

Envoyé en préfecture le 03/07/2023

Reçu en préfecture le 03/07/2023

Publié le 03/07/2023

ID : 032-213203078-20230622-D2023_031-DE

S²LO

altereo

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 ALLEGÉES 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	22 juin 2023
Révision Allégée n°2	22 juin 2023
Révision Allégée n°3	22 juin 2023

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 d'un fossé en zone agricole.....	10
5) Révision allégée n°2 : modification du tracé de la zone UH2 sur le secteur du chemin de Besmeaux.....	11
6) Révision allégée n°3 : modification du tracé de la zone UH1 sur le secteur du chemin des Trouilles.....	15
7) Analyse des incidences liées aux trois Révision allégées du PLU.....	18
Volet « biodiversité ».....	18
Volet « paysage ».....	21
Volet « risques ».....	22
Volet « nuisances ».....	23
Volet « agriculture ».....	24
Volet « habitat ».....	25
Volet « stationnement ».....	25
Volet « énergie ».....	25
Volet « réseaux ».....	25
8) Bilan des trois Révisions allégées.....	25

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 :

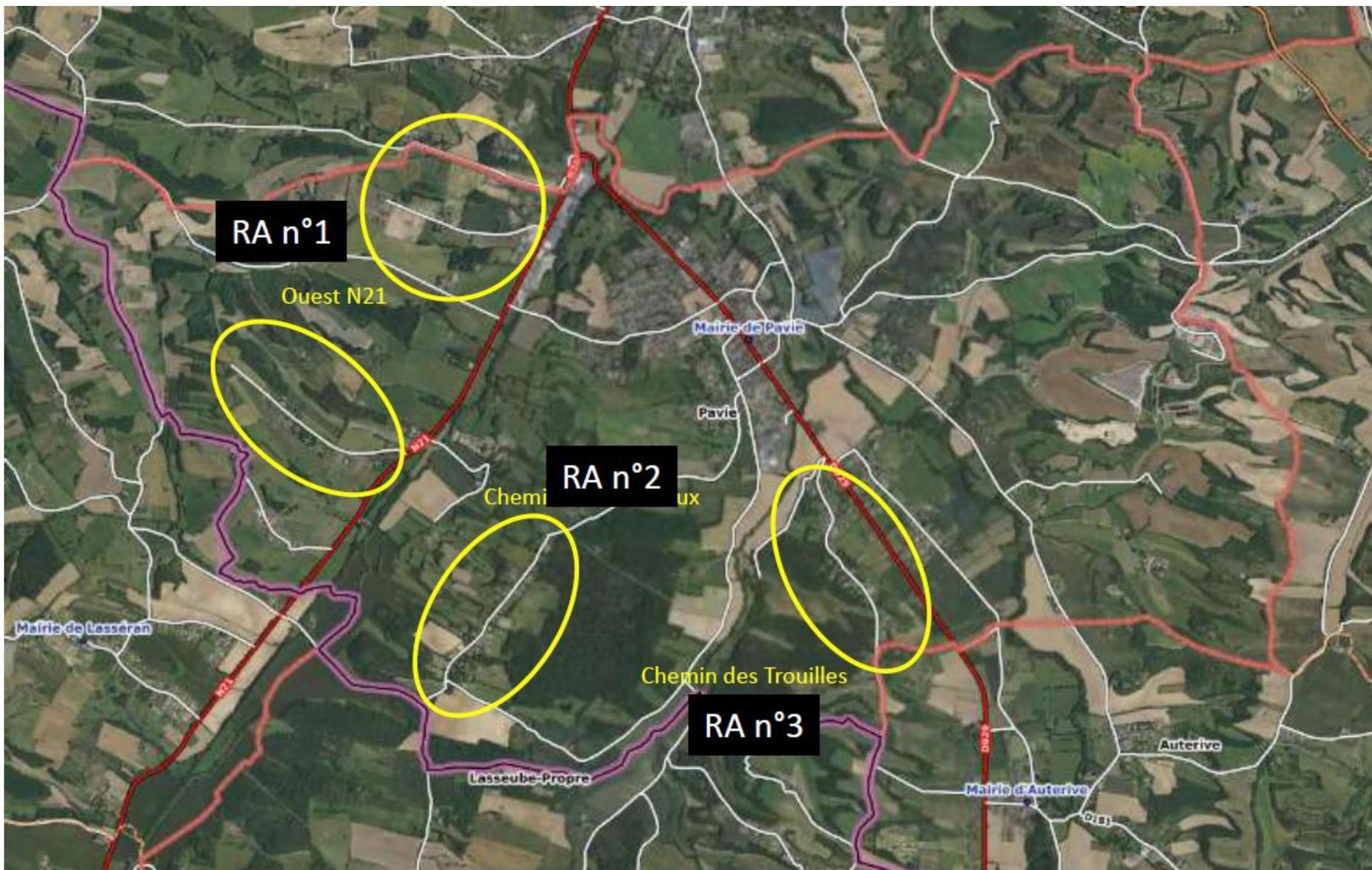
- **La Révision allégée n°1** porte sur la **modification du tracé de des zones UH et UH2 sur la zone ouest de la N21.**
- **La Révision allégée n°2** porte sur la **modification du tracé de la zone en zone UH2 sur le secteur du Chemin de Besmeaux et sur la modification du tracé d'un fossé en zone agricole**
- **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.

Historique de construction des annexes : zone UH2 et A : Parcelles BA 97, 98 et BC 75,134,136

Demande d'extension d'une annexe (pool house) BOIX - CERF

Zoom sur la zone (Documentation nationale du cadastre)

Description

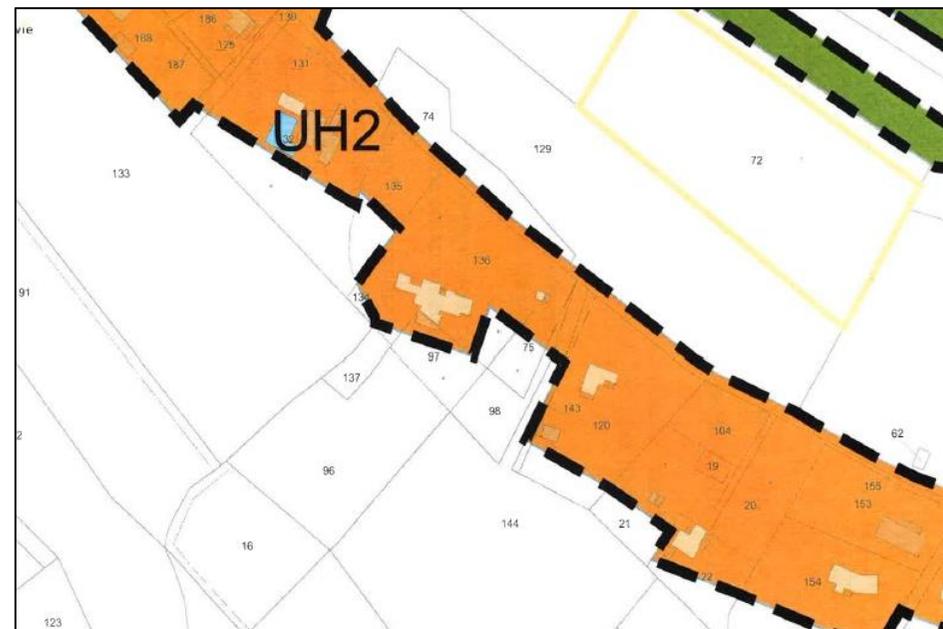
Les parcelles BA 97, 98 et BC 75,134,136 sont situées, à ce jour en zone agricole du PLU. Il y a actuellement une piscine et un pool-house construits sur la parcelle n°98. Le propriétaire actuel veut, en plus, rénover et agrandir ce pool-house.

Justification

Une piscine et un pool house ont été construits sur la parcelle n°98 à une période où la parcelle était en zone UH2 dite constructible du PLU.

Les parcelles BA 97, 98 et BC 75,134,136, appartenant anciennement à Mme Boix puis cédées à un nouveau propriétaire, Monsieur CERF, 667 chemin de la Sallière, 32550 Pavie, sont passées en zones agricoles lors d'un changement de PLU en 2005. Cette construction n'apparaît pas sur la carte actuelle du PLU représentée ci-dessus et sa présence avérée est parfaitement incompatible avec les restrictions de la zone à laquelle elle appartient aujourd'hui.

Ces parcelles, classées aujourd'hui en zone A, étaient classées dans le passé en zone UH2. Il convient de corriger cette erreur par une modification du tracé du zonage UH2 afin que les parcelles désignées ci-dessus y soient de nouveau intégrées.

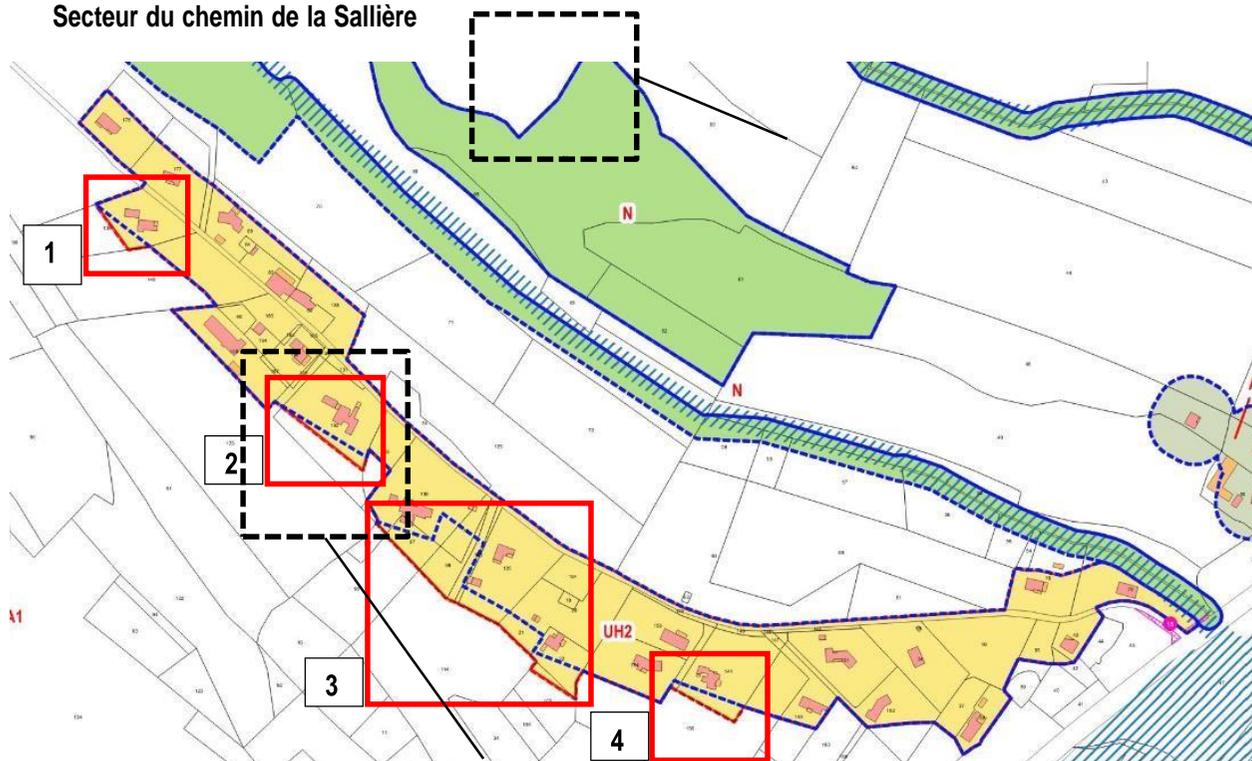




a) Zone UH2 et A : Parcelles AV 93, 108, 109, 115, 121

PLU actuel

Secteur du chemin de la Sallière



— Zonage après modification
- - - Zonage avant modification





— Zonage après modification

..... Zonage avant modification



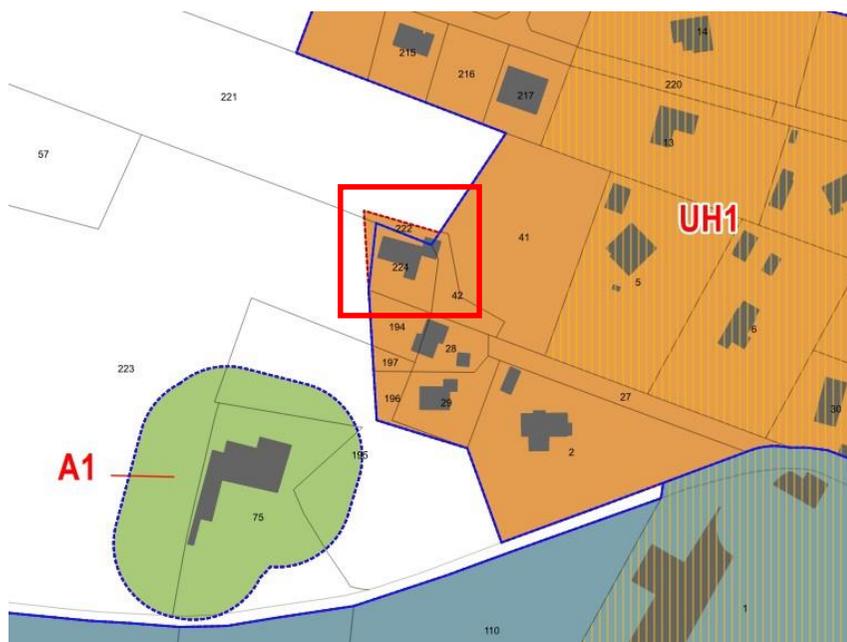
Secteur chemin Gilardoni

Description

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.

Justification

Lors du dépôt du PC 032 307 16 A1017 pour la construction d'une maison neuve, l'intégralité des parcelles AC222, 224 et BE 42 se situaient en zone UH1 selon le PLU en vigueur, approuvé le 8 avril 2005.



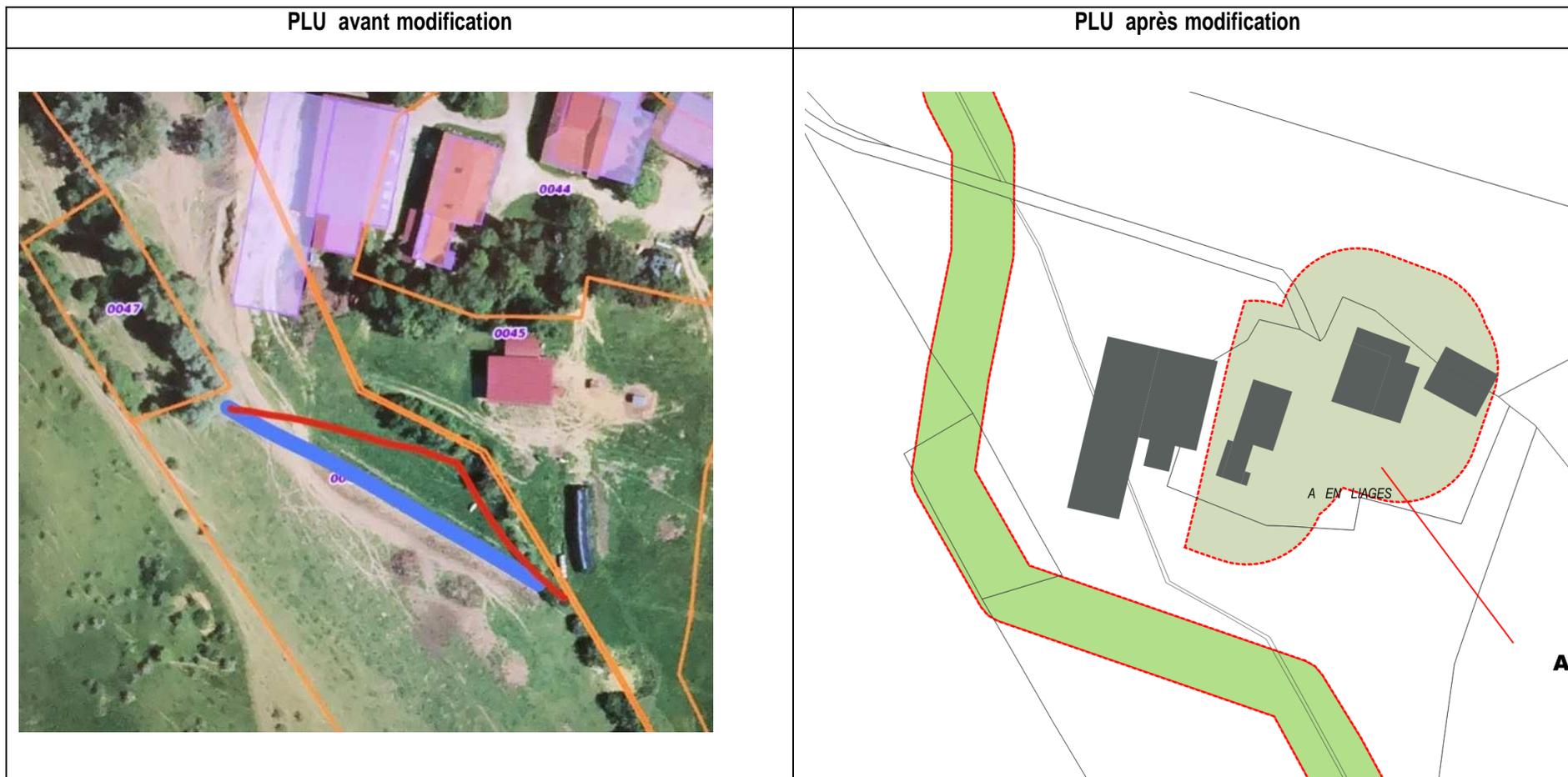
— Zonage après modification

..... Zonage avant modification

4) Révision allégée n°2 : modification du tracé d'un fossé en zone agricole

Ce point de modification du PLU est issue d'une remarque faite lors de l'enquête publique.

L'observation du site confirme que le fossé est bien situé plus à l'Ouest. Le fossé peut donc être déplacé comme indiqué sur le document graphique (tracé bleu sur le document ci-dessus).



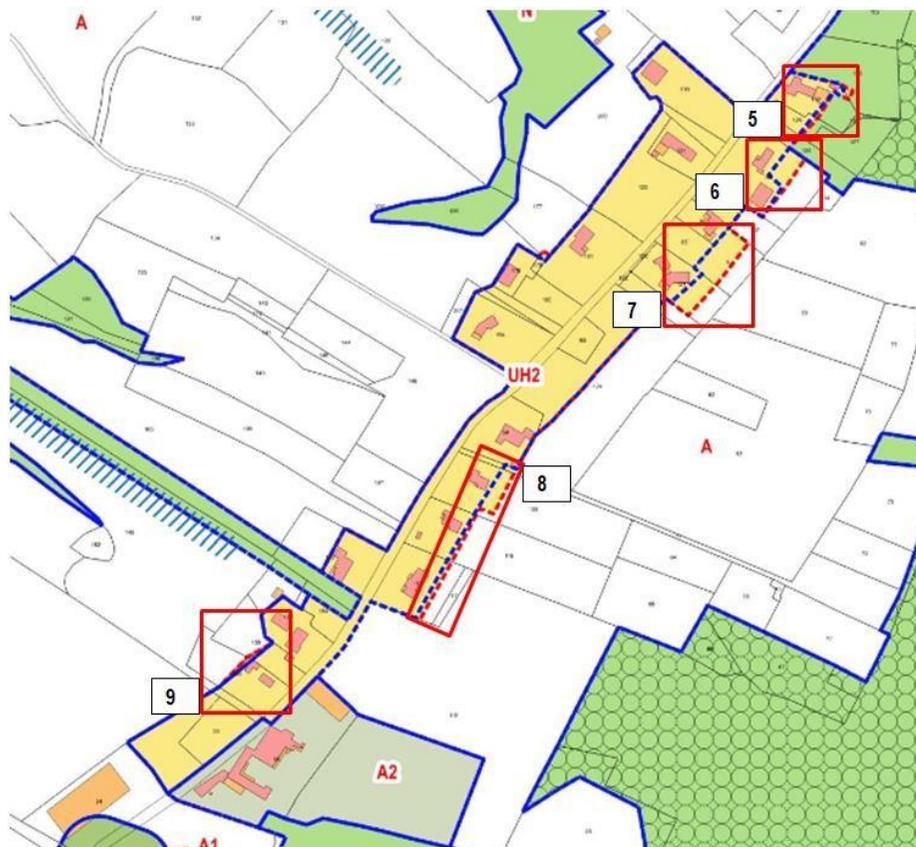
5) Révision allégée n°2 : modification du tracé de la zone UH2 sur le secteur du chemin de Besmeaux

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 apres modification
- - - Zonage avant modification



— Zonage après modification

- - - Zonage avant modification

Complément suite à l'enquête publique

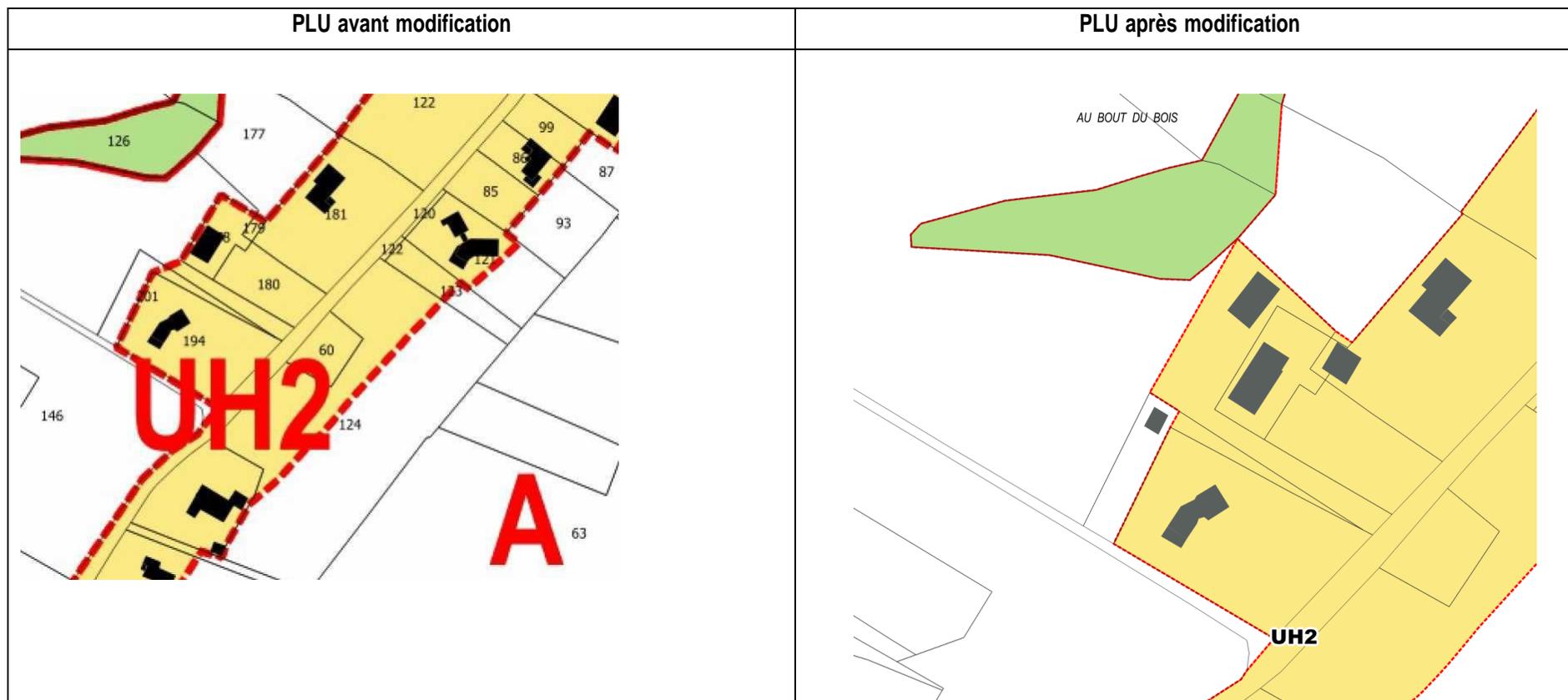
La demande concerne une extension de la zone constructible afin de prendre en compte un hangar existant et l'arrière de la maison d'habitation, parcelle AX 202.

La demande est confirmée par la photo aérienne. Il existe bien un hangar à l'arrière de la maison, sur la parcelle AX 202.

Cette situation est similaire à celles rencontrées à plusieurs reprises dans ce projet de révision allégée : correction d'erreurs, prise en compte de réalité du terrain.

La solution retenue permettra de réaliser au mieux une construction ainsi que des annexes.

Réponse de la mairie : La mairie est favorable à la modification du tracé.



6) 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



Historique et justification de la modification du PLU

Il n'existait pas de zone UH avant la révision générale de 2017. La commune a souhaité faire du chemin des Trouilles une zone cohérente d'habitat (reconnaissance d'un quartier avec unité urbaine). Dans ce cadre, le comblement des dents creuses est justifié. Par ailleurs, cette parcelle n'est pas considérée comme propice à l'agriculture du fait de la déclivité importante sur une partie du terrain. De ce fait, la zone de constructibilité sera circonscrite à une bande d'environ 30 m le long de l'axe du chemin des Trouilles.

La famille PEYRIE/LOUSTAUDINE avait mis en vente depuis plusieurs années un terrain situé sur la parcelle AR 25, d'une surface de 6000 m². A ce moment-là, le terrain était constructible, car la parcelle AR 25 était coupée en deux, avec une partie en zone constructible et une autre partie en zone agricole.

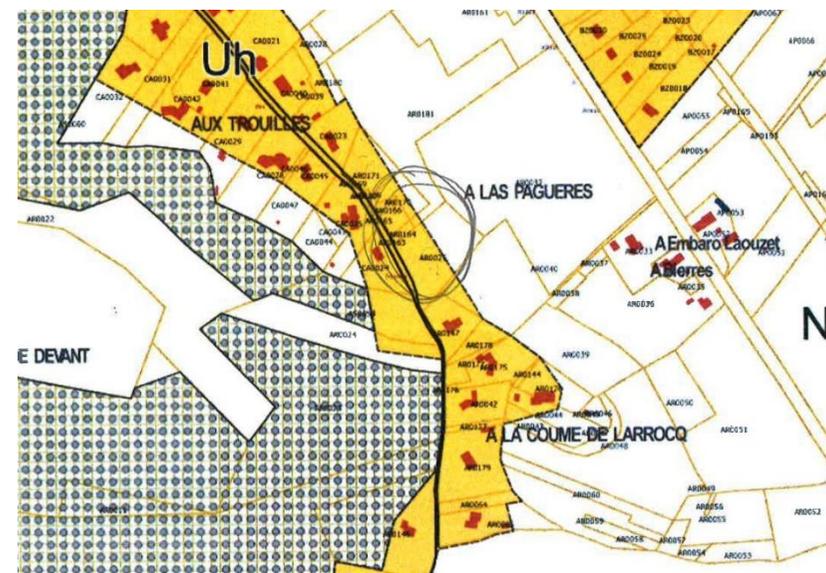
Mais à la suite de la révision générale du PLU en 2017, le terrain a perdu son caractère constructible pour passer entièrement en zone agricole.

La propriétaire et ses ayants droits souhaitent le reclassement du terrain en zone constructible.

PLU Actuel



ANCIEN PLU



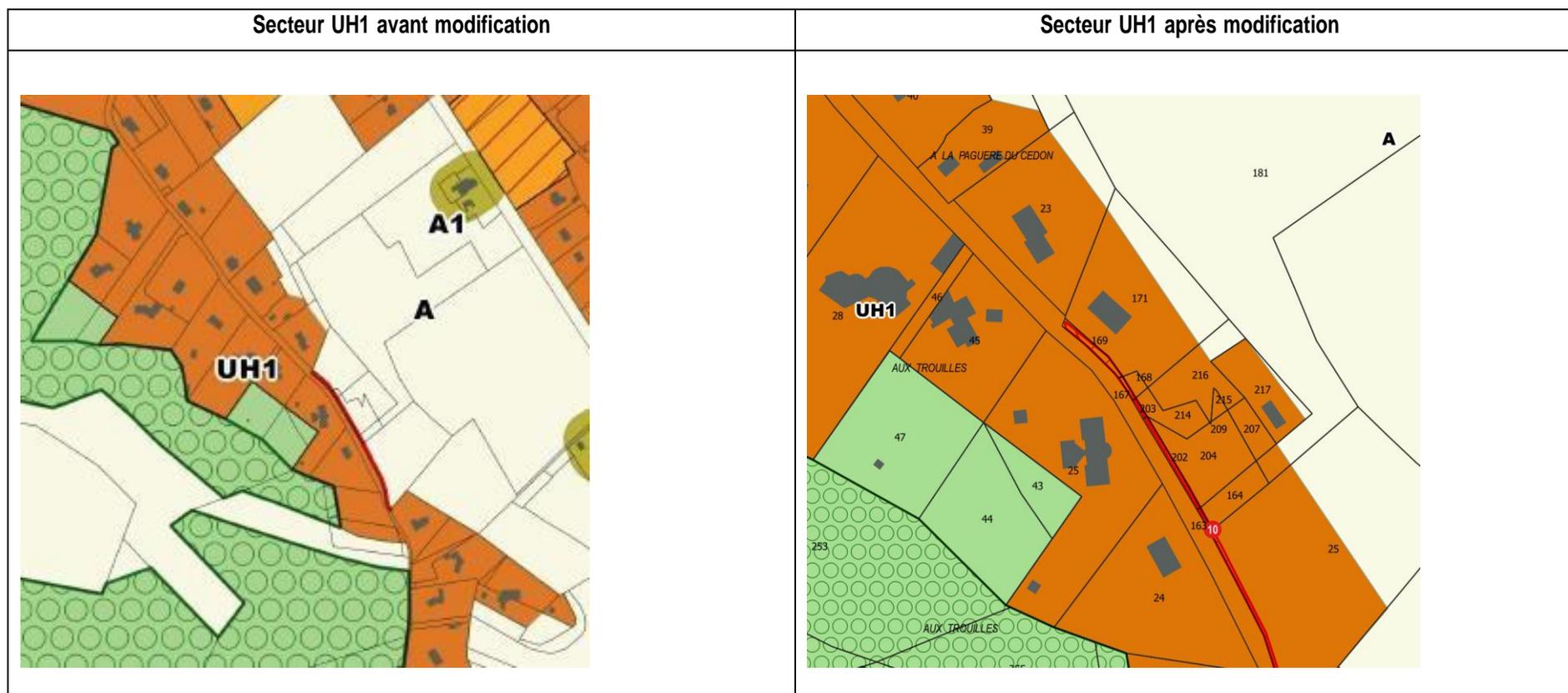
Complément suite à l'enquête publique

La demande concernent les parcelles 51 et 53 chemin des Trouilles, plus précisément l'arrière des parcelles, soit une augmentation de la surface déjà proposée dans le projet de zonage.

Une visite sur site permet de constater que des aménagements ont déjà été réalisés. La partie arrière des parcelles présente une pente importante et un paysage naturel devant être conservé. A noter qu'il n'y a pas de réelle vocation agricole des surfaces. La qualité des sols semble très médiocre.

La solution retenue permettra de réaliser au mieux une construction ainsi que des annexes.

Réponse de la mairie : La correction d'erreurs matérielles est l'objectif principal de ces procédures conjointes. Le cas évoqué entre bien dans ce cadre, le zonage présenté à l'enquête publique n'ayant pas tenu compte d'éléments bâtis existants (bâtiment et piscine). La commune souhaite donner un avis favorable partiel, en intégrant les constructions existantes sur la parcelle 217 (voir extrait carto et photographier aérienne ci-dessous), sans pour autant intégrer l'entièreté de la parcelle, dans une logique de modération de la consommation d'espace.



7) 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.

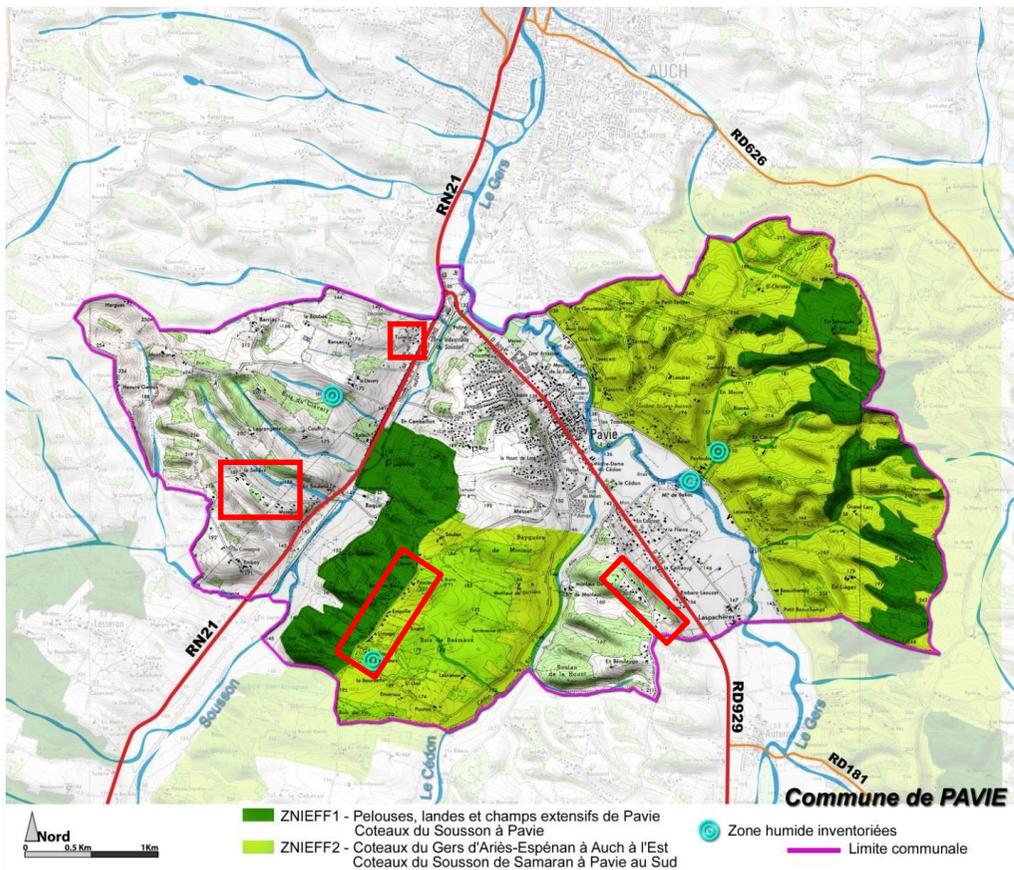
La commune est également concernée par des **Espaces Naturels Sensibles**

Ces espaces sont susceptibles :

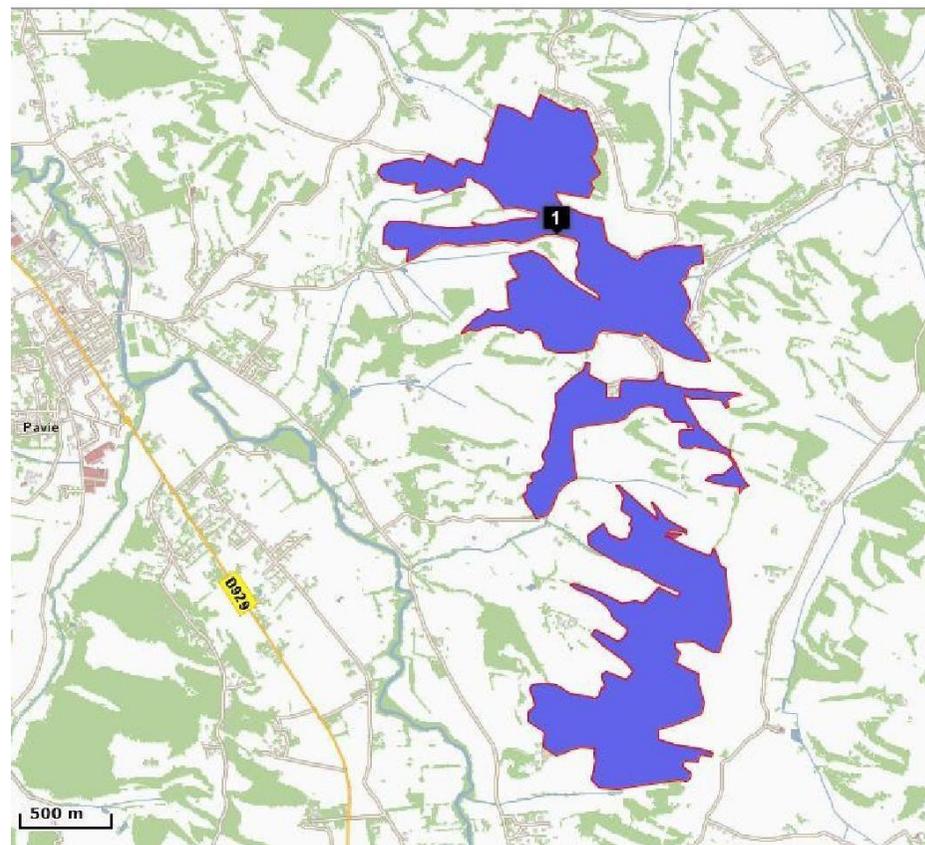
- de présenter un fort intérêt ou une fonction biologique et/ou paysagère ;
- d'être fragiles et/ou menacés et devant de ce fait être préservés ;
- de faire l'objet de mesures de protection et de gestion ;
- d'être des lieux de découverte des richesses naturelles.

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



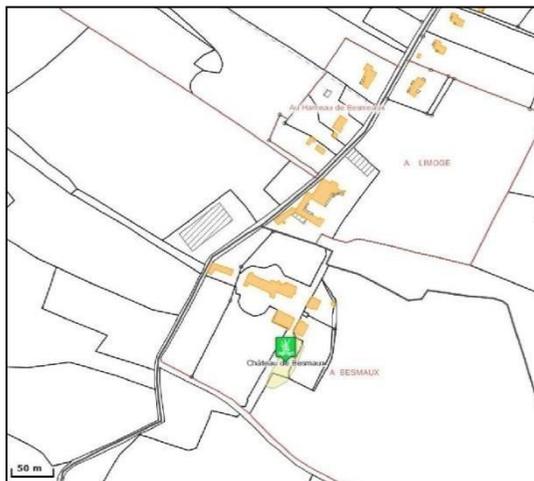
Sur la commune de Pavie deux zones humides ont été répertoriées :

- « **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



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 »

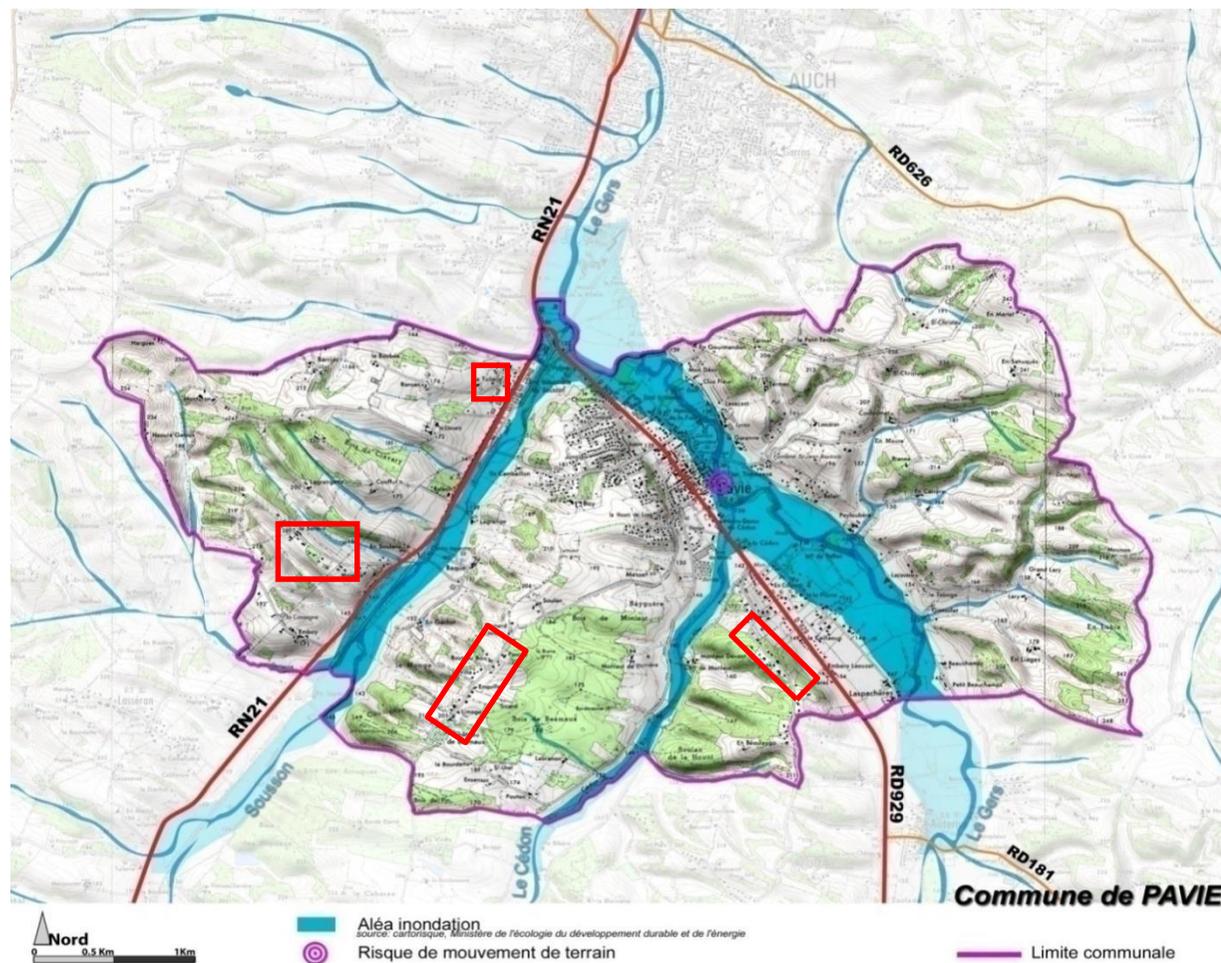
Les risques naturels recensés sur la commune de Pavie sont les suivants :

- 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.



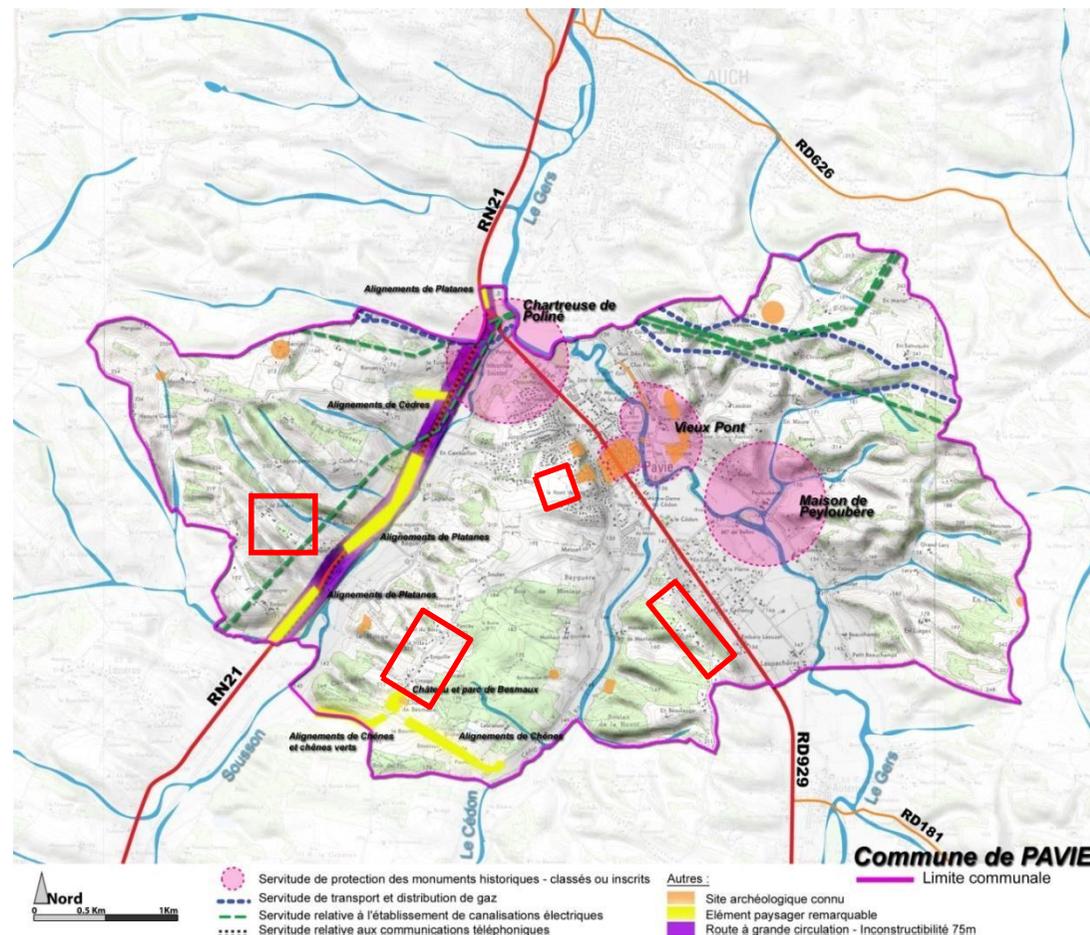
Les secteurs modifiés par les trois Révisions allégées ne sont pas situés dans les zones d'aléas des risques naturels ou présents dans les zones de contraintes particulières par les risques technologiques. Les Révisions allégées n'entraînent pas de modification de la composante risques.

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.

8) 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.