

Ces variations sont donc essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais une modification de l'équilibre hydrique établi (imperméabilisation, drainage, concentration de rejet d'eau pluviale etc.) ou une conception des fondations du bâtiment inadaptée à ces terrains sensibles peut jouer un rôle pathogène.

Ces modifications de la teneur en eau engendrent des dégâts importants sur les constructions, en particulier au niveau de l'habitat individuel, entraînant généralement des fissures et autres dégâts importants sur les bâtiments concernés.

La mise en place de Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) délimite des zones apparaissant exposées à un niveau de risque homogène et définit, pour chacune des zones, les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde appropriées.

Par ailleurs, les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont la mise en œuvre n'engendre qu'un surcoût relativement modique, mais dont le respect permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement susceptibles vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

Ainsi, à l'instar de la grande majorité du département du Gers, **le PPR couvre l'ensemble du territoire de la commune d'Auch en « aléa moyen ».**

PARTIE 3

La justification des choix réglementaires

Les choix retenus pour atteindre les objectifs fixés par le PADD

Présentation synthétique du règlement et du zonage

Les évolutions du PLU

PARTIE 3.1

Les choix retenus
pour atteindre
les objectifs fixés
par le PADD

L'ambition de la commune est de s'affirmer comme le coeur d'une agglomération dynamique et attractive, en complémentarité de la métropole toulousaine. Le PADD organise les conditions urbaines pour la réalisation de cette ambition, tant en termes de développement des fonctions métropolitaines (tertiaire, culture, loisirs, recherche, etc.) qu'en termes de qualité de vie et d'environnement.

Six grands axes fondateurs du PADD ont dès lors été définis qu'il convient de rappeler :

- **Désenclaver le territoire communal** ; l'amélioration de l'accessibilité d'Auch au sein de l'espace régional constitue une condition *sine qua non* au renforcement de l'attractivité économique et résidentielle de la commune-centre du département. Cet objectif se décline par des orientations complémentaires telles que le soutien à la réalisation de la 2/*2 voies entre Auch et Toulouse, le renforcement à long terme de la desserte ferroviaire et le développement des activités aéroportuaires notamment.

- **Renforcer le développement économique et l'accueil d'entreprises** ; la ville bénéficie d'un tissu économique diversifié, qui en fait l'un des premiers pôles d'emploi du département, mais son ambition métropolitaine nécessite d'accueillir davantage de fonctions supérieures, dans un environnement d'innovation et un cadre urbain renouvelé. La commune s'est organisée pour cela, notamment à travers le projet Gersterra, l'Aéroparc et l'extension de la zone du Mouliot. Elle envisage par ailleurs de consolider ses activités historiques telles que l'agro-alimentaire, mais aussi de développer de nouvelles filières au regard de ses perspectives de développement touristiques et de soutien à la valorisation commerciale du centre-ville notamment.

- **Soutenir l'attractivité résidentielle** ; Il s'agit de proposer à tous les Auscitains un habitat et une offre de services répondant à leurs revenus et à l'évolution de leurs besoins. Dans cet objectif global on trouve également le maintien de l'équilibre social dans l'ensemble de la ville, notamment à travers la volonté d'une meilleure répartition et intégration du logement social dans l'espace communal. La réhabilitation du parc de logements existants dans les quartiers vieillissants (tels que Barrail, la Rhétourie, Dasté, etc.), s'inscrit dans une perspective plus large de renouvellement urbain dans les quartiers périphériques au centre ancien. Parallèlement, la ville entend poursuivre une politique d'équipements pour tous à l'échelle du quartier, de la ville et de l'agglomération, qui soit cohérente avec l'évolution des populations et avec l'attractivité résidentielle et économique qu'elle souhaite connaître dans les prochaines années.

- **Poursuivre la requalification des espaces publics majeurs** ; la ville souhaite protéger et valoriser davantage le patrimoine bâti remarquable ainsi que les espaces publics qui lui sont associés en poursuivant et en amplifiant les politiques patrimoniales déjà engagées (ZPPAUP, PRI, OPAH). Une opération de requalification progressive de l'ensemble des espaces publics de la ville haute est aujourd'hui largement entamée avec la réhabilitation en cours de l'Escalier Monumental, et la rénovation de la place de la Libération dont les travaux sont également en cours. Il s'agit dès lors de promouvoir la qualité des espaces publics urbains et de promenades (caserne d'Espagne, halle aux Herbes, ilot Carnot, etc.), et de mettre en valeur les perspectives visuelles sur la ville afin de révéler dans toute son ampleur et sa diversité le patrimoine urbain auscitain.

- **Tendre vers un meilleur équilibre entre les différents modes de transports** ; le PADD d'Auch affirme la volonté de réduire progressivement l'empreinte écologique et urbaine de la voiture en ville, en permettant notamment un meilleur rééquilibrage entre les différents modes de transports. Il s'agit d'améliorer l'offre de transports en commun afin de répondre aux besoins du plus grand nombre et favoriser les déplacements domicile-travail, mais aussi de favoriser un meilleur partage de l'espace public, notamment en faveur des circulations douces (piétons et vélos). Des mesures de régulation du stationnement sont également envisagées dans cette optique. Enfin, le développement de l'intermodalité en lien avec l'amélioration de l'offre ferroviaire est également une déclinaison importante du PADD.

- **Préserver le patrimoine naturel et le grand paysage afin de pérenniser la qualité du cadre de vie** ; le PADD fixe pour l'avenir des objectifs ambitieux en matière de protection des ressources et des espaces naturels. La ville, qui dispose d'atouts exceptionnels en termes d'espaces naturels et de qualité des paysages souhaite favoriser l'appropriation de cette richesse par les Auscitains (développement des cheminements de promenades et mise en réseau des espaces naturels, poursuite de la politique de valorisation des squares et parcs...). Elle entend par ailleurs faire valoir une gestion économe des sols permettant le maintien d'une agriculture périurbaine ainsi que des espaces naturels à forte valeur identitaire et biologique (corridors écologiques, maillage de haies bocagères, etc.). Cet objectif de valorisation et de protection du patrimoine naturel et paysager s'inscrit par ailleurs dans une démarche cohérente et complémentaire avec l'agenda 21.

Choix retenus pour mettre en œuvre la politique de désenclavement du territoire

La présence d'infrastructures de transport adaptées (réseaux routiers, ferrés, numériques ...) est une condition indispensable au développement économique et un élément essentiel de l'aménagement du territoire. A ce titre, le désenclavement viaire et ferroviaire d'Auch est avancé comme une priorité et un enjeu de développement essentiel pour l'ensemble du territoire gersois, à la fois pour permettre le rapprochement d'Auch à la métropole régionale, et favoriser sa participation à la dynamique de métropolisation régionale.

Projet phare de la communauté d'agglomération et du Gers, l'achèvement de la mise à 2*2 voies de la RN 124 est inscrite dans le Plan de Modernisation des Itinéraires routiers nationaux (PDMI) du Gers 2009-2014. Elle fait dès lors l'objet d'un emplacement réservé figurant dans le plan de zonage du PLU.

Par ailleurs, le désenclavement ferroviaire d'Auch est un projet au long court qui suppose la mise en place de partenariats actifs et volontaristes avec l'ensemble des acteurs institutionnels concernés (Région, SNCF, RFF, etc.), non seulement dans l'optique d'améliorer le cadencement et la vitesse commerciale de la liaison avec Toulouse, mais aussi de favoriser la mobilité entre Auch et Agen, notamment par la mise à 2*2 voies de la RN 21.

De même, la déviation est du centre-ville d'Auch fait aujourd'hui l'objet de discussions et d'études préliminaires qui devront arrêter la faisabilité de ce projet en regard des exigences environnementales notamment.

Enfin, le développement des activités aéroportuaires est envisagé dans le cadre du Pôle d'Excellence Rurale Aéroparc, qui prévoit notamment la réalisation de nouveaux aménagements en extension de la zone d'activité de Lamothe.

Choix retenus pour renforcer le développement économique et l'accueil d'entreprises

Principal pôle d'emploi du département situé à proximité du pôle toulousain malgré une situation enclavée, Auch entend à la fois diversifier et conforter son attractivité économique, source d'animation et d'emplois pour la ville et le reste de l'agglomération. En particulier, la Ville souhaite conforter et développer deux activités industrielles fondamentales pour le territoire à savoir l'agroalimentaire et l'aéronautique.

Elle est engagée dans cette optique dans la démarche Gersterra (Gestion Durable de l'Environnement et des Ressources des Territoires Ruraux), afin de développer l'offre de formation universitaire en lien avec les activités locales, attirer de nouveaux étudiants et ainsi structurer un pôle campus en lien avec Toulouse. **Un emplacement réservé permet à cette fin d'anticiper l'extension du bâtiment actuel de l'IUT.**

De plus, la Ville possède sur son territoire des zones d'activité, souvent bien positionnées à proximité des principales infrastructures de transports mais qui sont aujourd'hui saturées en majeure partie. Elle souhaite donc stimuler son attractivité économique par l'extension des zones d'activité existantes et l'ouverture de nouveaux espaces dédiés à l'activité industrielle, à l'artisanat et au tertiaire. Situées en zone Uy, les zones d'activités existantes ne posent pas de problème particulier au niveau de l'application des règles qui s'imposent à elles.

La topographie très contraignante du territoire associée à l'impératif de renforcer les capacités d'accueil économique de la commune ont incité la ville à réserver plusieurs terrains urbanisables, situés à proximité des zones existantes, et pouvant, sous certaines conditions accueillir des activités économiques nouvelles, ou permettre à des activités de mieux fonctionner.

Les zones de développement économique

NARREOUX



Situation et projet

Situé à l'est de la commune d'Auch, au sud de la route de Toulouse et en limite avec la commune de Montégut, ce secteur, qui a déjà permis d'accueillir deux bâtiments d'activités possède d'importantes réserves de capacité qui se déclinent à travers la création d'une zone à urbaniser dans le PLU.

Cette nouvelle zone de 18,9 ha s'inscrit dans le prolongement de la zone industrielle d'Engachies. Elle est située au sein d'un vaste espace agricole ponctué par la zone actuelle de Naréoux laquelle se compose des bâtiments de Teclinks et du bâtiment des services vétérinaires du Conseil Général. Ces derniers bénéficient d'un traitement paysager soigné ainsi que d'une architecture qualitative qui tend à les valoriser.

L'extension de la zone actuelle devra permettre d'accueillir de nouvelles entreprises à vocation artisanale et industrielle, en lien avec la réalisation de la future déviation est du centre-ville d'Auch. L'urbanisation de la partie est de cette zone est soumise à la réalisation de la déviation d'est du centre-ville d'Auch.

MOULIOT 2



Situation et projet

Située le long de la route de la RN 124, la zone du Mouliot 2 (14,5 ha) doit permettre de relier la zone industrielle de l'Hippodrome à l'ouest à la ZAC du Mouliot au sud, prolongée au sud par la zone industrielle d'Engachies.

Cette zone est l'une des composantes du projet « Gascogne Vallée » qui concerne 4 zones de développement économique situées le long de la RN 124 entre Toulouse et Auch et pour laquelle la mise à 2 fois 2 voies constitue un levier majeur de développement.

La zone existante comprend une partie industrielle, une partie tertiaire non commerciale, et une partie commerciale. Elle a connu une expansion très rapide du fait d'une demande importante sur ce secteur très stratégique en raison de son accroche directe avec la RN 124.

En lien avec les sites de Mouliot et de l'Hippodrome, cette zone a vocation à représenter une vitrine économique du territoire à l'échelle communautaire à destination d'activités commerciales, industrielles et tertiaires. Elle est actuellement traversée par un chemin de grande randonnée (GR Pays Cœur de Gascogne) à proximité du château de Lucante.

LAMOTHE NORD



Situation et projet

Située en rive droite du Gers, au nord de l'aérodrome, la zone d'activité de Lamothe a été créée pour l'accueil des activités environnementales et agroalimentaires ; elle a préfiguré en cela la démarche d'économie verte ou « *green economy* ». Avec l'implantation récente de JCB Aéro en lien avec le renforcement des activités aéroportuaires de la commune, cette zone a connu un développement rapide et a quasiment atteint le maximum de sa capacité d'accueil.

Le projet d'Aéroparc élaboré dans le cadre du Pôle d'Excellence Rurale vise à renforcer les capacités d'accueil d'entreprises de l'aérodrome d'Auch-Lamothe afin d'être attractif pour d'autres entreprises spécialisées.

Occupant une surface de 5,5 ha, la zone à urbaniser à vocation d'activités s'inscrit dans le prolongement du pôle aéroportuaire et industriel de Lamothe et vise à permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Une seconde zone classée en 2AUy est également créée en rive droite face à l'aérodrome, afin de réserver des possibilités d'extension foncières pour les besoins futurs du pôle aéronautique.

A LA BOURDETTE

Un espace a également été créé en rive gauche du Gers, à proximité d'un bâtiment utilisé pour les services techniques de la commune. Cette zone située en lisière d'un boisement, est constituée de terrains qui sont en majeure partie la propriété de la commune. Il est envisagé sur ce secteur la construction d'un crématorium. Le cadre naturel de ce secteur, relativement excentré et proche de la future extension du cimetière constituent en effet des conditions particulièrement favorables aux besoins et à l'implantation de ce type d'activité.

Le développement touristique et commercial

La commune souhaite également dynamiser l'emploi local en développant une économie touristique, dans le but de valoriser durablement la ville ancienne et de créer des emplois permanents et qualifiés.

La ville labellisée « Pays d'art et d'histoire », a également été retenue par la région Midi-Pyrénées pour faire partie de la vingtaine de communes qui, dans la région Midi-Pyrénées, sont reconnues « grand site » touristique. Avec ces deux labels, l'ambition de la ville est d'augmenter les flux touristiques, en adaptant l'offre touristique et en améliorant les conditions d'accueil et d'hébergement, notamment pour la clientèle d'affaire toulousaine. Afin de rendre le territoire plus attractif à la fréquentation touristique, deux démarches complémentaires ont d'ores et déjà été engagées : la restauration et la valorisation du patrimoine ancien d'une part, et la création d'une vitrine des produits du terroir d'autre part.

Le renforcement du commerce de proximité dans le centre-ville a motivé le lancement en cours d'une Opération collective urbaine (OCU) permettant à la ville d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Cette démarche a également pour objectif de mobiliser les fonds du FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) permettant de contribuer au financement d'opérations de soutien à l'animation commerciale du centre-ville, avec notamment :

- Le lancement d'études stratégiques, portant sur la gestion du stationnement, la dynamisation et/ou le transfert des marchés non sédentaires, l'implantation d'une vitrine des produits du terroir, la mise en valeur et en sécurité des circuits touristiques notamment. Une étude de programmation commerciale sur le site de la Caserne d'Espagne et d'aménagement de la place de la République est également proposée dans ce cadre.
- La poursuite des grands projets d'aménagements urbains tels que la requalification des places de la Libération de la République, la mise en place d'une signalétique commerciale ou la création d'une vitrine permanente des produits du terroir par exemple.

Choix retenus pour soutenir l'attractivité résidentielle

La commune connaît une démographie négative depuis 1975 alors que dans le même temps le parc de logements a été multiplié par 1,5. Ce phénomène atteste d'une dynamique d'évasion résidentielle couplée à un solde naturel négatif et un desserrement des ménages qui a conduit à une perte importante de population (-1500 habitants depuis 1975) alors que dans le même temps, les communes périphériques de l'agglomération auscitaine ont connu une croissance démographique et urbaine très rapide.

Il résulte de cette situation un déséquilibre structurel entre le nombre d'emplois sur la commune et le nombre d'actifs résidents sur la commune : en effet, la majeure partie des actifs venant travailler à Auch ne vit pas sur la commune (soit 3/5 actifs), ce qui pose de nombreux problèmes en termes de maîtrise des déplacements, de dispersion de l'habitat ainsi que de mixité sociale sur le territoire. **Un des enjeux majeurs pour Auch est donc d'attirer de nouveaux habitants pour rajeunir et renouveler sa population, mais aussi maintenir un bon fonctionnement des équipements, conforter l'offre de logement social, améliorer les parcours résidentiels au sein de la ville, et réduire les contraintes liées à l'augmentation des migrations pendulaires.**

L'accueil de nouveaux habitants doit avant tout être anticipé par la constitution d'une offre d'habitat renouvelée et attractive, organisée par le PADD autour des modalités suivantes :

- l'aménagement des nouveaux quartiers et secteurs d'extension urbaine ;
- le renforcement de la mixité sociale dans l'habitat et la diversité urbaine dans les quartiers ;
- la réhabilitation du parc de logements existants ;
- le maintien et le renforcement des équipements et services dans tous les quartiers.

Auch se trouve dès lors à une période charnière de son développement ; **si elle veut redevenir attractive, elle doit non seulement permettre aux familles qui le souhaitent de rester en ville quels que soient leur situation et niveau de revenus, mais elle doit aussi et surtout accueillir ceux qui viennent participer à son développement économique, universitaire, social et culturel.**

L'aménagement des nouveaux quartiers et secteurs d'extension urbaine

Avec un objectif de 180 nouveaux logements par an, il s'agit de proposer à tous les Auscitains un habitat répondant à leurs revenus et à l'évolution de leurs besoins. D'autres objectifs complémentaires doivent également être mis en oeuvre, notamment en termes de densification des tissus bâtis (comblement des dents creuses des zones UC et UB notamment), de mixité urbaine et d'intégration paysagère.

Le PLU entend certes développer le parc de logement de la commune pour répondre à la demande existante, mais il veille également à préserver la commune d'un habitat diffus, spontané et fortement consommateur d'espace. Pour cela, il prévoit la création de 9 zones AU pour une superficie totale d'environ 80 hectares dont 50 à urbaniser. Ces zones AU sont situées dans la continuité des tissus bâtis existants dotés de l'assainissement collectif, et bénéficient de la proximité de nombreux équipements (transports en commun, zones d'activité et commerciales, équipements publics sportifs, etc.). Elles devront faire l'objet d'opérations d'ensemble.

Actuellement, ces espaces libres de toute urbanisation se présentent à l'état d'enclaves naturelles au sein des tissus urbains existants (Grison, Tarabusque, Couget, Monbernard, Saint-Bertranet sud, Courrèges), sans que celles-ci ne revêtent toutefois de valeur environnementale particulière. Seules les zones Arroùillères, Soulan et Saint Bertranet Nord sont situées en extension de la trame bâtie existante. Un tel développement permet de rapprocher l'urbanisation des équipements et services existants, de manière à ne pas éparpiller le bâti sur l'ensemble du territoire et de permettre aux futurs habitants de réduire leurs déplacements.

AU SOULAN



Situation et projet

Situé en rive droite du Gers, le terrain libre de toute urbanisation est bordé au sud par la route de Lussan, et au nord par le Chemin de La Bourdette. D'une superficie de 2.1 ha, il est situé au contact d'une zone d'habitat pavillonnaire et en lisière d'un vaste espace naturel.

Le classement de ce secteur relativement plat en zone constructible a pour vocation de densifier ce quartier d'habitat et surtout, de permettre l'accueil d'une nouvelle opération de logement social, de type T4-T5. Le projet est de permettre la construction de petits bâtiments collectifs en R+1, sur une emprise bâtie d'1 hectare environ, voire comprise.

Une soixantaine de logements serait réalisée dans ce cadre, ce qui correspond, au regard de la taille moyenne des foyers auscitains, à une **augmentation de population d'environ 120 personnes**.

AU COUGET



Situation et projet

D'une superficie totale de 6.51 hectares, le secteur à urbaniser se situe en rive droite du Gers, à proximité du lotissement du Couget. Il s'articule autour d'un mamelon arboré à l'extrémité sud de la ville dont il doit marquer la limite bâtie entre Auch et Pavie. Il est bordé au nord par le centre économique du Garros, à l'ouest par le quartier de La Ribère, à l'est par les terres agricoles du Petit Couget, et au sud par le Bois du Couget.

Les terrains actuellement libres de toute urbanisation sont occupés par une prairie. Toutefois un permis d'aménager a déjà été délivré en 2010 pour permettre la réalisation d'un lotissement pavillonnaire sur une superficie de 3.83 ha.

Ce secteur a pour vocation d'accueillir un programme de logements mixte, composé à la fois d'un habitat individuel (pour 16 lots) et d'un habitat de type petit collectif (3 macros lots), destiné notamment à compléter l'offre de logement social sur ce secteur. En tenant compte du projet de lotissement déjà arrêté, il est prévu d'accueillir sur ce secteur plus d'une centaine de nouveaux logements. Les typologies d'habitat seront donc particulièrement diversifiées avec des programmes collectifs allant jusqu'au R+2 et une opération de maisons individuelles à plus faible densité.

COURREGES



Situation et projet

La zone s'étire le long du ruisseau de Cogaret, en rive gauche du Gers. Bordée à l'ouest par un espace agricole et traversée par le ruisseau du Cogaret, elle est située au sein d'un secteur pavillonnaire de faible densité, constitué en majorité par un habitat diffus. Les terrains à urbaniser se présentent sous la forme d'une prairie bordée d'arbres, sur **une superficie totale de 2.8 hectares**.

Ce secteur doit permettre de densifier ce quartier d'habitat afin d'accueillir un programme d'habitat collectif, avec une emprise au sol autorisée de 50 %, sur 3 niveaux maximum (R+2). Il s'agira de réaliser un maximum de 120 logements sur la parcelle, dont **80 % seront destinés au logement social**. **L'opération envisagée permettra à la fois de diversifier ce quartier pavillonnaire tant du point de vue de sa composition sociale que de ses typologies urbaines.**

MOURROUSSIN



Situation et projet

Cette zone de **3.2 hectares** est située dans la partie nord de la commune, en rive gauche du Gers, et en limite du village de Duran. Bordée d'arbres sur trois de ses limites, elle est située au contact d'une zone pavillonnaire à l'est, et de terres agricoles à l'ouest.

Il est prévu de réaliser sur ce terrain une opération de logement social mixte, comportant du petit collectif et de l'habitat individuel groupé, pour un total estimé à **100 logements maximum**. L'emprise au sol autorisée sera de **50 %**, avec une **hauteur maximale autorisée de 3 niveaux (R+2 max)**. Le secteur fait par ailleurs l'objet d'un emplacement réservé au titre du renforcement de la mixité sociale.

TARRABUSQUE



Situation et projet

Situé dans la partie sud est de la ville, en rive droite du Gers, le secteur est traversé par le ruisseau du même nom dans sa partie ouest. Il se présente sous la forme d'une enclave naturelle de 4,9 hectares au sein d'un quartier très hétérogène tant en termes de typologies que de fonctions urbaines. Les terrains à urbaniser sont en effet bordés au nord par une zone d'habitat collectif (La Hourre), par deux zones d'habitat pavillonnaire à l'est et à l'ouest, et par un programme d'habitat collectif récent au sud.

Il est ici prévu de densifier le secteur, par la réalisation de logements sociaux en R+3, de petits collectifs en R+2 mais aussi par l'implantation de logements individuels en R+1. Les implantations seront différenciées selon leur localisation sur la parcelle, la partie ouest prévoyant d'accueillir les constructions les plus hautes jusqu'à R+3 (soit 4 niveaux de construction), la partie devant quant à elle accueillir des constructions en R+1 maximum. Ces épannelages dégressifs permettront d'organiser une transition douce avec l'espace naturel bordant le secteur à l'est (classé en 2AU).

Il est prévu par ailleurs une **emprise au sol maximale de 50 %** ; soit une artificialisation de 2,45 ha maximum, voirie comprise. Compte tenu des prévisions de la commune, il sera réalisé un **maximum de 210 logements sur le secteur**, ce qui devrait correspondre, toujours selon la taille moyenne des ménages sur la commune, à **une augmentation de population de l'ordre de 420 personnes environ**.

LES ARROUILLERES



Situation et projet

D'une superficie totale de 20 hectares, le terrain à urbaniser est situé dans la partie est de la commune, en rive droite du Gers. Il est bordé à l'ouest par le quartier du Grison, à l'ouest par des terres agricoles qui s'étendent jusqu'à Montégut, au nord par la D924 et au sud par la voie ferrée. Actuellement occupé par une prairie ouverte, ainsi que par un boisement de grande qualité, il est bordé dans sa partie est par un petit cours d'eau, affluent non permanent de l'Arçon.

La surface prévue pour l'urbanisation est de 3.4 ha. Le projet vise à marquer une limite franche entre l'espace urbanisé du quadrant est, et les grands espaces naturels attenants à la vallée de l'Arçon. Dans ce cadre, il est prévu de réaliser une opération d'habitat individuel pouvant accueillir **un maximum de 123 logements**, soit **une augmentation de population de l'ordre de 250 habitants**. **Un permis d'aménager à d'ores et déjà été délivré pour la création de 93 lots** pour des logements individuels.

Le développement urbain s'organisera autour de l'espace boisé en sommet. Une zone de jardin partagé sera réservée en contrebas (dans la zone *non aedificandi*) le long de la voie ferrée qui accueillera aussi un bassin de rétention. L'emprise constructible des parcelles ne dépassera pas 40% et le nombre de niveaux constructibles s'établit à 3 (R+2).

SAINT-BERTRANET



Situation et projet

Situés en rive gauche du Gers, les terrains à urbaniser se décomposent en deux parties non contiguës, Saint Bertranet nord et Saint Bertranet sud. Ils sont situés sur un point haut de la ville et dominent le parc du Coulomé ainsi que la vallée du Gers. L'emplacement de ce secteur est stratégique, à mi-chemin de la Rue du 8 Mai 1945 entre le centre ville et la zone commerciale de Clarac : sa vocation est dès lors de mieux relier la haute ville et le pôle commercial par la mise en place d'une véritable continuité urbaine.

Localisé aux portes de la ville, ce secteur présente un caractère champêtre, ce dernier étant marqué par sa topographie vallonnée, par la présence d'un ruisseau dans sa partie nord, et par quelques haies arborées. Le secteur le plus au sud est constitué par une prairie ouverte. Il est bordé à l'est par le quartier de Palanquette, à l'ouest par le quartier de Barbé, et au nord ouest par un ensemble récent d'habitat collectif. La zone de Saint Bertranet Nord est au contact de secteurs déjà bâtis et bien équipés, avec notamment la zone commerciale de Clarac, au nord, et des équipements publics tels que la maison de la petite enfance et une maison de retraite.

Les terrains à urbaniser offrent une superficie totale de 26,7 hectares (partie nord : 16,1 hectares / partie sud : 10,6 hectares). Les zones constructibles telles qu'elles sont définies dans le cadre des schémas d'orientation représentent 17,76 ha (partie nord : 10,94 hectares / partie sud : 6,82 hectares).

Etant donné sa proximité du centre, la zone dispose de toutes les commodités et services dans un faible rayon : commerces dans la zone de Clarac, équipements sportifs et de loisirs (tennis, aviron, hippodrome et terrain de la Ribère, parc d'Endoumingue et Parc du Coulomé), commerces, équipements et services du centre ville.

Ce secteur possède donc une vocation de mixité affirmée tant sur le plan des fonctions que des formes urbaines, qu'il s'agit dès lors de renforcer et conforter. Le projet prévoit en effet la création d'un équipement collectif tel qu'une résidence pour personnes âgées (à hauteur de plus de 120 logements), une opération d'habitat social ainsi qu'un secteur dédié à l'accueil de nouvelles activités.

Les typologies urbaines sont également de densité variable, avec notamment de l'individuel en bande et de l'habitat collectif mixte.

Avec près de 1000 logements prévus à terme, ce secteur est celui qui devrait logiquement accueillir le plus grand nombre de constructions neuves dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

EMBAQUES



Situation et projet

Le secteur à urbaniser forme actuellement une enclave non bâtie dans un quartier situé à proximité du centre-ville. Localisé en rive gauche du Gers, il s'inscrit au sein d'un secteur d'habitat pavillonnaire peu dense formé de lotissements structurés en impasse ainsi que de constructions diffuses.

D'une superficie de 7,4 hectares, les terrains constructibles sont actuellement implantés sur un vallon et constitués de prairies bordées de haies bocagères.

La volonté de la commune est de créer avec ce nouveau quartier une véritable liaison entre différents éléments du tissu urbain (centre-ville, quartiers d'habitat peu dense, équipements sportifs et scolaires, etc.), et ainsi de relier la rue de l'Egalité au sud au chemin de Monbernat au nord.

Le projet prévoit dès lors de conserver et renforcer le caractère pavillonnaire du quartier, en autorisant uniquement des constructions individuelles sur ce secteur. L'emprise au sol autorisée sera de **40 % maximum**, avec des hauteurs de constructions en **R+2 maximum**. Il est également prévu de constituer un réseau de cheminements doux desservant les habitations.

AUX GRISONS



Situation et projet

La zone des Grisons est située en rive droite du Gers, près de la route de Toulouse. Elle est bornée au sud par la RD 924, à l'est par le lotissement de Larrougeat, au nord par le lotissement du Seilhan et à l'ouest par une vaste zone naturelle qui s'étend jusqu'à la voie ferrée Auch- Agen.

Traversé en son centre par le ruisseau du Couloumé (partiellement busé), le secteur comprend plusieurs parcelles déjà bâties (maisons individuelles de type pavillonnaire notamment). Le terrain est composé en grande partie de prairies et de quelques groupements d'arbres. Dans sa partie nord, soit en rive droite du ruisseau, il présente une forte déclivité.

Le secteur s'étend sur une superficie totale de 9,2 hectares dont 7.6 seront ouverts à l'urbanisation. Au regard d'un contexte bâti de faible densité, le projet consiste à réaliser sur ce secteur une opération de type lotissement individuel, afin de conserver le caractère pavillonnaire de la zone. **L'emprise au sol maximum autorisée sera de 30 %**, et les hauteurs de constructions autorisées seront limitées à **R+1, ce qui permettrait d'accueillir environ 85 lots.**

Le projet prévoit non seulement de conserver les éléments naturels présents sur la parcelle, (notamment les boisements diffus et les alignements d'arbres le long de la route de Toulouse), mais également de créer des cheminements doux, reliés aux quartiers avoisinants, afin de conforter le réseau des voies douces sur la commune.

Le renforcement de la mixité sociale dans l'habitat et la diversité urbaine dans les quartiers

Au sens strict, la commune d'Auch n'est pas concernée par l'article 55 de la loi SRU imposant aux communes de + de 3500 habitants de fournir 20% de logements sociaux sur son territoire. Cependant, les enjeux en matière d'équilibre social de l'habitat sont particulièrement importants à l'échelle d'Auch qui représente le seul pôle urbain du département.

La commune doit donc continuer de jouer pleinement son rôle d'accueil de toutes les populations, de façon plus équilibrée et qualitative : l'enjeu se situe à la fois dans le renouvellement progressif de l'offre de logement social, dans sa diversification et dans une meilleure répartition dans l'ensemble de la ville.

Cet objectif a trouvé une traduction réglementaire particulière avec l'institution d'une servitude pour mixité sociale, en complément des volets mis en place dans le cadre du PADD. La loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) a en effet donné la possibilité de créer des servitudes pour mixité sociale « consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ». **Ainsi, le secteur de Mouroussin fait l'objet d'un emplacement réservé au titre de la construction de logements sociaux.** La création d'un tel programme apparaît d'autant plus importante que ce secteur est actuellement faiblement pourvu en logement social.

De plus, **le règlement comporte une disposition spécifique imposant pour toutes les zones AU un pourcentage devant être affecté à du logement social.** Ainsi, il prévoit que dans ces secteurs, pour toute opération dépassant 10 logements ou 800m² de surface hors d'œuvre nette (SHON), 20% de la SHON totale du programme sera affectée à la production de logement social. **Dans ce cadre, il est prévu un nombre minimal de 370 nouveaux logements sociaux au terme du PLU.**

La mise en place de cet outil permettra de répartir l'offre de logement social plus équitablement sur le territoire, et en particulier, dans des quartiers où l'offre est actuellement déficitaire comme à Monbernard ou Saint-Bertrand.

Par ailleurs, des opérations de renouvellement urbain sont d'ores et déjà engagées dans les quartiers de la Hourre et du Garros. Il en est prévu un certain nombre d'aménagements urbains permettant la revalorisation globale de ces quartiers d'habitat, avec notamment la conduite d'opérations de démolition-reconstruction, la réalisation de nouveaux espaces publics, l'amélioration des accès, etc.

La réhabilitation du parc de logements existant

L'implication de la commune dans la politique de l'habitat est ancienne. Cette volonté municipale s'est notamment traduite par la mise en place de nombreuses opérations de réhabilitation du bâti ancien, avec dernièrement la mise en place d'une 5^{ème} OPAH à volet énergie. Cette politique s'inscrit au sein d'un vaste programme de renouvellement engagé sur le centre historique décliné au travers de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager et le Périmètre de Restauration Immobilière, outils coercitifs de valorisation du patrimoine et de résorption de l'habitat dégradé et indigne.

Les objectifs fixés par la dernière OPAH sont de résorber l'habitat indigne, d'améliorer les performances énergétiques dans les logements auscitains, mais aussi de favoriser la production de logement social. Ainsi, **57 immeubles très dégradés sont à traiter dans le cadre de réhabilitations lourdes relevant pour partie de la sortie d'insalubrité.** Ces derniers sont localisés dans un périmètre restreint situé dans le cœur historique de la Ville d'Auch.

En parallèle à ces interventions sur le bâti dégradé dans le centre ancien, des actions seront également envisagées dans les quartiers périphériques vieillissants tels que Barrail, Rhétourie, Dasté et Plaisance, afin de favoriser leur rénovation ainsi que leur densification lorsque la situation le permet.

Cette orientation en faveur de la réhabilitation du parc de logement existant constitue une disposition permettant de renouveler la ville sur elle-même, et ainsi, de mieux contenir l'étalement urbain par la remise sur le marché d'une nouvelle offre d'habitat et la valorisation de typologies d'habitat locales à forte valeur identitaire et patrimoniale.

Cette orientation s'inscrit en complémentarité avec une stratégie de valorisation urbaine et touristique du centre-ville passant notamment par le renforcement et la cohérence des aménagements paysagers et urbains.

Le maintien ou le renforcement d'équipements et services de proximité dans tous les quartiers

L'évolution démographique actuelle impose de s'interroger sur l'offre d'équipements publics. La perte importante de population que la commune connaît depuis plusieurs décennies s'accompagne en effet d'une tendance au suréquipement qui pourrait s'avérer pénalisante si elle ne parvenait pas à attirer de nouveaux habitants.

Auch doit à la fois renforcer l'attractivité de son territoire pour répondre à ses objectifs de développement, et accueillir des équipements répondant aux besoins de l'ensemble de l'agglomération, voire au-delà afin de jouer pleinement son rôle de centralité. **L'agglomération auscitaine se doit dès lors de développer une offre de grands équipements et de lieux pouvant accueillir de grands événements qui corresponde à la fois aux attentes de sa population et aux ambitions de développement de la ville.** La vie culturelle, sportive, événementielle est en effet devenue un élément majeur de la qualité de vie, pour attirer entreprises et emplois de niveau nationale voire international.

Dans ce cadre, la commune nourrit un certain nombre de grands projets d'équipements à la Caserne d'Espagne, avec **la réalisation programmée d'un Centre d'innovation et de recherche circassien (CIRC)**, dont la vocation est d'accueillir un lieu de recherche et de création adapté à la pratique circassienne, ainsi qu'une résidence d'artistes. **Cet équipement structurant, spécialisé et innovant a pour vocation de devenir une vitrine culturelle à fort rayonnement.**

La zone dévolue au CIRC est située à l'extrémité nord de l'ensemble, légèrement enclavée derrière des immeubles de logement et quelques maisons la séparant de l'avenue de l'Yser. Il s'agit actuellement d'un secteur en friche mais le projet d'aménagement des espaces publics est en cours.

Avec la création d'un complexe cinématographique, **ce projet s'intègre dans un vaste projet urbain de recomposition de la Basse Ville qui passe notamment par la réappropriation de la Caserne Espagne.** Néanmoins, le projet urbain définissant les grandes orientations et réalisations à programmer dans ce secteur n'étant pas arrêté à ce jour, **il a été décidé l'institution dans le PLU d'une servitude de gel permettant de bloquer l'urbanisation de ce secteur pour les 5 ans à venir en attendant la définition d'un programme d'aménagement d'ensemble de ce secteur stratégique pour l'image et le devenir de la ville.**

L'article L 123-2 dispose qu'il est en effet possible d'« *interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.* »

A l'échelle des quartiers, il conviendra par ailleurs de garantir les possibilités d'extension des équipements existants et de favoriser l'implantation de locaux commerciaux compatibles avec les programmes d'habitat, afin d'instaurer une réelle mixité urbaine et renforcer l'attractivité des quartiers.

Choix retenus pour poursuivre la requalification des espaces publics majeurs

La reconquête des espaces publics de la commune constitue une orientation importante du PLU dont la mise en œuvre dépasse le seul cadre réglementaire. Dans le cas présent, elle se traduit par l'instauration de dispositifs opérationnels et de projets d'urbanisme qui s'intègrent à une volonté plus générale de requalification et de revalorisation urbaine du centre-ville ancien. Ainsi, différents outils ont été mis en place qui concourent progressivement à redéfinir le paysage urbain de la ville ancienne : ZPPAUP, PRI, requalification de l'Escalier Monumental, de la place de la Libération, etc.).

La reconquête des sites emblématiques tels que la Caserne d'Espagne s'inscrit également dans cette dynamique de requalification des espaces publics centraux. **Elle se traduit dans le PLU par la mise en place d'une servitude de gel permettant d'organiser la cohérence de l'action sur l'espace public et ainsi, de maîtriser le projet urbain sur ce secteur stratégique de la commune.**

Choix retenus pour tendre vers un meilleur équilibre entre les différents modes de transports

La politique de transports déclinée dans le PLU met l'accent sur le développement des transports collectifs et des modes alternatifs à la voiture individuelle (circulations douces, covoiturage...). L'objectif est de réduire progressivement l'emprise de la voiture dans le centre-ville d'Auch (encombrement de l'espace public, nuisances associées, etc.), en permettant un meilleur partage de la voirie au profit des piétons et cyclistes notamment.

Cette volonté est déclinée dans le PLU par un ensemble de mesures d'aménagement urbain permettant de :

- **mieux réguler le stationnement public, notamment aux abords des secteurs d'équipements. Deux emplacements réservés (n°51 et 52)** mentionnés dans le précédent PLU ont été maintenus à proximité du lycée Pardailhan et du gymnase afin de répondre aux problèmes de stationnement déjà constatés sur ce secteur.
- **développer les pratiques de covoiturage : deux emplacements réservés (n° 58 et 62) sont créés à proximité de la route de Toulouse** afin de proposer des aires de stationnement en périphérie du centre-ville, notamment dans l'optique de faciliter le covoiturage en direction de Toulouse. Un emplacement réservé est ainsi créé à proximité d'un nœud routier important en bordure de la RN 124. Le parking situé à Larrougeat aura en outre pour vocation d'offrir un parking relais à proximité d'un arrêt de bus (ligne 3 Baylac/Assedic), permettant de favoriser le report modal sur ce secteur et ainsi, de limiter la pénétration des voitures dans le centre-ville.
- **favoriser les modes de déplacements doux en site propre** pour les déplacements utilitaires et les itinéraires de promenades pour les loisirs ; **un emplacement réservé (n°50) est créé à cette fin dans le quartier d'Embaquès afin d'aménager une coulée verte** en bordure du ruisseau d'Embaquès.
- **améliorer le maillage, sécuriser et adapter le réseau de voirie existant** au trafic routier (élargissement de voies et de chemins, recalibrage et création de nouvelles voies prévus par de nombreux emplacements réservés).

Choix retenus pour préserver le patrimoine naturel et le grand paysage afin de pérenniser la qualité du cadre de vie

La ville d'Auch souhaite accentuer ses efforts et ses exigences en matière de protection de l'environnement, de lutte contre les nuisances subies par les citoyens et de développement des techniques et des pratiques concourant au développement durable.

Ainsi, afin de permettre un développement urbain et économique respectueux du patrimoine naturel et paysager de la commune, le PLU se doit de proposer une batterie de mesures visant à garantir la pérennité du territoire dans le cadre de sa mise en œuvre.

Etant donné le caractère majoritairement naturel de la commune (80 % du territoire en zone N ou A) , le PLU prévoit de définir ou de maintenir les mesures suivantes :

Le PLU maintient le classement de toutes les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique) en zone Ne (zone naturelle présentant un intérêt écologique), ce qui leur confère un statut de protection solide, leur garantissant de fait une protection contre les interventions humaines, interdisant de fait tout type de construction au sein de ces espaces, ainsi que de travaux de coupe intempestifs. Cete élément est fondamental dans le sens où l'inventaire ZNIEFF ne possède pas à ce jour de portée réglementaire, mais « seulement un caractère incitatif », même s'il doit être « pris en compte » dans les projets d'urbanisme.

Dans un même esprit , **le PLU maintient plus de 595 hectares en EBC** (espaces boisés classés), ce qui correspond à près de 8.10 % de la superficie communale. D'après le règlement, ce classement implique que « conformément au code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments classés ou protégés est subordonnée à une déclaration préalable et à un accord de la municipalité ».

Le nouveau PLU réduit la surface des Espaces Boisés Classés sur la commune, mais il s'agit là d'une mesure permettant à l'Office National des Forêts (ONF) de pouvoir procéder à des travaux de coupe importants, nécessitant le changement de statut de ces espaces boisés.

Toujours en ce qui concerne la préservation de l'environnement et du paysage singulier de la commune, **le PLU prévoit désormais de classer toutes les ripisylves des cours d'eau présents sur la commune en zone Ne**(zone naturelle présentant un intérêt écologique ».

Cette disposition du PLU constitue une réelle avancée en matière de préservation environnementale. En effet, la protection des ripisylves contre toute agression extérieure permet d'assurer l'équilibre des cours d'eau, et de l'ensemble des milieux associés. Ainsi, les ripisylves sont importantes à plusieurs titres :

- De part leur composition (mélange d'arbres, arbustes et strates herbacées) , elles contribuent au travers de leur système racinaire à fixer le sol au niveau des berges, limitant de fait l'érosion sur les cours d'eau et les modifications morphologiques non naturelles de ces derniers.
- Elles assurent un rôle épurateur fondamental, en retenant une grande partie des polluants et matières diverses contenues dans les sols riverains du cours d'eau, ce qui est particulièrement important au niveau des espaces agricoles notamment (rétention d'une grande partie des nitrates par exemple), mais également dans les parties plus urbaines du territoire (rétention par exemple d'une grande partie des hydrocarbures issues du ruissellement des eaux de pluie sur la voirie).
- Enfin, elles assurent un rôle fondamental au niveau des dynamiques biologiques du territoire, en constituant de véritables corridors écologiques, assurant la fonction d'habitat pour les espèces endémiques du territoire comme pour les populations migratrices.

Ainsi, **la ripisylve d'un cours d'eau est un interface sol/eau**, et constitue une composante essentielle du réseau trame verte / trame bleue tel qu'il est défini aujourd'hui.

Le PLU prévoit de maintenir certains éléments du territoire en Eléments Paysagers à préserver au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme. Il s'agit du Parc du Coulomé, du Camping, du lieu dit « à la boubée », du centre du Garros, du lieu dit « à la Ribère », de l'hôtel de département, du lieu dit « à l'hospitalet » et des allées d'Etigny. Cette protection visant à préserver des éléments constitutifs du paysage auscitain impose de demander une autorisation avant tout type d'intervention les concernant, ce qui permet d'encadrer leur évolution et leur entretien au regard des objectifs de préservation qui y sont associés. Le PLU prévoit à ce titre l'agrandissement du Parc du Coulomé, en créant un emplacement réservé à cet effet (emplacement réservé n°59).

Concernant la gestion des eaux usées sur la commune, enjeu majeur à l'heure actuelle à l'échelle nationale, **le PLU prévoit de part son règlement d'assurer une gestion optimale des eaux usées et des eaux de pluie**, au travers de l'article 4 qui stipule que :

Concernant les eaux usées :

« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En l'absence de possibilité de raccordement à ce réseau, il sera nécessaire de présenter une filière d'assainissement autonome performante, en cohérence avec la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel ».

Concernant les eaux pluviales :

« Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'impermabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal ».

Ces dispositions fondamentales au sein d'un territoire au réseau hydrographique complexe permettront, en complément de travaux réalisés par la collectivité au niveau des réseaux, de limiter les impacts de l'urbanisation sur les milieux , que ce soit en terme de pollution éventuelle , ou d'érosion sur ce territoire au relief marqué.

Ainsi, le PLU prévoit , dans le cadre de ses projets d'urbanisation, la **création de 6 bacs de rétention des eaux pluviales**, présents sous la forme des emplacements réservés 36 à 40 et 57, sur une superficie totale de 83912 m². Ces bacs devront donc assurer la gestion de toutes les eaux de ruissellement engendrée par l'artificialisation des sols issue de tous les projets de construction.

Enfin, et toujours dans le but de valoriser le paysage et le cadre de vie sur la commune, le PLU prévoit l'agrandissement du Parc du Coulomé (emplacement réservé n°59), la création d'une coulée à proximité du ruisseau d'Embaquès (emplacement réservé n° 50) et la création de jardins partagés (emplacement réservé n°63).

L'ensemble des mesures citées précédemment contribue donc à assurer une prise en compte optimale des impératifs environnementaux et paysagers dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, ce qui permettra d'assurer un développement économique respectueux du cadre de vie, et soucieux de ne pas altérer un patrimoine naturel riche et complexe, garant de l'identité patrimoniale de la commune.

PARTIE 3.2

Présentation
synthétique
du règlement et
du zonage

Les grands principes du règlement et du zonage

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'utiliser et d'occuper les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les différentes zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

Comme le prévoit l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. »

Néanmoins, un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictée par le PLU ; il s'agit notamment des articles contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, et des servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Le règlement du PLU se compose de deux volets : les pièces écrites et le document graphique.

Les pièces écrites	<ul style="list-style-type: none">• Les dispositions réglementaires par zone <p>Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune de ses propres règles.</p> <ul style="list-style-type: none">• Les éléments annexes au règlement, lesquels regroupent :<ul style="list-style-type: none">- la liste des emplacements réservés ;- la liste des ensembles urbains ou paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme.
Les documents graphiques	<ul style="list-style-type: none">• Le plan de zonage <p>Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles L. 123-4, R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'urbanisme sont obligatoires en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit.</p> <p>Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones du PLU et le champ d'application de la règle écrite qui leur sont attachées.</p>

Pour chaque zone, les règles d'urbanisme sont déclinées selon 14 articles définis dans le Code de l'urbanisme (article R. 123-9 du Code de l'urbanisme), à savoir :

- article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;
- article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- article 5 : les caractéristiques des terrains ;
- article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

- article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- article 9 : l'emprise au sol des constructions ;
- article 10 : la hauteur maximale des constructions ;
- article 11 : l'aspect extérieur des constructions ;
- article 12 : le stationnement ;
- article 13 : les espaces libres et plantations, les espaces boisés classés.

La délimitation des grandes catégories de zones (U, AU, A, N)

Le zonage a connu des évolutions rendues nécessaires par l'obligation de prendre en compte les nouveaux enjeux du territoire qui ont notamment été traduits au travers des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD.

La Ville d'Auch a ainsi souhaité adapter le zonage pour tenir compte des objectifs du PADD liés au développement économique et résidentiel (afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises et secteurs d'habitat), et aux exigences de développement durable imposant notamment une gestion économe des sols.

LES ZONES URBAINES, DITES ZONES U, regroupent 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 R123-5 du code de l'urbanisme).

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés où les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Compte tenu du rôle de centralité urbaine d'Auch à l'échelle de son bassin de vie, cinq zones U ont été définies pour les secteurs urbanisés selon la typologie des constructions :

- **la zone UA**, dite zone urbaine dense caractérisant le tissu mixte du centre-ville ancien ;
- **la zone UB**, correspondant à une zone mixte d'habitat et d'équipements collectifs située à proximité du centre, mais qui comprend des typologies bâties moins denses;
- **la zone UC**, dite zone d'habitat à dominante pavillonnaire ;
- **la zone UG**, correspondant aux zones d'habitat collectif constituées de grands ensembles;
- **la zone UY**, correspondant aux zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

LES ZONES A URBANISER A COURT TERME, DITES ZONES AU, correspondent aux secteurs de la commune insuffisamment équipés, dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour lesquelles des orientations d'aménagement ont été définies.

Dix zones AU à vocation d'habitat ont été définies sur la commune :

- 1 ZONE A MOURROUSSIN ;
- 1 ZONE AU SOULAN ;

Zones AU déjà
ouvertes à
l'urbanisation au PLU
de 2006

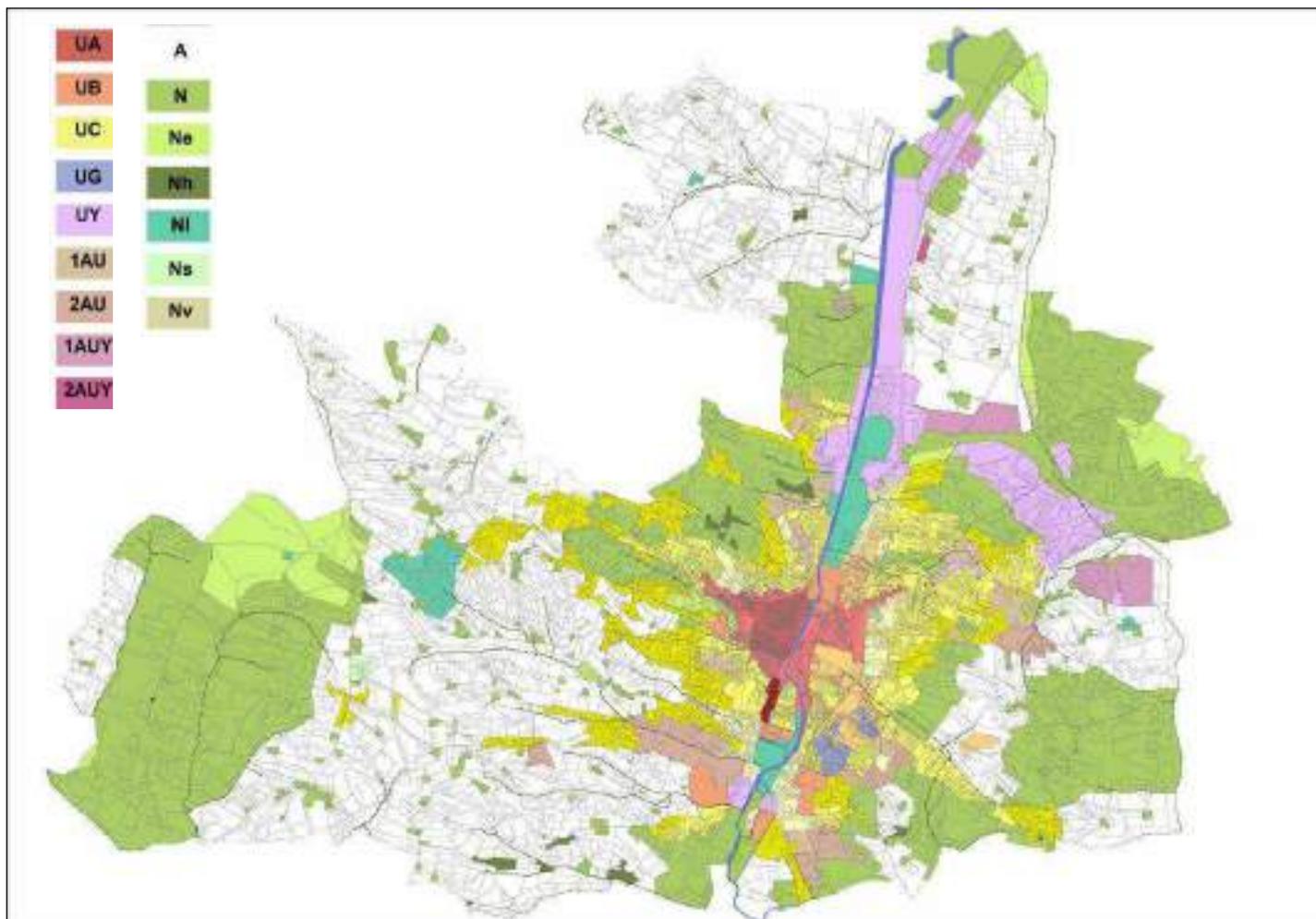
- 1 ZONE A SAINT-BERTRANET NORD ;
- 1 ZONE A SAINT-BERTRANET SUD ;
- 1 ZONE A EMBAQUES ;
- 1 ZONE A COURREGES ;
- 1 ZONE AU COUGET ;
- 1 ZONE A TARABUSQUE ;
- 1 ZONE AUX ARROUILLERES ;
- 1 ZONE AUX GRISONS ;

LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES A COURT TERME, DITES ZONES AUy, correspondent à des secteurs naturels non équipés à vocation principale d'activités artisanales, tertiaires et de services, et destinés à être urbanisés à court terme.

Quatre zones AUy ont été déterminées dans le PLU :

- 1 ZONE A LAMOTHE ;
- 1 ZONE A LA BOURDETTE ;
- 1 ZONE AU MOULIOT ;
- 1 ZONE A NARREOUX.

ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES ZONES A URBANISER A LONG TERME, DITES ZONES 2AU, correspondent aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les réseaux publics et constituant une réserve foncière à moyen ou long terme, sur laquelle peut être envisagé un développement ultérieur. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est soumise soit à modification, soit à révision du PLU. Les zones 2AU ont été créées afin de constituer des réserves à l'urbanisation, pour assurer le développement à long terme de la commune, dans une démarche de développement progressif et maîtrisé. Elles auront essentiellement vocation à accueillir des zones d'habitat ou d'équipements publics.

Six secteurs 2AU ont été délimités :

- 1 ZONE A BATAILLE ;
- 1 ZONE A LA BARONNE ;
- 1 ZONE A LA COUME ;
- 1 ZONE AU PETIT COUGET ;
- 1 ZONE A TARABUSQUE ;
- 1 ZONE A LA PLAGNE.

LES ZONES A URBANISER A LONG TERME A VOCATION D'ACTIVITES, DITES ZONES 2AUy, correspondent à des secteurs naturels non équipés à vocation principale d'activités artisanales, tertiaires et de services, et destinés à être urbanisés à long terme.

LA ZONE AGRICOLE, DITE ZONE A, correspond aux secteurs de la commune qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle est exclusivement destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations agricoles.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, DITE ZONE N, correspond aux secteurs de la commune qui bénéficient d'une richesse écologique potentielle ou avérée ou à préserver au regard de leurs qualités paysagères, de la richesse du sous-sol ou leur potentiel touristique et d'activités de loisirs.

En outre, la délimitation des différentes zones, les plans font apparaître :

- la localisation des emplacements réservés,
- la localisation des espaces boisés classés à conserver.



UA

ZONE UA

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

La zone UA couvre la zone de centralité urbaine d'Auch, disposée de part et d'autre du Gers en haute ville et basse ville. Elle recoupe le cœur de ville historique et les extensions urbaines situées dans son prolongement immédiat. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, de services, d'activités urbaines et d'équipements participant au développement du cœur de l'agglomération auscitaine.

Elle concerne un ensemble urbain et architectural dense à forte valeur patrimoniale, hérité de l'époque médiévale et de la période classique, marqué dans son ensemble par une implantation du bâti à l'alignement. Le bâti forme un tissu plutôt homogène, implanté en continu et formant des îlots fermés aérés ponctuellement par des cœurs d'îlots végétalisés. La plupart des bâtiments y sont des immeubles anciens d'une hauteur allant de R+2 à R+5 avec un linéaire commercial en rez-de-chaussée sur les plus grands axes.

Elle se caractérise par :

- Une forte déclivité ;
- Un tissu urbain médiéval marqué par ses rues étroites, ses parcelles étroites et allongées, ses constructions à l'alignement... ;
- Des espaces publics emblématiques hérités des aménagements d'Etigny ;
- Une architecture historique de grande qualité comptant de nombreux monuments protégés.

Deux sous ensembles ont été distingués :

- Le secteur UA a correspond au promontoire historique caractérisé par des formes urbaines, une volumétrie et une densité bâtie bien spécifique ;
- Le secteur UAb délimite un tissu de faubourg attenant au centre ancien situé de part et d'autre de l'axe rue de Metz-avenue des Pyrénées.

EVOLUTIONS EN TERMES DE ZONAGE ET DE REGLEMENT

La zone n'a pas connu d'évolution de fond par rapport au PLU antérieur qui reste encore en grande partie adapté à la réalité morphologique de ce secteur et à ses besoins de développement. Quelques adaptations mineures ont toutefois été apportées dans l'écriture de plusieurs articles (3, 7 et 12 notamment).

ZONE UA



ZONE UA - PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU REGLEMENT

Occupations autorisées	La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage de logements, de commerces, de bureaux, d'équipement et d'artisanat.
Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.
Distance par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives. La distance de la construction par rapport aux limites séparatives est égale à $L=H/2$, avec un minimum 3 mètres.</p> <p>Toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau.</p>
Implantation entre deux bâtiments sur une même parcelle Emprise au sol	Non réglementé.
Hauteurs	<p>Pour l'ensemble de la zone, les constructions ne doivent pas dépasser 10 mètres soit 3 niveaux.</p> <p>En secteur UAa, les règles de hauteur ne sont pas applicables.</p> <p>En secteur UAb, les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres soit 2 niveaux, ou le gabarit des immeubles mitoyens.</p>
Aspect extérieur	L'article 11 renvoie aux prescriptions de la ZPPAUP.
Stationnement	<p>Rappel des dispositions générales du PLU</p> <p>Norme logement : 1,5 place pour 60 m² de SHON de collectif / 2 places par logement individuel / 1 place par logement social</p> <p>Norme bureaux, commerces : 3 places pour 100 m²</p>
Espaces verts	<p>1 arbre pour 2 places de stationnement en longitudinal</p> <p>1 arbre pour 4 places de stationnement autre (épi, aire, etc.).</p>



ZONE UB

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

La zone UB couvre un secteur urbain mixte, à dominante d'habitat et d'équipement collectif situé en périphérie du tissu urbain central. Elle comprend plusieurs quartiers tels que Mathalin, la Boubée, le quartier d'Espagne, ainsi que de grands équipements administratifs et collectifs tels que l'hôpital d'Auch, le SDIS, le centre économique du Garros, le pôle universitaire, etc.

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, de services, d'activités urbaines et d'équipements participant au développement du cœur de l'agglomération auscitaine.

Elle se caractérise par des typologies bâties mixtes, incluant pour l'habitat de petits ensembles collectifs associées à de l'habitat individuel groupé et à du bâti individuel en milieu de parcelle. Du fait de la présence de grandes emprises liées aux équipements publics, ce tissu est marqué par sa composition hétérogène et des alignements semi-continu ou discontinu. Il reste cependant relativement dense en zone urbaine centrale.

En dehors de la partie agglomérée, six secteurs ont été définis afin d'intégrer l'hôpital d'Auch, le pôle universitaire d'Embaquès, le lycée du Garros et le centre économique, le pôle d'équipements du Moulia, et la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) à Villeneuve.

Un sous ensemble a été distingué, le secteur UBa correspondant aux grands secteurs d'équipements dans lesquels la règle de hauteur n'est pas définie, ainsi qu'à la Caserne d'Espagne, où l'implantation de toute nouvelle construction est soumise aux dispositions particulières de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme.

EVOLUTIONS EN TERMES DE ZONAGE ET DE REGLEMENT

Dans son ensemble, la zone n'a pas connu d'évolution de fond par rapport au PLU antérieur. Un nouveau secteur a cependant été intégré à la zone UB, à savoir les parcelles E 817 et E 870 lesquelles étaient classées en AUc lors de la révision simplifiée n°2 (approuvée le 31 janvier 2011). Bien que le projet d'extension de MAS n'ait pas été encore réalisé, ce changement de zone permet aux terrains mentionnés de bénéficier de la réglementation relative aux zones UB, notamment en termes d'emprise et de règles de hauteur, laquelle comprend la plupart des équipements collectifs existants.

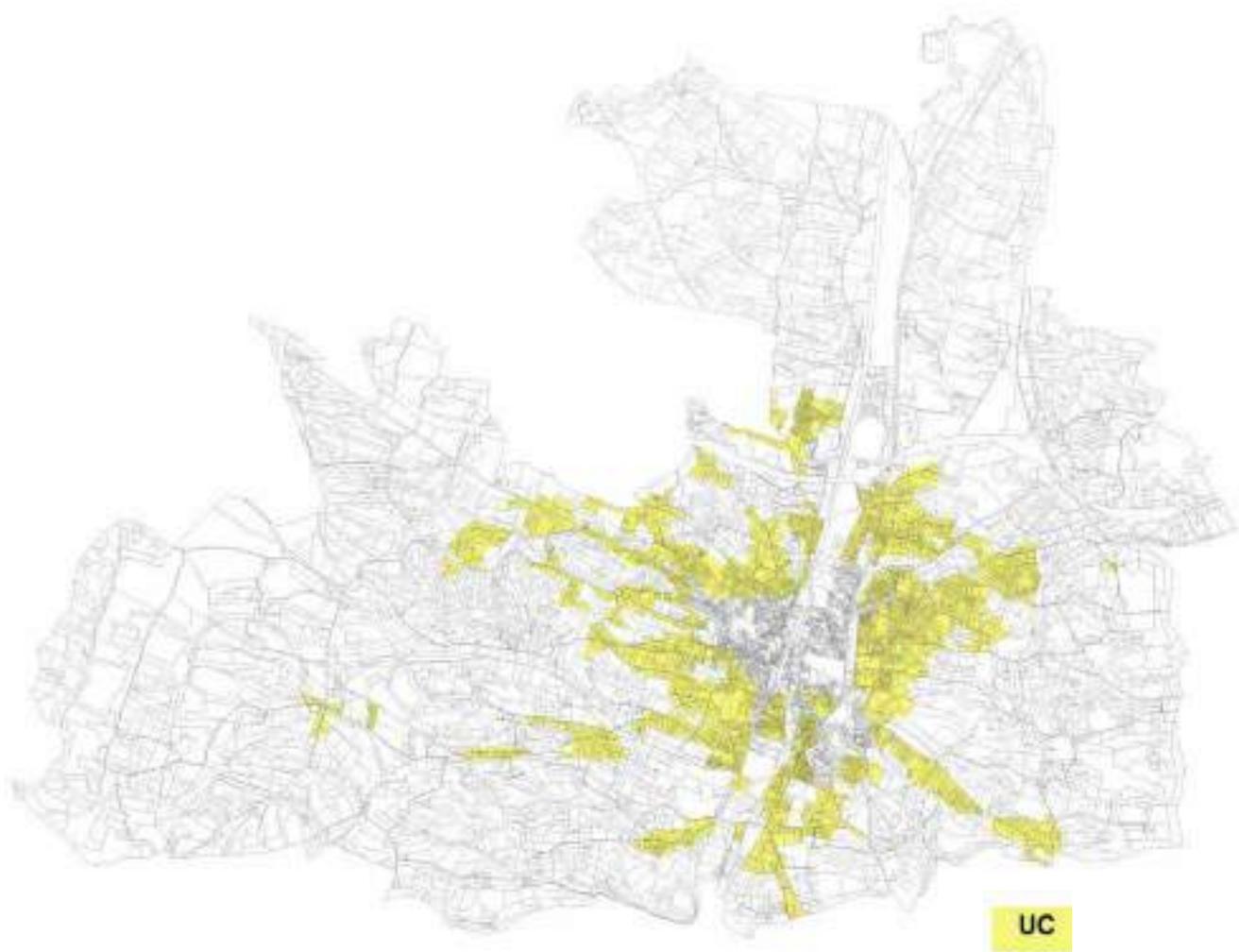
Quelques changements ont été apportés à l'écriture de certaines règles afin de faciliter leur application. L'article 12 en particulier comprend désormais une règle supplémentaire relative au stationnement des deux roues destinée à favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et notamment les 2 roues.

ZONE UB



ZONE UB - PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU REGLEMENT

Occupations autorisées	La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage de logements, d'équipements collectifs, de bureaux, de commerces et d'artisanat.
Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.
Distance par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à $L=H/2$, avec un minimum de 3 mètres. Toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau.
Emprise au sol	Non réglementé.
Hauteurs	Pour l'ensemble de la zone, les constructions ne doivent pas dépasser 10 mètres soit 3 niveaux. Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions n'est pas limitée.
Aspect extérieur	L'article 11 renvoie aux prescriptions de la ZPPAUP.
Stationnement	Rappel des dispositions générales du PLU Norme logement : 1,5 place pour 60 m ² de SHON de collectif / 2 places par logement individuel / 1 place par logement social Norme bureaux, commerces : 3 places pour 100 m ² 2 m ² de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m ² de SHON créée pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
Espaces verts	1 arbre pour 2 places de stationnement en longitudinal 1 arbre pour 4 places de stationnement autre (épi, aire, etc.).



ZONE UC

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

La zone UC correspond à un secteur à dominante d'habitat individuel. Il s'agit de la zone urbaine la plus importante en superficie, correspondant globalement aux quartiers d'habitat de faible densité qui se sont développés sur la commune ces 40 dernières années. Elle se caractérise par des typologies bâties représentées en majeure partie par des constructions pavillonnaires, présentes sous la forme d'extensions isolées ou de lotissements de maisons individuelles. Quelques ensembles d'habitat groupé ou collectif y ont été ponctuellement inclus.

La zone UC reçoit également plusieurs équipements publics ou collectifs intégrés dans les quartiers d'habitat tels que le lycée Pardailhan et le centre postal de la Réthourie, ou situés en frange du tissu urbanisé à l'instar de l'hôtel du département et de la clinique Carlier. De par son caractère périphérique, elle est marquée par une présence importante de la trame végétale et arborée.

La zone UC est la zone urbaine la plus dense par rapport à ses deux composantes UCa et UCb. Il s'agit d'une zone mixte en termes de typologies d'habitat et qui présente les capacités les plus importantes en termes de densification du tissu urbanisé. Elle est totalement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le secteur UCa intègre les nombreux lotissements qui ont été réalisés sur la commune et reçoit également quelques équipements collectifs. Les hauteurs y sont limitées par rapport à la zone UC. Ce secteur est en grande partie desservi par l'assainissement collectif, exceptées les parcelles les plus éloignées de la tache bâtie (A Barronnis, A Terraube notamment).

Le secteur UCb correspond à un développement résidentiel spontané, principalement développé le long des principales voies existantes, et où les hauteurs et la densité sont généralement plus faibles que dans la zone UC et UCa. Dans leur grande majorité, les bâtiments sont des habitations récentes, d'une hauteur moyenne de RDC ou R+1, implantées au milieu de leurs parcelles. Quelques ensembles anciens isolés y ont été également inclus.

EVOLUTIONS EN TERMES DE ZONAGE ET DE REGLEMENT

D'un point de vue quantitatif et spatial, les changements apportés aux limites des zones UC demeurent plutôt limités eut égard le précédent PLU. En effet, la vocation de cette zone n'a pas évolué dans ses principes et les grandes limites spatiales sont dès lors restées inchangées.

Plusieurs secteurs classés en AU dans le précédent PLU ont été logiquement reclassés en zones UC suite à de nouvelles implantations réalisées sur des terrains constructibles. Un certain nombre de parcelles ont en effet accueilli de nouvelles constructions à l'instar des secteurs de Saint-Bertranet, Chelère, Tarabusque, d'Engachies et de Narreoux. Une nouvelle zone UCa a ainsi été délimitée à proximité de Narreoux au plus près du bâti, afin d'acter la construction de plusieurs maisons sur ce secteur qui, par ailleurs, ne bénéficie pas de l'assainissement collectif.

Certaines zones UC ont également été agrandies sur des espaces précédemment classés en zone N ou A. Il s'agit des secteurs A Barronnis et A Terraube. Les arrières de parcelles des constructions situées au lieu dit A Barronnis ont été intégrées à la zone UCa et ôtées de la zone A afin de permettre une évolution mesurée de ce bâti autorisant la construction d'annexes ou d'extensions. Le secteur de la Terraube a également vu le classement d'une parcelle précédemment classée en zone N en zone UCa afin de permettre l'extension du bâtiment existant d'une association d'aide à l'enfance et à l'adolescence sur ce secteur.

De nombreux changements de détail sont intervenus à l'intérieur même de la zone UC, entre ses différentes composantes. De nombreux secteurs ont ainsi été déclassés de la zone UCb et reversés en zone UCa afin d'acter du passage de ces secteurs en assainissement collectif, et ainsi permettre d'augmenter leurs capacités constructibles.

L'analyse du parcellaire recouvert par la zone UC montre que les capacités d'accueil sont importantes dans cette zone, tant par la taille de certaines parcelles construites que par l'existence de terrains libres en nombre important. On dénombre en effet un potentiel foncier encore urbanisable d'environ 70ha sur l'ensemble du territoire communal (soit environ 9 % de la surface totale des zones UC).

S'agissant des dispositions réglementaires relatives à la zone UC, celles-ci n'ont que très peu évolué dans leur contenu. Quelques règles ont cependant été adaptées ou réécrites en fonction des besoins.

L'article 5 a été remanié. Il établit désormais que les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

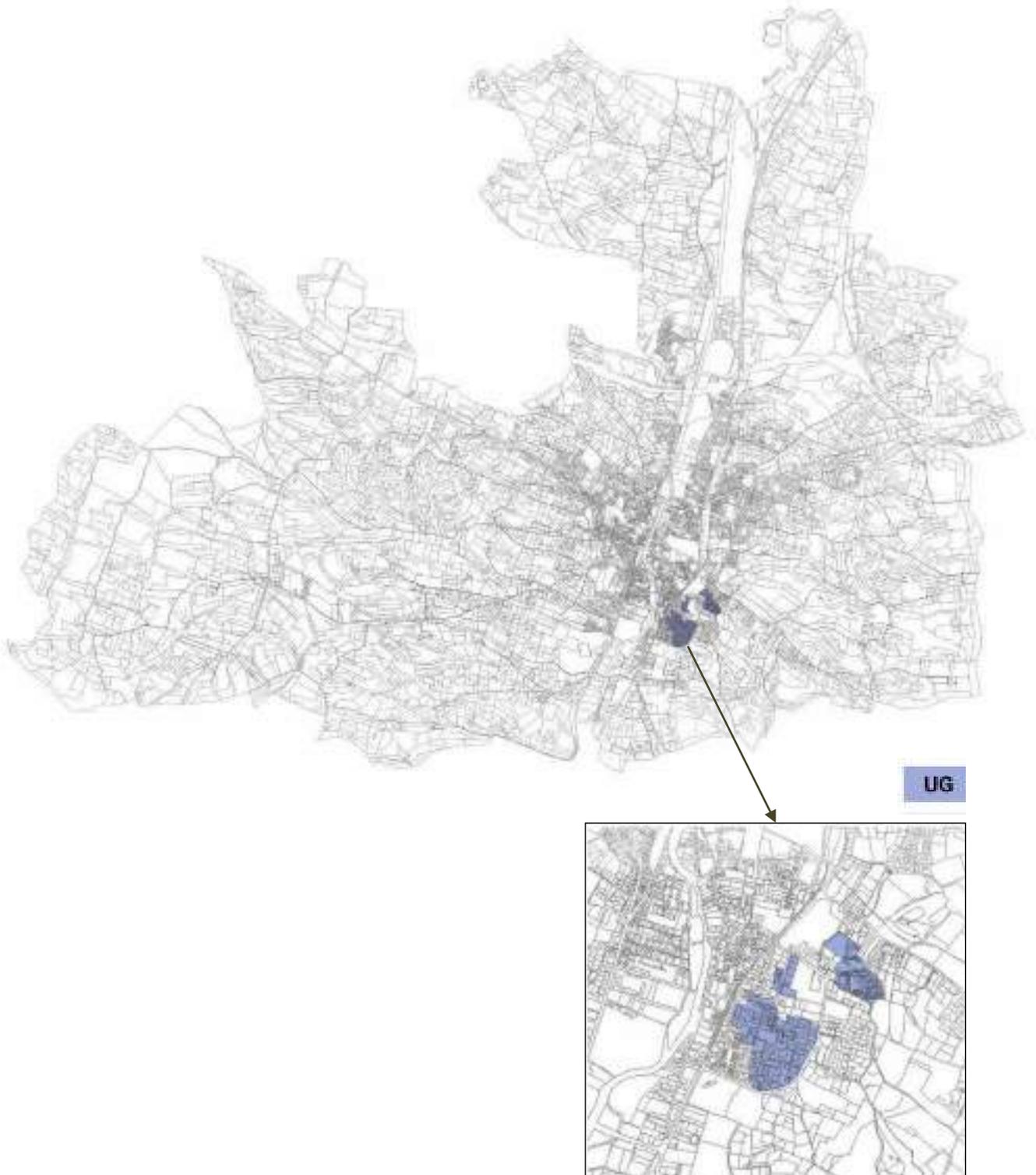
Une autre modification importante concerne l'emprise au sol fixée pour la zone UCb qui est désormais de 20% de la surface du terrain au lieu de 15%, cela afin d'augmenter sensiblement la capacité constructible de ces terrains.

ZONE UC



ZONE UC - PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU REGLEMENT

Occupations autorisées	La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage de logements et d'équipements.
Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.
Distance par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à $L=H/2$, avec un minimum de 3 mètres. Toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des berges des cours d'eau.
Emprise au sol	Elle doit être égale au plus à 50% de la surface du terrain. Dans le secteur UCb, elle doit être au plus égale à 20% de la surface du terrain.
Hauteurs	Les constructions ne doivent pas dépasser 10 mètres de hauteur, soit 3 niveaux. Dans le secteur UCa et UBb, elle doit être limitée à 7 mètres, sur 2 niveaux.
Aspect extérieur	L'article 11 renvoie en tant que de besoin aux prescriptions de la ZPPAUP.
Stationnement	Rappel des dispositions générales du PLU Norme logement : 1,5 place pour 60 m ² de SHON de collectif / 2 places par logement individuel / 1 place par logement social 2 m ² de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m ² de SHON créée pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
Espaces verts	20% au moins de la superficie de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts plantés. 1 arbre pour 2 places de stationnement en longitudinal 1 arbre pour 4 places de stationnement autre (épi, aire, etc.).



ZONE UG

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

La zone UG correspond aux quartiers constitués en majeure partie d'ensembles d'habitations collectives dont la structure parcellaire, la morphologie, la hauteur et l'implantation résultent d'un mode d'occupation spécifique constitué de tours et de barres, avec quelques petits secteurs pavillonnaires contigus.

Hérité en grande partie des modes d'urbanisation en cours durant les années 1970, ce secteur est délimité globalement par les grands quartiers d'habitat social du Garros et de la Hourre.

Certains de ces quartiers font l'objet d'opération de renouvellement urbain qui peuvent entraîner des opérations de démolition /reconstruction ayant pour objectif de diversifier l'habitat et de permettre une mixité des fonctions.

EVOLUTIONS EN TERMES DE ZONAGE ET DE REGLEMENT

Les limites de cette zone n'ont fait l'objet d'aucun changement de forme, le bâti ainsi que le parcellaire étant en effet bien délimité et propre à cette zone. De la même façon, le règlement n'a fait l'objet que de quelques adaptations localisées et qui n'ont dès lors pas remis en cause l'esprit de la règle afférente à cette zone.

Certaines de ces modifications sont communes à l'ensemble des zones U du PLU, à l'instar de l'article 3 relatif aux conditions d'accès et de voirie (ajout de plusieurs dispositions sur le gabarit des voies utilisées pour le passage des véhicules de défense contre l'incendie et de dispositifs de retournement pour les voies en impasses), de l'article 4 concernant la rétention des eaux de ruissellement dans les nouvelles opérations, de l'article 12 (renvoyant aux normes générales du PLU) ainsi que l'article 13 concernant les espaces libres, plantations et espaces boisés classés.

ZONE UG



ZONE UG - PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU REGLEMENT

Occupations autorisées	La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage de logements, de commerces, de bureaux et d'équipements.
Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.
Distance par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à $L=H/2$, avec un minimum de 3 mètres.
Emprise au sol	Non réglementé.
Hauteurs	Non réglementé.
Stationnement	<p>Rappel des dispositions générales du PLU Norme logement : 1,5 place pour 60 m² de SHON de collectif / 2 places par logement individuel / 1 place par logement social</p> <p>2 m² de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m² de SHON créée pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.</p>
Espaces verts	<p>20% au moins de la superficie de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts plantés d'arbres de haute tige.</p> <p>1 arbre pour 2 places de stationnement en longitudinal 1 arbre pour 4 places de stationnement autre (épi, aire, etc.).</p>

