

Altereo
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



REVISIONS ALLEGES N°1 / N°2 / N°3 DU PLU

PIECE 1 : RAPPORT COMPLEMENTAIRE

Historique du PLU	
Approbation du PLU	20 Décembre 2017
Modification simplifiée n°1	24 Septembre 2018
Modification simplifiée n°2	10 juillet 2020
Révision Allégée n°1	XX/XX/XXXX
Révision Allégée n°2	XX/XX/XXXX
Révision Allégée n°3	XX/XX/XXXX

SOMMAIRE

1) Présentation des procédures	4
2) Localisation des sites concernés par les trois Révisions allégées du PLU	5
3) Révision allégée n°1 : modification du tracé des zones UH1 et UH2 sur le secteur ouest de la N21	6
4) Révision allégée n°2 : modification du tracé de la zone UH2 sur le secteur du chemin de Besmeaux	9
5) Révision allégée n°3 : modification du tracé de la zone UH1 sur le secteur du chemin des Trouilles	12
6) Analyse des incidences liées aux trois Révision allégées du PLU	14
Volet « biodiversité »	14
Volet « paysage »	17
Volet « risques »	18
Volet « nuisances »	19
Volet « agriculture »	20
Volet « habitat »	21
Volet « stationnement »	21
Volet « énergie »	21
Volet « réseaux »	21
7) Bilan des trois Révisions allégées	21

1) Présentation des procédures

La commune de Pavie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 avril 2005. Il a fait l'objet d'une **Révision générale en date du 20 Décembre 2017 dont l'opposabilité est intervenue le 24 Février 2018 et d'une Modification simplifiée n°1 permettant de corriger les prescriptions concernant les toitures**, approuvée en septembre 2018. Une procédure de **Modification simplifiée n°2**, approuvée le 10 juillet 2020, a été également effectuée pour faciliter l'instruction du droit des sols et la compréhension du document d'urbanisme.

Trois Révisions allégées du PLU sont actuellement entreprises et portent sur plusieurs modifications du zonage afin de mieux prendre en compte la réalité du terrain.

Plus précisément :

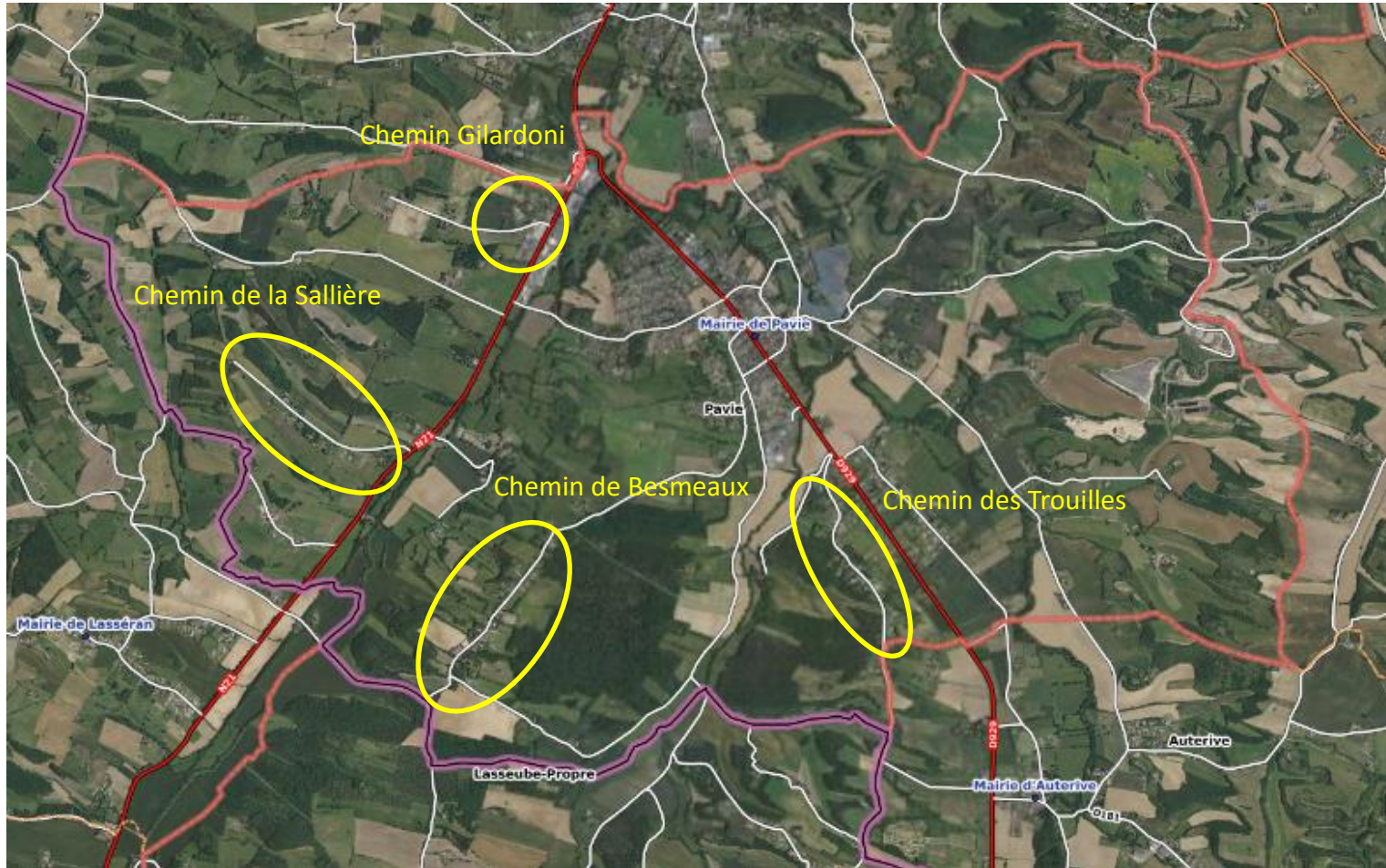
- **La Révision allégée n°1** porte sur la **modification du tracé de des zones UH et UH2 sur la zone ouest de la N21.**
- **La Révision allégée n°2** porte sur la **modification du tracé de la zone en zone UH2 sur le secteur du Chemin de Besmeaux.**
- **La Révision allégée n°3** porte sur la **modification du tracé de la zone UH1 Chemin des Trouilles.**

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

2) Localisation des sites concernés par les trois Révisions allégées du PLU



3) Révision allégée n°1 : modification du tracé des zones UH1 et UH2 sur le secteur ouest de la N21

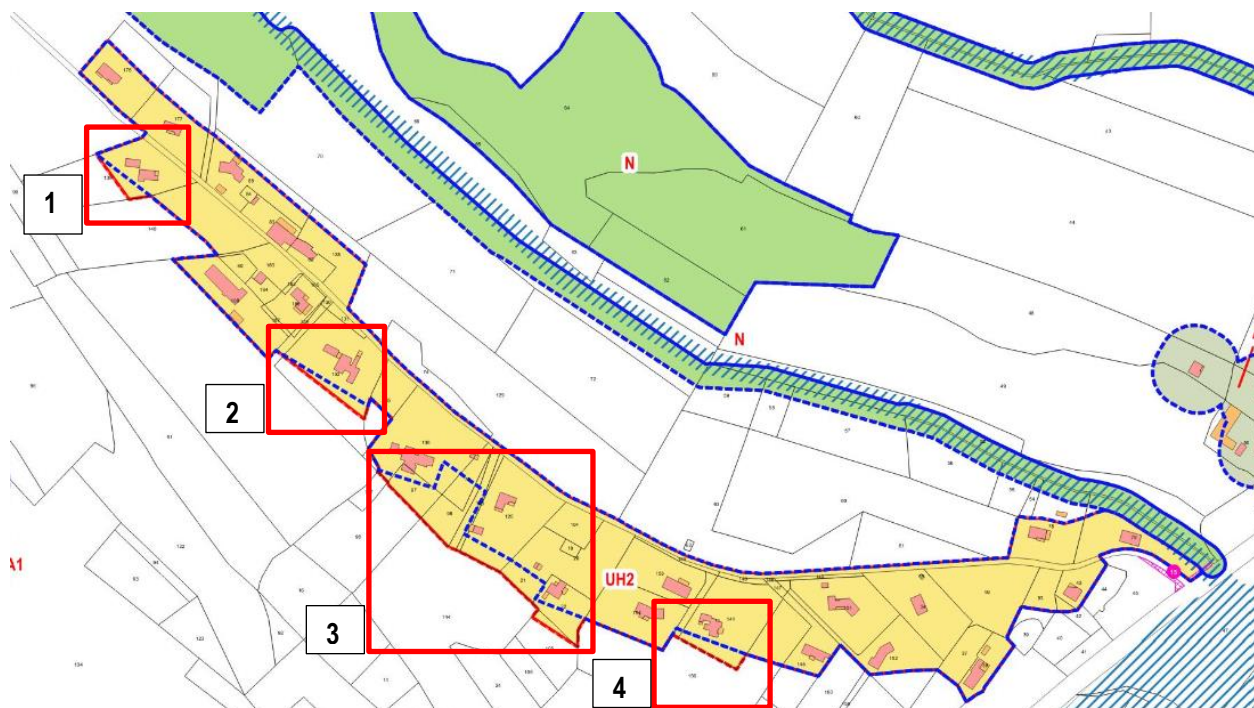
Le tracé du secteur UH2 localisé à l'ouest du territoire communal, dans le secteur du chemin de la Sallière, présente des erreurs de conception. En effet, le tracé ne prend pas correctement en compte la réalité du terrain notamment la position de certaines annexes aux constructions principales légalement édifiées avant l'approbation du PLU, chevauche des constructions à vocation d'habitation ou ne respecte pas une distance suffisante autour de la construction principale, c'est-à-dire une surface qui lui est propre ce qui est nécessaire au fonctionnement des constructions existantes.

Le tracé du secteur UH1 localisé à l'ouest du territoire communal, dans le secteur du chemin Gilardoni, présente des erreurs de conception. En effet, le tracé ne prend pas correctement en compte la réalité du terrain notamment l'existence d'une habitation.

Les modifications apportées permettront de mettre en cohérence le tracé de la zone UH2 située à l'ouest de la N21, avec l'existant tout en préservant les espaces agricoles et naturels alentours. Toutes les corrections ont été effectuées sur la base de la photo-aérienne 2019 et une vérification sur site.

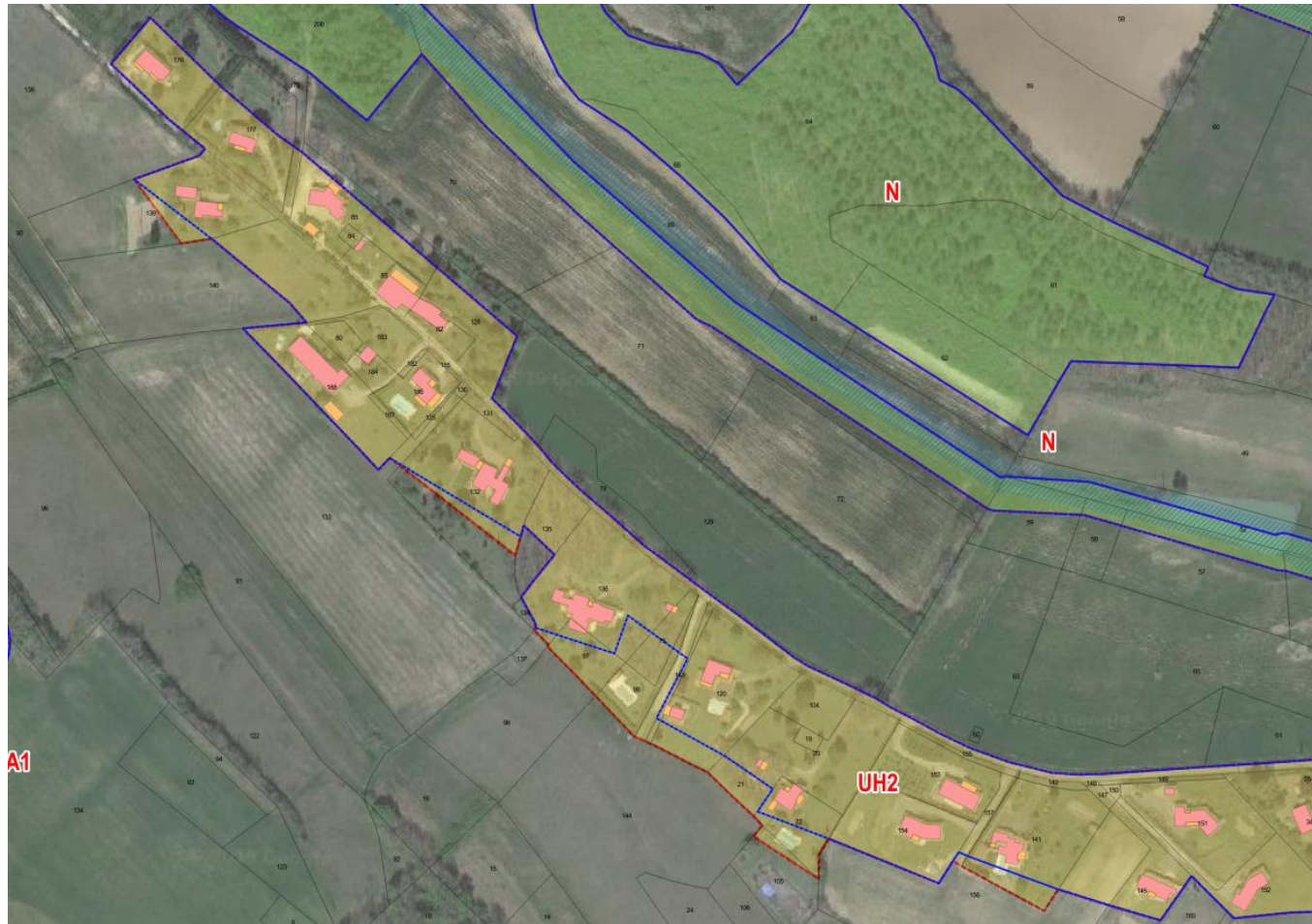
Le PLU envisage de prélever 0,66 ha de zone A pour les reclasser en zone UH2 et 198 m² de zone A pour les reclasser en zone UH1.

Secteur du chemin de la Sallière



— Zonage après modification
- - - Zonage avant modification

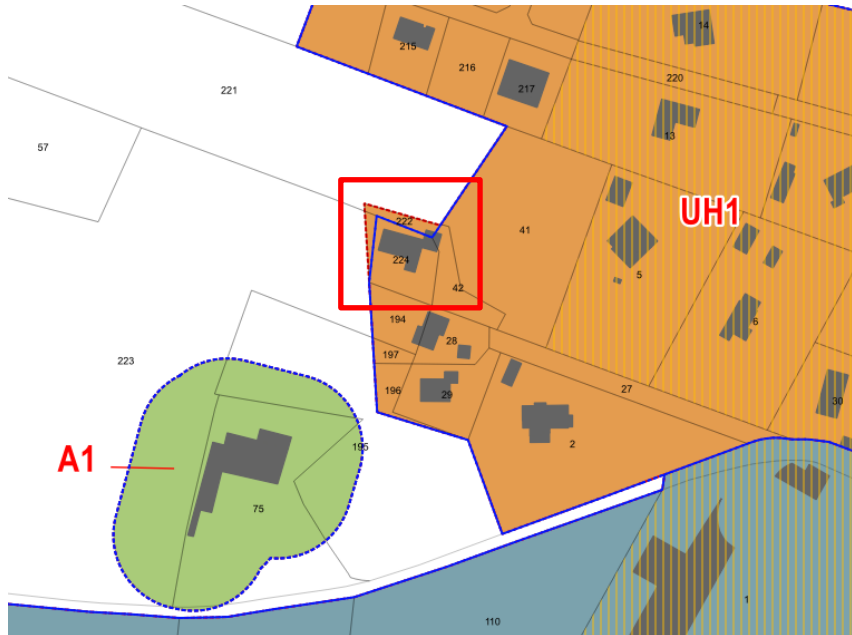




— Zonage après modification

- - - Zonage avant modification

Secteur chemin Gilardoni



— Zonage après modification
- - - Zonage avant modification



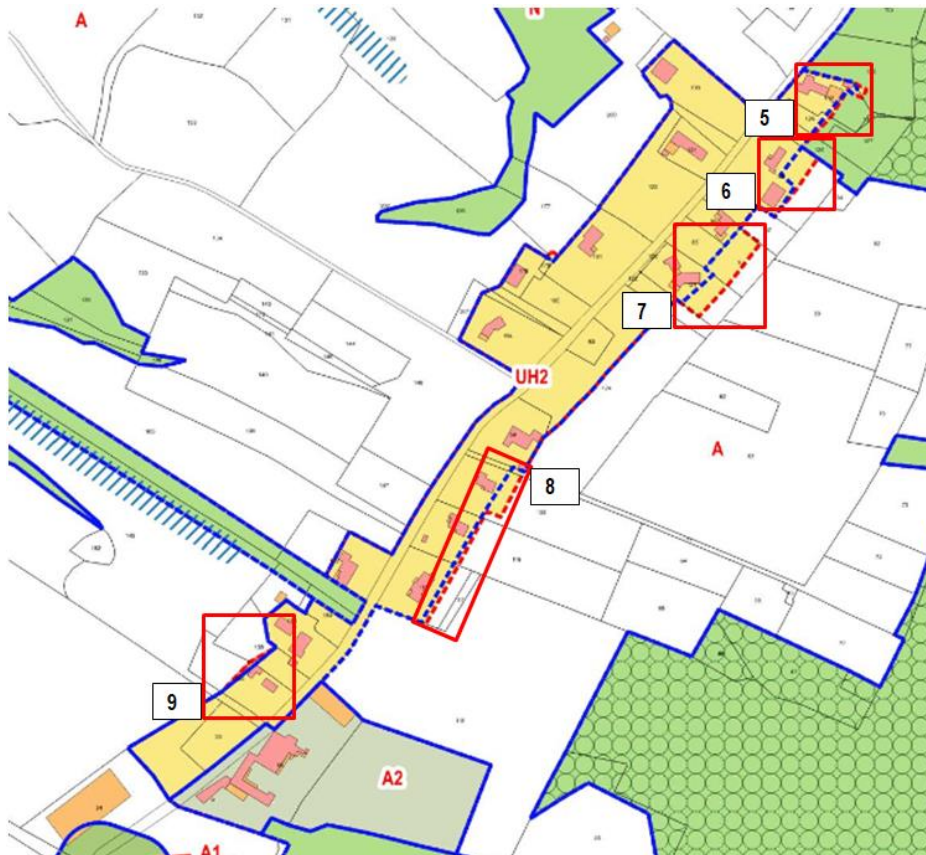
4) Révision allégée n°2 : modification du tracé de la zone UH2 sur le secteur du chemin de Besmeaux

Le tracé du secteur UH2 localisé au sud-ouest du territoire communal, dans le secteur du chemin de Besmeaux, présente des erreurs de conception. En effet, le tracé ne prend pas correctement en compte la réalité du terrain notamment la position de certaines annexes aux constructions principales légalement édifiées avant l'approbation du PLU, chevauche des constructions à vocation d'habitation ou ne respecte pas une distance suffisante autour de la construction principale, c'est-à-dire une surface qui lui est propre ce qui est nécessaire au fonctionnement des constructions existantes.

Les modifications apportées permettront de mettre en cohérence le tracé de la zone UH2 située au sud de la commune avec l'existant tout en préservant les espaces agricoles et naturels alentours. Toutes les corrections ont été effectuées sur la base de la photo-aérienne 2019 et une vérification sur site.

Le PLU envisage de prélever 0,3 ha de zone A pour les reclasser en zone UH2.

— Zonage après modification
- - - Zonage avant modification





— Zonage après modification
- - - Zonage avant modification



— Zonage après modification

- - - Zonage avant modification

5) Révision allégée n°3 : modification du tracé de la zone UH1 sur le secteur du chemin des Trouilles

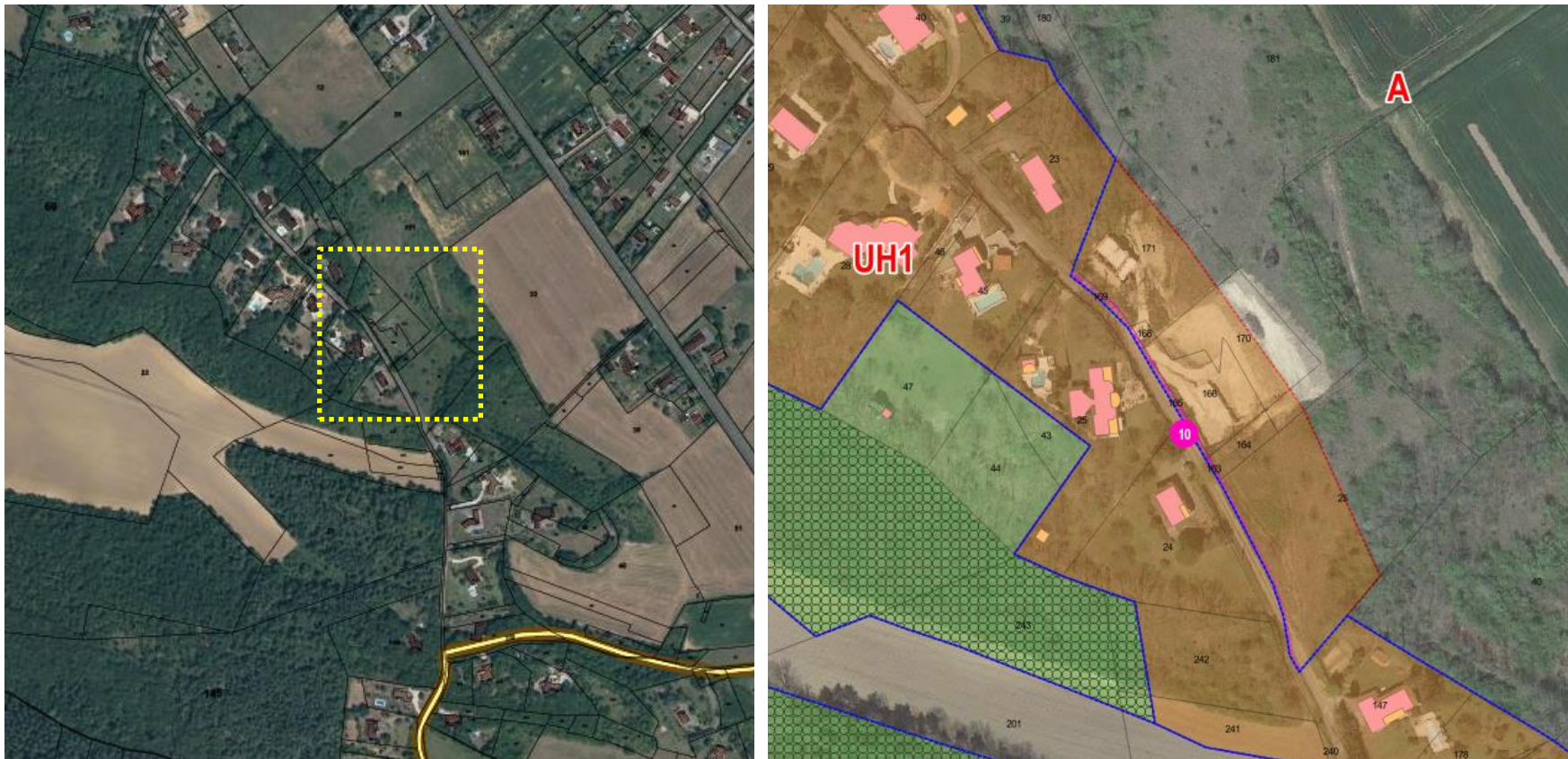
Le tracé du secteur UH1 localisé au sud-est de la commune, dans le secteur du chemin des Trouilles, est modifié pour étendre le zonage UH1 pour plusieurs motifs. Le motif principal est d'intégrer deux terrains pour lesquels des permis de construire ont été légalement délivrés et des chantiers sont en cours. Ces permis validés et les constructions en cours auraient dû être pris en compte lors de la dernière Révision générale du PLU. Le second motif de la modification du zonage de la zone UH1 est de créer une continuité urbaine au sein du quartier en intégrant un terrain supplémentaire qui permettra de constituer un tissu urbain continu avec le reste du quartier situé plus au sud.

Les modifications apportées permettront de mettre à jour les terrains en cours d'urbanisation. Elles intègrent également une parcelle pour laquelle aucun permis n'a été déposé mais qui permettra l'achèvement de la trame urbaine de manière cohérente.

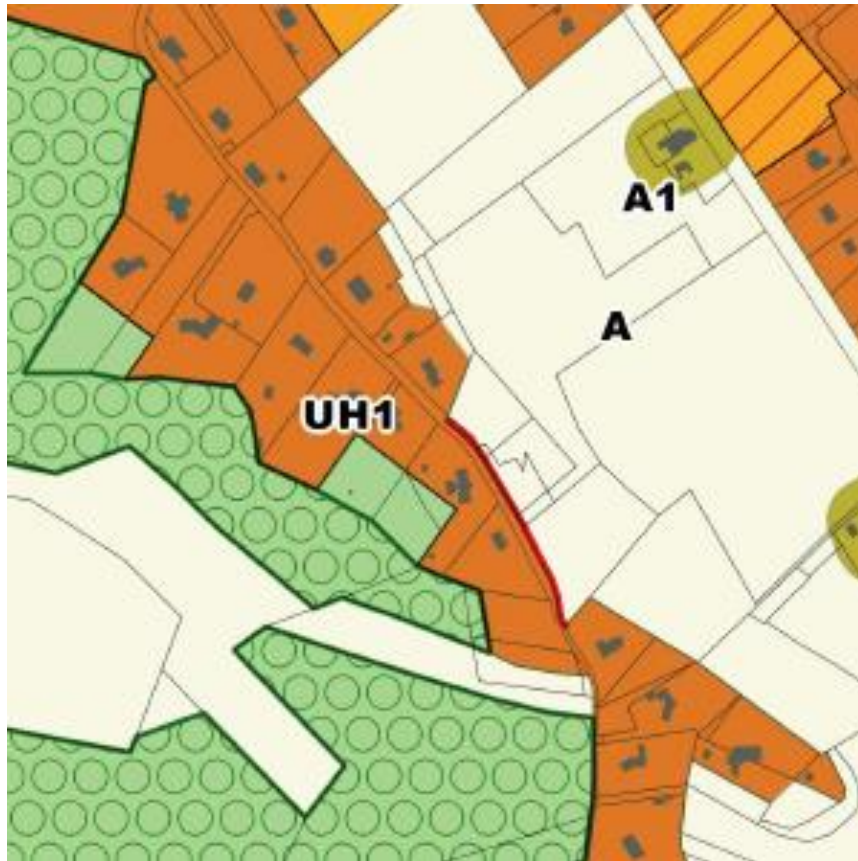
Le PLU envisage de prélever 0,76 ha de zone A pour les reclasser en zone UH1.

— Zonage après modification

- - - Zonage avant modification



Secteur UH1 avant modification



Secteur UH1 après modification



6) Analyse des incidences liées aux trois Révision allégées du PLU

En tenant compte des enseignements du PLU approuvé le 20 Décembre 2017 et les différentes procédures qui ont suivi, l'analyse qui va suivre met en évidence les incidences des trois Révisions allégées du PLU.

Volet « biodiversité »

La commune est couverte par plusieurs ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :

- **2 ZNIEFF de type I Coteaux du Sousson à Pavie et Pelouses, landes et champs extensifs de Pavie,**
- ainsi que par **2 ZNIEFF de type II Coteaux du Gers d'Ariès-Esénan à Auch et Coteaux du Sousson de Samaran à Pavie.**

Les ZNIEFF n'ont pas une valeur de protection mais elles dressent un inventaire permettant de valoriser et pérenniser les habitats et les espèces sur lesquels identifiées. Elles représentent des réservoirs de biodiversité qu'il est nécessaire de lier dans le cadre de la démarche des trames vertes et bleues.

La commune est également concernée par des **Espaces Naturels Sensibles**

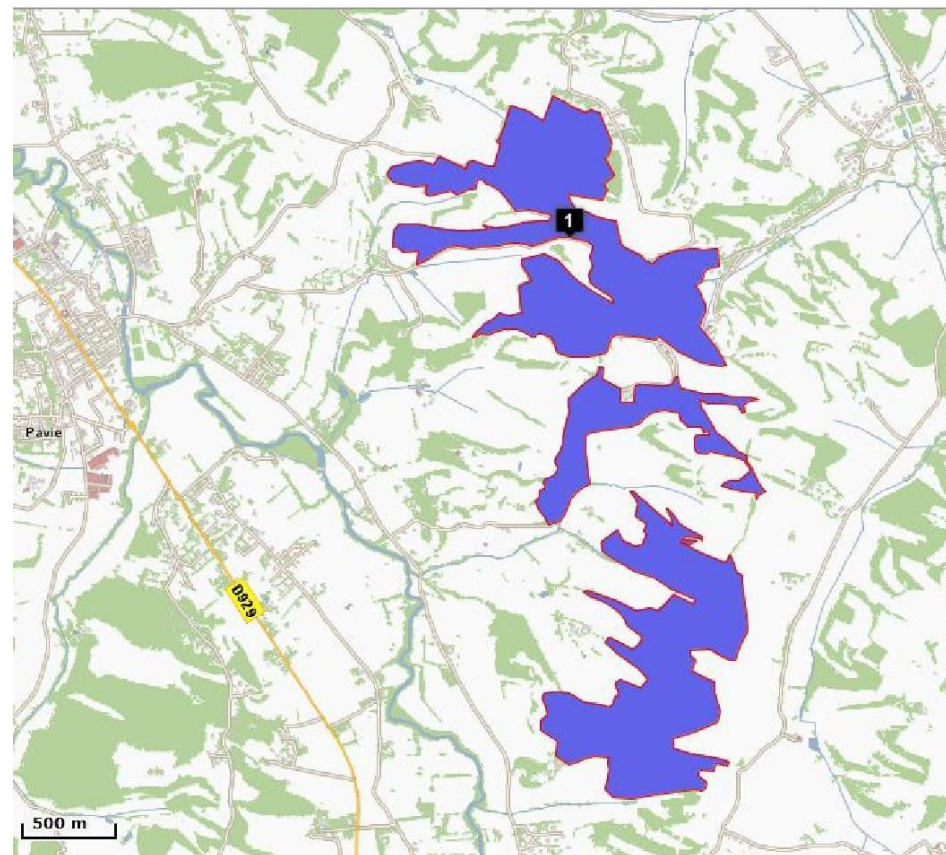
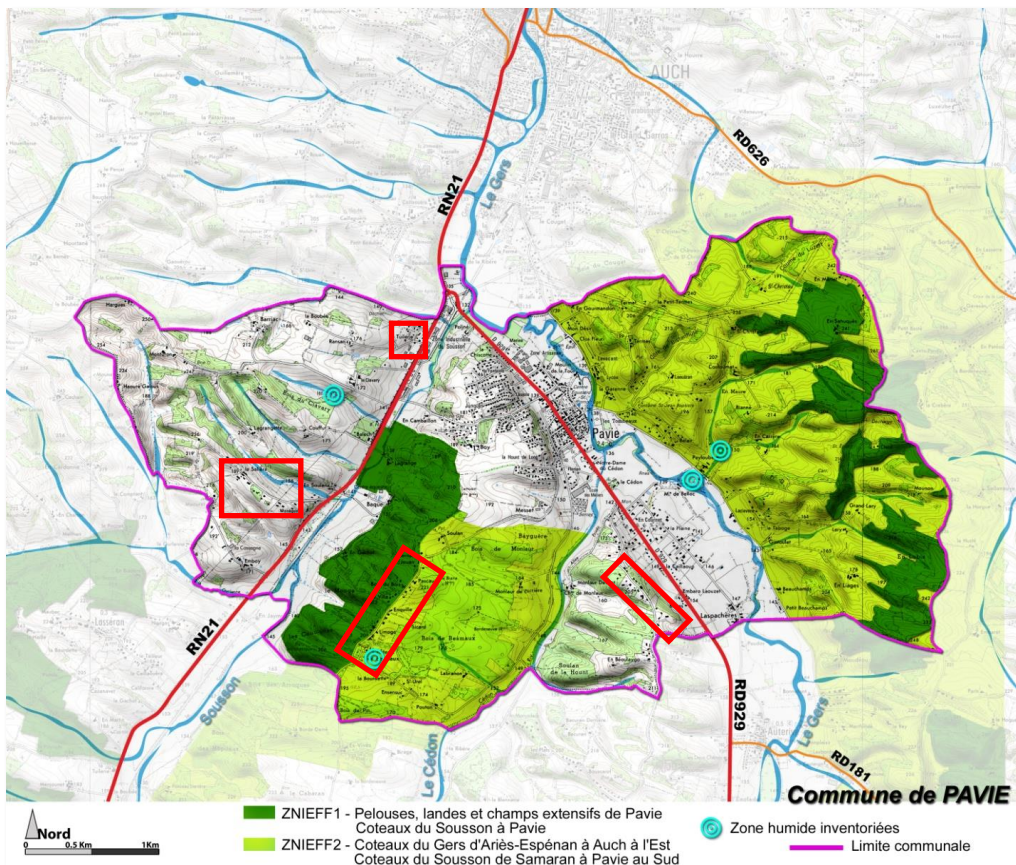
Ces espaces sont susceptibles :

- 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).

Carte des ZNIEFF sur le territoire communal de Pavie

Carte de l'ENS Hauts de Pavie et de Pessan



Sur la commune de Pavie deux zones humides ont 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).

Carte de localisation des zones humides sur le territoire communal de Pavie



Les milieux naturels, constituent un enjeu relativement fort en termes de protection du patrimoine local. Le PLU classe le milieu naturel en zone naturelle N, scindée 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 - argiles), avec un règlement approprié destiné à respecter et à pérenniser sa qualité.

Les milieux agricoles sont également protégés par un classement en zone A, également scindée en plusieurs secteurs (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).

Les Révisions allégées apportent des modifications mineures aux périmètres des zones UH2, notamment sur des fonds de parcelles déjà urbanisées pour autoriser principalement les annexes et les extensions des constructions existantes. Ces espaces ponctuels présentent pour la plupart des piscines, pool-house, garages et autres annexes d'habitations déjà régulièrement autorisés.

La Révision allégée n°3 apporte une modification de faible ampleur au périmètre de la zone UH1 pour intégrer des projets de constructions en cours de réalisation ainsi qu'un terrain dans la continuité urbaine du quartier.

Ces ajustements ont été mis en œuvre sur la base de la dernière photo-aérienne disponible et de visites de terrain. **Ils ne portent pas sur des espaces naturels ayant un intérêt particulier ou des espaces utilisés pour des activités agricoles.**

En conclusion les conséquences directes ou indirectes du développement de ces secteurs sur l'environnement seront donc négligeables, notamment pour les parties déjà partiellement urbanisées par des annexes d'habitations ou les aménagements en cours.

Volet « paysage »

La ville de Pavie s'inscrit dans un **contexte paysager particulier : les coteaux de Gascogne**. L'architecture et l'esthétique des constructions anciennes de la Bastide renforcent la qualité aux paysages perçus.

D'un point de vue général, l'implantation de nouvelles constructions dans des espaces à dominante naturels et agricoles, peut parfois faire évoluer les perceptions visuelles et altérer la qualité des paysages urbains et naturels.

Concernant les ajustements apportés sur les zones UH1 et UH2, les Révisions allégées ont comme objectif de **modifier le tracé des zones pour prendre en compte la réalité du terrain, du parcellaire, de permis de construire autorisant des constructions et l'implantation d'annexes existantes**. Cette modification permettra les évolutions des constructions existantes rendues aujourd'hui impossibles par des erreurs de conception de ces zones au règlement graphique du PLU.

Au regard de la taille réduite des secteurs classés en zone UH1 ou UH2, de leur caractère urbanisé et de leur continuité avec les espaces urbanisés existants, leur incidence sur le paysage sera très faible.

Les dispositions du règlement du PLU assurent d'ores et déjà une intégration optimale des constructions dans les ensembles paysagers et l'architecture du territoire. Les dispositions réglementaires pour les zones UH visent en effet à tenir compte du caractère des sites, de réglementer l'aspect extérieur des constructions afin de mettre en place une harmonie des constructions et de favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.

De plus, les dispositions du règlement du PLU assureront une intégration des futures constructions dans leur contexte bâti et dans le paysage.

Les incidences des trois Révisions du PLU sur le paysage sont donc très faible à nulle au regard des dispositions règlementaires déjà existantes dans le PLU.

Volet « risques »

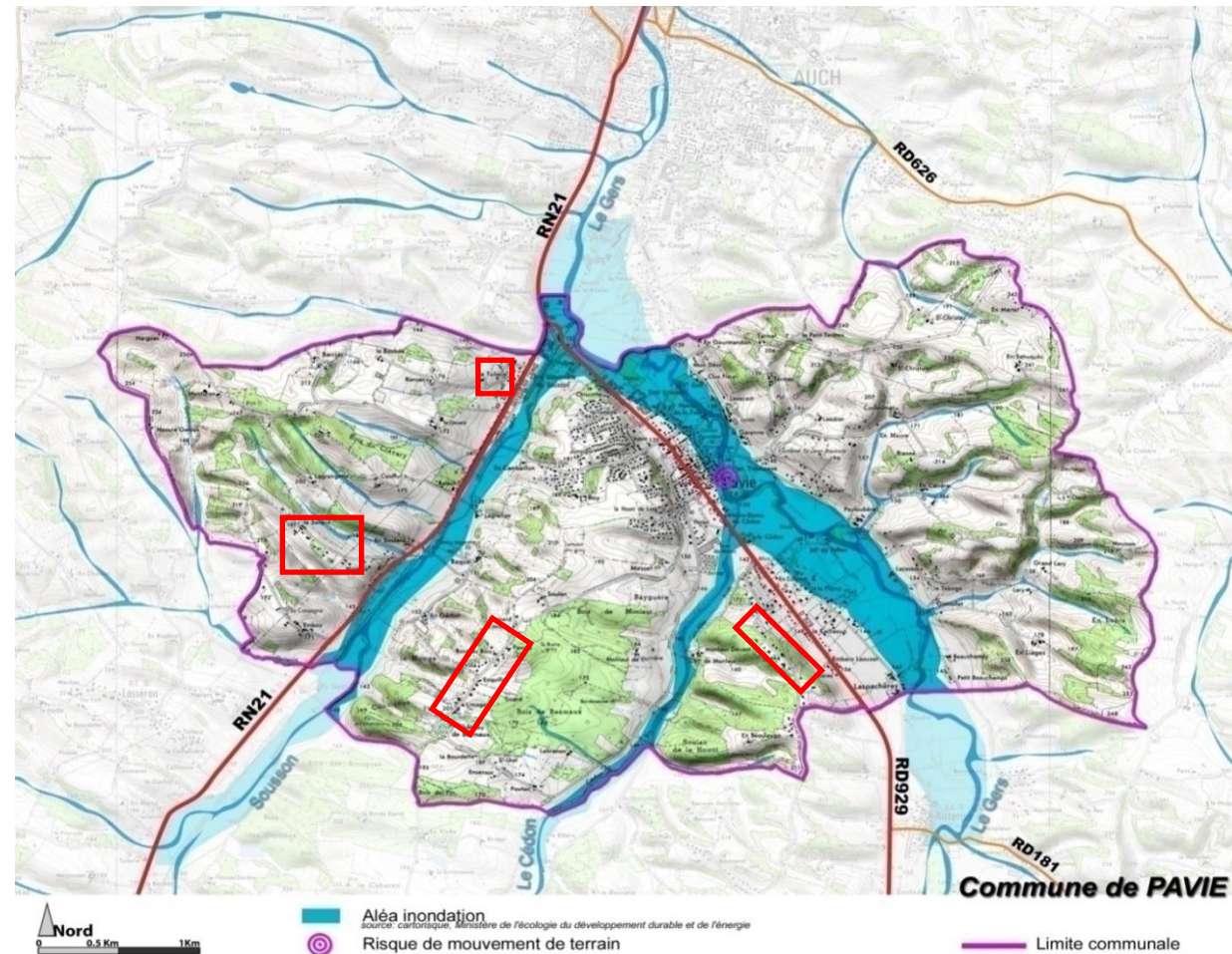
Les risques naturels recensés sur la commune de Pavie sont les suivants :

- 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 soumises aux risques de crues.

Concernant les 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.

Nous pouvons identifier la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), 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.



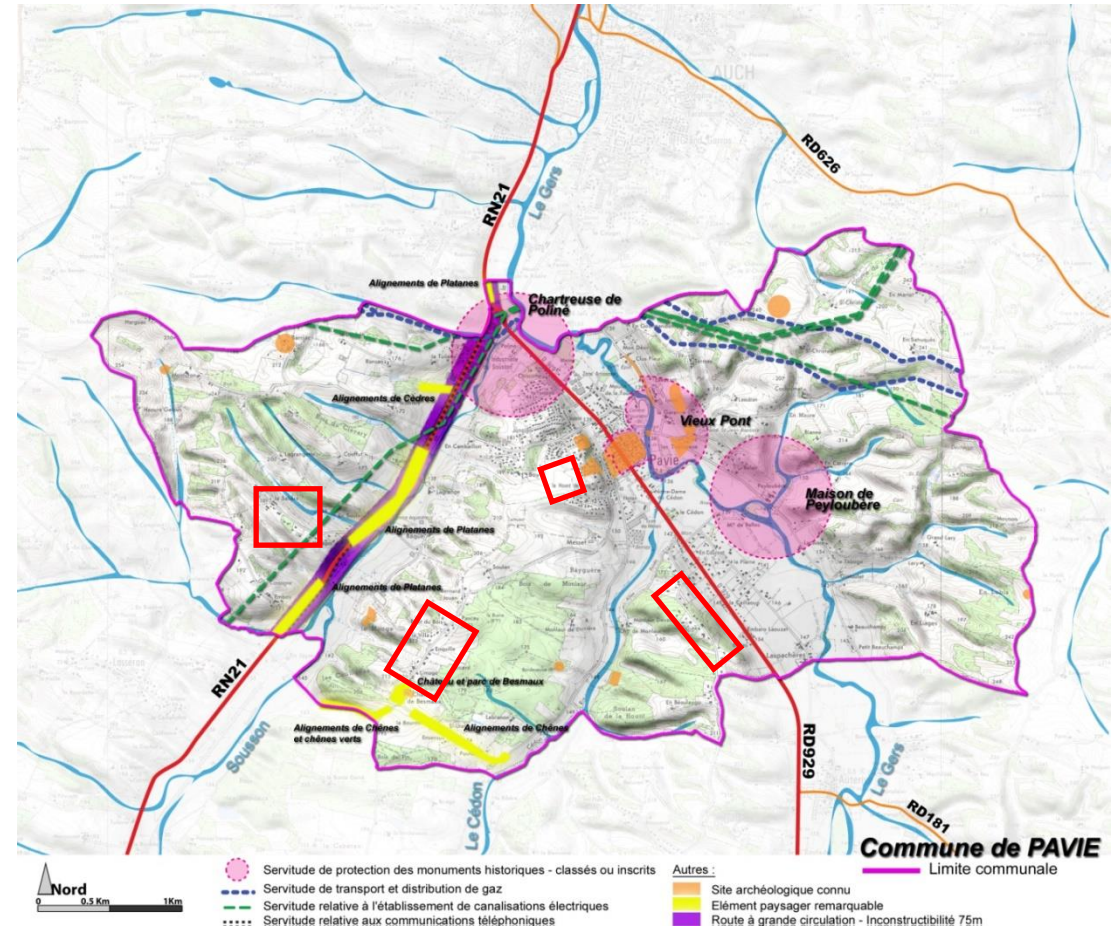
Les secteurs modifiés par les trois Révisions allégées ne sont pas situés dans les zones d'aléas des risques naturels ou présents dans les secteurs concernés par les risques technologiques. Les Révisions allégées n'entraînent pas de modification de la composante risques.

Volet « nuisances »

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.

Une servitude d'Etablissement des **canalisations électriques est présente sur le secteur UH2**. Des contraintes particulières seront à respecter dans le cadre de la mise en place de nouvelles constructions.

Les Révisions allégées ne généreront pas d'incidences par rapport aux nuisances identifiées sur le territoire.



Volet « agriculture »

L'ensemble du territoire de Pavie est classé en appellation 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

L'évolution des surfaces du PLU pour le passage ponctuel de secteurs classés en zone A en UH1 et UH2 s'étend sur une superficie totale de 1,73 hectares au profit des zones U. En terme d'occupation du sol, l'analyse qui a précédé la modification du zonage a pris en compte la dernière photo-aérienne disponible et le registre parcellaire graphique. **Aucune zone exploitée par l'agriculture n'a été altérée ou n'est impactée par un classement en zone urbaine du PLU.** La part consommée en espaces agricole est donc nulle. Les espaces classés en U sont soit :

- Occupés par des annexes de constructions existantes, soit constitutifs d'une parcelle accueillant une construction existante, en zone UH2 sur les secteurs Chemin de Besmeaux et Chemin de la Sallière et UH1 sur le secteur Gilardoni.
- En cours d'aménagement car concernés par la prise en compte de permis légalement délivrés en zone UH1 Chemin des Trouilles et l'achèvement de la trame urbaine le long de la voie.

L'impact des secteurs modifiés par les Révisions allégées sur l'agriculture est donc nul.

Volet « habitat »

Les trois Révisions allégées ont pour vocation de régulariser l'occupation du sol en intégrant aux zones UH1 et UH2 concernées, des annexes déjà existantes. Elles n'aboutiront pas à la création de logements supplémentaires, excepté sur le secteur du chemin des Trouilles avec une estimation de 2 à 3 logements potentiellement réalisables. **Les objectifs de production de logements prévus au PLU ne sont donc pas impactés par les Révisions allégées.**

Volet « stationnement »

Les trois Révisions allégées n'entraînent pas la création de nouveaux besoins en stationnement par rapports aux besoins établis par le PLU. Elles **n'ont donc pas d'incidences sur la gestion du stationnement prévue.**

Volet « énergie »

Les trois Révisions allégées ne génèrent pas la production d'énergie renouvelable ou de créent pas de nouveaux besoins en matière d'énergie par rapport aux prévisions du PLU. Les Révisions allégées n'ont donc pas d'incidences sur la consommation ou la production énergétique PLU.

Volet « réseaux »

Les trois Révisions allégées ne créent pas de nouveaux besoins en matière de desserte par les réseaux par rapport aux perspectives du PLU. Les Révisions allégées n'ont donc pas d'incidences sur les besoins en matière d'assainissement, de desserte en eau potable et de défense incendie.

7) Bilan des trois Révisions allégées

Les procédures de Révisions allégées ne remettent pas en question les conclusions du document approuvé en date du 20 décembre 2017 et des évolutions apportées depuis. Elles **permettent une meilleure prise en compte de la réalité de plusieurs secteurs d'habitation**, sans pour autant accroître de manière déraisonnée les possibilités de construire dans ces secteurs. Ces évolutions n'entraînent pas d'incidences sur l'environnement, sur les espaces naturels ou sur le fonctionnement communal.