

MIRADOUX

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I – DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

2 ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

3 ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

II – PROJET DE CARTE COMMUNALE

1 CONTRAINTES

2 ENJEUX

3 CHOIX DES ZONAGES - SUPERFICIES

4 INCIDENCE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

- La population
- La construction
- Economie

2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

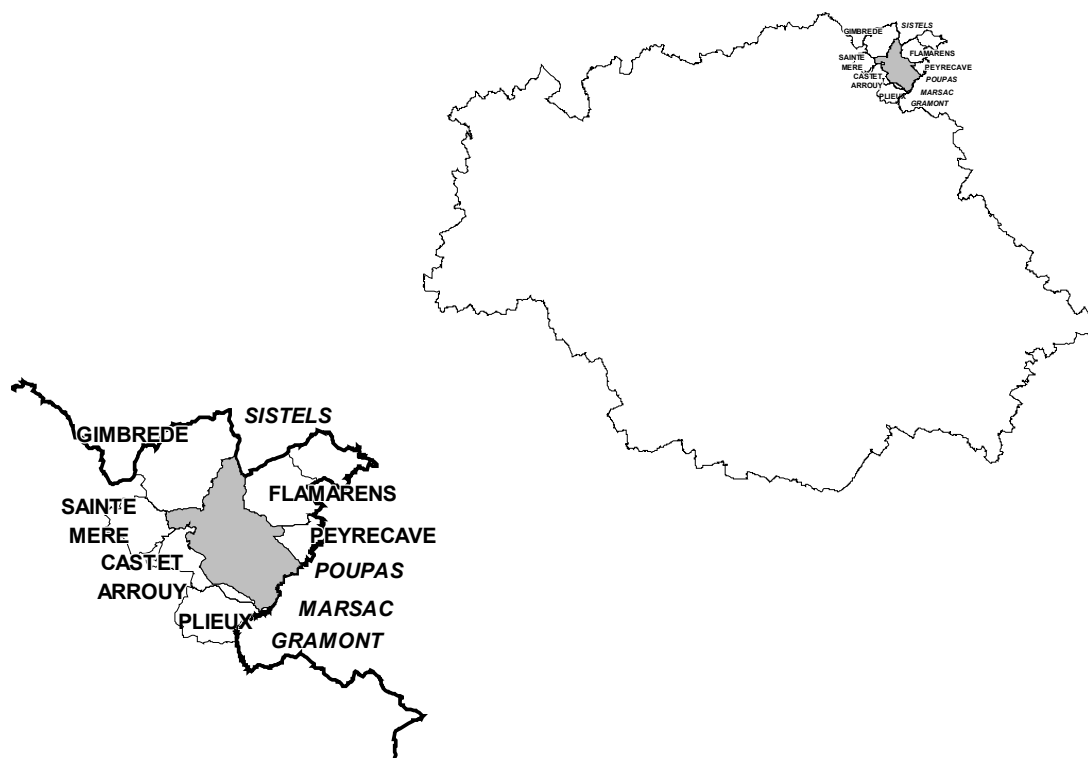
- La morphologie du site
- Les voies de circulation
- L'occupation du sol
- Le paysage rural
- L'agglomération

3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- Les voies d'accès et l'urbanisation
- Les extensions récentes
- Le patrimoine
- Les équipements
- Les réseaux techniques
- Les servitudes et contraintes

Chef Lieu de canton, la commune de MIRADOUX est située au Nord Est du département du Gers.

Elle est entourée des communes suivantes: Castet Arrouy, Flamarens, Gimbrède, Peyrecave, Plieux, Sainte Mère, dans le Gers, et Gramont, Marsac, Poupas, Sistels, dans le Tarn et Garonne.



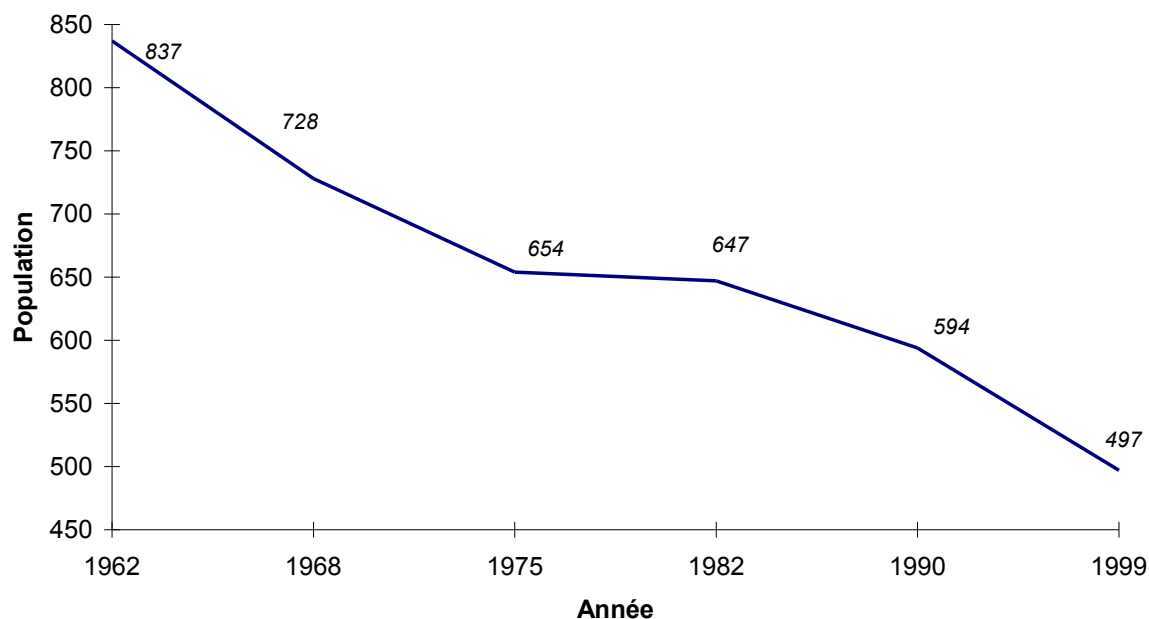
I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

LA POPULATION

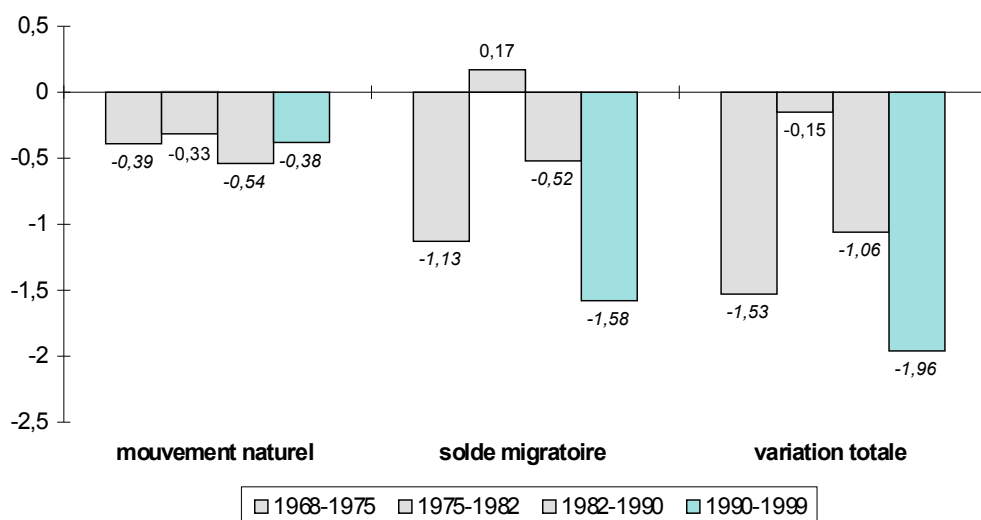
La population est passée de 654 habitants en 1975 à 497 en 1999.

Évolution de la population



La baisse régulière de population est due au recul des soldes naturels et migratoires.

Taux de variation annuels de la population



LA CONSTRUCTION

	1999	1990
nombre total de logements	248	274
nombre de résidences principales	212	219
nombre de résidences secondaires	17	17
nombre de logements vacants	19	38

Le nombre de logements total semble avoir diminué et en particulier le nombre de logements considérés comme vacants.

24 logements neufs ont été autorisés de 1995 à 2003, dont 19 à partir de l'année 2000.

ECONOMIE

Le nombre d'exploitants agricoles continue à diminuer, et la superficie des exploitations restantes est en augmentation.

2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS :

Morphologie du site

Le territoire de la commune comprend 3458 hectares. Il est vallonné, les altitudes extrêmes variant de 80 mètres à 220 mètres.

Les voies de circulation

La commune est traversée par les routes départementales n° 19, 953, 23 et 525 qui se croisent au village, la route départementale n° 245 à l'Ouest, la route départementale n° 40 à l'Est et la route départementale n° 281 au Nord.

Occupation du sol :

Les fermes parsèment le territoire.

Le paysage rural

Le paysage est constitué de collines descendant à l'Ouest vers la vallée de l'Auroue, et à l'Est vers celle de l'Arratz.

L'agglomération

L'ancienne bastide médiévale est implantée au centre du bourg dans sa partie la plus haute. L'éperon rocheux a été urbanisé et cerné de murailles.

3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE :

Les voies d'accès et l'urbanisation

La partie ancienne du village s'organise autour de l'église et de la mairie.

On note une urbanisation récente au Nord à proximité de la route départementale n° 953.

Les extensions récentes

Les constructions bordent les accès Nord et Sud le long des routes de Flamarens et de Lectoure, et le long de la route départementale 953.

Au Sud du village, la zone d'activités s'est développée.

Le patrimoine

L'implantation des constructions au centre bourg porte l'empreinte du passé: un noyau initial de forme circulaire construit à partir de l'ancien château formé au Sud par l'église (immeuble classé au titre de la protection des monuments historiques)

Les équipements

- . École
- . Gendarmerie
- . Mairie
- . Salle des fêtes
- . Terrain de sport
- . Divers artisans
- . Supermarché

Les réseaux techniques

Déchets :

La commune adhère au SICTOM du secteur de LECTOURE.

Adduction en eau potable :

La commune adhère SIAEP de l'ARRATZ.

Assainissement :

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif d'assainissement. Une étude des filière d'assainissement autonome a été réalisée sur certaines parties de la commune. Les dispositifs d'assainissement collectif nécessitent pour la plupart des contraintes: surface minimale et exutoire, le cas échéant. Le Plan de Prévention des Risques "retrait gonflement des argiles" amenant des contraintes supplémentaires (surfaces et rejet situés à plus de 15 mètres de toute habitation).

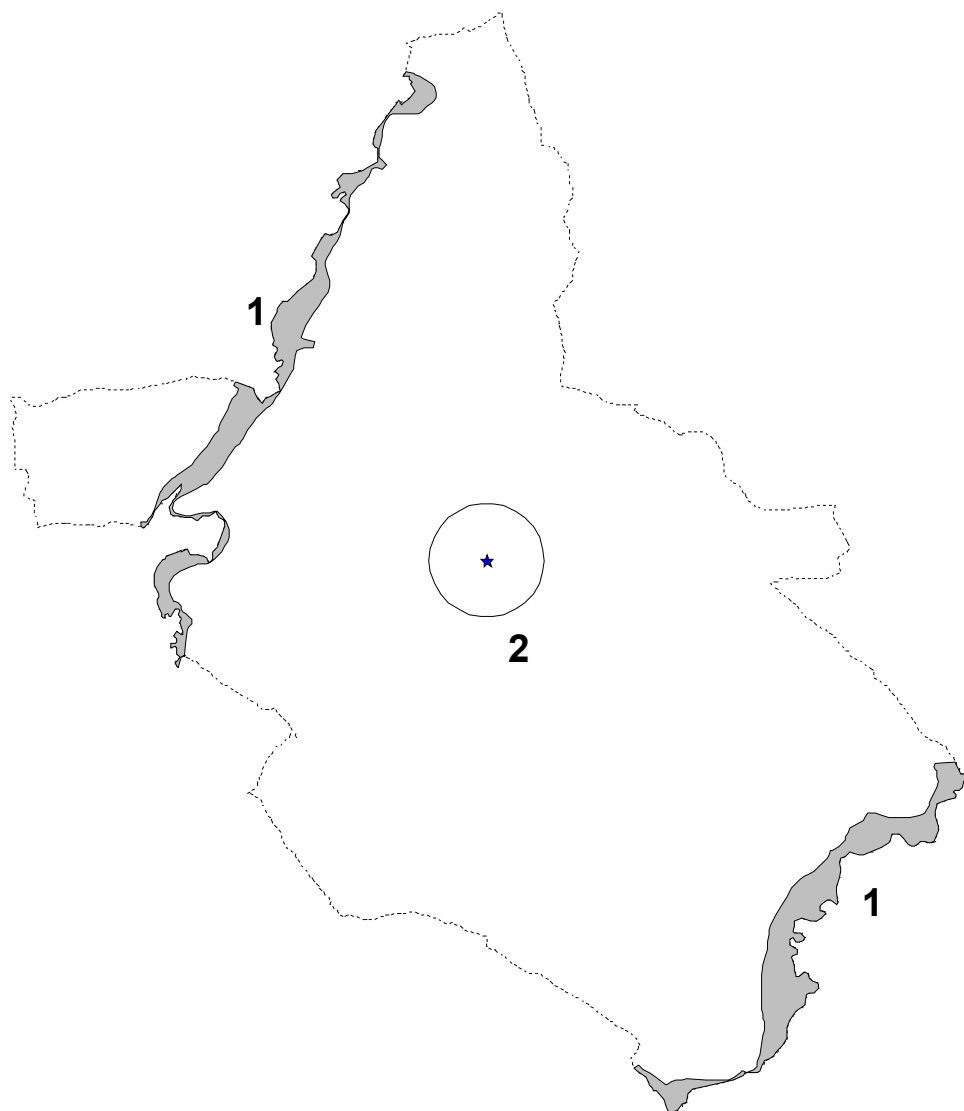
Les servitudes et contraintes

1- zone inondable de l'Arratz et de l'Auroue

2- église classée monument historique

3- plan de prévention des risques concernant les désordres survenus dans les constructions dus aux retraits et gonflements des argiles du sols. Il montre que l'ensemble de la commune est affecté par des risques moyens. Le Plan de Prévention des Risques définit les contraintes et les obligations pour construire les bâtiments en prenant en compte ces mouvements de terrain. Il a été approuvé par arrêté préfectoral du 3 septembre 2004.

4- plusieurs sites archéologiques sont connus.



II - PROJET DE CARTE COMMUNALE

1 – CONTRAINTES

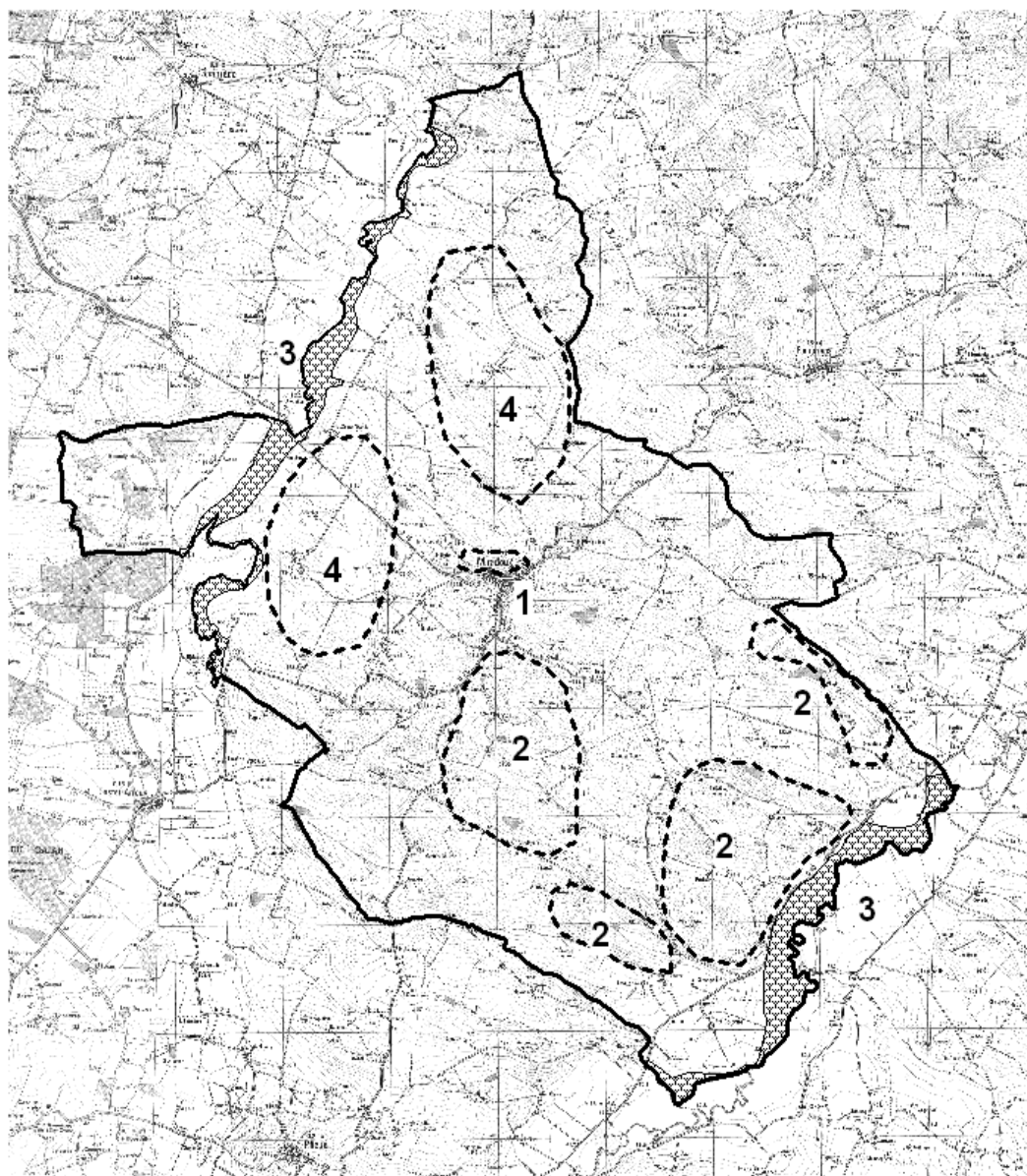
2 – ENJEUX

3 – CHOIX DES ZONAGES - SUPERFICIES

4 – INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1 - CONTRAINTES

- 1- Protection monuments historiques, abords du ville
- 2- Fortes pentes, espaces boisés
- 3- Zones inondables
- 4- Espaces agricoles



2 - LES ENJEUX

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
- poursuivre le développement de la commune et favoriser le maintien et la création d'emplois	- accueil d'activités nouvelles - proposer différents services	- extension de la zone d'activités
- maîtriser le processus démographique - favoriser la construction	- présenter une offre en logements diversifiée - renforcer les zones urbanisées - limiter le mitage	- extension des zones d'habitat proches du village - organisation rationnelle des zones à construire - maintien d'une offre en diffus autour des hameaux existants
- éviter la dégradation d'un environnement naturel	- maintenir les massifs boisés existants	- les bois sont intégrés dans les zones naturelles
- programmer des investissements nécessaires aux extensions de l'urbanisation et à l'amélioration de son fonctionnement	- rentabiliser les équipements publics - programmer des investissements pour l'amélioration des réseaux - améliorer le cadre de vie	- schéma d'assainissement - projet de mise en place de la Participation pour voie et réseaux

3 – CHOIX DES ZONAGES - SUPERFICIES

- La zone ZC1 correspond au bâti existant raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- Les zones ZC2 répondent aux besoins recensés en matière de logements.
- La zone ZA2 permettra d'accueillir des activités.
- La zone ZNi correspond aux secteurs potentiellement soumis à des risques d'inondation.
- Le reste du territoire ZN correspond pour l'essentiel à la zone agricole.

ZONE	SUPERFICIE (hectares)	CAPACITE D'ACCUEIL
ZC1	14	Une quinzaine de constructions
ZC2 village	35	Plus de cinquante constructions
ZC2 diffus	15	Plus d'une quinzaine de constructions
ZA2	9	Une demi douzaine d'activités

4 – INCIDENCE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Assainissement

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif. Une étude des sols a permis de définir les filières d'assainissement autonome à mettre en place dans les zones ZC2.

Espaces boisés

Une autorisation de défrichement est nécessaire:

- dans les bois des particuliers, ne relevant pas du régime forestier, et dépassant un seuil fixé par le représentant de l'Etat dans le département ou faisant partie d'un bois dépassant ce seuil (compris entre 0,5 à 4 hectares), à l'exclusion des parcs ou jardins clos de moins de 10 hectares attenants à une habitation principale
- dans les bois relevant des collectivités et de certaines personnes publiques (quelle que soit la surface à défricher)
- dans les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale, et dépassant un seuil fixé par le représentant de l'Etat dans le département (compris entre 0,5 et 4 hectares), lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme(notamment ZAC et lotissements) ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code.

Servitudes

Les servitudes d'utilité publique ont été évoquées en séances de travail. Elles ont été reportées en annexe au document. Dans la mesure du possible, le zonage a été adapté aux servitudes entraînant des contraintes fortes.

Environnement et Paysages

Aucune zone éparsée n'a été créée afin de préserver les espaces agricoles.

Accès sur la départementale

Ils devront être exceptionnels et ne seront admis que sous réserve du respect des conditions de sécurité.