



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-ouest

26 chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59

e-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE PAVIE
DEPARTEMENT DU GERS

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U. DE LA COMMUNE DE PAVIE

DOSSIER APPROUVE

| ARRETE LE | APPROUVE LE |
|----------------------------------|-------------|
| 15 JUIN 2016 | |
| Signature et cachet de la Mairie | |

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| AVANT PROPOS | 6 |
| 1. Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux..... | 7 |
| 1.1. Le PLU, document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité..... | 7 |
| 1.2. Le PLU, document d'urbanisme conforme au Grenelle II à la loi ALUR et à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt..... | 9 |
| 1.3. Le PLU : Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme | 12 |
| 2. Le PLU de Pavie | 13 |
| UN CENTRE URBAIN A LA CAMPAGNE | 14 |
| 1. Contexte paysager et environnemental | 15 |
| 1.1. Le Gers..... | 15 |
| 1.2. L'éventail Gersois, le socle des paysages..... | 17 |
| 1.3. Unités de paysages : Pavie entre deux ambiances..... | 18 |
| 2. Composantes structurantes du territoire..... | 19 |
| 2.1. Topographie..... | 19 |
| 2.2. Réseaux hydrographique..... | 21 |
| 2.3. Risques et contraintes | 22 |
| 2.3.1. Risques naturels | 22 |
| 2.3.2. Risques technologiques | 23 |
| 2.3.3. Servitudes d'utilités publiques et nuisances | 24 |
| 2.3.4. Les protections patrimoniales | 25 |
| 2.3.5. Zone de protection applicable aux abords de la RN21 et dispositions de l'article L111-1-4 (étude amendement Dupont) | 29 |
| 2.3.6. Les protections environnementales..... | 39 |
| 2.3.7. Synthèse | 43 |
| 3. Composantes paysagères..... | 45 |
| 3.1. 7 composantes structurantes..... | 45 |
| 3.2. La bastide..... | 46 |
| 3.3. Les développements urbains..... | 48 |
| 3.4. Les espaces industriels et zones artisanales..... | 49 |
| 3.4.1. Les entrées de ville | 50 |
| 3.5. Les hameaux | 55 |

| | | |
|---|--|-----------|
| 3.6. | Système agricole complexe | 58 |
| 3.7. | Agriculture en vallée | 60 |
| 3.8. | Les boisements et ripisylves | 61 |
| 4. | Les entités paysagères de Pavie | 63 |
| 4.1. | 4 entités paysagères définissent Pavie..... | 63 |
| 4.1.1. | La bastide..... | 64 |
| 4.1.2. | Zone urbaine..... | 65 |
| 4.1.3. | La vallée agricole | 66 |
| 4.1.4. | Les collines rurales..... | 67 |
| 5. | Mise en valeur de la trame verte et bleue..... | 68 |
| 6. | Les réseaux de la commune..... | 69 |
| 6.1. | Le réseau d'alimentation en eau potable | 69 |
| 6.2. | Le réseau d'assainissement collectif | 70 |
| 6.3. | La desserte numérique | 71 |
| 6.4. | La gestion des déchets..... | 72 |
| 6.5. | La défense incendie..... | 73 |
| 7. | Synthèse de l'état initial de l'environnement..... | 74 |
| UNE COMMUNE AUX PORTES D'AUCH..... | | 75 |
| <hr/> | | |
| 1. | Une position stratégique | 76 |
| 2. | Un tissu urbain croissant | 78 |
| 2.1. | L'organisation dans la bastide | 82 |
| 2.2. | L'organisation des premières extensions de la bastide | 87 |
| 2.3. | L'urbanisation sous forme de lotissement notamment sur les coteaux Ouest..... | 89 |
| 2.4. | L'urbanisation linéaire..... | 92 |
| 2.5. | Les fermes et habitat isolé..... | 94 |
| 2.6. | Un potentiel foncier important..... | 97 |
| 3. | Une proximité d'Auch permettant de proposer une offres de commerces et services conséquente | 98 |
| 3.1. | Une offre de commerces diverses | 98 |
| 3.1.1. | Les commerces de proximité..... | 98 |
| 3.1.2. | La décentralisation de la Chambre des Métiers..... | 101 |
| 3.1.3. | Les zones industrielles et artisanales, compétences du Grand Auch..... | 102 |

| | | |
|--|--|-------------------|
| 3.2. | Une activité économique intégrée au rayonnement du bassin d'emploi du Grand Auch..... | 105 |
| 3.3. | Une agriculture à conserver et une offre de tourisme à développer..... | 108 |
| 3.4. | Des équipements concentrés sur la bourg..... | 113 |
| 4. | Des déplacements et flux importants..... | 117 |
| 4.1. | Le fonctionnement de la bastide..... | 119 |
| 4.2. | La gestion du stationnement..... | 120 |
| 4.3. | Les déplacements alternatifs à la voiture..... | 122 |
| 4.3.1. | Les cheminements doux..... | 122 |
| 4.3.2. | Les transports en commun..... | 124 |
| 5. | Une commune qui reste attractive..... | 125 |
| 5.1. | Malgré un ralentissement, une croissance démographique toujours positive..... | 125 |
| 5.2. | De plus en plus une diversité de population..... | 128 |
| 5.3. | Un parc de logements de pôle secondaire..... | 130 |
| 5.3.1. | Les orientations du Programme Local de l'Habitat..... | 130 |
| 5.3.2. | Une offre de logements tournée vers la maison individuelle..... | 131 |
| 5.3.3. | La réhabilitation des logements..... | 132 |
| 5.3.4. | Une densité faible sur les dix dernières années..... | 134 |
| 5.3.5. | Un effort de diversification..... | 137 |
| 6. | Synthèse du volet urbain-fonctionnement urbain-socio démographique..... | 141 |
| <i>HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT.....</i> | | <i>142</i> |
| 1. | Les besoins en logements en 2025 pour assurer le maintien de la population de Pavie..... | 143 |
| 1.1. | Le phénomène de renouvellement..... | 144 |
| 1.2. | Vers un desserrement progressif de la taille des ménages en 2025..... | 144 |
| 1.3. | Une stabilisation de la part des logements vacants dans le parc de 2025..... | 144 |
| 1.4. | Une légère hausse de la part des résidences secondaires dans le parc de 2025..... | 144 |
| 1.5. | Récapitulatif des besoins en logements d'ici 2025 pour assurer le maintien de la population..... | 145 |
| 2. | Les objectifs démographiques et les besoins en logements d'ici 2025..... | 146 |
| 2.1. | Explication des scénarii choisis..... | 146 |
| 2.2. | Objectif de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles..... | 147 |
| 2.3. | Estimation des besoins en foncier d'ici 2025..... | 147 |
| 2.4. | Estimation des besoins induits en équipements d'ici 2025..... | 148 |
| <i>JUSTIFICATIONS DU PROJET.....</i> | | <i>149</i> |

| | |
|--|------------|
| 1. Justifications du PADD..... | 150 |
| 1.1. Axe 1 : Pavie, une identité paysagère gersoise..... | 150 |
| 1.2. Axe 2 : Inscrire la ville dans son agglomération..... | 153 |
| 1.3. Axe 3 : Redynamiser le bourg..... | 155 |
| 2. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation | 158 |
| 2.1. Le secteur du Sud de Boy | 160 |
| 2.2. Le secteur de Laujolle..... | 161 |
| 2.3. Le secteur de Las Berdales | 162 |
| 2.4. Le secteur de Laspachères | 163 |
| 2.5. La Zone Industrielle du Sousson | 164 |
| 3. Justifications du règlement..... | 165 |
| 3.1. Le règlement applicable dans les zones U, AU, A et N | 165 |
| 3.1.1. Une division du territoire en 4 types de zones..... | 165 |
| 3.1.2. Un règlement thématique | 168 |
| 3.1.3. Les zones urbaines « U » | 171 |
| 3.1.4. Les zones à urbaniser « AU »..... | 188 |
| 3.1.5. La zone agricole « A » | 192 |
| 3.1.6. La zone naturelle « N »..... | 196 |
| 3.1.7. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU..... | 199 |
| 3.2. Les prescriptions, servitudes et réservations | 201 |
| 3.2.1. Justifications des éléments du patrimoine et du paysage | 202 |
| 3.2.2. Justifications des espaces boisés classés..... | 203 |
| 3.2.3. Justifications des emplacements réservés | 204 |
| 3.3. Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux..... | 206 |
| INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT..... | 207 |
| 1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures envisagées | 208 |
| 2. Analyse des incidences sur le milieu naturel et mesures envisagées | 210 |
| 3. Incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées | 211 |
| 4. Incidences sur le milieu humain | 213 |
| INDICATEURS DE SUIVI | 215 |

AVANT PROPOS



1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme, qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine, ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, en cohérence avec l'esprit de développement durable. La recherche du meilleur équilibre entre planification urbaine, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

1.1. LE PLU, DOCUMENT D'URBANISME LOCAL DEFINISSANT LE PROJET URBAIN DE LA COLLECTIVITE.

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser les extensions urbaines.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

« 1° *L'équilibre entre*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durables, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour seule fonction de présenter le projet communal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire. Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

1.2. LE PLU, DOCUMENT D'URBANISME CONFORME AU GRENELLE II A LA LOI ALUR ET A LA LOI D'AVENIR POUR L'AGRICULTURE, L'ALIMENTATION ET LA FORET

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU.

Cela se traduit par **quatre nouveaux objectifs environnementaux à prendre en compte** par les PLU :

- la **réduction des émissions de gaz à effet de serre**,
- la **préservation et la remise en état des continuités écologiques**, l'identification de la trame verte et la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux biologiques
- la **maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables
- le **développement des communications électroniques**

Le contenu des PLU doit aussi **intégrer les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles**. La loi impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer «des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain» et une obligation d'«analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers» dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, **les orientations d'aménagement et de programmation, jusque là facultatives, sont désormais obligatoires** et devront inclure des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La loi confère de nouvelles possibilités au règlement qui pourra désormais imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Le règlement pourra aussi imposer aux nouvelles constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales, et de respecter des critères en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

De plus, le PLU devra être compatible avec deux nouveaux documents : le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (approuvé le 27 mars 2015)**, élaborés conjointement par les régions et l'Etat afin d'identifier la trame verte et la trame bleue, et les **plans climat-énergie territoriaux**, élaborés par les collectivités (les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants) et qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique.

Dorénavant, **la loi ALUR promulguée le 24 mars 2014**, apporte quelques modifications dans la continuité de la loi Grenelle II adopté en 2010.

Dans le diagnostic, il s'agit de réaliser une étude de densité comprenant l'analyse de la capacité de mutation et de **densification** des espaces bâtis, en tenant compte des caractéristiques urbaines et architecturales, ainsi que l'exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces et la limitation de la consommation des espaces. Le diagnostic doit également réaliser un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés et des vélos. Enfin, une évaluation de la place des espaces végétalisés dans les zones urbaines devra être faite afin de déterminer s'il est nécessaire par la suite de mettre en place un coefficient de biotope sur certains sites.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation connaissent plusieurs évolutions :

- Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques
- En l'absence de Scot approuvé, elles comprennent les dispositions relatives au document d'orientations et d'objectifs.

Au sein du règlement, le **COS et la superficie minimale des terrains sont supprimés**. Le pastillage en zone agricole et naturelle ne pourra être autorisé qu'à titre exceptionnel, après avis de la **Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)**.

En vue de simplifier le PLU et d'assouplir la loi ALUR, le législateur réfléchit à la **loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dont les conclusions de la commission mixte paritaire ont été adoptées en juillet 2014**.

Ce projet de loi vise un **renforcement de la CDCEA** qui deviendrait la CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Ce projet de loi prévoit entre autre :

- **La possibilité de changement de destination de bâtiments en zones agricoles ou naturelles** si cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site avec passage devant la CDPENAF,
- **La possibilité pour les bâtiments d'habitation de faire l'objet d'une extension** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site dans les zones agricoles ou naturelles. Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions

De plus, il convient de citer la loi du 13 octobre 2014 « Loi d'Avenir pour l'agriculture et l'alimentation et la forêt », tout comme la loi dite Macron du 6 août 2015, qui viennent assouplir la loi ALUR, puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements dans les zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU. Etant précisé que les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants ne sont soumises qu'à un avis simple de la CDPENAF.

1.3. LE PLU : MODE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. Le Conseil Municipal **fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation**. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, **les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U.** Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants. Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental, Conseil Régional, Associations...).

Le débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, a eu lieu le 30 juillet 2015.

Le projet de P.L.U a ensuite été arrêté par le Conseil Municipal, le 15 juin 2016, arrêt qui **tire en même temps le bilan de la concertation** qui a eu lieu pendant la durée des études. **Le projet arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont eu trois mois pour se prononcer.**

Après cette consultation des services, **le projet a été ensuite soumis à enquête publique par le Maire.** Le dossier modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur sera ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U devra être compatible avec le Scot (schéma de cohérence territoriale), le PLH (Programme Local de l'Habitat) qui sont tous deux en cours d'élaboration ainsi que le Plan de Prévention des Risques Inondation, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

2. LE PLU DE PAVIE

Par délibération du 22 octobre 2013, le Conseil Municipal de la commune de Pavie a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme afin de palier à :

- L'absence de zones A. Le PLU comporte seulement des zones N, ce qui représente une anomalie qu'il convient de corriger
- L'interdiction de tout complément de construction en zone N, en vertu du décret du 29 février 2012, ce qui pénalise un grand nombre d'administrés

La mise en place du PLU permettra également de prendre en compte le nouveau contexte législatif : la loi Grenelle II (obligation de mise aux normes avant le 1^{er} janvier 2017) et la loi ALUR vu que le PLU actuel a été approuvé le 8 avril 2005.

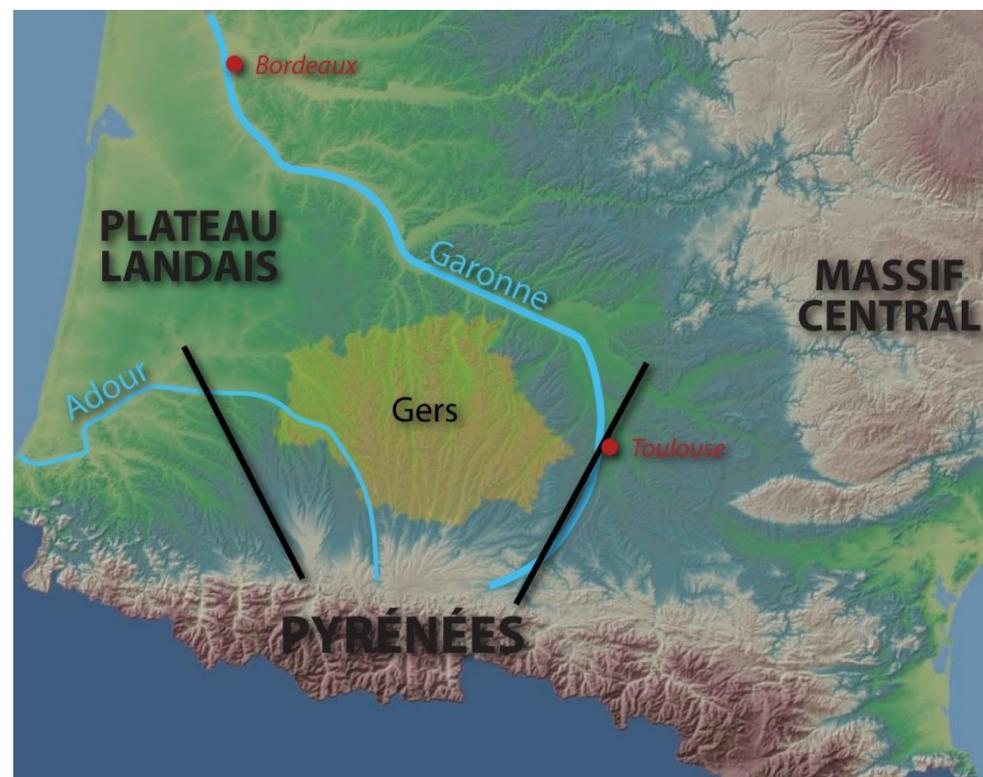
Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan local d'urbanisme permettra de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La commune souhaite ainsi définir des conditions et modes de développement durable de l'urbanisation du territoire de Pavie. Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

UN CENTRE URBAIN A LA CAMPAGNE



1. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

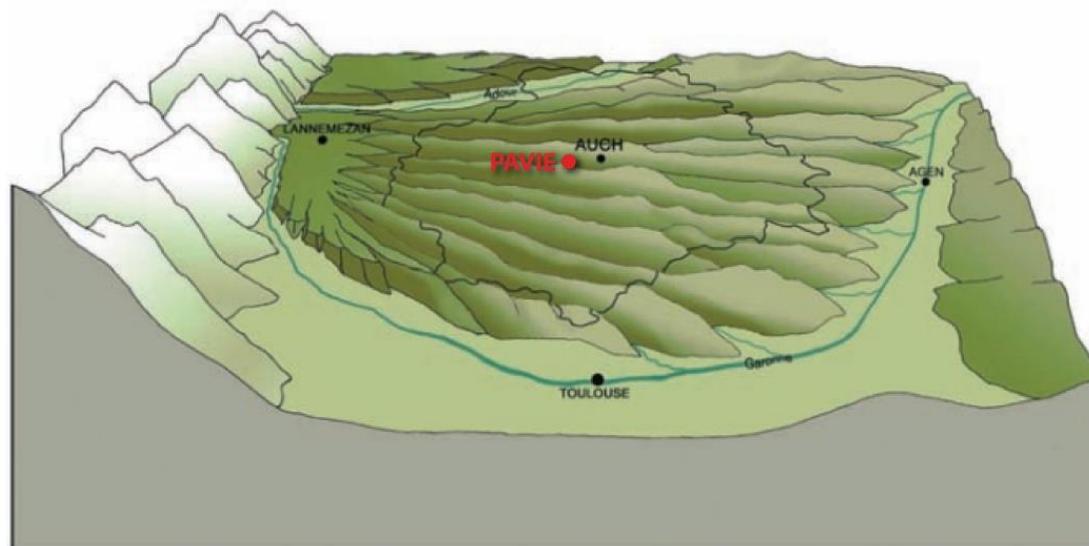
1.1. LE GERS



Le Gers est un département du Sud Ouest de la France qui représente à la fois une **entité historique, culturelle, politique et administrative**. Cette « **Gascogne** » est limitée par les **Pyrénées** en tant que barrière naturelle, l'**arc de la Garonne**, large plaine et couloir de circulation ainsi que le **plateau des Landes** couverts de pinèdes. Le Gers est un « **pays paysan** », « **tout l'espace est campagne** ». En effet, ce département **très peu peuplé** avec 27.8 habitants/Km² (93^e rang national) et 65 % de communes de moins de 200 habitants, est constitué de **70 % de terres agricoles** (moyenne française = 55 %) ; les actifs dans l'agriculture représente 23 % de la population (1^{er} rang en France).

Le Gers se situe sur le quasi totalité de « **l'Eventail Gascon** », immense étendue sédimentaire formant **un ensemble géomorphologique et une macro-unité de paysage**.

1.2. L'EVENTAIL GERSOIS, LE SOCLE DES PAYSAGES



Source : Atlas des paysages du Gers, CAUE32

« Une mer de basses collines, un moutonnement pareil à la houle »
Taillefer

Le Gers est un **territoire sans rupture** en termes de géologie, de relief et de climat. Il forme une **évolution progressive**, de transition en mutation, entre le Nord et le Sud (des Landes et de la Garonne aux Pyrénées), entre l'Est et l'Ouest (de la Méditerranée à l'Atlantique).

Cette transition s'effectue au niveau de l'Eventail Gascon qui marque le caractère du Gers par la **divergence des vallées et les digitations des coteaux**. Ce paysage témoigne d'une **homogénéité d'ensemble, nuancée** : « un ensemble confus de collines » et d'une **harmonieuse diversité des détails** : « une richesse infinie de formes et de particularités ».

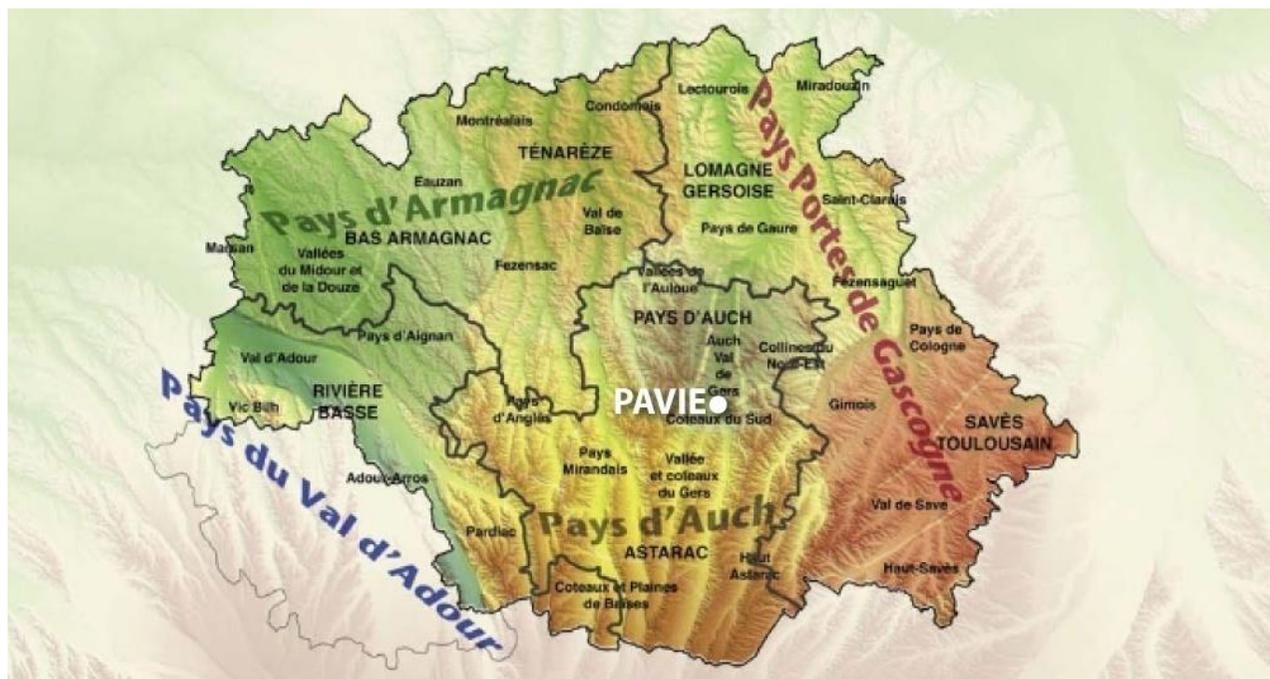
Les collines, vallons, coteaux et vallées alternent avec des altitudes variant de 80m à 300m. Ces reliefs profondément ruraux sont accompagnés par les **boisements sommitaux** répondant aux ripisylves en points bas.

Les paysages apparaissent désordonnés, anarchiques, inorganisés et complexes du fait des **variations incessantes du relief**, mais la **répétition des formes, la régularité du modelé organisent des plans successifs**. Les points de vue sont alors multiples :

- **En site dominant** : aérien et ouvert, sous forme d'un plateau vaguement ondulé
- **En situation intermédiaire à flanc de relief** : horizon compartimenté et cloisonné par l'alternance de coteaux et de vallées, de collines et de vallons
- **Dans les bas fonds des vallons** : un paysage confiné sans être totalement fermé.

Au sein de ce relief si particulier, la campagne omniprésente est fragmentée, mélangé, morcelée, les **paysages agraires forment une mosaïque de lieux**, un patchwork de champs, d'agrosystèmes et de petits boisements. L'habitat est réparti de manière homogène sur le territoire, entre petites agglomérations (Auch plus grande ville du Gers avec 22 000 habitants) et **très nombreux villages de taille modeste**. L'habitat dispersé représente une caractéristique de cette campagne en relief.

1.3. UNITES DE PAYSAGES : PAVIE ENTRE DEUX AMBIANCES



Source : Atlas des paysages du Gers, CAUE 32

La commune de Pavie se localise dans le **Pays d'Auch** et dans l'**unité paysagère** du même nom, au Nord de l'Astarac. Celle-ci se décompose en plusieurs sous-unités de paysage, Pavie se trouve en limite de deux d'entre elles :

- **Auch, vallée de Gers**

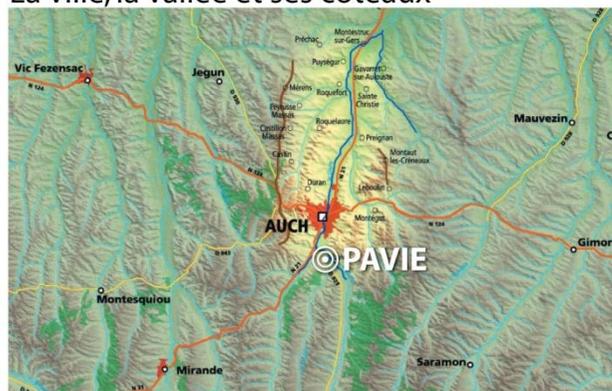
Se caractérise par la **ville d'Auch** au sein de la **grande vallée du Gers** orientée Nord/Sud encadrée par des coteaux peu abrupts. Pavie, sur le cours du Gers, représente la **limite Sud** de cette sous-unité de paysage

- **Les coteaux du Sud**

Sont définis par un **paysage incisé** de vallonements très marqués, une **ambiance d'alpage** par endroit, de grands axes, un **habitat traditionnel sur les hauteurs**, le **grès qui remplace progressivement la calcaire** (Pavie au Nord reste calcaire), l'habitat neuf construit majoritairement sur les nombreux sites dominants offerts par le relief.

AUCH, VALLEE DE GERS

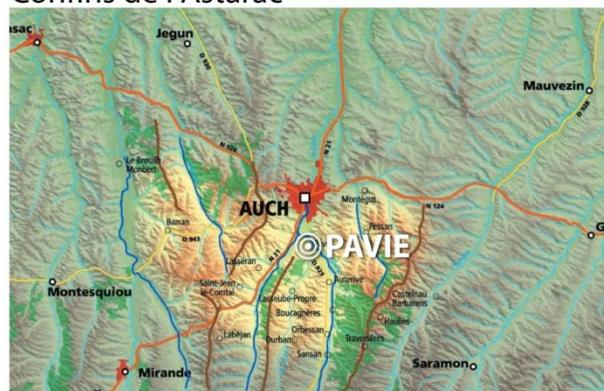
La ville, la vallée et ses coteaux



territoires

LES COTEAUX DU SUD

Confins de l'Astarac



Source : Atlas des paysages du Gers, CAUE 32

Les limites sont floues mais il semble que la commune de Pavie soit **plus proche du caractère de la sous-unité des coteaux du Sud** malgré le fait qu'elle se trouve dans la vallée du Gers et que la pierre calcaire soit caractéristique de l'habitat traditionnel.

2. COMPOSANTES STRUCTURANTES DU TERRITOIRE

2.1. TOPOGRAPHIE

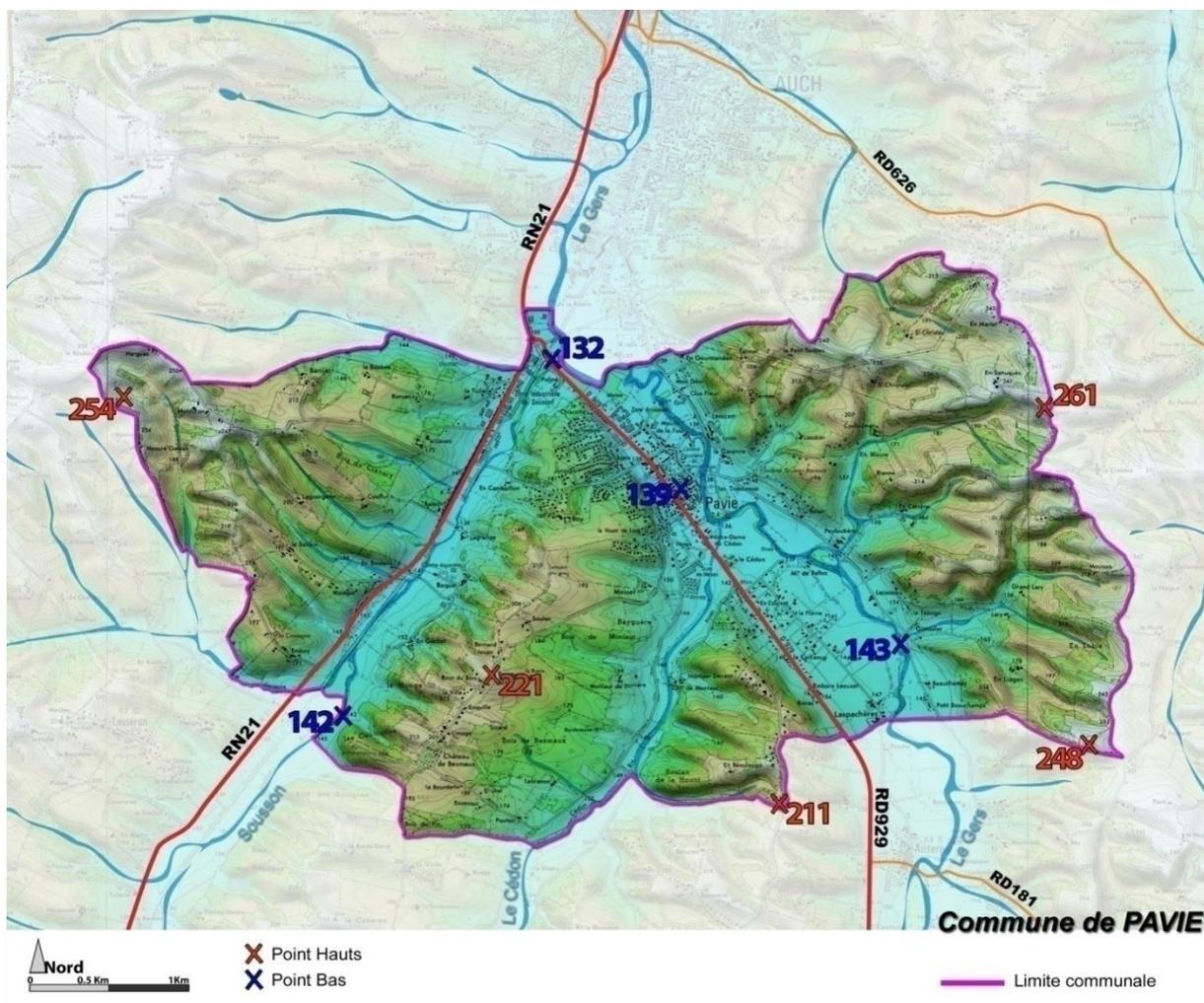
La topographie du territoire de la commune de Pavie est représentative du relief particulier du département Gersois. Suite à l'action de l'eau sur ce sol calcaire, 2 formations sont clairement visibles :

- les collines matérialisent les **points hauts** (261m d'altitude maximum) et sont la **représentation typique** de la topographie Gersoise
- le **Gers**, le **Cédon** et le **Sousson** forment 3 vallées au travers de ces collines, (132 m d'altitude minimum).

Les zones de **confluence** ouvrent le paysage pour créer des **espaces en fond de vallées plus larges**. Le centre de Pavie se situe effectivement entre les **deux confluences du Cédon et du Sousson avec le Gers**.

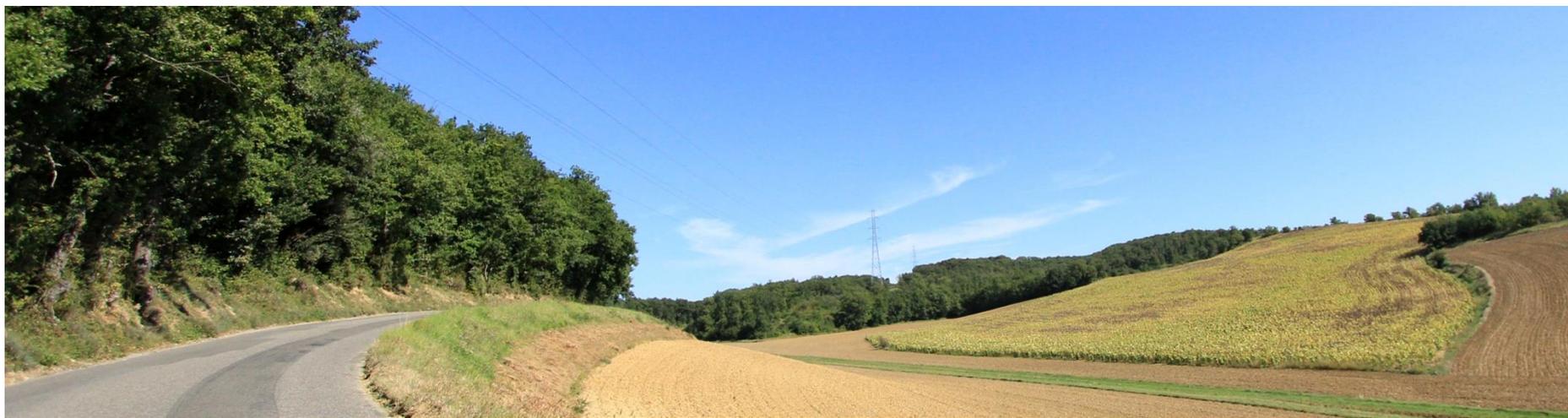


Vue aérienne des deux confluences autour du bourg de Pavie
© Christophe Berrak





Paysage de la vallée du Gers, au Sud de la commune sur la RD929 – Espace ouvert limité par des reliefs éloignés



Paysage de collines, à l'Est du centre, sur la route de Pavie direction Pessan - Ouverture restreinte au sein des vallonnements limitée par des reliefs proches

2.2. RESEAUX HYDROGRAPHIQUE

Les 3 cours d'eau de la commune, **le Gers, le Sousson et le Cédon**, ont forgé le paysage par la création de **3 vallées** associées. Les **ripisylves** accompagnant ces rivières marquent leur présence dans le paysage et forment des **corridors biologiques** traversant les espaces agricoles et urbanisés. Ces cours d'eau sont alimentés par un **chevelu hydraulique dense** provenant des collines. A ces ruisseaux sont associés un **patrimoine en lien avec l'eau**, composé notamment de **ponts** (Vieux Pont du XIIIe s. classé).



Le Gers

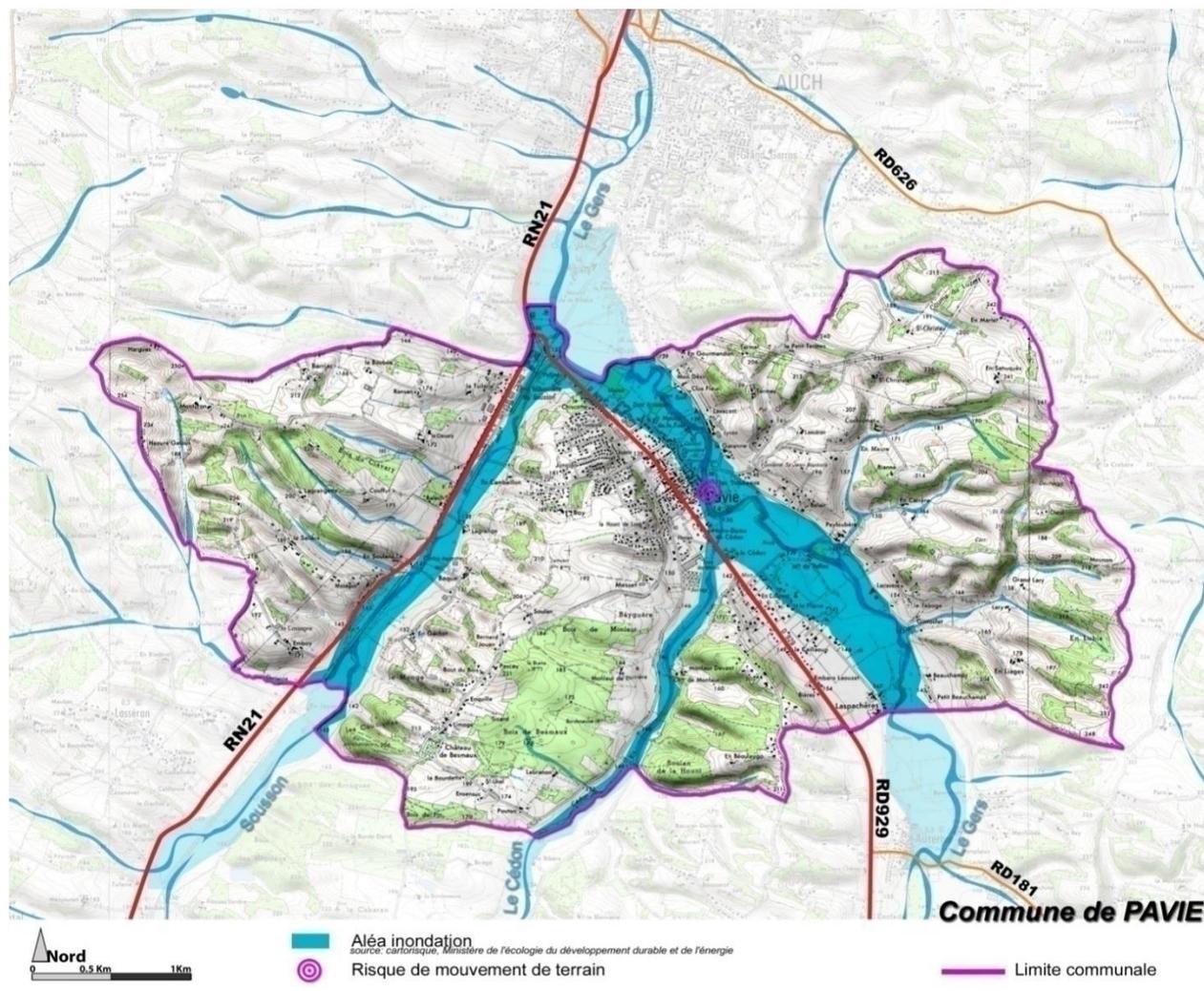


Le Cédon



Le Sousson

2.3. RISQUES ET CONTRAINTES



2.3.1. Risques naturels

Les risques naturels recensés sur la commune de Pavie sont les suivants :

- L'**aléa inondation** (source cartorisque), le PPRI actuel étant en cours de révision au moment du diagnostic. Cet aléa concerne les 3 cours d'eau de la commune. Pour le tracé exact du PPRI approuvé le 05/07/2017 se reporter aux plans de zonage et/ou aux annexes (5.1.8).
- Le **PPR retrait / gonflement des argiles**, qui est présent sur tout le territoire avec l'aléa moyen.
- Des **risques de mouvement de terrain** : érosion des berges au lieu dit les tombeaux (au sud du Vieux Pont).
- Le **risque sismique** : la commune de Pavie se trouve en zone 1 (aléa très faible)

Le territoire est **globalement peu contraint** par les risques naturels, sauf dans les vallées où les crues s'avèrent fréquentes. Une grande partie des fonds de vallées sont concernés par ces inondations, des **constructions se trouvent notamment en zone d'aléa**.

2.3.2. Risques technologiques

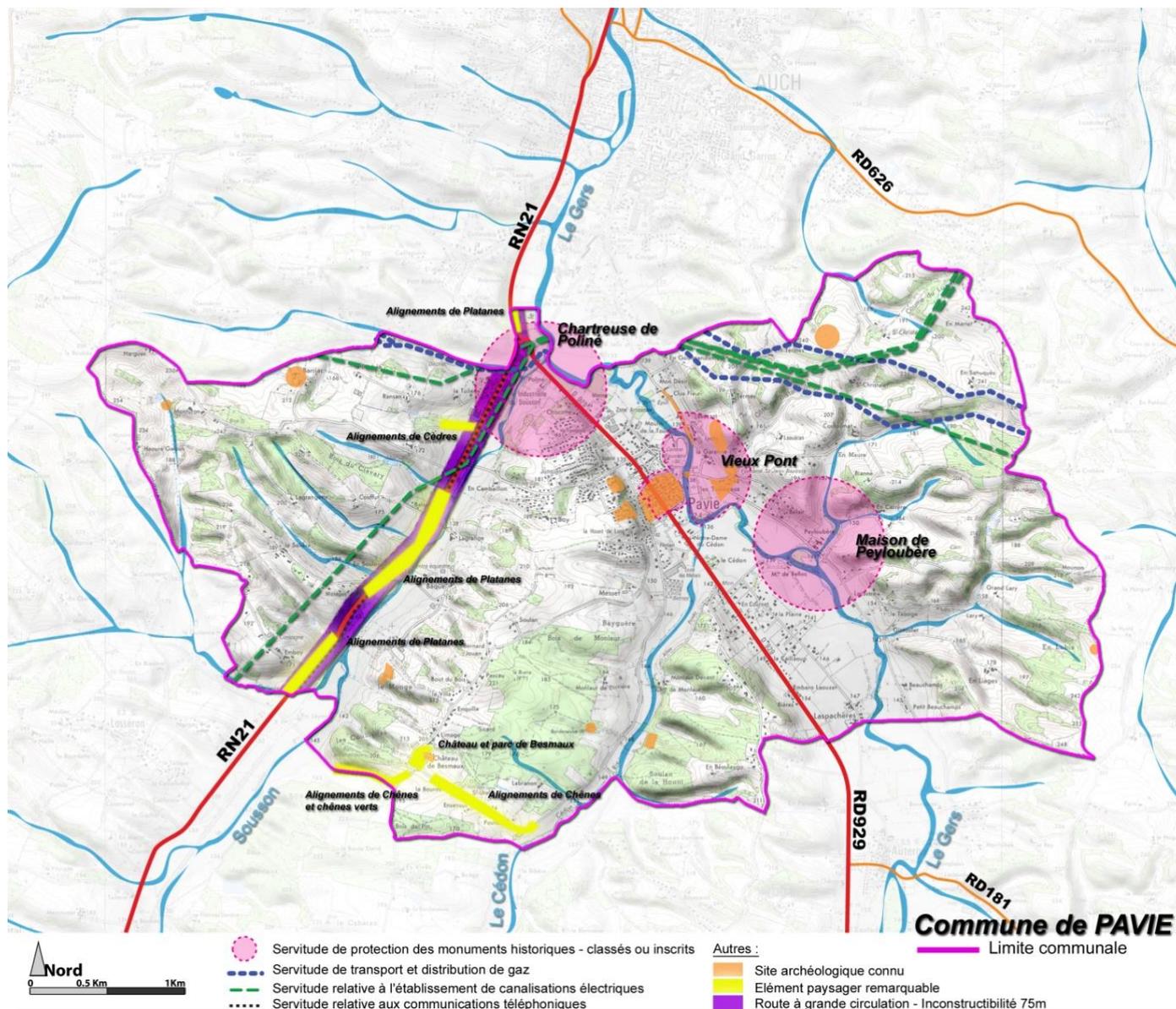
Hormis le **transport de marchandises dangereuses** par le biais des conduites de gaz du Nord Est de la commune (*cf. carte page suivante*), **aucun risque technologique** n'est existant.

Toutefois, on note la présence de deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), notamment dans le domaine agricole, sachant que la Société Protectrice des Animaux (SPA) devrait quitter le territoire communal.

En outre, l'Agence Régionale de la Santé mentionne l'existence de plaintes régulières près de la Chambre des Métiers. Le zonage a été travaillé en conséquence en limitant de nouvelles constructions à proximité de ce secteur.

On peut également, mentionner les contraintes liées à l'activité que représente la déchetterie, toutefois cette activité reste nécessaire.

2.3.3. Servitudes d'utilités publiques et nuisances



8 types de servitudes se trouvent sur la commune :

- Pose des **canalisations souterraines d'irrigation** (non reportées)
- Périmètre de captage éloigné de la station de Roquelaure « Le Rambert » (cf annexes du PLU carte des servitudes AS1). Il existe un projet d'une nouvelle usine de production d'eau potable à partir des eaux du Gers, l'usine pourrait se situer vers Pavie.
- Protections des **monuments historiques** (voir ci-après)
- Etablissement des **canalisations de transport et distribution de gaz**
- Etablissement des **canalisations électriques**
- Plans d'exposition aux **risques prévisibles** (voir carte précédente)
- **Communications** téléphoniques et télégraphiques
- **Aéronautiques** (ensemble de la commune)

De plus, une **zone de protection** (inconstructibilité) est applicable aux abords de la RN21, sur 75m de part et d'autre, ainsi qu'une **obligation d'isolation acoustique** aux abords de la RN21 et de la RD929. Elle renvoie notamment à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

2.3.4. Les protections patrimoniales

A. MONUMENTS HISTORIQUES

Ces monuments singuliers sont soumis à un périmètre de protection :

- Le **vieux pont du XIIIe siècle** est classé (périmètre de protection modifié et approuvé le 8 avril 2005)
- La **maison de Peyloubère** et la **chartreuse de Poliné**, avec le pigeonnier et le hangar sont inscrits (périmètre de 500 m de rayon).

B. SITES ARCHEOLOGIQUES

19 sites archéologiques sont connus à Pavie, soumis à fouille préventive en cas de projet (DRAC Midi-Pyrénées).



Le vieux pont du XIII^{ème} siècle sur le Gers, seul monument historique classé de la commune de Pavie

C. ELEMENTS REMARQUABLES A PROTEGER

Plusieurs éléments paysagers remarquables, non protégés et hors boisements, ont été relevés sur le territoire de Pavie. Ce sont des **alignements d'arbres** le long de routes plus ou moins passantes ainsi que le **Château de Besmaux et son parc arboré**. Ces éléments participent véritablement à la **qualité paysagère de Pavie** et méritent alors d'être protégés par l'article **L.151-23°** du code de l'urbanisme.



1-Alignement de chênes au Sud de Pavie _ 2-Château de Besmaux _ 3-Alignements de platanes sur la RN21 _ 4-Alignements de cèdres sur domaine privé

L'inventaire du patrimoine réalisé par le Grand Auch a permis de mettre en avant des éléments architecturaux à préserver. Une liste des éléments patrimoniaux les plus emblématiques a été dressée :

Demeure à Barriac : demeure fin XIXème siècle

Ferme au Couffut : bon état de conservation

Chartreuse au Clavary

Chartreuse à Balech : visible depuis la voie publique

Salle à Lagrange : ancienneté

Demeure au Baqué : maison d'aspect néoclassique, extension et orangerie de la fin du XIXème siècle ou du début du XXème siècle, statue du sculpteur Zeppenfeld (signée), XIXème siècle

Ferme au Soulan : construction en terre crue, pan de bois. Exemple unique, antérieur au XIXème siècle (transformée par la suite)

Château de Besmaux : architecture remarquable, nombreuses dépendances agricoles, dont un pigeonnier sur colonnes

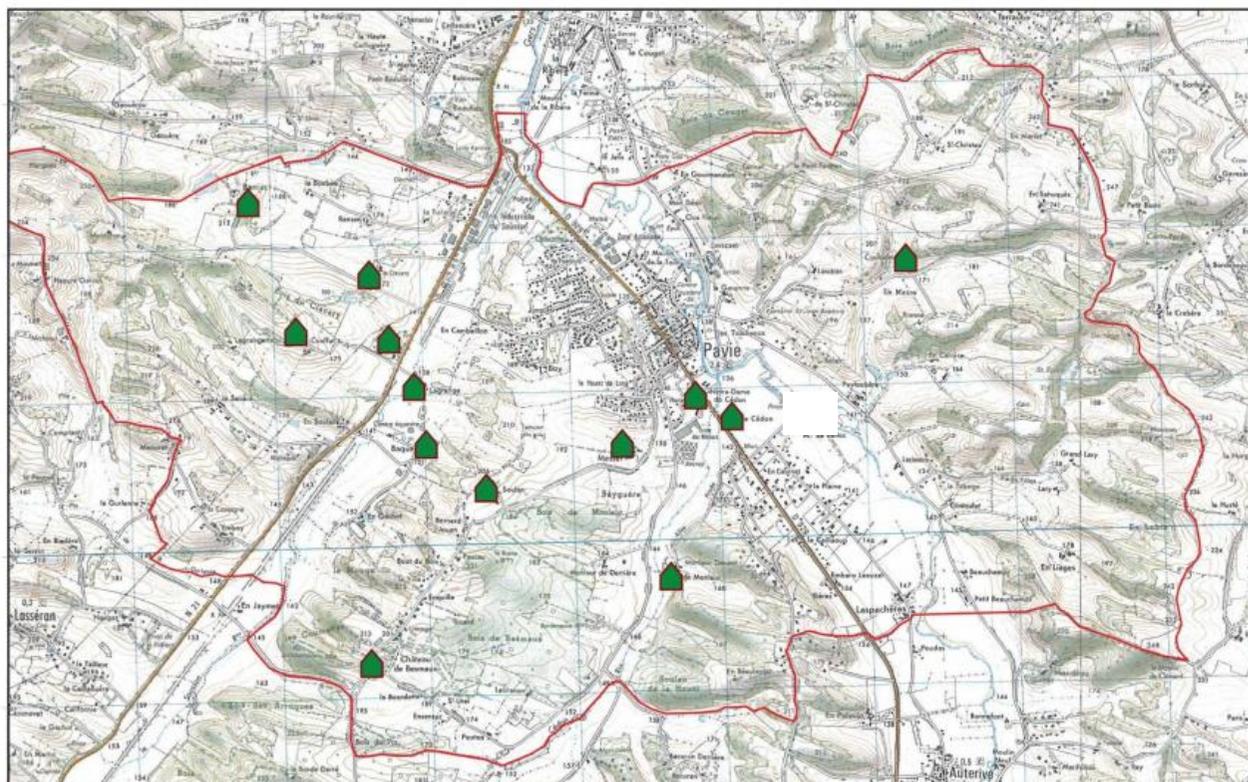
Château de Monlaur : ancienneté

Ferme en Messet : ensemble remarquable

Eglise Notre-Dame-du-Cédon

Ferme au Cédon : ensemble remarquable, constitué d'une maison et de dépendances agricoles

Demeure En Couloumat : ancienneté



A ces éléments patrimoniaux s'ajoutent également le patrimoine du génie civil, à savoir les lignes de chemin de fer de Pavie :

- la ligne Agen-Auch-Tarbes a été inaugurée en 1869
- la ligne Auch-Lannemezan a été construite pour toutes ses infrastructures mais n'a jamais été équipée de rails.

Les éléments patrimoniaux sont des haltes, aqueducs, piles de pont, ponts, tabliers.



Ligne Auch-Lannemezan : vestige du pont de chemin de fer à Lavacant



Ligne Agen-Tarbes : halte sur la ligne de Tarbes à Baqué

Des projets autour de ces sites pourraient être envisagés (chemin piéton, chemin de randonnées etc.).

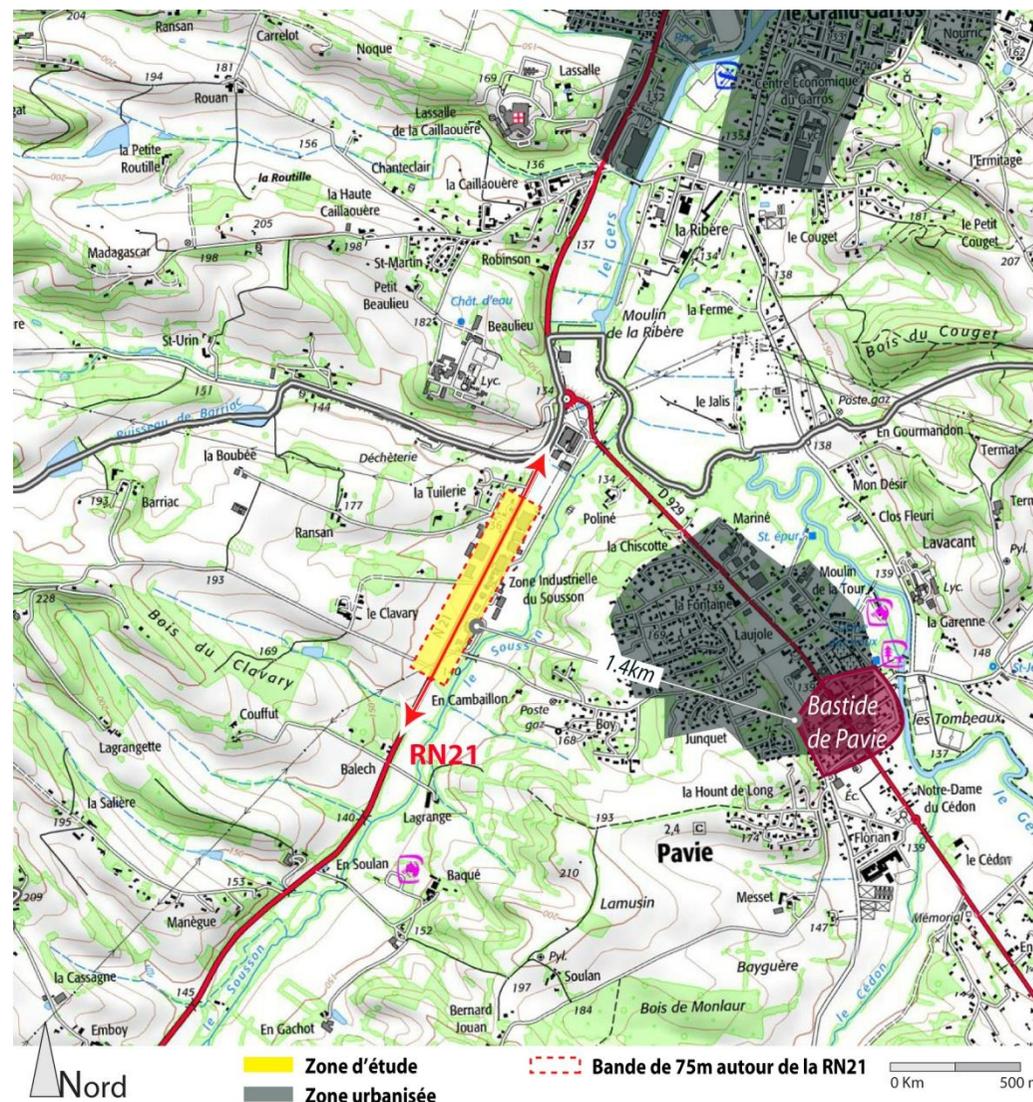
2.3.5. Zone de protection applicable aux abords de la RN21 et dispositions de l'article L111-1-4 (étude amendement Dupont)

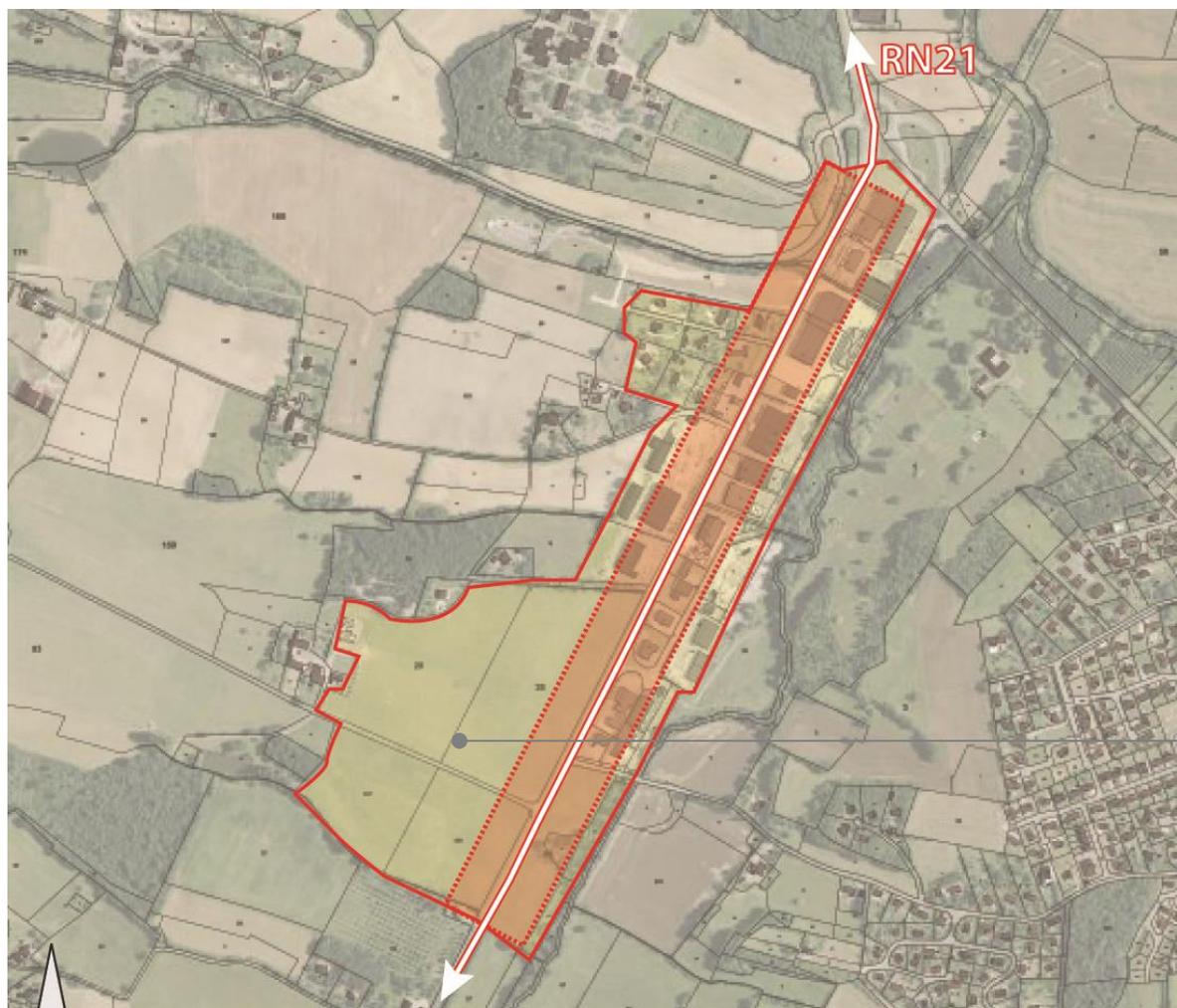
Afin de concrétiser la valorisation de son entrée de ville Ouest au sein de la ZI Sousson, la commune de Pavie souhaite affiner son projet de PLU à la réalité de ses projets aux abords de la RN21, route classée à grande circulation.

Le Code de l'Urbanisme prévoit à l'Article L 111-6 à 10 prendre des mesures dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme afin d'éviter les constructions à proximité d'axes viaires aux caractéristiques spécifiques, notamment par rapport aux trafics qu'ils peuvent accueillir. Ainsi, l'article précise :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **cent mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation... »

Le Décret n°2009-615 du 3 Juin 2009 fixe à l'échelle nationale la liste des routes à grande circulation et prévoit ainsi une annexe listant toutes ces infrastructures par département ; la RN21 est concernée par ce classement et une étude permettant de déroger aux règles définies par l'article L 111-6 à 10 (amendement Dupont) est donc nécessaire dans le cas d'une urbanisation des secteurs bordant cet axe viaire.





L'étude Amendement Dupont porte sur les abords de la RN21 au niveau de la ZI du Sousson. Ce site correspond à l'entrée Ouest de la commune de Pavie. Cet espace linéaire est déconnecté du bourg et de la Bastide de Pavie, et se caractérise par un enchaînement de bâtiments de commerces et d'activités.

Site Grand Auch



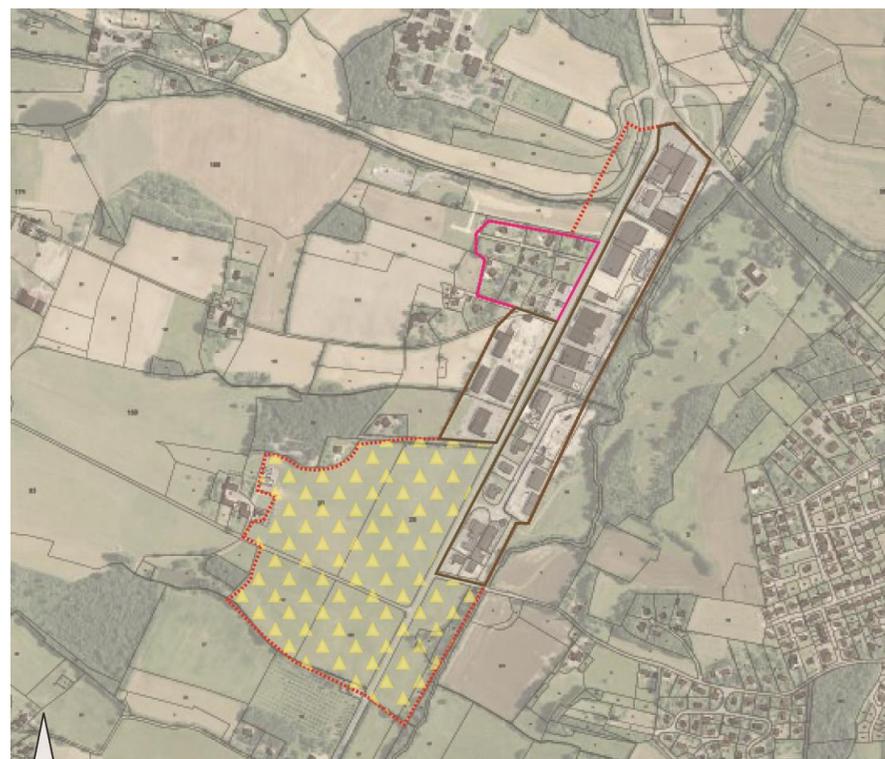
-  RN21
-  Bande de 75m
-  Zone d'étude

A. ANALYSE DU SITE

1. Environnement général et occupation du site

Le site est composé essentiellement de développements commerciaux et industriels, seul un développement d'habitat pavillonnaire distribué autour d'une impasse diffère de cette règle. Ce dernier est isolé de la RN par un rideau opaque de haies doublé d'un alignement d'arbres, en limite est de parcelles. Ainsi ce développement résidentiel ne participe pas à l'ambiance et au paysage de la RN21 et n'est également pas impacté par les nuisances de la RN.

Cette occupation du sol induit un découpage parcellaire plurielles : petit et carré pour le pavillonnaire et un morcellement disparate en fonction des implantations économiques et commerciales. La partie sud, libre de construction, est composée d'anciennes parcelles agricoles de large dimension.



2. Analyse du tissu bâti et de la qualité architecturale

L'implantation industrielle et commerciale de la ZI du Sousson répond globalement à des caractéristiques communes :

- Alignement des bâtiments avec recul d'environ 20m par rapport à la RN
- Structure à un niveau,
- Toiture terrasse (sauf à double pans pour un local commercial et certains locaux de stockage).

Les enseignes s'implantent soit à même la façade (avec ou sans débord). Des totems sont également installés.

Les messages sont nombreux entre ces enseignes de façade, les totems et les publicités présentés sur les bas-côtés ou à l'intérieur des parcelles.



3. Analyse de la structure paysagère

La RN présente un cadre paysager peu marqué. Ses abords sont traités en noues (comptant parfois des roseaux) et des espaces tampons non construits en limite de parcelles s'établissent de manière aléatoire (1&2). Parfois enherbés, parfois plantés, ces espaces ne présentent pas de caractéristiques homogènes en terme d'essences choisies ou d'implantations (alignement par exemple). Seul un alignement d'arbres important est notifiée le long de la parcelle en entrée du sud de la ZI.

Par ailleurs, la discontinuité de l'implantation bâti laisse par endroit percevoir d'étroites (3) et larges ouvertures (4) sur le paysage de coteaux boisés.



1



3



2

4 – entrée sud de la ZI

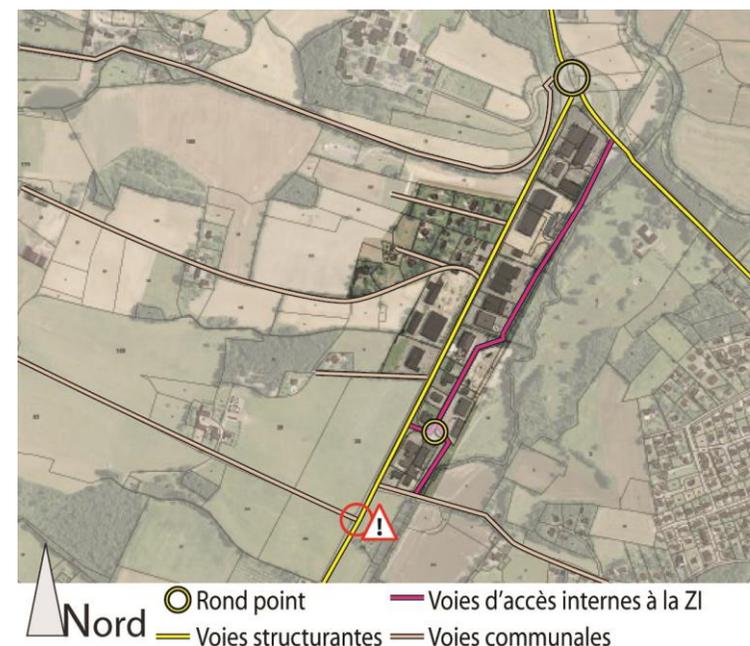


4. Analyse de l'accessibilité



La ZI du Sousson profite d'une entrée nord très routière : le rond point de Beaulieu. Hors de ce dispositif, la trame viaire présente une forme plus réduite. Les différentes voies que distribuent la RN au niveau du secteur d'étude présentent des profils plutôt ruraux (voies étroites sans marquage).

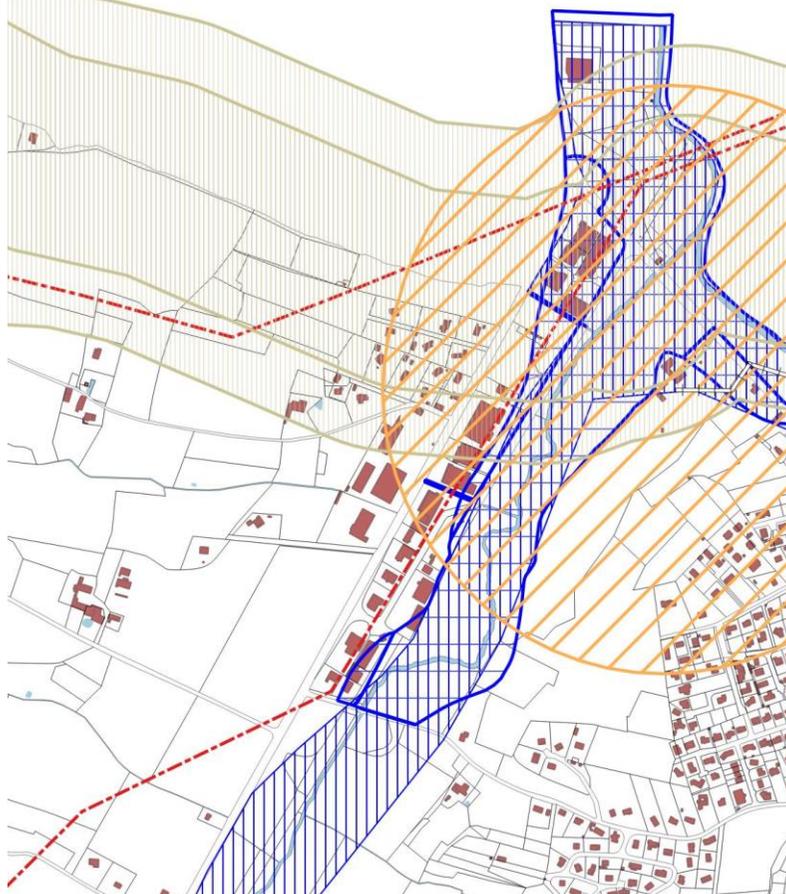
Le développement commercial à l'Est de la RN dispose d'une desserte propre en doublement de la RN. Cette desserte permet l'accès aux différents locaux.



5. Prise en compte des risques, des nuisances et servitudes

SERVITUDES & CONTRAINTES

- ⚡ A2 : Canalisations d'irrigation
- 📐 AC1 : Protection des monuments historiques
- 📐 AS1 : Périmètre de captage
- 📐 I3 : Canalisations de distribution et de transport de gaz
- ⚡ I4 : Réseau électrique
- 🌊 PM1i : Plan de prévention des risques d'inondation
- 🏠 PPRI



PRESCRIPTIONS APPLIQUÉES AU PLU

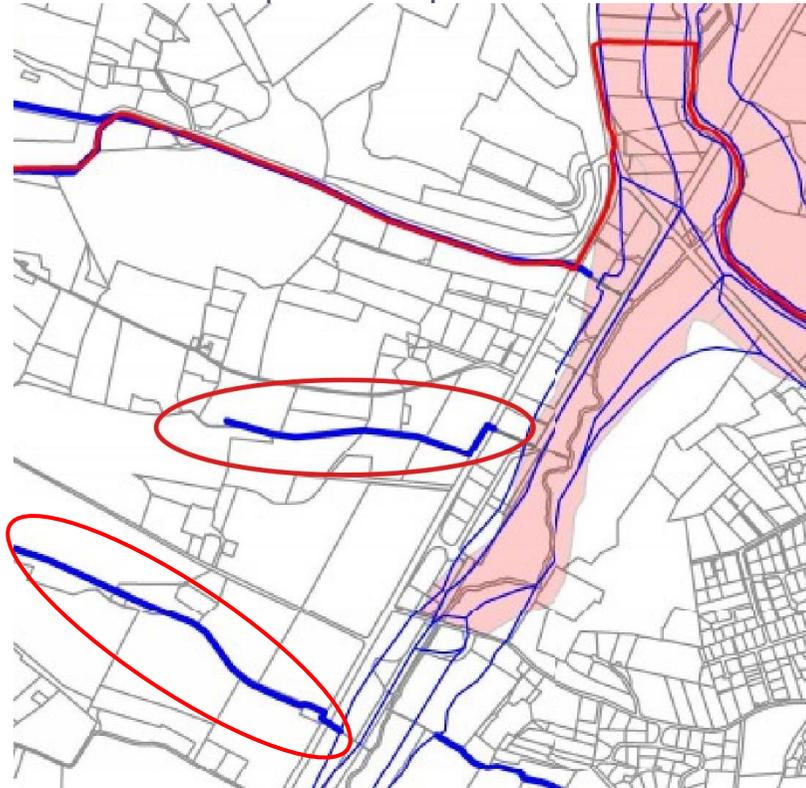
- 📐 Emplacement réservé
- 📐 Espaces boisés classés
- 📐 Orientations d'Aménagement de Programmation

Liste des emplacements réservés (extrait)

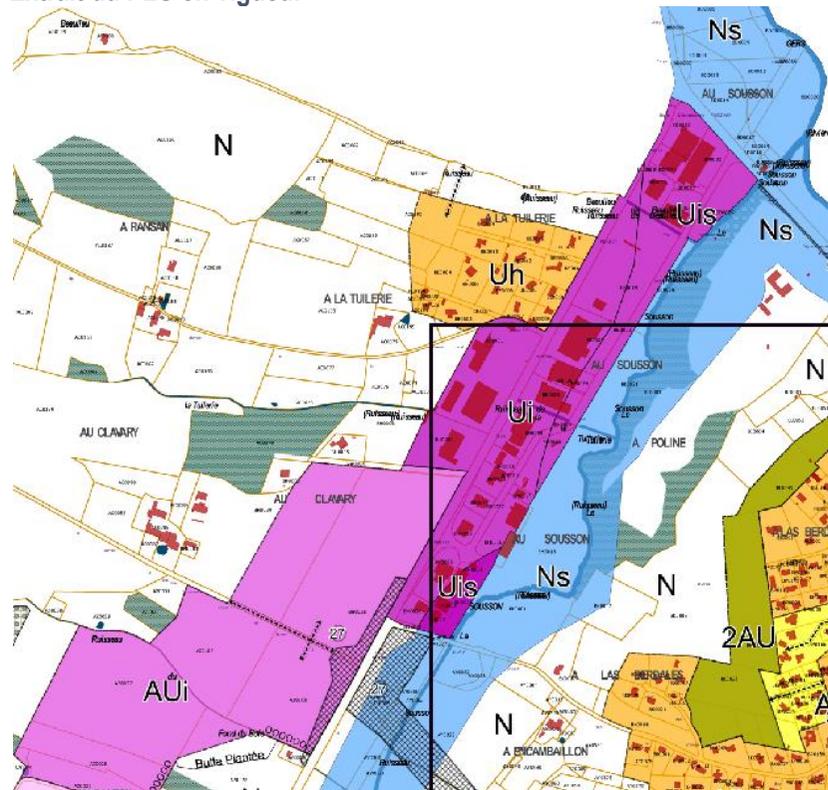
- 10 Cheminement piéton (2m)
- 15 Déviation de la RD 929
- 17 Sécurisation du virage aux Berdales



Extrait du PPRI et des périmètres de protections autour des ruisseaux



Extrait du PLU en vigueur

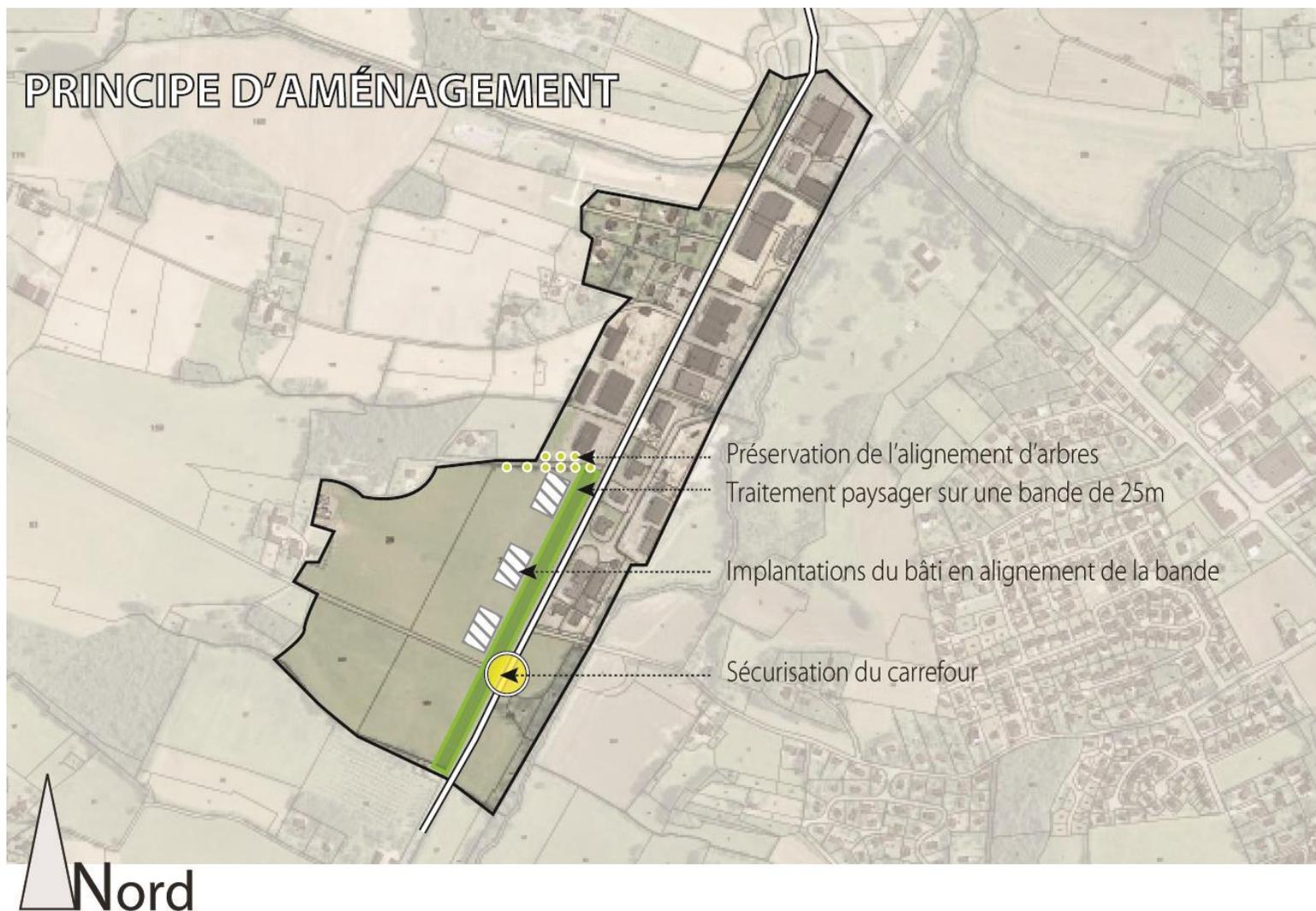


Le site est touché par plusieurs contraintes :

- le nord par le périmètre d'un monument inscrit,
- deux parcelles à l'Ouest de la RN par deux périmètre de protection autour de ruisseaux, affluents du Sousson. Ces ruisseaux sont soumis à un périmètre de protection (depuis le haut de berge), qui doit être laissée en l'état, naturelle et inconstructible au titre de la protection des milieux, des zones inondables et de sa ripisylve en application des principes mentionnés dans les orientations C17, C18 et F4 du SDAGE Adour Garonne approuvé par le préfet de région Midi Pyrénées, le 01/12/2009 (SDAGE qui couvre la période 2016-2021 étant applicable depuis le 21 décembre 2015).
- un emplacement réservé au carrefour à l'entrée sud de la ZI à destination de l'Etat est prévu pour la déviation de Pavie.

Enfin, le précédent PLU définit les parcelles libres en AUi permettant le développement des implantations économiques et commerciales. Le recul imposé est de 25m.

B. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



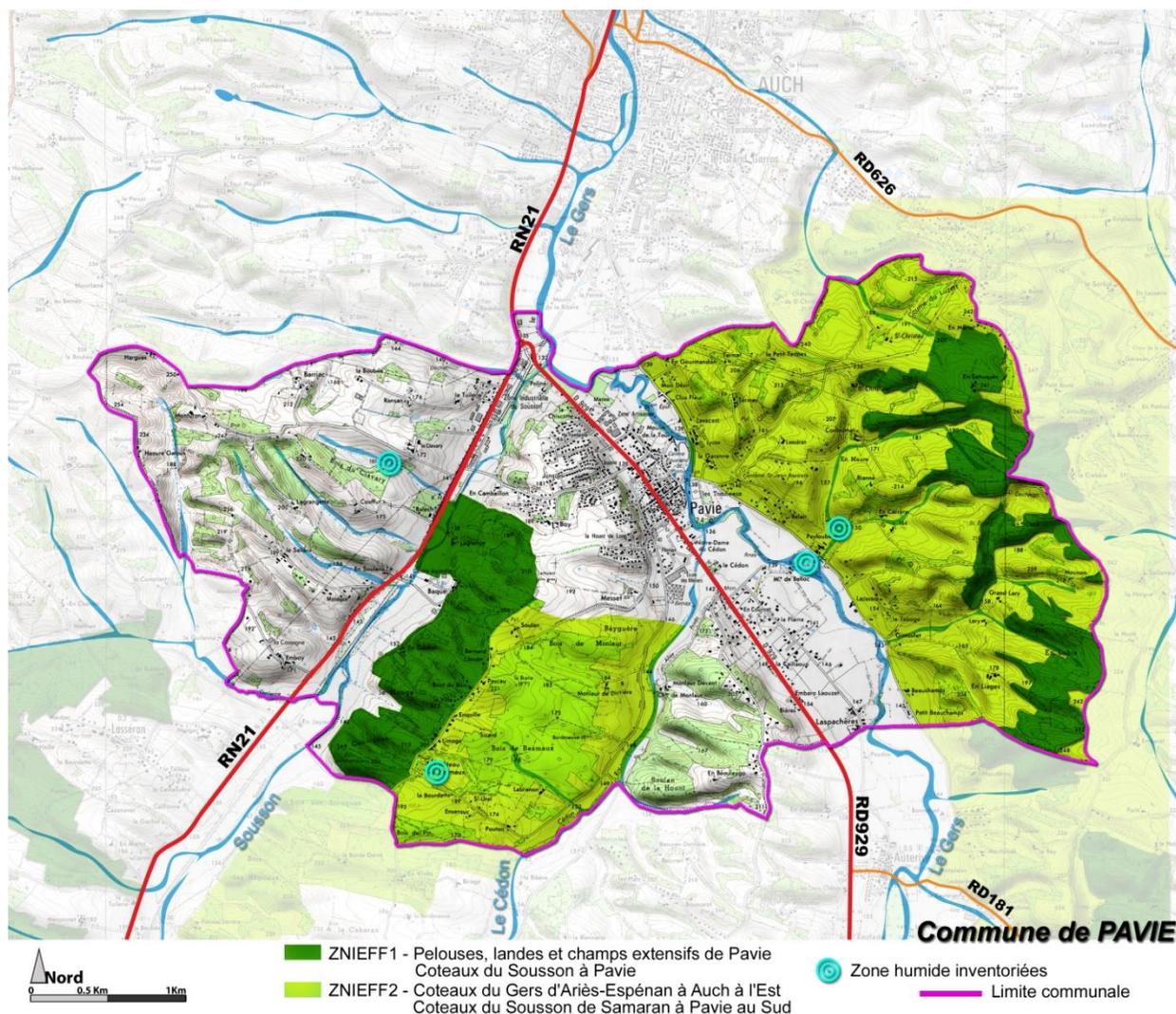
Identifique aux prescriptions du PLU en vigueur, un recul de 25m par rapport la RN pour l'implantation sur la zone 1AU apparaît cohérent au regard du contexte à proximité (alignement des bâtiments sur ce schéma). L'impact paysager est limité par la mise en place d'un traitement paysager en limite de parcelles. L'alignement d'arbres remarquables au nord du secteur est également préservé.

En terme d'accessibilité, l'entrée sud est sécurisée par un carrefour.

Les implantations tertiaires et commerciales devront présentées les caractéristiques suivantes :

- L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs prégnantes (blanc pur, couleur vive) sont interdites. Les teintes doivent être plus sombres.
- Les enseignes devront être positionnées en façade et ne devront pas dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites et elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.

2.3.6. Les protections environnementales



A. ZNIEFF

Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) n'ont **pas de valeur juridique**, elles sont un simple **inventaire**. Pour autant, ces zonages font état d'une **richesse biologique** à prendre en compte pour une meilleure localisation des projets de développement. De plus, ils forment des **réservoirs de biodiversité** qu'il est **nécessaire de lier** dans le cadre de la démarche des trames vertes et bleues. 2 types de ZNIEFF existent à Pavie :

- 2 ZNIEFF de type I : « **Coteaux du Sousson à Pavie** » présentent un très bel ensemble de prairies naturelles sèches (aire de vigilance du Seps strié) et de prairies naturelles humides en bordure de Sousson. « **Pelouses, landes et champs extensifs de Pavie** » correspond à un secteur de grand intérêt biologique ou écologique. **Coteaux calcaires thermophiles** offrant les milieux les plus riches du Gers sur le plan de la **flore méditerranéenne**. **Activité pastorale** en régression provoquant une perte de richesse biologique et cortège de **plantes messicoles** inféodées à la pérennité de **l'agriculture extensive**.

- 2 ZNIEFF de type II : « **Coteaux du Gers d'Ariès-Esénan à Auch** » et « **Coteaux du Sousson de Samaran à Pavie** » témoignant de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Ce sont aussi des **coteaux calcaires thermophiles**.

B. LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

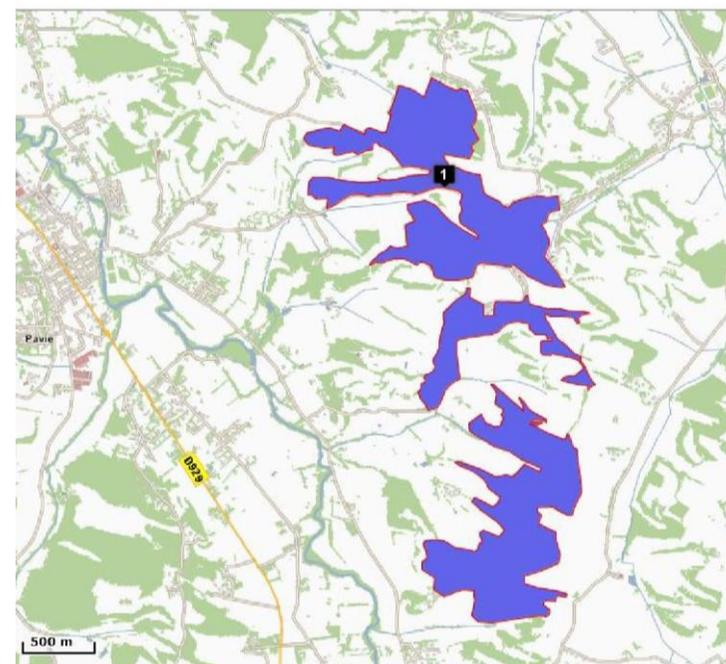
Depuis la loi du 18 juillet 1985, les Départements sont compétents pour mettre en œuvre une politique en faveur des Espaces Naturels Sensibles (ENS). La nature d'un ENS est précisée par chaque Conseil Départemental en fonction de ses caractéristiques territoriales et des critères qu'il se fixe.

Généralement, les ENS sont des espaces susceptibles :

- de présenter un fort intérêt ou une fonction biologique et/ou paysagère ;
- d'être fragiles et/ou menacés et devant de ce fait être préservés ;
- de faire l'objet de mesures de protection et de gestion ;
- d'être des lieux de découverte des richesses naturelles.

Sur la commune de Pavie, le Conseil Départemental du Gers a désigné l'ENS « Hauts de Pavie et de Pessan », qui est une mosaïque d'habitats d'influence méditerranéenne mais également de zones agricoles extensives riches en messicoles / Coteaux secs autour de la décharge. (Source : Banque de Données Territoriales du Gers)

1. Hauts de Pavie et de Pessan



C. LES ZONES HUMIDES

Reconnues désormais pour leur grande richesse écologique mais aussi pour leurs fonctions épuratrices et d'écretement de crue, les zones humides sont devenues une priorité nationale.

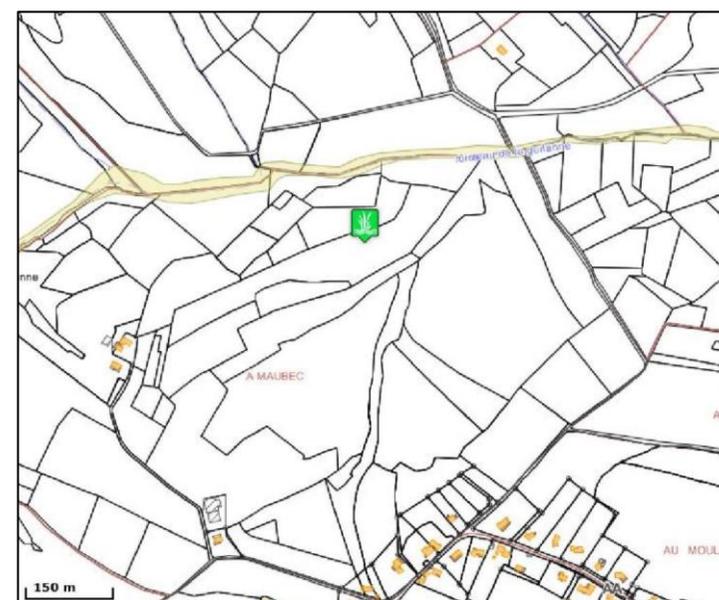
Les zones humides sont définies comme des régions où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel ainsi que la vie animale et végétale. Ces espaces, en forte régression, constituent un patrimoine unique et sont souvent utiles à l'homme. Le manque de connaissance concernant ces milieux et leur fonctionnement a ainsi conduit le Département du Gers à prendre l'initiative d'un inventaire départemental.

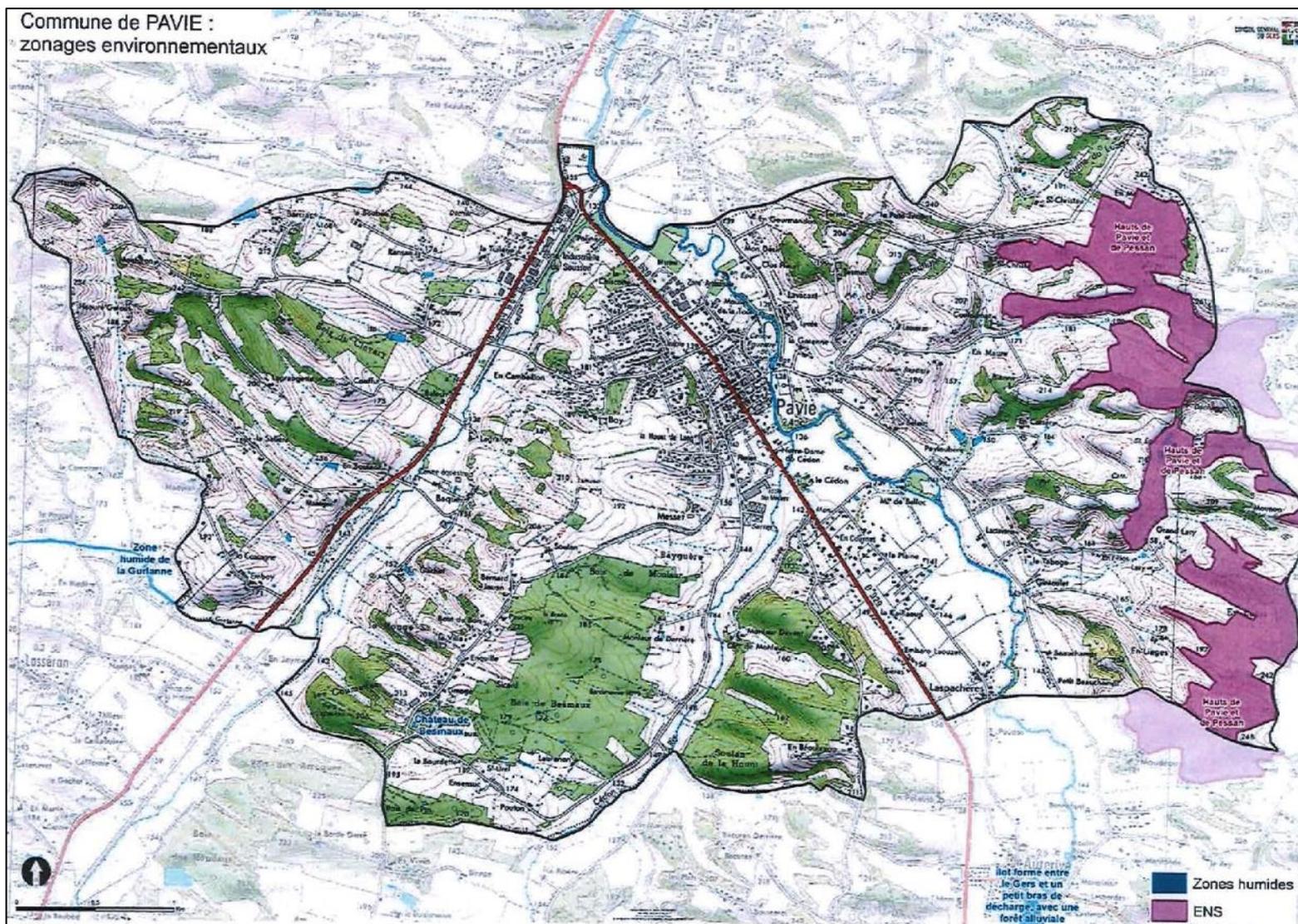
Sur la commune de Pavie deux zones humides a été répertoriées :

- « château de Besmaux », d'une superficie de 0.13ha elle se situe au Sud du territoire communal, au lieu-dit Besmaux. Il s'agit d'une mare bordée d'un boisement de frêne. Elle présente un intérêt paysager, au-delà de son intérêt fonctionnel et biologique, et est menacée d'artificialisation.
- La - « Zone humide de la Gurlanne », située plus exactement sur la commune de Lasséran, d'une superficie de 6.59ha. Il s'agit de la ripisylve réduite du cours d'eau. Elle présente un intérêt paysager, patrimonial (forêts alluviales) mais aussi un intérêt biologique et fonctionnel (expansion des crues, soutien naturel d'étiage).

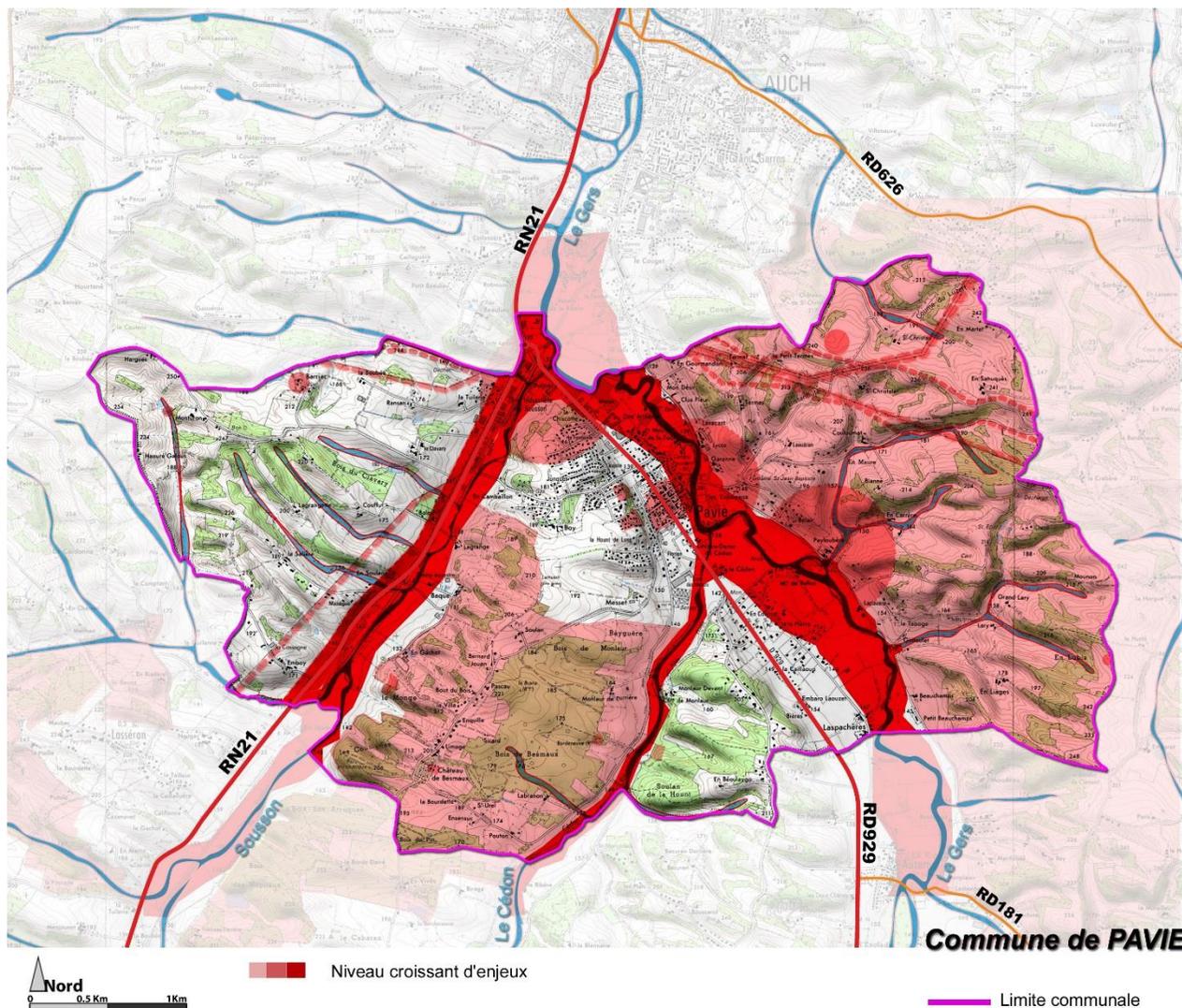
Il convient de mentionner que le ruisseau de Gurlanne est considéré comme un milieu à fort enjeux environnementaux dans le SDAGE Adour-Garonne, en tant que cours d'eau jouant un rôle de réservoir biologique (disposition D26 et liste associée). Il a été classé au titre de réservoir biologique par arrêté du 7 octobre 2013 du préfet coordonnateur de bassin. Il comprend une ou plusieurs zones de reproduction ou d'habitat des espèces aquatiques.

- Classement en liste 1 du Gers en tant qu'axe à enjeux migrateurs (arrêté du 7 octobre 2013) interdisant la construction de tout nouvel ouvrage faisant obstacle à la continuité écologique
- Identification en tant qu'axe à grands migrateurs amphihalins dans le SDAGE (disposition D31, liste et carte associée).





2.3.7. Synthèse



Le territoire de la commune de Pavie est **peu contraint** seul le risque **PPRI**, représente une entrave claire au développement, ; le PPRI consiste en une mesure de prévention et face à ce risque (majeur) il s'agit de protéger les biens et les personnes. S'ajoute à cela la RN21, route à grande circulation ainsi que les abords directs des ruisseaux, inconstructibles sur 10m de part et d'autre.

En ce qui concerne les **périmètres de protection des monuments historiques**, ils constituent plus une contrainte qu'un blocage strict, de même au sujet des **sites archéologiques connus**.

De plus, les **ZNIEFF** en tant qu'inventaires n'ont pas de poids juridique malgré le fait qu'elles expriment des espaces naturellement riches, à préserver.

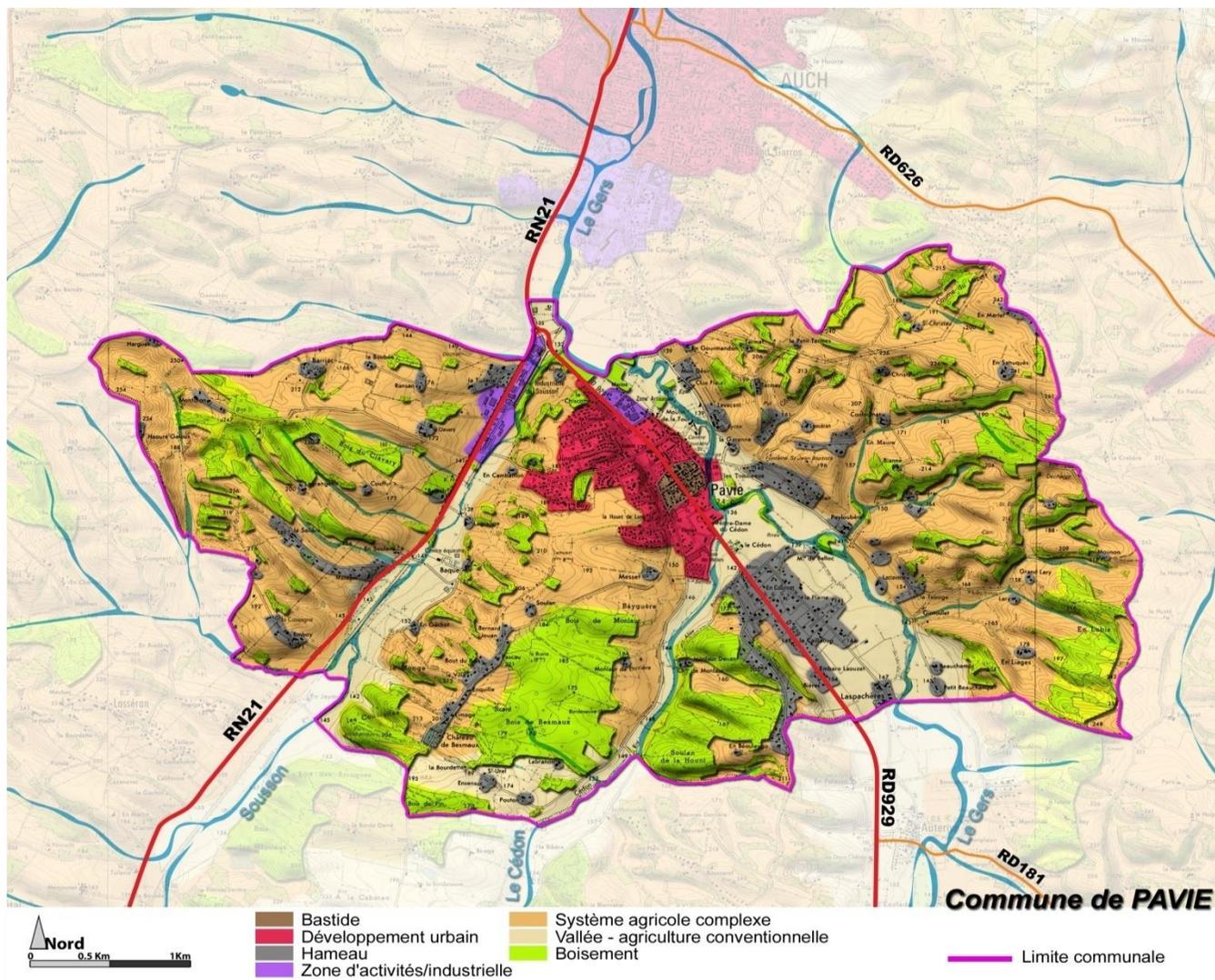
Pour autant, ces servitudes et contraintes ne sont pas les seuls éléments à prendre en compte pour définir les potentiels de la commune de Pavie. Les **caractéristiques paysagères** (voir ci-après) peuvent avoir une importance majeure dans le cadre de l'état initial de l'environnement, tout comme les ENS et ZH.

Par exemples, la question des **boisements** n'a pas été abordée dans ce chapitre alors qu'ils sont pour la plupart déjà **classés en EBC** pour leur rôle paysager, écologique et récréatif.

Le **diagnostic paysager**, à proprement dit, est un complément à cette étude environnementale permettant d'orienter le projet communal.

3. COMPOSANTES PAYSAGERES

3.1. 7 COMPOSANTES STRUCTURANTES



« Homogénéité d'ensemble nuancée » et « harmonieuse diversité des détails » portent les caractéristiques du paysage global du Gers et correspondent pleinement à la situation observée à Pavie.

En effet, l'étude des composantes paysagères nous permet de matérialiser ces nombreux détails paysagers, qui apparaissent de manière régulière en fonction des reliefs. Le paysage de Pavie est composé de 7 entités paysagères, dont les hameaux et les boisements sont les motifs réguliers qui constellent les espaces agricoles.

La bastide entourée de ses développements urbains forment le **centre bourg**, complété de ces zones d'activités et industrielles.

Afin d'être au plus près de la réalité paysagère, 2 composantes agricoles sont présentées, celle des vallées comprenant les zones les plus urbaines précitées, mais aussi une agriculture conventionnelle. Les collines sont aussi agricoles mais dans une configuration plus complexe due aux vallonnements.

3.2. LA BASTIDE

Les bastides sont surtout définies par leur **dessin orthogonal** qui ouvre des perspectives lointaines au travers de la **densité urbaine**. Le bâti majoritairement ancien avec des détails architecturaux et des éléments patrimoniaux s'organisent autour d'un espace public central créant une large respiration. L'originalité de Pavie est que cet **espace libre est en retrait et ne se trouve pas au cœur de la Bastide**. Elle est en effet traversée par un axe très emprunté (RD929) qui passe devant l'église. Le **projet de contournement** permettra de limiter le trafic dans le centre et d'améliorer la qualité de vie. Aussi, cette bastide peut être considérée comme une véritable « **cité jardin** », les parcelles ornementales et cultivées des habitants étant en grande majorité **visibles depuis la rue**. Les rues principales présentent un alignement en façade interdisant toute vision directe sur des espaces végétaux.



La bastide, un paysage patrimonial traversé par la RD929



La place des Carmes accueillant le marché des producteurs, espace déconnecté du reste de la bastide



Exemple de parcelle privée ouverte sur l'espace public, améliorant notablement l'intérêt de la bastide

3.3. LES DEVELOPPEMENTS URBAINS

Les développements urbains sont les **espaces qui entourent la bastide** pour former un espace construit d'un seul tenant. Ils se placent dans la vallée, comme la bastide, mais se sont **répandus sur le coteau** le plus proche, puis dans les collines derrière ce coteau. Globalement sous forme d'**habitats individuels**, les derniers développements sont des **opérations mixtes** d'habitats groupés et d'équipements (parc Fleurian).



Le quartier Junquet : lotissement monospécifique construit sur un coteau joutant le centre de Pavie, impactant le paysage surplombant la bastide.



Les derniers développements affichent une densité plus élevée libérant de la place pour des espaces publics plus généreux. Le quartier Fleurian exprime une nécessaire mixité.

3.4. LES ESPACES INDUSTRIELS ET ZONES ARTISANALES

La zone industrielle du Sousson et la zone artisanale du Mariné rencontrent les mêmes problématiques paysagères, à savoir une **faible intégration dans le paysage** du fait de la dimension des bâtiments, de leur **style industriel** « basique », de l'omniprésence de la **publicité** et globalement du **manque d'aménagement de l'espace public** qui pourrait permettre une meilleure insertion. Ces deux espaces se placent en « entrée de ville Nord », en limite avec le territoire de la ville d'Auch.

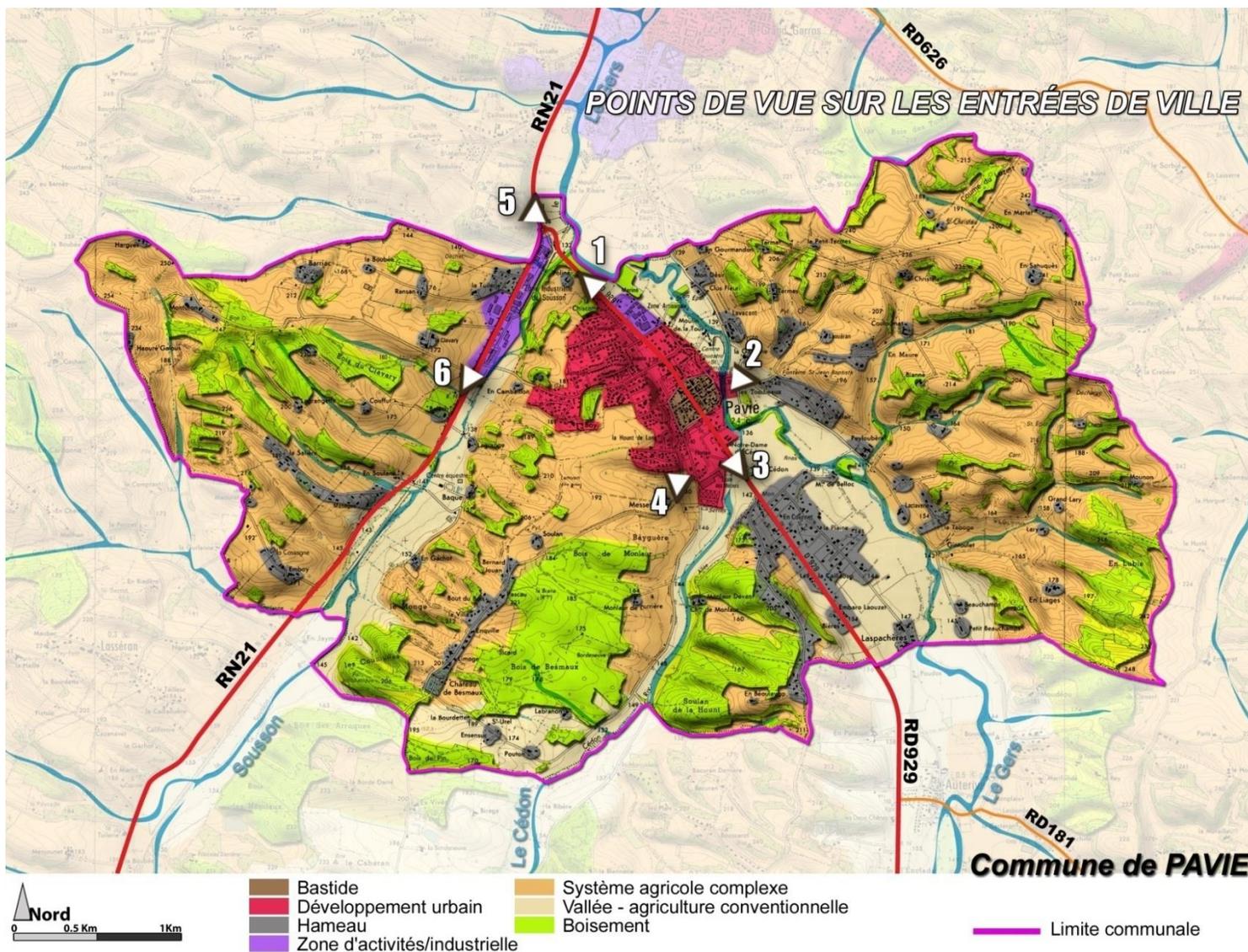


La ZI du Sousson s'implante au bord de la rivière du même nom, le long de la RN21, entre champs et boisements : intégration très limitée. Déconnectée du centre, elle forme une entrée urbaine.



La ZA du Mariné se trouve en limite de centre ville et marque l'entrée Nord de celui-ci. Une requalification semble nécessaire pour rendre cette zone plus agréable.

3.4.1. Les entrées de ville



Les nouveaux développements ainsi que la zone industrielle et la zone artisanale matérialisent les entrées de ville de Pavie.

Ces entrées de villes sont bien traitées en partie Sud du bourg et moins intégrées au Nord de celui-ci, zone au contact avec le territoire d'Auch.

Localisation des points de vue sur les entrées de ville

Une nécessaire coupure verte, prenant la forme d'une peupleraie, fait le lien entre le rond point de la ZI du Sousson et ce point de vue.



Point de vue No.1 : Les développements urbains et la zone artisanale du Mariné sont traversés pour arriver au centre ville.

L'entrée de ville Nord manque globalement d'aménagement de l'espace public : les abords de cette voie doivent accompagner le visiteur et créer une continuité accueillante.



Plus en amont, juste au sud de la limite avec Auch, une nécessaire coupure verte prenant la forme d'une peupleraie, fait le lien entre le rond point de la ZI du Sousson et le premier point de vue.



*Point de vue No.2 : Cette entrée de ville Est permet d'arriver directement à la Bastide.
Les espaces verts aménagés et le pont classé monument historique réalise une transition de choix entre l'espace urbain et le monde rural.*



Point de vue No.3 : Cette entrée de ville Sud Est est aménagée comme il se doit, le paysage offert aux habitants et visiteurs est harmonieux.



Point de vue No.3 suite : Les derniers développements de Pavie se trouvent ici : habitats, Chambre de commerce, Ecole des métiers.
Cette entrée de ville mélange harmonieusement le passé et le futur de Pavie (constructions récentes mêlées à l'édifice patrimonial de Notre Dame du Cédon), pour une image dynamique.



Point de vue No.4 : Cette entrée de ville Sud Ouest est intéressante. Les serres de l'École des métiers effectuent une transition originale entre les champs et le centre bourg.
Ces installations très marquantes (forme et couleur) pourraient malgré tout être intégrées de manière plus fine grâce à des plantations.



Point de vue No.5 : Avec le développement de la ZI du Sousson qui est déconnectée du centre de Pavie, une « entrée industrielle » se forme en ce point, au Nord de la commune en arrivant d'Auch. La transition est brusque et des aménagements visant à créer une continuité paysagère semblent importants. On note la présence tout de même d'un point particulier que représente les lignes électriques dans le paysage, Pavie étant jadis un centre d'où partaient plusieurs lignes.



Point de vue No.6 : Vue de la ZI depuis son entrée Sud. Aucune transition entre cet espace industriel et l'environnement agricole. Pourtant, des alignements de platanes sont déjà présents sur la RN21 et pourrait être prolongés sur cette section à enjeux. L'alignement privé de cèdres ici visible permet d'intégrer une partie de la ZI. Attention à la multiplication des publicités dans cette zone représentant aussi une entrée de ville d'Auch.

3.5. LES HAMEAUX

Sept hameaux sur la commune de Pavie ont été recensés, ce qui est représentatif du **mitage** du département du Gers. Inféodés au monde agricole, ces hameaux sont des **fermes à l'origine**, avec des habitations qui se sont parfois développées en lien. Les hameaux dans la vallée, moins contraints par la structure physique du territoire se sont développés de manière plus importantes que ceux dans les collines qui restent généralement composés de quelques constructions (hors urbanisme de réseau : développement linéaire de Limoge et de la Salière). Les hameaux se trouvent **souvent en point haut** et sont **plus impactant dans le paysage** car visibles de loin. Toutefois, à ce jour seul deux sites sont réellement considérés comme des hameaux (Besmeaux et Laspachères), pour les autres sites on parlera plutôt de ferme ou habitat isolé.



Image type de la ruralité des collines avec ses petits hameaux de quelques constructions répartis dans l'espace - Ransan



Impact différent des hameaux en fonction de leur position sur les reliefs, constructions plus visibles sur les coteaux, mieux intégrées dans la vallée au sein des cultures – La Fontaine



Hameau linéaire d'En Martel, urbanisme de réseau en crête de colline très impactante



En Cournet est le hameau le plus étendu de la commune de Pavie, de part et d'autre de la RD929.

La qualité des bâtisses, leur implantation sur parcelle et l'organisation le long de plusieurs axes ne permettent pas une bonne intégration paysagère.

3.6. SYSTEME AGRICOLE COMPLEXE

Ce type d'agriculture sous forme de **petites parcelles entrecoupées de boisements** est la résultante du relief. En effet, le système agricole complexe se localise dans les **collines** où les vallonements rendent le sol plus difficile à cultiver. Il en résulte un **paysage vivant et varié**, un **terroir actif** représentant bien le Gers.



Champs dans les collines au niveau du lieu dit les Termes. Système agricole complexe du fait du relief et du mélange avec les boisements omniprésents.



Ces paysages ondulés se composent de petites parcelles créant une mosaïque de couleur, au sein desquelles se trouvent des hameaux, ripisylves, boisements...

3.7. AGRICULTURE EN VALLEE

Les trois vallées de la commune de Pavie sont agricoles bien que beaucoup de leur **espace soit déjà consommé pour la construction**, qui est facilitée par la topographie plane. La vallée du Gers, la plus large, est le meilleur exemple car offre un **paysage ouvert** : mise en place de **grandes parcelles agricoles** où les boisements ne sont présents que sous forme de **ripisylves**.



Système agricole en plaine formant un paysage ouvert limité en fond par les coteaux des premières collines en fond. Point de vue au nord du lieu dit la Caillaouo.



L'élevage occupe ici une parcelle de plaine au lieu dit Laspachères mais les pâtures se localisent aussi dans les collines. Ici, avant le coteau, la ripisylve du Gers.

3.8. LES BOISEMENTS ET RIPISYLVES

La composante « boisements » est constituée de **petites surfaces sauvages situées dans les collines**, majoritairement en **point haut** des reliefs. En partie basse, dans les vallées, les **ripisylves** en tant que boisements linéaires compartimentent le paysage et matérialisent **des corridors de biodiversité** au sein des espaces cultivés. **2 boisements plus conséquents** existent à Pavie, le Bois de Besmaux et celui de Soulan de la Hount.



La vallée du Cédon cultivée de tournesol en bas et une partie du bois de Besmaux sur les hauteurs. Vue de la ripisylve du Cédon à gauche.



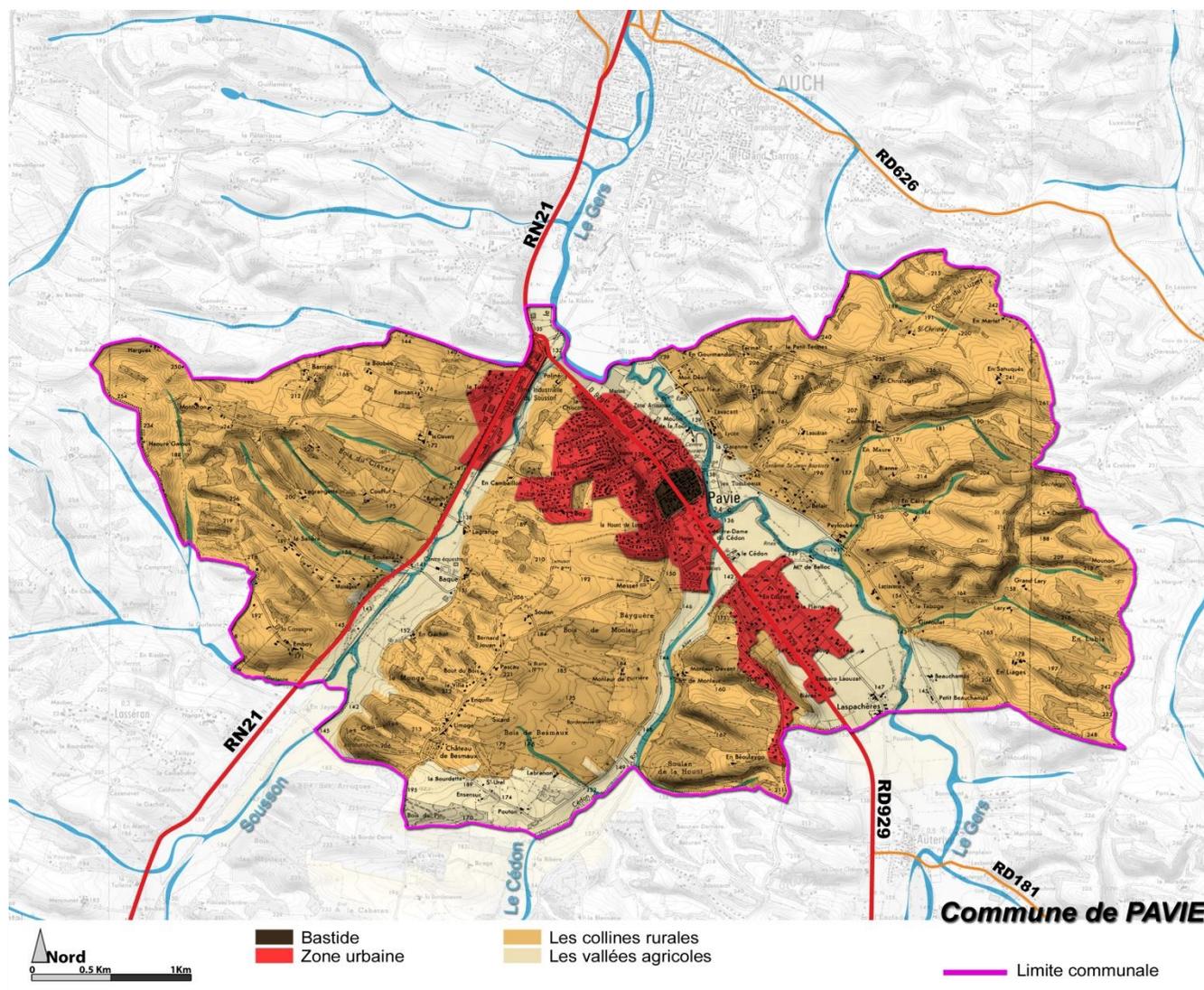
La ripisylve du Cédon et le bois de Soulan de la Hount en arrière plan sur les collines. Grandes parcelles cultivées mais le paysage de la vallée du Cédon est plus compartimenté que celui du Gers.



Les boisements sont des espaces récréatifs à haute valeur écologique, c'est un refuge pour une majeure partie de la biodiversité en présence. Ici, le boisement de Soulan de la Hount composé majoritairement de pins sylvestres et de chênes pubescents.

4. LES ENTITES PAYSAGERES DE PAVIE

4.1. 4 ENTITES PAYSAGERES DEFINISSENT PAVIE



L'étude de ces composantes paysagères permet d'opérer des regroupements par entités. Sur la commune Pavie, **4 entités paysagères** caractérisent la perception du territoire : la **bastide**, les **zones urbaines**, les **collines rurales** ainsi que les **vallées agricoles**.

Les **hameaux** ainsi que les **boisements** se retrouvent inféodés aux entités rurales où elles se situent : soit dans les collines, soit dans les vallées. Les composantes de Pavie étant **entremêlées**, les paysages représentatifs de ces entités sont composés en partie d'habitations et de zones boisées, sur **base de champs ou de pâtures**.

L'entité des collines rurales est **typiquement représentative des paysages du Gers**, de ce relief issu de l'éventail Gersois présenté en préambule.

Les collines sont **impactées par le mitage de petits hameaux** tandis que la plaine agricole est touchée par les développements urbains représentant des **surfaces continues importantes** qui risquent, sans contrôle, d'occuper tout l'espace des vallées (cas d'Auch).

4.1.1. La bastide

La bastide est la seule composante qui est aussi une entité. En effet, la bastide est le **cœur de la commune**, mêlant jardins et bâtiments patrimoniaux dans une organisation traditionnelle, son paysage urbain unique forme un **ensemble à préserver**. La question de la circulation étant en passe d'être résolue par la voie de contournement, l'**aménagement de l'espace public central** sera la problématique restante pour parfaire ce cadre de vie.



La bastide, entre jardins et patrimoine.

4.1.2. Zone urbaine

Ces espaces urbanisés prennent plusieurs formes (habitats, industries, artisanats...) mais répondent à la même **problématique d'intégration paysagère** du fait de la **consommation d'espace agricole ou sauvage**. C'est l'entité la plus problématique dans le cadre paysager et environnemental de ce PLU. Effectivement, ces espaces prennent la forme de **3 blocs urbains qui ont tendance à se réunir**, aux dépens de **plusieurs coupures vertes importantes**.



Bastide et ses développements qui occupent la plaine du Gers et se répandent sur les coteaux.



ZI adossée à la ripisylve dans la vallée du Sousson et occupant presque toute la largeur de celle-ci - ©Christophe Berrak.

4.1.3. La vallée agricole

La vallée est l'entité agricole qui dispose des **meilleures terres**. Cette entité est clairement soumise à la **pression du développement urbain** apportant la fermeture des paysages, des perspectives ainsi que la **fragmentation de trames écologiques**. Ce sont pourtant ces terres au contact de l'urbanisation et des grands axes qui donnent toujours son **caractère « campagnard »** à Pavie.



La vallée du Gers agricole (photo supérieure) et construite (photo inférieure) au niveau du quartier Fleurian. La conservation de coupures vertes est d'ores et déjà à envisager.



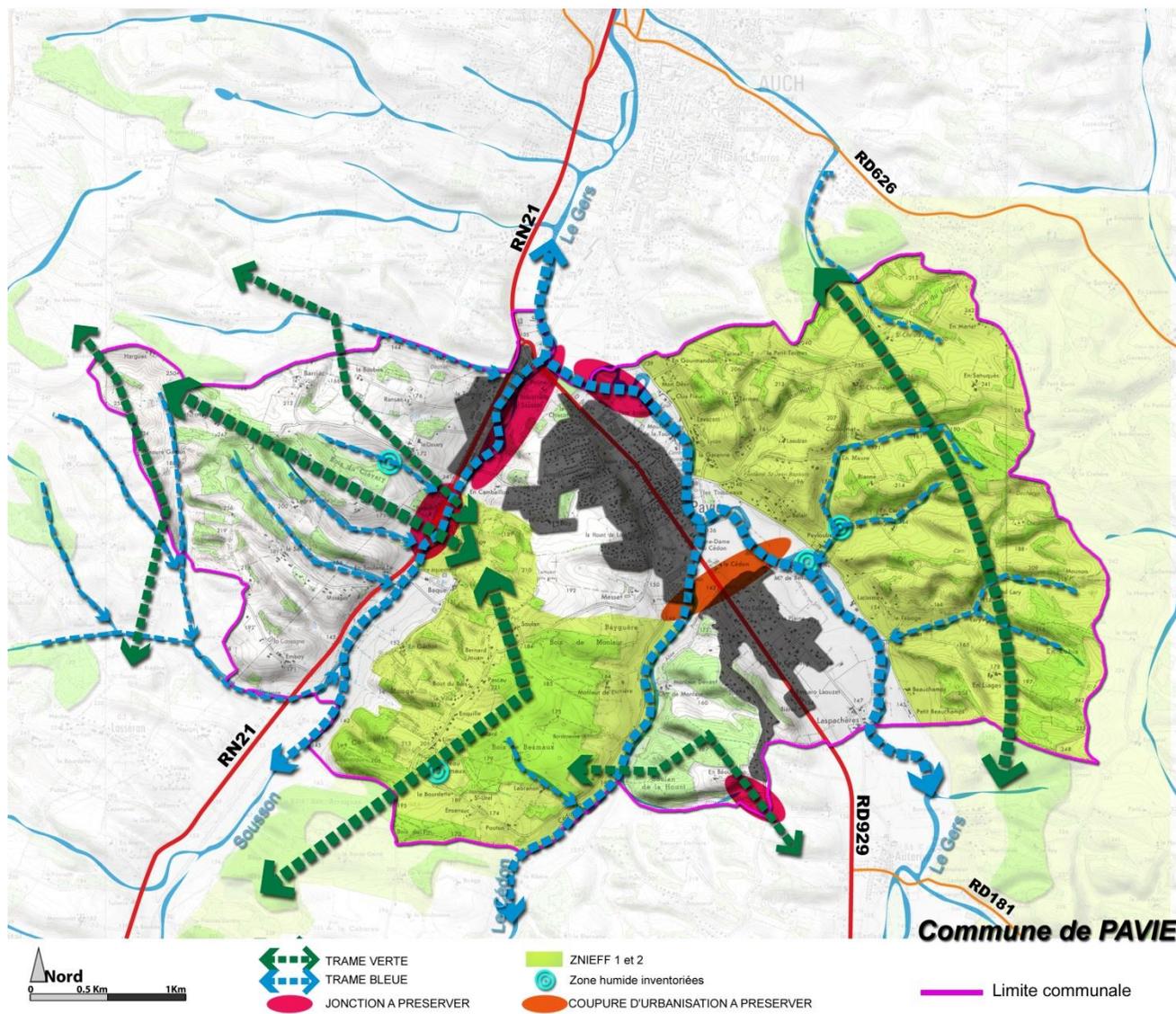
4.1.4. Les collines rurales

Ce paysage de collines est typique du Gers, **multitude de petits bois** avec un **mitage traditionnel du bâti** dont l'accroissement nuirait à la lisibilité des espaces vallonnés de cette entité. Lorsqu'il est pâturé, au niveau des points hauts et des plus fortes pentes, **ce paysage prend des airs sauvages et presque méditerranéens**, correspondant avec la description des ZNIEFF en place, reposant sur le maintien de l'**agriculture extensive** en place.



Dans les collines rurales, paysages et milieux à préserver par le maintien de pratique extensive en agriculture et pâturage.

5. MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Suite aux engagements du Grenelle de l'Environnement de 2008, les P.L.U. se doivent de rendre compte des trames vertes et bleues. Ces corridors biologiques sont nombreux sur le territoire rural de la commune de Pavie, mais **certains corridors ont tendance à se fragiliser du fait du développement urbain** de la commune (extension progressive des 3 blocs).

Les **3 vallées constituent des trames bleues** par le biais de leur ruisseau : le Gers, le Cédon et le Sousson. Le **PPRI** en cours de révision va mettre en place une zone d'aléa fort aux abords des ruisseaux. Ces espaces seront classés inconstructibles, les trames bleues accompagnées de leur ripisylve seront préservés.

Les **trames vertes** prennent place sur les **collines** et notamment là où se localisent les **ZNIEFF**. La problématique réside dans les **dernières jonctions restantes** sur le territoire de Pavie entre ces « réservoirs de biodiversité ». **Des coupures vertes doivent être conservées à des fins paysagères et écologiques.**

Cette étude des Trames Vertes et Bleues se base sur le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** Midi-Pyrénées approuvé le 27/03/2015.

6. LES RESEAUX DE LA COMMUNE

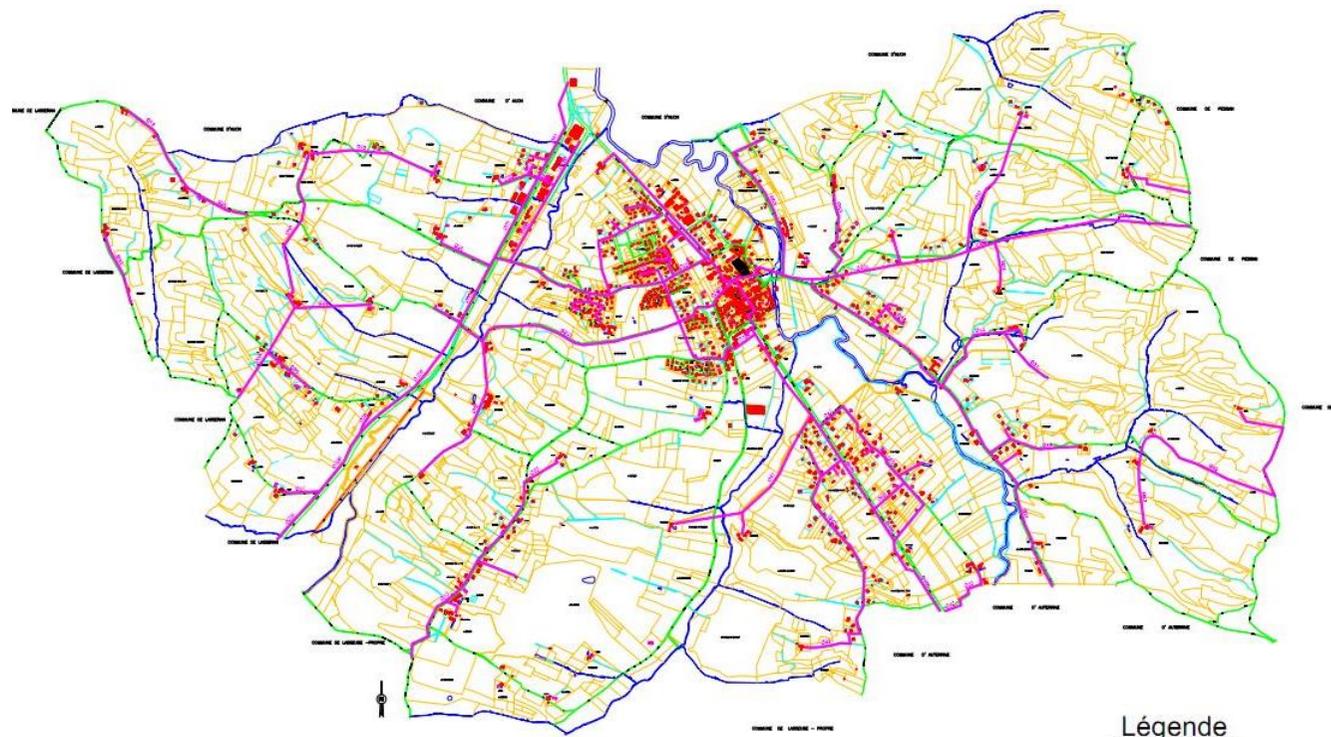
6.1. LE RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le service public de l'eau potable est géré par le SIAEP d'Auch Sud qui assure la production, le transfert et la distribution. Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société VeoliaEau en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er janvier 2007. La durée du contrat est de 12 ans et prend donc fin le 31 décembre 2018.

La ressource provient du captage de Labarthe. Le délégataire est la société VeoliaEau en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er janvier 2007. La durée du contrat est de 12 ans et prendra fin le 31 décembre 2018.

Les données fournies par le SIAEP indiquent que le service alimente 3 766 abonnés en 2012, soit environ 7 880 habitants. Sur Pavie, en 2015, on comptabilise 1 276 abonnés pour 2 539 habitants, pour un volume annuel vendu de 163 021 m³. La consommation moyenne est estimée à 127 m³ par abonnés et par an sur l'ensemble du territoire du SIAEP.

L'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Ainsi, l'eau consommé sur le territoire est de bonne qualité selon les données du ministère chargé de la santé.



Ø200 Réseau d'eau potable

6.2. LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

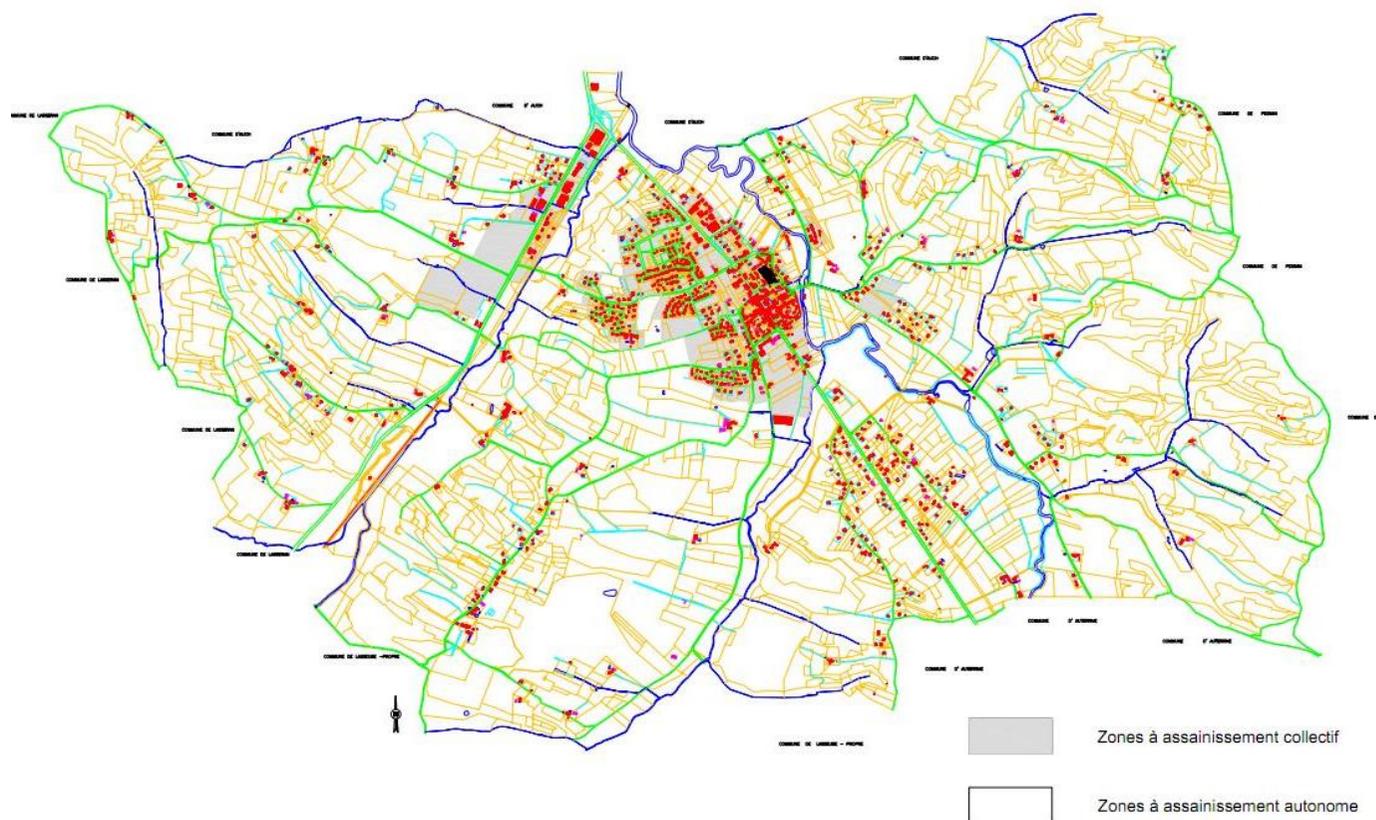
Le service public d'assainissement collectif est géré par la commune de Pavie. Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société VeoliaEau en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er avril 2013. La durée du contrat est de 12 ans, ainsi il prendra fin le 31 mars 2025.

Ce sont 1842 habitants qui étaient desservis par le réseau d'assainissement collectif en 2015. Leurs besoins ont engendrés un volume annuel d'eau usé de 92 843 m³. La commune dispose d'un réseau d'assainissement d'une longueur totale de 16837 m, dont 13669 m de réseau gravitaire et 3168 m de refoulement. L'assainissement sur le reste du territoire est assuré par des dispositifs autonomes.

La commune de Pavie possédait une station de dépollution qui a été mise hors service en 2010 en raison de son emplacement et de l'atteinte de sa limite de capacité. Aujourd'hui, les effluents sont traités à la STEP de la commune d'Auch qui dispose d'une capacité de 50000 EH.

Certains logements ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif et disposent alors d'un assainissement non collectif. On désigne par assainissement non collectif tout système effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration et l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des logements non raccordés au réseau public de collecte. Le service public d'assainissement non collectif sur la commune est assuré par le Syndicat Mixte des Trois Vallées. A Pavie les hameaux ne sont pas raccordés au réseau collectif.

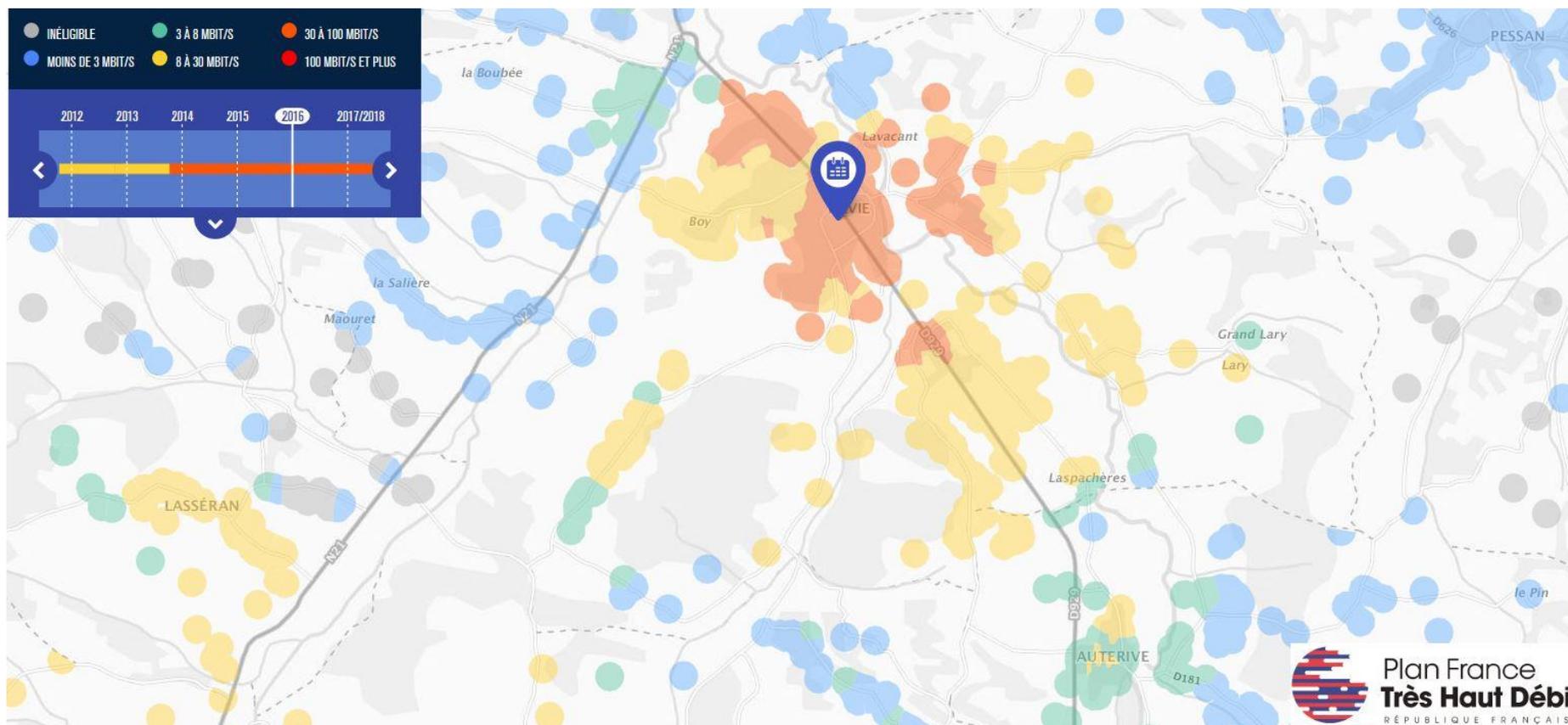
La commune a lancé une révision du zonage d'assainissement en parallèle de la révision de son document d'urbanisme ainsi, le futur document sera mis en cohérence avec le nouveau PLU et les dynamiques démographiques projetées.



6.3. LA DESSERTE NUMERIQUE

Aujourd'hui, Pavie est couverte par l'ADSL, l'ADSL2+, le VDSL2 et dispose d'une bonne connexion comme le montre la carte ci-dessous. Bien que la commune ne dispose pas encore de FTTH ou FTTLA, elle devrait en être dotée dans les prochaines années. En effet, depuis l'adoption du premier Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du sud-ouest, le Gers a fait du déploiement du très Haut Débit une priorité. En 2020, plus de deux Gersois sur trois seront directement raccordables à un réseau 100% fibre jusqu'à l'abonné.

La commune dispose d'un nœud de raccordement abonné (NRA) et trois situés à l'extérieur de la commune permettant l'accès aux services numériques haut débit.



6.4. LA GESTION DES DECHETS

La commune de Pavie est membre du Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du secteur Centre qui a pour compétence la collecte des déchets ménagers et la gestion des déchetteries. En 2015, 3 242 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées sur le territoire du SICTOM, induisant une production moyenne annuelle de 210 kg par habitants.

Deux déchetteries sont ouvertes au public du lundi au samedi sur le territoire du Syndicat dont une est localisée chemin de Gaouère à Pavie. La seconde est située à Jegun au nord du territoire. Ces deux déchetteries ont traité 3 579 tonnes de déchets en 2015.

Depuis 2000, TRIGONE (syndicat mixte de traitement du Gers) possède la compétence du traitement des déchets.

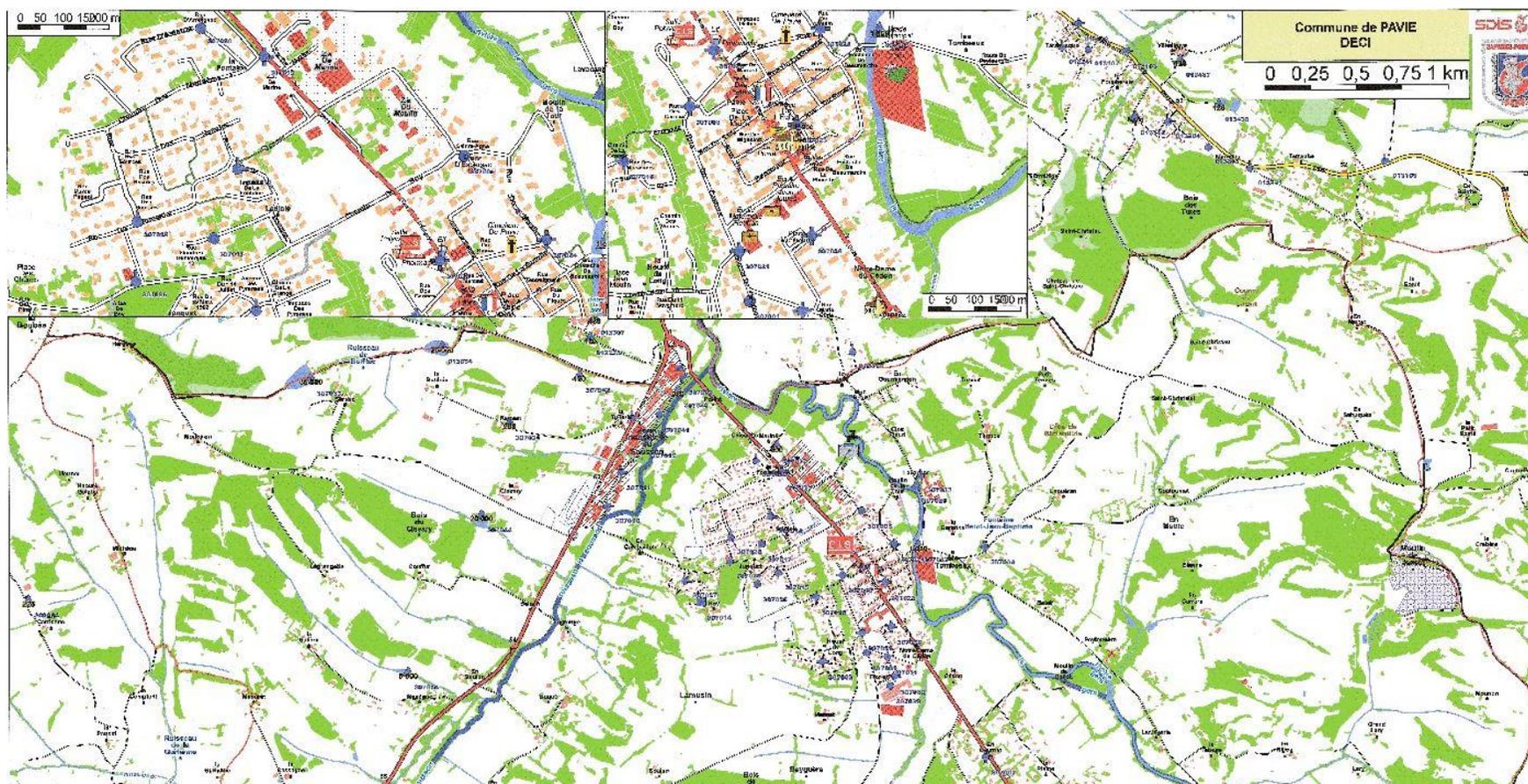


6.5. LA DEFENSE INCENDIE

Sur la commune, la défense incendie est assurée par 21 poteaux incendie, un bêche incendie, ainsi que le prélèvement dans le cours d'eau de Lavacant, dans les mares, lacs et étangs présents sur le territoire.

Après un test effectué par les pompiers en 2015, les poteaux incendies présentent des caractéristiques très favorables de fonctionnement. Cependant, neuf d'entre eux ont donné un résultat non satisfaisant, ne respectant pas la norme applicable pour les hydrants. De fait, la remise au norme de ces poteaux incendie est nécessaire afin d'assurer la protection des espaces urbanisés.

Aujourd'hui, la majeure partie des secteurs urbains sont desservis par des poteaux incendie.



7. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Différentes problématiques ont été soulevées au cours de ce diagnostic paysager et environnemental, voici ces enjeux de manière synthétique par thèmes :

Conservation des paysages typiques du Gers, les collines rurales :

- Arrêt du mitage dans les collines
- Maintien de l'agriculture et du pastoralisme
- Valorisation du paysage et des milieux : coteaux calcaires thermophiles (ZNIEFF, ENS, Zones Humides) par les pratiques extensives
- Préservation des boisements existants

Préservation du caractère rural des vallées de Pavie :

- Limitation du développement urbain dans les vallées (du Gers notamment)
- Arrêt de l'urbanisation des coteaux, très impactant du point de vue paysager
- Ruptures paysagères et écologiques possibles = conservation des coupures vertes entre blocs urbains _ préservation et valorisation des jonctions existantes

Mise en valeur du cadre de vie, une ville à la campagne :

- Reconquête et valorisation écologique/maraichère des zones inondables
- Mise en valeur des cours d'eau sous forme de voies douces et corridors biologiques
- Valorisation de la bastide par l'aménagement de son espace public central (suite au projet de contournement du trafic)
- Renforcement du caractère de « cité-jardin » de la bastide
- Intégration paysagère de la ZI et de la ZA = requalification des entrées de ville Nord
- Réglementation de la publicité de manière plus stricte aux abords de la RN929 et surtout de la RN21 en partie Nord
- Prolongement des alignements d'arbres aux abords de la RN21

UNE COMMUNE AUX PORTES D'AUCH



1. UNE POSITION STRATEGIQUE

Pavie appartient au périmètre du Grand Auch. Cette communauté d'agglomération est située au cœur du Gers, à la croisée des RN21 et RN124 et compte 15 communes soit une population totale d'environ 32000 habitants.

Le Grand Auch compte plusieurs compétences :

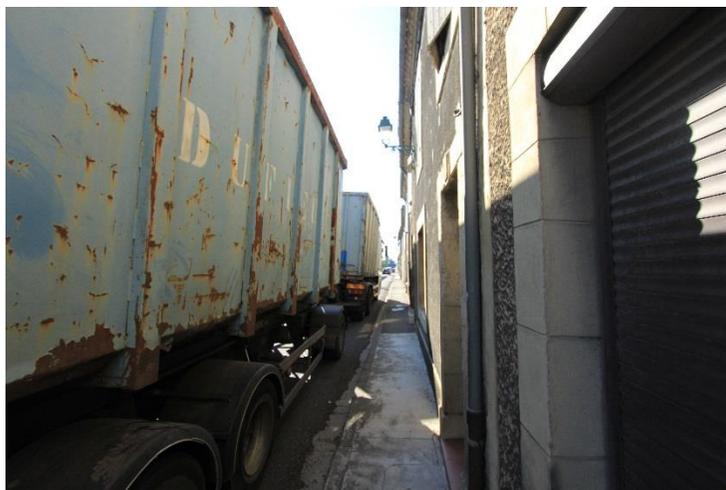
- L'aménagement du territoire avec le projet de contournement d'Auch qui concerne en partie le territoire de Pavie mais également la mise en place d'un Scot qui n'en est qu'au début.
- Le développement économique avec, sur Pavie, le développement de la ZI du Sousson et de la ZA du Moulin
- La culture et le tourisme avec, sur Pavie, un inventaire du patrimoine bâti réalisé grâce au label Pays d'Art et d'histoire
- L'environnement avec le projet d'extension de la promenade le long du Gers à tout le territoire du Grand Auch ainsi que le projet d'extension du centre d'enfouissement sur la commune de Pavie
- L'urbanisme et le logement avec la mise en place d'un PLH
- L'enfance :
 - la petite enfance avec, sur Pavie, la construction de la crèche sur le parc urbain Fleurian qui ouvrira en septembre 2014
 - l'enfance avec la mise en place de centres de loisirs



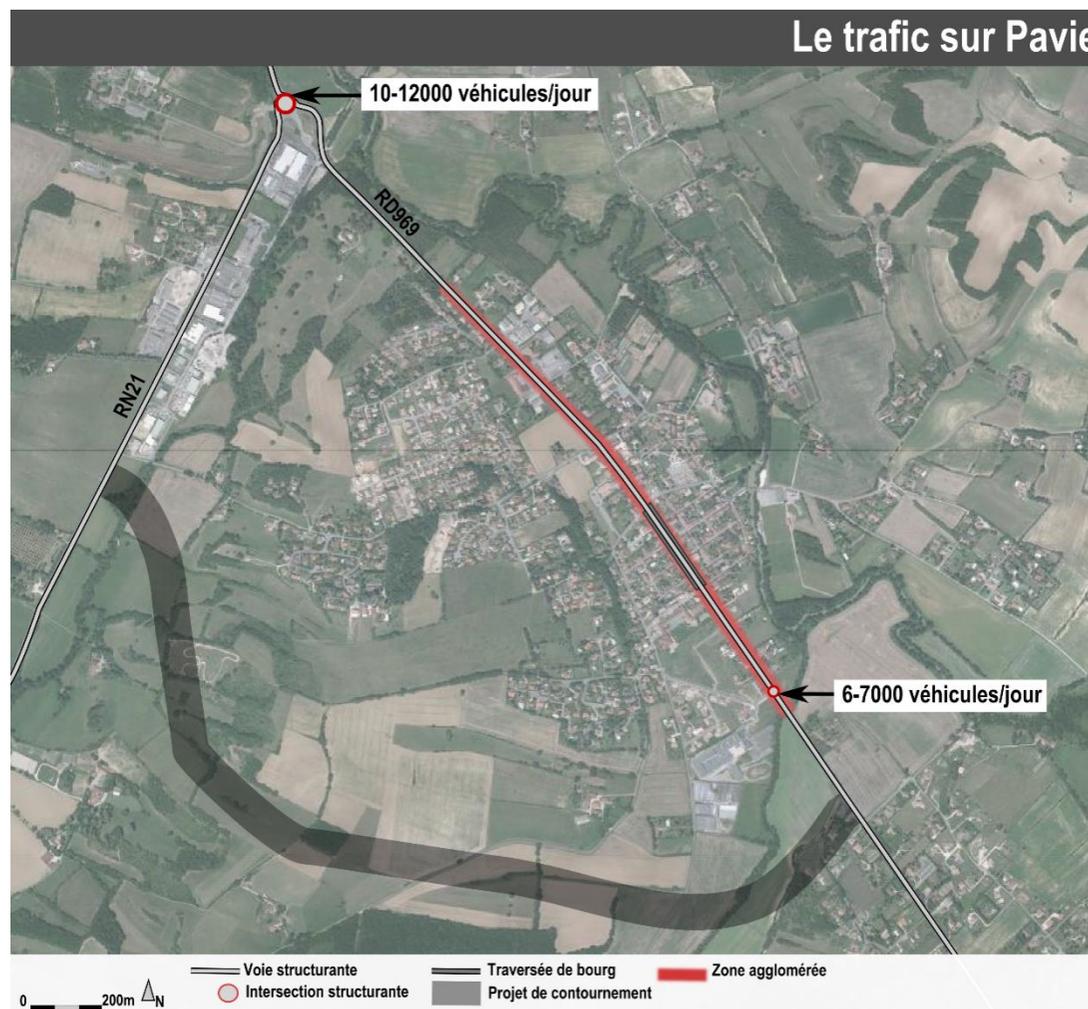
Pavie au sein de la communauté d'agglomération du Grand Auch

- la jeunesse avec des dispositifs dédiés aux adolescents qui proposent des activités attractives et éducatives

Pavie, limitrophe d'Auch, ne se trouve qu'à 5 kms du centre-ville d'Auch. Ainsi, la proximité du chef-lieu du département influence considérablement l'évolution de la commune de Pavie. Cette influence engendre également des inconvénients puisque Pavie est sur la route des poids lourds (RD929), notamment espagnols. En effet, les poids lourds représentent entre 8 et 9% du trafic sur Pavie. Au carrefour entre la RD929 et la RN21 on dénombre entre 10 et 12000 véhicules/jour. En sortie de Pavie (Sud RD929), on dénombre entre 6 et 7000 véhicules/jour. Le projet porte sur l'aménagement d'une route de 2,8 kms.



Passage de PL sur la RD929 en centre-ville



2. UN TISSU URBAIN CROISSANT



L'accroissement du tissu urbain 1957 – 1981 - 2013

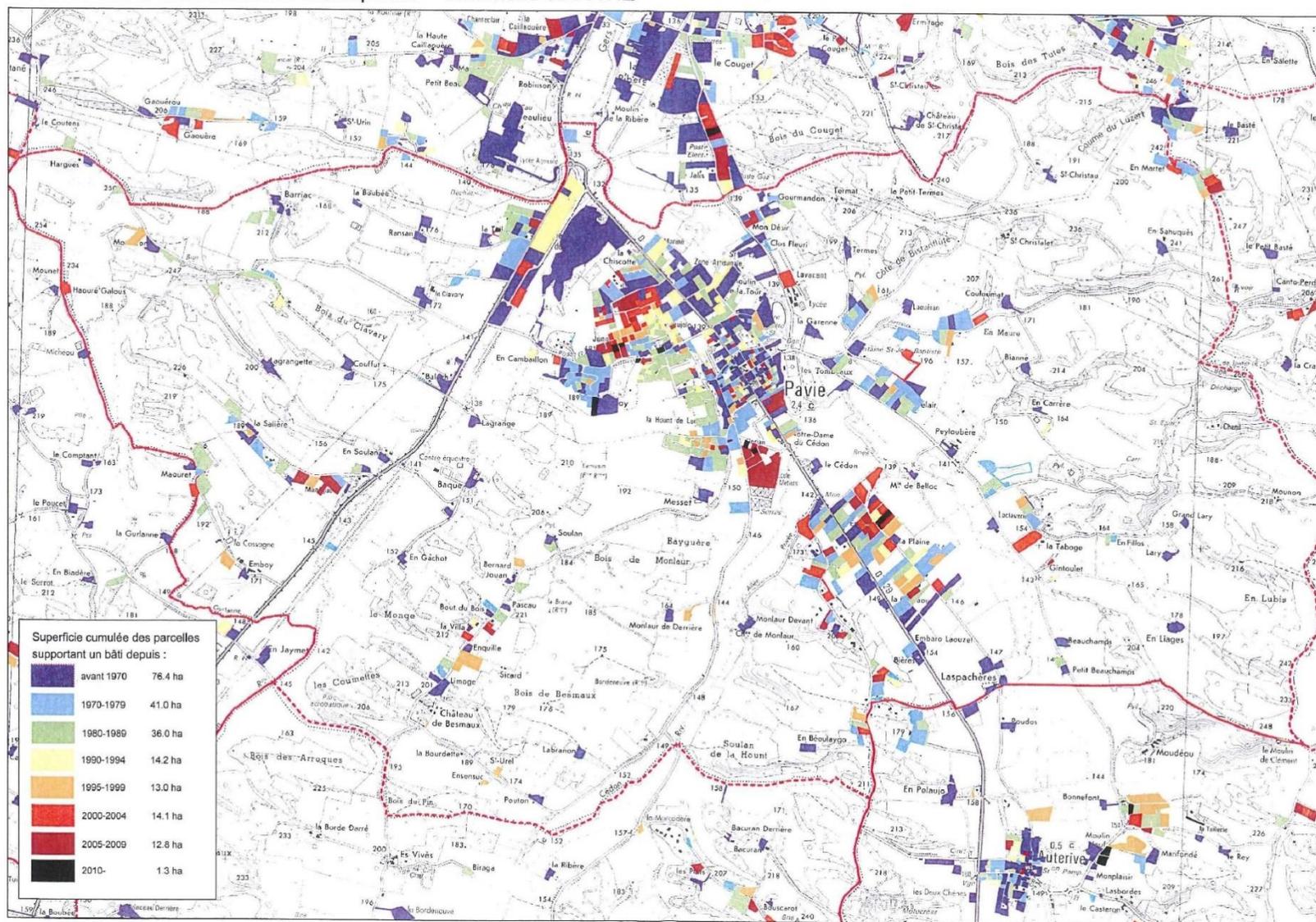
Pavie fut fondée en 1281, à une époque où la construction des bastides était très fréquente dans le Sud-ouest de la France. La ville présente le plan caractéristique des fondations du sénéchal : elle fut organisée selon deux axes perpendiculaires dont les rues principales et secondaires déterminent des îlots carrés réguliers. L'urbanisation de Pavie souffrit de la proximité d'Auch, son expansion est très récente et date des années 1960-1970. Si Auch lui porta longtemps ombrage, dorénavant, elle favorise plutôt son développement. L'accroissement de la bastide est considérable après les années 1945. En 1948, il y a peu voire aucun développement urbain sur la campagne. Le développement urbain en périphérie de la bastide commence en 1962. Les années 1970 marquent les premiers lotissements. En 1975, le développement urbain est bien amorcé mais sans lignes directrices. Les lotissements se développent sans continuité urbaine, au gré des opportunités foncières, en créant des enclaves débouchant sur les chemins existants (surtout à l'Ouest et au Nord-ouest).

Le noyau central ancien est situé de part et d'autre de la RD929 qui traverse l'ensemble de la commune suivant un axe Nord-ouest / Sud-est et se trouve bloqué au Sud par la zone inondable du Gers. Le plan des rues est orthogonal et une ligne de bâti continu borde l'axe routier principal.

A l'intérieur de la bastide, chaque maison comprend un jardin potager avec un puits. Pavie a un très long passé de jardiniers, depuis plus de deux siècles. Pavie a été longtemps le jardin potager d'Auch. Aujourd'hui, la ville a conservé quelques traces de ce passé avec l'implantation de nombreuses entreprises spécialisées autour du jardin et du jardinage (motoculture, jardinerie, aménagements extérieurs, piscines, ...) et par la reconstitution d'un patrimoine lié aux jardins comme les chadoufs.

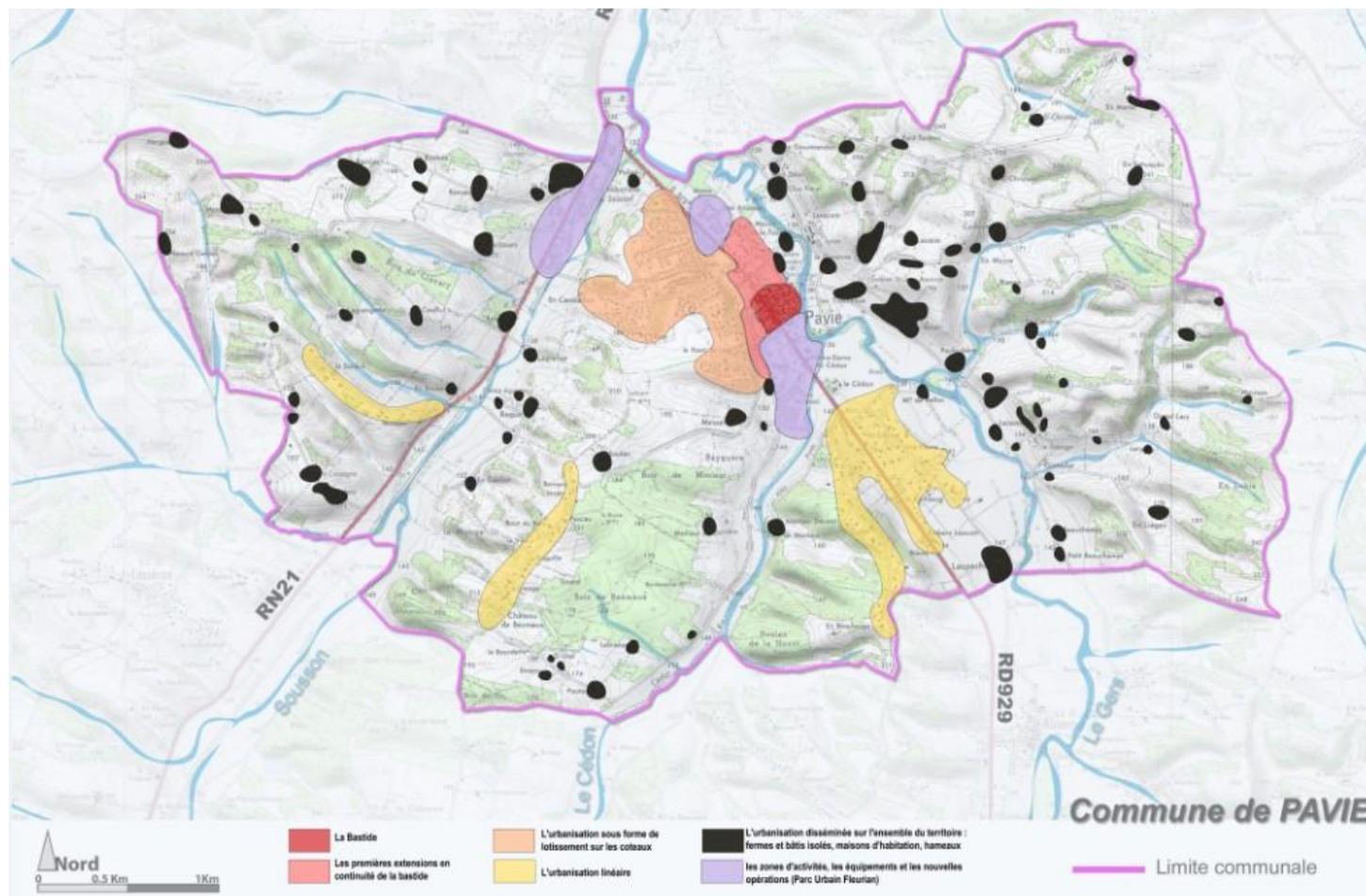
Cette tradition de jardins est toujours présente à Pavie mais depuis la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, le fort accroissement urbain est venu miter la commune. En effet, en l'espace de quelques décennies, l'urbanisation est venue grignoter les coteaux jusqu'à complètement les recouvrir. Cette urbanisation n'est pas sans conséquence pour la ville puisqu'elle vient occulter certains points de vue, certaines perceptions paysagères, qu'elle vient accroître un risque inondation, qu'elle vient miter des terres agricoles et qu'elle oblige la commune à étendre toujours plus ses réseaux.

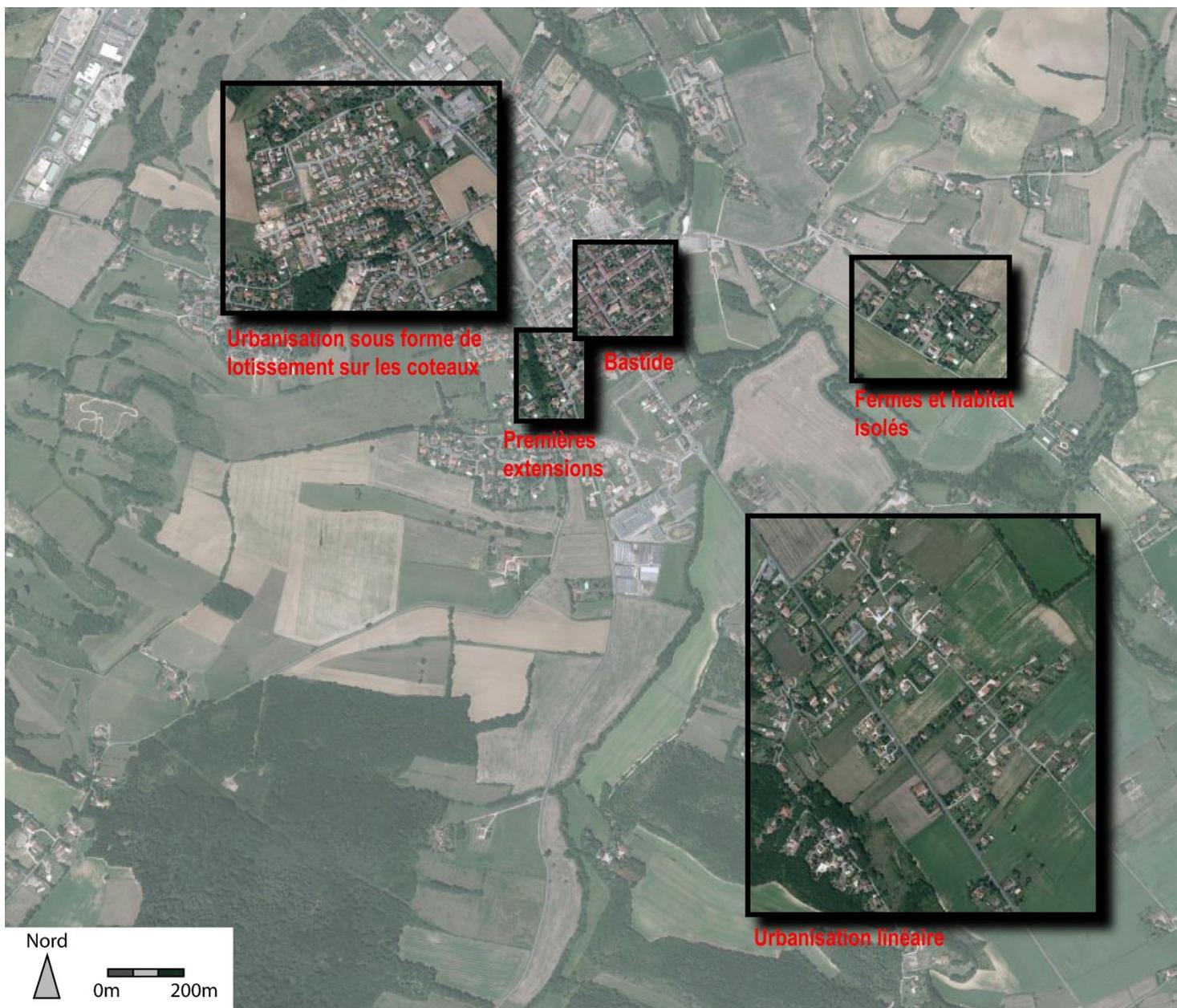
Evaluation de la consommation des espaces Commune de PAVIE



Il y a plusieurs typologies et forme urbaines qui se dégagent de l'analyse du tissu urbain :

- La bastide
- Les premières extensions en continuité de la bastide notamment le long de la RD929
- L'urbanisation sous formes de lotissement au Nord-ouest de la RD929 notamment sur les coteaux
- L'urbanisation linéaire notamment le long du chemin des Trouilles, du chemin rural de Laspachères, de la VC 5 de Lasséran à Pavie
- Les fermes et l'habitat isolés disséminés sur tout le territoire

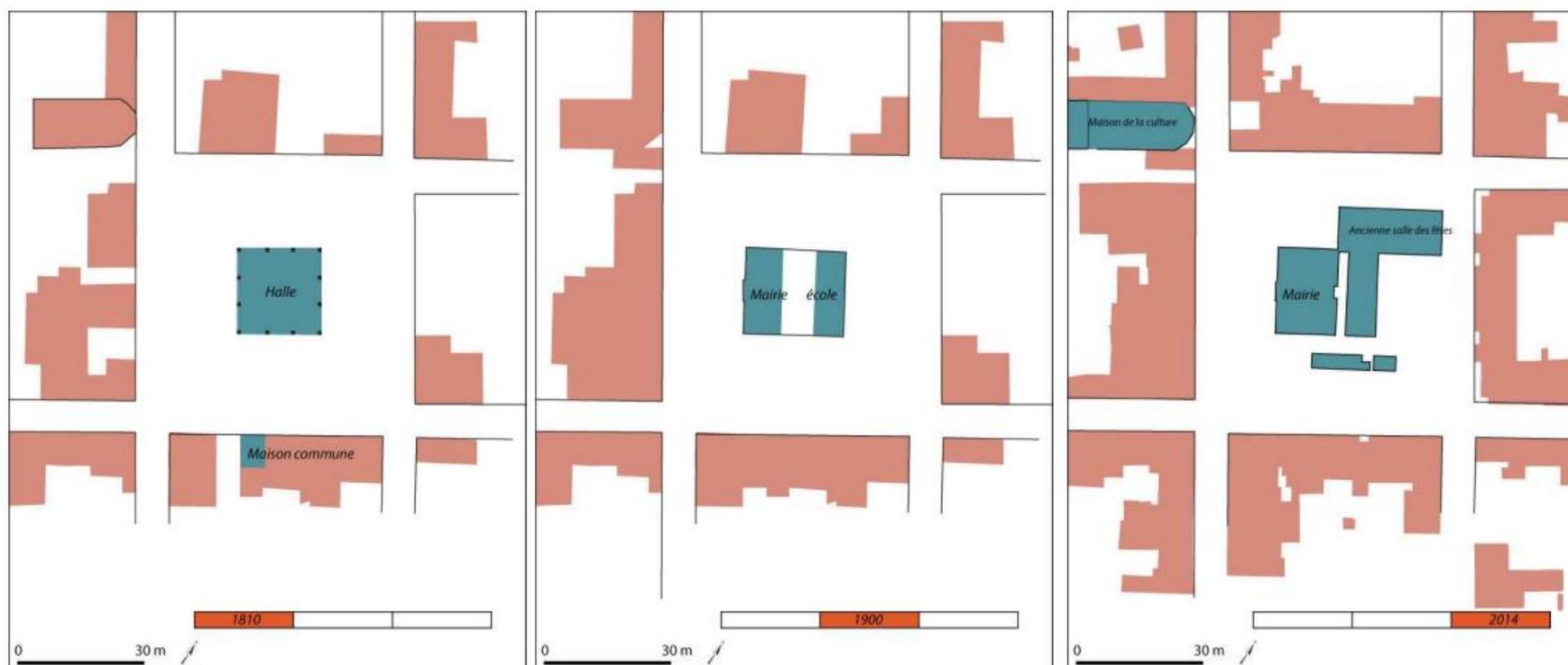




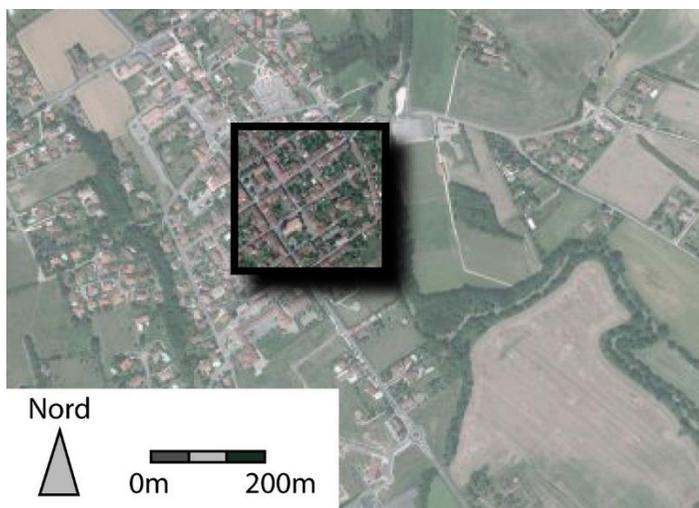
2.1. L'ORGANISATION DANS LA BASTIDE

Pavie est une ancienne bastide du XIII^{ème} siècle à enceinte irrégulière, à demi trapézoïdale comportant 6 tours de guet, 3 portes fortifiées et aux maisons à colombages. Le noyau central de Pavie est constitué d'un tissu urbain organisé sous forme de bastide, caractérisé par un réseau viarie formant un quadrillage régulier (rues à sens unique, trottoirs étroits, ...). Dans les bastides, le centre de la communauté n'est plus ni l'église ni le château mais la place. Toute la vie de la communauté, l'organisation sociale au sein de la bastide se fait en fonction des foires et des marchés qui s'y tiennent. Aujourd'hui, la place de la mairie n'a pas les moyens d'accueillir les diverses manifestations (engorgement par du bâti, stationnement). Il serait intéressant de redonner un usage fédérateur à cette place.

Il faut rapidement évoquer l'histoire de la bastide pour comprendre son fonctionnement passé et actuel. La bastide est fondée en 1281. C'est à partir de 1640 que l'on trouve la mention de la halle. Elle est reconstruite en 1645 puis 1781.



Source : Inventaire du patrimoine de Pavie



| Formes urbaines | Architecture | Densité moyenne | Fonctionnement | Réseaux |
|---|--|--|---|--|
| <p>Maisons groupées Pavillons Quelques collectifs Implantation à l'alignement de la voirie</p> | <p>Menuiseries en bois (quelques menuiseries en PVC/alu) Toitures deux pentes Logements anciens : rez-de-chaussée voire R+2 / Logements plus récents jusqu'au R+3</p> <p>Au cours du XIXème siècle, il y a une transformation du village. L'architecture comprend des toitures à 2 pentes, des tuiles canals, des génoises et une importance des décors autour des menuiseries</p> | <p>36 logements/ha soit des parcelles moyennes de 275m²</p> | <p>Rues étroites Plan de circulation : hiérarchisation des voies avec deux voies principales rue de Marrast et rue du Vieux Pont Zone 30 Deux places carrées : la première accueille en son centre l'ensemble mairie-salle des fêtes et la deuxième s'ouvre sur l'église et le monument aux morts. Trame urbaine aérée grâce aux jardins privés Ilot d'environ 52mx52m Parcellaire variable mais on peut observer rue du Vieux Pont des parcelles étroites et longues dites en lanières qui sont typiques du parcellaire médiéval</p> | <p>Desserte par le gaz Desserte par l'assainissement collectif (capacité STEP 2000EH, estimation de 1740 habitants desservis) Desserte eau potable (cana entre 200 et 50mm) Défense incendie présente</p> |

Enjeux :

La redynamisation du centre bourg par :

- La requalification des espaces publics/la réappropriation de l'espace public. La place de la mairie est encombrée de bâtiments publics : salle des fêtes, école de musique, ancienne halte-garderie, ... En 1892, un projet existait sur la place de la mairie, celui d'une place aérée. Le bâtiment de la salle des fêtes date de 1951 et donne l'impression d'être parachuté sur la place, il n'est pas connecté à la place et gêne le patrimoine environnant. En partant de ce constat, la mairie a demandé au CAUE de produire une étude de requalification de la place comparant deux solutions ; la réhabilitation de la place en conservant tous les bâtiments et la réhabilitation en détruisant le bâtiment de la salle des fêtes qui accueille actuellement uniquement le judo et le théâtre et qui nécessiterait une extension de la salle polyvalente.
- La requalification des voiries. La commune a lancé une étude d'aménagement du centre bourg et des rues de la bastide.
- Le développement de l'attractivité commerciale du centre bourg. Dans le même souci de requalification et de redynamisation du centre, la diminution des flux engendré par l'arrivée de la voie de contournement, permettra de redonner aux commerces plus d'espace et de lisibilité.

La préservation de l'identité de Pavie par :

- La conservation de l'implantation des bâtis
- La préservation de la trame aérée et des jardins



Rue de Berdoues - Rue de la Guerite - Rue des Miquelets



Rue d'Etigny – Rue du Vieux Pont



Rue du Sang Rue Eustache de Beaumarchais

En termes de patrimoine, l'inventaire du patrimoine a démontré que plusieurs éléments étaient des témoins de l'histoire de Pavie :

- La guérite rue des Carmes
- L'ancien couvent des Carmes
- Le vieux pont
- L'Eglise Saint-Pierre
- Les portes médiévales (n°12 et 17 de la rue du vieux pont)
- Les maisons à pan de bois (exemples : 16 rue du sang, 7 et 9 rue de la guérite, 2 bis rue des Miguletes, 44 rue d'Etigny)
- Les anciennes fermes et granges de la bastide
- Les chadoufs
- Les jardins



Sablère de chambrée

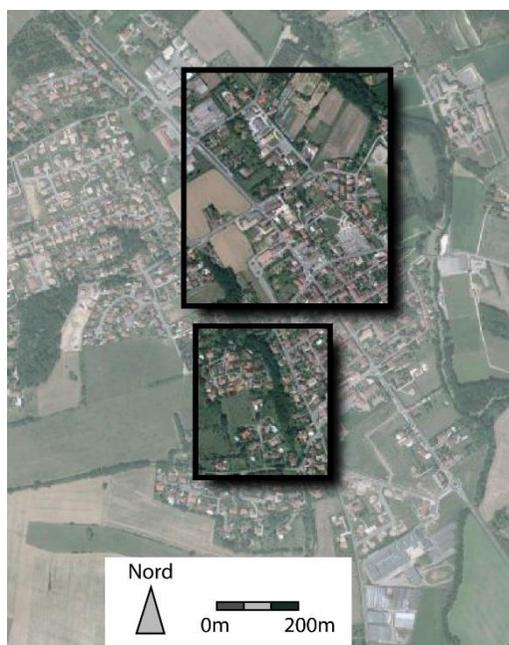
Pointe diamant



About de solive

2.2. L'ORGANISATION DES PREMIERES EXTENSIONS DE LA BASTIDE

Les premières extensions de Pavie se sont faites en continuité de l'existant : de part et d'autre de la rue du Castéra, entre le chemin de Fleurian et le chemin de Besmaux mais également le long de la RD929 vers le lieu-dit Moulin Latour.



| Formes urbaines | Architecture | Densité moyenne | Fonctionnement | Réseaux |
|---|---|--|---|---|
| Pavillons Implantation à l'alignement de la voirie | Architecture standardisée : parpaing, menuiseries PVC 2 pentes de toiture R+0 à R+1 | 15 logements/ha soit des parcelles moyennes de 665m ² | Utilisation ou prolongation du maillage des voies existantes Trame urbaine aérée grâce aux jardins privés Proximité des équipements publics | Desserte par le gaz Desserte par l'assainissement collectif (capacité STEP 2000EH, estimation de 1740 habitants desservis) Desserte eau potable (cana entre 110 et 50mm) Quelques manques sur la défense incendie au niveau de la ZA du Moulin |

Enjeux :

Ce type d'habitat se localise en périphérie immédiate du centre bourg et des pôles d'équipements et de services, l'enjeu est donc celui de la connexion :

- Connexion piétonne avec de nouveaux cheminements piétons qui serait mis en place vers la bastide, vers les pôles des équipements (école, crèche, chambre des métiers)
- Connexion économique : le Grand Auch possède un terrain sur le parc urbain de Fleurian qui pourrait devenir un pôle de services de proximité



Rue de Castéra – Chemin de Fleurian

2.3. L'URBANISATION SOUS FORME DE LOTISSEMENT NOTAMMENT SUR LES COTEAUX OUEST

Le développement de Pavie a fortement cru dans les années 1950 à 1990 avec les créations de lotissements fonctionnant le plus souvent en impasse et qui sont venus miter les coteaux. On retrouve ces formes urbaines aux lieux dits Las Berdales, La Fontaine, Junquet, Boy, Castera, la Hount de Long. Ces grappes de bâti se développent à l'écart du bourg : il n'y a pas d'accroche avec le centre bourg et ces zones de pavillons voire entre les différents lotissements qui fonctionnent le plus souvent en impasse.



| Formes urbaines | Architecture | Densité moyenne | Fonctionnement | Réseaux |
|--|--|--|--|--|
| Pavillons Quelques habitations groupées Implantation avec un recul par rapport à la voie, le plus souvent implantation au milieu de la parcelle sans orientation ou implantation privilégiée | La maison, unique, est placée au milieu d'une parcelle plus ou moins jardinée et clôturée par des murs, haies et/ou grillages. Les matériaux sont industrialisés et donc standardisés : parpaing, crépis ciment, tuile canal industrielle, menuiserie en bois ou PVC XX | 13 logements/ha soit des parcelles moyennes de 770m ² | Voirie souvent en impasse et surdimensionnée Pas d'espaces publics structurants | Zone desservie par le gaz sauf dans le secteur rue des écoreuils Desserte par l'assainissement collectif (capacité STEP 2000EH, estimation de 1740 habitants desservis) Desserte eau potable (cana entre 150 et 40mm) + desserte par les zones actuelles de développement au Sud de Boy Quasi pas de défense incendie |

Enjeux :

Il s'agit avant tout de :

- Créer du lien entre les différents lotissements. Des cheminements doux existent actuellement pour relier certains lotissements mais ils restent encore trop rares
- Permettre de raccrocher Auch avec ces zones d'habitat par la mise en place de cheminements doux
- Faire attention aux formes urbaines et à l'implantation dans la pente
- Prendre en compte les covisibilités
- Assurer un aménagement urbain global et cohérent qui prenne compte de l'aménagement de la voirie et de la gestion des espaces verts



Impasse des Genets – Castera



Chemin de Boy - Impasse de la Fontaine – Rue Flandres Dunkerque

2.4. L'URBANISATION LINEAIRE

L'urbanisation linéaire notamment le long du chemin des Trouilles, du chemin rural de Laspachères, de la VC 5 de Lasséran à Pavie est représentait par un bâti récent (des années 1950 à 1990), implanté le long des voies, dans la vallée du Gers.



| Formes urbaines | Architecture | Densité moyenne | Fonctionnement | Réseaux |
|---|--|--|---|---|
| Pavillons Implantation avec un recul par rapport à la voie, le plus souvent implantation au milieu de la parcelle sans orientation ou implantation privilégiée | La maison, unique, est placée au milieu d'une parcelle plus ou moins jardinée et clôturée par des murs, haies et/ou grillages. Les matériaux sont industrialisés et donc standardisés : parpaing, crépis ciment, tuile canal industrielle, menuiserie en bois ou PVC XX | 3 logements/ha soit des parcelles moyennes de 3335m ² | Etalement de l'urbanisation Existence d'impasses Pas d'espaces publics Certaines voiries privées | Gaz en partie sur le secteur d'En Cournet – La Plaine le long de la RD929 Assainissement autonome Desserte eau potable vers la Paguere du Cédon (cana entre 100 et 40mm) : Quasi pas de défense incendie |

Enjeux :

Il s'agit avant tout de :

- Stopper le mitage des terres agricoles
- Gérer les conflits d'usage qu'il peut y avoir entre le développement d'une urbanisation raisonnée et la pérennisation de l'agriculture
- Prendre en compte les covisibilités



Du chemin des Trouilles – Lieu-dit Besmeaux – Chemin de la Salière

2.5. LES FERMES ET HABITAT ISOLE

Pavie est également composée d'une urbanisation disséminée sur l'ensemble de son territoire. Cette urbanisation diffuse, sur les coteaux et dans les zones agricoles se compose de fermes et bâtiments agricoles isolés, de bâtiments ayant perdu leur vocation agricole et étant maintenant de l'habitat, de maisons individuelles diffuses ou étalées le long d'axe de communication et de quelques hameaux. Ce sont des groupements de maisons, plus ou moins organisés. Les hameaux ne présentent pas de trame urbaine réelle. Il s'agit plutôt de maisons rapprochées mais rarement accolées les unes aux autres. De ce fait, aucun modèle d'organisation ne prévaut, les maisons peuvent autant être alignées le long d'une route que groupées autour d'un croisement (lieux dits Clavary, Bel Air, Peyloubère, Barriac, ...).

D'après l'analyse de l'inventaire du patrimoine, l'habitat rural prend plusieurs formes :

- Des maisons rurales
- Des hameaux (2 subsistent sur les 7 initiaux mentionnés sur le plan cadastral de 1810) à savoir Besmaux et Laspachères
- Des fermes : les gasconnes, les plans allongés, les fermes en équerre, maison-ferme au Soulan (maison unique sur la Village)
- Des demeures, maison de maître notamment avec les chartreuses
- Des châteaux et des salles : à Lagrange, Lavacant, Monlaur, Besmaux et au Boy. La salle à Florian a disparu
- Des dépendances agricoles : les étables et fenières, les poulaillers et toits à porcs, les hangars agricoles abritant l'étable et le fenil, les remises, les pigeonniers, le séchoir à tabac à la Garenne, les abreuvoirs
- Des moulins à eau : le moulin de Latour, les deux moulins de Belloc, le moulin de Lagrange n'existe plus



| | Formes urbaines | Architecture | Densité moyenne | Fonctionnement | Réseaux |
|--|--|---|--|---|--|
| Fermes, châteaux et maisons de maître occupant tout le territoire agricole | <p>Corps de ferme</p> <p>Bâti en forte liaison avec la topographie et orienté souvent Nord-est/Sud-ouest ou Nord-ouest/Sud-est</p> | <p>Fermes les gasconnes : toiture à longs pans et croupes / tuiles canals</p> <p>Fermes les plans allongés : des fermes agrandies au fur et à mesure des besoins, moellons de calcaire enduit, pierre de taille d'Auch en encadrement / logis en façade ordonnancée le plus souvent</p> <p>Fermes en équerre : maison et dépendance en retour</p> <p>Maison au Soulan : rez-de-chaussée en terre de crue</p> <p>Les demeures de la bourgeoisie locale : les chartreuses : bâtiments de plan rectangulaire, en rez-de-chaussée, surélevé ou non, parfois surmonté d'un comble à surcroît</p> | 4 logements/ha soit des parcelles moyennes de 2500m ² | Bâti ancien implanté en liaison avec le Gers (moulins, hameau de Laspachères), à la rupture de pente entre reliefs et vallées (du Sousson, du Gers et du Cédon) ou sur tous les coteaux | <p>Assainissement autonome</p> <p>Réseau eau potable (cana entre 300 et 63mm) sur routes de Peyloubère et de Lavacant</p> <p>Quasi pas de défense incendie</p> |
| Habitat diffus récent | <p>Pavillons</p> <p>Implantation avec un recul par rapport à la voie, le plus souvent implantation au milieu de la parcelle sans orientation ou implantation privilégiée</p> | La maison, unique, est placée au milieu d'une parcelle plus ou moins jardinée et clôturée par des murs, haies et/ou grillages. Les matériaux sont industrialisés et donc standardisés : parpaing, crépis ciment, tuile canal industrielle, menuiserie en bois ou PVC | | <p>Etalement de l'urbanisation</p> <p>Pas d'espaces publics</p> <p>Certaines voiries privées</p> | |

Enjeux :

Il s'agit avant tout de :

- Stopper le mitage des terres agricoles
- Identifier le patrimoine remarquable pouvant être préservé ou changé de destination
- Prendre en compte les covisibilités
- Pérenniser l'activité agricole



Urbanisation sur les collines Nord-est – Embois

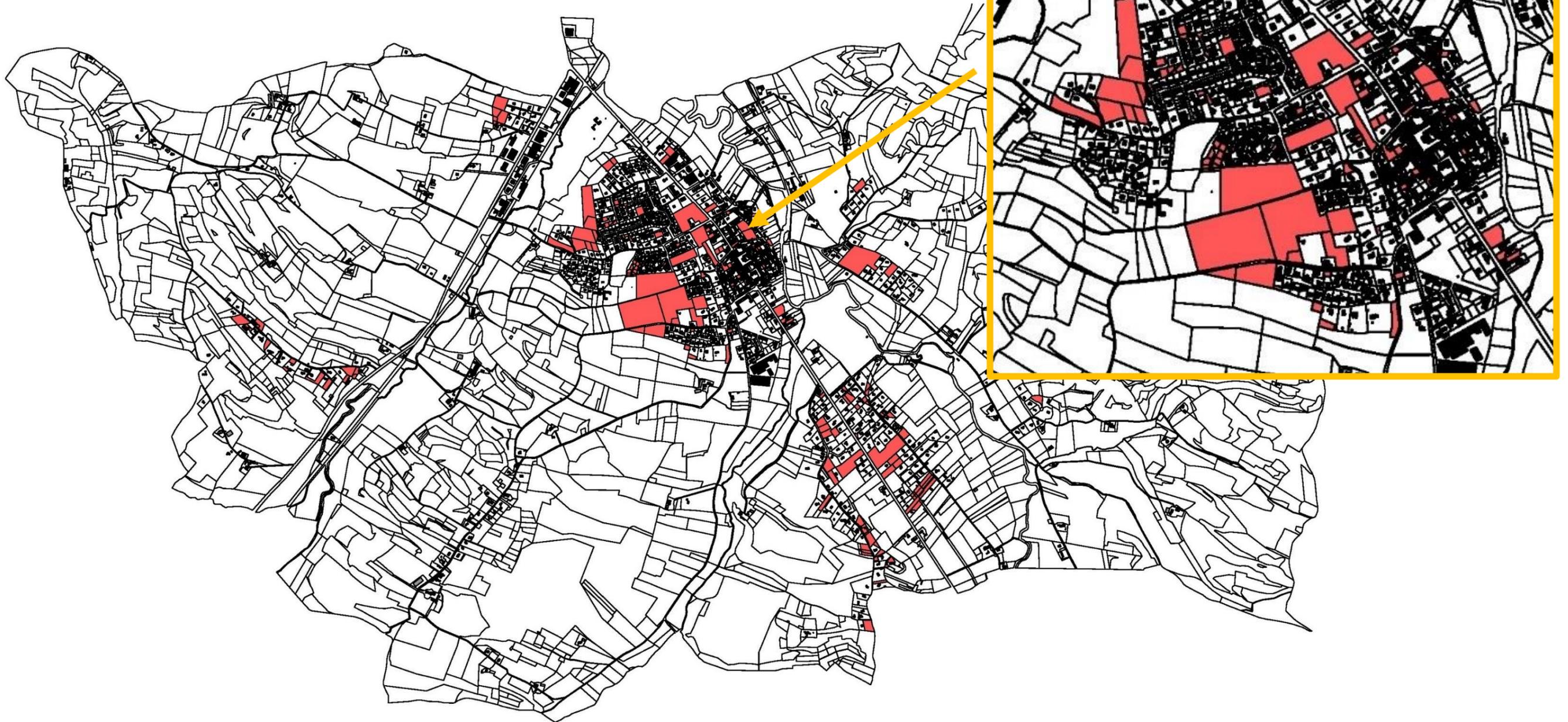


Ferme la gasconne au Grand Lary – Ferme en équerre à Monturon – Chartreuse à Balech

2.6. UN POTENTIEL FONCIER IMPORTANT

La commune de Pavie bénéficie d'un potentiel de développement existant de 47,75 ha dans le PLU existant alors que sur les dix dernières années c'est environ 20ha qui ont été consommés pour de l'habitat. En effet, le PLU compte :

- 8,87 ha en zone UA qui comporte 0,76 ha de dents creuses (8,6 % de la zone),
- 151,69 ha de zone UH qui compte 18,14 ha de dents creuses soit 11,9 % de la zone,
- 35,16 ha de zones AU qui comporte 18,69 ha de dents creuses en zone AUc et 0,43 ha de dents creuses en zone AUu soit 54,4 % de la zone,
- 12,29 ha de zones 2AU dont 9,73 de dents creuses soit 79,2 % de la zone.



Localisation des espaces libres de construction (dents creuses) au sein des zones constructibles du PLU en vigueur

3. UNE PROXIMITE D'AUCH PERMETTANT DE PROPOSER UNE OFFRES DE COMMERCES ET SERVICES CONSEQUENTE

3.1. UNE OFFRE DE COMMERCES DIVERSES

3.1.1. Les commerces de proximité

L'offre en commerces de proximité subit la concurrence des supermarchés (Leader Price, commerces à La Fontaine). Les commerces de proximité se situent le long de la RD929, il s'agit de la boulangerie, fleuriste, tabac Certains commerces ont fermé, laissant des devantures abandonnées : pizzaiolo, couture, ameublement, ... Une réflexion sur la vacance commerciale doit être menée afin de valoriser l'image du centre bourg. En premier lieu, la traversée du village mériterait un aménagement qui ne se fera qu'en parallèle du projet de contournement. La requalification de la RD929 permettrait de formaliser le stationnement, de le sécuriser et de favoriser les déplacements piétonniers ce qui redonnerait un second souffle aux commerces du centre-ville. Aujourd'hui, le stationnement s'effectue sous la forme de stationnement minute le long de la RD929 ce qui a pour conséquence de réduire voire engorger la circulation sur cet axe.



Vacance le long de la RD929

Le long de la RD929, en dehors de la bastide, il existe des commerces et services notamment au Nord de la traversée de bourg. En effet, ces chaînes ou grosses structures ne se sont pas implantées au niveau de la traversée du village, là où l'espace piétonnier est le plus réduit et où le stationnement est le plus difficile. Mise à part le restaurant à La Fontaine, ces structures fonctionnent et sont empruntées par les habitants.

Même sur ces espaces en dehors de la bastide, il existe de la vacance. En effet, l'enseigne Bagi Brico est vide depuis l'installation du Brico Dépôt sur la ZI Sousson. Cet espace représente un potentiel en entrée de ville qui serait intéressant de valoriser.



Entrée Nord de la bastide



Commerce La Fontaine

La mairie souhaite redynamiser son centre-ville, cela passe entre autre par l'apport d'activité. C'est pourquoi, la commune a lancé une étude pour la redynamisation commerciale du centre bourg de Pavie (requalification de l'actuel café en face de la mairie et ouverture sur le marché des producteurs avec la réinstallation d'un restaurant). En effet, la mairie souhaite détruire le bâtiment contenant le café El Gallego le long de la RD en face de la place et le bâtiment accolé (n°30, propriété de la mairie) afin de reconstruire un rez-de-chaussée avec des commerces avec une galerie et des habitations à l'étage.



Vues de l'étude projet de redynamisation commerciale du centre bourg de Pavie, Airoldi et Brun atelier d'architecture

3.1.2. La décentralisation de la Chambre des Métiers

L'école des métiers sur Pavie date de 2006. Ainsi, Pavie est devenue petit à petit un pôle métiers et artisanat de l'agglomération auscitaine. Le centre de formation des apprentis et la chambre des métiers sont des dynamiseurs d'emplois puisqu'ils représentent une superficie de 5000m² et un volume de 400 apprentis et 55 emplois.

A l'heure actuelle, il n'y a pas de projet d'extension prévu de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de l'école des métiers.

Les apprentis sont logés à la résidence sociale rue du 8 mai à Auch. La direction de l'école ne souhaite pas déstabiliser l'existant qui fonctionne en multipliant les lieux d'accueil.

Il serait intéressant de créer une synergie entre l'école des métiers et un lieu pour accueillir les artisans diplômés sur la commune.



Chambre et école des Métiers

3.1.3. Les zones industrielles et artisanales, compétences du Grand Auch

La ZI du Sousson et la ZA de la Mariné sont la compétence du Grand Auch. Elles sont toutes les deux pleines avec un totale de 38 entreprises soit 180 salariés.

A l'échelle de l'agglomération, le Grand Auch souhaite mettre en place un Schéma Territorial des Infrastructures Economiques afin d'harmoniser le développement économique.

Le Grand Auch détient aujourd'hui une réserve de 7 hectares afin d'étendre la ZI. Toutefois, le développement de la ZI du Sousson devra tenir compte de plusieurs contraintes :

- réglementaires : la RN21 est une voie à grande circulation qui nécessite de présenter une étude de dérogation loi Dupont pour pouvoir s'implanter en limite de RN
- liées au risque : si la ZI n'est pas intégrée dans le périmètre du PPRI du Gers, elle risque d'y être sous peu puisqu'il y a un projet d'extension du PPRI au Sousson et au Cédon
- liées au projet de contournement : l'extension de la ZI du Sousson devra être pensée en relation avec le projet de déviation de Pavie

Des projets de délocalisation sur la ZI du Sousson sont d'ores et déjà connus : l'entreprise Renault Eychenne souhaite déplacer son garage du centre vers la potentielle extension de la ZI du Sousson.

Les bâtiments de la ZI du Sousson sont caractérisés par des volumes simples, des grandes surfaces, des toitures plates ou à bipan. Les bâtiments sont en vitrine depuis la RN21, exposition commerciale qui est compréhensible afin d'accroître l'attractivité commerciale. Toutefois, l'entrée de ville depuis la RN21 est peu qualitative du fait de l'implantation de ces bâtiments sans réelle organisation d'ensemble, par l'architecture même du bâtiment et par son intégration dans le paysage.



La ZI du Sousson

La zone d'activité Le Mariné est constituée d'entreprises artisanales implantées entre le RD929 et le Gers, visibles partiellement depuis la voie. Ainsi, les commerces s'étalent le long de la voie depuis la zone du Mariné jusqu'au centre ancien et créent une diversité de façades.

Pavie possède un règlement de publicité qui serait intéressant de préciser. En effet, sur cette zone d'activités, même si les bâtiments sont en retrait par rapport aux grands axes de circulation, la gestion des enseignes marque fortement le paysage, d'autant plus que des habitations se mêlent à cette zone.



ZA du Mariné et habitation à la ZA du Moulin

Sur le territoire du Grand Auch, les zones d'activités sont quasiment toutes remplies. Sur la totalité du territoire, il ne reste que 16 lots disponibles à la vente au 15 octobre 2013. C'est pour cela, que le Grand Auch a fait des réserves foncières de l'ordre de 37,7 ha afin d'étendre certaines zones d'activités. 7 ha sont propriétés de l'intercommunalité en extension de la ZI du Sousson.

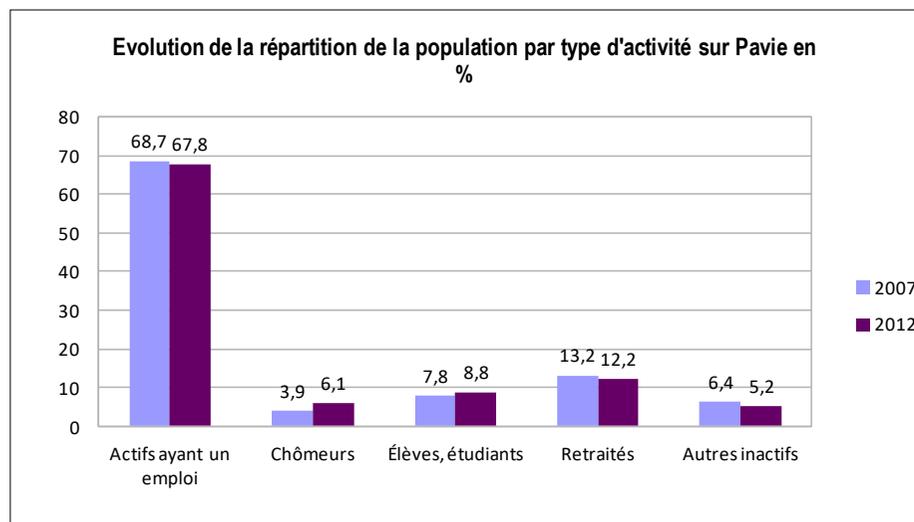
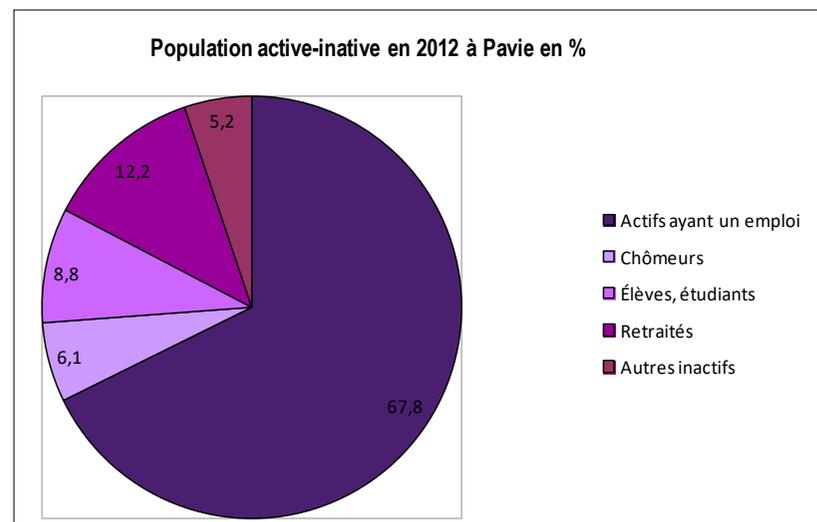
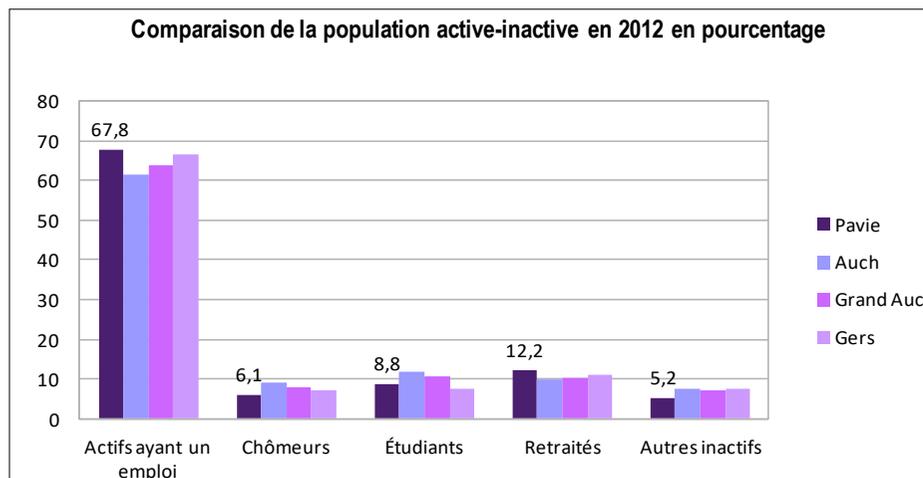
| Commune | Nom de la ZAE | Nombre de lots total | Nombre de lots disponibles à la vente au 15/10/13 | Nombre d'Ets implantés ou ayant acquis un lot au 15/10/13 | Surface de la ZAE en ha | Nombre de salariés | Réserves foncières du CA Grand Auch en ha |
|--------------|----------------------|----------------------|---|---|-------------------------|--------------------|---|
| Auch | Mouliot | 35 | 11 | 10 | 43 | 115 | 0 |
| Auch | Lamothe | 14 | 1 | 14 | 21 | 320 | 3,7 |
| Auch | Engachies | 56 | 1 | 59 | 55 | 710 | 0 |
| Auch | Hippodrome | 52 | 0 | 54 | 22 | 320 | 0 |
| Auch | Nareous | 2 | 0 | 2 | 2 | 30 | 20 |
| Auch | Lucante | 6 | 0 | 6 | 10 | 150 | 0 |
| Auch | Clarac | 22 | 0 | 37 | 21 | 600 | 0 |
| Pavie | Sousson | 22 | 0 | 26 | 12 | 150 | 7 |
| Pavie | Mariné | 12 | 0 | 12 | 3 | 30 | 0 |
| Preignan | Malartic | 19 | 0 | 19 | 12 | 110 | 7 |
| Auch | AEROPARC | 6 | 3 | 3 | 3 | 120 | 0 |
| Montegut | Baylac | 2 | 0 | 2 | 5 | 45 | 0 |
| Auch | Centre éco du Garros | 8 | | 3 | 11 000 m ² | 20 | 0 |
| Auch | Centre éco du Garros | 4 | | 3 | 2000 m ² | | 0 |
| TOTAL | | 260 | 16 | 250 | 209 | 2720 | 37,7 |

3.2. UNE ACTIVITE ECONOMIQUE INTEGREE AU RAYONNEMENT DU BASSIN D'EMPLOI DU GRAND AUCH

A Pavie, la population des 15-64 ans est composée en 2012 de 67,8 % d'actifs ayant un emploi, chiffre en légère baisse par rapport à 2007. A contrario, la part des chômeurs a augmenté de 2 % sur la période 2007-2012. Toutefois, la part des chômeurs sur la commune de Pavie (6,1 %) reste un taux faible comparativement à la moyenne nationale qui frôle les 11 %.

Comparativement à Auch, à la communauté d'agglomération et au département, Pavie a la part la plus importante d'actifs occupés et la moins importante de chômeurs.

Ainsi, la position de Pavie en limite d'Auch et les zones d'activités sur son territoire développées par le Grand Auch permettent à la commune d'avoir une dynamique économique favorable.



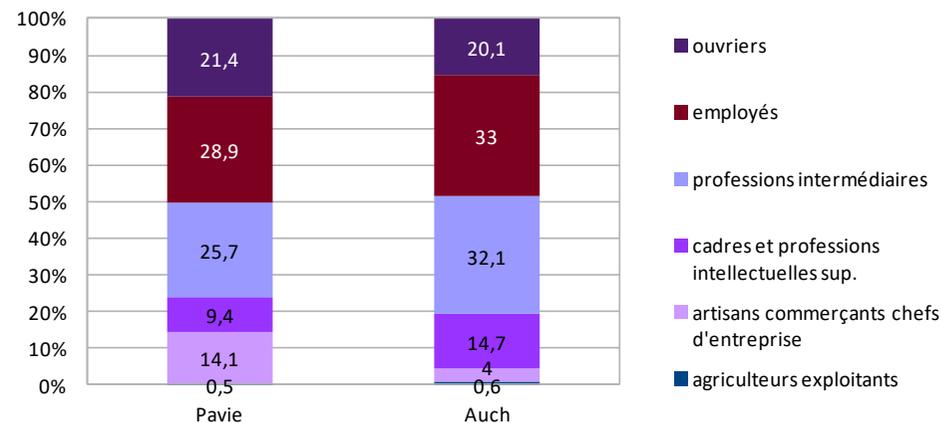
La population sur Pavie s'est tertiairisée due à une hausse des professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires, qui représentent à elles seules 35% des actifs.

Cependant, les professions intermédiaires ont diminuées entre 2007 et 2012 au profit des artisans commerçants et chefs d'entreprise et des ouvriers.

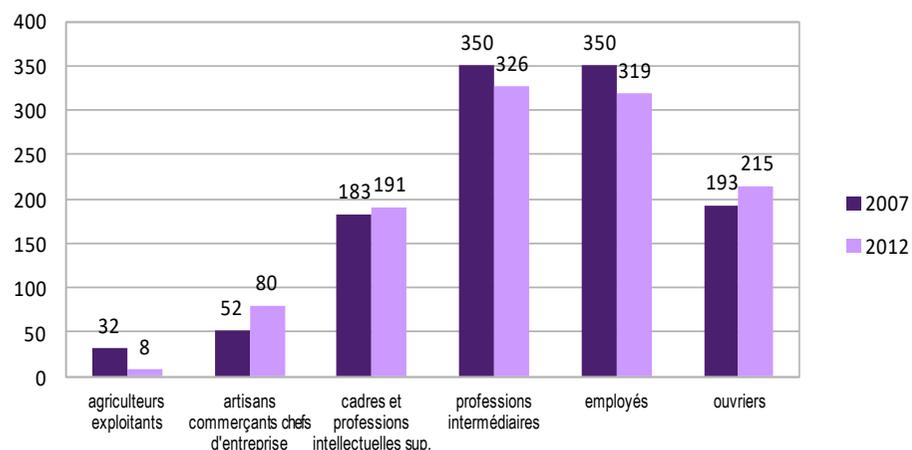
La part des agriculteurs a fortement diminué et ne représente qu'une part infime des actifs de Pavie.

On constate que sur Pavie, la part des artisans est plus élevée que sur Auch. A contrario, Auch concentre davantage de populations à haute fonction salariale, ce qui s'explique puisqu'Auch est la préfecture du département regroupant tous les sièges des grandes institutions départementales.

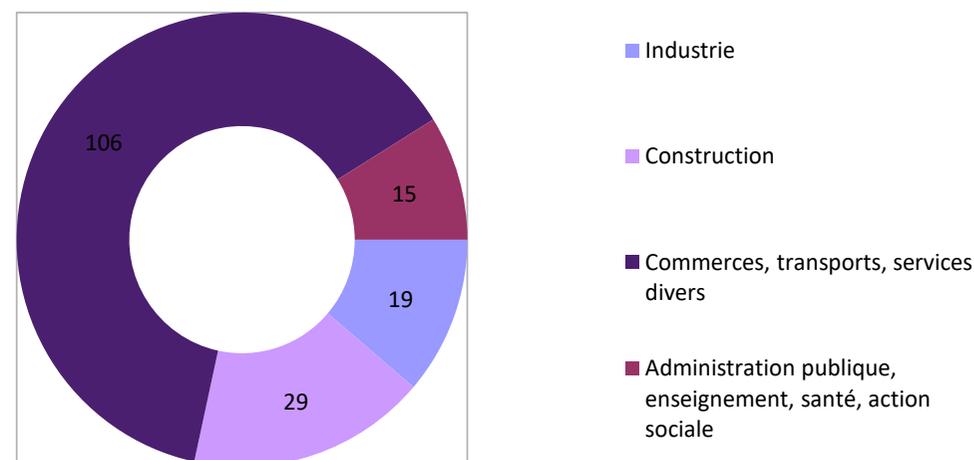
Comparaison de la répartition de la population active par CSP en 2012 en pourcentage



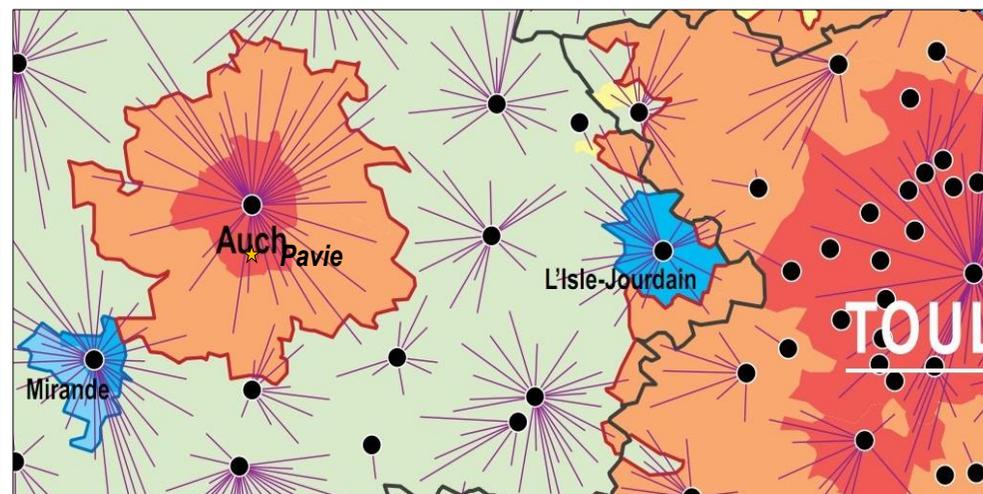
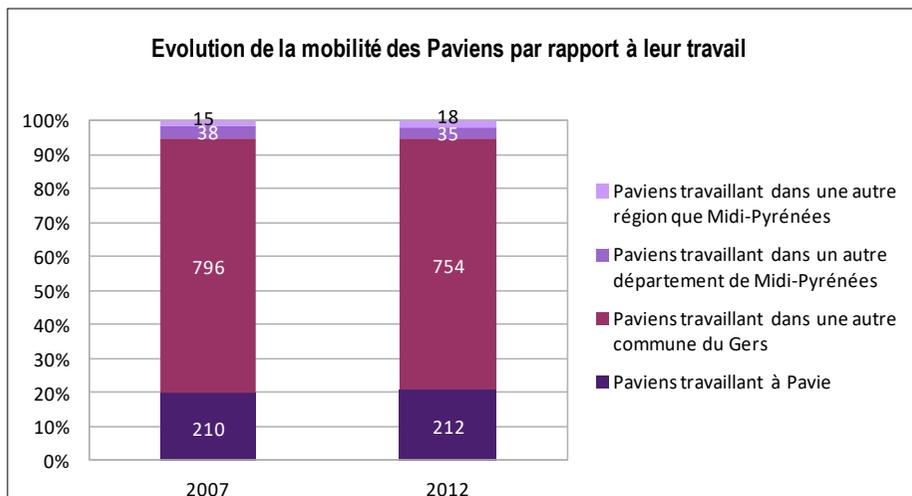
Evolution de la population active selon les CSP



Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2013



Comme la plupart des communes situées en périphérie d'agglomération, Pavie est dépendant du bassin d'emploi d'Auch, mais cette dépendance a tendance à légèrement diminuer. En effet, en 2007, 75 % des habitants de Pavie travaillaient dans une autre commune du département contre 74 % en 2012. Cette baisse entraîne une hausse des Paviens travaillant sur la commune passant de 19,8 % des actifs en 2007 à 20,8 % en 2012.



Pavie se situe dans le pôle urbain d'Auch - Source : territoires vécus, édition 2002, INSEE

3.3. UNE AGRICULTURE A CONSERVER ET UNE OFFRE DE TOURISME A DEVELOPPER

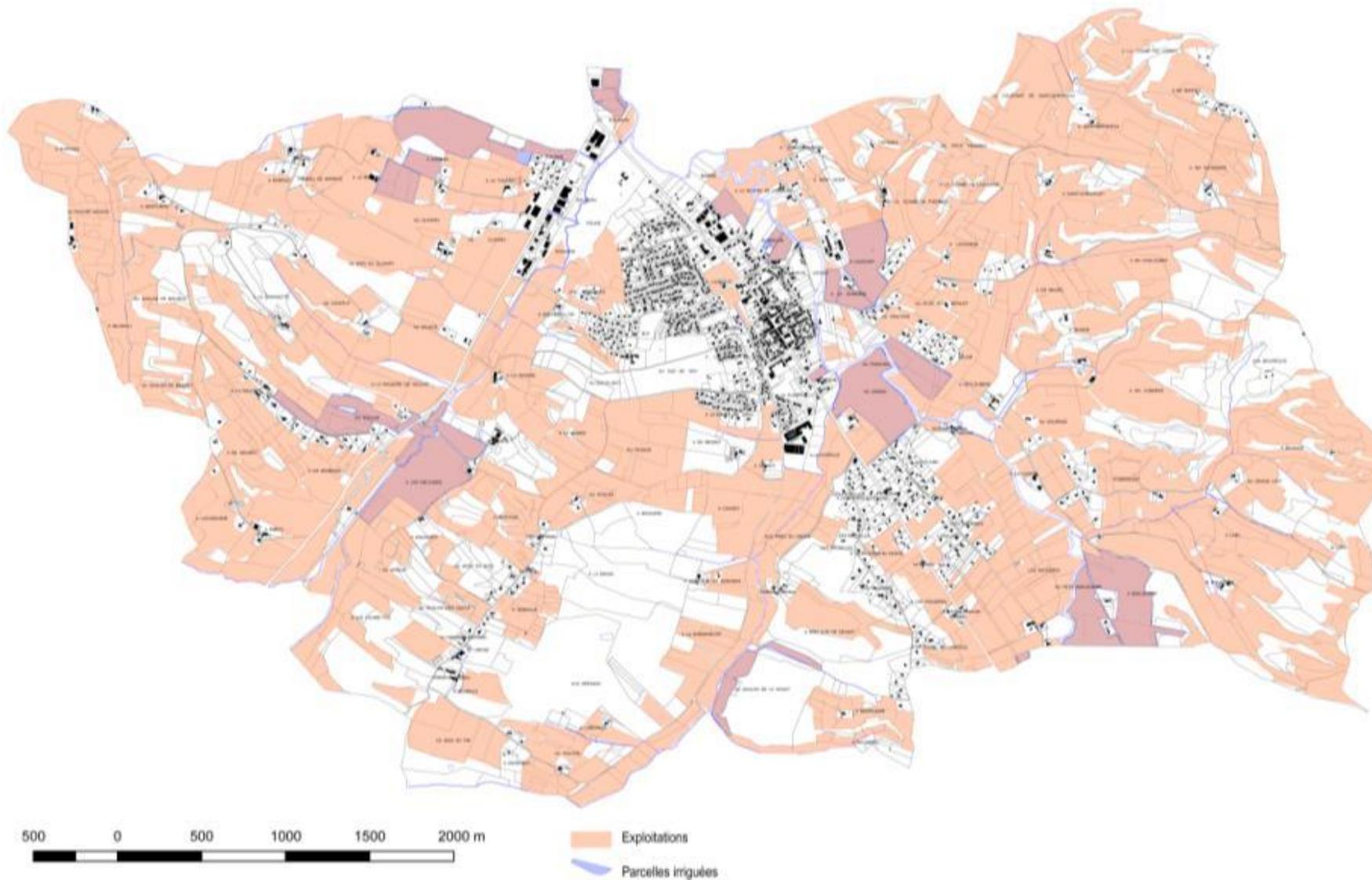
Tout le territoire de Pavie est classé en Haut-Armagnac, Armagnac-Blanche et Floc de Gascogne.

Données issues des déclarations de 2011 :

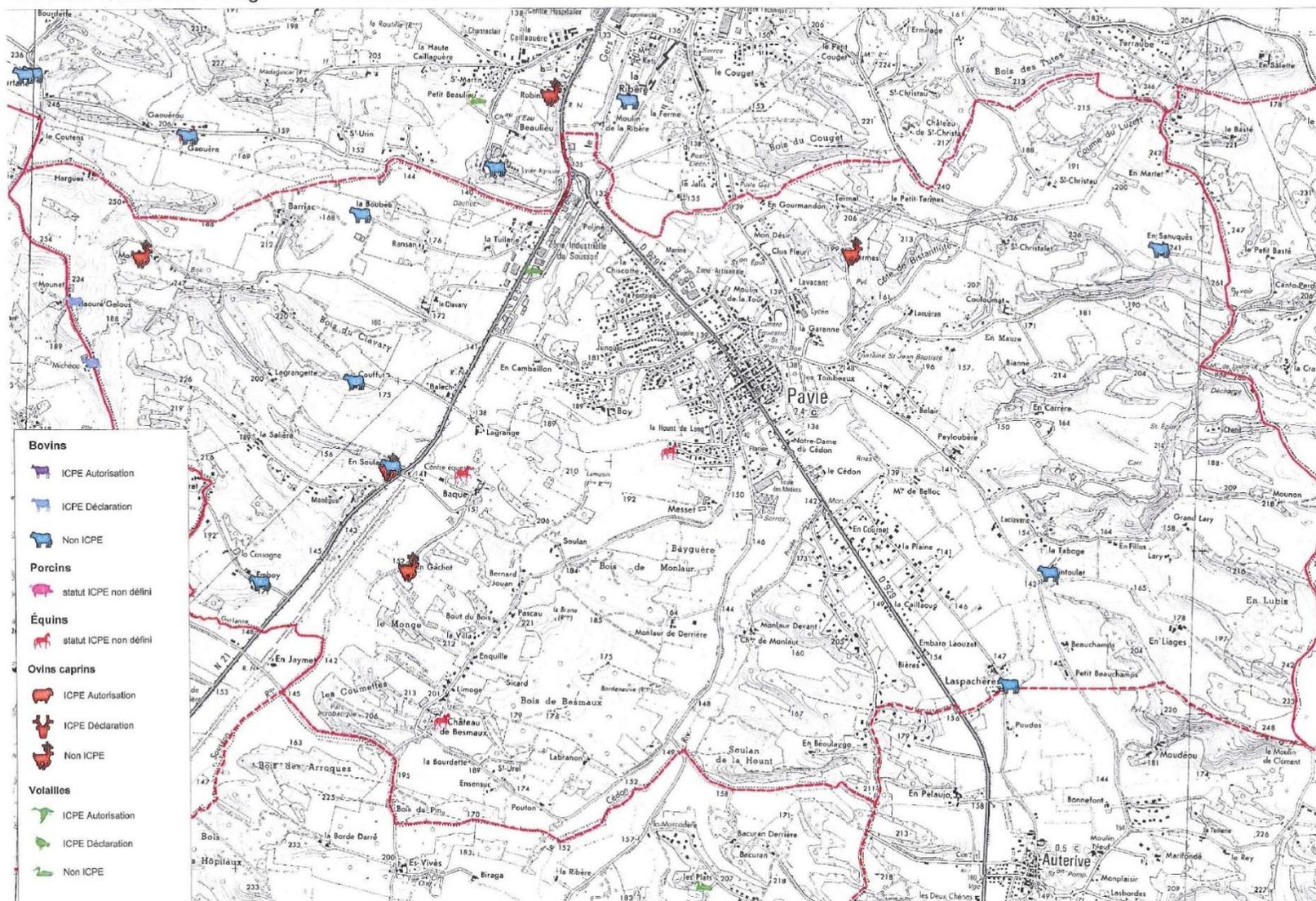
| | | | | | |
|--|-------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune | 19 | | | | |
| Nombre d'exploitants intervenant sur la commune | 48 | | | | |
| Surface exploitée sur la commune par les exploitants ayant leur siège sur la commune | 728,21 ha | | | | |
| Surface en herbe de la commune en 2010 | 464,8 ha | | | | |
| Répartition par tranche d'âge des chefs d'exploitation de la commune non en groupement et superficie communale correspondante | -40 ans 1 28,05ha | 40/50 ans 2 126,94ha | 50/60 ans 6 246,1ha | + 60 ans 6 31,61ha | |
| Surface irriguée en 2009 | 22,11 ha | | | | |
| Historique de la SAU déclarée de 2007 à 2011 | 2007 1389,29ha | 2008 1387,96ha | 2009 1399,35ha | 2010 1393,01ha | 2011 1383,19ha |

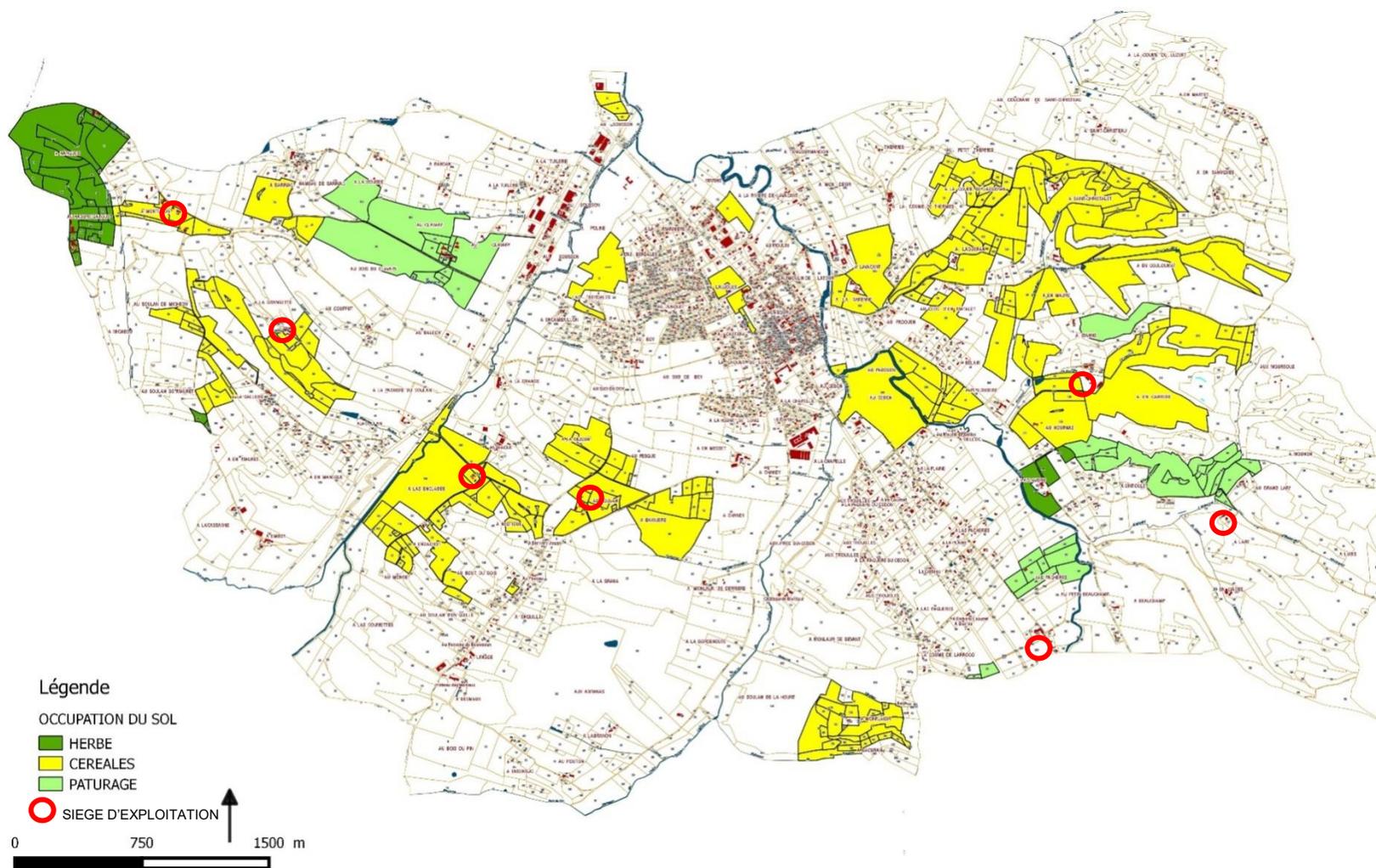
| | 2000 | 2010 |
|--|---------|---------|
| SAU | 1248 ha | 1393 ha |
| Nombre d'exploitations | 30 | 23 |
| SAU moyenne | 41,6 ha | 48,0 ha |
| Cheptels (unité de gros bétail tous aliments) | 560 | 418 |

LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET DES TERRES IRRIGUEES SUR PAVIE



Carte indicative des élevages Commune de PAVIE





Des enquêtes agricoles ont été mises en place afin de prendre connaissance de la localisation des exploitations agricoles et des potentiels projets que les exploitants souhaitent mettre en œuvre dans les années à venir. 39 exploitants ont été convoqués, 18 exploitants se sont déplacés et 3 ont répondu au questionnaire via une enquête téléphonique.

Sur la commune de Pavie, l'agriculture prend la forme soit de l'exploitation céréalière (blé, tournesol, lin, orge, soja) soit de l'élevage. Un exploitant a mis en évidence les conflits d'usage qu'il pouvait y avoir entre l'urbanisation et l'activité agricole. En effet, l'urbanisation linéaire a gagné du terrain, laissant de part et d'autre des terres en jachère, qui sont très difficilement cultivables car enclavées. De plus, certaines maisons sont situées au sein du périmètre de la crue de 1977.

Résultat de l'enquête agricole réalisée le 18 septembre 2014

Plusieurs projets d'extension de l'activité agricole ou d'activités complémentaires sont en réflexion pour certains exploitants :

- Projet photovoltaïque qui a nécessité une modification du PLU
- Projet de changement de destination pour certains bâtiments ayant une agriculture remarquable
- Projet d'extension de l'activité agricole mais se pose le problème de l'offre face à la demande. En effet, plusieurs exploitants souhaitent acquérir de nouvelles terres mais il n'y a rien à offrir sur le marché.
- Projet de construction de bâtiment agricole
- Projet de passage en agriculture biologique

Les gros exploitants sur la commune ont une vision de leur exploitation à 10 ans voire plus. Il s'agit donc de pérenniser l'activité agricole et de donner les moyens aux exploitants de pouvoir s'agrandir et réaliser leurs projets.

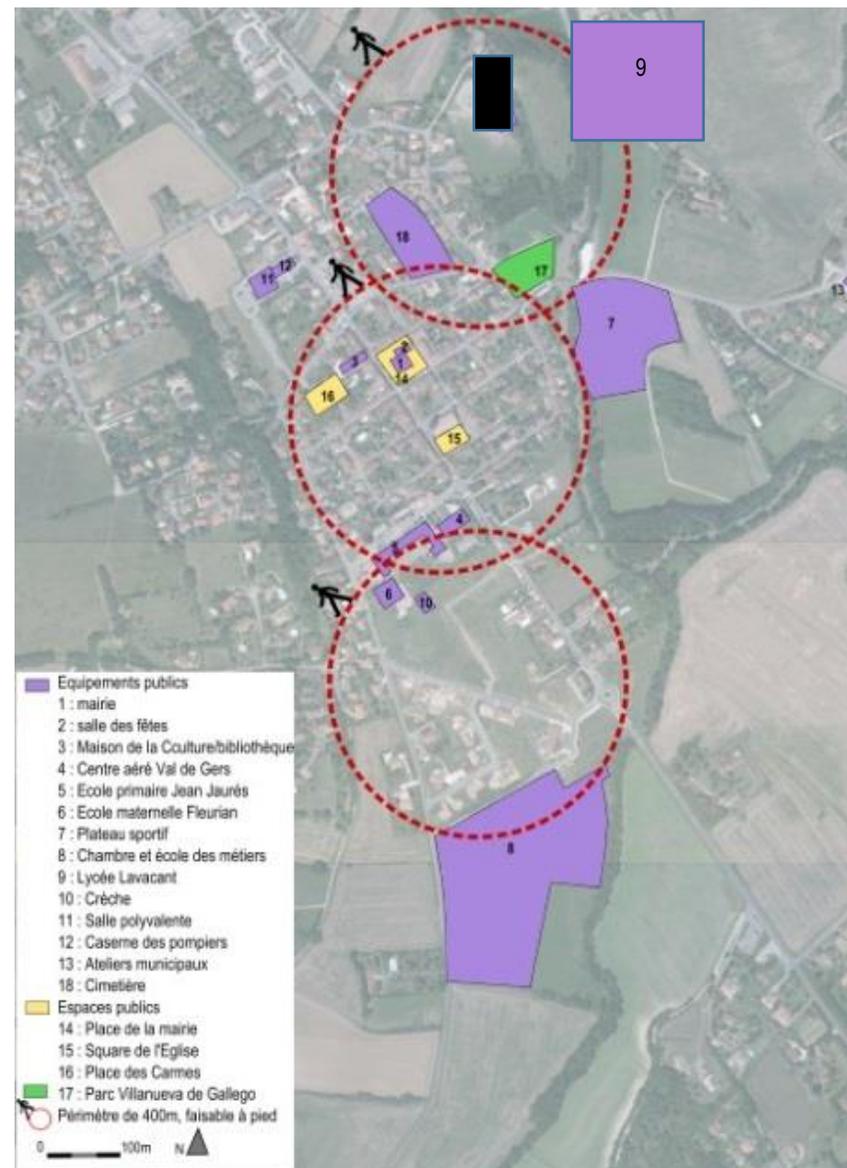
L'agriculture et le tourisme se mêlent au domaine de Besmaux puisque ce domaine est devenu un pôle de loisirs puisqu'il compte environ 10 à 15 000 visiteurs par an. Ce domaine se compose de la Fenièrre (gîtes, restaurant et écuries), du Vert en l'Air (parc d'accrobranche) et de l'espace paint-ball. Le propriétaire, rencontré lors de la réunion agricole, a expliqué qu'il souhaité étendre ce pôle loisirs.

3.4. DES EQUIPEMENTS CONCENTRES SUR LA BOURG

Les principales fonctions de Pavie sont concentrées sur la bastide et en périphérie immédiate. On y retrouve le pôle social avec les écoles, centre aéré, crèches qui sont regroupées mais également avec le lycée Lavacant et la maison de la Culture, le pôle économique avec la chambre et l'école des métiers, le pôle administratif avec la mairie, le pôle loisirs avec le plateau sportif, la salle des fêtes et la salle polyvalente.

Même si ces équipements se concentrent sur le bourg de Pavie, leur répartition est homogène sur le périmètre du centre bourg. En termes de distance, les déplacements piétonniers sont tout-à-fait réalisable. La commune a déjà pris en compte cette thématique puisqu'en entrée Sud de la bastide le long de la RD929 une contre allée piétonne a été réalisée. Il existe également quelques venelles piétonnes comme celle qui va vers la place des Carmes (marché des producteurs locaux le mercredi matin). Il s'agit donc de poursuivre cet effort de facilitation des déplacements doux en lien avec la gestion du stationnement sur ces espaces.

La commune réfléchit à la destruction du bâtiment de la salle des fêtes sur la place de la mairie qui n'est pas aux normes accessibilité et qui encombre la place. Actuellement dans ce bâtiment ne sont pratiqués que le judo et le théâtre qui pourraient très bien déménagés au niveau de la salle polyvalente qui nécessiterait sûrement une extension.





Salle des fêtes – salle polyvalente – Caserne des pompiers



Plateau sportif

Les espaces publics sont peu nombreux sur la commune. Il n'y a pas vraiment de vaste lieu fédérateur et ce n'est pas la place de la mairie qui peut jouer ce rôle, trop encombrée par des bâtiments. Son usage se limite à celui de stationnement. Le lieu de manifestations régulières est la place des carmes qui accueille le marché des producteurs locaux les mercredis matins mais cet espace n'est pas assez visible, même si il est, au final, proche de la place de la mairie. Le parc Villanueva de Gallego est le seul véritable espace de respiration aménagé dans le centre. Il est composé de jeux pour enfants, sa proximité avec le plateau sportif est propice à l'utilisation. Ce parc sera intégré dans l'aménagement des berges du Gers.



Parc Villanueva de Gallego



Place des Carmes – Square de l'Eglise – Place de la mairie

Excentrés du centre bourg, se trouvent la déchetterie (vers la ZI Sousson) et le centre d'enfouissement technique (vers le lieu-dit En Carrère en limite Pessan). L'arrêté qui régleme le centre d'enfouissement technique prescrit le 19 décembre 2012.



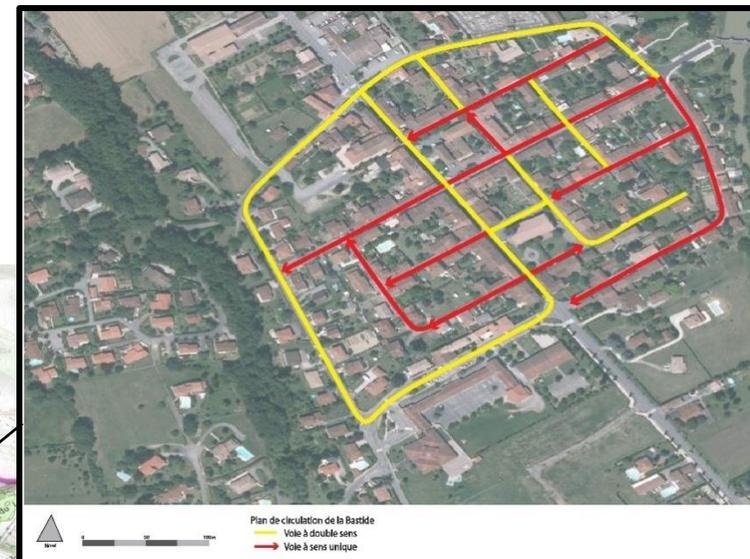
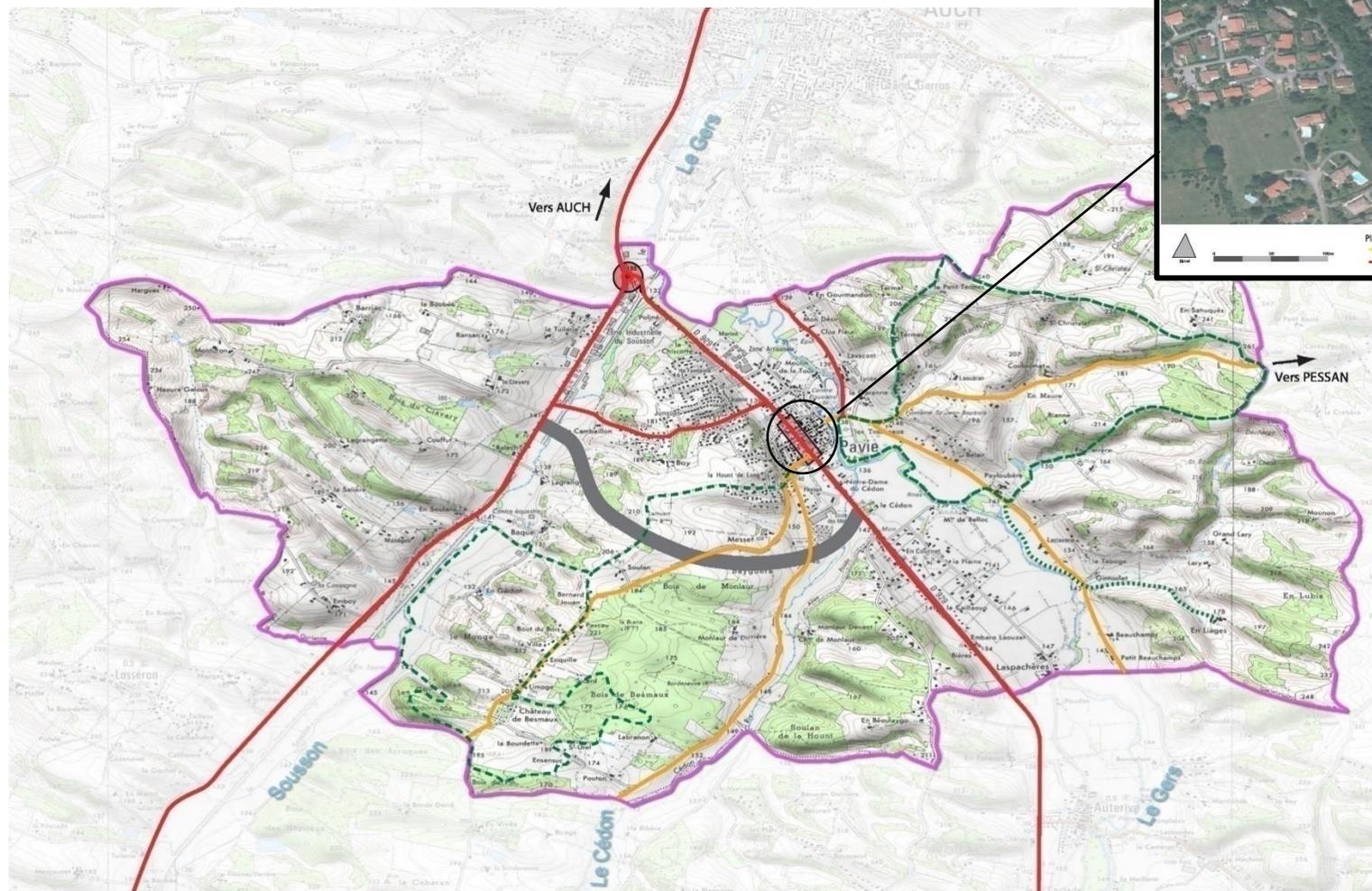
Déchetterie – Centre d'enfouissement technique

Le Centre de Stockage de Mouréous (centre d'enfouissement de déchets non dangereux (ISDND)) se situe sur la commune de Pavie en bordure de la limite communale de Pessan dans le Gers aux lieux dits « A Mouréous » et « A Mounon » à environ 1,875 km à l'Est du centre bourg de Pavie et 1,250 km environ au Sud-Ouest du centre bourg de Pessan.

Les principales activités réalisées sur le site de l'ISDND de Mouréous sont concernées par le code de l'environnement et notamment les articles L. 511.1 et suivants, régissant les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Par le biais du circuit de promenade présent au pourtour du site et accessibles à tous, il sera alors possible de découvrir le site sans en altérer les diversités et les richesses. Toutefois, l'ensemble du site n'est pas accessible (demeurant protégé de toute autre pollution que les déchets enfouis).

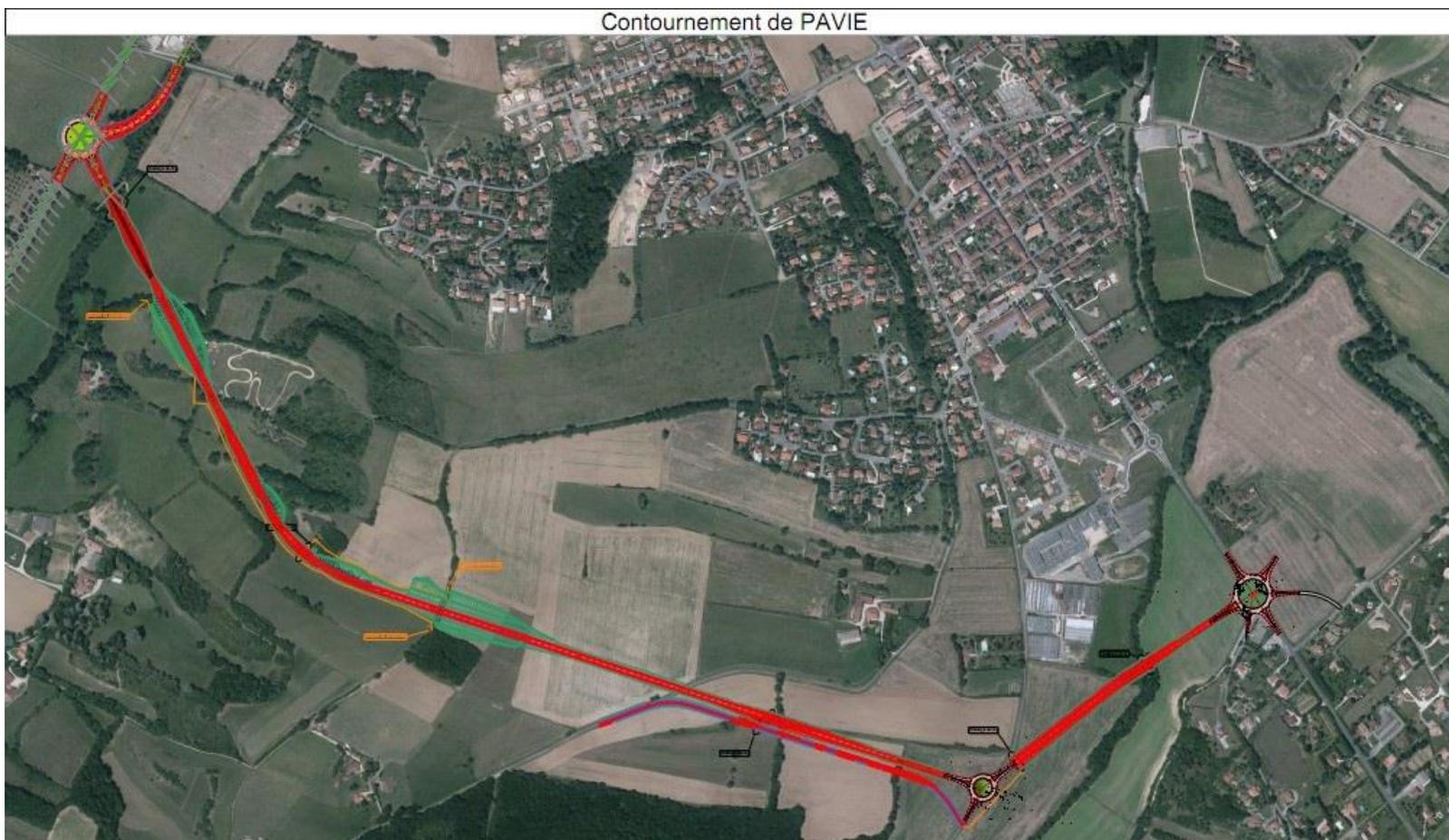
4. DES DEPLACEMENTS ET FLUX IMPORTANTS



- I. Hiérarchisation des voies/habitude
 - Des routes très empruntées
 - Des routes de 2nd plan la Bastide (voir zoom)
- II. Des sentiers
 - - - existants
 - à développer
- III. Le projet de voie
 - de contournement
- 1. Des noeuds importants
 - un noeud/carrefour d'envergure
 - une traversée de bourg à requilifier

Pavie est structurée par la RD929 et la RN21 qui engendrent de forts trafics sur la commune. D'autres voies sont également très empruntées : celle desservant le lycée de Lavacant et reliant ainsi Auch (VC N°1 route de Lavacant) et la route qui permet de desservir les coteaux Nord-ouest et ainsi d'éviter le rond-point d'entrée de ville avec Auch (VC N°6 chemin de Boy). Des voies de second plan permettent de desservir l'habitat diffus et linéaire. Il s'agit de la VC 5, VC 2, la route de Peylobère et la route de Pessan.

Le fort flux de poids lourds a nécessité l'étude d'un projet de contournement.

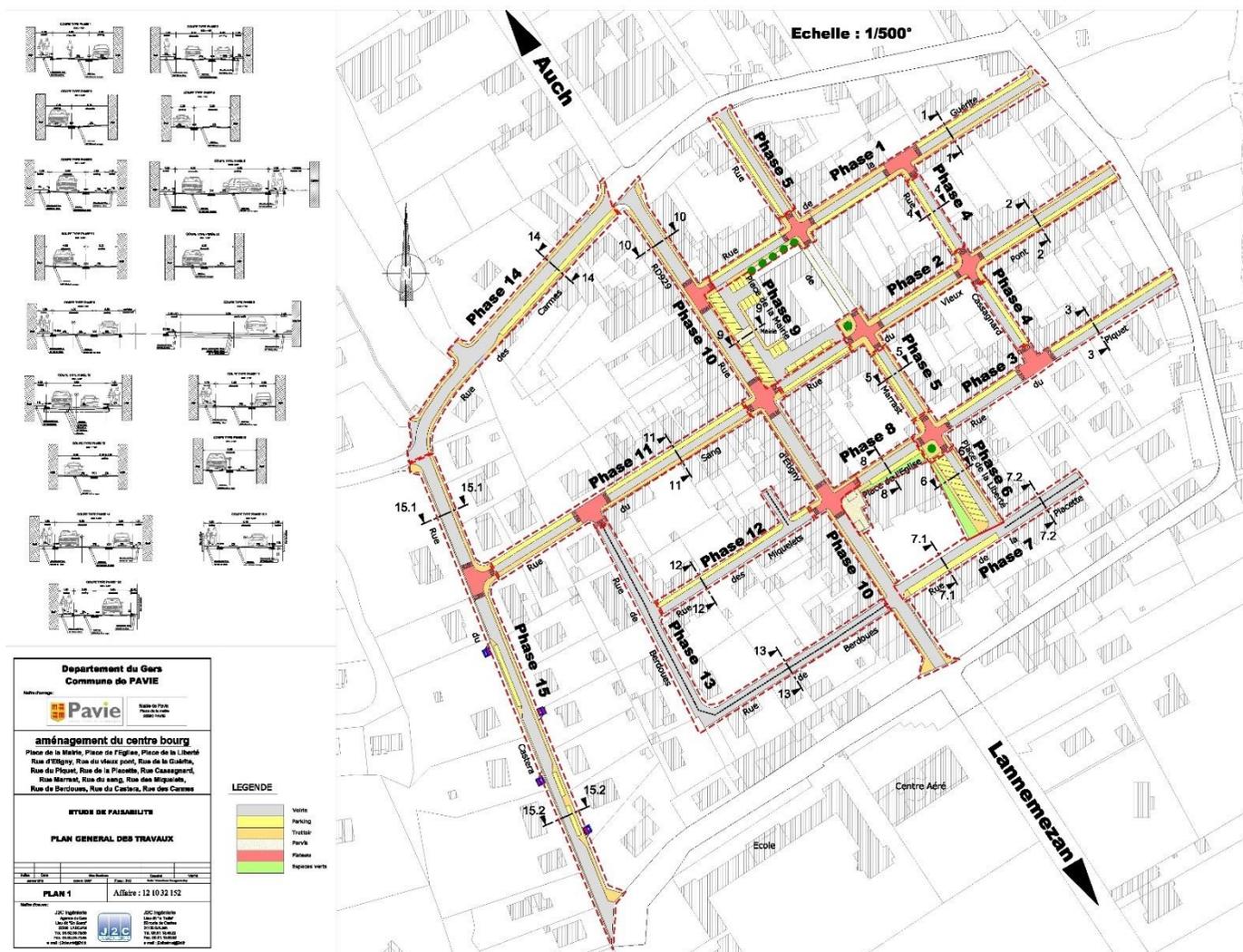


Le projet de contournement de Pavie impliquera de réduire le trafic sur la RD929. Cela permettra de pouvoir requalifier la traversée de bourg en requalifiant l'espace public et facilitant l'implantation de commerces le long de la RD929 (inciter les déplacements doux, faciliter le stationnement).

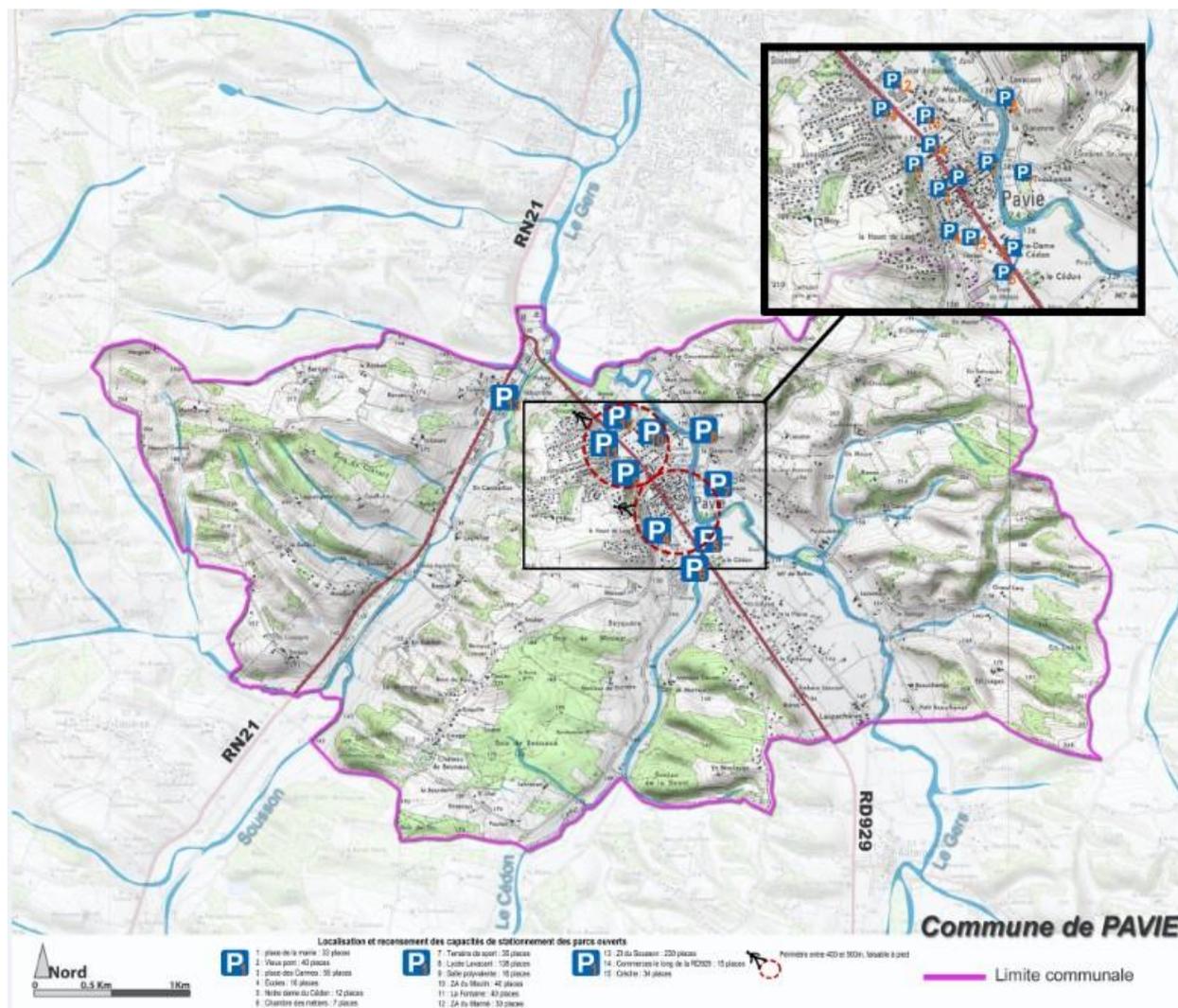
4.1. LE FONCTIONNEMENT DE LA BASTIDE

La bastide fonctionne grâce à un plan de circulation. L'étude globale d'aménagement et de développement de Pavie réalisée par Airoldi et Brun, Quintanilla Turcey, Atelier Paysage et Jean-Louis Recur a mis en évidence le fait de mettre en sens unique la rue Marrast qui ne l'est que partiellement aujourd'hui afin d'augmenter l'offre en stationnement.

De plus, la commune a lancé une étude d'aménagement du centre bourg et des rues de la bastide (place de la mairie, place de l'Eglise, place de la Liberté, rue d'Etigny, rue du Vieux Pont, rue de la Guérite, rue du Piquet, rue de la placette, rue Cassagnard, rue Massard, rue du Sang, rue des Miquelets, rue de Berdoues, rue du Castera, rue des carmes). Les travaux sur la rue du vieux pont ont démarré. Cette étude a pour but de requalifier les rues et par la même d'améliorer le cadre de vie des habitants. La requalification de la voirie concerne également la traversée de bourg, la RD929. En effet, et d'autant plus avec le projet de contournement, il s'agit de requalifier la traversée de la bastide et de marquer ces entrées.



4.2. LA GESTION DU STATIONNEMENT



| Localisation des parcs ouverts | Nombre de places |
|--------------------------------|--|
| Place de la mairie | 33 |
| Vieux Pont | 40 |
| Place des Carmes | 55 |
| Ecoles | 16 |
| Notre Dame du Cédon | 12 |
| Chambre des Métiers | 7 |
| Terrains de sports | 35 |
| Lycée Lavacant | 138 |
| Salle polyvalente | 16 |
| ZA du Moulin | 40 |
| La Fontaine | 40 |
| ZA du Mariné | 30 |
| ZI du Sousson | 230 dont 80 au Leader Price, 135 au Brico Dépôt et 15 à Lidec Piscines |
| Commerces le long de la RD929 | 15 |
| Crèche | 34 |
| Total | 741 |

Le recensement des poches de stationnement sous la forme de parcs ouverts a permis de mettre en évidence environ 741 places de stationnement sur Pavie.

Les parcs ouverts sont des emplacements où stationnement privés ou publics mais qui ne sont pas fermés par un portail (comme c'est le cas pour certaines entreprises) ou par une chaîne (comme c'est le cas sur le site du vert en l'Air). Ainsi, le stationnement dit linéaire, le long de voie ou le long d'édifice (le long de l'Eglise par exemple), n'est pas qualifié de parc pour le stationnement et n'a donc pas été comptabilisé.

Le nombre de places de stationnement est approximatif car certains parcs n'ont pas de places qui soient démarquées au sol (comme c'est le cas au niveau du vieux pont, des terrains de sport, ...).

La capacité de stationnement doit être étudiée en fonction de la présence d'un équipement ou non à proximité, du taux de remplissage du parc et de la possibilité de se déplacer à pied.

Ainsi, au vu de la localisation des parcs de stationnement, on se rend compte que les capacités de stationnement se situent en majorité autour du centre bourg.

La commune de Pavie dénombre 220 logements sur la bastide. Si on prend un ratio de 1,6 véhicule par ménage, cela équivaut à un besoin de 352 places de stationnement. Sur le centre bourg élargi (place de la mairie, place des Carmes, écoles, crèche, vieux pont, terrains de sport, Notre Dame du Cédon, Chambre des Métiers, commerces le long de la RD929, salle polyvalente), les parcs ouverts rassemblent 262 places de stationnement. A ces places, il faut ajouter le stationnement linéaire. Si on compte le besoin des habitants de la bastide plus le besoin des manifestations ponctuelles (le marché matin, le marché des producteurs locaux occupe la place des Carmes), on s'aperçoit que la capacité de stationnement sur le centre élargi présente quelques lacunes d'autant plus, si la commune envisage un accroissement de sa population et une redynamisation de son centre bourg.



Stationnement à l'école

4.3. LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE

4.3.1. Les cheminements doux

Quelques liaisons piétonnes existent sur la bastide et au sein de certains quartiers :

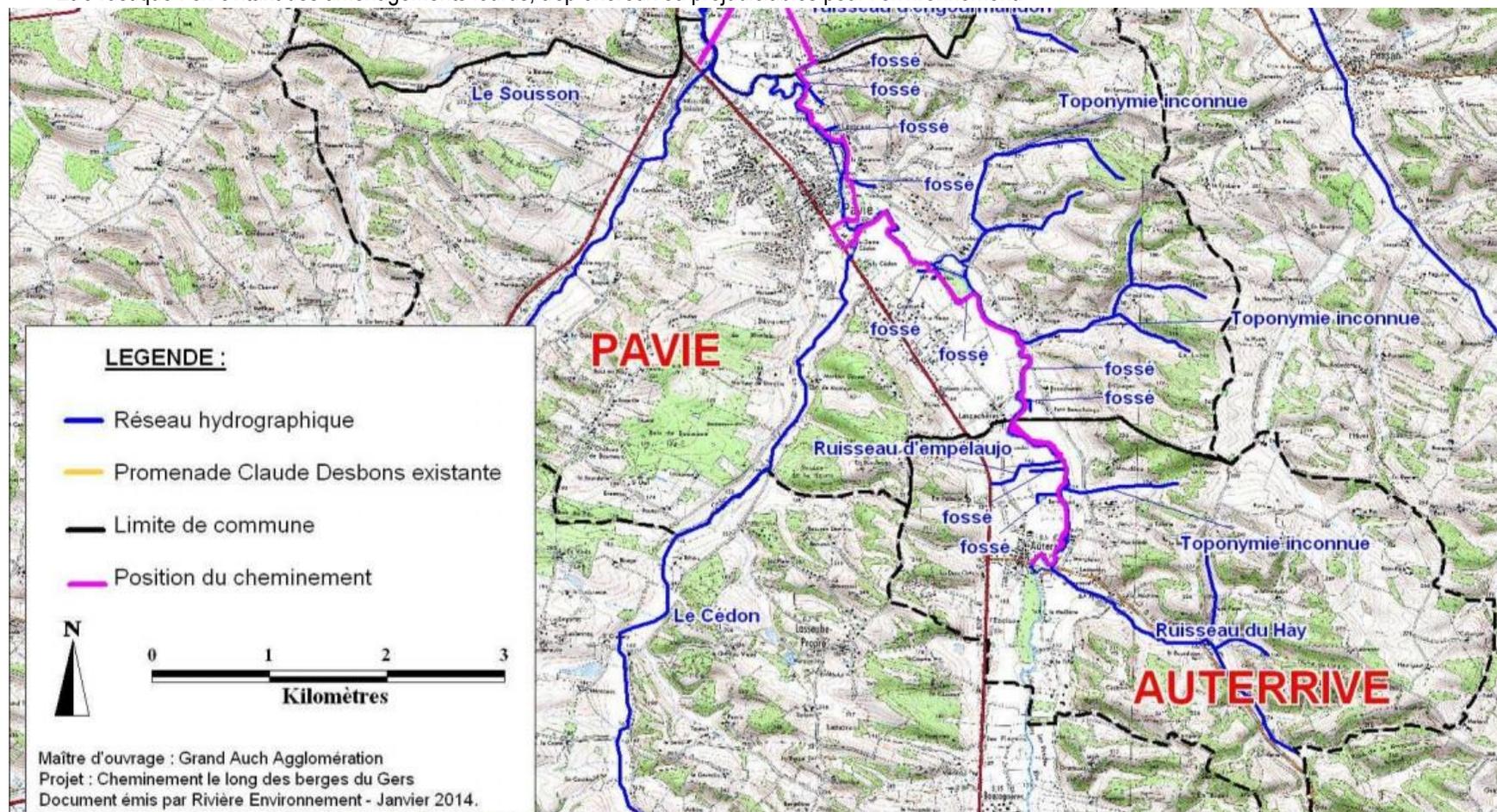
- Des liaisons vers des équipements ou des espaces publics (la venelle longeant le tabac pour aller sur la place des carmes, au marché de producteurs, la requalification de la RD929 pour aller aux écoles)
- Des liaisons pour relier des lotissements notamment sur les coteaux Nord-ouest.
- Des liaisons dans les nouveaux projets (Parc urbain de Fleurian)



Vers le marché des producteurs – le long de la RD929 – Impasse de la Fontaine – Parc urbain Fleurian

A l'échelle du Grand Auch, l'intercommunalité souhaite créer un cheminement le long des berges du Gers, trait d'union entre les villages d'Auterrive, Pavie, Preignan et Roquelaure, situés en zone rurale et la zone urbaine d'Auch. Ce cheminement sera exclusivement réservé aux piétons et aux cycles et aura vocation à :

- Etre récréatif : en offrant des activités de loisirs tant dans les domaines du sport et de la détente que dans celui de la découverte du territoire
- Etre pédagogique : en valorisant les paysages, le patrimoine naturel et rural
- Etre pratique : en offrant une alternative à la voiture par le biais de modes de déplacement doux dans une logique de proximité des habitants
- Etre rustique : en évitant des aménagements lourds, trop onéreux ou préjudiciables pour l'environnement.



Présentation générale du cheminement – extrait DUP

4.3.2. Les transports en commun

Depuis peu, la desserte du territoire communal, notamment en direction de la gare, et les liaisons avec les communes voisines du Grand Auch sont améliorées grâce à la mise en service d'un nouveau réseau de bus qui correspond à la volonté de plus grande cohésion du territoire de l'agglomération.

La seule ligne qui dessert Pavie est la ligne E qui relie dans les deux sens la commune de Pavie et le quartier Courrèges à Baylac.

Les habitants de Pavie peuvent également compter sur le service Flexo qui fonctionne du lundi au vendredi, jusqu'à 20h (le dernier train de Toulouse arrive à 19h53), au départ de la gare SNCF sur 2 zones couvrant l'ensemble des points d'arrêts sur Auch, Pavie, Duran et Preignan. Les itinéraires sont réalisés en fonction de la demande au départ des deux véhicules qui stationnent à la gare.

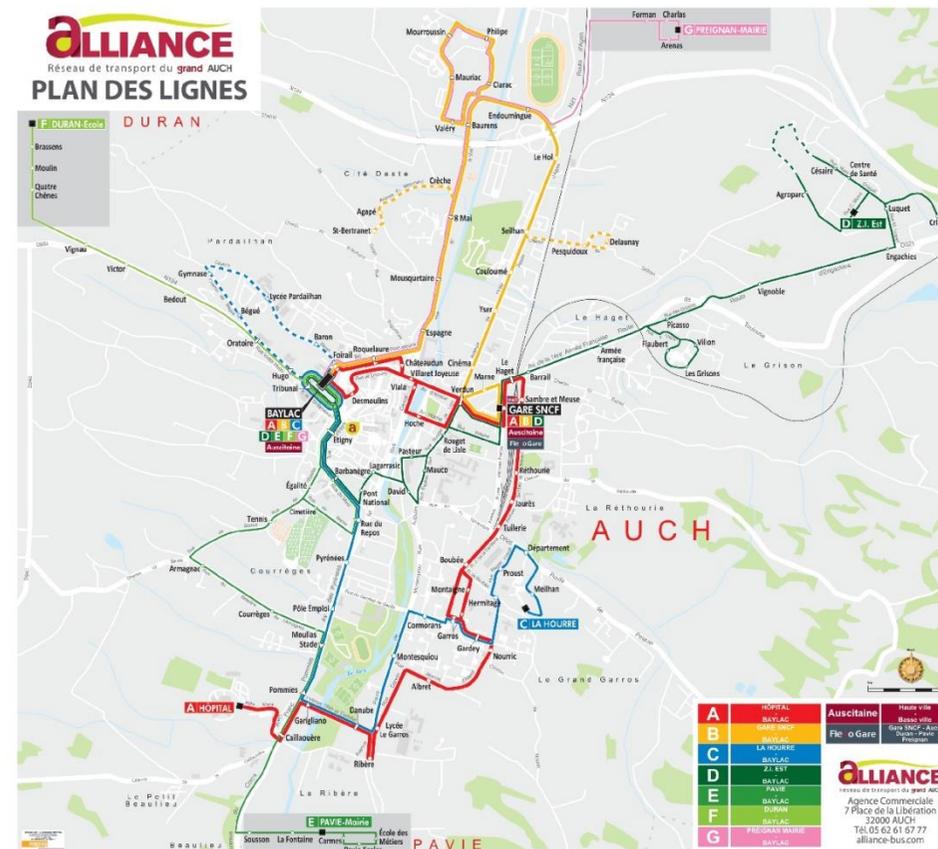
Enfin, il existe Alliance à la demande, sur tout le territoire du Grand Auch, dans les deux sens vers Auch et depuis Auch. Ce service est un service de transport à la demande.

Le nouveau réseau Alliance a été mis en place le 7 juillet 2014. Pour ce qui concerne les liaisons avec Pavie, il n'y pas de changements significatifs ni d'extensions du réseau qui sont prévues.

En octobre 2014, la ligne E (anciennement ligne 6) a cumulé 1 473 voyages et en novembre 2014 1 472. A titre de comparaison, sur l'année 2013, il y a eu 21 825 voyages sur la ligne 6 soit une moyenne de 1 818 voyages par mois.

Même si d'une année sur l'autre, le taux de fréquentation a légèrement baissé, il faut prendre un peu de recul par rapport :

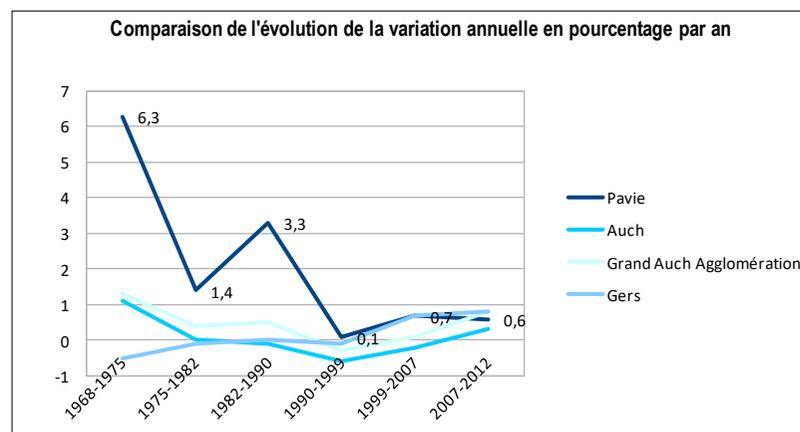
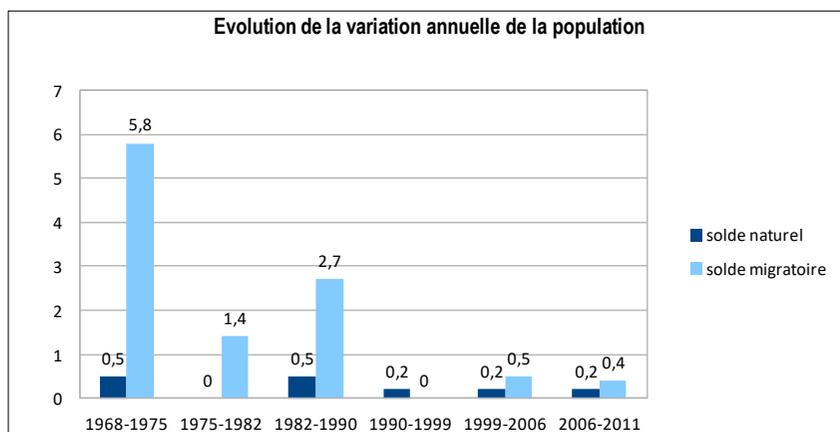
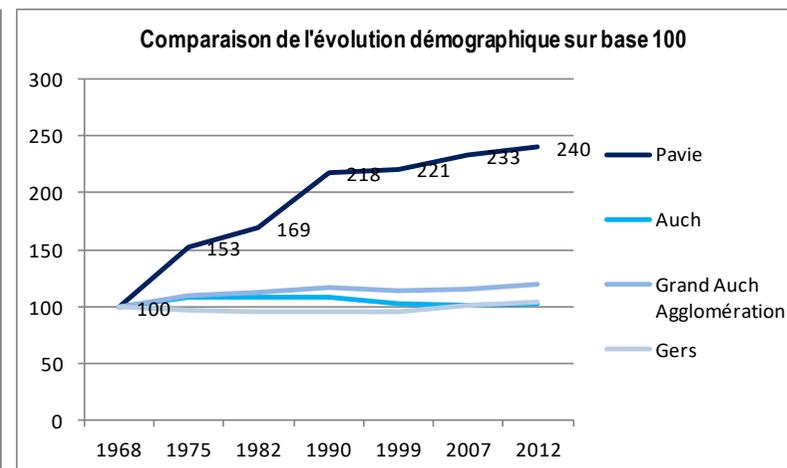
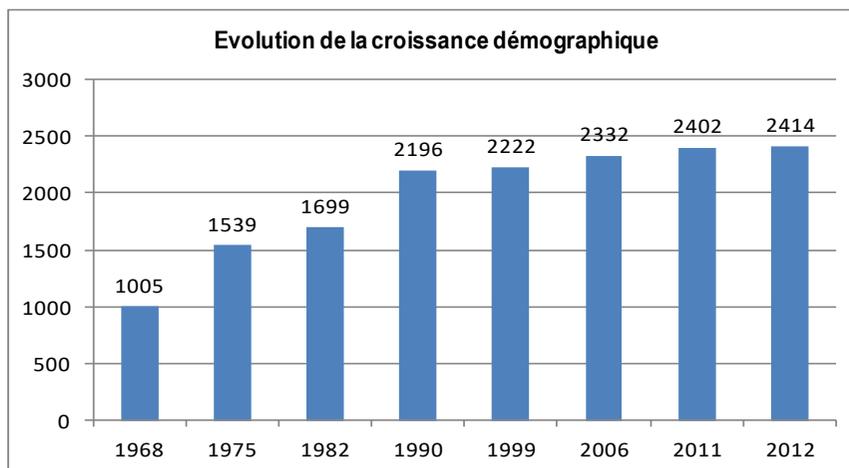
- La mise en place récente du nouveau plan des lignes
- Les utilisateurs de ces lignes. En effet, la majorité des usagers de la ligne E sont les scolaires du CFA, peu d'habitants de Pavie prennent les transports en commun. Ils utilisent leur voiture.



5. UNE COMMUNE QUI RESTE ATTRACTIVE

5.1. MALGRE UN RALENTISSEMENT, UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE TOUJOURS POSITIVE

En 40 ans, la population de Pavie a plus que doublé. La croissance démographique de Pavie a connu un boom dans les années 1990, elle reste importante à l'échelle du Grand Auch voire du Gers.

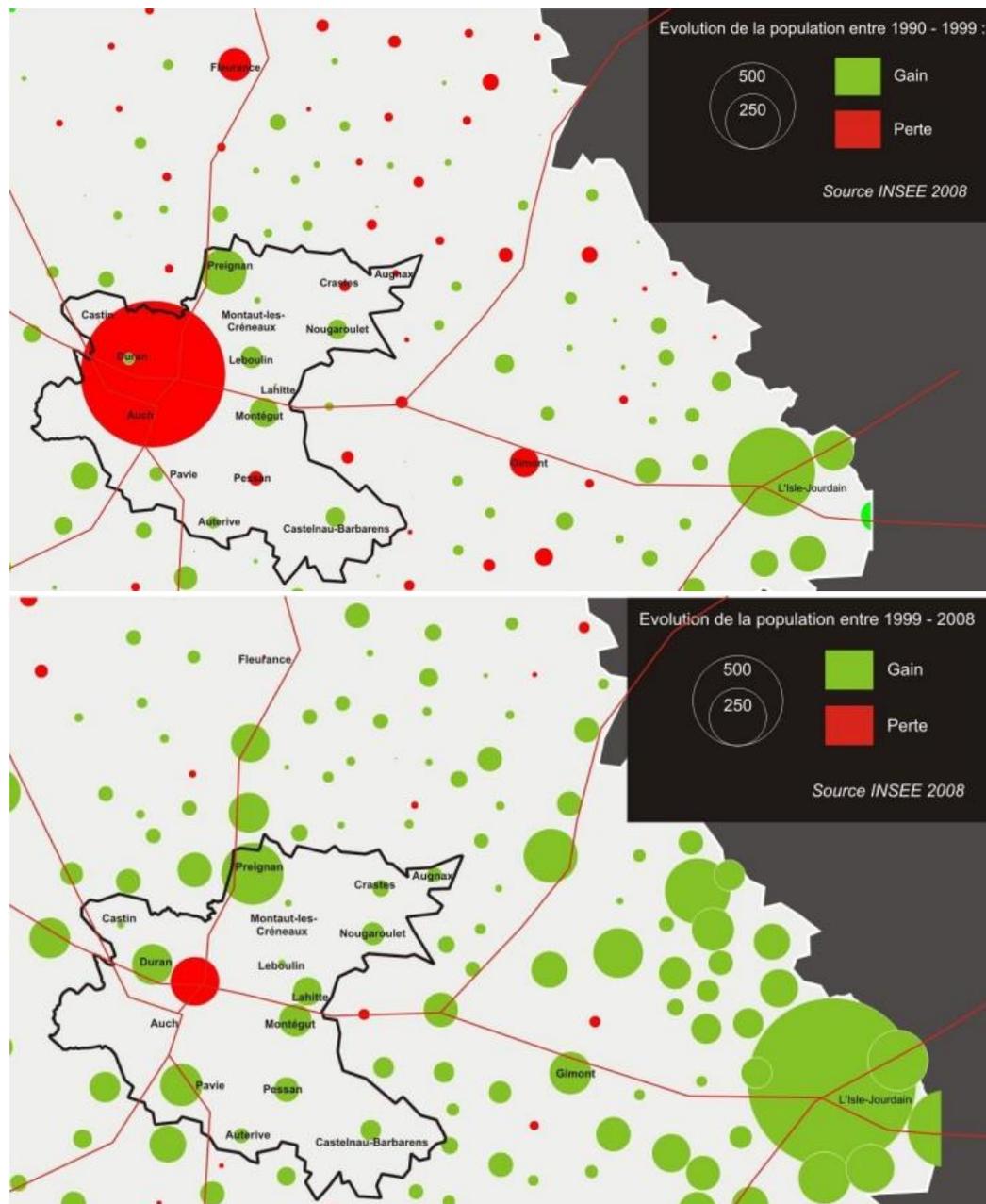


La croissance démographique de Pavie est essentiellement due à l'arrivée de nouvelles populations (solde migratoire). En effet, entre 2006 et 2012, la commune a gagné 73 habitants dont 0,4 % par an est dû au solde migratoire et 0,2 % par an au solde naturel. En comparaison, Auch présente une variation annuelle de sa population de 0,2 % par an entre 2007 et 2012 contre 0,6 % par an pour Pavie.

Même si l'accroissance de la population de Pavie a baissé depuis les années 1990, il n'empêche, la ville reste encore attractive et ceci s'explique par les nombreux projets réalisés ou en cours sur le territoire communal :

- Le projet de contournement de la RD929 et la requalification de la départementale
- L'aménagement de la place de la mairie
- L'opération des Carmes
- L'aménagement de la place de l'Eglise
- L'opération de la plaine du Cédon
- Le réaménagement des entrées de ville
- La restauration du vieux pont
- L'extension paysagère du cimetière
- L'extension et la modernisation du stade
- Le projet de promenade le long des berges du Gers
- Le parc urbain Fleurian

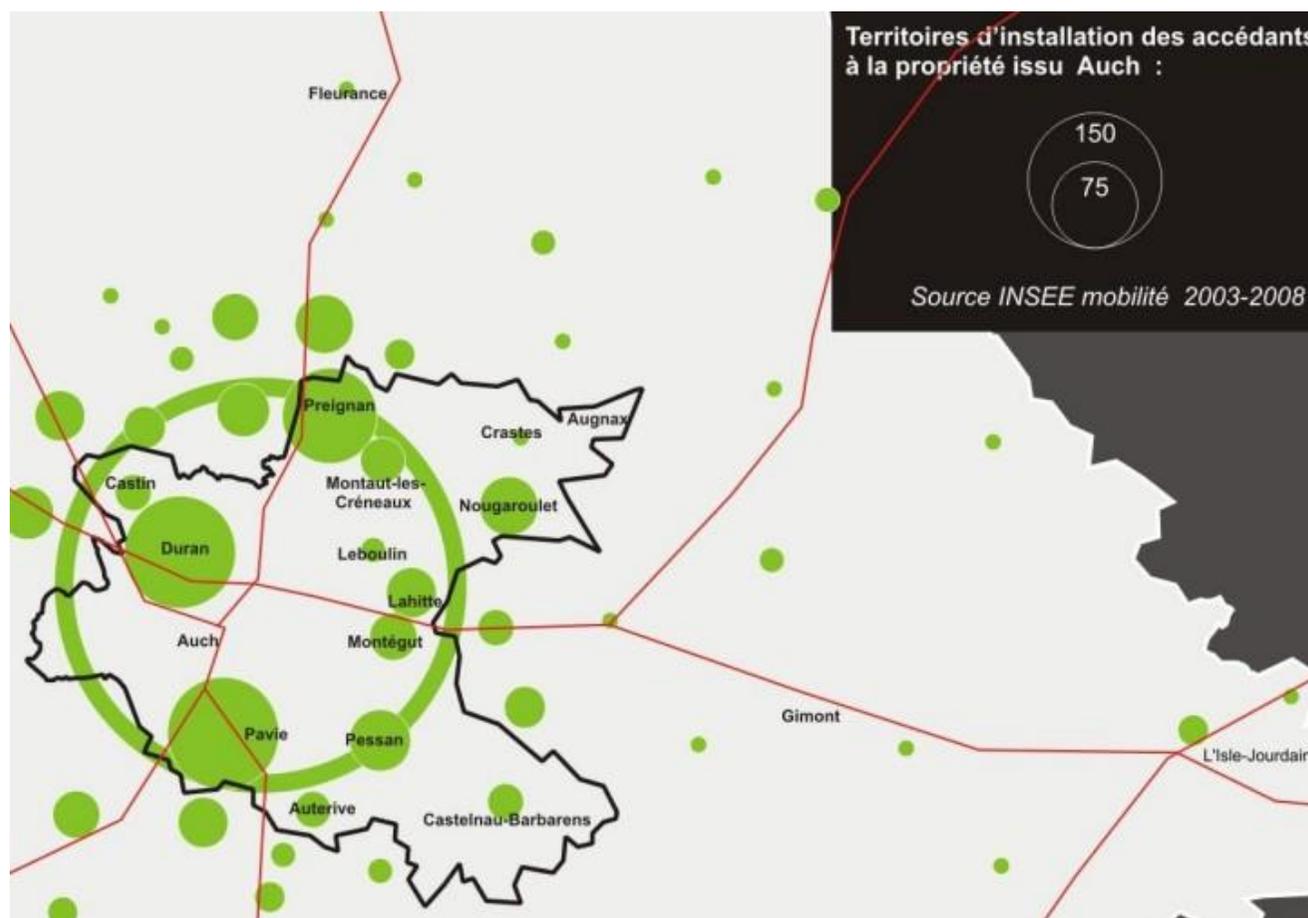
Comme illustrées sur les cartes ci-contre tirées du diagnostic du PLH du Grand Auch, Pavie a une croissance positive entre 1990 et 1999 qui s'est accru entre 1999 et 2008. Les communes de l'intercommunalités sont des catalyseurs de population en comparaison à Auch.



En effet, d'après les données du diagnostic du PLH du Grand Auch, on estime que sur 1000 ménages auscitains qui ont déménagé pour accéder à la propriété entre 2003 et 2008,

- 43 % sont restés sur Auch
- 22 % se sont installés dans les communes du Grand Auch (une trentaine de ménages par an)
- 34 % se sont installés dans les territoires associés (une cinquantaine de ménages par an)

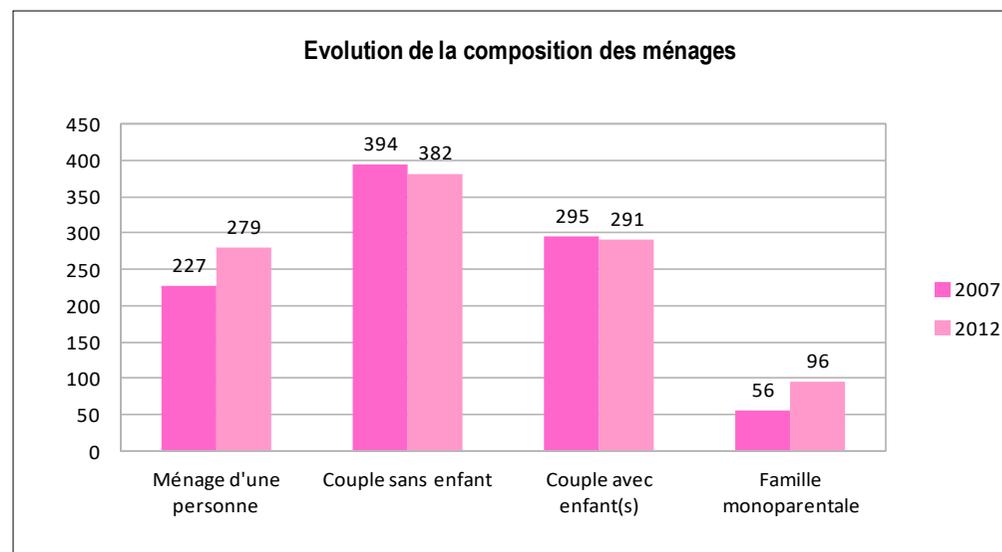
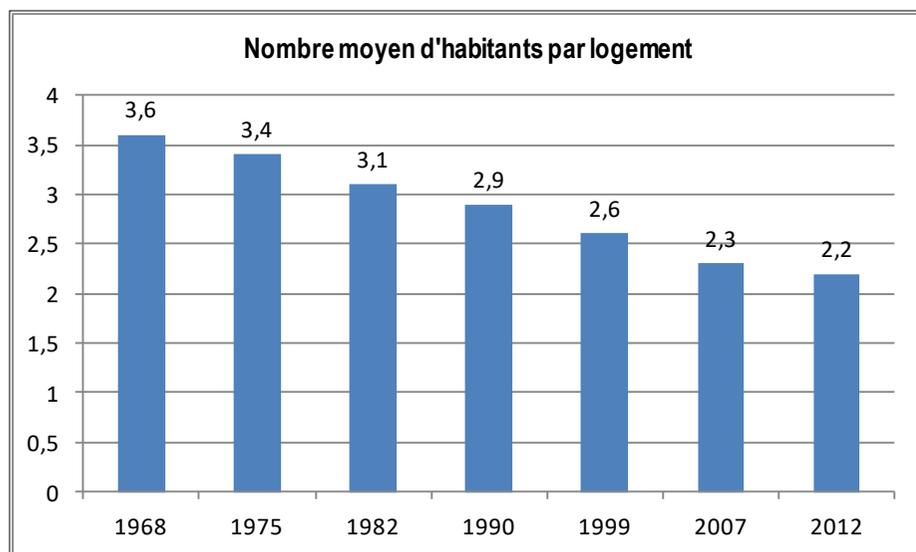
Sur le territoire du Grand Auch, les coûts abordables du marché permettent une accession sociale (acquisition d'un terrain autour de 50 à 60 K€ ce qui conduit à un prix de réalisation à hauteur de 150/170 K€).



5.2. DE PLUS EN PLUS UNE DIVERSITE DE POPULATION

Les nouveaux arrivants, néo-ruraux pour la plupart, ont une structure familiale diversifiée. La composition des ménages à Pavie évolue et tend vers davantage de familles monoparentales ou de personnes célibataires. Logiquement, le desserrement a chuté depuis 40 ans mais il reste plus important que celui du département (2,2 en 2012), de la communauté d'agglomération (2 en 2012) et d'Auch (1,8 en 2012).

L'évolution de la structure de la famille a engendré une hausse des ménages d'une personne et une hausse des familles monoparentales. Ces évolutions sont à prendre en compte dans l'offre en logements que la commune peut proposer.

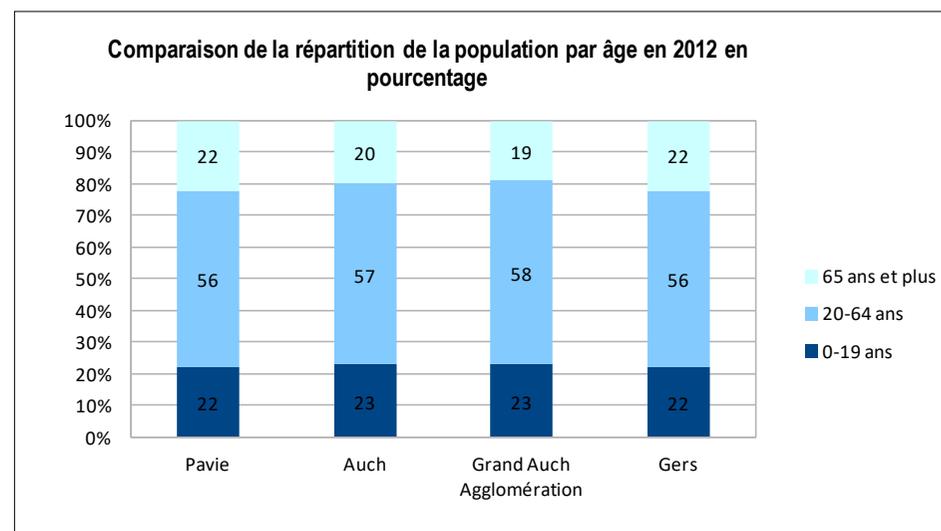
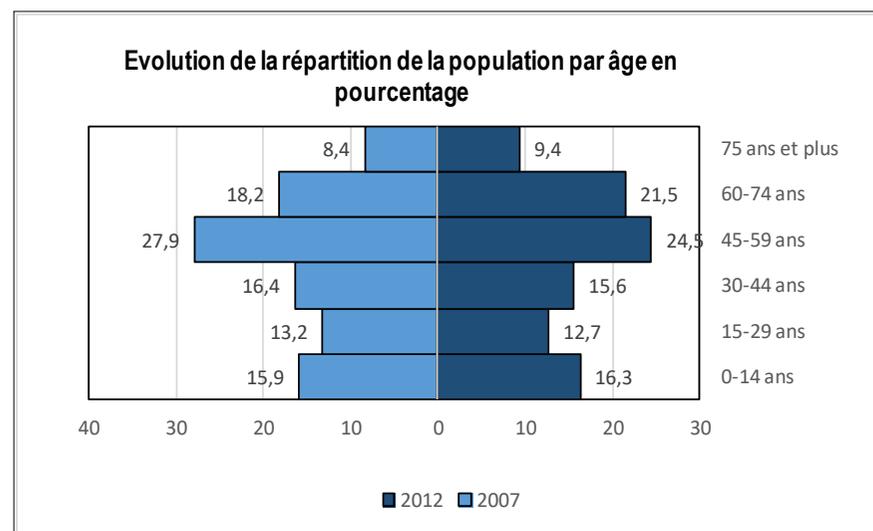
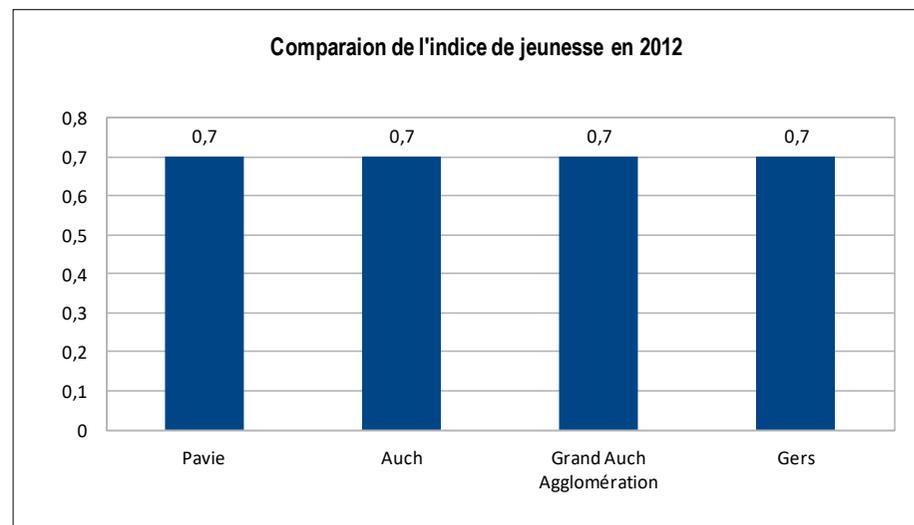


Malgré la croissance démographique, Pavie connaît un vieillissement de sa population. Les plus de 60 ans ont cru entre 2006 et 2011 à contrario des 15-59 ans. La répartition par tranches d'âge est similaire à celle des autres communes du Gers avec environ 20 % de 0-19 ans, 60 % de 20-64 ans et 20 % de plus de 65 ans. Cela reflète donc un indice de jeunesse commun aux communes du Gers de 0,7. L'indice de jeunesse est la ration entre la part des moins de 20 ans sur celle des plus de 60 ans. Sur Pavie, il est de 0,7, ce qui signifie que les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

Deux éléments peuvent expliquer le vieillissement de la population :

- Un départ des jeunes de plus de 20 ans (qui constituaient en 1975 la tranche la plus importante soit 35% de la population totale)
- Une baisse du nombre des naissances depuis les années 1980

Toujours en lien avec l'évolution des structures familiales, pour fixer les populations plus jeunes, la commune peut proposer un véritable parcours résidentiel : des offres de logements divers en fonction des moments de vie.

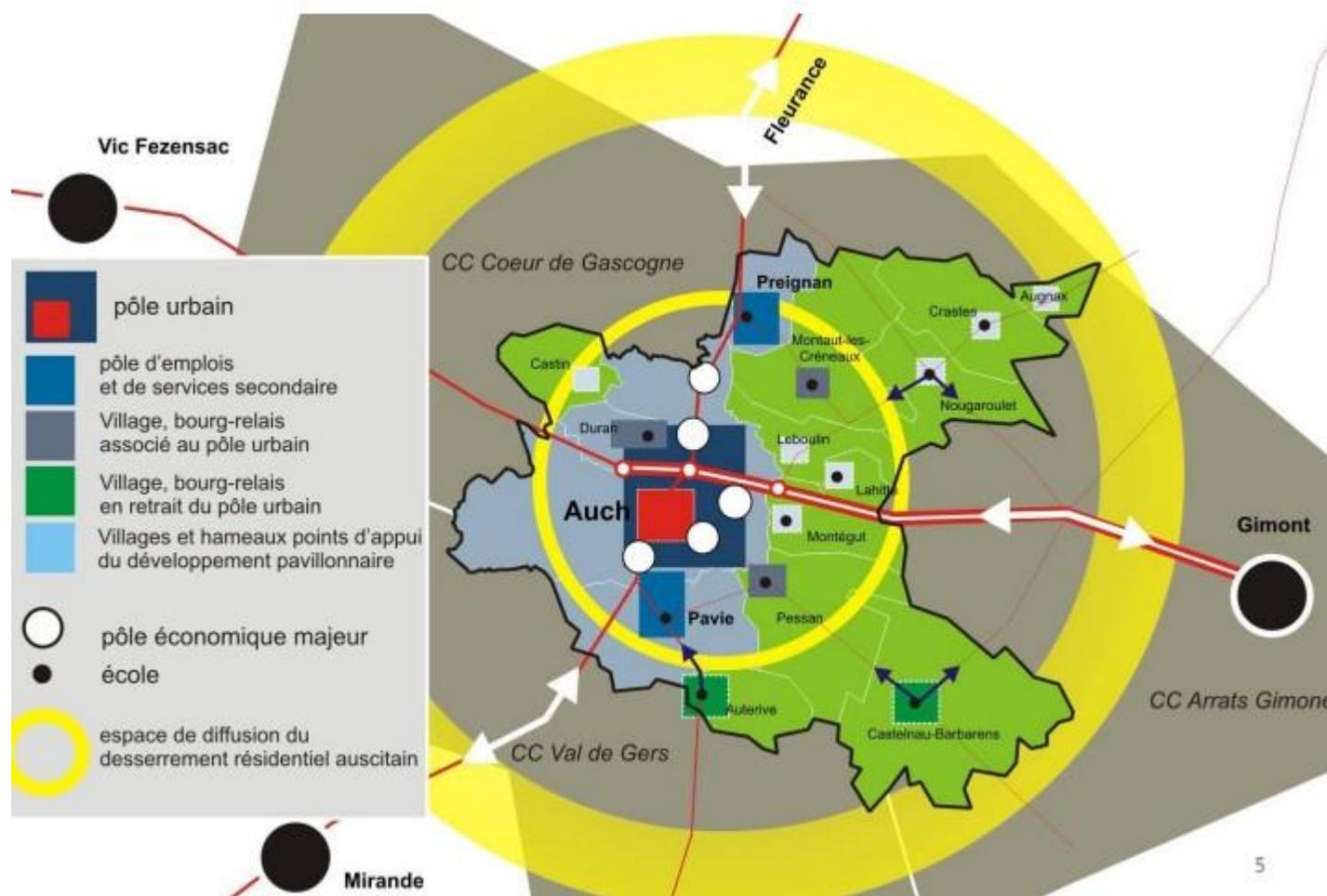


5.3. UN PARC DE LOGEMENTS DE POLE SECONDAIRE

5.3.1. Les orientations du Programme Local de l'Habitat

Le Grand Auch élabore son PLH. Des orientations ont d'ores et déjà émergées pour le territoire :

- Faire de l'habitat un levier d'organisation d'une agglomération en émergence (mieux maîtriser le développement de l'habitat, optimiser les capacités foncières existantes)
- Requalifier, renouveler et rééquilibrer l'habitat social (inscrire le développement du parc public dans une stratégie communautaire)
- Réaffirmer la contribution du parc ancien privé au développement communautaire et à l'amélioration des conditions d'habiter (conforter la vitalité des cœurs de village, se doter des capacités à mener une action ensemble)
- Mieux prendre en compte les parcours résidentiels des publics vulnérables (consolider des réponses en direction des jeunes, des personnes âgées, lutter contre la précarité énergétique)



Au sein du PLH, Pavie est considéré comme un pôle d'emplois et de services secondaires comme l'illustre la carte synthèse du PLH.

Le PLH a mis en évidence trois scénarii de développement :

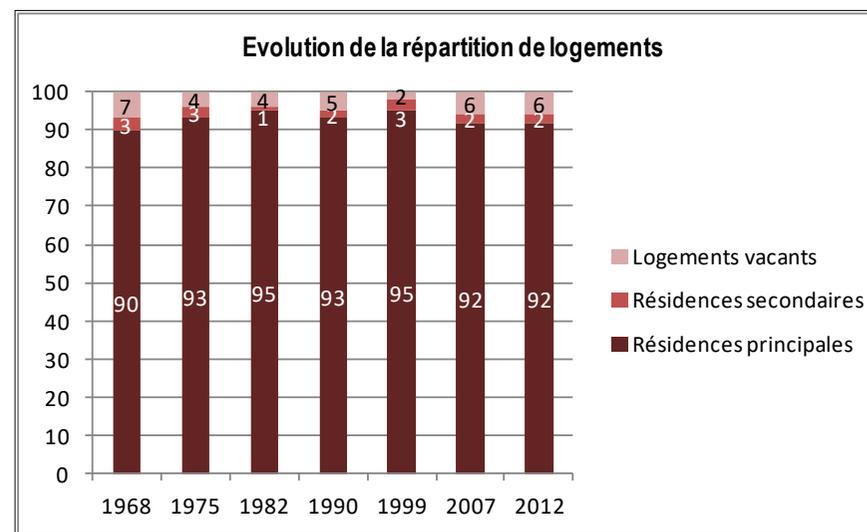
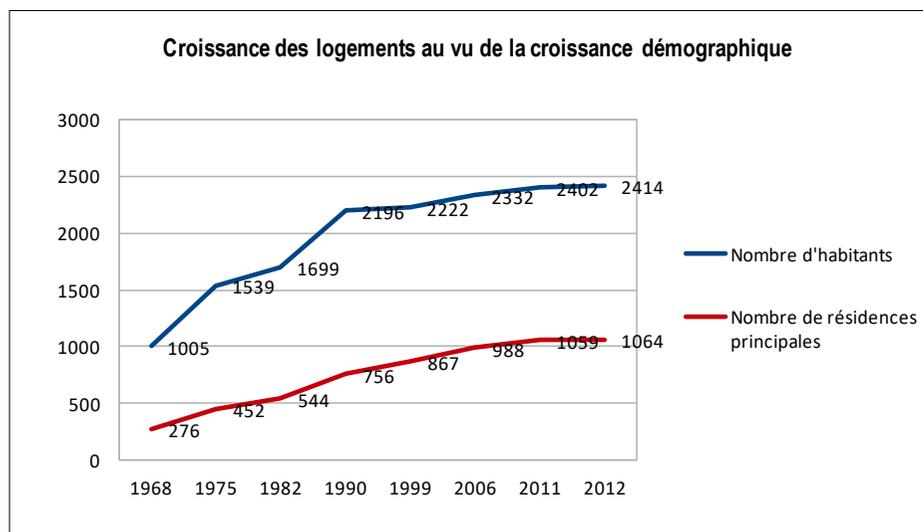
- Un scénario au fil de l'eau (110 logements/an)
- Un scénario progressiste qui vise à inscrire le développement de l'habitat au service du projet communautaire (150 logements/an)
- Un scénario équivalent au développement de villes moyennes à 1h de Toulouse (190 logements/an)

5.3.2. Une offre de logements tournée vers la maison individuelle

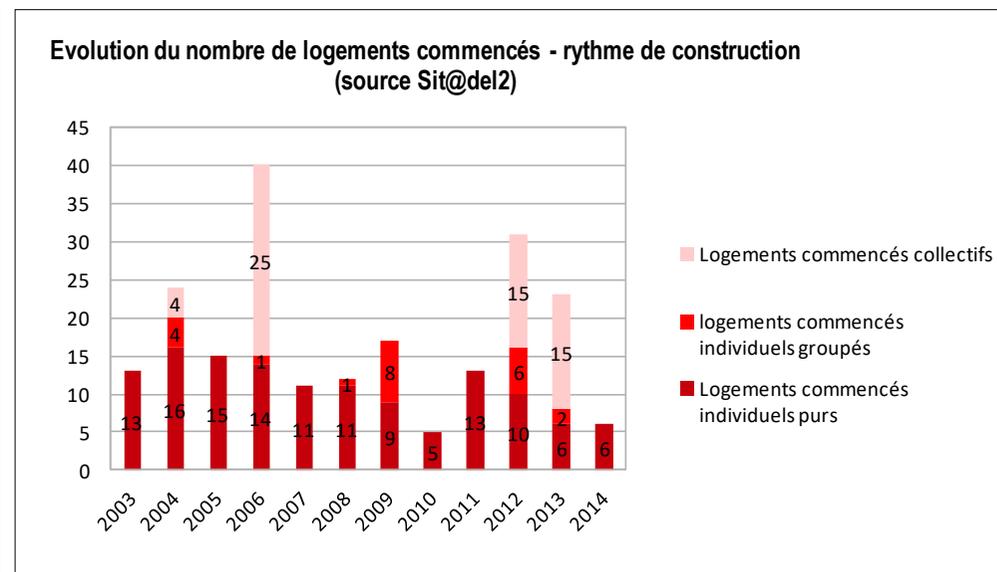
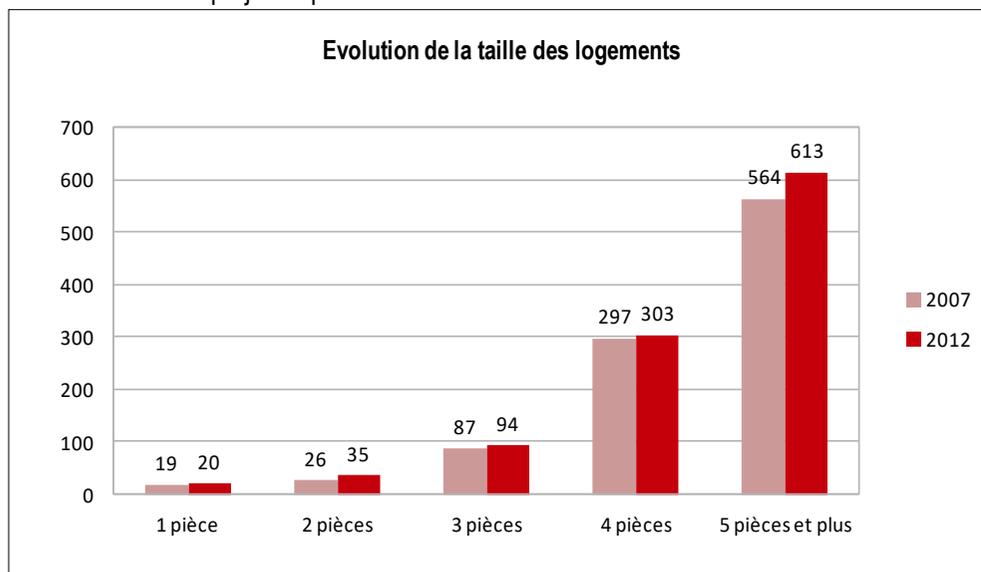
Sur la période 2007-2012, le parc de logements a augmenté d'environ 5 % : 89 logements dont +72 résidences principales et +17 résidences secondaires. L'augmentation importante des logements par rapport à celle de la population s'explique par plusieurs facteurs : l'essor de l'activité de la construction lié à la défiscalisation, l'augmentation des logements vacants (passant de 2 % en 1999 à 6 % en 2007 et en 2012), l'augmentation des résidences secondaires (passant de 1,6 % en 2007 à 2,4 % en 2012) et l'évolution des structures familiales avec la baisse du desserrement (de 2,3 personnes par ménage en 2007 à 2,2 en 2012).

Ce qui est à noter c'est l'augmentation de la vacance passant de 2 à 6 % entre 1999 et 2012. 5-6 % représente un taux raisonnable pour assurer une bonne rotation achat vente. Il faut ainsi faire attention au phénomène de vacance afin qu'il ne grossisse pas et ne viennent pas participer à la mort du territoire.

Il faut remarquer que le long de la RD929, existe une vacance commerciale qui ne pourra diminuer qu'avec la mise en place du projet de contournement de la RD929 et donc la revalorisation de cet axe.



Le nombre de logements commencés entre 2004 et 2014 varie entre 192 (données communales) et 197 (données sit@del). Le léger delta est dû à la prise en compte de la temporalité du dépôt de permis et à celle du début des travaux. 60 % des logements commencés sur la dernière décennie sont des logements individuels purs. De ce fait, le nombre de pièces par logements reste important et a tendance à augmenter entre 2007 et 2012. En 2012, le nombre de 4 pièces et plus représente 87 % du parc de résidences principales (contre moins de 5 % des une à deux pièces), alors que le nombre moyen d'occupants par ménage est de 2,2 habitants. On observe donc une inadéquation de l'offre dans la taille des logements. Il faut toutefois noter que la municipalité a commencé à diversifier son parc de logements grâce à des collectifs, intermédiaires et logements individuels groupés comme c'est le cas récemment avec le projet du parc urbain de Fleurian.



5.3.3. La réhabilitation des logements

Pavie a fait l'objet d'une OPAH entre 2006 et 2010 au sein de l'OPAH Grand Sud menée par le cabinet Karl Petersen.

Aujourd'hui, l'association la maison du logement et le PACT31 travaille à la mise en place du Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le département gersois (sauf Auch et trois intercommunalités au Nord-ouest du département) sur trois ans et qui a débuté en novembre 2013. Ce PIG vise les habitations existantes des propriétaires occupants (sous conditions de revenus). Ce PIG vise la réhabilitation des logements dans plusieurs cadres :

- De travaux liés à des économies d'énergie (au moins 25 %)
- De mise en accessibilité pour du handicap
- De rénovation de logements insalubres ou très dégradés.

Depuis les débuts des permanences en mairie de Pavie (mai 2014), les intervenants ont rencontrés une vingtaine de personnes et ça a débouché sur le dépôt de six dossiers dont quatre qui ont d'ores et déjà eu un accord. Ces six dossiers concernent des logements de la bastide mais également de la périphérie (Laspachères, lotissements sur le coteau Nord-ouest, Besmaux).

En tout, les objectifs du PIG visent la réhabilitation de 600 logements sur l'ensemble du département sur trois ans.

5.3.4. Une densité faible sur les dix dernières années

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | TOTAL |
|-----------------------------|------|-------|------|-------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Nombre de PC | 15 | 15 | 15 | 10 | 10 | 7 | 11 | 10 | 11 | 7 | 5 | 121 |
| | 2 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 7 |
| | 2 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 9 |
| | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 4 |
| Nombre de logements/bâtimts | 25 | 35 | 26 | 17 | 13 | 7 | 25 | 16 | 16 | 7 | 5 | 192 |
| | 2 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 7 |
| | 2 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 9 |
| | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 5 |
| Superficie globale en ha | 2,87 | 3,31 | 3,52 | 2,54 | 1,86 | 0,77 | 1,72 | 0,82 | 1,69 | 0,83 | 0,44 | 20,40 |
| | 0,97 | 2,26 | 0 | 0 | 0,08 | 0 | 0 | 0 | 1,68 | 0,27 | 0 | 5,26 |
| | 1,31 | 0 | 0 | 4,79 | 1,31 | 0 | 0 | 0,82 | 0 | 3,15 | 0 | 11,38 |
| | 0,66 | 0 | 0 | 0,67 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,03 | 2,36 |
| Superficie moyenne en m² | 1150 | 974 | 1469 | 1695 | 1690 | 1277 | 1076 | 685 | 1304 | 1187 | 1106 | 1237 |
| | 4868 | 11303 | 0 | 0 | 788 | 0 | 0 | 0 | 16858 | 2660 | 0 | 7295 |
| | 6550 | 0 | 0 | 23950 | 6550 | 0 | 0 | 8200 | 0 | 15750 | 0 | 12200 |
| | 3319 | 0 | 0 | 3362 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10357 | 5679 |

Légende :
Logements
 Activités économiques
 Services équipements
 Bâtiments agricole

Sur les dix dernières années, ce sont 141 permis qui ont été déposés pour de la construction neuve (121 pour de l'habitat, 7 pour de l'activité, 9 pour des bâtiments de services et d'équipements et 4 pour des bâtiments agricoles). Ces permis se répartissent sur 39,4 ha dont 20,40 à vocation d'habitat, 5,26 ha à vocation d'activité, 11,38 ha à vocation de services et d'équipements et 2,36 ha à vocation agricole.

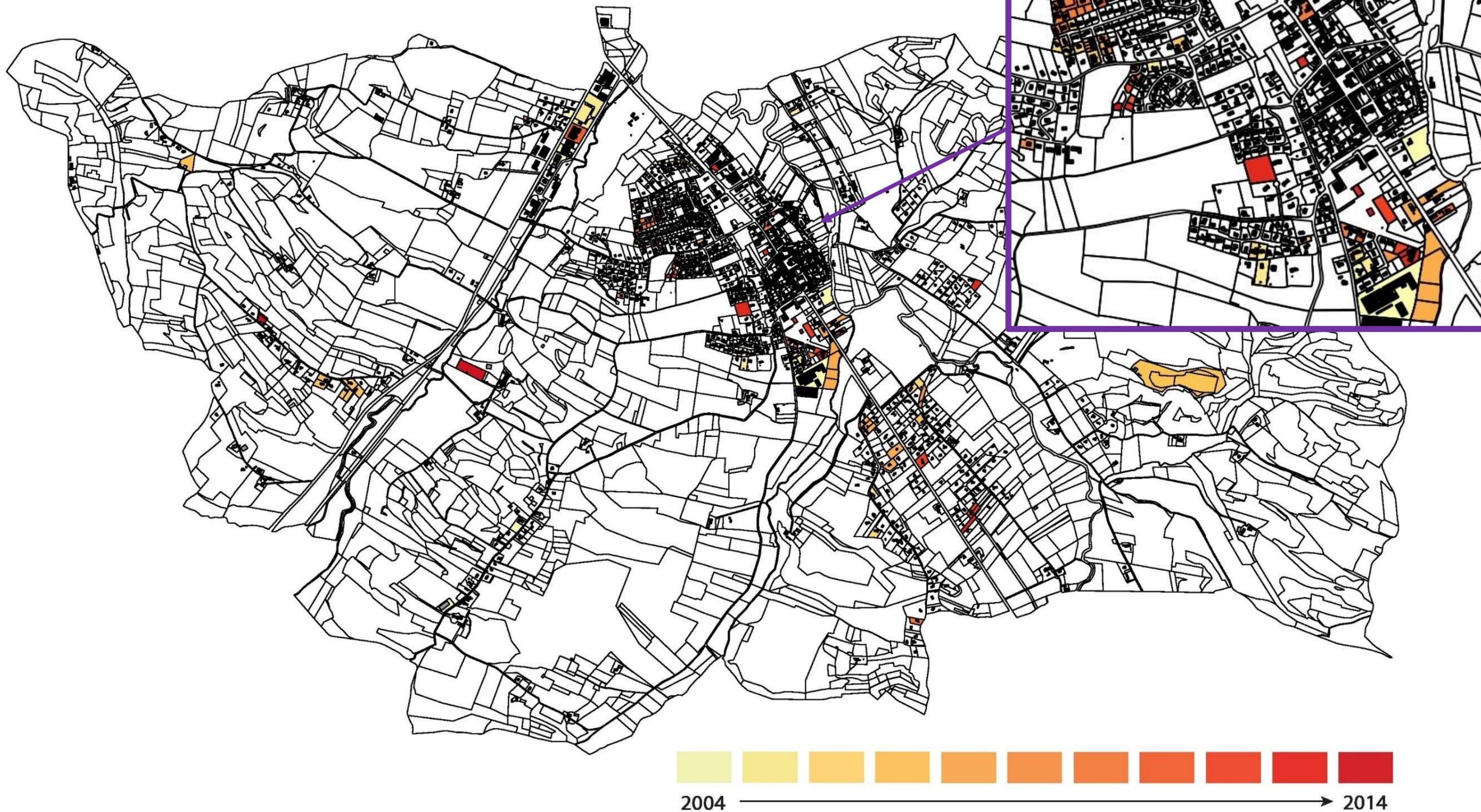
Pour les logements, la densité moyenne est de 6 logements/ha.

Les permis déposés pour de l'habitat se répartissent en majorité dans les lotissements des coteaux Nord-ouest de la commune (habitat sous forme de lotissement) mais également au niveau du chemin de la Salière et au lieu-dit En Cournet (habitat linéaire et diffus).

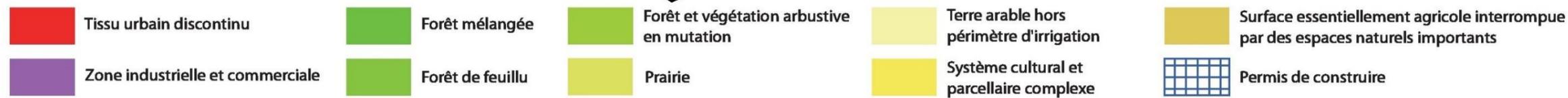
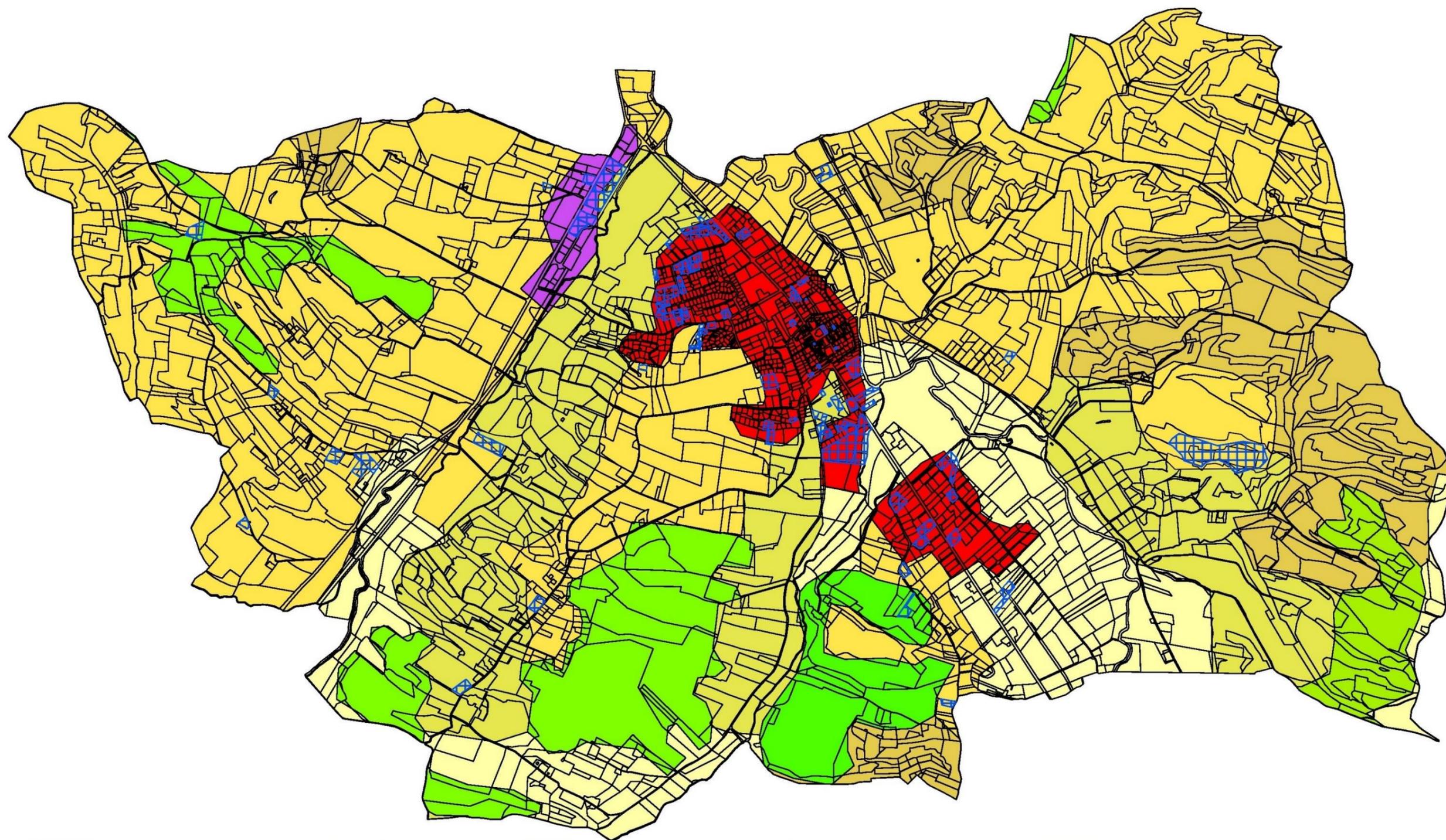
En examinant le tableau ci-contre, issu du diagnostic du diagnostic du PLH, on s'aperçoit que les données communales reflètent bien les données du PLH qui regroupent Pavie et Pregnan.

| Source : DGI-magic 2 / 2008 | | 1991-1999 | 2000-2008 |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Auch | nb logements construits | 689 | 1 089 |
| | ha consommés | 50 ha | 64 ha |
| | surf moy par logement | 732 m ² | 584 m ² |
| | population gagnées | -1225 | -167 |
| Pavie Pregnant | nb logements construits | 185 | 309 |
| | ha consommés | 41 ha | 42 ha |
| | surf moy par logement | 2191 m ² | 1368 m ² |
| autres communes | population gagnées | 193 | 390 |
| | nb logements construits | 184 | 356 |
| | ha consommés | 49 ha | 95 ha |
| | surf moy par logement | 2683 m ² | 2682 m ² |
| | population gagnées | 194 | 495 |

Répartition des permis de construire des dix dernières années sur le territoire communal



La répartition des permis de construire des dix dernières années par rapport à l'occupation du sol (Corinne Land Cover 2006)



| | Tissu urbain discontinu | Zone industrielle | Foret mixte | Systemes cultureux complexes | Prairie | Terres arables | TOTAL |
|------------------------|-------------------------|-------------------|-------------|------------------------------|------------|----------------|-------------|
| Habitat | 13,92 | 0,3 | 0,35 | 4,3 | 0,88 | 0,65 | 20,4 |
| Activité économique | 0,42 | 4,84 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5,26 |
| Services / Equipements | 4,51 | 0 | 0 | 6,8 | 0,07 | 0 | 11,38 |
| Bâtiment agricole | 0 | 0 | 0 | 1,91 | 0,45 | 0 | 2,36 |
| TOTAL | 18,85 | 5,14 | 0,35 | 13,01 | 1,4 | 0,65 | 39,4 |

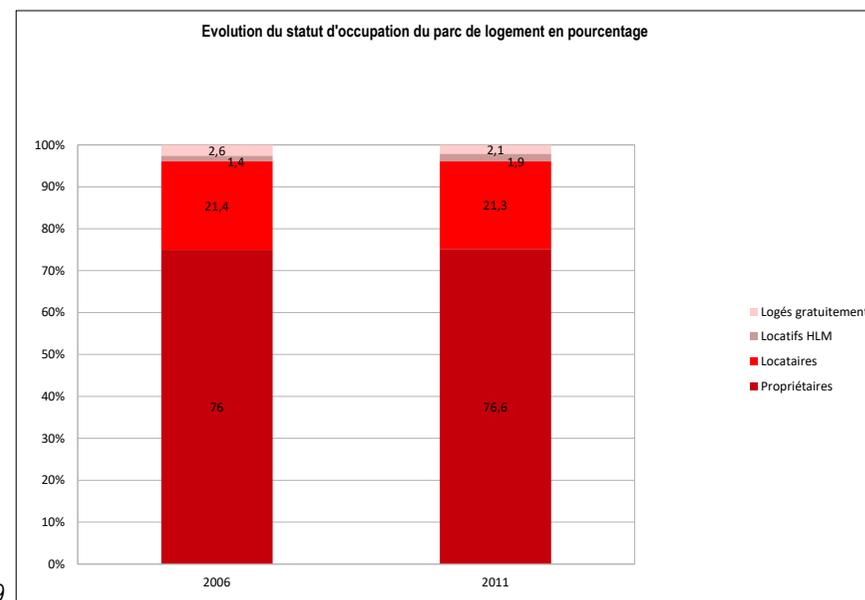
Répartition de la consommation de l'espace par type de bâti en hectare sur les dix dernières années

En reprenant la nomenclature Corinne Land Cover, on s'aperçoit que près de 50 % des permis déposés (toute destination confondue) se situent au sein du tissu urbain et que 13 % se situent en zone industrielle. Il y a donc 60 % des permis qui sont dans des zones déjà construites. Sur les dix dernières années c'est 6,18 ha qui ont été consommés pour de l'habitat en zone agricole et naturelle, ce qui représente 15 % des permis déposés pour de la construction neuve et 30 % des permis déposés pour de la construction neuve à vocation d'habitat.

Sur les dix prochaines années, la commune devra modérer sa consommation sur les terres agricoles et naturelles par rapport à ce qui s'est passé sur la dernière décennie.

5.3.5. Un effort de diversification

L'offre en logements tend timidement à se diversifier entre 2006 et 2011 avec une légère progression des logements HLM. La commune n'est pas soumise à une obligation de production de logements sociaux mais appartient au PLH de la communauté d'agglomération du Grand Auch (document en cours) qui prescrit la création de 150 logements/an sur l'ensemble du territoire. Les priorités s'axent sur les centres villes et les bourgs ainsi que dans les zones d'habitat. L'objectif du PLH est de dynamiser le Garros (quartier d'Auch), de le dé-densifier pour harmoniser le logement social sur l'ensemble du territoire du Grand Auch.



Le parc locatif social conventionné est de l'ordre de 50 logements sociaux sur la commune de Pavie appartenant à des bailleurs publics dont 6 à l'Office Public de l'Habitat et 44 à la SA Gascogne HLM du Gers. En 2011, 19 logements sociaux ont été inaugurés : 4 à la fontaine et 15 au Clos Fleurian.

Même si la commune propose avant tout la forme urbaine pavillonnaire, elle développe, notamment avec le parc urbain Fleurian, de nouvelles formes urbaines comme l'intermédiaire. L'enjeu pour la ville de Pavie est de proposer une offre de logements diversifiée, qui s'intègre dans l'environnement urbain et paysager du territoire. Il faut également raisonner en termes d'intégration dans le tissu urbain. En effet, les formes urbaines sur la bastide et dans les lotissements sur les coteaux Nord-ouest ne sont pas les mêmes.

En même temps, il faut également que la commune puisse offrir des logements répondant aux besoins des populations. Après avoir contacté une agence immobilière, nous pouvons mettre en évidence que les biens demandés par les acquéreurs se tournent vers des maisons de plain-pied (trois chambres, éventuellement un garage et une superficie de 90/100m²) avec un budget aux alentours de 130/150K€. Suite aux demandes des acquéreurs, on se rend compte, et ce malgré les chiffres, qu'il manque encore des grandes maisons (5/6 chambres) pour des familles recomposées.



Formes urbaines différents sur les coteaux Nord-ouest : logements individuels, petits collectifs, groupé



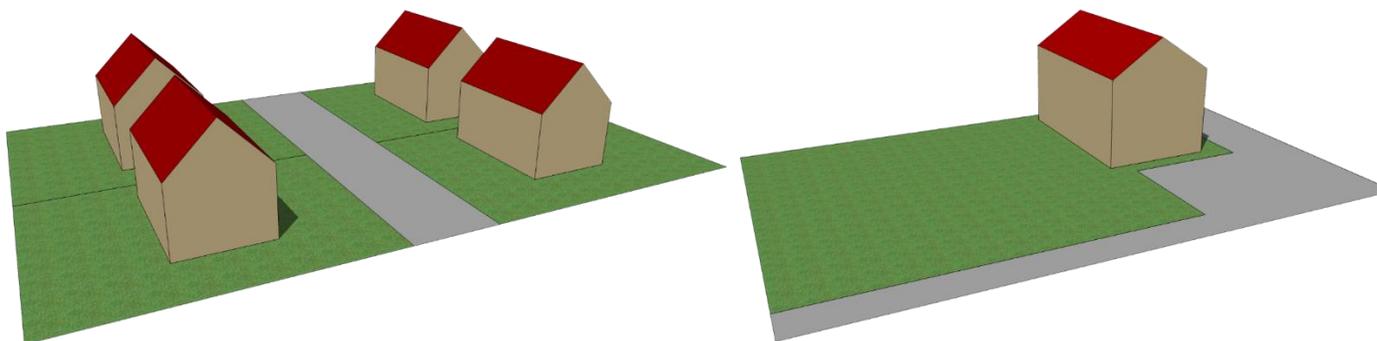
Parc urbain Fleurian (mise en œuvre dans le cadre d'une ZAC toujours applicable – sous maîtrise de la collectivité), logements intermédiaires



Bastide : rue de la Guérite – rue d'Étigny – Rue du Sang : logements collectifs, maisons groupées

L'analyse sur les formes urbaines est à mettre en relation avec celle sur la densité. La densité représente le rapport entre le nombre de logements et la surface d'un espace de référence (en hectare), elle peut être plus ou moins forte et perçue différemment. Dans un contexte législatif imposant une consommation modérée des espaces agricoles et naturels, une réflexion sur les densités bâties est nécessaire en vue de la construction de nouveaux logements.

La densité, c'est avant tout une question de ressenti comme peut l'illustrer ces schémas :



4 pavillons individuels sur 2000m² et 4 logements intermédiaires ou petits collectifs (R+1) sur 2000m²

La place de l'espace vert, de la respiration verte n'est pas la même entre les deux formes urbaines. Même si la densité est la même, la trame la plus aérée est représenté par le petit collectif ou intermédiaire.

6. SYNTHÈSE DU VOLET URBAIN-FONCTIONNEMENT URBAIN-SOCIO DEMOGRAPHIQUE

| | Atouts du territoire | Faiblesses du territoire | Besoins du territoire |
|--|---|---|--|
| Le tissu urbain | Patrimoine architecturale à préserver dans la bastide et au sein des fermes Urbanisation pour la majorité regroupée autour du centre | Urbanisation des coteaux qui impacte le paysage Urbanisation qui s'étale le long des voies Fonctionnement des lotissements le plus souvent en impasse | Redynamiser le bourg (plusieurs projets sont en réflexion dans ce sens) Assurer des aménagements globaux et cohérents Préserver l'identité de la bastide (forme et trame aérée) Prendre en compte les covisibilités Limiter voire stopper le mitage des terres agricoles |
| L'activité économique tourisme | Plusieurs zones d'activités d'envergure intercommunale qui sont pleines et qui peuvent être sujettes à extension Présence de la Chambre et de l'école des métiers Pôle de loisirs à Besmaux | Vacance commerciale le long de la RD929 Accès et stationnement pour les commerces de la bastide difficile Impact visuel des zones d'activités | Redynamiser le bourg (plusieurs projets sont en réflexion dans ce sens) |
| L'agriculture | Majorité d'exploitations avec à leur tête de jeunes agriculteurs ou ayant prévue une succession Plusieurs projets d'extension de l'activité : passage en agriculture biologique, construction de bâtiments agricoles, volonté d'étendre son exploitation | Difficultés de trouver des terres à vendre pour de l'agriculture | Pérenniser l'activité agricole |
| Les équipements-espaces publics | Offre complète et regroupée | Place de la mairie peu utilisée | Redynamiser le bourg (plusieurs projets sont en réflexion dans ce sens) |
| Les déplacements | Plan de circulation de la bastide | Manque de liaisons piétonnes entre les quartiers Fort trafic des poids lourds | Projet de contournement qui impliquera une requalification de la traversée de bourg Offre de stationnement à conforter |
| L'analyse sociodémographique | Croissance démographique positive Sur les 10 dernières années, plus de la moitié des constructions neuves d'habitat et d'activité se sont faites en zone urbaine | Parc de logements qui tend à se diversifier mais toujours l'omniprésence du modèle de la maison pavillonnaire Sur les dix dernières années, densité faible de l'ordre de 8 log/ha Habitat dilué | Proposer un parcours résidentiel Proposer une offre de logements pour types de besoins (logement social ?) Proposer un principe de géographie préférentielle pour optimiser les gisements fonciers Modérer la consommation sur les terres agricoles et naturelles Poursuivre la diversification des formes urbaines Consolidation du bourg en matière d'habitat |

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

A la suite du diagnostic du PLU, la commune va élaborer son projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce projet reflète le projet de la commune, le projet politique, il est la clé de voûte du PLU. Il met en place un projet sur les dix prochaines années. Dans ce cadre, il est proposé à la mairie des scénarii de développement. Le choix du scénario devra être celui qui s'adapte le plus au projet de la mairie, à sa ligne directrice.

1. LES BESOINS EN LOGEMENTS EN 2025 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION DE PAVIE

Entre 2007 et 2012, Pavie connaît une croissance dans sa production de logements supérieure au taux de croissance démographique observé sur la commune. 89 logements se sont en effet construits sur la commune entre 2007 et 2012 pour 73 habitants accueillis sur la même période. Etant donné que l'Insee recense en 2012 environ 2,2 personnes par ménages, on s'aperçoit que la production de logements a été supérieure aux besoins nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants. En effet, quatre mécanismes ont joué un rôle dans la production de logements nécessaires au maintien de la population qui habitait à Pavie en 2007.

Ces quatre mécanismes qui sont intervenus risquent d'avoir également un impact sur la production de logements futurs. Ils sont donc à prendre en compte pour définir la production totale de logement à Pavie d'ici 2025, en tenant compte de l'arrivée de nouvelles populations et de la production de logements nécessaires au maintien de la population de 2012 :

- Le renouvellement des logements : Parallèlement à la production de nouvelles constructions, certains logements existants peuvent être démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage et devenir locaux d'activité, tandis que des locaux d'activités peuvent à l'inverse être transformés en logements. Les constructions existantes peuvent également être divisées en plusieurs logements là où il n'y en avait qu'un auparavant.
- Le desserrement de la population : La production de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux des résidents actuels à Pavie. Le nombre moyen de personnes par ménage étant en baisse sur la commune, les décohabitations impliquent la production de davantage de logements pour la population résidente en 2012.
- La variation du nombre de logements vacants : Certains logements existants peuvent être laissés inoccupés en attendant la vente ou la location, ou abandonnés, voire déclarés insalubres, tandis que d'autres sont réhabilités et s'ajoutent dans le parc de résidences.
- La variation du nombre de résidences secondaires : Certains logements existants peuvent devenir des résidences secondaires si le territoire devient attractif et touristique. A l'inverse, des résidences secondaires peuvent être réinjectés dans le parc de résidences principales.

1.1. LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période et la variation du parc total de logements durant la même période. Le parc de logements est passé de 1074 en 2007 à 1163 en 2011 à Pavie, soit une augmentation de 89 logements. Durant la même période, 89 logements ont été construits (données sit@del). Il y a donc une corrélation entre l'évolution des logements et leurs constructions. Autrement dit, il n'y a pas de logements qui a changé de destination ou des bâtiments à autre vocation qui s'est transformé en de l'habitat.

De plus, il n'existe pas sur la commune de projet de renouvellement comme cela a pu être le cas (exemple du bâtiment dans la bastide pawich). On peut estimer que le renouvellement n'est pas un facteur qui fera varier l'évolution du nombre de logements sur la commune de Pavie.

1.2. VERS UN DESSERREMENT PROGRESSIF DE LA TAILLE DES MENAGES EN 2025

Sur la commune, le nombre de personnes par ménage est en baisse depuis 1968. Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement risque de perdurer ou tout du moins de se maintenir. Actuellement la taille moyenne des ménages à Pavie est de 2,2.

Le PLH prévoit, à l'échelle du Grand Auch, une baisse du desserrement à 2 personnes par ménage d'ici 2020.

$$2341 \text{ (population des résidences principales en 2012)} / 2 = 1171 \text{ résidences principales}$$

$$1171 - 1063 \text{ (nombre de résidences principales en 2012)} = 108$$

Il faudra à terme créer 108 logements supplémentaires pour permettre le maintien de la population.

1.3. UNE STABILISATION DE LA PART DES LOGEMENTS VACANTS DANS LE PARC DE 2025

Le taux des logements vacants était de 6% en 2007 et de 6,2% en 2012. On peut estimer que la part des logements vacants va se stabiliser, toutefois il faudra veiller à permettre et inciter leur revalorisation.

1.4. UNE LEGERE HAUSSE DE LA PART DES RESIDENCES SECONDAIRES DANS LE PARC DE 2025

La part des résidences secondaires en 2007 est de 1,6% du parc de logements et de 2,4% du parc en 2012. On peut estimer que ce taux va se stabiliser.

1.5. RECAPITULATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2025 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION

| | Besoin en logements pour maintenir la population de 2009 |
|------------------------|--|
| Renouvellement | 0 logement à produire |
| Desserrement | + 108 logements à produire |
| Logements vacants | 0 logement vacant |
| Résidences secondaires | 0 logements secondaires |
| Total | 108 logements à produire |

La commune doit produire 108 logements d'ici 2025 pour maintenir la population actuelle sur la commune (le point mort).

2. LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2025

2.1. EXPLICATION DES SCENARII CHOISIS

Les hypothèses de développements sont basées sur les derniers recensements complets de l'INSEE soit à partir de 2012. Pour le plus grand réalisme, les logements qui ont été construits depuis 2012 ont été soustraits au nombre de logements à produire à l'horizon 2025. Entre 2006 et 2016, 193 logements ont été construits soit environ 386 habitants (desserrement de 2 personnes par ménage).

Trois hypothèses de développement sont proposées. Le choix de l'hypothèse de développement devra découler du projet de territoire émanant du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ainsi, la première hypothèse est celle au fil de l'eau qui reprend la croissance qui a eu lieu entre 1999 et 2012, à savoir 0,66 % de croissance démographique par an.

L'hypothèse deux s'appuie sur le nombre moyen de logements construits par an sur la dernière décennie, à savoir 20 logements par an.

Enfin, la dernière hypothèse reprend celle du PLH qui va à l'horizon 2020 soit 190 logements par an sur 6 ans sur l'ensemble du territoire du Grand Auch dont 30 logements/an pour les pôles secondaires de Preignan et Pavie soit 15 chacun.

| | Scénario 1 : + 0,66 % / an pendant 14 ans |
|--|---|
| Population estimée en 2025 | 2414 (population de 2012) x 1,081 (taux d'intérêt composé de 0,66% pendant 13 ans) = 2621 habitants en 2025 |
| Population supplémentaire | 207 habitants de plus qu'en 2012 |
| Besoin en logements pour accueillir la population future en 2025 | 207 / 2 (taux d'occupation des logements) = 103 logements soit 8 logements par an |
| Prise en compte des quatre phénomènes | 108 logements à produire |
| Logements déjà construits entre 2012-2014 | 60 logements |
| Logements à produire d'ici 2025 | 151 logements à produire d'ici 2025 |

| | Scénario 2 : 20 logements par an (croissance de 1,5% /an pendant 13 ans) | Scénario 3 : 15 logements par an (croissance de 1,15% /an pendant 13 ans) |
|--|--|---|
| Besoin en logements pour accueillir la population future en 2025 | 20 PC x 13 = 260 logements | 15 PC x 13 = 195 logements |
| Prise en compte des quatre phénomènes | 108 logements à produire | 108 logements à produire |
| Logements déjà construits entre 2012-2014 | 60 logements | |
| Logements à produire d'ici 2025 | 308 logements à produire d'ici 2025 | 243 logements à produire d'ici 2025 |
| Population supplémentaire | 260 logements x 2 (desserrement) = 520 habitants supplémentaires | 195 logements x 2 (desserrement) = 390 habitants supplémentaires |
| Population estimée en 2025 | 520 + 2414 = 2934 habitants en 2025 | 390 + 2414 = 2804 habitants en 2025 |

2.2. OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La consommation foncière sur les espaces naturels, forestiers et agricoles devra, à l'avenir, être plus vertueuse que sur les dix dernières années. Les scénarii de développement doivent tenir compte d'un objectif foncier à ne pas dépasser pour préserver les espaces naturels et agricoles, tout en restant en cohérence avec les densités observées sur la commune. Afin que l'agriculture reste un secteur d'activité pérenne dans l'économie locale, et que les corridors écologiques soient préservés de l'urbanisation, le développement urbain sur Pavie devra consommer moins que sur les dix dernières années, soit moins de 39 hectares (toutes catégories de constructions confondues).

2.3. ESTIMATION DES BESOINS EN FONCIER D'ICI 2025

| | | Scénario 1 : + 0,66 % / an | Scénario 2 : + 1,5% / an | Scénario 3 : + 1,15 % / an |
|---|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Objectif de population pour 2025 | | 2621 habitants | 2934 habitants | 2804 habitants |
| Population supplémentaire à 2011 | | 207 habitants supplémentaires | 520 supplémentaires | 390 supplémentaires |
| Logements supplémentaires à produire | | 151 logements à produire | 308 logements à produire | 243 logements à produire |
| Besoins fonciers | 10 logements / hectares | 15,1 hectares | 30,8 hectares | 24,3 hectares |
| | 13 logements / hectares | 11,6 hectares | 23,7 hectares | 18,7 hectares |
| | 15 logements / hectares | 10 hectares | 20,5 hectares | 16,2 hectares |

Selon l'hypothèse choisie et la densité souhaitée, la commune de Pavie pourra ouvrir entre 10 et 30 hectares. De plus, si l'on considère un coefficient de rétention foncière (estimé par les services de l'Etat cf. avis PPA) entre 10 et 20% sur la commune de Pavie, la commune pourrait ouvrir entre 11 et 36 hectares.

Les densités observées récemment sur les quartiers les plus récents s'échelonnent entre 5 et 12 logements à l'hectare (forme d'habitat individuel isolé et groupé).

Rappel définition du coefficient de rétention foncière : La rétention foncière désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire.

2.4. ESTIMATION DES BESOINS INDUITS EN EQUIPEMENTS D'ICI 2025

| | Scénario 1 : + 0,66 % / an | Scénario 2 : + 1,5 % / an | Scénario 3 : + 1,15 % / an |
|---|---|---|---|
| Objectif de population pour 2025 | 2621 habitants | 2934 habitants | 2804 habitants |
| Population supplémentaire à 2011 | 207 habitants supplémentaires | 520 habitants supplémentaires | 390 habitants supplémentaires |
| Logements supplémentaires | 151 logements à produire | 308 logements à produire | 243 logements à produire |
| Besoin en équipement scolaire 0,35 élèves par nouveaux logements | 52 élèves supplémentaires 2 classes de plus | 108 élèves supplémentaires 4 classes de plus | 85 élèves supplémentaires 3 classes de plus |
| Besoin en équipement périscolaire 1 place pour 40 logements en CLSH 1 place pour 50 logements en crèche 1 place pour 100 logements en garderie | 4 enfants supplémentaires en CLSH 3 enfants supplémentaires en crèche 1 enfant supplémentaire en garderie | 8 enfants supplémentaires en CLSH 6 enfants supplémentaires en crèche 3 enfants supplémentaires en garderie | 6 enfants supplémentaires en CLSH 5 enfants supplémentaires en crèche 2,5 enfants supplémentaires en garderie |
| Besoin en eau 120 litres / jour / habitants | 24 840 l/j supplémentaires | 62 400 l/j supplémentaires | 46 800 l/j supplémentaires |
| Besoin en véhicules supplémentaires 1,6 véhicule par ménages | 234 véhicules supplémentaires | 493 véhicules supplémentaires | 389 véhicules supplémentaires |
| Besoin en place de cimetière 1 place pour 4 habitants | 52 places supplémentaires | 130 places supplémentaires | 97 places supplémentaires |

NB : ratios issus de l'observation des villes nouvelles ou encore du livre « la programmation urbaine (Jacques Lécureuil)

JUSTIFICATIONS DU PROJET



1. JUSTIFICATIONS DU PADD

En cohérence avec les dispositions prévues à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal. Ces orientations générales et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été fixés au regard des perspectives démographiques dressées à l'issue du diagnostic.

Le choix retenu s'appuie sur les objectifs du PLH du Grand Auch qui vise une légère amplification des tendances immobilières récentes. Cette hypothèse de croissance ne remet pas en question la prégnance du secteur agricole dans son économie locale et les espaces naturelles, puisque les besoins fonciers sont estimés entre 9 et 30 hectares, alors que l'extension urbaine est plafonnée à 39 hectares.

Trois axes structurent le PADD :

1. Affirmer l'identité paysagère gersoise de Pavie
2. Inscrire la ville dans son agglomération
3. Redynamiser le bourg

1.1. AXE 1 : PAVIE, UNE IDENTITE PAYSAGERE GERMOISE

Maintenir le monde agricole

En premier lieu, la commune de Pavie souhaite afficher sa vocation rurale et champêtre. En effet, dans l'ancien PLU, il n'y avait pas de zone agricole. Les élus ont voulu se lancer dans la révision générale de leur document d'urbanisme, entre autre, pour afficher leur paysage et leur activité agricoles.

Il apparaît nécessaire de préserver les terres et emplois agricoles dont la production est de bonne qualité et permet de valoriser les paysages communaux. Ainsi, l'activité agricole participe à la valorisation du patrimoine de Pavie. Le projet communal vise par ailleurs à conforter l'activité agricole en permettant sa diversification.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE :

- Création d'une vaste zone A (dont A1, A2 et A3) sur plus de 1741.44 ha soit environ 70.58 % de la commune.
- Toutes les habitations des agriculteurs sont classées en A2, secteurs qui permettent le changement de destination dès lors qu'il est complémentaire à l'activité agricole

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L.151-11 du CU

Conserver les paysages typiques du Gers

La commune offre des paysages riches liés à la présence de plusieurs entités naturelles et agricoles bien spécifiques sur son territoire. En effet, Pavie se situe en limite de deux unités paysagères : la vallée du Gers encadrée par des coteaux peu abrupts et les coteaux du Sud, définis par un paysage incisé de vallonnements très marqués et une ambiance d'alpage par endroit.

C'est toute cette diversité que les élus de Pavie ont souhaité préserver.

Pavie présente également un charme architectural historique. Ce patrimoine a été mis en lumière par une étude menée en parallèle de l'élaboration du PLU. Cette étude a permis de recenser toutes les caractéristiques architecturales de qualité sur la commune. Les élus ont souhaité protéger les plus emblématiques.

Enfin, le centre-ville de Pavie a conservé sa forme originelle de bastide. Il s'agit de la préserver et de la mettre en valeur.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE :

- Les collines rurales sont préservées car aucune zone ouverte à l'urbanisation ne s'y trouve. Les bâtiments existants au sein des collines rurales, qui participent au paysage gersoises, ont été identifiés au sein de secteurs A1 où il est permis l'extension des bâtiments d'habitat et la construction d'annexes sous condition.
- Les boisements présents sur la commune ont été identifiés par un zonage Naturel.
- Certains boisements ont été protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L.113-1 à 2 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit des boisements d'ores et déjà classés au sein du document d'urbanisme précédent.

- Les vallées sont également préservées. En effet, l'urbanisation nouvelle est, pour la majeure partie, concentrée sur les coteaux Nord-Ouest de la commune, coteaux d'ores et déjà artificialisés. De plus, le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Gers a été pris en compte. C'est même, le projet de révision du PPRI englobant le Sousson et le Cédon en plus du Gers qui a été la base du travail de l'élaboration du zonage.
- La coupure à l'urbanisation entre le hameau de Laspachères et le lieu-dit Au Cédon, évoqué dans le diagnostic paysager, a été préservé. En effet, il ne paraissait pas pertinent de créer une continuité bâti et ce pour plusieurs raisons :
 - Ne pas provoquer une impression d'étalement urbain
 - Préserver les caractéristiques du village et de ces hameaux
 - Conserver le paysage et le cadre de vie de Pavie
 - Préserver cet espace, afin d'accueillir sur une partie le projet étatique de contournement de Pavie
- La préservation de la forme de la bastide passe par la mise en place d'un zonage précis sur la bastide.
- Toutes les fiches émises par le service Pays d'Art et d'Histoire du Grand Auch sur les constructions et installations patrimoniales du territoire communal sont mises en annexe du rapport de présentation du PLU afin d'informer et de sensibiliser les habitants. De plus, certains ont été identifiées comme éléments du patrimoine à préserver (L.151-19 du Code de l'Urbanisme). Une fiche pour chaque élément a été créée afin de décrire la construction et d'expliquer ce qui est à préserver. Il s'agit de la demeure au hameau de Barriac, de la ferme au Couffut, de la ferme dite chartreuse au Clavary, de la demeure dite chartreuse au Balech, du château dit salle à La Grange, de la demeure au Baqué, de la demeure à En Couloumat, de la ferme Au Soulan, du château de Besmaux, du château de Monlaur, de la ferme à En Messet, de la chapelle du Cédon, de la ferme au Cédon.
- De la même façon qu'une partie du patrimoine architectural a été protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, une partie du patrimoine naturel l'a été également. Il s'agit d'éléments évoqués dès l'élaboration du diagnostic paysager : des alignements des alignements de cèdres au Clavary, le parc du château de Besmaux, la mare au Sud de Boy, les cèdres remarquables à la chapelle du Cédon. Au sein des annexes du règlement, les éléments à prendre en compte ont été défini.

Protéger les trames vertes et bleues

Les trames vertes et bleues sont le recensement de la biodiversité, de la vie faunistique et floristique à enjeux sur un territoire. Elles se composent de réservoirs de biodiversité, là où la vie est la plus importante et de corridors écologiques, continuités entre les différents réservoirs. Sur le territoire communal, il n'y a pas de réservoirs de biodiversité à fort enjeux émis par le SRCE. Toutefois, on peut considérer que les 3 vallées constituent les trames bleues (Gers, Cédon, Sousson) et que les trames vertes prennent place sur les collines et notamment là où se localisent les ZNIEFF.

L'étude d'examen au cas par cas afin de déterminer si le PLU de Pavie nécessitait une évaluation environnementale, a émis un avis négatif de la DREAL. La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas obligatoire.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE :

- Les différentes trames vertes et bleues recensées dans le diagnostic paysager ont été classées en zone Naturelle et Agricole. Il n'y a pas de zones AU au sein de ce recensement.
- Les ripisylves des cours d'eau de Pavie sont également préservées par l'inscription en zone Naturelle d'une bande de 10 mètres autour de ces derniers.

1.2. AXE 2 : INSCRIRE LA VILLE DANS SON AGGLOMERATION

Promouvoir un développement harmonieux en lien avec le grand territoire

La commune de Pavie souhaite observer un accroissement de sa population de l'ordre de 300 habitants à horizon 2025. L'hypothèse de développement retenue par la commune est celle qui se calque sur les prescriptions du PLH du Grand Auch. Le PLH a pour objectif de tendre vers une production de logements de l'ordre de 190 logements par an. La production de ces 190 logements se compose d'un besoin de 80 logements par an pour répondre à la poursuite tendancielle du desserrement des ménages passant de 2,14 à 2 logements/an ainsi qu'à la production de 110 logements par an supplémentaires. Cette production d'une centaine de logements par an s'explique par son inscription au sein de l'agglomération auscitaine, qui est composée de villes moyennes à seulement 1h de Toulouse. Le Grand Auch vise donc une politique de croissance renouvelée qui s'explique par les projets structurants sur le territoire, le désenclavement du territoire et la reconnaissance du pôle auscitain dans la stratégie métropolitaine. Au sein des hypothèses du PLH, Pavie, comme Preignan sont qualifiés de pôle secondaires et doivent à elles deux produire 30 logements par an des 190 annoncés.

Le projet de territoire de Pavie vise à respecter les engagements du Grand Auch (PLH) et de regrouper l'habitat autour de l'existant, dans un souci de préservation du territoire. La politique communale de l'habitat vise non seulement le regroupement et la densification de l'urbanisation mais également une diversification des formes et typologies urbaines afin de répondre aux besoins de tous.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE :

L'hypothèse de développement que s'est fixée la commune s'appuie sur les données du PLH, à savoir la production de 15 logements par an (Pavie et Preignan, pôles secondaires 30 logements par an sur les 190 par an sur le territoire). C'est ainsi 243 logements qu'il faudrait construire à horizon 2025 en tenant en compte les logements déjà construits à la date de la réalisation de l'hypothèse de développement et le desserrement de la population. Ce sont donc environ 2 800 habitants envisagés sur Pavie à horizon 2025 (soit +390 par rapport à 2012). Néanmoins, vu qu'il y a eu 60 logements de construits entre 2012 et 2014 soit 120 personnes avec un desserrement de 2 personnes par ménages, c'est 270 habitants de plus qu'en 2014.

Pour loger cette nouvelle population, la mairie a ouvert à l'urbanisation 15 hectares en zone AUC et 2,7 en 2AU et le potentiel de densification en zone U est évalué à 16,76 hectares. Ces zones se localisent sur les coteaux Nord-Ouest (La Marinière, Sud de Boy) pour la majeure partie avec la mise en place de zone AUC. Pour les secteurs du chemin de Besmaux, de la Salière, des Trouillès et de Laspachères, les élus ont souhaité permettre le comblement des dents creuses. Il s'agit des hameaux les plus

importants de la commune. Il s'agit donc de zones regroupées autour de l'existant, disposant de l'accès à tous les réseaux. Sur le reste du territoire, conformément à la Loi Macron, il n'est permis que l'extension limitée de l'habitat et la construction d'annexe sous condition (secteurs A1).

Afin de préserver un cadre de vie et une qualité de vie, au sein du règlement, des règles ont été établies pour limiter les nuisances qui pourraient exister au sein du voisinage. Au sein de l'article 10, dans les zones UA, UH1 et UH2, il est imposé que les appareillages divers, les paraboles et les climatiseurs ne soient pas visibles en façade depuis l'espace public. Toujours au sein de cet article, les clôtures ont été réglementées selon l'ambiance de chaque zone.

Réfléchir aux déplacements et circulation à plus grande échelle

Pavie dispose d'une position stratégique, au Sud d'Auch et bénéficiant de l'accès à la RN21 sur son territoire communal. Néanmoins, sur certains aspects, cette position peut présenter certains inconvénients. En effet, les poids lourds empruntent la RD929, traversant ainsi la bastide de Pavie pour joindre Auch puis Toulouse aux Pyrénées et à la frontière espagnole. Ce passage de poids lourds au cœur du centre bourg handicape le développement de Pavie.

D'un point de vue plus local, il s'agit de travailler sur un maillage des quartiers et de lutter contre l'enclavement. Enfin, dans un souci de développement durable mais également de cadre de vie, le projet communal vise à poursuivre son travail sur la mise en place de liaisons piétonnes, la création de liaisons cycles afin de desservir les équipements importants et la pérennisation des transports en commun et ce en lien avec le Grand Auch.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE :

- L'emplacement réservé (ER) N°11 porte sur la déviation de la RD929, cet ER était déjà présent dans le PLU initial
- Les emplacements réservés N°6 et 17 vise la création de cheminements piétonniers
- L'emplacement réservé N°3 permet de créer un mail planté le long de la RD929 au niveau du centre commercial de La Fontaine
- L'emplacement réservé N°8 permet d'élargir la route de Lavacant de 2m de chaque côté afin de sécuriser cette route auprès des lycéens qui se déplacent à pied ou à vélo.
- Les OAP inscrivent les nouveaux développements dans la trame viaire existante assurant ainsi leur connexion aux quartiers.

Ancrer Pavie au sein de son bassin économique

Comme dit précédemment, Pavie bénéficie d'une situation stratégique : qui se nourrit du bassin économique de Pavie mais qui développe également sa propre économie sur son territoire. La ZI du Sousson, les ZA du Mariné et du Moulin ainsi que le tissu de commerces et de services (La Fontaine notamment) participent à cet essor économique. Pour preuve, le nombre de Paviens qui habitent et travaillent sur la commune a augmenté au profit des Paviens qui travaillent sur une autre commune du département. Le projet communal vise donc la pérennisation de ce contexte et l'identification de ces spécificités locales souvent corrélées à son cadre de vie (comme la zone de loisirs de Besmaux).

Enfin, Pavie est aussi le site d'implantation d'équipements qui rayonnent au-delà des simples limites communales et qu'il faut pouvoir identifier.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE :

- Création d'une zone UI sur le périmètre de la ZI du Sousson incluant les terres acquises par le Grand Auch.
- Création d'une zone 2AUI afin de prévoir l'extension de la ZI du Sousson. L'extension de la ZI du Sousson, de manière cohérente, a été revue à la baisse par rapport au PLU initiale (zone 2AUI fermée). Cette zone 2AUI se situe au niveau de Clavary et du Balech.
- L'article 10 des zones UI (ZI du Sousson), (ZA du Mariné et du Moulin) et 2AUI (extension de la ZI du Sousson) régleme l'aspect extérieurs des constructions (parements extérieurs, toitures, enseignes, clôtures) des bâtiments économiques.
- Au sein des zones UA, UH1 et UH2, il est permis la construction d'habitat mais également de commerces, bureaux et artisanats afin de prendre en compte la mixité fonctionnelle déjà présente.
- Une zone Uphv a été créée pour identifier le parc photovoltaïque (zone déjà présente dans le PLU initial)
- Une zone UDC a été créée pour identifier le centre d'enfouissement technique. Les limites de cette zone ont été calées sur celles émises dans l'arrêté préfectoral.
- Une zone UDD a été créée pour identifier la déchetterie.
- Des zones A3 ont été créées, notamment sur l'emprise de la carrière, pour permettre toute évolution économique sur les sites concernés.

1.3. AXE 3 : REDYNAMISER LE BOURG...

La commune de Pavie souhaite renforcer la vie de village au niveau du centre bourg. Ce projet passe nécessairement par le projet de contournement de Pavie. Néanmoins, par la mise en place d'actions en parallèle de ce projet étatique, les élus veulent affirmer leur projet de vie sur le centre bourg.

... En travaillant sur l'attractivité commerciale

La municipalité a aménagé son entrée de ville au Sud de la RD929 avec la mise en place de cheminements piétons. Le projet communal vise l'aménagement de l'entrée de ville Nord notamment sur le secteur de La Fontaine afin de rendre plus sûr et accessible cet endroit pour les piétons. Sur cette entrée de ville au Nord de la RD929, plusieurs aménagements peuvent être réalisés. En matière de voirie, l'entrée peut être améliorée mais également les friches commerciales réparties à l'Est de la RD929 (notamment sur la ZA du Mariné) peuvent être réinvesties à des fins autres qu'économiques. Sur l'entrée Sud, le Grand Auch est propriétaire d'une parcelle derrière la Chapelle du Cédon. Le Grand Auch qui détient la compétence économie pourrait y implanter une activité économique, en toute logique tertiaire, à proximité de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Enfin, la municipalité a demandé au bureau d'études Airoldi et Brun de réfléchir au réaménagement de la place de la mairie et de la place des Carmes. Cette étude vise notamment la réappropriation du café El Gallego (situé le long de la RD929) afin de faire la jonction entre les deux places en lui redonnant sa vocation de café restaurant.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE :

- L'emplacement réservé N°3 permet de créer un mail planté le long de la RD929 au niveau du centre commercial de La Fontaine
- Le bâtiment abandonné de Bagi Brico (abandonné car déménagé sur la ZI du Sousson) le long de la RD929 en entrée Nord du village a été classé en UH1 lui permettant de pouvoir évoluer comme il le souhaite.
- La ZA du Mariné a été classée en zone UI où sont permises les constructions à vocation d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie sous condition mais également les constructions à vocation d'habitat, d'hôtel, de bureau et de commerce.
- La place de la mairie et celle des Carmes sont classées en zone UA dont le règlement est favorable au projet de redynamisation de la mairie établi en parallèle de l'élaboration du PLU.
- La parcelle derrière la Chapelle du Cédon appartenant au Grand Auch est classé en zone UHZ qui permet, entre autre, l'implantation de commerces et de bureaux.

... En travaillant sur le cadre de vie et les équipements

Le projet communal vise une amélioration du cadre de vie et un niveau d'équipements répondant aux besoins de tous. Cela passe notamment par l'amélioration de la lisibilité de la place de la mairie. En effet, l'étude sur le patrimoine de la commune a révélé que certains bâtiments contemporains (la salle des fêtes, des bâtiments publics comme les toilettes) avaient engorgés la place. L'objectif est aujourd'hui de l'aérer notamment en déplaçant certaines activités communales au niveau de la salle polyvalente.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE :

- La zone du stade a été identifiée comme pôle de loisirs grâce à la création d'une zone UE.
- Un site a été réservé afin d'y implanter le futur cimetière (emplacement réservé N° 18 : création d'un nouveau cimetière).
- L'emplacement réservé N°3 permet de créer un mail planté le long de la RD929 au niveau du centre commercial de La Fontaine.
- Les règlements appliqués sur la place de la mairie (UA) et sur le site de la salle polyvalente (UH1) permettent de mettre en place le projet de requalification de la place de la mairie. Ce projet ne peut se concevoir que phasé dans un second temps après la réalisation du projet de déviation de Pavie qui viendra désengorger la RD929.

... En travaillant sur les déplacements

De manière plus locale, le projet communal souhaite améliorer la circulation dans Pavie. Ce projet a déjà été amorcé par la collectivité avec la requalification de certaines voies de la bastide. Toutefois, ces requalifications n'ont pu être que partielle, dans l'attente du projet de contournement de Pavie.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE :

- L'emplacement réservé N°1 permet de créer des places de stationnement dans la bastide.
- Des quartiers vers le centre-ville, il s'agit d'améliorer les circulations automobiles et piétonnes, les rendre plus sûres (création de l'emplacement réservé N°4 de la Hout Long vers le centre bourg pour élargir la voie communale 5, création de l'emplacement réservé N°14 sur le chemin des Trouillès pour son élargissement, création des emplacements réservés N°10 et 21 pour créer des cheminements piétonniers et création de l'emplacement réservé N°3 pour créer un mail planté le long de la RD929 au niveau du centre commercial de La Fontaine).
- Les OAP du Sud de Boy et de Laujolle définissent des cheminements piétons au sein de ses quartiers et vers le maillage existant.
- Déjà présent dans le PLU initial, l'emplacement réservé N°11 porte sur la déviation de la RD929.
- L'emplacement réservé N°8 permet d'élargir la route de Lavacant de 2m de chaque côté afin de sécuriser cette route auprès des lycéens qui se déplacent à pied ou à vélo.

2. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en cohérence avec l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme. Ces OAP peuvent notamment (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme) :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant la réalisation de locaux de commerces et services au sein des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

Il ressort de la lecture de cet article que les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce à part entière du dossier de PLU. Néanmoins, l'habilitation conférée par le législateur appelle plusieurs remarques. En premier lieu, la formulation adoptée n'impose pas de contenu minimal obligatoire : les orientations peuvent intégrer telle ou telle disposition prévue par le code de l'urbanisme. En outre, **dans le cas de Pavie, le Plan Local d'Urbanisme ne tient lieu ni Programme Local de l'Habitat (PLH), ni Plan de Déplacements Urbains (PDU) : il apparaît clairement qu'il n'est pas possible d'énoncer des orientations précises concernant l'habitat ou les transports.**

En matière d'habitat en particulier, l'habilitation ne permet que de définir les actions et opérations nécessaires pour lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Celles-ci peuvent être énoncées tant dans le cas du renouvellement d'espaces urbanisés que dans celui d'extensions maîtrisées de l'urbanisation.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Pavie, 5 secteurs ont été désignés en vue de la formulation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci prennent la forme de schémas d'aménagement, qui sont une expression graphique simplifiée donnant un cadre au développement de ces secteurs.

Le choix de formuler des orientations d'aménagement et de programmation sur des espaces péri-centraux et sur le hameau de Laspachères vise à répondre à plusieurs objectifs :

- **Optimiser l'occupation des sols afin de préserver le mitage des espaces naturels et agricoles.**

Si plusieurs opérations d'aménagement seront possibles, elles devront s'intégrer au schéma d'ensemble de l'OAP. Les voiries devront respecter la hiérarchie fixée dans les OAP et être configurées de manière à aboutir à la constitution d'un réseau complet, tel que celui prévu dans le schéma d'aménagement.

- **Développer le maillage de liaisons douces.**

Plusieurs réservations sont mises en place par la collectivité afin de favoriser les circulations piétonnes sur le centre-bourg. à cette fin. Le dessin des OAP inscrit les futures

opérations dans cette dynamique.

- **Offrir un cadre de vie de qualité.**

La hiérarchie et les principes édictés pour la configuration des voies et des espaces publics s'appuient sur une prise en compte des sites particuliers de chaque OAP (relief, projet communal à proximité, gestion des nuisances). Par ailleurs, la présence végétale est encouragée, via d'une part la protection des entités végétales existantes, mais également au travers de l'obligation de plantation, imposée dans le schéma d'aménagement.

2.1. LE SECTEUR DU SUD DE BOY

De par son importante superficie et son site à fort potentiel (proximité de la Bastide, site peu contraignant), le secteur du Sud de Boy constitue un des secteurs de développement résidentiel les plus stratégiques de la commune. Ce schéma implique 4 zones AUC, donc 4 opérations d'ensemble, ce qui rend possible la réalisation d'opérations à des temporalités différentes.

Quatre principes/éléments guident ce schéma d'aménagement :

- L'axe structurant aménagé suivant l'axe Nord/Sud assure une bonne perméabilité du quartier et ménage un cône de vue sur la cathédrale d'Auch, atout identitaire du futur quartier.
- Un réseau secondaire renforce le maillage interquartier mais avec des profils de rue plus réduits (donc moins routiers).
- Une place au croisement de ces deux niveaux de trame viaire impulse une dynamique de vie de quartier, un cœur de quartier.
- Les cheminements doux sont renforcés notamment par la conservation et le développement du maillage végétal.



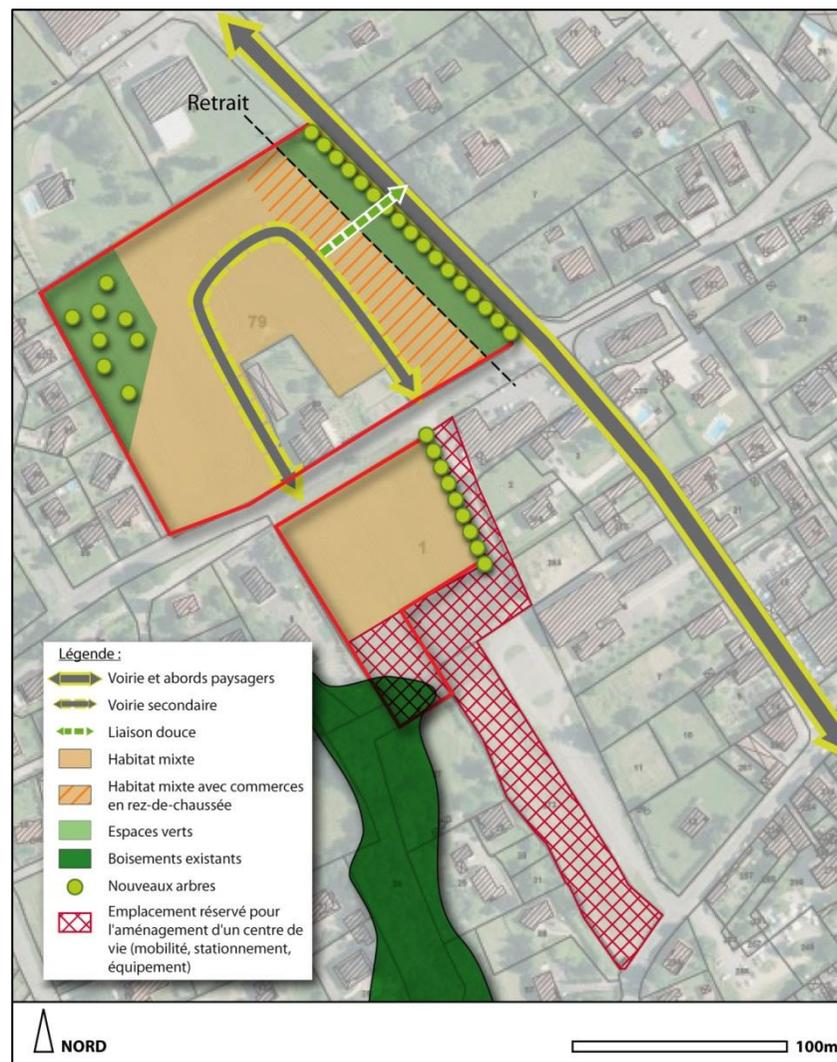
2.2. LE SECTEUR DE LAUJOLLE

Le secteur de Laujolle présente également de forts enjeux en raison de sa position en entrée de ville, au nord de la Bastide.

Classé en zone AUc), ce schéma d'aménagement affirme une mixité fonctionnelle et des gradients de densité distincts pour le secteur. Il est également à noter que le secteur distingue deux zones AUc précisant donc les contours de deux opérations d'ensemble distinctes.

Plusieurs éléments guident ce schéma d'aménagement :

- Le front de la passante Rotue d'Auch est qualifié par un double travail :
 - Des commerces sont implantés en rez-de-chaussée, participant de l'animation du maille et profitant de la localisation péricentrale du secteur. Afin de limiter le risque de nuisance induit par la RD, un retrait minimal des constructions à 15m de la voirie est imposé.
 - Le maille est planté d'arbres à haut jet, garantissant la visibilité des commerces depuis la route tout en offrant une qualité aux abords des logements collectifs prévues à cet emplacement.
- Du logement mixte est prévu aux abords de la RD, sur la parcelle Sud du secteur, ainsi qu' l'arrière de la parcelle Nord.
- A l'ouest de la parcelle Nord, une bande inconstructible est instaurée et plantée afin d'assurer la stabilité de ce terrain en pente.
- Un secteur au Sud-ouest de la zone Sud de l'OAP est réservé à l'aménagement d'un centre de vie en accès avec les parcelles situées à l'Est : voirie, parking, équipement(s).



2.3. LE SECTEUR DE LAS BERDALES

Le secteur de Las Berdales (en zone AUc) s'inscrit dans un contexte paysager sensible en raison de sa proximité à la Route de Tarbes, fortement fréquentée.

La zone de développement urbain s'implante en sommet de crête. Son intégration paysagère est assurée par la constitution de boisements sur la frange ouest.

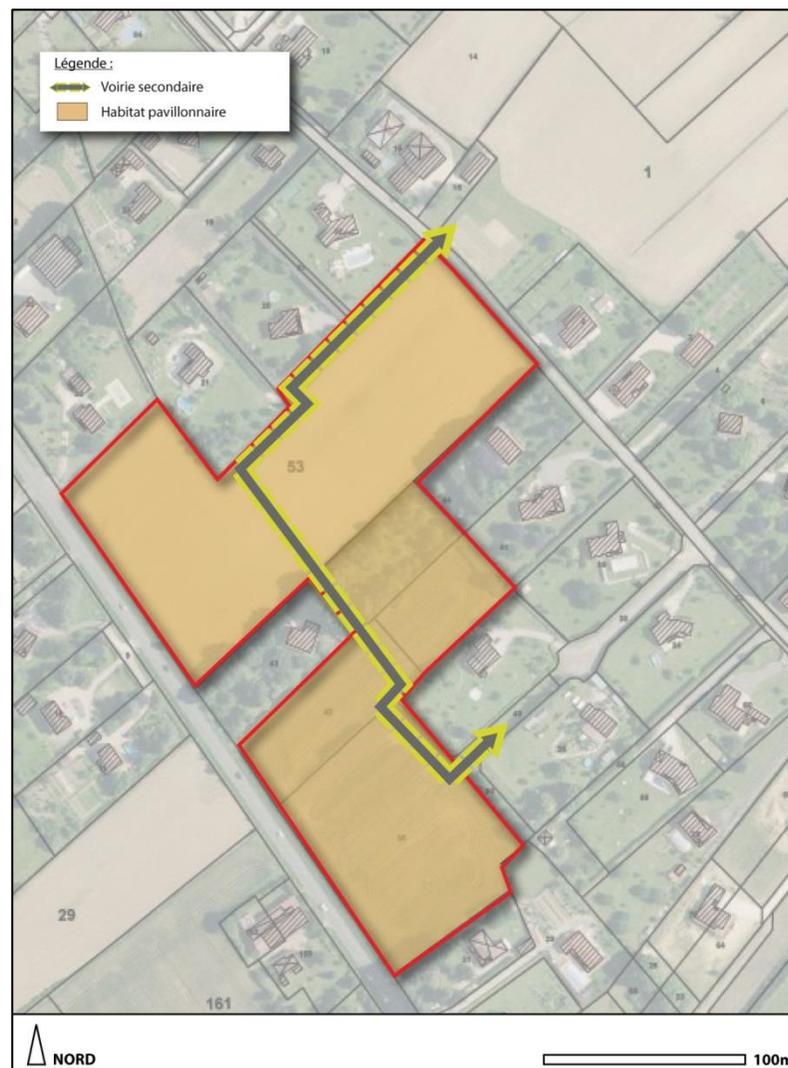
Un habitat pavillonnaire est développé afin de garantir un développement cohérent avec les formes urbaines existantes à l'Est.



2.4. LE SECTEUR DE LASPACHERES

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est la seule qui se déploie hors du noyau urbain central et sur une dent creuse (en zone UH1*). Elle traduit la volonté de la municipalité de soutenir la densification de certains hameaux (La Salière, Besmaux, Les Trouilles et Laspachères), stoppant ainsi le mitage des zones agricoles.

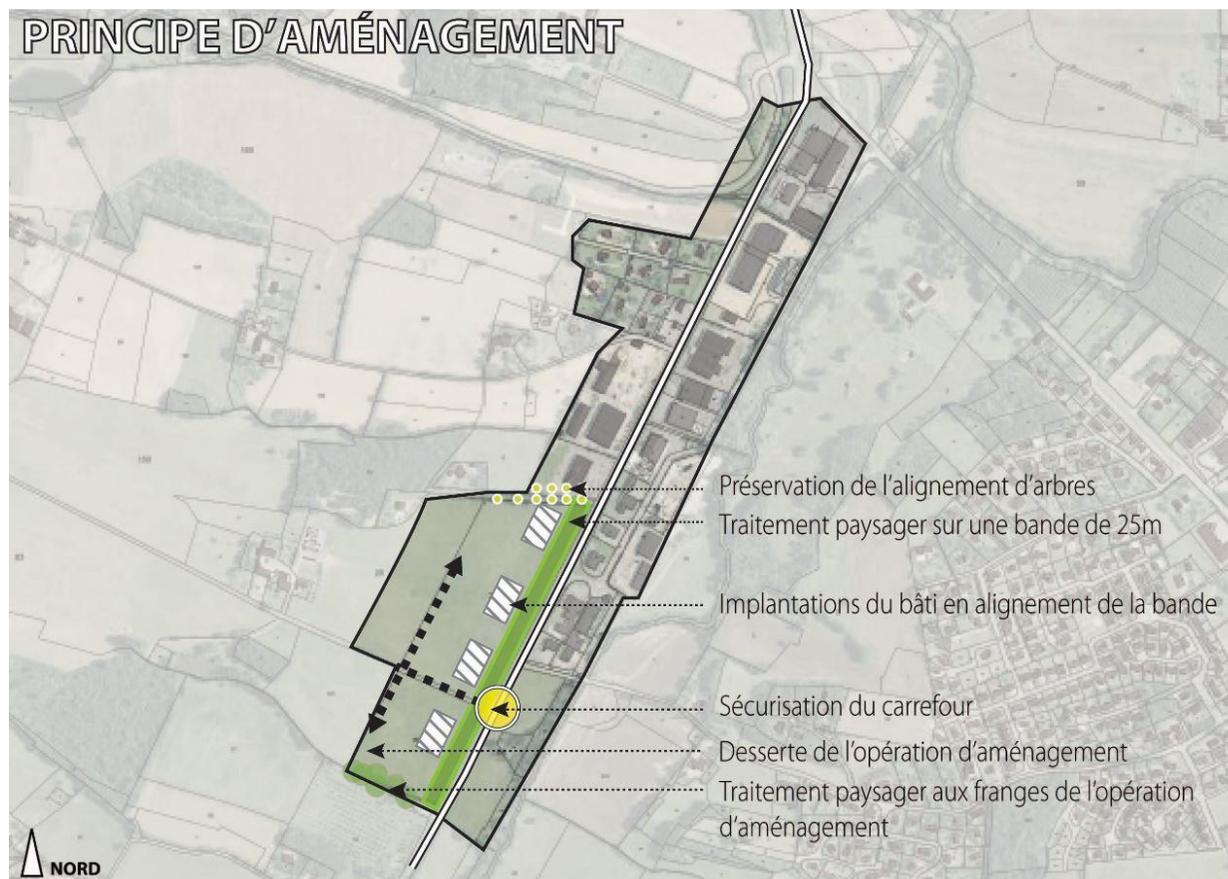
Dans ce secteur, le schéma d'aménagement prévoit le développement de logements pavillonnaires, conformes aux développements pré-existants. La connexion aux autres quartiers est assurée par la mise en place d'une voie secondaire traversant l'ensemble de l'opération.



2.5. LA ZONE INDUSTRIELLE DU SOUSSON

Cette OAP prévoit des principes d'aménagement concentrés au Sud-ouest du secteur afin de permettre un développement qualitatif et cohérent avec les espaces environnants existants. **En cohérence avec l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, cette OAP fait office d'étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Elle permet ainsi de déroger l'obligation d'une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de la RD 929 (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).**

- La desserte y est assurée par la sécurisation du carrefour, en lien avec la déviation de la RD 929. Le principe de voirie permet de desservir la zone et d'accéder, au Sud, à la l'extension prévue de la zone industrielle (2AUi).
- L'implantation des bâtiments des futures activités est soumise à un principe d'alignement à la voie existante (RN 21).
- Différentes prescriptions permettent de garantir l'aménagement paysager de la zone avec la préservation de l'alignement d'arbres existants au Nord du secteur, un traitement de la limite Sud de l'opération et le long de la route nationale (RN 21) sur une bande de 25 mètres.



3. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, dont la traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage, délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme diffèrent afin s'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il délimite également des secteurs au sein desquels s'appliquent des prescriptions, servitudes et réservations afin d'assurer la protection et la mise en valeur d'espaces patrimoniaux ou paysagers (éléments du patrimoine et du paysage), la préservation de boisements significatifs et de qualité (espaces boisés classés), la réservation d'emplacements pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics (emplacements réservés).

3.1. LE REGLEMENT APPLICABLE DANS LES ZONES U, AU, A ET N

3.1.1. Une division du territoire en 4 types de zones

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Le territoire de Pavie est ainsi divisé en quatre types zones, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières. Le règlement peut ainsi définir des règles applicables à l'ensemble d'une zone mais également distinguer des prescriptions entre plusieurs secteurs ou sous-secteurs au sein d'une même zone.

A. LES ZONES URBAINES (U) :

Les zones urbaines, à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités correspondent à des secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Pour la commune de Pavie, le règlement et sa traduction graphique (plan de zonage) distinguent six zones urbaines différentes en fonction de morphologie urbaine des espaces bâtis et de leur vocation.

Zone UA : Bastide historique.

Zone UH : Secteur UH1 : Côteaux Nord-Ouest, Trouillès, La Paguere, La Plaine, Aux Trouilles, Lavacant, extensions récentes de la bastide historique, dont le sous-secteur UH1* : Laspachères et le secteur UH1** : accès interdit depuis la RD929.

Secteur UH2 : Besmaux, Bernard Jouan, La Sallière.

Secteur UH3 : Au Padouen, Belair, La Coume de Thermes, Engourmandon, La Rivière de Lavacant, En Martet, Gintoulet.

Secteur UH4 : correspond au périmètre de la ZAC de Fleurian

Zone UE : Plaine sportive.

Zone UI : zone industrielle du Sousson et l'Ecole des Métiers. zone d'activités du Mariné et zone artisanale du Moulin.

Zone Uphv : Parc photovoltaïque.

Zone UD : Secteur UDc : Centre d'enfouissement.

Secteur UDd : Déchèterie

B. LES ZONES A URBANISER (AU ET 2AU) :

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation afin de permettre son développement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Les zones AU sont soumises à des prescriptions spécifiques définies au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ou n'existe pas encore, cette zone est définie en 2AU, à urbaniser à long terme et postérieurement aux zones AU. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le zonage définit des zones AU et 2AU sur le territoire de Pavie en fonction de leur desserte et de leur vocation.

Zone AUc : *Secteur AUc : Sud de Boy.*
 Secteur AUc : Laujolle.
 Secteur AUc : Las Bardalès.

Zone 2AUj : *extension de la zone industrielle du Sousson.*

Zone 2AU : *Sud de Boy*

C. LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. A Pavie, le règlement définit une zone agricole, au sein de laquelle on retrouve trois secteurs différents.

Zone A : *Secteur A1 : secteurs reconnaissant la présence d'habitations isolées.*
 Secteur A2 : secteurs reconnaissant la présence de sièges d'exploitation agricole.
 Secteur A3 : secteurs pouvant évoluer en activité économique.

D. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* » Article R.151-24 du CU

On notera que les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Sur la commune de Pavie, on distingue un unique type de zone N, délimitant les espaces naturels à protéger.

3.1.2. Un règlement thématique

En application des dispositions réglementaires de l'article R.151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement comprend les règles qui contiennent exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, et en cohérence avec la délimitation graphique des zones sur le plan de zonage. Le règlement délimite, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières (article R.151-17) et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones par thématique.

La destination des constructions, les usages des sols et la nature des activités :

- Le règlement détermine la destination et la sous-destination des constructions. Cinq destinations peuvent être définies, au sein desquelles plusieurs sous-destinations sont possibles :
 - Exploitation agricole et forestière (sous-destinations : exploitation agricole, exploitation forestière) ;
 - Habitation (sous-destinations : logement, hébergement) ;
 - Commerce et activités de service (sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) ;
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics (sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ;
 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition).
- Le règlement définit également les interdictions et la limitation de certains usages, certaines affectations des sols, de certaines activités ou de l'implantation de constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. Le règlement peut également y soumettre à conditions particulières les types d'activités qu'il définit ou l'implantation des constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.
- Il fixe aussi les modalités de mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale par la définition de règles permettant d'imposer ou d'identifier :
 - une mixité des destinations ou sous-destinations ;
 - des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur, des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;
 - les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale ;
 - la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ou des logements intermédiaires ;
 - une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale, ou un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement, en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Le règlement peut spécifier la volumétrie et l'implantation des constructions afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale. Il peut ainsi :
 - fixer une densité minimale de construction ;
 - définir des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives ou aux autres constructions ;
 - déterminer des plans masse côtés en trois dimensions pour la zone ;
- Il détermine également des règles en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour assurer l'insertion des constructions dans leurs abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère de celles-ci, ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine. En ce sens, le règlement peut :
 - spécifier des dispositions architecturales des façades, des toitures et des clôtures ;
 - établir des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
 - définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.
- Le règlement permet également de caractériser et orienter le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux. Afin de poursuivre ces objectifs il peut :
 - imposer une surface minimale non imperméabilisée ou éco-aménagée à un projet de construction, en précisant les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale et en leur affectant un coefficient par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;
 - imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;
 - imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;
 - imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.
- Le règlement définit les règles en matière de stationnement pour assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols. Il peut ainsi :
 - exiger la réalisation d'aires de stationnement et leurs principales caractéristiques ;
 - fixer un nombre maximal d'aires de stationnement ;
 - imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Les équipements et réseaux

- Le règlement fixe les conditions de desserte par les voies publiques ou privées, afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité. Dans ce cadre, il peut :
 - définir les conditions de desserte par les voies des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements, par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public (en cohérence avec l'article L.151-39 du Code de l'Urbanisme) ;
 - prescrire les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets ;
 - le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver (en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme)

- Il prescrit également les modalités de desserte par les réseaux en déterminant :
 - définir les conditions de desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions, ou de faire l'objet d'aménagements, par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées (en application du 2° de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales) ;
 - fixer les moyens à mettre en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées (en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales) ;
 - déterminer des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3.1.3. Les zones urbaines « U »

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme).

La zone UA

Opportunité du classement en zone UA et objectifs poursuivis

Le projet communal de Pavie vise à poursuivre la politique mise en place d'ores et déjà par le PLU précédent à savoir le regroupement de l'urbanisation. Pavie présente une caractéristique urbaine et architecturale spécifique par le biais de sa bastide, véritable patrimoine de la commune. Ainsi, la zone urbaine se divise en plusieurs parties, l'une d'elle est réservée au périmètre de la bastide historique, il s'agit de la zone UA.

Cette zone permet :

- D'identifier la bastide historique (caractéristiques urbaines et architecturales) et d'affirmer son caractère central
- De conforter la vocation d'habitat tout en permettant la mixité des fonctions urbaines et une mixité sociale

| Surface totale UA | Surface libre |
|-------------------|---------------|
| 8.17 ha | 0.34 ha |



Dispositions règlementaires de la zone UA

| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif |
|--|--------------------|--|
| Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, tout en permettant une relative mixité des fonctions et mixité sociale. | 1A) 1B) 2) | <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation des constructions à usage d'habitat, de bureaux, de commerces, d'hôtel - Autorisation des constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sous conditions de compatibilité avec le caractère de la zone - Opérations de plus de cinq lots ou opérations collectives de plus de 10 logements permise sous conditions de comporter au moins un lot ou un logement à usage social |
| Respecter la morphologie urbaine du village ancien | 3A) | <ul style="list-style-type: none"> - Implantation à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées - Implantation sur au moins une des limites séparatives - La hauteur maximale est fixée à R+1 |
| Reprendre les caractéristiques architecturales du bâti existant | 3B) | Mise en place de règles concernant les façades, les percements, les menuiseries et serrurerie, les boutiques et enseignes, les toitures et les clôtures. Ces règles ont été établies au regard du règlement existant réalisé par l'ABF de l'époque qui a été amendé par l'ABF actuel. De plus, le travail sur le règlement de la bastide a été mené en concertation avec le Pays d'Art et d'Histoire du Grand Auch et leur travail sur l'inventaire du patrimoine de la commune. |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante | 5A) 5B) | <ul style="list-style-type: none"> - Voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, brancardage, stationnement, protection civile - Gestion des voies en impasse - Respect des normes accessibilité - Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement, ...) - Regroupement du stockage des ordures ménagères pour les opérations de plus de deux logements |
| Mettre en place un stationnement sécurisé qui n'empiète pas sur le domaine public | 4) | <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité de créer une place de stationnement pour les constructions neuves à usage d'habitation |
| Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement. | 3B) | <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 30% des espaces libres devront être plantés ou végétalisés |
| Ne pas contraindre la densité | | <ul style="list-style-type: none"> - Pas d'emprise maximale ou minimale au sol |

Les zones UH1, UH2, UH3

Opportunité du classement en zone UH1, UH2 et UH3 et objectifs poursuivis

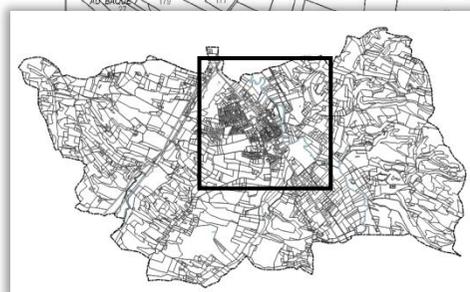
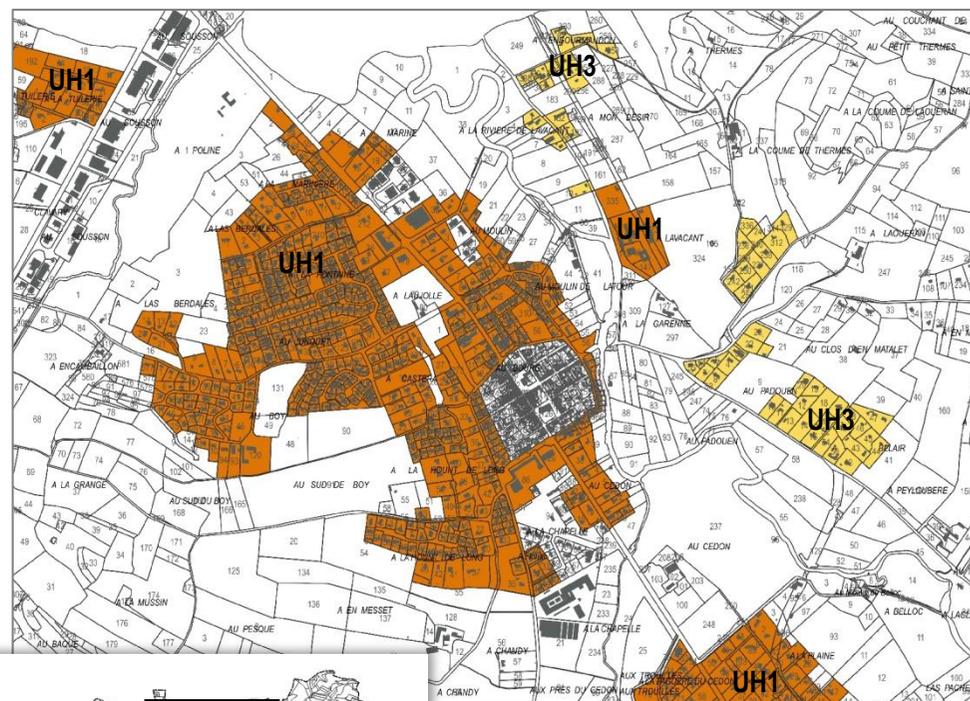
Les zones d'extensions de l'habitat par rapport à la bastide ont été classées en trois catégories : la zone UH1, la zone UH2 et la zone UH3.

La différence s'opère sur la nature des constructions qui y sont permises. En effet, sur Besmaux et la Salière (UH2), il y a des agriculteurs et des bâtiments agricoles. Il est donc indispensable de permettre la réalisation de bâtiments agricoles. Or, ce n'est pas la vocation de la zone UH1 qui regroupe les sites de Laspachères, Trouillès et les extensions sur les coteaux Nord-ouest. Ayant perdu sa vocation économique et s'affirmant aujourd'hui comme un quartier résidentiel, l'ancien site de la ZA du Moulin a été intégré à la zone UH1.

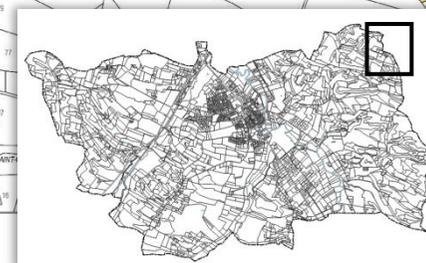
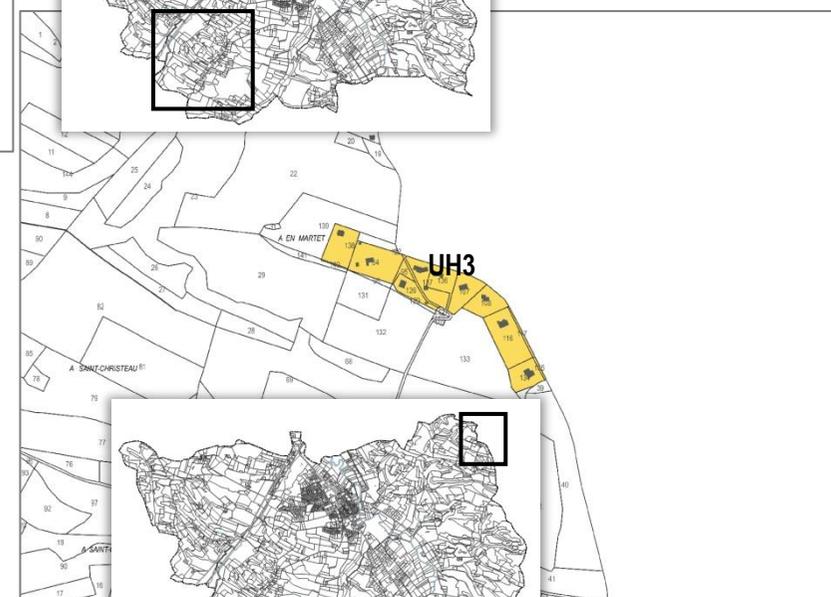
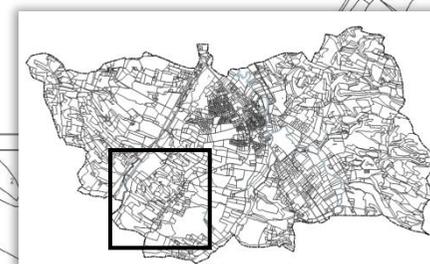
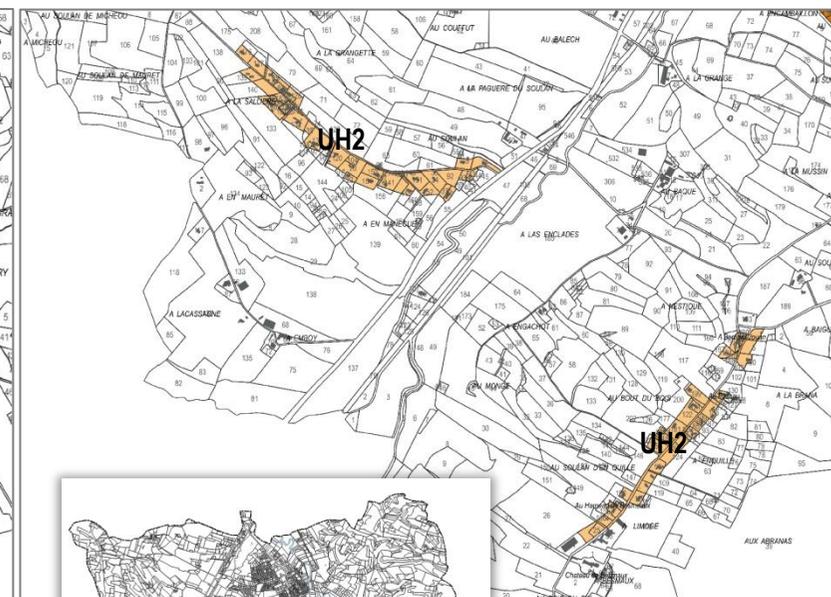
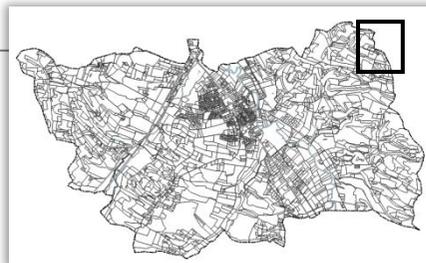
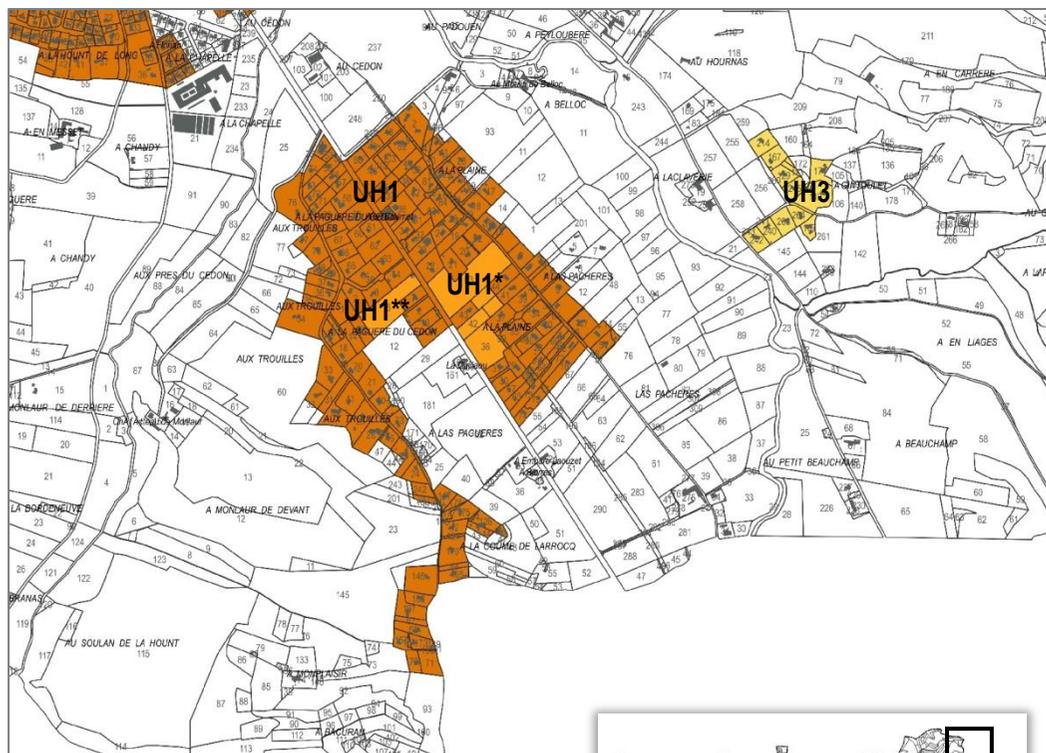
La zone UH3 concerne des secteurs où le développement de l'urbanisation doit rester contraint, en concernant au maximum l'enveloppe bâtie existante et sa morphologie actuelle. En ce sens, le règlement limite le développement de ces secteurs en interdisant les nouvelles constructions et en ne permettant que l'extension des constructions existantes.

Les zones UH1, UH2 et UH3 permettent :

- De donner des limites claires à l'urbanisation
- D'identifier les hameaux structurants de la commune
- De conforter la vocation d'habitat tout en permettant la mixité des fonctions urbaines



| Nom de la zone | Surface totale | Potentiel constructible |
|----------------|----------------|-------------------------|
| UH1 | 154.06 ha | 14.03 ha |
| UH2 | 13.91 ha | 2.4 ha |
| UH3 | 21.49 | x |



Dispositions réglementaires des zones UH1, UH2 et UH3

| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif | | |
|--|---------------------------|--|--|--|
| <p>Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, tout en permettant une relative mixité des fonctions et une mixité sociale</p> <p>Tenir compte du caractère des sites</p> | <p>1A) 1B) 2)</p> | <p>UH1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation des constructions à usage d'habitat, de bureaux, de commerces, d'hôtel - Autorisation des constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sous conditions de compatibilité avec le caractère de la zone - Opérations de plus de 7 lots ou opérations collectives de plus de 10 logements permise sous conditions de comporter au moins un lot ou un logement à usage social | <p>UH2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation des constructions à usage d'habitat, de bureaux, de commerces, d'hôtel - Autorisation des constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sous conditions de compatibilité avec le caractère de la zone - Autorisation des extensions des bâtiments agricoles sous conditions | <p>UH3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction de nouvelles constructions, de bureaux, de commerces, d'hôtel - Extension des constructions à usage d'habitat autorisée - Autorisation des constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt sous conditions |
| <p>Respecter la morphologie urbaine des extensions</p> <p>Permettre l'évolution de l'existant sans contrainte</p> <p>Lutter contre l'habitat diffus</p> <p>Respecter un recul suffisant vis-à-vis des RN, RD</p> | <p>3A)</p> | <p>UH1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins une des façades du bâtiment doit se situer dans une bande comprise entre 3 et 8m de l'emprise de la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées - Hors agglomération, respecter un recul de 35m par rapport à l'axe de la RD929 pour les constructions à vocation d'habitat - Hors agglomération, respecter un recul de 25m par rapport à l'axe de la RD929 pour les constructions à vocation autres qu'habitat - Hors agglomération, respecter un recul de 75m par rapport à l'axe de la RN21 | <p>UH2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins une des façades du bâtiment doit se situer dans une bande comprise entre 3 et 8m de l'emprise de la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées - Implantation sur les limites séparatives ou en observant un recul minimum de 3m - La hauteur maximale est fixée à R+1 | <p>UH3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins une des façades du bâtiment doit se situer dans une bande comprise entre 3 et 8m de l'emprise de la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées - Implantation sur les limites séparatives ou en observant un recul minimum de 3m La hauteur maximale est fixée à R+1 |
| <p>Réglementer l'aspect extérieur des constructions afin de mettre en place une harmonie des constructions</p> | <p>3B)</p> | <p>Mise en place de règles basiques et de bon sens concernant les façades, les toitures et les clôtures. Ces règles ont été mise en place grâce aux différentes remarques des élus concernant la pratique du règlement et par un travail de terrain sur la commune.</p> | | |

| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif |
|---|--------------------|--|
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante | 5A) 5B) | <ul style="list-style-type: none"> - Voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, brancardage, stationnement, protection civile - Gestion des voies en impasse - Respect des normes accessibilité - Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement, ...) - Regroupement du stockage des ordures ménagères pour les opérations de plus de deux logements |
| Mettre en place un stationnement sécurisé qui n'empiète pas sur le domaine public Mettre en place un stationnement en corrélation avec le type d'opération | 4) | <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement doit se réaliser en dehors de la voie publique - Nécessité de créer une place deux stationnements par logements |
| Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement. | 3B) | <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 25% des espaces libres devront être plantés ou végétalisés |
| Ne pas contraindre la densité | 3A) | <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif. Sur une même propriété, les bâtiments à usage d'habitat collectif devront s'implanter à un minimum de 8 mètres. - L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitat collectif ne devra pas dépasser 300 m². |

LA ZONE UHZ

Opportunité du classement en zone UHZ et objectifs poursuivis

La zone UHZ concerne la ZAC de Fleurian.

Cette zone permet :

- D'identifier les équipements sportifs et de loisirs de la commune

| |
|---------------------------|
| Surface totale UHZ |
| 5.10 ha |



Dispositions règlementaires de la zone UHZ

| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif |
|---|--------------------|---|
| Affirmer la vocation d'équipements | 1A) 1B) | <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation des bureaux, commerces, services et habitat - Autorisation des installations et équipements techniques liés aux réseaux publics ou des établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone |
| Mettre en place une certaine souplesse en ce qui concerne les conditions d'implantations | 2A) | <ul style="list-style-type: none"> - Implantation sur les limites séparatives ou en observant un recul minimum de 3m - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum des autres, sauf pour les habitations au moins 5 m - La hauteur maximale est de 12 mètres à l'égout du toit (R+2) |
| Mettre en place une certaine souplesse en ce qui concerne les caractéristiques architecturales | 3B) | <ul style="list-style-type: none"> - Implantation |
| Maîtriser le stationnement | 4 | <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement devra se faire en dehors de la voie publique - Prévoir à minima <ul style="list-style-type: none"> 1 place par 30 m² de plancher de bureaux, de commerces ou de services 1 place par logement < 60 m² de surface de plancher 1 place par logement > 60 m² de surface de plancher |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante | 5A) 5B) | <ul style="list-style-type: none"> - Voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, brancardage, stationnement, protection civile - Interdiction accès sur la RD 929 - Respect des normes accessibilité - Les voies internes de la zone devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone définie sur les plans - Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement, ...) - Regroupement du stockage des ordures ménagères pour les opérations de plus de deux logements |
| Ne pas contraindre la densité | | <ul style="list-style-type: none"> - Pas d'emprise maximale ou minimale au sol |

LA ZONE UE

Opportunité du classement en zone UE et objectifs poursuivis

La zone UE concerne la plaine sportive, elle regroupe les équipements sportifs et de loisirs de la commune à proximité du vieux pont.

Cette zone permet :

- D'identifier les équipements sportifs et de loisirs de la commune

| Surface totale UE |
|-------------------|
| 6.99 ha |



Dispositions réglementaires de la zone UE

| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif |
|---|--------------------|--|
| Affirmer la vocation d'équipements | 1A) 1B) | - Autorisation des installations et équipements techniques liés aux réseaux publics ou des établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone |
| Mettre en place une certaine souplesse en ce qui concerne les conditions d'implantations | 2A) | - Implantation en observant un recul de 3m minimum par rapport à la rue, emprise publique à la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées - Implantation sur les limites séparatives ou en observant un recul minimum de 3m - La hauteur est non réglementée |
| Mettre en place une certaine souplesse en ce qui concerne les caractéristiques architecturales | 2) | Afin de ne pas contraindre les éventuels projets communaux et sous couvert de la décision de l'ABF (zone au sein du périmètre MH), les aspects extérieurs ne sont pas réglementés. |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante | 3A) 3B) | - Voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, brancardage, stationnement, protection civile - Respect des normes accessibilité - Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement, ...) |
| Ne pas contraindre la densité | | - Pas d'emprise maximale ou minimale au sol |

LA ZONE UI

Opportunité du classement en zone UI et objectifs poursuivis

Les zones UI identifient et localisent les sites à vocation d'activités économiques.

La zone UI permet :

- De conforter la vocation d'activité économique
- De donner l'opportunité de mettre en place une mutation réussie

| Nom de la zone | Surface totale |
|----------------|----------------|
| UI | 39.97 ha |



Dispositions réglementaires de la zone UI

| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif |
|---|--------------------|---|
| Affirmer la vocation d'activité | 1A) 1B) | - Autorisation des constructions à usage d'entrepôt, de bureaux, de commerces, d'hôtel, d'industrie et d'artisanat - Autorisation des constructions à usage d'habitat sous condition d'être nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage, et d'être intégrées dans le volume du bâtiment principal |
| Respecter la morphologie urbaine des différents sites Permettre l'évolution de l'existant sans contrainte Respecter un recul suffisant vis-à-vis des RN, RD | 2A) | - Hors agglomération, respecter un recul de 25m par rapport à l'axe de la RN21 - Le long de la route d'Auch, les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimum de 15 m - Implantation sur les limites séparatives ou en observant un recul minimum de 3m - La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m |
| Réglementer l'aspect extérieur des constructions en fonction de leur vocation Impulser une intégration paysagère | 2B) 2C) | - L'aspect et les couleurs devront ne pas porter atteinte au caractère des sites et pausages urbains et naturels - Les enseignes devront être positionnées en façade et ne devront pas dépasser la volumétrie du bâtiment - Au moins 20 % des espaces libres devront être plantés - Les zones de dépôts ou de stockage doivent être aménagés de telle sorte que le paysage de la zone ne soit pas altéré |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante | 4A) 4B) | - Voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, brancardage, stationnement, protection civile - Gestion des voies en impasse - Respect des normes accessibilité - Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement, ...) |
| Mettre en place un stationnement sécurisé qui n'empiète pas sur le domaine public Mettre en place un stationnement en corrélation avec le type d'opération et la vocation de la construction | 3) | - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée. - Le nombre de places de stationnement est réglementé en fonction de l'usage et de la taille des constructions. |
| Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement. | 2C) | - Au moins 20% des espaces libres devront être plantés comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m ² . |
| Ne pas contraindre la densité | | - Pas d'emprise maximale ou minimale au sol |

LA ZONE UPHV

Opportunité du classement en zone Uphv et objectifs poursuivis

La zone UPHV est une zone spéciale qui a été mise en place lors d'une révision à modalité allégée du PLU précédent afin de mettre en place un parc photovoltaïque.

Cette zone permet :

- De localiser le projet de parc photovoltaïque et de proposer un règlement adéquat avec l'étude d'impact mise en place précédemment.

| Surface totale UPHV |
|---------------------|
| 9 ha |



Dispositions réglementaires de la zone Uphv

| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif |
|--|--------------------|---|
| Mettre en place le projet de parc photovoltaïque | 1A) 1B) | - Autorisation des constructions et installations techniques indispensables au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque solaire |
| Mettre en place d'un règlement en lien avec l'étude d'impact | 2A) 2B) | - Implantation en observant un recul de 5m minimum de la limite séparative sauf le poste de livraison qui sera en limite séparative - La hauteur maximale des locaux technique est de 3m et celle des panneaux photovoltaïques 4 m |
| Intégrer la centrale photovoltaïque à son environnement | 2C) | - La couleur et l'aspect extérieur des locaux techniques et de la clôture doivent s'intégrer à l'environnement - Conserver une bande libre de 5m minimum depuis la limite séparative |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante | 3A) | - Voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de services publics |

LA ZONE UD

Opportunité du classement en zone UDC et UDD et objectifs poursuivis

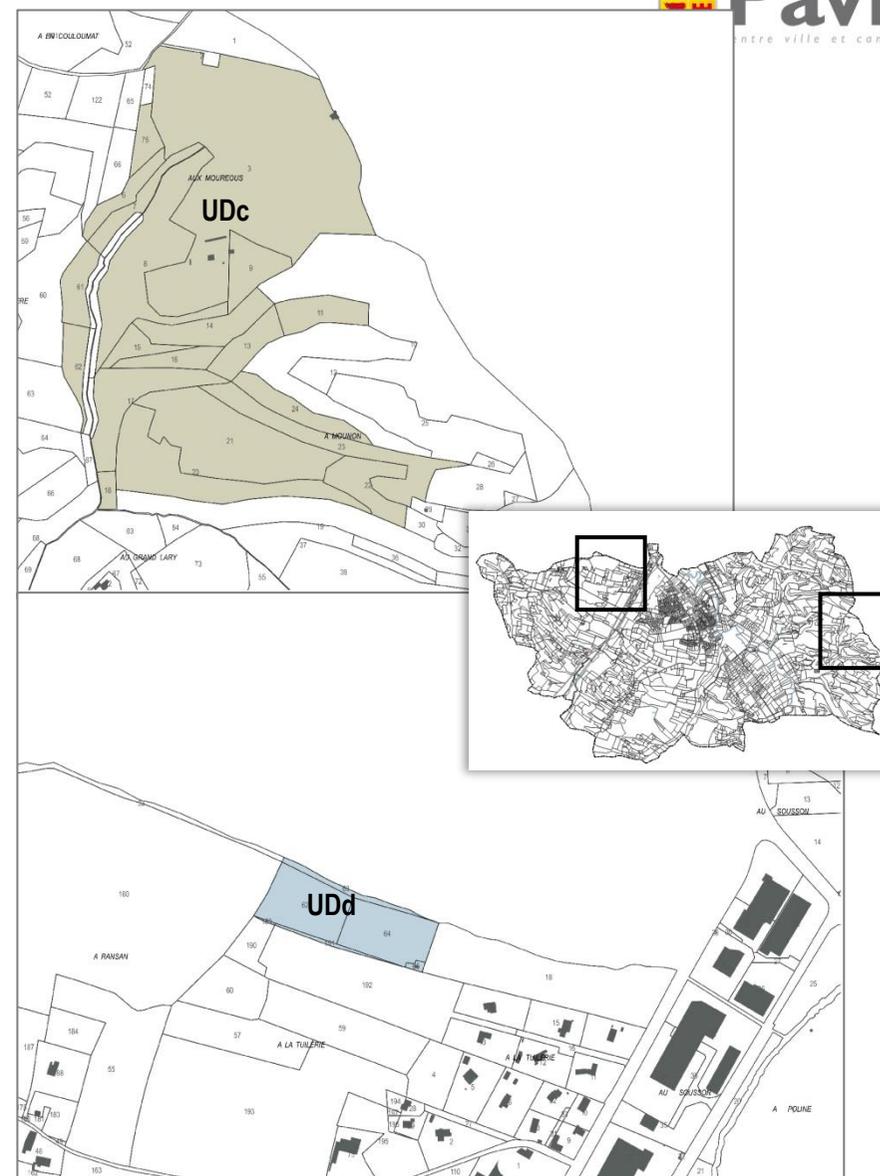
La zone UDC est une zone spéciale qui a été mise en place pour identifier clairement le centre d'enfouissement.

La zone UDD est une zone qui a été mise en place pour identifier la déchetterie.

Ces deux zones permettent :

- De localiser le centre d'enfouissement et le secteur dédié à la déchetterie
- De proposer un règlement adéquat avec l'étude d'impact mise en place précédemment.

| Nom de la zone | Surface totale |
|----------------|----------------|
| UDc | 33.14 ha |
| UDd | 1.60 ha |



Dispositions réglementaires de la zone UDC

| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif |
|--|--------------------|--|
| Affirmer la vocation de centre d'enfouissement | 1A) 1B) | <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation des constructions et installations techniques indispensables au fonctionnement d'un centre d'enfouissement autrement dit l'installation de Stockage de Déchets Non Dangereux - Autorisation des bureaux liés au centre d'enfouissement |
| Mettre en place un règlement en lien avec l'arrêté préfectoral | 2A) | <ul style="list-style-type: none"> - Implantation en observant un recul de 3m minimum par rapport à la rue, emprise publique à la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées - Implantation sur les limites séparatives ou en observant un recul minimum de 3m - La hauteur des filtres à charbon ne devra pas excéder 7m à l'acrotère, les autres installations ne devront pas excéder 5m à l'acrotère et les bureaux 3m à l'acrotère |
| Intégrer le centre d'enfouissement à son environnement | 2B) | <ul style="list-style-type: none"> - La couleur et l'aspect extérieur des locaux techniques et de la clôture doivent s'intégrer à l'environnement - Les espaces libres devront être plantés et végétalisés comme prescrit au sein de l'arrêté préfectoral |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante | 3A) | <ul style="list-style-type: none"> - Voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de services publics - Respect les normes de rejet des ICPE |

Dispositions réglementaires de la zone Udd

| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif |
|--|---------------------------|---|
| Affirmer la vocation de la déchetterie | 1A) 1B) | - Autorisation des constructions et installations techniques indispensables au fonctionnement d'une déchetterie |
| Intégrer le centre d'enfouissement à son environnement | 2B) | - La couleur et l'aspect extérieur des locaux techniques et de la clôture doivent s'intégrer à l'environnement - Les espaces libres devront être plantés et végétalisés comme prescrit au sein de l'arrêté préfectoral |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante | 3A) | - Voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de services publics |

3.1.4. Les zones à urbaniser « AU »

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).

LA ZONE AUC

Opportunité du classement en zone AUC et objectifs poursuivis

Les zones à urbaniser sont le potentiel foncier de la commune. Il s'agit des sites non urbanisés et non aménagés disponibles à la construction dès à présent. Ces zones se localisent au Sud de Boy, en continuité du Chemin des Marinières, au Castéra, à Laujolle et Laspachères. Ce sont des zones soit en continuité de la tache urbaine existante soit au sein de la tache urbaine existante.

La zone AUC permet :

- De donner des limites claires à l'urbanisation
- De mettre en place des aménagements globaux et cohérents
- De structurer les futurs aménagements à l'existant

| Surface totale AUC |
|--------------------|
| 15.36 |



Dispositions réglementaires de la zone AUC

| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif |
|---|---------------------------|---|
| <p>Affirmer la future vocation d'habitat de la zone en assurant une relative mixité sociale</p> <p>Mettre en place des aménagements globaux et cohérents</p> | <p>1A) 1B) 2)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation des constructions à usage d'habitat, de bureaux, de commerces, d'hôtel et d'artisanat sous condition d'être compatibles avec les OAP - Autorisation des constructions à usage d'artisanat sous conditions de compatibilité avec le caractère de la zone - Opérations de plus de 7 lots ou opérations collectives de plus de 10 logements permise sous conditions de comporter au moins un lot ou un logement à usage social |
| <p>Respecter la morphologie urbaine du contexte environnant</p> <p>Lutter contre l'habitat diffus</p> <p>Respecter un recul suffisant vis-à-vis des RD</p> | <p>4A)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pour la zone AUC de Laujolle, les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la RD 929. - Le long des autres voies, les futurs bâtiments être implantés en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées. - Implantation sur les limites séparatives ou en observant un recul minimum de 3m - La hauteur maximale est fixée à 8 mètres (R+1), sauf sur la zone AUC de Laujolle où la hauteur maximale est de 12 mètres (R+2) |
| <p>Réglementer l'aspect extérieur des constructions afin de mettre en place une harmonie des constructions avec le contexte environnant</p> | <p>4B)</p> | <p>Mise en place de règles basiques et de bon sens concernant les façades, les toitures et les clôtures. Ces règles ont été mise en place grâce aux différentes remarques des élus concernant la pratique du règlement et par un travail de terrain sur la commune.</p> |
| <p>Mettre en place un stationnement sécurisé qui n'empiète pas sur le domaine public</p> <p>Anticiper le besoin en stationnement</p> | <p>5)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement doit se réaliser en dehors de la voie publique - Nécessité de créer 1 place de stationnement par logement jusqu'au T1 et 2 places pour les logements au-delà du T1. |
| <p>Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.</p> | <p>4B) 5)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 30% des espaces libres devront être plantés ou végétalisés - Lors d'opérations d'au moins 2ha, 5% environ de la superficie des terrains doit être réservée à des aires de jeux et de loisirs communs - Les aires de stationnement en surface comportant plus de 8 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200m² de la superficie affectée à cet usage. |
| <p>Gérer les conflits de voisinage</p> | <p>C1)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif. Sur une même propriété, les bâtiments à usage d'habitat collectif devront s'implanter à un minimum de 8 mètres. - L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitat collectif ne devra pas dépasser 300 m². |

LA ZONE 2AUI

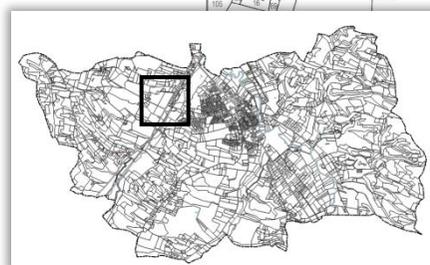
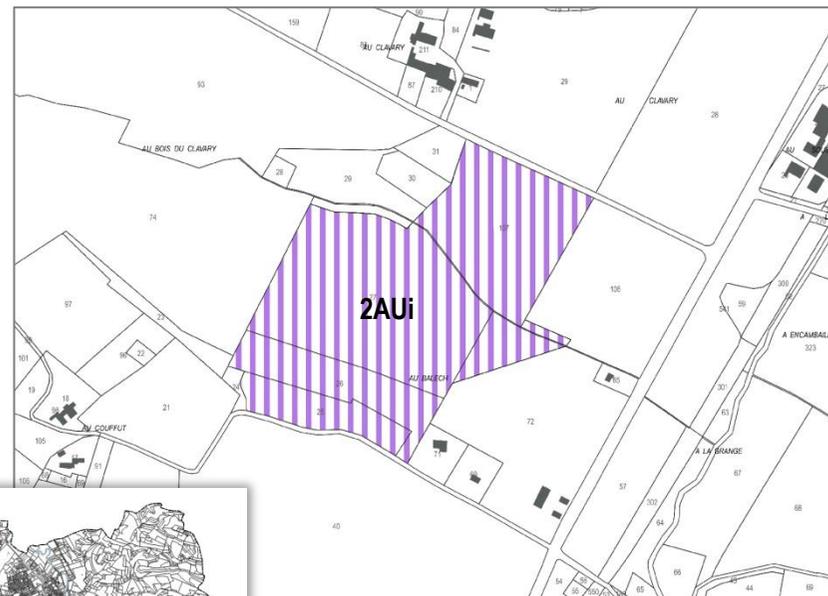
Opportunité du classement en zone 2AUi et objectifs poursuivis

La zone 2AUI permet d'anticiper une extension future de la ZI du Sousson. Le périmètre de cette zone a été discuté en concertation avec les services du Grand Auch puisque la ZI du Sousson est de compétence intercommunale.

La zone 2AUI permet :

- De conforter la vocation d'activité économique
- De conforter le poids économique de Pavie au sein du territoire communal et intercommunal

| Nom de la zone | Surface totale |
|----------------|----------------|
| 2AUI | 9,88 ha |



LA ZONE 2AU

Opportunité du classement en zone 2AU et objectifs poursuivis

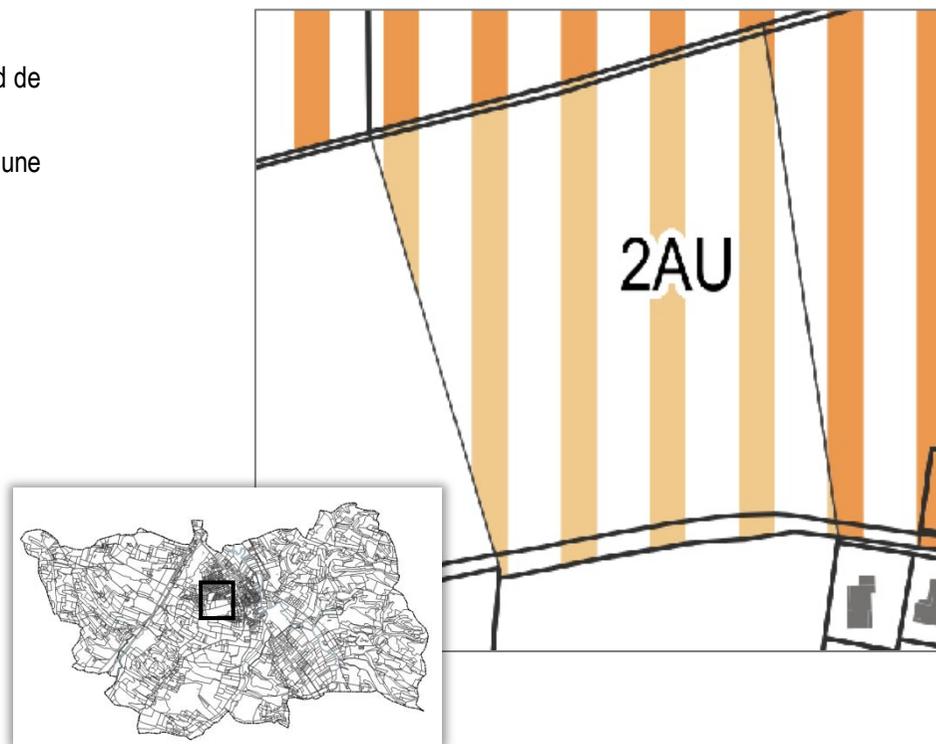
La zone 2AU s'inscrit dans le prolongement de la zone AUC sur le secteur du Sud de Boy.

L'ouverture effective de cette zone à l'urbanisation est soumise à la conduite d'une procédure de modification.

La zone 2AU permet :

- D'anticiper le développement de l'habitat sur Pavie
- D'orienter le développement urbain sur un secteur à proximité du bourg

| Nom de la zone | Surface totale |
|----------------|----------------|
| 2AU | 2,71 ha |



3.1.5. La zone agricole « A »

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme).

LES ZONES A, A1, A2 ET A3

Opportunité du classement en zones A, A1, A2 et A3 et objectifs poursuivis

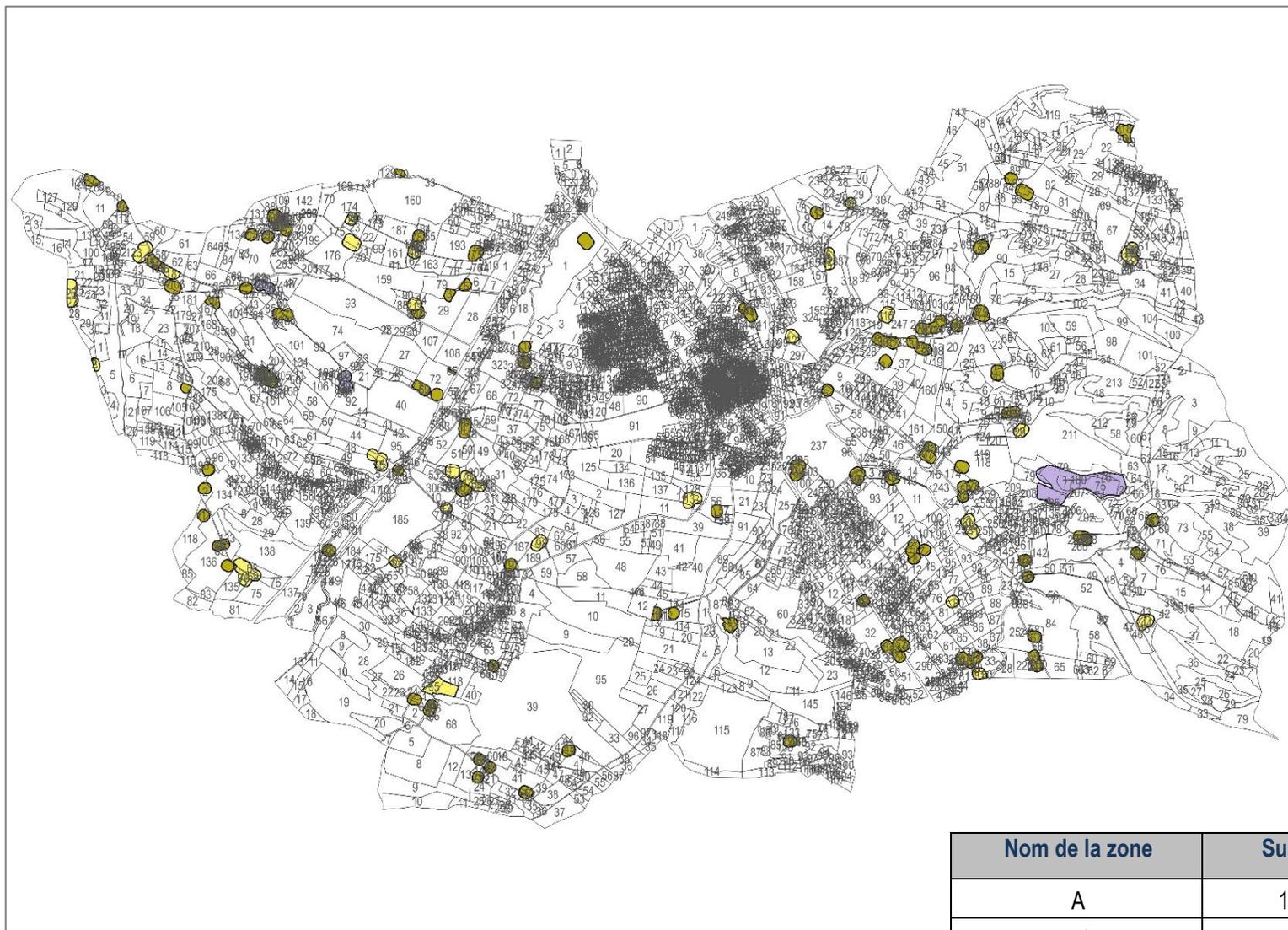
La zone agricole correspond aux espaces cultivés de la commune qui sont disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Le travail de recensement des terres agricoles de la commune a été effectué grâce à des entretiens menés avec tous les exploitants de la commune et grâce à la photo-interprétation. Les secteurs A1, A2 et A3 ont été créés à l'aide de zones tampons autour des bâtiments concernés par la zone et la réglementation associée. Toutefois, une zone A1 a été reprise compte tenu du passage de la servitude I3 et de son positionnement en limite communale. La zone A3 dédiée à l'activité de la carrière a également été travaillée selon le contour exacte de l'activité, tout comme la zone A2 de Besmeaux qui englobe les terrains de tennis et suit le contour de la zone UH2 accolée.

La zone agricole se scinde en plusieurs secteurs :

- La zone A stricte
- Le secteur A1 qui correspond aux habitations des non-agriculteurs
- Le secteur A2 qui correspond aux sièges d'exploitation
- Le secteur A3 qui correspond à des bâtiments pouvant évoluer en activité économique

L'ensemble de la zone A permet :

- De préserver l'économie agricole et les paysages agricoles
- De permettre l'évolution du bâti au cœur des zones agricoles
- De lutter contre l'habitat diffus



| Nom de la zone | Surface totale |
|----------------|----------------|
| A | 1656.75 ha |
| A1 | 52.31 ha |
| A2 | 22.05 |
| A3 | 10.33 ha |

Dispositions règlementaires des zones A, A1, A2 et A3

| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif | | | |
|--|--------------------|---|---|---|---|
| <p>Conforter l'activité agricole au sein de la zone tout en évitant le mitage du terroir et des paysages</p> <p>Permettre l'extension limitée des constructions existantes à vocation d'habitat</p> <p>Permettre la mise en place d'activités complémentaires à l'activité agricole</p> | <p>1A) 1B)</p> | <p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation des nouvelles constructions à usage d'habitation si nécessaires à l'activité et sous condition - Autorisation des nouvelles constructions à usage agricole et forestier sous conditions | <p>A1 – A2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation des extensions des constructions à vocation d'habitat sous conditions - Autorisation de construction des annexes d'habitat sous conditions | <p>A2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation constructions et installations à destination de commerce dès lors qu'elles sont liées à une exploitation agricole en activité - Le changement de destination complémentaire à l'activité agricole | <ul style="list-style-type: none"> - A3 - Autorisation de changement de destination vers un usage d'artisanat ou de bureaux sous conditions - Autorisation de changement de destination vers un usage de commerce si lié à l'activité agricole - Autorisation des extensions des constructions à vocation d'artisanat ou de bureaux sous conditions |
| <p>Intégrer les bâtis avec l'existant</p> <p>Respecter un recul suffisant vis-à-vis des RN, RD</p> | <p>2A)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Implantation en observant un recul de 3 m minimum par rapport à la rue, emprise publique à la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées - Hors agglomération, respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD929 pour les constructions à vocation d'habitat - Hors agglomération, respecter un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD929 pour les constructions à vocation autres qu'habitat - Hors agglomération, respecter un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN21 - Implantation sur les limites séparatives ou en observant un recul minimum de 3 m - La hauteur des constructions à usage d'habitat de devra pas excéder 7 m soit un étage sur rez-de-chaussée. Pour les extensions des habitations existantes, un dépassement pourra être autorisé sans toutefois dépasser la hauteur existante. - La hauteur maximale des annexes est fixée à 3. 5m | | | |

| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif |
|---|--------------------|--|
| Réglementer l'aspect extérieur des constructions afin de mettre en place une harmonie des constructions avec le contexte environnant | 2B) | Mise en place de règles basiques et de bon sens concernant les façades, les toitures et les clôtures. |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante | E1) E2) | <ul style="list-style-type: none"> - Voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, brancardage, stationnement, protection civile - Respect des normes accessibilité - Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement, ...) |
| Mettre en place un stationnement sécurisé qui n'empiète pas sur le domaine public | 3) | <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement doit se réaliser en dehors de la voie publique |
| Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement. | 2B) | <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés |
| Ne pas contraindre les possibilités de constructions | | <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol non réglementée, contraintes d'implantation réduite pour les constructions liées aux équipements et services publics |

3.1.6. La zone naturelle « N »

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (article R.151-24 du Code de l'Urbanisme).

LES ZONES N

La zone naturelle englobe les espaces naturels de la commune structurant la trame verte communale dont les boisements son épars, ainsi que la trame bleue pour laquelle un périmètre de protection de 10 m en zone N a été instauré sur certains ruisseaux, conformément aux préconisations de la DDTM 32.

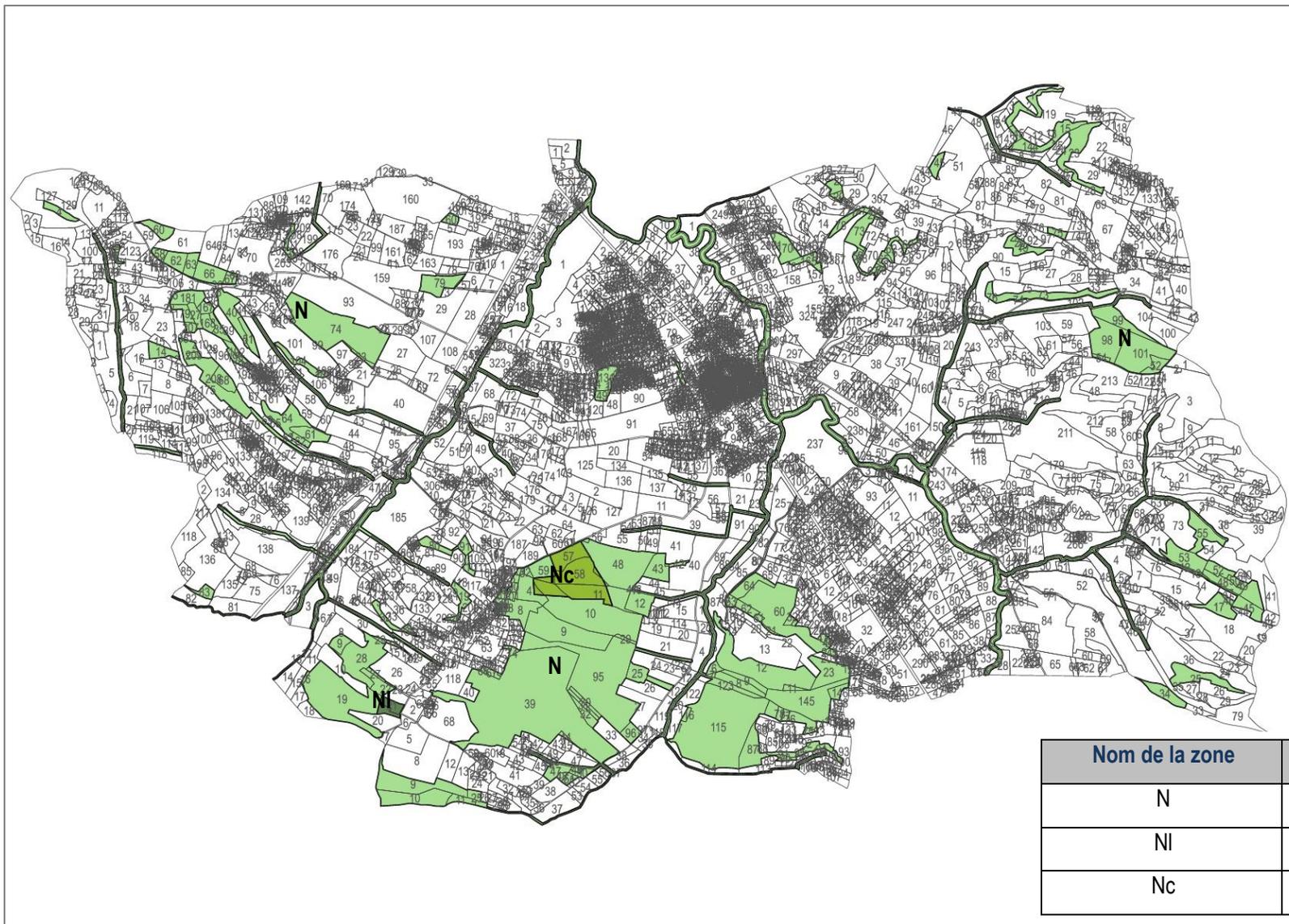
Les contours de la zone sont le plus souvent fixés en s'appuyant sur les limites des exploitations agricoles et ou celles des zones urbanisables. Ils ont pu être fixés en s'appuyant notamment sur l'occupation des sols et l'analyse de photos aériennes.

La zone N permet :

- De préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages
- De valoriser et préserver la trame verte et bleue du territoire communal

La zone naturelle se scinde en plusieurs secteurs :

- La zone N stricte
- Le secteur NI dédié à l'activité de loisir d'accrobranche
- Le secteur Nc dédié à une zone d'exploitation de la ressource naturelle (argile)



| Objectifs | Articles concernés | Règles les plus représentatives de l'objectif |
|---|--------------------|--|
| Affirmer la vocation naturelle de la zone Lutter contre l'habitat diffus et l'étalement urbain | 1A) 1B) | - Autorisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions |
| Intégrer les bâtis avec l'existant Respecter un recul suffisant vis-à-vis des RN, RD | 2A) | - Implantation en observant un recul de 3m minimum par rapport à la rue, emprise publique à la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées - La hauteur est non réglementée |
| Favoriser l'intégration des nouvelles constructions | 2B) | - Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains - Lors de travaux d'extensions ou de réhabilitation de constructions existantes, l'aspect extérieur de la construction initiale devra être respecté |
| Réglementer sans superflus Simplifier le règlement | | - Le stationnement doit se réaliser en dehors de la voie publique - Pas d'emprise au sol ni de hauteur réglementées |

3.1.7. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU

RECAPITULATIF DES SURFACES – COMPARAISON ENTRE LE PROJET DE PLU ET LE PLU APPROUVE EN 2006

| PLU en projet | En ha | En % par rapport au territoire communal | PLU en vigueur | En ha | En % par rapport au territoire communal | PLU en projet | En ha | En % par rapport au territoire communal | PLU en vigueur | En ha | En % par rapport au territoire communal |
|-----------------------------|---------------|---|-----------------------------|---------------|---|---------------------------------|----------------|---|---------------------------------|----------------|---|
| Zones constructibles | | | Zones constructibles | | | Zones non constructibles | | | Zones non constructibles | | |
| UA | 8.17 | 0.33 % | UA | 8.87 | 0.36 % | A | 1656.75 | 67.15 % | N | 1820.02 | 73.77 % |
| UH1 | 154.06 | 6.24 % | UH | 151.69 | 6.15 % | A1 | 52.31 | 2.12 % | Ns | 270.93 | 10.98 % |
| UH2 | 13.91 | 0.56 % | UB | 2.50 | 0.10 % | A2 | 22.05 | 0.89 % | Nls | 7.63 | 0.31 % |
| UH3 | 21.49 | 0.87 % | | | | A3 | 10.33 | 0.41 % | | | |
| UE | 6.99 | 0,28 % | | | | Total A | 1741.44 | 70.58 % | Total A | 2098.58 | 85.06 % |
| UHz | 5.10 | 0.20 % | | | | N | 406.5 | 16.47 % | Ne | 74.15 | 3.01 % |
| UI | 39.97 | 1.62 % | UI | 21.85 | 0.89 % | NI | 1.43 | 0.06 % | Np | 2.98 | 0.12 % |
| UPHV | 9 | 0.36 % | UPHV | 8.15 | 0.33 % | Nc | 10.91 | 0.44 % | Na | 4.03 | 0.16 % |
| UDd | 1.6 | 0.06 % | | | | Total N | 418.844 | 16.97 % | Total N | 81.16 | 3.29 % |
| UDc | 33.14 | 1.34 % | | | | | | | | | |
| Total U | 293.47 | 11.89 % | Total U | 193.06 | 7.83% | | | | | | |
| AUc | 15.36 | 0.62 % | AU | 35.16 | 1.42 % | | | | | | |
| 2AU | 2.71 | 0.11 % | 2AU | 12.29 | 0.50 % | | | | | | |
| 2AUi | 9.89 | 0.40 % | AUI | 25.32 | 1.03 % | | | | | | |
| Total AU | 27.96 | 1.13 % | 2AUI | 21.43 | 0.87 % | | | | | | |
| | | | Total AU | 94.20 | 3.82 % | | | | | | |

RECAPITULATIF DE L'ENVELOPPE FONCIERE URBANISABLE DESTINEE A L'HABITAT – COMPARAISON ENTRE LE PROJET DE PLU ET LE PLU APPROUVE EN 2006

| Plan Local d'Urbanisme en projet | |
|--|--|
| Superficie de l'enveloppe urbanisable | |
| Extension urbaine | |
| AUc Laujolle | 3.06 ha |
| AUc Sud de Boy | 9.08 ha |
| AUc Las Besdales | 3.22 ha |
| Total AUc | 15.36 ha |
| Total 2AU | 2.70 ha |
| Densification du tissu existant | |
| UH1 | 14.03 ha |
| UH2 | 2.4 ha |
| Total UH | 16.43 ha |
| TOTAL | <u>34.49 ha</u> → 27.59 ha réel (-20% VRD-EP) |

| Plan Local d'Urbanisme en vigueur | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Superficie de l'enveloppe urbanisable | |
| Extension urbaine | |
| AUC | 19.08ha |
| 2AU | 27.42ha |
| Total AU+2AU | 46.50 ha |

| Densification du tissu existant | |
|---------------------------------|----------------|
| UA+UB | 6.23ha |
| UH | 2.86 ha |
| Total U | 9.09 ha |

| | |
|--------------|------------------------|
| TOTAL | <u>55.59 ha</u> |
|--------------|------------------------|

Dans le PADD, il est affiché la volonté de consommer moins d'espace et de développer un habitat plus dense afin de préserver le caractère agricole du territoire. Ainsi, alors que la densité moyenne observée ces dernières années était de 8 logements à l'hectare, le PLU propose une densité moyenne de 10 log/ha.

Dans le PLU établi en 2006, il restait encore du potentiel foncier qui s'échelonne à environ 55.59 hectares:

Affichant un **potentiel foncier de 27.59 hectares** (un ratio de 20% sur les surfaces a été appliqué afin de supprimer la part accordée aux voiries, espaces publics et paysagers), le projet de PLU réduit de moitié le potentiel foncier comparativement au PLU en vigueur.

Ce potentiel foncier est donc en cohérence avec l'hypothèse de développement du PADD, qui nécessite une enveloppe foncière de 24,3 hectares (pour des opérations d'une densité moyenne de 10 hectares, préconisation des OAP). Sachant que dans cette estimation n'a pas été pris en compte le coefficient de rétention foncière, qui peut être estimé entre 10 et 20%. Soit une enveloppe foncière nécessaire entre 26.73 et 29.16 ha.

3.2. LES PRESCRIPTIONS, SERVITUDES ET RESERVATIONS

En s'appuyant sur les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme et en cohérence avec les principes qu'il énonce, la commune a choisi d'identifier son document graphique :

- des éléments de patrimoine et du paysage à préserver (article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des espaces boisés classés (article R.151-31 du Code de l'Urbanisme) ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article R.151-34 du Code de l'Urbanisme) ;

La mise en place de ces prescriptions, servitudes et réservations tendent à réglementer l'exercice du droit de propriété. Cette atteinte est proportionnée cependant aux objectifs poursuivis en cohérence avec les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables. En effet, la définition et l'identification de ces prescriptions, servitudes et réservations répond à un objectif de préservation des espaces naturels existants sur la commune afin d'assurer la protection de la biodiversité et des paysages locaux. En ce sens, ils permettent de répondre de façon cohérente aux besoins de préservation de la trame verte et la trame bleue sur le territoire, de protection et de valorisation de l'identité du patrimoine bâti, la préservation de boisements significatifs en termes de paysage et de biodiversité, mais également d'anticiper et programmer les équipements public inhérents au développement communal.

3.2.1. Justifications des éléments du patrimoine et du paysage

Les éléments du paysage et du patrimoine à protéger repose sur les dispositions définies à l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

L'identification des éléments du paysage et du patrimoine à protéger à Pavie résulte de :

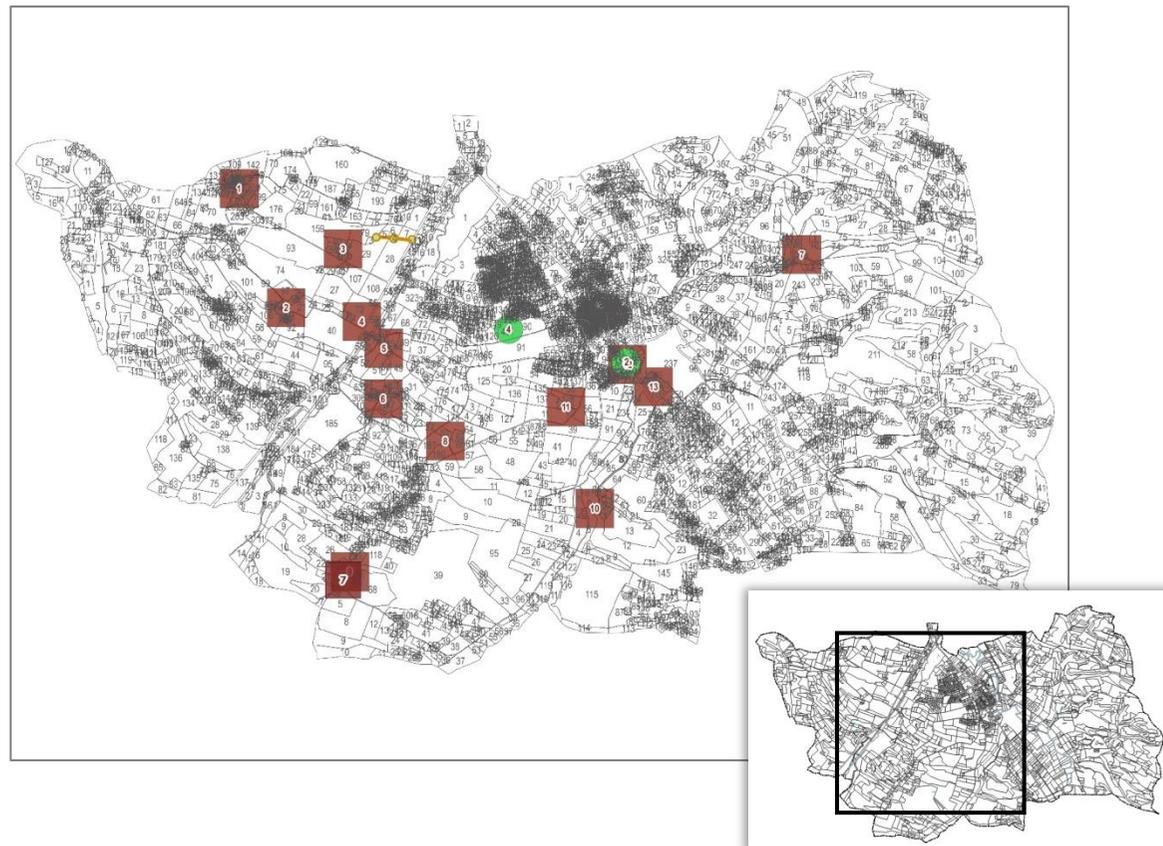
- une **motivation d'ordre culturelle et architecturale**, s'agissant des différents éléments du patrimoine identifiés. D'anciennes bâtisses destinées à être réhabilitées, le petit patrimoine lié à l'eau et plus généralement l'héritage rural ou lié aux pratiques agricoles anciennes ont ainsi été identifiés.

- une **motivation d'ordre historique**, s'agissant des entités végétales. Des **alignements d'arbres** (prescriptions linéaires sur le plan), **des quelques arbres isolés remarquables** (prescriptions ponctuelles sur le plan) ont ainsi été identifiés, car ils contribuent de manière indéniable à la **qualité paysagère de Pavie**.

- une **motivation écologique**, afin de **préserver et maintenir les boisements dans les vallons agricoles et à proximité des développements péricentraux (Sud de Boy)**.

Le règlement écrit permet d'assurer la protection de ces éléments, en interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation et réglementant les réhabilitation dont ils pourraient faire l'objet. A noter également que les travaux de coupe ou d'abatage des éléments végétaux identifiés seront soumis à déclaration préalable.

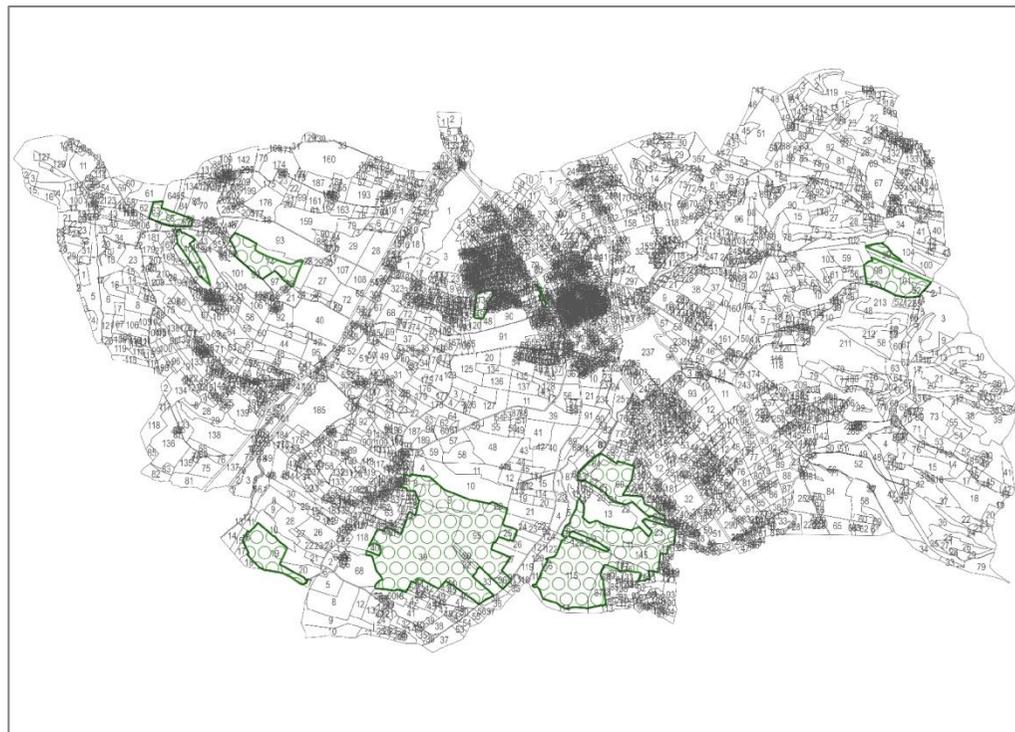
Le patrimoine architectural a fait l'objet d'un travail fin de recensement par la cellule Pays d'Art et d'Histoire du Grand Auch. Ce travail d'inventaire est disponible en mairie afin d'informer et de sensibiliser les habitants. Ce recensement a été complété par les élus afin d'obtenir la liste des éléments aujourd'hui à préserver.



3.2.2. Justifications des espaces boisés classés

Le régime des espaces boisés classés est réglementé par les articles L113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise que « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ». Le classement en EBC « *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement* » (article L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

Sur Pavie, les espaces boisés classés regroupent les boisements et ensembles arborés ou arbustifs des coteaux. Ces éléments jouent un rôle important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, dans la mesure où ils peuvent jouer le rôle de corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité que peuvent constituer les principaux espaces naturels du territoire. Au total, 173,39 hectares de boisements sont identifiés sur le document graphique du PLU et protégés au titre des espaces boisés classés (soit 7,03 % du territoire communal).



3.2.3. Justifications des emplacements réservés

Des emplacements ont été réservés au bénéfice de la commune, en vue de la réalisation d'aménagement de la voirie ou d'ouvrages publics sur le territoire de Pavie. L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise en effet que « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit [...] ».

Sur Pavie, 23 emplacements réservés sont définis au titre du document graphique du PLU. La plupart d'entre eux visent à créer des liaisons routières ou piétonnes ainsi qu'à recalibrer des voiries existantes. La commune est le principal bénéficiaire des emplacements réservés mis en place. Seul un emplacement réservé au bénéfice de du Conseil Général est instauré afin de réalisation la déviation de la RD 929.

| ER | Nature du projet | Bénéficiaire | Superficie en m ² |
|----|---|--------------|------------------------------|
| 1 | Parc de stationnement rue Beaumarchais | Commune | 473 |
| 2 | Aménagement d'un centre de vie (mobilité, stationnement, équipement) | Commune | 7 945 |
| 3 | Création d'un mail planté (10m) | Commune | 2 274 |
| 4 | Elargissement voie communale n°5 (8m) | Commune | 292 |
| 5 | Elargissement chemin de la Hout de Long (largeur totale 10m) | Commune | 805 |
| 6 | Cheminement piéton (3m) | Commune | 1 509 |
| 7 | Création d'une nouvelle voie (11m) | Commune | 4 583 |
| 8 | Elargissement route de Lavacant (2m de chaque côté) | Commune | 5 313 |
| 9 | Extension des services techniques | Commune | 2 218 |
| 10 | Elargissement chemin des Trouillès (10m) | Commune | 236 |
| 11 | Déviation de la RD 929 | Conseil DEP | 233 711 |
| 12 | Elargissement virage route de Besmaux d'une largeur de 5m | Commune | 207 |
| 13 | Place des chênes | Commune | 789 |
| 14 | Amélioration de l'intersection de la rue de la marinière (visibilité, sécurité) | Commune | 70 |
| 15 | Amélioration de l'intersection du chemin de la salière (visibilité, sécurité) | Commune | 149 |
| 16 | Amélioration de l'intersection à la rue de repos (visibilité, sécurité) | Commune | 4 |
| 17 | Création d'un cheminement piéton entre la place des Carmes et la rue du sang (largeur 3m) | Commune | 75 |
| 18 | Création d'un nouveau cimetière | Commune | 7 359 |
| 19 | Chemin d'accès au réseau d'assainissement de la Marine | Commune | 872 |
| 20 | Bande terrain accès salle polyvalente (largeur 3m) | Commune | 141 |
| 21 | Chemin piéton le long de la RD929 | Commune | 3 057 |
| 22 | Aménagement d'un équipement public | Commune | 12 190 |
| 23 | Amélioration de l'intersection du chemin de la salière (visibilité, sécurité) | Commune | 69 |

3.3. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc naturel, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code (Article L.123-1-9).

Dans le cas de Pavie, les documents suivant ont été pris en compte :

- Le SDAGE Adour Garonne
- Le Plan Climat Energie Territorial du Gers
- Le Schéma Régional Climat Air Energie de Midi-Pyrénées
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Midi-Pyrénées
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Gers (en cours de révision)
- Le Programme Local de l'Habitat (en cours de révision)

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



1. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET MESURES ENVISAGEES

| Milieu | Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures) | Qualification de l'incidence | Mesures associées | Impact résiduel |
|-----------------|--|---|--|---------------------------|
| MILIEU PHYSIQUE | <p>Eau</p> <p>Il existe un risque d'inondation sur la commune, lié au Gers, au Sousson et au Cédon. Des constructions existent en zones d'aléa. Hors zone inondable, les conditions d'infiltration des secteurs constructibles seront modifiées du fait de l'imperméabilisation.</p> <p>L'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaire, avec une possible multiplication des forages privés en cas d'indisponibilité du réseau public.</p> <p>En cas d'indisponibilité du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront se développer avec des dispositifs d'assainissement autonome, sur des sols potentiellement défavorables à l'infiltration.</p> <p>Exposition accrue des personnes et des biens au risque d'inondation</p> <p>Risque d'accroissement de la pression exercée sur la ressource en eau potable</p> <p>Modification des conditions d'infiltration et exposition accrue au risque d'inondation</p> | <p>Forte</p> <p>Directe et permanente</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Evitement des zones d'aléa fort reconnues pour le risque d'inondation pour la délimitation des secteurs constructibles ; • Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau potable, grâce à l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable pour les zones U et 1AU à l'article 4 du règlement. Interdiction de fait des forages privés dans ces deux types de zones. • Réduction des surfaces imperméabilisées, grâce au maintien de surfaces en espace vert à l'article 12 du règlement des zones susceptibles d'accueillir un développement de l'urbanisation. • Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions de l'article 4, imposant le raccordement au réseau public ou la gestion des eaux pluviales à la parcelle | <p>Faible</p> |
| | <p>Sols</p> <p>Des terrassements légers seront à prévoir afin de réaliser les opérations d'habitat prévues sur les zones à urbaniser et sur certaines zones en cas de densification urbaine. Les constructions vont pouvoir s'implanter sur des sols pour lesquels un aléa faible est reconnu pour le retrait/gonflement des argiles.</p> <p>Risques de nivellements/tassements des sols</p> <p>Risque de pollutions accidentelles durant la phase chantier ou suite à la fréquentation du secteur</p> <p>Risque de détérioration des constructions suite à des tassements différentiels</p> | <p>Faible</p> <p>Directe et permanente</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Evitement des tassements / nivellements grâce au respect de la réglementation en vigueur par le maître d'œuvre en phase chantier ; • Réduction du risque de détérioration des constructions, grâce au rappel des règles constructives applicables afin de prévenir les risques de tassements différentiels liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles. | <p>Très faible</p> |

| Milieu | Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures) | Qualification de l'incidence | Mesures associées | Impact résiduel |
|------------------------|---|--|--|--------------------------|
| MILIEU PHYSIQUE | <u>Air, gaz à effet de serre et pollution</u> | | | |
| | <p>L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux. Les secteurs de développement de l'habitat se situent à proximité du centre-bourg et des zones économiques et commerciales ce qui limite a priori les déplacements liés à la consommation. Néanmoins, les mobilités domicile-travail de ces nouveaux habitants (vers les pôles d'emplois locaux) vont générer une hausse du volume de GES émis sur le territoire. L'éloignement entre lieu d'emploi et lieu de résidence induit d'ores et déjà des déplacements importants, vers les différents centres d'emplois du Grand Auch. Ces déplacements génèrent des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles constructions vont générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire, notamment pour le chauffage. Cette énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergies non renouvelables.</p> <p>Risque d'émission de poussières en phase chantier</p> <p>Elévation locale du niveau d'émission de gaz à effet de serre, en phase chantier et par la suite</p> <p>Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables</p> | <p>Modérée</p> <p>Directe et temporaire en phase chantier</p> <p>Directe et permanente après urbanisation</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Evitement des pollutions et nuisances excessives grâce au respect de la réglementation en vigueur par le maître d'œuvre en phase chantier ; • Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à une implantation des zones d'urbanisation à proximité des pôles d'équipements et de commerces, qui font l'objet de création ou de sécurisation d'itinéraires de déplacements doux. • Réduction des déplacements nécessaires pour la fréquentation des commerces et équipements dans le secteur de Laujolle, grâce à la mixité fonctionnelle prévue dans l'OAP • Encouragement à l'usage du vélo, par la mise en place de règles spécifiques relatives au stationnement des vélos pour les immeubles à l'article 11 du règlement. | Faible |
| | <u>Incendie</u> | | | |
| | <p>Des constructions peuvent potentiellement être édifiées dans des zones insuffisamment défendues, soit du fait de l'absence de dispositif, soit du fait de leur indisponibilité</p> <p>Exposition accrue des personnes et des biens au risque d'incendie</p> | <p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Evitement du risque de développement de zones non desservies par la défense incendie, grâce aux dispositions de l'article 4, imposant la présence de dispositifs de lutte conformes à la réglementation en vigueur et au phasage de l'ouverture à l'urbanisation dans des zones insuffisamment défendues. | Très faible à nul |

2. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET MESURES ENVISAGEES

| Milieu | Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures) | Qualification de l'incidence | Mesures associées | Impact résiduel |
|----------------------------|--|--|---|----------------------|
| BIODIVERSITE « ORDINAIRE » | <p>Flore et habitats naturels</p> <p>Le projet de révision du PLU prévoit une extension de la zone urbaine, à vocation d'habitat ou mixte selon le cas, impliquant une reconversion de zones de friches ou de garrigues en zone de bâti ou d'activité, induisant des modifications d'occupation des sols. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> La destruction d'habitats due à l'implantation de nouvelles zones de bâti ou d'activité sur des secteurs jusqu'à présent non urbanisés, provoquant le départ définitif et/ou la destruction d'une partie de la faune. La fragmentation d'espaces et d'habitats (zones d'alimentation), provoquant la réduction significative de ces derniers, limitant de manière partielle ou totale le maintien des populations sur les secteurs concernés. La banalisation et l'homogénéisation d'espaces naturels ou agricoles sur des secteurs où la mosaïque paysagère et végétale est nécessaire au maintien de certaines espèces comme l'outarde canepetière. <p>Destruction du milieu</p> <p>Consommation de 3 hectares d'espaces naturels</p> | <p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p> | <ul style="list-style-type: none"> Evitement de la destruction des habitats les plus sensibles, sur la base des études environnementales et des inventaires faune/flore réalisées dans le cadre des projets envisagés à Saint-Christol et au quartier Saint-Martin. Evitement de la destruction de boisements grâce à leur identification au titre de l'article L.113-1 à 7 du code de l'urbanisme. Réduction des zones à urbaniser de Saint-Christol et de Saint-Martin, au cours de l'élaboration du projet de PLU, de manière à limiter les défrichements ainsi que les atteintes aux milieux naturels sensibles. Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels, grâce au regroupement des zones urbanisables et au respect du principe de développement en continuité des espaces bâtis. | <p>Faible</p> |
| | <p>Faune</p> <p>Les dispositions du PLU sont également susceptibles d'induire :</p> <ul style="list-style-type: none"> La coupure de corridors biologiques supprimant les possibilités de refuge et de déplacement de certaines espèces, notamment des batraciens et des chiroptères. Le dérangement dû aux activités nouvelles mises en place et relevant notamment des mouvements de personnes et de véhicules sur l'ensemble des secteurs concernés. <p>Destruction d'individus</p> <p>Perturbation du cycle de vie des espèces</p> | <p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p> | <ul style="list-style-type: none"> Evitement de la rupture de continuités écologiques identifiées dans le cadre du SRCE, du SCoT et à l'échelle communale. Evitement de la destruction de haies ou d'alignements d'arbres propices au déplacement des chiroptères, grâce à leur identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Réduction du dérangement des espèces en phase chantier, en planifiant les travaux dans le respect des cycles biologiques naturels de développement faunistique. | <p>Faible</p> |

3. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE ET MESURES CORRECTIVES ENVISAGEES

| Milieu | Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures) | Qualification de l'incidence | Mesures associées | Impact résiduel |
|-----------------------|--|--|---|----------------------|
| Paysage et patrimoine | <p>Patrimoine bâti et paysager protégé</p> <p>Des constructions pourront être implantées en covisibilités avec des édifices patrimoniaux, inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques. Il existe donc un risque de dégradation des paysages urbains aux abords de ces monuments.</p> <p>Par ailleurs, plusieurs zones archéologiques sont recensées sur le territoire de la commune. Les occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions du PLU sont susceptibles d'entraîner la destruction involontaire de vestiges archéologiques, sur des sites connus ou non.</p> <p>Dégradation des abords de monuments ou sites historiques</p> <p>Destruction de vestiges archéologiques</p> | <p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Evitement de la destruction de sites archéologiques connus, grâce au report des zones de saisine de la DRAC sur les documents graphiques du règlement. • Réduction du risque de destruction de vestiges archéologiques dans des sites inconnus à ce jour, grâce au rappel de la réglementation applicable dans le rapport de présentation • Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce aux dispositions de l'article 10 du règlement, destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale | <p>Faible</p> |
| | <p>Patrimoine bâti et paysager non protégé</p> <p>Les alignements d'arbres et les jardins privés, contribuent à marquer l'identité paysagère de la commune, en particulier dans le centre-bourg et les villages anciens. En l'absence de dispositions spéciales, ces jardins sont susceptibles de disparaître dans la mesure où ils sont intégrés à des secteurs constructibles du PLU.</p> <p>De plus, les espaces ruraux comptent de très nombreux éléments patrimoniaux qui à ce jour ne bénéficient de l'édiction d'aucune disposition particulière visant à assurer leur conservation. Dans ce contexte, il est possible d'envisager leur destruction.</p> <p>Perte d'identité et dégradation du cadre de vie</p> <p>Destruction du patrimoine bâti des espaces ruraux</p> | | | |

| Milieu | Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures) | Qualification de l'incidence | Mesures associées | Impact résiduel |
|------------------------------|--|--|--|-----------------|
| Paysage et patrimoine | Perceptions sur les entités paysagères remarquables | | | |
| | <p>La ville de Pavie bénéficie de covisibilités importantes depuis les principaux axes routiers qui traversent son territoire, du fait de la configuration du relief. Les coteaux Ouest et l'urbanisation linéaire dans la vallée du Gers (hameaux de Laspachères et Trouilles) se distinguent particulièrement. Les constructions, visibles de loin, animent le paysage. L'architecture et l'esthétique des constructions anciennes confèrent une qualité aux paysages perçus. Si la configuration du relief permet a priori d'éviter la perte de covisibilités suite à l'établissement de nouvelles constructions, l'implantation de constructions individuelles contemporaines risque néanmoins de dégrader les perceptions vers les espaces urbanisés.</p> <p>Les alignements d'arbres constituent par endroits de véritables écrans végétaux, qui favorisent l'intégration d'une partie des constructions existantes, notamment aux abords de la RN21 et de la RD929. Si la configuration du relief et le PPRI permettent a priori d'éviter la perte de covisibilités suite à l'établissement de nouvelles constructions dans la vallée, l'implantation de constructions contemporaines en entrée de ville risque de dégrader les perceptions vers les espaces urbanisés.</p> <p>Dégradation des vues sur les espaces urbanisés</p> <p>Perte de l'intégration paysagère des constructions</p> | <p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p> | <ul style="list-style-type: none"> Encadrer le développement urbain afin d'assurer la permanence d'une respiration paysagère entre les blocs urbains du centre-ville et du hameau de Laspachères Evitement de la destruction des arbres remarquables et des alignements remarquables, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme Réduction du zonage constructible dans les secteurs ouverts à l'urbanisation les plus sensibles du point de vue paysager | Faible |
| | Paysages ordinaires | | | |
| | <p>L'implantation de nouvelles constructions dans des espaces naturels et agricoles, au Sud de Boy et à Las Berdales, va transformer en profondeur les perceptions visuelles possibles depuis les espaces habités riverains.</p> <p>Les caractéristiques des aménagements et constructions projetés vont susciter l'altération voire la perte de l'ambiance rurale des sites en question. Cette transformation des ambiances induit une évolution du cadre de vie offert par ces espaces.</p> <p>Les aménagements et constructions réalisés sont en outre susceptibles de dégrader fortement le cadre de vie des habitants, en l'absence de mesures d'intégration paysagères pensées et adaptées aux enjeux propres à chaque site.</p> <p>Perte de qualité du cadre de vie</p> <p>Dégradation des entrées de ville</p> | <p>Forte</p> <p>Directe et permanente</p> | <ul style="list-style-type: none"> Evitement du développement à proximité immédiate des axes de circulation principaux, en cohérence avec les dispositions de l'article L.111-6 à 10 du code de l'urbanisme Réduction des risques d'altération du cadre de vie, grâce aux principes d'intégration paysagère édictés dans les OAP au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation Réduction du risque de dégradation des entrées de ville, grâce au maintien des ensembles végétaux établis à leurs abords (à la lisière de Laspachères en particulier). | Faible |

4. INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN

| Milieu | Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures) | Qualification de l'incidence | Mesures associées | Impact résiduel |
|---------------|--|--|---|----------------------|
| MILIEU HUMAIN | <p>Agriculture</p> <p>Le projet implique une diminution des surfaces agricoles cultivées. Le projet génère ainsi la consommation de 12.42 hectares de terres agricoles, à vocation d'habitat</p> <p>L'implantation de constructions à proximité d'exploitations agricoles risque de rendre plus complexe la conduite des activités, tout en suscitant des conflits de voisinage entre exploitants et riverains.</p> <p>L'implantation de constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole en zone A est susceptible d'encourager le phénomène de mitage des espaces agricoles.</p> <p>Consommation de 26 hectares de terres agricoles, toutes vocations confondues.</p> <p>Risque de constitution d'enclaves agricoles (complexification de la gestion, conflits d'usages...)</p> <p>Risque de dégradation de la viabilité économique des exploitations</p> | <p>Forte</p> <p>Directe et permanente</p> | <ul style="list-style-type: none"> Réduction du périmètre des zones constructibles au cours de l'élaboration du plan local d'urbanisme, de manière à modérer la consommation d'espaces agricoles. Pour ce faire, la commune s'est appuyée sur différents paramètres : <ul style="list-style-type: none"> ○ qualité paysagère des parcelles cultivées ○ distance aux équipements du bourg ○ sensibilité des milieux naturels riverains ○ état des cultures Réduction de la possibilité de constitution d'enclaves agricoles. La consommation d'espaces agricoles s'opère en continuité immédiate des espaces urbanisés de la commune. | <p>Faible</p> |
| | <p>Desserte par les réseaux</p> <p>En l'absence de réseau, le développement du secteur ne peut s'effectuer que grâce à la réalisation de forages privés. Ces forages sont susceptibles de dégrader l'état et la disponibilité de la ressource, et s'avérer incompatibles avec le le SDAGE et le SAGE.</p> <p>Les réseaux d'assainissement ne sont pas présents au droit de toutes les parcelles constructibles. En l'absence de réseau, le développement du secteur ne peut s'effectuer que grâce à l'installation de dispositifs d'assainissement autonome. De tels dispositifs, implantés dans des secteurs où les sols sont potentiellement défavorables à l'infiltration, sont susceptibles de générer une pollution diffuse des eaux souterraines, d'autant plus grave s'ils sont situés à proximité des forages privés.</p> <p>L'essentiel des zones A et N n'est pas desservi par les réseaux, de même que certains hameaux.</p> <p>Risque de pollution des eaux de surface</p> <p>Risque de pollution des eaux souterraines</p> | | | |

| Milieu | Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures) | Qualification de l'incidence | Mesures associées | Impact résiduel |
|----------------------|---|--|--|---------------------------------|
| MILIEU HUMAIN | Transports et déplacements | | | |
| | <p>L'implantation de nouvelles constructions suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. En cas de classement en zone constructible d'une parcelle accessible par une voie publique ne correspondant pas aux normes requises, la collectivité pourra être tenue de réaliser des élargissements de voirie.</p> <p>Par ailleurs, l'implantation de constructions va pouvoir générer un surcroît de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire. Le gabarit de certaines de ces voies peut s'avérer incompatible avec la hausse de la circulation prévue, ce qui pourra majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes.</p> <p>L'éloignement entre les différents secteurs de développement pourra accroître encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile.</p> <p>Hausse de la dangerosité de certains axes routiers suite à la croissance du trafic</p> <p>Réaménagement imprévu de voies de desserte</p> | <p>Faible</p> <p>Indirecte et permanente</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Evitement du classement en zone U de terrains non bâtis, non desservis par des voies publiques ou privées répondant aux normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie. • Réduction des contraintes posées à l'emploi de modes de déplacements doux dans le cadre des trajets du quotidien, grâce aux actions mises en œuvre afin de favoriser leur usage : identification d'itinéraires dans le PADD, mise en place de réservations inscrites au règlement du PLU. • Réduction des risques liés au conflit entre mobilité piétonne et routière par la sécurisation de certains carrefours : mise en place de réservations inscrites au règlement du PLU. | <p>Très faible à nul</p> |
| | Economie | | | |
| | <p>Le développement possible d'une offre commerciale dans la zone ouverte à l'urbanisation Laujolle participe au renforcement de l'offre commerciale existante, dans le centre bourg de Pavie</p> <p>La création d'une offre en foncier économique sur la ZI du Sousson peut permettre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire. Dans la mesure où le foncier aménageable est limité en surface, une offre nouvelle ne générera pas d'effet de concurrence locale.</p> <p>Installation ou relocalisation d'établissements induisant un développement de leur activité</p> | <p>Très faible</p> <p>Indirecte et permanente</p> | <ul style="list-style-type: none"> • La maîtrise de l'implantation nouvelle de commerces uniquement dans le secteur AUc de Laujolle, par le biais d'une OAP. | <p>Très faible à nul</p> |

INDICATEURS DE SUIVI



L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements, notamment sociaux ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

| Objectif | Paramètre évalué | Donnée et source | Producteur de la donnée | Unité | Mise à jour | Valeur disponible année N | Valeur disponible année N+6 | Opération – Analyse à réaliser |
|--|--|--|-------------------------|--------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|--|
| Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées | Attractivité démographique | Population municipale, recensement de la population | INSEE | nombre d'habitants | annuelle | 2014 | 2020 | Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en %(cette dernière comparée à celle de l'EPCI) |
| | Fonctionnement du bassin d'emploi | Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population | INSEE | % de la population active | annuelle | 2014 | 2020 | Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6 |
| | | Lieu de travail des actifs, recensement de la population | INSEE | % d'actifs par lieu d'emploi | annuelle | 2014 | 2020 | Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6 |
| | Attractivité économique | Emplois proposés sur la commune, recensement de la population | INSEE | nombre d'emplois | annuelle | 2014 | 2020 | Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6 |
| | | Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif | INSEE | unités, par secteur d'activité | annuelle | 2014 | 2020 | Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune |

| Objectif | Paramètre évalué | Donnée et source | Producteur de la donnée | Unité | Mise à jour | Valeur disponible année N | Valeur disponible année N+6 | Opération – Analyse à réaliser |
|---|--|--|--|----------------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------------|--|
| Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale) | Dynamiques résidentielles | Parc de résidences principales, recensement de la population | INSEE | nombre de résidences principales | annuelle | 2014 | 2020 | Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6 |
| | | Taux de vacance, recensement de la population | INSEE | % du parc total de logements | annuelle | 2014 | 2020 | Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6 |
| | Diversité du parc de résidences principales | Taux de logements HLM, recensement de la population | INSEE | % du parc total de RP | annuelle | 2014 | 2020 | Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6 |
| | | Part des logements locatifs, recensement de la population | INSEE | % du parc de RP | annuelle | 2014 | 2020 | Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6 |
| | Dynamique de la construction | Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2 | Ministère en charge du développement durable | unités, par type de logement | semestrielle | 2016 | 2022 | Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU |

| Objectif | Paramètre évalué | Donnée et source | Producteur de la donnée | Unité | Mise à jour | Valeur disponible année N | Valeur disponible année N+6 | Opération – Analyse à réaliser |
|---|---|--|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|--|
| Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux | Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience) | Volume d'eau potable consommé, rapport annuel | Régie municipale | m3 par an | annuelle | 2017 | 2023 | Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6 |
| | | Volume d'effluents traités par la STEP d'Auch, rapport annuel du délégataire | Exploitant SAUR | équivalent / habitant | annuelle | 2017 | 2023 | Comparaison à la capacité nominale de la STEP |
| | | Conformité des dispositifs d'assainissement autonome | SPANC | % des dispositifs d'assainissement | annuelle | 2017 | 2023 | Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6 |
| | | Fréquentation des établissements scolaires | Commune | nombre d'élèves | annuelle | 2017 | 2023 | Comparaison à la capacité des équipements |
| S'assurer du maintien de l'activité agricole et évaluer le développement forestier | Efficacité des dispositifs de protection | Cartographie des terres agricoles par culture, déclaration PAC | Ministère de l'agriculture | parcelles déclarées à la PAC | annuelle | 2017 | 2023 | Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6 |
| | | Production viticole, SiVitifrance déclarations CVI | France Agrimer | volume (HI ou m3) | annuelle | | | Evolution du volume produit entre l'année N et l'année N+6 |
| | | Surface cultivée en AOC, SiVitifrance déclaration CVI | | hectares | annuelle | | | Evolution de la surface entre l'année N et l'année N+6 |
| | | Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier | Inventaire forestier National (IFN) | parcelles boisées | périodicité aléatoire | | | Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6 |

| Objectif | Paramètre évalué | Donnée et source | Producteur de la donnée | Unité | Mise à jour | Valeur disponible année N | Valeur disponible année N+6 | Opération – Analyse à réaliser |
|--|---|---|--|--|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|--|
| Analyser la consommation d'espace et s'assurer de la cohérence avec les prévisions du PLU | Ampleur et rythme de l'artificialisation | Cartographie de l'occupation du sol, CORINE LAND COVER | Ministère en charge du développement durable | surface en hectares par type d'occupation | périodicité aléatoire | | | Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6 et de la répartition en hectares par type d'occupation |
| | | Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire | Commune ou service instructeur | m ² | annuelle, N | | | Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle |
| | Géographie du développement | Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol | Commune | en m ² ou % des dents creuses de la zone UA | permanente, N | | | Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6 |
| | | Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol | Commune | en m ² ou % des zones AU | permanente, N | | | |

COMMUNE DE PAVIE
DEPARTEMENT DU GERS



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1.2.1 : DEMANDE DE DEROGATION A L'ARTICLE L.142-4 DU CODE DE L'URBANISME

P.L.U. DE LA COMMUNE DE PAVIE
DOSSIER APPROUVE

ARRETE LE

APPROUVE LE

15 JUIN 2016

Signature et cachet de la Mairie

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| 1. AVANT PROPOS..... | 3 |
| 2. Présentation du contexte communal et du PLU..... | 5 |
| 2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables..... | 7 |
| 2.2. Les perspectives de développement retenus | 13 |
| 2.3. Le projet de PLU..... | 14 |
| 2.4. Un projet limitant la consommation d'espaces..... | 17 |
| 2.4.1. La consommation des espaces sur les dix dernières années..... | 17 |
| 2.4.2. Les objectifs de modération de l'espace au sein du nouveau document d'urbanisme..... | 20 |
| 3. Secteurs concernés par la demande de dérogation | 1 |
| 3.1. L'ouverture à l'urbanisation en zones U d'espaces classées naturelles au PLU en vigueur | 4 |
| 3.2. L'ouverture à l'urbanisation en zone AU d'espaces classés 2AU au PLU en vigueur | 20 |
| 4. Conclusion..... | 24 |

1. AVANT PROPOS

Par délibération du 22 octobre 2013, le Conseil Municipal de la commune de Pavie a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme afin de palier à :

- l'absence de zones A. Le PLU comporte seulement des zones N, ce qui représente une anomalie qu'il convient de corriger
- l'interdiction de tout complément de construction en zone N, en vertu du décret du 29 février 2012, ce qui pénalise un grand nombre d'administrés

La mise en place du PLU permettra également de prendre en compte le nouveau contexte législatif : la loi Grenelle II et la loi ALUR vu que le Plu actuel a été approuvé le 8 avril 2005. Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan local d'urbanisme permettra de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La commune souhaite ainsi définir des conditions et modes de développement durable de l'urbanisation du territoire de Pavie. Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

La révision du PLU de Pavie est soumise au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT. Cette règle répond à un objectif d'encouragement des collectivités locales à élaborer un SCoT en réduisant leurs possibilités d'urbanisation nouvelles pour celles qui ne sont pas couvertes par ce document. Elle institue **une interdiction de modifier ou réviser un PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou une zone naturelle ou agricole.** Pavie est concerné par ce principe d'urbanisation limitée dans la mesure où :

- elle se situe dans le périmètre du SCoT de Gascogne, en cours d'élaboration, et n'est pas concernée dans un SCoT approuvé ;
- elle se situe à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants.

L'article L.142-4 du Code de l'urbanisme traduit ce principe d'urbanisation limitée, article institué par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et réformant le Code de l'urbanisme. Le principe d'urbanisation limitée était au préalable régi par l'article L.122-2, institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, ensuite modifié et renforcé par la loi Urbanisme et Habitat (UH) de 2003, la loi d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) de 2010, et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014.

Article L142-4 du Code de l'urbanisme :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L.111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L.752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée. [...] »

Le Code de l'urbanisme prévoit **une dérogation à l'application du principe d'urbanisation limitée** (article L.142-5 du Code de l'urbanisme, anciennement article L.122-2).

Article L142-5 du Code de l'urbanisme

« Il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L.143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

Dans le cas de la commune de Pavie, l'application du principe d'urbanisation limitée est régit par l'application antérieure à la loi ALUR, du fait que la procédure de mise en révision de son PLU soit antérieure au 27 mars 2014. En ce sens, la demande de dérogation présentée est conforme à l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme applicable jusqu'au 27 mars 2014 :

Article L122-2 du Code de l'urbanisme

« Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes.

Dans les communes où s'applique le premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce ou l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. Lorsque le préfet statue sur une demande de dérogation aux dispositions du deuxième (1) alinéa du présent article, il vérifie en particulier que le projet d'équipement commercial envisagé ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un schéma de cohérence territoriale dont le périmètre est limitrophe de la commune d'implantation du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises qu'il suscite.

Le préfet peut, par arrêté motivé pris après avis de la commission de conciliation, constater l'existence d'une rupture géographique due à des circonstances naturelles, notamment au relief, et, en conséquence, exclure du champ d'application du présent article une ou plusieurs communes situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants jusqu'au 31 décembre 2012, ou de plus de 15 000 habitants du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2016. [...] »

2. PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL ET DU PLU

La commune de Pavie est située dans le département du Gers et fait partie de l'EPCI du Grand Auch Agglomération. Cette communauté d'agglomération est située au cœur du Gers, à la croisée des RN21 et RN124 et compte 15 communes soit une population totale d'environ 32000 habitants.



Pavie au sein de la communauté d'agglomération du Grand Auch

| <i>Renseignements à caractère général</i> | |
|--|--|
| <i>Personne publique compétente en charge du document d'urbanisme</i> | Mairie de Pavie |
| <i>Procédure concernée et objectif poursuivi</i> | Révision du PLU Les objectifs ont été fixés dans la délibération de prescription du 22 octobre 2013, à savoir notamment : <ul style="list-style-type: none"> • prendre en compte les réglementations de la loi Grenelle II, la loi ALUR et la LAAAF. Il s'agit, en vertu de ces lois, pour la commune, de regrouper son développement urbain • mettre en place une zone agricole non présente dans le document actuel |
| <i>Nombre d'habitants concernés</i> | Population légale INSEE au 1 ^{er} janvier 2016 : 2426 habitants en 2013 (population municipale) |
| <i>Superficie du territoire</i> | 24,7km ² |
| <i>Le territoire est couvert par d'autres documents de planification</i> | PLH du Grand Auch SDAGE Adour Garonne L'arrêté du périmètre du Scot de Gascogne a été établi le 18 septembre 2014. Le Scot n'est pas encore élaboré. |

2.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses atouts et ses richesses pour maintenir un développement équilibré autour d'un centre-ville qui réponde aux besoins de la population, actuelle ou projetée. Le PADD du PLU s'articule autour de trois axes décomposés en plusieurs objectifs qui déclinent le projet politique de la commune, traduit au sein des OAP, et du règlement graphique et écrit.

Axe 1 : Pavie, une identité paysagère gersoise

- maintenir l'activité agricole

En premier lieu, la commune de Pavie souhaite afficher sa vocation rurale et champêtre. En effet, dans l'ancien PLU, il n'y avait pas de zone agricole. Les élus ont voulu se lancer dans la révision générale de leur document d'urbanisme, entre autre, pour afficher leur paysage et leur activité agricoles.

Il apparaît nécessaire de préserver les terres et emplois agricoles dont la production est de bonne qualité et permet de valoriser les paysages communaux. Ainsi, l'activité agricole participe à la valorisation du patrimoine de Pavie. Le projet communal vise par ailleurs à conforter l'activité agricole en permettant sa diversification.

- préserver les paysages typiques du Gers (les collines rurales, les vallées de Pavie, l'identité patrimoniale)

Deux unités paysagères : la vallée du Gers encadrée par des coteaux peu abrupts et les coteaux du Sud, définis par un paysage incisé de vallonnements très marqués et une ambiance d'alpage par endroit.

C'est toute cette diversité que les élus de Pavie ont souhaité préserver.

Pavie présente également un charme architectural historique. Ce patrimoine a été mis en lumière par une étude menée en parallèle de l'élaboration du PLU. Cette étude a permis de recenser toutes les caractéristiques architecturales de qualité sur la commune. Les élus ont souhaité protéger les plus emblématiques.

Enfin, le centre-ville de Pavie a conservé sa forme originelle de bastide. Il s'agit de la préserver et de la mettre en valeur.

- protéger les trames vertes et bleues

Les trames vertes et bleues sont le recensement de la biodiversité, de la vie faunistique et floristique à enjeux sur un territoire. Elles se composent de réservoirs de biodiversité, là où la vie est la plus importante et de corridors écologiques, continuités entre les différents réservoirs. Sur le territoire communal, il n'y a pas de réservoirs de biodiversité à fort enjeux émis par le SRCE. Toutefois, on peut considérer que les 3 vallées constituent les trames bleues (Gers, Cédon, Sousson) et que les trames vertes prennent place sur les collines et notamment là où se localisent les ZNIEFF.

Axe 2 : Inscrire la ville dans son agglomération

- promouvoir un développement harmonieux en lien avec le grand territoire

La commune de Pavie souhaite observer un accroissement de sa population de l'ordre de 300 habitants à horizon 2025. L'hypothèse de développement retenue par la commune est celle qui se calle sur les prescriptions du PLH du Grand Auch. Le PLH a pour objectif de tendre vers une production de logements de l'ordre de 190 logements par an. La production de ces 190 logements se compose d'un besoin de 80 logements par an pour répondre à la poursuite tendancielle du desserrement des ménages passant de 2,14 à 2 logements/an ainsi qu'à la production de 110 logements par an supplémentaires. Cette production d'une centaine de logements par an s'explique par son inscription au sein de l'agglomération auscitaine, qui est composée de villes moyennes à seulement 1h de Toulouse. Le Grand Auch vise donc une politique de croissance renouvelée qui s'explique par les projets structurants sur le territoire, le désenclavement du territoire et la reconnaissance du pôle auscitain dans la stratégie métropolitaine. Au sein des hypothèses du PLH, Pavie, comme Preignan sont qualifiés de pôle secondaires et doivent à elles deux produire 30 logements par an des 190 annoncés.

Le projet de territoire de Pavie vise à respecter les engagements du Grand Auch (PLH) et de regrouper l'habitat autour de l'existant, dans un souci de préservation du territoire. La politique communale de l'habitat vise non seulement le regroupement et la densification de l'urbanisation mais également une diversification des formes et typologies urbaines afin de répondre aux besoins de tous.

- réfléchir aux déplacements et circulations à plus grande échelle

Pavie dispose d'une position stratégique, au Sud d'Auch et bénéficiant de l'accès à la RN21 sur son territoire communal. Néanmoins, sur certains aspects, cette position peut présenter certains inconvénients. En effet, les poids lourds empruntent la RD929, traversant ainsi la bastide de Pavie pour joindre Auch puis Toulouse aux Pyrénées et à la frontière espagnole. Ce passage de poids lourds au cœur du centre bourg handicape le développement de Pavie.

D'un point de vue plus local, il s'agit de travailler sur un maillage des quartiers et de lutter contre l'enclavement. Enfin, dans un souci de développement durable mais également de cadre de vie, le projet communal vise à poursuivre son travail sur la mise en place de liaisons piétonnes, la création de liaisons cycles afin de desservir les équipements importants et la pérennisation des transports en commun et ce en lien avec le Grand Auch.

- ancrer Pavie au sein de son bassin économique

Pavie bénéficie d'une situation stratégique : qui se nourrit du bassin économique de Pavie mais qui développe également sa propre économie sur son territoire. La *ZI du Sousson*, les *ZA du Mariné et du Moulin* ainsi que le tissu de commerces et de services (*La Fontaine* notamment) participent à cet essor économique. Pour preuve, le nombre de Paviens qui habitent et travaillent sur la commune a augmenté au profit des Paviens qui travaillent sur une autre commune du département. Le projet communal vise donc la pérennisation de ce contexte et l'identification de ces spécificités locales souvent corrélées à son cadre de vie (comme la zone de loisirs de *Besmaux*).

Axe 3 : Redynamiser le bourg

- en travaillant sur l'attractivité commerciale

La municipalité a aménagé son entrée de ville au Sud de la RD929 avec la mise en place de cheminements piétons. Le projet communal vise l'aménagement de l'entrée de ville Nord notamment sur le secteur de *La Fontaine* afin de rendre plus sûr et accessible cet endroit pour les piétons. Sur cette entrée de ville au Nord de la RD929, plusieurs aménagements peuvent être réalisés. En matière de voirie, l'entrée peut être améliorée mais également les friches commerciales réparties à l'Est de la RD929 (notamment sur la *ZA du Mariné*) peuvent être réinvesties à des fins autres qu'économiques. Sur l'entrée Sud, le Grand Auch est propriétaire d'une parcelle derrière la *Chapelle du Cédon*. Le Grand Auch qui détient la compétence économie pourrait y implanter une activité économique, en toute logique tertiaire, à proximité de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Enfin, la municipalité a demandé au bureau d'études Airoldi et Brun de réfléchir au réaménagement de la place de la mairie et de la place des Carmes. Cette étude vise notamment la réappropriation du café *El Gallego* (situé le long de la RD929) afin de faire la jonction entre les deux places en lui redonnant sa vocation de café restaurant.

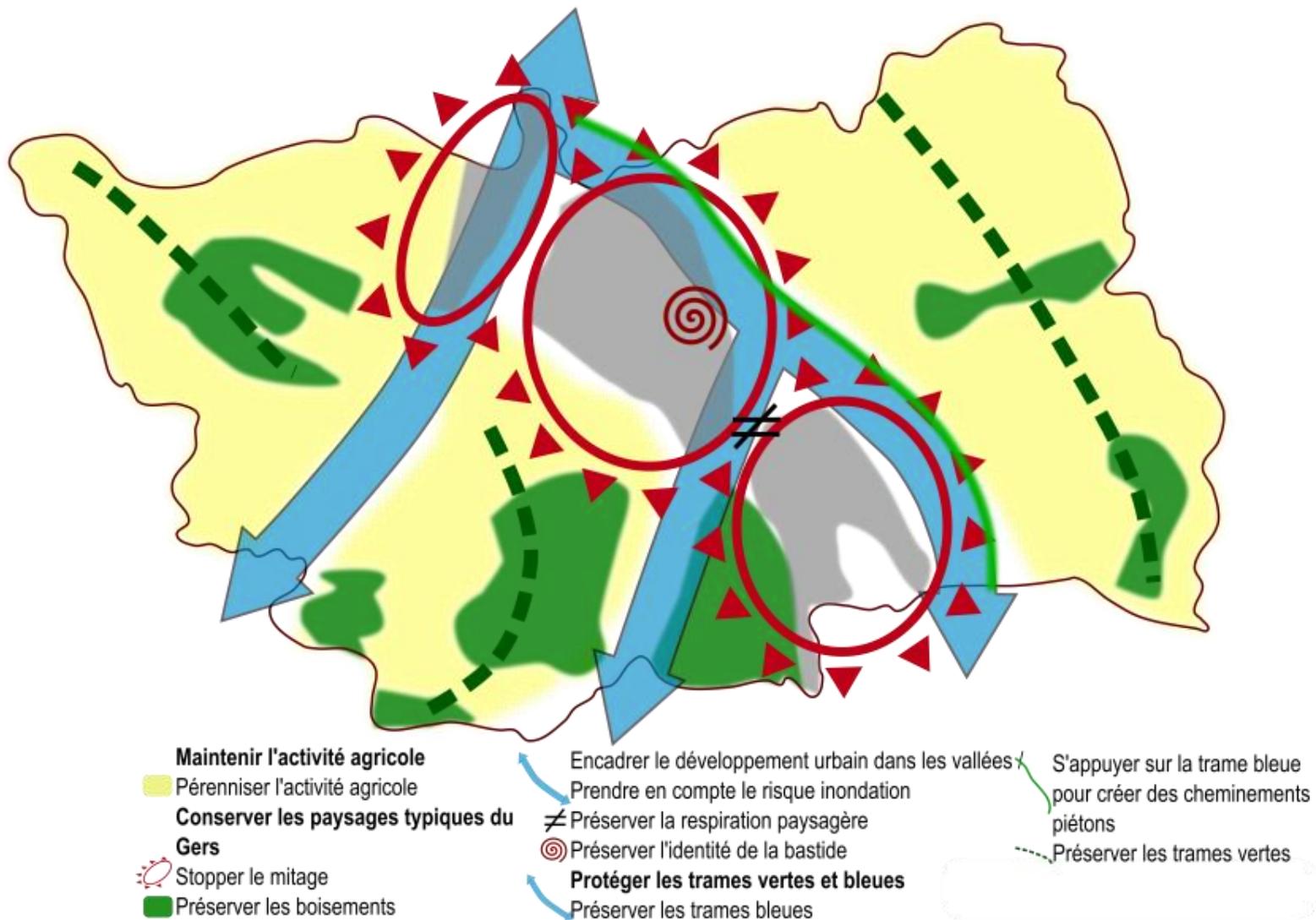
- en travaillant sur le cadre de vie et les équipements

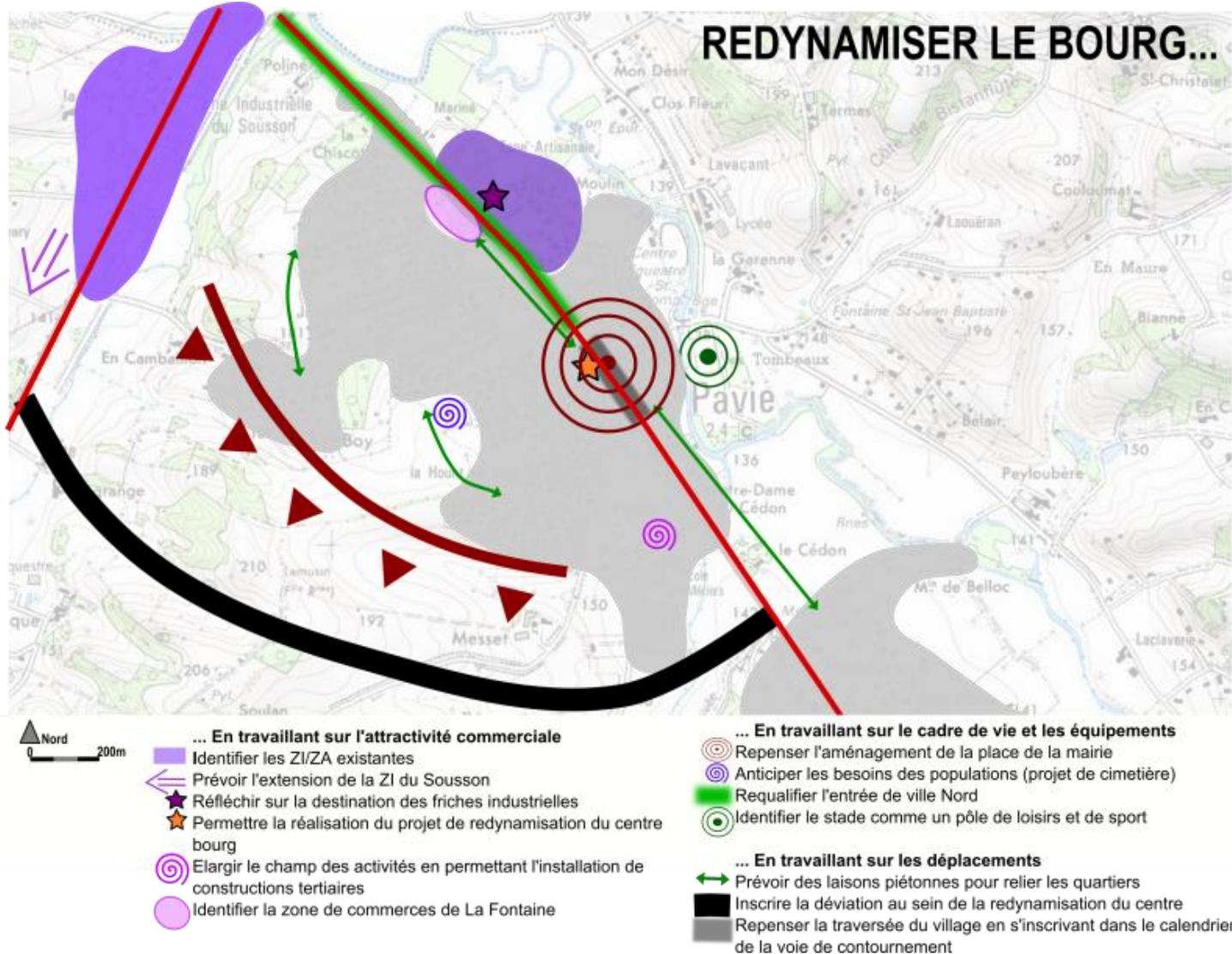
Le projet communal vise une amélioration du cadre de vie et un niveau d'équipements répondant aux besoins de tous. Cela passe notamment par l'amélioration de la lisibilité de la place de la mairie. En effet, l'étude sur le patrimoine de la commune a révélé que certains bâtiments contemporains (la salle des fêtes, des bâtiments publics comme les toilettes) avaient engorgés la place. L'objectif est aujourd'hui de l'aérer notamment en déplaçant certaines activités communales au niveau de la salle polyvalente.

- en travaillant sur les déplacements

De manière plus locale, le projet communal souhaite améliorer la circulation dans Pavie. Ce projet a déjà été amorcé par la collectivité avec la requalification de certaines voies de la bastide. Toutefois, ces requalifications n'ont pu être que partielle, dans l'attente du projet de contournement de Pavie.

PAVIE, UNE IDENTITE PAYSAGERE GERSOISE





2.2. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT RETENUS

L'hypothèse de développement que s'est fixé la commune s'appuie sur les données du PLH, à savoir la production de 15 logements par an (Pavie et Preignan, pôles secondaires 30 logements par an sur les 190 par an sur le territoire). Ce développement correspond à **une croissance annuelle moyenne projetée de +1,15% à l'horizon 2025**.

C'est ainsi **243 logements qu'il faudrait construire à horizon 2025** en tenant en compte les logements déjà construits à la date de la réalisation de l'hypothèse de développement et le desserrement de la population. Ce sont donc **environ 2 800 habitants envisagés sur Pavie à horizon 2025** (soit +390 par rapport à 2012. Néanmoins, vu qu'il y a eu 60 logements de construits entre 2012 et 2014 soit 120 personnes avec un desserrement de 2 personnes par ménages, c'est 270 habitants de plus qu'en 2014).

Ce développement démographique induit **un besoin foncier à vocation résidentielle d'environ 24 hectares** (basé sur une densité moyenne de 10 logements par hectare), hors VRD.

Le projet de la commune est plus global que de simples hypothèses de développement, il vise également à préserver son identité paysagère. En effet, le diagnostic a mis en évidence le fait que Pavie se situe à la limite de deux entités paysagères : Val de Gers et Coteaux du Sud autrement dit une entité plus urbaine tournée vers Auch et une entité « à la campagne », représentative des paysages gersois. Les élus ont souhaité conserver ce cadre et cette qualité de vie. Pour ce faire, ils ont décidé de maintenir l'activité agricole et de préserver leur patrimoine naturel, paysager et architectural. Une étude inventaire du patrimoine a été menée en parallèle du PLU. Cette étude a pu nourrir la démarche PLU. Enfin la préservation des paysages passe par la préservation des milieux (en accord avec le SRCE) : toute la partie rive droite du Gers a été préservée, aucune zone de développement n'y est implantée.

Les élus ont veillé à ouvrir à l'urbanisation en continuité de l'existant (sur les coteaux au Nord-ouest du bourg et sur certains espaces résiduels sur les chemin de *Besmaux*, de la *Salière*, de *Trouillès* et de *Laspachères*). Ces développements ne viennent pas s'opposer aux différents réservoirs et corridors établis dans le cadre du SRCE.

Ainsi, en réfléchissant aux lieux stratégiques pour accueillir le développement futur, les élus ont choisi de mettre l'accent sur un développement harmonieux de leur commune en lien avec le grand territoire, en proposant notamment une mixité des formes urbaines au sein d'opération d'aménagement globales et cohérentes. Le regroupement de l'urbanisation permet également de repenser les circulations. Sur ce point, le projet de Pavie est étroitement lié avec le projet de voie de contournement de l'agglomération d'Auch et notamment le premier barreau RN21 RD929. Outre ce projet à vocation départementale, le projet vise la connexion entre les différents quartiers et l'incitation aux déplacements alternatifs à la voiture.

Même si Pavie se situe dans le bassin d'emploi d'Auch, la commune bénéficie de plusieurs atouts économiques. En effet, certains projets, sites ou ZI ont une portée qui dépasse le territoire communal : la *ZI du Sousson* (projet d'extension), le projet photovoltaïque, le centre d'enfouissement technique, le projet de station intercommunale de pompage et éventuellement de traitement d'eau potable.

2.3. LE PROJET DE PLU

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, dont la traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage, délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme diffèrent afin s'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il délimite également des secteurs au sein desquels s'appliquent des prescriptions, servitudes et réservations afin d'assurer la protection et la mise en valeur d'espaces patrimoniaux ou paysagers (éléments du patrimoine et du paysage), la préservation de boisements significatifs et de qualité (espaces boisés classés), la réservation d'emplacements pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics (emplacements réservés). Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Le territoire de Pavie est ainsi divisé en quatre types zones, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières. Le règlement peut ainsi définir des règles applicables à l'ensemble d'une zone mais également distinguer des prescriptions entre plusieurs secteurs ou sous-secteurs au sein d'une même zone.

Les zones urbaines, à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités correspondent à des secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Pour la commune de Pavie, le règlement et sa traduction graphique (plan de zonage) distinguent six zones urbaines différentes en fonction de morphologie urbaine des espaces bâtis et de leur vocation.

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation afin de permettre son développement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Les zones AU sont soumises à des prescriptions spécifiques définies au sein d'orientations d'aménagement et de programmation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ou n'existe pas encore, cette zone est définie en 2AU, à urbaniser à long terme et postérieurement aux zones AU. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Le zonage définit des zones AU et 2AU sur le territoire Pavie en fonction de leur desserte et de leur vocation.

La zone agricole correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. A Pavie, le règlement définit une zone agricole, au sein de laquelle on retrouve trois secteurs différents.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N" et correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. On notera que les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Sur la commune de Pavie, on distingue un unique type de zone N, délimitant les espaces naturels à protéger.

Récapitulatif des zones du PLU en cours de révision

| Zones du PLU | | En ha | En % par rapport au territoire communal |
|---------------------------------|--|----------------|---|
| Zones constructibles | | | |
| UA | Bastide historique | 8.18 | 0.33% |
| UH1 | Zone d'habitat pavillonnaire périphérique Coteaux Nord-ouest, Laspachères et Trouillés | 152.14 | 6.13% |
| UH2 | UH2 : Zone d'habitat périphérique Besmaux et La Salière | 13.82 | 0.56% |
| UH3 | UH3 : Zone d'habitat périphérique Padouen, Belair, Gintoulet | 21.27 | 0.86% |
| UE | Plaine sportive | 6.99 | 0.28% |
| UHz | ZAC de Fleurian | 5.11 | 0.21% |
| UI | ZI du Sousson et l'Ecole des Métiers | 35.90 | 1.45% |
| UI2 | ZA du Mariné et du Moulin | 4.09 | 0.16% |
| UPHV | Parc photovoltaïque | 9.01 | 0.36% |
| UD | Centre d'enfouissement de déchets non dangereux | 32.01 | 1.29% |
| Total U | | 288.52 | 11.62% |
| AUc | Zones de développement urbain à vocation majoritaire d'habitat | 15.27 | 0.62% |
| 2AU | Extension urbaine à long terme | 2.71 | 0.11% |
| AUI | Zone d'extension de la ZI du Sousson à vocation d'activité économique | 9.90 | 0.40% |
| Total AU | | 27.88 | 1.12% |
| Zones non constructibles | | | |
| A | Zone agricole | 1673.18 | 67.41% |
| A1 | Secteur reconnaissant la présence d'habitations isolées | 53.63 | 2.16% |
| A2 | Secteur reconnaissant la présence de sièges d'exploitation | 20.02 | 0.81% |
| A3 | Secteur pouvant évoluer en activité économique | 0.77 | 0.03% |
| Total A | | 1747.60 | 70.41% |
| N | Zone naturelle | 418.09 | 16.84% |
| Total N | | 418.09 | 16.84% |

Plan de zonage du PLU en cours de révision



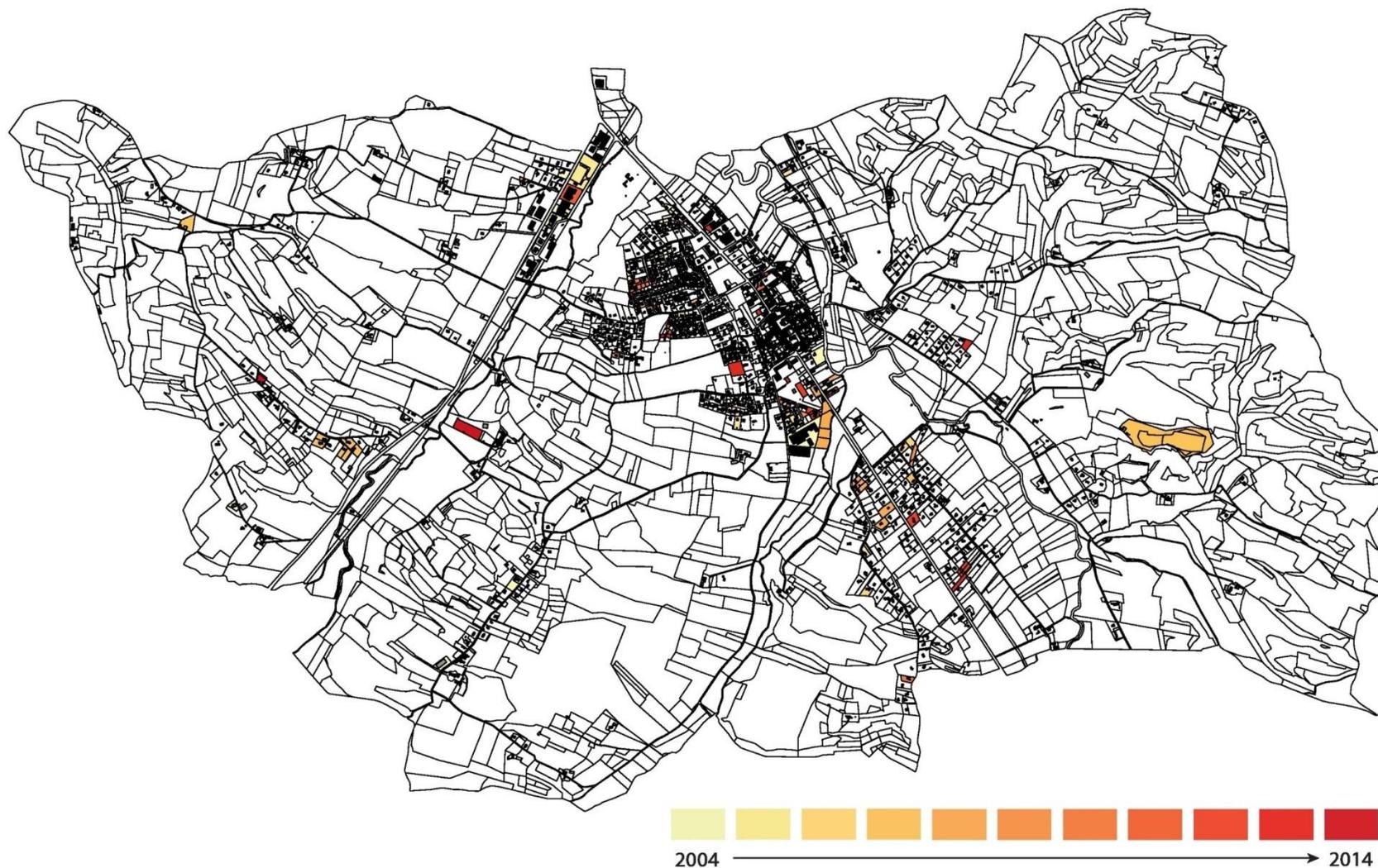
2.4. UN PROJET LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACES

2.4.1. La consommation des espaces sur les dix dernières années

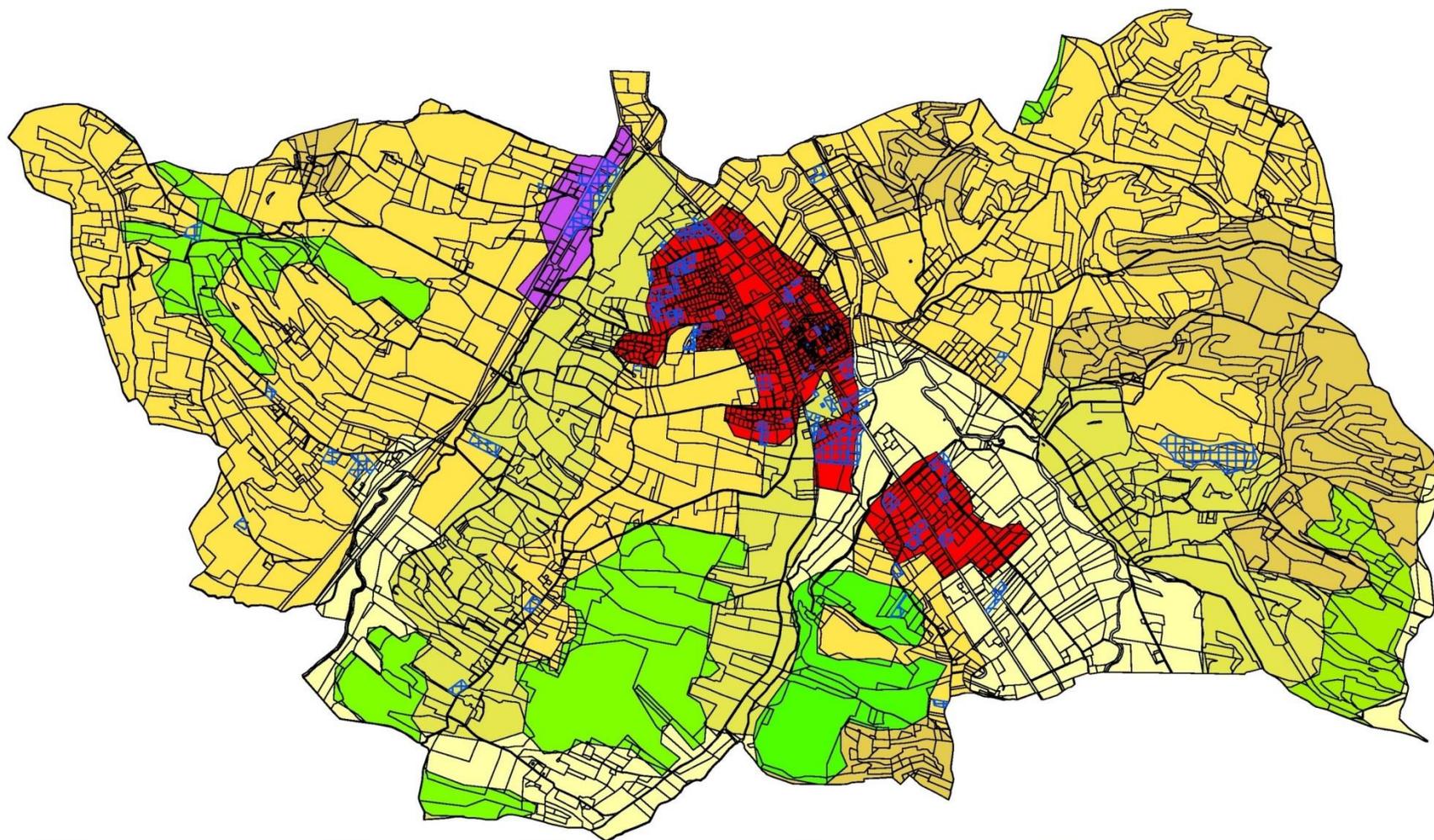
Sur la dernière décennie (2004-2014) :

- 20,40 ha ont été consommés par de l'habitat ;
- 5,26 ha pour de l'activité ;
- 11,38 ha pour des services et équipements ;
- 2,36 ha à des fins agricoles.

Cette analyse est basée sur les données communales (PC). Les données communales sont en adéquations avec les données du PLH.



Localisation des permis de construire sur la commune entre 2004 et 2014.



| | | | | |
|--|--|---|--|--|
|  Tissu urbain discontinu |  Forêt mélangée |  Forêt et végétation arbustive en mutation |  Terre arable hors périmètre d'irrigation |  Surface essentiellement agricole interrompue par des espaces naturels importants |
|  Zone industrielle et commerciale |  Forêt de feuillu |  Prairie |  Système cultural et parcellaire complexe |  Permis de construire |

Localisation des permis de construire sur la commune entre 2004 et 2014 par rapport à l'occupation du sol

| | Tissu urbain discontinu | Zone industrielle | Forêt mixte | Systèmes culturels complexes | Prairie | Terres arables | TOTAL |
|------------------------|-------------------------|-------------------|-------------|------------------------------|------------|----------------|-------------|
| Habitat | 13,92 | 0,3 | 0,35 | 4,3 | 0,88 | 0,65 | 20,4 |
| Activité économique | 0,42 | 4,84 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5,26 |
| Services / Equipements | 4,51 | 0 | 0 | 6,8 | 0,07 | 0 | 11,38 |
| Bâtiment agricole | 0 | 0 | 0 | 1,91 | 0,45 | 0 | 2,36 |
| TOTAL | 18,85 | 5,14 | 0,35 | 13,01 | 1,4 | 0,65 | 39,4 |

Répartition de la consommation de l'espace par type de bâti en hectare sur les dix dernières années

2.4.2. Les objectifs de modération de l'espace au sein du nouveau document d'urbanisme

L'objectif de développement de la commune est de 2 800 habitants à l'horizon 2025 (environ 240 logements). Pour loger cette nouvelle population, la mairie a ouvert à l'urbanisation des zones. Ces zones se localisent sur les coteaux Nord-Ouest (*La Marinière, Sud de Boy*) pour la majeure partie avec la mise en place de zone AUc. Pour les secteurs du chemin de *Besmaux*, de la *Salière*, des *Trouillès* et de *Laspachères*, les élus ont souhaité permettre le comblement des dents creuses. Il s'agit des hameaux les plus importants de la commune. Il s'agit donc de zones regroupées autour de l'existant, disposant de l'accès à tous les réseaux. **Sur le reste du territoire, conformément à la Loi Macron, il n'est permis que l'extension limitée de l'habitat et la construction d'annexe sous condition** (secteurs A1).

La commune de Pavie poursuit, dans son nouveau document d'urbanisme, **un objectif de modération de la consommation** sur les espaces agricoles et naturels **en prônant une densité plus importante** par rapport à la dernière décennie (**de 8 log/ha en moyenne à 10**) et **en réduisant le potentiel foncier encore existant dans le PLU actuel** afin de respecter la réglementation promulguée par les Lois Grenelle, ALUR et LAAAF.

Il faut noter que ce qui a été consommé sur les 10 dernières années est raisonnable (68% de la superficie consommée pour de l'habitat l'a été au sein du « tissu urbain discontinu » - Corine Land Cover). En ce sens, le PLU en vigueur laisse encore un potentiel foncier important d'environ 47,75 ha :

- 8,87 ha en zone UA qui comporte **0,76 ha de dents creuses** (8,6% de la zone),
- 151,69 ha de zone UH qui compte **18,14 ha de dents creuses** soit 11,9% de la zone,
- 35,16 ha de zones AU qui comporte **18,69 ha de dents creuses** en zone AUc et **0,43 ha de dents creuses** en zone AUs soit 54,4% de la zone,
- 12,29 ha de zones 2AU dont **9,73 de dents creuses** soit 79,2% de la zone.

Les élus se sont fixés comme **objectif minimum de quasiment baisser de moitié ce potentiel**, afin de répondre de manière la plus juste possible aux besoins des 10 prochaines années. En effet, afin que l'agriculture reste un secteur d'activité pérenne dans l'économie locale, et que les corridors écologiques soient préservés de l'urbanisation, le développement urbain sur Pavie doit consommer moins que sur les dix dernières années. En ce sens, **le PLU projette un total de 15,27 ha ouvert à l'urbanisation (zones AU à vocation résidentielle et économique hors 2AU) contre 39,43 sur la dernière décennie** soit 36,2% de moins. Cette réduction de la consommation d'espace est permise par un objectif communal de **favoriser le développement urbain en priorité au sein des espaces bâtis existants**, c'est-à-dire au sein des dents creuses. Les dents creuses ont été prises en compte dans le potentiel foncier (sur le centre-ville 3,2 ha). La mutation foncière de certaines friches commerciales en centre-ville a également été prise en compte dès le PADD.



Potentiel existant au sein du PLU en vigueur

L'urbanisation des dents creuses en priorité par rapport à l'extension de l'urbanisation permet ainsi à la commune de limiter son étalement urbain. **Le besoin foncier pour accueillir de nouveau résidents (2 800 habitants à l'horizon 2025) a été évalué à 24 ha, or le PLU prévoit une ouverture à l'urbanisation à vocation résidentielle (AUc hors 2AU) de 15,27 ha.** Le reste du développement urbain étant projeté au sein du tissu existant (zones U).

De plus, par rapport au PLU en vigueur de 2006, le nouveau PLU prévoit une réduction des espaces ouverts à l'urbanisation.

Récapitulatif des surfaces – Comparaison entre le projet de PLU et le PLU approuvé en 2006

| PLU en projet | En ha | En % par rapport au territoire communal |
|-----------------------------|---------------|---|
| Zones constructibles | | |
| UA | 8.18 | 0.33% |
| UH1 | 152.14 | 6.13% |
| UH2 | 13.82 | 0.56% |
| UH3 | 21.27 | 0.86% |
| UE | 6.99 | 0.28% |
| UH _z | 5.11 | 0.21% |
| UI | 35.90 | 1.45% |
| UI2 | 4.09 | 0.16% |
| UPHV | 9.01 | 0.36% |
| UD | 32.01 | 1.29% |
| Total U | 288.52 | 11.62% |
| AUc | 15.27 | 0.62% |
| 2AU | 2.71 | 0.11% |
| AUI | 9.90 | 0.40% |
| Total AU | 27.88 | 1.12% |

| PLU en vigueur | En ha | En % par rapport au territoire communal |
|-----------------------------|---------------|---|
| Zones constructibles | | |
| UA | 8.87 | 0.36% |
| UH | 151.69 | 6.15% |
| UB | 2.50 | 0.10% |
| | | |
| UI | 21.85 | 0.88% |
| | | |
| Total U | 184.91 | 7.83% |
| AU | 35.16 | 1.42% |
| 2AU | 12.29 | 0.50% |
| AUI | 25.32 | 1.03% |
| 2AUI | 21.43 | 0.87% |
| Total AU | 94.20 | 3.82% |

| PLU en projet | En ha | En % par rapport au territoire communal | PLU en vigueur | En ha | En % par rapport au territoire communal |
|---------------------------------|----------------|---|---------------------------------|----------------|---|
| Zones non constructibles | | | Zones non constructibles | | |
| A | 1673.18 | 67.41% | | | |
| A1 | 53.63 | 2.16% | | | |
| A2 | 20.02 | 0.81% | | | |
| A3 | 0.77 | 0.03% | | | |
| Total A | 1747.60 | 70.41% | | | |
| N | 418.09 | 16.84% | N | 1828.17 | 73.98% |
| | | | Ns | 270.93 | 10.97% |
| | | | Nis | 7.63 | 0.31% |
| | | | Ne | 74.15 | 3.01% |
| | | | Np | 2.98 | 0.12% |
| | | | Na | 4.03 | 0.16% |
| | | | Np | 2.98 | 0.12% |
| Total N | 418.09 | 16.84% | Total N | 2190.87 | 88.7% |

En effet, **le nouveau PLU prévoit une ouverture à l'urbanisation** (toutes zones AU dont 2AU) **de 27,88 ha contre 94,20 ha pour le document en vigueur.** L'ouverture à l'urbanisation prévue par le nouveau PLU est de plus inférieure au potentiel restant à urbaniser au sein du PLU en vigueur : ce dernier dispose en effet d'un résiduel constructible de 47,75 hectares, dont 18,9 ha en zone à urbaniser.

3. SECTEURS CONCERNÉS PAR LA DEMANDE DE DEROGATION

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Pavie a défini un projet de développement entraînant l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels ou de zone 2AU.

Dans le cas de la commune de Pavie, rappelons que l'application du principe d'urbanisation limitée est régit par l'application antérieure à la loi ALUR, du fait que la procédure de mise en révision de son PLU soit antérieure au 27 mars 2014. En ce sens, la demande de dérogation présentée est confirmée à l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme applicable jusqu'au 27 mars 2014. Le principe d'inconstructibilité concerne ainsi l'ouverture à l'urbanisation par le nouveau PLU de zone à urbaniser 2AU ou de zones naturelles. La demande présente demande de dérogation a pour objectif de démontrer que la révision du PLU de Pavie et la traduction réglementaire du projet communal sont justifiées par l'intérêt et les besoins de développement, tout en cherchant à limiter les impacts éventuels du développement de l'urbanisation pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles.

Article L122-2

« Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes.

Dans les communes où s'applique le premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce ou l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. Lorsque le préfet statue sur une demande de dérogation aux dispositions du deuxième (1) alinéa du présent article, il vérifie en particulier que le projet d'équipement commercial envisagé ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un schéma de cohérence territoriale dont le périmètre est limitrophe de la commune d'implantation du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises qu'il suscite.

Le préfet peut, par arrêté motivé pris après avis de la commission de conciliation, constater l'existence d'une rupture géographique due à des circonstances naturelles, notamment au relief, et, en conséquence, exclure du champ d'application du présent article une ou plusieurs communes situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants jusqu'au 31 décembre 2012, ou de plus de 15 000 habitants du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2016. [...] »

Le zonage du nouveau PLU engendre

- le classent en zone U de zones classées en zones naturelles au précédent PLU ;
- le classement en zone AU de zones classées 2AU au précédent PLU.

La majorité de ces modifications sont liées à une nécessaire adaptation du zonage au développement urbain connu par la commune depuis l'approbation document en vigueur et sont justifiées dans le présent document.

En outre, on notera que :

- aucune zone AU du nouveau PLU n'est localisée sur des espaces classés en zone naturelle au précédent PLU ;
- des zones ont été « déclassées », c'est-à-dire qu'elles correspondent à des espaces classés U ou AU au précédent PLU et sont classés non constructibles (A ou N) au nouveau PLU, ce qui correspond à 35,23 hectares.

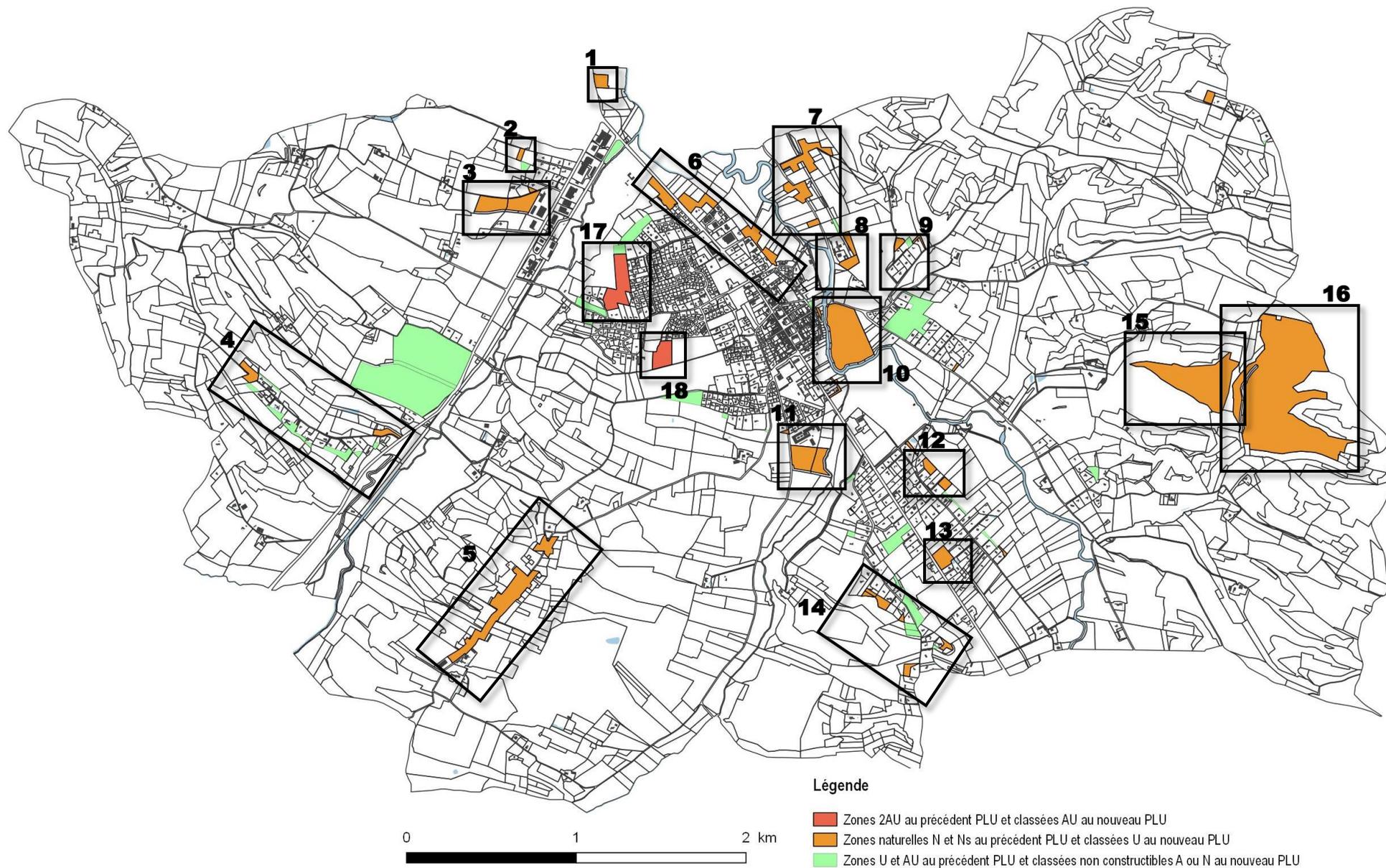
Parmi les zones classées naturelles au précédent PLU et classées U au nouveau PLU, figurent les zones urbaines à vocation spécifiques, permettant une constructibilité limitée et dédiées à une activité particulière :

- le centre d'enfouissement de déchets non dangereux, zone classée UD au nouveau PLU et N au PLU en vigueur, d'une superficie de 32,01 ha ;
- le parc photovoltaïque, zone classée Uphv au nouveau PLU et N PLU en vigueur, d'une superficie de 9,01 ha ;
- la plaine sportive, zone classée UD au nouveau PLU et Nls (zone naturelle submersible réservée aux loisirs) PLU en vigueur, d'une superficie de 6,99 ha.

| | Surface en ha |
|---|---------------|
| Zones 2AU au précédent PLU et classées AU au nouveau PLU | 4,61 |
| Zones naturelles au précédent PLU et classées U au nouveau PLU | 74,22 |
| Zones U et AU au précédent PLU et classées non constructibles A ou N au nouveau PLU | 35,23 |

| | | PLU en vigueur | | | | | | | | |
|-------------|-----|----------------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|
| | | 2AU | 2AUi | AUc | N | Nls | Ns | Ub | Uh | Uis |
| Nouveau PLU | A | 2,76 | 20,31 | 4,94 | | | | 0,16 | 5,5 | 0,47 |
| | AUc | 4,61 | | | | | | | | |
| | N | | 0,84 | | | | | | 0,25 | |
| | UD | | | | 32,01 | | | | | |
| | UE | | | | | 6,99 | | | | |
| | UH1 | | | | 7,07 | | 1,83 | | | |
| | UH2 | | | | 6,91 | | | | | |
| | UH3 | | | | 4,09 | | | | | |
| | UI | | | | 3,23 | | 0,96 | | | |
| | UI2 | | | | 1,43 | | | | | |
| | Uh1 | | | | 0,07 | | | | | |
| | Ui | | | | | | 0,62 | | | |
| Uphv | | | | 9,01 | | | | | | |

En déduisant ces zones urbaines spécifiques, ne permettant que l'implantation d'équipements et infrastructures publiques ou spécifiques à l'activité, **le zonage projeté du nouveau PLU engendre davantage de « déclassement » de zones rendues non constructibles (35,23 ha) que d'ouverture à l'urbanisation (U ou AU) d'espaces classés naturels au document en vigueur (39,84 ha).**



Evolution des zones entre le document en vigueur et le zonage du PLU en révision

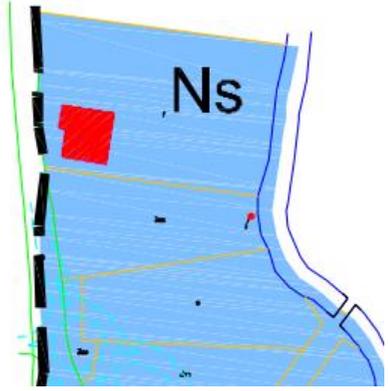
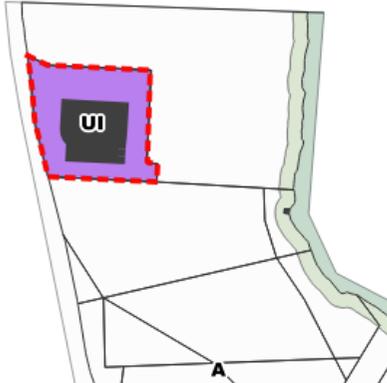
3.1. L'OUVERTURE A L'URBANISATION EN ZONES U D'ESPACES CLASSEES NATURELLES AU PLU EN VIGUEUR

Légende du PLU en vigueur

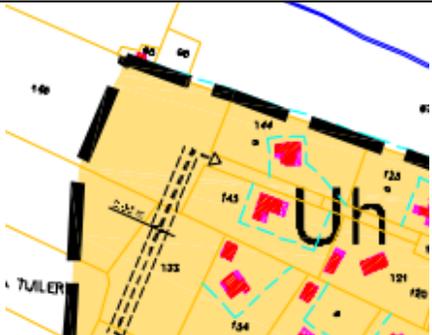
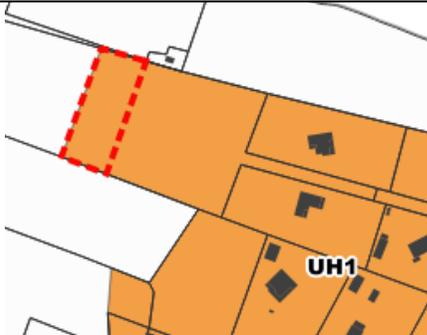
| | |
|---|--|
|  | Zone Urbaine secteur archéologique |
|  | Zone Urbaine secteur habitat pavillonnaire |
|  | Zone d'Activités |
|  | Zone à Urbaniser Habitat |
|  | Zone à Urbaniser (ZAC) |
|  | Future Zone à Urbaniser Habitat |
|  | Zone à Urbaniser Activités |
|  | Future Zone à Urbaniser Activités |
|  | Zone naturelle |
|  | Zone naturelle submersible réservée aux loisirs |
|  | Zone naturelle submersible |
|  | Zone naturelle à protéger : - "Na" secteur archéologique - "Ne" secteur écologique - "Np" secteur paysager |
|  | Limite de secteur |

Légende du nouveau PUL en cours de révision

| | |
|---|--|
|  | UA : Bastide historique |
|  | UH1 : Zone d'habitat peripherique Coteaux Nord-ouest, Laspachères et Trouillès |
|  | UH1* : Zone d'habitat peripherique soumis à OAP |
|  | UH2 : Zone d'habitat peripherique Besmaux et La Salière |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |

| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : Ns | Nouveau zonage : UI |
|--------|---|--|---|
| 1 |  |  |  |

Le classement de cette parcelle (0,62) en zone UI correspond à la prise en compte de l'implantation d'une activité existante (garage automobile). Le zonage s'appuie sur l'occupation du sol existante et se limite à l'emprise artificialisée.

| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : N | Nouveau zonage : UH1 |
|--------|--|---|--|
| 2 |  |  |  |

L'extension vers l'Ouest de la zone urbaine (0,21 ha), classée UH1 au nouveau zonage, permet d'englober au sein de la zone le développement urbain en cours. Cet espace correspond en effet à un aménagement en cours de réalisation, lié à des PC déposés.

| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : N | Nouveau zonage : UI et UI2 |
|--------|---|--|---|
| 3 |  |  |  |

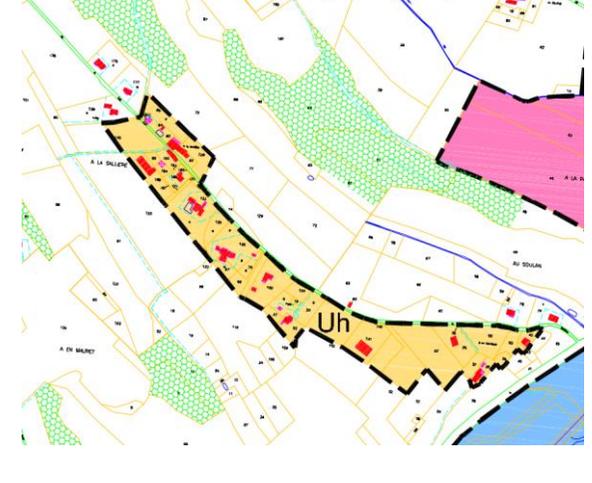
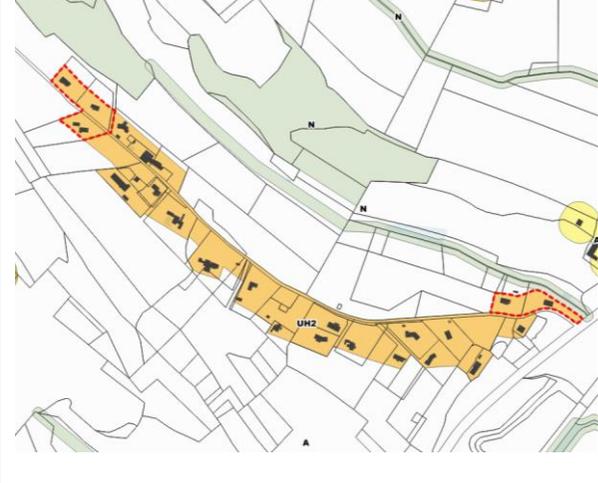
Ce secteur correspond à la *ZI du Sousson*, sous la compétence du Grand Auch. Pavie bénéficie d'une situation stratégique : qui se nourrit du bassin économique de Pavie mais qui développe également sa propre économie sur son territoire et la ZI participe à l'essor économique communal et intercommunal. La ZI existante est aujourd'hui remplie avec 26 entreprises implantées. A l'échelle de l'agglomération, le Grand Auch souhaite mettre en place un Schéma Territorial des Infrastructures Economiques afin d'harmoniser le développement économique. Le Grand Auch détient aujourd'hui une réserve de 7 hectares afin d'étendre la ZI. Des projets de délocalisation sur la *ZI du Sousson* sont d'ores et déjà connus : l'entreprise *Renault Eychenne* souhaite déplacer son garage du centre vers l'extension de la *ZI du Sousson*.

Le développement de la *ZI du Sousson*, située en limite Nord de Pavie avec la commune de Auch, représente ainsi **un intérêt économique majeur pour la commune**, mais également à l'échelle de l'agglomération du Grand Auch. En ce sens, le classement en zone UI et UI2 de 2,84 ha, aujourd'hui classés N au plan de zonage, reste une extension relativement limitée, et en continuité immédiate de la ZI existante. De plus, le développement le long de la voie communale permet de limiter l'artificialisation des sols en réduisant les aménagements de voiries nécessaires pour assurer la desserte du secteur.

Toutefois, le développement de la *ZI du Sousson* devra tenir compte de plusieurs contraintes :

- réglementaires : la RN21 est une voie à grande circulation qui nécessite de présenter une étude de dérogation *loi Dupont* pour pouvoir s'implanter en limite de RN ;
- liées au risque : si la ZI n'est pas intégrée dans le périmètre du PPRI du Gers, elle risque d'y être sous peu puisqu'il y a un projet d'extension du *PPRI au Sousson et au Cédon* ;
- liées au projet de contournement : l'extension de la *ZI du Sousson* devra être pensée en relation avec le projet de déviation de Pavie ;

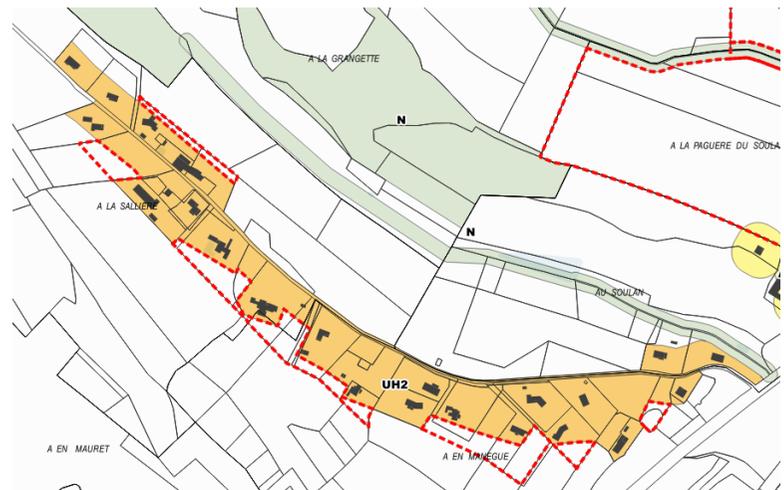
Pour prendre en compte ces contraintes et les enjeux d'intégration paysagère de l'extension de la zone, les zones UI et UI2 identifient et localisent les sites à vocation d'activités économiques. Une distinction est faite puisque la zone UI est classée en zone urbaine classique à vocation économique. La zone UI2 regroupe des constructions à vocation industrielle, d'artisanat ou de commerces, ainsi que de l'habitat. La traduction réglementaire de ces zones UI1 et UI2 permet de conforter la vocation d'activité économique et de donner l'opportunité de mettre en place une mutation réussie. En ce sens, la qualité urbaine et architecturale, ainsi que l'intégration paysagères sont réglementés en interdisant les couleurs prégnantes blanches ou vives et en favorisant des teintes sombres, les lots devront préserver au moins 20% d'espaces libres plantés, l'interdiction d'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...).

| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : N | Nouveau zonage : UH2 |
|--------|---|--|---|
| 4 |  |  |  |

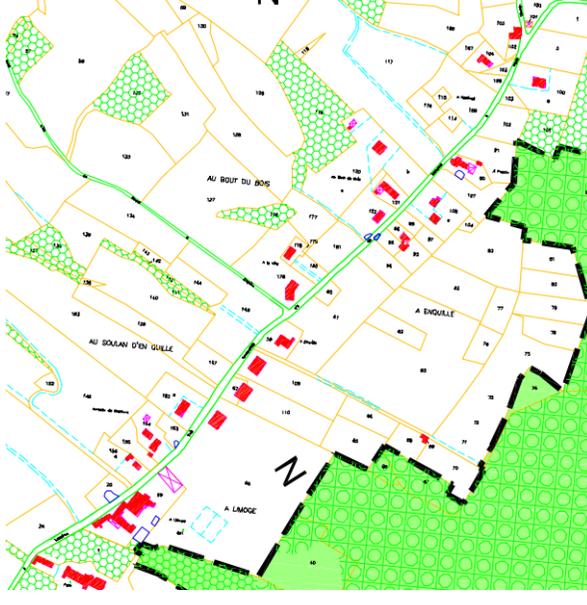
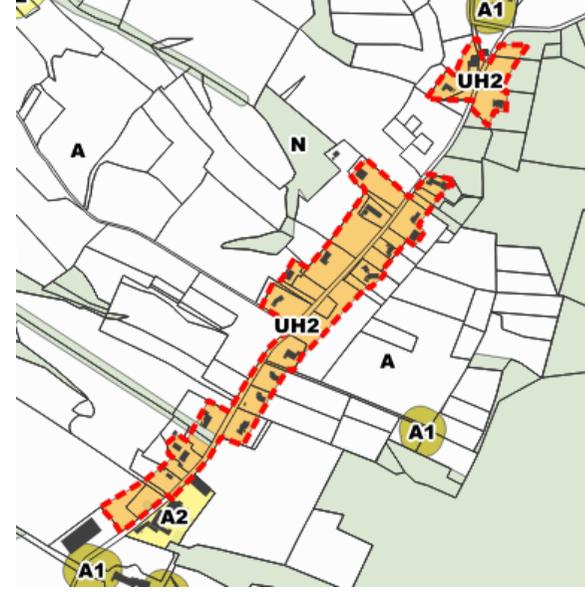
Le nouveau PLU a modifié le zonage correspondant à ce secteur d'habitat de la *Salière* afin qu'il corresponde davantage à l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, certains espaces ont été déclassés en zone agricole et donc rendu non constructibles alors qu'ils l'étaient au PLU en vigueur. A l'inverse, des espaces déjà bâtis en continuité du hameau existant ont été inclus dans l'enveloppe urbaine de la zone UH2 (au total 1,13 ha). Ces évolutions ne correspondent donc pas à une extension de l'urbanisation. **La limite de la zone pose au contraire les limites de l'urbanisation afin notamment d'éviter l'étalement urbain du hameau.** En définissant une zone urbaine au plus près des habitations existantes, le nouveau PLU permet au sein du règlement l'implantation de nouvelles constructions afin d'inciter une densification des espaces bâtis existants.

Ainsi, le classement en UH2 et sa délimitation permettent :

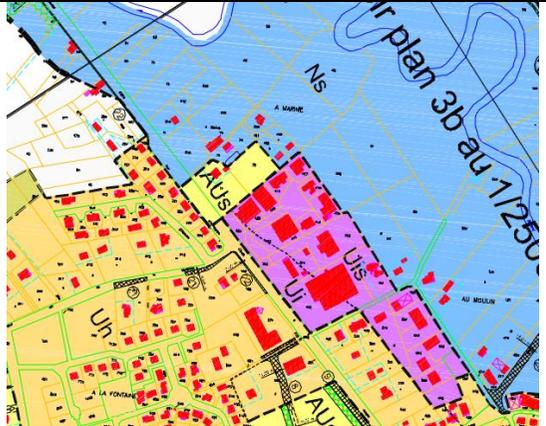
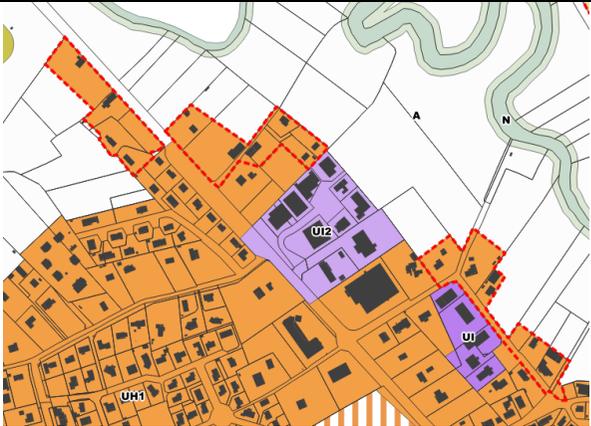
- de donner des limites claires à l'urbanisation
- d'identifier les hameaux structurants de la commune
- de conforter la vocation d'habitat tout en permettant la mixité des fonctions urbaines
- de réduire l'enveloppe urbaine du hameau à l'arrière des constructions existantes, évitant notamment une multiplication des constructions en deuxième et troisième rang, qui engendrent une urbanisation peu qualitative et un fort impact paysager.



Localisation des espaces « déclassés », rendus non constructibles au nouveau PLU (zone A) alors qu'ils étaient classés en zone Uh (au total 1,85 ha)

| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : N | Nouveau zonage : UH2 |
|--------|---|--|---|
| 5 |  |  |  |

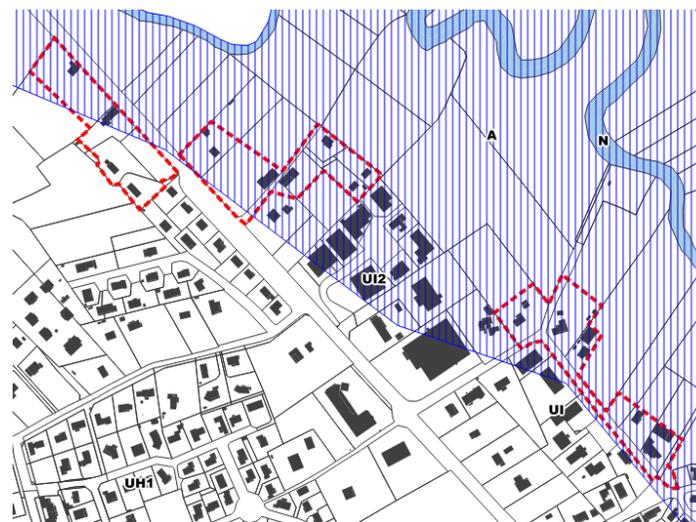
Le hameau de *Besmeaux* est classé en zone naturelle N au PLU en vigueur. Au regard de l'importance de l'urbanisation linéaire continue existante, **la commune a souhaité classé le hameau en zone urbaine UH2 afin d'affirmer sa vocation**. Cette zone s'étend sur 5,78 ha (deux secteurs). Sa délimitation a vocation à définir l'enveloppe urbaine du hameau au plus près des habitations, afin de **permettre son développement uniquement au sein des espaces bâtis existants** (dents creuses). Le classement du hameau en zone urbaine participe en ce sens à la lutte contre l'étalement urbain au sein de la commune puisqu'il permet d'identifier un espace déjà urbanisé comme pouvant accueillir une partie de la population à accueillir à l'horizon du nouveau PLU.

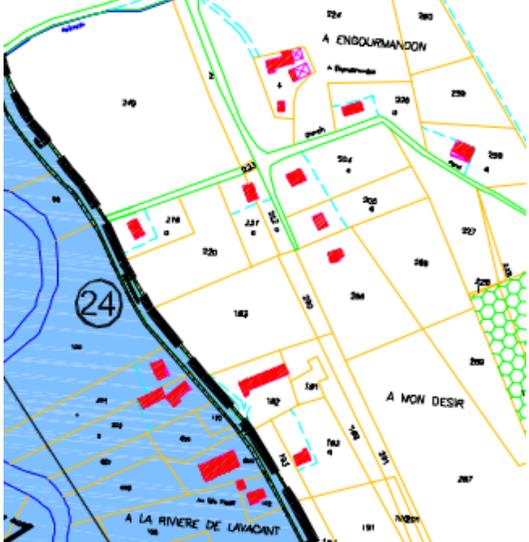
| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : N | Nouveau zonage : UH1 |
|--------|---|--|---|
| 6 |  |  |  |

La délimitation de la zone urbaine périphérique du centre-ville de Pavie a été modifiée par rapport au précédent PLU, en limite Nord de la zone. En effet, la zone Uh du document en vigueur n'inclut pas de nombreuses constructions qui sont classées Ns, zone naturelle submersible. La nouvelle délimitation de la zone UH1 (qui inclut ainsi 3,72 ha d'espaces bâtis existants par rapport au document en vigueur) permet d'autoriser pour ces constructions déjà existantes une évolution du bâti (extensions). Cette nouvelle limite de la zone poursuit également un objectif de densification du tissu urbain existant à travers notamment l'urbanisation des dents creuses, tout en conservant l'enveloppe urbaine d'aujourd'hui.

Parallèlement, la prise en compte du risque de submersion sur le secteur se traduit par la délimitation des zones du PPRI au plan de zonage. En ce sens, les nouvelles constructions concernées par ce zonage du PPRI sont soumises au règlement de ce dernier.

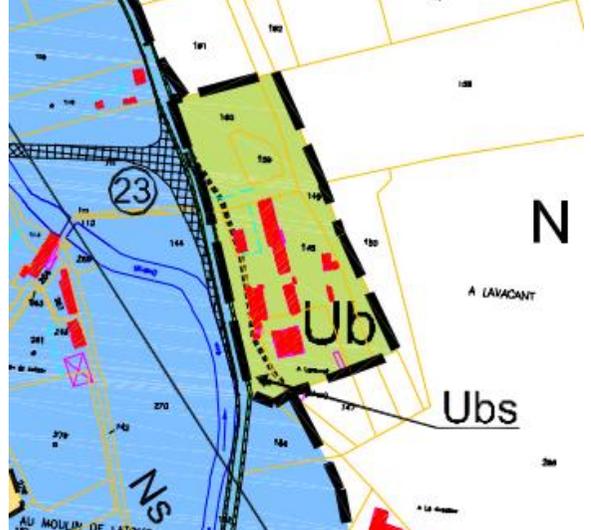
**Secteurs inclus à la zone urbaine
et zone du PPRI**



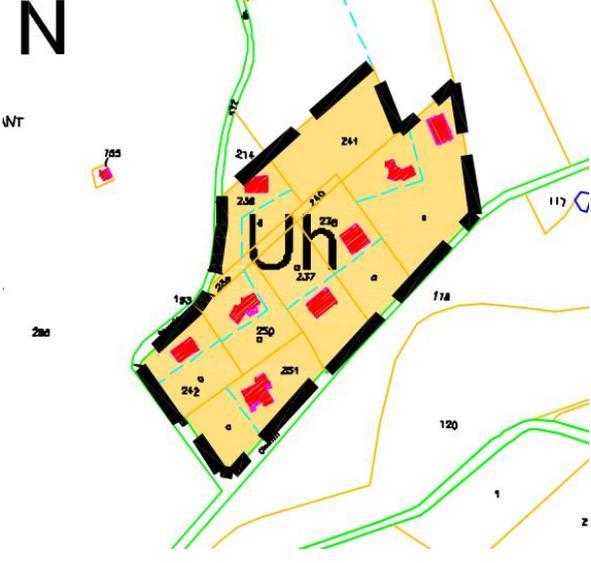
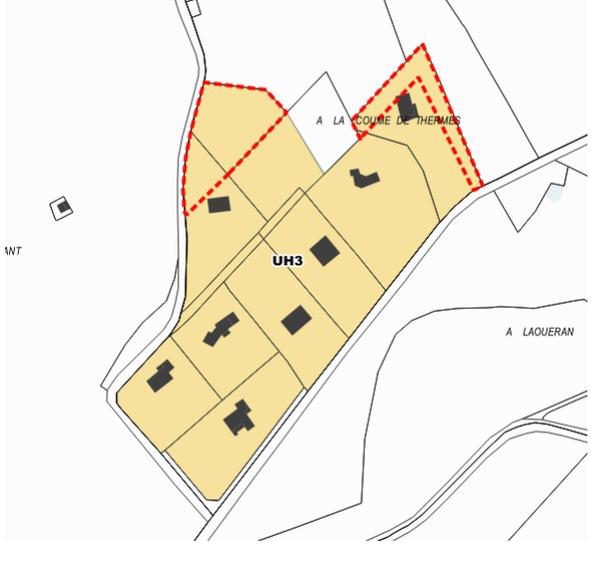
| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : N et Ns | Nouveau zonage : UH3 |
|--------|---|--|---|
| 7 |  |  |  |

Afin de prendre en considération au mieux la réalité du territoire existant, la commune a souhaité, au sein du nouveau PLU, **prendre en compte les secteurs de développement urbain peu dense, dans le but définir les limites de l'urbanisation et d'empêcher leur extension**, tout en permettant l'évolution du bâti existant. En ce sens, le secteur d'Engourmandon a été classé en zone UH3 (3,25 ha), alors qu'il était classé en zone naturelle au document en vigueur. La zone UH3 concerne des secteurs où le développement de l'urbanisation doit rester contraint, en conservant au maximum l'enveloppe bâtie existante et sa morphologie actuelle. En ce sens, le règlement limite le développement de ces secteurs en **interdisant les nouvelles constructions** et en ne permettant que l'extension des constructions existantes.

De plus, en classant ces espaces bâtis existants en zone urbaine UH3, disposant d'un règlement adapté, cela a permis au nouveau PLU de définir une zone agricole et une zone naturelle davantage restrictives et plus adaptées à la réalité des espaces qu'elles délimitent.

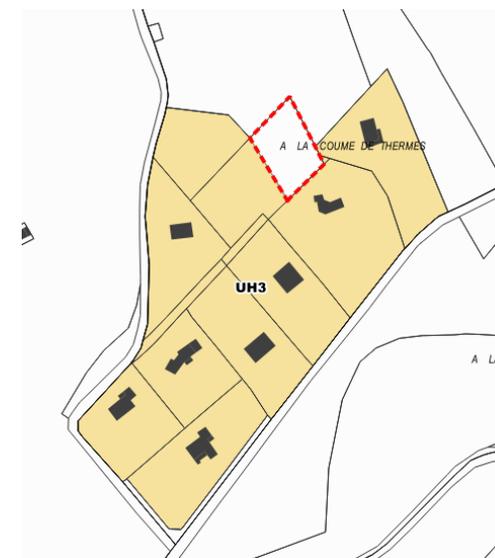
| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : N | Nouveau zonage : UH1 |
|--------|---|--|---|
| 8 |  |  |  |

Le nouveau zonage du PLU classe en zone UH1, zone urbaine périphérique à la bastide à vocation mixte, le secteur de *Lavacant* correspondant au *Lycée général et technologique agricole et agro-alimentaire d'Auch Beaulieu Lavacant*. La délimitation de la zone inclue notamment à l'Est l'extension récente de l'équipement (entraînant une augmentation d'environ 1 ha de la zone urbaine du PLU en vigueur), en **se limitant à l'emprise bâtie du lycée et de ses extérieurs**. En ce sens, l'augmentation de la superficie de la zone urbaine n'induit pas une extension de l'urbanisation supérieure à celle existant aujourd'hui.

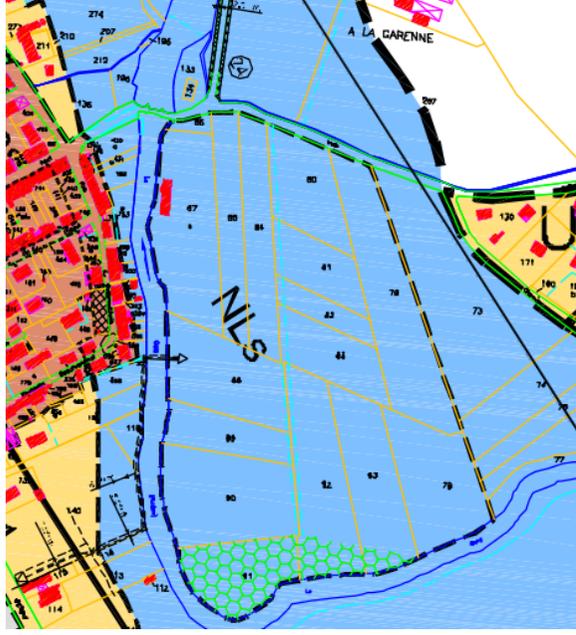
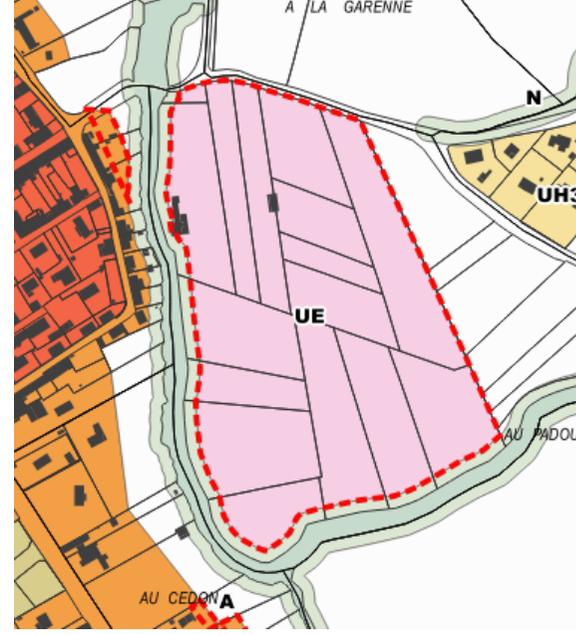
| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : N | Nouveau zonage : UH3 |
|--------|---|--|---|
| 9 |  |  |  |

Le nouveau zonage reprend la délimitation de la zone existante sur le secteur de la *Coume de Thermes* en modifiant la vocation de la zone et en ajustant sa limite à la réalité du bâti existant. La modification du périmètre de la zone habitée se limite strictement à englober le bâti existant et ainsi que les parcelles des habitations (jardins...). Le nouveau PLU classe le secteur en UH3, cette distinction par rapport au zone zones urbaines (le PLU en vigueur ne fait pas cette distinction) permet de **contraindre l'urbanisation en conservant au maximum l'enveloppe bâtie existante** et sa morphologie actuelle. En ce sens, le règlement y limite le développement **en interdisant les nouvelles constructions** et en ne permettant que l'extension des constructions existantes. De plus, en classant ces espaces bâtis existants en zone urbaine UH3, disposant d'un règlement adapté, cela a permis au nouveau PLU de définir une zone agricole et une zone naturelle davantage restrictives et plus adaptées à la réalité des espaces qu'elles délimitent.

La nouvelle délimitation engendre l'extension de la zone sur des espaces classés N au PLU en vigueur sur un total de 0,42 ha. Cependant, en parallèle, le nouveau zonage réduit également une partie de la zone en « déclassant » 0,15 ha de zone Uh au document en vigueur en zone A au nouveau PLU.



Secteur constructibles au PLU en vigueur,
« déclassé » au nouveau PLU

| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : Nls | Nouveau zonage : UE |
|--------|---|--|---|
| 10 |  |  |  |

Le nouveau PLU reprend le zonage existant sur la zone sportive de Padouen, en conservant exactement les mêmes limites de zone (limite Ouest légèrement réduite au nouveau zonage pour permettre le classement des abords du Gers en zone N), mais en classant cet espace en zone urbaine UE (6,99 ha). **Ce nouveau classement ne correspond pas à une extension urbaine**, il permet cependant (comme au règlement en vigueur) la construction d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, et ce sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone. De plus, la zone se situant au sein du périmètre du PPRi, elle est assujettie au règlement de ce dernier en termes de constructibilité.

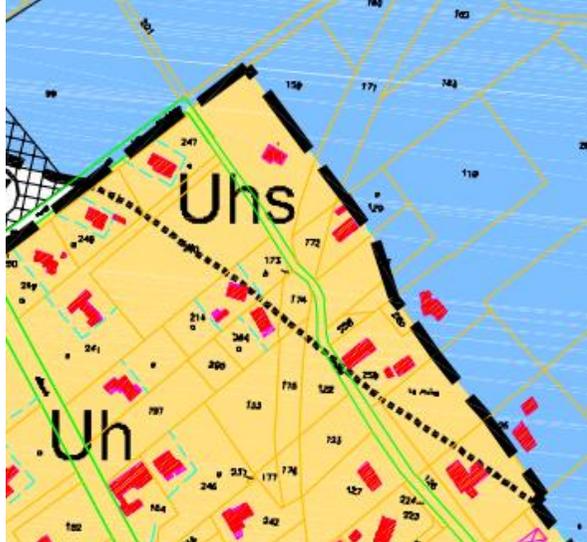
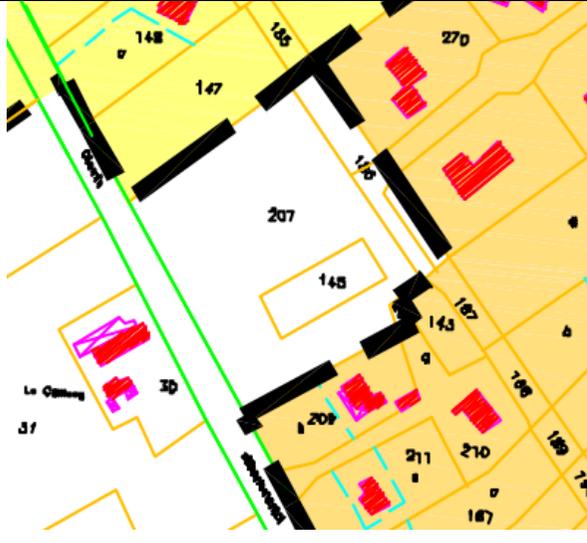
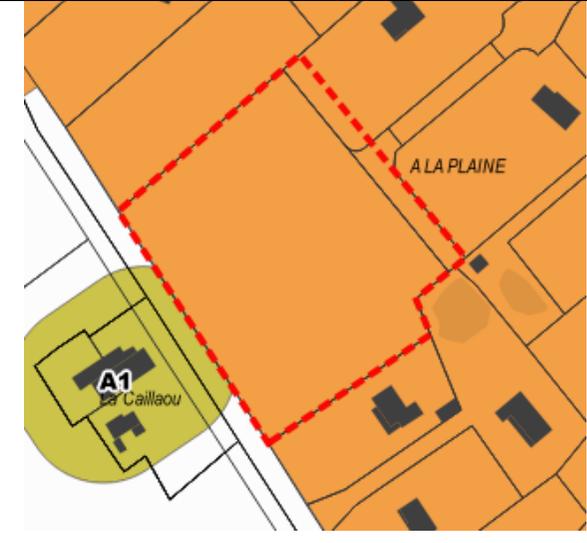
| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : N et Ns | Nouveau zonage : UI |
|--------|---|--|---|
| 11 |  |  |  |

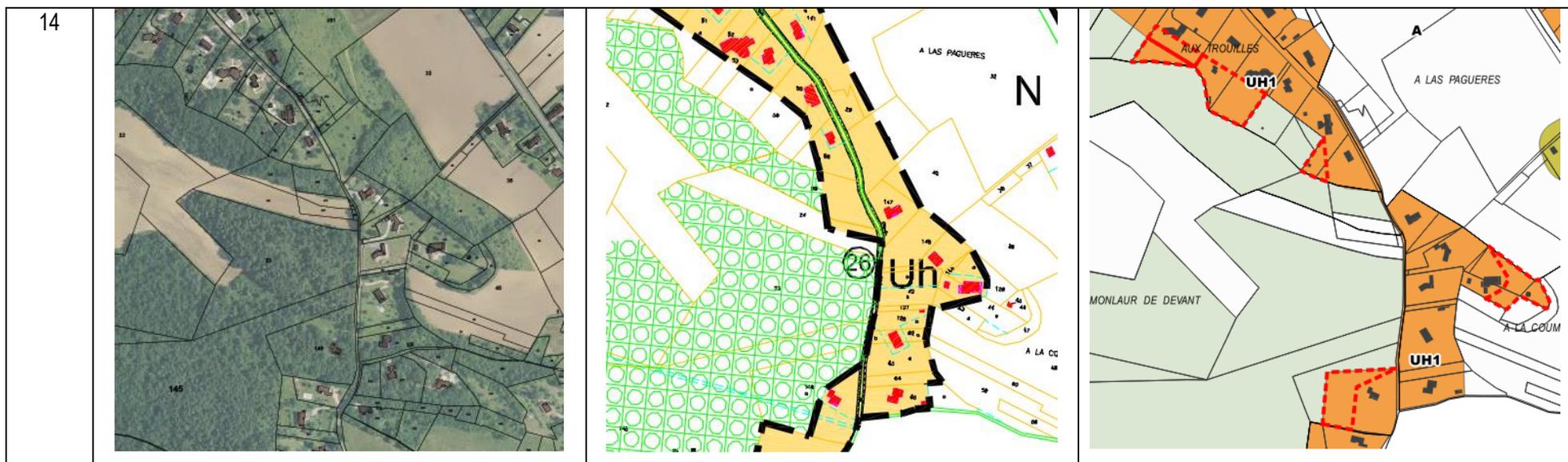
Le nouveau PLU augmente la superficie de la zone UI correspondant à l'Ecole des Métiers (au Sud du bourg) en augmentant la zone urbaine de 2,58 ha par rapport à des espaces classés N et Ns au document en vigueur. Cette modification permet d'**inclure les serres existantes au Sud**, mais également la construction de bâtiments liés à l'équipement. En ce sens, l'extension des limites de la zone U n'engendre pas d'extension urbaine, et à vocation à **adapter le plan de zonage à la réalité du territoire**.

On notera également que la partie Est de la zone UI est concernée par le périmètre du PPRI, sa constructibilité est donc dépendante du zonage et du règlement de ce dernier.

*Secteurs inclus à la zone urbaine
et zone du PPRI*



| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : N et Ns | Nouveau zonage : UH1 |
|--------|--|---|--|
| 12 |  |  |  |
| 13 |  |  |  |

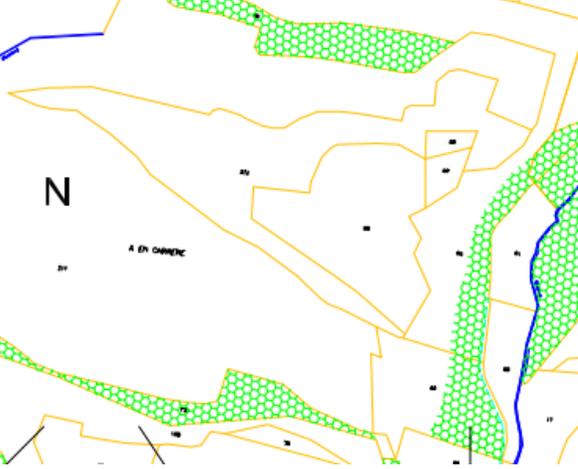
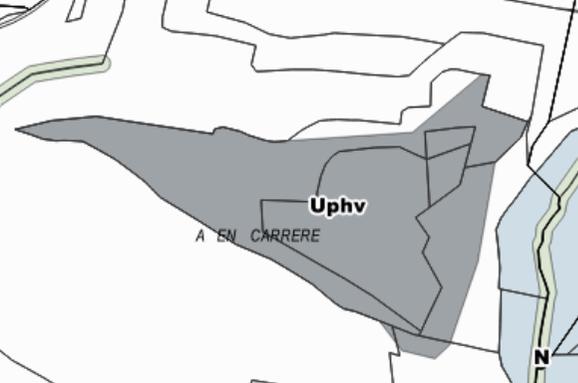
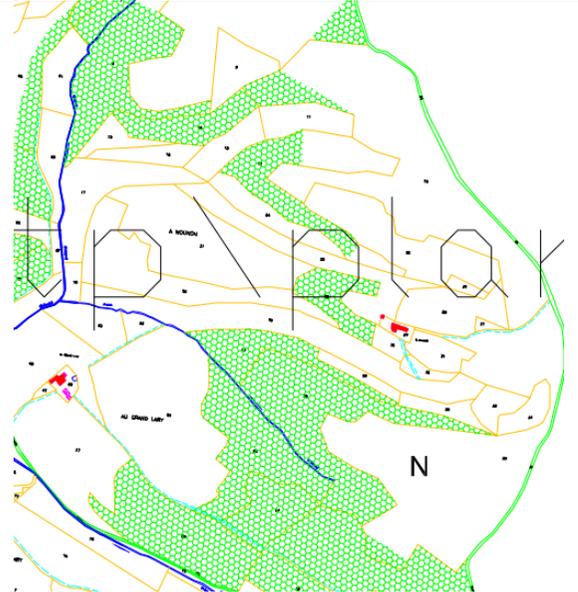
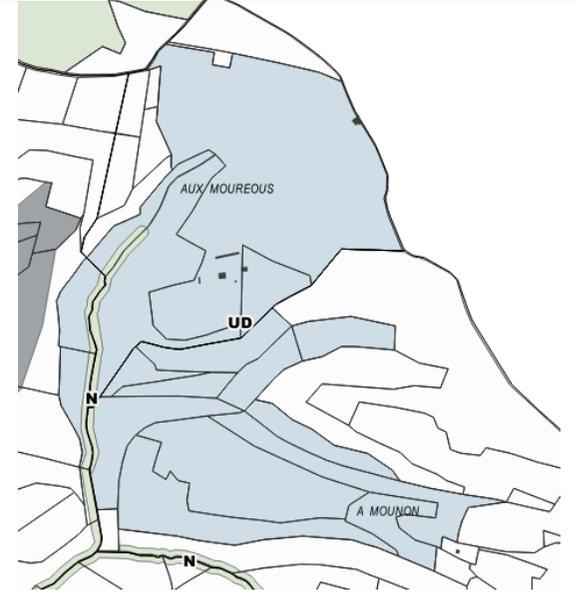


Le hameau de *La Plaine - Cédon - La Pagueres*, au Sud du bourg, correspond à une extension importante et linéaire de l'urbanisation. **Le nouveau PLU s'appuie sur le zonage du document en vigueur pour délimiter l'enveloppe bâtie du secteur tout en cherchant à fixer la morphologie du hameaux afin d'étever son extension.** Afin d'être cohérent avec la réalité du bâti existant et des parcelles privées des habitations, le nouveau PLU procède à quelques modifications du périmètre de la zone. Ces modifications entraînent l'ouverture de 3,24 en zone constructible, devenue UH1, quand elles sont classées en N ou Ns au plan en vigueur. Ces modifications à la marge participent à **définir une enveloppe urbaine cohérente au sein de laquelle le bâti existant peut évoluer** (extensions autorisées) **et la densification se réaliser** (constructions nouvelles autorisées).

Au niveau du secteur de *La Plaine* (repère 13), le nouveau zonage inclut en zone UH1 0,99 ha classés N au document en vigueur. En continuité directe du bâti existant et situé au sein de l'enveloppe urbaine (limite Ouest matérialisé par la RD929), ce secteur correspond à **une dent creuse** dont l'urbanisation permettra d'accueillir une partie de la population projetée à l'horizon 2025, et ainsi de réduire le nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation pour le développement résidentiel de la commune.

La délimitation de la zone urbaine périphérique du centre-ville de Pavie a été modifiée par rapport au précédent PLU, en limite Nord de la zone (repère 12). En effet, la zone Uh du document en vigueur n'inclut pas de nombreuses constructions qui sont classées Ns, zone naturelle submersible. La nouvelle délimitation de la zone UH1 permet d'autoriser pour ces constructions déjà existantes une évolution du bâti (extensions). Cette nouvelle limite de la zone poursuit également un objectif de densification du tissu urbain existant à travers notamment l'urbanisation des dents creuses, tout en conservant l'enveloppe urbaine d'aujourd'hui.

Parallèlement, la prise en compte du risque de submersion sur le secteur se traduit par la délimitation des zones du PPRi au plan de zonage. En ce sens, les nouvelles constructions concernées par ce zonage du PPRi sont soumises au règlement de ce dernier.

| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : N | Nouveau zonage : Uphv et UD |
|--------|--|---|--|
| 15 |  |  |  |
| 16 |  |  |  |

La commune a choisi de délimiter au plan de zonage les zones d'activités spécifiques que son le centre d'enfouissement de déchets non dangereux (UD) et le parc photovoltaïque en cours de réalisation.

La zone UPHV est une zone spéciale qui a été mise en place lors d'une révision à modalité allégée du PLU précédent afin de mettre en place un parc photovoltaïque. Cette zone permet de localiser le projet de parc photovoltaïque et de proposer un règlement adéquat avec l'étude d'impact mise en place précédemment. Y sont uniquement autorisées les constructions et installations techniques indispensables au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque solaire, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UD est une zone spéciale qui a été mise en place pour identifier clairement le centre d'enfouissement. Cette zone permet de localiser le centre d'enfouissement et de proposer un règlement adéquat avec l'étude d'impact mise en place précédemment. Seuls les bâtiments, constructions et installations techniques nécessaires et liés au fonctionnement d'un centre d'enfouissement (autrement dit l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux - ISDND) conformément à la réglementation en vigueur., et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisés.

La délimitation de ces zones répond à **un besoin spécifique** de la commune et à des enjeux de développement durable à l'échelle de l'agglomération du Grand Auch (gestion des déchets et énergie renouvelable). De par la stricte réglementation de ces zones, elles n'induisent qu'un développement urbain limité à quelques bâtiments et directement nécessaires aux activités dédiées.

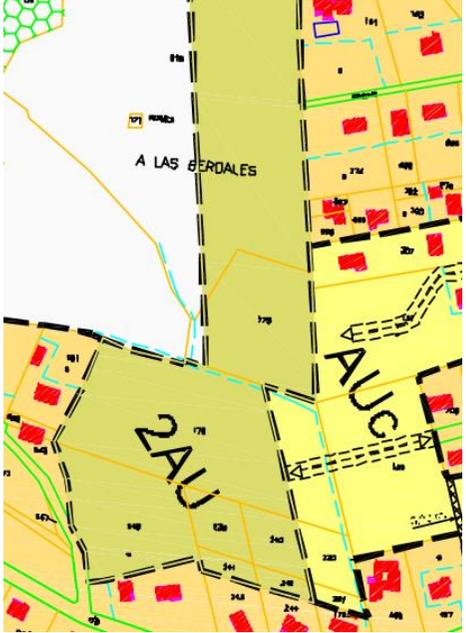
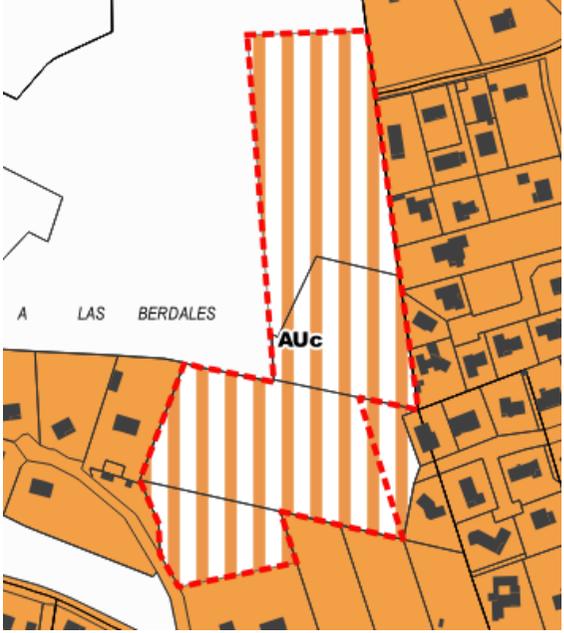
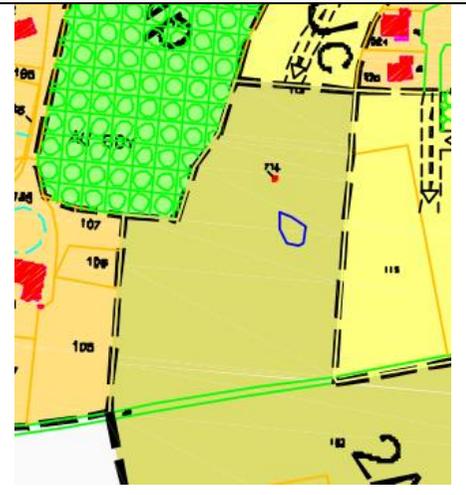
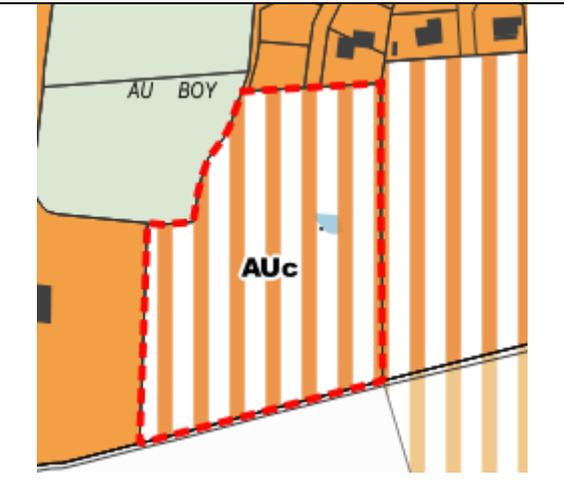
3.2. L'OUVERTURE A L'URBANISATION EN ZONE AU D'ESPACES CLASSES 2AU AU PLU EN VIGUEUR

Légende du PLU en vigueur

| | |
|---|--|
|  | Zone Urbaine secteur archéologique |
|  | Zone Urbaine secteur habitat pavillonnaire |
|  | Zone d'Activités |
|  | Zone à Urbaniser Habitat |
|  | Zone à Urbaniser (ZAC) |
|  | Future Zone à Urbaniser Habitat |
|  | Zone à Urbaniser Activités |
|  | Future Zone à Urbaniser Activités |
|  | Zone naturelle |
|  | Zone naturelle submersible réservée aux loisirs |
|  | Zone naturelle submersible |
|  | Zone naturelle à protéger : - "Na" secteur archéologique - "Ne" secteur écologique - "Np" secteur paysager |
|  | Limite de secteur |

Légende du nouveau PUL en cours de révision

| | |
|---|--|
|  | UA : Bastide historique |
|  | UH1 : Zone d'habitat peripherique Coteaux Nord-ouest, Laspachères et Trouillès |
|  | UH1* : Zone d'habitat peripherique soumis à OAP |
|  | UH2 : Zone d'habitat peripherique Besmaux et La Salière |
|  | UH3 : Zone d'habitat peripherique Padouen, Belair, Gintoulet |
|  | UH2 : ZAC de Fleurian |
|  | UI : ZI du Sousson et l'Ecole des Métiers |
|  | UI2 : ZA du Mariné et du Moulin |
|  | Uphv : Parc photovoltaïque |
|  | UD : Centre d'enfouissement de déchets non dangereux |
|  | UE : Plaine sportive |
|  | AUc : Zones de potentiel foncier à vocation majoritaire d'habitat |
|  | AUi : Zone d'extension de la ZI du Sousson à vocation d'activité économique |
|  | 2AU : Extension urbaine à long terme |
|  | A : Zone agricole |
|  | A1 : Secteur reconnaissant la présence d'habitations isolées |
|  | A2 : Secteur reconnaissant la présence de sièges d'exploitation |
|  | A3 : Secteur pouvant évoluer en activité économique |
|  | N : Zone naturelle |

| Repère | Photographie aérienne | Zonage au PLU en vigueur : N | Nouveau zonage : Uphv et UD |
|--------|--|---|--|
| 17 |  |  |  |
| 18 |  |  |  |

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs basculant de 2AU à AUc engendre une consommation d'espaces. Néanmoins, **l'impact de ce développement reste mesuré**. En effet, le nouveau PLU ne bascule pas l'ensemble des zones 2AU au document en vigueur en zone à urbaniser : 1,58 ha à au Nord du secteur de *Las Berdales* est « déclassé » en zone A au nouveau PLU, et donc rendu inconstructible. De plus, le nouveau PLU réduit l'ouverture à l'urbanisation sur le territoire en supprimant la zone AUc du document en vigueur située *Au Padouen* (3,80 ha) qui bascule en zone agricole A.

Les zones nouvelles zones AUc délimitée par le PLU sur les zones 2AU du document en vigueur correspondent à des secteurs **en continuité immédiate des espaces bâtis existants** et qui participent à la cohérence de la morphologie urbaine du bourg. Soumis à la **réalisation d'une opération d'ensemble** et au **respect des OAP** définies, ces zones engendre une consommation d'espaces agricoles qui reste limitée au regard des terres agricoles de la commune, lesquelles sont désormais préservées au sein d'une zone dédiée. Les conséquences du développement urbain sur 4,76 ha lié au basculement de ces zones 2AU en AUc restent modérées au regard de **l'enjeu de développement pour la commune** qui cherche, en cohérence avec les orientations du PAD, à renforcer son centre-bourg.

4. CONCLUSION

Le nouveau PLU de Pavie traduit au sein du règlement graphique et écrit le projet de développement communal et répond aux enjeux du territoire, à la fois en termes de développement démographique et urbain, que de préservation des espaces agricoles et naturels.

Les ouvertures à l'urbanisation engendrées au sein du PLU (espaces rendus constructibles par adaptation des zones urbaines à la réalité du territoire ou création de secteurs de développement en zones à urbaniser pour accueillir le développement projeté) restent limitées et cohérentes avec le développement modéré projeté par le PLU. En ce sens, **l'impact de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles n'est pas excessif au regard de l'intérêt que représente la révisions du PLU pour la commune de Pavie :**

- au contraire, le nouveau PLU prévoit **une réduction des espaces à urbaniser d'environ 30%** (94,20 ha au document en vigueur contre 27,88 ha au nouveau PLU).
- le nouveau zonage prévoit le « **déclassement** » de zones urbaines et à urbaniser en zones non constructibles N ou A.
- **les espaces classés non constructibles restent proportionnellement équivalents** (88,7% de zones naturelles au PLU en vigueur pour 87,25% au nouveau PLU), sachant que les zones urbaines U du nouveau PLU incluent 48,01 ha dédiés aux activités de loisirs (UE), au parc photovoltaïque (Uphv) et au centre d'enfouissement (UD) des déchets non dangereux, aujourd'hui classés N au document en vigueur.
- le développement urbain résidentiel projeté par le nouveau PLU suit les objectifs du PLH : 15 logements par an à Pavie (le PLH prévoit la construction de 30 logements par an sur les pôles secondaires de Preignan et Pavie), en cohérence avec un scénario démographique modéré de +1,15% par an en moyenne. En ce sens, **le développement urbain n'engendre pas d'impact pour les communes voisines puisqu'il répond au scénario de développement du territoire du grand Auch et que près d'un tiers du développement résidentiel est prévu au sein des zones urbaines**, en densification.
- le développement de l'urbanisation projeté induit des **impacts limités sur les activités agricoles** : les terres exploitées concernées par l'urbanisation sont peu nombreuses et l'activité agricole est pérennisée grâce à une zone A au règlement contraignant (ne permettant les constructions qu'à usage de l'activité) et des sous-secteurs A1, A2 et A3 qui assurent un zonage adapté à la réalité du monde agricole.
- la consommation d'espaces naturels engendré par les zones U et AU du nouveau PLU (hors 2AU) par rapport au document en vigueur représente **43,6 ha soit 1,8% du territoire communal** (78,83 ha d'espaces naturels N au document en vigueur classés U ou AU au nouveau PLU, desquels sont déduits 35,23 ha d'espaces non urbanisés classés U ou AU au document en vigueur et « déclassés » en A ou N au nouveau PLU).



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement graphique

Arrêté le : _____ Approuvé le : _____

Version : _____

Echelle : _____

Réalisé par : MAP

N° Affaire : UPSE 14189

G2C Environnement
26 chemin de Fondryre
31200 TOULOUSE
tel : 05 61 73 70 50 / Fax : 05 61 73 70 59
e-mail : toulouse@altereo.fr

LEGENDE

ZONES

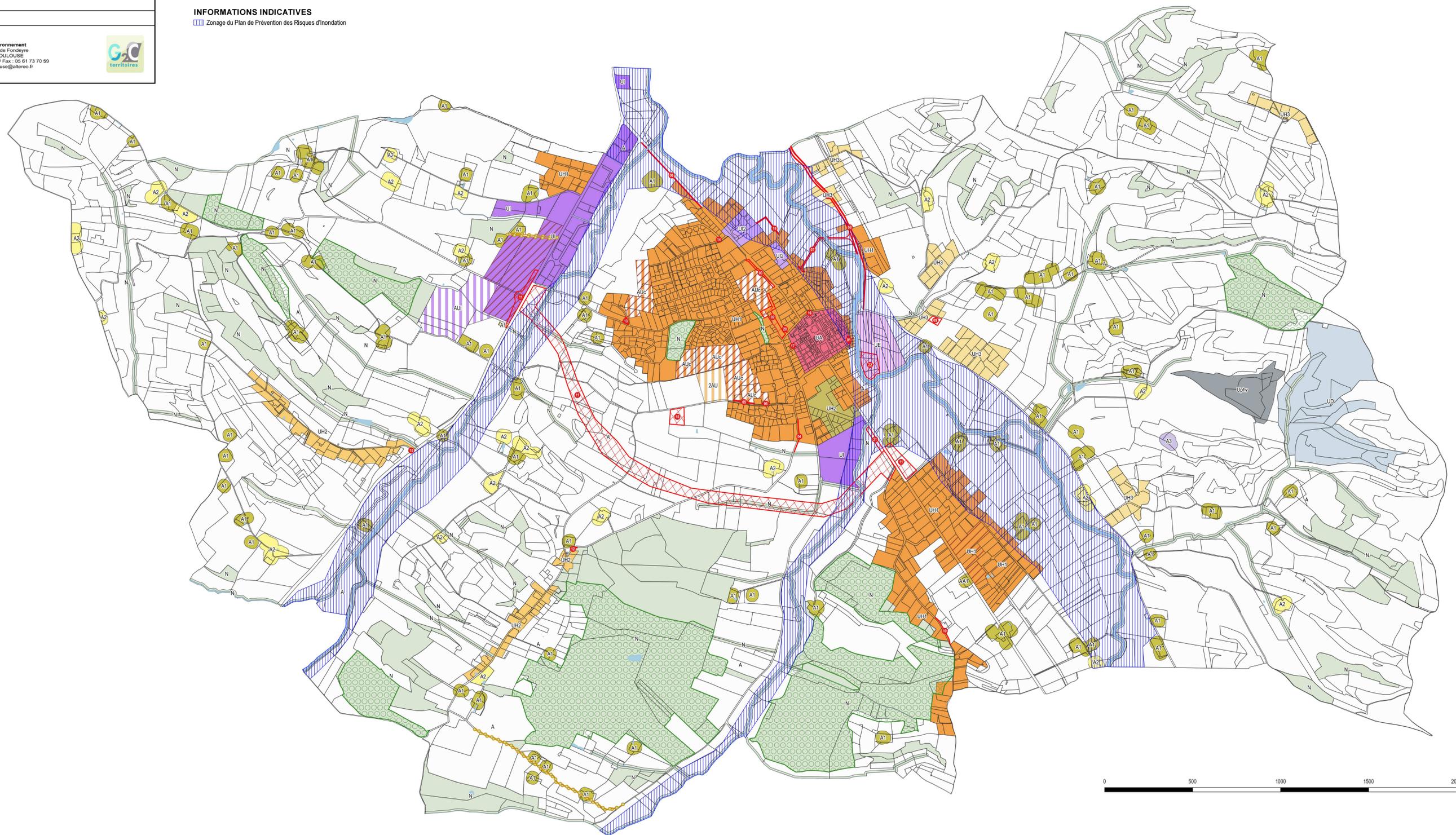
- UA : Bastide historique
- UH1 : Coteaux Nord-ouest, Laspachères et Trouillés
- UH1* : Secteurs soumis à OAP
- UH2 : Besmaux et La Salère
- UH3 : Padouen, Belair et Gintoulet
- UH4 : ZAC de Fleurian
- UI : ZI du Sousson et l'Ecole des Métiers
- UI2 : ZA du Mariné et du Moulin
- Uphv : Parc photovoltaïque
- UD : Centre d'enfouissement de déchets non dangereux
- UE : Plaine sportive
- AUc : Zones de potentiel foncier à vocation majoritaire d'habitat
- AU1 : Zone d'extension de la ZI du Sousson à vocation d'activité économique
- 2AU : Extension urbaine à long terme
- A : Zone agricole
- A1 : Secteur reconnaissant la présence d'habitations isolées
- A2 : Secteur reconnaissant la présence de sièges d'exploitation
- A3 : Secteur pouvant évoluer en activité économique

PRESCRIPTIONS

- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 Code de l'Urbanisme
- Orientations d'Aménagement de Programmation
- Éléments du patrimoine et paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Éléments du patrimoine et paysage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

INFORMATIONS INDICATIVES

- Zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation



Syndicat Mixte du SCoT DE GASCOGNE

N° B1 – 24/11/2016

DECISION DU BUREAU PAR DELEGATION DE POUVOIR

AVIS SUR LA DEMANDE DE DÉROGATION DE LA COMMUNE DE PAVIE

Séance du 24 novembre 2016

| | |
|---|----|
| Date de la convocation 17 NOVEMBRE 2016 | |
| Nombre de membres | 14 |
| Nombre de présents | 8 |
| Nombre de procurations | 0 |
| Vote : | |
| - POUR | 8 |
| - CONTRE | 0 |
| - ABSTENTION | 0 |

L'an deux mille seize et le vingt-quatre novembre, à 17h00, le Bureau, régulièrement convoqué le 17 novembre 2016, s'est réuni au Syndicat Mixte du SCoT de Gascogne à AUCH, 11 rue Marcel Luquet, sous la présidence de Mme Elisabeth DUPUY-MITTERRAND.

Présents: Pierre DUFFAUT, Elisabeth DUPUY-MITTERRAND, Hervé LEFEBVRE, Franck MONTAUGE, Gérard PAUL, Michel RAFFIN, François RIVIÈRE, Raymond VALL.

Absents: Michel BAYLAC, Gérard DUBRAC, Robert FRAIRET, Guy MANTOVANI, Marie-Ange PASSARIEU, Henri SOUMEILLAN

La Présidente ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral 2014-261-0013 portant publication du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Gascogne,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 juin 2016 portant création du Syndicat Mixte « SCOT de Gascogne »
Vu la délibération n°5 du 11 décembre 2015, donnant délégation au Bureau pour l'octroi des dérogations relative à l'ouverture à l'urbanisation dans les zones soumises à la règle d'urbanisation limitée

Vus les articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'Urbanisme

Les services de l'Etat ont transmis, le 10 octobre 2016, au Syndicat mixte du SCoT de Gascogne une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue à l'article L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'urbanisme pour la révision du PLU de Pavie.

Pavie est membre de la communauté d'agglomération du Grand Auch. Le document d'urbanisme en vigueur est un PLU approuvé le 8 avril 2005. Ce document fait l'objet d'un projet de révision arrêté le 15 juin 2016. Le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne, saisi pour avis par la commune

de Pavie le 21 juillet 2016, a transmis un courrier informant qu'il n'avait pas observation particulière sur le projet de PLU arrêté le 8 juillet 2016 du fait de l'absence de matière (PADD, DOO, SCoT approuvé) pour le SCoT de Gascogne.

Projet de PLU de la commune

Le projet de PLU de la commune de Pavie s'articule autour de trois axes :

- Axe 1 : Pavie, une identité paysagère gersoise
- Axe 2 : Inscrire la ville dans son agglomération
- Axe 3 : Redynamiser le bourg

A l'horizon 2025, la commune, comptant 2414 habitants en 2012, envisage d'accueillir 390 habitants supplémentaires correspondant à une croissance annuelle de 1,15 %.

Le projet vise à maintenir l'activité agricole, à préserver les paysages typiques du Gers et à protéger les trames vertes et bleues. Il vise également à promouvoir un développement harmonieux en lien avec le grand territoire en s'inscrivant dans le PLH du Grand Auch, à réfléchir aux déplacements et circulations à plus grande échelle et à ancrer Pavie au sein de son bassin économique. Le projet a aussi pour objectif de travailler sur l'attractivité commerciale, sur le cadre de vie et les équipements et sur les déplacements.

Le développement démographique induit un besoin foncier à vocation résidentielle d'environ 24 hectares hors VRD (basé sur une densité moyenne de 10 logements par hectare), répartis en renouvellement urbain et zone à urbaniser. Les opérations d'aménagement intégreront une mixité des formes urbaines. L'urbanisation future est localisée en continuité de l'existant et permet de préserver les terres agricoles et les espaces naturels, respecter les différents réservoirs et corridors écologiques. Elle permet également de repenser les circulations : projet de voie de contournement de l'agglomération d'Auch (barreau RN RD929), connexion entre les différents quartiers et incitation aux modes de déplacement alternatifs à la voiture.

En matière économique, la commune se situe dans le bassin d'emploi d'Auch, la commune bénéficie de plusieurs atouts. Certains projets, sites ou ZI ont une portée qui dépasse le territoire communal : la ZI du Sousson (projet d'extension), le projet photovoltaïque, le centre d'enfouissement technique, le projet de station intercommunale de pompage et éventuellement de traitement d'eau potable.

En matière de foncier, le PLU prévoit une réduction des espaces à urbaniser d'environ 30% (94,20 ha au document en vigueur contre 27,88 ha au nouveau PLU). Le nouveau zonage prévoit le «déclassement» de zones urbaines et à urbaniser en zones non constructibles N ou A.

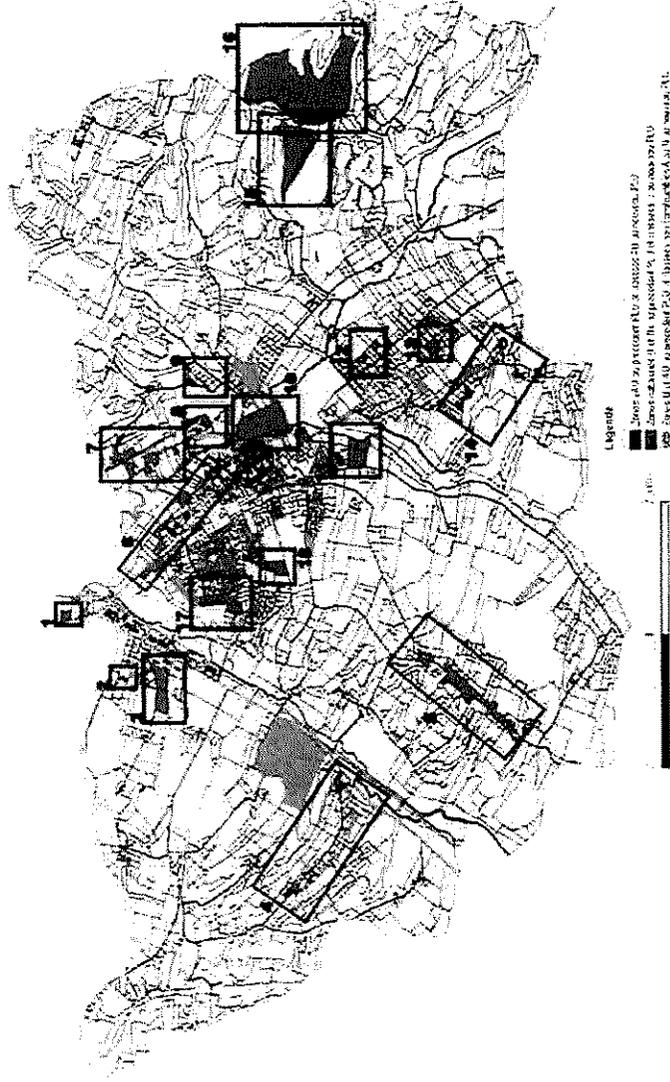
Le foncier visé par l'urbanisation future est réparti de la façon suivante :

- AUc : 15,27 ha
- 2AU : 2,71 ha
- AUI : 9,90 ha

Description de la demande de dérogation

La demande de dérogation vise à démontrer que la révision du PLU de la commune de Pavie et la traduction réglementaire du projet communal sont justifiés par l'intérêt et les besoins de développement tout en cherchant à limiter les impacts éventuels du développement de l'urbanisation pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles.

La demande de dérogation porte sur 18 secteurs :



- Secteur 1 : le classement d'une parcelle (0,62 ha) au nord en zone UI correspond à la prise en compte de l'implantation d'une activité existante. Le zonage s'appuie sur l'occupation du sol existante et se limite à l'emprise artificialisée.
- Secteur 2 : l'extension vers l'Ouest d'une zone urbaine (0,21 ha) classée UH1 au nouveau zonage permet d'englober au sein de la zone le développement urbain en cours.
- Secteur 3 : la ZI du Sousson, sous la compétence du Grand Auch représente un intérêt économique majeur pour la commune, mais également à l'échelle de l'agglomération du Grand Auch. En ce sens, le classement en zone UI et UI2 de 2,84 ha aujourd'hui classés N au plan de zonage, reste une extension relativement limitée, et en continuité immédiate de la ZI existante. De plus, le développement le long de la voie communale permet de limiter l'artificialisation des sols en réduisant les aménagements de voiries nécessaires pour assurer la desserte du secteur.
- Secteur 4 : le zonage de la Salrière est modifié afin qu'il corresponde davantage à l'enveloppe urbaine existante.
- Secteur 5 : le classement du hameau de Besneaux en zone urbaine UH2 permet d'affirmer sa vocation urbaine.
- Secteur 6 : la modification de la délimitation en limite Nord de la zone urbaine périphérique du centre-ville de Pavie permet d'autoriser les évolutions du bâti existant.
- Secteur 7 : le classement du secteur d'Engourmandon en zone UH3 (3,25 ha) permet de prendre en considération la réalité du territoire existant.
- Secteur 8 : le classement en zone UH1 du secteur Lavacant correspondant au Lycée général et technologique agricole et agro-alimentaire d'Auch Beaulieu Lavacan permet d'inclure l'extension récente de l'équipement.
- Secteur 9 : la modification de la vocation de la zone existante sur le secteur de la Coume de Thermes et l'ajustement de sa limite à la réalité du bâti existant permet de contraindre l'urbanisation en conservant au maximum l'enveloppe bâtie existante et sa morphologie actuelle.

- Secteur 10 : le reclassement en UE (6,99 ha) la zone sportive de Padouen permet la construction d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- Secteur 11 : l'augmentation de la superficie de la zone UI correspondant à l'Ecole des Métiers permet d'inclure les serres existantes au Sud, mais également la construction de bâtiments liés à l'équipement. En ce sens, l'extension des limites de la zone U n'engendre pas d'extension urbaine, et à vocation à adapter le plan de zonage à la réalité du territoire.
- Secteur 12 : la modification de la délimitation de la zone urbaine périphérique du centre-ville de Pavie en limite Nord de la zone permet d'autoriser pour les constructions déjà existantes une évolution du bâti et de viser la densification du tissu urbain existant.
- Secteur 13 : l'intégration en zone UH1 (0,99 ha) en continuité directe du bâti permettra d'accueillir une partie de la population projetée à l'horizon 2025, et de réduire le nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation pour le développement résidentiel de la commune.
- Secteur 14 : les modifications du périmètre de la zone UH1 entraînent l'ouverture de 3,24 ha en zone constructible, devenue UH1 et participent à définir une enveloppe urbaine cohérente au sein de laquelle le bâti existant peut évoluer et la densification se réaliser.
- Secteur 15 et 16 : la délimitation de zones d'activités spécifiques dédiées au centre d'enfouissement de déchets non dangereux (UD) et au parc photovoltaïque répond à un besoin spécifique de la commune et à des enjeux de développement durable à l'échelle de l'agglomération du Grand Auch.
- Secteur 17 et 18 : le classement en zone AUc des espaces classés en zone 2AU (4,76 ha) engendre une consommation foncière compensée en partie par le reclassement de zone 2AU (1,58 ha) en A et par la suppression d'une zone AUc (3,80 ha).

Le projet au regard du SCoT de Gascogne

Le SCoT de Gascogne n'ayant pas encore débattu de son PADD ni avancé sur la rédaction de son DOO, il convient de s'appuyer sur le code de l'urbanisme qui prévoit d'accorder une dérogation à un projet dans la mesure où il répond aux conditions suivantes :

- Ne pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- Préservation des continuités écologiques
- Pas de consommation excessive de l'espace
- Pas d'impact excessif sur les flux de déplacement
- Pas de répartition déséquilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Analyse de la demande

Le reclassement en zone A ou en zone N de zones inscrites en zones d'urbanisation future et leur regroupement des zones d'urbanisation future autour des zones déjà urbanisées va dans le sens de la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers et d'une consommation modérée du foncier. Dans sa nouvelle version le PLU inscrit 27,88 ha de zone AU contre 94,20 ha dans la version en vigueur.

Par ailleurs, le développement proposé s'inscrit dans des limites d'urbanisation redessinées avec précision permettant également de repenser les déplacements et les modes afin de limiter l'impact sur les flux.

Avis de la CDPENAF

Le 6 octobre 2016 la CDPENAF a rendu un avis favorable à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue à l'article L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'urbanisme pour la révision du PLU de Pavie.

En conclusion

La demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue à l'article L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'urbanisme pour la révision du PLU de Pavie n'appelle pas de remarque particulière.

Il est proposé d'émettre un avis favorable à la demande de dérogation concernant les 18 secteurs visés par des évolutions de classement.

Le Bureau du Syndicat Mixte du SCoT de Gascogne DÉCIDE à l'unanimité :

- **De donner un avis favorable à la demande de dérogation concernant les 18 secteurs du projet de PLU arrêté de la commune de Pavie,**

Fait à AUCH, le 28 novembre 2016.

La Présidente,

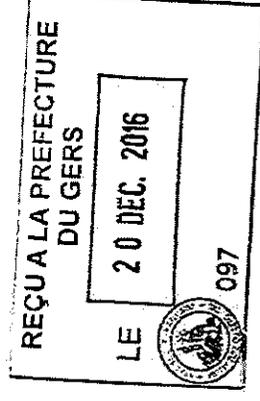
Elisabeth DUPOUY-MITTERRAND.



SYNDICAT MIXTE
DU
SCOT DE GASCOGNE

Certifié exécutoire le :

- Compte tenu de la transmission en Préfecture le :
- de la publication le :







G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-ouest

26 chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59

e-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE PAVIE
DEPARTEMENT DU GERS



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1.2.2 : ETUDE AMENDEMENT DUPONT PERMETTANT DE DEROGER AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

| P.L.U. DE LA COMMUNE DE PAVIE | |
|---|--------------------|
| DOSSIER APPROUVE | |
| ARRETE LE | APPROUVE LE |
| 15 JUIN 2016 | |
| Signature et cachet de la Mairie | |

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine
AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - TOULOUSE - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr

Sommaire

| | |
|--|----------|
| 1. Etude amendement dupont | 3 |
| Préambule | 4 |
| 1.1. Analyse du site | 6 |
| 1.1.1. Environnement général et occupation du site | 6 |
| 1.1.2. Analyse du tissu bâti et de la qualité architecturale | 7 |
| 1.1.3. Analyse de la structure paysagère..... | 8 |
| 1.1.4. Analyse de l'accessibilité | 9 |
| 1.1.5. Prise en compte des risques, des nuisances et servitudes..... | 10 |
| 1.2. Principe d'aménagement..... | 12 |

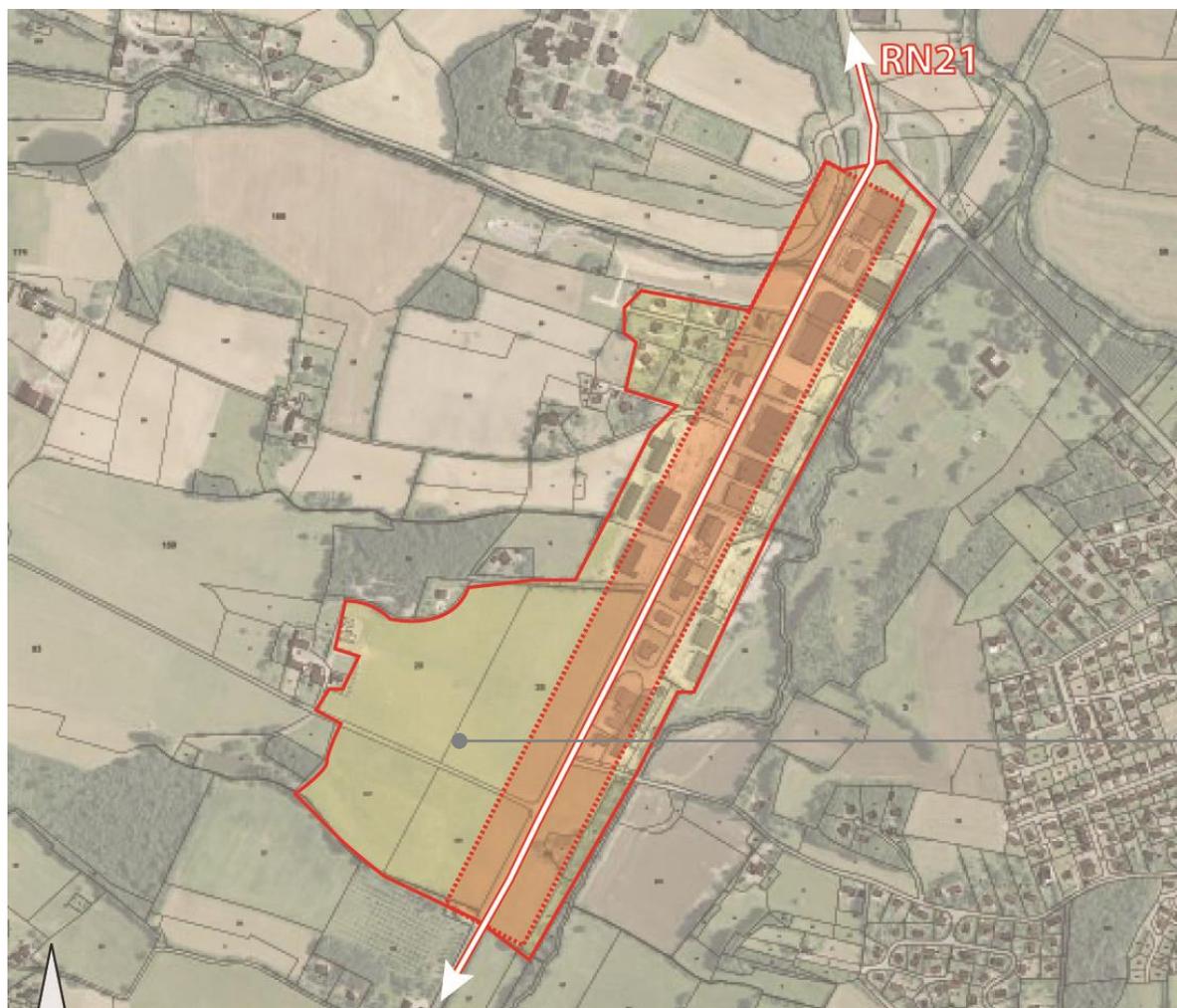
1. ETUDE AMENDEMENT DUPONT

Afin de **concrétiser la valorisation de son entrée de ville Ouest au sein de la ZI Sousson**, la commune de Pavie souhaite affiner son projet de PLU à la réalité de ses projets aux abords de la RN21, route classée à grande circulation.

Le Code de l'Urbanisme prévoit à l'Article L 111-1-4 de prendre des mesures dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme afin d'éviter les constructions à proximité d'axes viaries aux caractéristiques spécifiques, notamment par rapport aux trafics qu'ils peuvent accueillir. Ainsi, l'article précise :

« *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **cent mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des autres **routes classées à grande circulation**...* »

Le Décret n°2009-615 du 3 Juin 2009 fixe à l'échelle nationale la liste des routes à grande circulation et prévoit ainsi une annexe listant toutes ces infrastructures par département ; la RN21 est concernée par ce classement et une étude permettant de déroger aux règles définies par l'article L 111-1-4 est donc nécessaire dans le cas d'une urbanisation des secteurs bordant cet axe viarie.



Objet de l'étude

L'étude porte sur les abords de la RN21 au niveau de la ZI du Sousson. Ce site correspond à l'entrée Ouest de la commune de Pavie. Cet espace linéaire est déconnecté du bourg et de la Bastide de Pavie, et se caractérise par un enchaînement de bâtiments de commerces et d'activités.

● Site Grand Auch

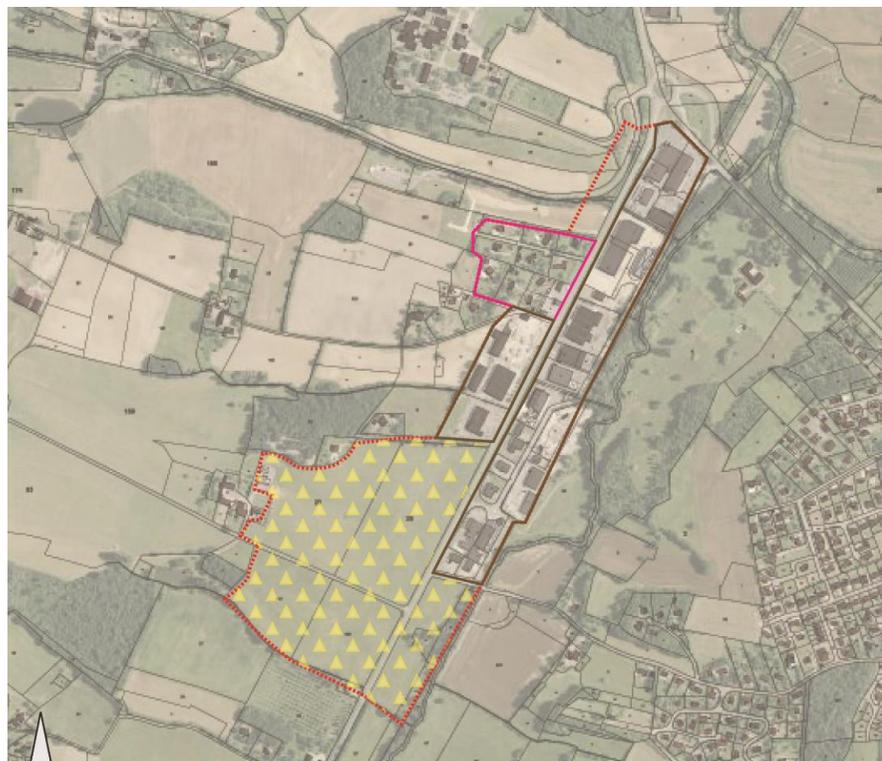


1.1. ANALYSE DU SITE

1.1.1. Environnement général et occupation du site

Le site est composé essentiellement de développements commerciaux et industriels, seul un développement d'habitat pavillonnaire distribué autour d'une impasse diffère de cette règle. Ce dernier est isolé de la RN par un rideau opaque de haies doublé d'un alignement d'arbres, en limite est de parcelles. Ainsi ce développement résidentiel ne participe pas à l'ambiance et au paysage de la RN21 et n'est également pas impacté par les nuisances de la RN.

Cette occupation du sol induit un découpage parcellaire plurielles : petit et carré pour le pavillonnaire et un morcellement disparate en fonction des implantations économiques et commerciales. La partie sud, libre de construction, est composée d'anciennes parcelles agricoles de large dimension.



Nord

-  Zone d'étude
-  Locaux d'activités et commerciaux
-  Maisons individuels purs
-  Espace naturel libre de construction

1.1.2. Analyse du tissu bâti et de la qualité architecturale

L'implantation industrielle et commerciale de la ZI du Sousson répond globalement à des caractéristiques communes :

- Alignement des bâtiments avec recul d'environ 20m par rapport à la RN
- Structure à un niveau,
- Toiture terrasse (sauf à double pans pour un local commercial et certains locaux de stockage).

Les enseignes s'implantent soit à même la façade (avec ou sans débord). Des totems sont également installés.

Les messages sont nombreux entre ces enseignes de façade, les totems et les publicités présentés sur les bas-côtés ou à l'intérieur des parcelles.



Enseigne intégrée



Publicités sur les bas-côtés



Enseigne en façade et totem

1.1.3. Analyse de la structure paysagère

La RN présente un cadre paysager peu marqué. Ses abords sont traités en noues (comptant parfois des roseaux) et des espaces tampons non construits en limite de parcelles s'établissent de manière aléatoire (1&2). Parfois enherbés, parfois plantés, ces espaces ne présentent pas de caractéristiques homogènes en terme d'essences choisies ou d'implantations (alignement par exemple). Seul un alignement d'arbres important est notifiée le long de la parcelle en entrée du sud de la ZI.

Par ailleurs, la discontinuité de l'implantation bâti laisse par endroit percevoir d'étroites (3) et larges ouvertures (4) sur le paysage de coteaux boisés.



1



2



3



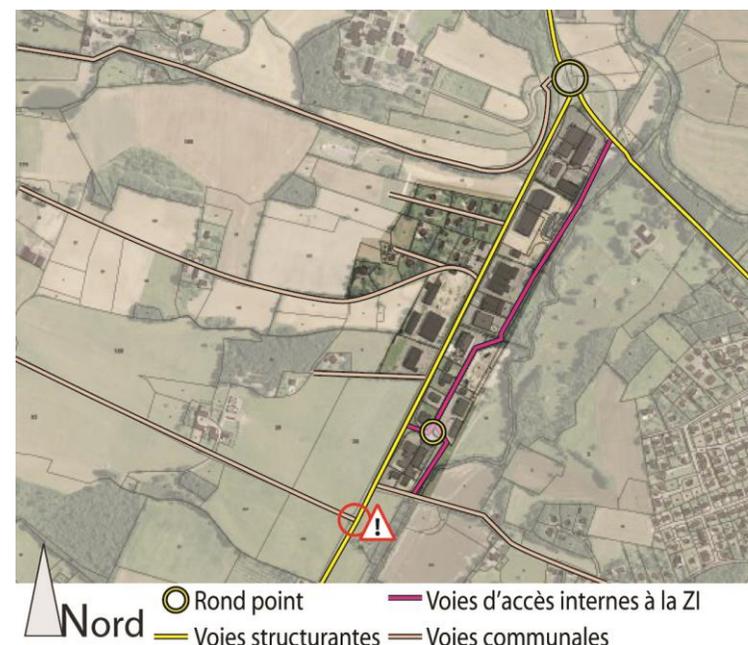
4 – entrée sud de la ZI

1.1.4. Analyse de l'accessibilité



La ZI du Sousson profite d'une entrée nord très routière : le rond point de Beaulieu. Hors de ce dispositif, la trame viaire présente une forme plus réduite. Les différentes voies que distribuent la RN au niveau du secteur d'étude présentent des profils plutôt ruraux (voies étroites sans marquage).

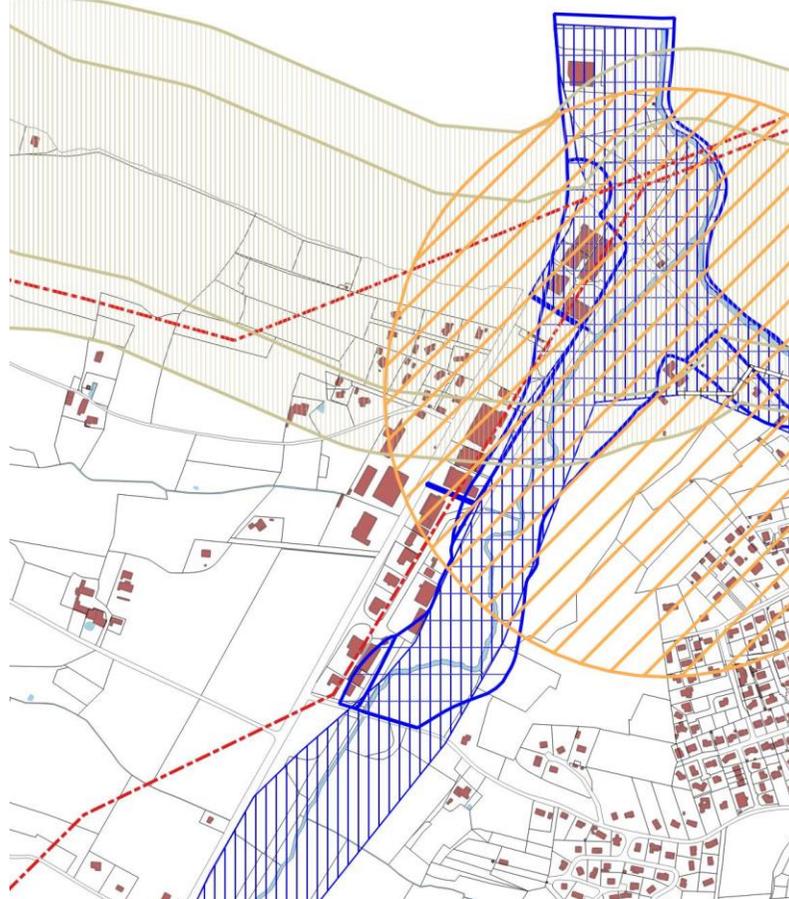
Le développement commercial à l'Est de la RN dispose d'une desserte propre en doublement de la RN. Cette desserte permet l'accès aux différents locaux.



1.1.5. Prise en compte des risques, des nuisances et servitudes

SERVITUDES & CONTRAINTES

- ⚡ A2 : Canalisations d'irrigation
- 📐 AC1 : Protection des monuments historiques
- 📐 AS1 : Périmètre de captage
- 📐 I3 : Canalisations de distribution et de transport de gaz
- 🔌 I4 : Réseau électrique
- 🌊 PM1i : Plan de prévention des risques d'inondation
- 🏠 PPRI



PRESCRIPTIONS APPLIQUÉES AU PLU

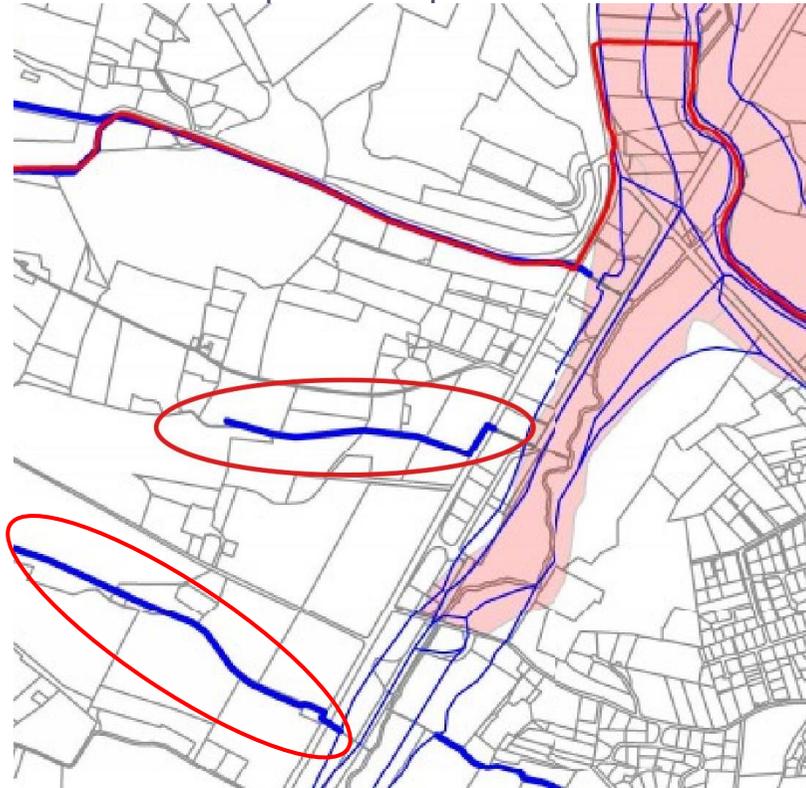
- 📐 Emplacement réservé
- 📐 Espaces boisés classés
- 📐 Orientations d'Aménagement de Programmation
- 📐 Eléments du patrimoine et paysage
- 📐 Eléments du patrimoine et paysage

Liste des emplacements réservés (extrait)

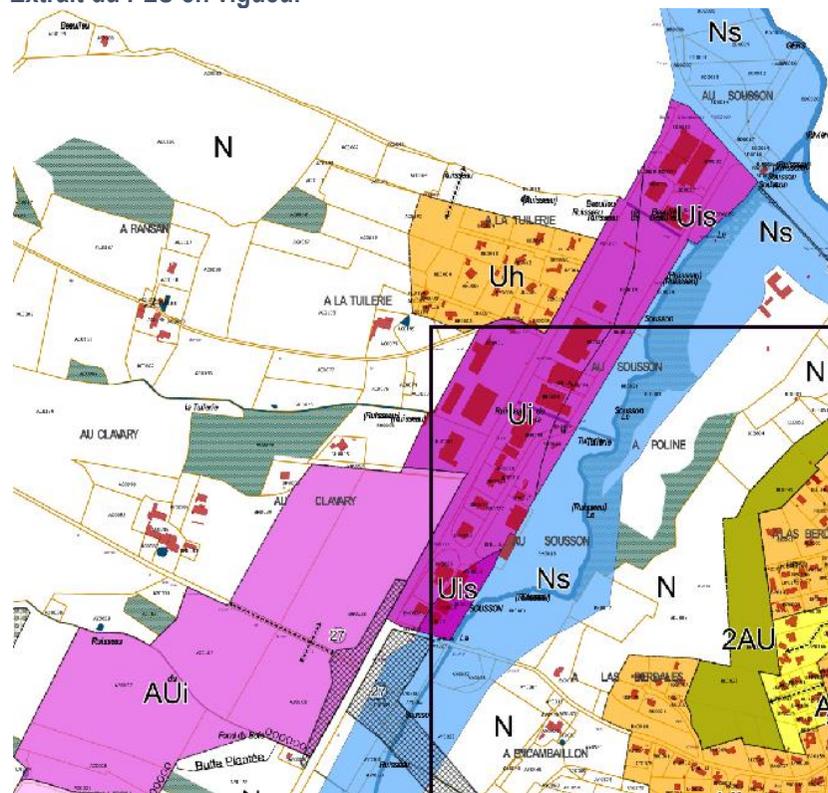
- 10 Cheminement piéton (2m)
- 15 Déviation de la RD 929
- 17 Sécurisation du virage aux Berdales



Extrait du PPRI et des périmètres de protections autour des ruisseaux



Extrait du PLU en vigueur

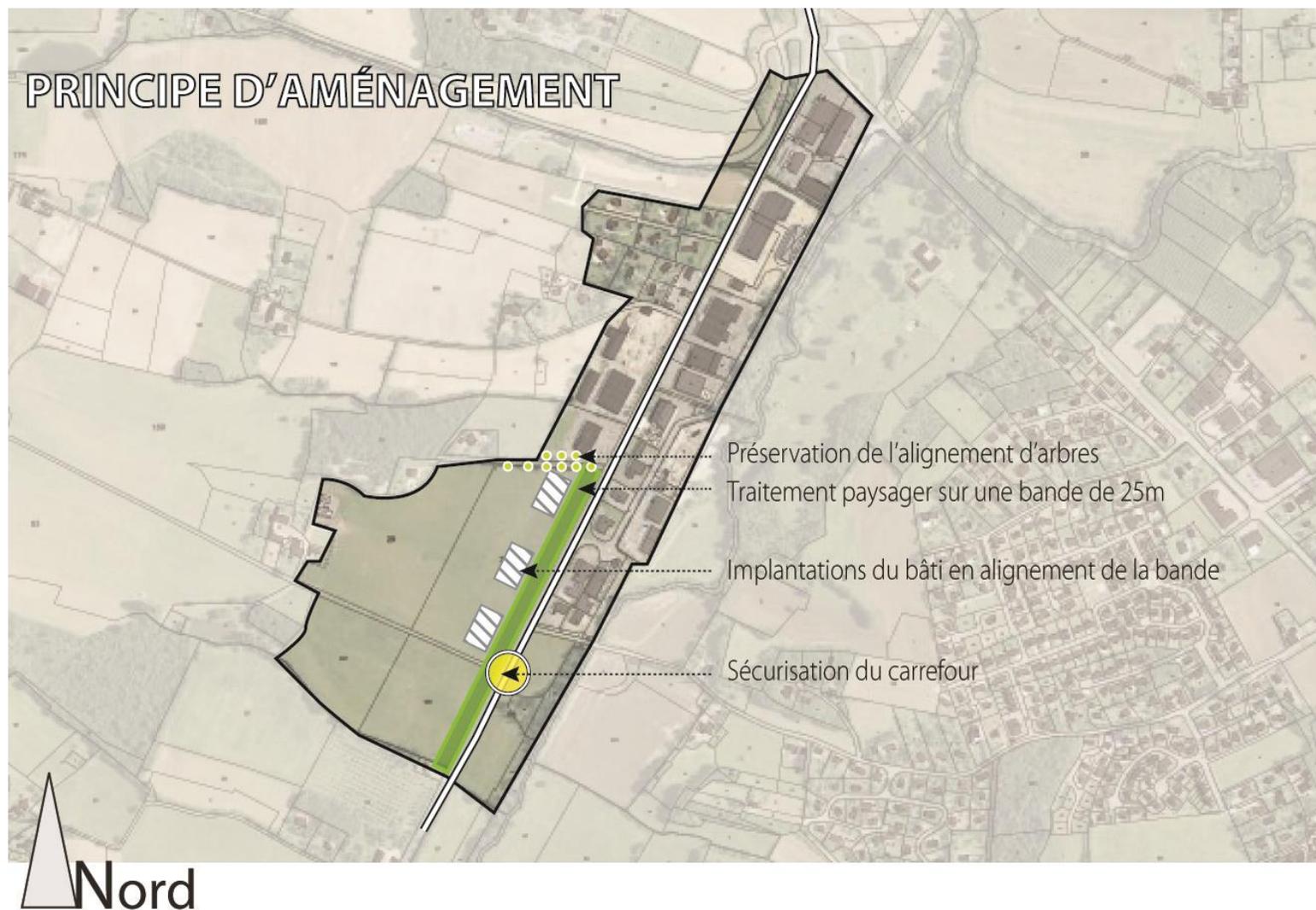


Le site est touché par plusieurs contraintes :

- le nord par le périmètre d'un monument inscrit,
- deux parcelles à l'Ouest de la RN par deux périmètre de protection autour de ruisseaux, affluents du Sousson. Ces ruisseaux sont soumis à un périmètre de protection (depuis le haut de berge), qui doit être laissée en l'état, naturelle et inconstructible au titre de la protection des milieux, des zones inondables et de sa ripisylve en application des principes mentionnés dans les orientations C17, C18 et F4 du SDAGE Adour Garonne approuvé par le préfet de région Midi Pyrénées, le 01/12/2009.
- un emplacement réservé au carrefour à l'entrée sud de la ZI à destination de l'Etat est prévu pour la déviation de Pavie.

Enfin, le précédent PLU définit les parcelles libres en AUI permettant le développement des implantations économiques et commerciales. Le recul imposé est de 25m.

1.2. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Identifique aux prescriptions du PLU en vigueur, un recul de 25m par rapport la RN pour l'implantation sur la zone 1AUi apparaît cohérent au regard du contexte à proximité (alignement des bâtiments sur ce schéma). L'impact paysager est limité par la mise en place d'un traitement paysager en limite de parcelles. L'alignement d'arbres remarquables au nord du secteur est également préservé.

En terme d'accessibilité, l'entrée sud est sécurisée par un carrefour.

Les implantations tertiaires et commerciales devront présentées les caractéristiques suivantes :

- L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs prégnantes (blanc pur, couleur vive) sont interdites. Les teintes doivent être plus sombres.
- Les enseignes devront être positionnées en façade et ne devront pas dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites et elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.