

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
INTRODUCTION	4

1^{ÈRE} PARTIE – DIAGNOSTIC

1 – LE TERRITOIRE COMMUNAL	6
1.1 – Le milieu naturel.....	6
1.2 – Les caractéristiques paysagères.....	7
1.3 – La santé publique.....	10
1.4 – Le territoire urbanisé.....	15
1.5 – Les déplacements.....	18
1.6 – Les équipements collectifs.....	19
2 – L’ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE	21
2.1 – La démographie.....	21
2.2 – La construction et le parc de logements.....	25
2.3 – L’activité économique.....	23
2.4 – L’activité agricole.....	29
3 – LES SERVITUDES D’UTILITÉ PUBLIQUE	32
4 – LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ET BESOINS RÉPERTORIÉS	32

2^{ÈME} PARTIE – LE PLAN LOCAL D’URBANISME ET MISE EN ŒUVRE

1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D’AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	35
2 – LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTÉS	37
2.1 – La zone UA.....	37
2.2 – La zone UB.....	37
2.3 – La zone UC.....	38
2.4 – La zone UD.....	40
2.5 – La zone UI.....	40
2.6 – La zone UL.....	41
2.7 – La zone 1AU.....	41
2.8 – La zone 2AU.....	42
2.9 – La zone N.....	43
2.00 – La zone A.....	44
3 – LES MOTIFS DES RÈGLES ET CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT	
3.1 – La structure du règlement écrit.....	45
3.2 – Les changements concernant plusieurs zones.....	45
3.3 – Les changements apportés au règlement de la zone UA.....	48
3.4 – Les changements apportés au règlement de la zone UB.....	52
3.5 – Les changements apportés au règlement de la zone UC.....	57
3.6 – Les changements apportés au règlement de la zone UD.....	59
3.7 – Les changements apportés au règlement de la zone UI.....	59
3.8 – Les changements apportés au règlement de la zone UL.....	61
3.9 – Les changements apportés à la zone 1AU.....	62
3.00 – Les changements apportés au règlement de la zone 1 AUi.....	65
3.01 – La zone 2AU.....	66

3.02 – Les changements apportés au règlement de la zone A.....	66
3.03 – Les changements apportés au règlement de la zone N.....	67
3.04 – Les changements apportés aux emplacements réservés.....	68
4 – TABLEAU DES SURFACES	68
3^{ÈME} PARTIE – LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT LA PRISE EN COMPTE DE SA RÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	
1 – LES MILIEUX NATURELS	70
1.1 – Les cours d'eau	
1.2 – Les espaces de nature	
2 – LES ESPACES AGRICOLES	70
3 – LA SANTÉ PUBLIQUE	70
ANNEXE	72

PREAMBULE

La commune de MIRANDE dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 13 novembre 1985. Il a fait l'objet d'une première révision le 19 mars 1992 puis d'une révision partielle le 30 mars 2000. La commune est donc dotée de deux documents d'urbanisme, couvrant des parties différentes de territoire.

Par délibération du 08 novembre 2001, le conseil municipal prescrit la présente révision.

RAPPEL :

Article L 110 du Code de l'Urbanisme :

“ Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection de milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ”.

Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme

“ Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.... ”

INTRODUCTION

Implantée sur les rives de la Baïse, la commune de MIRANDE se situe à une vingtaine de kilomètres au sud-ouest d'Auch et à une cinquantaine de kilomètre au nord-est de Tarbes.

Avec une superficie de 2342 hectares, la commune compte 3691 habitants au recensement INSEE de 2005 (+ 3,6 % par rapport au recensement 1999).

Elle est positionnée sur la RN 21 Paris - Pierrefite-Nestalas - et au carrefour de plusieurs départementales.

Le territoire communal trouve sa place au sein d'un vaste ensemble paysager très homogène appelé l'Astarac, qui couvre le sud du département.

Sous-préfecture du Gers, Mirande est le chef lieu de canton regroupant 22 communes.

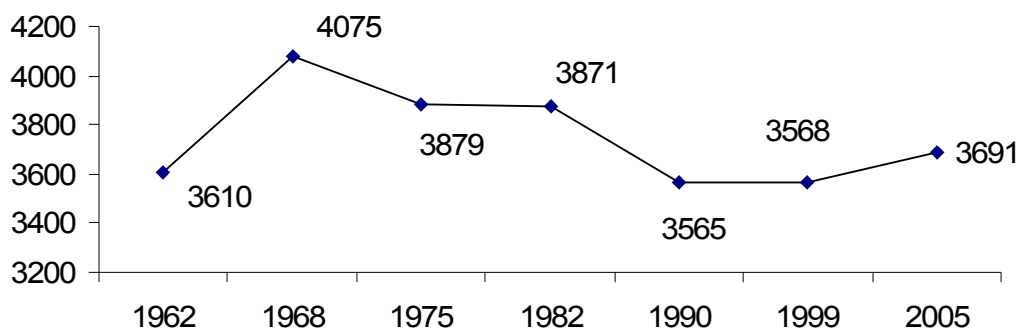
Elle fait partie de la communauté de communes Cœur d'Astarac en Gascogne qui regroupe 16 communes situées entre la vallée de Losse et la vallée de la Grande Baïse

La communauté de communes exerce ses compétences dans les domaines suivants :

- Aménagement de l'espace communautaire
- Développement économique
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Voirie d'intérêt communautaire
- Politique du logement social d'intérêt communautaire et action par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées
- Equipements culturels, sportifs, sociaux éducatifs, d'enseignement et de formation au service des populations
- Tourisme et loisirs
- Action en faveur des personnes âgées et de la jeunesse

La communauté de commune compte 7109 habitants (R.G.P. 99). A elle seule, MIRANDE regroupe 50% des habitants de la communauté.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE



La population de l'ensemble des autres communes de la communauté a connu approximativement la même évolution que celle Mirande entre 1982 et 1999 (-7%). Toutefois, entre les derniers recensements, la population de Mirande s'est stabilisée autour de 3550 habitants, alors que celle des autres communes de la communauté a continué à diminuer.

1^{ère} partie

Diagnostic

1 - LE TERRITOIRE COMMUNAL

1.1 - Le milieu naturel

1.1.1 - Géomorphologie, géologie et pédologie

Sources : Inventaire des paysages du Gers, CAUE 32 ; B.R.G.M.



« 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. Quant au sous-sol, il est composé essentiellement de dépôts molassiques issus directement de l'érosion de la chaîne au tertiaire : molasses argilo-siliceuses, caillouteuses (argile à galets) qui donnent une majorité de sols argilo-limoneux aux potentialités agraires médiocres (boulbène majoritairement). Dans le Nord de l'Astarac, l'érosion a mis à jour des dépôts plus anciens (assises calcaires) qui offrent des sols de meilleure qualité (terrefort argilo-calcaire). »

1.1.2 - Hydrographie (voir carte)

Le réseau hydrographique est constitué d'un cours d'eau principal, la Baïse, qui sillonne dans une large vallée dissymétrique orientée sud-nord, et coupe le territoire communal en deux.

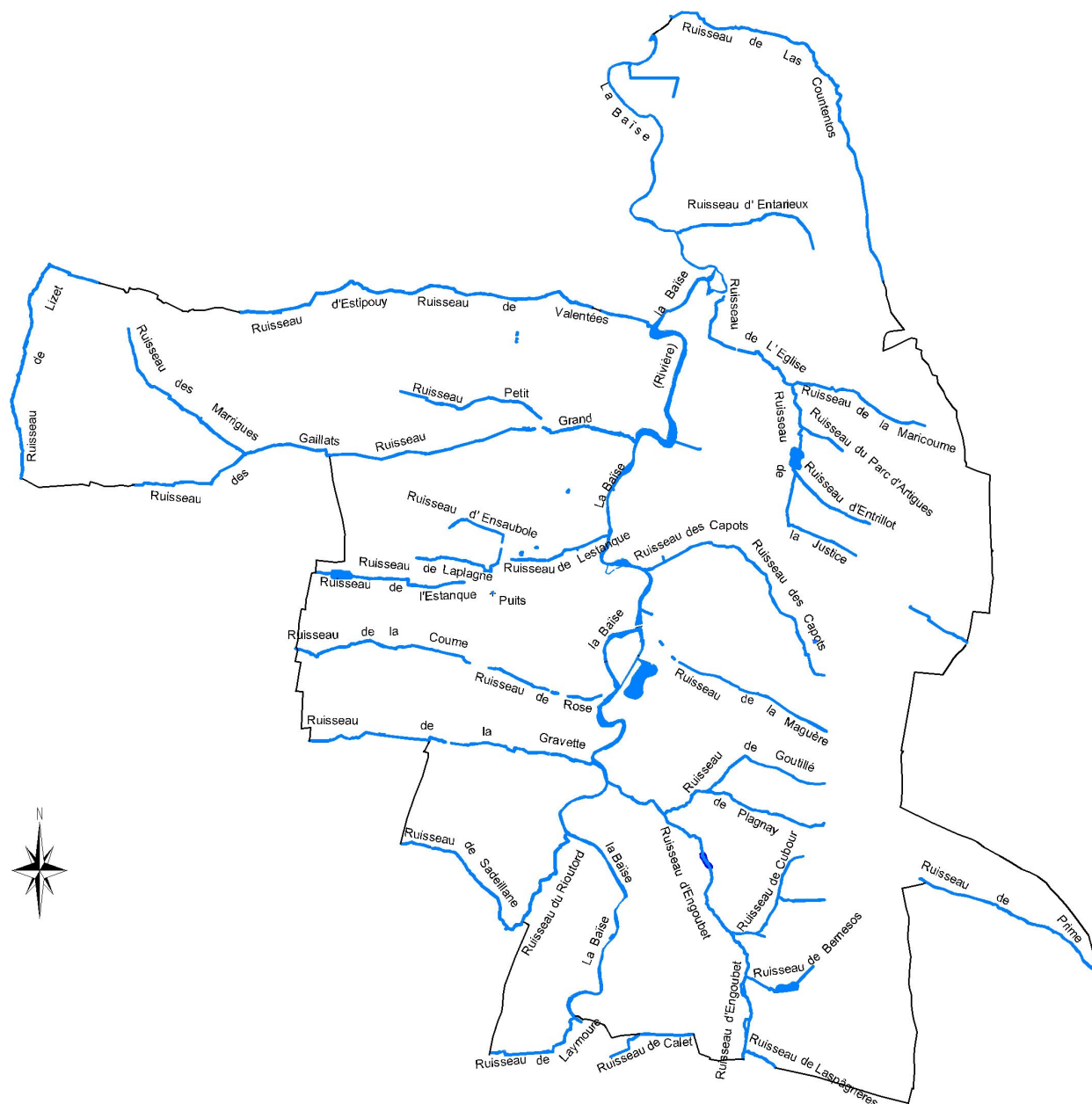
Cette rivière coule parallèlement à la Petite Baïse qui traverse la commune voisine, et au ruisseau Le Lizet, qui constitue la limite communale avec Monclar-sur-Losse et Montesquiou.

La Baïse reçoit les eaux de la Petite Baïse à L'Isle de Noé et coule jusqu'à la Garonne.

La Grande Baïse, dans sa traversée du territoire communal, est alimentée par de nombreux ruisseaux qui lui sont perpendiculaires. Souvent parallèles entre eux, la régularité de leur tracé est particulièrement perceptible en rive gauche de la Baïse, où les reliefs sont moins accentués.

Ce système hydrographique a confectionné un paysage très particulier, caractéristique de cette partie de l'Astarac.

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE



1.2 - Les caractéristiques paysagères

1.2.1 - Les unités de paysage

Le territoire communal, largement structuré par la vallée de la Baïse, est à l'image de l'Astarac, dont le paysage est ainsi décrit dans l'Inventaire des paysages du Gers réalisé par le CAUE 32 :

«Le paysage est rythmé par l'alternance «coteaux-vallées» très lisibles et dont on distingue aisément les trois ensembles paysagers qui les composent : la boubée, la serre et la ribère. Ils sont distincts par leur relief mais aussi parce que la distribution des cultures, de la végétation, de l'habitat ou même des circulations s'y organisent de manière différente et complémentaire.

- la ribère en fond de vallée est un simple ruban alluvial, plat et abondamment cultivé. C'est un couloir de circulation naturel où l'on rencontre les grands axes de communication (mercadère) et les principaux centres urbains.

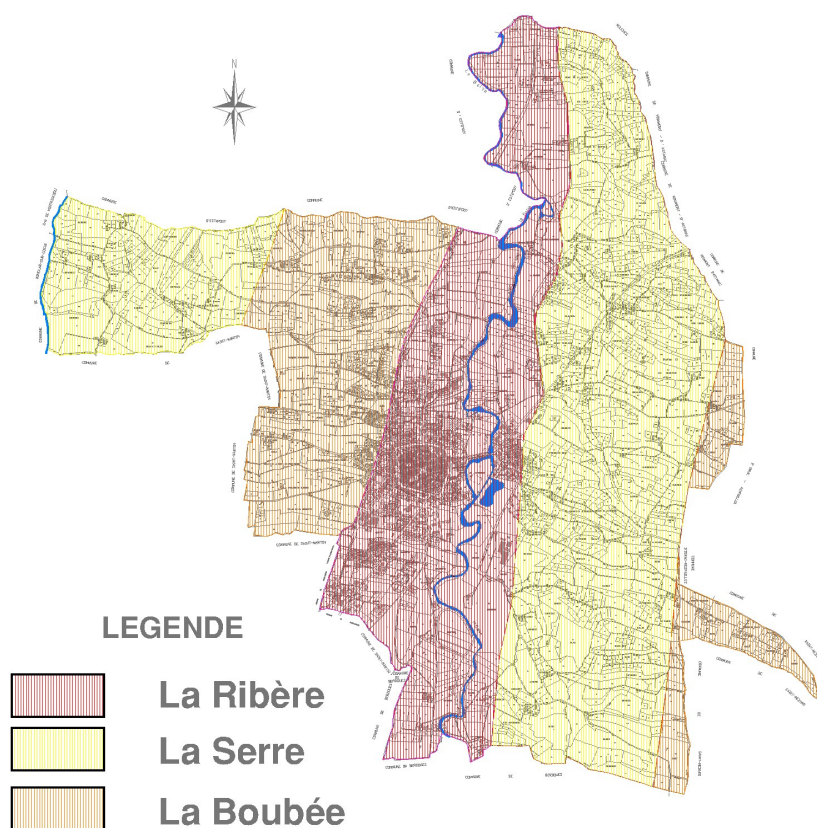
- la serre, rive droite, prend la forme d'un coteau étroit et abrupt qui s'élève d'une centaine de mètres au dessus de la ribère.

Elle est largement dédiée aux bois et aux pâturages. Au sommet, en sinuant le long des serrades, on bénéficie de vues sur les vallées et la succession des coteaux. Fermes isolées et petit villages perchés se succèdent ainsi qu'un important patrimoine diffus : motte, chapelle, moulin à vent...

- la boubée qui s'étale rive gauche en pente douce est un espace de transition. De petits ruisseaux affluents ont creusé un paysage de vallons et de collines amples et cultivés dans l'ensemble, mais ponctués également de bois et de prairies. Le parcellaire reste modeste et les pentes relativement importantes. Elle est surtout le siège d'un habitat dispersé. »

La carte des unités de paysage qui ci-dessous fait clairement apparaître cette alternance serre/ribère/ boubée sur le territoire communal. Comme le précise l'étude du CAUE on constate dans « le Pays Mirandais » relativement éloigné des Pyrénées, une atténuation du relief principal avec des pentes plus douces mais aussi une accentuation des reliefs secondaires (vallonnement).

LES UNITES DE PAYSAGE



La vallée de la Baïse (ou ribère), accueille la ville de Mirande.

La serre, en rive droite, au relief chahuté, est coupée par d'étroites vallées aux pentes relativement fortes, ces pentes accueillant pratiquement toutes de petits massifs boisés.

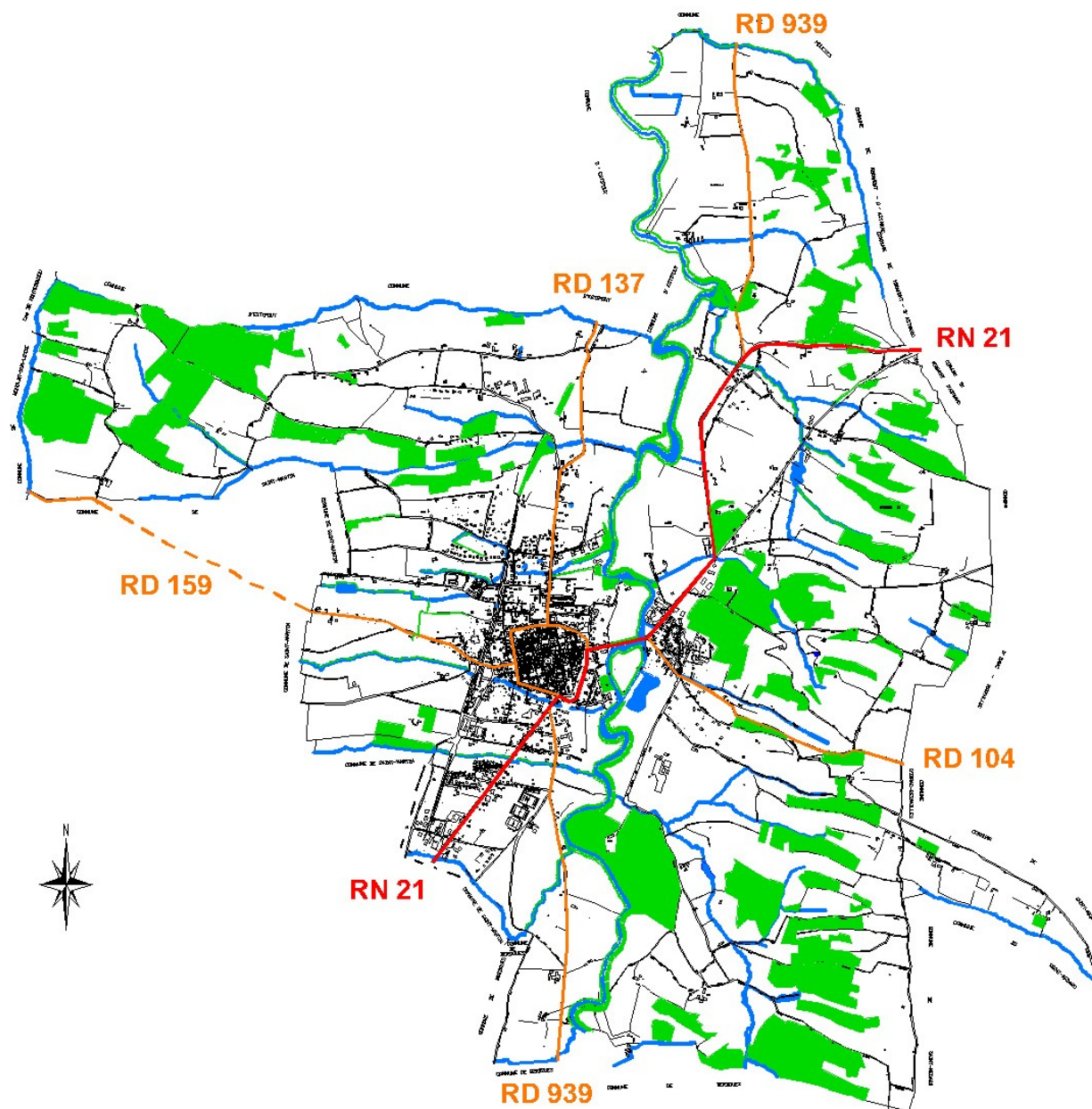
La boubée, en rive gauche, au relief plus arrondi, est entrecoupée de nombreuses petites vallées parallèles, aux pentes moins raides. L'arbre est surtout présent sous la forme d'alignements plantés (chênes) soit le long des ruisseaux, soit le long des chemins, en ligne de crêtes. Entre chaque vallée, des plateaux de petites dimensions, accueillent une urbanisation pavillonnaire qui s'étire le long des chemins.

1.2.2 - Les éléments d'intérêt naturel et paysager

Ils comprennent, comme l'indique la carte suivante :

- les boisements principaux situés essentiellement sur les versants pentus des serres en rives droites de la Baïse et du Lizet ;
- les ripisylves qui s'étirent de part et d'autre de la Baïse mais également le long des ruisseaux, principalement en rive gauche de la Baïse ;
- les alignements plantés le long des routes et chemins souvent en lignes de crêtes ;
- la Baïse mais aussi tous les cours d'eau et plans d'eau.

LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE NATURE



1.2.3 - Les éléments de patrimoine

• 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.

• Les sites archéologiques

La connaissance des sites archéologiques est d'intérêt public même si elle n'établit pas de servitude d'utilité publique à proprement parler.

On recense onze sites archéologiques sur le territoire de MIRANDE répartis sur l'ensemble de la commune :

- 001 – La ville : bastide médiévale, dans les limites du rempart
- 002 – Saint-jean : ancienne paroisse médiévale sur la zone du cimetière
- 003 – Saint-Jean : ancienne ferme du quartier Saint-Jean, figurant sur le plan du XVIII^e siècle
- 004 – Le Batardeau (Place Saint-Cricq) emplacement de l'ancien Hôpital Saint-Jacques
- 005 – Le Tuco : motte médiévale du Tuco du Bédac
- 006 – Tour d'Astarac : château médiéval
- 007 – La Poudrière : motte médiévale Saint-Jean de Lézien
- 008 – Betbèze : piles et enclos funéraires gallo-romains
- 009 – Eglise d'Artigues : église et cimetière de l'ancienne paroisse d'Artigues-Perche
- 010 – Sanson/Enbarrat : église médiévale et motte castrale Saint-Martin de Valentées
- 011 – En Guillempey : église médiévale et ancienne paroisse Saint-Jean de Mazerettes

La loi du 27 septembre 1941 stipule notamment que *"lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au préfet."*

Par ailleurs, les sites archéologiques sont également régis par les textes suivants :

+ Décret n° 81.428 du 28 avril 1981 pris pour application de la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance

+ Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

+ Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

+ Loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

+ Les articles 322-1 et 322-2 du Code de pénal prévoient les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou de la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

+ Article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme conformément auquel "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

+ Article R 442-3-1, 6^e alinéa, du code de l'urbanisme

• Monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire :

- Eglise Notre-Dame classée à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 28 décembre 1921.
- Tour Rohan inscrite 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.

1.3 - La santé publique

1.3.1 - La qualité des eaux

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du Bassin Adour-Garonne approuvé le 06 août 1996, dont les priorités sont :

- focaliser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires : points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques ;

- restaurer les débits d'étiage ;
- sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaire à l'alimentation humaine, avec des règles collectives de gestion et de protection ;
- remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin ;
- délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation ;
- instaurer la gestion équilibrée par bassin versant et par système aquifère.

• Les rivières et ruisseaux :

Concernant les eaux de **la Grande Baïse**, le « Bilan sur la qualité de l'eau des principales rivières du Bassin Adour-Garonne en 2003 » réalisé par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne fournit les données suivantes

La pression domestique qu'exercent ponctuellement les villes situées à proximité immédiate des cours d'eau, et notamment Mirande sur la Grande Baïse, ainsi que la pression agricole, constituent les principales sources de pollution des rivières de Gascogne.

D'après les relevés effectués sur la station de mesure de la qualité des eaux, située au niveau du Pont de la N21 à Mirande, la qualité des eaux de la Grande Baïse est :

- * bonne au regard des quantités de matières organiques, oxydables et de phosphores.
- * moyenne au regard des quantités observées de matière azotées et de nitrates.

Les autres ruisseaux ne font l'objet d'aucun suivi qualitatif, ni quantitatif.

• L'eau potable :

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIDEAU).

L'eau, pompée dans la Grande Baïse, est traitée dans la station de pompage et de traitement située route de Berdoues (RD939), à Mirande.

• Les eaux usées :

L'agglomération de MIRANDE est desservie par un réseau collectif d'assainissement géré par la commune. La station d'épuration de type boues activées à aération prolongée, d'une capacité de 5800 équivalents/habitants, est implantée au nord de la Bastide, près du cimetière et de la grande Baïse.

1.3.2 - Les nuisances sonores

• Les bruits des infrastructures de transports terrestres :

La commune de MIRANDE est traversée par la RN 21 qui vient border la bastide.

Elle supporte des trafics de transit importants et facteurs de nuisances sonores.

Elle est concernée par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2004 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

• Les activités industrielles ou artisanales sources de nuisances sonores :

Aucun problème particulier n'est signalé.

1.3.3 - Les risques naturels

•Risque d'inondation :

Le plan des surfaces submersibles réalisé en 1958 et valant plan de prévention des surfaces submersibles constitue une servitude d'utilité publique.

La cartographie informative des zones inondables des principaux cours d'eau de Midi-Pyrénées (plan ci-contre), délimite la zone inondable qui sera prise en compte dans le P.L.U. Elle définit notamment le champ d'inondation correspondant aux Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Un Schéma Directeur de Prévision des Crues dans le bassin Adour-Garonne a été approuvé par le Préfet coordinateur du bassin par arrêté du 08 août 2005.



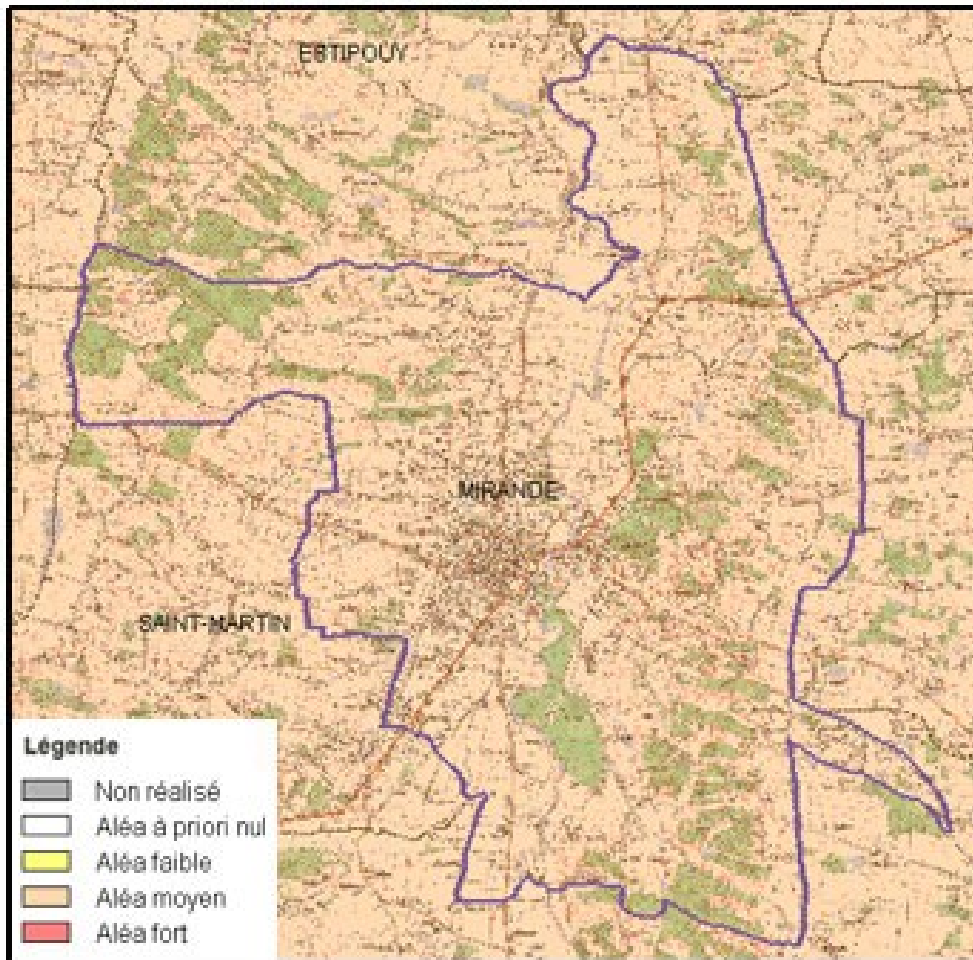
•Risque lié au retrait ou au gonflement des argiles

Une étude relative aux risques de désordres susceptibles d'affecter un bâtiment en raison des retraites ou gonflements des argiles est en cours. Elle a montré que l'ensemble du territoire de la commune est concerné par un risque moyen.

Il est précisé dans le Porter à Connaissance que « cette contrainte ne devrait entraîner que peu de contraintes en matière d'urbanisme, et ne concerner que les obligations en matière de règles et normes de constructions. Cette étude fera l'objet à terme d'un Plan de Prévention des Risques.»

Dans l'attente de ce document, la carte suivante « Aléa retrait/gonflement des sols argileux » a été réalisée par le BRGM. Elle n'a pas valeur réglementaire.

**Aléa Retrait-
Gonflement des sols argileux**
Carte d'Aléa Retrait-Gonflement



1.3.4 - Les risques technologiques et industriels

• Risque de rupture du barrage de Puydarrieux sur la Baïsole :

Le risque de rupture de barrage est à relier d'avantage à l'éventualité d'une dégradation de l'ouvrage qui évoluerait de façon plus ou moins rapide plutôt qu'à une rupture brusque et imprévue. Il s'agit d'une éventualité que le P.L.U. ne pourra pas réellement prendre en compte.

• Risque transport de matières dangereuses :

Le territoire communal est traversé par une conduite de gaz et un axe routier, la RN 21, supportant des flux de transport de matières dangereuses. Ils peuvent générer explosion, incendie ou dispersion dans l'air, l'eau ou le sol de produits nocifs.

• Les installations classées (source : D.R.I.R.E.) :

De nombreuses installations classées liées à des activités industrielles, artisanales ou agricoles existent sur la commune. En voici la liste :

Nom installation	Libellé Activité
LYCEE AGRICOLE DE MIRANDE	Un élevage avicole et bovin, une salle d'abattage, une conserverie
LES SILOS MIRANDAIS	Une installation de stockage, séchage et conditionnement de céréales
Syndicat Mixte Départemental	Une installation de stockage de déchets ménagers
SNC MONNARD	Un centre de collecte de sous-produits d'abattoirs, dépôts de chairs, débris ou issues d'origine animale
PRESSING ASTARAC	PRESSING
SARL BARDOT	Une station-service
PERRETTE ET RICHIERO	Un atelier mécanique
CEG	Un dépôt de gaz
DUFFOUR ET FILS	Un atelier de mécanique
CENTRE DE FORMATION AGRICOLE	Un dépôt de gaz
EDF	PCB
GAEC DU CAMPAGNOULET	Un élevage avicole
Albert OLIVEIRA	Un atelier de travail du bois
André GILBERT	Un dépôt de liquides inflammables
Denis DESSACS	Un dépôt de liquides inflammables
Jean Claude CARRERE	Un atelier de mécanique
Jean SEMEZIES	Un dépôt et distribution de liquides inflammables
Robert SASSOLI	Un atelier de travail du bois
Nadine FORGUES	Un pressing
SA PELLETIER	Un entrepôt couvert
SA TURBOFEE	Un entrepôt couvert
SA DEPRA AG GASCOGNE PYRENEES	Un dépôt et distribution de liquides inflammables
VIDAL ET FILS	Une chaudronnerie
SENSEMAT EQUIPEMENTS	Un entrepôt couvert
STE ELECTRIQUE DE MIRANDE	Une centrale thermique
HORNERE ET CIE	Un dépôt de liquides inflammables
Sté nouvelle ducler	Un atelier mécanique
CHAMPION	Un dépôt et distribution de liquides inflammables

1.3.5 - Les risques sanitaires

- Le risque d'exposition au plomb :

L'arrêté préfectoral du 14 janvier 2003, pris en application du code de la santé publique et des décrets du 9 juin 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme, classe l'ensemble du département du Gers comme zone à risque d'exposition au plomb. Il impose notamment l'établissement d'un état des risques d'accessibilité au plomb lors de toute vente d'un immeuble bâti destiné à l'habitation.

1.3.6 - L'élimination des déchets ménagers et assimilés

Un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département du Gers a été approuvé en 1998 puis révisé.

En juin 2000, un syndicat mixte départemental pour le traitement des déchets ménagers et assimilés a été créé.

Les actions du syndicat mixte portent sur :

- la mise en conformité des décharges existantes,
- le développement des collectes sélectives ;
- la mise en place des infrastructures de transfert et de tri des emballages,
- prise en compte des déchets assimilés : déchets des professionnels,
- l'information des citoyens.

Il est ainsi prévu par le projet de plan de disposer à terme d'un réseau de 3 à 5 centres de stockage (mise en conformité des décharges), 26 déchetteries, 1 à 3 centres de tri, et un réseau de 14 décharges pour déchets inertes (classe 3).

En 2010, l'objectif général de valorisation est de 50 % (en poids des déchets).

Sur la commune de Mirande, la collecte des déchets est réalisée par le Syndicat Mixte de Collecte des Déchets Sud Mirande ; il les achemine jusqu'à la déchetterie de Saint-Martin ou à la décharge de Mazerettes située sur la commune de Mirande. Le traitement est effectué par l'entreprise TRIGONE –AUCH.

1.4 - Le territoire urbanisé

L'agglomération comporte plusieurs entités urbaines distinctes (voir carte):

- La bastide, avec sa trame orthogonale, ses constructions jointives souvent de 2 niveaux et implantées à l'alignement des emprises publiques, avec une forte emprise au sol.
- Les faubourgs, moins denses, composés de constructions implantées à l'alignement autour des enceintes de la bastide, en ordre discontinu en s'éloignant du centre.
- L'habitat pavillonnaire, correspond à des opérations groupées plus ou moins récentes mais surtout à de la construction individuelle le long des voies.
- Les maisons de ville sont peu nombreuses sur la commune et correspondent à trois opérations réalisées à des époques différentes : le Caneron, cité HLM réalisée dans les années 70, la résidence de Lézian (résidence pour personnes âgées et logements privés) construite au début des années 90, et enfin, construite à la même époque, l'opération privée réalisée à Encanteperdrix.
- L'habitat collectif qui comprend, la gendarmerie, la caserne Laubadère et deux immeubles de logements sociaux, route d'Auch (RN21).
- Les franges urbaines, constructions diffuses peu denses s'étirant le long des voies, correspondant souvent à de l'habitat pavillonnaire récent ;
- Les zones d'activités : l'une, située route de Tarbes, accueillant des activités industrielles, artisanales et commerciales ; l'autre, la zone d'activités de l'Abattoirs, correspondant à l'entrée de ville, route d'Auch, de part et d'autre de la RN21 ; la dernière, la zone d'activités de Sendarouy, située au carrefour des voies communales 3 et 40, éloignée de toute zone d'habitat, est destinée à accueillir les activités impliquant un éloignement de l'habitat.

A l'origine, la Bastide de Mirande, s'est implantée à proximité de la Baïse, en rive gauche.

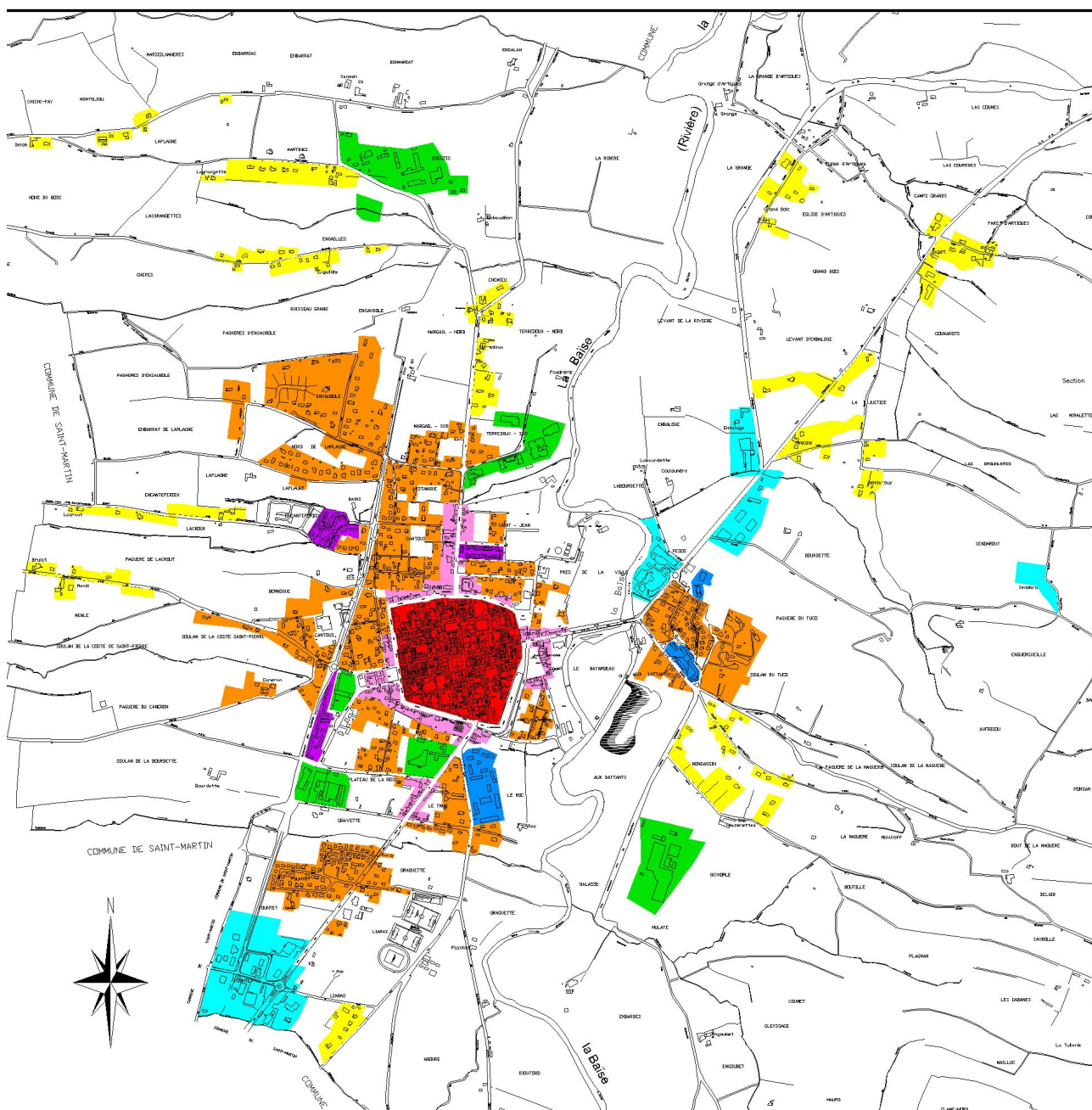
L'étalement pavillonnaire s'est étendu dans la plaine à proximité de la RN21, autour de la bastide, mais également, de façon beaucoup plus restreinte, en rive droite de la Baise.

Les maisons de ville et les petits collectifs, peu nombreux sur la commune, ont vu le jour à des époques différentes et répondent à des besoins variés (gendarmerie, logements sociaux, logements privés, résidence pour personnes âgées, ...)

La construction pavillonnaire linéaire en bordure des chemins, appelée franges urbaines, gagne désormais les coteaux, principalement à l'ouest de l'ancienne voie ferrée.

LES FORMES URBAINES

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|--|
|  | La Bastide |  | L'habitat collectif |
|  | Les Faubourgs |  | L'activité |
|  | L'habitat pavillonnaire |  | Les franges Urbaines |
|  | Les Maisons de ville |  | Les grandes opérations
(Activités, Equipements Publics,...) |



1.5 - Les déplacements

1.5.1 - Les infrastructures

- Le réseau viaire :

L'axe principal empruntant le territoire communal est la RN 21 (Paris-Pierrefitte-Nestalas). Voie de niveau national, elle traverse la vallée de la Baïse et la commune du nord-ouest vers le sud-est

Cette voie de transit croise, au niveau de la Bastide, plusieurs routes départementales:

- la RD 939, qui suit la vallée de la Baïse
- la RD 137 qui circule en rive gauche de la vallée jusqu'à ce qu'elle quitte la commune pour prendre la direction de Montesquiou, au nord-ouest;
- les RD 159 et 104 qui traversent la commune d'est en ouest ;

Le reste de la commune est desservi par de nombreuses voies de desserte locale.

- Les voies à grande circulation

Seule la RN21 est classée voie à grande circulation.

Elle est soumise à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui impose, en dehors des espaces urbanisés de la commune, un recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie pour toute nouvelle construction ou installation.

- Les chemins piétons/cycles

Une piste cyclable a été aménagée le long du boulevard des Pyrénées.

Plusieurs aménagements ont été réalisés pour le cheminement des piétons :

- à proximité ou autour de la Bastide : chemin de Ronde, chemin des écoliers, chemin des Pétunias et chemin de la Brasserie ;
- à l'intérieur ou en liaison avec la Base de Loisirs du Batardeau avec notamment un sentier de petite randonnée qui effectue une boucle de plusieurs kilomètres partant du lac et débordant sur la commune voisine.

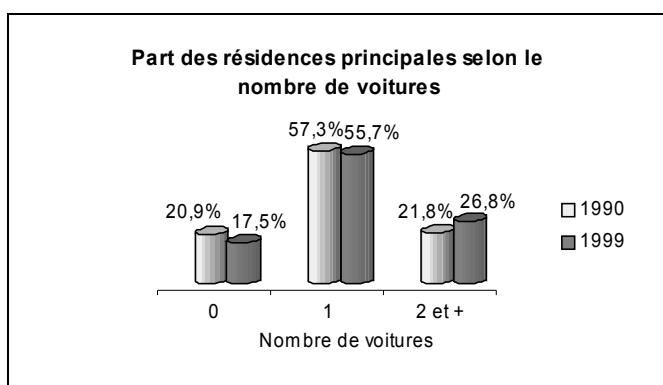
1.5.2 - Les modes de déplacements (source: INSEE)

Plus de 67 % des actifs occupés habitant Mirande ont un emploi dans leur commune de résidence. Près de 33 % travaillent hors de leur commune.

Parmi les 1 317 actifs ayant un emploi en 1999, pour se rendre sur leur lieu de travail :

- 857 utilisent une voiture particulière (soit 65 % du nombre total d'actifs occupés) ;
- 194 se rendent sur leur lieu de travail à pied (soit 14,7 % des actifs) ;
- 155 déclarent n'utiliser aucun mode de transport (soit 11,7 % des actifs) ;
- 59 emploient plusieurs mode de transport (soit 4,4 % des actifs) ;
- 47 utilisent un deux roues (soit 3,5 % des actifs) ;
- 6 prennent les transports en commun (soit 0,4 % des actifs) ;

Il est remarquable de constater la part des actifs se rendant sur leur lieu de travail à pied (14,7 %) ou n'utilisant aucun mode de transport (11,7 %), sans doute attachée à la fonction de bourg-centre et de pôle d'emplois que remplit Mirande.



source : INSEE

Plus de la moitié des ménages possède 1 voiture et plus d'un quart en a au moins 2. La part des ménages ayant au moins 2 voitures a augmenté entre 1990 et 1999.

1.5.3 - Les trafics

Les comptages routiers disponibles sont ceux concernant la circulation enregistrée en 2004 sur la RN21, la RD137 et la RD104, fournis par le Service des Routes Nationale de la DDE du Gers.

Voie concernée	Situation du comptage	Nombre de véhicules par jour
RN 21	Entrée nord	8 180
	Entrée sud	6 295
RD 137	En limite avec la commune d'Estipouy	416
RD 104	En limite avec la commune d'Idrac-Respailles	1 863

Les trafics avec Auch demeurent majoritaires. Les routes départementales d'intérêt local enregistrent un faible trafic.

1.5.4 - L'accidentologie

Sur la période 2000/2004, 21 accidents ont été recensés occasionnant 1 mort, 7 blessés hospitalisés et 12 blessés non hospitalisés.

Parmi les 35 victimes, 19 circulaient en automobile, 11 sur un deux-roues (8 motos, 2 cyclomoteurs, 1 bicyclette), 4 étaient des piétons et 1 utilisait un poids lourd ou un bus.

Sur 21 accidents, 11 ont eu lieu en agglomération.

La majorité des accidents se produit sur la RN 21 (11 accidents).

Il conviendra d'examiner la localisation de ces accidents afin de déterminer les dispositions éventuelles à prendre dans le cadre du P.L.U.

1.5.5 - Les transports en commun

- La desserte par cars

La SNCF met à la disposition des voyageurs un service de cars reliant Auch à Tarbes effectuant deux arrêts à MIRANDE. Il circule plusieurs fois par jour.

Des cars effectuent également le ramassage scolaire.

1.6 - Les équipements collectifs (voir carte)

1.6.1 - Les équipements généraux

- Mairie
- sous-Préfecture
- gendarmerie
- équipement
- caserne Laubadère : gendarmerie mobile
- poste
- pompiers
- impôts - perception
- direction de la solidarité départementale
- EDF-GDF

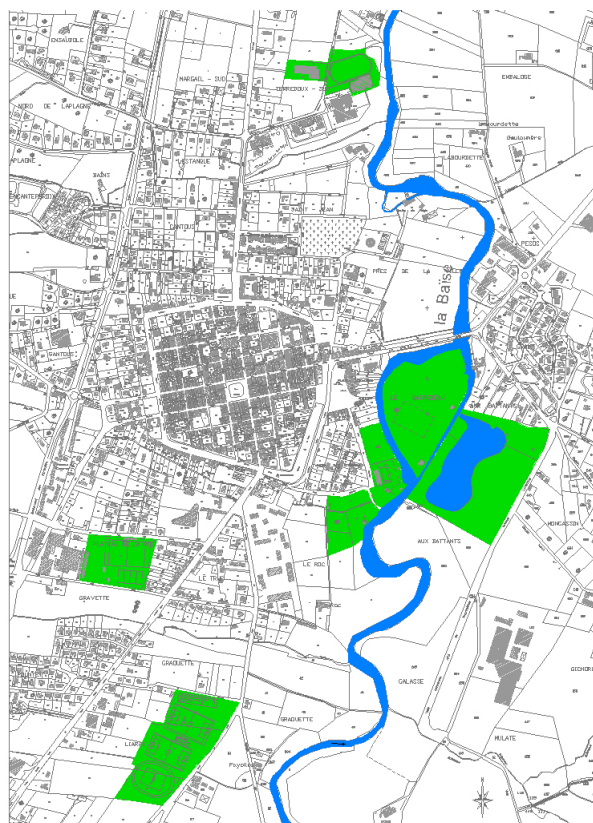
1.6.2 - Les équipements scolaires et périscolaires

- Enseignement primaire, préélémentaire et élémentaire :
 - Groupe scolaire public Ellie Duffort
- Enseignement secondaire :
 - Collège public de l'Astarac, collège privé Notre Dame.
 - Lycée public polyvalent Alain Fournier
 - Lycée agricole

Un internat existe pour les élèves du collège de l'Astarac et du lycée Alain Fournier.

1.6.3 - Les équipements sportifs

- base de loisirs de Batardeau
- piscine
- terrain de foot
- terrain de rugby
- terrain de boules
- tir à l'arc
- parc des sports
- tennis
- salle de judo
- gymnase



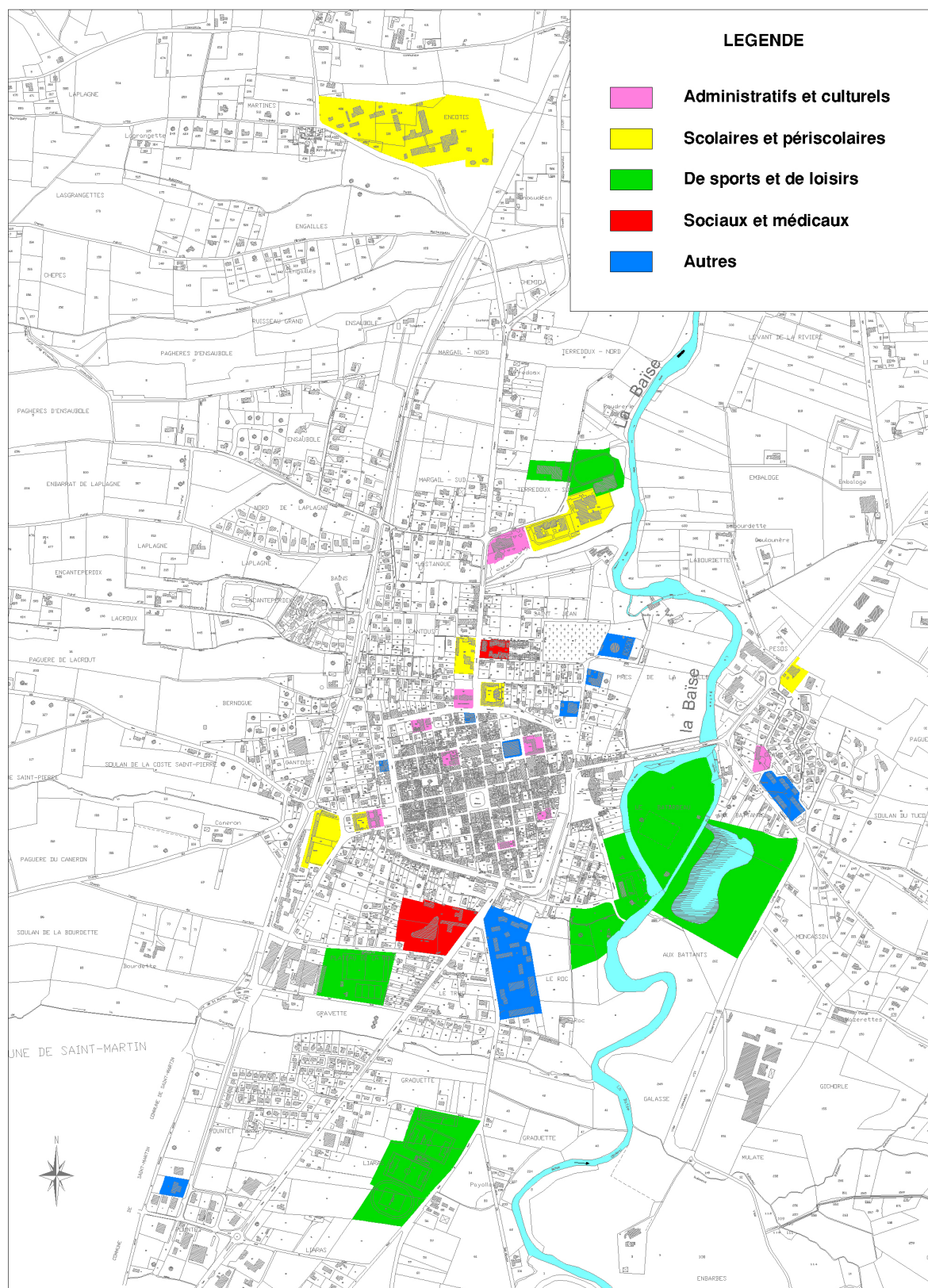
1.6.4 - Les équipements associatifs, culturels, de loisirs et de fêtes

- | | |
|------------------|------------------------|
| - cinéma | - office du tourisme |
| - club des Aînés | - salle André Beaudran |
| - country club | - salle municipale |
| - musée | |

1.6.5 - Les services médicaux et paramédicaux

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| - hôpital Saint-Jacques | - résidence pour personnes âgées |
| - maison de retraite | |

LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS



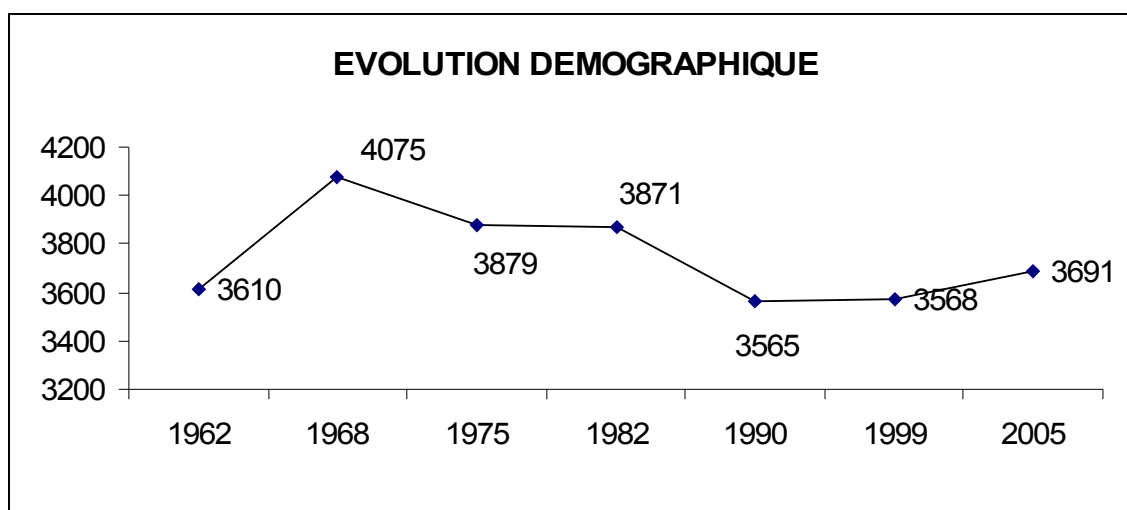
2 - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 - La démographie

2.1.1 – Une nette augmentation entre 1999 et 2005

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Population	3610	4075	3879	3871	3565	3568	3691
Variation	465	-196	-8	-306	3	127	
Variation	+13 %	-4,8 %	-0,2 %	-7,9 %	0,08 %	3,6 %	

source : INSEE

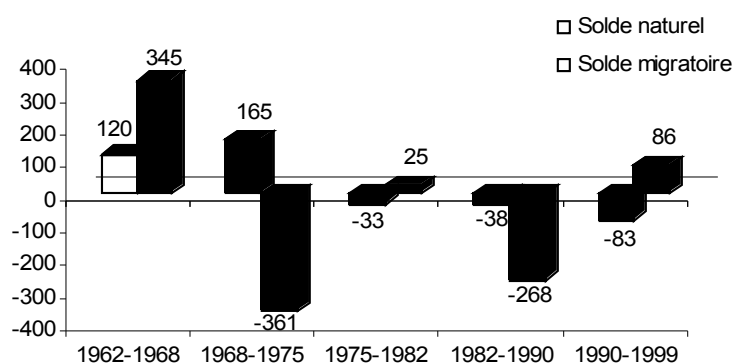


source : INSEE

Après avoir dépassé 4000 habitants en 1968, la population a connu une longue période de diminution particulièrement marquée entre 1982 et 1990.

Après 1990, la population est restée stable puis a de nouveau augmenté entre 1999 et 2005.

SOURCES DE L'EVOLUTION



Source : INSEE

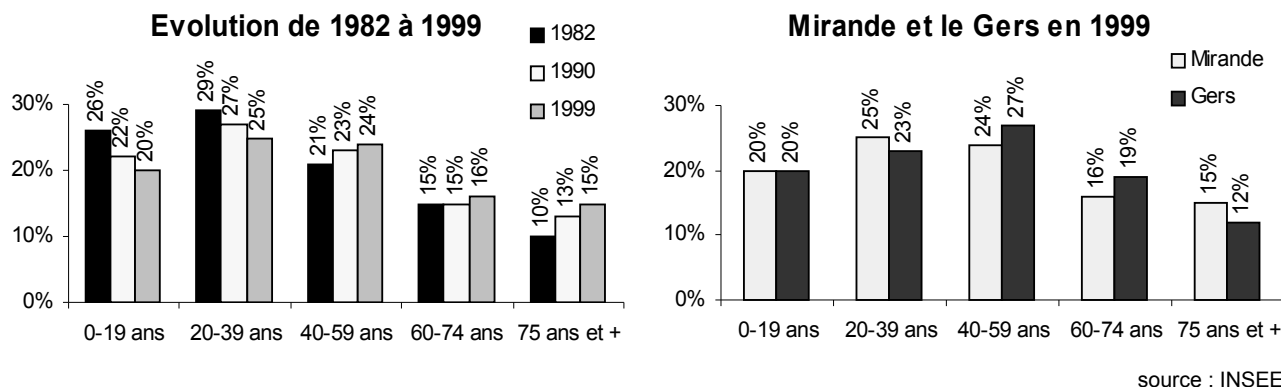
Il convient de constater l'évolution très chaotique des soldes naturels et migratoires. C'est ce dernier qui fait la tendance. Les choses pourraient aller différemment après 1999 où le nombre de décès (479) ayant été bien supérieur au nombre de naissance (208), le solde naturel est demeuré largement négatif (-271) et il faudrait un solde migratoire jamais atteint depuis la période 1962-1968 pour maintenir un équilibre.

Cette évolution que porte en germe le solde naturel fortement déficitaire constitue un élément important des choix de développement et d'aménagement.

2.1.2 - La structure par âge : un vieillissement de la population

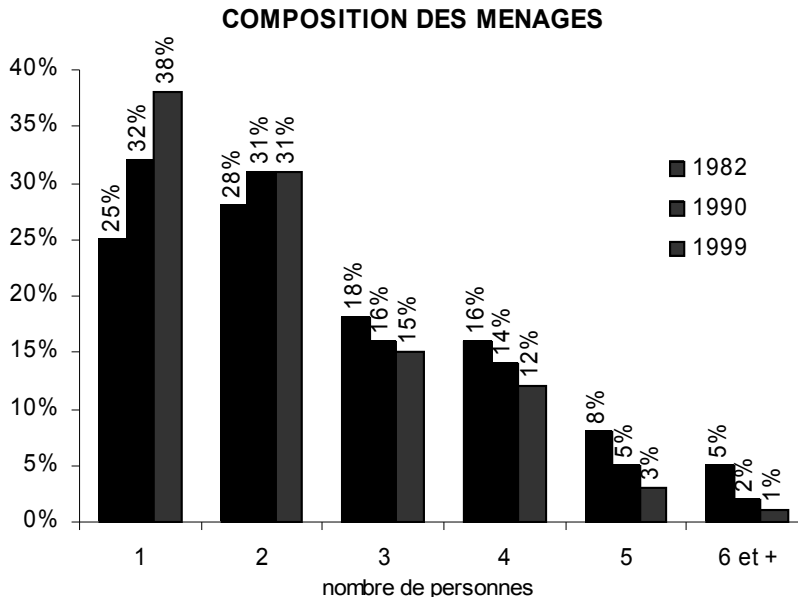
On assiste depuis 1982 à un vieillissement sensible et régulier de la population. Les classes d'âges inférieures à 40 ans voient leur part diminuer alors que les plus de 40 ans sont en progression. Les moins de 40 ans représentent désormais 45 % de la population contre 55 % en 1982.

On note une augmentation un peu plus rapide de la part des plus de 75 ans.



La structure par âge du département du Gers n'est pas très éloignée de celle de la commune de Mirande. Toutefois, on constate que la population de Mirande est à la fois un peu plus jeune et un peu plus vieille que celle du département et qu'elle devrait également vieillir moins vite.

2.1.3 - Une forte représentation des petits ménages



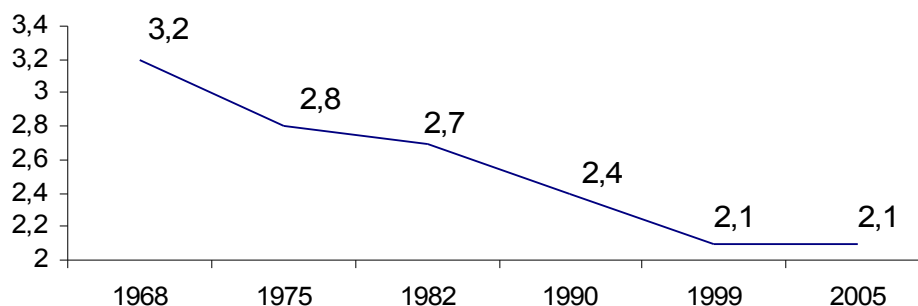
source : INSEE

En 1999, près de 70 % des ménages sont composés d'une à deux personnes.

La structure des ménages se caractérise par l'importance prise par les ménages d'une personne qui représente aujourd'hui 38 % des ménages. La part des ménages de deux personnes reste stable alors que celle des ménages de plus de deux personnes diminue régulièrement depuis 1982.

Il convient de noter qu'en 1999, les ménages composés d'une seule personne représentent une part bien plus importante pour la commune (38 %) que pour le département (27 %).

Nombre moyen d'occupants des résidences principales



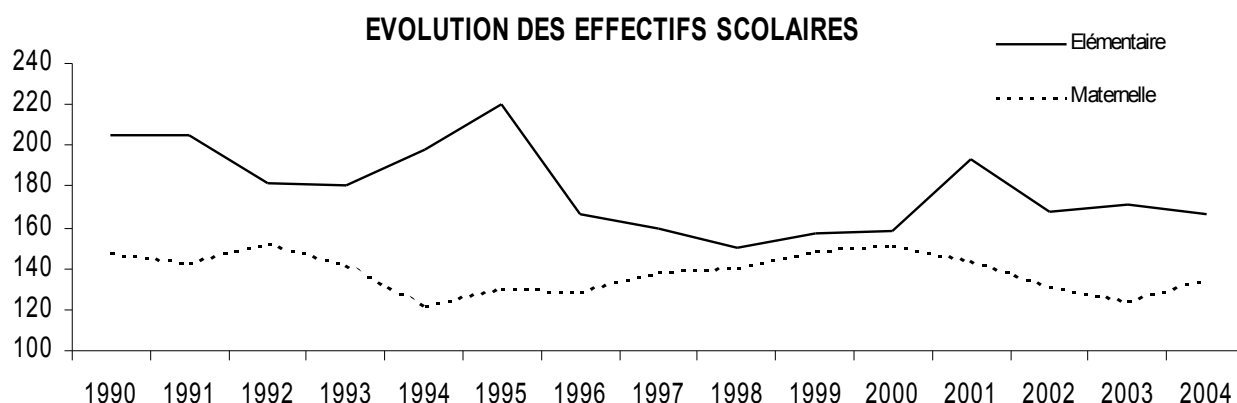
source : INSEE

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales connaît une baisse forte et constante entre 1968 et 1999. Avec 2,1 personnes par foyer, il se situe aujourd'hui en dessous de la moyenne du département (2,4). Ce chiffre a stagné entre 1999 et 2005.

Ce sont les moins de 30 ans (1,8) et les plus de 60 ans (1,7) qui font baisser cette moyenne.

2.1.4 - L'évolution des effectifs scolaires

En septembre 2004, les écoles accueillent 135 enfants répartis dans 9 classes de maternelle, 167 enfants dans 15 classes de niveau élémentaire, soit au total 302 élèves.



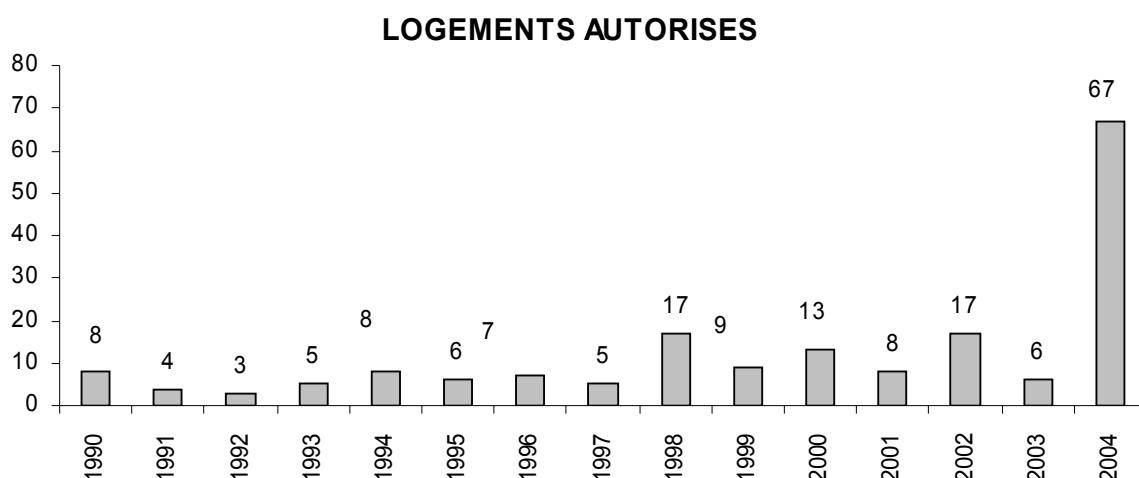
source : Mairie de Mirande

On constate une lente diminution des effectifs scolaires depuis 1990, avec 2 "pics" en 1995 et 2001.

2.2 - La construction et le parc de logements

2.2.1 - L'accélération du rythme de la construction

De 1990 à 2003, 116 logements ont été réalisés soit en moyenne 8,3 logements par an.



Source : Commune de Mirande

Le nombre de logement autorisé a augmenté depuis 1998, avec une moyenne annuelle de 11,6 logements de 1998 à 2003.

L'année 2004 est exceptionnelle avec 67 logements autorisés. Ils correspondent à la réalisation d'un lotissement communal (13 lots), mais surtout à un permis accordé pour la réalisation de 53 logements HLM (maisons de ville) à Encanteperdrix.

2.2.2 - Les caractéristiques du parc de logements

- Forte augmentation du parc des résidences principales ; un parc de logements vacants encore important

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Parc de logements	1394	1489	1529	1688	1830	1951
dont résidences principales	1225	1299	1345	1426	1587	1672
résidences secondaires	41	27	102	75	142	98
logements vacants	126	163	82	187	101	181

source : INSEE

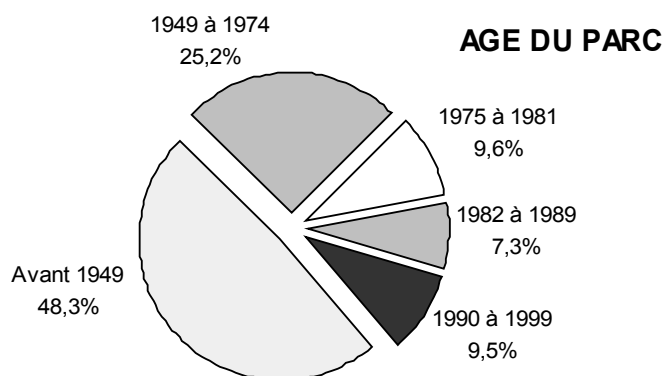
Entre 1968 et 2005, le parc de logements s'est accru de 40 %, passant de 1 394 à 1 951 logements. Au cours de ces années l'augmentation du nombre de résidences principales a suivi à peu près le même rythme avec une augmentation atteignant 36,5 %.

Entre 1999 et 2005, pendant que le nombre de résidences principales augmentait de 84 unités, la commune gagnait 127 habitants. **Il peut être admis qu'une résidence principale a induit une augmentation d'1,5 habitant.**

L'évolution du nombre de résidences secondaires suit un rythme beaucoup plus irrégulier. Après avoir connu une nette augmentation entre 1990 et 1999 (+ 89,3 %), leur part a largement baissé entre 1999 et 2005 (- 31 %). s'est produite de façon très irrégulière mais réelle. Elles représentent en 2005 5 % du parc de logements.

Le nombre de logements vacants a augmenté depuis 1999 (5,5 %) et représente aujourd'hui 9,3 % du parc de logements en 2005.

- En 1999, près de la moitié du parc a plus de 50 ans :



source : INSEE

Près des trois quarts des habitations ont été édifiées avant 1975.

17% des logements du parc ont été réalisés après 1982.

- La part grandissante des logements collectifs :

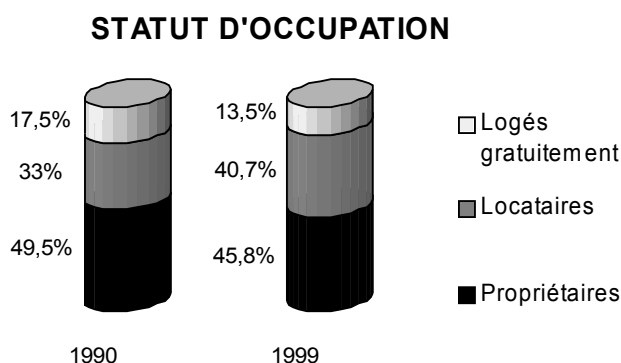
	1999	2005	Evolution 1999-2005
Maisons individuelles ou fermes	1102	1088	-1,3%
Logements dans collectifs	434	575	+32,5%
Autres	52	9	-82,7%

source : INSEE

Le nombre logements collectifs s'est accru de 32,5 % entre les deux derniers recensements.

Ainsi en 2005, ils représentent plus de 34,4 % des résidences principales. A l'échelle du département du Gers, en 1999, les logements collectifs représentent seulement 12,8 % du parc. Le casernement de la gendarmerie mobile joue ici un rôle essentiel.

- Le statut d'occupation, un parc locatif important :



source : INSEE

La part des locataires a sensiblement augmenté entre 1990 et 1999 contrairement à la part des propriétaires et des logés gratuit. Ces derniers restent nombreux (214 personnes).

- Parc social :

Le Porter à connaissance complémentaire réalisé par l'Etat en décembre 2005 fournit des données précises :

«Le parc locatif social existant à Mirande est constitué de 224 logements : 124 logements appartenant à des bailleurs publics et 1000 logements appartenants à des bailleurs privés. En 2005, une opération « Le Grand Meaulnes » dont le maître d'ouvrage est la SA Erilia a fait l'objet d'un financement public. Les 53 logements prévus dans l'opération porteront le parc locatif social public de la commune à 277 logements.

Si on le rapproche du nombre de résidences principales issu du RGP 1999 soit 1587, cela donne un ratio de 17,45%.

L'offre identifiée très sociale est de 64 logements soit 23% du parc locatif social : 23 dans le parc des bailleurs publics et 41 parmi les bailleurs privés. Cette forte proportion du privé est due au PST (programme social thématique) au cours des 10 dernières années.

- Accueil des gens du voyage :

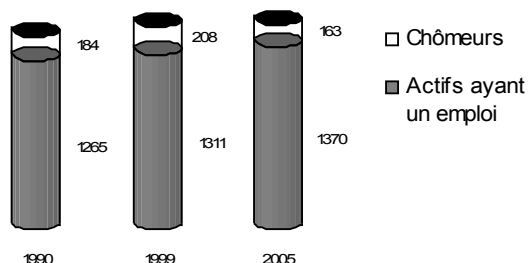
Mirande dispose d'un terrain réservé aux gens du voyage. Elle est occupée à l'année par un groupe familial sédentarisé. Une autre famille s'est installée sur un terrain privé avec bâti et caravane, dans une zone artisanale.

Il est précisé dans le Porter à connaissance complémentaire de l'Etat que « le schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté par arrêté préfectoral du 18 juin 2004 note (bien que la commune ait une population inférieure à 5 000 habitants) pour ce qui concerne la commune de Mirande la nécessité de régler le problème de deux familles sédentaires dont une occupe l'aire existante et de créer une aire de petit passage aux normes d'équipement actuelles. »

2.3 - L'activité économique

2.3.1 - La population active et l'emploi

POPULATION ACTIVE



source : INSEE

De 1990 à 2005, la population active a augmenté d'environ 70 personnes.

Les chômeurs ont vu leur nombre diminuer, (-20).

Ainsi de 1990 à 2005, le taux de chômage a diminué de 20 %.

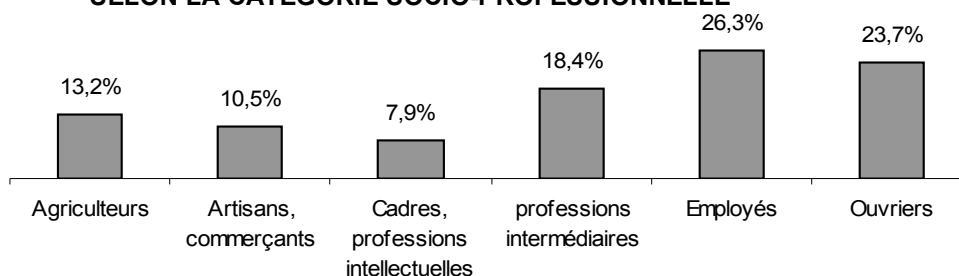
	1990	1999	2005
Population active totale	1449	1526	1535
Part des actifs ayant un emploi dans la population active totale	87,3 %	86,4 %	89,4 %
Taux de chômage	12,7 %	13,6 %	10,6 %

source : INSEE

La part des actifs ayant un emploi dans la commune de résidence est passée de 76,4 % en 1990, à 72,8 % en 1999.

Ceci résulte de l'évasion de la population active sur les communes voisines et / ou de l'installation sur la commune de Mirande de personnes travaillant à l'extérieur.

POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI SELON LA CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE



source : INSEE

La population active est surtout composée d'employés, d'ouvriers et professions intermédiaires.

Il convient de noter également la part encore importante des agriculteurs.

2.3.2 - L'évolution de la structure commerciale



LES COMMERCES PERIPHERIQUES

Traditionnellement implantées au sein de la Bastide, le long des axes commerciaux principaux, l'activité commerciale tend à se déplacer vers la périphérie. Ainsi la commune accueille actuellement trois grandes surfaces alimentaires situées route de Tarbes et boulevard des Pyrénées.

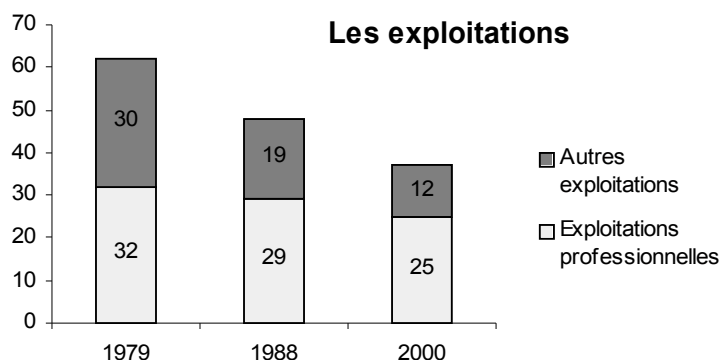
Cette structure reflète le rôle de ville centre que joue Mirande.

Son renforcement est de nature à compléter la structure commerciale centrale.

2.4 - L'activité agricole

Source : Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

2.4.1 - Les exploitations agricoles



On dénombre 37 exploitations agricoles en activité dont le siège est sur la commune. 25 d'entre elles sont définies comme exploitations professionnelles au titre du recensement général de l'agriculture.

La surface agricole utilisée communale (1_293 ha) représente 55_% de la superficie totale de la commune.

2.4.2 - L'évolution des structures agricoles

En 2000, le territoire communal comportait 37 exploitations soit pratiquement la moitié par rapport à 1979.

Pour ce qui est des exploitations professionnelles¹, la diminution est un peu moins importante (- 21 %). Il en reste aujourd'hui 25 qui travaillent 90 % de la Surface Agricole Utilisée totale (NB : les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur Mirande mais dont certaines parcelles peuvent très bien se situer dans les communes voisines).

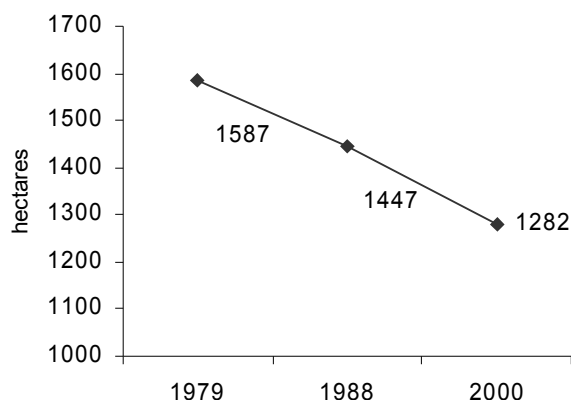
Les 10 % restants de la SAU sont cultivés soit par des agriculteurs à la retraite mais qui ont réglementairement le droit d'exploiter une surface dite de subsistance (maximum 6 hectares) soit par des agriculteurs dont le temps passé sur leur exploitation est inférieur à un ¼ de temps (moins de 1_445 heures/an).

La baisse de la Surface Agricole Utilisée est de 300 ha en 20 ans.

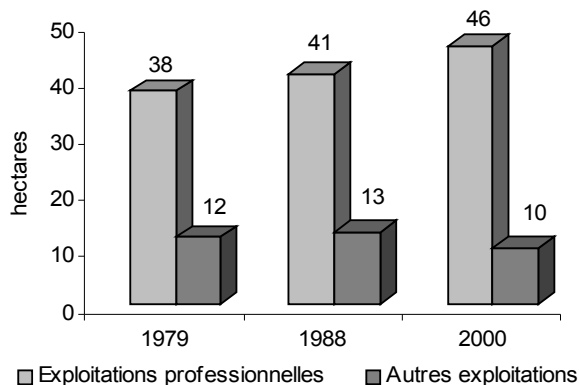
Logiquement, cette baisse de la SAU accompagnée d'une baisse du nombre d'exploitations entraîne une hausse de la SAU moyenne exploitée par agriculteurs. Elle atteint aujourd'hui 46 ha.

¹ D'après le RGA, une exploitation professionnelle doit être constituée de plus de 0,75 personnes à temps complet et dégager une marge brute supérieure à celle de 12 ha de blé.

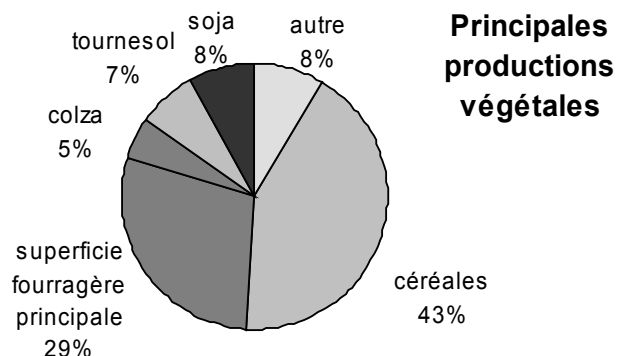
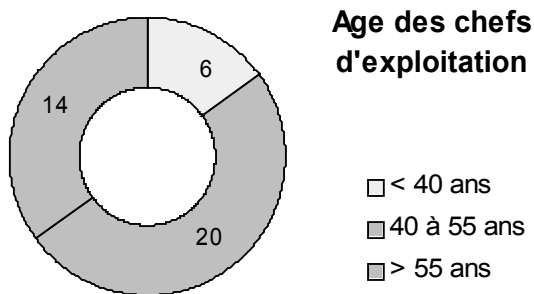
Surface Agricole Utilisée



Taille moyenne des exploitations



En 2000, les chefs d'exploitations étaient au nombre de 40 dont seulement 6 de moins de 40 ans et 20 de 40 à 55 ans. La part importante des plus de 55 ans s'explique par le fait que des agriculteurs à la retraite sont comptés comme chefs d'exploitation s'ils ont conservé en leur nom quelques hectares dits de subsistance.



2.4.3 - Les caractéristiques de la production agricole

- La production végétale

94,6 % de la S.A.U. exploitée est utilisée sous forme de terres labourables (soit 1 213 hectares), et seuls 51 hectares sont toujours en herbes (4 % de la S.A.U.).

Les terres labourables sont majoritairement cultivées en céréales (blé tendre, maïs), mais accueillent également de vastes superficies fourragères (349 ha), du soja (91 ha), du tournesol (87 ha) et du colza (60 ha).

La production agricole bénéficie d'un réseau d'irrigation qui s'est beaucoup développé dans les années 80 et couvrent 281 hectares (RGA 2000).

- La production animale

L'activité d'élevage conserve une place importante sur la commune. Toutefois, le nombre d'exploitations concernées a beaucoup diminué.

Ainsi, on dénombre 18 élevages de bovins en 2000 contre 38 en 1979, alors que le cheptel a légèrement augmenté (943 bovins).

Les 46 exploitations élevant des volailles sont moitié moins nombreuses qu'en 1979, mais en élèvent 10 fois plus.

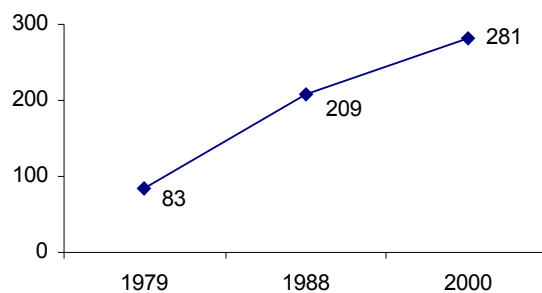
Les 4 élevages de porcins encore présents sur la commune – ils étaient 18 en 1979 et 1988 – ne totalisent plus que 53 têtes, contre 1216 en 1979 et 801 en 1988.

Il convient de noter également la présence de 3 élevages de brebis.

- La commune dispose d'un **important réseau d'irrigation** :

Les superficies irriguées ont été multipliées par trois en 20 ans. Avec 281 ha en 2000, elles concernent 12% du territoire communal et 22% de la S.A.U. (Source : R.G.A. 2000)

LES SUPERFICIES IRRIGUEES



- La commune 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.

3 - LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont répertoriées dans les "annexes servitudes" du Plan Local d'Urbanisme.

Elles n'engendrent pas elles-mêmes des interdictions de construire mais elles soumettent les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à des conditions spéciales.

Le territoire communal de MIRANDE est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques touchant :
 - l'Eglise Notre-Dame classée à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 28 décembre 1921
 - la Tour de Rohan inscrite à l'inventaire depuis le 19 janvier 1948Une interdiction d'affichage sur les immeubles de la place à galeries a également été instituée le 25 avril 1950.
- EL2 : Servitude de défense contre les inondations en zones submersibles : zone inondable de la Baïse.
- I3 : Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz : DN 050 Ordan-Larroque instituée par décret du 25 août 1992.
- I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques concernant la ligne 63KV Jalis-Mirande (D.U.P. du 14 janvier 1974).
- PT3 : Servitude relative aux installations de télécommunications concernant le câble souterrain Toulouse-Bayonne, tronçon Auch-Tarbes
- T7 : Servitudes relatives aux relations aériennes à l'extérieur des zones de dégagement.

4 - LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ET LES BESOINS REPERTORIÉS

L'évolution démographique des dernières années montre une croissance continue. Le rythme de la construction, eu égard aux disponibilités foncières, est de l'ordre de 10 logements par an. Mais la commune ambitionne d'amplifier celui-ci et de se donner les moyens, notamment foncier, de jouer pleinement son rôle de ville-centre d'une région rurale. A cet égard, le doublement de ce rythme apparaît comme un objectif réaliste qu'un permis de construire de 67 logements vient confirmer. Par ailleurs, la commune développe une politique d'acquisition foncière aux fins d'accroître l'offre de terrains à bâtir sur son territoire. Elle entend également se prémunir de la rétention foncière et prévoir des superficies urbanisables excédant les stricts besoins des 10 prochaines années. L'organisation préparée des quartiers, la solution dans les opérations des problèmes d'eaux pluviales passe par une manière de concevoir différemment la réalisation des opérations d'urbanisation. L'extension agglomérée ne peut plus s'envisager partout par le détachement successif de terrains à bâtir en bordure des voies communales. La structuration des quartiers futurs, le financement des infrastructures indispensables nécessitent des opérations d'ensemble d'une taille suffisante.

Il convient également de prévoir dès à présent au-delà du P.L.U. et de préparer cet au-delà.

La commune entend également conforter ses zones d'activités soit par la requalification comme à la zone des abattoirs, soit par l'extension de l'existant comme à Liaras et au Pountet, soit par la réalisation nouvelle comme à Sendarouy pour répondre à des besoins spécifiques.

La réalisation des aménagements de loisirs en bordure de la Baïse doit être poursuivie, notamment en rive droite sur le site des Battants. Mais des infrastructures de moindre ampleur et de diversification doivent trouver place, notamment à l'ouest sur un site dont la communauté de communes se rend acquéreur.

2^{ÈME} PARTIE

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

CONTENU ET MISE EN ŒUVRE

1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

A - Conforter et valoriser le centre ancien

- Préserver la structure et le paysage urbain de la bastide.

L'image de Mirande, c'est d'abord sa bastide, ses caractéristiques et son importance. Ces caractéristiques doivent être préservées par le document d'urbanisme.

- Conforter les fonctions centrales et résidentielles.

Les commerces périphériques qui accordent plus de place à l'automobile, les choix dominants de l'habitat individuel doivent cohabiter avec le centre-ville. Il convient de veiller à maintenir cette mixité exceptionnelle et non renouvelée ailleurs de la bastide.

B - Créer des quartiers organisés et bien intégrés à l'agglomération.

- Mettre à profit le caractère des sites pour favoriser un développement aggloméré cohérent et préalablement défini dans ses grandes lignes.

C'est un objectif majeur du P.L.U. qui par ses dispositions et ses choix doit permettre cette cohérence et cette cohésion. Le passage par des procédés réglementaires spécifiques et nouveaux va entraîner un changement dans les manières de faire dominantes chez les propriétaires fonciers. Il conviendra d'abandonner le détachement pour le lotissement, de ne plus compter sur la seule commune pour financer les infrastructures, de prendre en compte les choix supérieurs au bénéfice de l'ensemble des habitants dans l'organisation des quartiers futurs.

- Intégrer les éléments naturels remarquables au développement aggloméré, notamment les alignements plantés (chênes ...), et privilégier leur participation à des espaces collectifs

C'est le choix de la préservation des éléments naturels caractéristiques existants et de leur prise en compte dans les diverses opérations d'aménagement des quartiers futurs. Cette préoccupation essentielle est étroitement liée au souci de la commune de maintenir et développer des genres de vie qui, dans la ville, maintiennent ces éléments naturels forts, essentiels et de qualité.

- Organiser et programmer l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs en prenant en compte la capacité des divers équipements et leur financement

Ce souci de préparation de la réalisation des quartiers futurs nécessite la prise en compte des équipements existants et nécessaires dont la réalisation est de nature à solliciter, parfois lourdement les finances communales. Les équipements de superstructures (écoles, terrains de sports...) sont suffisants pour recevoir les urbanisations envisagées. Il en va de même pour la station d'épuration.

Par contre la réalisation de l'infrastructure de proximité nécessite une programmation qui conduit à différer la constructibilité de certains sites.

- Créer des formes urbaines diversifiées

C'est une réalité ancienne que la commune entend poursuivre. Elle est également source de diversification et de mixité.

- Prévoir la gestion des eaux pluviales.

Sur les sites futurs de l'urbanisation agglomérée de l'ouest, la commune a entrepris une étude des débits de fuites maxima. Ses dispositions devront être prises en compte par le P.L.U.

C - Favoriser le développement de l'activité économique

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises

Les objectifs communaux sont clairs : le développement de l'activité économique est l'une des priorités à prendre en compte dans le P.L.U. en raison des emplois créés pour les habitants.

- Permettre la mixité des fonctions (habitat + commerces + services + artisanat et autres activités sans nuisance)

La bastide conserve une partie de cette mixité qu'il convient de préserver. Les quartiers nouveaux de l'ouest pourront difficilement intégrer largement cette mixité. Il en va différemment pour les sites plats localisés sur la basse terrasse. Il convient de favoriser cette mixité des fonctions qui permet notamment de diminuer les déplacements et favorise ces genres de vie recherchés.

- Préserver l'activité agricole.

L'activité agricole qui concerne la plus grande partie du territoire communal doit trouver toute sa place avec les portes ouvertes sur la diversification. Son maintien est le gage de son intérêt à la fois économique et paysager.

D - Améliorer et sécuriser les déplacements

Si l'automobile trouve dans la ville actuelle et future toute sa place, il apparaît nécessaire de poursuivre les efforts entrepris pour donner au piéton des conditions de déplacements satisfaisantes de nature à faciliter et sécuriser ceux-ci avec une attention particulière pour les personnes à mobilité réduite et les enfants.

E - Conforter les espaces à vocation touristique, de loisirs et de sports

Par delà cette confortation, c'est l'un des axes de la politique municipale en matière de loisirs qui est confirmée par les possibilités d'extension aux Battants et une diversification à la Bourdette

F - Préserver les espaces et éléments naturels

C'est une constante du projet communal tant l'image de Mirande est ce contraste entre la bastide et son environnement. Cette double dimension parcourt transversalement l'ensemble des choix d'aménagement.

G - Prendre en compte la zone inondable

Les choix d'aménagement sont dépendants pour les sites concernés de la prise en compte de ce risque.

2 – LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTÉS

2.1 – La zone UA

La zone UA du P.O.S. en vigueur délimite la bastide existante. Le P.L.U. y intègre la rive externe des boulevards, en créant deux autres secteurs.

Motif du changement apporté : le paysage des boulevards est formés par les deux rives de la voie qui présentent en la matière des similitudes qui créent une certaine homogénéité, hormis les fortifications encore présentes. Les deux facteurs principaux sont l'implantation majoritaire à l'alignement (avec des variantes bd Louis Laguens) et la continuité bâtie. La place St Cricq participe e cette homogénéité. C'est la raison pour laquelle sont créés ces deux secteurs.

Le secteur UAc est dans une situation un peu particulière, en ce que l'unité foncière qui le compose est en contrebas profond par rapport à aux voies publiques qui le bordent. Par ailleurs, compte tenu de sa situation, ce secteur est en position sensible au regard de la bastide.

2.2 – La zone UB

La zone UB du P.O.S. en vigueur est très différente dans sa délimitation de celle du P.L.U. D'une manière générale les motifs de la délimitation de la zone UB repose d'une part sur le constat d'un tissu pavillonnaire dominant (avec des îlots de collectifs existants ou possibles classée en zone UBa) et sur l'existence d'une desserte suffisante par les différents réseaux d'infrastructure.

Le secteur UBa comprend des immeubles plus hauts en logements ou équipements collectifs : il s'agit du casernement Laubadère, de la gendarmerie et des logements avenue Campardon, du site de l'hôpital et du site du collège, avenue d'Artagnan. Ce dernier site est le seul qui, hors des emprises d'équipements publics, autorise la réalisation de logements en collectif sur deux niveaux sur rez-de-chaussée; Cette caractéristique (une hauteur supérieure à celle des autres secteurs) est soit un constat, soit comme rue d'Artagnan une volonté municipale. Cette hauteur est celle admise dans l'ensemble de la zone UB du P.O.S. en vigueur; mais elle demeure cependant inférieure à celle que permet le P.O.S. en vigueur en zone UC : 3 étages sur rez-de-chaussée. Cette dernière hauteur est jugée excessive pour les sites concernés et elle ne correspond pas aux objectifs de la commune.

Un immeuble collectif isolé, de deux étages sur rez-de-chaussée rue des mimosas, demeure dans le secteur UBb dont le règlement autorise les aménagements.

Le secteur UBb recouvre l'essentielle de la construction pavillonnaire desservie par les divers équipements.

✱ Il englobe des parties de l'agglomération en grande partie bâtie et/ou desservie :

• En rive gauche de la Baise

- au nord de l'agglomération, la quasi-totalité de la zone UC du P.O.S. en vigueur, la zone NB de Terredoux (à l'exclusion de l'exploitation agricole), le site de Chemieux (en zone NC)

- Le site du cimetière et de la station d'épuration (en NC au P.O.S. en vigueur)

- Au nord-ouest, une partie de la zone NA d'Ensaubole et de Laplagne, en grande partie bâtie ; en bordure du chemin d'Ensaubole, 2 fonds de terrains (en zone NC du P.O.S. en vigueur) et appartenant à des unités foncières bâties et desservies.

- à l'ouest, la zone UC et des parties de zones NA de part et d'autre du chemin d'Encanteperdix

- En bordure de la RD 159 (route de Monclar), une légère extension vers l'ouest, en zone NA du P.O.S. en vigueur, colmatant une partie non bâtie et desservie ou sur le point de l'être.

- au sud de l'agglomération, la quasi-totalité de la zone UC, et le quartier du Padouen (UC au P.O.S. en vigueur)

- le site du nouveau stade et au site de Payollos qui le prolonge vers la route de Berdoues.

* Sur la rive droite de la Baïse, il englobe

- au nord, la zone UC dans sa quasi-totalité

- au sud, la partie de zone NB et de zone UC comprise de part et d'autre de la rue St-Exupéry

Motif du changement apporté : tous ces sites sont équipés ou sur le point de l'être.

* En rive gauche de la Baïse

- en rive est du chemin de St Jean, des fonds de parcelle en zone inondable.

Motif du changement apporté : les terrains concernés sont des fonds de jardins, soumis aux débordements de la Baïse et qu'il n'est pas souhaité voir bâtis.

- le site du château d'Astarac qui adopte le statut de zone naturelle avec un statut spécifique (Nha) pour la partie bâtie.

Motif du changement apporté : ce site a une valeur historique. Il présente un aspect de parc et de clairières. La commune entend assurer une préservation de ce site.

- le site de la ferme de Terredoux, en zone NB du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une exploitation agricole en activité dont il convient d'assurer le développement.

- le site de la coopérative.

Motif du changement apporté : le site est industriel, totalement distinct de la typologie et de la nature du reste de la zone UB. Il adopte un statut de zone d'activités UI, plus approprié.

- le site de la Gravette, en bordure du chemin de St-Martin.

Motif du changement apporté : Il s'agit d'une unité foncière, occupée en bordure immédiate du chemin par des constructions anciennes; Ce site, compte tenu de sa localisation et de son caractère mérite une conception d'ensemble. C'est la raison pour laquelle il est doté d'un statut de zone 1AU, ouverte à l'urbanisation.

- le site de la Graouette (ou Gravette) en bordure du chemin de la Gravette.

Motif du changement apporté UI : il s'agit d'un site sensible, composé de quelques parcelles, proche des équipements et libre de constructions. Il nécessite une organisation d'ensemble. C'est la raison pour laquelle il est doté d'un statut de zone 1AU ouverte à l'urbanisation.

- le site en rive gauche du ruisseau de la Gravette et en bordure de la route de Berdoues, au sud du casernement de la Gendarmerie, comprenant quelques terrains bâtis.

Motif du changement apporté : ces terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Ils adoptent le statut de la zone UC où l'assainissement non collectif est admis.

* En rive droite de la Baïse

- au nord, en bordure de la RN 21, des activités existantes et un terrain non bâtis en bordure de la zone Ui (du P.O.S. en vigueur et du P.L.U.)

Motif du changement apporté : ces terrains bâtis et non bâti prolongent la zone d'activités dont ils adoptent le statut.

2.3 – La zone UC

La zone UC du P.L.U. est davantage assimilable à la zone NB du P.O.S. en vigueur plutôt qu'à la même zone UC de ce document, dont on vient de voir qu'elle est absorbée très largement par la zone UB (du P.L.U.).

* dans l'agglomération ou à sa périphérie immédiate, la zone UC recouvre

- En Haouré, un alignement de construction le long d'un chemin. Le site est en zone d'activités (UI) au P.O.S. en vigueur

Motif du changement apporté : le statut nouveau est mieux adapté à la situation et à l'objectif de la commune sur ce secteur en face duquel elle envisage pour plus tard une extension agglomérée à usage principal d'habitation.

- de part et d'autre du ruisseau de la Gravette et en limite avec la commune de St-Martin, une partie de la zone UC du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : c'est l'absence de réseau d'assainissement collectif et de prévision de raccordement qui conditionne ce statut.

- A Menlé et Paguère de Lacrout, de part et d'autre de la RD 159, la zone UC nouvelle, est en grande partie bâtie sur une seule profondeur de construction. Au P.O.S. en vigueur, elle se partage entre la zone Na et la zone NC.

Motif du changement apporté : la zone UC ne fait que constater une situation existante et autorise le colmatage des "dents creuse" sur un site qu'il n'est pas envisagé de desservir par le réseau d'assainissement collectif à court terme.

- A Laplagne, en bordure de la rue de Korntal, un site bâti de faible dimension, en zone NC du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : C'est le constat d'un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif et non appelé à l'être à court terme.

- Chemin d'Ensaubole, deux sites de faible dimension mais largement bâtis. Au P.O.S. en vigueur, ces deux sites se partagent entre la zone NA, la zone UB et la zone NC.

Motif du changement apporté : c'est l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif qui réunit des sites dans le statut de la zone UC. Par ailleurs, il n'est pas envisagé d'étendre leur constructibilité, en raison notamment de ce sous-équipement et des capacités d'accueil disponibles par ailleurs.

- Au Soulan du Tuco, un site pentu, faiblement bâti et non desservi par le réseau d'assainissement collectif. Au P.O.S. en vigueur, il dispose d'un statut de zone NA.

Motif du changement apporté : il n'est pas envisagé de desservir à court terme ce site par le réseau d'assainissement collectif.

- A Moncassin, une partie de la zone NB du P.O.S. en vigueur, étendue à l'ancienne ferme des Mazerettes.

Motif du changement apporté : ce site est en grande partie bâti. Il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. Le statut de la zone UC nouvelle autorise l'achèvement du tissu existant.

✱ Hors agglomération, la zone UC recouvre

- A Laplagne et Delom, un regroupement de constructions en partie traditionnelles et rurales, en partie citadine et récentes. Au P.O.S. en vigueur, ce site est en totalité en zone NC (agricole);

Motif du changement apporté : le statut nouveau de la zone agricole ne permet pas de répondre aux besoins de ce site et des constructions existantes. La délimitation nouvelle à la fois l'évolution des bâtiments existants et la réalisation de deux ou trois constructions nouvelles, compatibles avec la capacité des équipements.

- A Engaillès, chemin des diligences, et à Martines, chemin de Barraqué, des sites sur lesquels le même constat peut être fait.

Motif du changement apporté : la même solution est adoptée. A Engaillès, la délimitation est très légèrement agrandie d'une construction existante, à l'ouest. A Martines, la zone NB du P.O.S. en vigueur est diminuée, et les sites de Sanson et Bonmariat adoptent un statut moins traumatisant. Ce dispositif permet d'enrayer la création d'un quartier nouveau, fait de constructions juxtaposées en bordure de voies communales, à distance de l'agglomération.

- A la justice, cote des Agraules, un site de faible dimension, en zones NA et NC du P.O.S. en vigueur, largement bâti, adopte une délimitation nouvelle.

Motif du changement apporté : La délimitation nouvelle se veut plus respectueuse du site. Elle colmate une dent creuse, écarte un bois de feuillus et des zones de culture sur la rive ouest de la cote des Agraules, maintient une coupure dans la construction linéaire.

- Au parc d'Artigues, une partie seulement d'une vaste zone NB figurant au P.O.S. en vigueur, dont le solde se partage entre la zone agricole (A au P.L.U.) et une zone d'activités (U1c) constatant une entreprise existante à laquelle une possibilité de développement sur place est laissée.

Motif du changement apporté : il s'agit d'un site très sensible dans un vallon orienté est-ouest, très ouvert et à l'extrémité ouest duquel se trouve l'église d'Artigues. Par ailleurs, la partie sud-ouest est très vue depuis la RN 21. La délimitation nouvelle se veut à la fois plus protectrice, plus adaptée aux équipements et plus réaliste.

- Aux Agraules, en bordure de la cote du même nom, un site où quelques constructions existent est très légèrement étendu. Le site est en zone NA du P.O.S. en vigueur (révision partielle).

Motif du changement apporté : le statut de zone NA n'est plus adapté. Par ailleurs, il convient de maintenir une distance avec la RN 21.

- A Grand bois/église d'Artigues, en bordure en rive est de la RN 21 un groupement de constructions existantes et qui au P.O.S. en vigueur est en zone NB.

Motif du changement apporté : la délimitation nouvelle exclut les bâtiments d'exploitation à l'extrémité sud. Elle supprime également l'appendice s'enfonçant dans la zone agricole. Pour le reste, elle est inchangée.

- Aux Cabanes, au sud est de la commune, un regroupement de quelques constructions en zone NC du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : Le statut de la zone NC est inadapté. La délimitation constate une situation et autorise une ou deux constructions nouvelles par colmatage.

- A Paguère de la Maguère, une petite partie de la zone NA du P.O.S. en vigueur adopte ce statut de zone UC.

Motif du changement apporté : c'est le constat de quelques constructions existantes.

2.4 – La zone UD

La zone UD correspond au lycée agricole. Au P.O.S. en vigueur, l'établissement est en zone NC;

Motif du changement apporté: prenant en compte la réglementation nouvelle, très limitative en matière d'occupations et utilisations du sol admises dans la zone agricole (A), le P.L.U. entend caractériser et traiter spécifiquement le site du lycée.

2.5 – La zone UI

La zone UI correspond à des sites réservés à l'accueil d'activités. Elle comprend plusieurs secteurs.

+ Le secteur U1a correspond au site de la coopérative à la Gravette. Il s'agit d'une implantation importante et unique sur un site dont les possibilités d'aménagement sont limitées.

+ Le secteur U1b recouvre 3 sites déjà repérés au P.O.S. en vigueur. Ils ont vocation commerciale et artisanale, à l'exclusion du centre économique de l'avenue Edouard Larbonne.

+ Le secteur U1c se distingue par son absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif. Le site du Parc d'Artigues est occupé par une seule entreprise.

+ Le secteur U1d éloignée de toute zone d'habitat est destiné à recevoir des activités de voisinage incompatible avec les zones d'habitat

- Le secteur U1a de la coopérative est en zone UB du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : les activités déployées depuis longtemps sur ce site, la nature des bâtiments et leurs caractéristiques, les besoins distinguent ce site du reste de la zone UB. Le P.L.U. le prend en compte.

- Le secteur Ulb du Pountet et de Liaras est diminué du site d'habitation en bordure du chemin d'En Haouré ainsi que d'un terrain inclus dans le stade nouveau. A Liaras, il est augmenté d'une parcelle située en zone agricole NC au P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : il s'agit de régularisation de situations marginales.

- Le secteur Uib des abattoirs est diminué de sa partie nord;

Motif du changement apporté : cette délimitation nouvelle tient compte de l'utilisation à usage de la partie amputée.

- Le secteur Ulb du centre économique avenue E. Larbonne est agrandi d'une petite parcelle au nord-est.

Motif du changement apporté : le terrain concerné, de petite dimension, est inclus dans la zone économique existante.

- - Le secteur Ulb de la RN 21 est agrandi vers le sud.

Motif du changement apporté : il s'agit d'intégrer 2 activités existantes et un terrain non bâti interstitiel.

- Le secteur Uld de Sendarouy est en zone NAI du P.O.S. en vigueur. Sa délimitation est modifiée.

Motif du changement apporté : une structuration de la zone a été réalisée. La voie structurante fait l'objet d'un emplacement réservé (n° 14) au P.L.U. et a été amorcé au niveau de la zone.

- Le secteur Ulc du Parc d'Artigues est en zone Nb du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : Il y a adaptation du statut et de la délimitation à l'établissement existant tout en lui laissant une possibilité d'extension.

2.6 – La zone UL

- La zone UL est agrandie du site de Ludina

Motif du changement apporté : il s'agit d'une régularisation.

- Le site de Rioutord est en zone NC au P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation de l'utilisation du site à la réglementation nouvelle.

- Le site du ball-trap de Barraqué est une création.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation de l'utilisation du site à la réglementation nouvelle.

2.7 – La zone 1AU

La zone 1AU correspond à la zone NA du P.O.S. en vigueur. Elle comprend un secteur 1AUa concernant des sites autorisant le développement de l'agglomération et un secteur 1AUb en bordure de la route de L'Isle de Noé.

- Le secteur 1AUa de la Bourdette (face à l'école) n'est qu'une partie du secteur NAa du P.O.S. en vigueur. Le solde de ce secteur est distribué entre les secteurs UBe et N au sud, 2AU à l'ouest.

Motif du changement apporté : La pointe sud du secteur NAa incluse au P.L.U. en zone N n'est que le constat du site. Cette partie se trouve en effet au pied d'un important talus et dans l'amorce d'un vallon auquel est éminemment souhaitable de conserver son caractère naturel.

La partie qui intègre le secteur UBe du P.L.U. est en cours d'acquisition par la communauté de communes pour une opération diversifiée à dominante d'équipements collectifs et de loisirs équestres avec hébergement et n'excluant pas l'habitation.

La partie ouest intègre la zone 2AU. Ce site forme un tout, sans équipement.

- Le site de la Gravette, en bordure du chemin de St-Martin, est une création;

Motif du changement apporté : l'organisation de ce site passe par une opération d'ensemble. La nature des lieux ne nécessite pas la prévision d'un document graphique de détail, en l'absence, ici, d'un programme (habitations, commerces, habitation + commerces + services ?).

- Le site de la Graouette en bordure du chemin du même nom. Ce site est en zone NC du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : il s'agit de favoriser l'organisation d'un quartier intégré à son environnement naturel et aggloméré. A ce titre la prise en compte des deux rives du ruisseau est essentielle dans son aménagement.

- Le site de Bernogue s'étend de la route de Monclar au chemin d'Encanteperdix. Il recouvre l'essentiel de la zone NA du P.O.S. en vigueur avec des extractions et additions. Il fait l'objet de deux secteurs 1AUa contigus.

Motif du changement apporté : Les extractions concernent des sites bâtis qui ne répondent pas à la définition des zones à urbaniser. Une extension du versant nord est retenue pour une meilleure utilisation du site.

Le choix de deux secteurs contigus de même définition tient au règlement qui fait mention (article 1AU 2 d'un solde de zone. Ici, la différenciation des sites milite en faveur de cette délimitation double.

- Le site d'Encanteperdix-Laplagne retenu pour le secteur 1AUa est réduit de parties construites au sud (UBd et UC), au nord-est, à Laplagne (UC) et au nord (UBb) ou non bâties (2AU).

Motif du changement apporté : La délimitation nouvelle prend en compte le solde de la zone NA du P.O.S. en vigueur sur lequel il est envisageable d'organiser une urbanisation.

- Le site de Margail est légèrement agrandi au nord (sur la zone NC du P.O.S. en vigueur) et au sud (sur le secteur UC du P.O.S. en vigueur)

Motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation de la délimitation pour autoriser une organisation cohérente et efficace du quartier futur.

- Le site d'Ensartet, en bordure de la route de L'Isle de Noé est une création.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une extension limitée sur un site qui a enregistré un commencement d'aménagement autour d'un chemin d'accès existant au sud.

2.8 – La zone 2AU

Cette zone n'a pas de correspondance dans le P.O.S. en vigueur. Il s'agit d'une zone devant servir à l'urbanisation future, après équipement.

- Le site de Soulan de la Bourdette est une création.

Motif du changement apporté : ce site prolonge le secteur UBe. Il est susceptible d'accueillir de l'habitation.

- Le site de Caneron est constitué d'une part de partie du secteur NAa du P.O.S. en vigueur, d'autre part d'une extension de ce secteur sur la zone NC.

Motif du changement apporté : Il est également prévu pour de l'habitation, après équipement. Il constitue avec le secteur UBe et la zone 1AU qui l'avoisinent un ensemble très intéressant pour une extension agglomérée à proximité immédiate du centre-ville dans un cadre de qualité auquel il conviendra de s'adapter.

- Le site d'En Haouré, au sud de l'agglomération est une création.
Motif du changement apporté : une intention d'urbanisation de ce secteur existe. Elle est intéressante par sa localisation en ce qu'elle permet de maintenir l'agglomération sur la basse terrasse de la Baïse.
- Le site d'Enbarrat de Laplagne, au nord-ouest de l'agglomération, est une création.
Motif du changement apporté : ce site présente l'avantage de prolonger les urbanisations prévues à court terme. Il convient de prendre en compte cette possibilité d'extension dans ces aménagements.
- Le site de Paguère de la Maguère au nord de la RD 104 existe au P.O.S. en vigueur dans une emprise plus large.
Motif du changement apporté : la délimitation nouvelle tient compte de l'existence de constructions existantes, classées en zone UC par le P.L.U. La rive sud de la RD 104 voit son statut modifié (UBd au P.L.U.) pour tenir compte d'un réseau d'assainissement collectif rue St-Exupéry.
Le statut la zone 2AU est la conséquence d'une absence de réseau d'assainissement collectif, d'un accès non sécurisé sur le RD 104 et d'une insuffisance de desserte électrique.
- Le site de Gichorle au nord du centre économique de l'avenue Larbonne est une création.
Motif du changement apporté : il s'agit d'une unité foncière dont la mise en urbanisation de manière organisée permettrait de conforter le site de Moncassin caractérisé par une construction linéaire.

2.9 – La zone N

La zone naturelle et forestière recouvre plusieurs situations

- une zone N stricte protégée en raison de la qualité de ses sites. N'y sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- un secteur Na correspondant à des activités artisanales ou commerciales isolées dont le développement doit être garanti.
- un secteur Nha correspondant à des habitations citadines existantes, sans lien avec l'activité agricole et dont l'évolution normale doit être garantie, sans qu'il y ait lieu à création de nouveaux logements
- un secteur Nhb correspondant à un terrain communal de petite dimension et dédié à quelques familles du voyage. Ce site ne peut être assimilé à une aire d'accueil. Il n'est pas envisagé non plus de l'étendre.
- un secteur Nhc qui autorise à la fois des constructions nécessaires à l'activité agricole et des constructions sans lien avec celle-ci. Notamment, le changement d'affectation des bâtiments d'architecture traditionnelle existant en habitation non nécessaire à l'activité agricole est admis.
- La zone N, celle qui est la plus protégée, est en totalité sur la partie sud-est du territoire communal. Ces sites sont en zone NC au P.O.S. en vigueur.
Motif du changement apporté : cette dénomination recouvre deux situations distinctes.
 - + de vastes espaces plantés de conifères : Bourdette et Enbarbes.
 - + des sites où reliefs, la rencontre du relief, de boisements et de cultures créent des paysages fermés qu'il est intéressant de préserver. La présence de terres de cultures sur ces sites n'interdit pas la poursuite de leur exploitation. Aucun bâtiment d'exploitation n'est présent sur ces sites. Par contre, des constructions citadines peuvent y être rencontrées. Elles disposent alors d'un statut particulier (Nha).
- Le site de Laplagne est de petite dimension dans une zone à urbaniser.

Motif du changement apporté : il s'agit du fond d'un vallon où naît le ruisseau de Laplagne. Il est apparu nécessaire de l'exclure de la constructibilité en raison de son caractère, ce que facilite le relief.

- Le site amont du ruisseau de la Gravette.

Motif du changement apporté : ce site, en rive nord du ruisseau, est caractérisé par son encaissement et son boisement périphérique. Proche du centre, d'un fort caractère naturel, il convient de le préserver de l'urbanisation.

- Le secteur Na cerne des sites à usage d'activités commerciales ou artisanales isolés en zone NC du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : il s'agit de permettre l'évolution des activités présentes.

- Le secteur Nha cerne des habitations citadines en zone NC du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : ce "pastillage" est la prise en compte de la définition de la zone agricole dans la loi S.R.U.

- Le secteur Nhb est le constat d'une situation existante d'accueil de famille du voyage, en zone NC du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : c'est l'adaptation réglementaire de cette situation.

- Le secteur Nhc recouvre des sièges d'exploitation en activité.

Motif du changement apporté : la délimitation est étroitement liée au statut, ici comme ailleurs. Il correspond au souci de permettre l'adaptation à des situations évolutives susceptible de mêler sous conditions énoncées au règlement, activités agricoles, gîtes ruraux et habitations non agricoles.

2.00 – la zone A

Elle recouvre l'essentiel du territoire communal. Il s'agit des zones de labours et de prairies auxquelles ce statut protecteur assure la préservation des conditions d'exploitation.

3 – LES MOTIFS DES RÈGLES ET CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT

La rédaction du P.O.S. en vigueur est ancienne. Les diverses réglementations ont depuis beaucoup évolué. Les changements apportés tiennent très souvent à ces évolutions. Par ailleurs, les équipements de la commune en matière de réseaux ont également beaucoup évolué.

Le règlement du P.L.U. diffère sensiblement de celui du P.O.S. en vigueur. Il est composé d'un règlement écrit (*pièce n° 4.1*), d'un document graphique d'ensemble (*pièce n° 4.2.a*) correspondant au plan de zonage du P.O.S. en vigueur, de documents graphiques de détail (*pièce n° 4.2.b*) pièces nouvelles.

La dénomination des zones est modifiée. Les zones U (urbaines) sont maintenues. Disparaissent les zone NA, NB et NC. Apparaissent les zone AU (A Urbaniser), A (Agricoles) et N (Naturelles et forestières).

3.1 – la structure du règlement écrit

La structure du règlement écrit diffère de manière sensible de celle du P.O.S. en vigueur. Les principales modifications sont les suivantes :

- Disparition de la distribution en différents titres et des articles I à IV
- Les dispositions générales de l'article IV du titre I du règlement du P.O.S. en vigueur font l'objet d'un traitement dans les divers articles du règlement de chaque zone.
- Il y a inversion entre les articles 1 et 2 de chaque zone. Désormais, dans le P.L.U., la logique est la suivante : toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 sont autorisées ; l'article 2 peut mettre des **conditions particulières** aux occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1. Ces conditions particulières sont celles qui échappent au contenu des articles 3 à 14.
- L'article 15 disparaît pour chaque zone. Il s'agit d'une adaptation à la réglementation nouvelle.

3.2 – Les changements concernant plusieurs zones

A – dispositions générales de zones

- Il n'est plus fait état du caractère de la zone.

Motif du changement apporté : la rédaction descriptive des zones et secteurs trouve sa juste place dans le rapport de présentation.

- Pour chaque zone, des dispositions générales sont énoncées. Elles ont un caractère réglementaire. Elles stipulent :
 - pour toutes les zones, que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 14
 - pour les zones concernées, que le document graphique mentionne la zone soumise au risque inondation
 - pour les zones concernées par un site archéologique, que la consultation préalable du Service régional d'Archéologie est obligatoire à l'occasion de travaux
 - pour les zones concernées, que la zone de bruit attachée à la RN 21 doit être prise en compte
 - pour les zones concernées que le document graphique mentionne des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme.

B – Articles 1 et 2 – Les changements et leurs motifs.

- Il n'est plus fait mention des lotissements.

Motif du changement apporté : Il s'agit d'une adaptation réglementaire.

- Le sort des installations classées pour la protection de l'environnement. Dans le P.L.U., à l'exclusion des zones d'activités, sont interdites dans les zones d'habitation les nouvelles installations classées soumises à autorisation, les installations classées soumises à déclaration sont admises sans autres conditions que les réglementations spécifiques les régissant.

Motif du changement apporté : le P.O.S. en vigueur exige que les installations classées soient "nécessaires à la vie du quartier ou de la cité (entrepôts commerciaux, commerces, artisanat)". La rédaction nouvelle abandonne cette exigence jugée délicate à interpréter.

- Les entrepôts commerciaux sont interdits dans les zones autres que d'activités, quelle que soit leur superficie.

Motif du changement apporté : Il ne s'agit pas de la surface à usage de réserve dans les locaux à usage commercial mais de bâtiments spécifiques et caractéristiques. Il est estimé que par leur activité, ces bâtiments sont de nature à générer des trafics incompatibles avec la dominante résidentielle des zones concernées.

- Les dépôts de véhicules sont traités de manière spécifique : Les dépôts de véhicules hors d'usage sont interdits quelle soit leur capacité.

Motif du changement apporté : l'absence de limpidité de la réglementation générale, quand bien même celle-ci est appliquée avec souplesse, nécessite précision par le P.L.U.

- Suite à une observation des personnes publiques associées ou consultées et pour tenir compte de la modification intervenue du fait du décret du 5 janvier 2007 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme, les dispositions concernant les installations et travaux divers sont modifiée.

C – Article 3

L'article 3 de chaque zone correspond au paragraphe 5.1 de l'article V du titre I du règlement du P.O.S. en vigueur.

a) Accès :

La rédaction nouvelle concernant la desserte des terrains ne fait pas mention des procédures d'institution.

Motif du changement apporté : l'énoncé de ces procédures est étranger à l'exigence du P.L.U.

- S'agissant de la limitation du nombre des accès sur la voie publique, il est précisé qu'"il pourra être exigé un accès unique par unité foncière".

Motif du changement apporté : Il s'agit d'un rappel de l'avant dernière phrase de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, article dit d'ordre public qui s'applique par delà le P.L.U. approuvé.

- Il n'est plus fait allusion (dernier alinéa de l'article V/5.1/A du titre I du P.O.S. en vigueur) aux normes minimales en vigueur.

Motif du changement apporté : la rédaction nouvelle énonce une exigence. Les caractéristiques des accès devront répondre à la nature et aux besoins de l'opération (ce qui est énoncé). Les réglementations spécifiques s'appliquent par delà le P.L.U.

b) Voirie

La disposition à caractère général demeure sensiblement identique. Les changements apportés seront évoqués zone par zone.

D – Article 4

L'article 4 du P.L.U. correspond au paragraphe 5.2 de l'article V du titre I du règlement du P.O.S. en vigueur.

- Le premier paragraphe de cet article du P.O.S. n'est pas repris.

Motif du changement apporté : Les obligations vis-à-vis des gestionnaires de réseaux ne relèvent pas du P.L.U.

- Il n'est pas fait mention des points d'eau incendie.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une réglementation spécifique.

- En matière d'assainissement, il n'est plus fait état d'un réseau séparatif.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une réglementation spécifique.

- Assainissement (B/1° du paragraphe 5.2 de l'article concerné du P.O.S. en vigueur). Il n'est plus fait état, à titre de possibilité générale, d'un assainissement non collectif.

Motif du changement apporté : en raison de l'évolution considérable du réseau d'assainissement collectif, cette possibilité est limitée à quelques zones du P.L.U.

- Il n'est plus fait état des eaux usées non domestiques (eaux résiduelles industrielles).

Motif du changement apporté : cette gestion relève d'une réglementation spécifique (article L1331-10 du code de la santé publique).

- Eaux pluviales (B/2° du paragraphe 5.2 de l'article concerné du P.O.S. en vigueur). Il est fait mention au P.L.U. de la possibilité d'utiliser l'infiltration ou la rétention des eaux de pluies.

Motif du changement apporté : il s'agit d'ouvrir l'éventail des possibilités.

- Il n'est plus fait état de l'intégration des postes de transformation électrique.

Motif du changement apporté : cette disposition relève de l'article 11.

- Electricité – téléphone : Le règlement de P.L.U. introduit des dispositions nouvelles ayant trait, en zone UA à des techniques discrètes d'aménagement (il s'agit de celles qui permettent de réduire ou supprimer les lignes aériennes. Elles sont aussi appelées "effacement des lignes")

Par ailleurs, il rend obligatoire la réalisation des lignes en souterrain dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation...)

Motif du changement apporté : l'objet est ici de minimaliser l'impact de ces lignes.

E - Article 8

L'article 8 du règlement du P.L.U. correspond au paragraphe 5.3 de l'article V du titre I du règlement du P.O.S. en vigueur.

La disposition est supprimée de toutes les zones à l'exclusion du secteur UAc.

Motif du changement apporté : la construction largement dominante de Mirande est la maison unifamiliale en accession à la propriété. Les phénomènes de sur-occupation du sol sont également limités par les C.O.S. Cette disposition est apparue superflue.

Dans le secteur 1AUc, la situation est différente. Compte tenu de la nature des lieux et du mode de calcul de la hauteur des immeubles, il est nécessaire de prendre des précautions pour garantir l'éclairage des pièces d'habitation des immeubles de second rang (à partir de l'alignement).

F – article 11

L'article 11 du règlement du P.L.U. correspond au paragraphe 5.4 de l'article V du titre I du règlement du P.O.S. en vigueur.

Au règlement du P.L.U., la rédaction de cet article varie selon les zones et sites concernés.

Motif du changement apporté :

Les diverses rédactions se veulent adaptées aux caractères, localisations des diverses zones et aux objectifs de la commune.

G – article 12

- Il n'est plus distingué entre les constructions nouvelles et les aménagements ou agrandissements ou changements de destinations des constructions. L'aménagement d'un bâtiment existant sans création de logement nouveau n'est pas soumis à la règle. Sont par contre soumis à la règle, l'aménagement d'un bâtiment avec création de logements, la transformation d'un commerce en logements ou l'inverse...

Motif du changement apporté : C'est la création d'un besoin nouveau qui entraîne application de la norme.

- Le P.L.U. distingue selon les zones où les exigences peuvent être différentes.

Motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte les spécificités des diverses zones et notamment de la zone UA. Pour cette dernière zone, voir ci-dessous.

H – Article 13

Le règlement du P.L.U. est amené à distinguer selon les zones en fonction des situations et des objectifs communaux. Ces dispositions particulières seront abordées plus loin pour chaque zone concernée.

3.3 – Les changements apportés au règlement de la zone UA

La zone UA se répartit en 3 secteurs

- UAa, correspondant à la bastide
- UAb, correspondant à l'essentiel de la rive externe des boulevards
- UAc, concernant un site de petite dimension, présentant des caractéristiques particulières (relief) et surtout en position très sensible.

- **Article UA 1** (cf § 3.2, B ci-dessus)

- **Article UA 2**

- § 1 (cf § 3.2,B ci-dessus)

- § 2 : dans les secteurs UAb et UAc, il est exigé à la fois un recul des constructions et une hauteur minimale de plancher par rapport à la berge du ruisseau de la Roze.

Motif du changement apporté : le site du secteur UAc est très nettement encaissé par rapport aux voies qui le bordent. Sa limite ouest est bordée par le ruisseau qui est très faiblement encaissé. Le secteur UAb, moins encaissé est soumis à un risque identique. Ce risque n'est pas

répertorié, mais il est notoire. Les urbanisations sont de nature à aggraver le risque de débordement. Il convient de s'en prémunir, par précaution.

L'obligation de localisation d'un plancher bas à au moins 1 m au-dessus de la crête de la berge interdit la réalisation de sous-sol enterrés en dessous de ce niveau.

• Article UA 6

Le règlement du P.L.U. enrichit sensiblement la rédaction du P.O.S. en vigueur.

1 - Secteur UAa : ce secteur correspond à la bastide, avec ses caractères spécifiques.

- § 1.2 – La règle est précisée sans en modifier l'esprit.

Motif du changement apporté : il s'agit de distinguer selon la présence ou l'absence de vestige hors sol.

- § 1.3 – Est introduite, pour toutes les zones une disposition autorisant les aménagements et agrandissements, en retrait de l'alignement, des constructions existantes.

Motif du changement apporté : il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments existant pourvu qu'elle n'aggrave pas une situation existante.

2 - Secteur UAb : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Motif du changement apporté : Cette disposition ne fait que poursuivre l'état existant.

3 - Secteur UAc : L'alignement est obligatoire.

Motif du changement apporté : le secteur UAc est stratégique dans l'aménagement de cette partie de l'agglomération, face à l'une des portes principales (porte Ste-Marie) de la bastide. Le maintien de l'alignement s'impose.

4 – Tous secteurs

- 4.1 – il est introduit une disposition traitant des terrains ayant une façade sur deux rues sensiblement parallèles.

Motif du changement apporté : Il s'agit de parcelles dites traversantes de l'épaisseur de l'îlot. Ces parcelles sont souvent très longues. L'exigence de l'alignement, pourrait être interprétée comme devant concerner les deux façades. Dans un souci de clarification, il est précisé que l'alignement pourra être réalisé sur une façade.

- 4.2 – La construction en deuxième rang est admise sous condition.

Motif du changement apporté : L'exigence de l'alignement laisse penser qu'il n'est pas envisageable de construire à l'arrière d'une construction existante ou créée à l'alignement, puisqu'elle ne respecte pas l'alignement. Afin de pallier à cette insuffisance, dans un souci de clarification, le paragraphe 4.2 offre cette possibilité. Cependant, compte tenu du caractère de la zone UA, sauf dispositions particulières pas toujours réalisables ou souhaitables (la réalisation d'un mur par exemple), il est préconisé que la construction en deuxième rang ne pouvait avoir un gabarit supérieur à celui édifié à l'alignement. Ce dispositif vise à éviter la construction du bâtiment principal (habitation par exemple) en recul et le garage à l'alignement.

Le secteur UAb, pour lequel il n'est pas fixé de règle d'implantation échappe à cette disposition.

• Article UA 7

La création de 3 secteurs est également attachée aux différences d'implantation des constructions par rapport à aux limites séparatives.

Dans le secteur UAa (correspondant à la bastide), la rédaction nouvelle se veut plus stricte. En dessous d'une largeur de façade de 12 mètres, la construction de limite à limite est obligatoire.

Au dessus de cette largeur de façade sur rue, la règle demeure celle du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : La continuité bâtie est privilégiée.

Pour ce qui concerne la limite séparative postérieure, la rédaction du P.L.U. rejoint celle du P.O.S. en vigueur.

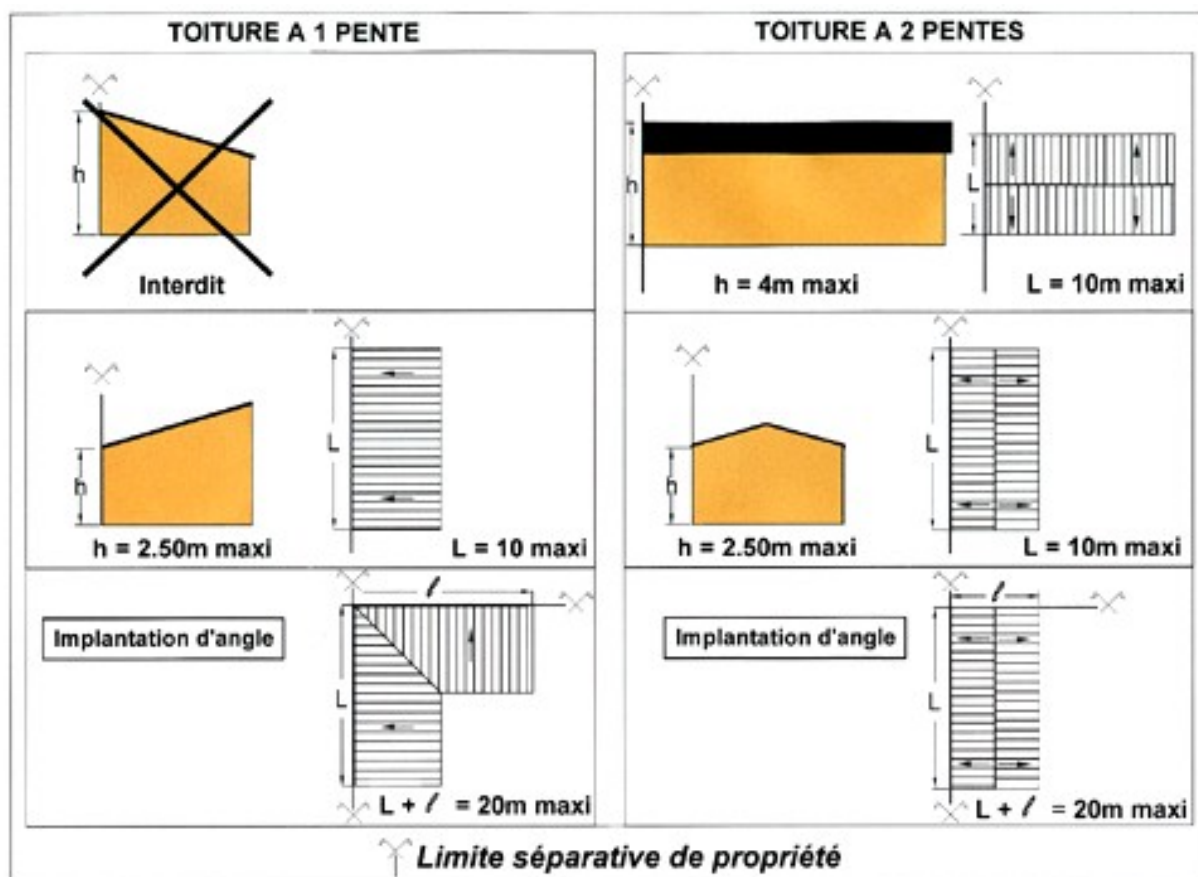
Dans les secteurs UAb et UAc, les dispositions sont diversifiées. Il est distingué entre les constructions sises dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement et celles sises au-delà de cette bande. Ce dispositif prend en compte la diversification des situations existantes qu'il est souhaité ne pas bouleverser.

Pour les constructions sises dans la bande des 20 mètres, la règle est sensiblement identique à celle du P.O.S. en vigueur, sauf qu'il est fait référence à la hauteur de la construction.

Au-delà de la bande de 20 mètres, des conditions nouvelles sont mises en cas d'implantation en limite séparative.

Il y a une condition générale : la longueur de la construction ne pourra excéder 10 mètres mesurés sur une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives;

Selon la façade du bâtiment implantée sur la limite séparative, une condition nouvelle est ajoutée. Si le pignon est implanté en limite séparative, la hauteur de la construction ne pourra excéder 4 mètres (mesurés au faîtage); s'il s'agit de la façade sous sablière, cette hauteur (mesurée sous la sablière) ne pourra excéder 2,5 mètres.



Motif du changement apporté : ce dispositif vise essentiellement à assurer aux fonds voisins des conditions d'éclairage et d'ensoleillement des pièces d'habitation suffisantes, ainsi qu'à limiter la hauteur des éléments bâtis en limite séparative.

Dans la bande des 20 mètres, l'objectif paysage de la rue demeure prédominant.

Ce dispositif vaut également pour les articles UB 7, UC 7 et 1AU 7.

Tous secteurs : il est introduit un paragraphe 3 traitant de l'aménagement des constructions existantes.

Motif du changement apporté : il s'agit de permettre une évolution normale des constructions existantes qui, en l'état, ne satisfont pas aux conditions de recul minimum, pourvu qu'il n'y ait pas aggravation de la situation.

• Article UA 10

Il est donné une définition du calcul de la hauteur.

Motif du changement apporté : il s'agit d'un souci de clarification;

Pour le secteur UAc, le mode de calcul est spécifique.

Motif du changement apporté : il s'agit de tenir compte du caractère des lieux marqués par un fort dénivelé entre la rue et le terrain. Le paysage de la rue est privilégié.

Il n'est plus fait allusion aux immeubles voisins. La disposition est remplacée par une notion plus objective : les constructions en rive de la même voie.

Il n'est plus fait allusion à une limitation de la hauteur au-delà d'une bande de 15 mètres.

Motif du changement apporté : cette disposition s'avère contraignante.

• Article UA 12

La disposition est sensiblement identique à celle du P.O.S. en vigueur. Il n'est plus distingué entre logement collectif et construction individuelle, conformément à la réglementation. Il n'est pas fait état de normes plus contraignantes, plus adaptées aux autres zones.

Motif du changement apporté : il s'agit essentiellement d'une adaptation de la règle aux caractères de la zone UA.

• Article UA 13

L'article n'est pas réglementé

Motif du changement apporté : s'agissant d'un milieu très bâti et très minéralisé, il n'est pas apparu nécessaire de contraindre à des réalisations d'espaces plantés;

3.4 – Les changements apportés au règlement de la zone UB

La zone UB est répartie en plusieurs secteurs :

- un secteur UBa correspondant à des sites où les immeubles existants sont plus hauts (*casernement de gendarmerie, collège, hôpital...*) et où une possibilité de bâtir à 2 étages sur rez-de-chaussée admise.

- un secteur UBb qui recouvre l'essentiel de la construction pavillonnaire récente.

- un secteur UBc, à mi-chemin entre les anciens faubourgs et la construction pavillonnaire.

- un secteur UBd, caractérisé notamment soit par une position sommitale (*lignes de crête*), soit par un relief accentué, soit par la présence d'alignements de chênes à préserver, soit par une plus faible densité. Des dispositions spécifiques sont à chaque fois précisées.

- un secteur UBe, proche de la bastide et sur lequel est envisagé d'une part un ou des équipements collectifs, d'autre part un centre équestre auquel pourrait être associé un hébergement en habitations légères de loisirs.

• Articles UB 1 (cf § 3.2, B ci-dessus)

Le paragraphe 8 mentionne la zone inondable de la Baïse et renvoie à l'article UB 2 pour les occupations et utilisations du sol admises.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire liée à la prise en compte de la zone inondable définie par la cartographie informative des zones inondables de la DIREN.

• Article UB 2

- § 1 : une marge de recul des habitations par rapport à la station d'épuration est mentionnée.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une confirmation par le P.L.U. d'une disposition du règlement sanitaire départemental.

- § 2 : (cf § 3.2,B ci-dessus)

- § 3 : les constructions à usage artisanal doivent rester compatibles avec la destination de la zone.

Motif du changement apporté :

Cette destination est d'évidence –c'est un constat– résidentielle. Des commerces, services, bureaux et activités artisanales y sont implantés. Pour ces dernières, il doit y avoir voisinage paisible avec l'habitation. Comme en matière d'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, il appartiendra au Maire –et éventuellement au juge- d'apprécier cette compatibilité. C'est l'usage de la construction et l'activité qui s'exerce à l'intérieur et sur ses abords qui sont prises en compte. Les articles 1 et 2 traitent des occupations et utilisations du sol. Le bâtiment lui-même relève des autres articles.

- § 4 : Les constructions édifiées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau (autre que la Baïse dont la zone inondable est gérée par ailleurs) sont soumises à une prescription spécifique concernant le plancher bas.

Motif du changement apporté : comme pour les secteurs UAb et UAc examinés ci-dessus, la présence de ruisseaux traversant la zone UB appelle une précaution.

- § 5 : (cf § 3.2 ci-dessus)

- § 6 : il est créé un secteur UBe (cf pièce n° 4.2.a) dans lequel sont également admis, sous conditions, les centres équestres et les habitations légères de loisirs.

Motif du changement apporté : le secteur UBe correspond à un site acquis par la communauté de communes qui a le projet d'y réaliser les occupations et utilisations du sol énoncées, entre autres. Le centre équestre est désormais considéré comme une activité agricole; il convient en conséquence de spécifier son admissibilité. Les habitations légères de loisirs sont propres aux sites de loisirs.

- § 7 : la zone inondable de la Baïse, repérée au document graphique de détail (pièce n° 4.2.a) selon la légende, voit les occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions spécifiques;

Motif du changement apporté : c'est le caractère inondable des sites qui conduit à adopter une position de prudence et de précaution pour toutes les constructions et utilisations du sol admises. Les piscines non couvertes apparaissent parce que l'article UB 1 interdit toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles de l'article UB 2. Les piscines hors sol demeurent interdites parce qu'elles sont de nature à provoquer des embâcles.

• Article UB 3, § 2 Voirie

- Les caractéristiques des voies sont précisées.

Motif du changement apporté : les préoccupations qui prévalent ici sont attachées d'une part à la commodité de circulation, d'autre part à la sécurité des divers utilisateurs et plus particulièrement des piétons. C'est l'objet d'une exigence de largeur minimale de l'espace qui leur est réservé. Il est bien spécifié qu'il s'agit de trottoirs ou d'accotement dédiés et revêtu. Le P.L.U. ne se prononce pas sur la manière dont la séparation entre les divers domaines automobile et piéton doit être réalisée (*bordure, caniveau double pente, barrières, bornes....*). Il appartiendra aux projets de répondre à l'exigence énoncée au premier alinéa du paragraphe 2.1.

- Il est précisé au dernier alinéa du paragraphe 2.2, qu'il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées.

Motif du changement apporté : Cette disposition vise notamment à éviter la multiplication des voies en impasse qui viennent gêner, voire rendre impossible un fonctionnement normal de l'agglomération. Il appartient à la commune de prévoir et d'anticiper ces situations. C'est notamment le cas lorsque l'opération est bordée par un terrain libre de constructions et susceptible de participer, à l'occasion de son urbanisation à ce fonctionnement localisé; c'est aussi le cas par le prolongement de l'impasse jusqu'à une autre voie existante et suffisamment calibrée ou appelée à l'être ultérieurement.

• Article UB 4

- § 2 : il est fait mention de l'obligation de respecter les dispositions de l'étude hydraulique jointe en annexe (*pièce n° 5.1.4*).

Motif du changement apporté : il s'agit d'éviter les problèmes d'engorgement du réseau d'eaux pluviales en aval et les risques fréquents de débordement.

• Article UB 6

- § 1 - La rédaction nouvelle se veut plus précise et surtout plus localisée.

Motif du changement apporté :

- Le retrait est de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 104, pour le seul secteur UBd. Cette localisation de la règle prend en compte le caractère des lieux. Le site est en rupture d'image ou de sensation d'agglomération avec les parties agglomérées. Les caractéristiques, le traitement des rives, la topographie environnante et la prise en compte de la sécurité routière lui confèrent, sur cette partie de son trajet, une sensibilité toute particulière.

- Dans un souci de clarté, chaque fois qu'une RN ou RD est dénommée différemment en agglomération (au sens du code de la route), cette double appellation est utilisée.

- Le retrait de 6 mètres exigé par rapport à la limite d'emprise d'un certain nombre de chemins existants (Encanteperdix, Laplagne...) répond essentiellement au souci de permettre la préservation d'alignements de chênes. Cette disposition se combine avec l'application de l'article L123-1,7° (*cf pièce n° 4.2.a*) et l'article UB 11 (clôtures) dans un objectif de maintien d'un paysage à dominante verte en bordure de ces chemins.

- Une marge de recul plus importante (6 mètres) est exigée pour les garages, tant pour les voies nouvelles que pour les chemins des Gaillats et d'Ensaubole. Cette disposition repose sur un objectif (maintenir le stationnement hors des emprises publiques) et sur un double constat (rapidement le garage perd sa fonction première; les parkings dits "de midi" ne sont pas maîtrisables)

- § 2 : Les piscines non couvertes (enterrées et hors sol) ne sont pas soumises à l'exigence de retrait sauf pour les routes nationale et départementales.

- § 3 : cf ci-dessus, § 3.3- article UA 6.

• Article UB 7

La règle est sensiblement différente de celle du P.O.S. en vigueur. L'implantation en limite séparative est soumise à certaines conditions de longueur et de hauteur.

Motif du changement apporté : Il y a une condition générale : la longueur de la construction ne pourra excéder 10 mètres mesurés sur une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives;

Selon la façade (*pignon ou façade sous sablière*) du bâtiment implantée sur la limite séparative, une condition supplémentaire est ajoutée. Si le pignon est implanté en limite séparative, la hauteur de la construction ne pourra excéder 4 mètres (mesurés au faîtage); s'il s'agit de la façade sous sablière, cette hauteur (*mesurée sous la sablière*) ne pourra excéder 2,5 mètres.

Ce dispositif vise essentiellement à assurer aux fonds voisins des conditions d'éclairage et d'ensoleillement des pièces d'habitation suffisantes, ainsi qu'à limiter la hauteur et la longueur des éléments bâtis en limite séparative. Par delà le paysage de la rue, la protection et les aises de l'un ne doivent pas nuire à l'autre. C'est là une constante du droit.

- § 3 – Cf § 3.3 ci-dessus, article UA 7.

• Article UB 10

- § 1 : il est donné une définition de la hauteur qui est désormais calculée en mètres et non plus en niveaux. Le point haut de la construction est soit immédiatement sous la sablière soit, en l'absence de sablière, le point haut du mur de façade.

Motif du changement apporté : cette définition permet de mieux maîtriser la hauteur des constructions, notamment sur des terrains en pente.

- § 2 : la hauteur maximale est inférieure d'un niveau par rapport à celle retenue par le P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : S'appuyant sur le constat des hauteurs existantes en grande majorité, la règle nouvelle vise à maintenir la poursuite de la réalisation de quartiers similaires à l'existant. Lorsque le choix d'une hauteur plus importante (12 mètres) est fait, un secteur (UBa) est créé à cet effet.

- § 3 : Pour certains équipements collectifs, un dépassement de hauteur pourra être admis.

Motif du changement apporté : la condition mise au dépassement est l'existence de normes spécifiques. Cette exception concerne certains bâtiments tels que les gymnases...

• Article UB 11

- § 1 : le principe général est plus concis que ceux énoncés par le P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : il s'agit de retenir des critères généraux faciles à gérer.

- § 2 – Toitures. La règle est plus précise que dans le P.O.S. en vigueur. Le principe général demeure la tuile canal ou romane. Une pente de toiture est précisée. Une exception est faite pour les vérandas. Les toitures terrasses sont admises.

Motif du changement apporté : La tuile canal ou romane n'est pas la seule utilisée dans la zone. Sur des bâtiments plus anciens (sous-préfecture par exemple), l'ardoise est utilisée pour des pentes très fortes. La tuile plate (dite de Marseille) l'est également. Sous conditions d'insertion au site, ces pentes et matériaux différents sont admis.

Les architectures avec toitures terrasses sont également autorisées. Il convient de ne pas assimiler aux toitures terrasses, les toitures à très faible pente des bâtiments d'activités avec acrotère.

Une ouverture est en conséquence laissée afin de diversifier les architectures.

- § 3 – Façades; parements extérieurs. La règle est sensiblement identique à celle du P.O.S. en vigueur. Par contre, il n'est plus fait état de l'enduit ou de la pierre naturelle pour les matériaux de façade.

Motif du changement apporté : des architectures contemporaines utilisent d'autres matériaux que ceux énoncés au P.O.S. en vigueur. La commune entend laisser cette possibilité.

- § 4 – Clôtures. La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. La règle est plus détaillée et parfois localisée.

Motif du changement apporté : dans les urbanisations contemporaines à dominante résidentielle, le paysage de la rue est créé d'abord par la clôture et ensuite par la construction. Dès lors, le traitement des clôtures prend une dimension première.

Beaucoup de nos contemporains cèdent au besoin d'enfermement sur leur propriété, pour diverses raisons : protection de l'intimité, sentiment de plus de sécurité... Cette quête peut se faire au détriment à la fois du paysage de la rue, de la vie collective et de la paix sociale. Aussi, la commune entend-elle limiter ces risques en définissant des types de clôtures et en limitant leur hauteur maximale. Le principe est de ne pas minéraliser à outrance : la hauteur des parties pleines de clôtures est donc limitée à 1,50 mètre.

Comme évoqué ci-dessus pour l'article UB 6, la règle est plus rigoureuse en bordure de certaines voies, dans un souci de préservation de leur dominante plantée. Pour les chemins énumérés au paragraphe 4.2, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage de couleur verte sur fer à T sans mur bahut. La clôture sera doublée d'une haie d'espèces locales.

Les équipements collectifs, qui peuvent être de faible emprise et peuvent également poser des problèmes plus spécifiques de sécurité, ces dispositions ne s'appliquent pas.

- § 6 – Déchets. Il s'agit de la reprise, sous une rédaction un peu différente d'une disposition déjà évoquée et figurant au titre I, article V, § 5.2,c du P.O.S. en vigueur.

• Article UB 12

- § 1.1 : Pour les opérations d'ensemble, il est exigé pour 1 logement deux places de stationnement collectif accessible à tous les habitants de l'opération.

Motif du changement apporté : il s'agit de disposer d'emplacements suffisants de manière à ne pas avoir à utiliser les trottoirs. La localisation des emplacements n'est pas fixée. Il est éminemment souhaitable qu'elle se situe au plus proche des logements. Le stationnement latéral à la chaussée est celui qui répond le mieux à cet objectif.

- Pour les logements aidés par l'Etat, il est exigé une seule place par logement.

Motif du changement apporté : c'est une disposition imposée par la loi.

- § 1.3: il est distingué entre la taille des commerces (calculée en m² de surface hors œuvre affectée à la vente). Pour les commerces d'une surface égale ou supérieure à 300 m², l'exigence d'emplacements est supérieure. Il convient de rappeler que pour ces commerces de plus de 300 m², l'emprise des aires de stationnement ne peut excéder 1,5 fois la surface affectée à la vente. Cet excédent doit être enterré ou en hauteur.

- § 1.4 : dans le cas des hôtels-restaurants, il est arrêté que le nombre de places de stationnement sera défini par l'équipement qui en exige le plus.

- § 1.5 : les équipements collectifs (publics ou privés) verront leur nombre d'emplacements varier selon la nature de l'équipement. Si un immeuble de bureau est considéré soumis à la même norme que les bureaux privés, il doit être considéré qu'une maison de retraite peut être traitée différemment d'un hôtel.

• Article UB 13

- § 1 : est introduite une disposition rappelant l'application de l'article L123-1,7°

Motif du changement apporté : Ce rappel se combine avec le repérage effectué au document graphique d'ensemble (*pièce n° 4.2.a*) et les dispositions déjà évoquées aux articles UB.6 et UB 11. Ce dispositif vise à préserver les alignements de chênes en bordure de certains chemins, sans qu'il y ait lieu à utiliser le système plus rigide du classement à conserver (article L130-1 du code de l'urbanisme).

- § 2 : la règle s'applique uniquement aux espaces collectifs. Elle concerne les opérations d'au moins 6 lots ou logements. 5 % de la superficie du terrain d'assiette doivent être réservés à des espaces collectifs et traités comme tels.

Motif du changement apporté : l'objectif est d'obtenir des espaces collectifs digne de ce nom; la définition qui en est donnée (*de nature à permettre la détente, le repos et le jeu*) exclut les fines bandes vertes ou arbustives de décoration accompagnant les voies, les délaissés minuscules et les trottoirs enherbés (*qui restent des trottoirs*). Ces aménagements de proximité sont appelés à

jouer un rôle dans les genres de vie des habitants, notamment des enfants qui ne doivent pas avoir la chaussée et les aires de stationnement pour seules aires de jeux.

- Les bassins de rétention des eaux de pluies doivent, de préférence, être autre chose qu'un bassin clôturé et rarement entretenu.

Motif du changement apporté : Le choix de paysager et aménager ces ouvrages autorise leur prise en compte dans le calcul des espaces collectifs;

- La plantation des aires de stationnement est obligatoire.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une rédaction différente de celle du P.O.S. en vigueur. Mais l'esprit est le même. La distribution des arbres sur l'aire n'est pas nécessairement le meilleur choix et certainement pas le meilleur moyen d'assurer la pérennité des plantations. Doit être recherché la bonne intégration du projet à son environnement. C'est affaire de site et de programme.

• Article UB 14

Il est fixé un C.O.S. pour chacun des secteurs.

Motif du changement apporté : la fixation d'un C.O.S. permet de répondre aux divers objectifs de la commune, au regard d'une part des tissus existants, d'autre part de ses objectifs en matière de densité, de genres de vie et d'équipements.

3.5 – Les changements apportés au règlement de la zone UC

La zone UC correspond pour l'essentiel, à la zone NB du P.O.S. en vigueur. Ses caractéristiques principales sont l'absence de réseau d'assainissement collectif et le groupement de quelques habitations en périphérie du chef-lieu et dans des écarts traditionnels ou récents. Les possibilités de construction nouvelle sont limitées en raison de la réglementation, de l'éloignement et de l'insuffisance des équipements.

• Article UC 1 (cf UA 1, § 3.2, B ci-dessus)

• Article UC 2

- § 1 : cf § 3.2, B ci-dessus
- § 2 : cf § 3.4, article UB 2, ci-dessus
- § 3 : cf § 3.4, article UB 2 ci-dessus

• Article UC 4, § 2.1 – eaux usées;

- § 2.1 – Eaux usées.

Il est fait référence à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et non plus au règlement sanitaire départemental.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

- Est introduite la possibilité d'une étude hydrogéologique spécifique.

Motif du changement apporté : cette possibilité repose sur deux motifs. En premier lieu, la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif ne couvre pas tous les sites soumis à assainissement non collectif; en second lieu, le flou juridique en la matière : la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est un niveau d'approche qui n'autorise pas des certitudes pour un terrain écarté du point de sondage réalisé. Si le pétitionnaire juge que les caractéristiques de son terrain autorisent une filière –agréée– différente (et une surface inférieure à celle exigée à l'article UC 5), il doit en apporter la justification par cette étude spécifique.

• Article UC 5

- § 1 : la taille minimale de terrain est fixée à 1 500 m² (au lieu de 2 500 m² dans le P.O.S. en vigueur). Une possibilité de taille inférieure est ouverte.

Motif du changement apporté : La taille minimale est celle indiquée par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Si est apportée la justification d'une taille de terrain inférieure, il n'y a pas de raison d'en consommer davantage, conformément à la lettre et à l'esprit de la loi S.R.U.

- § 2 : sont introduits des cas où l'exigence de taille minimale ne joue pas.

Motif du changement apporté : il s'agit de situations portant sur un terrain déjà bâti ou d'existence d'un réseau d'assainissement collectif.

• UC 6

- § 1 : une seule marge de recul est admise en bordure des routes départementales (15 mètres) et de la RN 21 : 35 mètres.

Motif du changement apporté : il n'apparaît pas nécessaire de distinguer entre les diverses constructions.

- § 2 et 3 : cf § 3.4, article UB 6 ci-dessus

• Article UC 7 : cf § 3.4, article UB 7 ci-dessus

• Article UC 10

- cf § 3.4, article UB 10 ci-dessus.

- § 2 : il est fait mention de la hauteur de bâtiments existants;

Motif du changement apporté : les bâtiments existants de hauteur supérieure à 6,5 mètres doivent pouvoir faire l'objet d'aménagement ou d'agrandissement, dans leur hauteur existante.

• Article UC 11

- § 4.2 : les types de clôtures sont différents en bordure de certaines voies.

Motif du changement apporté : comme en d'autres sites, le caractère particulier de certaines voies appelle des prescriptions qui autorisent sa préservation.

• Article UC 12

La règle est plus concise.

Motif du changement apporté : la faible dimension des sites, leur localisation et capacité résiduelle d'accueil vont limiter de manière très sensible les occupations et utilisations du sol nouvelles.

• Article UC 13 : cf § 3.4, article UB 13 ci-dessus

• Article UC 14

- § 1 : un C.O.S. est fixé

Motif du changement apporté : il permet d'éviter une densification non souhaitée sur des sites souvent éloignés et sous-équipés;

- § 2 : en cas de desserte par un réseau d'assainissement collectif, il est fixé un C.O.S. plus élevé.

Motif du changement apporté : cette disposition est à corréliser avec celle du § 2 de l'article UC.5 qui ne fixe pas de taille minimale de terrain en cas de raccordement au réseau d'assainissement collectif. C'est l'application de la réglementation; ces situations –aléatoires malgré le zonage de l'assainissement collectif- seront nécessairement très limitées.

3.6 – Les changements apportés au règlement de la zone UD

La zone UD correspond au lycée agricole. Au P.O.S. en vigueur, ce site dispose d'un statut de zone NC (agricole), ce que la réglementation nouvelle ne permet plus. Le règlement est spécifique à la destination de la zone.

3.7 – Les changements apportés au règlement de la zone UI

La zone UI comprend plusieurs secteurs répondant à des destinations et/ou équipements différents.

- Le secteur UIa correspond au site de la coopérative à la Gravette. Il s'agit d'une implantation importante et unique sur un site dont les possibilités d'aménagement sont limitées.

- Le secteur UIb recouvre 3 sites déjà repérés au P.O.S. en vigueur. Ils ont vocation commerciale et artisanale, à l'exclusion du centre économique de l'avenue Edouard Larbonne.

- Le secteur UIc se distingue par son absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif. Le site du Parc d'Artigues est occupé par une seule entreprise.

- Le secteur UId est destiné à recevoir des activités de voisinage incompatibles avec les zones d'habitation.

• Articles UI 1 et UI 2

Le secteur UId adopte un statut particulier au regard des occupations et utilisations du sol admises.

Motif du changement apporté : La spécificité du secteur UId de Sendarouy est prise en compte. La nature des activités admises -qui nécessitent leur éloignement des zones d'habitation- milite en faveur de leur limitation. C'est la raison pour laquelle l'hébergement hôtelier n'est pas autorisé et que l'habitation est strictement limitée aux fonctions de surveillance et de gardiennage.

La zone inondable dispose d'un statut particulier. Les logements, y compris de gardiennage, les constructions nouvelles (à l'exclusion de celles de faible emprise) sont interdits. Par contre, le remplacement d'un bâtiment démolit est admis à condition que la surface existante ne soit pas augmentée de plus de 20 % et qu'il n'y ait pas aggravation de l'écoulement des eaux.

Motif du changement apporté : la zone d'activité dite de l'abattoir abrite encore des bâtiments anciens totalement inadaptés à des activités contemporaines. Leur démolition reconstruction s'impose. La commune entend permettre cette évolution et cette adaptation. Le P.L.U. édicte des dispositions de précaution.

• Article UI 3

- Il n'est plus fait mention de l'exigence possible de création de chemin piéton ou cycle.

Motif du changement apporté : compte tenu de la localisation et des dimensions des divers sites, cette disposition n'apparaît pas nécessaire.

- La création d'un accès nouveau sur la RN 21 est soumise à la condition de la réalisation d'un ouvrage adapté.

Motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte les conditions de la sécurité routière selon la nature des trafics engendrés par l'activité concernée.

• Article UI 4

- La rédaction est simplifiée sans en modifier la portée.
- La disposition concernant les aménagements en matière de collecte de déchets est transférée à l'article 11.

• Article UI 5

Il est mentionné une exigence de taille minimale de terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif.

Motif du changement apporté : l'existence de site non desservis par un réseau d'assainissement collectif nécessite l'établissement d'une règle. Si les eaux usées sont de faible importance ou assimilables en nature et quantité à celle d'une habitation, la taille minimale de 2 500 m² apparaît suffisante. Il peut en aller différemment si l'activité ne répond pas à ces critères. La disposition de précaution demeure à cheval sur la réglementation de l'urbanisme et le code de la santé.

• Article UI 6

- § 1 – Secteur UIa

La règle de recul pour ce site précédemment en zone UB du P.O.S. en vigueur demeure celle en vigueur. Le paragraphe 4 autorise les aménagements et agrandissements à des distances inférieures sans diminution du retrait.

Motif du changement apporté : il s'agit de permettre l'évolution de l'établissement existant.

- Pour les autres secteurs, les distances sont inchangées.

• Article UI 7

- Il n'est plus fait mention d'une implantation possible en limite séparative.

Motif du changement apporté : cette disposition n'est pas apparue souhaitable pour une zone d'activités.

- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes sont admis sous conditions au regard d'un retrait inférieur à la règle.

Motif du changement apporté : il s'agit de permettre une évolution normale des bâtiments existants sans aggravation des situations.

• Article UI 9

- § 1 : Il est fixé un coefficient d'emprise au sol. Une définition en est donnée.

Motif du changement apporté : l'absence d'instrument de limitation de l'occupation du sol par les bâtiments est apparue peu satisfaisante. En l'absence de C.O.S., peu adapté aux bâtiments d'activité, la fixation d'un coefficient d'emprise au sol est apparue nécessaire. Le coefficient de 60 % autorise une bonne occupation, laissant la place pour les aires de stationnement, d'exposition, les plantations...

- § 2 : il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipements publics.

Motif du changement apporté : c'est le corollaire de la disposition identique en matière de C.O.S. Les équipements collectifs non assimilables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone d'activité peuvent se satisfaire d'une plus forte densité, dans l'intérêt général.

• Article UI 11

- La rédaction est allégée par rapport au P.O.S. en vigueur. Mais le contenu est sensiblement identique.

- En matière de toiture, la seule exigence concerne la présence de l'acrotère éventuel obligatoirement en périmétrie totale du bâtiment et non seulement sur une ou deux façades

Motif du changement apporté : en matière de bâtiments d'activités, si la pente de la facilité (et de l'économie) va vers la toiture de fibre de ciment, à faible pente, masquée par un acrotère, la créativité architecturale y trouve également l'occasion d'une expression privilégiée. Par ailleurs, certaines marques utilisent également des architectures de concept. Compte tenu de cette diversité, la règle est allégée.

- En matière de clôtures, la règle se fait plus précise.

Motif du changement apporté : le paysage créé par les zones d'activités dépend aussi beaucoup des clôtures. Il est apparu nécessaire de cerner les diverses possibilités dans un objectif qualitatif.

- Les équipements publics pourront être exemptés de l'application de ces dispositions. La nature de certains équipements collectifs peut nécessiter des aménagements différents, en raison de la nature de l'activité, de la destination ou des sécurités.

• Article UI 12

Il n'est pas fait mention de la participation pour création d'aires de stationnement.

Motif du changement apporté : on voit mal l'obligation de création d'aires de stationnement par un supermarché ou un entreprise quelconque, dans des sites peu denses, avec une règle d'emprise au sol de précaution, être remplacée par le versement de la participation.

• Article UI 13

La rédaction est simplifiée. L'objectif demeure identique. Il n'est plus exigé que 30 % de la superficie du terrain soit plantée. Il n'est pas exigé de plantations d'alignement le long des voies.

Motif du changement apporté : la plantation apparaît comme l'accompagnement des aménagements, sans exagération.

3.8 – Les changements apportés au règlement de la zone UL

La zone UL du P.L.U. répond à la définition générale de la même zone du P.O.S. en vigueur. Elle recouvre cependant des situations nouvelles : le champ de courses de Rioutord, le ball-trap de Barraqué, le site de Ludina.

• Article UL 1 et UL 2

- Sont admis les commerces pourvu qu'ils soient liés aux activités de loisirs.

Motif du changement apporté : il s'agit de répondre à d'éventuelles opportunités qui ne contrarient pas l'activité dominante.

- La zone inondable fait l'objet d'un traitement particulier. Le terrain de camping est en totalité concerné par cette zone. Sont notamment admises les habitations légères de loisirs et les constructions nouvelles à usage de loisirs.

Motif du changement apporté : La commune entend pouvoir poursuivre les actions d'aménagement et de développement. Les précautions de mise hors d'atteinte des eaux du plancher bas et de moindre obstacle à l'écoulement des eaux apparaissent de nature à diminuer le risque.

• Article UL 5

- La taille minimale de 20 000 m² du P.O.S. en vigueur demeure. Pour le secteur du ball-trap de Barraqué, de petite dimension, l'unité foncière assiette de l'opération doit couvrir l'ensemble du site UL.

Motif du changement apporté : il s'agit de répondre à des situations bien différentes.

• Article UL 6

L'article est renseigné.

Motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte une réglementation nouvelle (article L111-1-4 du code de l'urbanisme) ou existante.

• Article UL 7

L'article est renseigné;

Motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte les droits des terrains voisins.

• Article UL 10

La hauteur maximale est abaissée par rapport au P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : les sites concernés ne sont pas anodins. La hauteur des constructions doit être limitée en conséquence.

3.9 – Les changements apportés à la zone 1AU

Le statut de la zone 1AU correspond à celui de la zone NA du P.O.S. en vigueur. Il s'agit de sites qui sont appelés à servir, à court et moyen terme, au développement organisé. Le secteur 1AUB est localisé en bordure de la route de l'Isle de Noé; il est doté d'un C.O.S. n'admettant qu'une faible densité.

Les sites 1AUa sont localisés à l'ouest, au sud et au nord de la ville, parfois dans le tissu existant. Ils sont de taille différente.

Le principe retenu est d'exiger une taille minimale d'opération et une opération d'aménagement d'ensemble. Cette solution, qui rompt avec certaines pratiques du détachement au coup par coup, en bordure de voies communales existantes, est seule de nature à permettre une réalisation plus rapide des quartiers futurs en périphérie desquels la commune aura réalisée les divers équipements, dimensionnés pour l'ensemble de la zone. C'est aussi une manière de bien gérer des ressources communales par essences rares.

Le secteur 1AUB est à l'écart de l'agglomération en bordure de la route de L'Isle de Noé.

• Article 1AU 2

- § 2 : les conditions mises à la constructibilité dans la zone ont très sensiblement changé.

Le P.L.U. exige que :

- les opérations respectent les dispositions des documents graphiques de détail (*pièce n° 4.2.b*) du règlement

- elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (*pièce n° 3*)

- elles fassent partie d'une opération concernant au moins 10 000 m² ou le solde de la zone. Pour le secteur 1AUB, l'opération doit concerner l'ensemble de la zone.

Règlement écrit, documents graphiques de détail et orientations d'aménagement Trois langages pour un même objectif

Il convient d'expliquer le jeu conjoint du règlement et des orientations d'aménagement :

• **Le règlement** comporte notamment un document écrit mentionnant 14 articles. Certains de ces articles (plus particulièrement les articles 1AU 2, 1AU 3...) font référence à **l'obligation de respecter** les dispositions mentionnées à un ou des documents graphiques de détail qui constituent l'une des pièces graphiques du règlement.

Les documents graphiques de détail (pièce n° 4.2.b) constituent l'une des expressions graphiques du règlement. Ils comportent (avec mention en légende) les dispositions relevant du règlement et mentionnent pour mémoire (et par souci de facilitation de la compréhension du schéma) celles relevant des orientations d'aménagement. Les dispositions relevant du règlement ont un caractère obligatoire ou fixe.

Il peut s'agir :

- d'un point de raccordement de voie
- de la continuité d'une liaison (voie automobile, chemin piéton, piste cyclable, coupure verte...)
- de la localisation d'un espace collectif ou privatif, planté ou non
- de la largeur d'emprise d'une voie ou d'un espace planté (la largeur obligatoire peut n'être qu'un minimum n'excluant pas des dimensions plus importantes)

Un ou des profils en travers de voies figurent également au titre des pièces graphiques du règlement. Sauf indication (variante pour le stationnement, coté du stationnement longitudinal par exemple) les mentions qui y sont énoncées doivent être respectées : c'est le cas des dimensions minimales.

Il convient de distinguer entre la localisation (qui indique le lieu de l'implantation) et la forme et/ou la dimension de l'équipement (en général un espace collectif). Par exemple, il peut être mentionné pour un espace collectif :

- une localisation obligatoire : en rive droite d'un ruisseau, au carrefour de 2 voies...
- une forme indicative, toutes autres formes pouvant être admises

La localisation obligatoire seule ne conditionne jamais ni la forme ni la dimension.

• **Les orientations d'aménagement (pièce n° 3)** peuvent comporter également une partie écrite. L'expression graphique est identique, dans sa forme, à celle des documents graphiques de détail. Les orientations d'aménagement comportent, pour mémoire et toujours dans un souci de facilitation de la compréhension du système, des dispositions relevant des documents graphiques de détail (règlement).

Les projets doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'ils ne doivent ni omettre de les prendre en compte ni empêcher leur réalisation.

Il peut s'agir :

- d'un point de raccordement de voie dont la localisation est indicative. Cette mention n'exclut pas que des points de raccordement plus nombreux soient envisagés dans la mesure où le règlement n'y fait pas formellement opposition (et où des conditions particulières de sécurité ne l'interdisent pas)
- de la localisation indicative d'un espace collectif,
- du tracé indicatif d'une liaison automobile, piétonne ou cyclable
- de la forme indicative d'un espace collectif
- d'une forme urbaine indicative souhaitée....

Pourquoi une taille minimale de 10 000 m² ? La nécessité de prévoir une opération sur une superficie suffisamment importante trouve son motif et sa justification dans la triple nécessité d'organiser, de pouvoir financer les équipements internes demandés et de rentabiliser plus rapidement les investissements communaux périphériques. Cette exigence s'applique à l'ensemble de la zone 1AU et non plus à une partie (NAa) comme au P.O.S. en vigueur.

Il arrive que demeure dans la zone une superficie de dimension inférieure à 10 000 m². Dans ce cas, l'opération pourra être réalisée sur cette superficie inférieure qui vient solder l'urbanisation du site considéré. Il convient de signaler que par **solde de la zone**, il faut **ici** entendre l'ensemble des terrains d'un même tenant délimités par des voies et une ou plusieurs autres zones.

A ce même paragraphe 2, une correction a été apportée à la première phrase pour corriger une erreur matérielle : au lieu de "*autres que celles admises*" il faut lire "*autres que celles interdites*."

- § 3 : Le cas du secteur 1AUb est particulier. Les accès individuels sur la RD 939 sont interdits. Il convient de réaliser une voie nouvelle parallèle à la RD ayant un seul point d'accès, le chemin existant au sud dont l'aménagement est indispensable. Par ailleurs, il convient également d'aménager le carrefour avec la RD. La nature de ces aménagements sera définie à l'occasion de l'éventuelle autorisation de voirie.

- § 4 et 5 : cf § 3.4, article UB 2.

• Article 1AU 3

- § 1 : Sont interdits les accès individuels directs sur la RN 21 certaines routes départementales;

Motif du changement apporté : il s'agit de problèmes de sécurité routière.

- § 2 : Il est fait mention d'une obligation de respecter profils des documents graphiques de détail (*pièce n° 4.2.b*)

Motif du changement apporté : ces profils permettent de caractériser dès l'abord la manière de traiter les voies concernées en raison de la fonction qu'elles sont appelées à avoir dans le quartier futur.

- les autres voies à créer, non localisées, sont également dotées de caractéristiques par le règlement, toujours selon leur fonction attachée à leur dimensionnement. S'agissant des trottoirs (également appelés accotements dédiés à la circulation piétonne), il n'est pas fait mention de la manière (bordures, barrières, bornes, potelets, plantations...) de séparer le domaine de l'automobile de celle du piéton.

Motif du changement apporté : la fixation de normes minimales a l'avantage d'indiquer clairement pour les habitants et les aménageurs, quelles peuvent être les voies du quartier futur. Les caractéristiques fixées prennent en compte la sécurité des piétons auxquels il convient de garantir une sécurité.

• Article 1AU 4

- § 2.1 - Dans le secteur 1AUb, l'assainissement non collectif est admis.

Motif du changement apporté : Le secteur n'est ni desservi ni appelé à être desservi par un réseau d'assainissement collectif.

- § 2.2 – cf § 3.4 , article UB 4 ci-dessus.

• Article 1AU 6

Des marges de recul sont fixées selon les voies concernées.

Motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte la spécificité de chaque voie.

- **Article 1AU 7** : cf § 3.4, article UB 7 ci-dessus

- **Article 1AU 10**

Il n'est plus fait état de la possibilité d'atteindre 2 étages sur rez-de-chaussée pour les hôtels et immeubles d'habitation collectifs.

Motif du changement apporté : le caractère des zones et les objectifs communaux vont dans le sens d'une plus stricte limitation de la hauteur des constructions d'habitation et hôtels.

- **Article 1AU 11** : cf § 3.4 – article UB 11 ci-dessus

- **Article 1AU 12** : cf § 3.4 – article UB 12 ci-dessus

Il n'est pas fait état de la participation pour réalisation des aires de stationnement.

Motif du changement apporté : s'agissant de l'urbanisation de terrains vierges de construction, il ne peut être invoqué d'impossibilité technique. La règle est inutile.

- **Article 1AU 13** cf § 3.4 – article UB 13 ci-dessus

Il est fait mention de l'obligation de respecter les dispositions des documents graphiques de détail (*pièce n° 4.2.b*) et de demeurer compatibles avec les orientations d'aménagement (*pièce n° 3*).

Motif du changement apporté : c'est la même logique que celle déjà évoquée : la réalisation d'un quartier futur selon un guide d'aménagement porteur d'éléments rigides et souples.

- **Article 1AU 14**

Il est fixé un C.O.S. différencié selon les secteurs.

Motif du changement apporté : la situation du secteur au regard de la desserte par le réseau d'assainissement collectif est le facteur de densité.

3.00 – Les changements apportés au règlement zone 1AUi

Le statut de la zone 1AUi correspond à la zone 1NAi du P.O.S. en vigueur. La zone 1AUi est destinée à accueillir notamment des activités commerciales, artisanales et industrielles compatibles avec le voisinage.

- **Article 1AUi 2**

- Le P.L.U. souligne la nécessité d'une part de respect du document graphique de détail (*pièce n° 4.2.b*), d'autre part de compatibilité avec les orientations d'aménagement (*pièce n° 3*).

Motif du changement apporté : Il s'agit d'autoriser une organisation et un fonctionnement cohérents de la zone.

- **Article 1AUi 3**

- § 2 : sont introduits le respect du document graphique de détail (*pièce n° 4.2.b*) et la compatibilité avec les orientations d'aménagement (*pièce n° 3*).

Motif du changement apporté : Il s'agit d'autoriser une organisation et un fonctionnement cohérents de la zone.

- Il est fixé une largeur minimale de voie.

Motif du changement apporté : la largeur est minimale. La nature des accotements pourra nécessiter une largeur supérieure.

• Article 1AUi 6

- Il est fixé une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 21.

Motif du changement apporté : cette distance correspond à peu de chose près à celle préconisée, dans une rédaction différente, par le P.O.S. en vigueur.

- La marge de recul par rapport aux autres voies est mesurée à parti de l'axe et non de la limite d'emprise.

Motif du changement apporté : il est retenu que le recul minoré est plus susceptible d'obtention d'une utilisation non dommageable de l'espace entre bâtiment et voie.

• Article 1AUi 7

Il n'est plus fait allusion à un plan de masse ni à un recul de la berge des ruisseaux.

Motif du changement apporté : ces dispositions ne sont plus jugées nécessaires.

• Article 1AUi 8

L'article n'est pas renseigné.

Motif du changement apporté : Les implantations sur un même terrain seront fonction des impératifs de sécurité et d'aménagement de l'établissement.

• Article 1AUi 9

Il est donné une définition de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est porté à 60 %.

Motif du changement apporté : une augmentation (légère) du coefficient d'emprise au sol est apparue souhaitable et compatible avec le caractère des lieux et les équipements. Elle autorise une meilleure utilisation du sol.

• Article 1AUi 11 cf § 3.7 article UI 11 ci-dessus

• Article 1AUi 12 Cf § 3.7 article UI 12 ci-dessus

• Article 1AUi 13 cf § 3.7 article UI 13 ci-dessus

3.01 – La zone 2AU

La zone 2AU n'a pas de correspondance dans le P.O.S. en vigueur. Il s'agit de sites réservés à l'extension agglomérée future et dont la mise en urbanisation est différée dans l'attente de la réalisation, en périphérie, des divers équipements nécessaires. Dans cette attente, seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.02 – Les changements apportés au règlement de la zone A

La zone A correspond à la zone NC du P.O.S. en vigueur.

• Article A 1 et A 2

La liste des occupations et utilisations du sol admises est limitative et sensiblement différente de celle énoncée à l'article NC 1 du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : C'est la conséquence de la réglementation nouvelle.

Les constructions doivent être nécessaires à l'activité agricole. Il doit y avoir un lien direct entre la nature du projet envisagé et l'activité agricole. C'est dans ce cadre que sont admis des

aménagements accessoires tels que les gîtes ruraux (réalisés dans des bâtiments d'architecture traditionnelle), un local pour permettre la vente des produits de la ferme.

Le choix fait d'un statut de zone naturelle spécifique (Nhc) pour les sièges d'exploitation va limiter l'usage de cet article.

Des dispositions particulières sont adoptées pour la zone inondable.

Motif du changement apporté : Il s'agit de prendre en compte le risque inondation.

• Article A 5

Il est exigé une taille minimale de terrain pour les habitations.

Motif du changement apporté : cette disposition vise les habitations et gîtes ruraux.

• Article A 6

- Est fixée une marge de recul de 75 mètres de l'axe de la RN 21.

Motif du changement apporté : Cette disposition, issue de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (*amendement Dupont*) ne prend pas en compte toutes les exceptions admises par cet article dont les bâtiments agricoles. La RN 21 dans sa partie nord, la seule concernée, présente des caractéristiques qui la rendent "très roulante". Sur ses rives, il n'y a aucune exploitation agricole en activité (sauf à Embaloge, site en zone Nhc). Dès lors, il n'est pas apparu nécessaire de créer des situations nouvelles.

- En bordure de l'avenue de Laplagne (RD 137), la marge de recul est fixée à 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Motif du changement apporté : au lieu-dit Terredoux, des bâtiments agricoles sont inclus dans l'urbanisation linéaire existante; l'exploitation demeure en zone agricole. La marge de recul est celle de la zone UB voisine.

• Article A 7

La prescription concernant la proximité des cours d'eau est reportée à l'article A 2.

• Article A 11

La rédaction de l'article est simplifiée;

Motif du changement apporté : le caractère général de la rédaction doit permettre de répondre aux diverses situations.

3.03 – Les changements apportés au règlement de la zone N

La zone N n'a pas de correspondance dans le P.O.S. en vigueur dont le secteur NDa concerne des sites archéologiques.

La zone N recouvre plusieurs situations :

- une zone N stricte protégée en raison de la qualité de ses sites. N'y sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- un secteur Na correspondant à des activités artisanales ou commerciales isolées dont le développement doit être garanti.

- un secteur Nha correspondant à des habitations citadines existantes, sans lien avec l'activité agricole et dont l'évolution normale doit être garantie, sans qu'il y ait lieu à création de nouveaux logements

- un secteur Nhb correspondant à un terrain communal de petite surface dédié à quelques familles du voyage. Ce site ne peut être assimilé à une aire d'accueil. Il n'est pas envisagé non plus de l'étendre.

- un secteur Nhc qui autorise à la fois des constructions nécessaires à l'activité agricole et des constructions sans lien avec celle-ci. Notamment, le changement d'affectation des bâtiments d'architecture traditionnelle existant en habitation non nécessaire à l'activité agricole est admis.

La zone inondable dispose de prescriptions particulières en raison de son caractère.

3.04 – Les changements apportés aux emplacements réservés

La grande modification intervenue est l'abandon des emplacements réservés de grande superficie :

- emplacement réservé n° 6 (70 000 m²), à Terredoux, pour la réalisation d'établissements scolaires et d'équipements sportifs.

- emplacement réservé n° 21 (60 000 m²) pour extension du domaine du lycée agricole.

- emplacement réservé n° 26 (90 000 m²) pour création d'un dépôt d'ordures ménagères.

Les autres changements intervenus sont localisés et de plus faible dimension. Ils sont essentiellement attachés aux urbanisations futures.

A l'enquête publique, une observation a été faite concernant l'emplacement réservé n° 18, demandant que l'élargissement soit pris à part égale sur les deux rives de la voie. L'autre rive de la voie est pour l'essentiel propriété communale. L'élargissement se fera en conséquence sur les deux rives. Demeure néanmoins exclues les parcelles bâties.

4 – Tableau des surfaces

Zones	P.O.S. en vigueur .	PLU		
	Superficies		Superficies	Capacité théorique d'accueil
UA	22	UA	27	20
UB	70	UB	180	100
UC	13,25*	UC	71	50
-		UD	76	-
UI	38	UI	49	-
UL	38	UL	46	-
NA	23,36*	1AU	59	390
NAi	5,47	-	-	-
NB	22,83	-	-	-
-		2AU	45	300
NC	2020	A	1492	-
ND	5,87	N	293	-
			TOTAL	860

* source : POS révision partielle

Les espaces boisés classés couvrent une superficie de 20 ha.

NOTA : la comparaison des superficies peut manquer de fiabilité compte tenu des modalités de calcul (manuelle et informatiques)

3^{ème} partie

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS GENERALES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

LA PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1 – Les milieux naturels

1.1 - Les cours d'eau

A - La Baise

La zone inondable assure au cours d'eau et à ses abords immédiats une protection. Il n'est pas apparu nécessaire de créer une protection spécifique pour sa ripisylve, du type d'un classement au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ; ceci dans un souci de ne pas gêner l'entretien de la rivière. Un projet de nettoyage des rives est en préparation. Il convient également de rappeler que la zone est inondable et protégée à ce titre.

B – Les autres cours d'eau

Il s'agit pour l'essentiel des cours d'eau de la rive gauche qui traversent les zones d'urbanisation et à urbaniser.

Ces cours d'eau sont dénués d'une plantation de rives significative. Il est en conséquence pas apparu nécessaire d'en assurer une protection. Il est par contre apparu intéressant de protéger certaines parties (comme à Laplagne, par une zone naturelle pour le ruisseau de Laplagne), en raison du caractère des lieux ou à la Graouette pour le ruisseau de la Gravette, par un espace planté élargi dans l'urbanisation.

Enfin une marge de recul des constructions d'au moins 4 mètres est exigée pour toutes les zones traversées.

1.2 – Les espaces de nature

Ces espaces libres de toute urbanisation et de toute activité agricole sont à la fois rares et de faible dimension. Par contre, une protection est assurée sur certains sites proches de l'agglomération comme pour le vallon du ruisseau de la Gravette pour sa partie amont, mais surtout pour les parties de territoire sises au sud-est qui adoptent un statut protecteur de zone naturelle et forestière.

2– Les espaces agricoles

Les sites en cultures ont le statut de zone agricole et plus rarement de zone naturelle. Ce statut est très protecteur de l'activité agricole dont le double intérêt économique et paysager a maintes fois été souligné.

3 – La santé publique

A– La qualité des eaux

Tous les secteurs dont urbanisation est soit réalisée soit envisagée sont ou seront desservis par le réseau d'assainissement collectif. Seuls y échappent le secteur 1AUb, route de l'Isle de Noé et les zones UC d'habitat diffus.

Le développement de l'urbanisation va entraîner une augmentation du parc automobile et des trafics automobiles. La collecte des eaux de pluies fera de plus en plus souvent appel à la réalisation de bassins de rétention. La séparation des hydrocarbures s'impose désormais comme une nécessité à intégrer à ce type d'aménagement et à son entretien, mais aussi au déversement direct des eaux de voiries dans les ruisseaux. Le P.L.U. n'est pas l'outil le plus efficace en la matière.

B – Le bruit

Les urbanisations nouvelles sont de nature à accroître les trafics automobiles, bien que le P.L.U. donne une place plus importante aux piétons.

La zone de bruit de la RN 21 concerne des secteurs déjà bâtis. Il n'y a pas de capacité d'accueil résiduelle en habitation très importantes sur les sites traversés.

C – la qualité de l'air

Il n'est pas envisagé l'accueil d'activités de nature à créer des nuisances atmosphériques.

Par ailleurs, les transports collectifs, limités et interurbains, ne sont pas de nature à suppléer à la voiture particulière.

ANNEXE

CARACTERISTIQUES GENERALES DES ZONES

zones	Caractéristiques générales	Destination	Hauteur maximale	COS
UA	La Bastide et ses faubourgs	Habitat, commerces, services, bureaux, équipements collectifs UBe = centre équestre avec hébergement	R+2 Particularités pour la bastide (UAa)	Pas de cos
UB	Zone à dominante pavillonnaire avec assainissement collectif		UBa = 12 mètres Autres secteurs = 6,5 mètres	UBa = 0,5 UBb, UBc et UBe = 0,4 UBd = 0,25
UC	Zone à dominante pavillonnaire avec assainissement non collectif		6,50 m Ou la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir si elle est supérieure à 6,50 m	- Assainissement non collectif = 0,15 - Assainissement collectif = 0,25
UD	Lycée agricole	Equipements collectifs	Non réglementé	Pas de C.O.S.
Uia	Zone d'activités Site de la coopérative	Logements de fonctions Commerces Services Artisanat Industrie	Non réglementé	Pas de C.O.S.
Uib	Zones d'activités			
Uic				
Uid				
UL	Zone de loisirs et d'hébergement touristique	<u>Hors zone inondable</u> : Camping, équipements collectifs <u>Dans la zone inondable</u> : extension mesurée des constructions existantes sans création de logement, piscines....	6,50 mètres	Pas de C.O.S.
1AU	Quartiers d'habitation futurs à court terme	Habitat, commerces, services, bureaux, équipements collectifs dans des opérations d'ensemble	6,5 mètres	1AUa = 0,3 1AUb = 0,15
1AUi	Quartiers futurs d'activités à court terme	Logements de fonctions Commerces Services Artisanat, Industrie Respectant les documents graphiques de détail	Non réglementé	Pas de C.O.S.
2AU	Quartiers d'habitation futurs à moyen terme après équipements			C.O.S. = 0
A	Zone agricole	Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole	Non réglementé	Pas de C.O.S.
N	Zone naturelle	Zone protégée avec possibilité d'aménagement des constructions existantes (Nha, Nhc et Na) Nhb = Caravanes isolées		Pas de C.O.S.