

Enquête Publique Unique SCA / PLU

Note de présentation du Plan Local d'Urbanisme

**arrêté par délibération du Conseil Municipal du
09/05/2016**

(Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement)

SOMMAIRE

I. Coordonnées du Maître d'Ouvrage	3
II. Objet de l'enquête publique	3
III. Textes régissant l'enquête publique unique PLU / zonage d'assainissement.....	3
IV. Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative.....	4
V. décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête	6
V.1. Contenu du dossier d'enquête publique unique.....	6
V.2. Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête.....	6
VI. Contenu du dossier du Plan Local d'Urbanisme soumis à évaluation environnementale.....	8
VI.1. Formalisation du dossier de PLU	8
VI.2. Justification d'évaluation environnementale formalisée dans le dossier PLU	9
VII. Résumé du projet de PLU	10
VIII. Résumé du projet de saint-GAUDENS pour 2016-2026 : expression du projet de territoire.....	17
VIII.1. Formalisation du projet de territoire : les pièces réglementaires du PLU	18
VIII.2. Résumé des choix et des impacts du Plan Local d'Urbanisme	25

I. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Saint-Gaudens, Mairie de Saint-Gaudens

Mairie de Saint-Gaudens, 1 Rue de Goumetx, 31800 Saint-Gaudens

Tél. 05.61.94.78.00. Fax : 05.61.94.78.78. Email : plu2016@stgo.fr / mairie@stgo.fr

La commune de Saint-Gaudens est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme. La procédure de révision du POS/élaboration du PLU est sous sa responsabilité, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme.

II. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente **enquête publique unique** porte sur les 2 projets suivants :

- ▶ la révision du Plan d'Occupations des Sols/l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gaudens arrêté par délibération du Conseil Municipal du 09/05/2016.
- ▶ la révision du schéma d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Gaudens adopté le 24/08/2016 en Bureau Syndical du Syndicat Mixte d'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne.

La note de présentation du projet exposée dans les pages suivantes porte sur le PLU.

La note de présentation du projet de révision du zonage d'assainissement fait l'objet d'un document à part.

III. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLU / ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le dossier de révision générale du POS/ élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est soumis à enquête publique conformément aux dispositions suivantes :

- ▶ Articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement relatif à l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- ▶ Articles L.153-19 et R.153-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

IV. INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

*La commune de Saint-Gaudens a décidé de réviser son POS et élaborer son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle a procédé en parallèle à la révision du schéma directeur d'assainissement. **Le PLU arrêté est soumis à enquête publique dans le cadre d'une enquête publique unique comprenant également le dossier de révision du zonage d'assainissement.***

La commune de Saint-Gaudens a décidé de réviser son POS/élaboration de son PLU en vue d'y intégrer les dispositions de la Loi Grenelle 2 (Engagement National pour l'Environnement) du 12/07/2010 et de la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24/03/2014.

L'objectif du PLU de Saint-Gaudens est non seulement de prendre en compte ce nouveau contexte réglementaire et législatif qui n'était pas le même lors de l'élaboration du POS antérieur, mais aussi d'imaginer le territoire à l'horizon 2026. → *Le projet communal est développé dans les pages suivantes.*

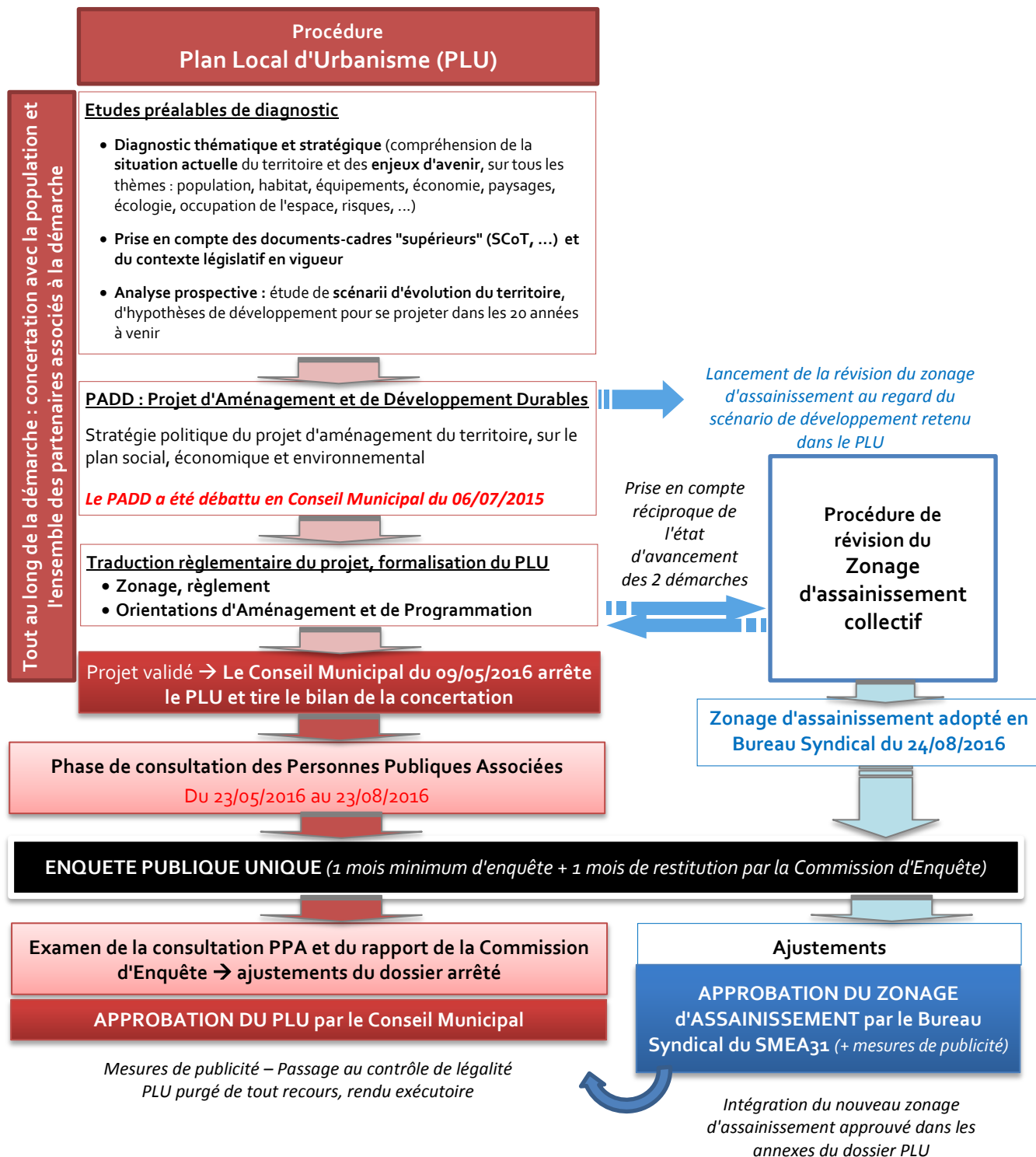
Dans le cadre de ces réflexions, la commune a souhaité mener de front l'analyse de scénarii de développement de la commune avec celle des travaux de renforcement ou de création d'ouvrages nécessaires à l'assainissement collectif.

Le fruit de ces expertises croisées a permis, en particulier, de définir une programmation urbaine en adéquation avec les capacités des réseaux urbains, dont l'assainissement. Ce travail croisé a permis également de redélimiter les secteurs d'assainissement collectif ou individuel. La finalité de la démarche est d'arrêter une programmation des investissements liés à l'assainissement collectif. La question de la gestion de l'assainissement collectif a été approfondie dans le cadre d'une procédure indépendante du PLU (toutefois étroitement liée dans l'analyse prospective), celle de la révision du schéma d'assainissement de Saint-Gaudens.

Les dossiers PLU et schéma d'assainissement sont donc fortement et réciproquement liés dans leur justification et dans leur choix, c'est pourquoi la commune de Saint-Gaudens et le Syndicat Mixte des Eaux et de l'Assainissement de la Haute-Garonne ont fait le choix d'une enquête publique unique, dans le souci d'assurer une compréhension et une cohérence des deux dossiers auprès du public.

L'organigramme ci-dessous permet de comprendre l'articulation.

Délibération du Conseil Municipal du 27/11/2014 prescrivant l'élaboration du PLU et précisant les modalités de concertation



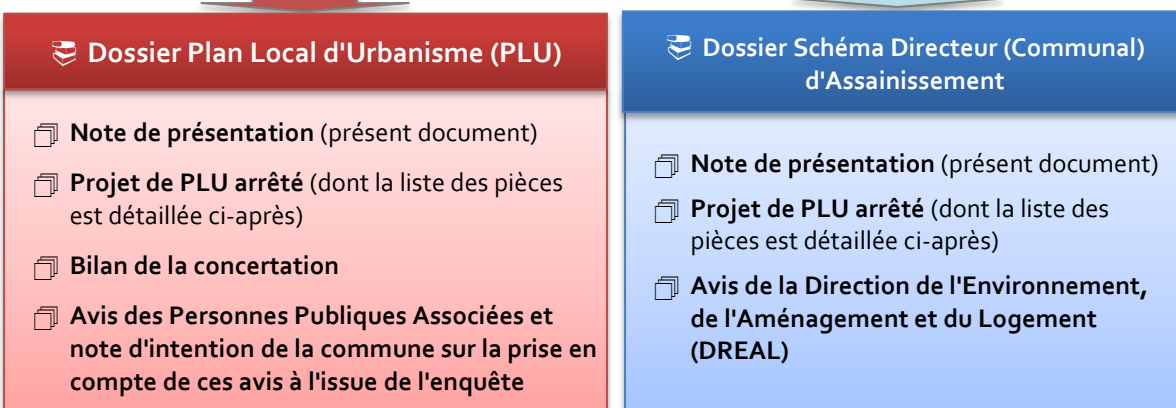
V. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

Ce qui suit concerne plus particulièrement la procédure du Plan Local d'Urbanisme (objet de la présente note) :

V.1. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE (mesures de publicité et tenue de l'enquête : communes)



La présente note de présentation relative au PLU répond aux attentes des dispositions de l'article R.128-3 du Code de l'Environnement rappelé ci-dessus.

V.2. DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE

A l'issue de l'enquête, le registre tenu par le Commissaire Enquêteur est clos.

Le Commissaire Enquêteur établit, dans un délai de trente (30) jours, son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur sont mis à la disposition du public et librement consultables en mairie de Saint-Gaudens, pendant un an à compter de la clôture de cette enquête.

Toute personne pourra obtenir communication, à sa demande et à ses frais, du rapport et des conclusions en s'adressant à la Mairie de Saint-Gaudens dans les conditions prévues par le Code de l'Environnement et la Loi n°78-753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

A l'issue de l'Enquête Publique, le Conseil Municipal, par délibération, pourra approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens, après avoir procédé à des ajustements du projet arrêté sur la base des éléments suivants uniquement :

- ▶ **Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées** (voir le recueil des avis et la note de d'intention de la commune sur la prise en compte de ces avis à l'issue de l'enquête figurant dans le dossier présenté à l'enquête publique).
- ▶ **Prise en compte du rapport argumenté du Commissaire Enquêteur.**

Il se peut que des avis émanant de ces deux sources puissent être en contradiction : le Conseil Municipal opérera des choix au cas par cas. Toutes les corrections apportées au PLU arrêté en vue de l'approbation seront listées et expliquées dans l'annexe à la délibération d'approbation. Les corrections ne devront pas porter atteinte à l'économie générale du projet, autrement un nouvel arrêt du PLU serait nécessaire (et donc une nouvelle consultation puis une nouvelle enquête publique).

Le dossier ainsi approuvé sera remis à la Préfecture de la Haute-Garonne et passera au contrôle de légalité. En fonction du rendu de cet examen réalisé par les autorités compétentes de l'Etat, et après avoir purgé tout recours éventuel, le PLU de Saint-Gaudens sera rendu ou non exécutoire (applicable en lieu et place du POS actuellement en vigueur).

VI. CONTENU DU DOSSIER DU PLAN LOCAL D'URBANISME SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

VI.1. FORMALISATION DU DOSSIER DE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens a été prescrit par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2014. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal du 6 juillet 2015, c'est-à-dire :

- ▶ après la parution du Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- ▶ après la promulgation de la Loi ALUR (Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

Le contenu du PLU de Saint-Gaudens arrêté le 9 mai 2016 est donc conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur du 1^{er} janvier 2016. Il s'agit d'un PLU dit sous "forme Grenelle/ALUR". Néanmoins, la finalisation du PLU de Saint-Gaudens s'est inscrite dans une période de réformes législatives dont la commune a fait le choix par délibération du Conseil municipal du 18/02/2016 d'intégrer les dispositions réglementaires du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens par délibération est un dossier formalisé qui comprend les pièces suivantes, conformément au Code de l'Urbanisme :

1. Rapport de Présentation

- a. Diagnostic, Etat Initial de l'Environnement et synthèse thématique
- b. Justifications et évaluation des choix du PLU arrêté
- c. Evaluation environnementale
- d. Résumé non technique, lexique utile et indicateurs de suivi de l'application du PLU
- e. Annexes

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4. Documents graphiques et Règlement

- 1. Règlement
- 2. Documents graphiques

5. Annexes

- a. Annexes sanitaires
- b. Servitudes d'Utilité Publiques
- c. Annexes documentaires

VI.2. JUSTIFICATION D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE FORMALISEE DANS LE DOSSIER PLU

Suite au décret du 23 Août portant 2012 sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le code de l'urbanisme prévoit que la procédure d'évaluation environnementale s'applique pour tous les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'affecter un site Natura 2000.

- ▶ La commune de Saint-Gaudens étant bordée par la vallée de la Garonne qui fait l'objet d'un classement au réseau européen Natura 2000 au titre de la Directive Habitat, [le PLU fait obligatoirement l'objet d'une évaluation environnementale.](#)

Il convient de préciser que :

- ▶ La commune de Saint-Gaudens présente :
- ▶ **3 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)**
 - Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau
 - Prairies humides et milieux riverains de la vallée du Jô
 - La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère.
- ▶ **1 ZSC / Natura 2000 Directive « HABITAT » (Zone Spéciale de Conservation)**
 - Site qui contribue de manière significative à maintenir ou à rétablir un type d'habitat ou une espèce d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable et/ou qui contribue au maintien de la diversité biologique dans la région biogéographique concernée.
- ▶ **1 APPB (Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope) du 17/10/1989**
 - Biotopes (milieux naturels) nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, au repos et à la survie de poissons migrateurs sur la Garonne.
- ▶ **Axe migrants amphihalins (identification au titre du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 / volet écologique)**
 - La Garonne (qui présente les mêmes enjeux que ceux de l'APPB).
- ▶ L'état initial de l'environnement (pièce n°1.2. du Rapport de Présentation du dossier PLU) dresse l'état des lieux environnemental et précise en quoi la nature, l'environnement, la biodiversité et les paysages sont à prendre en compte. Les sensibilités environnementales locales ont été identifiées.
- ▶ Le PLU étant soumis à procédure d'évaluation environnementale, le Rapport de Présentation du dossier PLU s'est attaché à préciser les impacts / incidences du projet d'aménagement de la commune sur l'environnement et les mesures compensatoires proposées.

VII. RESUME DU PROJET DE PLU

LES ELEMENTS-CLES RETENUS AU MOMENT DES ETUDES PREALABLES (PHASE DE DIAGNOSTIC)

Pièce n°1 du dossier PLU : Rapport de Présentation

Ce document découpé en plusieurs livres et assorti d'un plan en grand format développe toute la philosophie de la démarche d'élaboration du PLU, depuis la phase de diagnostic jusqu'à la justification et à l'évaluation des choix du projet.

Les études préalables de diagnostic sont déroulées de début 2015 à fin 2015 et ont été actualisées en début d'année 2016 avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme en Mai 2016. Tous les thèmes ont été analysés comme le prévoit le Code de l'Urbanisme. Voici un résumé thématique des éléments importants caractérisant la commune et orientant le projet municipal :

▪ POPULATION ET HABITAT

La commune de Saint-Gaudens est la Sous-Préfecture du département de la Haute-Garonne et constitue à ce titre le pôle majeur dans l'organisation territoriale du Pays Comminges-Pyrénées. La ville de Saint-Gaudens compte au dernier recensement INSEE 2013, 11 241 habitants avec un taux de croissance annuel moyen de 0,3% par an. Le diagnostic territorial a mis en évidence un vieillissement important de la population locale, mais également une baisse généralisée du nombre de personnes par ménage. Le parc de logements a connu quant à lui une croissance constante comptabilisant 7 050 logements dont 5 765 résidences principales. Le taux de vacance est relativement important, soit un peu plus de 15% du parc total.

Le scénario retenu abouti sur un besoin en logements de l'ordre de 880 logements (dont 15% en réhabilitation) afin de stabiliser à minima le nombre d'habitants actuel et de redynamiser la croissance démographique de l'ordre de 0,6 % par an. Une densité moyenne recherchée de 20 logements/ha (à l'échelle globale de commune), soit un foncier à mobiliser de l'ordre de 44 Ha entre 2016 et 2026 pour la vocation « HABITAT » (*Besoin foncier hors prise en compte de la rétention foncière et des emprises nécessaires aux voiries et réseaux divers*).

L'hypothèse retenue dans le cadre du PLU est d'afficher un coefficient de rétention foncière et une densité de logements à l'hectare différenciés en fonction de la localisation géographique de ces dents creuses mais également leur raccordement aux réseaux urbains. Sur la tâche urbaine de Saint-Gaudens, le coefficient de rétention foncière retenu est de 50% car à ce jour de nombreuses parcelles libres font l'objet d'une rétention foncière de la part des propriétaires. Les échanges tenus avec la population locale lors des deux réunions publiques tenues en début 2016 ont permis de confirmer cette analyse. Sur ce potentiel disponible en zone U en centre-ville, la densité moyenne attendue est de 20 logements/ha, soit environ 500m² en moyenne par parcelle.

Sur le secteur des coteaux Nord de Saint-Gaudens, l'hypothèse retenue est d'afficher un coefficient de rétention foncière de 30%. Ce coefficient moindre est justifié au regard de la forte attractivité résidentiel de ce secteur pour les nouveaux ménages désireux de s'installer sur la commune de Saint-Gaudens. De nombreux terrains identifiés au document graphique et disponibles à la construction sont déjà équipés et viabilisés. Néanmoins, la municipalité dans ces choix établit dans le PLU privilégie le développement urbain sur la tâche urbaine principale. La densité moyenne attendue sur le secteur des Serres est de 5 logements à l'hectare, soit en moyenne 2000m² par parcelle.

Ce secteur révèle des sensibilités paysagères et environnementales et n'a pas vocation à être densifié. Il n'est pas raccordé à l'assainissement collectif, c'est pourquoi les choix du PLU ont encouragé une suppression de plus de 40 ha de surfaces constructibles par rapport au POS.

Le projet urbain du PLU de la commune de Saint-Gaudens traduit clairement l'objectif inscrit au PADD de renouveler la ville sur elle-même et assurer les conditions de sa redynamisation. Plusieurs sites à enjeux de renouvellement et de mutation urbaine ont ainsi été identifiés à travers les choix du PLU de Saint-Gaudens :

- Centre-ville : logements vacants, certains ilots et quartiers faisant l'objet de réflexions particulières,...
- Les zones correspondant aux zones mixtes à dominante résidentielle où subsistent un potentiel foncier important (dents creuses en parcelles entières et en divisions parcellaires) ;
- Les zones correspondant aux secteurs des Serres de Nérous où quelques dents creuses ont été identifiées et localisées ;
- Dans les zones à vocation d'équipements et de services publics : friche commerciale de l'ancien hypermarché Leclerc avenue de l'Isle,...

▪ **DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

La commune de Saint-Gaudens constitue un pôle d'emplois majeur à l'échelle du Pays Comminges Pyrénées et souhaite à ce titre conforter son rôle central dans l'organisation territoriale du Sud-Est toulousain.

La commune compte de nombreuses zones d'activités répondant aux besoins des entreprises locales mais compte également deux zones d'activités économiques et commerciales de compétence intercommunale qui rayonnent au-delà des seules limites administratives communales. Sur la partie Est, la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois constitue une réserve foncière majeure pour l'accueil de nouvelles entreprises. Cette zone a vocation à renforcer la place du Saint-Gaudinois à l'échelle régionale et plus largement transfrontalière. La Communauté de communes du Saint-Gaudinois a souhaité conforter et développer ce pôle d'activités dans le cadre du PLU. De la même manière, l'extension de la ZAC des Landes implantée sur la commune d'Estancarbon est la principale zone commerciale du Pays Comminges Pyrénées ayant une aire de chalandise très large. L'extension de la ZAC a été retranscrite dans le PLU de Saint-Gaudens.

A travers le PLU, l'objectif est d'encourager l'accueil de nouvelles entreprises et permettre la création de nouveaux emplois qui un des principaux moteurs pour la croissance démographique et l'accueil de jeunes ménages avec enfants.

▪ **DIAGNOSTIC EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS**

La commune de Saint-Gaudens dispose d'un niveau d'équipements et de services publics à la hauteur d'une agglomération de cette dimension.

Tous les équipements et services publics sont représentés sur le territoire communal (petite enfance, scolaire, sportif, culturel, santé,...).

La Ville de Saint-Gaudens a souhaité dans le cadre de la révision du POS et l'élaboration du PLU donner les conditions du maintien du niveau d'équipements et de services publics existants à ce jour et encourager son développement par la constitution de réserves foncières destinées à accueillir de nouveaux équipements et services publics.

De nombreux projets sont envisagés à court, moyen et long terme qui permettront de répondre aux besoins des générations actuelles et futures.

▪ **DIAGNOSTIC URBAIN (POLITIQUE D'URBANISME ET GESTION ECONOMIQUE DU FONCIER)**

La notion de « projet urbain » a été au cœur des réflexions et débats engagés dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Gaudens. La ville de Saint-Gaudens a connu ces dernières années un boom de la croissance du parc de logements par la réalisation de nombreuses opérations De Robien. Ces opérations ont permis de répondre aux besoins en logements pour la population, mais a eu un effet pervers de déstructuration du parc générant une concurrence féroce entre le centre-ville et les quartiers périphériques. Cette perte d'attractivité du centre-ville a engendré une dégradation de certains quartiers qui devront à la fois faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du PLU, mais également dans le cadre de la politique de la ville portée par la collectivité.

Les élus souhaitent encourager la mise en place d'actions concrètes en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'équipements, des déplacements, etc., pour encourager le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la revitalisation du centre urbain. L'objectif est bien de promouvoir un véritable projet urbanistique et architectural au service de la ville de Saint-Gaudens, tout en améliorant le cadre de vie des habitants, entrepreneurs et futurs résidents.

Le PLU a permis d'engager une vraie réflexion sur les futurs secteurs de développement résidentiel encourageant la mixité des densités. Il a s'agit de réaliser des coutures urbaines avec les quartiers périphériques pour que ces nouveaux quartiers s'intègrent parfaitement dans leur environnement immédiat.

Le PLU répond aux exigences législatives en vigueur fixant pour critère un gestion économe de l'espace, une urbanisation au sein ou en continuité directe des espaces urbanisés et une préservation des espaces agricoles et des aménités paysagères et environnementales.

Le PLU de Saint-Gaudens est vertueux en ce sens qu'il a retiré de très nombreuses zones constructibles, soit près de 140 hectares en moins destinés initialement à la construction.

Les deux procédures (Plan Local d'Urbanisme et zonage d'assainissement) ont ainsi été élaborées de manière concomitante et doivent faire l'objet d'une enquête publique unique.

▪ **DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL**

► **Milieux naturels et biodiversité**

A l'image des territoires ruraux des Comminges des Pyrénées, le territoire de Saint-Gaudens présente des espaces agricoles, des espaces boisés, des cours d'eau et des zones humides qui constituent le socle des milieux naturels et de la biodiversité.

Le milieu aquatique est également très présent et tient une place importante au sein de la commune. La Garonne fait d'ailleurs l'objet d'un classement en site Natura 2000.

Dans le centre-ville de Saint-Gaudens, des espaces verts, parcs et jardins constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain. Ces éléments naturels contribuent au maintien d'une biodiversité dite « ordinaire » et assurent des continuités écologiques.

Dans le cadre du projet de territoire, le Plan Local d'Urbanisme doit définir à l'échelle de la commune une Trame Verte et Bleue, telle que la nouvelle législation le prévoit. La Trame Verte et Bleue de Saint-Gaudens intègre ainsi :

- La vallée de la Garonne qui comprend les écosystèmes aquatiques du cours d'eau, les écosystèmes des zones humides du lit majeur, les linéaires de végétation bordant ces points d'eau (ripisylves), les espaces agricoles permettant l'épandage des crues, les micro-boisements alluviaux, ... Tous ces milieux imbriqués jouent le double rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique. Ils abritent une faune et une flore exceptionnelle comme en témoigne la délimitation du site Natura 2000 ou l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopie.
- Le micro-bassin versant du Jô, qui joue le rôle de réservoir de biodiversité dans le sens où il abrite une faune et une flore remarquables selon les inventaires naturalistes réalisés dans le cadre d'autres études.
- Le massif forestier de Montaut qui représente un réservoir de biodiversité.
- Les différents cours d'eau et linéaires de vallons humides qui assurent des continuités écologiques entre les réservoirs précités.

- Les ensembles complexes de milieux agricoles ouverts et de petits boisements sur les Serres qui garantissent aussi des fonctions de corridors écologiques entre les différents réservoirs.

-

► **Gestion de l'eau**

L'état des différents cours d'eau (dont la Garonne) est moyennement satisfaisant, bien que la situation se soit améliorée depuis ces dernières années. La plupart des masses d'eau devraient connaître un rétablissement d'ici 2021. La dégradation constatée est multifactorielle (cumul de pressions domestiques, agricoles et industrielles dans le temps et depuis l'amont). L'état chimique des cours d'eau est revanche satisfaisant.

L'état chimique et quantitatif des nappes phréatiques du sous-sol de Saint-Gaudens est globalement satisfaisant.

Concernant l'alimentation en eau potable, la commune ne présente aucun captage et est principalement alimentée par des prélèvements réalisés à l'extérieur (source de La Gourdiolle à Mauléon Barousse). L'eau prélevée est globalement de bonne qualité et le réseau d'alimentation en eau potable ne pose pas de difficulté particulière à ce jour dans la mesure où les châteaux d'eau et canalisation ont fait l'objet de réfections et de modernisations récentes et régulières.

L'assainissement de la commune est en grande partie collectif : le centre-ville et ses extensions immédiates sont raccordées à la station d'épuration privée de Fibre-Excellence, grâce à un conventionnement. Si la station a une capacité suffisante pour répondre aux besoins induits par l'augmentation de la population et aux besoins de développement de l'entreprise qui en est propriétaire, le réseau collectif connaît quelques perturbations : une étude technique est en cours pour identifier les problématiques d'eaux claires parasites qui engorgent le réseau. Les systèmes autonomes des secteurs habités des coteaux et des serres sont surveillés par la collectivité.

Pour améliorer la gestion des écoulements qui perturbent quelques fois le fonctionnement de la station d'épuration lors d'épisodes pluvieux, une étude pluviale a été engagée parallèlement à l'élaboration de ce document d'urbanisme. La connaissance du régime hydraulique des différents bassins versants de la commune et la carte des exutoires ont été réalisés.

Globalement et pour garantir une cohérence entre les ambitions de développement exprimées dans le Plan Local d'Urbanisme et la capacité du territoire à gérer les assainissements, le Schéma Communal d'Assainissement de Saint-Gaudens est en cours de révision.

De nombreuses initiatives portées à l'échelle du grand bassin versant Adour-Garonne mais aussi plus localement par la Communauté de Communes ou la commune de Saint-Gaudens permettent progressivement de rétablir la qualité des cours d'eau et de mieux gérer le cycle de l'eau (gestion des prélèvements, gestion des restitutions des effluents avec traitement).

► **Paysages et patrimoine**

La commune de Saint-Gaudens présente un patrimoine paysager remarquable, qui fait la qualité de son cadre de vie et aussi son attractivité.

La commune appartient à l'unité géographique des Comminges Pyrénéennes : la chaîne des Pyrénées est visible en arrière-plan de presque tous les secteurs de Saint-Gaudens. Grâce aux variations du relief (collines des Serres, rebord de terrasse de la Garonne, partie plane de la plaine alluviale), les mises en scènes du paysage (panoramas, perspectives, cônes de vue, ...) sont nombreuses et très qualitatives.

La ville, avec son centre historique à haute valeur patrimoniale (comme en témoignent les nombreux Monuments Historiques sous la protection de l'Architecte des Bâtiments de France) et ses faubourgs hérités du XIX^{ème} siècle arborant des maisons bourgeoises et des parcs de qualité composent l'essentiel du patrimoine bâti de la commune, sans compter les nombreuses fermes et maisons rurales d'architecture commingeoise.

La campagne alentour et les arbres présents constituent la toile de fond végétale des paysages et servent d'écrin à la ville implantée en rebord de terrasse surplombant la Garonne. La bastide médiévale, le belvédère (boulevard des Pyrénées), le talus (revers) et la Garonne sont des éléments essentiels de composition et d'identité du territoire.

La ville-centre autrefois contenu dans la ceinture de boulevards s'est étalées sur la terrasse de la Garonne et principalement le long des voies routières. Les logiques d'implantation de l'urbanisation ont évolué ces dernières décennies et il ressort que les extensions de la ville sont moins denses que le centre. Cela interroge la lisibilité des entrées de ville : la notion d'entrée dans la ville et de « sortie de la campagne » est floue car les constructions sont plus diffuses le long des routes.

Les zones économiques à l'Ouest, au Sud et à l'Est constituent des paysages particuliers aux portes de la ville de Saint-Gaudens. Leur situation « en vitrine » en fait des espaces à enjeux paysagers.

► **Choix énergétiques**

Le diagnostic indique que l'ancienneté du parc de logements (datant de la reconstruction d'après-guerres et ne répondant pas aux réglementations thermiques actuelles particulièrement exigeantes) constitue une précarité énergétique pour le territoire, au même titre que la prédominance du transport individuel en voiture (énergivore et émetteur de gaz à effet de serre).

En matière de production d'énergies renouvelables, la commune présente une ferme photovoltaïque d'envergure sur les coteaux des Serres, dont les projets d'extensions éventuels sont particulièrement contraints par les enjeux agricoles.

Si la commune dispose pas sur son territoire de centrale-hydroélectrique, elle bénéficie de cette énergie qui est produite sur le cours de la Garonne, dans les communes voisines équipées de barrages.

La commune est située dans des secteurs favorables pour imaginer, à terme, le développement d'autres formes d'énergies renouvelables (géothermie, éolien, biomasse, ...).

► **Gestion des déchets**

Le SIVOM de Saint-Gaudens-Montréjeau-Aspet a la compétence collecte et traitement des déchets ménagers. La commune de Saint-Gaudens est équipée d'une déchetterie ouverte au public (Avenue A. Bouéry). Il s'agit d'une des 4 gérées par le SIVOM.

Aucune problématique ou dysfonctionnement particulier en matière de gestion des déchets n'a été identifié dans le diagnostic : le système mis en place porte satisfaction et permet de répondre aux besoins futurs.

► **Les risques et nuisances**

La commune de Saint-Gaudens est particulièrement contrainte par les risques, qu'ils soient naturels ou technologiques :

- Le risque d'inondation essentiellement lié à la Garonne au Sud du territoire impacte une partie de la plaine alluviale. Les nombreux autres cours d'eau de la commune présentent autant de risques potentiels.
- Les sols argileux sont jugés relativement peu stables, car soumis aux aléas de retraits / gonflements. Les modes constructifs intègrent cette problématique. Quelques cavités souterraines présentant un risque potentiel d'effondrement sont également identifiées.
- Proche de la chaîne des Pyrénées, la commune est concernée par un faible risque sismique.
- Le site industriel de Fibre-Excellence est classé SEVESO et fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques récemment révisés : des mesures spécifiques de protection et de gestion des risques sont mises en œuvre.
- La commune est également concernée par des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, qui, ponctuellement, génèrent potentiellement des risques des nuisances à prendre en considération.
- Les barrages en amont de Saint-Gaudens exposent potentiellement la commune au risque de rupture de barrages. Des plans d'actions ont été mis en œuvre par l'Etat et les collectivités pour y faire face.
- Le réseau autoroutier (A64), routier (plusieurs RD classées grande circulation par arrêté préfectoral) et ferré sont sources de nuisances et d'exposition aux risques de transports de matières dangereuses.

La commune fait donc l'objet de nombreuses démarches permettant d'encadrer les risques auxquels elle est soumise : ces informations et / ou réglementations ont été intégrées en amont de la réflexion du document d'urbanisme.

VIII. RESUME DU PROJET DE SAINT-GAUDENS POUR 2016-2026 : EXPRESSION DU PROJET DE TERRITOIRE

Pièce n°2 du dossier PLU : PADD

Le projet politique d'aménagement du territoire de la commune de Saint-Gaudens est exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le projet de SAINT-GAUDENS 2016-2026 s'organise autour de 6 axes de travail :

- ▶ **Axe 1 : Conforter le rôle de « ville-centre » dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges**
- ▶ **Axe 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville**
- ▶ **Axe 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures**
- ▶ **Axe 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports**
- ▶ **Axe 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services**
- ▶ **Axe 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques**

Le développement urbain de Saint-Gaudens consiste notamment à accueillir environ 711 habitants supplémentaires **entre 2016 et 2026**, et à produire en conséquence environ **881 nouveaux logements** sur la même période **dont 132 unités en réhabilitation**, avec une **croissance moyenne de la construction de l'ordre de 75 logements** par an.

Le choix de ce scénario prospectif pour une « croissance maîtrisée » est compatible avec les orientations du Plan Départemental de l'Habitat de la Haute-Garonne pour le secteur Comminges-Pyrénées. Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territoriale Comminges-Pyrénées (document cadre de référence) qui a donné un avis favorable sur le projet de PLU de Saint-Gaudens.

D'autre part, cette hypothèse de développement prend en compte l'évolution de la composition des ménages et de leur taille, et notamment un vieillissement accentué de la population, une baisse généralisée du nombre moyen de personne par ménage, et prend aussi en considération l'optimisation des investissements programmés dès 2016 par la collectivité pour améliorer l'offre en équipements de la commune (assainissement collectif, équipements scolaires, équipements sportifs, ...).

VIII.1. FORMALISATION DU PROJET DE TERRITOIRE : LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

Pièces n°3 et 4 du dossier PLU : zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation

Concrètement, le projet de Saint-Gaudens est traduit dans les pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme suivantes :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PIÈCE N°3 DU DOSSIER DU PLU

Il s'agit d'esquisses qui définissent pour les secteurs de développement majeurs les conditions d'aménagement dans l'espace (principes de composition suffisamment précis mais pas aussi aboutis qu'un plan masse) et dans le temps (principes de programmation et de phasage).

Voici les principaux secteurs retenus :

Secteur à dominante résidentielle : Caussades, Lamarche, Montléon/Brunet, Begue et Gavastous ;

Secteurs à dominante économique et commerciale : ZAC des Landes et ZAE Ouest du Saint-Gaudinois (compétence intercommunale) ;

Secteurs à dominante d'équipements et de services publics : Brulet et Melet.

Comparativement aux dispositions de l'ancien PLU, les OAP ont été particulièrement renforcées afin de :

- ▶ Programmer la production de logements quartier par quartier ;
- ▶ Recréer un rapport à l'espace public (proposer par exemple une implantation judicieuse des constructions) ;
- ▶ Prévoir une desserte adaptée et favorable aux « modes doux » ;
- ▶ Intégrer le projet dans son environnement paysager ;
- ▶ Adapter le projet à la pente et anticiper les ruissellements pluviaux.



Note : Ces aspects du projet sont détaillés ci-après et sont illustrés en préambule de la pièce n°3 du dossier, dans l'objectif pédagogique d'être clair sur les principes de composition demandés sur les cartographies opposables.

Ces principes sont opposables aux tiers. Les actes d'urbanisme doivent les respecter (selon un rapport de compatibilité).

ZONAGE ET REGLEMENT : PIECE N°4 DU DOSSIER DU PLU

Ces pièces sont opposables aux tiers. Les actes d'urbanisme doivent les respecter (principe de conformité).

Le Plan Local d'Urbanisme règlemente et identifie quatre grands types de zones : les zones urbaines dites "U", les zones à urbaniser dites "AU", les zones agricoles dites "A" et les zones naturelles dites "N".

■ LES ZONES URBAINES "U"

Il s'agit de zones constructibles directement car desservies suffisamment en réseaux et voiries divers. Plusieurs types sont différenciés :

Nom des zones	Vocation
UA	Cette zone de forte densité correspond au centre-ville de Saint-Gaudens dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux
Uac	La zone UA comprend un secteur « UAc » qui concerne le cœur de ville historique de Saint-Gaudens. Ce secteur vise à conserver au sein du centre ancien une véritable unité architecturale et patrimoniale.
UB	La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, le centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).
	Le secteur « UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importantes et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.
	Le secteur « UBb » situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.
	Le secteur « UBc » situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.
Nom des zones	Vocation
UC	La zone UC est une zone d'habitat aérée. Elle correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies. Elle est située sur les écarts de la tâche urbaine de Saint-Gaudens et sur les secteurs des coteaux Nord (au nord de l'A64). Ces secteurs sont sensibles d'un point de vue paysager, car ils constituent les franges avec l'espace agricole ou naturel environnant. Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Aussi, une sur-densification de la zone UC poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère des nouvelles constructions. La différence avec la zone UB réside par ailleurs dans la densité du bâti. Elle est occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines existantes. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat
Nom des zones	Vocation
UE	Cette zone est réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif. Elle regroupe des équipements publics et privés ayant des vocations différentes (hôpital, groupes scolaires, cimetière, équipements sportifs,...).
UG	Cette zone correspond à l'aire d'accueil provisoire et familiale des gens du voyage. Cette zone ne correspond pas à l'aire d'accueil à créer sur la Ville de Saint-Gaudens, conformément aux dispositions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Haute-Garonne.
UL	La zone UL concerne le camping municipal du Belvédère situé sur la frange Ouest du centre-ville de Saint-Gaudens. Elle comprend également un secteur UL situé à proximité du Lac de Sède.
UX	Cette zone est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles). Située à la périphérie du centre-ville de Saint-Gaudens, notamment sur la partie Sud, elle en constitue parfois l'entrée d'agglomération, c'est pourquoi elle doit être lisible et plantée. L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités est recherchée.
Uxa	Le secteur UXa englobe le site industriel occupé par l'entreprise Fibre Excellence soumis à Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015 et sur lequel le PLU propose une réglementation souple pour répondre aux besoins spécifiques de l'activité.

■ LES ZONES A URBANISER "AU"

Il s'agit de zones constructibles indirectement car leur desserte en réseaux et voiries divers n'est pas suffisante pour accueillir les projets imaginés. Plusieurs types sont différenciés :

Nom des zones		Vocation
AU	Aua	Le secteur AUa est réservé à l'habitat dense de type collectif, petit-collectif et habitat intermédiaire, à l'image du secteur UA du centre-ville de Saint-Gaudens. Il est situé au cœur des espaces urbanisés. Les secteurs AUa présentent une densité égale ou supérieure à 25/30 logements/ha.
	Aub	Le secteur AUB est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, habitat individuel simple, habitat intermédiaire,...) à l'image des secteurs UB. Il est situé au sein ou à proximité immédiate des zones urbaines denses de Saint-Gaudens aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire mais sur lequel le PLU propose de favoriser une densification urbaine. Les secteurs AUB présentent une densité comprise entre 20 et 25 logements/ha.
	Auc	Le secteur AUC est réservé à l'habitat plutôt individuel, à l'image des secteurs UC. Il est situé en continuité des espaces urbanisés de Saint-Gaudens, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines. Les secteurs AUC présentent une densité de l'ordre de 15 à 20 logements/ha.
AUE		Cette zone est située à proximité immédiate de l'ancien centre commercial Leclerc - Avenue de l'Isle. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage de services publics, d'équipements d'intérêt collectif, mais également des constructions à usage de commerce et d'activités de services. L'ancien site Leclerc et la zone AUE ont vocation à muter dans leur fonction pour devenir un véritable espace récréatif et de loisirs.
Auf		La zone AUF est une zone non ou insuffisamment équipées, destinée à recevoir une urbanisation future à vocation commerciale et de services, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, ...). Cette zone comprend les terrains situés à l'Est de la commune en limite avec la commune d'Estancarbon sur laquelle est implantée la ZAC des Landes. La zone AUF de Saint-Gaudens correspond à l'extension de la ZAC des Landes.
AUX		La zone AUX est une zone non ou insuffisamment équipées, destinées à recevoir une urbanisation future à vocation économique, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, ...). Cette zone comprend les terrains situés sur la Zone d'Activités Ouest du Saint-Gaudinois, de compétence intercommunale.
2AUX		La zone 2AUX est une zone non équipée destinée à une urbanisation future organisée, à vocation économique. Cette zone comprend les terrains situés sur la Zone d'Activités Ouest du Saint-Gaudinois, de compétence intercommunal. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée des activités et des populations et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

■ LA ZONE AGRICOLE "A"

La **zone A**, zone agricole protégée en raison de son intérêt agronomique ou économique. La constructibilité est donc globalement limitée à cette vocation agricole.

Nom des zones		Vocation
A		La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. La zone A recouvre également des habitations isolées implantées généralement au cœur des espaces agricoles et qui n'ont plus la vocation agricole. Ces espaces urbanisés de faible superficie correspondent aux habitations traditionnelles du Comminges que sont les « bordes ». Ces constructions présentent généralement un caractère architectural et patrimonial souvent remarquable. Ainsi, le présent règlement de la zone ne permettra que l'extension limitée des constructions existantes.

Le "mitage" de la zone agricole par des constructions disséminées dans le terroir (habitations récentes, anciens corps de ferme, ...) est géré de manière stricte et peut faire l'objet d'extensions limitées et de création d'annexes. Ces extensions/annexes sont encadrées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.151-11).

■ LES ZONES NATURELLES "N"

La **zone N** est la zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager. Elle est donc globalement inconstructible.

Nom des zones		Vocation
N		La zone N correspond aux espaces naturels de la commune de Saint-Gaudens, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages ou de leur intérêt historique, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N a une vocation « strictement » naturelle et paysagère. Elle rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental. Elle rassemble également l'ensemble des cours d'eau qui traversent le territoire communal.
Np		Le secteur Np comprend les secteurs qui font l'objet d'un inventaire réglementaire au titre de leur richesse environnemental et écologique. Il s'agit notamment des deux ZNIEFF (type 1) « Prairies humides et milieux riverains de la vallée du Jô » et « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » ainsi que la zone Natura 2000 (FR7301822). Le secteur comprend également l'ensemble du réseau hydrographique de la commune.
Ni		Le secteur Ni correspond à l'emprise du Lac de Sède et du parcours de santé associé.
Nj		Le secteur Nj est réservé aux jardins familiaux.

Le "mitage" de la zone naturelle par des constructions disséminées dans le terroir (habitations récentes, anciens corps de ferme, ...) est géré de manière stricte et peut faire l'objet d'extensions limitées et de création d'annexes. Ces extensions/annexes sont encadrées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.151-11).

■ **LES TRAMES PARTICULIERES DU PLAN DE ZONAGE VENANT SE SUPERPOSER AUX ZONES LISTEES CI-DESSUS**

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :

Les Emplacements Réservés (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) :

Outil de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLU permettant la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Les Espaces Boisés Classés (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme) :

Cet outil permet de classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les éléments remarquables au sens de la Loi Paysage (article L151-19 du Code de l'Urbanisme) :

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre de PLU, « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Les éléments remarquables au sens de la Loi Paysage (article L151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

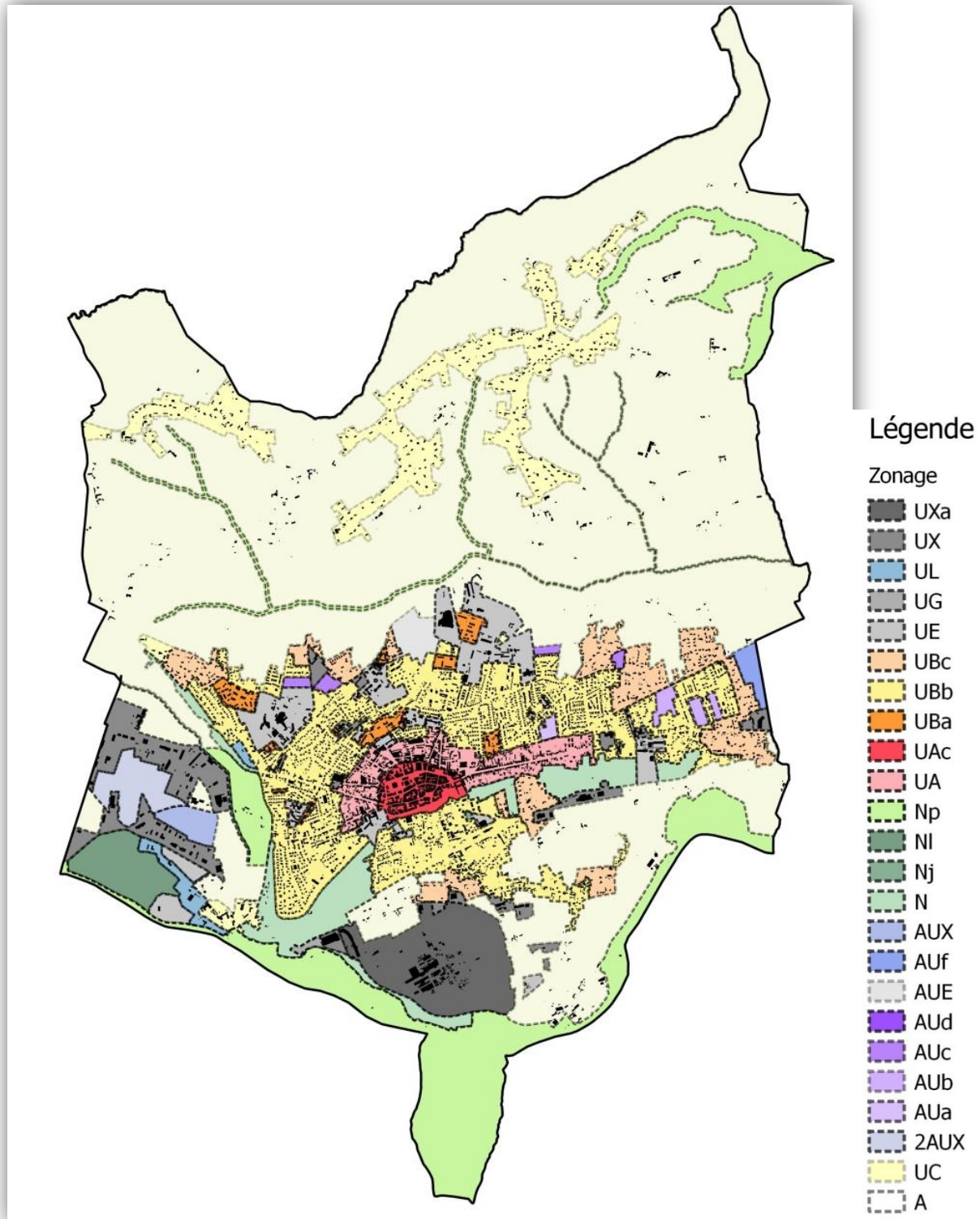
Les bâtiments susceptibles de changer de destination (article L.151-11) :

Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement désigne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cet outil permet la valorisation du patrimoine agricole ancien du territoire.

Les sites de présomption archéologique (article R111-14 du Code de l'Urbanisme) : Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

APERÇU GENERAL DU ZONAGE DU PLU



2. Bilan global des surfaces du PLU

Zones Urbaines	Ha
UA	48,34
UAc	20,68
UBa	18,80
UBb	287,00
UBc	90,12
UC	147,10
UE	86,90
UG	1,34
UL	10,41
UX	78,25
UXa	74,54
Total	863,47

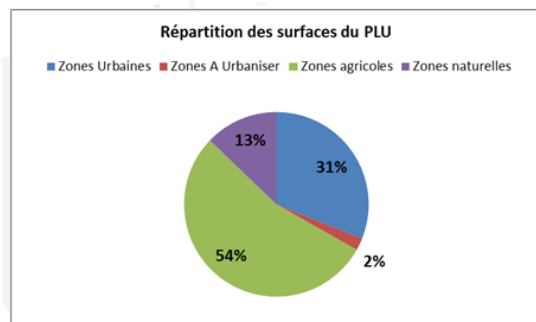
Zones A Urbaniser	Ha
2AUX	19,86
AUE	9,89
AUX	9,06
AUa	2,02
AUb	6,65
AUc	5,95
AUF	5,97
Total	59,42

Zones agricoles	Ha
A	1500,64

Zones naturelles	Ha
N	74,18
Nj	0,34
Nl	27,77
Np	254,26
Total	356,54

Surface totale commu 2780,07

EBC 259,02



	Surface en Ha		
	Surfaces PLU	Surfaces POS	Différentiel
U	863,47	862,5	1,0
AU	59,42	156,5	-97,1
A	1500,64	1408,2	92,4
N	356,54	344,3	12,2
TOTAL	2780,07	2771,5	8,6

VIII.2. RESUME DES CHOIX ET DES IMPACTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Livre 1.3. du Rapport de Présentation

... EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le PLU de Saint-Gaudens aspire à produire environ 880 nouveaux logements entre 2016 et 2026 (dont 132 en réhabilitation), avec une croissance moyenne de la construction de l'ordre de 75 logements par an.

Les choix du PLU sont en adéquation avec la recherche d'un développement ambitieux, volontariste, à l'image d'une **polarité majeure** qui se doit de rayonner à l'échelle du Pays Comminges-Pyrénées : diversification et mixité des fonctions urbaines, développement de l'emploi / services / équipements structurants, accueil de populations dans le respect des principes de mixité sociale.

Le potentiel constructible global du PLU est cohérent avec le rythme de développement envisagé dans le projet et aussi compatible avec les prescriptions du Plan Départemental de l'Habitat et du Schéma de Cohérence Territoriale Comminges-Pyrénées en cours d'élaboration. Les disponibilités des zones constructibles sont identifiées. Les surfaces constructibles des zones de projet ont fait l'objet d'une réflexion d'aménagement (composition) et de programmation particulières et adaptées selon les configurations des sites localement.

Le PLU de Saint-Gaudens traduit également son ambition de produire un parc de logements plus diversifié et apportant davantage de réponses aux besoins identifiés. Au total, le PLU est susceptible de produire à l'horizon 2026 entre 31 et 35 logements sociaux (locatifs essentiellement). Le PLU de Saint-Gaudens fixe des objectifs de production de logements sociaux de l'ordre de 10% dans chaque opération d'aménagement => décision prise suite à la consultation des Personnes Publiques Associées.

Le PLU de Saint-Gaudens veille à ce que la production de logements respecte les principes de durabilité et de gestion économe de l'espace.

... EN MATIERE DE GESTION ECONOMIQUE DU FONCIER ET DE PRESERVATION DE L'AGRICULTURE

Le diagnostic rétrospectif de la consommation d'espace est révélateur : l'urbanisation la plus "gourmande" en foncier est l'urbanisation pavillonnaire caractérisée par des faibles densités. Les efforts de rationalisation du foncier portés par la collectivité consistent à produire à l'avenir des formes urbaines mieux agencées pour offrir aux habitants une qualité de vie acceptable et pour économiser l'espace.

Le PLU de Saint-Gaudens agit sur la rationalisation du foncier de manière globale, en limitant les zones constructibles au plus près de l'enveloppe bâtie et en privilégiant les zones de projets les plus proches de la tâche agglomérée (centre-ville et ses extensions périphériques) pour optimiser les réseaux urbains, les équipements et services,.... Afin de recentrer le développement urbain au plus près du centre-ville de Saint-Gaudens, de nombreuses zones INA et IINA sur la partie agglomérée mais surtout et essentiellement sur le secteur des Serres ont été remises en cause. Des déclassements de constructibilité au bénéfice des zones agricoles et naturelles ont été opérés pour respecter un cadre législatif et réglementaire toujours plus exigeant en matière de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain.

Le PLU de Saint-Gaudens porte également un intérêt tout particulier à la qualité des formes urbaines, au-delà des objectifs chiffrés de densification. Il prévoit des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent les modalités d'aménagement et notamment : la production de logements globale et sociale, les attentes en matière de formes urbaines et les exigences en matière de densité. Les densités des zones de projet s'échelonnent en moyenne aux environs de 20 logements par hectare.

Le mitage des espaces agricoles et naturels, bien que spécificité historique du territoire, est davantage maîtrisé grâce à un règlement plus restrictif des zones agricoles et naturelles, conformément aux nouvelles lois. De nombreuses zones U, INA et IINA du POS ont été restituées à la zone agricole et à la zone naturelle.

... EN MATIERE DE GESTION DES DEPLACEMENTS

L'expansion et la densification de l'urbanisation conduisent nécessairement à augmenter les déplacements quotidiens de proximité et les déplacements domicile-travail.

Des emplacements réservés pour l'aménagement des infrastructures de transports ont été positionnés (élargissements de voirie ou de carrefour, sécurisation des abords, ...).

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient une organisation de la desserte interne des zones de projets d'urbanisation compatibles avec le trafic susceptible d'y être supporté. Les débouchés sur les infrastructures majeures ont fait l'objet d'une réflexion particulière : ils sont regroupés au maximum et les plus problématiques en matière de sécurité routière sont pointés sur les schémas d'aménagement.

Le maillage de liaisons douces est renforcé grâce aux prescriptions des esquisses d'aménagement et aux emplacements réservés. Les continuités de liaisons douces sont ainsi encouragées pour assurer un meilleur fonctionnement des déplacements quotidiens de proximités et produire une « ville de proximité » (liaisons entre les quartiers, les espaces commerçants et les équipements structurants).

... EN MATIERE DE MILIEUX NATURELS ET LES ESPACES AGRICOLES

La commune de Saint-Gaudens s'engage, à travers son PLU, à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. En effet, le développement privilégie la densification des espaces déjà urbanisés, afin de permettre le renouvellement de la ville sur elle-même. La recherche de densification et la maîtrise stricte de l'urbanisation diffuse ou isolée sur les coteaux permet de réduire l'étalement urbain et de préserver les milieux à fort intérêt écologique et / ou agricole.

De plus, les espaces situés en périphérie du centre urbain, constituant un écrin naturel et paysager, font l'objet d'une protection stricte par un classement en zones inconstructibles (zones naturelles) ou restreintes à la constructibilité agricole. Certains boisements, de par leur intérêt écologique et paysager, bénéficient d'une protection également stricte au titre des Espaces Boisés Classés. D'autres alignements arborés ou espaces verts font l'objet d'une distinction au titre de la Loi Paysage dans le PLU.

Les espaces agricoles, nombreux sur le territoire, font quant à eux l'objet d'un classement en zone agricole, afin d'assurer leur préservation. Ces milieux agricoles participent à la conservation des milieux ouverts et à la diversification des habitats.

Enfin, le PLU assure également la protection des espaces verts et éléments végétaux situés au sein de l'enveloppe urbaine, qui constituent des zones de respiration et jouent un rôle d'espaces relais pour la nature en ville grâce à des zonages ou des prescriptions particulières (zone Nj, Espaces Boisés Classés, inventaire Loi Paysage, ...).

Les impacts du PLU de Saint-Gaudens sur la consommation des espaces agricoles et naturels ne sont pas considérés comme préjudiciables, grâce aux mesures mises en œuvre.

... EN MATIERE DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE BATI

L'ouverture de nouvelles zones à l'aménagement va inmanquablement modifier la perception du paysage et du patrimoine bâti.

Toutefois le PLU intègre une réflexion sur l'intégration paysagère de ces nouveaux quartiers : les éléments d'intérêt patrimonial sont distingués au titre de la Loi Paysage, les écrins boisés sont également protégés et les Orientations d'Aménagement et de Programmation mettent en œuvre des principes paysagers.

Les panoramas d'exception sur les Pyrénées et les perspectives monumentales sont préservés à plus d'un titre, en fonction des enjeux et de la configuration localement : ainsi, dans les nouveaux quartiers, les axes de desserte par les voies ont été pensés dans le sens de la valorisation des perspectives et de vues intéressantes, les lignes de crêtes et belvédères ne seront plus impactés par l'étalement urbain qui menace de privatiser les vues d'intérêt général puisque le PLU est davantage strict en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Le PLU traduit également la réflexion sur l'amélioration des perceptions au niveau des entrées de ville les moins lisibles et les plus dégradées : les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent notamment de recomposer l'organisation urbaine et paysagère des sites stratégiques aux abords des routes départementales en structurant les fronts de constructions et en améliorant le rapport de ces constructions vis-à-vis des espaces publics dont le rôle fédérateur sera renforcé.

Les impacts du PLU de Saint-Gaudens vis-à-vis des sensibilités paysagères et patrimoniales ne sont pas considérés comme préjudiciables : la valorisation est concrètement recherchée.

... EN MATIERE DE TRAMES VERTES ET BLEUES

La vallée de la Garonne qui comprend les écosystèmes aquatiques du cours d'eau, les écosystèmes des zones humides du lit majeur, les linéaires de végétation bordant ces points d'eau (ripisylves), les espaces agricoles permettant l'épandage des crues, les micro-boisements alluviaux, ... est préservée de l'urbanisation grâce aux choix de zonage et au règlement du PLU : zone strictement inconstructible (zone naturelle spécifique, Espaces Boisés Classés), maintien de zones tampons naturelles ou agricoles aux abords, maîtrise de l'urbanisation préexistante.

Le micro-bassin versant du Jô, qui joue le rôle de réservoir de biodiversité est préservé par un zonage inconstructible naturel dans le PLU.

Le massif forestier de Montaut qui représente un réservoir de biodiversité est strictement protégé par un zonage inconstructible.

Les différents cours d'eau et linéaires de vallons humides qui assurent des continuités écologiques entre les réservoirs précités sont préservés par un zonage naturel inconstructible.

Les ensembles complexes de milieux agricoles ouverts et de petits boisements sur les Serres qui garantissent aussi des fonctions de corridors écologiques entre les différents réservoirs sont classés en zones naturelles ou agricoles (selon les enjeux liés à cette activités) et des micro-boisements sont en Espaces Boisés Classés.

L'urbanisation diffuse et le mitage des coteaux des Serres sont davantage maîtrisés dans ce PLU qui limite ainsi de manière concrète l'effet fragmentant des continuités écologiques.

La nature ordinaire imbriquée dans le tissu urbain fait l'objet d'une attention particulière : certains îlots de végétation sont classés inconstructibles par un zonage naturel adapté, d'autres sont distingués au titre des Espaces Boisés Significatifs ou encore au titre de la Loi Paysage.

Les zones de projet d'urbanisation, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation, intègre des principes de végétalisation favorables au rétablissement des continuités écologiques « ordinaires », jusque dans la Ville.

Ainsi, la révision du PLU de Saint-Gaudens ne compromet pas de manière préjudiciable les équilibres et les fonctionnalités écologiques du territoire : les éléments potentiellement fragmentant (urbanisation) sont maîtrisés et les Trames Vertes et Bleues (réservoirs et corridors) sont clairement identifiées et traduites dans le PLU.

La « boîte à outils » de ce PLU en faveur des Trames Vertes et Bleues a été étoffée dans ce PLU, comparativement à l'ancien document d'urbanisme.

... EN MATIERE DE BIODIVERSITE (SITES NATURA 2000)

Un site Natura 2000 est présent sur la commune de Saint-Gaudens : **Zone Spéciale de Conservation et Site d'Intérêt Communautaire « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »** (FR7301822), depuis 2009.

Le PADD affirme une volonté de préserver la Garonne et ses affluents, continuité écologique majeure de la commune, en préservant ses fonctionnalités écologiques. Cette volonté se retrouve dans le zonage du PLU. L'ensemble du lit de la Jordanne est classé en zone naturelle strictement inconstructible, indicé spécifiquement. Les secteurs protégés de cette façon sont les espaces les plus vulnérables et les plus intéressants sur le plan écologique, à savoir : le cours d'eau, les berges, les zones d'épandage des crues, les zones humides ainsi que les boisements alluviaux. **Les enjeux écologiques majeurs identifiés dans le DOCOB du Site Natura 2000 ont ainsi été pris en considération et traduits dans le PLU de Saint-Gaudens.**

Les espaces tampons à l'interface entre le site Natura 2000 et les zones urbaines ou agricoles en activités sont préservés par un zonage naturel ou agricole : les droits à bâtir y sont clairement limités pour gérer l'existant (qui était en place avant la distinction du site Natura 2000). Des boisements alluviaux sont également strictement protégés par un classement en Espace Boisé Classé.

Des poches d'urbanisation pré-existantes au site Natura 2000 ainsi que des exploitations agricoles en activité ont été détournées de la zone inconstructible du site Natura 2000 : le règlement ne prévoit pas de développement incompatible avec la protection de la Garonne, **les restrictions ont été pensées de manière à se limiter à la gestion de l'existant.**

Des Zones d'Activités Economiques pré-existantes au site Natura 2000 jouxtent la zone inconstructible du site Natura 2000 : le règlement permet le développement de ces activités indispensables au maintien du dynamisme du bassin d'emplois que représente Saint-Gaudens, **mais intègre des dispositions compatibles avec la protection de la Garonne** (gestion de l'emprise en sol et de l'imperméabilisation des surfaces, gestion des effluents d'assainissement et pluviaux, végétalisation des espaces libres, ...).

Les zones à urbaniser sont éloignées du site Natura 2000 de la Garonne.

Un secteur particulier destiné à l'accueil d'activités de loisirs, sur le site de l'ancienne gravière en eau, fait l'objet d'un zonage et d'un règlement adaptés compatibles avec les enjeux environnementaux.

Ainsi, la révision du PLU de Saint-Gaudens n'entraîne aucune incidence significative négative préjudiciable sur le site Natura 2000 de la Garonne.

... EN MATIERE DE RESSOURCE EN EAU

Les principales incidences du projet de développement prévu dans le PLU sur la ressource en eau concernent :

- l'augmentation des besoins pour l'alimentation en eau potable,
- L'augmentation des volumes d'effluents domestiques et d'activités économiques à traiter avant leur restitution,
- l'augmentation de sols imperméabilisés et donc le volume d'eaux pluviales à collecter.

Toutefois, le scénario de développement retenu pour la commune de Saint-Gaudens est soutenable au regard de la disponibilité actuelle de la ressource en eau potable.

Par ailleurs, la commune s'est donné les moyens de s'assurer de la cohérence entre la capacité d'assainissement et le scénario de développement retenu : le Schéma Communal d'Assainissement est en cours de révision, les études techniques visant à l'optimisation du réseau collectif d'assainissement est en cours, le volet pluvial est intégré à la réflexion et la station d'épuration qui reçoit les effluents de la ville satisfait les normes de qualité et de performance actuelles.

D'autre part, les zones ouvertes à l'urbanisation sont raccordées et/ou raccordables à court terme au système d'assainissement collectif : le développement à venir aura donc un impact limité sur la ressource en eau.

Les zones économiques qui sont amenées à se développer parce que la commune est attractive et parce qu'elle doit tenir son rang de bassin d'emplois à l'échelle des Comminges sont également desservies par l'assainissement collectif.

Concernant la gestion des eaux pluviales, elle se fera au cas par cas, privilégiant la prise en charge sur le périmètre de l'opération de l'aménagement, ou le rejet dans le réseau public si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable.

Par toutes ces dispositions, le PLU ne devrait pas avoir d'impact préjudiciable sur la ressource en eau ni sur la Trame Bleue qui en dépend.

... EN MATIERE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET D'ENERGIES

L'augmentation de la population et le déploiement économique envisagés par le scénario du PLU aura pour conséquence d'augmenter le parc automobile et donc potentiellement les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) à l'échelle de la commune. En contrepartie, le PADD énonce son ambition de développer les modes de déplacements alternatifs, notamment en repensant la desserte sur les nouveaux projets et en intégrant des mobilités douces.

Le PLU prévoyant la création de nouveaux logements, une hausse des consommations énergétiques est également à prévoir dans le secteur résidentiel. Afin de réduire ces consommations, le PLU a pour objectif de travailler, en amont des opérations d'aménagement, sur des formes bâties plus compactes afin que les nouveaux logements soient peu énergivores.

Le PADD prévoit également de poursuivre le recours aux ressources énergétiques locales.

Les impacts du PLU de Saint-Gaudens vis-à-vis de la situation climatique globale ne sont pas considérés comme préjudiciables et l'autonomie énergétique est recherchée.

... EN MATIERE DE RISQUES ET DE NUISANCES

Comme explicité dans l'état initial de l'environnement, la commune de Saint-Gaudens est soumise à plusieurs risques. Afin d'éviter une augmentation de la population exposée à ces risques, le PLU prend plusieurs initiatives.

En effet, le règlement et le zonage ont été élaborés en tenant compte des dispositions documents-cadres s'appliquant sur le territoire en matière de gestion et de protection contre les risques naturels et technologiques. Les secteurs les plus risqués où les aléas connus sont les plus forts ont été maintenus ou rendus clairement inconstructibles. Les secteurs d'aléas plus faibles font l'objet de restrictions conformes aux attentes de législateur.

De plus, les nuisances sonores ont été prises en compte en amont des choix des zones de projet d'urbanisation.

Les impacts du PLU de Saint-Gaudens vis-à-vis des risques et des nuisances connus ne sont pas considérés comme préjudiciables.

... EN MATIERE DE SITES D'AMENAGEMENT

Les principaux projets d'urbanisation portés par le PLU ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui présentent le contexte du site (localisation et description sommaire), la programmation, les principes de déplacements, d'aménagement des espaces publics, d'intégration de la Trame Verte et Bleue et enfin de traitement paysager. Ces explications sont assorties de schémas d'intention.

A travers les principes de composition prescrits par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le PLU garantit la prise en considération des enjeux environnementaux et paysagers d'une manière concrète et efficiente, *via l'urbanisme de projet*.

Les impacts du PLU de Saint-Gaudens en matière de réflexion des zones d'aménagement et d'urbanisation sont positifs, il s'agit d'une plus-value qualitative du PLU dans le sens des préoccupations environnementales et de la conscience paysagère. Une approche environnementale et paysagère est clairement intégrée à la réflexion d'urbanisme, pour une recherche de durabilité et d'exemplarité.