

MIREPEIX

PLAN

LOCAL D'URBANISME



Elaboration du PLU

B - P.A.D.D.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date
Du 08 février 2022 approuvant le PLU



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P. 609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



Table des matières

1	DEFINIR UNE ENVELOPPE URBAINE CLAIRE ET ORGANISEE POUR UNE VALORISATION DU CADRE BATI	4
1.1	Organiser un développement urbain économe en espace.....	4
1.2	Vers une meilleure structuration des déplacements et un développement des cheminements doux et multimodaux.....	5
1.3	Proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous.....	5
1.4	Valoriser le paysage urbain	5
1.5	Créer les conditions pour un développement urbain durable	6
2	UNE VALORISATION ET UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES, GARANTS DU CADRE DE VIE MIREPEICHOIS.....	7
2.1	Assurer la dynamique naturelle liée à la présence de l'eau sur le territoire.....	7
2.2	Améliorer la qualité des espaces de transition entre l'urbain et les espaces agricoles et naturels.....	7
2.3	Valoriser et développer la trame verte et bleue.....	8
2.4	Pérenniser l'espace agricole sur le long terme	8
3	SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL	9
3.1	Favoriser le maintien des activités artisanales et de proximité.....	9
3.2	Participer au renforcement de l'attractivité de la zone d'activité Espace des Pyrénées-PAE de Monplaisir.....	9
3.3	Développer les communications numériques en cohérence avec les projets intercommunaux.....	9

1 DEFINIR UNE ENVELOPPE URBAINE CLAIRE ET ORGANISEE POUR UNE VALORISATION DU CADRE BATI

Le territoire communal de Mirepeix est caractérisé par un bâti traditionnellement implanté de manière dense le long de la RD 937, sur la première terrasse alluviale du Gave de Pau, aux portes de Nay. Traversée par la RD 938, voie rapide reliant Pau à Nay et ayant permis de délester la RD 937, sur laquelle s'échelonnaient tous les bourgs de la plaine de Nay, Mirepeix bénéficie donc d'une position géographique favorable à un développement démographique et urbain.

Ce territoire a donc connu une croissance démographique notable, particulièrement marquée ces 10 dernières années (1,58% de croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2016), renforçant le phénomène de périurbanisation déjà constaté depuis les années 1980.

Le territoire communal présente ainsi des extensions urbaines souvent en rupture avec le bâti traditionnel du centre-bourg. D'importantes dents creuses sont apparues dans le tissu urbain, ne favorisant pas les liaisons inter-quartiers et avec le centre-bourg.

Pour autant, les espaces naturels et agricoles du territoire communal ont été relativement bien préservés puisque l'urbanisation est restée contenue entre la terrasse alluviale du Gave de Pau, à l'ouest, et la voie ferrée, à l'est.

Le SCOT du Pays Nay Mirepeix, actuellement en vigueur, identifie le territoire de Mirepeix comme composante du « pôle urbain central » de la plaine de Nay, pour lequel il est visé un renforcement démographique et immobilier.

La commune souhaite de ce fait, dans le cadre des orientations du SCOT, définir une enveloppe urbaine claire, à l'armature hiérarchisée, afin de mieux organiser et valoriser son espace bâti.

1.1 ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ECONOME EN ESPACE

Le SCOT du Pays de Nay vise un objectif de croissance démographique annuelle moyenne de 0,9% pour le pôle urbain central dont fait partie Mirepeix. La Commune de Mirepeix se fixe donc ce même objectif d'ici 2030, objectif plus modéré que la croissance annuelle moyenne constatée ces dernières années.

Cette hypothèse de croissance moyenne annuelle de 0,9% laisse envisager à l'horizon 2030 :

- Une augmentation de **160 habitants**,
- **Un renforcement du parc immobilier d'environ 90 logements supplémentaires**,
- une **densité moyenne de 12 logements à l'hectare**, au lieu des 9 logements à l'hectare qu'elle connaît actuellement. Cette densité sera modulée selon les secteurs, notamment par la typologie du bâti existant,
- une **modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 50%**.

La commune entend assurer ce développement urbain **en priorité par un épaississement de l'urbanisation, notamment par un comblement des dents creuses** existant au sein de la zone actuellement urbanisée, essentiellement entre la voie ferrée et la RD 937.

Ainsi, la commune entend notamment maintenir **une coupure d'urbanisation entre son centre-bourg et les communes limitrophes Nay et Baudreix**. La municipalité est en effet soucieuse d'éviter la disparition de l'urbanisation historique de la plaine de Nay sous forme de « collier de perle », ayant souffert depuis le début du XX^e siècle d'un étalement urbain progressif et quasi continu entre les différents bourgs de la plaine.

Les espaces agricoles présents en limite des communes de Nay et Baudreix, de part et d'autre de la RD 937 seront donc préservés d'un développement urbain linéaire.

Au sein des zones de développement urbain, la commune se donne pour objectif de **promouvoir des formes urbaines diversifiées, répondant à la fois à la demande actuelle tout en assurant une mixité d'habitat** : pavillons individuels mais aussi habitat collectif et intermédiaire (groupé),.... Cette mixité de formes urbaine génère une moindre consommation d'espace tout en proposant des types de logements faisant défaut sur le territoire communal.

Enfin, la **réappropriation du bâti ancien** dans le centre-bourg permettra d'assurer un renouvellement de ce bâti. La commune souhaite être moteur sur cette problématique, par **l'inscription d'un emplacement réservé sur un logement vacant du centre-bourg, avec pour objectif la création de logements collectifs.**

1.2 VERS UNE MEILLEURE STRUCTURATION DES DEPLACEMENTS ET UN DEVELOPPEMENT DES CHEMINEMENTS DOUX ET MULTIMODAUX

Le développement urbain de Mirepeix ne s'envisage pas sans une réflexion parallèle en matière de déplacements.

La commune de Mirepeix vise en effet une **cohérence entre le développement urbain retenu et :**

- **...l'aire de proximité piétonne des principaux équipements publics**

Le comblement des dents creuses et la définition de limites claires de l'enveloppe urbaine a en effet pour finalité, outre une modération de consommation d'espaces naturels et agricoles, de générer une cohérence entre développement urbain et une organisation des déplacements qui redonnerait sa place aux cheminements doux.

- **... la définition d'un maillage de cheminements doux au sein de la zone urbaine**

En continuité du plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE), la commune envisage d'aménager progressivement des cheminements doux le long des routes de Bénéjacq, de Nay, de Lourdes, de Lagos, de Bordères et de la rue du centre.

La hiérarchisation de ces aménagements s'effectuera en priorité selon le repérage des points noirs identifiés (notamment l'accès à l'école (route de Bordères et la RD 936, nommée également route de Bénéjacq, largement utilisée par des piétons pour accéder aux commerces de l'espace des Pyrénées).

- **...l'usage des transports en commun**

La commune entend en outre développer l'usage des transports en commun ; ceci passe par : **l'amélioration de l'accessibilité piétonne de la gare située sur Coarrazé** : aménagement de cheminements doux le long de la RD 937 (route de Lourdes), **une densification de la zone urbaine de Mirepeix, située dans la zone de proximité de cette gare.**

En outre, et **grâce à la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation**, la commune de Mirepeix sera attentive à **favoriser un maillage viaire et piéton au sein des zones à urbaniser**. Ce maillage créera ou poursuivra des connexions inter-quartiers, ainsi qu'une hiérarchisation des voies de dessertes internes à l'ensemble du bourg.

1.3 PROPOSER UNE OFFRE D'HABITAT SUFFISANTE ET DIVERSIFIEE POUR TOUS

La commune de Mirepeix compte actuellement une forte majorité de grands logements, sous forme pavillonnaire.

Si la demande de ce type de logements est encore présente, il est nécessaire de proposer d'autres catégories de logements afin d'assurer un parcours résidentiel complet et adapté.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définiront les types d'habitat à privilégier en fonctions des secteurs, notamment l'habitat intermédiaire et collectif.

1.4 VALORISER LE PAYSAGE URBAIN

Le cadre bâti du centre ancien de Mirepeix bénéficie d'atouts architecturaux et paysagers notables, que la commune souhaite valoriser. Ce patrimoine bâti et paysager est l'une des composantes de l'attractivité du territoire ainsi que de son identité.

Le projet de PLU veille donc à le protéger et valoriser celui-ci :

- **D'une part le grand paysage**, défini par des grandes lignes de force à prendre en compte dans la composition des projets urbains :
 - Les perspectives sur les Pyrénées, dont les reliefs donnent à voir les limites perçues de la plaine de Nay, visibles de tous points de la commune et du bourg,

- Le Gave de Pau et la végétation qui lui est associée (saligue), irriguant la limite ouest du bourg et apportant une ambiance paysagère toute particulière à la partie basse du bourg,
 - Les coupures vertes présentes aux entrées de bourg, et notamment celle située en limite de Nay, occupée par des prairies bocagères bordées de murets de galets.
- **Et d'autre part, le patrimoine architectural et urbain existant** : il s'agit d'identifier et de préserver le patrimoine architectural et urbain reflétant l'identité de Mirepeix et de l'ensemble de la plaine de Nay et qui participent à la composition de paysages urbains remarquables et agréables pour les habitants :
 - Permettre l'évolution et /ou la reconversion du bâti traditionnel en préservant ses caractéristiques urbaines, ses qualités de composition et d'architecture, ses matériaux et décors, les espaces d'accompagnement,
 - Mettre en valeur et maintenir les qualités du patrimoine bâti : il s'agit notamment de préserver et valoriser les murets et portails en limite entre habitat et espace public, ainsi que les murets en limites de propriété et en limite des espaces agricoles ; ces éléments sont en effet constitutifs du paysage urbain et rural du territoire.
 - Il s'agit également d'assurer une **intégration harmonieuse des nouvelles constructions au cadre bâti existant**. Le PLU s'attachera ainsi à définir des règles d'urbanisme (implantation des constructions, hauteur, clôture, ...) qui assurent la meilleure insertion possible du nouveau bâti au bourg, tout en participant à la promotion de formes urbaines et architecturales innovantes. Notamment, la recherche d'une graduation centre-bourg-périphérie sera recherchée, afin de créer une réelle enveloppe urbaine cohérente :
 - Permettre la construction de bâti neuf dans les dents creuses du bourg en travaillant sur l'implantation et le gabarit,
 - Prendre en compte les formes urbaines existantes pour dessiner et composer les extensions du bourg: travailler sur le maillage, l'organisation des îlots et du parcellaire, l'implantation du bâti.
 - Enfin, la recherche d'une **qualité des espaces de transition entre l'urbain et les espaces agricoles et naturels** sera mise en avant (cf paragraphe 2.2).

1.5 CREER LES CONDITIONS POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

- **Le respect de la qualité des eaux superficielles**
 - Un développement urbain conditionné au raccordement au réseau d'eaux usées :

Afin de poser toutes les conditions à un développement urbain durable, la commune s'attache dans le PLU à définir l'enveloppe urbaine en fonction des capacités de traitement et de desserte par le réseau d'eaux usées. Le développement urbain sera ainsi conditionné par son raccordement au réseau d'eaux usées.

- Une gestion des eaux pluviales :

D'autre part, des règles seront mises en place concernant la gestion des eaux pluviales selon le Schéma de gestion des eaux pluviales approuvé par la Communauté des communes du Pays de Nay.

- La prise en compte du risque inondation :

Le risque inondation est pris en compte dans la définition des zones constructibles, au travers le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur pour le Gave de Pau. Le risque de débordement du canal de dérivation du Gave est également pris en compte, même s'il ne fait pas l'objet d'une traduction réglementaire dans le PPRI.

- **Vers une amélioration des performances énergétiques de l'habitat :**

Le PLU veillera à créer les conditions permettant d'assurer le développement des énergies renouvelables, lors de la réappropriation du bâti ancien comme pour les constructions neuves.

La promotion de logements plus compacts (logements à étage, bâti mitoyen,...) au travers de la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et des règles d'implantation du bâti associées à chaque zone permettra également de viser une amélioration des performances énergétiques de l'habitat.

2 UNE VALORISATION ET UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES, GARANTS DU CADRE DE VIE MIREPEICHOIS

2.1 ASSURER LA DYNAMIQUE NATURELLE LIEE A LA PRESENCE DE L'EAU SUR LE TERRITOIRE

La position de la commune de Mirepeix en bordure du Gave de Pau lui confère une responsabilité dans la qualité et le fonctionnement hydrologique et écologique de ce bassin, notamment à l'échelle de la Plaine de Nay.

Afin de maintenir ce fonctionnement, le PLU se fixe pour objectif :

- la préservation de la dynamique actuelle des zones inondables, en appliquant le PPPRI « Gave de Pau » en vigueur, notamment en préservant les zones d'expansion des crues,
- la préservation de la zone de saligue occupant le lit majeur du Gave de Pau, classée en outre en tant que zone Natura 2000,
- la préservation et la restauration des ripisylves secondaires et des haies bocagères dans la plaine agricole, afin de renforcer leur rôle épurateur et de filtre des eaux superficielles,
- la préservation et le développement du réseau de fossés et d'éléments de végétalisation d'accompagnement dans les projets urbains, qui permettent une gestion alternative des eaux de pluie (infiltration, collecte et drainage).

2.2 AMELIORER LA QUALITE DES ESPACES DE TRANSITION ENTRE L'URBAIN ET LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Les espaces de transition entre espaces urbains et espaces naturels et/ou agricoles confortent la qualité des milieux naturels et des paysages. Afin d'améliorer leur préservation, la commune de Mirepeix fixe plusieurs orientations au sein de son PLU.

- **Préserver et valoriser les lisières entre espaces urbains et abords du Gave de Pau**

Ces espaces de transition entre urbanisation et saligue feront l'objet d'une précaution supplémentaire consistant à préserver une zone tampon périphérique, assurant une transition écologique et paysagère. Ces espaces, supports d'une richesse écologique, seront préservés, tout en facilitant leur valorisation, notamment pour des modes de déplacements actifs et des loisirs sans infrastructures lourdes. S'inscrivent notamment dans cet objectif :

- la vélo route, portée par le Département des Pyrénées Atlantiques,
- l'aménagement de cheminements piétons entre la base de loisirs du lac de Baudreix, le bourg de Mirepeix et ses équipements sportifs,

- **Améliorer la qualité des transitions entre l'urbain et les espaces agricoles et naturels**

Afin de conforter leur rôle et leur lisibilité, le traitement de ces espaces de transition doit répondre à une double exigence :

- offrir un traitement spécifique favorisant la biodiversité qui marque la zone de contact entre la ville et les espaces agricoles afin de constituer la lisière urbaine : notamment, un effort spécifique sera réalisé pour les clôtures marquant cette lisière,
- rendre perméable cette lisière urbaine via le prolongement d'aménagements végétalisés au cœur du tissu urbain,
- conforter le végétal relais existant dans le bâti.

La collectivité entend développer le réseau des espaces végétalisés dans le bourg en :

- veillant à leur création dans les extensions urbaines,
- protégeant les espaces existants.

2.3 VALORISER ET DEVELOPPER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Aménager une trame verte et bleue à l'échelle communale consiste, d'une part, à la protection de réservoirs de biodiversité majeurs et d'autre part, en leur mise en réseau via des corridors écologiques, l'ensemble formant des continuités écologiques favorables à la survie et au déplacement des espèces.

La trame verte et bleue sera constituée :

- du réservoir de biodiversité constitué par le Gave de Pau et sa saligue, comprenant des espaces naturels protégés d'importance européenne,
- de corridors écologiques appuyés principalement sur le réseau hydrographique, cependant peu dense sur le territoire communal.

Le PLU protège le réservoir de biodiversité majeur et les corridors écologiques déclinés sur le territoire au niveau régional. Il prendra aussi en compte le socle des ressources naturelles recensées à l'échelle communale.

L'organisation du développement du territoire devra garantir un maillage écologique à toutes les échelles :

- au niveau régional et supra-communal : en visant la connexion des milieux naturels le long du Gave de Pau : les milieux naturels d'importance régionale et communautaire seront préservés sur le long terme.
- au niveau local :
 - en assurant les continuités écologiques le long des cours d'eau secondaires (canal du Lagoin),
 - en confortant la nature en ville et au sein des espaces agricoles, sous toutes ses formes,
 - en valorisant les secteurs participant à la restauration de la trame verte, notamment les espaces de prairies bocagères situées en entrée sud du bourg.

La collectivité s'appuiera également sur l'intégration de la biodiversité dans les aménagements et opérations d'urbanisation à venir pour renforcer le maillage écologique.

2.4 PERENNISER L'ESPACE AGRICOLE SUR LE LONG TERME

Pour garantir dans le temps le maintien de l'activité agricole au sein du territoire communal, le PLU définit les espaces agricoles pérennes à long terme et fixe les limites du développement urbain.

Différents types d'espaces à vocation agricole affirmée sont identifiés :

- les espaces agricoles à valeur de production reconnue, fondamentaux pour l'économie agricole locale. Les terres nécessaires aux exploitations agricoles sont préservées sur le long terme pour garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes ; il s'agit des terres situées à l'est de la voie ferrée, présentant des grandes entités homogènes dédiées à la maïsiculture.
- les espaces agricoles dont l'activité (pâturage, maraîchage, horticulture,...) contribue également à la valorisation paysagère et écologique du territoire : ils sont situés en lisière sud du bourg, ainsi qu'à l'ouest du territoire communal, de part et d'autre du lit majeur du Gave de Pau. Leur rôle agro-environnemental est à valoriser.

- **Gérer la constructibilité de l'espace agricole**

L'implantation de nouvelles constructions agricoles, ainsi que le développement et l'évolution des exploitations existantes sont autorisées dans certains secteurs spécifiques. Ils sont définis avec le souci de prendre en compte à la fois les besoins des agriculteurs, les projets de développement et la qualité paysagère et environnementale des milieux.

- **Maintenir l'accessibilité aux espaces agricoles**

Les circulations agricoles sont maintenues sur le territoire. Dans cette logique, l'accès aux emprises agricoles est intégré dans le cadre des opérations d'aménagement ou d'urbanisation future. L'aménagement des nouvelles voies qui assurent également un rôle d'accès aux espaces agricoles doit permettre le passage des engins agricoles.

- **Développer une agriculture de proximité**

L'agriculture de proximité est encouragée pour répondre aux attentes sociétales en évolution. Elle satisfait notamment à la demande accrue et à la volonté exprimée d'une agriculture biologique et au besoin d'un rapprochement entre le producteur et le consommateur.

Pour ce faire, le PADD fixe notamment comme objectif la préservation des terres agricoles situées en entrée sud du bourg et valorisées pour une activité de maraîchage de proximité.

3 SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

3.1 FAVORISER LE MAINTIEN DES COMMERCES ET ACTIVITES DE PROXIMITE

La commune de Mirepeix, située aux portes Nay, ville-centre de la plaine regroupant la plupart des commerces et services du territoire intercommunal, n'accueille de fait que peu de commerces et services dans son centre-bourg, mais dispose de plusieurs activités artisanales.

Elle souhaite donc pouvoir maintenir, voire développer les activités existantes. Ainsi les zones d'activités ou de commerces existantes seront identifiées et sectorisées dans le PLU afin de les préserver ; de plus, dans le cadre du périmètre de valorisation commerciale défini par le SCOT, le restant des zones urbanisées ou à urbaniser n'autoriseront pas l'implantation de nouveaux commerces.

3.2 PARTICIPER AU RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE DE LA ZONE D'ACTIVITE ESPACE DES PYRENEES- PAE DE MONPLAISIR

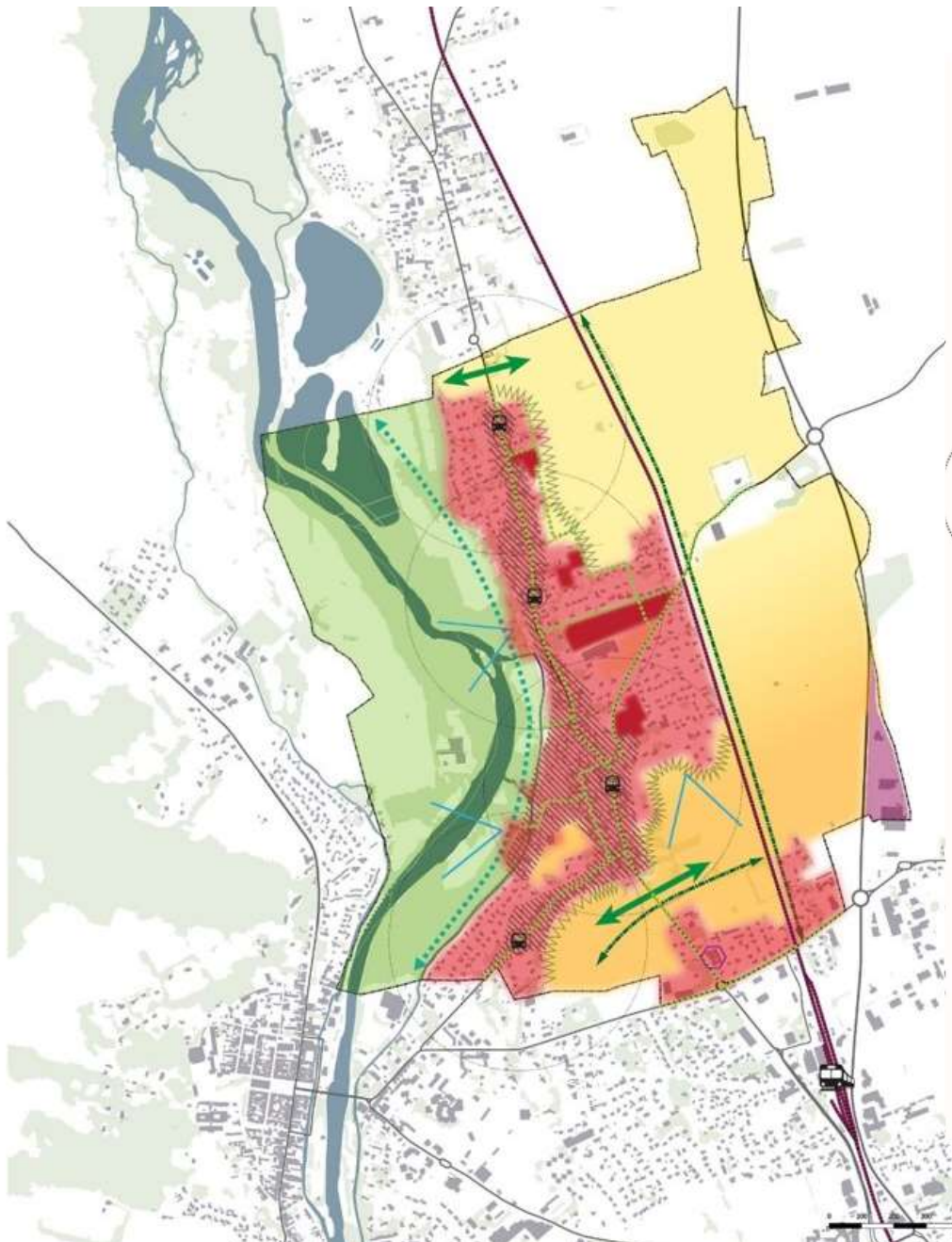
Le développement économique relève de la compétence de la communauté de communes du Pays de Nay, notamment au travers des orientations du Schéma de Cohérence territoriale. Ce dernier a mis en évidence les enjeux suivants :

- définir un projet commercial équilibré,
- aménager des solutions d'accueil attractives, au travers notamment la valorisation de la zone de Monplaisir, située en limite est de Mirepeix et jouxtant la zone commerciale l'Espace des Pyrénées de Mirepeix,
- développer une politique d'accueil des jeunes entreprises,
- favoriser le développement des PME/TPE existantes,
- renforcer la desserte du territoire, viaire et numérique.










La commune de Mirepeix inscrit son projet au sein de ces enjeux : aucune extension de la zone de Monplaisir n'est envisagé sur son territoire ; l'Espace des Pyrénées, qui dispose encore d'une réserve foncière au sein de ses limites actuelles sera maintenu dans son enveloppe bâtie actuelle. La délimitation de la zone d'activités dans le PLU de Mirepeix sera ainsi cohérente avec le zonage défini dans le PLU de Bénéjacq, récemment approuvé selon les orientations du SCOT.

3.3 DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES EN COHERENCE AVEC LES PROJETS INTERCOMMUNAUX








De plus, en maîtrisant une urbanisation centrée sur les zones urbaines existantes, la commune vise à maintenir une configuration de l'habitat favorable au développement des réseaux de communications numériques sur son territoire. Mirepeix sera ainsi sensible au passage de la fibre optique au sein du bourg, et à favoriser la mise en place de cette dernière au sein des zones d'urbanisation future.





AXE 1 : DEFINIR UNE ENVELOPPE CLAIRE ET ORGANISEE POUR UNE VALORISATION DU CADRE BATI

-  Epaissir l'urbanisation au sein des espaces bâtis pour limiter la consommation d'espace et privilégier la proximité avec les transports en commun et les principaux équipements publics
-  La voie ferrée : une limite à l'urbanisation
-  Préserver et mettre en valeur la forme urbaine traditionnelle et le patrimoine (bâti, clôture...) dans l'enveloppe bâtie historique de la commune
-  Prévoir les conditions d'aménagement des principales zones à bâtir
-  Maintien d'une coupure d'urbanisation aux entrées du bourg
-  Définition d'un maillage de cheminement piétons au sein de la zone urbaine
-  Gare
-  Arrêt de bus
-  Aire de proximité arrêts de bus 400m

AXE 2 : UNE VALORISATION ET UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

-  Réseau hydrographique
-  Préserver le réservoir de biodiversité «le Gave de Pau»
-  Valoriser et restaurer les continuités écologiques
-  Préserver les vues sur les Pyrénées
-  Améliorer la qualité des transitions entre l'urbain et les espaces naturels et agricoles
-  Préserver et valoriser les lisières entre espaces urbains et abords du Gave de Pau
-  Pérénniser l'espace agricole sur le long terme

AXE 3 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

-  Participer au renforcement de l'attractivité de la zone d'activité Espace des Pyrénées
-  Soutenir les commerces de proximité existants