

# Projet de Rapport de présentation

## Modification simplifiée du PLU de Mirande par la communauté Cœur d'Astarac en Gascogne

### Correction d'une erreur d'interprétation de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme

#### 1. 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 les zones **UA, UB, UC, UE et Ui** situées 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 du L.111-6 selon la loi et la jurisprudence

#### 2. 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**.

Or, ce régime ne s'applique pas :

- Aux secteurs constituant des **espaces déjà urbanisés**, lorsque la densité, la continuité du bâti et la présence de réseaux le justifient.

#### Dans le secteur concerné

- L'urbanisation présente fait état de construction en continuité à l'instar des autres communes du GERS traversées par la RD 1021.
- Le tronçon concerné de la **RD 1021**, qui traverse l'agglomération de **Mirande**, est encadré par des **panneaux de signalisation routière d'entrée et de sortie d'agglomération**, ce qui confirme la **présence d'un espace urbanisé au sens routier**, et justifie l'**exclusion du champ d'application du L.111-6** sur les parcelles bordant cette voie.
- Cette règle ne s'appliquait pas sous l'ancien PLU entraînant une urbanisation plus caractéristique de traversée d'espaces urbanisés.

#### 3. Reconnaissance d'un espace urbanisé dans la portion considérée

**Justification de l'application de la pleine constructibilité dans les zones UF et Ui concernées – Article L.111-6 du Code de l'urbanisme**

L'article L.111-6 du Code de l'urbanisme prévoit l'**interdiction de construire dans une bande de 75 mètres des routes express, sauf si l'emprise du projet se situe dans un espace urbanisé.**

Ces critères incluent notamment :

- la **continuité du bâti**,
- la **densité** des constructions,
- la **présence d'équipements publics ou privés structurants**,
- la **cohérence du tissu urbain**,
- et l'**inscription dans une dynamique d'urbanisation** effective ou planifiée.

## **Justification de la qualification d'espace urbanisé dans le secteur considéré**

### **1. Une continuité du tissu bâti**

Le linéaire compris au Nord (route d'Auch rond point de la ZAE des Abattoirs) et au SUD panneau sortie d'agglomération de la commune de Mirande est constitué d'un **bâti continu ou quasi continu**, avec de faibles discontinuités. On y retrouve :

- des habitations individuelles alignées ou en retrait modéré de la voie publique,
- des bâtiments d'activités artisanales ou commerciales,
- et 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 sur cette portion de territoire ne sont pas isolées, éparses ou en situation de mitage. Au contraire, on observe une densité de bâti conforme à celle d'un **secteur classé en zone urbaine (UA à UI)** par le PLU, en cohérence avec le maillage viaire, les raccordements aux réseaux publics, et la proximité des centres de vie de la commune.

### **3. Des équipements et réseaux pleinement opérationnels**

Ce secteur bénéficie de **l'ensemble des réseaux urbains** : voirie, eau potable, assainissement collectif, électricité, fibre optique. Cela témoigne d'une **intégration pleine et entière à l'espace urbanisé de la commune**.

### **4. Une reconnaissance réglementaire par le PLU**

Le **Plan Local d'Urbanisme** classe cette portion de territoire en zones **UF et Ui**, ce qui traduit par cet **indice de la réalité urbaine** et une volonté d'urbanisation ou de consolidation urbaine. Ce classement est incompatible avec une lecture restrictive du L.111-6, qui ne tiendrait pas compte de l'évolution urbaine du tissu local.

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

La signalisation routière réglementaire (panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération) constitue un **indice de la réalité urbaine** du secteur concerné. Bien que non déterminant à lui seul, ce critère vient **corroborer** l'appréciation d'un **espace urbanisé** au sens de la jurisprudence et de la doctrine administrative.

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

La reconnaissance de ce secteur comme espace urbanisé est également **pleinement conforme aux objectifs de la loi ZAN**, qui impose aux collectivités locales de **prioriser la densification des zones déjà urbanisées** avant toute extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Refuser la constructibilité ou les extensions sur des parcelles déjà bâties, intégrées au tissu urbain, reviendrait à **encourager la consommation d'espaces naturels**, en contradiction directe avec les orientations législatives en vigueur.

## 7. Mise en cohérence des règles de constructibilité

Il apparaît nécessaire de modifier la règle actuelle afin d'éviter une **inégalité de traitement entre les terrains soumis à la nouvelle réglementation et ceux ayant bénéficié de règles antérieures**. En effet, plusieurs constructions ont pu être réalisées sous l'ancienne réglementation, conférant à leurs propriétaires un avantage en matière de constructibilité. Maintenir la règle actuelle sans adaptation reviendrait à restreindre de manière injustifiée les droits à construire sur des terrains similaires, simplement en raison d'un changement de cadre réglementaire. Une évolution de la règle permettrait ainsi de garantir **une équité entre les administrés et une cohérence dans l'aménagement du territoire**.

## Conclusion

Au regard de l'analyse des caractéristiques du secteur concerné, et conformément aux critères définis par la jurisprudence administrative, il apparaît que ce territoire doit être reconnu comme un **espace urbanisé** au sens de l'article **L.111-6 du Code de l'urbanisme**.

Son exclusion du champ d'application de la bande inconstructible de 75 mètres est donc **juridiquement fondée, territorialement cohérente, et réglementairement justifiée**, notamment au regard **des constructions existantes du classement en zones urbaines dans le PLU, des réseaux existants, de la densité bâtie constatée, et des objectifs de la loi ZAN**.

## 3. Justification de la modification

Les secteurs classés en **UF et Ui**, longeant la RD 1021 dans la traversée de Mirande, présentent :

- une **densité bâtie continue et homogène**,
- une **desserte complète par les réseaux publics**,
- une **fonction urbaine affirmée** (logements, commerces, équipements, entreprises),
- une **cohérence paysagère et architecturale** avec le tissu urbain de centre-bourg.

Le maintien de l'application de l'article L.111-6 sur ces secteurs entraîne **un blocage injustifié des droits à construire dans la bande des 75 mètres, en contradiction avec l'esprit du PLU, les réalités urbaines locales, et susceptible de générer des contentieux**. Cette interdiction impacte particulièrement les projets d'extension de bâtiments existants, portés par des propriétaires souhaitant densifier des parcelles déjà construites, dont les constructions se situent partiellement ou totalement dans cette bande des 75 mètres.

Cette erreur constitue une **disposition illégale ou inapplicable**, qu'il convient de corriger.

#### 4. Contenu de la modification

La modification porte sur :

- le rétablissement de la règle des **25 mètres minimum par rapport à l'axe de la D1021 dans la traversée urbaine de la RD 1021 (entre route d'Auch Rond point des abattoirs et rte de Tarbes panneaux de sortie d'agglomération)**,
- l'**ajout explicite dans le règlement écrit** que l'article L.111-6 ne s'applique pas **dans la traversée urbaine de la RD 1021** (dans le secteur considéré),
- la **suppression de toute mention ou référence à la marge de recul de 75 m** dans ces zones,

##### **Rédaction actuelle article des zones**

Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 1021.
- 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les autres voies publiques.

##### **Projet de modification nouvel article des zones**

- Les constructions doivent être implantées à une distance de :
  - 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la D1021 en dehors des espaces urbanisés de la commune.
  - **25 mètres minimum par rapport à l'axe de la D1021 dans la traversée urbaine de la RD 1021 (entre route d'Auch Rond point des abattoirs et rte de Tarbes panneaux de sortie d'agglomération)**,
  - 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les autres voies publiques.
- La mise à jour éventuelle **des règlements et documents graphiques** si des réserves ou emplacements figuraient en lien avec cette marge,
- L'insertion d'une **note justificative** précisant que ces zones sont situées **dans un espace urbanisé au sens du Code de l'urbanisme**, excluant application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

#### 5. Effets attendus

Cette modification :

- Rétablit la pleine constructibilité des secteurs classés en zones UF et Ui, **le long de la RD1021 dans la traversée urbaine (entre route d'Auch Rond point des abattoirs et rte de Tarbes panneaux de sortie d'agglomération), identique à l'ancien PLU**
- Sécurise juridiquement les décisions d'urbanisme à venir,

- Prévient les refus de permis infondés ainsi que les contentieux liés à l'inapplicabilité de l'article L.111-6,
- Aligne le PLU sur la réalité du tissu urbain local et sur le cadre juridique en vigueur,
- Garantir une équité entre les administrés et une cohérence dans l'aménagement du territoire.
- S'inscrit dans les objectifs de la loi ZAN du 20 juillet 2023, qui privilégie la densification des parcelles déjà urbanisées par rapport à l'extension sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

## 6. Procédure retenue

Conformément à l'article **L.153-45** du Code de l'urbanisme, cette modification relève de la **procédure simplifiée**, car elle :

- 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**

Une **mise à disposition du public** sera organisée pendant un **mois**, avec un **registre de remarques en mairie**, comme prévu à l'article L.153-47.

## 7. Les incidences environnementales

La correction de l'**erreur d'appréciation réglementaire** concernant l'application de l'article **L.111-6 du Code de l'urbanisme**, sur les **zones UF et Ui** situées 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 parait sans incidence sur l'environnement puisque la destination générale des zones concernées n'est pas modifiée. Il s'agit de zones ouvertes à l'urbanisation à dominante résidentielle ou d'activités, et caractérisées par une mixité entre usages et formes urbaines.

## 8. Conclusion

Cette modification vise à **corriger une erreur matérielle et réglementaire** liée à une mauvaise application de l'article L.111-6 dans un secteur manifestement urbanisé. Elle permettra une **application juste, conforme et sécurisée** du PLU, en cohérence avec les objectifs d'aménagement du territoire communal.

Document joint

PLU de Mirande avec délimitation du secteur concerné

Cadastre de Mirande avec zone de 75 m du secteur concerné

Cadastre de Mirande avec zone de 25 m du secteur concerné

Article Règlement des zones sous le nouveau PLU zones UF et Ui et UL situées en bordure de la RD 1021 (ancienne RN21),

Article Règlement des zones PLU arrêté dans le cadre de la révision zones UF et Ui et UL situées en bordure de la RD 1021 (ancienne RN21),

Article Règlement des zones sous l'ancien PLU zones UC et Ui et UL situées en bordure de la RD 1021 (ancienne RN21),