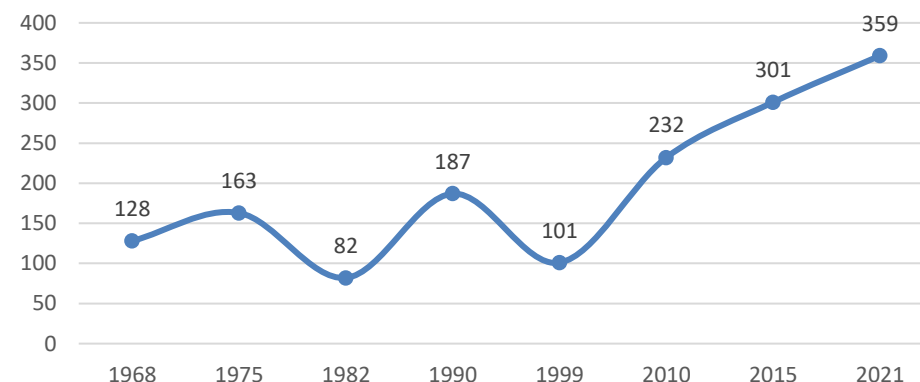
La problématique de la vacance

- ❑ La commune de Mirande fait face à une problématique qui est celle de l'augmentation significative de la vacance notamment sur la dernière période comprise entre 1999 et 2021 (selon les données INSEE). 359 logements vacants étaient recensés en 2021, soit 16,2% du parc.
- ❑ Au-delà de 7%, il peut être considéré qu'il y a une surabondance de l'offre au regard de la demande ou bien encore que le parc de logements ne répond pas ou n'est pas adapté à tous les besoins des ménages présents sur le territoire et ceux désirant s'installer sur le territoire.
- ❑ L'ancienneté du parc de logements et le coût général de la rénovation du bâti ancien participent eux aussi à pérenniser cette vacance à la fois dans le temps et dans l'espace.

Evolution du nombre de logements vacants entre 1968 et 2021 - CC Cœur d'Astarac en Gascogne



Evolution du nombre de logements vacants entre 1968 et 2021 - Mirande



Sur le territoire de l'intercommunalité :

- ❑ L'évolution du nombre de logements vacants entre 1968 et 2021 suit la même courbe qu'à l'échelle communale.
- ❑ En 2017, 13,6% du parc de logements est vacant.
- ❑ La communauté de communes est compétente en matière d'habitat. A ce titre, elle a lancé une OPAH infra-communautaire le 18/04/2019 (3 CC Val de Gers, Cœur d'Astarac en Gascogne et Astarac Arros en Gascogne).
- ❑ La Communauté de Communes Cœur d'Astarac en Gascogne a également lancé pour 3 ans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de revitalisation rurale (OPAH-RR), avec les Communauté de Communes Val de Gers et Astarac Arros en Gascogne.

La problématique de la vacance

Il apparaît cependant important de préciser les chiffres INSEE 2021. En effet sur les 359 logements identifiés comme « vacant » par les services de l'INSEE, une part importante ne répond pas à la réalité de terrain.

la commune de Mirande a engagé en collaboration avec le cabinet CODRA, une analyse plus approfondie du repérage des logements vacants sur son territoire. La commune a également mené un travail précis basé sur l'analyse des fichiers DGFIP complétée des données de la Maison du Logement et d'une enquête de terrain menée à nouveau par la Police Municipale. Cette étude sera intégrée au dossier et un objectif de réhabilitation sera ajouté. Le chiffre estimé par l'INSEE sur lequel est basé ce nombre de 356 logements vacants ne correspond à aucune réalité de terrain tout comme le chiffre de logement vacant communiqué par les services de la DGFIP (454 logements vacants).

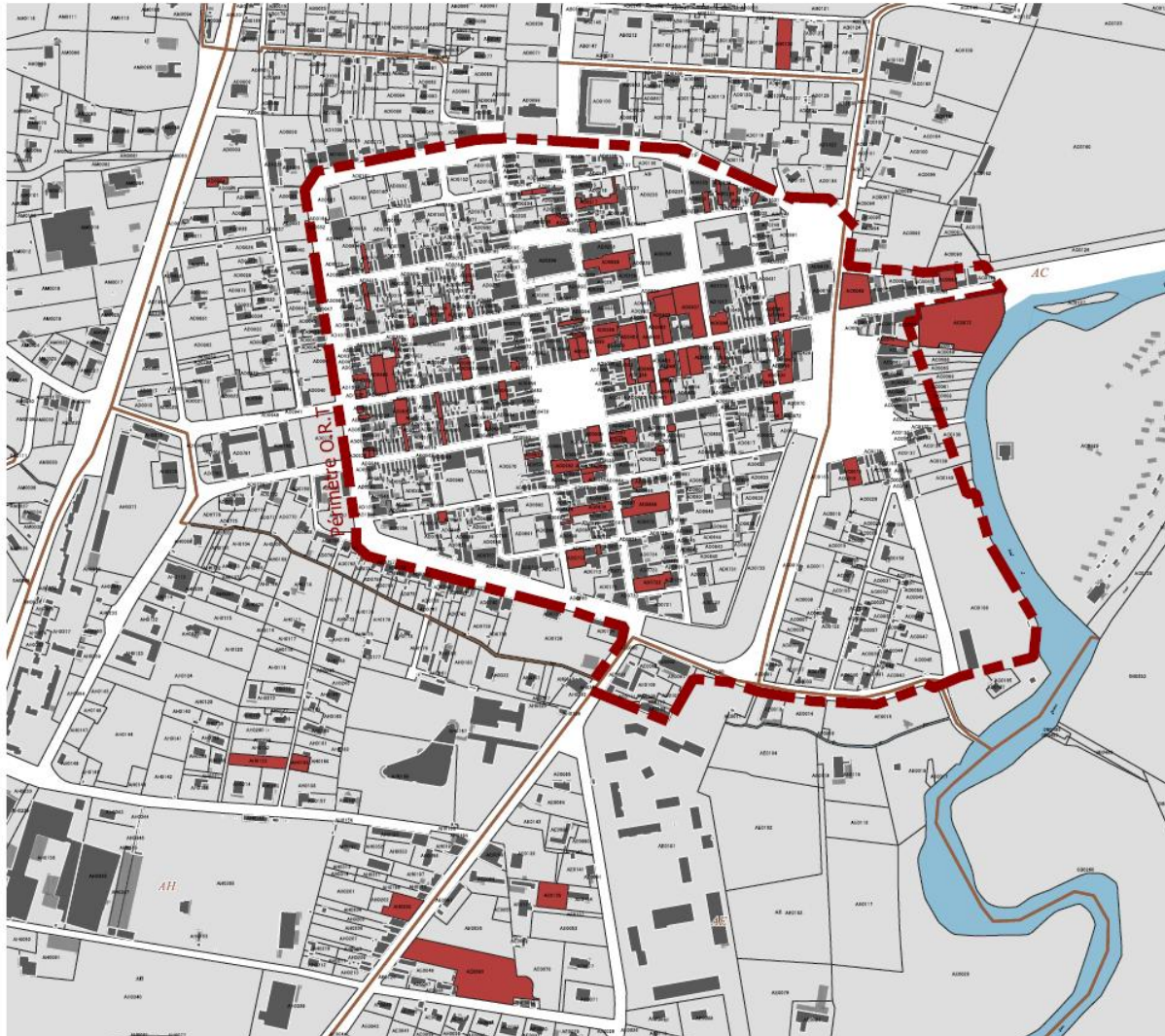
Un Contrôle du Fichier DGFIP avec visite sur le terrain par les services assermentés de police Municipale a fait apparaître après soustraction de caves, greniers, garages non à usage d'habitation, des logements de fonction, des chalets au camping, des résidences secondaires, des logements détruits, des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

Aussi, la commune, dans le cadre de son PLU retiendra le nombre de 137 logement vacant, chiffre confirmé par les agents assermentés de la commune.

Cette analyse détaillée des logements vacants sur la commune de Mirande fait apparaître que :

- 80% des logements sont concentrés à l'intérieur du périmètre ORT de Mirande qui est signataire de la Convention-Cadre PVD depuis le 28 février 2023.
- 37% de la vacance sur l'intégralité du territoire est récente. Hors périmètre ORT, cette vacance récente représente 73% du total. A l'inverse, la vacance "coeur de ville" est majoritairement ancienne avec des logements qui sont non occupés depuis 1995 (c'est le cas pour 3 logements soit 28 années de vacance). Ces situations engendrent pour certains cas une vétusté importante voire des cas d'insalubrité. Une dizaine de logements sont concernés.
- 19 % des entités parcellaires identifiées accueillent plusieurs logements (de 2 à 5 appartements) : 60% de cette vacance date de plus de 3 ans. Les "vacances" collectives concernent le périmètre ORT.
- Un îlot situé à la croisée des rues de Rohan et du Président Wilson (donnant sur la place d'Astarac) concentre à lui seul près de 25% de la vacance (sachant qu'à l'intérieur de ce tissu parcellaire se trouve des logements vacants groupés sur une seule parcelle).

La problématique de la vacance

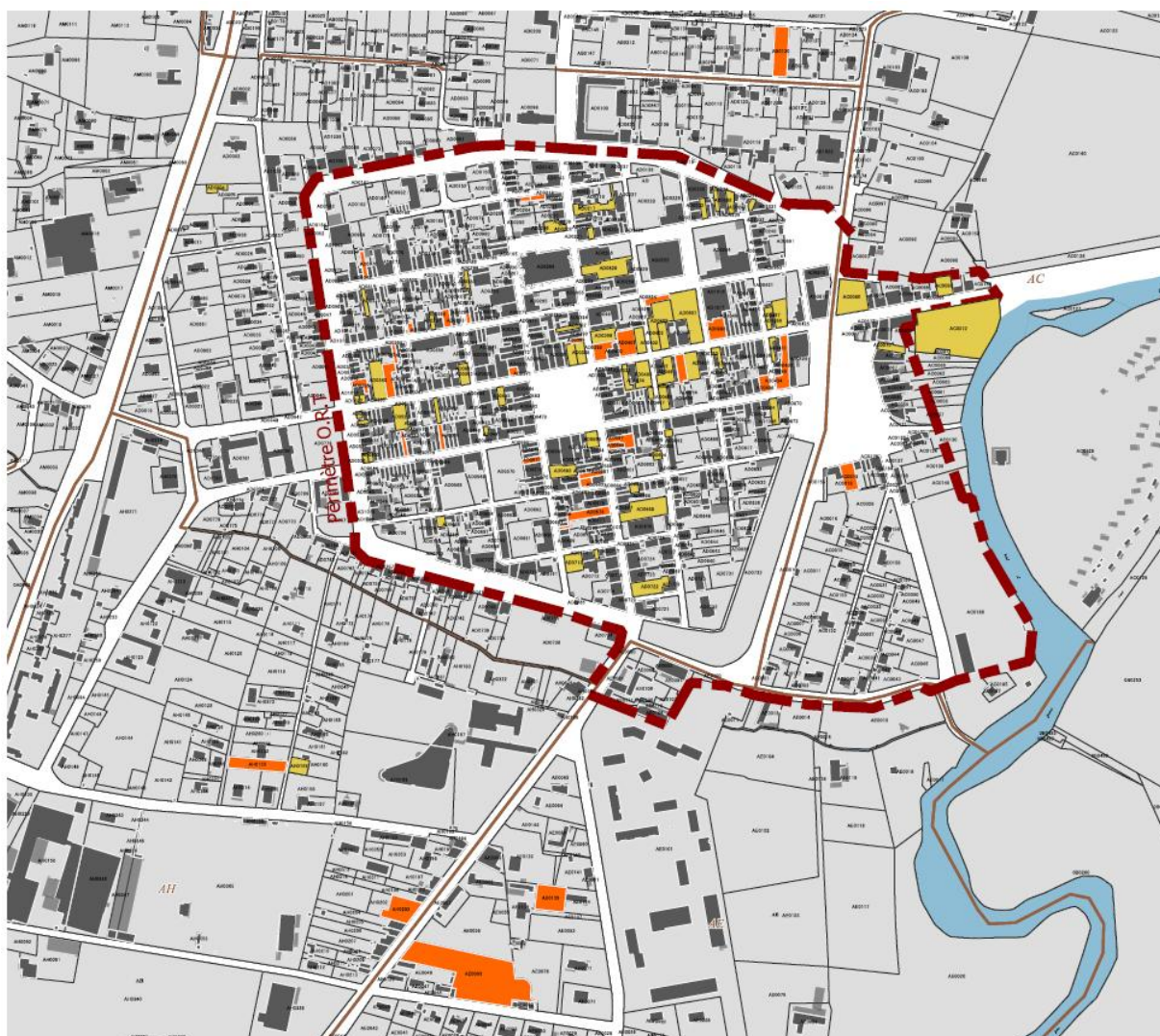


Source /Fichier DGFIP 2023

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



La problématique de la vacance



ANTERIORITE DE LA
VACANCE SUR MIRANDE

Source / Fichier DGFiP 2023

LA VACANCE SUR MIRANDE

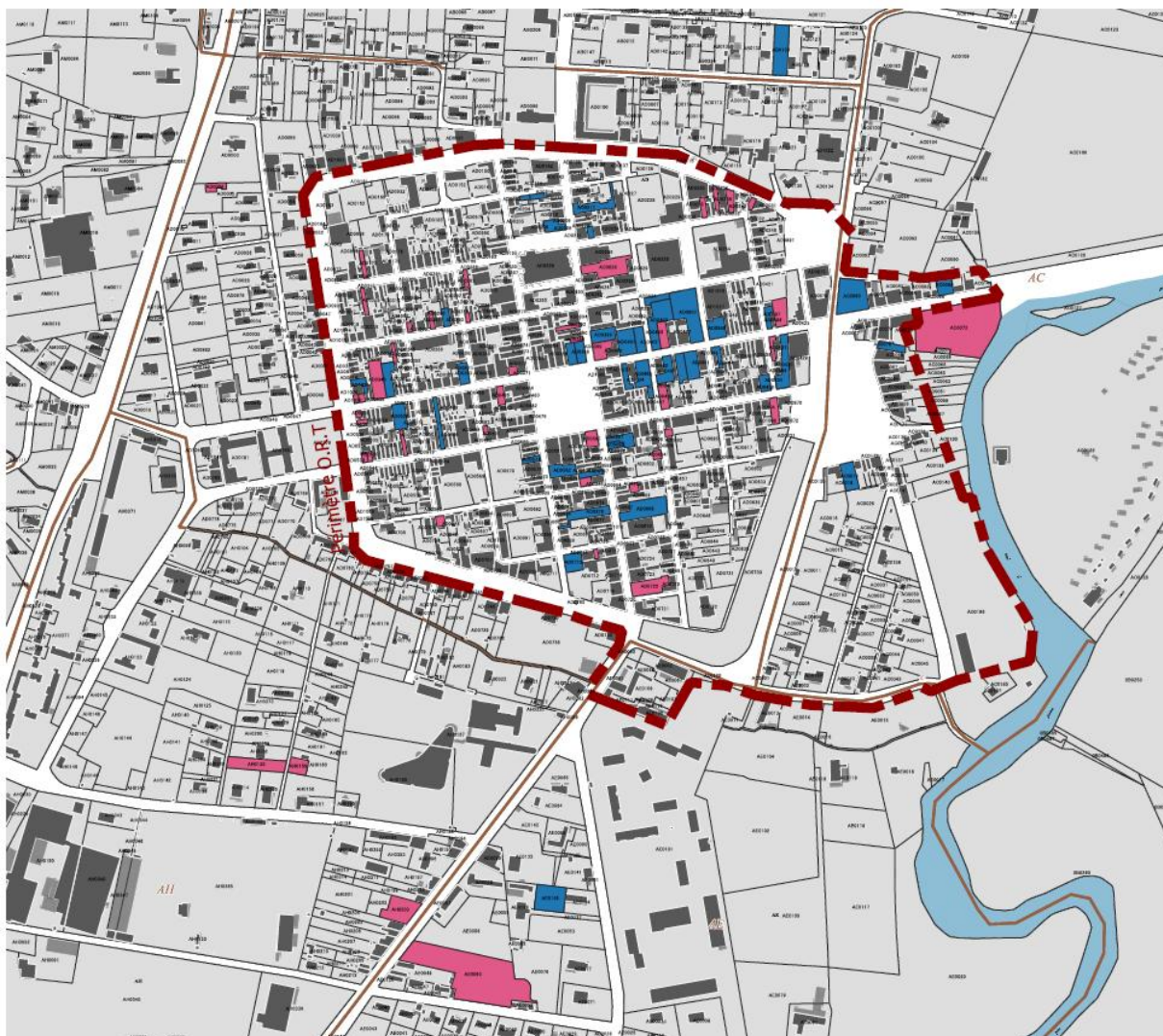
- ANTERIEURE A 3 ANS
- INFERIEURE A 3 ANS

Bâti

- bâti dur
- bâti léger
- PARCELLAIRE



La problématique de la vacance



TYPE DE VACANCE SUR MIRANDE

Source /Fichier DGFIP 2023

TYPE DE VACANCE

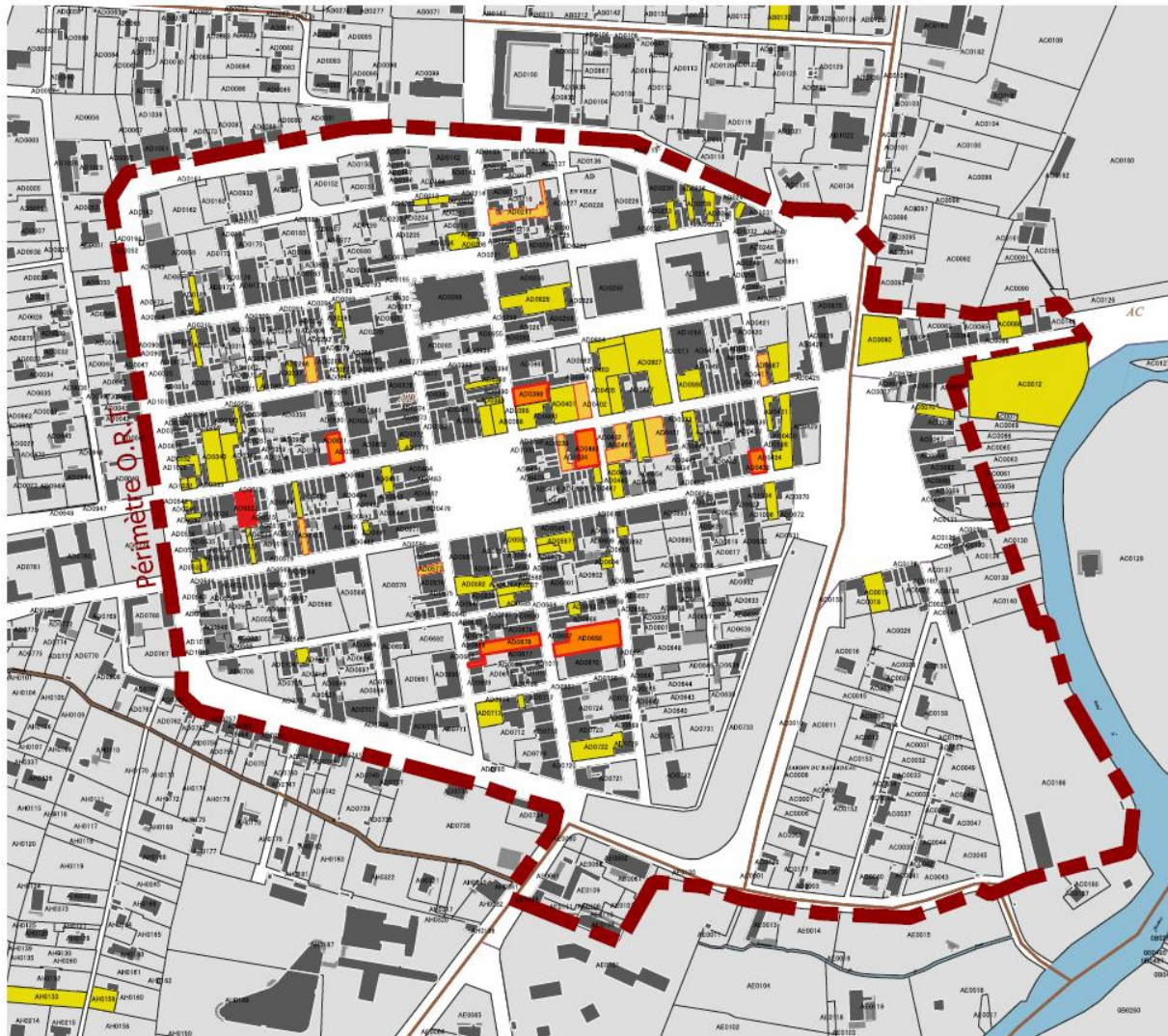
- MAISONS
- APPARTEMENTS
- APPART ET MAISONS

Bâti

- bâti dur
- bâti léger
- PARCELLAIRE



La problématique de la vacance



VACANCE SUR MIRANDE
nombre de logements par immeuble

Source /Fichier DGFI 2023

NOMBRE DE LOGEMENTS

- 1 logement
- 2 logements
- 3 logements
- 4 logements
- 5 logements

Bâti

- bâti dur
- bâti léger
- PARCELLAIRE



La problématique de la vacance

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

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

- Aide de l'Etat insuffisante
- Loyers règlementés
- Retour sur investissement trop long (20 ans pour certains)
- Risques locatifs
- Fiscalité d'Etat applicable à la vente de biens dissuadant le propriétaire de vendre son bien
- Contraintes architecturales entraînant un surcoût de l'aménagement ou de construction, imposé par les services de l'Etat (Udap32) dans les périmètres de protection (90 ha sur Mirande ; 78 ha pour l'église et 12 ha pour la Tour de Rohan), ou sont situées les parcelles objet de densification.

Sur la base de 137 logements identifiés comme vacants sur le territoire communale, Mirande souhaite tendre vers un objectif de réhabilitation de 20% de ces logements d'ici 10 ans soit environ 27 logements.

Synthèse du volet habitat

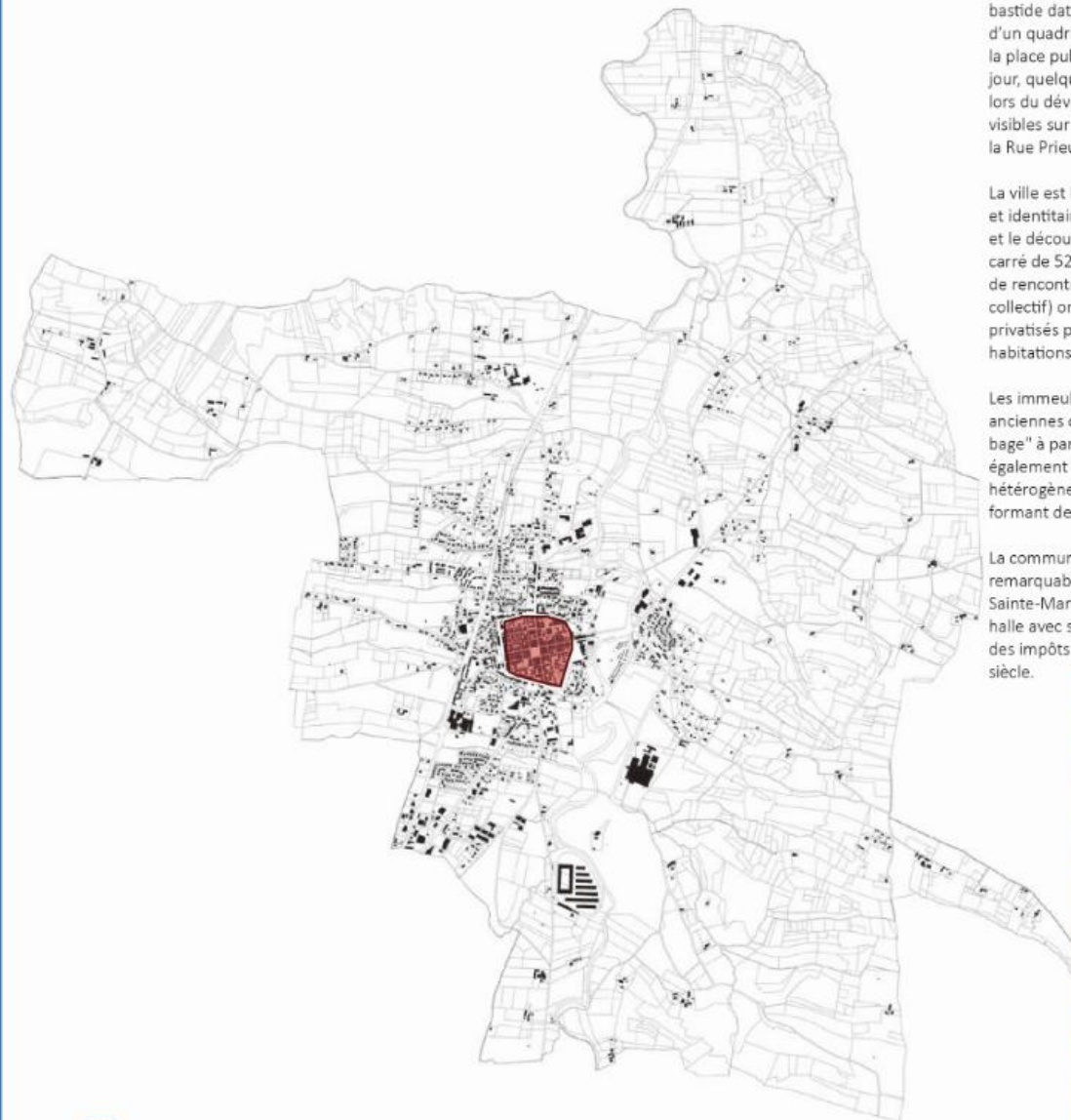
Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Croissance positive du parc de logements qui révèle une attractivité résidentielle certaine essentiellement à travers le modèle de la maison individuelle. <input type="checkbox"/> Des formes urbaines équilibrées (individuel et collectif), respectueuses de l'environnement et moins consommatrices d'espaces. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une vacance qui reste concentrée sur le cœur de la bastide historique malgré un repérage approfondi de la collectivité <input type="checkbox"/> Un parc résidentiel âgé qui pose la question de la précarité énergétique en cœur de bastide <input type="checkbox"/> Une augmentation plus importante du parc de logements que le nombre d'habitants <input type="checkbox"/> Une vocation résidentielle affirmée, avec un habitat individuel qui domine le parc de logements. Entre 2010 et 2021, le taux d'évolution annuelle moyenne est de + 9,32% pour les maisons et -0,58% pour les appartements, ce qui traduit un modèle prédominant du logement individuel de grande taille (en 2021, 66% du parc de logements sont des T4 et +) alors que la taille moyenne des ménages a franchi la barre symbolique de – 2 de personnes par ménage. <input type="checkbox"/> Une surabondance ou une inadaptation de l'offre en logements par rapport à la demande / évolution de la composition des ménages

ENJEUX :

- La poursuite des efforts engagés en matière de diversification de l'offre de logements dans un objectif de mixité urbaine et sociale.**
- Le réinvestissement du parc de logements vacants en le réhabilitant, en priorisant les actions sur le cœur de ville (en lien avec les démarches Bourg Centre / Petites Villes de Demain / OPAH-RR).**
- L'attraction des jeunes sur la commune en offrant des logements répondant à leurs attentes, leurs besoins et à leurs moyens. Essentiellement des terrains à bas prix pour construire, que seule une maîtrise d'ouvrage communale ou communautaire (compétence habitat) pourra leur offrir.**
- La poursuite du développement du parc de logements locatifs et sociaux en maisons individuelles.**

A tilted grid diagram consisting of three nested rectangles. The innermost rectangle is divided into a 3x3 grid of nine cells. The central cell of this grid is highlighted with a darker, semi-transparent blue color. The grid is tilted at an angle, with the top-left corner pointing towards the upper left of the frame.

3) Analyse de morphologie urbaine



Caractéristiques

La bastide historique de Mirande se caractérise par un bâti très dense. La bastide date du XIII^{ème} siècle, les fondations ont été établies sur la base d'un quadrillage et son organisation est « en damier » construite autour de la place publique centrale renforçant l'identité du patrimoine local. A ce jour, quelques pans de remparts subsistent mais la majorité a été détruite lors du développement urbain. Les portes des remparts restent encore visibles sur les différentes entrées de centre-ville, mise à part à l'entrée de la Rue Prieur et de la Rue Pierre Lanaguère.

La ville est bien structurée et ordonnée traduisant un urbanisme volontaire et identitaire du Sud-Ouest de la France, les voies se coupent en angle droit et le découpe parcellaire est égalitaire. Les îlots bâtis sont découpés en carré de 52m de côté comprenant une place centrale utilisée comme lieu de rencontre et espaces verts. Certaines de ces cours (autrefois à usage collectif) ont été préservées en espaces verts mais ont été peu à peu privatisés privatives. D'autres ont été divisées en parcelle et de nouvelles habitations y ont été construites, renforçant la densité du bâti.

Les immeubles sont généralement de 1 à 2 étages avec comble, les plus anciennes disposent d'une avancée à ossature en bois, appelée "colombage" à partir du 1^{er} étage de la construction. Le patrimoine urbain est également riche en motifs et décors architecturaux. L'état du bâti est assez hétérogène et les habitations souvent mitoyennes sont alignées sur la rue formant des îlots denses.

La commune dispose d'un patrimoine architectural et historique remarquable comme par exemple l'église gothique méridional Sainte-Marie, les tours du Rohan et d'Astarac, les vestiges des remparts, la halle avec son armature en acier, la mairie, le lycée Alain-Fournier, l'hôtel des impôts et la sous-préfecture représentatifs de l'architecture du XX^{ème} siècle.



Des jeux de densité et de vocation

- | | |
|---|--|
| <p>La bastide historique
 > mixité très dense, R+1 à R+2+c
 > noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)
 > architecture traditionnelle et remarquable</p> | <p>Habitat collectif,
 > résidentiel très dense et compact
 > implantation à l'alignement
 > R+2 à R+5
 > logements de fonctions écartelées</p> |
| <p>Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes
 > mixité des fonctions
 > habitat très dense, R+1 à R+2+c
 > continuité du bâti, des rues et de l'architecture
 > accompagnement végétal</p> | <p>Lotissements denses, extensions urbaines récentes
 > résidentiel dense (petites et moyennes parcelles)
 > PdC ou R+1
 > accompagnement végétal
 > architecture contemporaine</p> |
| <p>Habitat pavillonnaire et dense
 > résidentiel, assez dense
 > forme d'habitat individuel
 > rez de chaussée, voire R+1
 > accompagnement végétal</p> | <p>Habitat diffus en zone agricole
 > corps de ferme
 > pavillonnaire diffus / résidentiel
 > forme d'habitat individuel
 > architecture traditionnelle et contemporaine
 > rez de chaussée, voire R+2 ou R+3
 > accompagnement végétal</p> |
| <p>Zones à vocation d'activité
 (commerces, industrielles)</p> | <p>Equipements publics</p> <p>Equipements de loisirs</p> |

Des jeux de densité et de vocation

- Renforcer le caractère de la bastide en assurant une continuité avec le tissu urbain : prolonger la trame urbaine, le découpage parcellaire, le réseau viaire.
 - Favoriser une mixité des fonctions (habitats/commerces/services/équipements en centre-ville)
 - Adapter l'offre de logements en fonction de la demande et lutter contre les logements vacants notamment autour de la place centrale.
 - Mettre en valeur le centre historique et les monuments historiques remarquables de Mirande.
 - Maintenir, conforter et développer l'offre en équipements publics, commerces et services.
- Renforcer et mettre en valeur les espaces publics afin d'améliorer la qualité du cadre de vie



Caractéristiques

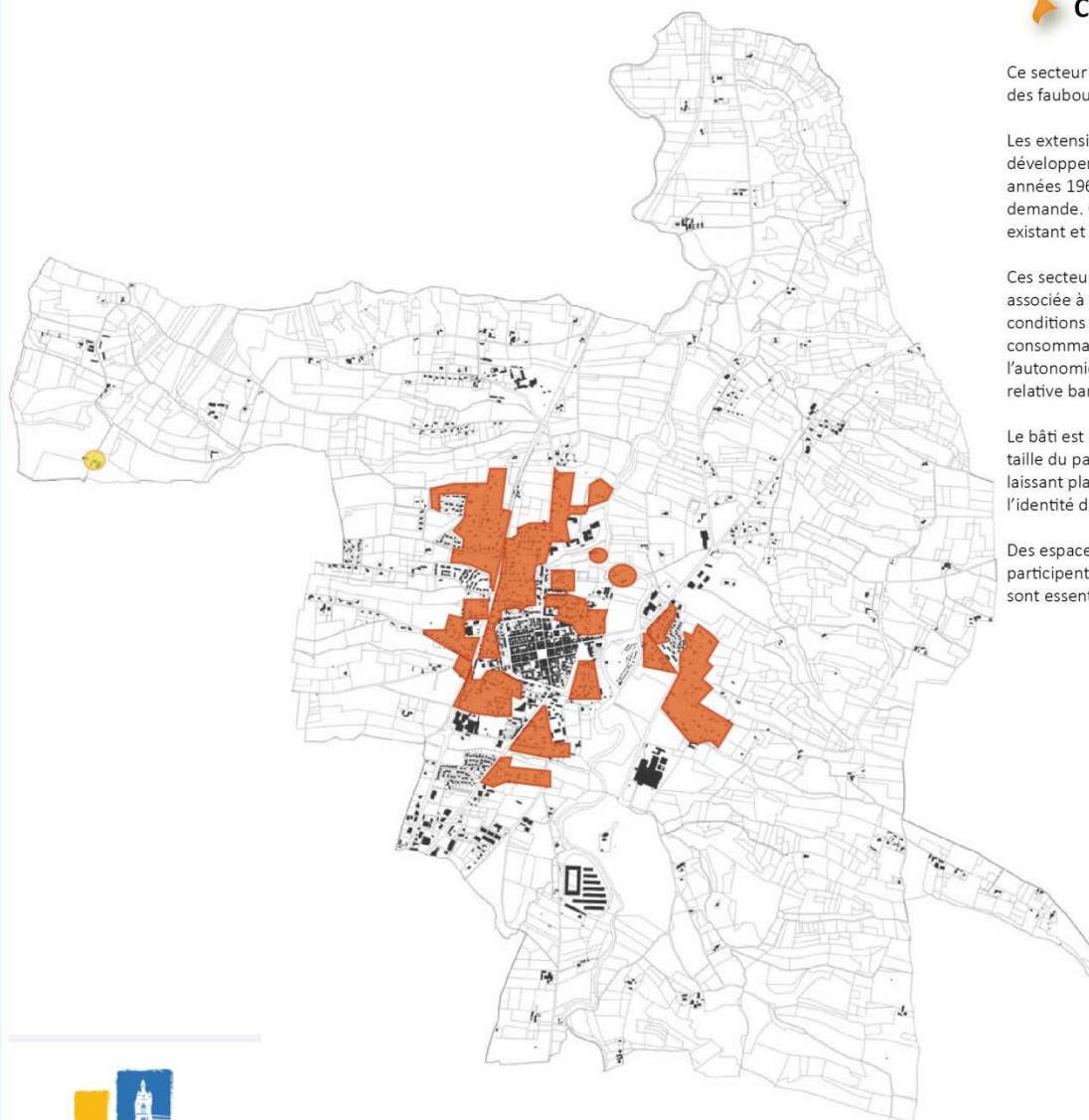
Les faubourgs et entrées de ville de Mirande se caractérisent par un bâti très dense, à l'image du centre-ville ancien. Ils représentent la première extension de la bastide et se sont développés en continuité directe du centre-ville, notamment le long des boulevards entourant la bastide mais également sur les avenues d'Etigny et de Laplagne représentant les principales entrées de ville.

Des constructions ont également été faites sur les remparts qui ont totalement disparus aujourd'hui après l'appropriation de ces espaces. Ils offrent une unité d'ensemble qui naît de règles communes à toutes les constructions, les maisons de ville qui les composent datent souvent du XIXème siècle et possèdent souvent un jardin étendu en longueur à l'arrière de la construction principale. Les faubourgs sont composés souvent de maisons mitoyennes formant des îlots denses et principalement constitués de rues étroites. Les petites ruelles donnent à cette unité un caractère villageois et rural et renforce ainsi l'image de la Bastide.

On y retrouve également une magnifique esplanade, à côté des remparts mettant en avant la richesse naturelle de la ville et permettant de valoriser le cadre de vie à travers ces espaces verts. Les espaces publics sont également nombreux et de qualité souvent orné d'arbres remarquables.



Des jeux de densité et de vocation		Des jeux de densité et de vocation		
CONSTATS	<p>La bastide historique</p> <ul style="list-style-type: none"> > mixte, très dense, R+1 à R+2+c > tissu urbain très dense (rues étroites et parallèles) > architecture traditionnelle et remarquable 	<p>Habitat collectif,</p> <ul style="list-style-type: none"> > résidentiel très dense et compact > implantation à l'alignement > R+2 à R+3 > logements de fonctions essentiellement 	ENJEUX	<p>➤ Définir un périmètre à l'intérieur duquel se regroupe les extensions pour contenir l'urbanisation et redonner des limites franches aux faubourgs.</p>
	<p>Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes</p> <ul style="list-style-type: none"> > mixte des fonctions, > Habitat très dense, R+1 à R+2+c > continuité du bâti, des rues et de l'architecture > accompagnement végétal 	<p>Lotissements denses, extensions urbaines récentes</p> <ul style="list-style-type: none"> > résidentiel dense (petites et moyennes parcelles), > R0 à R+1 > accompagnement végétal > architecture contemporaine 		<p>➤ Favoriser une mixité des fonctions (habitat/commerces/services/équipements)</p>
	<p>Habitat pavillonnaire et dense</p> <ul style="list-style-type: none"> > résidentiel, assez dense, > forme d'habitat individuel, > rez de chaussée, voire R+1 > accompagnement végétal 	<p>Habitat diffus en zone agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> > corps de ferme > pavillonnaire diffus : résidentiel > norme d'habitat individuel > architecture traditionnelle et contemporaine, > rez de chaussée, voire R+1 > accompagnement végétal 		<p>➤ Adapter l'offre de logements en fonction de la demande</p>
	<p>Zones à vocation d'activités (commerciales, industrielles)</p>	<p>Equipements publics</p>		<p>➤ Renforcer le rôle de centralité des faubourgs historiques</p>
	<p>Equipements de loisirs</p>	<p>Equipements de services</p>		<p>➤ Mettre en valeur les faubourgs et les monuments historiques remarquables et valoriser la place de l'arbre dans l'espace urbain (arbres d'ornements, alignements d'arbres.)</p>



Caractéristiques

Ce secteur d'habitat pavillonnaire dense est caractéristique des extensions des faubourgs historiques et des principales entrées de ville de Mirande.

Les extensions urbaines à vocation résidentielle correspondent au développement urbain qui s'est opérée sur la commune au cours des années 1960 à 1990 et continuent aujourd'hui à faire l'objet d'une forte demande. Ces zones d'habitat se sont développées en continuité du bâti existant et à proximité des principaux axes de communication.

Ces secteurs pavillonnaires denses résultent d'une croissance économique associée à une croissance urbaine et qui se traduit par de nouvelles conditions de vie, de mobilité, de diffusion des biens d'équipement et de consommation. Le développement urbain en question est marqué par l'autonomie avec une part plus importante de l'initiative privée, et par une relative banalisation de la production architecturale.

Le bâti est dense et la hauteur du bâti varie du Rdc au R+2 maximum. La taille du parcellaire est plus importante que dans les faubourgs de la ville, laissant place ainsi à un accompagnement végétal qui valorise l'image et l'identité des lieux.

Des espaces publics ont parfois été aménagés dans ces secteurs et participent à l'ambiance urbaine. Ces espaces de sociabilité, de respiration sont essentiels à l'amélioration du cadre de vie de ses habitants.



Des jeux de densité et de vocation

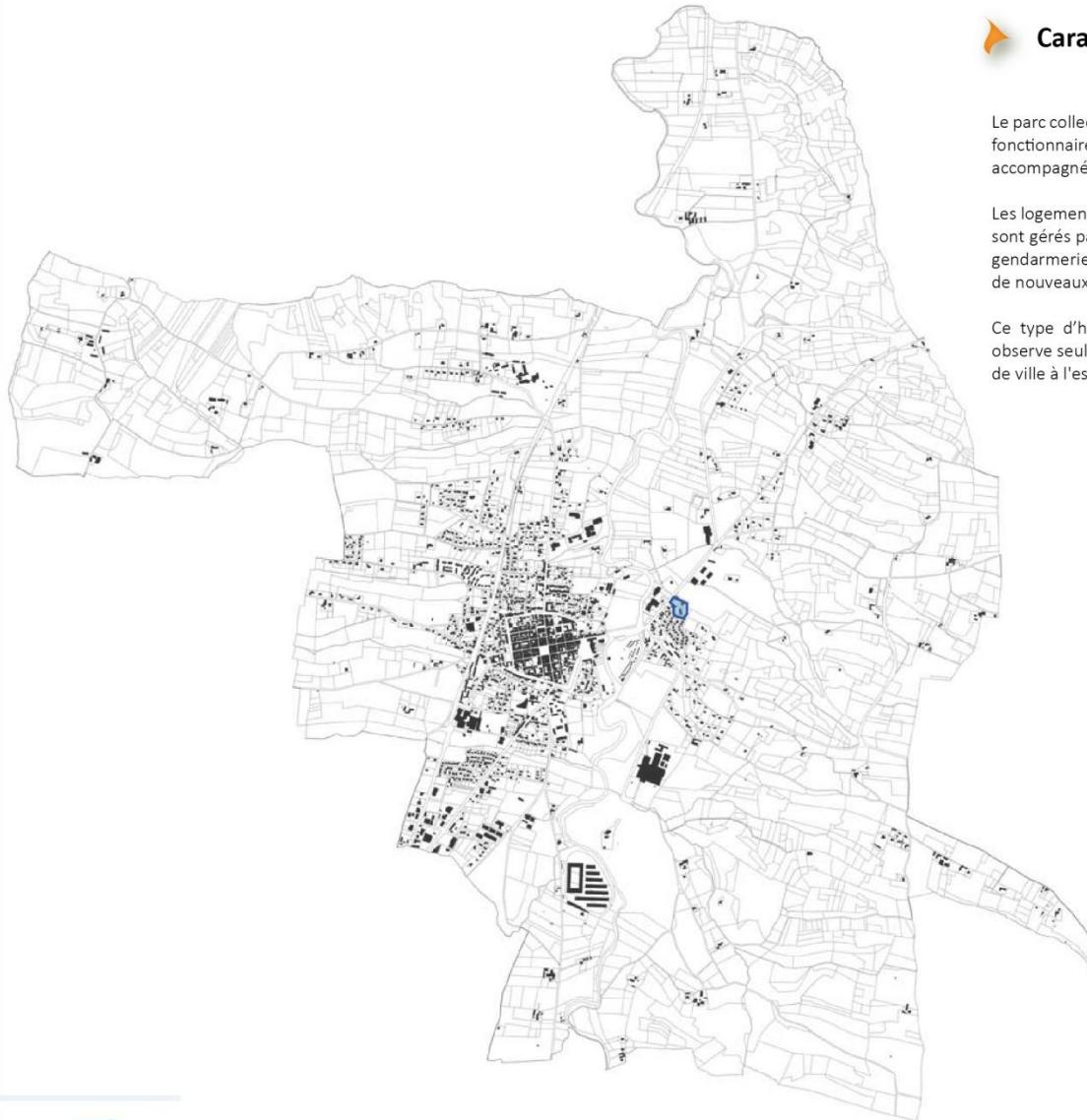
CONSTATS

- La bastide historique**
 > mixte, très dense, R+1 à R+2+c
 > noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)
 > architecture traditionnelle et remarquable
- Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes**
 > mixte des fonctions,
 > Habitat très dense, R+1 à R+2+c
 > continuité du bâti, des rues et de l'architecture
 > accompagnement végétal
- Habitat pavillonnaire et dense**
 > résidentiel, assez dense,
 > forme d'habitat individuel, rez de chaussé, voire R+1
 > accompagnement végétal
- Zones à vocation d'activités (commerciales, industrielles)**
- Habitat collectif,**
 > résidentiel très dense et compact
 > implantation à l'alignement
 > R+2 à R+5
 > logements de fonctions essentiellement
- Lotissements denses, extensions urbaines récentes**
 > résidentiel dense (petites et moyennes parcelles),
 > Rdc ou R+1
 > accompagnement végétal
 > architecture contemporaine
- Habitat diffus en zone agricole**
 > corps de ferme
 > pavillonnaire diffus : résidentiel
 > forme d'habitat individuel
 > architecture traditionnelle et contemporaine,
 > rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1
 > accompagnement végétal
- Equipements publics**
- Equipements de loisirs**

Des jeux de densité et de vocation

ENJEUX

- Maintenir une cohérence entre occupation humaine de l'espace et préservation des paysages**
- Maîtriser les extensions urbaines diffuses et consommatrices d'espaces**
- Favoriser une mixité des fonctions (habitat/services/équipements)**
- Adapter l'offre en logements pavillonnaires**
- Assurer le renouvellement urbain des espaces encore bâtis et identifier les potentiels de mutation, de densification..**
- Pérenniser et mettre en valeur les espaces publics qui participent à la qualité du cadre de vie**
- Préserver les perspectives et cônes de vue vers la chaîne des Pyrénées**
- Conforter et développer le réseau de liaisons douces**



Caractéristiques

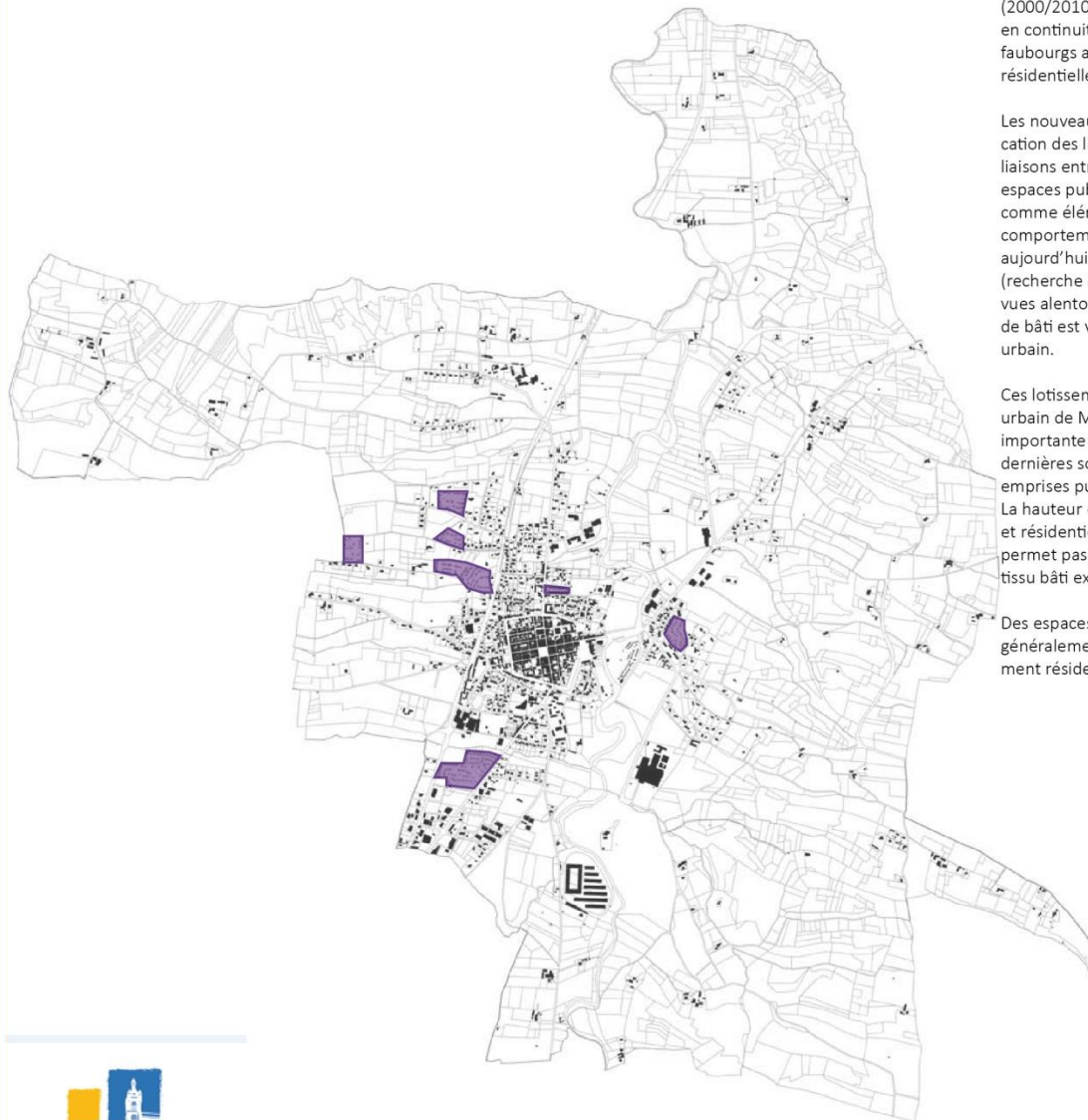
Le parc collectif s'est développé essentiellement pour accueillir les fonctionnaires de la gendarmerie mobile et départementale, accompagnés de leur famille.

Les logements collectifs appartiennent à la commune et à l'Etat et sont gérés par le groupe Vinci immobilier. Un des bâtiments de la gendarmerie est géré par la commune de Mirande afin d'y créer de nouveaux logements à accession abordable.

Ce type d'habitat n'est pas très présent sur la commune, on observe seulement quelques immeubles en R+3 et R+4 en entrée de ville à l'est de la commune.



Des jeux de densité et de vocation		Des jeux de densité et de vocation		
CONSTATS	<p>La bastide historique</p> <ul style="list-style-type: none"> > mixte, très dense, R+1 à R+2+c > noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles) > architecture traditionnelle et remarquable 	<p>Habitat collectif,</p> <ul style="list-style-type: none"> > résidentiel très dense et compact > implantation à l'alignement > R+2 à R+5 > logements de fonctions essentiellement 	ENJEUX	<ul style="list-style-type: none"> Redonner du lien entre les opérations collectives et le tissu bâti existant à proximité Intégrer la future réhabilitation du bâti collectif acheté par Vinci avec le reste des bâtiments Développer les liaisons douces entre ces futurs logements et les secteurs de commerces, d'équipements et de services.
	<p>Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes</p> <ul style="list-style-type: none"> > mixte des fonctions, > Habitat très dense, R+1 à R+2+c > continuité du bâti, des rues et de l'architecture > accompagnement végétal 	<p>Lotissements denses, extensions urbaines récentes</p> <ul style="list-style-type: none"> > résidentiel dense (petites et moyennes parcelles), > R0c ou R+1 > accompagnement végétal > architecture contemporaine 		
	<p>Habitat pavillonnaire et dense</p> <ul style="list-style-type: none"> > résidentiel, assez dense, > forme d'habitat individuel, > rez de chaussé, voire R+1 > accompagnement végétal 	<p>Habitat diffus en zone agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> > corps de ferme > pavillonnaire diffus : résidentiel > forme d'habitat individuel > architecture traditionnelle et contemporaine, > rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1 > accompagnement végétal 		
	<p>Zones à vocation d'activités: (commerciales, industrielles)</p>	<p>Equipements publics</p> <p>Equipements de loisirs</p>		



Caractéristiques

Le développement urbain récent de la commune de Mirande (2000/2010) s'est opéré souvent sous la forme de lotissements denses, en continuité directe du développement pavillonnaire dense et des faubourgs anciens. La vocation de ces secteurs est exclusivement résidentielle avec une volonté importante de mixité sociale.

Les nouveaux lotissements se caractérisent souvent par une déqualification des lieux : manque de lisibilité des entrées de villes, peu de liaisons entre ces nouvelles extensions urbaines et le centre-ville, des espaces publics peu ou pas intégrés dans les projets d'extension comme élément fédérateur de lien social et de qualité de vie. Les comportements et les usages des nouveaux habitants du territoire sont aujourd'hui plus proches d'une appropriation individuelle du paysage (recherche de terrains bien exposés, en hauteur et offrant de larges vues alentours et notamment sur les Pyrénées). L'impact de ces formes de bâti est visible aujourd'hui de façon évidente dans le paysage urbain.

Ces lotissements denses sont tout de même insérés dans l'espace urbain de Mirande. Les constructions occupent une emprise importante sur des terrains de moyennes surfaces (800 à 1200m²). Ces dernières sont généralement implantées proche des voies et des emprises publiques.

La hauteur du bâti varie du RDC au R+1 et les voies de desserte interne et résidentielle s'organisent généralement en impasse, ce qui ne permet pas de relier ces nouvelles opérations de logements avec le tissu bâti existant et de fluidifier les déplacements.

Des espaces publics y sont parfois aménagés mais ils ne sont généralement pas mis en valeur et souvent utilisés pour du stationnement résidentiel et/ou de visiteurs.

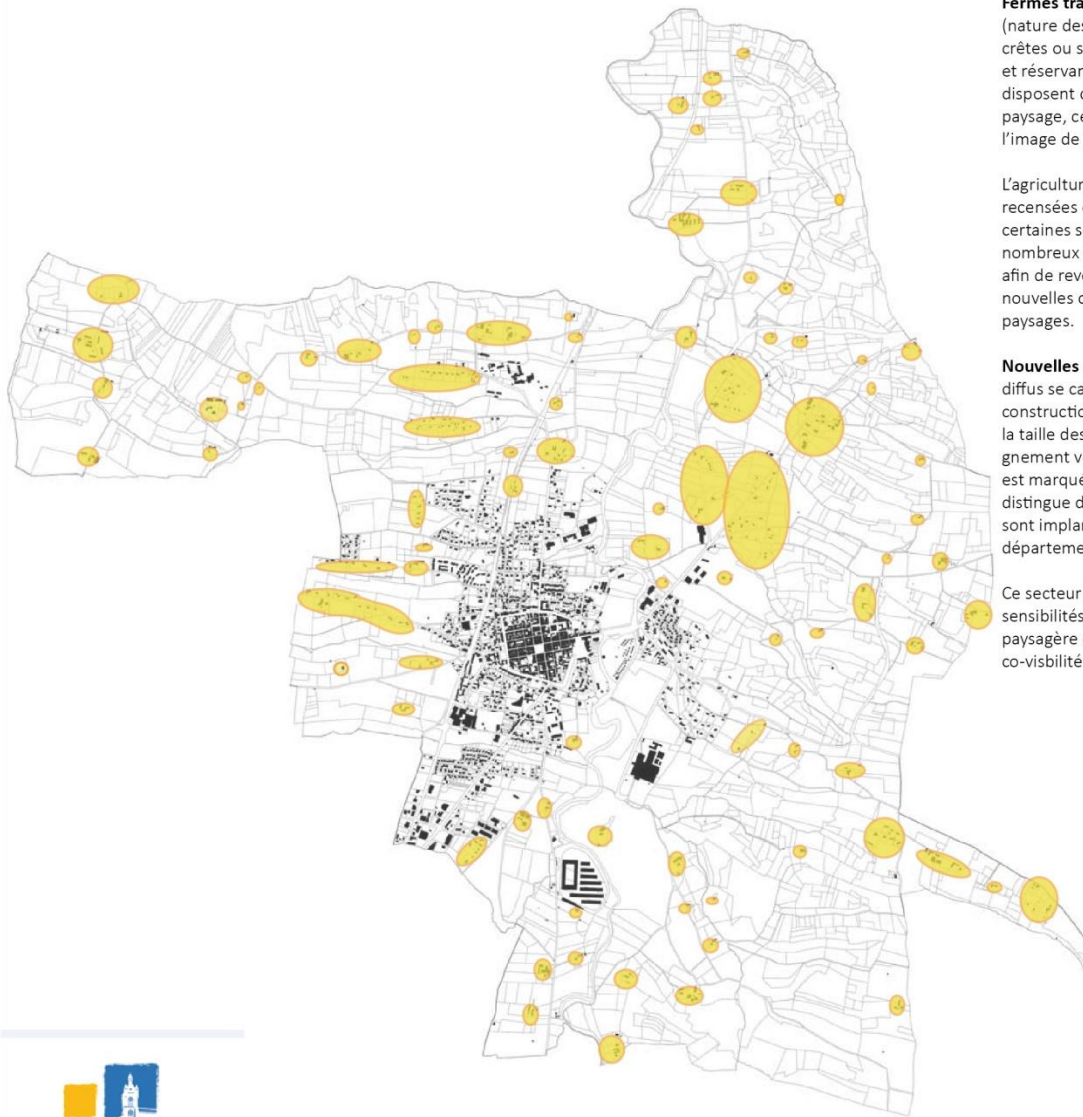


Des jeux de densité et de vocation

- | | |
|--|---|
| <p>CONSTATS</p> <ul style="list-style-type: none"> ● La bastide historique
> mixte, très dense, R+1 à R+2+c
> noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)
> architecture traditionnelle et remarquable ● Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes
> mixte des fonctions
> Habitat très dense, R+1 à R+2+c
> continuité du bâti, des rues et de l'architecture
> accompagnement végétal ● Habitat pavillonnaire et dense
> résidentiel, assez dense,
> forme d'habitat individuel,
> rez de chaussé, voire R+1
> accompagnement végétal ● Zones à vocation d'activités (commerciales, industrielles) | <ul style="list-style-type: none"> ● Habitat collectif, résidentiel très dense et compact
> implantation à l'alignement
> R+2 à R+5
> logements de fonctions essentiellement ● Lotissements denses, extensions urbaines récentes
> résidentiel dense (petites et moyennes parcelles),
> Rdc ou R+1
> accompagnement végétal
> architecture contemporaine ● Habitat diffus en zone agricole
> corps de ferme
> pavillonnaire diffus : résidentiel
> forme d'habitat individuel
> architecture traditionnelle et contemporaine,
> rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1
> accompagnement végétal ● Equipements publics ● Equipements de loisirs |
|--|---|

Des jeux de densité et de vocation

- ENJEUX**
- ▶ Définir un périmètre à l'intérieur duquel se regroupent les extensions et redonner des limites franches à l'espace urbanisé de la commune
 - ▶ Adapter l'offre en logements en fonction de la demande
 - ▶ Encourager le développement de liaisons douces entre les secteurs résidentiels et le centre-ville
 - ▶ Veiller à l'insertion paysagère qualitative de ces nouveaux programmes de lotissements
 - ▶ Pérenniser et mettre en valeur les espaces publics qui participent à la qualité du cadre de vie



Caractéristiques

Fermes traditionnelles : Elles sont implantées selon les contraintes (nature des sols) avec souvent une installation le long des lignes de crêtes ou sur un replat permettant de profiter d'une bonne exposition et réservant des fonds fertiles à l'agriculture. Les corps de fermes disposent de grands parcs arborés constituant des repères dans le paysage, ce patrimoine naturel est à préserver et valoriser pour l'image de la commune.

L'agriculture étant encore présente sur le territoire (17 exploitations recensées en 2019), la fonction première des fermes perdure mais certaines sont amenées à faire évoluer leur vocation. Par ailleurs, de nombreux héritiers redécoupent des terres anciennement agricoles afin de revendre les terrains, souvent au compte-goutte, amenant de nouvelles constructions récentes qui ont un impact sur la qualité des paysages.

Nouvelles constructions diffuses : Ce secteur d'habitat pavillonnaire diffus se caractérise par des extensions urbaines plus récentes. Ces constructions sont relativement bien insérées dans le paysage urbain, la taille des parcelles est plus importante laissant place à un accompagnement végétal qui améliore l'insertion paysagère. Toutefois, le bâti est marqué par une banalisation de la production architecturale qui se distingue des secteurs plus denses de la commune. Les constructions sont implantées avec un recul relativement important des routes départementales. La hauteur des constructions varie du Rdc au R+1.

Ce secteur devra faire l'objet d'une attention particulière en raison de sensibilités paysagères et environnementales du site. L'intégration paysagère des constructions devra être une priorité et les rapports de co-visibilité devront être minimisés au maximum.

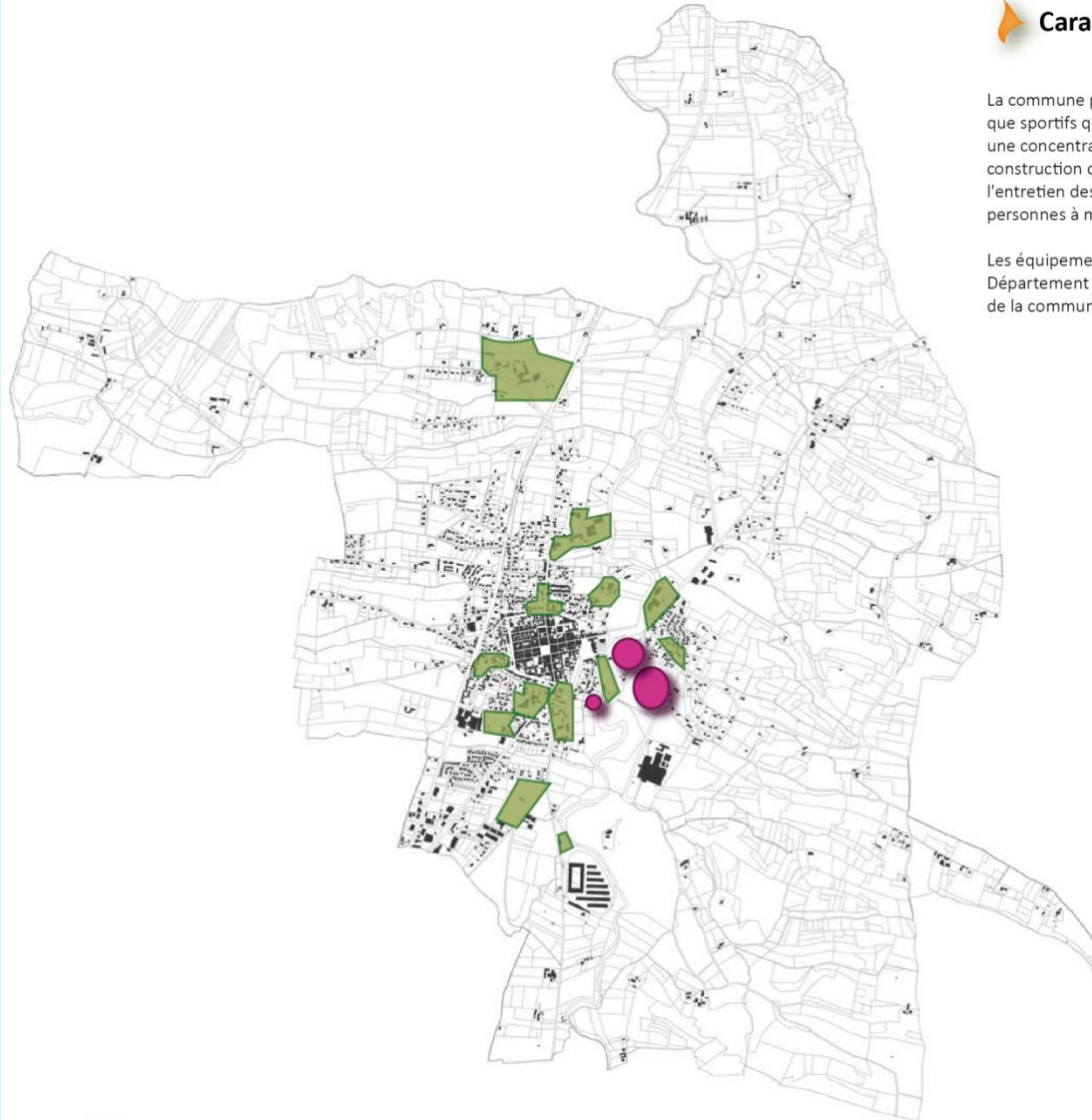


Des jeux de densité et de vocation

- | | | |
|----------|---|---|
| CONSTATS | <ul style="list-style-type: none"> ● La bastide historique
 > mixité, très dense, R+1 à R+2+c
 > noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)
 > architecture traditionnelle et remarquable | <ul style="list-style-type: none"> ● Habitat collectif,
 > résidentiel très dense et compact
 > implantation à l'alignement
 > R+2 à R+5
 > logements de fonctions essentiellement |
| | <ul style="list-style-type: none"> ● Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes
 > mixte des fonctions,
 > Habitat très dense, R+1 à R+2+c
 > continuité du bâti, des rues et de l'architecture
 > accompagnement végétal | <ul style="list-style-type: none"> ● Lotissements denses, extensions urbaines récentes
 > résidentiel dense (petites et moyennes parcelles),
 > Rdc ou R+1
 > accompagnement végétal
 > architecture contemporaine |
| | <ul style="list-style-type: none"> ● Habitat pavillonnaire et dense
 > résidentiel, assez dense,
 > forme d'habitat individuel,
 > rez de chaussé, voire R+1
 > accompagnement végétal | <ul style="list-style-type: none"> ● Habitat diffus en zone agricole
 > corps de ferme
 > pavillonnaire diffus : résidentiel
 > forme d'habitat individuel
 > architecture traditionnelle et contemporaine,
 > rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1
 > accompagnement végétal |
| | <ul style="list-style-type: none"> ● Zones à vocation d'activités
 (commerciales, industrielles) | <ul style="list-style-type: none"> ● Equipements publics ● Equipements de loisirs |

Des jeux de densité et de vocation

- | | |
|--------|---|
| ENJEUX | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mise en valeur du patrimoine bâti et architectural ➤ Permettre un changement de destination d'anciennes fermes n'ayant plus de vocation agricole notamment vers d'autres usages (habitat, offre touristique) du bâti dans le respect des volumes et aspects extérieurs existants, sans compromettre l'activité agricole ➤ Mise en valeur des parcs privatifs arborés qui accompagnent les grandes demeures ➤ Maîtriser les extensions urbaines diffuses et consommatrices d'espaces ➤ Veiller au traitement qualitatif (architecture, bâti, insertion paysagère, végétalisation) des nouvelles constructions ➤ Assurer le renouvellement urbain des espaces encore non bâtis et identifier les potentiels de mutation, de densification .. |
|--------|---|



Caractéristiques

La commune possède de nombreux équipements, tant scolaires, culturels que sportifs qui se répartissent sur l'ensemble de la ville de Mirande avec une concentration particulière à proximité de la bastide. La date de construction de ces bâtiments est très variable et pose donc, outre l'entretien des bâtiments, la problématique de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Les équipements publics liés aux services municipaux, de l'Etat et du Département du Gers sont nombreux et se répartissent à divers endroits de la commune.

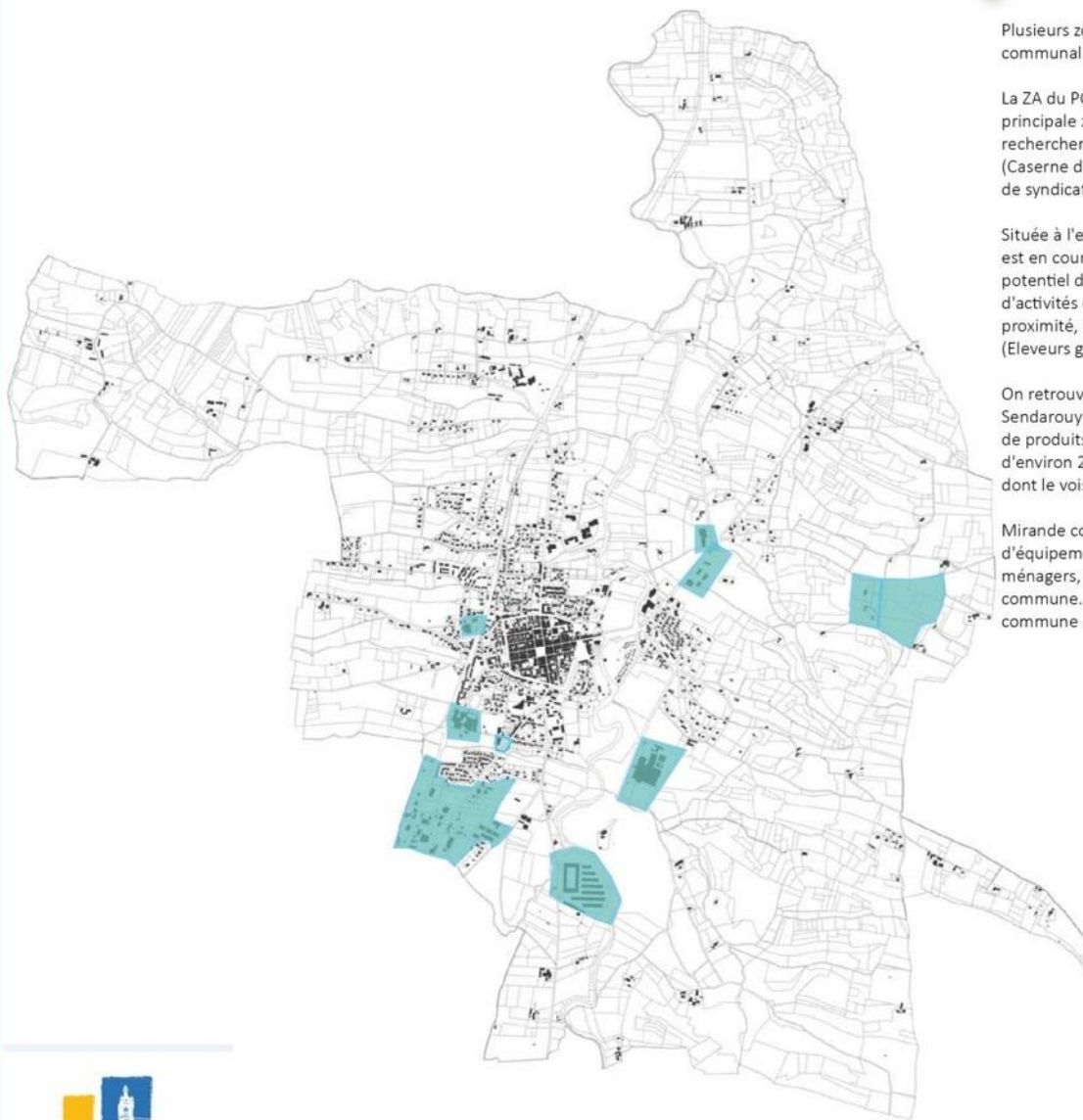


Des jeux de densité et de vocation

- CONSTATS**
- La bastide historique**
 - > mixte, très dense, R+1 à R+2+c
 - > noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)
 - > architecture traditionnelle et remarquable
 - Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes**
 - > mixte des fonctions,
 - > Habitat très dense, R+1 à R+2+c
 - > continuité du bâti, des rues et de l'architecture
 - > accompagnement végétal
 - Habitat pavillonnaire et dense**
 - > résidentiel, assez dense,
 - > forme d'habitat individuel,
 - > rez de chaussé, voire R+1
 - > accompagnement végétal
 - Zones à vocation d'activités (commerciales, industrielles)**
 - Habitat collectif,**
 - > résidentiel très dense et compact
 - > implantation à l'alignement
 - > R+2 à R+5
 - > logements de fonctions essentiellement
 - Lotissements denses, extensions urbaines récentes**
 - > résidentiel dense (petites et moyennes parcelles),
 - > Rdc ou R+1
 - > accompagnement végétal
 - > architecture contemporaine
 - Habitat diffus en zone agricole**
 - > corps de ferme
 - > pavillonnaire diffus : résidentiel
 - > forme d'habitat individuel
 - > architecture traditionnelle et contemporaine,
 - > rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1
 - > accompagnement végétal

Des jeux de densité et de vocation

- ENJEUX**
- Conforter le rôle de "pôle structurant" à l'échelle du bassin de vie en matière d'accueil d'équipements et de services
 - Encourager la mutualisation des équipements sur la commune et plus largement à l'échelle de l'intercommunalité
 - Adapter l'offre en équipements publics en fonction de l'accroissement démographique envisagé
 - Gérer les déplacements entre les quartiers d'habitat et les secteurs d'équipements, de commerces et services
 - Aussier un maillage de circulations douces inter-équipements



Caractéristiques :

Plusieurs zones d'activités sont présentes sur le territoire communal :

La ZA du POUNTET située au Sud de la commune. Elle constitue la principale zone d'activités de la commune. Une cohérence est à rechercher sur cet ensemble qui accueille diverses activités (Caserne des pompiers, Maison de la petite enfance, divers sièges de syndicats, entreprises et commerces).

Située à l'entrée Nord de la ville, la zone d'activités des abattoirs est en cours de revitalisation, cette zone semble avoir un fort potentiel de développement qu'il faudra accompagner. Cette zone d'activités est déconnectée du reste de la ville, des commerces de proximité, un vétérinaire et une entreprise de produits locaux (Elevageurs gastronomes EXCEL) y sont implantés.

On retrouve également à l'Est de la ville la zone d'activités de Sendarouy où s'est implantée l'entreprise Prodia (transformation de produits carnés) à proximité d'un parc photovoltaïque d'environ 20ha. Cette zone est destinée à accueillir des activités dont le voisinage est incompatible avec des habitations.

Mirande compte également la présence d'une grande entreprise d'équipements gersoise, spécialisée dans les équipements ménagers, arts de la cuisine et arts de la table, au sud-est de la commune. Cette activité est très importante pour l'économie de la commune car pourvoyeuse d'emplois.

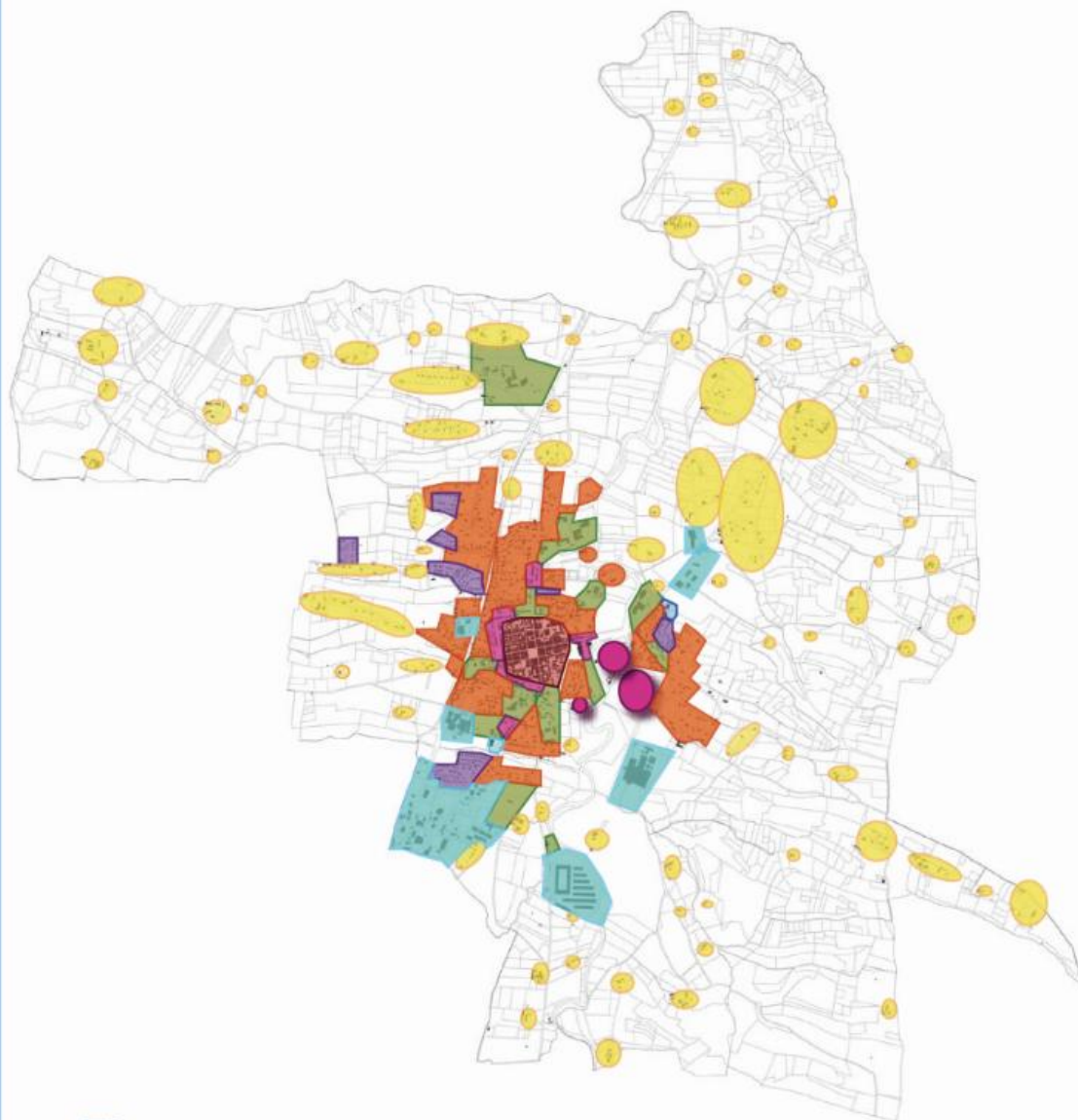


Des jeux de densité et de vocation

- | | |
|---|--|
| <p>La bastide historique
 > mixte, très dense, R+1 à R+2+c
 > noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)
 > architecture traditionnelle et remarquable</p> <p>Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes
 > mixte des fonctions
 > habitat très dense, R+1 à R+2+c
 > continuité du bâti, des rues et de l'architecture
 > accompagnement végétal</p> <p>Habitat pavillonnaire et dense
 > résidentiel, assez dense,
 > forme d'habitat individuel,
 > rez de chaussé, voire R+1
 > accompagnement végétal</p> <p>Zones à vocation d'activités (commerciales, industrielles)</p> | <p>Habitat collectif, résidentiel très dense et compact
 > implantation à l'alignement
 > R+2 à R+5
 > agencement de fonctions essentiellement</p> <p>Lotissements denses, extensions urbaines récentes
 > résidentiel dense (petites et moyennes parcelles),
 > Rdc ou R+1
 > accompagnement végétal
 > architecture contemporaine</p> <p>Habitat diffus en zone agricole
 > corps de ferme
 > pavillonnaire diffus : résidentiel,
 > forme d'habitat individuel
 > architecture traditionnelle et contemporaine,
 > rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1
 > accompagnement végétal</p> <p>Equipements publics</p> <p>Equipements de loisirs</p> |
|---|--|

Des jeux de densité et de vocation

- ▶ Développer et conforter les zones d'activités sur la commune
- ▶ Apporter une meilleure visibilité des zones d'activités
- ▶ Augmenter l'attractivité économique du territoire
- ▶ Eviter la consommation d'espaces (agricole) limitrophes aux zones d'activités
- ▶ Veiller au traitement qualitatif (architecture, insertion paysagère, végétalisation) des nouvelles constructions
- ▶ Conforter et développer le réseau de liaisons douces avec le centre-ville



CONSTATS

Des jeux de densité et de vocation

- **La bastide historique**
 - > mixte, très dense, R+1 à R+2+c
 - > noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)
 - > architecture traditionnelle et remarquable
- **Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes**
 - > mixte des fonctions,
 - > Habitat très dense, R+1 à R+2+c
 - > continuité du bâti, des rues et de l'architecture
 - > accompagnement végétal
- **Habitat pavillonnaire et dense**
 - > résidentiel, assez dense,
 - > forme d'habitat individuel,
 - > rez de chaussé, voire R+1
 - > accompagnement végétal
- **Zones à vocation d'activités**
(commerciales, industrielles)
- **Habitat collectif,**
 - > résidentiel très dense et compact
 - > implantation à l'alignement
 - > R+2 à R+5
 - > logements de fonctions essentiellement
- **Lotissements denses, extensions urbaines récentes**
 - > résidentiel dense (petites et moyennes parcelles),
 - > Rdc ou R+1
 - > accompagnement végétal
 - > architecture contemporaine
- **Habitat diffus en zone agricole**
 - > corps de ferme
 - > pavillonnaire diffus : résidentiel
 - > forme d'habitat individuel
 - > architecture traditionnelle et contemporaine,
 - > rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1
 - > accompagnement végétal
- **Equipements publics**
- **Equipements de loisirs**



**4) Dynamique du marché
immobilier sur la commune de
Mirande**

Dynamique du marché immobilier

▣ *Les flux résidentiels*

- Les jeunes couples, souvent des primo-accédants, ayant envie de campagne portent leur choix sur Mirande, avec notamment l'acquisition de terrain à bâtir située en périphérie immédiate du centre-ville ou bien sur des maisons récentes mais toujours accompagnées d'un jardin et d'un espace dédié au stationnement.
- Depuis plusieurs années, le Sud du Gers, situé à deux pas des Pyrénées attire de plus en plus de jeunes retraités ou futurs retraités. Ils sont à la recherche d'une résidence secondaire qui deviendra par la suite leur résidence principale notamment des villas et grandes maisons. La commune de Mirande a été attractive pendant de nombreuses années pour les étrangers souhaitant investir dans l'immobilier. Notons que cette tendance est moins perceptible depuis quelques années (évolution de la fiscalité notamment).
- Beaucoup de petits investisseurs locaux, des agriculteurs et/ou des anciens commerçants investissent pour compléter leur retraite. Ils investissent notamment dans des appartements ou des immeubles en centre-ville afin de les relouer par la suite.

▣ *Prix de l'habitat ancien*

- Le prix moyen au m² d'un bien immobilier sur Mirande est de 1 266€/m², en comparaison avec 1 604€/m² pour Auch (Préfecture du Gers).
- Le prix moyen des maisons anciennes, situé plutôt en centre-ville de Mirande est de 90 000 à 110 000€. Alors que pour les villas et maisons de campagnes, le prix du bien se situe entre 150 000€ à 200 000€.

▣ *Prix des terrains*

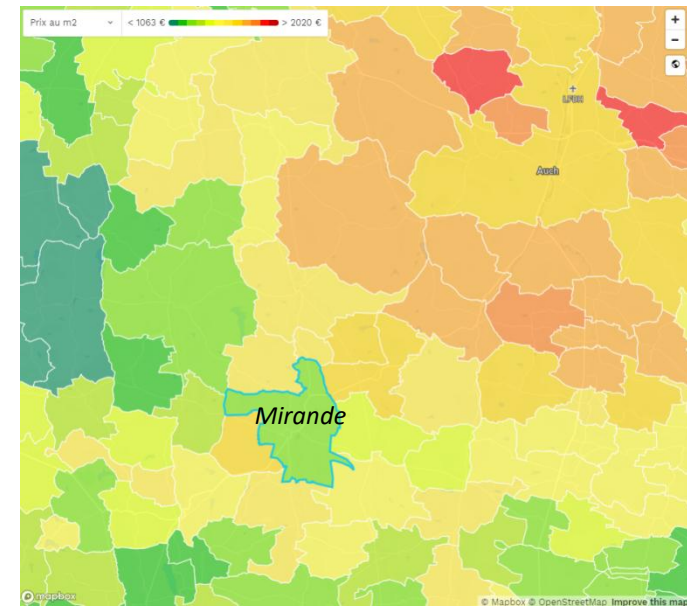
- Les prix pour les terrains (viabilisés) à bâtir sont situés entre 35 et 40€/m², la surface variant en fonction de la localisation de celui-ci. La taille des terrains est très variable en allant de 1 500m² à plus de 10 000m².

▣ *Prix de la location*

- Pour les appartements, le prix moyen d'un T1 est de 250€, 350€ pour 40/50m² pour un T2, 450€ pour 70 m² pour un T3. Pour les maisons, le prix moyen est 450€ pour 60m² et 700€ pour 90m².

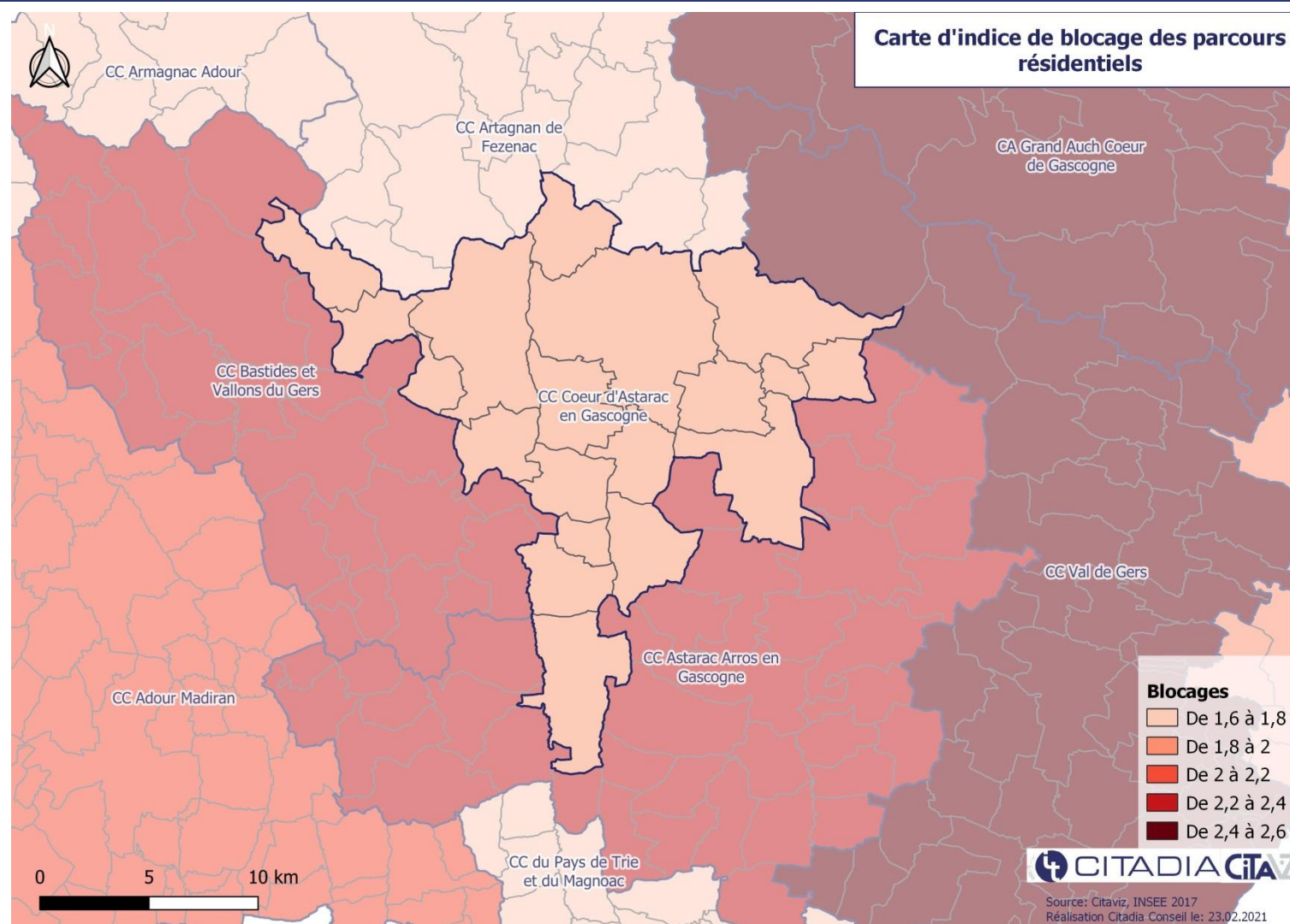
▣ *Division parcellaire*

- Le phénomène de division parcellaire est quasi inexistant sur la commune.



Source : meilleursagents.com

Dynamique du marché immobilier



Cet indicateur permet de synthétiser l'information relative à la tension globale du marché en un indicateur unique, qui couvre le parc privé et le parc social, permettant de mettre en avant les difficultés de parcours résidentiels et de justifier la nécessité de production de logements abordables.

La faible tension sur le parc immobilier de la CC Coeur d'Astarac en Gascogne, la disponibilité en nombre de logements vacants pouvant être réhabilités et les faibles prix d'accès à la propriété privée ne permet pas d'observer une situation de blocage dans les parcours résidentiels des ménages.

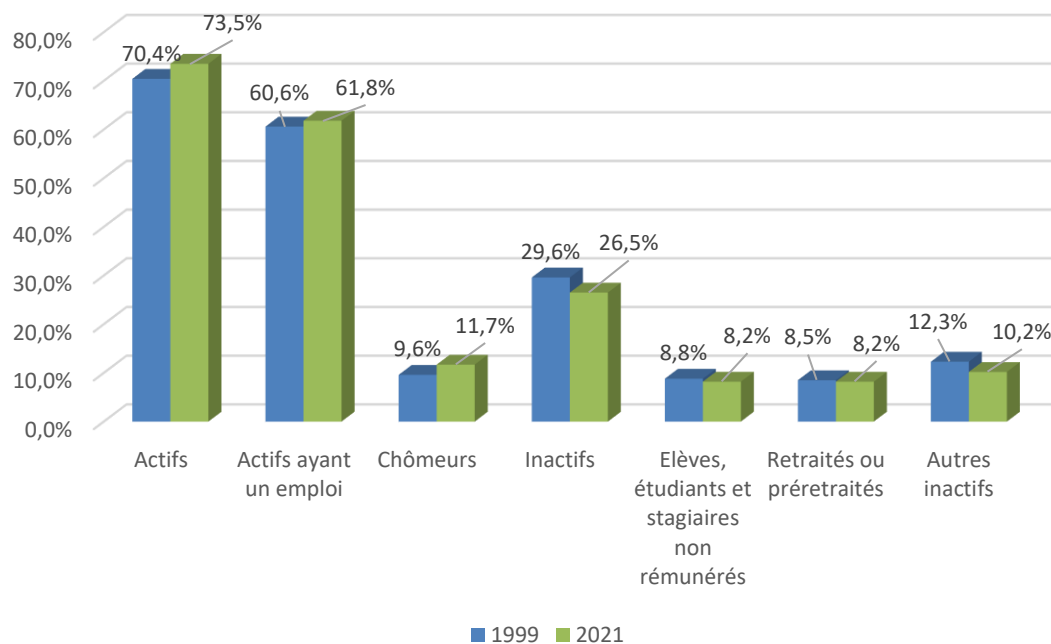


5) Analyse socio-économique

Emplois & activité

Evolution de la population active

Evolution de la population active (15-64 ans) par type d'activité

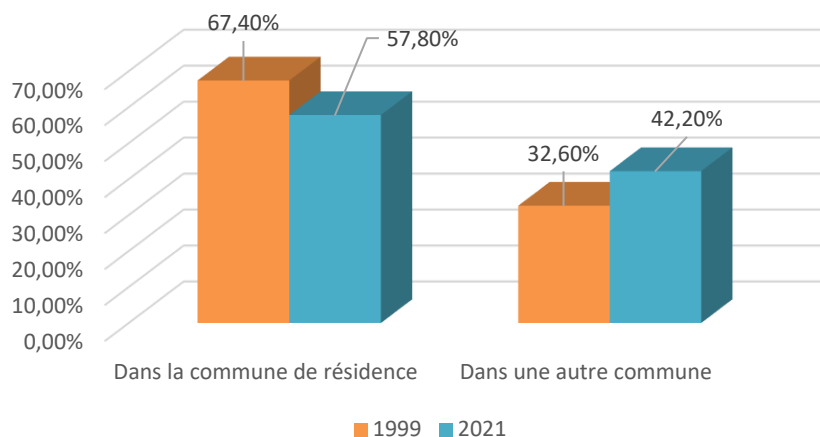


Source : Données du recensement INSEE 2021

- ❑ D'une manière générale, le nombre de personnes actives en âge de travailler (15 à 64 ans) connaît une baisse passant de 2 159 actifs en 1999 à 1 889 en 2021, soit 270 actifs en moins en 18 ans.
- ❑ La part de la population active entre 1999 et 2021 augmente entre les deux recensements (+3,1 points), même si leur nombre diminue.
- ❑ Un taux de chômage en hausse qui passe de 9,6% en 1999 à 11,7% en 2021.
- ❑ Un nombre d'inactifs à la baisse (- 3,1 points).
- ❑ La part des préretraités et retraités au sein de cette population des 15-64 ans reste stable entre les deux recensements (-0,3 points).
- ❑ Une part d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés qui diminue entre 1999 et 2021.

Caractéristiques de la population active

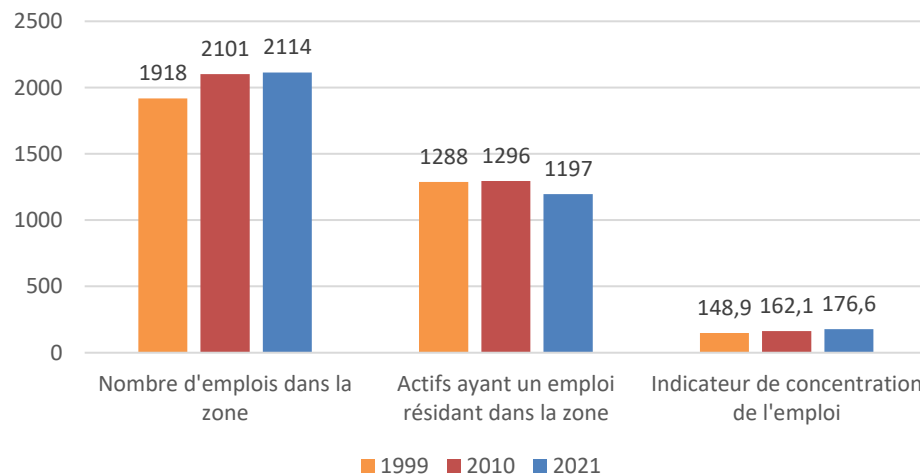
Evolution du lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident dans la zone



- L'indicateur de concentration d'emploi permet d'observer le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un territoire. Lorsque cet indice est supérieur à 100, le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. La commune de Mirande occupe une fonction de pôle d'emploi à l'échelle du bassin de vie de l'Astarac et à l'échelle départementale.
- Avec 2 114 emplois sur la commune pour une population active ayant un emploi de 1 197 individus, Mirande affiche un taux de concentration excédentaire de 176,6 en 2017. Ce taux indique un développement économique important sur la commune de Mirande. Entre 2010 et 2021, ce taux augmente de presque 15 points (162 en 2010 pour 176 en 2021).

- La part des actifs ayant un travail et résidents sur la commune diminue entre 1999 et 2021 (baisse de 9,6 points).
- Le nombre de résidents allant travailler à l'extérieur de la commune a connu, à l'inverse, une hausse.
- Ces données sous-entendent une augmentation du desserrement des actifs allant travailler à l'extérieur de la commune et donc une augmentation des navettes domicile-travail.

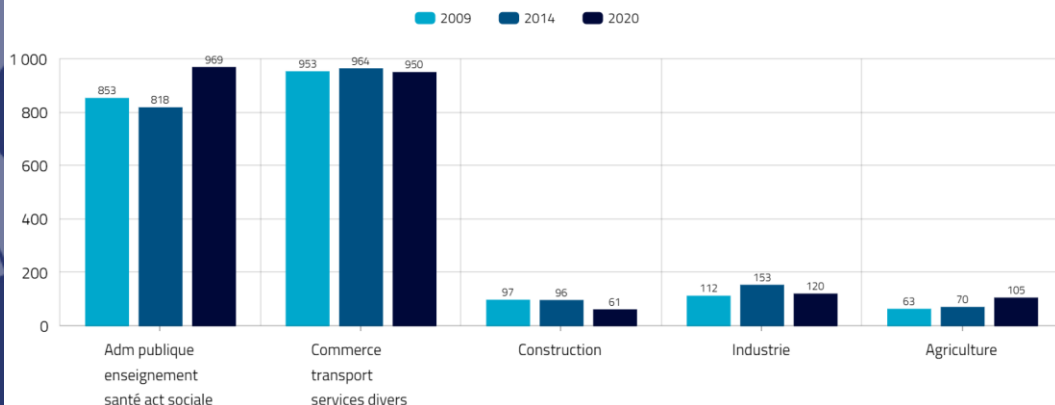
Emploi et activité entre 1999, 2010 et 2021



Source : Données du recensement INSEE 2021

Caractéristiques des emplois

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

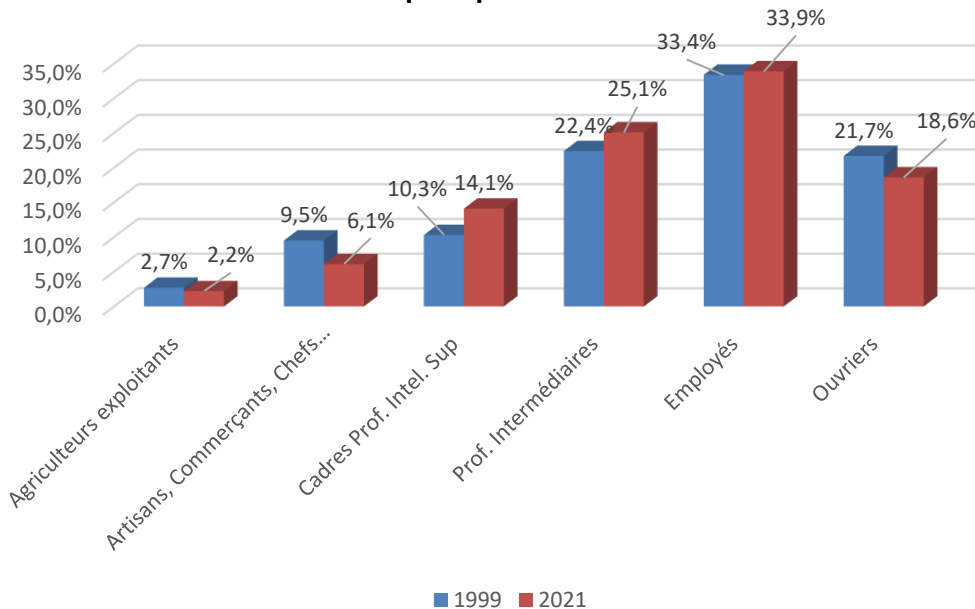


Source : Citaviz, INSEE RP 2020

- Seule la part des emplois liés aux professions intermédiaires, aux cadres et professions intellectuelles supérieures, et aux employés, connaît une augmentation entre les deux recensements.
- A l'inverse, la part des emplois ouvriers et artisans, commerçants et chefs d'entreprise, agriculteurs exploitants est en baisse entre 1999 et 2021. Ces données confortent l'analyse précédente sur une tertiarisation des actifs et emplois sur le territoire communal.
- Notons par ailleurs que le nombre d'emplois de la sphère productive est en augmentation entre 1999 et 2017 passant de 26,5% à 33,4%. A l'inverse, les emplois de la sphère présentielle qui répond en grande partie à la satisfaction des besoins des populations résidentes est en baisse passant de 73,3% en 1999 à 66,6% en 2017.

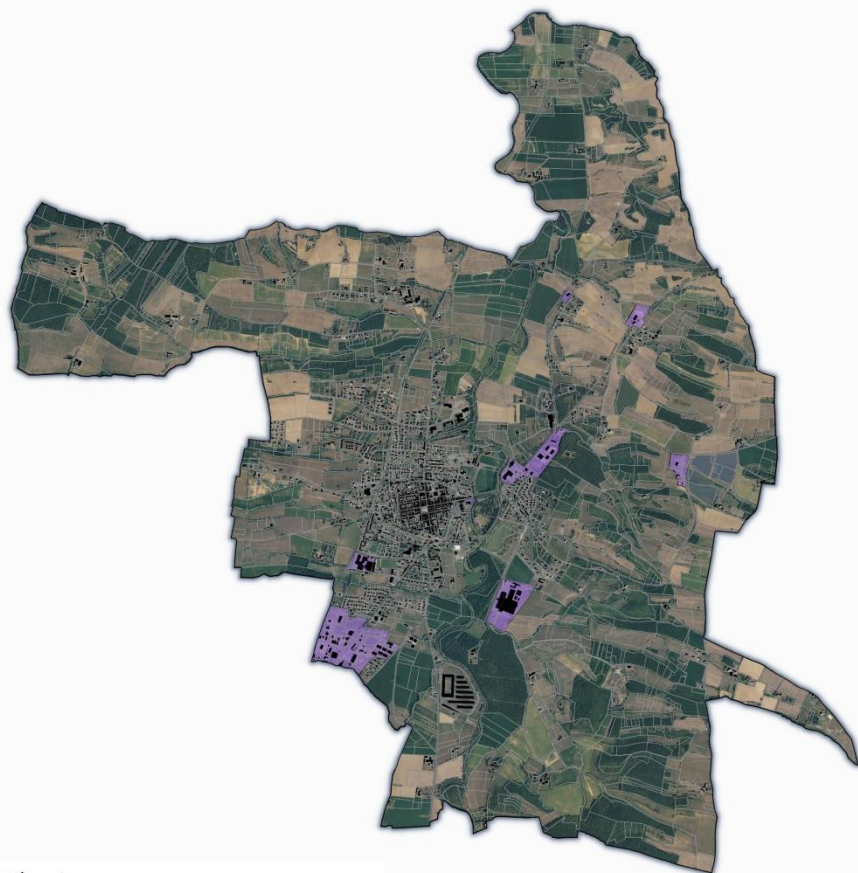
- Les secteurs administratifs et tertiaires représentent à eux deux 87% des emplois présents sur la commune de Mirande.
- Le secteur administratif englobe une majorité des emplois (43,9% des emplois en 2021).
- Le secteur agricole était peu représenté en 1999 (même tendance qu'à l'échelle nationale). La part des emplois au lieu de travail augmente passant de 3,5% à 4,6% entre 2007 et 2017.
- Le nombre d'emplois agricoles au lieu de travail augmente entre 1999 et 2021 passant de 48 à 105 emplois.

Evolution des emplois par CSP entre 1999 et 2021



Source : Données du recensement INSEE 2021

Les zones d'activités économiques



Légende

■ UI : Zone urbaine à vocation économique

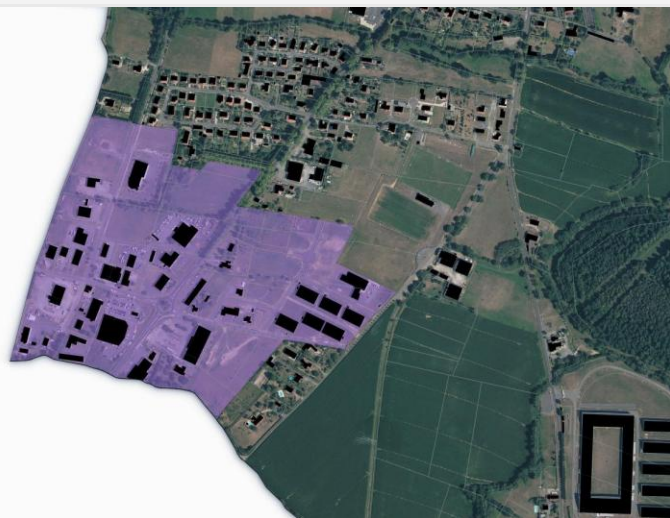
0 750 1500 m



- La commune de Mirande compte 1 zone d'activités économiques de rang communautaire :
- ZAE du Pountet (*ZAE communautaire*)
- Sont également présentes 5 zones d'activités économiques communales où l'on retrouve une grande entreprise d'équipements gersoise, spécialisée dans les équipements ménagers, arts de la cuisine et arts de la table, au Sud-Est de la commune (quartier Mazerrettes).
- Plus proche du centre-ville, se situe la zone du Carrefour Market, la clinique vétérinaire, le laboratoire d'analyses, la pharmacie et le cabinet de kinésithérapeutes (quartier Cantous). Le centre médical a été délocalisé à proximité de la Maison de Santé
- Et plus au nord, on trouve la zone où est localisé la SARL Transports SEMEZIES (quartier Artigues).
- Au Nord-Est, la zone d'activités de Sendarouy (quartier Artigues) est dédiée aux activités industrielles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- En entrée de ville Nord (en direction d'Auch) est implantée la zone des anciens abattoirs (quartier grand-pont).

Les zones d'activités économiques

Zone d'Activités du POUNTET

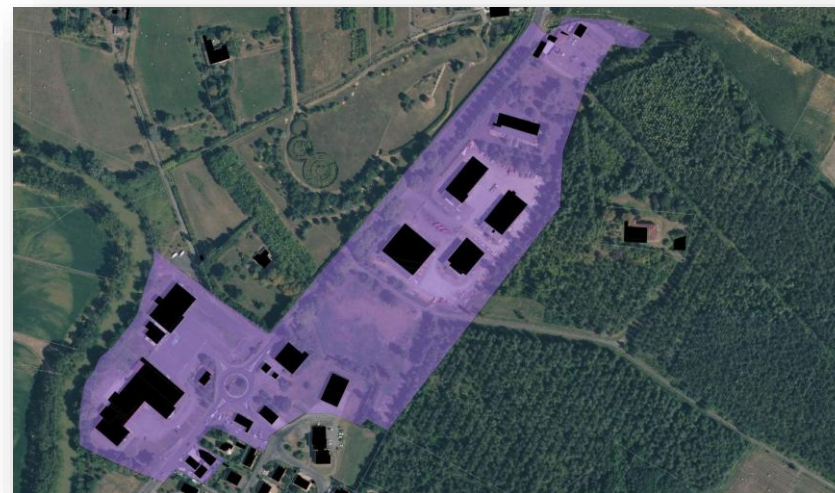


La ZAE du Pountet est implantée de part et d'autre de la RN21 en entrée de ville (direction Tarbes) au Sud de la commune.

Sur sa partie Ouest, la zone est entièrement équipée et construite. Sur sa partie Est, la zone a une vocation commerciale mais elle comprend également des activités de services.

L'ensemble de la ZA du POUNTET est desservi par la fibre optique.

Zone d'Activités des anciens abattoirs



En bordure de la RN21, la zone est située à l'entrée Nord de la ville (direction Auch). A vocation commerciale et de services, elle est en cours de revitalisation. Elle est entièrement équipée mais que partiellement occupée. On y trouve un poste électrique ERDF, une entreprise de vente de matériaux de construction, une entreprise de location de matériel agricole, une boulangerie, un garage/station-service et vente de véhicules, un magasin de vente de produit locaux, un laboratoire vétérinaire, une entreprise de matériel d'élevage, ainsi que le siège de l'entreprise avicole AVIGERS. La maîtrise foncière est privée. La zone est destinée à satisfaire les besoins des habitants des quartiers proches Grand Pont et Artigues en complément des habitants des autres quartiers.

Les zones d'activités économiques

Zone d'Activités De Sendarouy



Elle se situe entre Mirande et Idrac, à proximité de la RD104, à l'Est de la ville. Il s'agit d'une zone à vocation industrielle, éloignée des habitations en vue d'accueillir des activités dont le voisinage est incompatible avec le caractère résidentiel des zones habitées. La maîtrise foncière est privée. Elle est occupée par une entreprise de collecte et de transit de déchets carnés actuellement installées. La zone est entièrement occupée. Aucun terrain n'est disponible à la construction.

La zone d'activités est bordée à l'Est par une ferme photovoltaïque (d'environ 14 ha) qui permet de couvrir 95% des besoins énergétiques en chauffage de la commune de Mirande.

Zone d'Activités d'Artigues



Elle est située sur le hameau historique d'Artigues, au Nord-Est de la commune. Une entreprise est actuellement implantée et est spécialisée dans le négoce de matériaux sable, graviers, ardoise et cailloux à destination des professionnels et particuliers.

La zone d'activités n'a pas destinée à s'étendre.

Les zones d'activités économiques

Zone d'Activités des Silos



Gersycoop est un groupe coopératif détenu par 1200 agriculteurs. Il est spécialisé dans le négoce de productions agricoles (semences, engrais et produits de protection de plantes). Le groupe est implanté dans 25 sites répartis dans le département du Gers. L'entreprise compte environ 140 salariés.

Le site de Mirande constitue un lieu de collecte et d'approvisionnement. L'activité est implantée à proximité de zones résidentielles qui pose parfois des problèmes de cohabitation (nuisances sonores, transports de marchandises, nuisances olfactives,...).

Entreprise Gers équipements



L'entreprise Gers Equipements est implantée sur la commune de Mirande depuis plus de 30 ans. Elle est spécialisée dans l'univers des Arts de la Table en Grandes et Moyennes Surfaces. Elle emploie environ 300 salariés.

Les zones d'activités économiques

Zone d'Activités des Pyrénées



Située à l'Ouest du centre ville, à proximité immédiate du Centre-Ville et a vocation commerciale et de services, elle comprend des activités de services tel qu'alimentaire, santé, etc.... *(Carrefour Market et sa station service, Gascovert, laboratoire d'analyses, pharmacie, kinésithérapeutes)*

Le tissu commercial



Les commerces sont situés sur différents secteurs avec des logiques d'implantation bien spécifiques :

- ❑ Sur la ZA du Pountet, où l'on retrouve en particulier des commerces de grande et moyenne surface alimentaire, enseigne de bricolage et électroménager, jardinerie, concessionnaire automobile ainsi que des commerces de proximité.
- ❑ En centre-ville ou périphérie immédiate, notamment les rues commerçantes menant à la bastide. La volonté de la municipalité est de concentrer les « commerces dits de proximité » sur le périmètre restreint du centre-ville ancien. Bonne accessibilité à l'armature commerciale, toutefois problème de stationnement notamment le jour de marché.

L'armature commerciale offre un niveau de services à la population satisfaisant au regard du nombre d'habitants.

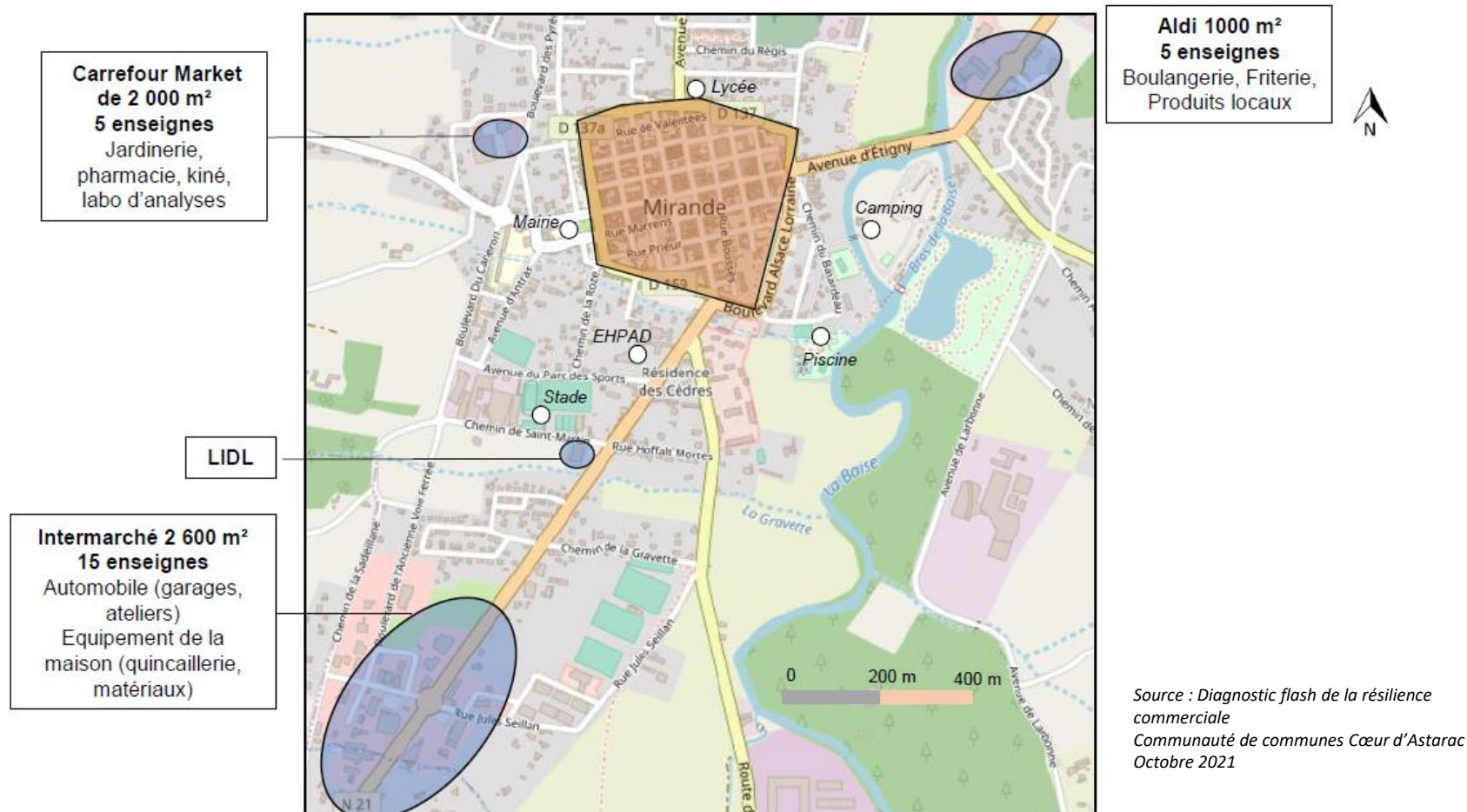
L'offre commerciale est variée, allant du petit commerce de proximité au GMS (grande et moyenne surface).

L'aire d'influence du tissu commercial de Mirande va bien au-delà des limites communales => pôle structurant à l'échelle du bassin de vie de l'Astarac.



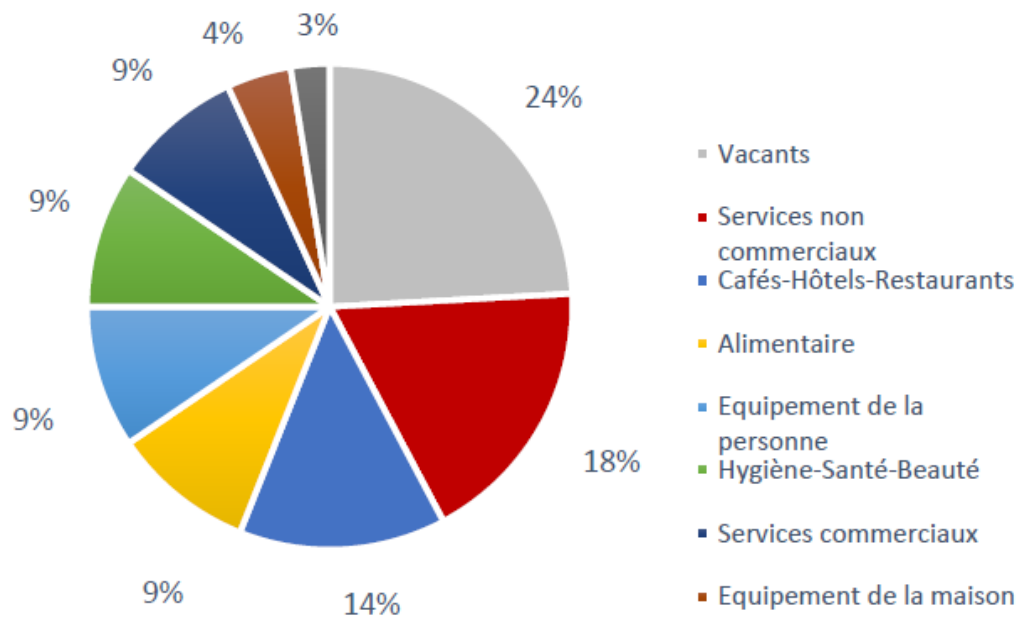
Le tissu commercial

- Une étude commerciale complète menée par la Communauté de communes Cœur d'Astarac en octobre 2021 est à retrouver en annexe.



Le tissu commercial

L'occupation des locaux du centre ville



Sur 116 locaux commerciaux :

74%
sont occupés

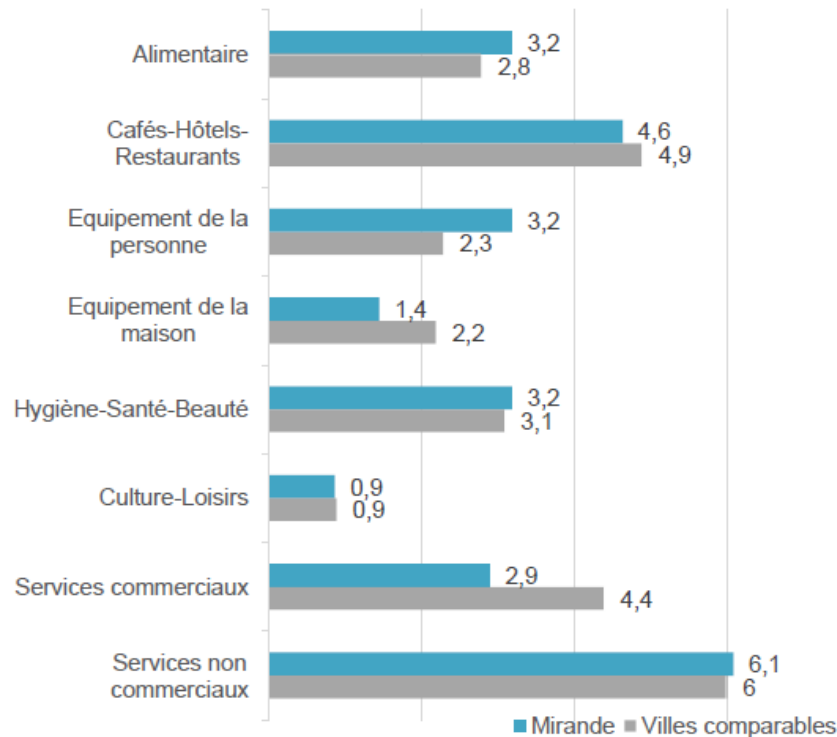
24 % sont vacants

Source : Diagnostic flash de la résilience commerciale
Communauté de communes Cœur d'Astarac
Octobre 2021

Le tissu commercial

Nombre d'activités pour 1 000 habitants

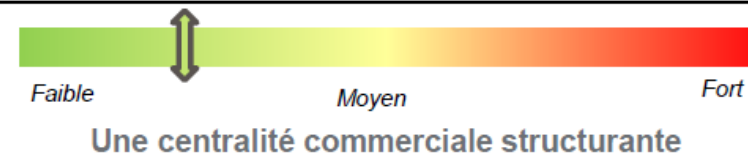
34 activités pour 1 000 habitants
30 à 35 activités pour les villes comparables



Analyse

- Une diversité commerciale cohérente : une offre « équipement de la maison » sous-représentée en centre-ville : une offre concentrée dans les zones commerciales
- Une offre « équipement de la personne » bien fournie, un motif de visite en centre-ville
- Un taux de commercialité de 40 %, témoignant du rôle structurant de Mirande pour son territoire

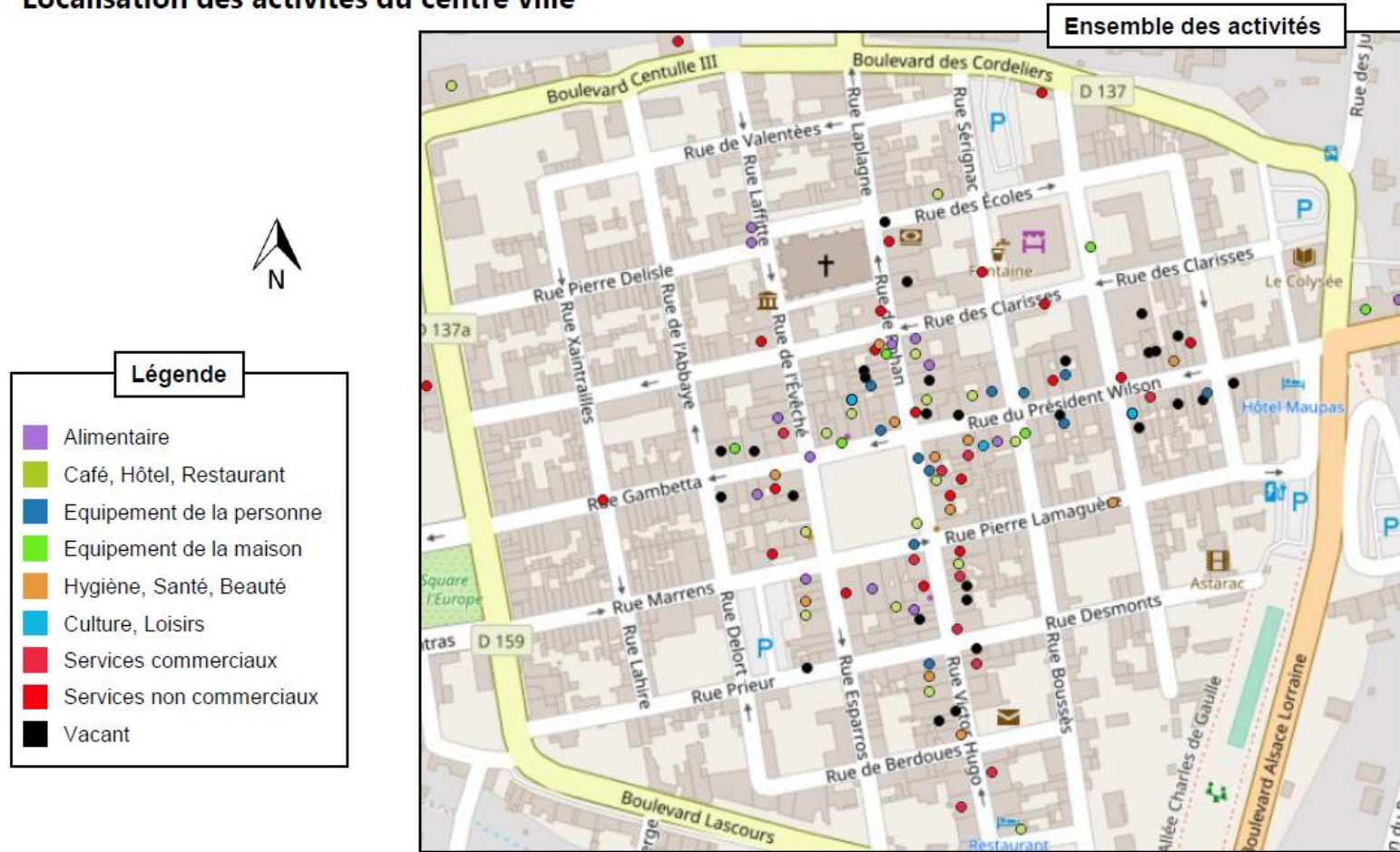
Indice de fragilité.



Source : Diagnostic flash de la résilience commerciale
Communauté de communes Cœur d'Astarac
Octobre 2021

Le tissu commercial

Localisation des activités du centre ville



Source : Diagnostic flash de la résilience commerciale
Communauté de communes Cœur d'Astarac
Octobre 2021

Les activités touristiques



- ❑ **Un office de tourisme intercommunautaire présent sur la commune de Mirande (espace conseil, espace numérique, espace photos et espace boutique)**
- ❑ **La base de loisir du Bartadeau (3ha) : joliment intégrée aux abords verdoyants et ombragés de la Baïse, c'est un endroit agréable pour se détendre. Possibilité d'y faire de la pêche, canotage, parcours détente ou sportif, départ sentier de randonnée (PR), pique-nique**
- ❑ **Pour l'hébergement touristique, la commune dispose de :**
 - ❑ 1 hôtels (+ service de restauration) pour une capacité de 10 chambres,
 - ❑ 2 maisons d'hôtes, soit 5 chambres pour une capacité de 1 à 14 personnes
 - ❑ 7 gîtes comprenant 10 chambres pour une capacité de 24 personnes
 - ❑ 4 chambres d'hôtes
 - ❑ 1 camping communautaire en gestion déléguée « Village de Plein-air, l'Île du pont » comprenant 154 emplacements dont 12 Habitations Légères de Loisirs et 35 Résidences Mobiles de Loisirs.
- ❑ **La commune de Mirande est bien équipée en matière d'hébergements touristiques (en nombre et qualité), soit une capacité d'accueil journalière de 600 personnes.**
- ❑ **De nombreux restaurants sont disponibles dans la commune, en centre-ville et sur les entrées de villes (13).**
- ❑ **Deux types de marchés :**
 - ❑ **Marché sous la halle et de plein vent** : le lundi matin et le samedi matin (marché aux producteurs)
 - ❑ **Marchés thématiques** : Marché des producteurs locaux, Marché de Noël, Marché Basque et marché européen.
- ❑ **De nombreuses activités sportives (Canoe, kayak...), de loisirs et de plein-air (parc aquatique Ludina) , des activités culturelles et historiques, etc.**

Synthèse du volet socio-économique

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ❑ Une augmentation du nombre d'emplois ❑ Une augmentation de l'attractivité pour les jeunes et étudiants ❑ Un secteur tertiaire « fort » ❑ Des entreprises ancrées sur le territoire qui participe au dynamisme économique et au développement de l'emploi local ❑ Une offre commerciale suffisante et qui tend à se développer, concentrée dans le centre-ville (commerces de proximité) et sur la ZA du Liaras (GMS) ❑ Des activités économiques ayant un impact important sur le territoire, notamment en terme d'occupation du sol et d'emplois (Gers équipements) ❑ Une offre foncière à vocation économique lisible et structurée ❑ Un potentiel touristique satisfaisant à conforter et mettre en valeur pour le développement de l'économie locale ❑ Des secteurs d'activités communautaires ou privés bien répartis sur les quartiers de l'enveloppe urbaine du territoire : Bastide, ZAE Sud, Hôpital, Grand Pont, Encanteperdrix, Artigues. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Une baisse de la population active ❑ Une augmentation du taux de chômage ❑ Un déclin grandissant des activités agricoles avec une perte importante de chefs d'exploitation (plus que 17 en 2019) => Une activité agricole à maintenir et pérenniser ❑ Un tissu économique largement tourné sur les commerces et services => fragilité d'une économie basée sur le secteur tertiaire ❑ Des mobilités domicile-travail qui ne cessent d'augmenter ❑ Des zones d'activités économiques qui généralement manquent de traitement qualitatif (aspect urbanistique, architectural et paysager)

Synthèse du volet socio-économique

ENJEUX :

- La consolidation du rôle de « pôle économique et de service à la population structurant » à l'échelle d'un bassin de vie de 10 000 habitants.
- L'exploitation de la proximité des autres pôles d'équilibre (Auch, Tarbes, etc.).
- L'amélioration de l'accessibilité de certains commerces dans le centre-ville et mise en sécurité de leur accès (conforter le niveau d'équipements de la commune en matière de commerces). Encouragement du développement de la mise en accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite.
- La mixité des fonctions au sein de la bastide afin de permettre l'accueil d'activités économiques (commerces et services notamment) au sein du cœur de ville.
- L'organisation de l'accueil d'entreprises à l'échelle intercommunale et communale 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 anciens Abattoirs.
- Le maintien de l'activité agricole et des exploitants présents sur la commune.
- Le développement des activités touristiques et culturelles vectrices d'attractivité territoriale (label CITTASLOW).

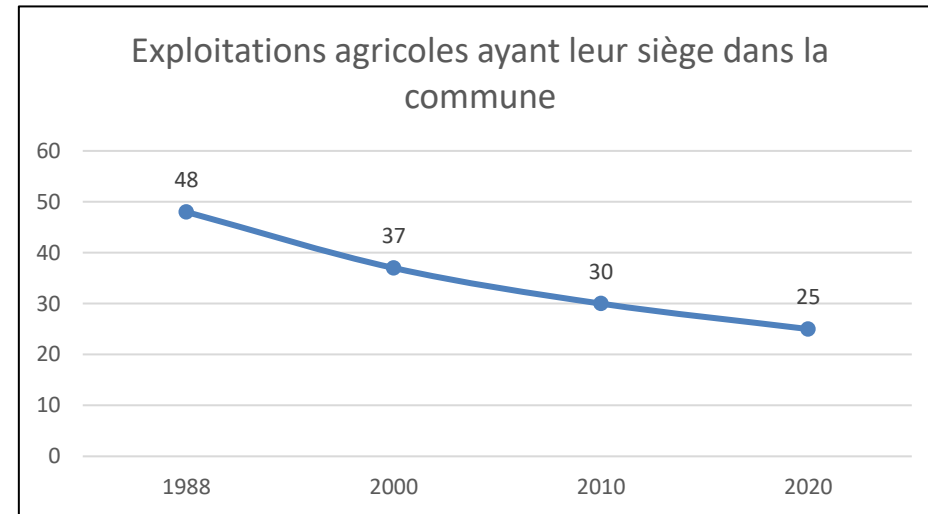
A tilted grid diagram consisting of several nested rectangles. The innermost rectangle is divided into a 3x3 grid. The central cell of this grid is highlighted with a darker blue color. The text '6) Diagnostic agricole' is overlaid on the grid.

6) Diagnostic agricole

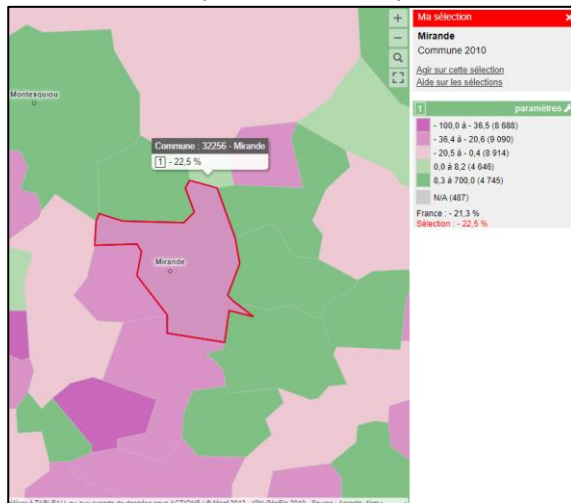
La population agricole

1. Evolution du nombre d'exploitations et d'agriculteurs

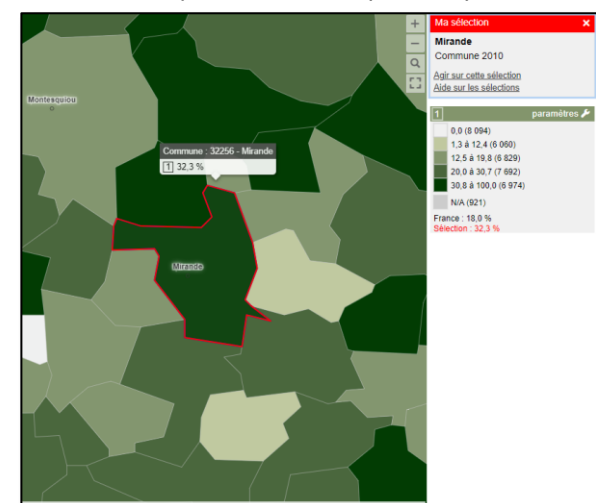
- Le nombre d'exploitations agricoles a baissé entre 1988 et 2020 passant de 48 à 25 exploitations, soit une diminution de 47,9%.
- Le nombre de chefs d'exploitation et co-exploitants connaît une baisse similaire passant de 40 à 17 entre 2000 et 2019. Cette dynamique est similaire sur les communes voisines et s'inscrit dans le même contexte qu'à l'échelle nationale.
- Mirande a connu une baisse de 22,5% de chefs d'exploitation et co-exploitants. Cette baisse est du même ordre à l'échelle nationale (- 21,3%)
- 32,3 %, soit près d'un sur cinq des chefs d'exploitation et co-exploitants de la commune sont pluriactifs en 2010.



Evolution du nombre de chefs-d'exploitation et co-exploitants entre 2000 et 2010



Part des chefs d'exploitation et co-exploitants pluriactifs en 2010

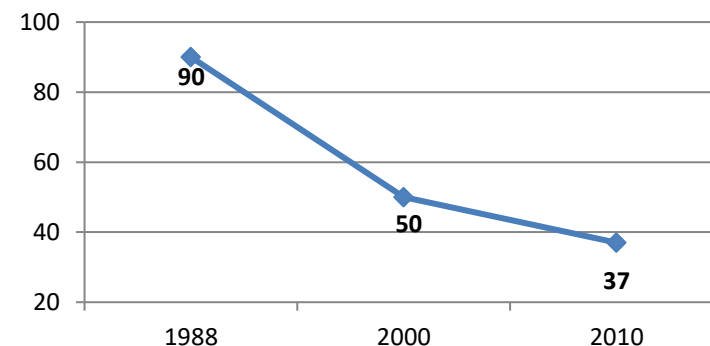


La population agricole

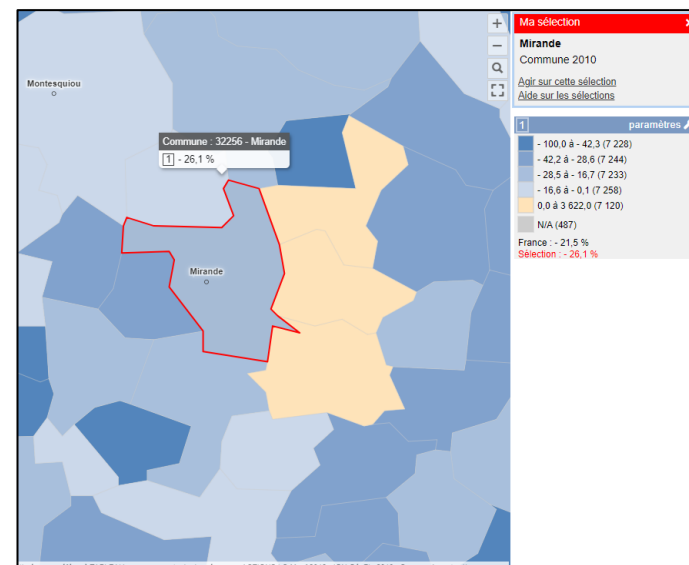
1. Evolution du nombre d'exploitations et d'agriculteurs

- Dans la même logique, le nombre d'emplois (UTA) dans les exploitations agricoles, a baissé passant de 90 en 1988 à 37 en 2010, soit une diminution des emplois de près de 60%.
- En 2010, il y a 1,23 emplois (en unité de travail annuel) en moyenne par exploitation.
- La main d'œuvre saisonnière et occasionnelle représente seulement 1,8 % des emplois dans les exploitations (10,4 % à l'échelle nationale).
- Plus de trois quart (83,3 %) des exploitations sont individuelles. Les données concernant les autres formes d'entreprises sont secrétisées.
- Néanmoins, les exploitations individuelles représentent 61 % de la SAU en 2010 alors qu'en 2000, ce chiffre était de 65 %. On observe une légère baisse.
- Les données concernant le fermage ont été secrétisées. Le statut de fermage est un mode de faire-valoir indirect des biens agricoles.

Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel (UTA)



Evolution du nombre d'unité de travail annuel entre 2000 et 2010



Définition

L'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole.

Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année.

On distingue les UTA salariées (qui comprennent éventuellement les exploitants eux-mêmes ou des membres de leur famille), permanents ou saisonniers, des UTA non salariées. On considère aussi parfois l'ensemble des UTA familiales qui regroupent les exploitants et les membres de leur famille participant au travail sur l'exploitation, qu'ils soient salariés ou non.

La population agricole

2. Âge des chefs d'exploitation ou premier co-exploitant

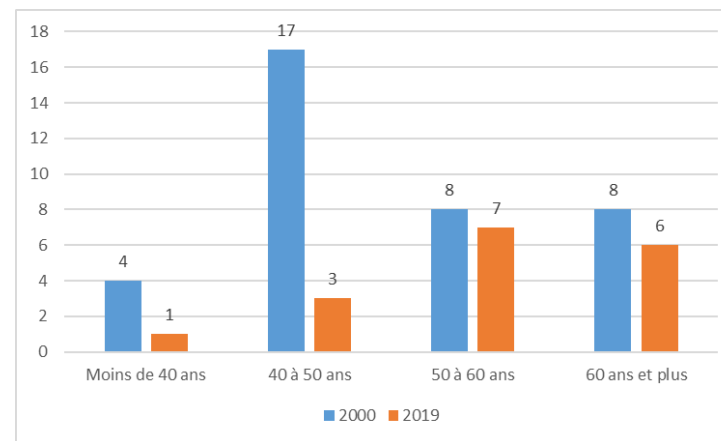
- En 2019, les tranches d'âges des exploitants sont les suivantes (source : Mairie – élection aux chambres d'agriculture) :
 - moins de 40 ans : 1 chef d'exploitation en 2019 contre 3 en 2010 ;
 - de 40 à 50 ans : 3 chefs d'exploitation en 2019 contre 6 en 2010 ;
 - de 50 à 60 ans : 7 chefs d'exploitation en 2019 contre 16 en 2010 ;
 - 60 ans et plus : 6 chefs d'exploitation en 2019 contre 5 en 2010.

- Le vieillissement de la population agricole est une problématique nationale. En France, la part des 40 ans à 50 ans est d'environ 30%. A Mirande, ce chiffre est beaucoup plus faible, de l'ordre de 17%, qui s'explique par une forte baisse de la population agricole de 40 ans à 50 ans entre 2000 et 2019.

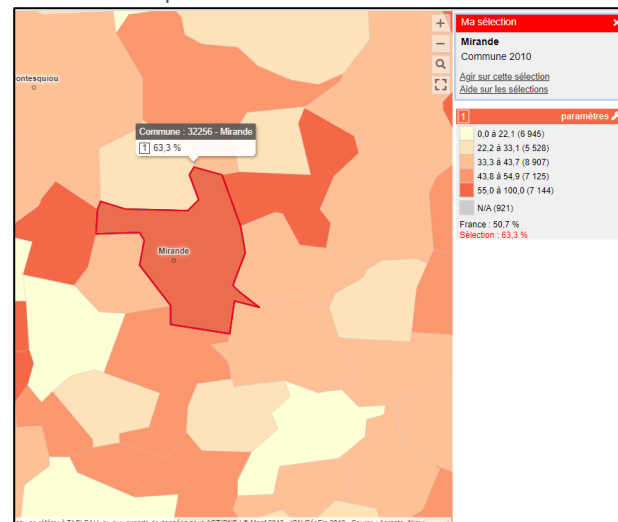
- Cette problématique du vieillissement pose également celle de la transmission des exploitations agricoles professionnelles puisqu'une vingtaine d'agriculteurs sera à la retraite dans dix ans.

- En 2010, 19 exploitations sont sans successeur connu soit plus de 60% des exploitations. Les autres données de succession sont secrétisées.

Age du chef d'exploitation ou du premier co-exploitant



Part des exploitations sans successeur connu en 2010

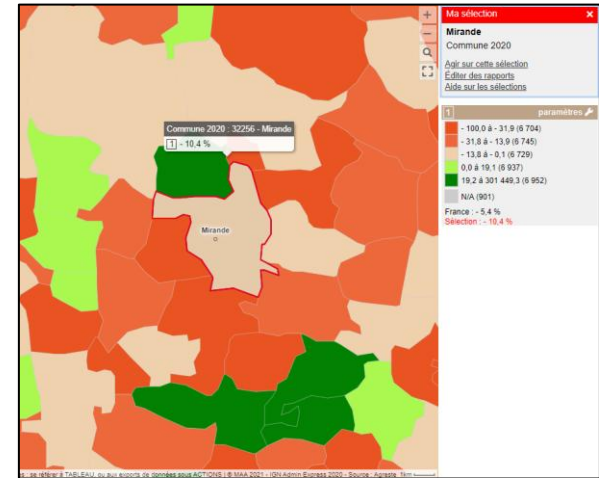


La population agricole

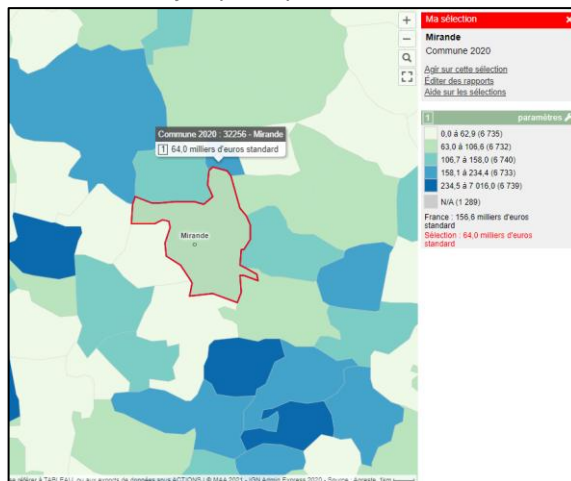
3. Produit brut standard

- Le PBS entre 2010 et 2020 a baissé, de l'ordre de 10%, qui peut s'expliquer par la baisse des exploitations agricole et de la SAU.
- En revanche, le PBS moyen par exploitation a augmenté d'environ 7,6% et s'inscrit sur la même dynamique que sur les communes voisines. Sur Mirande, elle est de 64 milliers d'euros standard en moyenne pour chaque exploitation.
- On peut comparer le PBS moyen par exploitation avec d'autres territoires comme Caraman (69,6 milliers d'€), Saint-Gaudens (43,2 milliers d'€), Capdenac-Gare (69,1 milliers d'€) et Fronton (107,6 milliers d'€). On voit bien que Mirande à un PBS similaire aux autres communes (à l'exception de Fronton) ce qui montre la capacité des exploitations à diversifier leur production et notamment d'avoir une plus grande valeur ajoutée.

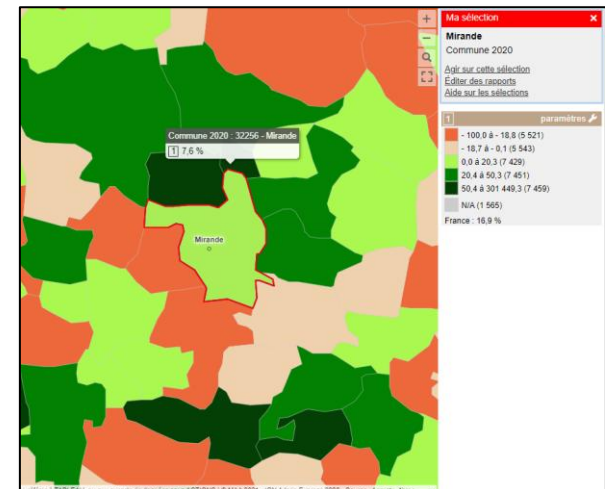
Evolution du PBS entre 2010 et 2020



PBS moyen par exploitation en 2020



Evolution moyenne du PBS par exploitation entre 2010 et 2020

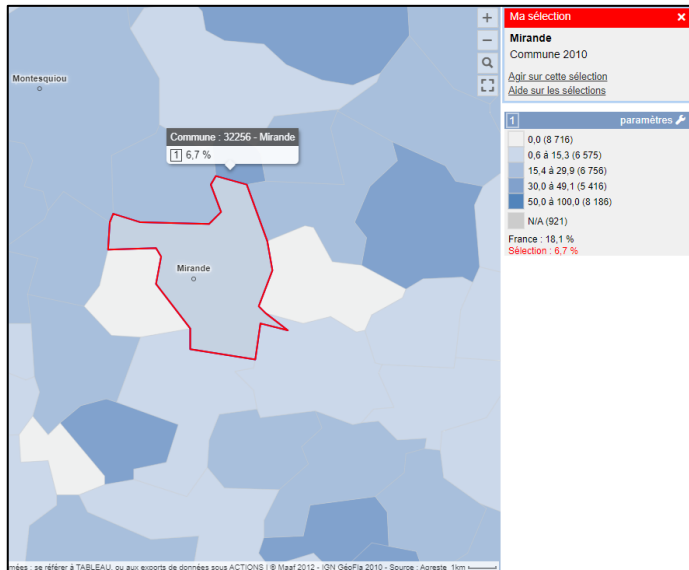


La population agricole

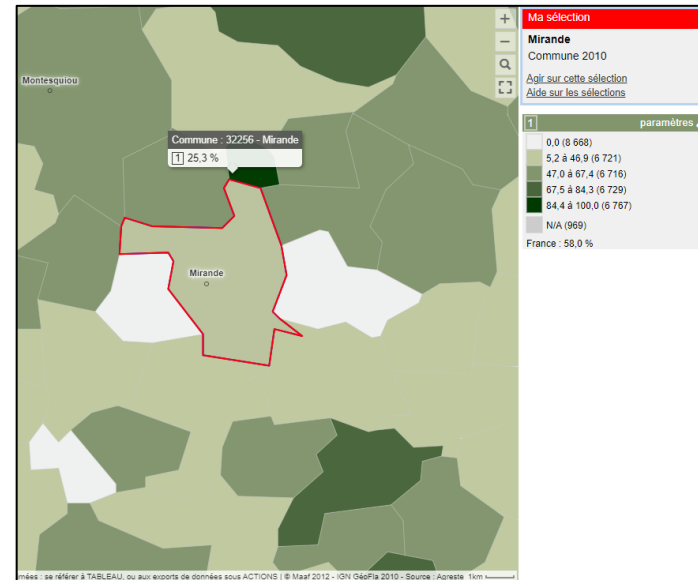
4. Grandes exploitations agricoles (plus de 100 ha)

- Les exploitations ayant une SAU de plus de 100 ha représentent 6,7% des structures agricoles sur la commune de Mirande.
- En revanche, la part des surfaces agricoles utilisées des exploitations de plus de 100 ha représente quant à elle 25,3% contre 58% en France.

Pourcentage des exploitations ayant une SAU de 100 ha et plus en 2010



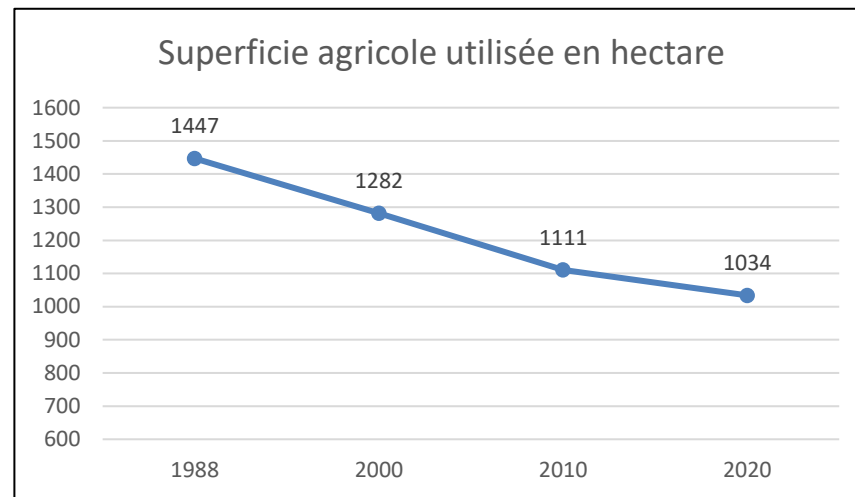
Part de la SAU des exploitations de 100 ha et plus en 2010



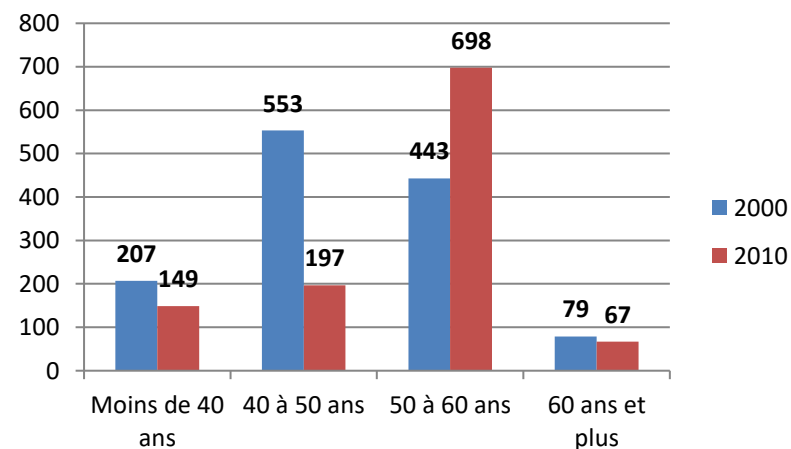
Economie agricole et usage des sols

1. Surface agricole utile (SAU)

- La superficie de la commune est de 2 342 hectares (23,42km²). La surface agricole utilisée représente environ 44,1% de la superficie totale de la commune en 2020.
- L'évolution de la surface agricole utilisée a connu une diminution : entre 1988 et 2020 il y a eu une baisse importante de 28,5% (en près de 30 ans). Cette baisse s'explique, en partie, par la croissance urbaine de la ville de Mirande mais également par une déprise de l'activité agricole (tendance nationale).
- L'évolution de la superficie agricole en fonction de l'âge du chef d'exploitation correspond à la même tendance que l'évolution des exploitations sur le territoire :
 - -64,4% de SAU pour les 40/50 ans (chiffre qui correspond à l'évolution du nombre de chefs d'exploitation en 2010).
 - Environ 58% de hausse de SAU pour les 50/60 ans qui s'explique par une augmentation de 100% des exploitants en 2010
 - Une stagnation de la SAU pour les plus de 60 ans en 2010 (alors qu'il y a une baisse de 37,5% des chefs d'exploitation).
- En 2020, la SAU moyenne par exploitation est de 41,4 ha. La SAU moyenne par exploitation était de 37 hectares environ en 2010 mais avec des différences en fonction des classes d'âge : une moyenne de 50ha pour les moins de 40 ans, de 13,4ha pour les plus de 60 ans
- Entre 2010 et 2020, la SAU moyenne par exploitation a augmenté de 11,8% passant de 37ha à 41,4ha environ.



Superficie agricole utilisée (ha) en fonction de l'âge du chef d'exploitation



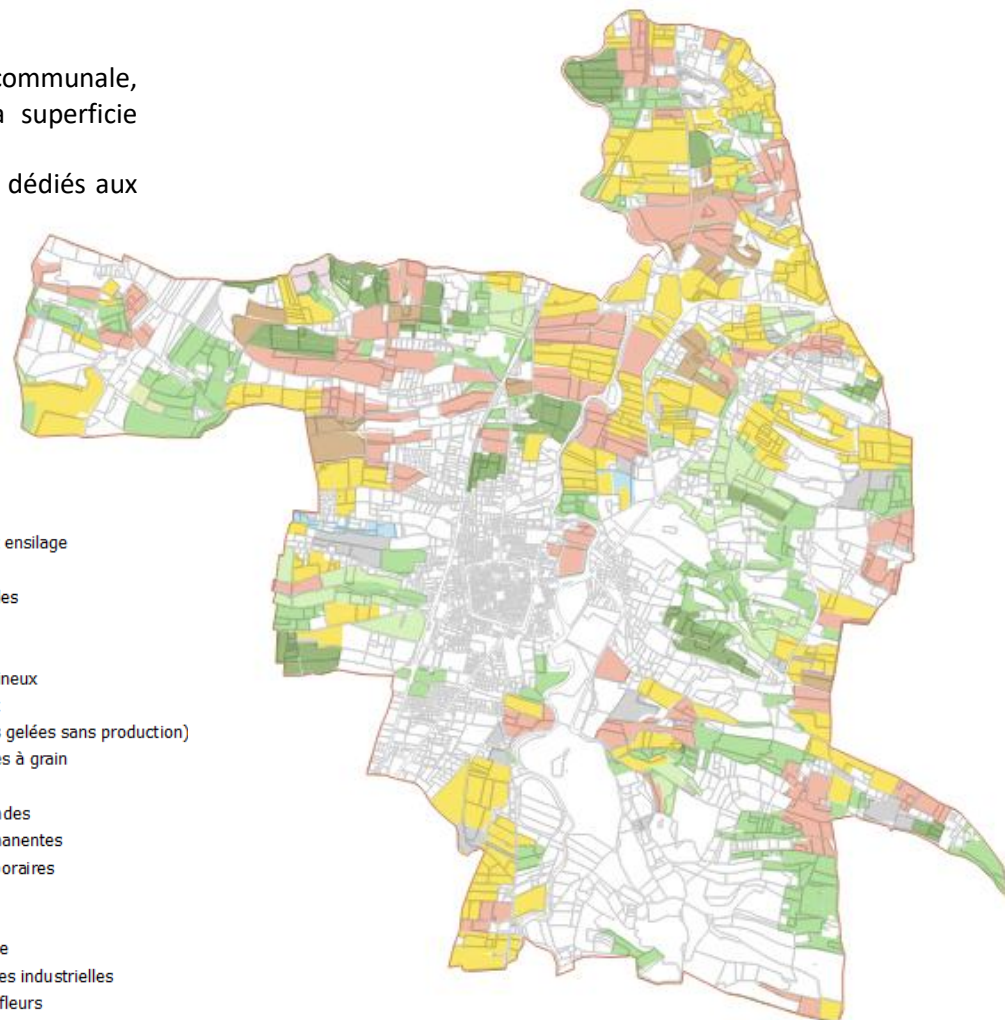
Economie agricole et usage des sols

1. Carte de localisation des îlots PAC 2022

- Les îlots déclarés à la PAC en 2020 représentent 48,5 % de la superficie communale, soit 1136 hectares déclarés. En 2017, ils représentaient 53,6% de la superficie communale, soit 1255 hectares déclarés.
- Comme l'indique la cartographie ci-contre, les îlots sont majoritairement dédiés aux cultures de céréales et d'oléagineux.
- Les prairies permanentes sont également présentes sur le territoire.

Type	Surface ha
Blé tendre	207,3
Maïs grain et ensilage	74,93
Orge	39,53
Autres céréales	30,33
Colza	27,73
Tournesol	96,3
Autres oléagineux	125,41
Protéagineux	44,18
Gel (surface gelée sans production)	60,66
Fourrage	88,06
Estives et landes	2,95
Prairies permanentes	239,42
Prairies temporaires	79,315
Vergers	0,28
Légumes fleurs	4,52
Divers	15,45
TOTAL	1136,365

RPG 2022



Economie agricole et usage des sols

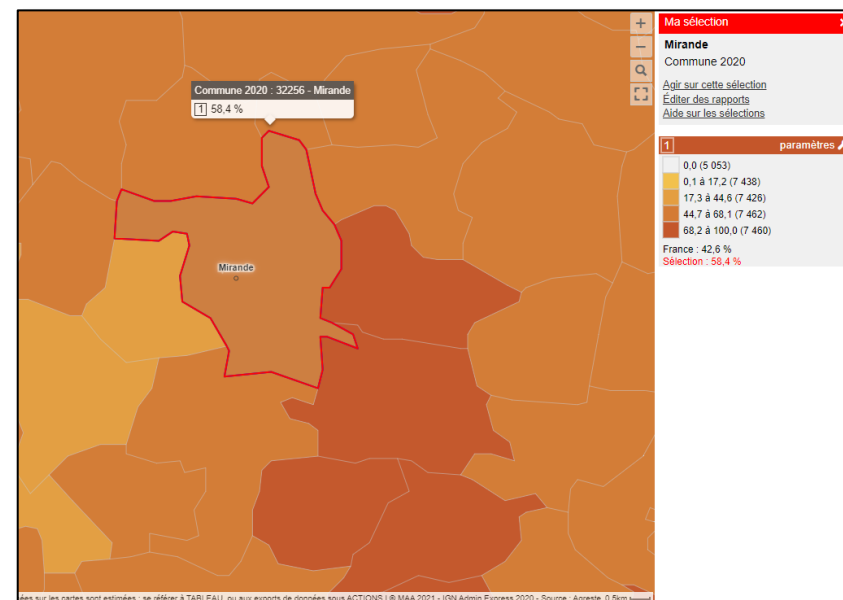
2. Caractéristiques économiques des exploitations > Cultures

- La part des céréales et oléo-protéagineux dans la SAU en 2020 est 58,4% à Mirande contre 42,6% dans la SAU de la France. À Mirande, environ 603 ha sont dédiés à la culture de céréales et d'oléo-protéagineux.
- En 2012, Mirande comptait pour :
 - Le Blé : 18 exploitations (contre 26 en 2000) pour une surface de 237 hectares, en très légère augmentation (222 ha en 2000)
 - L'Orge : 7 exploitations (identique en 2000), les surfaces sont secrétisées.
 - Le Colza : 5 exploitations en 2010 (contre 7 en 2000) (Les chiffres permettant la comparaison des surfaces ont été secrétisés)
 - Le Tournesol : 11 exploitations (contre 14 en 2000) pour une superficie de 102 ha qui augmente légèrement (87ha en 2000).
- L'orientation technico-économique de la commune est basée sur la polyculture et le polyélevage.

> Cultures viticoles

- Mirande fait partie de l'aire de production des Appellations d'Origine Contrôlée « Armagnac », « Haut Armagnac » et « Floc de Gascogne ». Le maintien de ce classement dépend de la préservation des terroirs viticoles A.O.C.
- Les données de 2000 démontrent 4 exploitations viticoles étendue sur 2 ha au total. Les données de 2010 étant secrétisées, une comparaison n'est pas possible.
- La réunion du 02/03/2016 menée avec les professionnels de l'activité a permis de confirmer qu'il n'y a plus de terres viticoles sur la commune de Mirande.

Part des céréales et oléo-protéagineux dans la SAU en 2020

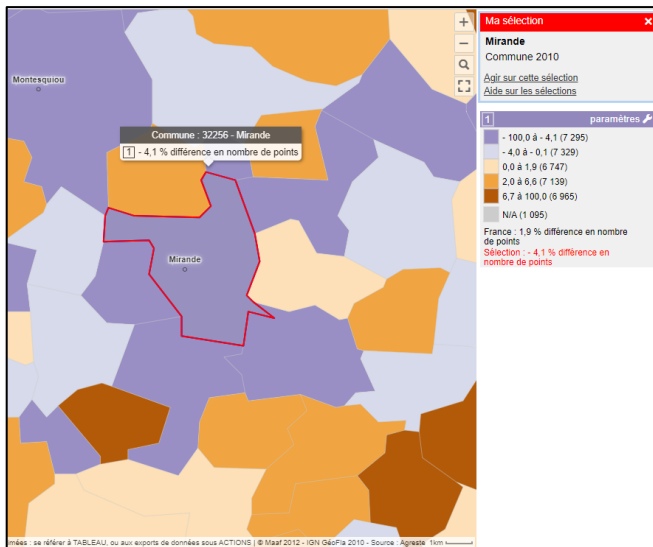


Economie agricole et usage des sols

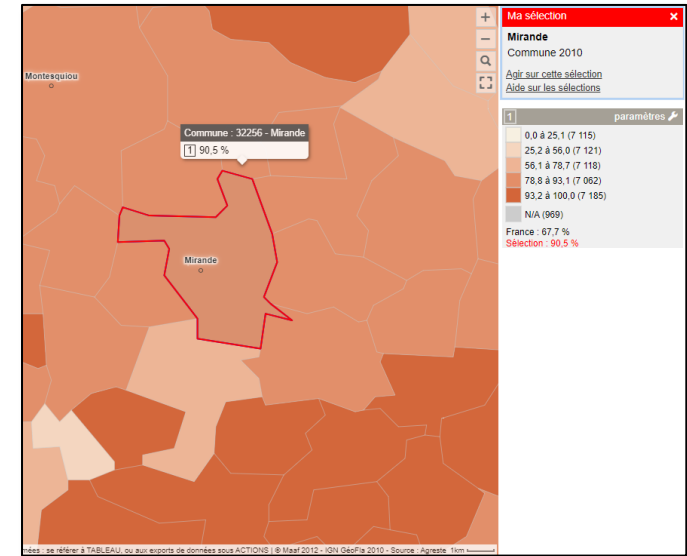
2. Caractéristiques économiques des exploitations > Terres labourables

- La part des terres labourables représente 90,5% de la SAU, ce qui est très important et représente bien la dynamique locale. La surface, entre les deux recensements, est en baisse de 4,1 points. Cependant, rapporté à l'évolution de la SAU, la part des terres labourables est en légère hausse.
- La jachère en 2000 était de 154 ha mais malheureusement les données de 2010 sont secrétisées ne permettant pas une comparaison.

Evolution de la part des terres labourables dans la SAU entre 2000 et 2010



Part des terres labourables dans la SAU en 2010



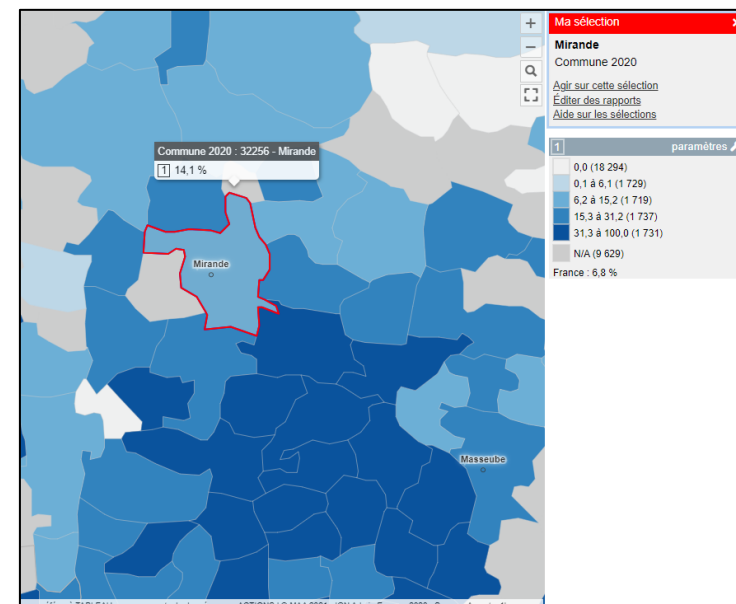
- On peut voir que l'évolution de la part des terres labourables dans la SAU est très contrastée au niveau du territoire et qu'il n'y a pas de dynamique commune dans la région.

Economie agricole et usage des sols

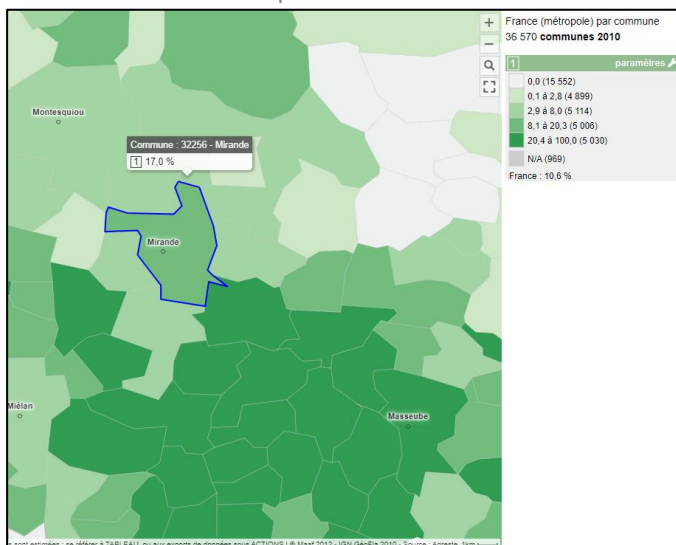
2. Caractéristiques économiques des exploitations > Irrigation et drainage des parcelles

- En 2020, 14,1% de la superficie agricole utilisée est irriguée, soit environ 145 hectares. En France, le taux moyen est de 6,8%. En revanche, la superficie irriguée est en baisse par rapport à 2010 car elle représentait 167 hectares.
- En 2010, 17% des parcelles étaient drainées, soit environ 188 hectares. En France, ce taux est de 10,6%.

Evolution de la superficie irriguée entre 2000 et 2010



Part de la superficie drainée en 2010

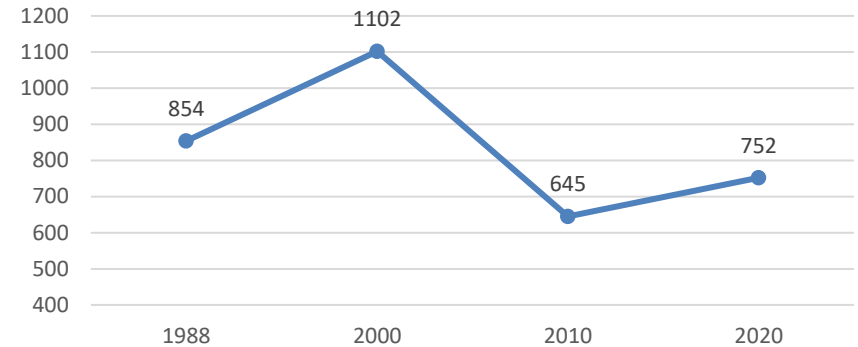


Economie agricole et usage des sols

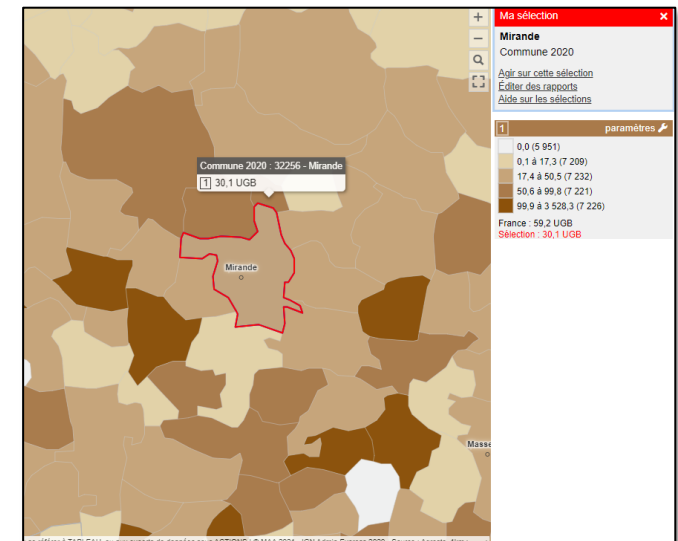
2. Caractéristiques économiques des exploitations > Cheptels

- Le nombre d'unités de gros bétail après avoir été en baisse entre 2000 et 2010 (passant de 1102 à 645), connaît une hausse sur la période 2010-2020 (752 UGB en 2020)
- 12 exploitations en 2010 font de l'élevage de bovins contre 18 en 2000. L'élevage de bovins représente la majorité (57%) des unités de gros bétails sur la commune. En 2010, il était de 366 unités contre 943 en 2000 (baisse de 61% d'unité bovine en 10 ans)
- Entre 2000 et 2010 le nombre d'exploitations faisant de l'élevage de poulets et coqs a également reculé sur la commune. En 2010, leur nombre était de 12 contre 16 en 2000. En 2010, le nombre de têtes était de 17 945 contre 24 991 en 2000. Même si ce nombre est en baisse, on remarque bien que l'élevage de volailles est très présent sur la commune. Il faut rappeler que le Gers a une économie productive de volaille très importante (canards, oies, poulets...)
- Il n'y a pas d'informations concernant les élevages de porcins et de brebis les données étant secrétisées.

Cheptel en unité de gros bétail (UGB), tous aliments



Nombre moyen d'UGB par exploitation en 2020



Economie agricole et usage des sols

2. Caractéristiques économiques des exploitations > Le lycée agricole de Mirande

- Ouvert en octobre 1969, sous l'appellation "Collège Agricole", le lycée agricole de Mirande compte actuellement 300 élèves dont 191 internes et 69 demi-pensionnaires, répartis dans 16 classes de la 4ème au BTS.
- Le lycée dispose d'un internat. 64% des élèves du lycée sont en internat.
- Le Lycée Agricole de Mirande propose des formations de la 4ème au BTS dans les domaines de l'agriculture, l'élevage, le cheval, l'environnement, la viticulture et la vente.

▫ Le Collège Enseignement Agricole :

- 4ème Lycée Agricole Mirande
- 3ème Lycée Agricole Mirande

▫ Filière Elevage équin ou bovin - Mirande

- 2nde Productions animales Elevage
- Bac Pro CGEA Elevage Equin Bovin

▫ Filière Cheval :

- CAP Maréchal-Ferrant
- CAP Sellier-Harnacheur
- 2nde Pro Hippique
- Bac Pro CGEH

▫ Filière Vente :

- Bac Pro Vente Négociation
- BTS Technico-commercial



- Le domaine de Valentées : L'Exploitation agricole de Mirande est un des centres constitutifs de l'EPLEFPA. Elle sert de support pédagogique pour les élèves et les stagiaires en formation au Lycée agricole et au centre de formations pour adultes (CFPPA).
- Elle doit concilier à la fois une fonction de production et de commercialisation, une fonction de formation et une fonction de développement agricole et territorial.
- Cette exploitation s'intègre dans son territoire, d'une part en reprenant la structure locale de polycultures élevages mais aussi en préservant des productions ancrées dans la tradition mais tournées vers l'avenir.
- Elle s'est orientée depuis plusieurs années sur la préservation du milieu et des espèces par le développement durable. Les productions sont conduites de manière extensive.
- L'exploitation joue un rôle de conservation par la mise en place d'un atelier de vaches allaitantes de race Mirandaise mais aussi un atelier de production de Porcs Gascon.
- La bonne marche de cette exploitation diversifiée est assurée par les cinq salariés rémunérés par le budget de l'exploitation et un directeur d'exploitation qui organise et gère l'ensemble des activités.



**Retour sur les
questionnaires et
rencontres avec les
agriculteurs**

Concertation avec le monde agricole

1. Explication de la méthode

- Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mirande, une attention particulière est portée à l'activité et aux espaces agricoles.
- Le diagnostic agricole a été réalisé sur la base du recensement général agricole disponible sur le site Internet Agreste. Cette étude a été complétée par une réunion de concertation avec les acteurs de la profession agricole à la Mairie de Mirande en date du 2 mars 2016.
- Ce diagnostic agricole doit permettre de mettre en évidence les principales caractéristiques agricoles, les atouts et faiblesses de ce secteur d'activité et les enjeux liés à la profession, de manière à mieux appréhender les réalités agricoles sur le territoire communal.
- Suite à cette réunion de concertation avec les exploitants de la commune et des communes voisines, il a été remis un questionnaire à chaque participant permettant de mettre en évidence les éléments ci-dessous :
 - L'occupation agricole (surface, plan d'épandage,...) ;
 - La localisation géographique des bâtiments et des sièges d'exploitations agricoles ;
 - La pérennité des exploitations ;
 - La localisation des différents projets liés à l'activité en elle-même et pour d'éventuels besoins en vue d'une diversification ;
 - Les contraintes et les difficultés rencontrées par les exploitants.
- Les résultats des questionnaires sont présentés sur les diapositives suivantes.



Plan Local d'Urbanisme
Commune de Mirande
Diagnostic Agricole
QUESTIONNAIRE / NOTICE

I. L'EXPLOITATION

a) Le siège de l'exploitation

Nom ou Raison sociale :

Adresse :

CP :

Ville :

Statut juridique de l'exploitation :

Entreprise individuelle

GAEC

Société

Localiser précisément sur les plans « zoom sur les secteurs bâtis » :

Le siège d'exploitation ★

b) Chef d'exploitation

Sexe : M F

Age :

Votre installation s'est faite :

A titre principal

A titre secondaire, précisez quel est votre emploi principal :

.....

II. LES TERRES AGRICOLES

Surface Agricole Utile (SAU) en ha :

Totale

Dont sur la commune de Mirande :

Dont Hors Mirande :

Concertation avec le monde agricole

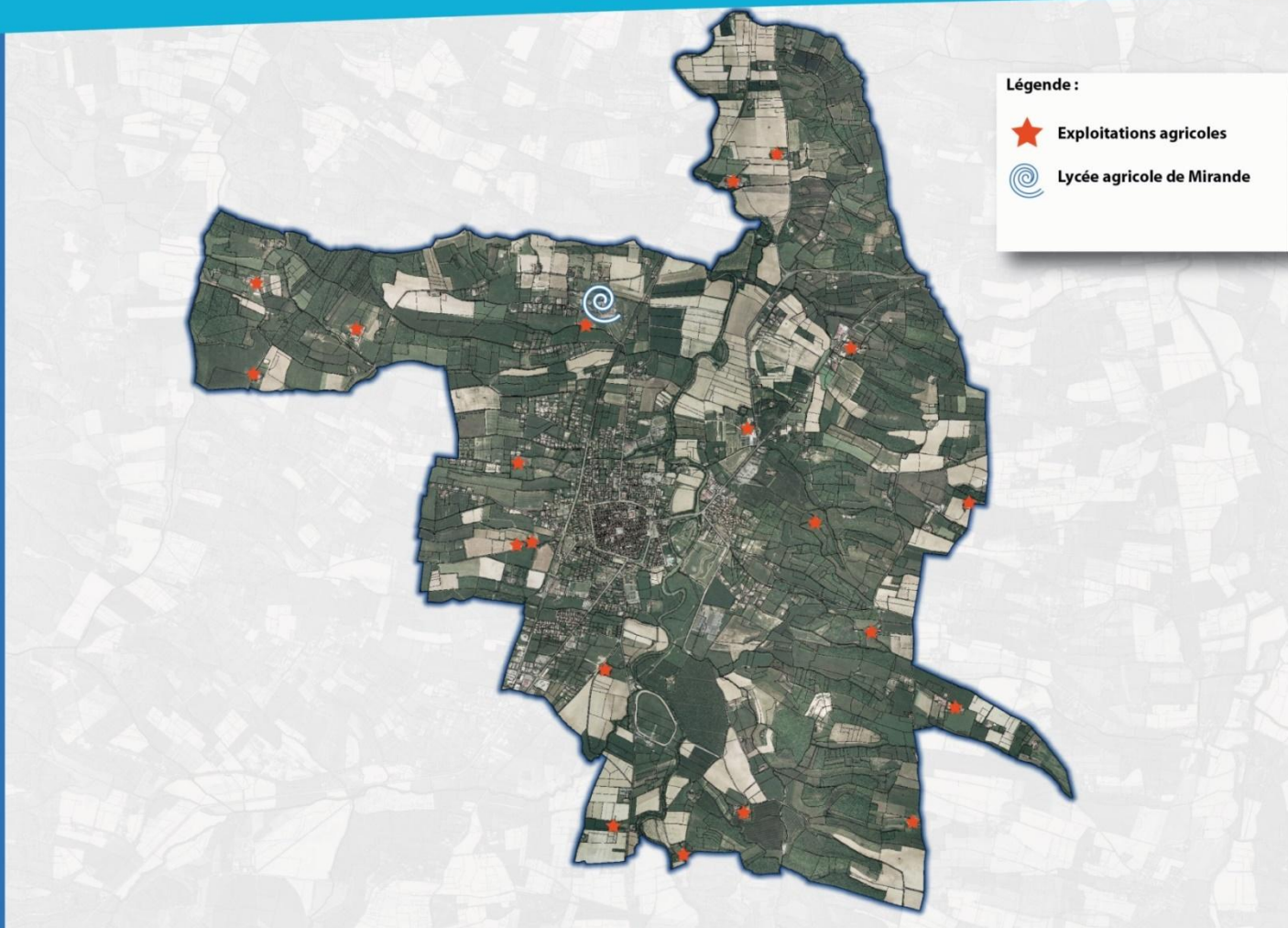
2. Traitement des résultats

- Au total, 10 exploitants ont répondu au questionnaire. Pour rappel, le nombre d'exploitations était en 2010 de 31 (source : Agreste). Même si ce chiffre est potentiellement en baisse (tendance 1988-2010), le taux de réponse avoisine les 30%. Les réponses représentent 22,6% de la SAU de la commune en 2010.
- Les réponses aux questionnaires tendent à démontrer une population agricole assez jeunes avec sur les dix réponses, deux exploitants ont moins de 40 ans, quatre ont entre 40 et 50 ans, deux ont entre 50 et 60 ans et deux ont plus de 60 ans.
- La SAU moyenne des exploitants qui ont répondu était de 110 hectares (parcelles dans et en dehors de la commune). Cependant, cette moyenne cache une variété de tailles d'exploitation, la plus petite ayant une SAU de 14 ha et la plus grande de 528 ha.
- Sept des exploitants qui ont répondu exploitent également des terres en dehors de la commune, la majorité de leur SAU se situe dans une autre commune que Mirande (78%).
- Sur les réponses, seulement deux exploitants ont déjà réfléchi à la transmission de leur exploitation, et ont déjà un repreneur, et sept estiment que leur exploitation est transmissible en l'état actuel.
- Sur la base d'un travail commun entre la commune et Citadia, il a été recensé :
 - 15 exploitations agricoles professionnelles ayant leur siège sur Mirande,.
 - 9 exploitants à la retraite qui ont tous rétrocédé leurs terres en fermage à des fermiers de Mirande ou des communes voisines ;
 - 12 propriétaires fonciers résidants sur Mirande et 5 propriétaires fonciers qui résident en dehors de la commune.

Concertation avec le monde agricole

Carte de localisation des sièges d'exploitation agricole

Plan Local d'Urbanisme



SYNTHESE : Diagnostic agricole

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une activité présente sur le territoire, importance de l'économie productive de volaille à Mirande (Département du Gers) <input type="checkbox"/> Diversification importante des cultures avec un PBS important représentant la capacité des exploitations à se diversifier <input type="checkbox"/> Une commune appartenant à des aires de productions de qualité (AOC) <input type="checkbox"/> Une agriculture préservée d'une forte pression urbaine 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une baisse du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010 <input type="checkbox"/> Une diminution représentative de la SAU <input type="checkbox"/> Un vieillissement des chefs d'exploitation qui pose la question du devenir des exploitations agricoles de Mirande <input type="checkbox"/> Une diminution de l'élevage notamment du gros bétails <input type="checkbox"/> Une baisse importante des UTA sur chaque exploitation (-60% sur la commune) <input type="checkbox"/> Peu de revenus complémentaires pour l'agriculteur en cours d'activités <input type="checkbox"/> Peu de complément de retraite pour les agriculteurs sans successeur

ENJEUX :

- Pérenniser dans le temps et l'espace les terres exploitées par l'agriculture et les professionnels et assurer les conditions de leur développement à travers le PLU
- Eviter les rapports de cohabitation entre zone résidentielle et activité agricole (limiter les conflits d'usage)
- Aider à la diversification de l'activité agricole permettant aux agriculteurs de percevoir des revenus complémentaires d'une activité économique (photovoltaïque, résidus agricoles, résidus d'agroforesterie,...) leur permettant d'éviter un déclin et l'abandon de leur activité
- Assurer dans la traduction règlementaire du PLU, les moyens de pérenniser la diversification de l'activité (diversification, agro-tourisme, locaux de vente, circuits courts, etc.)



7) Les équipements et services publics

Les équipements péri-scolaires et scolaires

EN CE QUI CONCERNE LA « PETITE ENFANCE », Mirande dispose de plusieurs structures permettant de développer une offre équilibrée :

- Le multi-accueil : Crèche intercommunale « Lous Pitchous »
- Classe passerelle à l'école maternelle
- Le territoire dispose d'une RAM « Les petits pouces » avec une permanence téléphonique le mercredi.
- Deux ALSH (Accueil de Loisirs Sans Hébergement) 6/12 ans et un LAEP (Lieu d'Accueil Enfants-Parents)

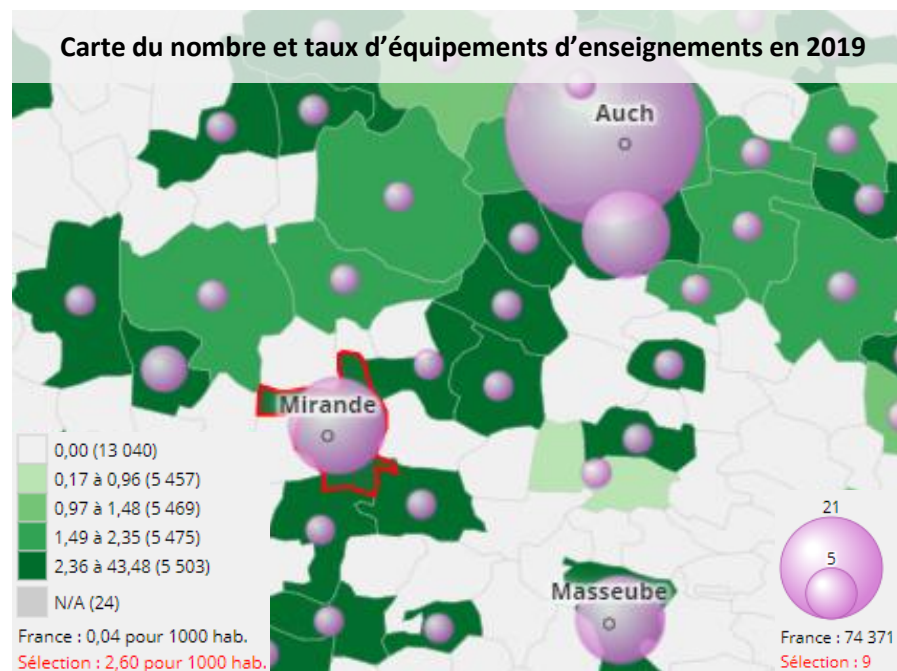
EN CE QUI CONCERNE « L'ENFANCE », la commune dispose de deux structures :

- L'école maternelle et élémentaire « Elie Duffort » (223 élèves) ;
- L'école maternelle et élémentaire institution Notre Dame (131 élèves)

EN CE QUI CONCERNE « LA JEUNESSE », la commune dispose de quatre structures :

- Le Collège de l'Astarac (290 élèves)
- Le lycée général Alain Fournier (350 élèves dont 70 internes)
- Le lycée professionnel agricole (300 élèves)
- Une ALSH 13-18 ans

Source : Données issues du site Internet de la commune



Carte : Geoclip

La commune est très bien dotée en équipements scolaires et y regroupe la majorité des équipements de la communauté de communes (le taux d'équipements pour 1000 habitants est 2,0 pour la commune contre 1,1 pour la moyenne nationale)

	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Mirande	246	235	244
Evolution (%)	-	-4,5%	3,8%

Evolution des effectifs scolaires (écoles publiques) fluctuante selon les années scolaires

Les équipements sportifs et culturels

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS SONT PLUTÔT NOMBREUX SUR LA COMMUNE ON DÉNOMBRE : (LISTE NON EXHAUSTIVE)

- 2 boulodromes
- 4 terrains de tennis
- 1 terrain d'athlétisme
- 1 plateaux et terrains de jeux extérieurs
- 1 boucle de randonnée autour du Lac de Mirande
- 2 salles multisports
- 1 salle de combat
- 3 stades

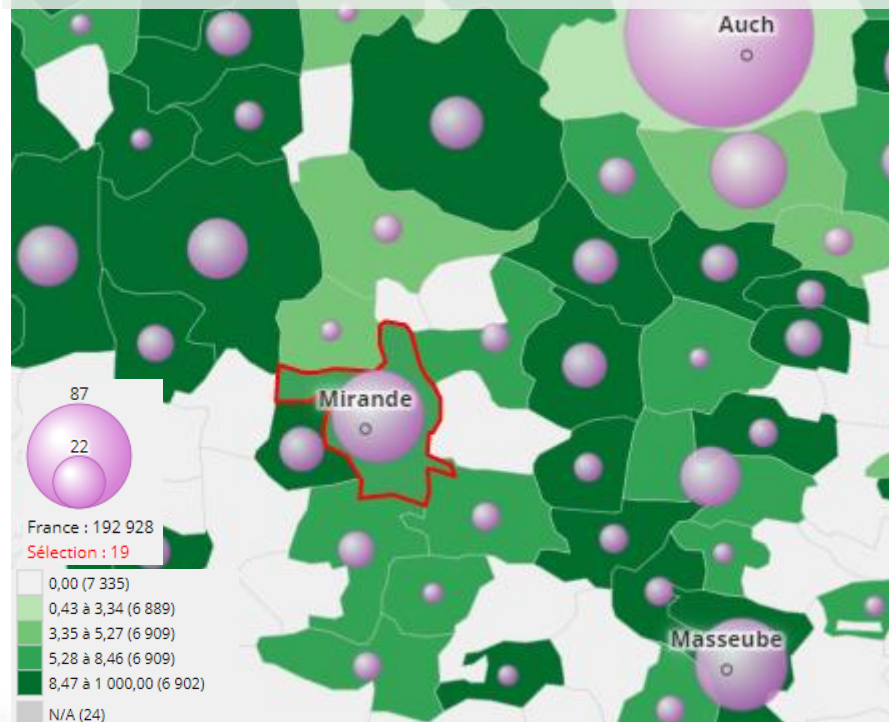


EN CE QUI CONCERNE LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS LA COMMUNE POSSÈDE :

- 1 cinéma désigné salle d'Art et d'essai et ayant le label « jeune public »
- 1 médiathèque
- 1 ludothèque
- 1 école de musique
- 1 musée des beaux-arts « Petits maîtres »



Carte du nombre et taux d'équipements sportifs et de loisirs en 2019



Source : Geoclip

L'offre en équipements sportifs et culturels est satisfaisante, la commune dispose de 14 équipements.

Le taux d'équipement sportif pour 1 000 habitants est de 12,8 sur la commune alors qu'il est en moyenne de 5 pour le territoire national.

Le taux d'équipement culturel pour 1 000 habitants est de 1,5 sur la commune alors qu'il est en moyenne de 1 pour le territoire national.

Source : Données issues du site internet de la ville et de l'INSEE BPE 2019

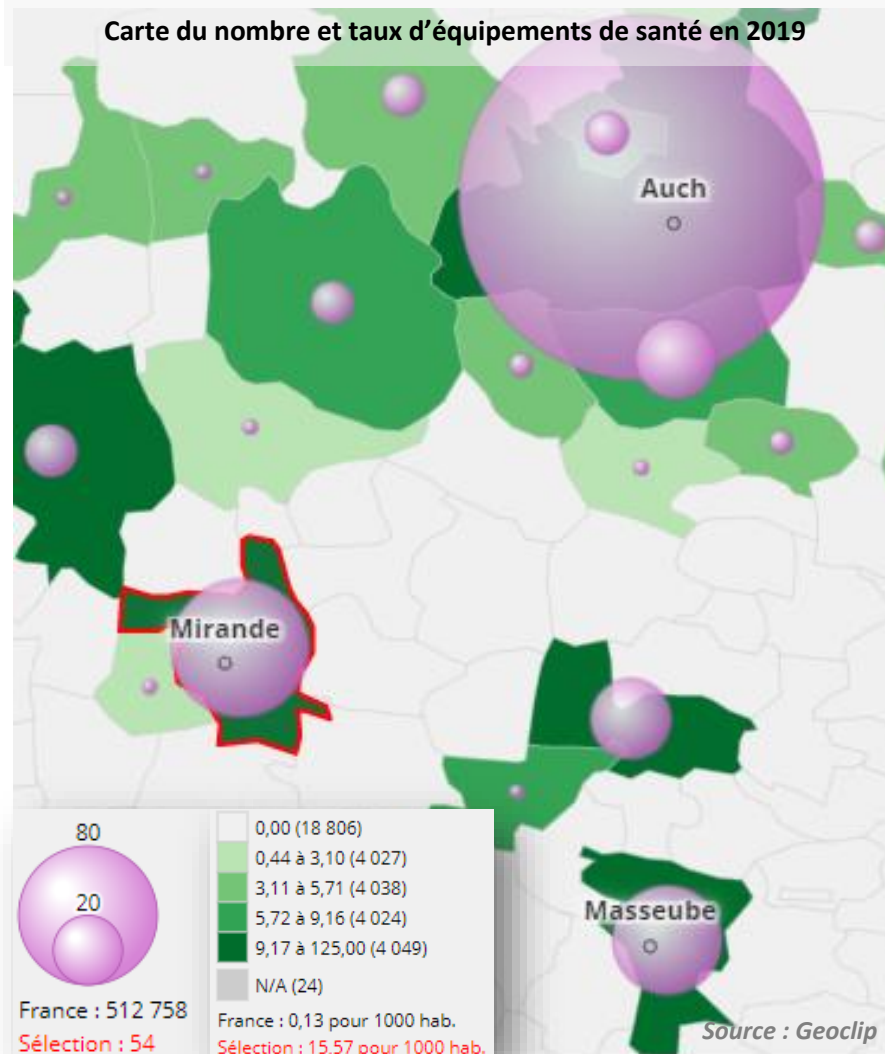
Les équipements sociaux, médicaux et paramédicaux

L'offre en soins et équipements de santé sont les suivants :

- ❑ 1 hôpital local « Saint Jacques » (capacité 183 lits)
- ❑ 1 EHPAD « Saint Jacques » (capacité 133 places)
- ❑ 1 maison de santé (35 praticiens de santé) :
 - ❑ Médecins généralistes, podologue, infirmières, kinésithérapeutes, sage-femmes, orthophoniste, diéticienne, psychomotricienne, sophrologue, pédicure-podologue, ostéopathe, infirmière azalée, psychologue et diététicienne.
- ❑ 4 chirurgiens-dentistes ;
- ❑ 3 prothésistes dentaire ;
- ❑ 1 structure psychiatrique en ambulatoire ;
- ❑ 1 laboratoire d'analyse ;
- ❑ 1 CCAS (centre communale d'action social) et 1 CIAS ;
- ❑ 1 résidence autonomie ;
- ❑ 2 pharmacies

L'offre en soins et équipements de santé est très satisfaisante, la commune dispose de 54 services et équipements de santé. Le taux d'équipements est 15,57 pour 1000 habitants alors que la moyenne nationale est de seulement 0,13

Source : Données INSEE BPE 2019 et données Mairie 2021

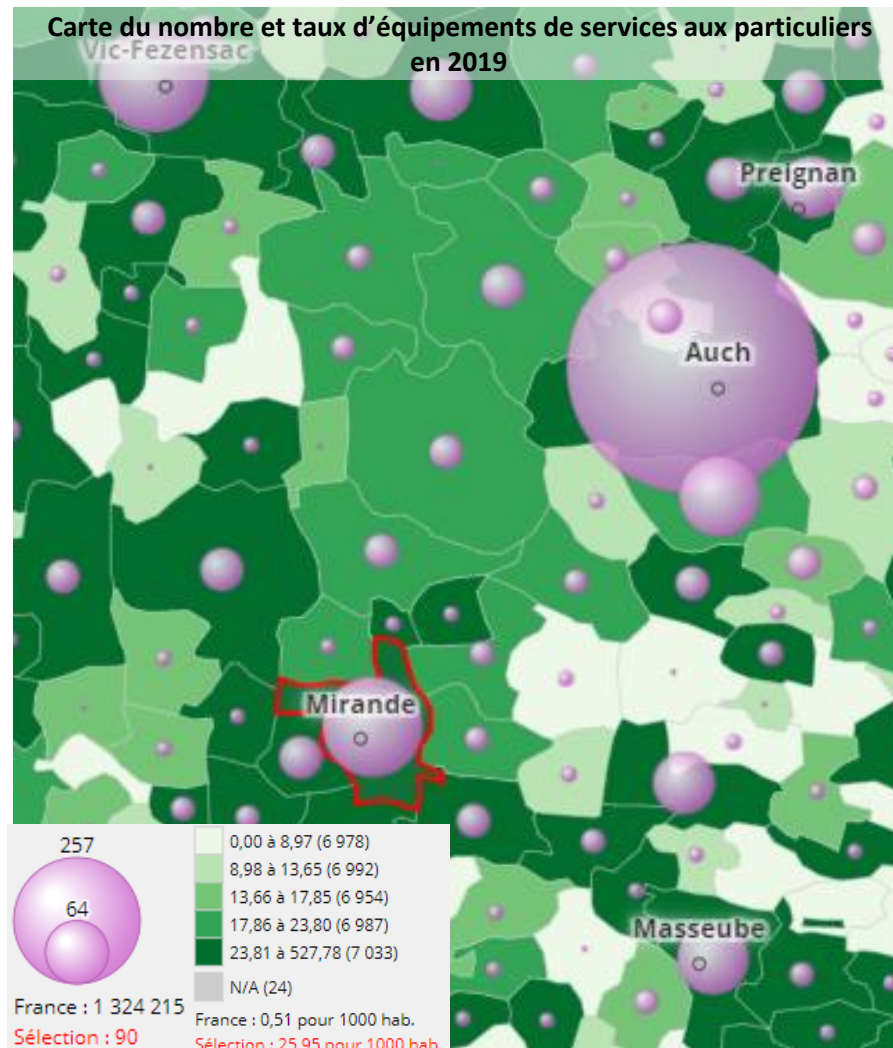


Les services aux particuliers

De nombreux services sont disponibles sur la commune, on recense notamment la présence (liste non exhaustive) :

- D'une mairie et ses différents services administratifs de la commune, de l'Etat, de la communauté de communes et les services sociaux du département ;
- D'un bureau de poste ;
- De la gendarmerie départementale et mobile;
- De la Communauté de Communes Cœur d'Astarac en Gascogne ;
- 6 banques ;
- 2 écoles de conduite ;
- 5 vétérinaires dont 4 spécialisés dans le domaine avicole et leur laboratoire d'analyse ;
- 1 vétérinaire et sa clinique vétérinaire ;
- 1 agence immobilière ;
- 6 coiffeurs ;
- 1 pompe funèbre disposant de chambres funéraires ;
- ...

L'offre des services aux particuliers est satisfaisante. Le taux d'équipements est 25,95 pour 1000 habitants alors que la moyenne nationale est de seulement 0,51, si l'on tient compte du ratio professionnel/population Mirande. Il l'est moins si on le rapporte aux habitants du bassin de vie.



Synthèse du volet équipements

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Un niveau d'équipements en cohérence avec le rôle de «pôle structurant du bassin de vie» de Mirande <input type="checkbox"/> Une offre d'équipements publics et collectifs satisfaisante compte tenu de la taille actuelle de la commune, concentrée principalement dans le noyau ancien et les premières extensions urbaines du village <input type="checkbox"/> La présence d'équipements participe à l'attractivité et à l'animation du centre-ville <input type="checkbox"/> Une bonne desserte de l'ensemble des équipements publics et collectifs <input type="checkbox"/> Des équipements en nombre et satisfaisant dans l'ensemble périscolaires et scolaires en nombre 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> De nombreux équipements répartis sur différents secteurs de la commune qui induisent des besoins en déplacements, notamment en voiture <input type="checkbox"/> Un coût de fonctionnement des équipements supportés de plus en plus difficilement par la seule commune de Mirande lié à son statut de bourg-centre d'un bassin de vie de 10 000 habitants

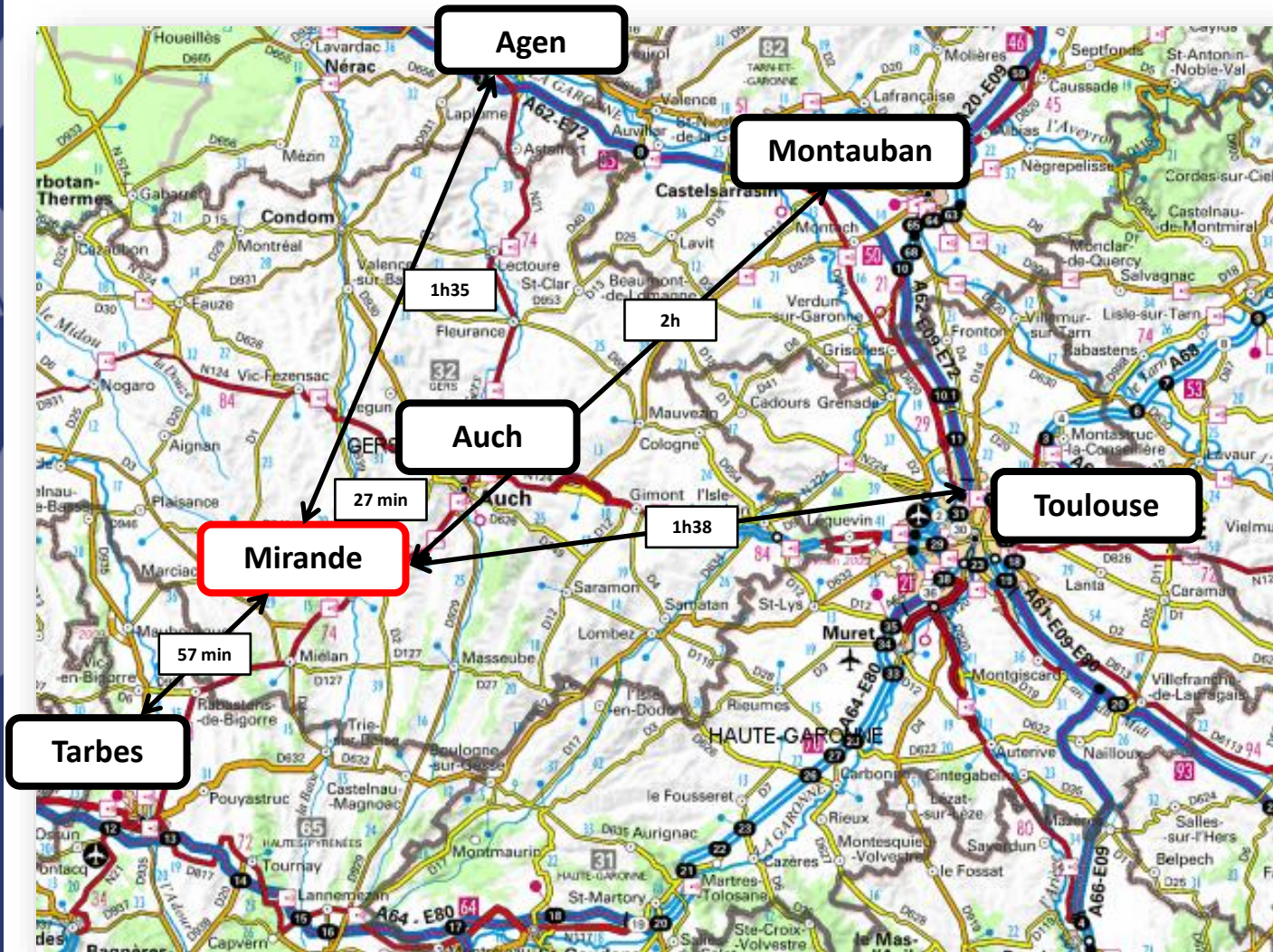
ENJEUX :

- La consolidation du rôle de « pôle structurant» à l'échelle du bassin de vie de 10 000 habitants en matière d'accueil d'équipements et de services
- L'encouragement à 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 sur l'ensemble du bassin de vie de 10 000 habitants envisagé pour les années à venir
- La gestion des déplacements entre les quartiers d'habitat et les secteurs d'équipements mais aussi les secteurs de commerces et services (liaisons douces 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)



8) Les infrastructures de communication et les pratiques de déplacements

Accessibilité générale

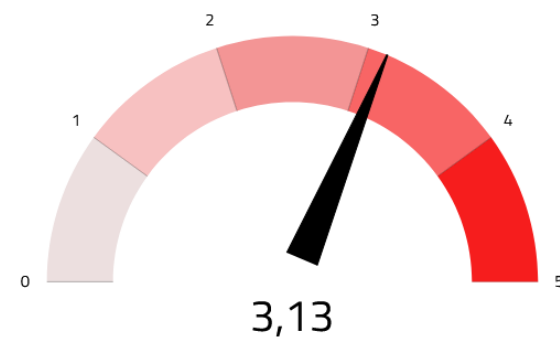


- ❑ La commune de Mirande dispose d'une accessibilité satisfaisante aux grands pôles urbains de la Région Occitanie (ex Midi-Pyrénées).
- ❑ Elle se situe à moins d'une heure de Pau et Tarbes.
- ❑ Mirande est accessible en moins de 2 heures à la métropole toulousaine et à 2 heure de l'agglomération montalbanaise.
- ❑ Sa proximité géographiques avec la ville d'Auch (Préfecture du Gers) constitue un atout pour l'attractivité résidentielle du territoire communal.

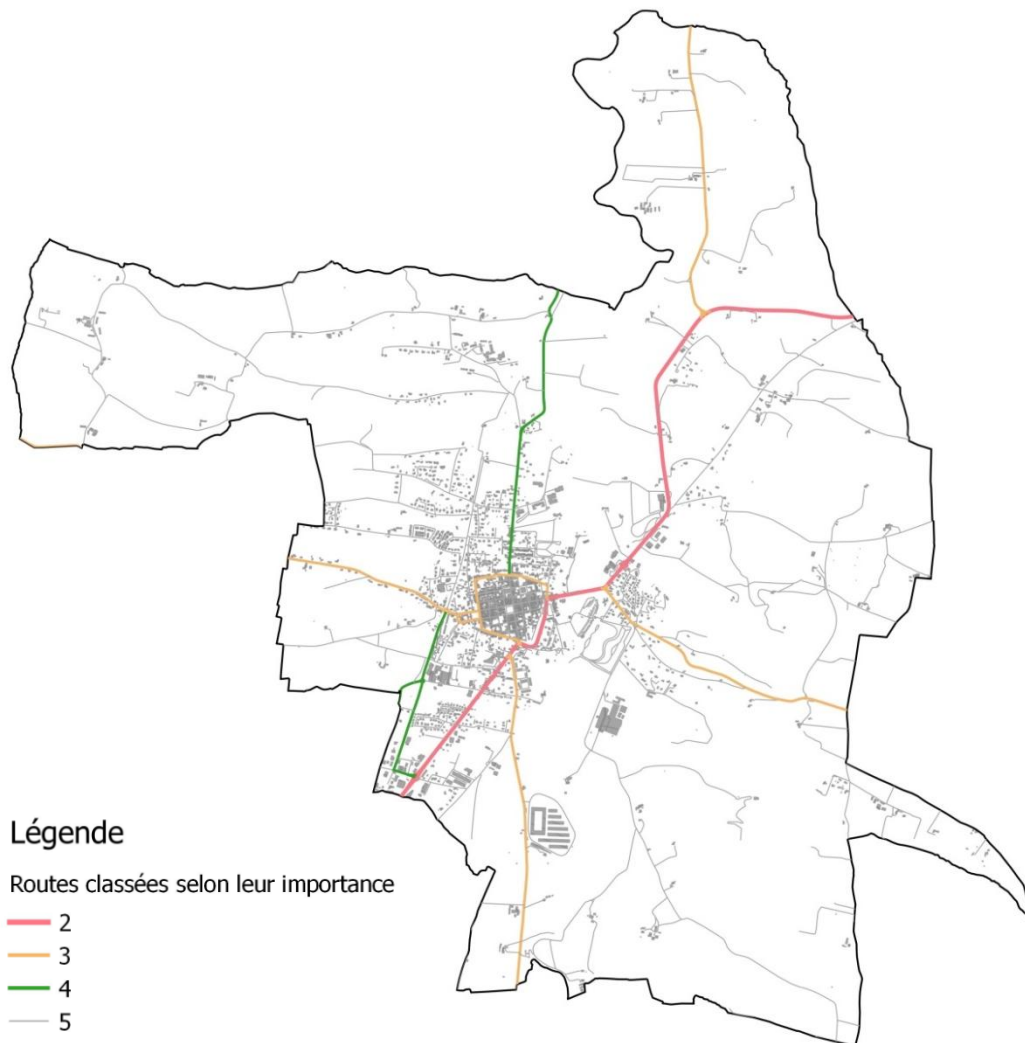
Le réseau routier

- ❑ La commune profite d'un réseau routier hiérarchisé, dont les principales infrastructures convergent en direction du centre-ville.
- ❑ Le territoire communal est traversé par un axe principal : RN21 (ancienne route nationale reliant Limoges à Lourdes).
- ❑ D'autres axes secondaires et tertiaires maillent le territoire et notamment les RD939, RD104 et RD159.

Indice de dépendance à la voiture



L'indicateur de dépendance à la voiture se base sur le taux de motorisation des ménages, la part modale de la voiture et la proximité d'une gare (TGV et TER).

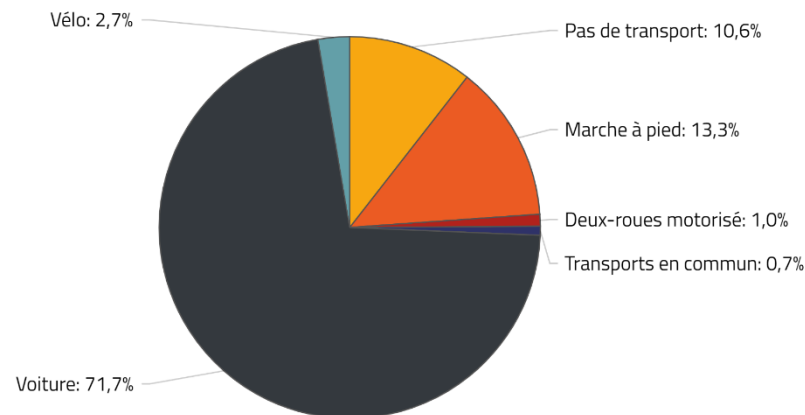


Les autres modes de déplacements

- ❑ Les gares SNCF les plus proches sont situées sur les communes de Auch et Tarbes.
- ❑ Une insuffisance en matière de desserte en transports en commun : une seule ligne d'autocar TER (931) passe par Mirande pour aller de Auch à Tarbes (5 passages par jour en moyenne).
- ❑ Les moyens de transports dits « alternatifs » sont peu utilisés par les actifs résidants à Mirande, privilégiant ainsi les véhicules motorisés.

Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2020

■ Pas de transport 10,6%
 ■ Marche à pied 13,3%
 ■ Deux-roues motorisé 1,0%
 ■ Transports en commun 0,7%
 ■ Voiture 71,7%
 ■ Vélo 2,7%



Source : Citaviz, INSEE RP 2020

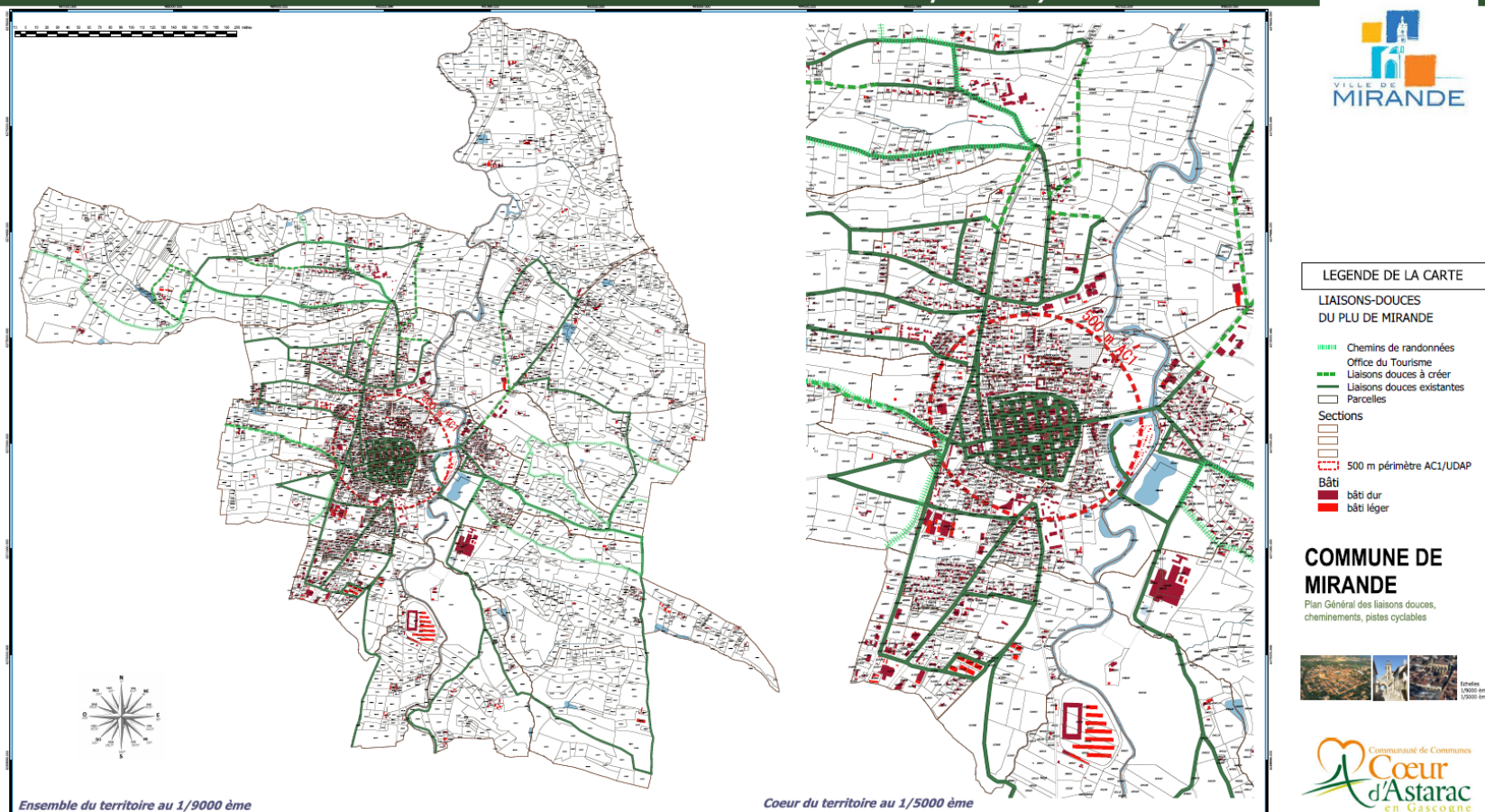


- ❑ Deux entreprises de taxis sont également présentes sur le territoire
- ❑ La commune dispose d'une aire de covoiturage située sur le parking au niveau de la route N21 et le square du Bataillon de l'Armagnac

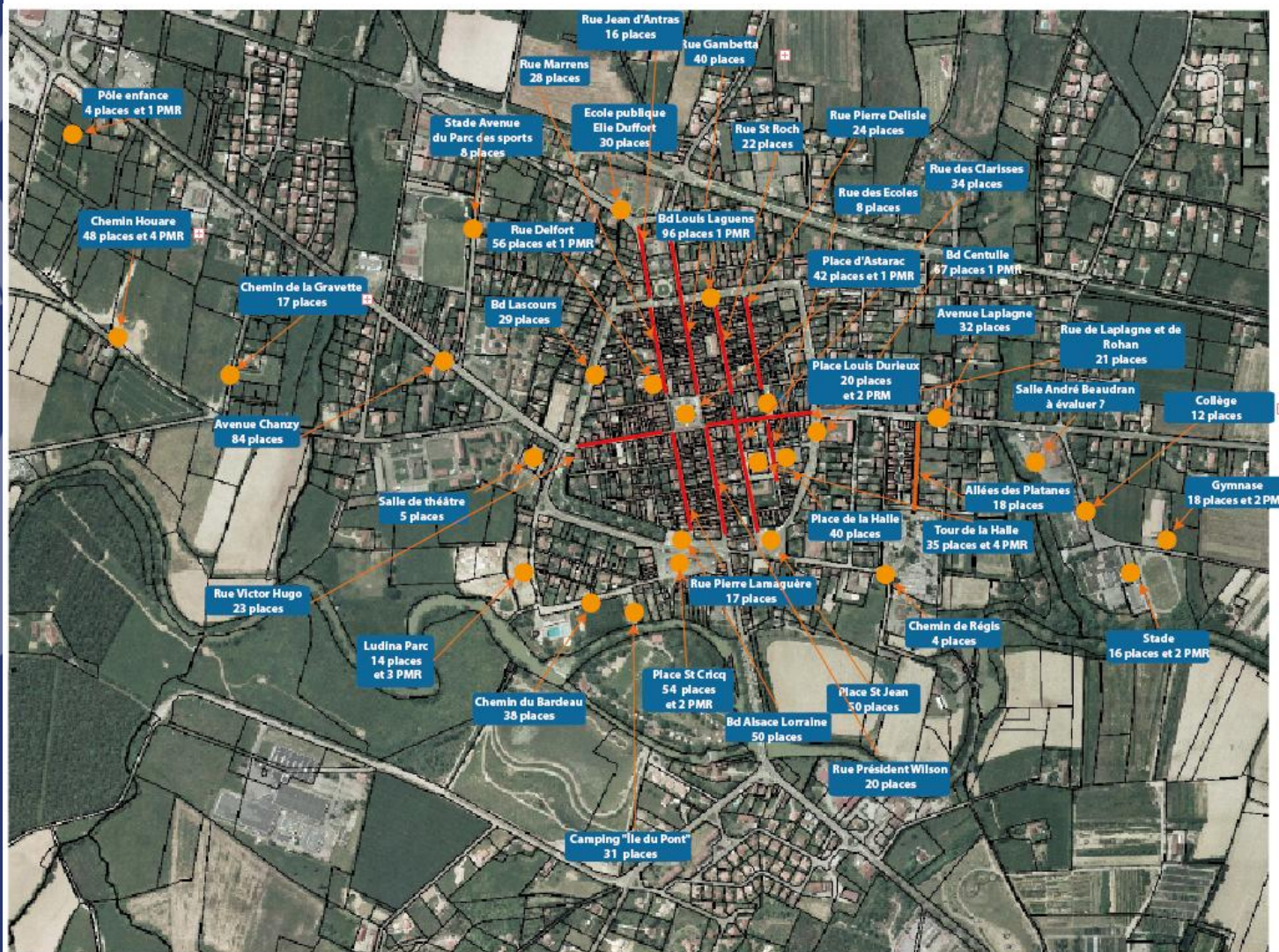
Les autres modes de déplacements

La commune de Mirande s'organise également autour de nombreuses liaisons douces, chemins de randonnées et pistes cyclables. Une cartographie a été réalisée afin de territorialiser ces équipements et renforcer ce maillage. Ce réseau garanti à l'ensemble de la population de pouvoir profiter de ces infrastructures et permet de mailler les équipements structurants de la commune.

MIRANDE - Plan des liaisons douces - Chemins de randonnées et pistes cyclables



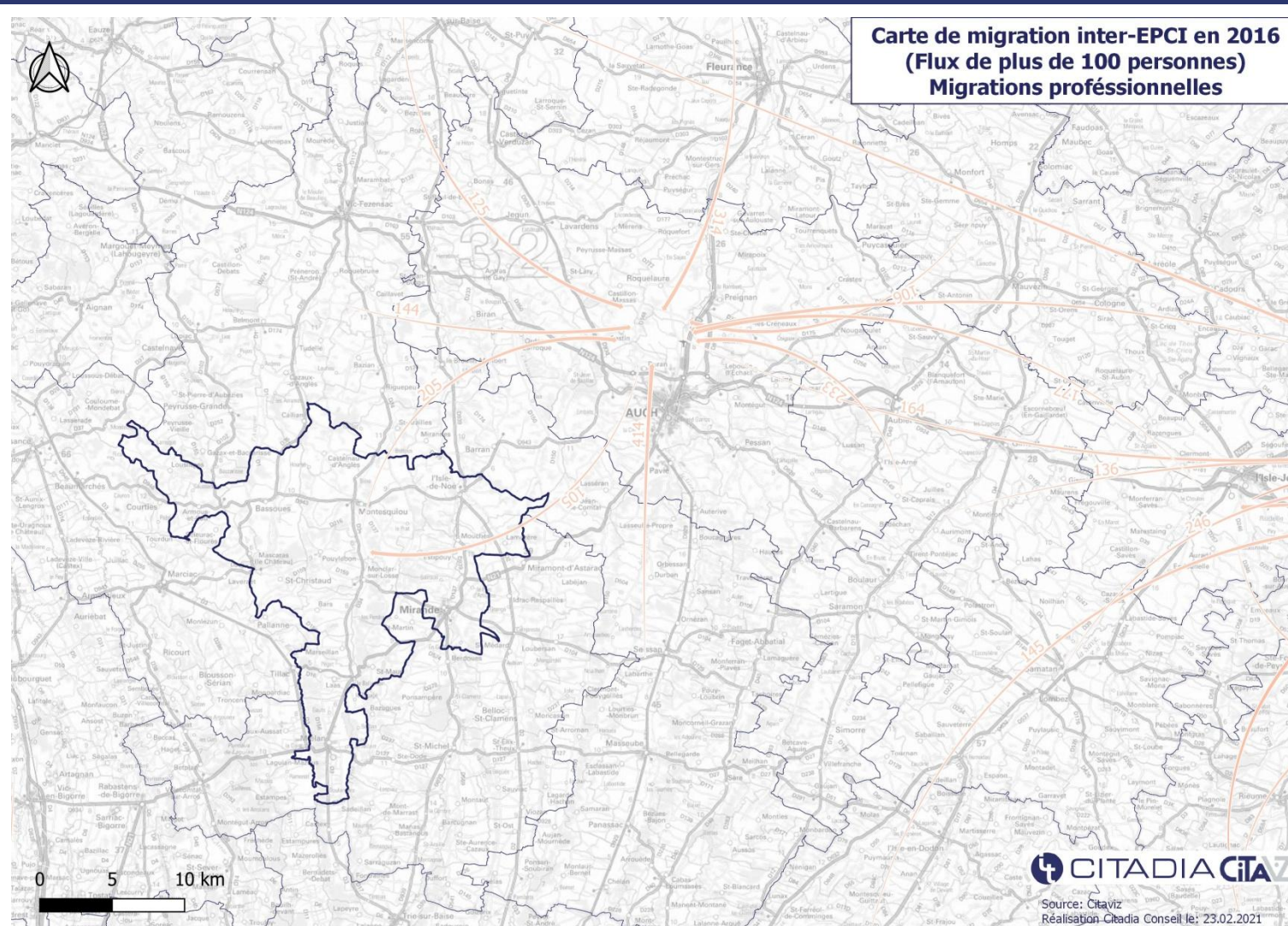
L'inventaire des capacités de stationnement public



En ce qui concerne le stationnement public :

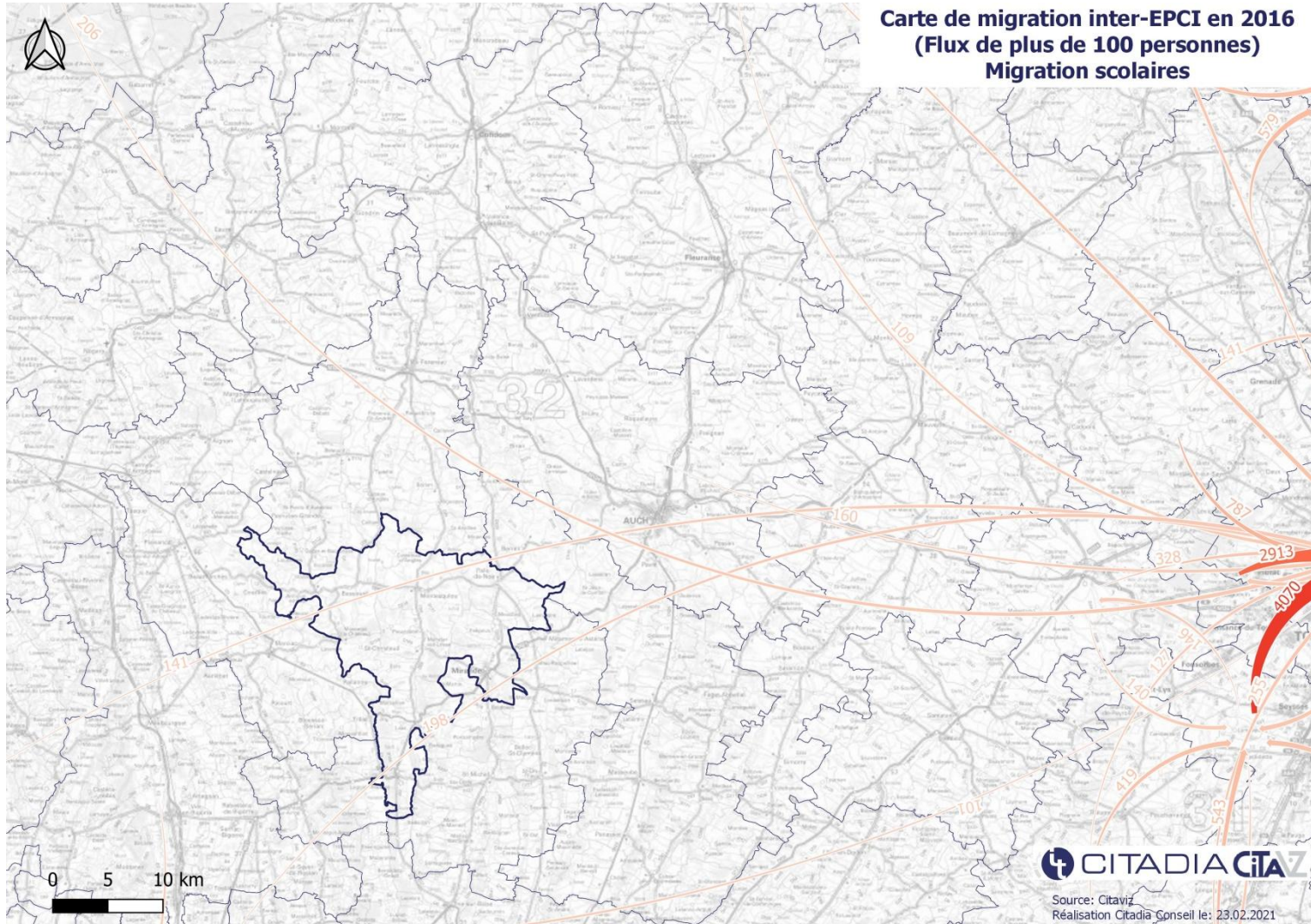
- ❑ De nombreux espaces de stationnement sont situés à proximité immédiate des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ❑ Une zone bleue a été créée et des « places minute » ont été aménagées aux 4 entrées principales de la bastide et sur la place d'Astarac => constat positif.
- ❑ Deux bornes électriques ont été mises en place.
- ❑ Des espaces de stationnement ont été aménagés Place Saint-Cricq, Place de la République, Place Noulens et Place Fessenheim-Rustenhart pour une capacité totale de 250 places.
- ❑ Des difficultés de stationnement sont relevés les jours de marchés et à l'intérieur de la bastide.
- ❑ En dehors de la bastide, des jours de marchés et des évènements culturels, aucune difficulté n'est relevée par la commune.

Les déplacements domicile - travail vers Mirande

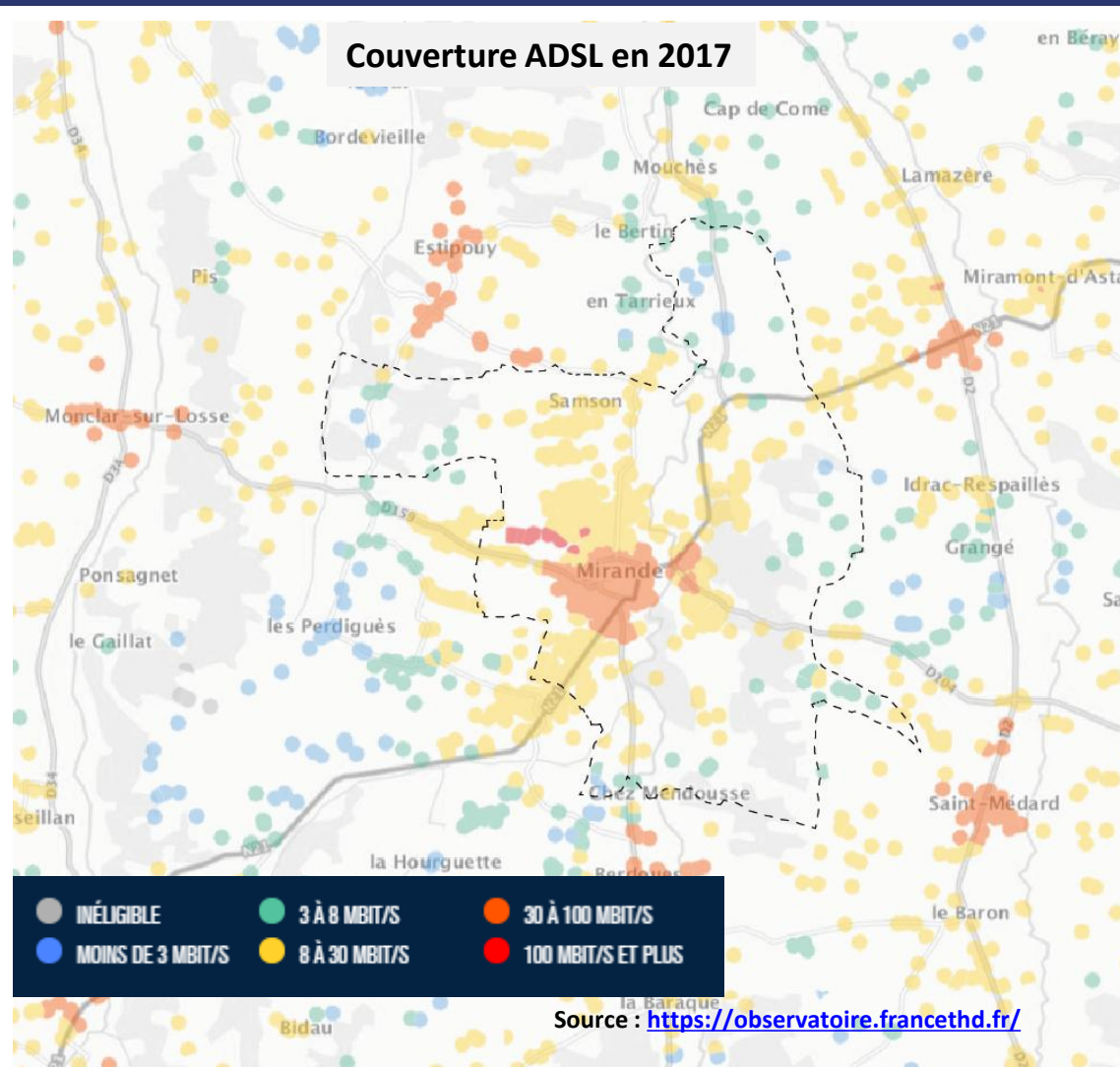


- ❑ **L'aire d'attractivité de Mirande est assez importante avec 1317 actifs venant de l'extérieur du territoire communal pour travailler sur Mirande.**
- ❑ **88% des actifs venant travailler à Mirande résident dans le département du Gers dont : 8% à Auch, 5% à Berdoues et 6% à Saint-Martin.**
- ❑ **6% des actifs venant travailler à Mirande résident dans le département des Hautes-Pyrénées et seulement 2% de la Haute-Garonne.**

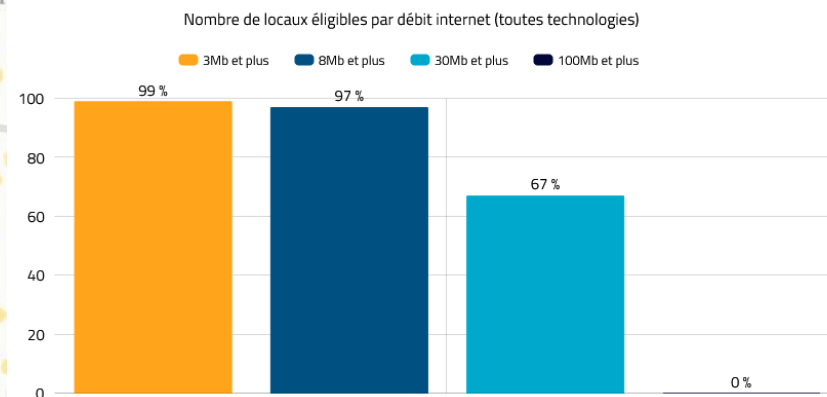
Les déplacements scolaires vers Mirande



La couverture téléphonique et numérique

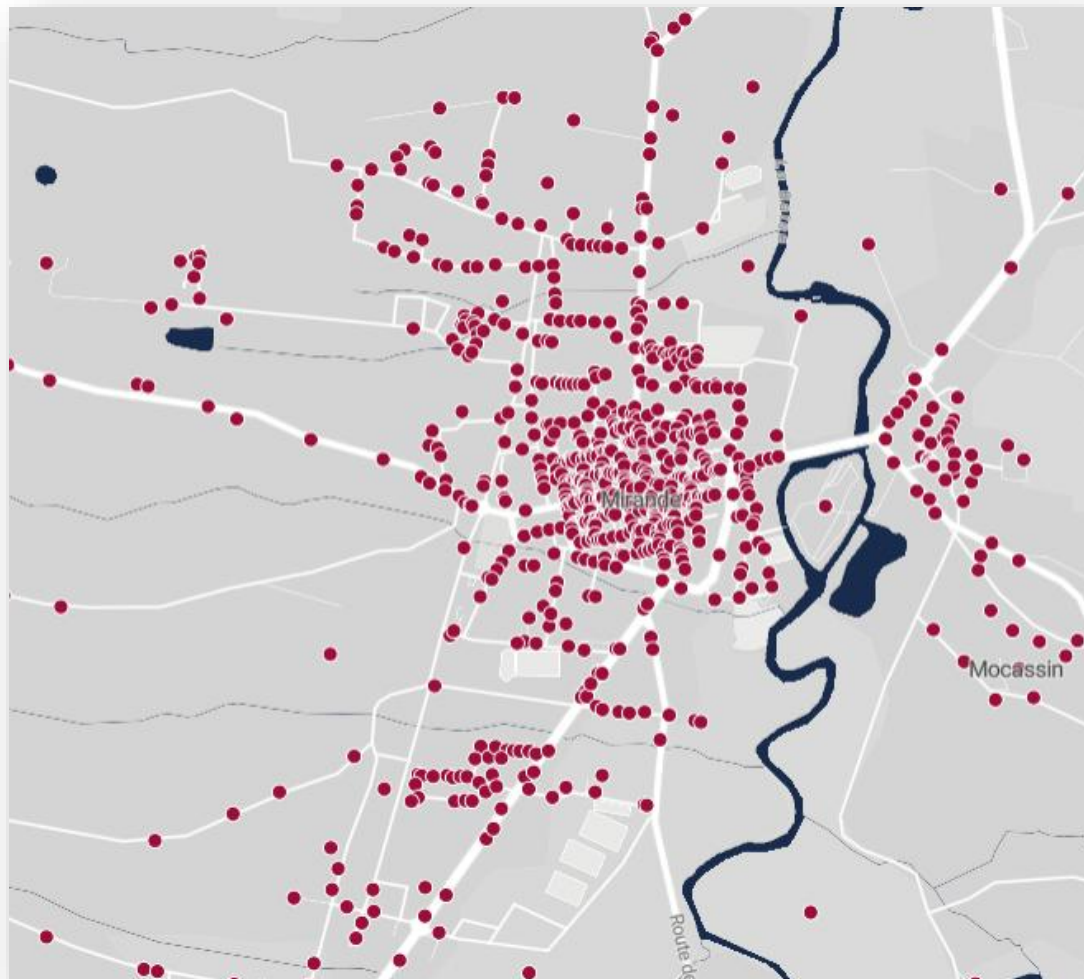


- ❑ Toute la partie urbanisée de la commune est éligible à l'ADSL.
- ❑ Le niveau de service est satisfaisant, car la majorité des habitants ont un accès à un débit compris entre 8 et 300 Mbit/s.
- ❑ La couverture ADSL est inégale sur le territoire communal.
- ❑ Les secteurs isolés sont faiblement desservis par l'ADSL.
- ❑ Selon les données de l'ARCEP à Septembre 2020, 2 472 locaux sont raccordés à la fibre optique.
- ❑ Au 1er janvier 2021, 94 % du territoire dispose de la fibre.



Source : Citaviz, INSEE RP 2017

La couverture téléphonique et numérique



Source : <https://www.ariase.com>

- ❑ Pour la téléphonie mobile, la commune de Mirande est couverte à 100% par la 3G et 4G par les quatre opérateurs principaux (Orange, SFR, Bouygues et Free).
- ❑ La commune de Mirande dispose de 2 points relais avec 4 antennes (château d'eau d'Artigues à l'ouest de la commune et le château d'eau de la route de Monclar à l'est de la commune) de téléphonie mobile. Bien que la commune de Mirande ne dispose d'aucune antenne 5G, elle comptabilise 2 antenne(s) 4G+ donnant une vitesse de connexion bien supérieure à la 4G.
 - Orange dispose de 1 antenne mobile à Mirande en 4G+.
 - SFR compte 1 antenne mobile à Mirande en 4G+.
 - Free a équipé 1 antenne mobile à Mirande en 4G+ et une en 5G dont la mise en service n'est pas encore effective.
 - Bouygues Telecom compte 1 antenne mobile à Mirande en 4G.

Réseaux mobiles

- Inconnu
- 2G
- 3G
- 4G - avec 1 opérateur
- 4G - avec 2 opérateurs
- 4G - avec 3 opérateurs
- 4G - avec 4 opérateurs

Synthèse du volet déplacements, infrastructures et desserte numérique


Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une accessibilité globale de la commune de qualité <input type="checkbox"/> Présence d'axes de communications structurants (RN21, RD939, RD104 et RD159) qui permet une bonne desserte et accessibilité du territoire <input type="checkbox"/> Une relative « concentration » des équipements publics, commerces et services qui devrait permettre d'éviter le recours systématique aux véhicules individuels 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Un réseau de TC insuffisamment développé notamment pour les actifs => rabattement notamment sur les gares SNCF les plus proches dont les horaires de bus/train ne concordent pas entre elles <input type="checkbox"/> Des navettes domicile/travail en constante évolution qui engendre des besoins accrus en déplacements motorisés
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une desserte numérique satisfaisante 	

ENJEUX :

- La hiérarchisation du réseau de voirie et organisation si nécessaire de son 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 le commune par rapport aux grands axes de communication (transport ferroviaire, autoroute, voies rapides)**

A tilted grid diagram consisting of a 3x3 grid of cells. The central cell is highlighted with a darker blue color. The grid is enclosed within a larger rectangular frame, also tilted. The text '9) Diagnostic foncier' is centered over the grid.

9) Diagnostic foncier



**Analyse de la consommation des
espaces agricoles, naturels et
forestiers sur la période 2011-2021**

Partie 1 :

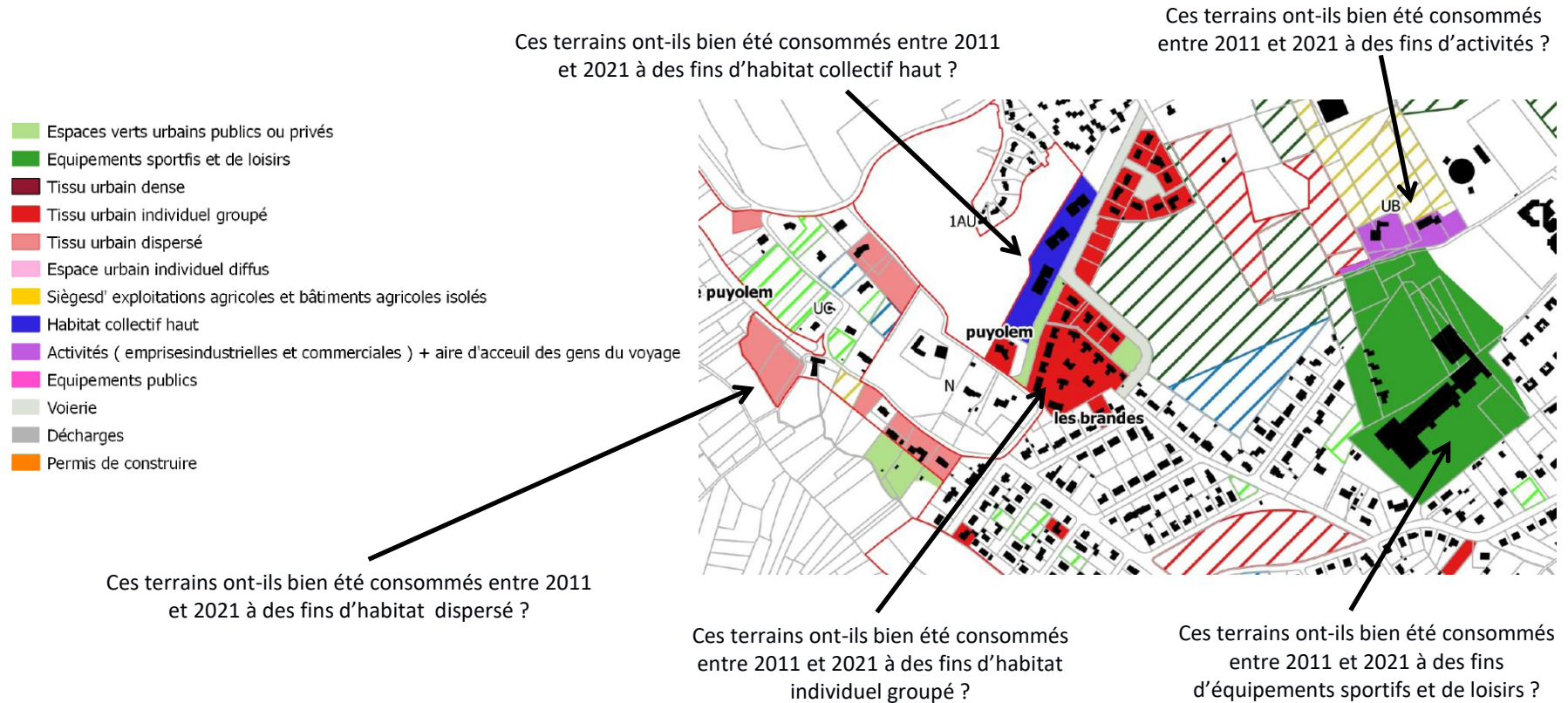
Analyse de la consommation d'espace agricole, naturel ou forestier par l'urbanisation sur les 10 dernières années

Partie 1 : Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

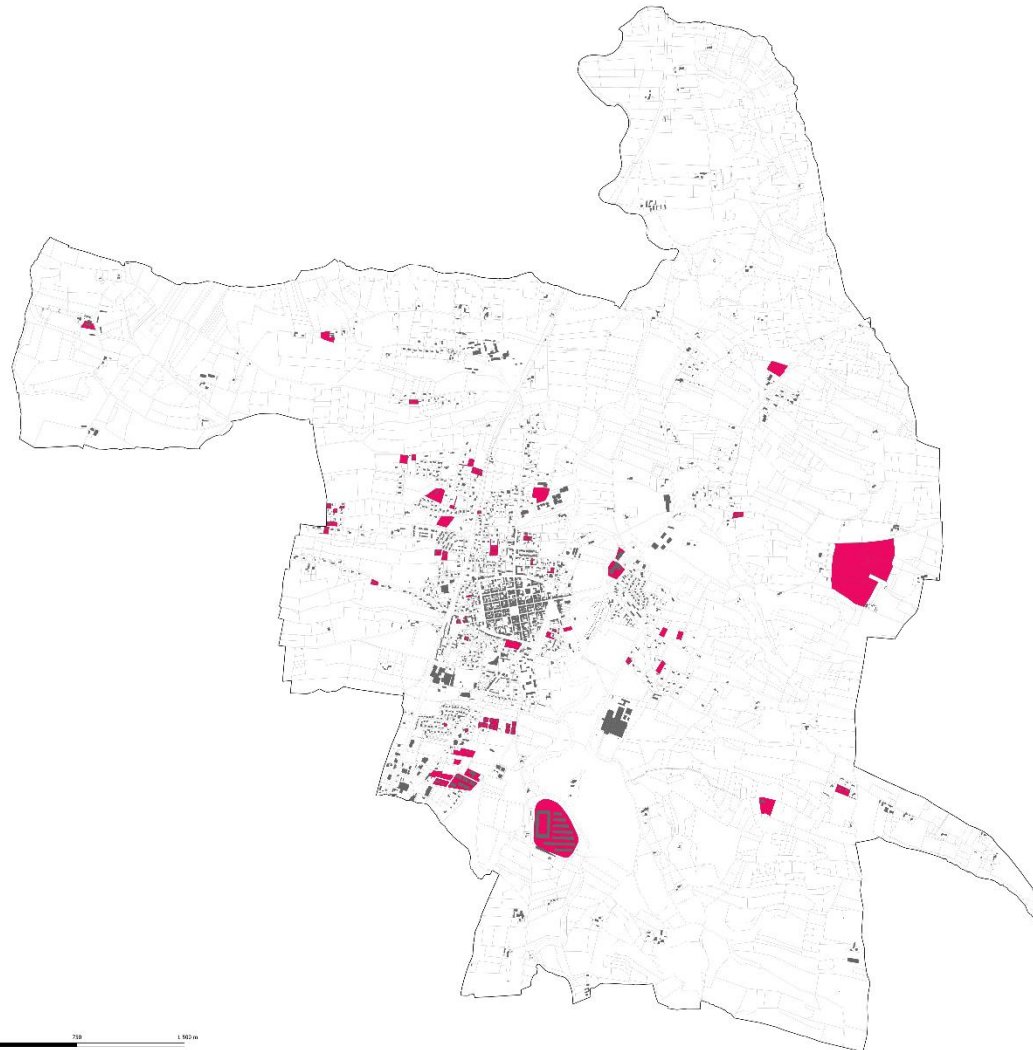
- **Objectif de l'analyse :**
 - Identifier les espaces artificialisés et/ou consommés sur l'espace agricole, naturel ou forestier entre 2011 et 2021.
- **Pourquoi cette analyse :** Il s'agit d'une étude obligatoire dans le cadre d'élaboration/révision de documents d'urbanismes depuis la loi Engagement National pour l'Environnement de 2010 (loi « Grenelle 2 ») et de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Ce travail est très important dans la mesure où il permettra de définir un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.
- **Les informations présentes dans l'analyse :** L'analyse de la consommation d'espace a été menée sur la base du traitement des fichiers fonciers du CEREMA / base de données DGFIP. Elle est basée sur une comparaison entre :
 - L'ortho-photographie 2011
 - L'ortho-photographie 2021
 - Le bâti 2022 – données DGFIP
 - Le flux WMS de l'IGN (photos aériennes les plus récentes par secteur)
 - Les constructions récentes repérées lors d'un travail de terrain et des informations transmises par la collectivité
 - La base ADS de la Mairie et du service instructeur
- Et selon la nomenclature du Mode d'Occupation du Sol (MOS) pour définir la vocation de destination des espaces consommés (voir détail en page suivante)

Partie 1 : Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Un travail collaboratif avec élus et techniciens** : l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années a été validée et complétée :
 - Vérification des terrains identifiés par des aplats de couleur sur les plans ont bien été consommés entre 2011 et 2021
 - Vérification du type de vocation de ces espaces consommés (habitat, économie, ...)
- **Exemples :**



Partie 1 : Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers



LEGENDE

■ CONSOMMATION D'ESPACE SUR LA PERIODE 2011-2021

- 42 ha ont été consommés sur la période 2011-2021, soit un peu plus de 4 ha en moyenne par an

Synthèse de l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLU de Mirande devra veiller à modérer la consommation foncière au cours des 10 prochaines années, soit à l'horizon 2033.

L'analyse de la consommation foncière sur la dernière décennie fait ressortir que peu d'espaces ont été consommés en centre-ville. La construction de nombreuses constructions (maisons pavillonnaires et lotissements) s'est majoritairement faite en continuité directe des faubourgs anciens et insérée dans l'espace urbain et témoigne de l'engouement des ménages pour le modèle « pavillonnaire », du « vivre à la campagne » sans trop s'éloigner des principales fonctions urbaines du centre-ville.

Notons que le développement des constructions résidentielles sur les hameaux et secteurs d'habitat diffus (comblement des dents creuses à vocation d'habitat) a permis d'éviter le mitage de l'espace agricole et naturel.

On remarque par ailleurs que la consommation foncière pour la vocation économique a été peu marquée sur ces dix dernières années. Les locaux situés sur la zone d'activités du Pountet correspondent aux bâtiments relais aujourd'hui vacants.

Enfin, une part des espaces consommés afin de répondre aux objectifs nationaux, régionaux, départementaux et communaux de lutte contre le changement climatique et contribuer à l'autonomie énergétique, l'ont été pour la centrale photovoltaïque sur le secteur de Sendarouy (14 ha sur des espaces à dominante agricole) et sur l'ancien hippodrome du Rioutort (SUN STADIUM recouvert de panneaux solaires – 10 ha de zone d'équipement).



**Analyse des capacités de
densification et de mutation des
ensembles bâtis en tenant compte
des formes urbaines et
architecturales**

Méthodologie

Analyse des capacités de densification et de mutation des ensembles bâtis au sein des enveloppes urbaines

Analyse du potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines

- **Objectif de l'analyse** : identifier les terrains libres ou divisibles et préciser leur occupation actuelle afin d'évaluer le foncier potentiellement mobilisable au sein des zones urbaines. Un premier état des lieux a été établi sur la base du document d'urbanisme en vigueur. Ce travail a été mis à jour sur la base du projet de PLU en cours de révision.
- **Pourquoi cette analyse** : Il s'agit de la première étape de l'analyse des capacités de densification et de renouvellement urbain (obligatoire dans le cadre d'élaboration/révision de documents d'urbanismes depuis la loi ALUR). Ce premier travail est donc très important dans la mesure où il constitue une première analyse des gisements fonciers potentiellement mobilisables au sein des zones urbaines qui seront définies dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.
- **Les informations présentes dans l'analyse** : L'analyse s'intéresse aux parcelles entièrement libres et au potentiel de division parcellaire (même si le potentiel de division parcellaire est à pondérer de manière importante sur le territoire : marché immobilier peu favorable au phénomène, secteurs en assainissement autonome, espaces de jardins liés aux constructions existantes, secteurs ruraux impossibilités techniques de raccordement aux réseaux, règles de prospects du règlement du PLU et surtout la volonté du propriétaire de ne pas se déposséder d'une partie de son bien,...). L'analyse s'intéresse par ailleurs à l'occupation actuelle des terrains identifiés :
 1. Dent creuse : il s'agit d'un terrain libre, ceinturé par plusieurs constructions, ne pouvant être considéré comme agricole ou en friche.
 2. Espace vert de lotissement / Espace public : il s'agit des espaces communs. Ces terrains sont identifiés car apparaissant nus de constructions. Néanmoins, ils ne représentent pas un potentiel urbanisable.
 3. Friche : il s'agit souvent de terrains laissés à l'abandon, anciens espaces agricoles.
 4. Jardin d'agrément / pelouse : il s'agit de jardins, majoritairement liés à une construction d'habitation. Certains de ces espaces pourraient théoriquement accueillir de nouvelles constructions parfois en division parcellaire, mais se heurtent, par besoin de tranquillité et d'espaces à la volonté du propriétaire de ne pas se déposséder d'une partie de son bien.
 5. Jardin boisé / parc : il s'agit de parcs arborés, vergers, souvent liés à une construction d'habitation. Certains de ces espaces pourraient théoriquement accueillir de nouvelles constructions parfois en division parcellaire, mais se heurtent, par besoin de tranquillité et d'espaces à la volonté du propriétaire de ne pas se déposséder d'une partie de son bien.
 6. Agricole : il s'agit d'espaces aujourd'hui utilisés par l'activité agricole.
 7. Bois : il s'agit d'espaces boisés.

Analyse du potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines

Sont considérés comme urbanisés donc consommés

- les unités foncières inoccupées situées entre 2 constructions existantes (dents creuses linéaires) de taille limitée à 1000 m² pour l'unité foncière et de longueur de 50 mètres permettant de construire qu'une construction
- les espaces inoccupés et entourés de tout côté de constructions existantes (dents creuses) de moins de 5000 m² ne permettant pas une exploitation agricole
- les opérations d'aménagement (lotissements notamment) dès lors que les aménagements ont été commencés ou réalisés (même s'ils sont vides de construction)
- les espaces de loisirs pour la partie aménagée et occupée ou fréquentée par les usagers, ainsi que pour les bâtiments concernés
- les champs photovoltaïques ne respectant pas l'arrêté du 29/12/2023

Sont considérés comme ENAF non pris en compte dans la consommation

les parties rendues non constructibles par le document d'urbanisme pour des contraintes particulières

- **contraintes juridiques** : ces contraintes peuvent relever d'une règle ou d'une servitude limitant ou interdisant la constructibilité (plan de prévention des risques naturels ou technologiques, risque connu en dehors de ces plans, servitude d'utilité publique particulière...)
- **contraintes techniques, géographiques ou topographiques** : contraintes liées, à des sites ou sols pollués, à la proximité d'installations nuisances (ICPE, élevage agricole) ou d'infrastructures nuisances (ex : routes classées au titre du bruit des infrastructures de transports terrestres, routes à grande circulation), contraintes liées à la saturation d'un équipement public (une station d'épuration par exemple), enclavement de fonds de parcelles et impossibilité de créer des accès même privés (servitudes de passage...).
- **d'impératifs techniques et budgétaires** : secteurs nécessitant des renforcements de réseaux en cas de densification (eau, électricité, défense incendie, recalibrage de voirie...) et donc des investissements publics importants
- **d'impératifs de protection ou de maintien de la qualité du cadre de vie** : protection des qualités paysagères d'un secteur lesquelles seraient menacées par une densification, proximité d'un monument historique, d'un site protégé, continuité écologique à préserver, espaces de nature en ville, jardins à préserver pour des raisons de qualité de vie ou d'adaptation au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur).

les champs photovoltaïques respectant l'arrêté du 29/12/2023

les franges urbaines non construites entre la zone urbaine et la zone agricole

les parties non construites d'une parcelle bâtie (jardin d'agrément, potager, ...), contiguës à une ENAF et situées au-delà de la frange urbaine

les constructions quelques soit l'usage nécessaires ou liées à une exploitation agricole

Analyse du potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines

- Le **périmètre d'analyse** se base sur l'enveloppe urbaine pré-identifiée dans le cadre de la démarche. Cette analyse a fait l'objet d'un travail SIG comme décrit ci-après :

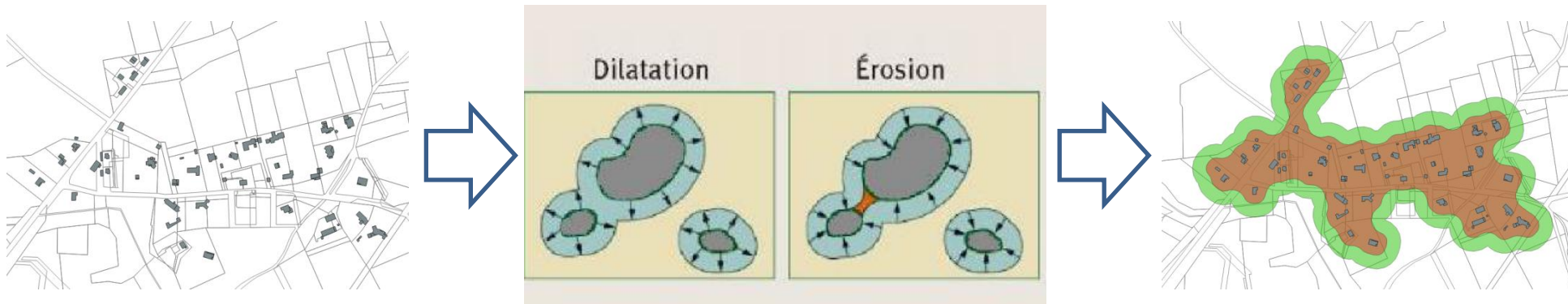
Définition géomaticienne : « Délimitation des espaces bâtis d'un territoire en s'appuyant au maximum sur le parcellaire. Cet élément de diagnostic permet de déterminer la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ; mais elle sert également à l'analyse de la consommation d'espace en distinguant ce qui relève de l'intensification urbaine (dans l'enveloppe), de ce qui relève de l'extension urbaine (hors enveloppe).

Etape 1

Exclusion des éléments de bâti mineurs > seuil par défaut : 30 m²

Etape 2

Dilatation-érosion autour du bâti avec des seuils variables > seuil par défaut : +50 m, -30 (permet de regrouper des bâtis distants de 80m environ)



Analyse du potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines

- Le **périmètre d'analyse** se base sur l'enveloppe urbaine pré-identifiée dans le cadre de la démarche. Cette analyse a fait l'objet d'un travail SIG comme décrit ci-après :

Etape 3

Suppression des parcelles dont la surface présente dans le tampon est inférieure à X% > seuil par défaut 50%
Afin d'éliminer les parcelles très peu denses.



Etape 4

Récupération puis fusion de l'intégralité des parcelles restantes.

Analyse du potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines

- Le **périmètre d'analyse** se base sur l'enveloppe urbaine pré-identifiée dans le cadre de la démarche. Cette analyse a fait l'objet d'un travail SIG comme décrit ci-après :

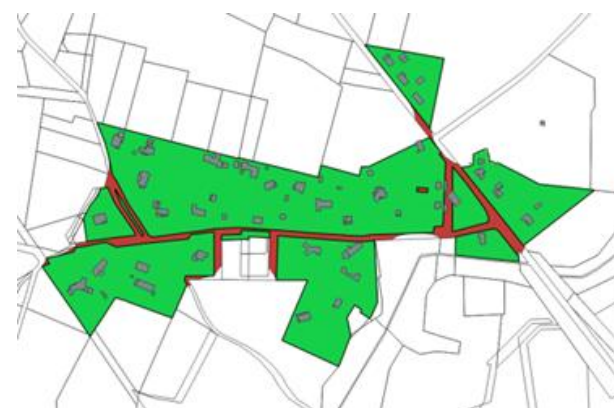
Etape 5

Si un bâtiment a été exclu de l'étape 3, on lui appliquera un tampon 'carré' puis celui-ci sera intégré à l'enveloppe > seuil par défaut du tampon: 10m



Etape 6

Intégration des routes à l'enveloppe déjà obtenue.



Analyse du potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines

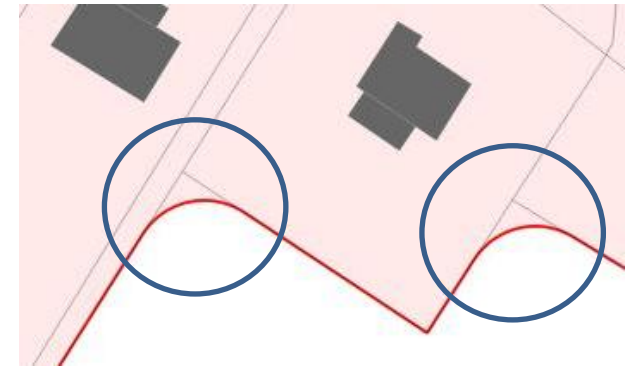
- Le **périmètre d'analyse** se base sur l'enveloppe urbaine pré-identifiée dans le cadre de la démarche. Cette analyse a fait l'objet d'un travail SIG comme décrit ci-après :

Etape 7

Surface maximale des résidus à supprimer de l'enveloppe > Seuil par défaut 50m²

Cette déformation de l'enveloppe est due aux traitements utilisés lors de l'intégration des routes (étape 6).

Cette étape permet de supprimer ces morceaux 'coudés'



Etape 8

Comblement des creux présents dans l'enveloppe > Seuil par défaut <2000m²

Ainsi, les zones AU potentielles ne sont pas incluses dans l'enveloppe urbaine.

Etape 9

Sélection des enveloppes par taille minimale > Seuil par défaut 1 Ha.

Permet de supprimer les toutes petites enveloppes de hameaux.

Etape 10








Une fois la traduction réglementaire stabilisée, cette analyse est également actualisée pour correspondre aux choix de la collectivité en matière de zonage



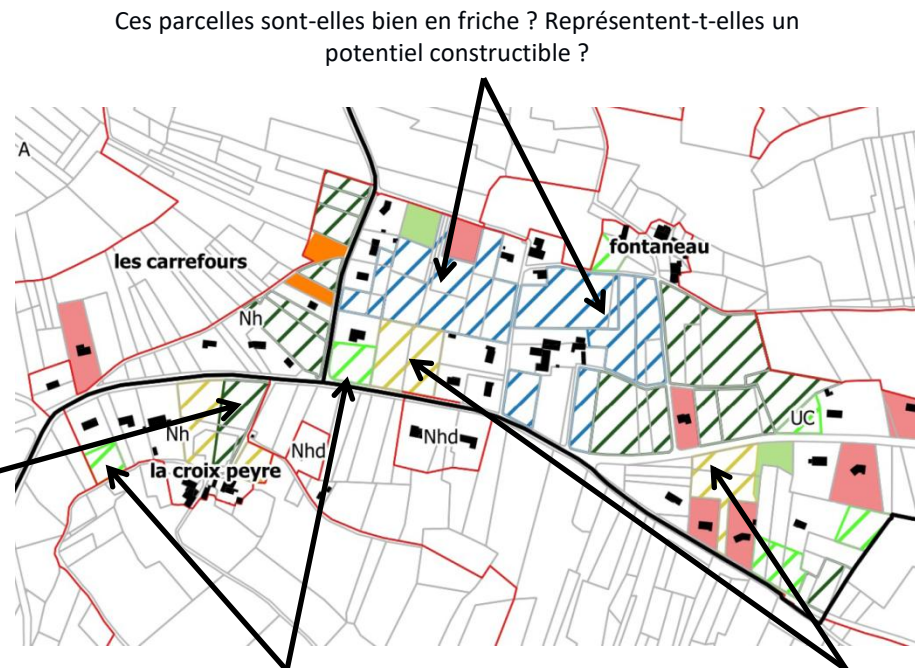
Analyse du potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines

- **Un travail collaboratif avec élus et techniciens** : l'occupation actuelle des terrains disponibles identifiées au sein des zones urbaines a été validée et complétée :
 - Validation des secteurs identifiés par des hachures sur les plans représentent bien un potentiel constructible futur, en portant une attention particulière sur les secteurs identifiés en potentiel de division parcellaire.
 - Vérification du type d'occupation actuelle (agricole, jardin, friche,) de chacun des terrains.

- **Exemples :**

-  1: Dent creuse
-  2: Espace vert de lotissement/Espace public
-  3: Friche
-  4: Jardin d'agrément/Pelouse
-  5: Jardin boisé/Parc
-  7: Agricole
-  8: Bois

Cette parcelle est-elle boisée ? Représente-t-elle un potentiel constructible ?

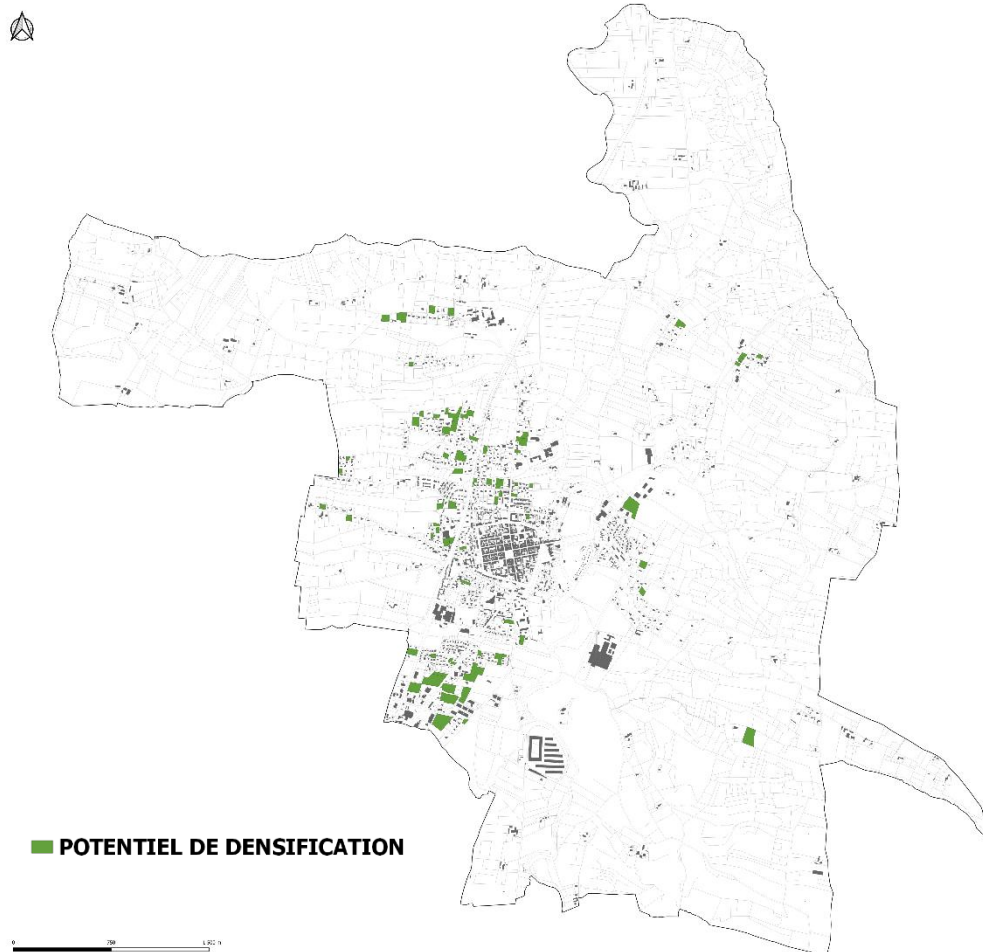


Ce terrain est-il aujourd'hui un jardin d'agrément ? Pourrait-il être divisé ou détacher et accueillir une construction nouvelle dans le futur ?

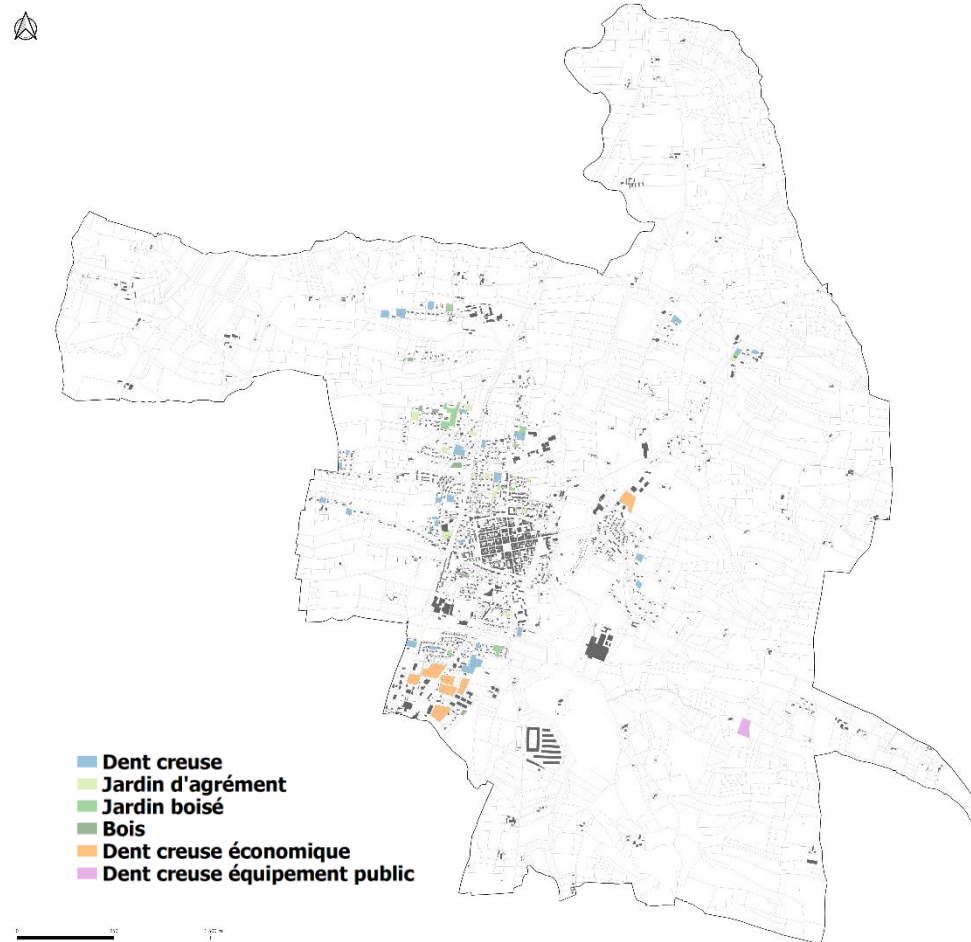
Ce terrain est-il aujourd'hui agricole ? Représente-t-il un potentiel constructible ?

Analyse du potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines

Potentiel de densification global



Potentiel de densification détaillé

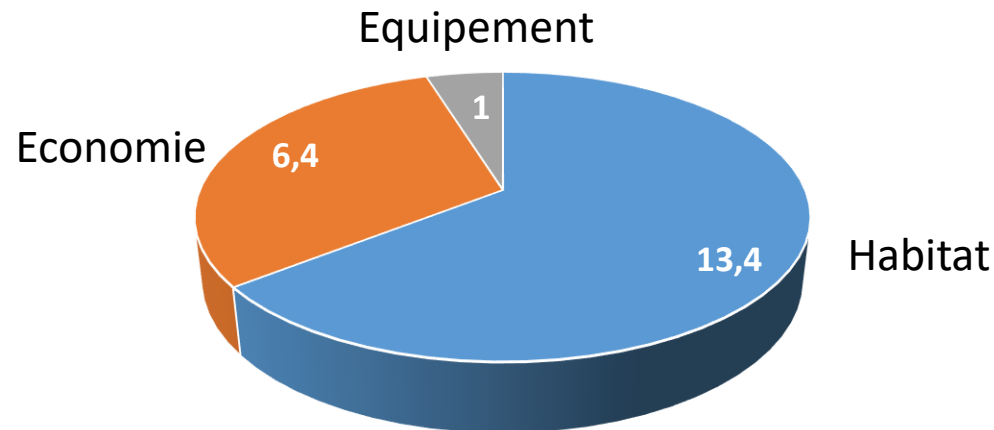


Bilan chiffré des capacités de densification en zone U

La présente analyse met en exergue :

➤ **20,8 ha de fonciers théoriquement mobilisables sur la commune au sein des zones urbaines retenues**

- ❑ Toutes destinations confondues (habitat, économie, équipement...)
- ❑ Travail effectué en permanence + mise à jour par les élus et techniciens sur la plateforme collaborative CITAVIZ
- ❑ 13,4 ha pour l'habitat + 6,4 ha pour l'économie + 1 ha pour des équipements publics
- ❑ Au regard du contexte local et des dynamiques immobilières à l'œuvre sur le territoire communal, un coefficient de rétention foncière pourra être retenu afin de pondérer ce potentiel au sein des zones





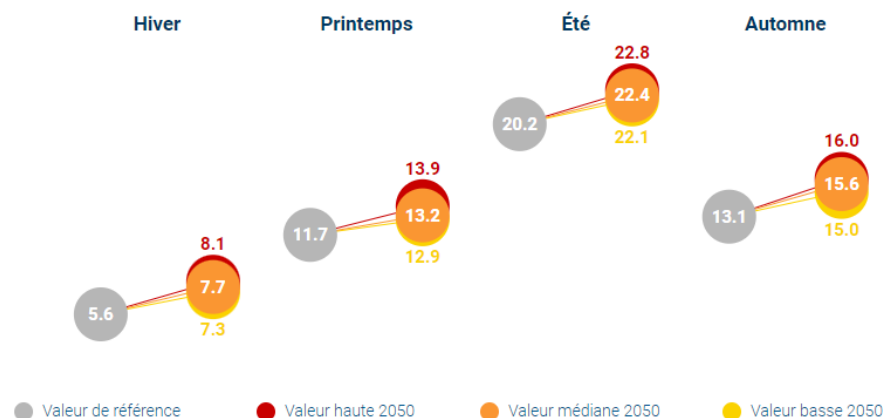
Etat Initial de l'Environnement

Introduction : Adaptation au changement climatique

En France hexagonale comme au niveau mondial, les effets du dérèglement climatique sont déjà perceptibles : augmentation des températures, augmentations des phénomènes météorologiques extrêmes etc. L'adaptation des territoires à ces effets représente un enjeu majeur pour anticiper ces effets s'accroissant au fil des années.

En effet, d'après les indicateurs météorologiques proposés par Climadiag commune (Météo France), la commune de Mirande sera concernée par une augmentation des températures moyenne durant les 4 saisons, par une diminution d'environ 2 fois moins de jours de gel, par une augmentation des précipitations quotidiennes remarquables, par une augmentation du nombre de jours avec un risque significatif de feu de végétation, etc.

Ces modifications climatiques auront de multiples conséquences sur la ressource en eau, la biodiversité, les risques, l'agriculture, la forêt.



Augmentation des températures prévues par Climadiag commune à l'horizon 2050

Dans ce cadre, la région Occitanie a réalisé à l'appui du Cerema 7 livrets thématiques ainsi que des plaquettes synthétiques permettant de mieux comprendre, anticiper et répondre aux impacts du changement climatique.

I. Paysages et Patrimoine

1. Socle paysager

Implantée sur les rives de la Baïse, la commune de Mirande trouve sa place au sein d'un vaste **ensemble paysager très hétérogène appelé l'Astarac***, qui couvre le Sud du département du Gers.

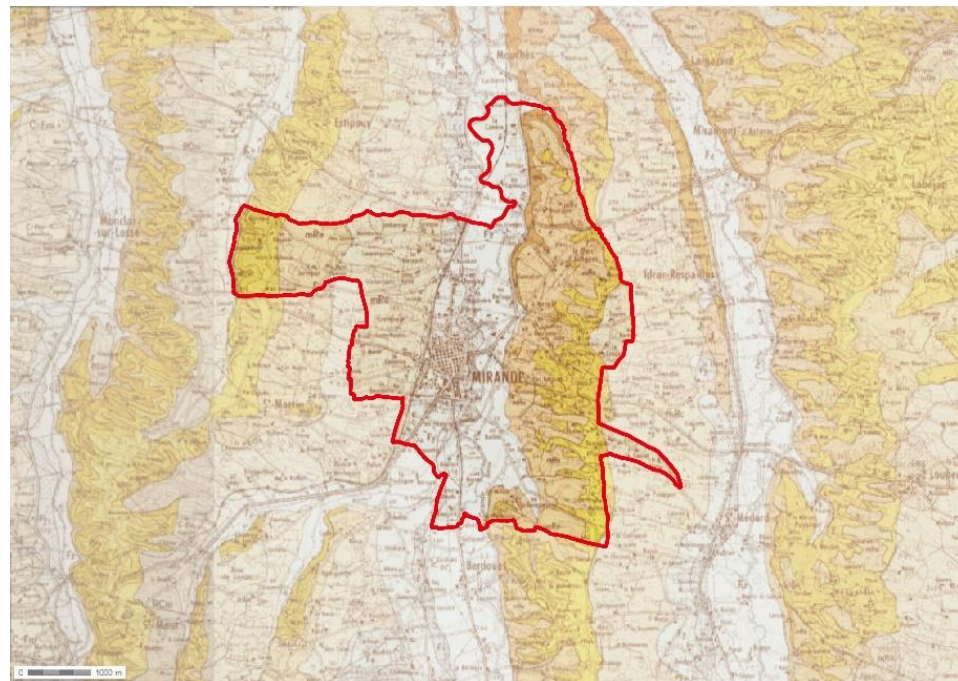
A l'image du département gersois, **la topographie du territoire communal est vallonnée**. Il est composé d'une vallée principale, la Baïse, dont l'orientation Nord-Sud entrecoupe les coteaux dissymétriques : à l'Est de la vallée, le versant est court et abrupt, et à l'Ouest le versant est long et doux.

Ce cours d'eau, dans sa traversée communale, est alimenté par de nombreux ruisseaux qui lui sont perpendiculaires, et souvent parallèles entre eux. **Ce système hydrographique a confectionné un paysage très particulier, caractéristique de cette partie de l'Astarac.**

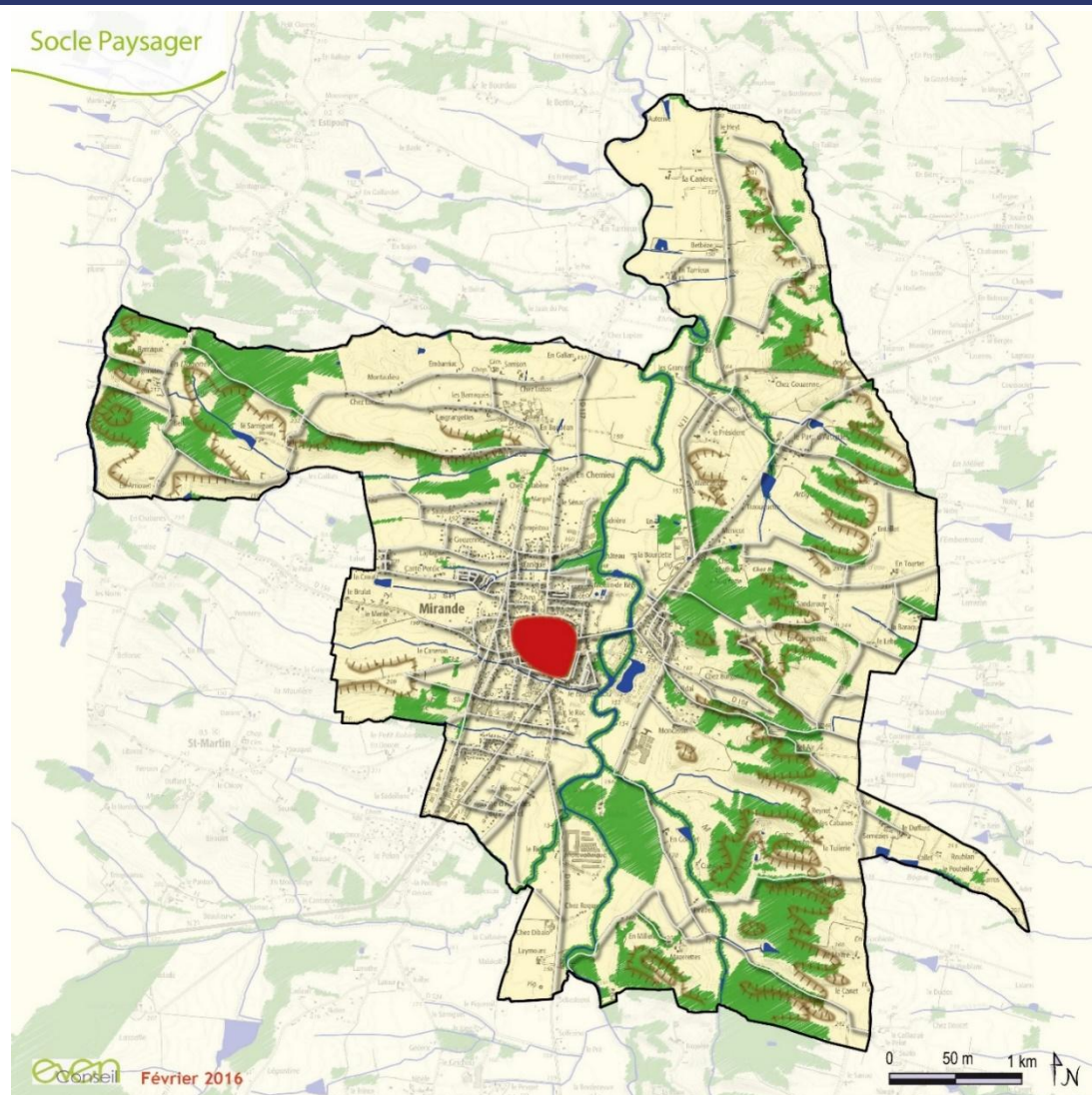
Le sous-sol présente un faciès sédimentaire de type molassique, générant des sols fertiles et drainés favorables à l'agriculture.

*«L'unité paysagère du vaste ensemble que constitue l'Astarac repose avant tout sur une unité géologique et morphologique : le sous-sol est essentiellement composé de dépôts molassiques (argilo-caillouteux) issus de l'érosion des Pyrénées au tertiaire.»**


Géomorphologie du territoire – Géoportail/BRGM




I. Paysages et Patrimoine




Socle géographique

 Lignes de crête, coteaux (lignes de force du relief)

 Cours d'eau et lacs

Sols

 Sous-sol molassiques fertiles, support d'une agriculture forte

Éléments de repères

 Bastide

 Boisements épars

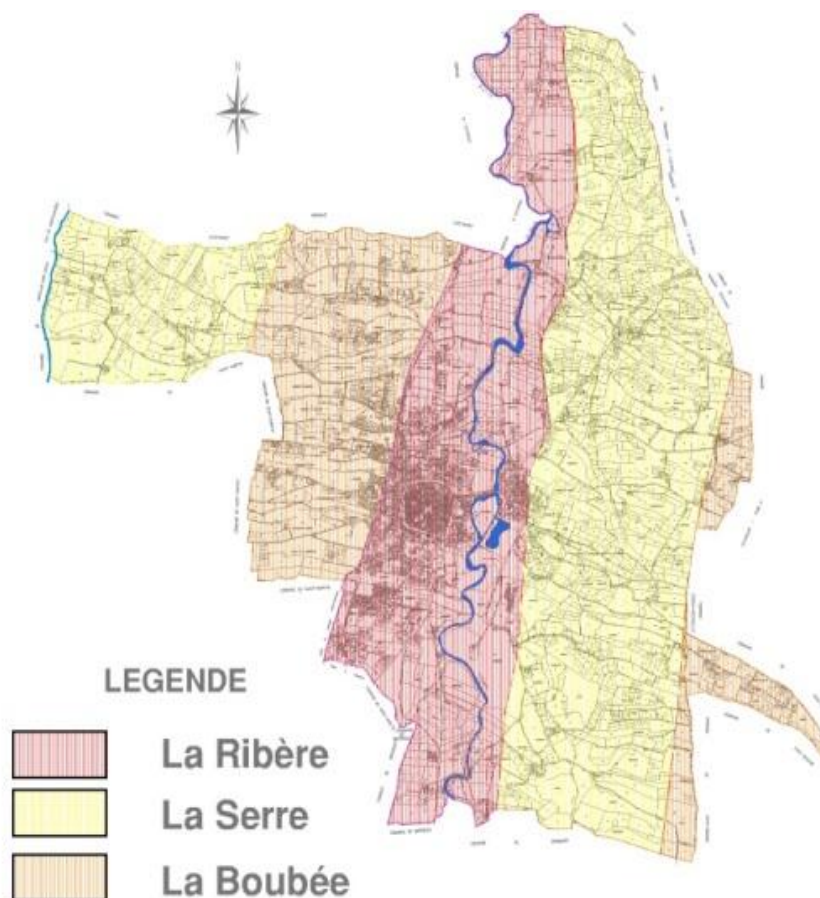
 Routes principales

I. Paysages et Patrimoine

2. Trois unités paysagères distinctes

Le paysage communal, à l'image de l'Astarac, est assez hétérogène et est constitué de plusieurs unités paysagères. Rythmé par l'alternance coteaux-vallées, il se compose de trois ensembles géographiques :

- **La Ribère** : En fond de vallée, elle est un **ruban alluvial, plat et cultivé**. C'est un couloir de circulation naturel où l'on trouve les grands axes de communication et le centre urbain.
- **La Serre** : Située rive droite, elle prend la forme d'un **coteau étroit et abrupt qui s'élève sur une centaine de mètres**. Ce coteau accueille les principaux massifs boisés.
- **La Boubée** : Espace de transition, elle s'étale rive gauche en pente douce. Entrecoupée de **petits ruisseaux qui ont creusé un paysage de vallons et de collines amples**, elle possède un relief plus arrondi. Elle est le siège d'un habitat dispersé qui s'étire le long des chemins.



I. Paysages et Patrimoine

3. Composition paysagère et motifs majeurs

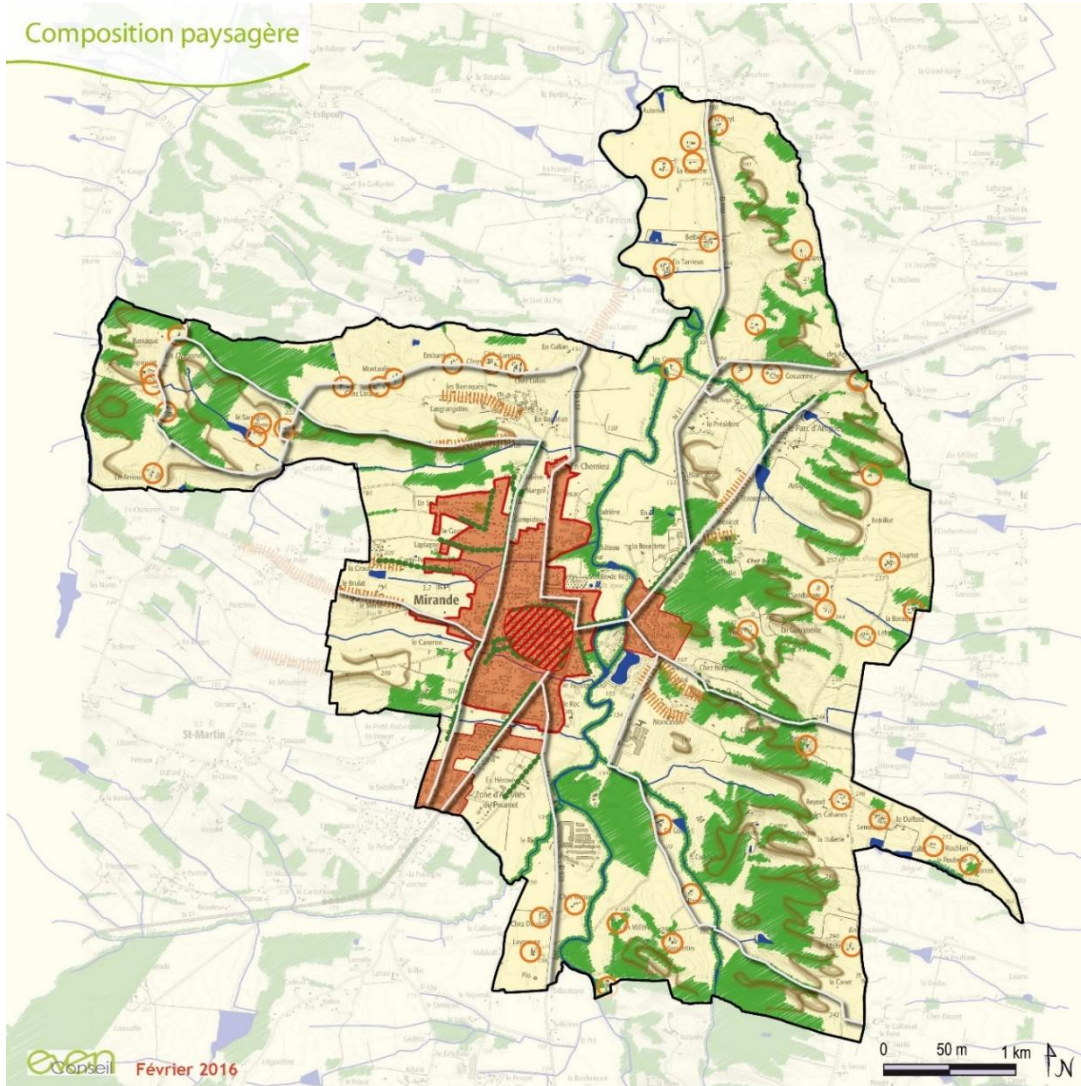
Le paysage communal a été composé et façonné par le relief, le réseau hydrographique, la trame agricole et naturelle, ainsi que l'occupation bâtie :

- **Le réseau hydrographique** : Plusieurs cours d'eau et plans d'eau principalement reliés à la Baïse qui traverse du Sud au Nord le territoire communal.
- **L'agriculture** : Elle tient une place importante dans le paysage, **véritable trame de fond dont les textures et les couleurs varient dans le temps.**
- **La végétation** : Ponctuel, **le couvert forestier n'est pas majoritaire mais tout de même bien présent.** Il est composé de petits boisements, essentiellement situés sur les **versants pentus des serres** en rive droite de la Baïse. **Des doubles alignements d'arbres accompagnent le réseau des routes et des chemins**, souvent en lignes de crêtes et génèrent des scénographies particulières. **Les ripisylves s'étirent de part et d'autre de la Baïse** mais également le long des ruisseaux, principalement en rive gauche.
- **L'occupation urbaine** se concentre au niveau de **la bastide**. Elle est accessible depuis la route nationale qui traverse le territoire en longeant la vallée, mais également par un système de routes départementales organisées en croix et implantées autour de la bastide. **L'urbanisation diffuse et linéaire s'y est développée**, modifiant la composition urbaine du territoire, et la composition paysagère.





I. Paysages et Patrimoine






Composition paysagère



Socle physique

-  Lignes de crête, coteaux (lignes de force du relief)
-  Cours d'eau et lacs

Empreinte bâti

-  Bastide, centralisé du développement urbain
-  Tache urbaine, emprise de la bastide et des constructions agglomérées
-  Habitat diffus linéaire, en continuité de l'espace bâti
-  Habitat isolé et dispersé, éloigné du bourg
-  Routes principales

Accompagnement végétal

-  Matrice agricole, composée essentiellement de cultures (trame de fond)
-  Boisements épars, fragmentés
-  Ripisylves
-  Alignements arborés

I. Paysages et Patrimoine

4. Impacts de l’empreinte urbaine

Carte de Cassini (XVIII^{ème} siècle)



Carte d'état major (1820-1866)

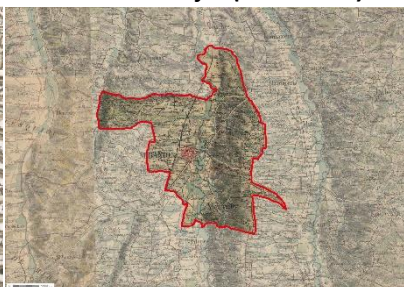
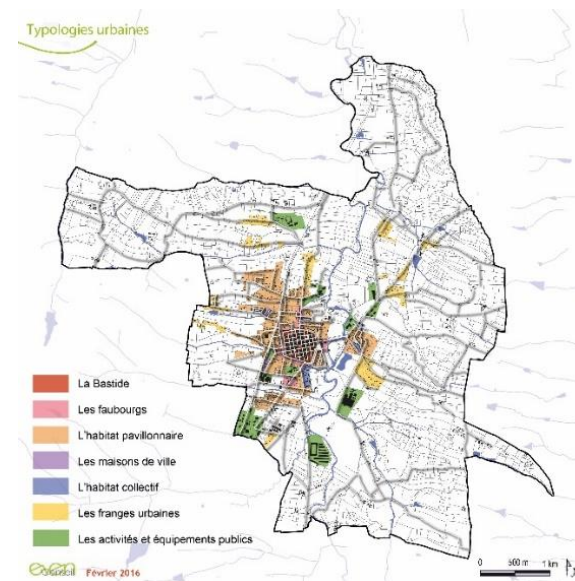


Photo aérienne



Source : Géoportail

Le profil de Mirande se caractérise principalement par sa bastide, centralité de la commune. L’urbanisation du territoire s’est faite en premier lieu de manière circulaire, autour de la bastide, puis de manière plus diffuse le long des axes de communication. Aujourd’hui, on peut distinguer plusieurs entités urbaines majeures :



La bastide, historiquement implantée à proximité de la Baïse en rive gauche, possède une trame orthogonale, ainsi que des constructions jointives souvent de 2 niveaux et implantées à l’alignement des emprises publiques avec une forte emprise au sol.

Les faubourgs, moins denses, implantés à l’alignement autour de la bastide.

L’habitat pavillonnaire, caractérisé par des constructions individuelles le long des voies. Ce dernier s’est étendu dans la plaine, à proximité de la RN21, autour de la bastide, mais également de façon plus restreinte, en rive droite de la Baïse.

Les maisons de ville et les petits collectifs, peu nombreux sur la commune, se sont implantés à différentes époques et répondent à des besoins variés (gendarmerie, logements sociaux, résidence pour personne âgées...).

Les franges urbaines, représentées par des constructions diffuses, peu denses, s’étirant le long des voies. Elles correspondent le plus souvent à des constructions pavillonnaires linéaires en bordure de chemins, qui gagnent désormais les coteaux, principalement à l’Ouest de l’ancienne voie ferrée.

Les zones d’activités, accueillant des activités industrielles, artisanales et commerciales.

I. Paysages et Patrimoine

4. Impacts de l’empreinte urbaine : les entrées de ville

Les entrées de ville marquent et influencent fortement la perception de l’ensemble du territoire car elles présentent la première image d’une ville et de son accueil. L’entrée de ville ou de village, constitue un lieu de transition entre l’espace naturel ou agricole, et l’espace bâti, ainsi que le seuil d’entrée de la commune.

*Une entrée de ville réussie doit permettre d’apporter une lecture efficace des lieux et renvoyer une image positive. Sont notamment recherchés des **aménagements qualitatifs de la voirie et de ses abords** (rétrécissement de voie, plantation d’arbres, mobilier, ...), permettant de marquer le seuil d’entrée de ville, de le qualifier et de permettre la pratique par divers modes de déplacement. **Les entrées de villes sont donc les « vitrines » communales.***

L’entrée sur le territoire communal se fait principalement par la route nationale 21 (RN21) ou par les routes départementales : la RD939, RD137, RD159 et RD 104.

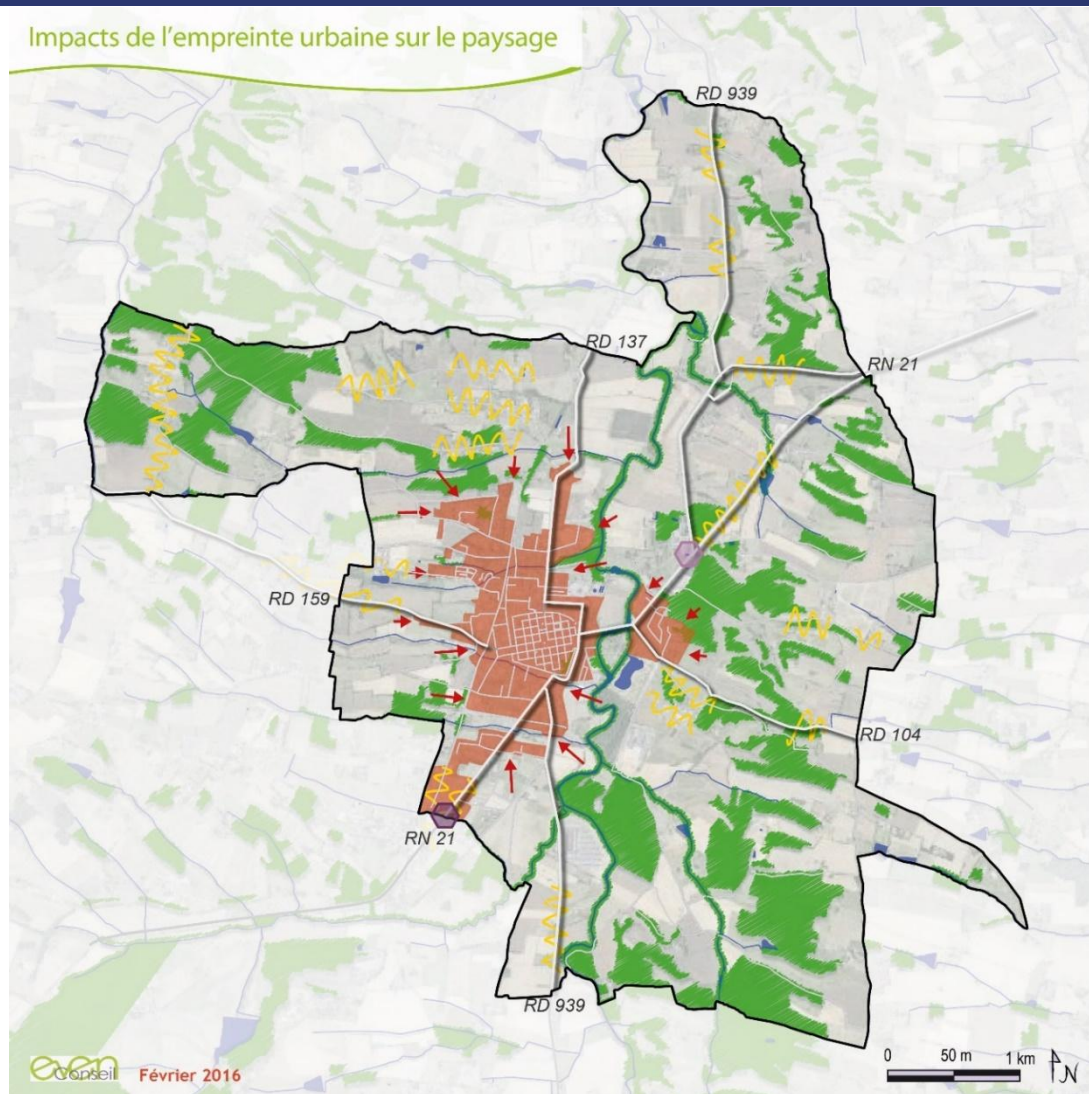
On trouve des **entrées de bourg traditionnellement qualitatives et bien intégrées dans le paysage** ; souvent grâce aux **masques boisés créés par la présence de boisements, d’alignements arborés ou de cultures** et dévoilant le bourg dans un écrin de verdure, ou par le traitement architectural de ces entrées en lien avec la typologie du bourg (matériaux utilisés). Pour certaines entrées de ville, **quelques extensions urbaines** (lotissement ou habitat individuel) **s’affranchissent du cadre paysager** et perturbent l’organisation des entrées de ville et leur marquage. C’est notamment le cas de la RD159. **L’intégration des constructions nouvelles à la périphérie ou en continuité du bâti existant est ainsi un enjeu majeur dans le traitement des entrées de ville.**

Seule une entrée communale est considérée comme non qualitative, l’entrée Sud sur le territoire par la RN21. Ce secteur est une zone d’activité (ZA de l’Abattoir) et ne s’intègre que peu dans les paysages communaux. Elle reste tout de même propre et bien dessinée.




I. Paysages et Patrimoine


Impacts de l'empreinte urbaine sur le paysage





Maintenir les coupures d'urbanisation

 Maîtriser et contenir l'urbanisation linéaire et diffuse, et proscrire le mitage


Valoriser la silhouette du village

 Contenir l'urbanisation dans la tâche urbaine (ne pas l'étaler au-delà des limites existantes), et traiter les franges pour faciliter l'intégration paysagère des constructions

Requalifier les entrées de ville

-  Espaces peu qualitatifs à conforter
-  Espaces dégradés à requalifier

Valoriser les écrans naturels et agricoles

 Les boisements favorisant l'intégration paysagère des constructions et générant des aménités paysagères dans les espaces urbains

I. Paysages et Patrimoine

5. Perceptions et scénographies

Le paysage de Mirande présente une dynamique visuelle, *variant entre paysages ouverts et paysages fermés.*

Les points de vue ouverts offrent de nombreuses vues larges et dégagées sur la campagne agricole de Mirande. Certaines routes de desserte sont localisées sur des lignes de crête permettant **des vues panoramiques sur la commune** : c'est notamment le cas de la RD104, offrant une vue d'ensemble de la commune. **La chaîne de Pyrénées est également visible au loin.**

Les **perspectives linéaires**, caractérisées par des **vues fermées par des boisements ou par le relief**, sont également présentes sur le territoire.

Le mitage de certains espaces de la commune par l'urbanisation a un impact sur les **vues panoramiques** en générant un obstacle à la vue.

Quelques espaces visuellement dégradés tels que des friches de bâtiments, des infrastructures d'activités ou des séquences d'affichage publicitaire mal intégrées peuvent porter atteinte aux perceptions d'entrées de ville, notamment la RN21. Toutefois, cette dernière présente tout de même une entrée de ville organisée, accompagnée d'éléments végétaux permettant une meilleure intégration paysagère.

Vue ouverte sur les Pyrénées, depuis le versant est (proche château d'eau)



Panorama à 360° (proche chez Bauer)



Perspective linéaire sur le bourg de Mirande (Pont N21)



Source : Google street view

6. Patrimoine

Les éléments protégés au titre du patrimoine

Monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire :

La commune présente **2 monuments historiques protégés** au titre du code du Patrimoine, avec un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres.

- L'Église Notre-Dame, classée en totalité à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 28 décembre 1921.
- La Tour Rohan inscrite en totalité à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 19 janvier 1948, avec interdiction d'affichage sur les immeubles de la place à galeries depuis le 25 avril 1950.



Les sites archéologiques

Le patrimoine archéologique est constitué par tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

On recense **11 sites archéologiques**, répartis sur l'ensemble de la commune :

- 01 – La ville : bastide médiévale, dans les limites du rempart
- 02 – Saint-jean : ancienne paroisse médiévale sur la zone du cimetière
- 03 – Saint-Jean : ancienne ferme du quartier Saint-Jean, figurant sur le plan du XVIIIe siècle
- 04 – Le Batardeau (Place Saint-Cricq) emplacement de l'ancien Hôpital Saint-Jacques
- 05 – Le Tuco : motte médiévale du Tuco du Bédat
- 06 – Tour d'Astarac : château médiéval
- 07 – La Poudrière : motte médiévale Saint-Jean de Lézien
- 08 – Betbèze : piles et enclos funéraires gallo-romains
- 09 – Eglise d'Artigues : église et cimetière de l'ancienne paroisse d'Artigues-Perche
- 10 – Sanson/Enbarrat : église médiévale et motte castrale Saint-Martin de Valentées
- 11 – En Guillempey : église médiévale et ancienne paroisse Saint-Jean de Mazerettes

I. Paysages et Patrimoine

6. Patrimoine

Le patrimoine communal ordinaire (car non protégé réglementairement) et identitaire

Le patrimoine local joue un rôle important dans l'identité de la commune. Dans le cadre du PLU, ce patrimoine peut être préservé et valorisé. Diversifié, le patrimoine local de Mirande compte notamment :

▪ La bastide

Fondée le 5 mai 1281, Mirande est une **des bastides** les mieux conservées à ce jour. Typique des bastides gersoises, Mirande se distingue notamment par la position en retrait de l'église par rapport à la place dont elle est séparée par un îlot.

▪ Edifices publics

La halle, témoignage de la fin du XIX^e siècle, dont une entrée est surmontée d'un campanile, fait face à **l'Hôtel des Impôts** qui, avec **le lycée Alain-Fournier**, constituent deux édifices datant des premières années du XX^e siècle. L'ancienne halle démolie en 1850 trônait au centre de la principale place de Mirande. La **place d'Astarac** est aujourd'hui dotée d'un élégant kiosque. La mairie et son parc attenant constituent également un site remarquable sur la commune. On peut également citer l'Hôtel de Ville, la Sous-Préfecture (Maison de l'Etat)



▪ Les anciennes demeures et constructions seigneuriales

On peut voir à Mirande quelques **vestiges des anciennes fortifications** ainsi que la **tour du Bourreau** qui aurait été un lieu d'exécutions, et la **tour de l'Horloge**, construite sur l'ancienne maison de l'abbé.

▪ Les anciennes places

Les **allées Charles-de-Gaulle** longent la RN 21 d'où sont ainsi visibles les monuments aux morts.

▪ Le patrimoine vernaculaire lié à l'eau

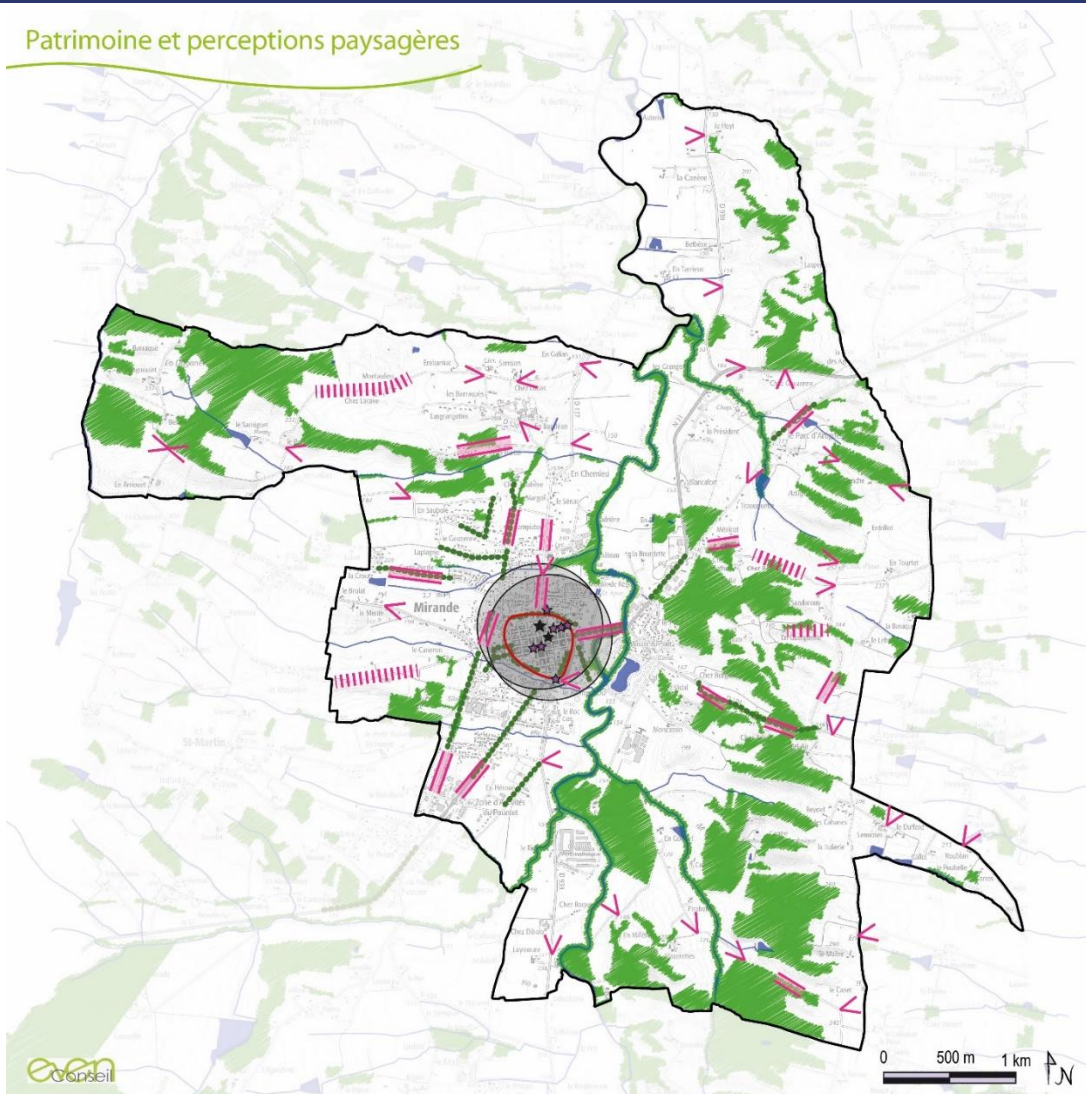
Tel que les sources, lavoirs, ponts, moulins...

▪ Le patrimoine végétal

Composé par les boisements, situés essentiellement sur les versants pentus en rive droite de la Baïse, par les ripisylves qui s'étirent de part et d'autre de la Baïse mais également le long des ruisseaux, et les alignements plantés le long des routes et chemins souvent en lignes de crêtes.

I. Paysages et Patrimoine

Patrimoine et perceptions paysagères



Patrimoine institutionnalisé, protégé

- Monuments Historiques (périmètre protecteur de 500m de rayon aux abords)

Patrimoine ordinaire, vecteur d'identité

- Bastide
- Patrimoine bâti monumental : édifices publics, ancienne place...
- Cours d'eau et lacs
- Boisements épars (écrans et masques de végétation) et ripisylves
- Alignement arboré

Principales vues et images valorisantes

- Principaux panoramas (vues lointaines et ouvertes)
- Perspectives linéaires (vues lointaines et orientées)
- Routes de crêtes offrant des vues à 360°

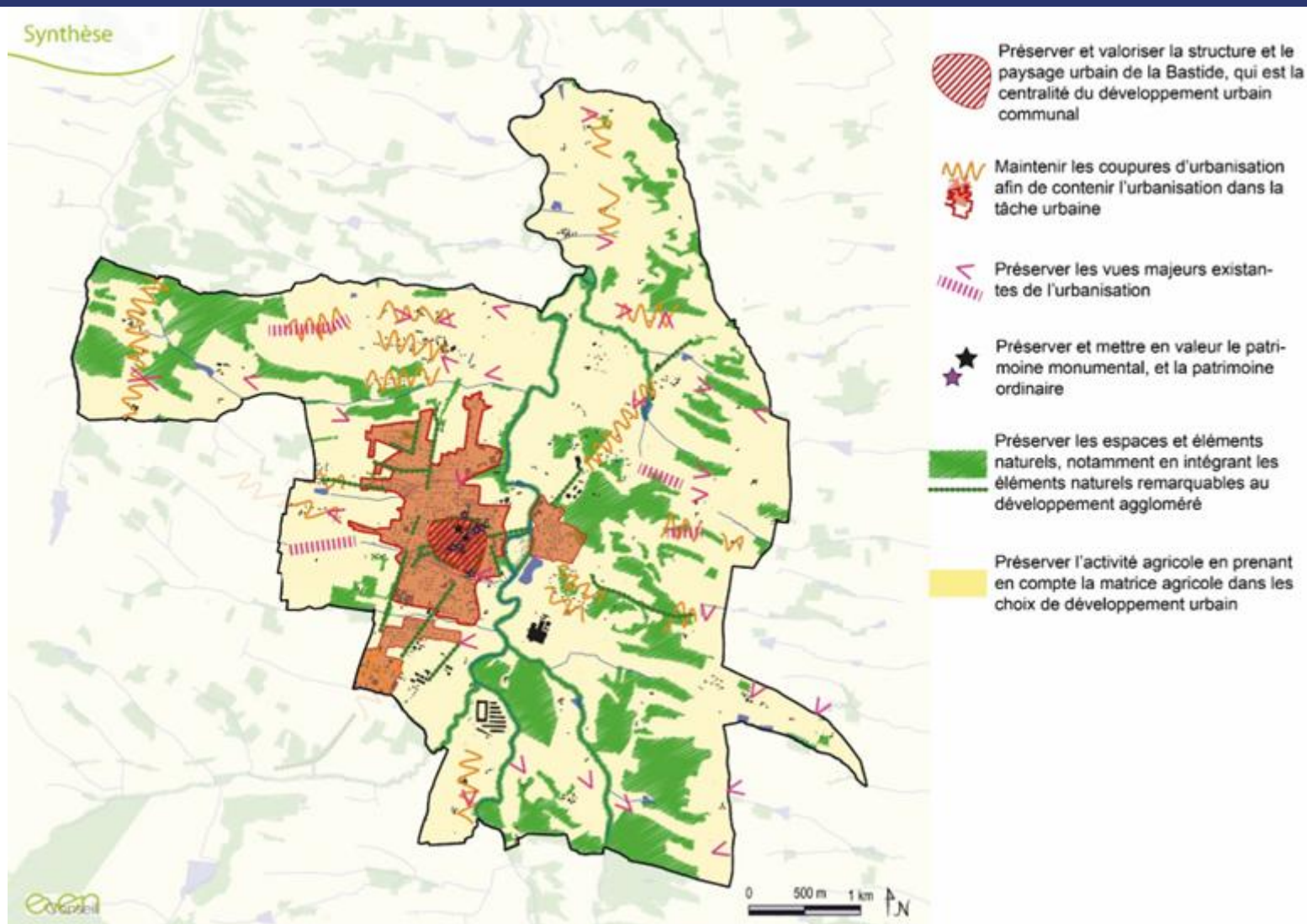
I. Paysages et Patrimoine : SYNTHÈSE

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> La bastide, forme urbaine atypique et centralité communale de qualité<input type="checkbox"/> Un relief offrant des panoramas remarquables, autant sur les paysages agricoles et naturels alentours que sur les vues lointaines (Pyrénées)<input type="checkbox"/> Un patrimoine ordinaire de qualité, riche et identitaire, qu'il soit bâti, agricole ou naturel<input type="checkbox"/> Une occupation agricole qui joue un grand rôle dans la qualité des paysages ruraux, ponctuée par des boisements encore bien représentés	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Une urbanisation récente qui menace la qualité actuelle des paysages (extensions sur les coteaux, urbanisation linéaire)<input type="checkbox"/> Un patrimoine bâti situé exclusivement aux abords de la Bastide, ou mal identifié sur le reste du territoire communal

ENJEUX :

- 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

I. Paysages et Patrimoine : SYNTHÈSE



II. Préserver la ressource en eau

1. Le contexte hydrologique

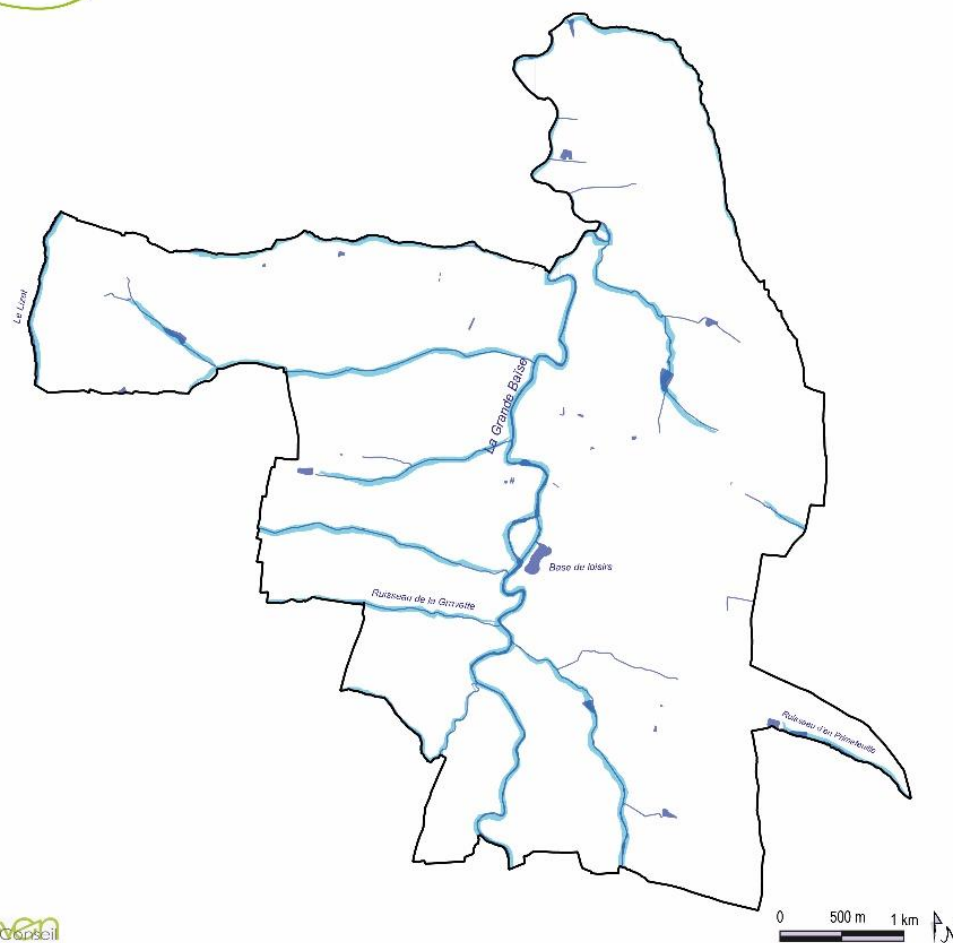
Le réseau hydrographique de la commune est structuré autour de :

- **La rivière de la Baïse, qui traverse la commune sur toute sa longueur** : Prenant sa source sur le plateau de Lannemezan et traversant les départements des Hautes-Pyrénées, du Gers et du Lot-et-Garonne
- **De nombreux cours d'eau et ruisseaux affluents** : *ruisseau du Rieutort, ruisseau de la Gravette, ruisseau d'en Primefeuille, ruisseau de la Roze, ruisseau de Goutillé, ruisseau de Lamaguère, ruisseau de Laplagne, ruisseau de l'estanque, ruisseau des Capots, ruisseau de l'Eglise, ruisseau Grand*

Des masses d'eau souterraines (nappes phréatiques) sont identifiées par le SDAGE au nombre de 5 :

- Les molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont ;
- Les sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif Sud AG ;
- Les calcaires du jurassique moyen et supérieur captif ;
- Les calcaires du sommet du crétacé supérieur captif Sud Adour-Garonne ;
- Les calcaires de la base du crétacé supérieur captif du Sud du bassin aquitain.

Réseau hydrographique



II. Préserver la ressource en eau

2. Une gestion de la ressource appliquée à l'échelle supra communale

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour – Garonne 2022-2027, approuvé le 10 mars 2022. Il identifie 4 orientations majeures :

- *Créer les conditions de gouvernance favorables à l'attente des objectifs du SDAGE*
- *Réduire les pollutions*
- *Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau*
- *Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides*

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Neste et rivières de Gascogne est actuellement en cours d'élaboration. Il concerne 346 communes du territoire du SCoT de Gascogne. L'arrêté de périmètre a été pris en date du 24 août 2020 et l'arrêté de création de la Commission Locale de l'Eau date du 24 février 2021. Le SAGE Neste et rivières de Gascogne devrait être approuvé en 2025.

Le Plan de Gestion des Etiages (PGE) Neste et Rivières de Gascogne

Le système Neste constitue un ensemble hydrographique en grande partie artificialisé pour faire face à des contraintes naturelles importantes en termes de ressource en eau (rivières non alimentées par les Pyrénées, ne bénéficiant pas du soutien de nappes phréatiques). La gestion de sa ressource disponible est un enjeu particulièrement fort en période estivale, les apports naturels étant faibles et la demande à son maximum.

La mise en place d'un PGE permet d'appliquer une gestion de la ressource en eau disponible pour mieux satisfaire les usages dans le respect de l'équilibre des milieux aquatiques. Il définit les consommations maximales en volume et en débit pour chaque usage et les règles de répartition entre usagers.

II. Préserver la ressource en eau

3. Une ressource en eau fragile

En période d'étiage, les débits de la Baïse sont maintenus par des apports provenant du canal de la Neste, afin d'assurer les besoins en eau potable. Ce canal contribue également à couvrir les différents usages en eau superficielle : agriculture avec irrigation, l'industrie, la biodiversité et la vie aquatique, les activités de loisirs...

D'après l'état des lieux du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, 50% des masses d'eau superficielles sont classées en bon état écologique. De plus, la commune est concernée par plusieurs zonages qui démontrent des pressions :

- Zone Vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole,
- Zone Sensible à l'eutrophisation,
- Zone de Répartition des Eaux (ZRE), caractérisant une insuffisance chronique des ressources par rapport aux besoins. Ce classement concerne l'ensemble du département du Gers.

Les principales pressions auxquelles sont confrontés les milieux aquatiques sont l'occupation humaine et les pressions domestiques qu'elle engendre, ainsi que l'activité agricole. Le SCoT identifie une vulnérabilité hydrologique très forte liée au changement climatique sur la commune.

Récapitulatif de l'état des eaux superficielles – SDAGE Adour-Garonne 2022-2027

MASSES D'EAU	ETAT ECOLOGIQUE	ETAT CHIMIQUE	ETAT ECOLOGIQUE : OBJECTIF ET ECHEANCE	ETAT CHIMIQUE (avec ubiquistes) : OBJECTIF ET ECHEANCE	PRESSIONS SIGNIFICATIVES
La Baïse du confluent de la Baïsol au confluent de l'Auloue	MOYEN	MAUVAIS	Objectifs moins stricts / 2027	Bon / 2039	Perturbations liées à des rejets de stations d'épuration collectives Pressions diffuses liées à l'activité agricole Sollicitation de la ressource par les prélèvements
Ruisseau de Rieutort	MOYEN	MAUVAIS	Objectifs moins stricts / 2027	-	Danger lié aux substances toxiques Pressions diffuses liées à l'activité agricole Altération de l'hydrologie

II. Préserver la ressource en eau

4. L'alimentation en eau potable

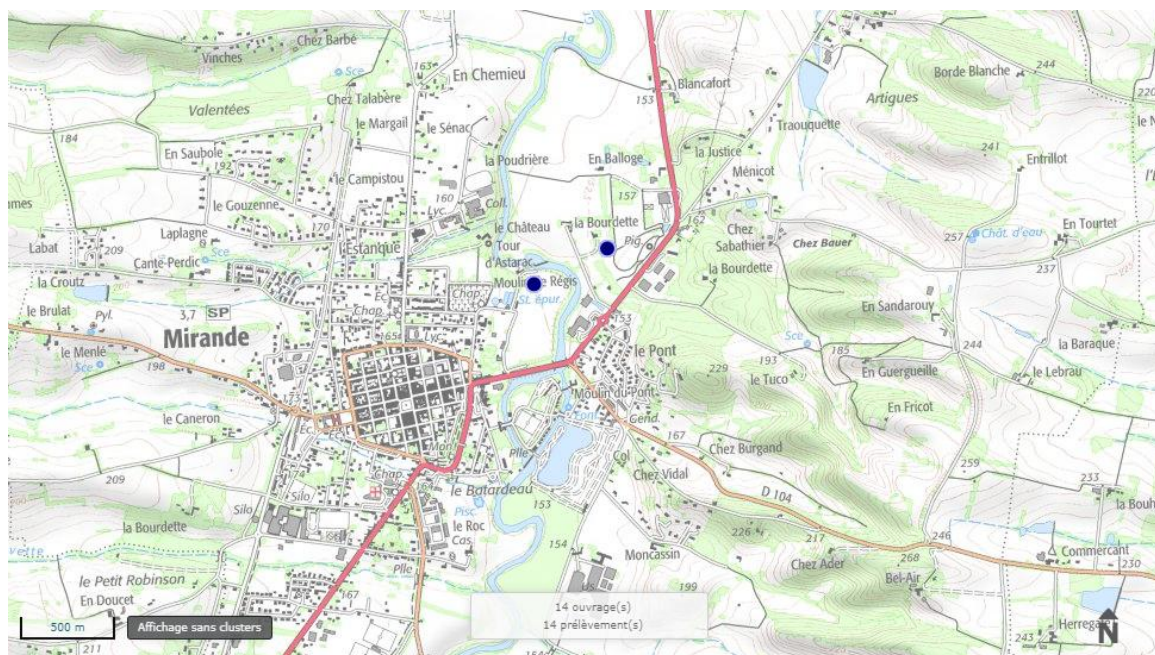
Le traitement et la distribution de l'eau potable sur Mirande est assurée par le **Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable Mirande** : le SIDEAU.

Il existe **1 point de prélèvement** pour l'alimentation en eau potable sur la commune. Ce prélèvement est situé au lieu-dit « Le Rieutort ». La ressource captée est une masse d'eau superficielle : **l'eau est prélevée dans le lit de la Baïse**. La mise en place d'un périmètre de protection de captage est en cours.

Pour sécuriser la desserte en eau potable, il n'existe pas d'interconnexion entre le réseau du SIDEAU de Mirande et les réseaux des syndicats alentours. En revanche, le canal de la Neste garantit un approvisionnement en eau en période de sécheresse. De même, une zone de lagunage est actuellement à l'étude afin de disposer d'une possibilité d'alimentation dans les meilleures conditions.

Le réseau de distribution présente **un taux de rendement d'environ 75%**. Ce rendement est plutôt satisfaisant, d'autant plus qu'il est très étendu sur les parties « plus rurales » de la commune, ce qui induit irrémédiablement des pertes.

Concernant la qualité de l'eau potable distribuée, la base de données SISPEA indique qu'en 2021 l'eau distribuée sur la commune de Mirande présentait un taux de conformité microbiologique de 100% et de conformité physico-chimique de 97,6%.



II. Préserver la ressource en eau

5. Une gestion des eaux usées collectives optimale, des problématiques liées aux apports lors d'épisodes orageux

Une large partie de la commune est desservie par le réseau d'assainissement collectif. Ce dernier recouvre le **centre-ville et un rayon de 2 km autour**. Les eaux collectées sont prises en charge par la **station d'épuration située sur la commune**. De type « boue activée à aération prolongée », elle dispose d'une **capacité de 5800 équivalents habitants**. La station d'épuration reçoit une charge de 85% hydraulique, la charge « organique » étant moindre de par la présence d'eaux claires parasites (ECP). L'installation n'est pas récente, datant de 1979, mais elle a été réhabilitée en 2008 et **fonctionne aujourd'hui de manière optimale. Elle est conforme en équipement et en performance** (avril 2023) mais comporte des équipements importants à renouveler ou réhabiliter (filière de prétraitements, clarificateur...). Une étude de diagnostic du réseau de collecte/schéma directeur, dont l'objectif final est d'établir un programme de travaux hiérarchisé est en cours.

Aujourd'hui, **85% de sa capacité est utilisée (4 897 EH charge maximale en entrée)**.

Si le réseau d'assainissement est bien étendu sur la commune, il est en revanche **majoritairement en unitaire**. Depuis plusieurs années, la **ville de Mirande remplace progressivement les canalisations existantes** par un réseau séparatif, excepté sur le centre ancien (conséquence des constructions historiques), où les eaux pluviales sont rejetées dans les anciens collecteurs du secteur de la Bastide. En effet, il existe **une problématique importante liée à la gestion des eaux pluviales**, qui surcharge les réseaux et la station lors d'épisodes de forts orages. Cela peut jusqu'à quadrupler le débit reçu par cette dernière. De ce fait, la commune s'est dotée de silo tampon qui se remplissent des eaux pluviales, réinjectées dans le réseau selon un débit constant pour éviter la saturation de la STEP. Il reste toutefois **3 secteurs soumis à des entrées d'eaux parasites** que le projet de PLU devra prendre en compte lors du choix des secteurs de développement. Il s'agit des secteurs du centre-ville, du secteur Est et du secteur sud. Le secteur du centre-ville est le plus impacté en lien avec la quasi-totalité du réseau qui est unitaire. Également, la configuration des habitations anciennes contraint fortement la réhabilitation des réseaux. Le lotissement datant des années 60 a également été identifié comme équipé d'un réseau unitaire. Un rapport est en cours de finalisation pour décembre 2024 afin de proposer une modification de ce réseau pour le rendre séparatif.

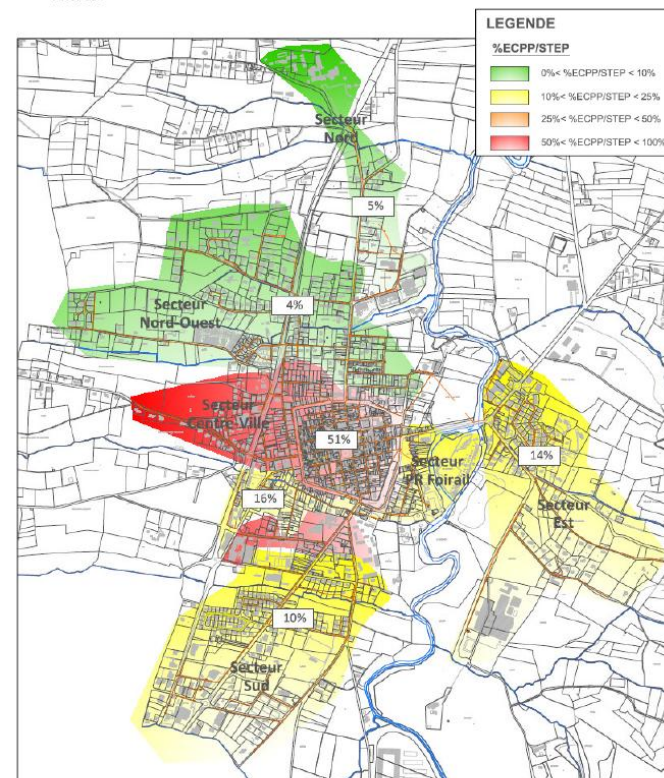


Figure 57 : Cartographie des Eaux Claires Parasites Permanentes – % ECPP arrivant sur STEP.

II. Préserver la ressource en eau

6. Une gestion des eaux usées individuelles problématique

La commune compte **243 installations d'assainissement non collectif**. La compétence de contrôle de ces installations est attribuée au Syndicat Mixte des Trois Vallées.

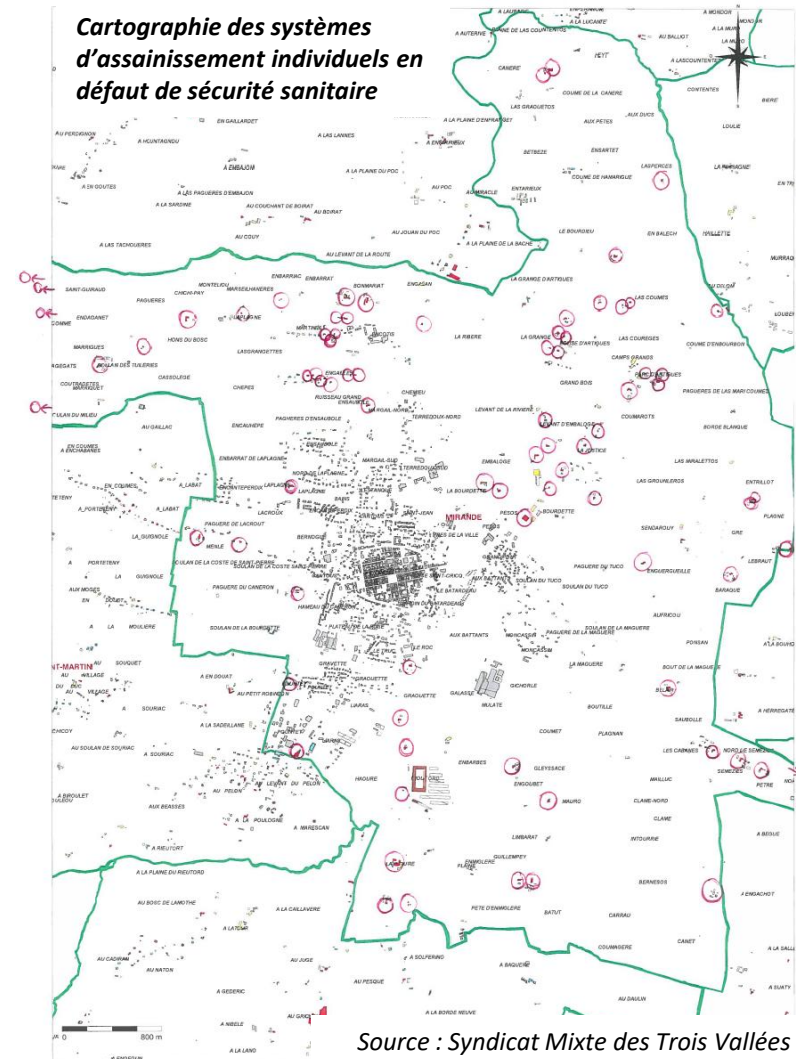
Depuis le 11/06/2013, 222 installations ont été contrôlées sur leur conformité (les 21 installations autonomes non contrôlées – soit 9% - sont dues à l'absence des propriétaires aux deux rendez-vous de contrôle proposés par le syndicat).

Sur les 222 installations contrôlées, **182 n'étaient pas conformes** à la réglementation, dont :

- 78 présentaient un défaut de sécurité sanitaire
- 7 ne possédaient pas de système d'assainissement du tout.

Les installations présentant un défaut de sécurité sanitaire (ou absence d'installation) signifient un accès direct aux eaux usées non traitées dans le milieu naturel, engendrant un risque sanitaire. En moyenne sur le syndicat, les installations présentant un défaut de sécurité représentent 25% des installations non conformes, bien moins que sur Mirande.

Ces installations étant parsemées sur la commune (cf carte ci-contre), la collectivité ne peut pas agir sur un quartier précis pour résorber le risque sanitaire. Ainsi, il appartient aux propriétaires de se mettre en conformité sous 1 an en cas de vente de la construction, voire immédiatement pour les constructions présentant une absence d'installation d'assainissement.



II. Préserver la ressource en eau : SYNTHÈSE

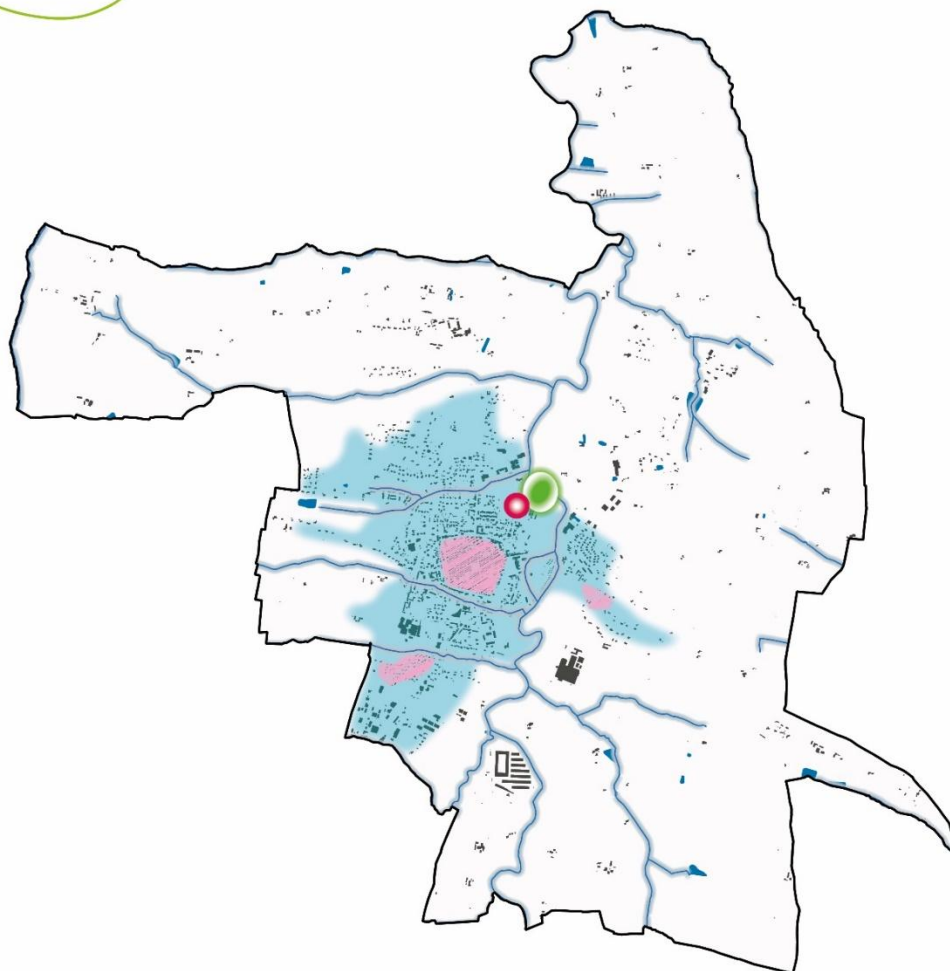
ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Un réseau hydrographique dense, porteur de milieux naturels intéressants et d'un cadre de vie de qualité<input type="checkbox"/> Une commune disposant de sa propre ressource en eau, et d'un approvisionnement de secours<input type="checkbox"/> Un assainissement collectif étendu sur le territoire communal, favorisant l'implantation de nouvelles constructions<input type="checkbox"/> Une station d'épuration performante, apte à prendre en charge de nouveaux besoins<input type="checkbox"/> Une consommation de la ressource en eau très réduite : alimentation par prélèvement dans la Baïse et rejet des eaux épurées dans la Baïse	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Des cours d'eau en état écologique moyen du fait de plusieurs pressions → une vigilance à porter sur la qualité des eaux<input type="checkbox"/> Des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif soumis à des intrusions d'eaux parasites lors d'épisodes orageux<input type="checkbox"/> Un taux de non-conformité des installations autonomes important

ENJEUX :


- 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

II. Préserver la ressource en eau : SYNTHÈSE


Synthèse du volet ressource en eau





Pour une ressource en eau de bonne qualité


 Reconquérir le bon état écologique des cours d'eau en limitant le développement sur leurs abords

Pour un impact humain réduit par la maîtrise de l'assainissement


 Une station d'épuration pouvant prendre en charge des effluents supplémentaires


 Privilégier le développement sur les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif

 Eviter de densifier sur les secteurs sujets à des infiltrations d'eaux claires parasites

 Limiter le recours à l'assainissement autonome en réduisant les extensions diffuses

Pour sécuriser l'alimentation en eau potable

 Une ressource utilisée provenant de la Grande Baïse qu'il reste à sécuriser

 Des habitats dispersés induisant un important patrimoine "réseaux" à entretenir

II. Milieux naturels et biodiversité

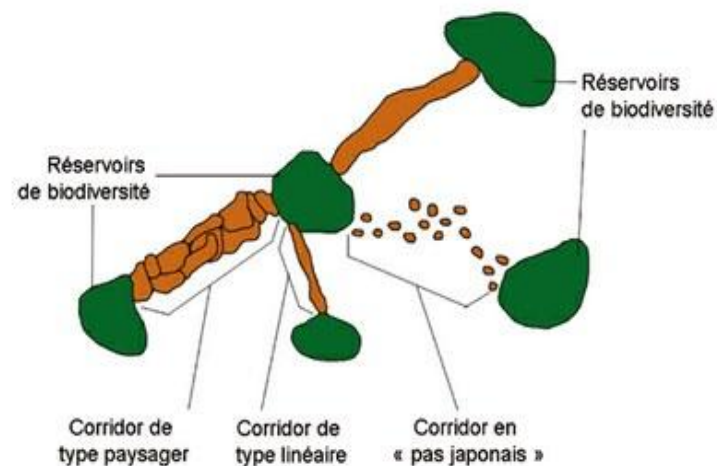
1. Vers la mise en place d'une Trame Verte et Bleue

Les espaces naturels sont de plus en plus réduits et morcelés par l'activité humaine : banalisation des espaces ruraux, grignotage des espaces naturels au profit d'un étalement urbain toujours croissant... Autant d'obstacles pour les déplacements de la faune mais aussi d'une partie de la flore. L'isolement des populations animales ou végétales peut les affaiblir et conduire à des disparitions locales ou totales.

Face à la fragmentation des habitats et à l'érosion de la biodiversité, la loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2 a introduit la notion de **Trame Verte et Bleue** dans les politiques d'aménagement du territoire.

La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de **continuités écologiques terrestres et aquatiques** :

- **Les réservoirs de biodiversité** : espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la plus représentée. Leurs tailles leur permettent d'abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou d'accueillir de nouvelles populations d'espèces.
- **Les corridors écologiques** : espaces naturels ou semi-naturels qui assurent des connexions entre les différents réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.



II. Milieux naturels et biodiversité

2. Un équilibre entre bois et espaces agricoles : une biodiversité dite « ordinaire » à préserver

Même si aucun périmètre institutionnel n'est inventorié sur la commune, cette **dernière recèle une biodiversité commune d'intérêt, dite « ordinaire »**. Cette biodiversité forme des continuités écologiques avec les milieux naturels alentours et constitue des sites d'accueil des espèces animales et végétales. **Mirande est majoritairement occupée par des espaces agricoles**. Ces milieux, quoique majoritairement occupés par des cultures céréalières, constituent un maillage de milieux ouverts.

Malgré une forte occupation de l'agriculture, on note la **présence de plusieurs boisements, notamment sur les versants pentus**. Ces milieux boisés constituent le lieu d'accueil pour les espèces inféodées à ces milieux. On les retrouve principalement sur **les franges est et au Nord-Ouest de la commune et Sud-Est**.

L'élément eau est également très présent dans les milieux naturels de la commune. La Baïse, qui coupe en deux la commune par un axe Nord-Sud, sillonne dans une large vallée dissymétrique. Elle est alimentée par de nombreux ruisseaux qui traversent la commune. Le territoire est ainsi **maillé par un réseau hydrographique dense**, auquel se rattachent des milieux naturels d'intérêt en étroite corrélation avec les milieux aquatiques : prairies humides, boisements alluviaux... On retrouve en effet de **nombreuses ripisylves bien préservées le long de la Baïse et de ses affluents**.



III. Milieux naturels et biodiversité

2. Un équilibre entre bois et espaces agricoles : une biodiversité dite « ordinaire » à préserver
3. Des sites naturels à fort intérêt écologique malgré une absence de périmètres

Au sein du tissu bâti, des éléments naturels permettent d'assurer un maillage végétal à travers la ville : alignements d'arbres, haies... Bien que cette végétation soit commune, elle permet d'assurer des continuités écologiques pour une nature dite ordinaire. Elle participe également à donner aux mirandais un cadre de vie de qualité. On retrouve également des espèces inféodées aux milieux bâtis, notamment un grand nombre d'hirondelles.

Les milieux naturels de la commune de Mirande, à l'instar du département, sont soumis à 2 problématiques majeures :

- *D'une part la pratique d'une agriculture plutôt intensive, conduisant à la réduction du réseau bocager et se limitant au maintien de bandes enherbées*
- *D'autre part la régression sur certains secteurs de l'activité agricole, notamment l'élevage, conduisant à la banalisation des paysagers et à la monoculture*

Il n'existe aucun site Natura 2000 ni ZNIEFF sur le territoire communal.

Cependant, la commune recèle une biodiversité très intéressante d'un point de vue écologique. On note notamment la présence de milieux humides d'intérêt au lieu-dit le Sarniguet, où des populations de Cistudes d'Europe (espèce protégée en France et en Europe) ont été observées. Un plan de gestion va être mis en place par le CPIE, en collaboration avec le lycée agricole de Mirande. D'autres plans d'eau accueillent des populations. Les petits affluents de la Baïse permettent des liaisons transversales entre cette dernière et les plans d'eau situés aux alentours, ainsi qu'avec les cours d'eau parallèles (le Lizet, la Petite Baïse).

On retrouve également sur les zones de coteaux des milieux ouverts d'intérêt : recensement de l'Ophrys du Gers, l'Azuré du serpolet (espèce protégée). Ces milieux, comme cité précédemment, se retrouvent souvent soumis à l'enfrichement suite à la régression des pratiques agricoles.

La Baïse présente un cordon végétal bien développé et préservé. La rivière présente un fort intérêt écologique, puisqu'on retrouve des populations de Loustre d'Europe plus en aval. Les berges méritent donc d'être préservées et conservées en l'état.

Outre le fort intérêt écologique que constituent ces zones, elles jouent également un rôle important dans la régulation qualitative et quantitative de la ressource en eau. Elles sont reliées à un fort enjeu de préservation.

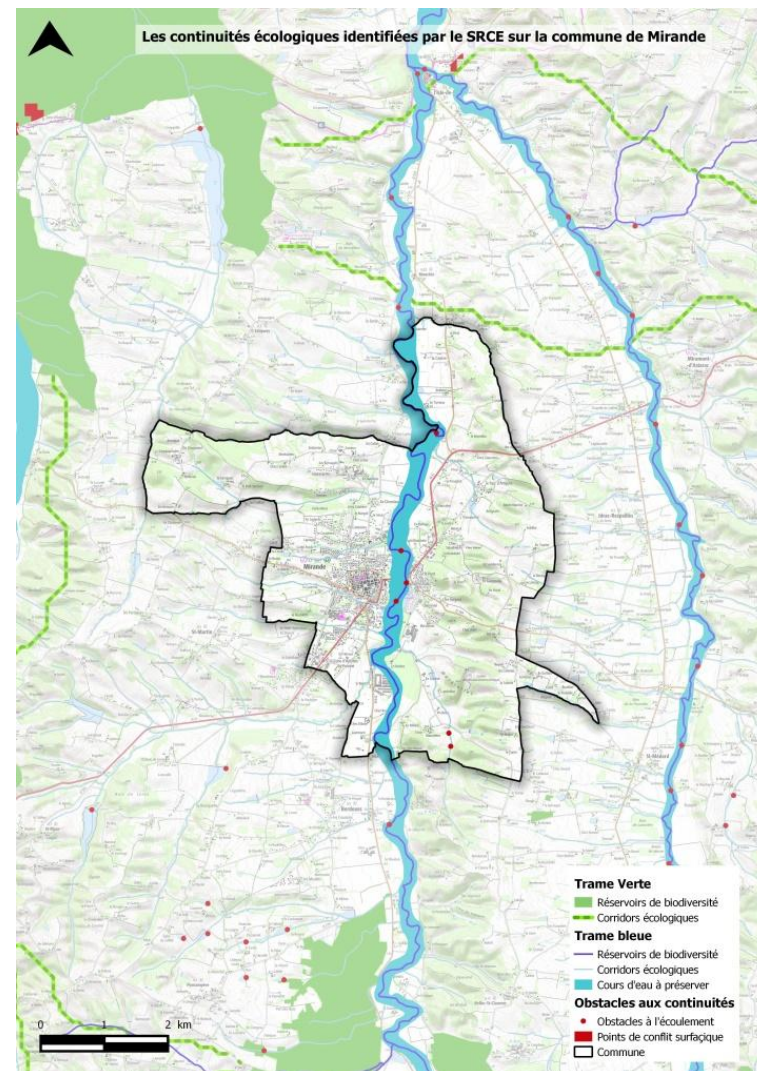
A noter que l'étalement de l'urbanisation, se traduisant par des extensions linéaires le long des axes de circulation, ou l'implantation aléatoire et ponctuelle de zones d'habitations (mitage) porte directement atteinte sur les continuités écologiques existantes. Il paraît donc primordial de conforter les enveloppes urbaines existantes avant de fragmenter les milieux naturels et agricoles.

III. Milieux naturels et biodiversité

4. Le SRCE Midi Pyrénées

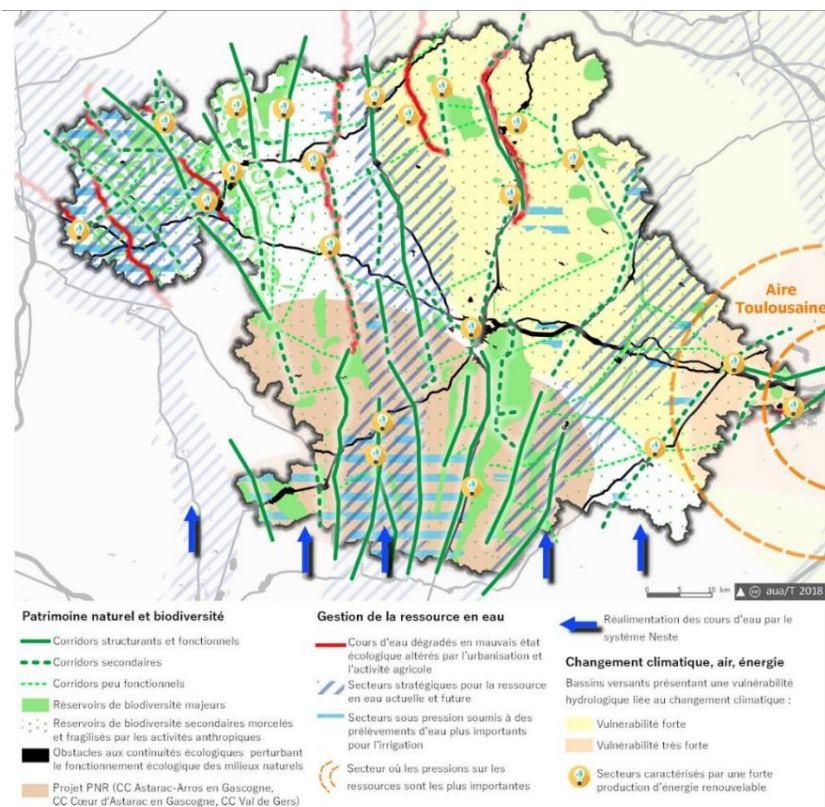
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité, identifie une Trame Verte et Bleue à l'échelle de la région. Le SRCE Midi-Pyrénées a été approuvé en décembre 2014. Il identifie sur le territoire communal :

- **La Grande Baïse en tant que réservoir/corridor à préserver**
- **Plusieurs obstacles à l'écoulement sur le même cours d'eau**
- **Aucun élément appartenant à la trame verte n'est identifié comme réservoir/corridor**



III. Milieux naturels et biodiversité

4. Le SCoT de Gascogne



Le SCoT de Gascogne approuvé le 20 février 2023, préconise 3 enjeux à l'échelle régionale :

- La conservation des réservoirs de biodiversité
- Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau
- La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau

Sur la commune de Mirande on observe une diminution de entre 5 à 20ha en périphérie de la zone urbaine dense et une diminution de plus de 20 ha dans la ville centre. On peut identifier ici un enjeu important autour du maintien d'une continuité écologique.

Les corridors présents sur le territoire sont identifiés comme structurants et fonctionnels. En effet, les milieux ouverts de la vallée de la Baïse présentent une excellente connectivité en raison de leur superficie importante

III. Milieux naturels et biodiversité

4. Le SCoT de Gascogne

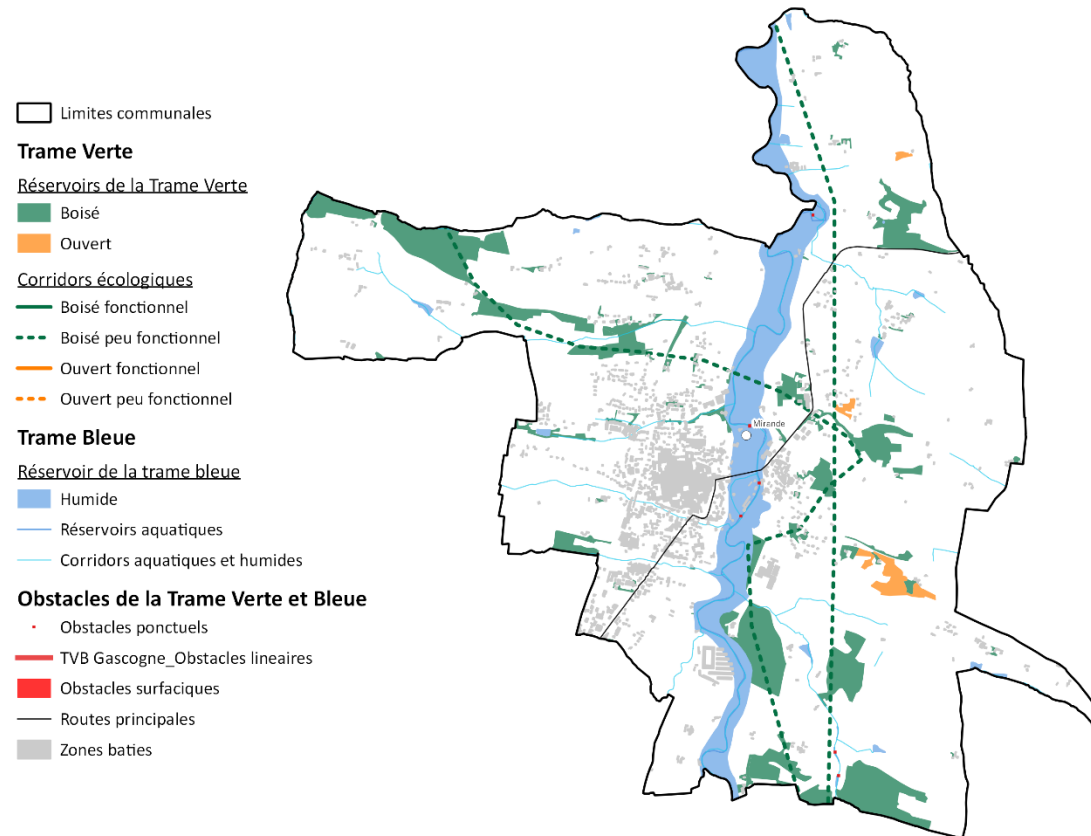
Sur la commune de Mirande, la trame verte et bleue du SCoT identifie un large réservoir humide, s'établissant de part et d'autre de la Baïse, traversant la commune du sud au nord. Ce réservoir est humide, structurant pour la biodiversité de la commune, peut être ponctuellement urbanisé, au niveau de la ville centre.

Le SCoT de Gascogne identifie également des réservoirs boisés sur la commune. La commune de Mirande est à dominante agricole : la préservation des réservoirs forestiers et la mise en place de continuités écologiques entre eux représente un enjeu majeur pour la protection de la biodiversité. Les réservoirs boisés sont morcelés et majoritairement de petite taille.

Enfin, le SCoT identifie des réservoirs de milieux ouverts sur la commune. A l'échelle du SCoT ces réservoirs de milieux ouverts sont principalement présents sur le secteur du pays d'Auch, du Bas Armagnac et de l'Astarac (pays Mirandais) Cependant, les réservoirs ouverts restent peu présents sur la commune, et sont principalement présent sur la partie est de la commune. Aucun corridor de milieu ouvert n'est identifié.

Enfin, la commune présente des éléments créant des obstacles à l'établissement de continuités écologiques tels que :

- La RN21 traversant la commune du sud-ouest au nord-est qui est le principal élément fractionnant ;
- Des obstacles ponctuels, principalement présents sur la Baïse correspondant à des déversoirs



La Trame Verte et Bleue du SCoT de Gascogne

III. Milieux naturels et biodiversité : SYNTHÈSE

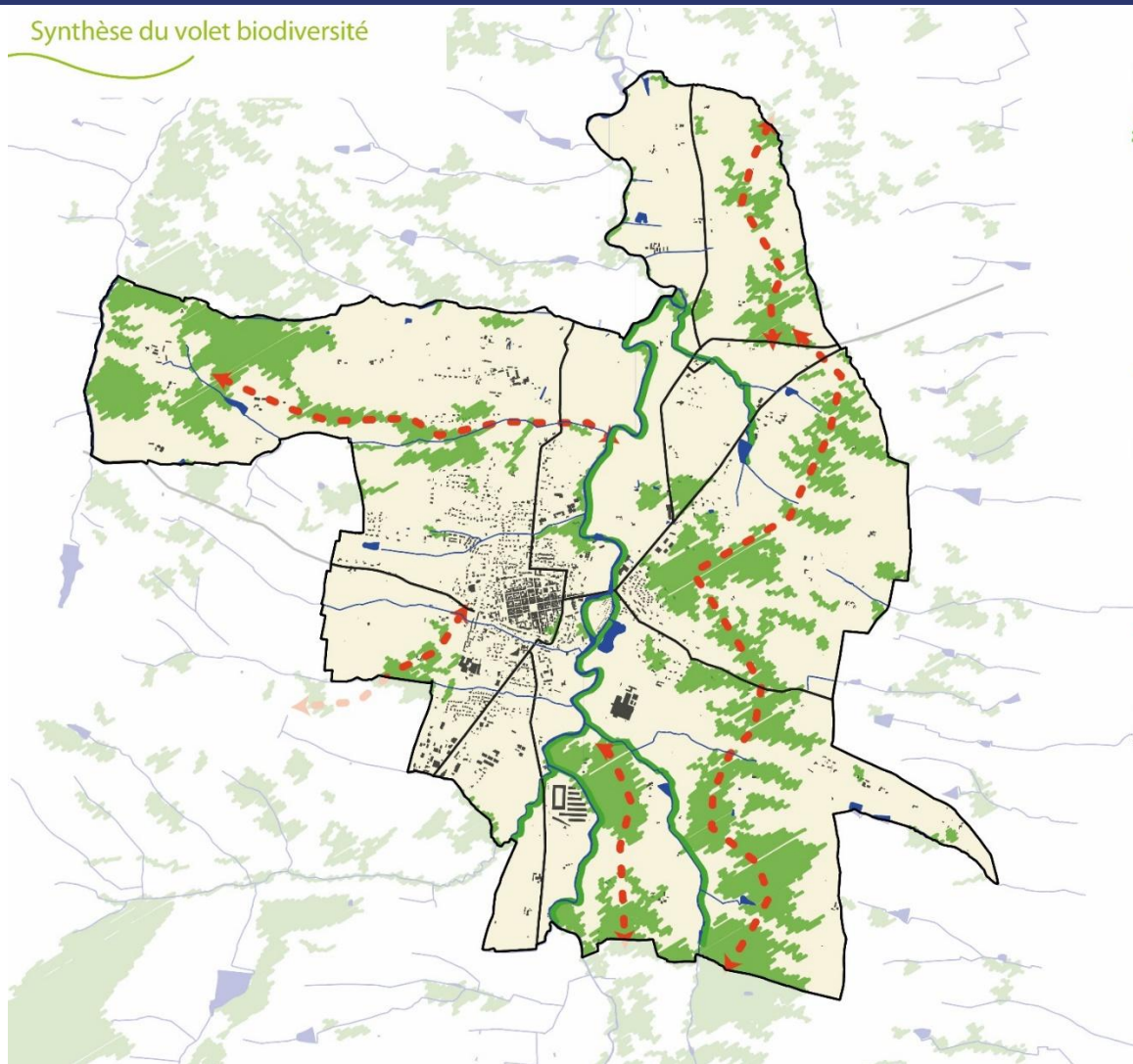
ATOUPS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Des milieux naturels variés permettant différentes continuités écologiques : milieux boisés, milieux ouverts, milieux aquatiques et humides<input type="checkbox"/> Une trame bleue développée par la présence de nombreux cours d'eau sur le territoire, reliés à des cordons végétaux développés et conservés<input type="checkbox"/> Plusieurs sites d'importance pour la préservation d'espèces protégées, les milieux humides de la commune jouant un fort rôle dans les continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Une richesse écologique méconnue et non reconnue par des périmètres institutionnels<input type="checkbox"/> Aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique de la trame verte identifié à l'échelle régionale<input type="checkbox"/> Un réseau bocager peu entretenu sur certains sites, laissant la place à de grandes parcelles de cultures céréalières<input type="checkbox"/> Des milieux ouverts menacés par l'enfrichement suite à l'abandon des terres

ENJEUX :

- 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
- 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

III. Milieux naturels et biodiversité : SYNTHÈSE

Synthèse du volet biodiversité



Une trame verte à développer

- Préserver les coeurs de biodiversité : les principaux boisements et sites accueillant une forte biodiversité
- Conserver la trame agricole de fond, garante du maintien des milieux ouverts et semi ouverts
- Reconquérir le réseau bocager, corridors écologiques des milieux boisés

Une trame bleue à maintenir

- Préserver les cours d'eau et plans d'eau, corridors des milieux aquatiques et humides à l'échelle supracommunale
- Protéger les cordons boisés aux abords des cours d'eau, en bon état de conservation

Des éléments fragmentants à maîtriser

- Le développement urbain, principal consommateur d'espaces naturels et élément fragmentant de la commune
- Limiter le développement sur les franges naturelles de la commune, notamment les extensions linéaires le long des axes de communication

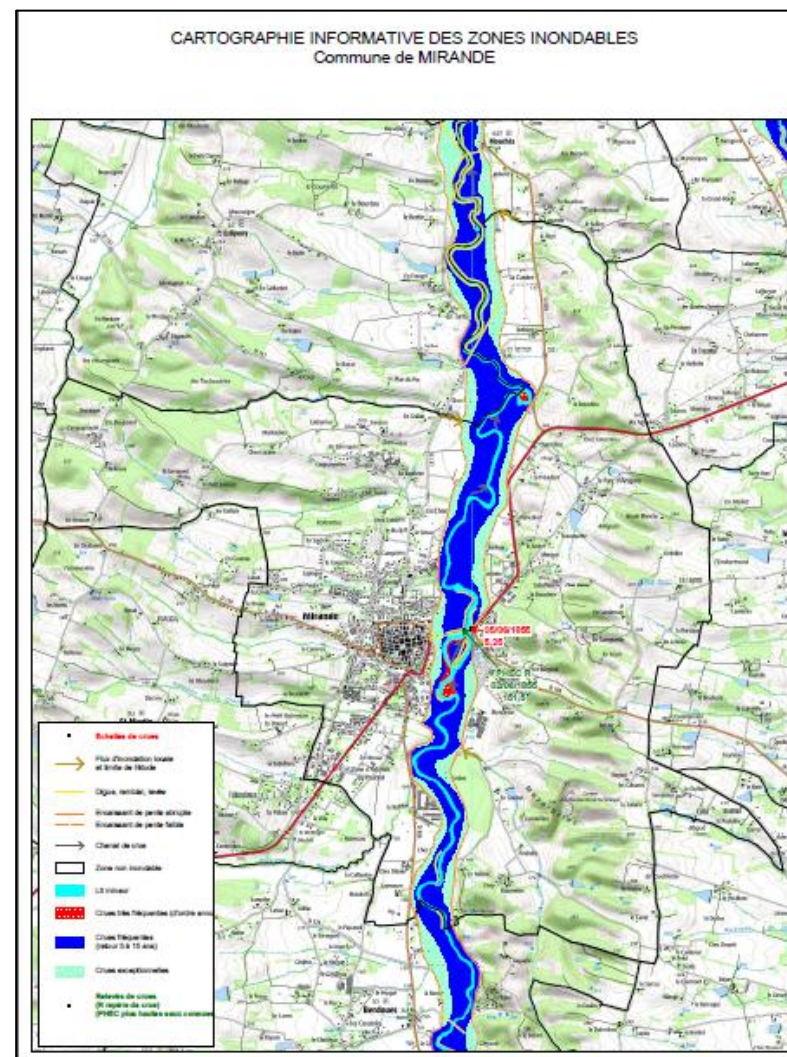
IV. Prendre en compte les risques et nuisances

1. Des contraintes induites par les risques naturels

Un risque important d'inondation

Le principal risque naturel auquel la commune est soumise est le risque d'inondations. En effet, la Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI) des principaux cours d'eau de Midi-Pyrénées délimite une zone inondable sur la commune de Mirande. Quelques secteurs habités aux abords de la Baïse présentent un risque d'inondations (crues fréquentes et exceptionnelles) : c'est notamment le cas d'une partie du complexe de loisirs culturels.

Un Plan de Surfaces Submersibles (PSS) a été approuvé en 1958 sur la Baïse.



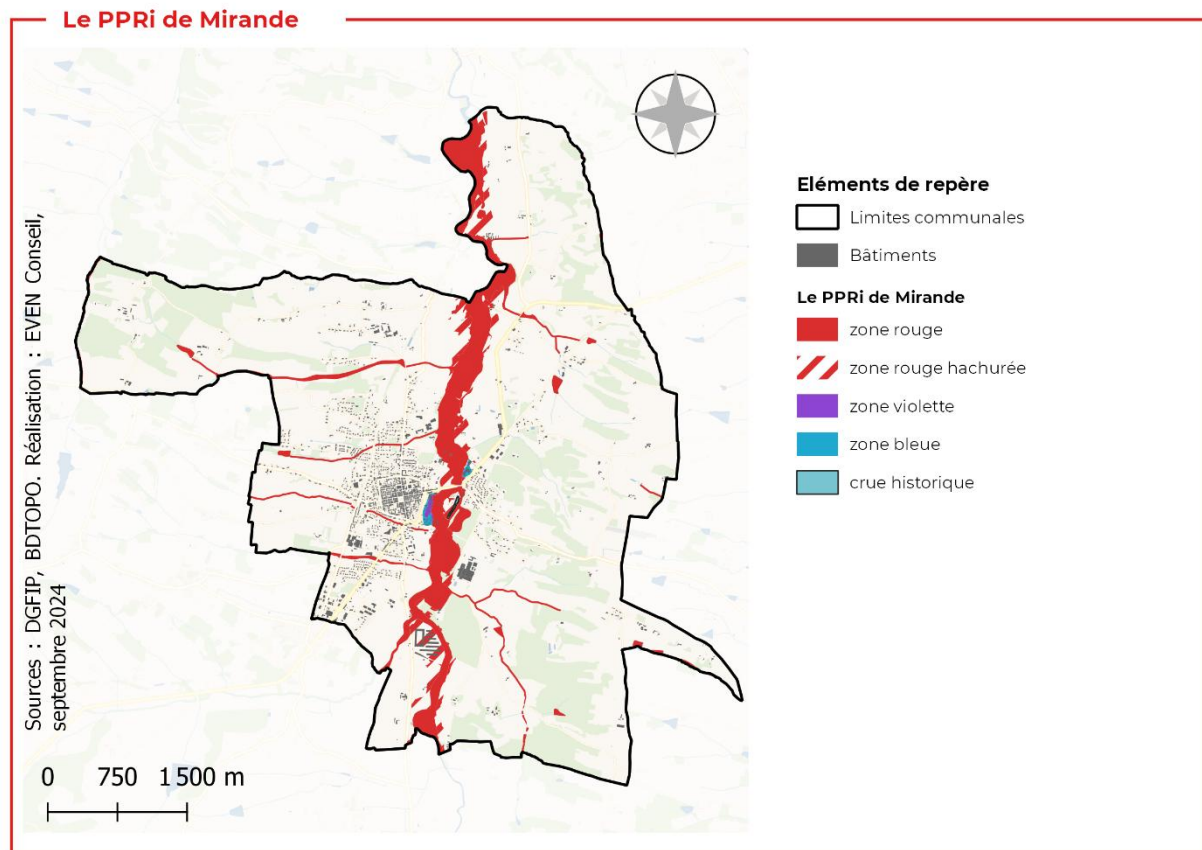
IV. Prendre en compte les risques et nuisances

1. Des contraintes induites par les risques naturels

Afin de renforcer la protection des biens et personne, le PPRi du bassin de la Baïse a été prescrit en 2022.

Ce PPRi permettra de rendre inconstructible les zones les plus inondables, de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.

Le PPRi du bassin de la Baïse a été approuvé le 27 mars 2024



IV. Prendre en compte les risques et nuisances

1. Des contraintes induites par les risques naturels

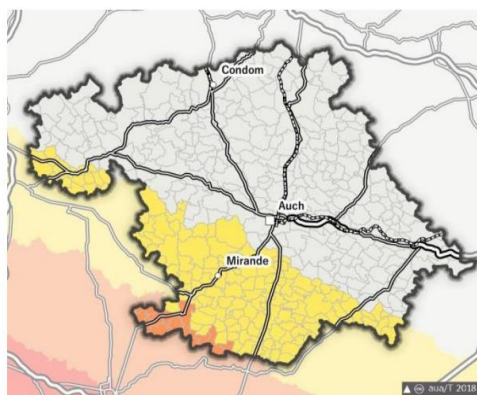
Le risque de mouvement de terrain

La commune est également soumise au risque de mouvements de terrain. Mirande présente un aléa fort de retrait-gonflement des sols argileux. Un PPR mouvements de terrains du Gers Sud-Ouest a été approuvé en février 2014. Il définit les mesures de prévention s'appliquant aux projets nouveaux

D'autres mouvements de terrain ont été recensés sur la commune, notamment des érosions au niveau des berges des cours d'eau. C'est le cas à l'Est de Laymoure et sur le Camping.

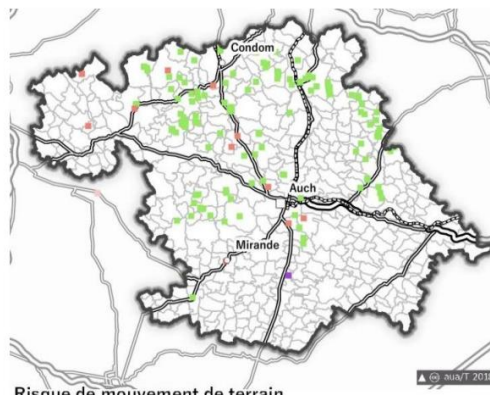
Le risque sismique

La commune de Mirande est située en zone à sismicité faible.



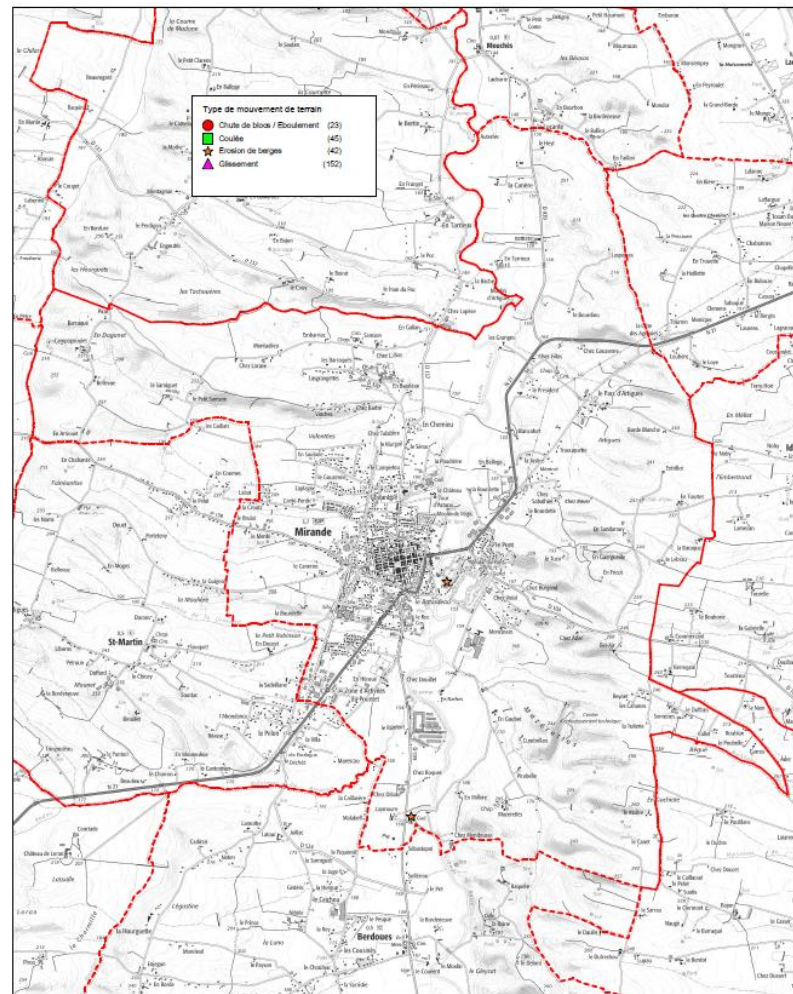
Risque sisme

- Aléa très faible
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa modéré



Risque de mouvement de terrain

- Carrière
- Cavité naturelle
- Cavité liée à un ouvrage civil



IV. Prendre en compte les risques et nuisances

1. Des contraintes induites par les risques naturels

Le risque incendie de forêt

Les feux de forêts sont des sinistres qui se déclarent et se propagent dans des formations forestières ou subforestières (maquis-garrigue). Les statistiques nationales montrent que la majorité des feux sont d'origine humaine (accidentelle ou malveillante) car 70 à 80% des feux recensés chaque année sont causés par des activités humaines. Cependant pour le territoire intercommunal, la cause la plus probable est la pratique de l'écobuage. Les risques de feux de forêt concernent plus ou moins l'ensemble du massif forestier, mais c'est en secteur montagneux que la forêt est la plus vulnérable : les résineux y sont plus nombreux et l'accès est plus difficile.

Le département du Gers étant concerné par la présence de boisements, celui-ci est exposé à un aléa feu de forêt. La base de données BDIFF a recensé sur le département du Gers 72 incendies au total, dont un sur la commune de Mirande en 2010.

Afin de prévenir contre le risque feu de forêt, le département du Gers est concerné par un arrêté préfectoral datant du 30 juin 2006 portant réglementation en vue de prévenir les feux de forêts et milieux naturels. Le PFCI a été modifié en 2018 par un arrêté préfectoral datant du 23 février 2018.

Le département du Gers est également concerné par des obligations légales de débroussaillage visant à **réduire la masse de végétaux dans une zone de 50 mètres autour des bâtiments ou autre équipement**. Le débroussaillage est obligatoire si le terrain est localisé à moins de 200 mètres d'un bois ou d'une forêt. Le débroussaillage doit être fait autour de l'habitation sur une profondeur de 50 mètres. Le long des voies d'accès au terrain (route, sentier, chemin privé), le débroussaillage doit être fait autour de l'habitation sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Un arrêté municipal ou préfectoral peut modifier ces règles.

IV. Prendre en compte les risques et nuisances

1. Des contraintes induites par les risques naturels

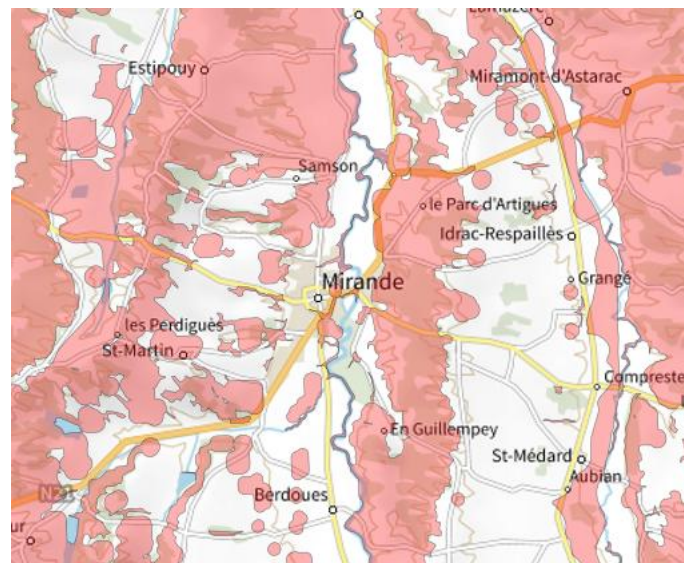
Le risque érosion de terrain

L'érosion est un phénomène de déplacement des matériaux à la surface du sol. Plusieurs vecteurs contribuent à l'érosions tels que l'eau, le vent, l'homme ou la pente. Des sols nus et en pente sont plus susceptibles d'être vulnérables à l'érosion.

La commune de Mirande, comme l'ensemble du territoire du SCoT de Gascogne, est concernée par une vulnérabilité forte sur une grande partie de la surface communale. Cette sensibilité s'explique par le caractère argileux des sols, propice à la formation d'une croûte de battance ou alors par la présence de sols sableux à forte détachabilité. Également, les cultures sont installées sur des collines aux pentes marquées et sont soumise à la menace des éventuelles fortes précipitations en toutes saisons.

La DDT 32 a réalisé un travail de modélisation de la sensibilité des sols à l'érosion hydrique en analysant différents facteurs :

- La pente ;
- La pédologie ;
- La lithologie ;
- L'occupation du sol.



IV. Prendre en compte les risques et nuisances

2. Un territoire peu contraint par les risques technologiques

Sur Mirande, il existe 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), c'est-à-dire une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments. Ces 3 sites sont les suivants :

- Gers Equipement,
- SMPEPTDG Trigone,
- Prodia.

Toutefois, aucune n'est classée SEVESO. Les 3 sites sont aujourd'hui en activité. L'installation Prodia est soumise à autorisation du fait de dépôts de sous-produits d'origine animale : elle peut être la cause de dangers en matière d'environnement.

La commune est soumise au risque de rupture du barrage de Puydarrieux sur la Baïsole. Ce risque est lié à l'éventualité d'une dégradation de l'installation provoquant sa rupture, le projet de développement pouvant difficilement prévenir ce risque.

La commune est également soumise à un risque lié au transport de matières dangereuses par une conduite de gaz et sur l'axe routier RN21. Ces flux peuvent générer une explosion, un incendie, une dispersion dans le milieu environnant des produits nocifs.

IV. Prendre en compte les risques et nuisances

3. Des nuisances principalement induites par les transports

La base de données BASOL n'identifie aucun site ou sol pollué sur la commune. Concernant les sites BASIAS, la base de données communale indique que 50 sites sont présents sur la commune dont 35 sont en arrêt. A noter que l'inscription d'un site dans cette base de données ne préjuge pas d'une pollution à son endroit.

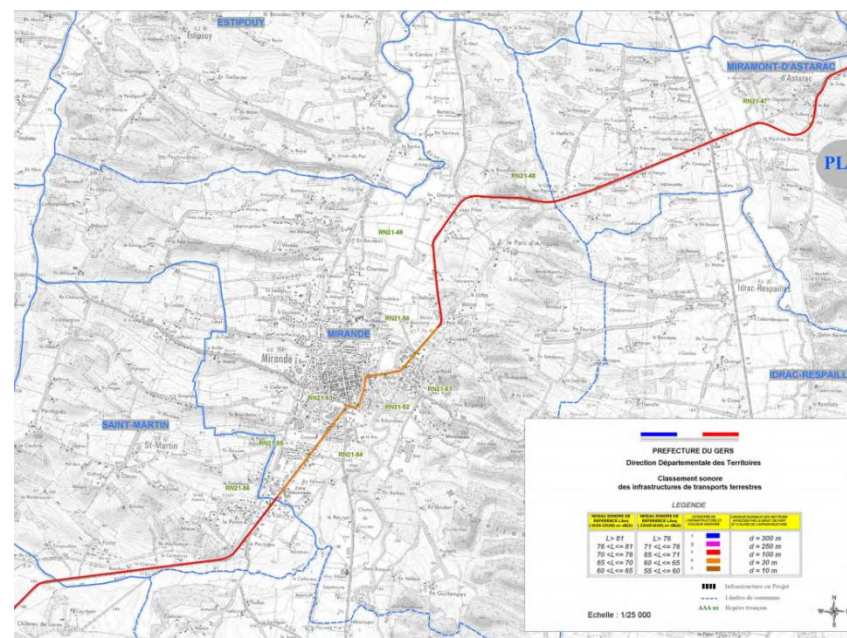
Certaines installations agricoles sont également à l'origine de nuisances : L.E.P.A, GAEC du Campagnoulet et Prodia.

D'après le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la RN 21 :

- est classée en catégorie 3 entre son arrivée au Nord-Est de la commune jusqu'au lieu-dit la Bourdette.
- est classée en catégorie 4 entre La Bourdette et sa limite communale

Toutefois, les classements en catégorie 3 et 4 traduisent une exposition sonore plutôt modérée.

Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	300m
2	250m
3	100m
4	30m
5	10m



IV. Prendre en compte les risques et nuisances SYNTHÈSE

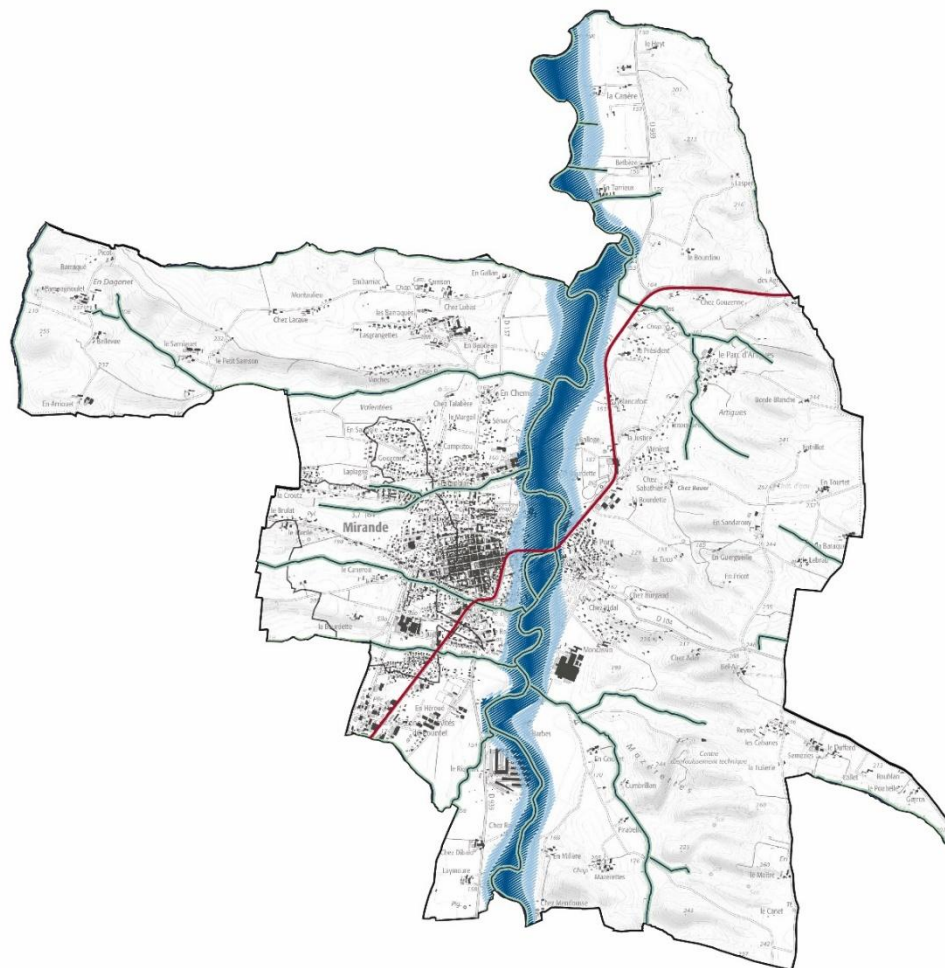
ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Un risque d'inondations encadré par différentes mesures : PGRI Adour-Garonne, PPRI<input type="checkbox"/> Des risques technologiques réduits	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Un risque d'inondations concernant ponctuellement des secteurs bâtis<input type="checkbox"/> Un risque de mouvements de terrain concentré sur les berges et les sols argileux

ENJEUX :



- La maîtrise du risque d'inondation en préservant 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


IV. Prendre en compte les risques et nuisances SYNTHÈSE


Synthèse du volet risques et nuisances



Maîtriser le risque d'inondations et anticiper la mise en place du PPRI en préservant les zones d'expansion de crues

-  aléa moyen à fort : éviter le développement
-  aléa faible : limiter le développement

 **Prévenir les risques d'effondrement des berges en limitant le développement aux abords des cours d'eau**

 **Prendre en compte dans les choix d'urbanisation les nuisances sonores et risques technologiques recensés sur la commune**

V. Choix énergétiques

1. Bilan des émissions et consommations

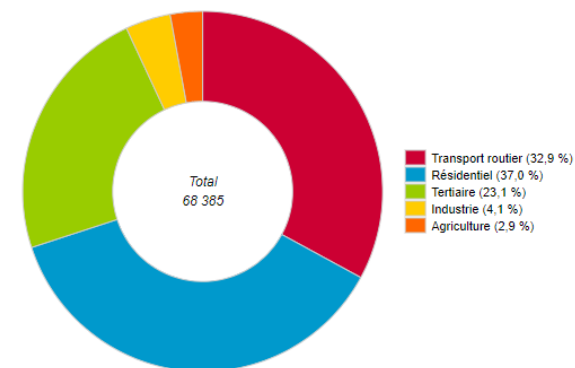
La commune de Mirande consomme près de 19,8 MWh d'énergie par an et par habitant. Ces consommations sont **légèrement supérieures à celles que l'on peut observer à l'échelle de la région**, 18,6 MWh étant consommé chaque année par habitant. (données 2020 qui sont plus bases par rapport aux tendances des années précédentes)

Le **résidentiel est le premier secteur à l'origine des consommations d'énergie**, suivis par les transports routiers puis le secteur tertiaire.

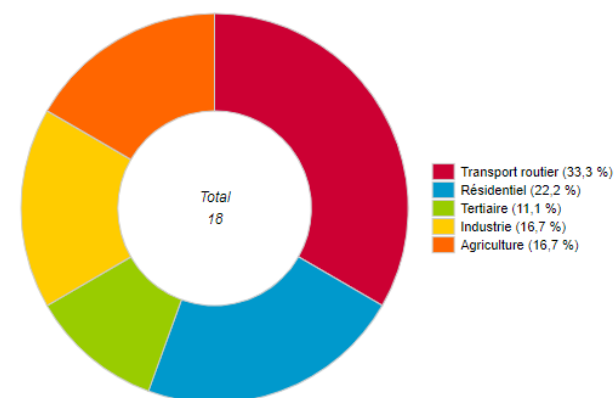
La commune de Mirande est à l'origine chaque année de 5,2 tonnes équivalent CO₂ émises par habitant. Ces émissions sont toutefois bien moins importantes que celles émises par habitant à l'échelle du Gers, soit 7,2 tonnes, mais pas beaucoup plus importante que l'échelle régionale (4,7 tonnes).

Les transports routiers et le résidentiel sont les deux secteurs majoritaires à l'origine de ces émissions. Cela s'explique par la forte dépendance au véhicule personnel. L'agriculture est également à l'origine d'une part importante des émissions.

Répartition des émissions des consommations énergétiques en % à Mirande (Source : ORCEO année 2020)



Répartition des émissions de Gaz à Effet de Serre en % à Mirande (Source : ORCEO année 2020)



3. Des initiatives locales pour lutter contre le changement climatique

Des initiatives locales pour lutter contre le changement climatique, participer à l'autonomie énergétique du territoire et conforter son rang de commune à énergie positive et être en conformité avec les politiques de l'Etat, de la Région Occitanie Pyrénées Méditerranée et du Département du Gers en matière de développement des énergies renouvelables.

L'éolien

Comme explicité précédemment, la commune ne se situe pas dans une zone propice au développement de l'énergie éolienne. Il n'y a aucune installation de ce type sur le territoire.

Le bois énergie

Le collège de Mirande est équipé d'une chaudière à bois et des études sont en cours au niveau des gymnases et des bâtiments des services techniques communautaires et de la crèche. Une unité de stockage de bois d'énergie afin de réduire les gaz à effet de serres aux transports dans la zone est actuellement à l'étude.

L'hydroélectricité

Il existe une usine hydroélectrique, située sur la Baise : le Moulin du Regis. Elle permet la production d'électricité.

Le Solaire

Une centrale solaire est implantée sur la commune de Mirande : 25 987 panneaux solaires alimentent la centrale photovoltaïque ce qui permet de satisfaire la consommation électrique de 10 000 habitants.

Un complexe de loisirs culturels a été mis en place, au lieu-dit « Le Rieutort » sur l'ancien hippodrome dont les toitures sont constituées de panneaux photovoltaïques. L'électricité produite est vendue à EDF.

Les 9 bâtiments relais de la zone d'activités sont également équipés de panneaux solaires photovoltaïques, chacun ayant une surface de 200m²

La médiathèque dispose également de ses panneaux solaires, sur une superficie de 50m².

Le magasin LIDL dispose de 986 m² de panneaux photovoltaïques en toiture (magasin + ombrières) pour une puissance installée de 183 kWc lui permettant ainsi de fonctionner en autonomie. Il dispose également de 80 places de stationnement et une borne de recharge pour les véhicules électriques.

La méthanisation

La filière méthanisation, compte-tenu des contraintes de coût de fonctionnement, problème de matière première, de rentabilité pour le monde agricole n'est pas encore développée sur la commune, mais des actions seront entreprises afin de permettre l'installation de cet équipement à cette fin.

V. Prendre en compte les risques et nuisances

4. Gestion des déchets

Le Syndicat Mixte de Collecte des Déchets Secteur Sud est en charge de la gestion des déchets sur la commune de Mirande. Il assure la collecte des déchets ménagers recyclables et non recyclables, et la gestion de 6 déchetteries. Le traitement des déchets est assuré par le Syndicat Mixte Départemental TRIGONE. Le SMCD Secteur Sud entreprend la collecte des ordures ménagères, ainsi que la collecte sélective qui s'effectue en porte à porte à une fréquence hebdomadaire. La collecte du verre se fait par points d'apport volontaire.

TRIGONE assure la valorisation et le traitement des déchets de l'ensemble du département. Il dispose de 6 centres de transfert, 1 centre de tri, un service de transports, 33 déchetteries, dont une située à Saint Martin pour le canton de Mirande, 4 plateformes de broyage des déchets verts, 2 installations de stockage des déchets inertes et 2 installations de stockage des déchets non dangereux.

Les déchets collectés transitent directement aux centres de transfert, pour ensuite être redirigés vers le centre de tri ou les installations de stockage des déchets. En 2020, le syndicat a permis la valorisation de 41% des déchets qu'il a pris en charge.

Depuis 2012, le syndicat TRIGONE expérimente une nouvelle consigne de tri des déchets ménagers. L'objectif est de sélectionner les déchets recyclables afin de les orienter vers la filière de recyclage adaptée. La collecte sélective est directement amenée vers le centre de tri qui permet de rassembler et de trier l'ensemble des déchets du territoire gersois. Cela permet notamment d'optimiser les déplacements liés à la gestion des déchets.

Le syndicat projette également de modifier le mode de collecte, au moyen de bacs enterrés. Plusieurs sites ont déjà fait l'objet de ce projet, et ce dernier sera également proposé à la commune de Mirande.

V. Choix énergétiques : SYNTHESE

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">❑ Des énergies renouvelables très développées, principalement grâce aux 2 installations solaires mises en place sur la commune❑ Des potentiels pour développer d'autres énergies renouvelables : bois énergie, méthanisation❑ Des énergies renouvelables développées, principalement grâce aux deux installations solaires mises en place sur la commune mais encore insuffisante pour en faire une commune à énergie positive.❑ Un potentiel pour développer les énergies renouvelables dans la limite du nécessaire pour devenir une commune à énergie positive	<ul style="list-style-type: none">❑ Un secteur résidentiel fortement consommateur d'énergie, posant la question de la précarité énergétique❑ Une dépendance au véhicule personnel à l'origine d'émissions de GES❑ Une commune qui n'est pas encore à énergie positive. Des surfaces artificialisées trop exiguës et dispersées sur son territoire pour être utilisées par des installations solaires

ENJEUX :

- ❑ 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