

DEPARTEMENT DU GERS



Arrêté du Président prescrivant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de MIRANDE

Le Président de la communauté de communes Cœur d'Astarac en Gascogne

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48, et plus particulièrement l'article L.153-45 relatif à la procédure de modification simplifiée ;

Vu le Plan local d'urbanisme de Mirande, approuvé le 12 juillet 2023 et mis en révision le 12 décembre 2024,

Vu le courrier de demande de la Commune de Mirande en date du 11 septembre 2025 demandant la modification simplifiée du PLU de la Commune ;

Considérant l'objet de la modification : La présente procédure a pour objet de corriger une erreur d'appréciation réglementaire concernant l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme sur la zone UI située en bordure de la RD 1021 (ancienne RN21), dans la traversée de la commune de Mirande, entre au Nord (route d'Auch – rond-point de la ZAE des Abattoirs) et au Sud (panneau sortie d'agglomération). Ces secteurs sont aujourd'hui soumis à tort à la marge de recul de 75 mètres alors même qu'ils sont situés dans un espace manifestement urbanisé, ce qui exclut l'application de l'article L.111-6 selon la loi et la jurisprudence.

Considérant le contexte réglementaire :

- L'article L.111-6 du Code de l'urbanisme interdit les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés.
- Ce régime ne s'applique pas aux secteurs déjà urbanisés lorsque la densité, la continuité du bâti et la présence de réseaux le justifient.

Considérant la justification de la qualification d'espace urbanisé dans le secteur considéré :

1. Une continuité du tissu bâti

Le linéaire compris entre le Nord (route d'Auch – rond-point de la ZAE des Abattoirs) et le Sud (panneau sortie d'agglomération) est constitué d'un bâti continu ou quasi continu, avec de faibles discontinuités, comprenant :

- des habitations individuelles alignées ou en retrait modéré de la voie publique ;
- des bâtiments d'activités artisanales ou commerciales ;
- des annexes ou dépendances bâties sur l'ensemble des parcelles.
- L'ensemble forme un front urbain lisible, sans rupture significative, caractéristique d'un tissu urbain consolidé.

2. Une densité conforme à une zone urbaine

Les constructions présentes ne sont ni isolées ni éparses. La densité de bâti correspond à celle d'un secteur classé en zones UA à UI par le PLU, en cohérence avec le maillage viaire, les raccordements aux réseaux publics et la proximité des centres de vie.

3. Des équipements et réseaux pleinement opérationnels

Le secteur bénéficie de tous les réseaux urbains (voirie, eau potable, assainissement collectif, électricité, fibre optique), confirmant son intégration pleine à l'espace urbanisé de la commune.

4. Reconnaissance réglementaire par le PLU

Le PLU classe cette portion de territoire en zone UI, ce qui constitue un indice supplémentaire traduisant la réalité urbaine et la volonté de consolidation du tissu urbain. Ce classement est incompatible avec une application restrictive du L.111-6.

5. Un périmètre compris entre les panneaux d'entrée et de sortie de l'agglomération

La signalisation routière constitue un indice supplémentaire de l'urbanisation du secteur, corroborant l'appréciation de l'espace urbanisé selon la jurisprudence et la doctrine administrative.

6. Cohérence avec la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette – Loi du 20 juillet 2023)

Reconnaître ce secteur comme urbanisé est conforme aux objectifs de la loi ZAN, qui privilégie la densification des zones déjà urbanisées avant toute extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

7. Mise en cohérence des règles de constructibilité

La modification permet d'éviter une inégalité de traitement entre terrains soumis à la nouvelle réglementation et ceux bénéficiant des anciennes règles, garantissant ainsi l'équité et la cohérence de l'aménagement du territoire.

Considérant que ces évolutions :

- ne portent pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- ne réduisent pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou naturelle,
- ne diminuent pas une protection édictée pour des raisons de risques, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- et n'induisent pas de graves risques de nuisances ;

Considérant qu'elles relèvent, en conséquence, de la procédure de modification simplifiée prévue à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure simplifiée doit être notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'Urbanisme ;

Considérant que le Conseil communautaire, par délibération devra fixer les modalités de mise à disposition du public conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme ;

ARRÊTE :

Article 1 – Prescription

Il est prescrit la modification simplifiée n° 1 du PLU de Mirande.

Article 2 – Objet

La présente procédure vise à corriger l'erreur d'appréciation réglementaire relative à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme sur la zone UI située le long de la RD 1021 dans la commune de Mirande, comme détaillé ci-dessus.

Article 3 – Notification du dossier

Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifiée au Préfet et aux personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L 132.7 et L 132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition au public.

Article 4 – Modalités de mise à disposition

Conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par le Préfet et les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions précisées par délibération du conseil communautaire.

Article 5 – Bilan et approbation

À l'issue de la mise à disposition, le Président présentera le bilan des observations au Conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée, conformément aux articles L 153-47 à L 153-48 du code d l'urbanisme.

Article 6 – Publicité

Conformément aux articles R 153-20 à R 153-22 du code de l'urbanisme, le présent arrêté sera :

- affiché au siège de la communauté de communes et de la Mairie de Mirande pendant un mois,
- publié sur le site internet de la communauté de commune et de la Mairie,
- et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Mirande, le 17 septembre 2025

**Le Président,
Patrick FANTON**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU – Villa Noulibos – Cours Lyautey – 64010 PAU CEDEX dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat par envoi sur papier au tribunal, dépôt sur place au tribunal ou sur le site www.telerecours.fr de la requête.



Arrêté du Président prescrivant la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de MIRANDE

Le Président de la communauté de communes Cœur d'Astarac en Gascogne

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48, et plus particulièrement l'article L.153-45 relatif à la procédure de modification simplifiée ;

Vu le Plan local d'urbanisme de Mirande, approuvé le 12 juillet 2023 et mis en révision le 12 décembre 2024,

Vu le courrier de demande de la Commune de Mirande en date du 11 septembre 2025 demandant la modification simplifiée du PLU de la Commune ;

Considérant l'objet de la modification :

La présente modification simplifiée du **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mirande** a pour objet la correction d'une erreur matérielle concernant la protection d'un élément paysager.

La protection initiale a été fondée sur l'article **L.151-19** du Code de l'urbanisme, au titre d'un élément remarquable, avec une prescription **surfacique** couvrant l'intégralité de la parcelle cadastrée **J.646**.

Or, après analyse de terrain, il apparaît que l'élément à protéger ne concerne pas l'ensemble de la parcelle mais uniquement un **alignement arboré de chênes pour des motifs écologique en bordure de la voie communale VC 40 (chemin des Diligences)**. La protection doit donc être fondée sur l'article **L.151-23**, plus adapté à une **prescription linéaire**, et non surfacique.

Considérant le contexte réglementaire :

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Version en vigueur depuis le 10 août 2016 (modifié par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 – art. 81).

Le règlement du PLU peut :

- Identifier et localiser les éléments de paysage,
- Identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier,
- Définir des prescriptions de préservation, conservation ou restauration.

Article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Version en vigueur depuis le 10 août 2016 (modifié par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 – art. 81).

Le règlement du PLU peut :

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs **écologiques**,
- Préserver, maintenir ou remettre en état les **continuités écologiques**,
- Définir les prescriptions nécessaires à leur préservation,
- Localiser, en zone urbaine, les terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques, qui deviennent inconstructibles.

Considérant que :

- La protection a été instituée, à tort, sur l'ensemble de la parcelle cadastrée J.646, au titre de l'article L.151-19, comme élément remarquable.
- L'élément de paysage réellement concerné correspond à un **linéaire arboré de chênes**, en bordure de la VC 40 (**chemin des Diligences**).
- Il ne s'agit pas d'un élément remarquable couvrant toute la parcelle mais d'un **élément linéaire à protéger**, au titre de la continuité paysagère et écologique.

Considérant que ces évolutions :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
- Ne modifie pas les zonages ni ne diminue les protections environnementales,
- Constitue une correction d'une erreur matérielle à caractère **technique et réglementaire due à l'application d'une règle ne concernant pas les espaces urbanisés**

Considérant qu'elles relèvent, en conséquence, de la procédure de modification simplifiée prévue à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure simplifiée doit être notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'Urbanisme ;

Considérant que le Conseil communautaire, par délibération devra fixer les modalités de mise à disposition du public conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme ;

ARRÊTE :

Article 1 – Prescription

Il est prescrit la modification simplifiée n° 2 du PLU de Mirande.

Article 2 – Objet

La présente demande de correction vise à rectifier une **erreur matérielle de portée réglementaire** : la protection paysagère a été instituée, à tort, sur l'ensemble de la parcelle cadastrée J.646, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, en tant qu'« élément remarquable ». Or, l'élément de paysage réellement concerné correspond uniquement à un **linéaire arboré de chênes** situé en bordure de la voie communale n°40 (chemin des Diligences). C'est donc à juste titre qu'il doit être protégé au titre de l'article L.151-23, qui encadre spécifiquement la protection de ce type de formations végétales.

Elle est sans incidence sur l'environnement puisque cette rectification n'entraîne **aucune diminution du niveau de protection environnementale** : elle ne vise pas à supprimer un dispositif de protection mais à **l'ajuster à la réalité du terrain**, en garantissant que la réglementation s'applique de façon précise, proportionnée et juridiquement sécurisée. Elle permet ainsi de renforcer la lisibilité du document d'urbanisme, d'éviter tout risque de contentieux lié à une erreur de zonage et de concentrer la protection sur l'élément paysager qui en justifie réellement l'application.

Article 3 – Notification du dossier

Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifiée au Préfet et aux personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L 132.7 et L 132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition au public.

Article 4 – Modalités de mise à disposition

Conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par le Préfet et les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions précisées par délibération du conseil communautaire.

Article 5 – Bilan et approbation

À l'issue de la mise à disposition, le Président présentera le bilan ~~des observations au Conseil~~ communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée, conformément aux articles L 153-47 à L 153-48 du code d l'urbanisme.

Article 6 – Publicité

Conformément aux articles R 153-20 à R 153-22 du code de l'urbanisme, le présent arrêté sera :

- affiché au siège de la communauté de communes et de la Mairie de Mirande pendant un mois,
- publié sur le site internet de la communauté de commune et de la Mairie,
- et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Mirande, le 17 septembre 2025

**Le Président,
Patrick FANTON**