



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Procédure antérieure :

POS approuvé le 07 août 2001

### Procédure actuelle :

Élaboration prescrite le 26 mai 2008

PLU arrêté le 14 mai 2012

PLU approuvé le

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# Sommaire

1- Le PADD, fondement du PLU	2
2- Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	3
3- Carte d'orientations générales	8

# 1- Le PADD, fondement du PLU

## ➤ Un document stratégique et prospectif

Fondé sur le diagnostic territorial ainsi que la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supra-communales, le PADD constitue le support de la réflexion politique sur l'aménagement urbain et l'organisation de l'espace communal. Il fixe en conséquence le cadre de référence et de cohérence, dans le temps, des différentes actions et opérations souhaitées par la collectivité, dans le domaine de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement, et guide par ailleurs l'élaboration des règles d'urbanisme écrites et graphiques (plans de zonage et règlement écrit).

Partie essentielle du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), énoncé par l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, exprime dès lors les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de l'ensemble de la ville pour les années à venir.

Conformément à l'article L.123.1-3 du code de l'urbanisme, les orientations du PADD guident à court, moyen et long terme l'évolution du PLU :

- soit certaines évolutions envisagées resteront en cohérence avec les orientations générales du PADD ; dans ce cas, le PLU fera l'objet d'une procédure de modification ;
- soit les évolutions envisagées seront de nature à remettre en cause ces orientations ; dans ce cas, le PLU devra être totalement refondé au travers d'une procédure de révision.

## ➤ Au service du développement durable

Expression d'un projet global et prospectif à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, le PADD doit s'inscrire dans le respect des principes du développement durable, précisés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme qui visent :

- l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacements, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la préservation de l'environnement.

## ➤ Pierre angulaire du PLU

Le PADD nourrit toutes les pièces constituant le PLU :

- en cohérence avec les enjeux mis en exergue dans le diagnostic, il expose et justifie les orientations de la municipalité pour le devenir à long terme de la commune ;
- le règlement écrit et graphique, défini en cohérence avec le PADD, fixe les règles générales et les servitudes opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols ;
- les orientations d'aménagement, établies pour certains secteurs définis comme stratégiques pour la commune, précisent, en cohérence avec le PADD, les conditions d'aménagement et les formes du développement souhaité pour chaque secteur identifié.

## 2- Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

**A la lumière des enjeux identifiés dans le diagnostic, 4 principes directeurs sont proposés :**

- Préserver le cadre de vie et la qualité des paysages ruraux de Pessan.
- Garantir la pérennité et la qualité des milieux naturels tout en maintenant l'activité agricole.
- Assurer un développement urbain maîtrisé, en préservant les valeurs patrimoniales du cadre bâti ancien.
- Diversifier l'offre en logements et créer les conditions permettant le développement d'activités nouvelles et de services à la personne.

## 1 – Préserver le cadre de vie et la qualité des paysages ruraux de Pessan

ETAT DES LIEUX	OBJECTIFS
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Des paysages diversifiés façonnés par le relief, l'eau et l'agriculture.</li> <li>✓ Des paysages préservés où les espaces agricoles et les boisements constituent un cadre de vie de grande qualité, au fondement de l'identité rurale de la commune.</li> <li>✓ Des routes panoramiques et routes de crête qui sont le support de la découverte des paysages.</li> </ul>	<p data-bbox="679 342 1485 398">➤ <b>Préserver les caractéristiques paysagères de la commune et maintenir durablement la qualité du cadre de vie rural.</b></p> <p data-bbox="679 432 1485 521">➤ <b>Préserver les ensembles paysagers structurants (boisements, haies bocagères et végétation de bords de cours d'eau).</b></p> <hr/> <p data-bbox="655 566 858 595"><b>ORIENTATIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contenir les extensions urbaines principalement autour du bourg pour préserver les espaces agricoles, les milieux naturels et les paysages, en évitant la dispersion de l'urbanisation.</li> <li>▪ Eviter les constructions sur les coteaux et stopper l'urbanisation le long des routes panoramiques et routes de crêtes.</li> <li>▪ Maintenir des limites franches entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles.</li> <li>▪ Préserver les structures végétales les plus emblématiques de l'identité rurale de Pessan (alignements, haies, ripisylve,...).</li> <li>▪ Maintenir des espaces ouverts (prairies, jardins, ...) aux abords du bourg afin de conserver des vues sur sa silhouette bâtie.</li> <li>▪ Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions (respect de la végétation existante, végétalisation des parcelles et des limites, ...) en tenant compte du relief, afin de préserver les perspectives lointaines sur le grand paysage et les jeux de covisibilité.</li> <li>▪ Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles en tenant compte de leur impact possible dans le paysage.</li> <li>▪ Mettre en valeur le réseau de chemins ruraux en vue de créer des boucles de découverte et de randonnée, en connexion avec les communes limitrophes et en partenariat de la communauté de communes du Grand Auch.</li> </ul>

## 2 – Garantir la pérennité et la qualité des milieux naturels tout en maintenant l'activité agricole

ETAT DES LIEUX	OBJECTIFS
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un territoire rural largement préservé et des milieux naturels jouant un rôle important dans le maintien de la biodiversité.</li> <li>✓ Des secteurs au nord et à l'est du territoire communal, répertoriés pour leur intérêt floristique et faunistique.</li> <li>✓ Des cours d'eau nombreux accueillant des espèces rares et menacées mais dont la ressource est fragilisée par les activités humaines.</li> <li>✓ Des espaces boisés relictuels mais des ensembles de superficie encore importante, qui participent au maintien de la biodiversité.</li> <li>✓ Un linéaire de haies encore important.</li> <li>✓ Une activité agricole dynamique qui favorise le maintien d'espaces naturels variés et l'alternance des paysages.</li> </ul>	<p data-bbox="662 510 1476 633"> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Préserver l'agriculture, première ressource du territoire communal.</b></li> <li>➤ <b>Maintenir la qualité des milieux et les espaces naturels existants.</b></li> </ul> </p> <p data-bbox="662 683 1476 712"><b>ORIENTATIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir les espaces naturels d'intérêt majeur, notamment les coteaux secs au Nord de Pessan.</li> <li>▪ Maintenir voire développer les espaces boisés existants.</li> <li>▪ Poursuivre les efforts visant au maintien et à la qualité des milieux aquatiques.</li> <li>▪ Maintenir et protéger les principaux corridors biologiques, le long des bords de cours d'eau et entre les différents espaces naturels à forte valeur écologique.</li> <li>▪ Préserver les terres agricoles et le potentiel de développement de l'agriculture, tout en permettant des possibilités de diversification pour les exploitations présentes, notamment vers l'agro-tourisme.</li> </ul>

### 3 – Assurer un développement urbain maîtrisé, en préservant les valeurs patrimoniales du cadre bâti ancien

ETAT DES LIEUX	OBJECTIFS
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Environ 700 habitants en 2009.</li> <li>✓ Une urbanisation peu importante, principalement développée autour du bourg et le long de la route de Pavie.</li> <li>✓ Un centre bourg d'une grande qualité architecturale, mais qui souffre d'un déficit d'image en raison d'un bâti parfois vétuste et dégradé et de l'absence de traitement des principaux espaces publics.</li> <li>✓ L'amorce d'un processus de banalisation du paysage, compte-tenu d'un développement urbain récent peu maîtrisé en périphérie du bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ <b>Développer l'urbanisation principalement dans le bourg et à sa proche périphérie.</b></li> <li>➔ <b>Agir sur le renforcement de l'attractivité du bourg à long terme, par des actions visant à améliorer la qualité des espaces publics et à encourager la réhabilitation du bâti ancien.</b></li> <li>➔ <b>Eviter l'urbanisation diffuse, notamment au contact des constructions anciennes à forte valeur patrimoniale.</b></li> </ul> <hr/> <p><b>ORIENTATIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'accueil de nouveaux ménages tout en maîtrisant les équilibres démographiques (notamment par rapport aux équipements scolaires).</li> <li>▪ Définir de nouvelles règles d'organisation urbaine (rythme général des façades, continuité ou non des constructions, hauteur du bâti, volume des constructions, implantation dans l'espace, densité, etc.) en tenant compte du relief et de l'insertion des constructions dans le paysage.</li> <li>▪ Stopper l'urbanisation linéaire, notamment le long des routes de crêtes.</li> <li>▪ Requalifier les principaux espaces publics du bourg, en lien avec la mise en place d'une politique patrimoniale, à long terme, visant à la réhabilitation des façades vétustes ou dégradées.</li> <li>▪ Poursuivre les actions de requalification et de sécurisation de la traversée du bourg (RD 626).</li> </ul>

## 4 – Diversifier l'offre en logements et créer les conditions permettant le développement d'activités nouvelles et de services à la personne

ETAT DES LIEUX	OBJECTIFS
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une situation géographique attractive, en limite de la ville centre d'Auch.</li> <li>✓ Un parc de 300 logements en 2008.</li> <li>✓ Une typologie d'habitat peu diversifiée, principalement composée de grands logements individuels récents en accession à la propriété.</li> <li>✓ Plusieurs opérations récemment réalisées ou en cours pour l'implantation de logements sociaux en centre bourg.</li> <li>✓ Un cadre résidentiel apprécié par une population active.</li> <li>✓ Une forte augmentation de population au cours des 30 dernières années (+60%) en lien avec l'augmentation de la construction récente.</li> <li>✓ Des actifs nombreux qui travaillent en majorité à l'extérieur de Pessan.</li> <li>✓ Un tissu de TPE et de petites PME assez diversifié.</li> <li>✓ Un tissu associatif diversifié et actif.</li> <li>✓ Des déplacements qui s'effectuent en majorité en voitures individuelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune en permettant la diversification de l'offre en logements (en taille et en statut d'occupation).</li> <li>➤ Rendre possible la création à court ou moyen terme d'une structure (publique ou privée) permettant de satisfaire les achats de proximité.</li> <li>➤ Faciliter l'accueil d'activités artisanales compatibles avec l'habitat.</li> <li>➤ Permettre la diversification agricole.</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>ORIENTATIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inciter à la diversification des logements afin de répondre à une demande aujourd'hui non satisfaite (jeunes ménages, personnes âgées) notamment par un rééquilibrage entre la part de l'accession et du locatif.</li> <li>▪ Permettre la construction d'opérations groupées notamment dans les secteurs de développement périphériques au bourg.</li> <li>▪ Créer les conditions permettant l'implantation d'un multiservices dans le bourg ou à sa proximité immédiate.</li> <li>▪ Prévoir les dispositions réglementaires permettant l'accueil d'entreprises nouvelles, notamment artisanales.</li> </ul>



### 3- Carte d'orientations générales

-  Centre bourg à densifier et à développer
-  Extension urbaine à maîtriser
-  Perspective lointaine à préserver durablement
-  Zone à forte valeur écologique
-  Corridor écologique à préserver et à développer
-  Boisement à conserver ou à renforcer
-  Bâti

