

Département du Gers

Commune de **MIRAMONT-LATOUR**



octobre 2009



73 bis rue des Fontaines
31300 Toulouse
Tel 05 61 35 35 52
Fax 05 61 35 35 99

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE A : DIAGNOSTIC	3	3. Dynamique communale	31
1. Cadre naturel	3	3.1 – Démographie	32
1.1 – Situation	4	3.2 – Logements	34
1.2 – Géologie	5	3.3 – Activités	35
1.3 – Morphologie	6	3.4 – Synthèse de la dynamique communale	37
1.4 – Réseau hydrographique	7		
1.5 – Importance des milieux ‘ordinaires’	8	4. Synthèse et enjeux	39
1.6 – Continuité des milieux	9		
1.7 – Synthèse du cadre naturel	11		
2. Structure de l’occupation humaine	13	PARTIE B : PROJET COMMUNAL	43
2.1 – Réseau routier	14		
2.2 – Chemins	15		
2.3 – Une typologie de l’habitat particulière	16		
2.4 – Patrimoine bâti	17		
2.5 – Architectures	18		
2.6 – Paysage : Entités	19		
2.7 – Paysage : Sensibilités visuelles	21		
2.8 – Etude du village	23		
2.9 – Réseaux	29		
2.10 – Synthèse de la structure de l’occupation humaine	30	PARTIE D : EVALUATION DES INCIDENCES DES NOUVELLES ZONES CONSTRUCTIBLES SUR L’ENVIRONNEMENT	55

**PARTIE A
DIAGNOSTIC**

1 – Situation et cadre naturel

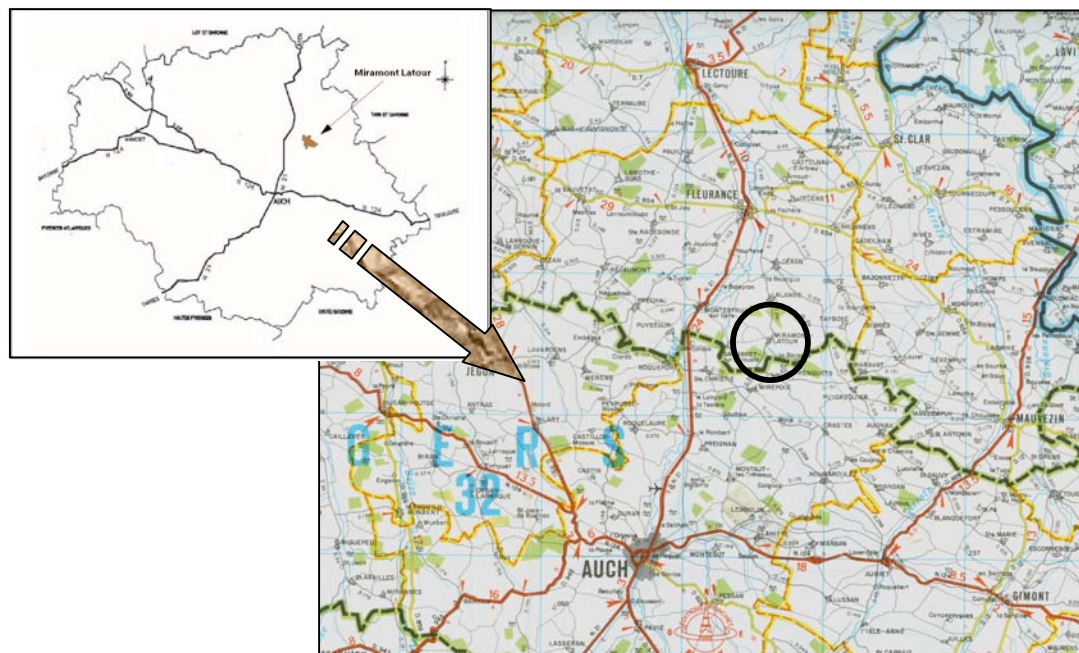
La commune de Miramont Latour se situe au centre du département du Gers, à proximité de la vallée de cette rivière.

Elle partage ses limites avec les communes suivantes :

- . Gavarret sur Aulouste,
- . Lalanne,
- . Pis,
- . Puycasquier,
- . Turrenquets,
- . Mirepoix.

La commune se situe :

- . De la préfecture Auch à 19 km,
- . De la sous-préfecture Condom à 35 km,
- . De son chef-lieu de canton Fleurance à 10 km.



Miramont-Latour fait partie de la Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise, dont le siège se situe à Fleurance.

La Communauté de Communes dispose de compétences suivantes :

* **L'aménagement de l'espace** : schéma communautaire nécessaire au développement harmonieux, durable et équilibré du territoire sur les plans économique, culturel, social, sportif, éducatif et relatif au logement ; maintien et développement des services et équipements publics...

* **Le développement économique** : extension de filières, création de zones ou d'ateliers relais, d'une pépinière d'entreprises...

* **Le développement du tourisme** : soutien aux actions de promotion, tourisme scientifique, accompagnement du thermalisme, signalisation, entretien et développement des sentiers de randonnée...

* **La politique du logement et du cadre de vie** : études pour l'amélioration et la rénovation de l'habitat, aide aux communes pour l'aménagement des espaces publics, réhabilitation de bâtiments communaux destinés aux familles en difficulté...

* **La voirie** : réflexion sur l'amélioration des conditions de circulation sur son territoire et vers l'extérieur... aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.

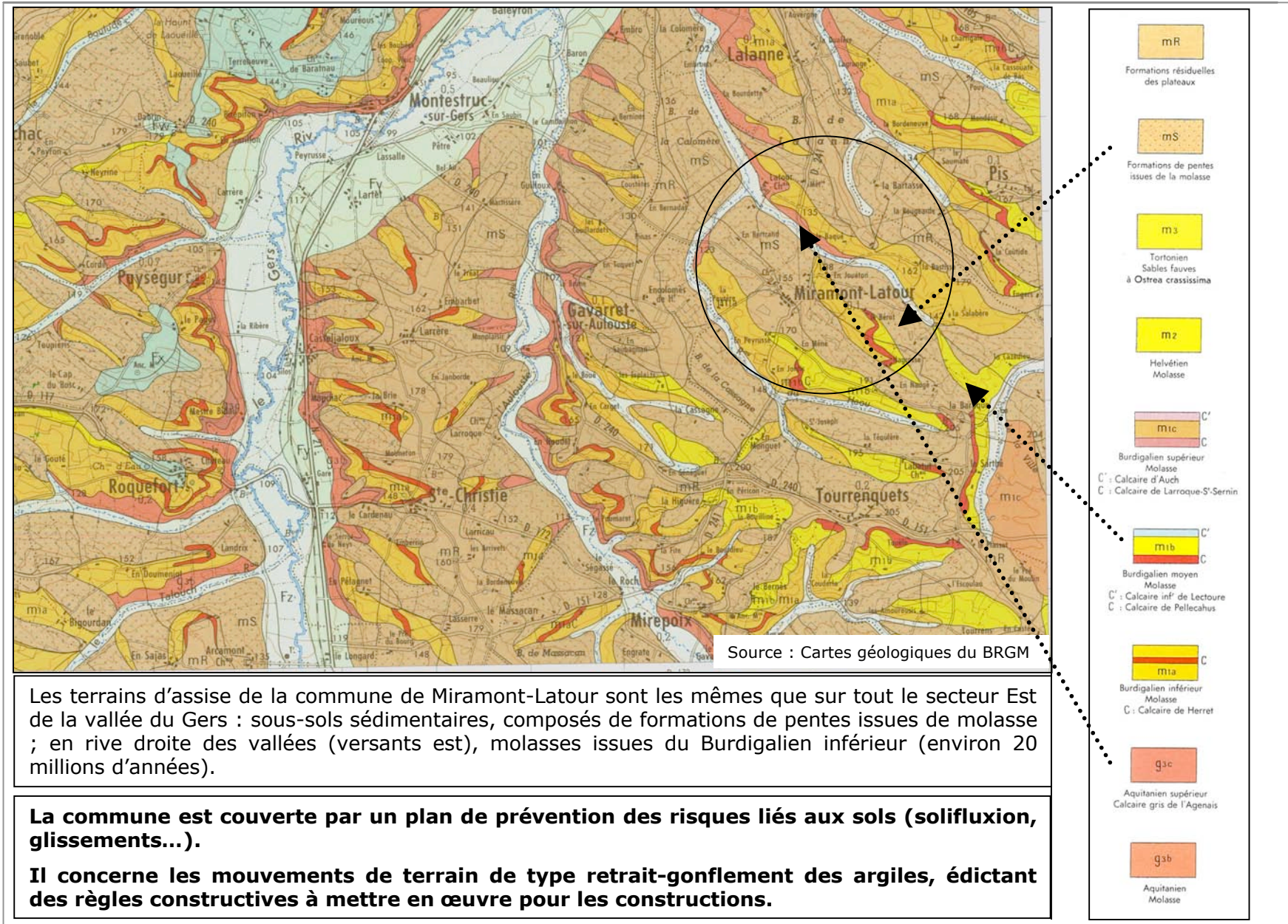
* **L'environnement** : schéma communautaire des zonages communaux d'assainissement collectif et individuel, service des contrôles des systèmes d'assainissement autonome.

* **Les équipements culturels, sportifs et scolaires** : création d'une école de musique communautaire.

Les communes constituant la Communauté de Communes :

Berrac, Brugnens, Cadeilhan, Castelnau-d'Arbieu, Castéra-Lectourois, Castet-Arrouy, Céran, Cézan, Flamarens, Fleurance, Gavarret-sur-Aulouste, Goutz, Lagarde-Fimarcon, Lalanne, Lamothe-Goas, La Romieu, Larroque-Engalin, La Sauvetat, Lectoure, Mas-d'Auvignon, Miradoux, Miramont-Latour, Montestruc-sur-Gers, Pis, Préchac, Puysegur, Réjaumont, Sainte-Mère, Sainte-Radegonde, Saint-Martin de Goyne, Saint-Mézard, Sempesserre, Taybosch, Urdens.

1.2 - Géologie



Les terrains d'assise de la commune de Miramont-Latour sont les mêmes que sur tout le secteur Est de la vallée du Gers : sous-sols sédimentaires, composés de formations de pentes issues de molasse ; en rive droite des vallées (versants est), molasses issues du Burdigalien inférieur (environ 20 millions d'années).

La commune est couverte par un plan de prévention des risques liés aux sols (solifluxion, glissements...).
Il concerne les mouvements de terrain de type retrait-gonflement des argiles, édictant des règles constructives à mettre en œuvre pour les constructions.

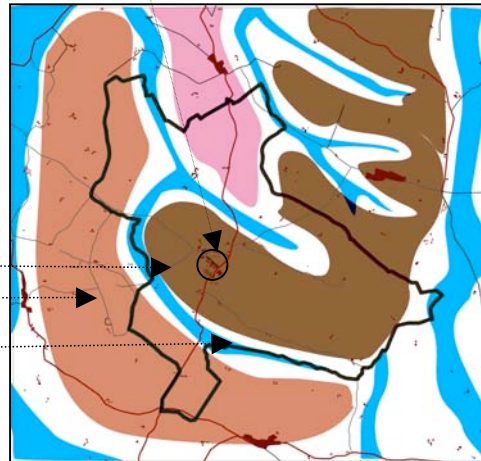
PHYSIONOMIE

La superficie de la commune est de 977 hectares. Elle s'inscrit dans un quadrilatère de 4500 m sur 2500 m, orienté nord-ouest / sud-est, dans le sens donné par la géologie et le relief.

Le territoire est structuré autour du réseau hydrographique et on peut définir 3 entités :

- un plateau qui porte le village
- des coteaux ouest
- la vallée du Colomère / Haou et coteaux associés

village



Organisation traditionnelle de l'occupation des sols en fonction de la morphologie du Gers

RELIEF

L'amplitude du relief de la commune s'avère modérée et progressive : elle passe de 110 m environ au nord-ouest (vallon de la Colomère côté vallée du Gers) à 206 m au château d'eau ('La Baraque').

Le relief est donc nettement marqué par un axe nord-ouest / sud-est qui prend son origine dans la vallée du Gers, monte progressivement jusqu'à l'extrémité est de la commune, puis redescend dans la vallée de la Grande Auroue.

Le vallonnement est adouci par l'érosion : les pentes ne sont jamais abruptes et se présentent comme des ondulations régulières qui donnent une certaine homogénéité, de prime abord, au territoire, un aspect de **cirque naturel** qui porte le village et les constructions alentours.

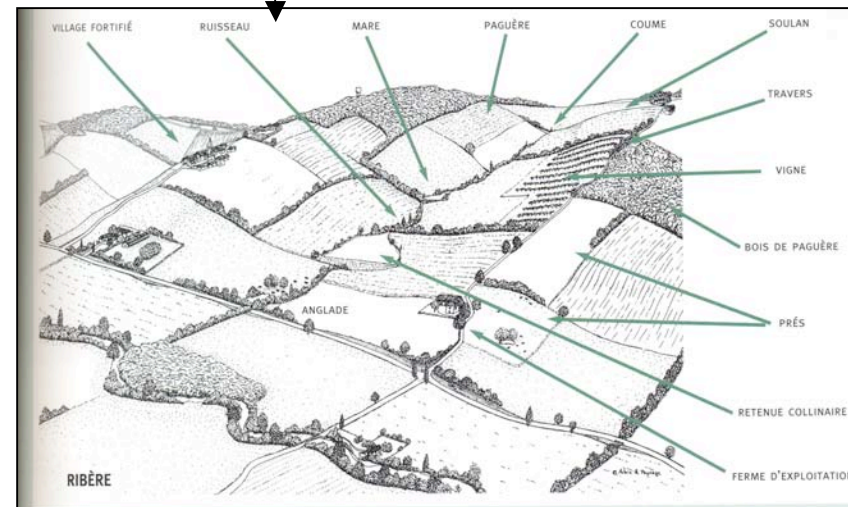
On peut remarquer aussi l'inscription du réseau hydrologique dans les plis du relief.

CLIMAT

La région présente un caractère océanique avec une pluviométrie abondante, supérieure à 800 millimètres par an, décroissante d'ouest en est, maximale en automne-hiver (mois les plus pluvieux octobre et février) et minimale en été (mois les plus secs septembre et juillet), ainsi qu'un hiver généralement doux (température moyenne de l'air 6° C).

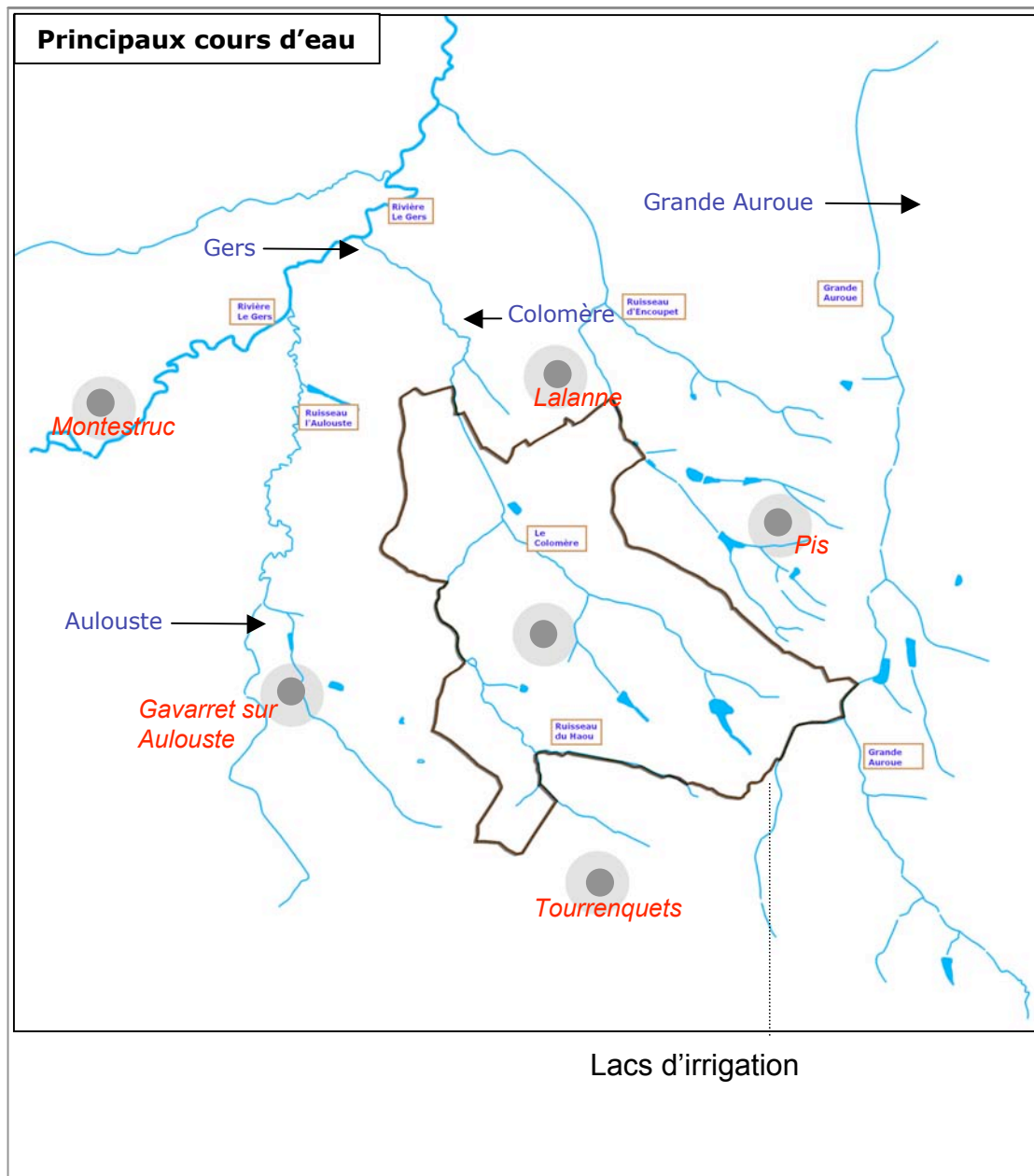
Les vents dominants confirment cette influence océanique et chacun redoute leur violence ; on observe aussi le vent d'Autan en provenance de la Méditerranée, annonciateur d'orages.

Quelquefois les étés s'avèrent très secs.



Source : Atlas des paysages du Gers, Bruno Sirven, éditions du Rouergue, 2004

1.4 - Réseau hydrographique



La commune est parcourue par un réseau de petits cours d'eau en fonds de vallons, séparés par des lignes de crête traversant la commune nord-ouest / sud-est.

Ils se jettent tous dans le Gers.

On dénombre de nombreux petits **lacs** quasiment tous artificiels. Ils servent pour l'irrigation.

On peut voir aussi sur la commune quelques milieux humides (mares, fonds de vallons boisés), qui constituent des vecteurs de diversité écologique.

La commune n'est pas couverte par un **Plan de Prévention des Risques d'Inondation**. Elle ne présente pas non plus de captage.



Des milieux humides

1.5 - Importance des milieux 'ordinaires'

- **les haies et le maillage bocager constitué.** Il sert de refuge, de couloir de déplacement pour la faune, de régulation des écoulements d'eau pluviale. Une maille bocagère inférieure à 150 mètres retient la faune la plus riche.

- **le maillage de haies, les murets de pierre, les talus.** Ces formations jouent un rôle important comme habitat de nombreux batraciens, insectes et oiseaux.

- **le maillage de bois et forêts.** Ces forêts de feuillus (chêne pédonculé majoritairement), morcelées, jouent un rôle écologique majeur. Les écosystèmes forestiers, constitués de différentes strates et des lisières, abritent de très nombreuses espèces animales et végétales. Par ailleurs les influences de l'écosystème forestier sur son environnement sont importantes : fourniture d'oxygène, fixation du carbone, régulation du régime de l'eau, réduction du bruit...

- **les ripisylves.** Ces formations végétales qui accompagnent les cours d'eau sont d'un grand intérêt écologique comme zones d'échange et d'apport de matière organique, indispensables à la vie des invertébrés aquatiques. Elles forment aussi une zone tampon qui isole le cours d'eau de milieux plus artificialisés, épure en partie les pollutions d'origine agricole, contribue au maintien des berges (notamment lors des crues).

- **les étangs et lacs collinaires.** Selon les étendues et profondeurs des plans d'eau, ils sont susceptibles d'accueillir une flore et une faune spécifiques qui contribuent à la diversité écologique du territoire. Ils servent également de régulateurs du régime des eaux et de lieux d'abreuvement pour la faune terrestre et ornithologique.

- **les friches et formations végétales en évolution.** Celles-ci se manifestent sur des prairies ou pelouses sèches abandonnées, dans d'anciens vergers, sur des carrières... tous les espaces qui ont été exploités par l'homme puis laissés livrés à eux-mêmes. Une population pionnière s'y installe, puis l'évolution naturelle l'amène vers un équilibre, généralement sous forme de boisement au bout d'un temps pouvant aller jusqu'à 30 ans. Le repérage de ces formations permet de percevoir l'évolution de l'occupation des sols, par exemple les friches sur les pentes des vallées.

- les prairies

Les prairies permanentes ou temporaires, sèches ou humides voire inondables, constituent des milieux accueillant une faune et une flore spécifiques, et qui peuvent jouer un rôle important dans la régulation des écoulements d'eau, notamment en milieux périurbains et en tampon entre les implantations et les cours d'eau.

Sur la commune le maillage subsiste par endroits, bien que souvent très élargi pour laisser la place aux cultures céréalières. Cependant les boisements et les vallons, assez nombreux, engendrent un grand linéaire de lisières, talus, ripisylves, haies... qui sont les espaces les plus riches et diversifiés. La conservation d'une bande suffisamment large formant cette lisière est une condition de sa pérennité.

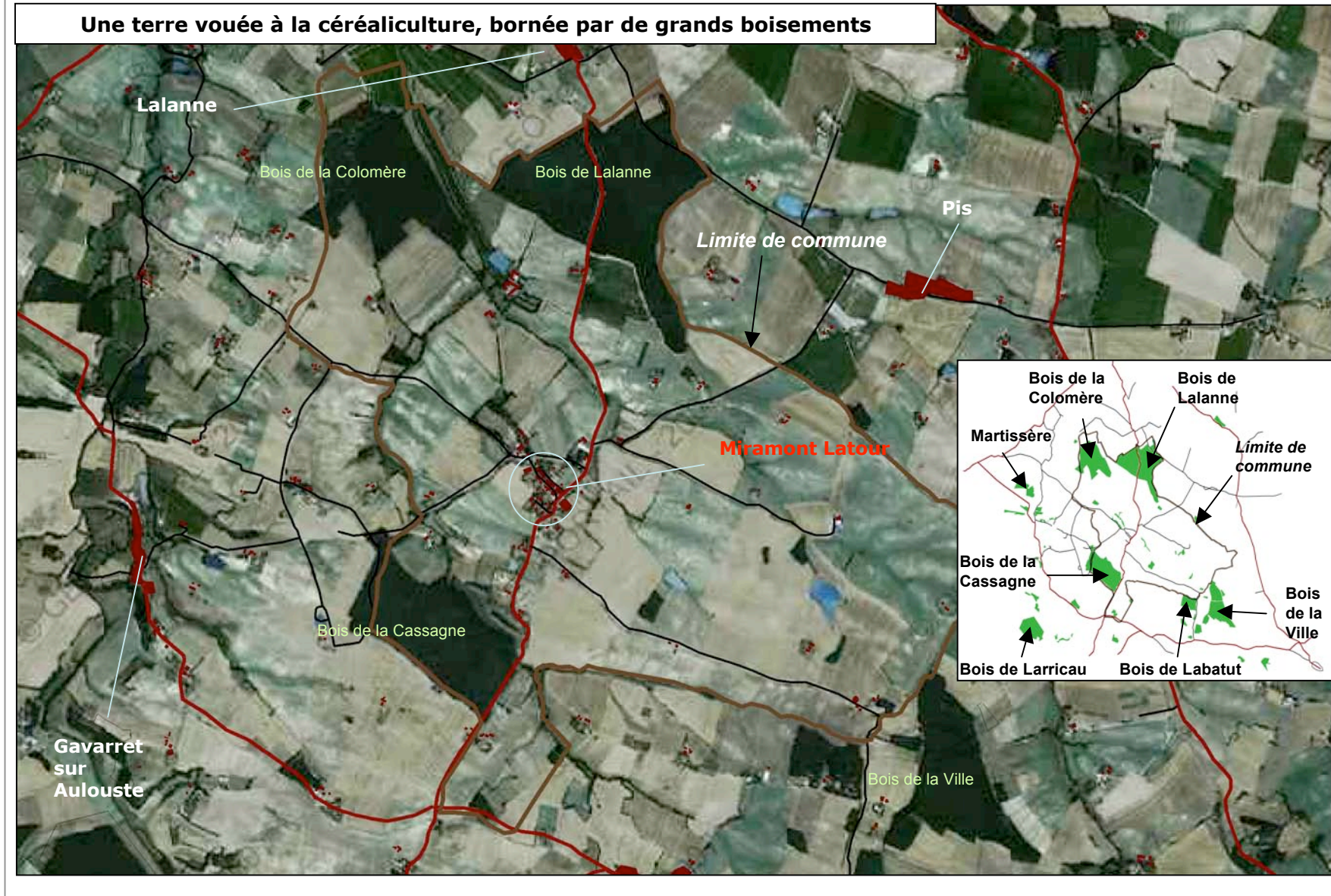
Les bois et forêts occupent environ 280 hectares du territoire communal,

soit 30 %. Ils sont constitués majoritairement de chêne pédonculé.

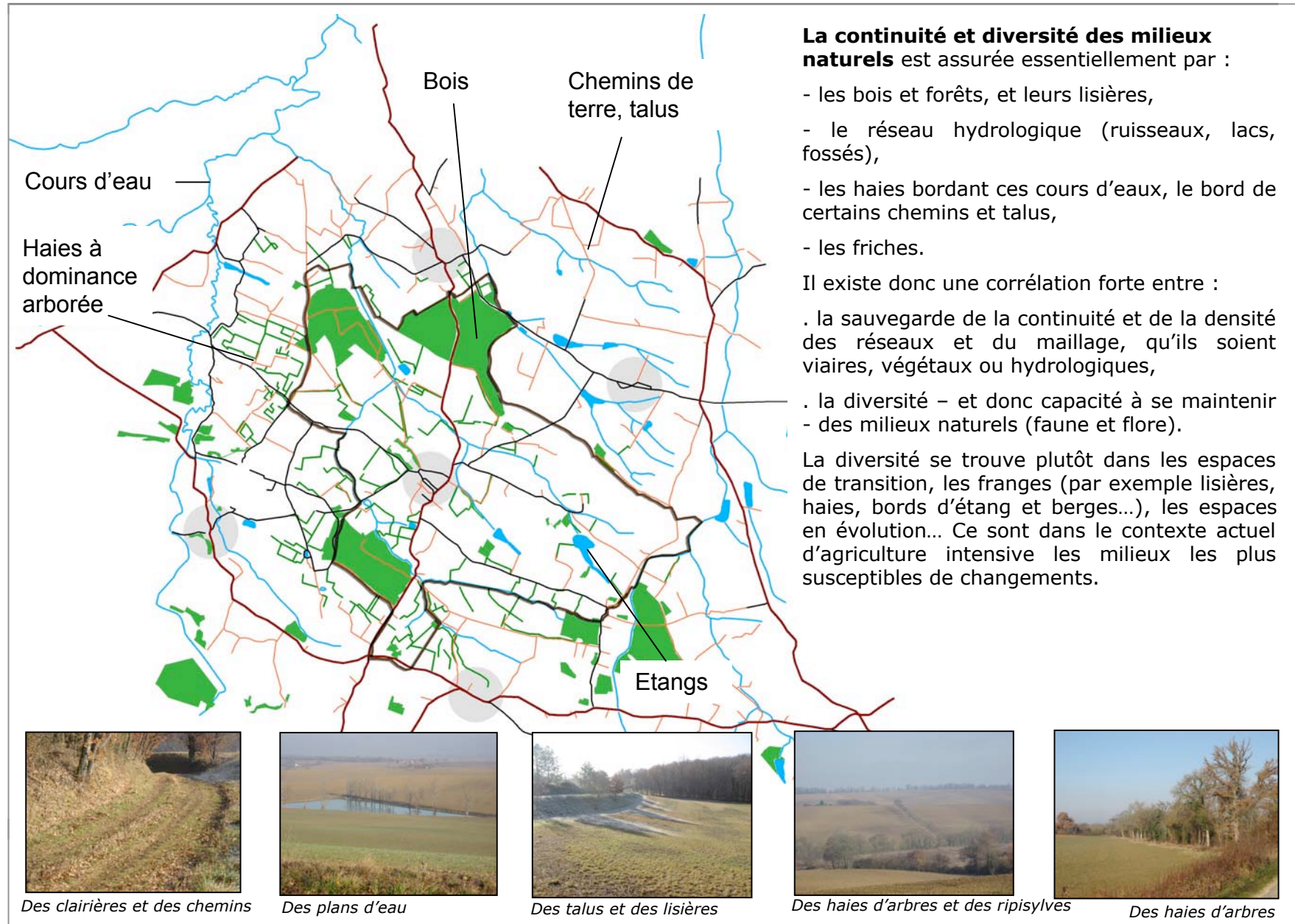
Cet ensemble comporte trois grandes formations puis de très petites souvent en accompagnement de fermes ; ces grands bois bornent l'espace communal dans sa partie centrale.

La forêt est entièrement privée. Elle est gérée par la DDAF pour les plus grandes parcelles sous forme de plans de gestion.





1.6 - Continuité et diversité des milieux



EVOLUTIONS

Depuis de nombreuses années l'activité agricole est en mutation. Elle se perçoit à travers deux évolutions croisées :

- en grande partie l'augmentation de la taille moyenne des parcelles, qui conduit à l'élimination de haies, chemins, rus, et ouvre le paysage,
- de façon moindre sur Miramont Latour l'abandon des parcelles les moins rentables, les plus difficiles à cultiver.

Le paysage autrefois plus régulier, se scinde en deux types bien tranchés juxtaposés : des espaces ouverts très cultivés, et des espaces fermés (bois, fonds de vallons), non exploités ou de façon extensive.

Les milieux naturels sont conditionnés :

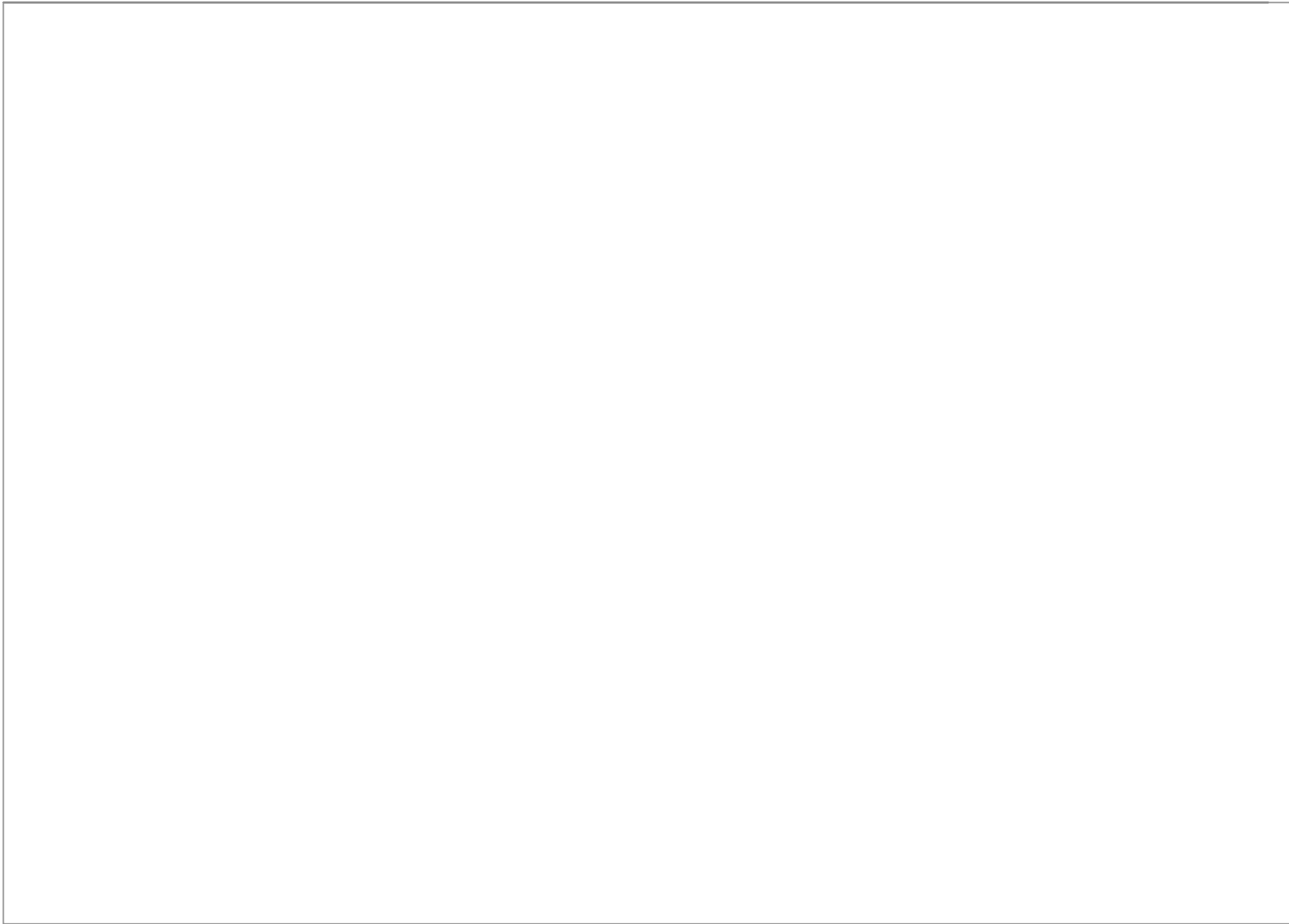
- par la **physionomie de la commune (le sol, le relief, les cours d'eau qui y circulent, et les bois et forêts – naturels ou artificiels – qui y sont souvent associés) ;**
- par **l'occupation humaine et la façon dont elle s'est adaptée aux contraintes et ressources locales.**

Ainsi le territoire de Miramont, favorable à l'agriculture, est très contrasté :

- **de grandes surfaces cultivées comportant peu de diversité biologique,**
- **des espaces plus fermés constitués par des bois, des vallons. Ces derniers ne sont pas ou peu reliés entre eux.**

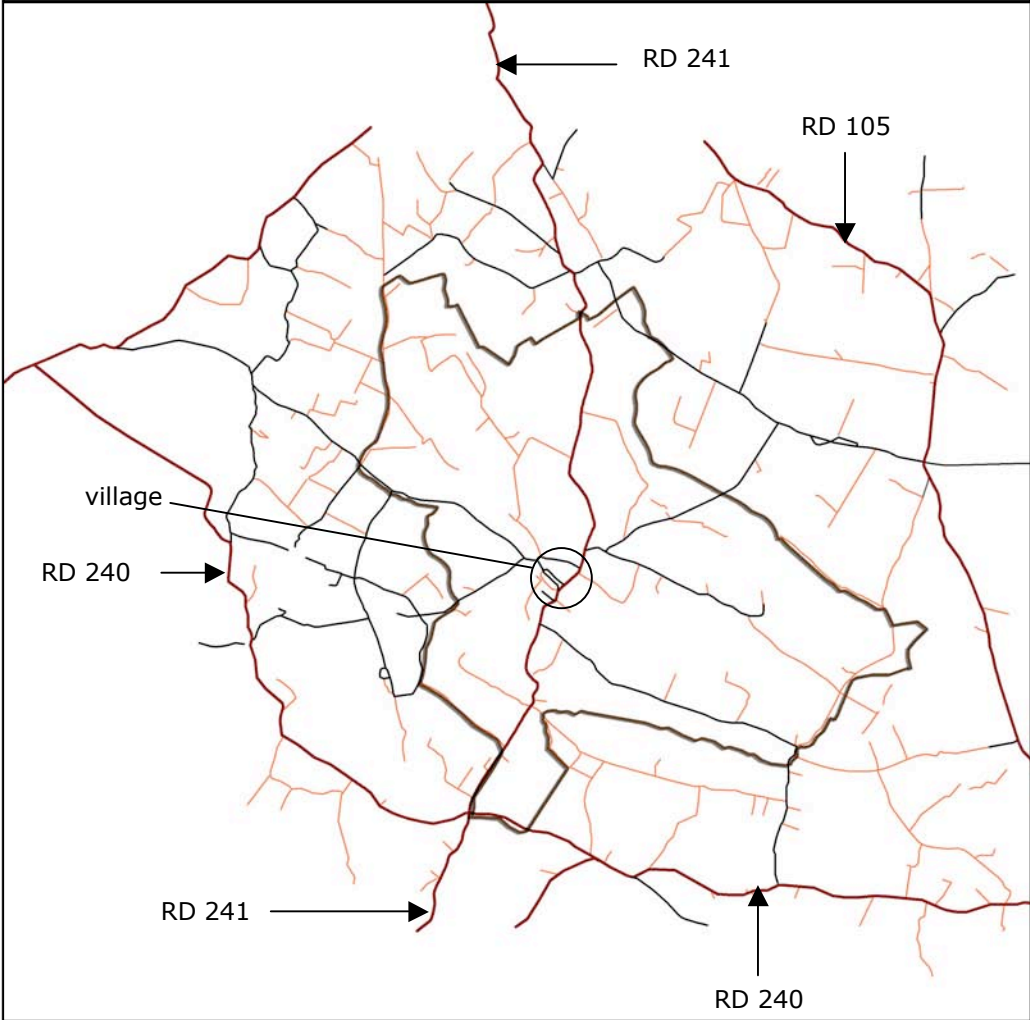
La préservation de ces milieux apparaît comme un facteur important de diversité et richesse du milieu naturel, et donc de sa capacité à se renouveler, à se diversifier et perdurer.

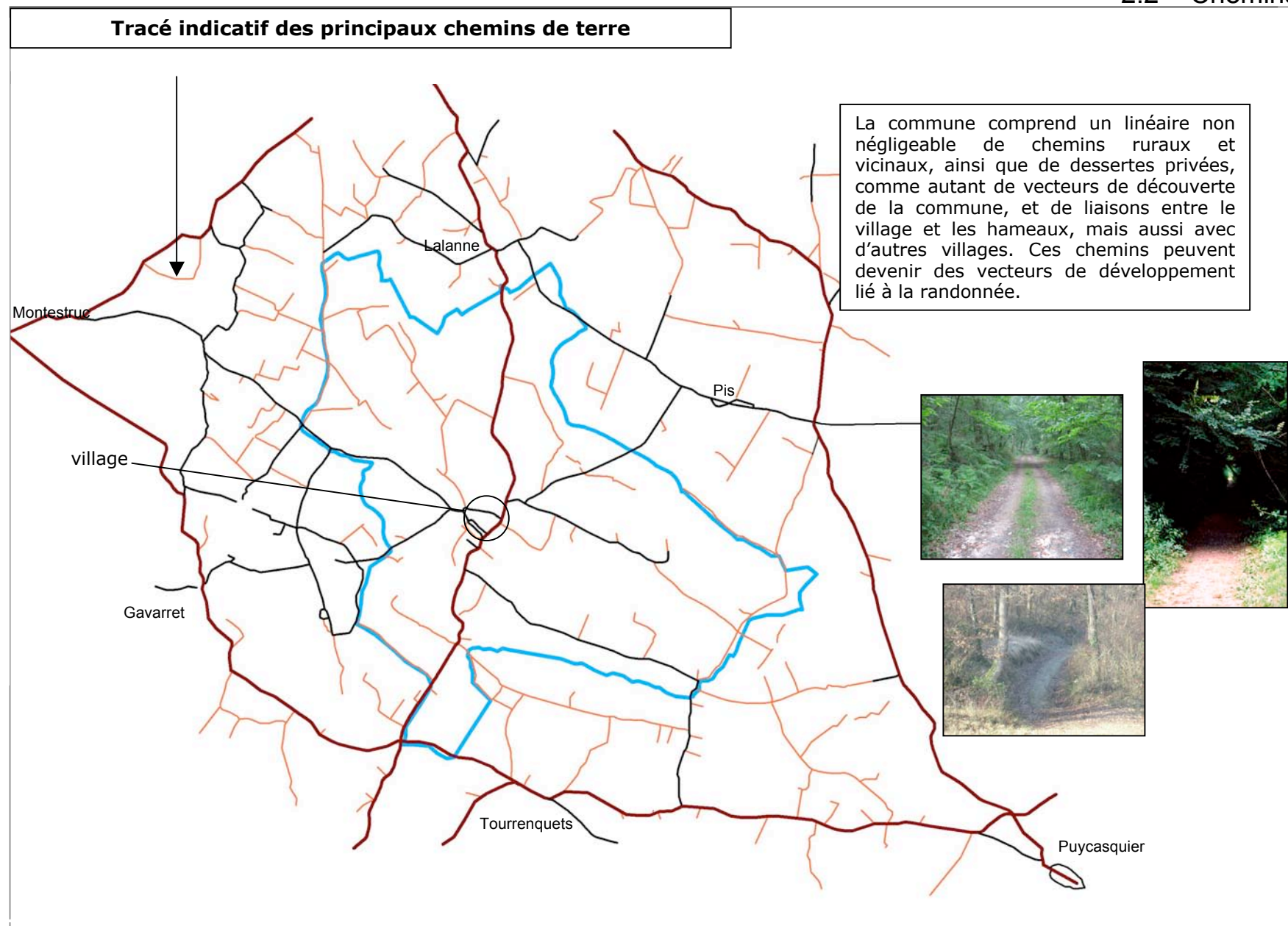
La répartition des espaces naturels dans le relief ne laisse voir que les bois ; mais ils sont la partie émergée d'un ensemble plus complet et complexe à prendre en compte. Ces espaces naturels sont restés peu construits.



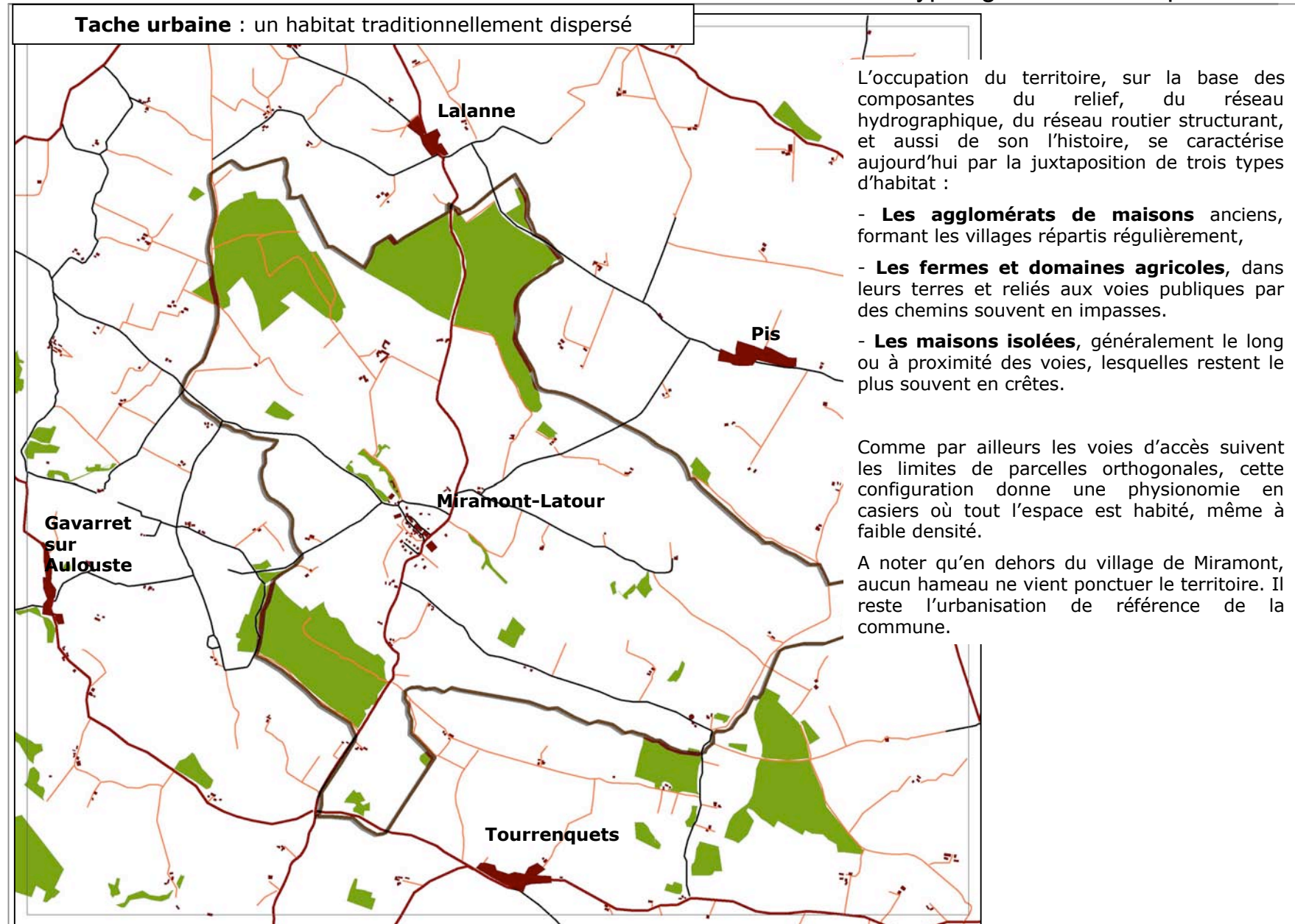
**PARTIE A
DIAGNOSTIC**

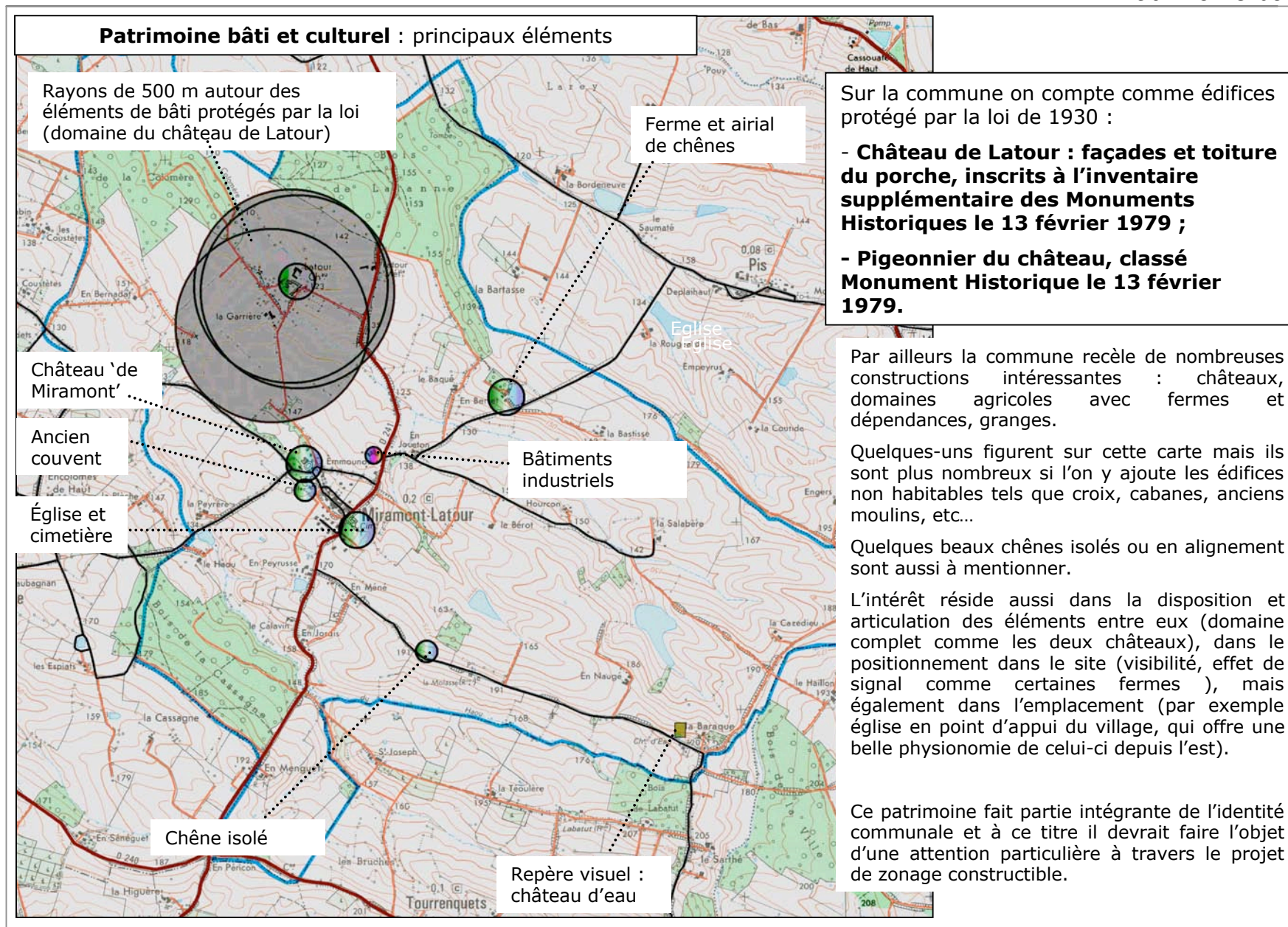
2 – Structure de l'occupation humaine

Routes départementales	
	<p>Le réseau routier public peut se différencier selon deux catégories sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le réseau départemental, . Le réseau communal. <p>Le réseau départemental se subdivise sur le département du Gers en 4 catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Intérêt régional, . 1ère catégorie d'intérêt départemental, . 2ème catégorie d'intérêt départemental, . 3ème catégorie d'intérêt départemental, dite d'intérêt cantonal. <p>Les routes qui traversent ou bordent la commune sont dans la troisième catégorie. Il s'agit de la RD 241 et de façon moindre de la RD 240.</p> <p>D'une manière générale il y a lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> . D'éviter des accès en trop grand nombre, . D'éviter de grands linéaires de bâti le long des voies. <p>Dans la 3ème catégorie, même si les accès ne sont pas restreints à priori il convient de faire une demande spécifique et de s'assurer que les conditions de visibilité sont réunies pour chaque accès.</p> <p>Il n'existe donc pas sur la commune de route à grande circulation, ni aucune route soumise à l'article 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le réseau communal comprend 3,5 km de voies gérées par la Communauté de Communes (vers Montestruc et vers Pis).</p>



2.3 - Une typologie de l'habitat particulière





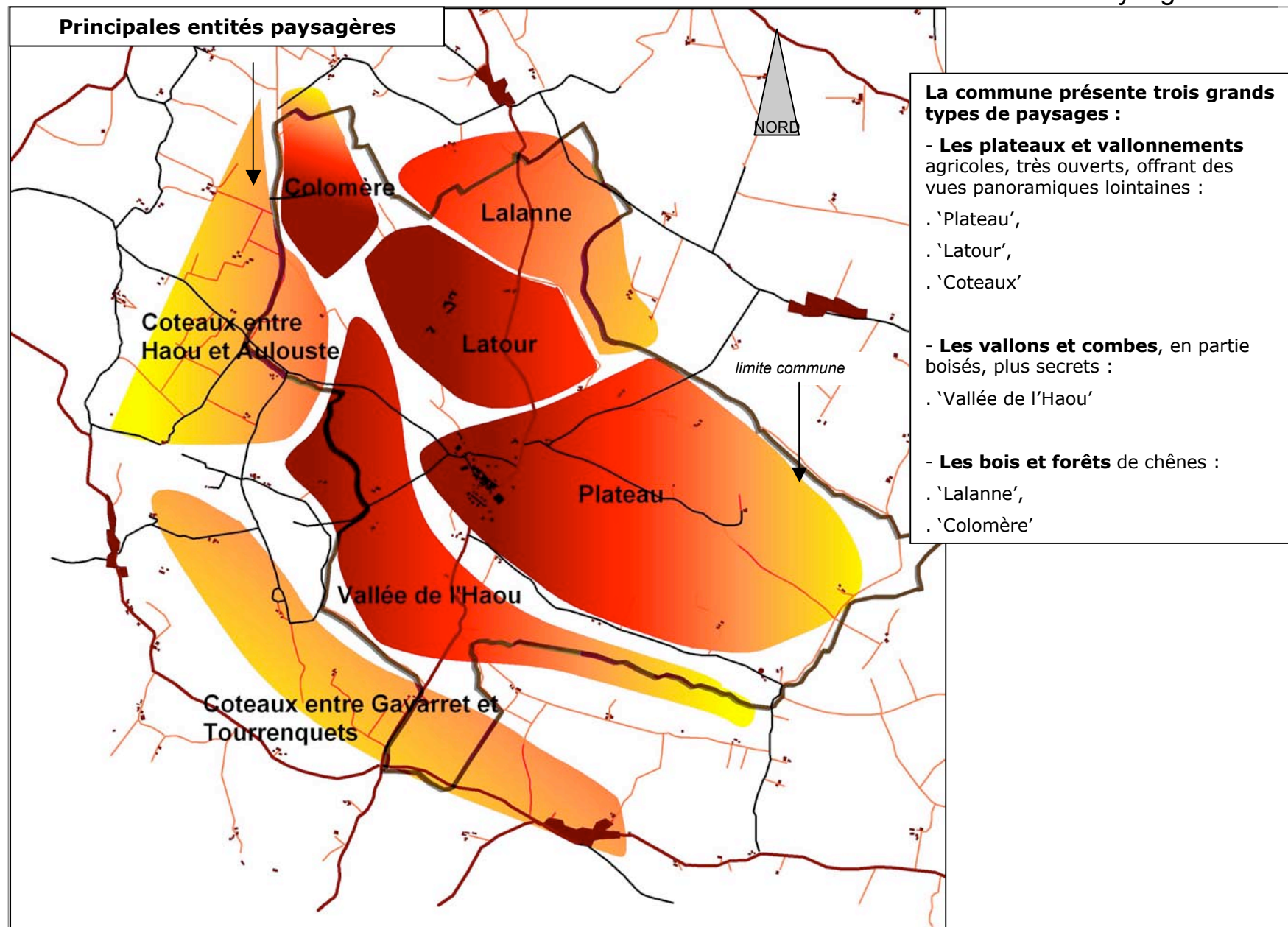


Illustration des entités paysagères



Les plateaux et vallonnements



Les vallons et combes



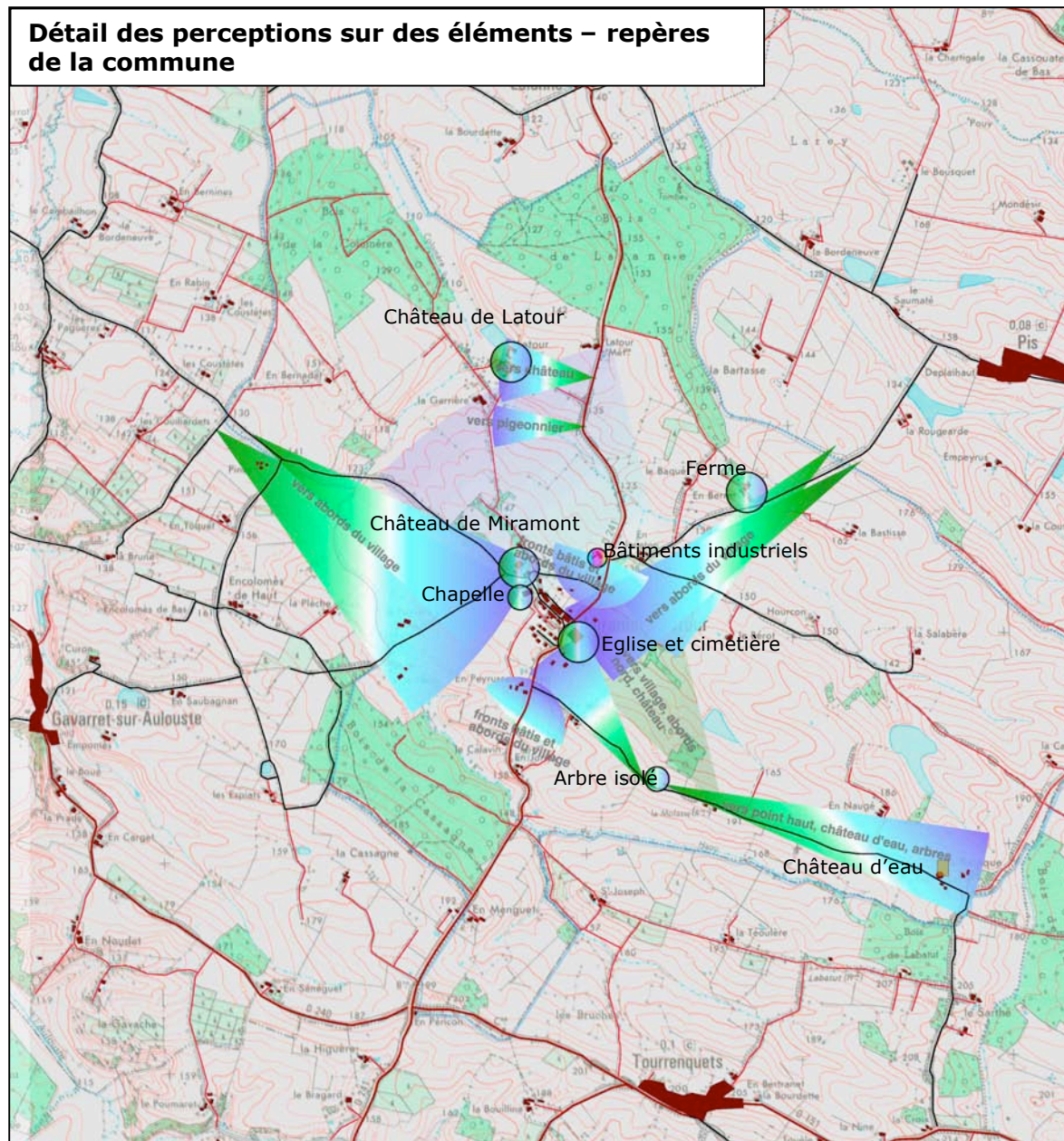
Les bois et forêts



Au centre du plateau, le village



Détail des perceptions sur des éléments – repères de la commune



La carte montre trois types de perceptions visuelles :

- Celles qui s'exercent vers un patrimoine bâti à l'échelle de la commune,

- . Le château de Latour,
- . Le château dit de Miramont,
- . Les arbres isolés et les haies,
- . Les édifices qui sont autant de repères dans le paysage (château d'eau...),
- . Certaines fermes.

- Celles qui s'exercent sur le patrimoine bâti proche du village, à plus petite échelle mais participant à sa structuration,

- . L'église et le cimetière arboré,
- . La chapelle (ancien couvent),
- . L'entreprise agricole (bâtiments industriels).

- Celles qui s'exercent vers les espaces ouverts agricoles, emblématiques de cette région.

Ces espaces comportent parfois des haies ou bosquets, des étangs, des fermes.

L'entrecroisement de ces perceptions nombreuses permet au visiteur d'appréhender la personnalité et l'identité de la commune dans ses diverses composantes.

Photographies d'éléments – repères de la commune



Ancien couvent



Eglise et cimetière avec grands arbres



Chênes isolés



Château de Latour



Pigeonnier du château de Latour



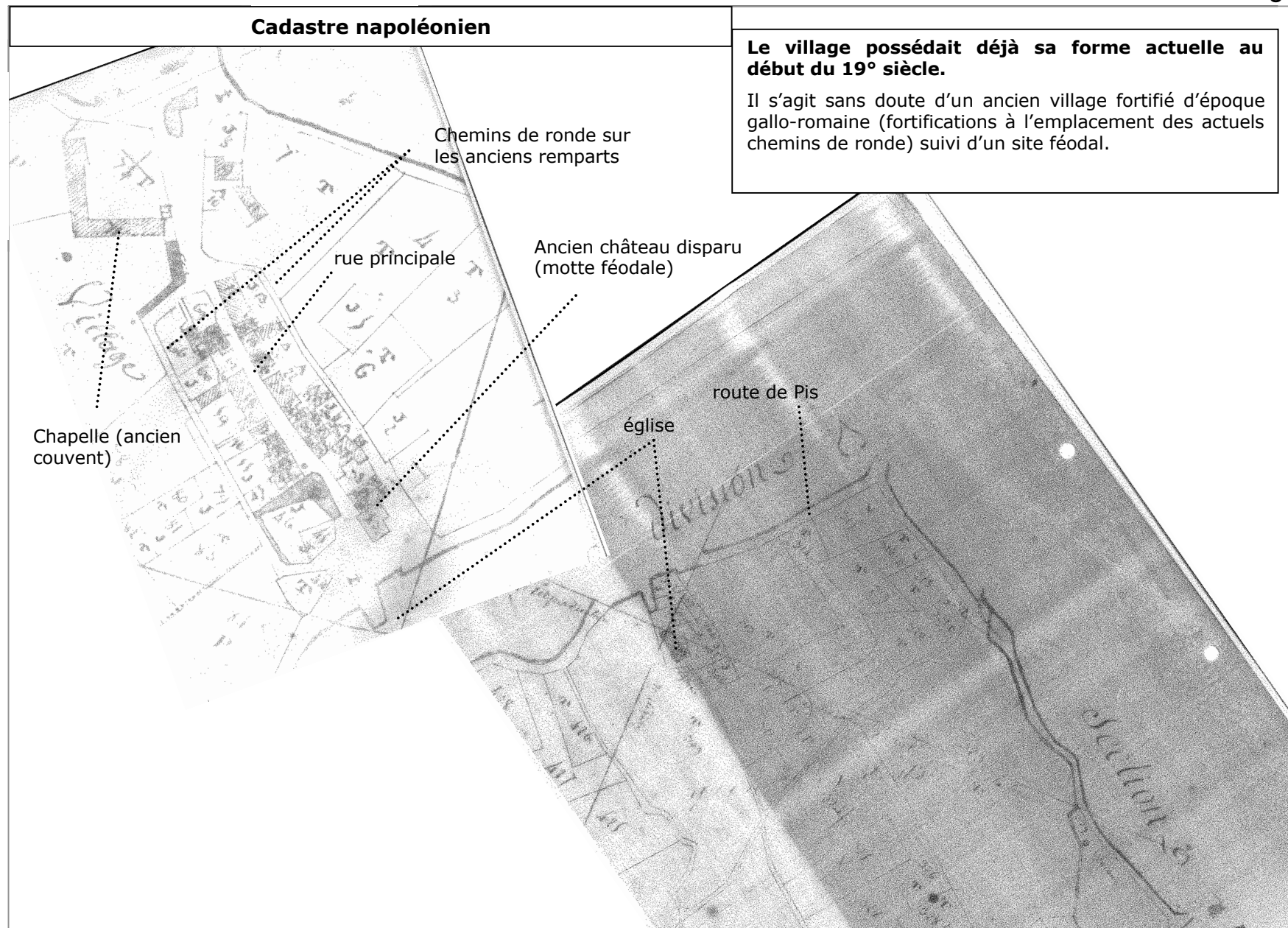
Ferme avec arial



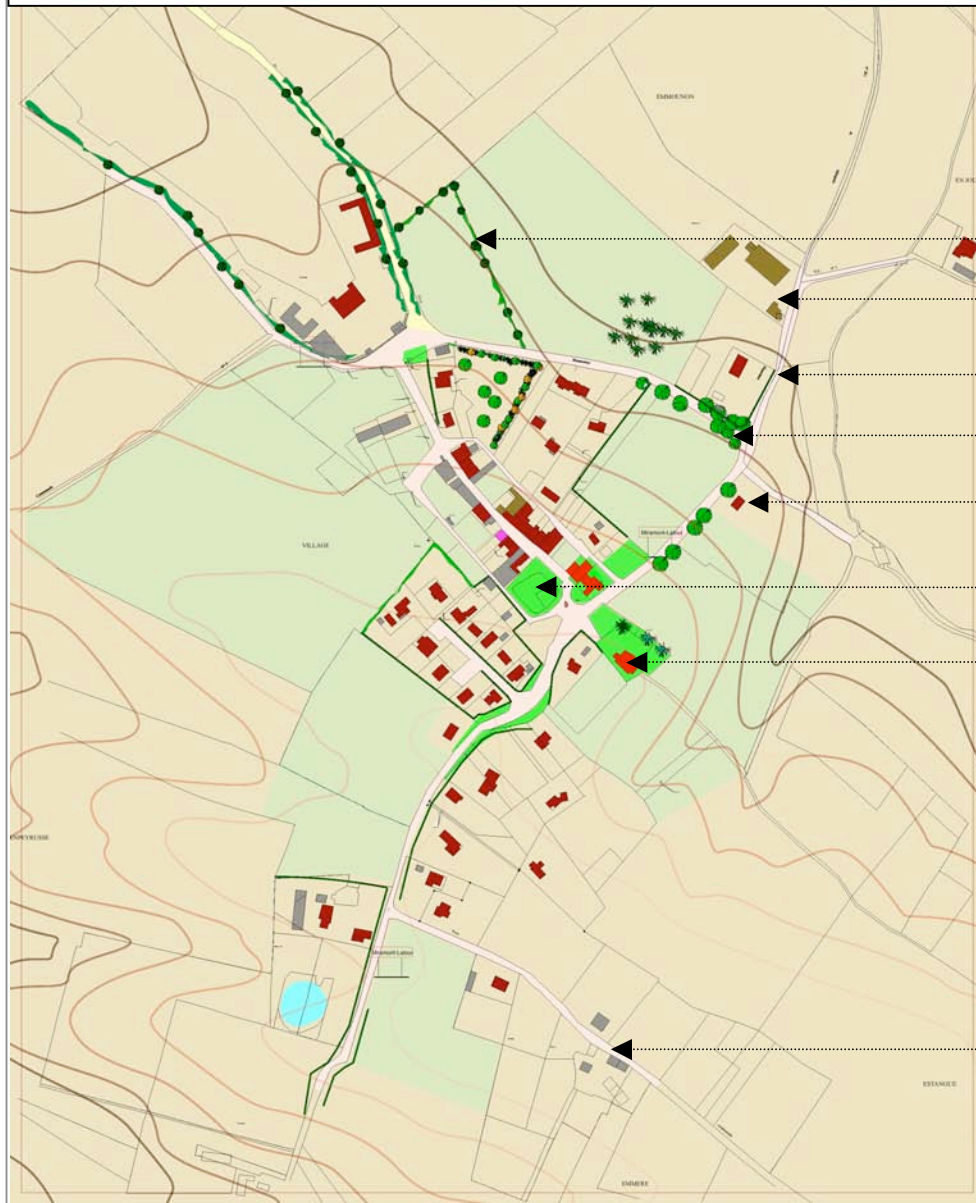
Locaux d'entreprise agricole



Ruines lieu dit 'Lq Molasse'



Eléments constitutifs du village



La carte fait le point sur les éléments constitutifs du village, de façon à dégager ce qui forme aujourd'hui son identité et ce qu'il conviendra de conserver ou conforter.

- Haies en partie arborées
- Entreprise
- Clôtures, limites encadrant les vues
- Grands arbres
- Maisons habitées (rouge foncé)
- Terrains appartenant à la commune (vert)
- Bâtiments publics (orange)
- Granges, garages, dépendances (gris)

Illustrations : vues du village



Rue centrale du village (vers le nord-ouest)



Château 'de Miramont', dans le village



Entrée sud-ouest (RD 241) – vue sur l'église



Rue centrale (vers le sud-est) – vue sur l'église



Ancienne abbaye

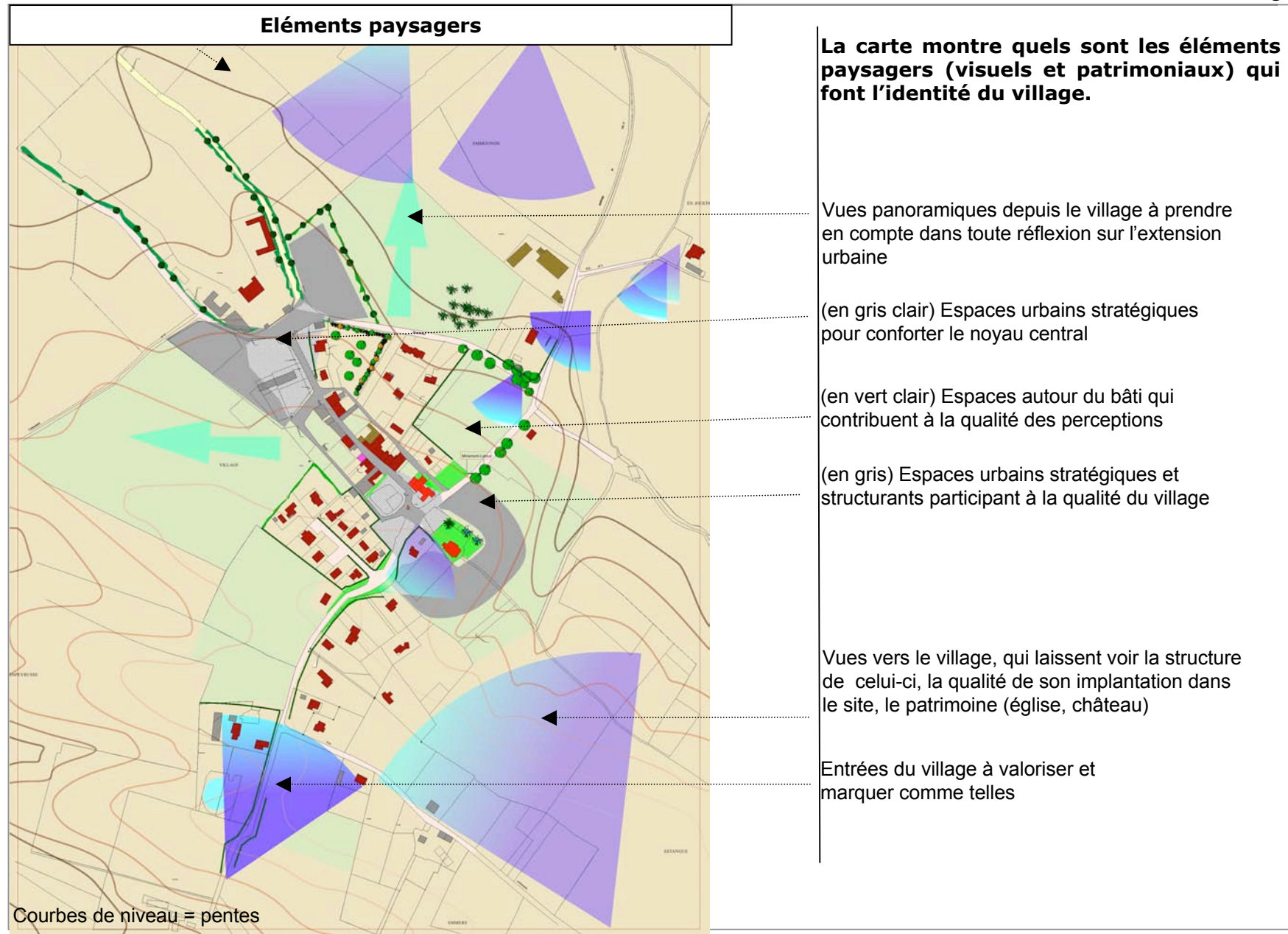


Rue centrale du village (maisons anciennes)



Place centrale du village





Eglise et cimetière

Mairie-école

Centre village

Vues sur le village depuis la route de PIS (en venant de l'est)

1



Vue sur le centre du village depuis le chemin de ronde est (voir positionnement page suivante)

2

Mairie



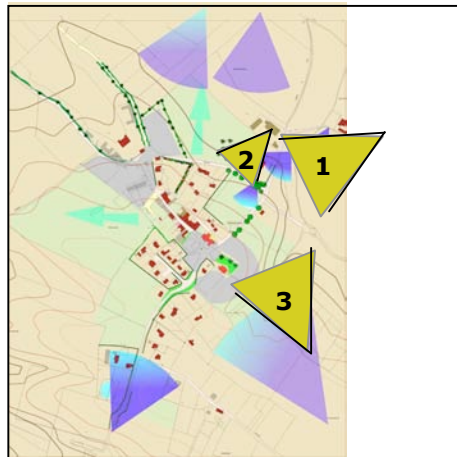
Vues sur le village depuis la route du plateau en venant de 'La Baraque'

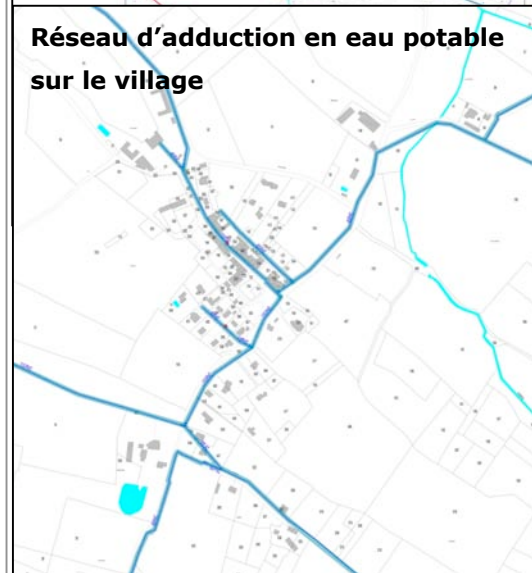
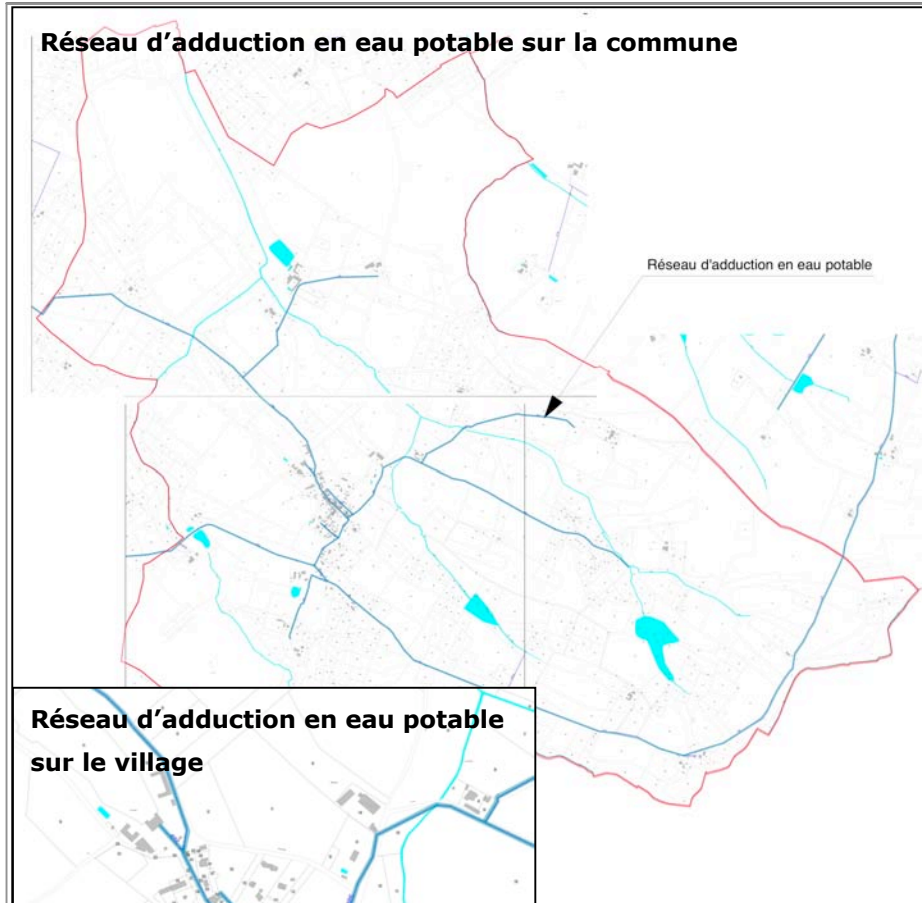
Eglise et cimetière

Pigeonnier de Latour

Château de Latour

3





Réseaux

EAU

- Syndicat des eaux de Fleurance. Fermier : Lyonnaise des Eaux

ASSAINISSEMENT

- Communal, géré par la Lyonnaise des Eaux

- Il est collectif sur le village et autour. Un lagunage équivalent 200 habitants a été créé. 54 maisons y sont raccordées actuellement.

ELECTRICITE

- Syndicat d'électrification d'Auch

GAZ

- Pas de gaz

Globalement la desserte en réseaux est limitée. Elle ne pourra en l'état permettre qu'une extension faible des constructions.

Zone desservie par l'assainissement collectif



2.10 – Synthèse de la structure de l'occupation humaine

La commune de Miramont-Latour fait partie de ces implantations anciennes qui ont perduré dans le temps mais sans prospérer.

La trace des temps anciens est toujours visible ; des édifices sont venus et ont disparu, d'autres plus récents sont toujours là.

Cette stratification se retrouve dans la perception du site, qui juxtapose divers éléments tout en formant un ensemble relativement préservé et cohérent, mais ténu. En effet la masse des bâtiments constituant le village est en réalité plus ou moins une 'coquille vide', de nombreux étant par nature ou par abandon non habités. Une densification est toujours possible dans le village, quelques terrains restent encore à bâtir.

La mairie-école sur la rue centrale apporte de l'animation.

Il se dégage de cet ensemble une forme urbaine plus ou moins tramée qu'il conviendrait de conforter.

En même temps, les vues sur les principaux édifices (châteaux, ancien couvent, église et grands arbres) devraient être préservées car une grande qualité de ce type de village est leur inscription dans un site paysager de qualité. Compte tenu de l'ouverture visuelle de ce site, tout élément nouveau est immédiatement perçu et ne doit pas être implanté au hasard.

On voit que l'extension urbaine doit être examinée avec attention car le village, qui est aussi porteur de l'identité de la commune – et d'une part de la communauté de communes – peut rapidement être dénaturé par des implantations maladroites.

La réflexion semble donc porter sur :

- comment conforter le village existant, le consolider (bâti et forme urbaine, trame des voies) ?
- comment l'étendre un peu sans le dénaturer ?
- comment pérenniser la vue sur le village, c'est-à-dire ne pas bâtir n'importe où autour ?



**PARTIE A
DIAGNOSTIC**

3 – Dynamique communale

3.1 – Démographie

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Population communale	167	122	112	125	136	142
<i>Evolution</i>		- 27 %	- 8 %	+ 10%	+ 8 %	+ 4,4%
Dont occupaient le même logement 5 ans avant...						68 %
Population du canton	9045	9399	9504	9936	9896	
<i>Evolution</i>		+3,8%	+1,1%	+4,3%	=	
Nombre de ménages commune	2,4 habitants par ménage en moyenne (2,4 pour le département du Gers)				56	59
<i>Dont ménages 1 personne...</i>					12 (22%)	29%
Part des ménages dont la personne de référence est active...					54,4 %	61 %
Nombre de ménages canton	2,3 habitants par ménage en moyenne				4176	
<i>Dont ménages 1 personne</i>	Evolution de 1990 à 1999 : + 29 %				1220 (12,6%)	
Logements commune	47	55	53	59	69	70
<i>Evolution</i>		+14%	=	+ 10%	+14%	=
Dont nombre de principaux, secondaires, vacants	42,1,4	34,0,21	41,2,10	48,1,10	57, 3, 9	59, 5, 6
Dont pourcentage de locataires...					37 %	39 %
Nombre moyen de pièces par maison...					4,9	5,5

En 1850 la commune comptait entre 300 et 340 habitants.

On observe :

- Que la population augmente régulièrement et cette tendance devrait se confirmer dans les années à venir.
- Compte tenu du fait que les ménages comportent peu d'occupants, cela se traduit quasi systématiquement par de la construction.
- Cependant la densité de la commune reste faible.

Une commune peu dense

- Une densité faible de 14 habitants/km², c'est-à-dire deux fois moins que les valeurs départementales et cantonales (respectivement 28 et 37 habitants/km²).
- Une population éparpillée sur la commune.

Une évolution de la population qui redevient positive grâce aux soldes naturels et migratoires ...

Miramont	1975/1982	1982/1990	1990/1999
nombre durant la période ...			
... de naissances	7	10	13
... de décès	10	3	7
Solde naturel	- 3	+ 7	+ 6
Solde naturel en %	- 0,36	+ 0,74	+ 0,51
Solde migratoire en %	- 0,85	+ 0,64	+ 0,43
Solde global	- 1,21	+ 1,38	+ 0,94

D'après INSEE ; RGP 1999

On observe :

- que la population connaît un regain, grâce à la fois aux naissances et aux personnes qui viennent s'installer.
- que le pourcentage de personnes âgées reste important.

... Mais cependant une population à tendance vieillissante

Miramont	1999	1990
0 - 15 ans	25	30
15 - 29 ans	22	16
30 - 44 ans	30	34
45 - 59 ans	22	5
60 - 74 ans	19	27
75 - 94 ans	17	12
95 et plus	1	0

D'après INSEE ; RGP 1999

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Logements commune	47	55	53	59	69	70
<i>Evolution</i>		+14%	=	+ 10%	+14%	=
Dont nombre de principaux, secondaires, vacants	42,1,4	34,0,21	41,2,10	48,1,10	57, 3, 9	59, 5, 6
Dont pourcentage de locataires...					37 %	39 %
Nombre moyen de pièces par maison...					4,9	5,5

D'après INSEE ; RGP 1999 et 2005

Il faut noter :

- que le nombre de logements a augmenté puis stagné de 1999 à 2006, avec toutefois en 2006 et 2007 une nouvelle volée de constructions ;
- qu'une vingtaine de logements en location sont proposés sur la commune, ce qui n'est pas négligeable ;
- que le nombre de pièces a tendance à augmenter, tendance confortée dans les nouvelles constructions, ce qui montre une évolution du profil socio-économique des nouveaux habitants par rapport aux habitants 'de souche'.
- que le nombre d'occupants par logement n'a cessé de diminuer depuis 1968 (3,4 en moyenne) jusqu'à aujourd'hui (2,3). Ce nombre semble se stabiliser.

L'évolution du parc de logements montre que sur Miramont il existe une demande d'habitat. Elle se manifeste quasi exclusivement par de la construction, car le nombre de personnes par ménage était déjà faible (peu de cohabitations) et le taux de logements vacants diminue légèrement selon les statistiques et s'avère quasi nul sur le terrain.

Ménages par catégories socioprofessionnelles en 1999	Miramont-Latour		Canton de Fleurance	Département du gers
	% sur le nombre de ménages (56)	Nbre moyen de personnes par ménage	% sur le nombre de ménages (4176)	% sur le nombre de ménages (71435)
<i>Agriculteurs exploitants</i>	8	4	6	9
<i>Artisans commerçant, chefs d'entreprises</i>	0	0	7	7
<i>Cadres et profession intellectuelles sup.</i>	7	3	5	7
<i>Professions intermédiaires</i>	21	3	8	2
<i>Employés</i>	7	3	8	10
<i>Ouvriers</i>	15	1,5	18	17
<i>Retraités</i>	42	1,7	41	40
<i>Autres sans activités professionnelles</i>	0	0	7	8
<i>Total pourcentages</i>	100	100	100	100

Si l'on observe les évolutions du nombre de ménages par activité on voit qu'elles sont les mêmes à Miramont que dans le reste du Gers, avec une sur-représentation des professions intermédiaires.

La catégorie des cadres est bien représentée également.

Le nombre de retraités est aussi important (42 % des ménages). Cependant il semble ne pas augmenter actuellement, au profit de nouveaux ménages constitués majoritairement d'actifs salariés.

On se trouve donc avec un profil de population apte à se développer sans risque majeur de déséquilibre social.

L'activité agricole sur la commune demeure majoritairement assujettie aux terres labourables qui occupent la plus grande partie du territoire. Sur une superficie communale de 977 hectares, la superficie agricole utilisée était de 700 hectares en 1999 (et les boisements, le reste).

Ces terres sont vouées quasi exclusivement à la céréaliculture sous forme de grandes étendues.

Cette activité emploie de moins en moins de monde sur la commune, comme sur le canton : la population en équivalent / temps plein était de l'ordre de 8 à 9 personnes sur la commune en 2000, pour 17 en 1980.

On constate aussi que sur 7 chefs d'exploitation et co-exploitants, seuls 2 avaient moins de 40 ans en 2000. Et sur les 7, 4 sont employés à temps complet sur les exploitations.

Si l'on compare ces données avec celles du **canton de Fleurance**, on se rend compte que Miramont connaît des évolutions similaires à une tendance intercommunale :

- . Le nombre d'exploitations est passé de 431 en 1979 à 249 en 2000 ;
- . Le nombre d'équivalents temps plein annuels est passé sur le canton de 985 en 1979 à 505 en 2000.
- . Le nombre de bovins et d'ovins a fortement diminué en 20 ans, tandis que celui des volailles augmente régulièrement.

En conclusion, on peut constater comme dans beaucoup de régions agricoles une forte diminution des actifs agricoles, compensée pour l'instant par l'augmentation des surfaces cultivées par exploitant.

Cet état de fait connaît ses limites dans la mesure où cette activité deviendra très tendue (une à deux personnes pour 100 hectares) et cela jouera sur le climat social de la commune ainsi que sur la gestion et l'aspect des milieux.

La reprise d'exploitations par de jeunes agriculteurs est rendue difficile du fait du morcellement des terres, souvent gelées par le fermage, ce qui contribue à faire perdurer cette situation.

La commune ne comporte :

- aucun élevage bovin donc aucun recul dû à des bâtiments d'élevage ou de stockage de foin,
- aucun établissement, de pisciculture, pas de porcherie, de vergers, ni de vignes.
- aucun épandage déclaré,
- aucun réseau d'irrigation,
- deux établissements d'élevage de volailles.

Les contraintes générées par l'agriculture se résument donc essentiellement :

- . aux deux installations avicoles, situées hors des zones susceptibles d'être construites,
- . à l'espace agricole, premier outil de travail,
- . aux accès aux parcelles.

Autres activités privées

On peut citer dans le village :

- Une menuiserie,
- Des artisans (maçon, peintre en bâtiment),
- Résidence – service dans le château situé dans le village, offrant une dizaine de logements.

Equipements publics

- La commune fait partie d'un **regroupement scolaire maternelle et primaire** : communes de Miramont (maternelle), Goutz (primaire) et Céran (primaire).
- Pour le **collège** les enfants se rendent essentiellement à Fleurance ou Lectoure.
- Un **lycée** se situe également à Fleurance mais la dispersion est plus grande (Auch notamment).

En ce qui concerne la capacité d'hébergement, la commune de Miramont Latour offre :

- Un gîte privé dans le village.

Elle ne comprend aucun équipement de loisirs.

Il est possible de dire que, dans les années à venir et cela est confirmé d'ores et déjà par les arrivées récentes de ménages, le profil des futurs habitants sera plutôt axé vers des emplois salariés d'employés, dont les revenus déclarés sont dans la moyenne de cette catégorie socioprofessionnelle.

L'offre de terrains, mais aussi l'exigence que pourraient avoir les pouvoirs publics vis-à-vis de l'innovation (développement durable...), d'une part, et de la qualité architecturale, d'autre part, devront sans doute être modulées en fonction des moyens financiers mobilisables et faire l'objet d'actions pédagogiques.

Ceci est d'autant plus vrai que l'emploi, situé en dehors de la commune, mais aussi les lieux d'enseignement secondaires (Fleurance, Auch...) et autres activités, nécessitent des déplacements en automobile qui grèvent les budgets des ménages.

Dans un contexte où l'agriculture, autre secteur important d'activité de la commune, maintient quelques emplois mais n'en développe pas, il y a lieu certainement de rester vigilant aussi quant à la cohésion sociale, et de promouvoir une certaine mixité socio-économique qui permette à la municipalité de continuer à jouer un rôle d'accompagnement des habitants sans se trouver chargée au-delà de ses moyens.

Par ailleurs, la question des catégories socioprofessionnelles représentées sur la commune, des lieux d'emplois et des migrations domicile – travail – enseignements... ont à voir avec la nature des zones constructibles.

Par exemple :

- . Préférer des terrains proches d'axes de circulation.
- . Facilement divisibles pour pouvoir offrir des parcelles de tailles variées dont un fort pourcentage de taille modérée, financièrement plus accessibles.
- . Facilement scindables ultérieurement pour permettre une densification progressive (par exemple permettre à un propriétaire de vendre la moitié de son terrain pour la construire).



**PARTIE A
DIAGNOSTIC**

4 – Synthèse et enjeux

Un territoire aux qualités paysagères, patrimoniales et écologiques spécifiques à reconnaître et valoriser.

- Une complémentarité dans l'espace entre agriculture, boisements, vallons et bâti.
- Des paysages peu variés, un cadre très homogène qui donne une grande cohésion au territoire mais aussi risque d'amener une monotonie si les milieux naturels venaient à se dégrader à cause des nouvelles constructions.
- Cependant sur ce terroir l'agriculture témoigne de ses savoir-faire et maille le territoire.
- Un patrimoine bâti disséminé sur la commune, dont la particularité est la présence de deux châteaux et d'un ancien couvent, plus quelques fermes caractéristiques,
- Une surface boisée et un bocage très présents, peu valorisés,
- Peu de risques naturels (inondations, solifluxion) à prendre en considération.

Un maillage humain assez lâche à consolider dans et autour du village de façon à renforcer son rôle de centre identitaire de la commune.

- Un village sur une base très ancienne,
- Une absence de hameaux,
- Un réseau routier, de chemins et d'habitations maillant efficacement l'espace à partir des routes principales,
- Mais des réseaux de distribution de fluides (électricité, eau, téléphone) peu développés et devant être augmentés en cas d'urbanisations conséquentes.

Une dynamique économique à deux pieds : agriculture localisée sur la commune et emploi salarié en dehors de la commune.

- Une agriculture qui reste la première activité ancrée sur la commune mais n'est plus majoritaire si l'on considère l'ensemble des emplois exercés par les habitants.
- Un emploi salarié et des services centralisés à Fleurance et à Auch, qui impliquent de nombreux déplacements alors qu'il n'y a aucun transport en commun.

Une évolution macroéconomique de l'ouest de l'agglomération toulousaine qui peut être favorable à la commune.

- Compte tenu des évolutions en cours, une pression foncière peut s'exercer sur la commune, ce qui doit être géré dans la durée mais reste aléatoire (assujettie à la situation économique du bassin toulousain).

Ce qui est en jeu c'est donc :

- Le maintien d'une dynamique démographique soutenue mais très modérée à moyen terme.
- La prise en compte des atouts de la commune, du potentiel existant qui doit être valorisé notamment dans et autour du village tout en protégeant les espaces agricoles et les éléments identitaires. Ce potentiel est essentiellement une identité architecturale et paysagère, cependant tenue à l'échelle du paysage.
- La diversification et rationalisation de l'offre foncière dans le but d'attirer les personnes travaillant à proximité, qui cherchent des terrains, mais aussi d'attirer des catégories socioprofessionnelles peu représentées jusqu'à présent, pour favoriser davantage de mixité sociale et donner des moyens à la municipalité pour accompagner tous les habitants.

C'est aussi ...**- La diversité et richesse des milieux naturels et particulièrement les plus sensibles, la continuité des milieux, des corridors naturels, de leur qualité.**

→ Préserver et valoriser la richesse paysagère, patrimoniale et écologique du territoire et prendre en compte les risques naturels.

- La participation des pôles agricoles à une dynamique communale durable donc axée sur la qualité et sur les relations avec les autres activités.

→ Conforter la qualité architecturale et paysagère des différents secteurs de la commune, leurs spécificités.

- Le maintien de la complémentarité des équipements, des activités et des zones constructibles avec les communes voisines**- Le rôle de découverte du terroir assuré par les chemins.**

→ Recenser et conserver tous les chemins ruraux, s'assurer de la permanence des couloirs visuels depuis les axes les plus fréquentés.

→ Recenser et aller vers une conservation des éléments de repère dans l'espace qui donnent des bornes au territoire (grands arbres, haies, bâti...).

- Le rôle de pôle central du village

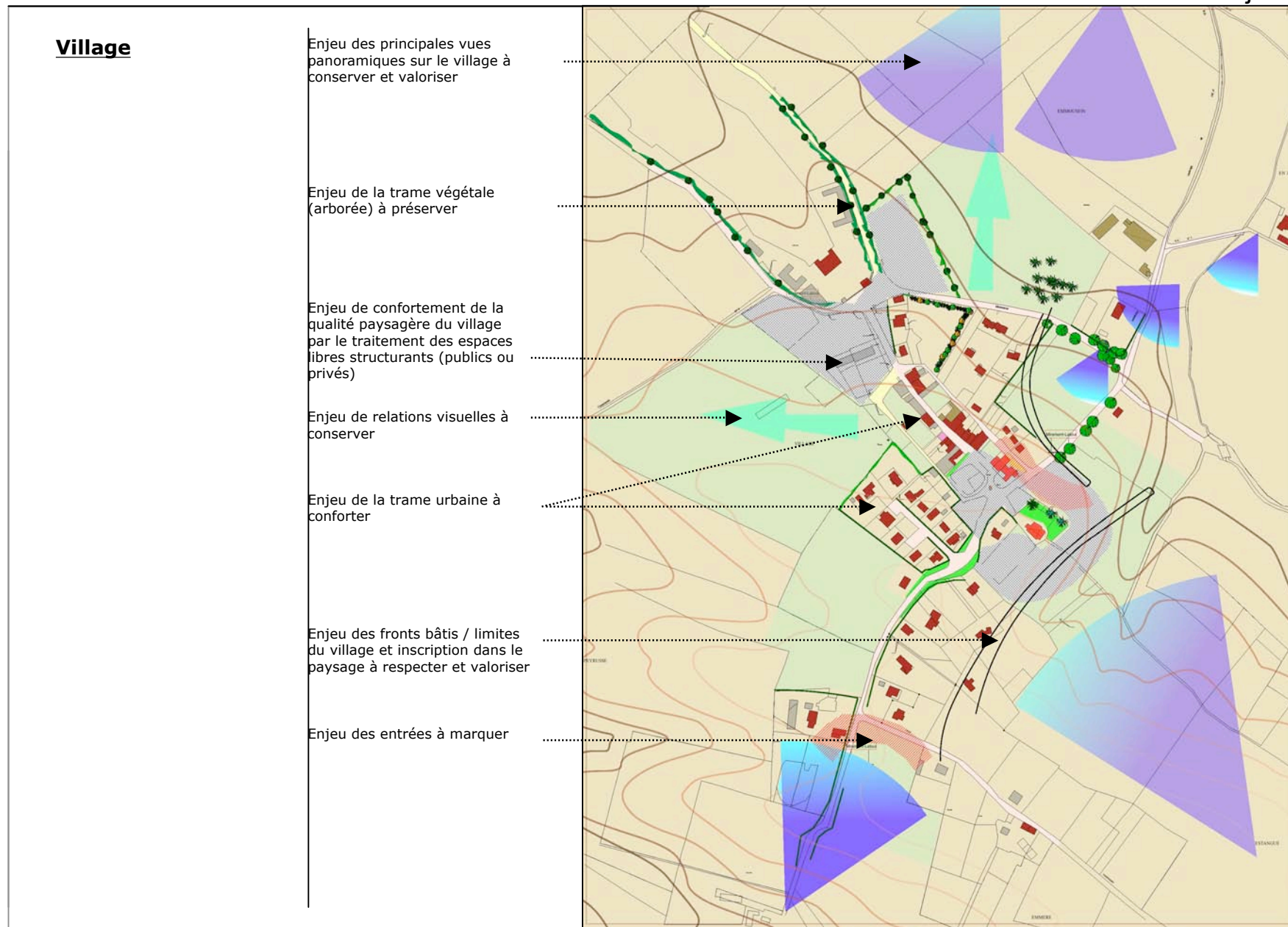
→ Tout en veillant à maintenir habités les écarts, assurer prioritairement le maintien et le renforcement de la cohésion du village, seul garant de l'identité spécifique de la commune. Ce renforcement passe par :

. l'habitabilité du centre du village,

. ses qualités urbaine et paysagère à maintenir et améliorer,

. un développement de terrains constructibles à l'intérieur et autour, en concordance avec la trame existante,

. Le confortement des limites/fronts bâtis, y compris d'un point de vue paysager, de façon à ce qu'ils s'inscrivent clairement dans le paysage.



PARTIE B
PROJET COMMUNAL

1 - Objectifs de la carte communale

La commune de Miramont présente un potentiel, préservé jusqu'à aujourd'hui.

La valorisation de ce potentiel à travers l'évolution des patrimoines naturel et humain devrait se réaliser prioritairement d'un point de vue qualitatif, afin d'intégrer les constructions existantes et nouvelles dans un ensemble homogène en ce qui concerne la mixité sociale, la préservation des milieux agricoles, naturels et des paysages.

Pour les dix années à venir (2009-2019), la commune souhaite mettre en œuvre **une perspective de développement très mesuré** qui,

- **réponde aux enjeux paysagers et patrimoniaux**, en préservant les espaces paysagers, les cônes de vue sur et depuis le village, et sur les éléments emblématiques (église, châteaux, chapelle, fronts bâtis), espaces paysagers et vues qui mettent en scène le site et font son identité.

- **permette d'accueillir de nouveaux habitants**, de **rajeunir la population**, de **conforter une vocation économique** à son échelle. Cette volonté répondra à une partie des demandes de candidats à la construction qui ne trouvent pas toujours à se loger, comme propriétaires ou comme locataires.

- utilise ces nouvelles constructions (ou reconquête de bâti en centre village) pour **conforter progressivement une forme urbaine** pérenne, c'est-à-dire étoffer le village.

2 - Orientations

Le développement communal pour la part qui concerne la Carte Communale portera sur :

- La préservation des espaces agronomiques,
- La préservation des milieux naturels, notamment les plus fragiles : zones humides, bois, bocages, etc.
- La valorisation du patrimoine bâti et arboré, ainsi que des paysages de la commune, qui font son identité,
- Un confortement de la zone déjà construite,
- La prise en considération des servitudes d'Utilité Publique.

2.1 - La préservation des espaces agronomiques les plus intéressants

- Pour les agriculteurs, il est primordial que l'outil constitué par l'espace, et un espace accessible et sans contraintes d'habitat à l'intérieur et autour, soit préservé.
- Cet outil agricole comprend la possibilité d'extension des bâtiments d'élevage et autres installations nécessaires au développement des exploitations.

2.2 - La préservation des milieux naturels

- Tout projet d'urbanisation n'a été validé que dans la mesure où il n'entravait pas le bon fonctionnement et équilibre des milieux. L'étude des incidences du zonage sur les milieux naturels et humains figure dans la partie D suivante du dossier.
- Il faut distinguer entre milieux naturels, à respecter de par leur contribution à la diversité, ou de par les risques qu'ils peuvent engendrer sur l'habitat (zones de solifluxion*, milieux humides...).

* Déplacement de masses de sols gorgées d'eau sous l'action du gel ou du dégel

Commune : Seul le village est constructible.

2 - Orientations

Les autres implantations ne sont pas incluses dans des zones constructibles. Les maisons existantes peuvent toutefois faire l'objet d'agrandissements mesurés et de rénovations.



2 – Orientations (suite)

2.3 - La valorisation du patrimoine bâti et arboré, ainsi que des paysages

- Les zones constructibles ne compromettent pas la continuité des sentiers et chemins ruraux, ainsi que le petit patrimoine (murs, croix...). Elles respectent la trame viaire ancienne et son extension récente.

- Les espaces qui encerclent le village et qui conditionnent sa découverte depuis les principaux points de vision panoramiques seront protégés de toute construction y compris agricole. Ces espaces ouverts laissent percevoir les fronts bâtis, ainsi que les principaux bâtiments emblématiques et leurs alentours : église et cimetière, château de Miramont, chapelle.

2.4 - Un confortement de la zone déjà construite

L'urbanisation est très ancienne. Elle s'est étoffée et étendue progressivement, jusqu'à des maisons récentes. Cependant il reste encore des espaces libres dans l'urbanisation.

Les constructions nouvelles conforteront le village : sa 'masse' construite ainsi que la trame de ses voiries. Il s'agit de pouvoir compléter des vides à l'intérieur de la trame urbaine existante, et de prévoir de petites extensions à ses abords immédiats.

Cette perspective de développement à moyen terme permet aussi une diversité de l'habitat.

2.5 – La prise en considération des servitudes d'utilité publique

3 – Besoins en logements

Le besoin en logements est lié à 3 facteurs :

- le renouvellement du parc,
- la décohabitation,
- la démographie.

Renouvellement du parc

Compte tenu du fait que 50 % des logements environ datent d'avant 1949, il faut s'attendre à un taux de renouvellement avoisinant les 5 % de ce parc sur 10 ans soit pour un total de la moitié des 69 logements de la commune : **2 logements**.

Décohabitation

Nous tablons sur un **taux de 2.4 dans le futur** car il correspond à ce qui est observé dans beaucoup de communes avoisinantes. On peut estimer que cet état de fait induira peu de nouvelles constructions sur 10 ans, le taux actuel étant déjà faible : **2 logements**.

Démographie

Selon les chiffres INSEE complétés par les estimations récentes, le nombre d'habitants a augmenté entre 1990 et 2005, de 15 personnes.

Une hypothèse de 15 à 20 habitants supplémentaires peut être envisagée dans les 10 ans à venir, ce qui porterait la population de la commune (hors mouvements naturels) à 150 personnes. Avec une moyenne de 2,4 personnes par logement, il faudra 5 maisons pour les accueillir.

Les besoins en logements peuvent se formuler ainsi :

- **2 logements au titre du renouvellement du parc,**
- **2 logements au titre de la décohabitation,**
- **5 logements nouveaux.**

Il sera donc nécessaire de pouvoir proposer une dizaine de logements nouveaux dans les 10 ans.

4 – Surfaces constructibles nécessaires

La surface correspondant aux besoins en logements ne peut être qu'évaluée.

Elle dépend :

- **du nombre de logements qui seront aménagés dans de l'existant** (dans le village principalement) ; on eut estimer que la moitié des nouveaux habitants occupera des logements déjà existants qui feront alors l'objet de travaux,
- **d'éventuels logements collectifs,**
- **de la superficie des parcelles...**

La superficie qui est donnée ci-après ne peut constituer qu'un ordre de grandeur permettant d'évaluer les surfaces constructibles nécessaires pour les **10 ans à venir**.

Sur une base moyenne de 2000 mètres carrés par terrain, la commune devra disposer d'une offre globale de :

10 logements à proposer dont la moitié sera constituée de maisons neuves : 5 maisons x 2000 m² = 10000 m² (1 hectare).

Cette hypothèse doit prévoir la nécessité :

- d'offrir un éventail de choix de terrains aux futurs acquéreurs ,
- de tenir compte de parties difficilement constructibles, ou divisibles incluses dans les zones, comme les accès, les servitudes, etc. Sur Miramont ces parties de parcelles sont peu conséquentes.
- de la nécessité d'augmenter les opportunités de mise en vente de terrains, sachant qu'une proportion n'est généralement pas mise en vente avant un délai de 8 ans.

Nous proposons de ce fait de multiplier la surface par un coefficient de 2,5 ; soit 1 hectare x 2,5 = **2,5 hectares**.

5 - Principes généraux du zonage

5.1 - Les principes du zonage reposent sur le confortement du village.

Ce confortement comprend trois volets :

- **1) La confirmation des espaces déjà bâtis**, qui sont intégrés dans les zones constructibles. Cela permet d'assurer une cohérence de la zone constructible et une égalité de traitement pour tous les terrains constructibles (notamment possibilité de construire à côté sur le même terrain ou de démolir et reconstruire).
- **2) L'instauration de nouveaux droits à construire** dans et autour de ces premiers espaces.
- **3) L'instauration d'espaces protégés au titre du paysage**. Ces protections ont pour but de préserver l'environnement paysager des éléments d'identité du village (château, ancien couvent, église et cimetière), et les points de vue qui s'exercent sur les abords de celui-ci depuis les voies d'accès.

Cette protection implique une non constructibilité renforcée, étendue aux bâtiments agricoles.

Les nouveaux terrains constructibles sont tous prévus en continuité de l'existant ou à l'intérieur de celui-ci, pour la plupart le long des voies, et en présence des réseaux.

Le reste de la commune ne reçoit aucune zone constructible. Aucune nouvelle construction supérieure à 20 m² n'y est possible hormis :

- dans certains cas, de l'habitat et des installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- les agrandissements mesurés de bâtiments existants.

Les zones constructibles mentionnées sur les plans comprennent donc des espaces déjà bâtis et des espaces non bâtis ; ces derniers constituent seuls la véritable extension possible de l'habitat. Tous ces terrains encore libres cumulés mesurent environ 2,5 hectares, ce qui correspond aux besoins mentionnés précédemment.

5 - Principes généraux du zonage

5.2 - Explications sur les points particuliers

Parcelles en ZC1

Elles englobent des espaces déjà bâtis et des espaces à bâtir de façon à donner une cohérence à l'urbanisation du village.

Certaines parcelles sont assainies collectivement, d'autres individuellement. Dans ce dernier cas les pétitionnaires devront prévoir une analyse du sol pour étudier le système le plus adapté.

L'ensemble des parcelles réellement constructibles a été limité dans l'optique de conserver une faisabilité des constructions compte tenu de la faiblesse de la desserte en réseaux du village.

Une partie du carrefour entre l'église et l'école a été conservé non constructible afin de prévoir pour l'avenir une possibilité d'aménagement d'une place.

Parcelles en ZC2

Ne pourront être bâties qu'en présence de réseaux.

Parcelles en ZNp

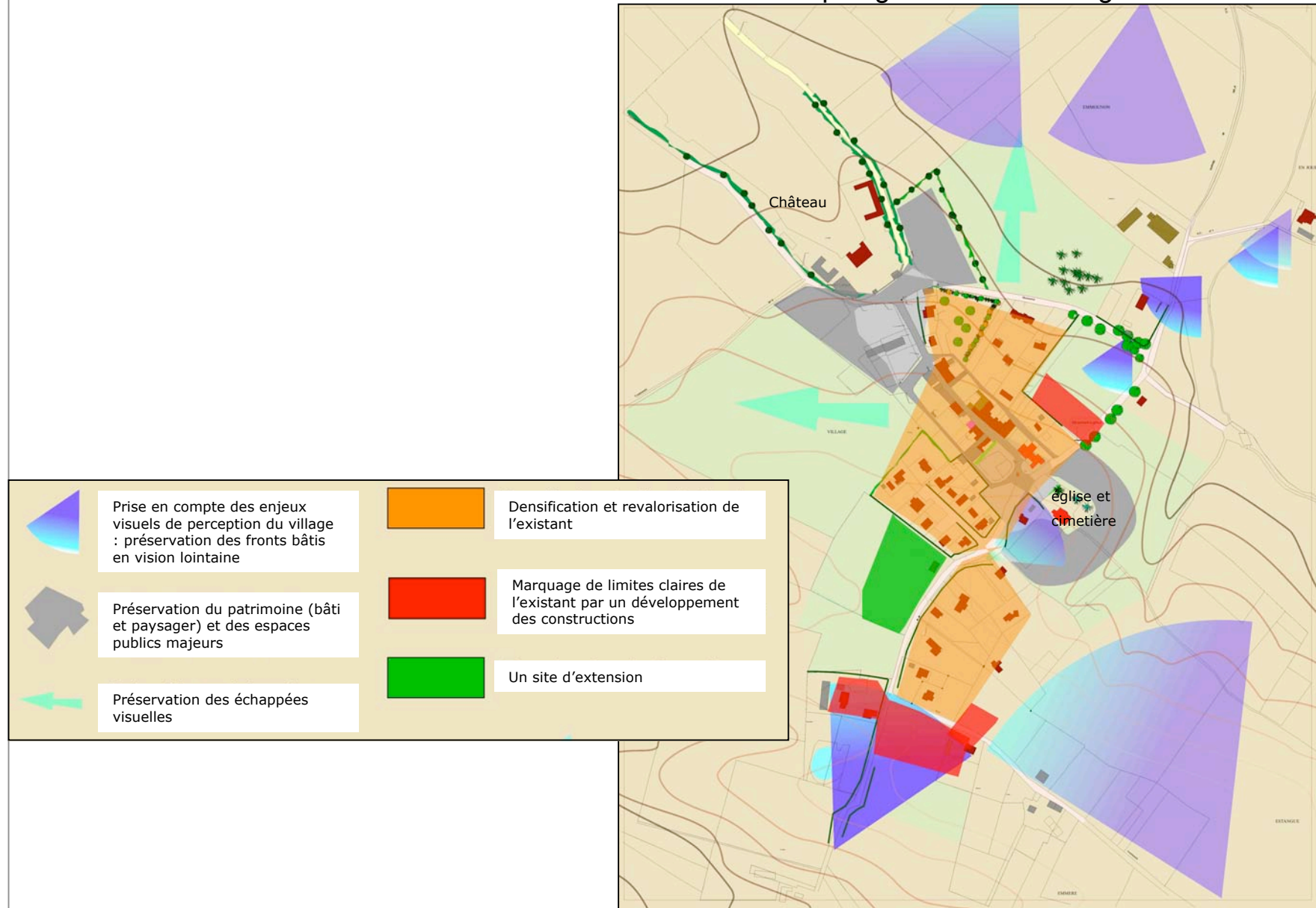
Ces espaces de protection englobent le village. Ils ont pour objectif de valoriser le patrimoine par la préservation d'un écrin paysager de qualité : village (lisière urbanisation / milieux agricoles) mais aussi château, ancien couvent, église et cimetière, sont mis en scène. Cette qualité paysagère est constitutive de l'identité du village et par conséquent de la commune.

Espaces en ZN

Tout le reste de la commune est inconstructible, sauf modifications de l'existant et réalisation sous certaines conditions de bâtiments agricoles.

Le zonage ZNp comprend une encoche en ZN qui est une maison. Elle a pour but de ne pas pénaliser les propriétaires (construction possible de garages par exemple, extension...). Cette maison n'a pas été classée en ZC1 pour éviter de nouvelles constructions significatives qui iraient à l'encontre de la qualité de la façade est du village.

5 - Principes généraux du zonage



5 - Principes généraux du zonage

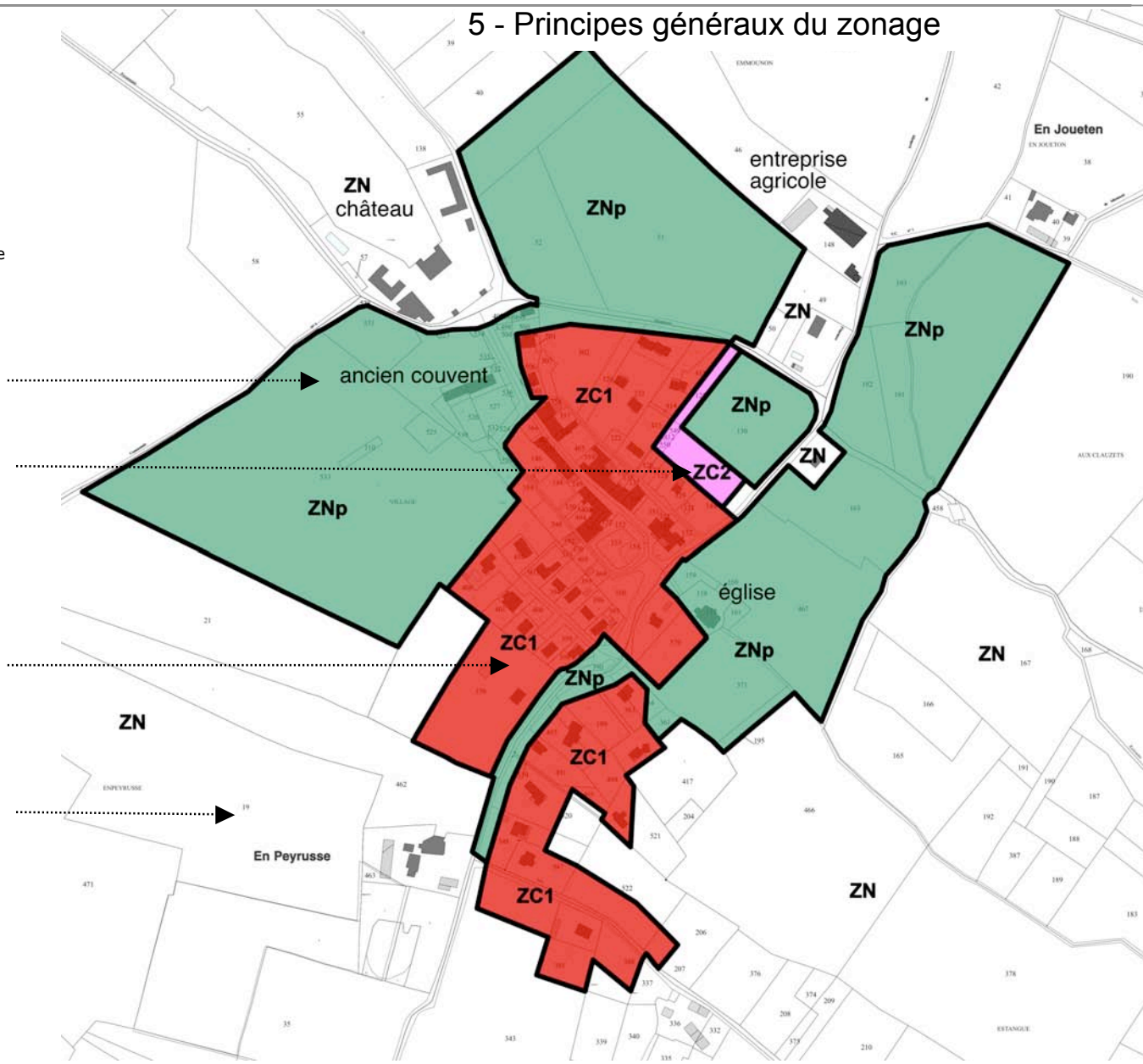
Voir commentaires page suivante

ZNp : Zones Naturelles de Protection (non constructibles y compris bâti agricole)

ZC2 : Zones Constructibles 2 (constructibilité différée)

ZC1 : Zones Constructibles 1 (constructibilité immédiate)

ZN : tout le reste en Zones Naturelles (non constructibles sauf modifications existant et certaines installations agricoles)



6 – Principes d'application des règles générales d'urbanisme

Zone constructible (ZC1) :

Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage). Celles-ci devront respecter les dispositions des Règles Générales d'Urbanisme.

Zone constructible sous réserve des équipements (ZC2)

Dans cette zone, les constructions (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage) sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R 111-5, R111-6, R 111-8 à R 111-13 du Code de l'Urbanisme). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L111-1-5, si les équipements manquent.

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

Zone naturelle (ZN) :

Dans cette zone, sous réserve des articles R111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-13, R 111-14, R 111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

1°) *l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes,*

2°) *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,*

3°) *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,*

4°) *les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles,*

5°) *la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R 111-5, R111-6, R 111-8 à R 111-13 du Code de l'Urbanisme).

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

Zone naturelle de protection (ZNp) :

Dans cette zone, sous réserve de la prise en compte patrimoine et des paysages (article R111-21 du Code de l'Urbanisme), ne sont admises que :

l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

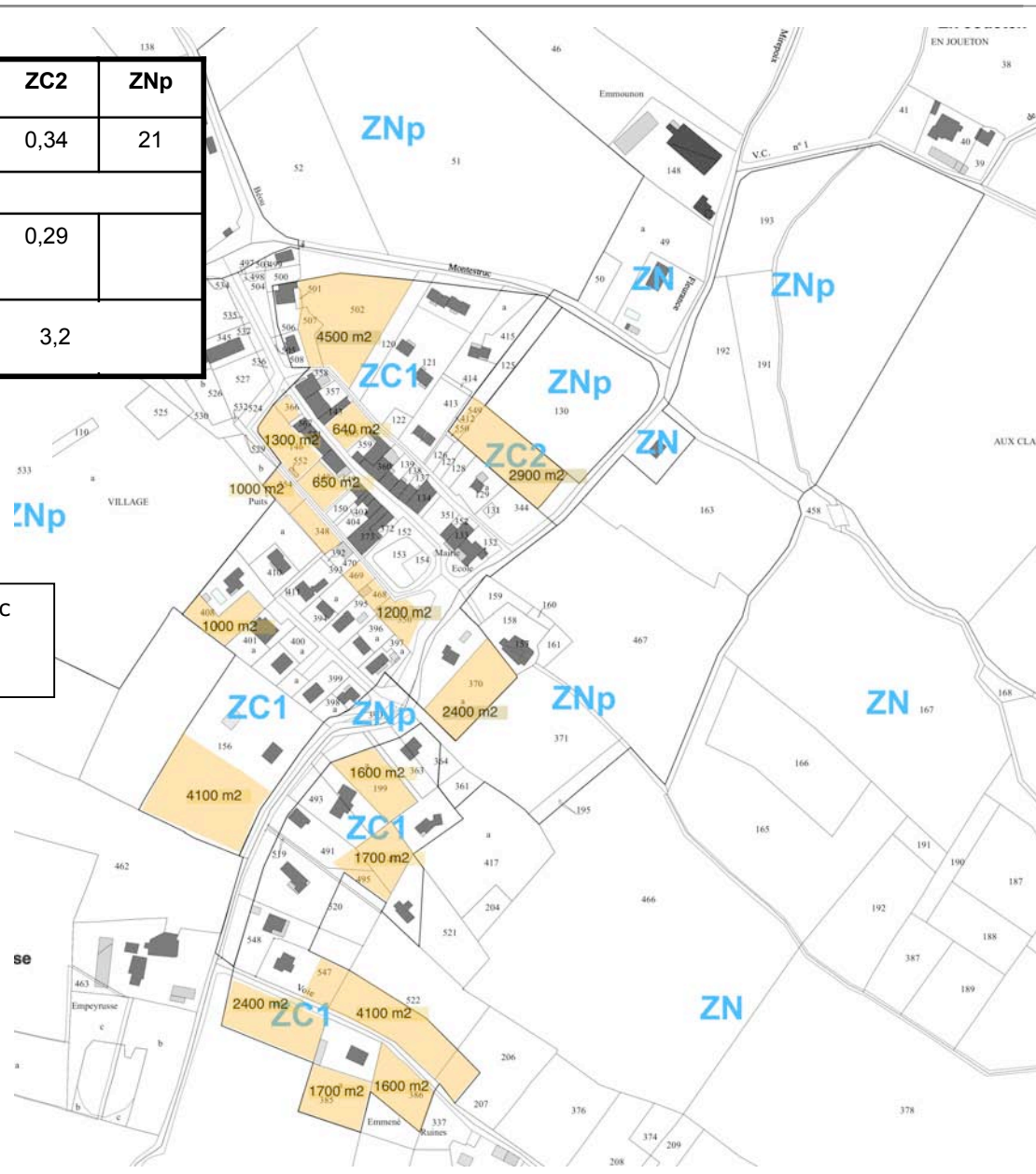
Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

7 – Bilan quantitatif

En hectares		ZC1 *	ZC2	ZNp
VILLAGE – Totalité de la zone constructible		8,7	0,34	21
SURFACES REELLEMENT CONSTRUCTIBLES (en hectares non bâties)	en orange :	2,9	0,29	
		3,2		

* Voir explication des sigles page précédente

Les surfaces de 3 hectares sont compatibles avec celles qui ont été proposées comme étant nécessaires pour une période estimée à 10 ans.



8 – Bilan de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 15 avril 2009 au 16 mai 2009 en la mairie de Miramont Latour.
Elle a comporté quatre permanences.

Huit observations ont été faites, écrites et orales.

Cinq pour une demande de mise en constructibilité de parcelles privées ; trois consistaient en remarques générales.

Sur l'ensemble des demandes, deux ont été reçues favorablement par le Commissaire Enquêteur.
Par ailleurs dans les conclusions de son rapport il a approuvé le projet de Carte Communale.

Suite à la remise du rapport de l'enquête publique, le Conseil Municipal a délibéré le 4 juin 2009.

Les propositions du Commissaire Enquêteur ont été approuvées, soit deux terrains constructibles ajoutés (parcelles A 386 et A 370).
Ces terrains se trouvent inclus dans le zonage de la présente Carte Communale.



PARTIE D
EVALUATION DES INCIDENCES
DES NOUVELLES ZONES
CONSTRUCTIBLES SUR
L'ENVIRONNEMENT

L'urbanisme communal est régi par des lois de cadrage concernant l'habitat, l'environnement, le patrimoine et les paysages.

Outre la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2001) et la Loi Urbanisme et Habitat (2003), sont concernées sur Miramont-Latour :

- la loi sur la protection des Monuments historique du 31 décembre 1913, le Code du patrimoine (titre II du livre VI) et le décret 2007-487 du 30 mars 2007. Ces textes ont pour but de protéger les éléments du patrimoine pouvant être considérés comme d'intérêt national.
- la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, visant une gestion équilibrée de la ressource en eau, une protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux,
- la loi sur l'Air du 30 décembre 1996, visant l'amélioration de la qualité de l'air, en particulier par la maîtrise des besoins de déplacements et la mise en place d'itinéraires cyclables,
- la loi sur la Protection et la Mise en valeur des Paysages du 8 janvier 1993, visant la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution,
- la loi relative à l'Archéologie Préventive du 17 janvier 2001, visant à assurer la détection et la conservation des éléments archéologiques,
- la loi d'Orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, visant à affirmer le droit au logement pour les personnes modestes et défavorisées et la nécessité de la mixité sociale,
- la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 recensant les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic,
- la loi d'Orientation agricole n° 99 574 du 9 juillet 1999, stipulant que le Plan Local d'Urbanisme ne peut être approuvé qu'après l'avis de la Chambre d'Agriculture (appliqué ici à la Carte Communale),
- la loi n° 95 101 du 2 février 1995 et l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatifs au recul applicable aux constructions le long des voies classées à grande circulation, autoroutes, voies express et déviations.

Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des espaces a été pris en compte dans le choix des zones constructibles de la Carte Communale : préservation des paysages, des espaces boisés, des espaces agricoles, des milieux naturels qualitatifs, confortement d'espaces constructibles regroupés pour l'habitat, et permettant la mixité sociale...

1 – Les risques naturels

Le principe de protection des zones constructibles par rapport aux risques naturels localisés sur le territoire communal, a été pris en compte dans le choix du zonage de la Carte Communale :

- non constructibilité de terrains humides et / ou proches des cours d'eau,
- Information des acquéreurs sur les risques liés à la solifluxion et sur les solutions constructives existantes.

2 - La qualité de l'air, le cadre de vie

La qualité de l'air peut être remise en cause par la circulation automobile et les activités industrielles.

Miramont-Latour n'est pas concernée par des activités industrielles polluantes à ce titre. Par ailleurs la circulation sur les voies est très faible et ne générera pas de pollution particulière.

Le travail sur le zonage a tenu compte des impératifs de limiter les déplacements automobiles en concentrant les zones à proximité des voies de transit.

3 – Les réseaux

. Eau potable

Le raccordement de l'ensemble des zones constructibles au réseau d'eau potable est possible, avec une réserve de capacité suffisante (l'ensemble des responsables locaux de l'adduction en eau a été consulté).

. Assainissement

Une partie des zones constructibles est assainie collectivement (la partie la plus proche du centre du village), tandis que les zones constructibles situées à l'écart du centre seront assainies individuellement. Dans ce cas les terrains seront assainis de la façon la plus adaptée aux caractéristiques du sol (surface minimale, topographie, caractéristiques hydrogéologiques).

. Electricité

Le syndicat d'électrification a été consulté et a donné un avis favorable sur le zonage.

4 – Les milieux naturels

. Les milieux naturels protégés ou répertoriés

Aucune zone ne figure à proximité de sites protégés ou répertoriés.

. Les milieux naturels boisés

Tous les boisements sont préservés comme non constructibles.

. Les milieux naturels humides

Les prairies humides ne sont pas constructibles.

. **Par ailleurs l'agriculture**, qui participe au maintien des espaces naturels, est respectée dans le document d'urbanisme : les reculs des bâtiments (aviculture) sont pris en compte, les terres agronomiques demeurent inconstructibles sauf 2 hectares de terrain mis constructibles dans le village.

5 – Les paysages

Sur le territoire communal, le paysage rural exclut toute urbanisation importante, entièrement nouvelle et isolée.

Sur le village, la sensibilité visuelle du site, des entrées et abords, a été analysée de façon à évaluer comment les valoriser et les affirmer dans le cadre d'une extension mesurée.

Les extensions se font toujours autour du bâti existant, et en même temps de part et d'autre des voies d'accès. Les cônes de vision sur le village depuis les axes routiers ne sont pas urbanisés.

Les projets d'extension ne remettent donc pas en question la qualité forte du site du village.

6 – Les sites archéologiques

Commune peu sensible au moins sur les zones d'extension.

7 – Les monuments historiques (éléments du château de Latour)

Aucun nouveau terrain constructible ne se situe dans le périmètre d'un bâtiment protégé.

8 – Les déplacements lents

Le travail sur la Carte Communale a été l'occasion de réaffirmer l'importance du réseau de chemins ruraux sur la commune. Il pourrait retrouver toute sa place dans le patrimoine culturel et naturel en étant dans un premier temps mis à l'abri de toute privatisation. Les zones constructibles respectent le réseau et peuvent permettre de le compléter par les voies de desserte à créer, elles-mêmes pouvant être l'occasion de créer des lieux de qualité.

FIN