

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens

Annexe à la délibération d'approbation du PLU de Saint- Gaudens

Cachet et visas

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 16 Mars 2017
approuvant le PLU**

I. EVOLUTION ARRET / APPROBATION

Présentation des corrections apportées au dossier de PLU en vue d'être approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges par délibération en date du xx mars 2017.

Le PLU arrêté en Conseil Municipal le 09 mai 2016 a été modifié sur la base :

- Personnes Publiques Associées (PPA)=> des avis des Personnes Publiques Associées (Direction Départementale des territoires, SCoT, RTE, Chambre d'Agriculture, ...) sur le projet de PLU arrêté ;
- Enquête Publique (EP) => du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur ;
- Saisine de la CDPENAF, Chambre d'Agriculture, INAO, CNPF, SCoT, Préfet conformément à l'article R153-6 du Code de l'Urbanisme.

Suite à l'enquête publique et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage a donné une réponse favorable à certaines requêtes qui a induit une réduction mineure de la zone agricole. Cette diminution même mineure a obligé la commune de Saint-Gaudens à saisir certains organismes (CDPENAF, Chambre d'Agriculture, INAO, CNPF, SCoT, Préfet) conformément à l'article R153-6 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers ont rendu leur avis qui seront joints au dossier d'approbation. En conséquence, certaines requêtes ayant eu un avis favorable suite à l'enquête publique ont fait l'objet d'un avis défavorable des partenaires institutionnels.

Article R153-6 du Code de l'Urbanisme : « Conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. Ces avis sont rendus dans un délai de trois mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable ».

ATTENTION : information importante concernant l'organisation du dossier de PLU de Saint-Gaudens dans sa version définitive. Depuis le 01/01/2016, les communes doivent mettre en ligne leur document d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme. Cette mise en ligne du PLU permet au plus grand nombre d'accéder aux informations en matière d'urbanisme et de planification urbaine. Cette dématérialisation des documents d'urbanisme a engendré une nouvelle organisation des dossiers de PLU qui est la suivante :

0_Procédure

1_Rapport de présentation

2_PADD

3_Règlement (pièce 4 dans l'ancienne arborescence)

4_Annexes (pièce 5 dans l'ancienne arborescence)

5_Orientations d'Aménagement (ancienne pièce 3 dans l'ancienne arborescence)

L'organisation du dossier de PLU a repris cette organisation pour mettre en cohérence le PLU en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme et le dossier papier disponible en Mairie et au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges.

I.1. LES EVOLUTIONS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

<ul style="list-style-type: none"> ▪ PPA 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ DD T+ CA 	1.1.	<p><u>Chapitre 1 : diagnostic territorial</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Complément sur l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. ⇒ Complément sur l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. ⇒ Mise à jour et compléments apportés au diagnostic agricole.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ EP + PPA 		1.2.	<p><u>Livre 1-2 : Etat Initial de l'Environnement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Reformulation du préambule du volet écologique, faisant apparaître la notion de la nature ordinaire (partie B). ⇒ Complément d'informations sur l'inventaire des Zones Humides Potentielles du CD31 + cartographie de localisation (partie B). ⇒ Modification de la carte « Trame Verte et Bleue » en y intégrant les Zones Humides Potentielles – Inventaire du Conseil Départemental de la Haute-Garonne (partie B). ⇒ Complément apporté au chapitre « Risques, Nuisances et Pollutions » notamment pour intégrer les remarques de RTE et TIGF sur le projet de PLU arrêté (partie E).

EP + PPA	DDT +	1.3.	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Mise à jour complète de la partie 1.3. du rapport de présentation pour l'adapter aux évolutions apportées au dossier de PLU entre l'arrêt et l'approbation. ⇒ Mise à jour du chapitre sur les explications des objectifs et orientations du PADD (Cf. partie A.4. de la partie 1.3.) : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Mise à jour de la carte de l'axe 3 pour lever la réserve de la DDT sur l'aire d'accueil des gens du voyage. ⇒ Mise à jour du chapitre sur les explications des objectifs et orientations du Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP (Cf. partie B.2. de la partie 1.3.) : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Intégration des deux OAP sur le secteur de l'hôpital et sur le secteur de Melet (documents annexés au dossier d'enquête publique). ⇒ Suppression des éléments de justification de la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois et report dans le chapitre C.4. Choix relatifs aux zones à urbaniser. ⇒ Mise à jour du chapitre sur les choix retenus établir le règlement écrit et le document graphique. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Mise à jour de la partie C.1. « Organisation générale des pièces réglementaires » ; ⇒ Mise à jour de la partie C.2. « Bilan global des surfaces du PLU » ; ⇒ Mise à jour de la partie C.3. « Les choix relatifs aux zones U » ; ⇒ Mise à jour de la partie C.4. « Les choix relatifs aux zones AU » + complément de justification de la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois sur la base des éléments transmis par le service « développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois. ⇒ Mise à jour de la partie C.5. « Les choix relatifs aux zones A » ; ⇒ Mise à jour de la partie C.6. « Les choix relatifs aux zones N » ; ⇒ Mise à jour de la partie C.6. « Les choix relatifs aux trames spécifiques du PLU » notamment concernant les Espaces Boisés Classés et les Emplacements Réservés ; ⇒ Mise à jour du chapitre D. relatif à l'adéquation entre les objectifs du PADD et la traduction réglementaire. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Mise à jour de la partie D.1. « Traduction réglementaire du scénario de développement et de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers » ; ⇒ Introduction d'un nouveau Chapitre F précisant et justifiant les évolutions de surfaces du Plan Local d'Urbanisme entre l'arrêt et l'approbation.
PPA	DDT + DREAL + Fédération des chasseurs	1.4.	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ <u>Livre 1-4 : Evaluation environnementale</u> ⇒ Mise à jour du chapitre sur l'articulation avec les autres plans et programmes (partie A) : La rubrique sur l'articulation entre le PLU et le SDAGE est approfondi au regard des dispositions particulières de ce dernier, en plus de la prise en considération des orientations générales. Un développement sur l'articulation entre le PLU et le SRCAE et l'Agenda21 est également apporté. ⇒ Mise à jour du chapitre sur les incidences du plan sur l'environnement concernant l'évaluation des zones de projet (chapitres B et C) : Il est précisé que c'est le travail de terrain qui a permis de conclure sur un intérêt faible de la biodiversité dans les zones à aménager. Il en est de même pour les zones humides. ⇒ Mise à jour du chapitre sur les incidences du plan sur l'environnement concernant l'évolution des EBC, en précisant que sont uniquement maintenus en EBC les espaces boisés proches de la tâche agglomérée notamment pour des motifs paysagers, les espaces boisés situés dans le périmètre du site Natura 2000, les micro-boisements présents sur des secteurs de pentes supérieurs à 20% et enfin les EBC à créer (sont en partie déclassés les EBC concernés par les lignes RTE). ⇒ Précision du chapitre sur la traduction des Trames Vertes et Bleues, en

			<p>renforçant les explications déjà données dans le document arrêté. Il est précisé que la carte TVB traduit la lecture croisée du SRCE et des analyses éco-paysagères de terrain. Le caractère fragmentant de l'urbanisation est un état de fait qui est figure sur la carte TVB et qui explique la non-continuité des corridors entre le nord et le sud. C'est pour cette raison que le PLU s'est attaché, dans les OAP des zones de projet, à restaurer en milieu urbain des continuités végétales même si la flore en place est de nature ordinaire. Le règlement de toutes les zones prévoit des dispositions visant à maîtriser le caractère fragmentant de l'urbanisation et des dispositions favorisant la renaturation. Bien que le PLU reste avant tout un document d'urbanisme qui n'a pas vocation à gérer l'utilisation non bâtie des milieux naturels et agricoles, le PLU fait donc la démonstration que les Trames Vertes et Bleues, aussi bien patrimoniales que relevant d'une nature plus ordinaire, sont prises en comptes et traduites.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Mise à jour des Indicateurs de suivi du PLU (chapitre E), sur la base des données mises à disposition pour dresser l'état "zéro" de 2016. ⇒ Actualisation des données relatives aux surfaces du PLU et des illustrations faisant intervenir le zonage, sur la bases des corrections réalisées entre l'arrêt et l'approbation.
PPA	DREAL	1.5.	⇒ Complément au résumé non technique faisant apparaître plus significativement les enjeux environnementaux.
PPA	DREAL	1.6.	⇒ Complément à l'annexe du rapport de présentation (essences végétales locales)

1.2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PADD (PIECE 2 DU DOSSIER)

PPA	DDT	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Modification de l'axe 3 pour lever la réserve de l'Etat sur le dossier de PLU arrêté concernant l'aire d'accueil des gens du voyage : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Suppression de la référence à l'aire d'accueil provisoire des gens du voyage dans le corps de texte ; ⇒ Modification de la cartographie de l'axe 3 => suppression de la représentation graphique et modification de la légende ; ⇒ Modification de la cartographie globale du PADD en conséquence. ⇒ La carte du PADD est complétée avec les TVB ajustées.
-----	-----	---

1.3. LES EVOLUTIONS APPORTEES AUX OAP (PIECE 5 DU DOSSIER)

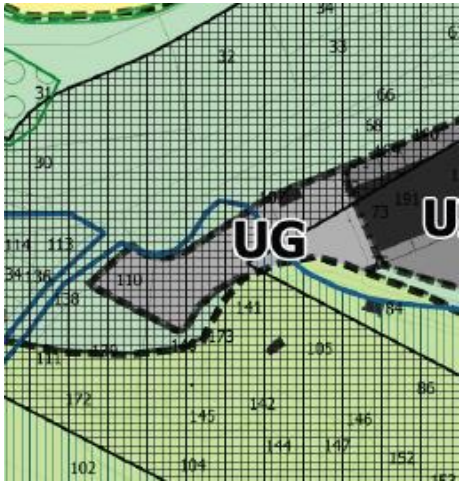
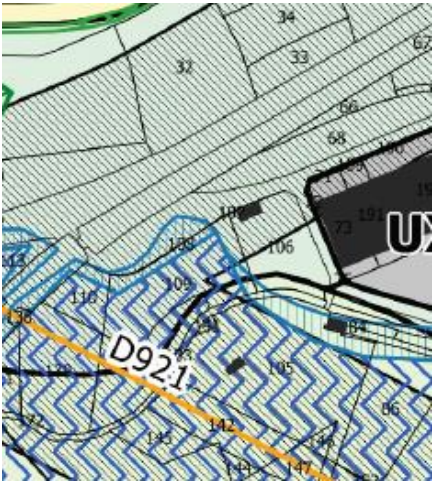
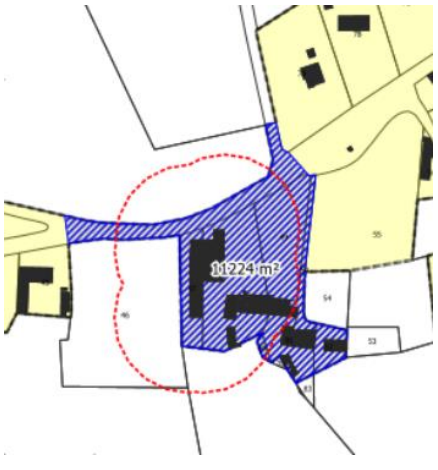
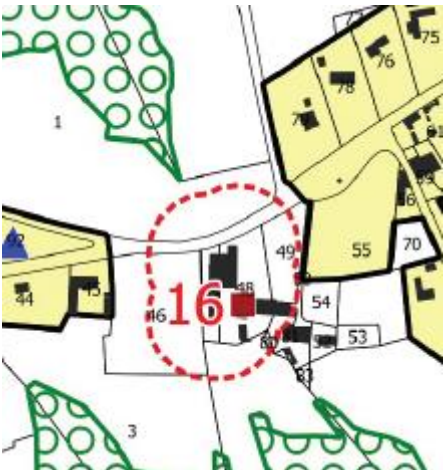
EP + PPA	DDT + DREAL + CD31	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le carnet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 5 du PLU) a été complété, deux secteurs (Brunet/Montléon et Bordeneuve) ne faisaient pas l'objet d'OAP au moment de l'arrêt du PLU. Il s'agit de secteurs à vocation d'équipements et services publics/privés. Suite à l'observation de la DREAL, des principes d'aménagement ont été définis sur ces deux secteurs. Ainsi, l'OAP (secteur Brunet/Montléon) a été amendée et l'OAP (secteur Bordeneuve) a été réalisée (soumise à enquête publique) et réintégrée dans le carnet d'OAP. ⇒ Les noms des principales routes départementales ont été inscrits dans les OAP.
-------------	--------------------------	---

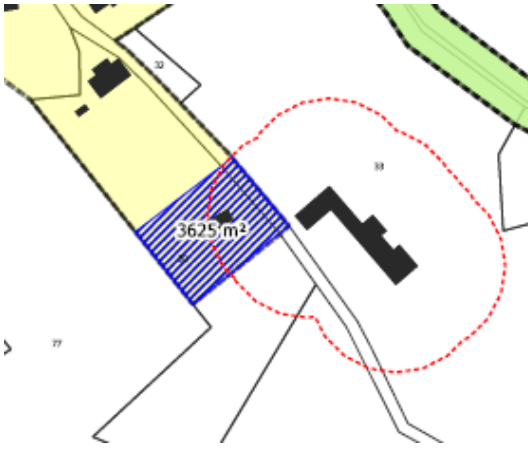
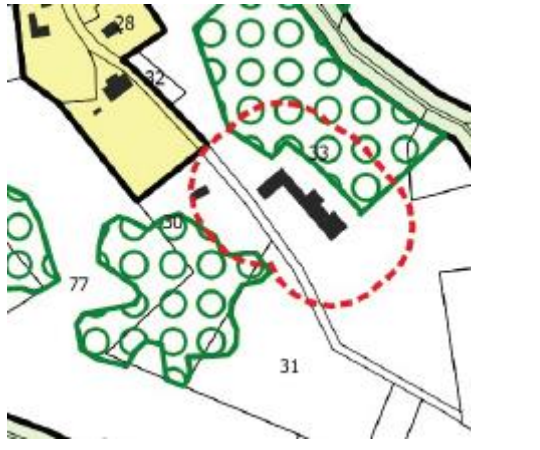
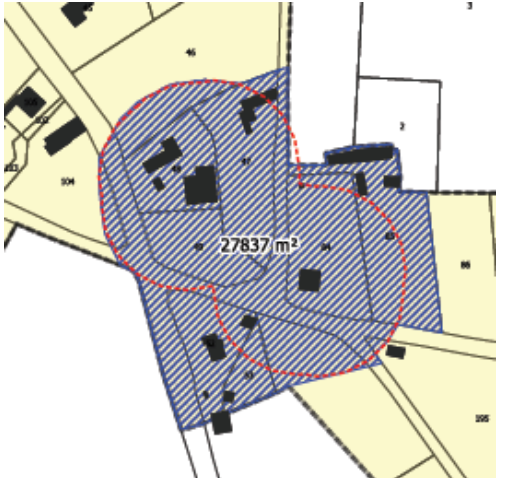
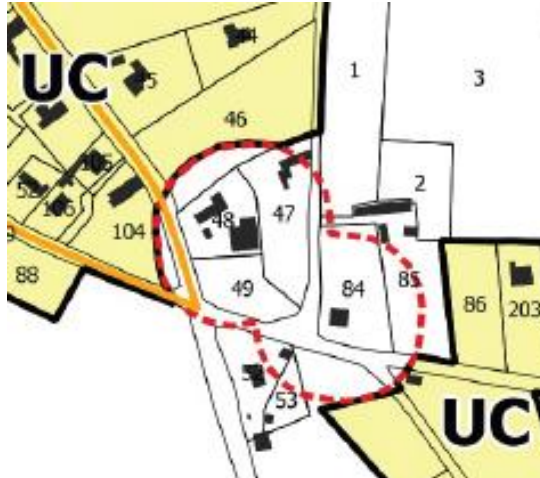
1.4. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT (PIECE 4 DU DOSSIER)

<p>EP + PPA</p>	<p>DDT + RTE + TIGF + Chambre d'Agricult ure</p>	<p><u>PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Article 3 : Suppression de la référence à la zone UG – zone supprimée pour lever la réserve de l'Etat. ⇒ Articles 4 et 5 complétés à la demande des gestionnaires de réseaux (servitudes I3 et I4). <p><u>LEXIQUE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Précisions et modifications apportées sur les définitions suivantes : affouillements et exhaussements du sol / opération d'ensemble / place de stationnement. <p><u>TITRE II :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Suppression de la partie « règles générales applicables à l'ensemble des zones U » et refonte des dispositions dans chacune des zones U. ⇒ Suppression de la partie « règles générales applicables à l'ensemble des zones AU » et refonte des dispositions dans chacune des zones AU. ⇒ Suppression de la partie « règles générales applicables à l'ensemble des zones A et N » et refonte des dispositions dans chacune des zones – A et N. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Article Zones U-1 /Zones AU-1/Zones A-1/Zones N-1 : Suppression à l'article 1 de la notion de « tranquillité » conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. ⇒ Articles UA-1, UB-1, AU-1 : Ajout de l'interdiction d'ouverture de carrières, gravières et décharges. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Suppression de la mention PPRN dans toutes les zones du règlement, car pas de PPRN approuvé sur le territoire de Saint-Gaudens. ⇒ Suppression de la référence au PPRN dans les zones non concernées du PLU. ⇒ Suppression des références faites aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif => dispositions déjà précisées dans la partie « PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME » - Cf. articles 2 et 3. ⇒ Suppression des références faites aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans. => dispositions déjà précisées dans la partie « PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME » - Cf. article 9. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les références faites aux articles du Code de l'Urbanisme ont été intégralement supprimées. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Articles UA-5/UB-5/UC-5/AU-5 : suppression de la règle concernant les murs pignons pour lever toute difficulté d'instruction de la règle. ⇒ Articles UA-6/UB-6/UC-6/AU-6 : suppression des références aux EBC (espaces boisés classés) et terrains cultivés en zone urbaines, car la zone UA n'est pas concernée par ces trames règlementaires spécifiques. ⇒ Articles UA-6/UB-6/UC-6/UL-6/UX-6/AU-6/AUE-6 /Aux-6 : complément apporté sur la gestion des espaces libres en lien avec la remarque de la DDT sur ce point. ⇒ Articles UA-7/UB-7/UC-7 : compléments et ajustements apportés aux règles de stationnement (Cf. paragraphes 1 et 4). ⇒ Articles UC-1 et 2/ UL-1 et 2/ UX-2/ A-2/N-2 : ajustements apportés aux règles de constructibilité dans les zones comprises dans les zones inondables de la CIZI. Les règles modifiées reprennent l'annexe fournie dans l'avis de la DDT31. ⇒ Articles UC-4: une distance de recul de 5 mètres a été introduite qui doit être maintenue entre les constructions et les EBC. ⇒ Articles UE-6 : suppression de la référence aux terrains cultivés en zone urbaines, car la zone UE n'est pas concernée par cette trame règlementaire spécifique. ⇒ Zone UG : suppression des règles applicables à la zone UG. ⇒ Article UL-6 : suppression de la référence aux EBC, car la zone UL n'est pas concernée par cette trame règlementaire spécifique. ⇒ Article AU-3 : modification des règles de mixité sociale => « Dans les secteurs
-----------------------------------	--	--

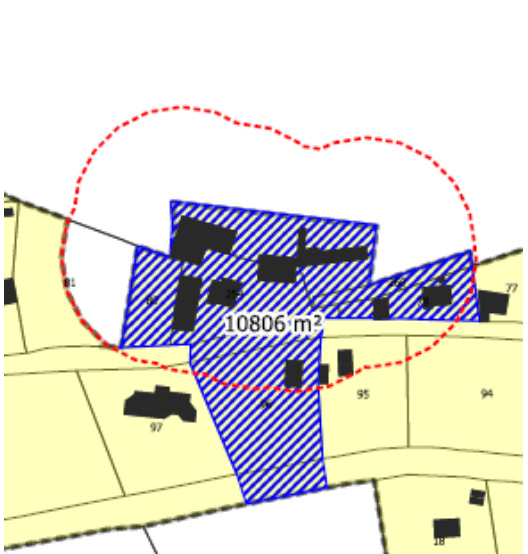
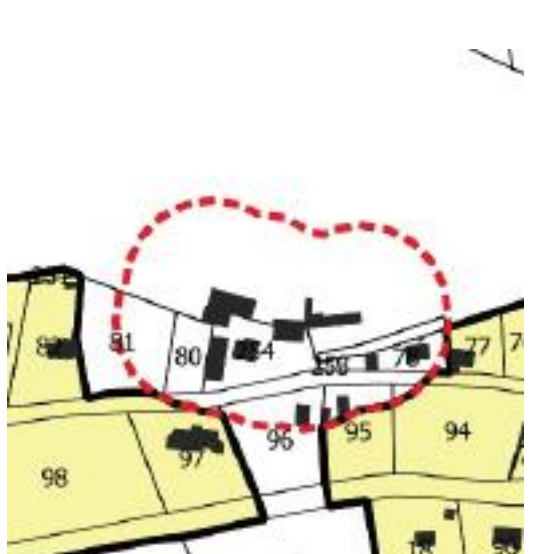
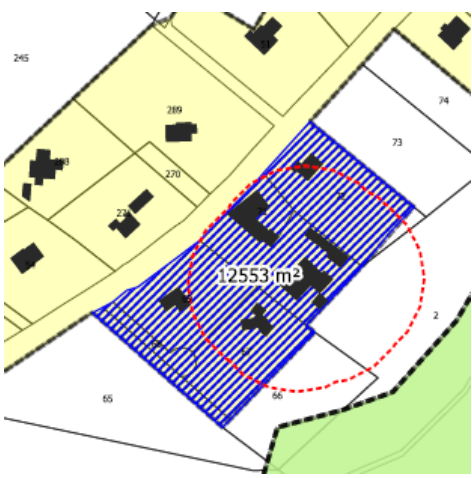
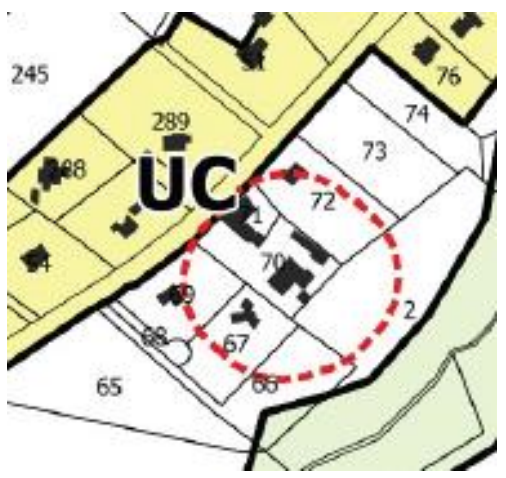
	<p>délimités au titre de L151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique, toute opération de construction ou de lotissement devra consacrer 10% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné) ».</p> <ul style="list-style-type: none">⇒ Article AU-5 : suppression concernant le nombre d'accès autorisés par façade.⇒ Article AUx-2 : suppression de la règle concernant les constructions existantes car il n'y a pas de constructions dans la zone concernée. <p><u>Dans la zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none">⇒ Article A-2 : Concernant les panneaux thermiques et photovoltaïques, ces derniers sont autorisés sur les bâtiments agricoles. A la demande de la Chambre d'Agriculture, ils sont élargis sur les constructions autorisées dans la zone A.⇒ La règle concernant l'extension des constructions et installations à usage agricole dans la zone inondable identifiée au document graphique (CIZI) a été reprise pour ne pas contraindre le développement des exploitations. <p><u>Dans les zones A et N :</u></p> <ul style="list-style-type: none">⇒ Les dispositions concernant les annexes à l'habitation ont été ajustées et assouplies, tout en respectant les exigences du Code de l'Urbanisme.⇒ Les règles concernant les cheminements piétons, cyclables et équestres ont été complétées et ne pourront être ni bitumés, ni cimentés.
--	--


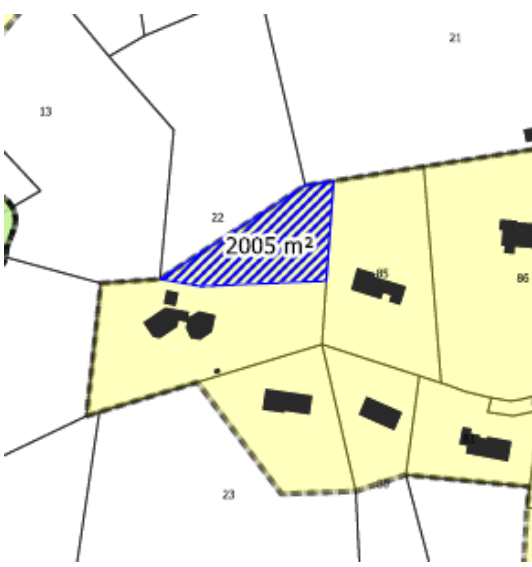
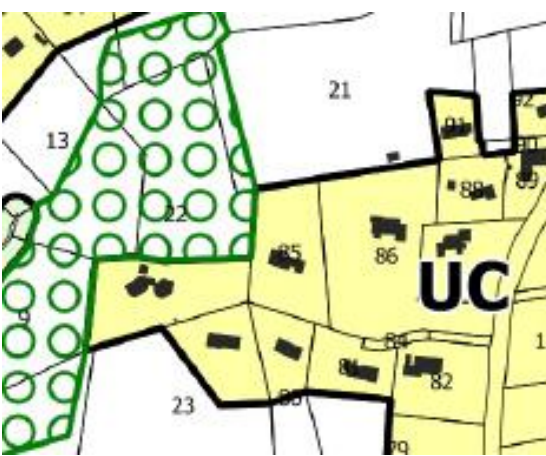
I.5. LES EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (PIECE 4 DU DOSSIER)

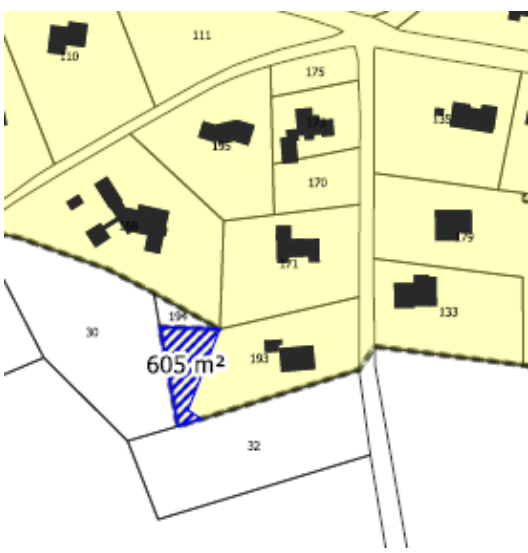
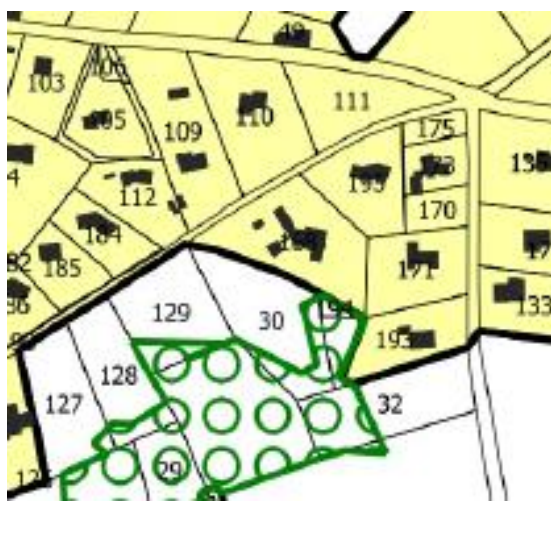
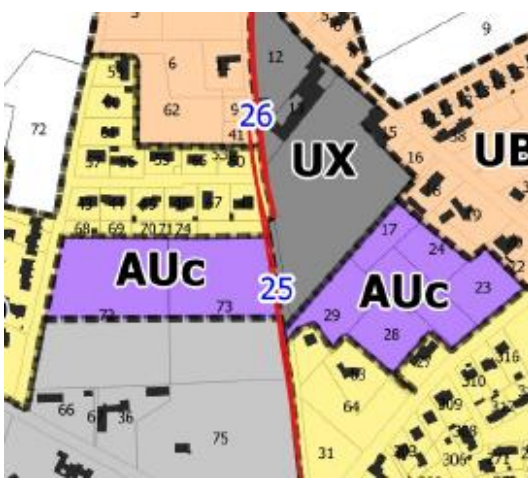
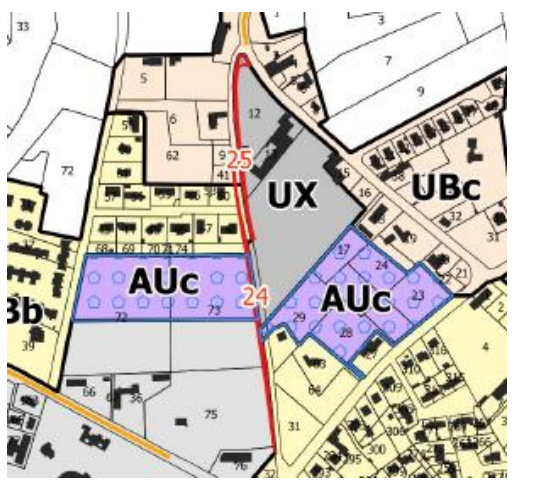
Secteurs concernés	Projet de PLU arrêté	Modifications proposées et apportées suite à l'enquête publique	Avis PPA et justifications
Ajustement et/ou suppression du document graphique			
Secteur des Serres			<p>Avis PPA : DDT</p> <p>Demande : Suppression de la zone UG sur le secteur de Stournemil</p> <p>Modification proposée : Suppression de la zone UG au profit de la zone N.</p> <p>Surface : réduction de 1,34 ha</p>
Secteur des Serres			<p>Avis PPA : DDT + Chambre d'Agriculture + CDPENAF</p> <p>Plan complémentaire soumis à enquête publique.</p> <p>Modification proposée : Demande générale de reclassement des exploitations agricoles en zone A</p> <p>Surface : réduction de 11 224 m² (Cf. surface hachurée en bleu)</p>

Secteur des Serres			<p>Avis PPA : DDT + Chambre d'Agriculture + CDPENAF</p> <p>Plan complémentaire soumis à enquête publique.</p> <p>Modification proposée : Demande générale de reclassement des exploitations agricoles en zone A</p> <p>Surface : réduction de 3 625 m² (Cf. surface hachurée en bleue)</p>
Secteur des Serres			<p>Avis PPA : DDT + Chambre d'Agriculture + CDPENAF</p> <p>Plan complémentaire soumis à enquête publique.</p> <p>Modification proposée : Demande générale de reclassement des exploitations agricoles en zone A</p> <p>Surface : réduction de 27 837 m² (Cf. surface hachurée en bleue)</p>

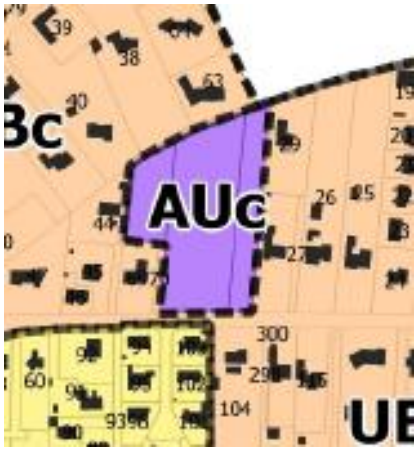

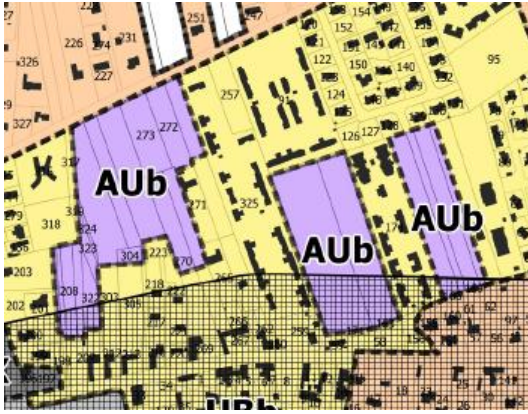
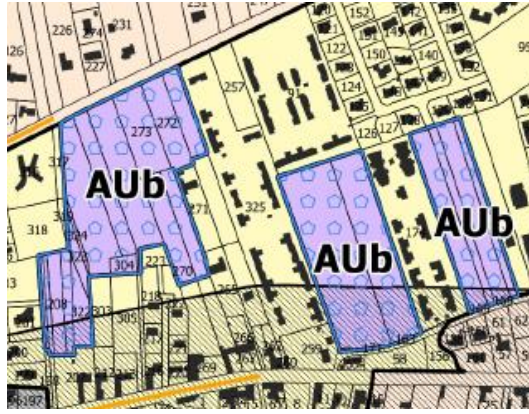
<p>Secteur des Serres</p>			<p>Avis PPA : DDT + Chambre d'Agriculture + CDPENAF</p> <p>Plan complémentaire soumis à enquête publique.</p> <p>Modification proposée : Demande générale de reclassement des exploitations agricoles en zone A</p> <p>Surface : réduction de 1 109 m² (Cf. surface hachurée en bleu)</p>
<p>Secteur des Serres</p>			<p>Avis PPA : DDT + Chambre d'Agriculture + CDPENAF</p> <p>Plan complémentaire soumis à enquête publique.</p> <p>Modification proposée : Demande générale de reclassement des exploitations agricoles en zone A</p> <p>Surface : réduction de 13 964 m² (Cf. surface hachurée en bleu)</p>

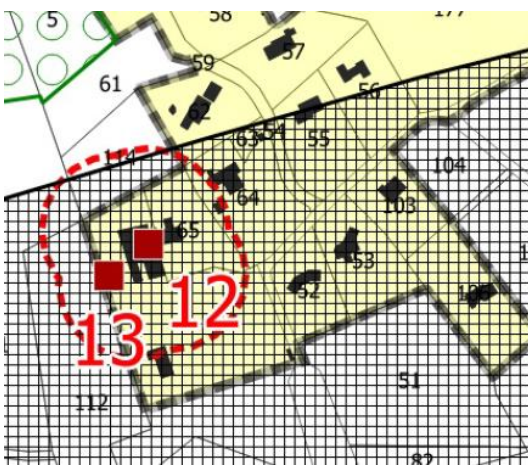
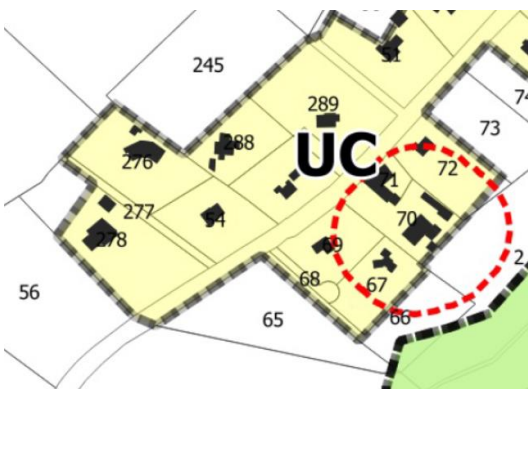
Secteur des Serres			<p>Avis PPA : DDT + Chambre d'Agriculture + CDPENAF</p> <p>Plan complémentaire soumis à enquête publique.</p> <p>Modification proposée : Demande générale de reclassement des exploitations agricoles en zone A</p> <p>Surface : réduction de 10 806 m² (Cf. surface hachurée en bleu)</p>
Secteur des Serres			<p>Avis PPA : DDT + Chambre d'Agriculture + CDPENAF</p> <p>Plan complémentaire soumis à enquête publique.</p> <p>Modification proposée : Demande générale de reclassement des exploitations agricoles en zone A</p> <p>Surface : réduction de 12 553 m² (Cf. surface hachurée en bleu)</p>

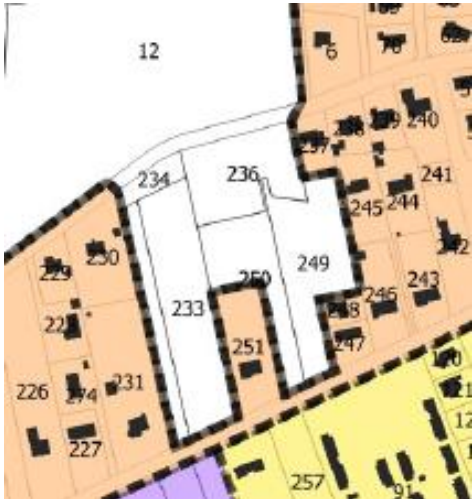

Secteur des Serres			<p>Avis PPA : DDT + Chambre d'Agriculture + CDPENAF</p> <p>Plan complémentaire soumis à enquête publique.</p> <p>Modification proposée : Demande générale de reclassement des exploitations agricoles en zone A</p> <p>Surface : réduction de 22 090 m² (Cf. surface hachurée en bleue)</p>
Secteur des Serres			<p>Avis PPA : DDT + Chambre d'Agriculture + CDPENAF</p> <p>Plan complémentaire soumis à enquête publique.</p> <p>Modification proposée : Demande générale de reclassement des parcelles concernées par une trame EBC en zone A.</p> <p>Surface : réduction de 2 005 m² (Cf. surface hachurée en bleue)</p>

Secteur des Serres			<p>Avis PPA : DDT + Chambre d'Agriculture + CDPENAF</p> <p>Plan complémentaire soumis à enquête publique.</p> <p>Modification proposée : Demande générale de reclassement des parcelles concernées par une trame EBC en zone A.</p> <p>Surface : réduction de 605 m² (Cf. surface hachurée en bleue)</p>
Secteur Montléon			<p>Avis PPA : DDT</p> <p>Modification proposée : Suite à l'observation de la DDT sur les dispositions en matière de mixité sociale, la commune a fait le choix d'y répondre favorablement en inscrivant une trame mixité sociale (Cf. article L151-15 du Code de l'Urbanisme). Parallèlement, le règlement des zones AU a été modifié pour introduire les dispositions applicables dans ces secteurs d'urbanisation future.</p>

Secteur de Caussade			<p>Avis PPA : DDT</p> <p>Modification proposée : Suite à l'observation de la DDT sur les dispositions en matière de mixité sociale, la commune a fait le choix d'y répondre favorablement en inscrivant une trame mixité sociale (Cf. article L151-15 du Code de l'Urbanisme). Parallèlement, le règlement des zones AU a été modifié pour introduire les dispositions applicables dans ces secteurs d'urbanisation future.</p>
Secteur de Begue			<p>Avis PPA : DDT</p> <p>Modification proposée : Suite à l'observation de la DDT sur les dispositions en matière de mixité sociale, la commune a fait le choix d'y répondre favorablement en inscrivant une trame mixité sociale (Cf. article L151-15 du Code de l'Urbanisme). Parallèlement, le règlement des zones AU a été modifié pour introduire les dispositions applicables dans ces secteurs d'urbanisation future.</p>

Secteur Lamarche			<p>Avis PPA : DDT</p> <p>Modification proposée : Suite à l'observation de la DDT sur les dispositions en matière de mixité sociale, la commune a fait le choix d'y répondre favorablement en inscrivant une trame mixité sociale (Cf. article L151-15 du Code de l'Urbanisme). Parallèlement, le règlement des zones AU a été modifié pour introduire les dispositions applicables dans ces secteurs d'urbanisation future.</p>
Secteur Gavastous			<p>Avis PPA : DDT</p> <p>Modification proposée : Suite à l'observation de la DDT sur les dispositions en matière de mixité sociale, la commune a fait le choix d'y répondre favorablement en inscrivant une trame mixité sociale (Cf. article L151-15 du Code de l'Urbanisme). Parallèlement, le règlement des zones AU a été modifié pour introduire les dispositions applicables dans ces secteurs d'urbanisation future.</p>

Secteur des Serres			<p>Modification suite Enquête Publique + avis CDPENAF + Chambre d'Agriculture + SCOT + Préfet</p> <p>Objet : demande de reclassement des parcelles ZV 51 et 82 en zone constructible.</p> <p>Modification proposée : Favorable en partie. La propriétaire de la parcelle ZV 51 a financé des équipements importants de viabilisation des parcelles ZV51 et ZV82. La commune décide de reclasser en zone UC une partie seulement de la parcelle ZV51. La partie sud de la parcelle ZV51 et la parcelle ZV82 resteront classées en zone agricole.</p>
Secteur des Serres			<p>Modification suite Enquête Publique + avis CDPENAF + Chambre d'Agriculture + SCOT + Préfet</p> <p>Objet : demande de reclassement des parcelles ZC 56 et 278 en zone constructible.</p> <p>Modification proposée : Favorable en partie. La parcelle ZC n°56 a été déclassée de la zone constructible du POS au regard des objectifs du PADD qui visent à la fois à réduire le potentiel constructible sur le secteur des Serres en privilégiant le développement urbain sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens et d'autres part, d'assurer la préservation et la remise en état des principales continuités écologiques du territoire communal. Cette demande est incompatible avec les avis des services de l'Etat et de la Chambre</p>

			<p>d'Agriculture qui demandent à recentrer l'urbanisation au plus près des constructions existantes et dans la limite du comblement des dents creuses.</p> <p>Le fond de la parcelle ZC n°278 sera quant à lui réintégré en zone constructible avant l'approbation du PLU.</p>
Secteur Hout Barrade			<p>Modification suite Enquête Publique + avis CDPENAF + Chambre d'Agriculture + SCOT + Préfet</p> <p>Objet : demande de reclassement des parcelles AX 236,249 et 250 en zone constructible.</p> <p>Avis favorable en partie. La municipalité a du faire des choix en matière de développement urbain et notamment sur le nombre de logements à bâtir à l'horizon 2026 et une enveloppe foncière correspondante à ces besoins. Ces choix ont entraîné la suppression de nombreuses zones constructibles identifiées au POS, comme précisé et justifié dans le rapport de présentation du PLU. Néanmoins, la commune a décidé de répondre favorablement au reclassement d'une partie des parcelles n°249 et 250 dans la continuité du fond de la parcelle AX n°251. Cela permettra d'assurer un front bâti le long de la route de Landorthe. La requête concernant la parcelle AX n°236 ne peut faire l'objet d'une réponse favorable, mais pourra être réétudié dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU (au-delà de 2026).</p>

Secteur Proufit			<p>Modification suite Enquête Publique + avis CDPENAF + Chambre d'Agriculture + SCOT + Préfet</p> <p>Objet : demande de reclassement de la parcelle AX 83 en zone constructible.</p> <p>Modification proposée : Favorable. Pour assurer une cohérence du tissu bâti, il est décidé de donner une suite favorable à la demande de cet administré. La parcelle est desservie par les réseaux urbains.</p>
Secteur Centre-ville			<p>Modification suite Enquête Publique</p> <p>Objet : Demande de suppression de l'emplacement réservé n°19 pour permettre un projet de construction de logements collectifs.</p> <p>Modification proposée : Favorable. L'emplacement réservé n°19 sera supprimé.</p>
	Cf. Zonage	Cf. Zonage	<p>Avis TIGF => Réponse du maître d'ouvrage : positif</p> <p>Les lignes TIGF sont reportées sur le zonage. Elles sont reportées à titre indicatif, le zonage n'ayant pas vocation à se substituer au plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP : annexe pièce 4 du dossier de PLU)</p>

Autres modifications :

- La lisibilité générale du plan a été améliorée.
- La trame CIZI => les différents niveaux d'aléas sont reportés sur le document graphique.
- La zone réglementaire du PPRT Fibre Excellence sera reportée au document graphique.

I.6. LES EVOLUTIONS APPORTEES AUX ANNEXES (PIECE 5 DU DOSSIER)

PPA	DDT	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La délibération du droit de préemption urbain sera intégrée au dossier de PLU le jour de l'approbation du PLU après délibération du Conseil Communautaire. ⇒ Le Schéma Communal d'Assainissement révisé et approuvé sera intégré dans les annexes du PLU. ⇒ La liste des SUP annexée au PLU a été mise à jour.
PPA	TIGF	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les annexes relatives à la servitude I3 ont été remplacées par les documents joints à l'avis du TIGF. ⇒ La servitude I3 a été ajoutée à la liste des servitudes d'utilité publique de Saint-Gaudens (tableau mis à jour et transmis par les Services de la DDT de la Haute-Garonne).
PPA	RTE	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les annexes relatives à la servitude I4 ont été remplacées par les documents joints à l'avis du RTE.

I.7. LE BILAN DU CALIBRAGE DU PLU ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

ZONES	ARRET PLU		APPROBATION PLU	
	Surfaces en Ha	Part de la superficie du territoire	Surfaces en Ha	Part de la superficie du territoire
U	863,47	31,06%	852,47	30,66%
AU	59,42	2,14%	59,42	2,14%
A	1500,64	53,98%	1510,30	54,33%
N	356,54	12,82%	357,89	12,87%
TOTAL	2780,07	100,0%	2780,08	100,0%

I.8. LE BILAN DES MOUVEMENTS DE SURFACES PAR GRAND TYPE DE ZONE

PLU	ARRET	APPRO
Zones Urbaines	Ha	Ha
UA	48,34	48,34
UAc	20,68	20,68
UBa	18,54	18,53
UBb	287,00	287,00
UBc	90,12	90,89
UC	147,10	136,66
UE	87,16	87,16
UG	1,34	-
UL	10,41	10,41
UX	78,25	78,25
UXa	74,54	74,53
Total	863,47	852,47
Zones A Urbaniser	Ha	Ha
2AUX	19,86	19,86
AUE	9,89	9,89
AUX	9,06	9,06
AUa	2,02	2,02
AUb	6,65	6,65
AUc	5,95	5,95
AUf	5,97	5,97
Total	59,42	59,42
Zones agricoles	Ha	Ha
A	1500,64	1510,30
Zones naturelles	Ha	Ha
N	74,18	75,52
Nj	0,34	0,34
NI	27,77	27,77
Np	254,26	254,26
Total	356,54	357,89
TOTAL Commune	2780,07	2780,08