

**NOTE DE REPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE
PROJET DE PLU DE SAINT-GAUDENS ARRETE PAR DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL EN DATE DU 9 MAI 2016**

AVIS – RTE

RTE émet un avis favorable sur le projet de PLU assortis de plusieurs remarques qui seront intégralement apportées aux dossiers de PLU avant son approbation.

L'avis RTE sera intégralement reporté en annexe du PLU (Cf. pièce 5.2. relative aux Servitudes d'Utilité Publique – SUP) ainsi que dans le dossier destiné à l'enquête publique.

1/ Annexe concernant les servitudes I4 :

La carte transmise et mise à jour par RTE sera réintégrée dans les annexes 5.2. relatives aux SUP.

Les coordonnées du gestionnaire de la servitude I4 seront mises à jour dans la liste des SUP.

2/ Le document graphique du PLU :

2.1. Espace Boisé Classé : Les demandes de déclassement partiel des EBC sous les lignes repérées sur le document joint à l'avis RTE seront opérées avant l'approbation définitive du PLU. Les déclassements concerneront les parcelles citées dans l'avis.

2.2. Emplacement réservé : Tout projet de construction sur les emplacements réservés n°9, 20 et 28 feront l'objet d'une consultation préalable des services RTE.

3/ Le règlement du PLU : Les remarques sur le règlement écrit seront intégralement reportées dans le corps du règlement écrit notamment dans les dispositions applicables aux zones UBb, UBc, UL, UX, UXa, A, N et Np.

4/ Equipements en projets : La carte transmise par RTE indiquant la liaison souterraine 63kV NO 1 GOURDAN – LESTELLE sera réintégrée dans les annexes 5.2. relatives aux SUP.

AVIS – Conseil Départemental de la Haute-Garonne – Direction pour le développement équilibré du territoire

Le Conseil Départemental 31 n'émet aucune observation particulière sur le projet de PLU arrêté. Comme demandé par le Conseil Départemental 31 dans un souci d'une meilleure lisibilité, le nom et numéro des routes départementales seront reportés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le document graphique. Un Cd-Rom du Plan Local d'Urbanisme approuvé sera adressé au service.

AVIS – Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté assorti de réserves précisées ci-dessous. Les réponses apportées aux remarques de la Chambre d'Agriculture sont détaillées ci-dessous :

1/ Rapport de présentation :

Le diagnostic agricole présenté en pages 37 à 50 de la pièce 1.1. du rapport de présentation ne pourra être actualisé sur la base de données de terrain actualisées. Le diagnostic agricole a fait l'objet d'une phase de concertation dont une réunion avec les représentants de la profession agricole à la Mairie de Saint-Gaudens en Mai 2015. Lors de cette séance, des documents ont été transmis aux exploitants agricoles destinés à compléter ce diagnostic. Les personnes n'étant pas présentes à cette réunion ont reçu ces documents par courrier postal. Il a été constaté un très faible retour des exploitants agricoles (5 à 10% de réponses) sur cette phase de concertation pourtant utile et nécessaire au PLU.

Le bureau d'études et la municipalité disposent uniquement des données relatives aux exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune de Saint-Gaudens (base Recensement Général Agricole – site internet AGRESTE). Aucune donnée n'est disponible et accessible permettant ainsi de renseigner et d'analyser les exploitations agricoles ayant leur siège en dehors de la commune de Saint-Gaudens.

Les titres et dates de réalisation des cartes issues du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2011 seront ajoutés. Un commentaire synthétique sera porté sur chacune d'entre-elle.

Les atouts, faiblesses et enjeux agricoles du territoire communal seront affinés et précisés.

Concernant la vacance, un complément sera porté au rapport de présentation sur la base d'une analyse des fichiers FILOCOM transmis par la DDT 31. En ce qui concerne les actions envisagées par la collectivité, il sera pertinent d'étudier la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois (compétente en matière de politique de l'habitat et notamment l'élaboration de PLH) qui permettra de réaliser un diagnostic précis du parc de logements et des actions et financements à mobiliser dans les années à venir pour résorber la vacance et lutter contre la précarité énergétique des bâtiments. A ce jour, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est menée sur les 11 communautés de communes du Pays de Comminges dont les cibles prioritaires sont les propriétaires occupants en situation de précarité énergétique.

L'analyse du potentiel de densification sur les zones d'activités et d'équipements a bien été réalisée lors de la phase diagnostic du PLU. Elle est présentée en page 94, 95 et 96 de la pièce 1.1. du rapport de présentation. Un commentaire sera ajouté et la cartographie sera précisée (aplat de couleur différent pour les zones à vocation économique et commerciale).

2/ PADD :

Contrairement aux autres territoires, le Pays Comminges-Pyrénées connaît une croissance démographique assez faible avec une dynamique de construction neuve moins forte que sur le reste du département haut-garonnais, mais plus consommatrice de foncier. On remarque cependant sur certains secteurs, notamment la ville de Saint-Gaudens et dans une moindre mesure Montréjeau, de forts taux de construction neuve sur la période récente qui sont à relier au développement d'une (sur)offre en logements locatifs mise en place grâce aux dispositifs de défiscalisation (Cf. Loi De Robien), ayant conduit à un important déséquilibre des marchés locaux et à une augmentation de la vacance sur le territoire. **Le peuplement du territoire se caractérise par des ménages plus petits, subissant un desserrement important en lien avec une tendance prononcée au vieillissement (plus d'un tiers des personnes de référence ont au moins 65 ans et la population des 15-29 ans diminue). L'indice de jeunesse en 2013 sur Saint-Gaudens est de 0,55.** La part des ménages très modestes est particulièrement élevée et en augmentation sur ce territoire, en partie en lien avec une population vieillissante en milieu rural. Pour le Pays Comminges-Pyrénées, l'enjeu est donc de maintenir une croissance démographique et une attractivité résidentielle (sous réserve d'une dynamique économique suffisante). Ce développement pourra se faire notamment par la mobilisation d'un parc vacant pour répondre à l'enjeu important d'une meilleure maîtrise de la construction neuve et de la consommation foncière induite. **Le PADD fixe un objectif de sortie de vacance de l'ordre de 15% et une production de 75 nouveaux logements par an. Le scénario envisagé pour la ville centre de Saint-Gaudens vise à conforter son rôle de pôle majeur dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges-Pyrénées (Cf. Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de**

Comminges en cours d'élaboration). Force est de rappeler que le scénario pour une « croissance maîtrisée » est compatible avec les orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Haute-Garonne pour le secteur Comminges-Pyrénées qui prévoit la production de 75 à 80 nouveaux logements par an sur le pôle urbain de Saint-Gaudens. Sur la période précédente, la croissance résidentielle a été plus soutenue sur les communes périphériques au dépend de la ville-centre de Saint-Gaudens. Ce développement résidentiel s'est majoritairement opéré sur des communes rurales moins dotées en infrastructures, réseaux, équipements & services, commerces et emplois. Il s'explique par un prix des terrains au m² et des biens immobiliers moins onéreux pour les ménages, néanmoins, ce développement résidentiel périurbain participe au mitage des espaces agricoles, naturels et à une dévitalisation du pôle urbain de Saint-Gaudens et notamment le cœur de ville. En proposant un scénario volontariste, la municipalité de Saint-Gaudens souhaite se donner les moyens de redynamiser et développer la ville-centre et répondre positivement à l'objectif de polarisation du territoire défini dans le SCOT du Pays de Comminges.

Aussi, la question de la gestion de la dépendance est également très importante dans ce territoire, notamment du fait de son caractère rural et des enjeux du maintien à domicile. Enfin le développement d'un parc adapté à des ménages modestes très nombreux sur le territoire, afin de leur permettre de réaliser leur parcours résidentiel, est un enjeu central sur le territoire. Conformément aux objectifs fixés dans le PADD, la traduction réglementaire du projet de PLU de Saint-Gaudens prévoit une diversification des logements produits qui permettra de répondre favorablement aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures.

Le scénario de développement envisagé à l'horizon 2026 s'appuie en effet sur une baisse constante du nombre de personnes par ménage (sur la base de la tendance observée entre 1999 et 2012), ce qui se traduit par un besoin supplémentaire de production de logements neufs pour assurer à la fois les besoins de renouvellement du parc de logements et répondre aux besoins des nouveaux ménages accueillis sur le territoire à l'horizon 2026. Le scénario de développement pour une « croissance maîtrisée » vise à accueillir des structures de ménages au profil différencié (jeunes actifs avec ou sans enfants). Dans l'hypothèse d'un scénario de développement se basant sur les perspectives nationales de l'INSEE proposant une baisse généralisée de -0,01 personne/ménage et par an, le besoin foncier serait de l'ordre de 36,72 ha à l'horizon 2026, soit 7,29 ha à retirer du document graphique. La municipalité de Saint-Gaudens fait le choix de maintenir le scénario de développement tel que proposé à l'arrêt du Conseil municipal, mais s'engage néanmoins, à revoir les limites de la zone UC sur le secteur des Serres, pour permettre le reclassement des exploitations agricoles en zone A tel que préconisé par la Chambre d'Agriculture. Il est important de souligner que le projet de PLU prévoit un développement urbain au sein ou en continuité de la partie agglomérée (respect de la législation en vigueur – Loi Grenelle II et Loi ALUR), que de nombreuses zones INA et IINA du POS ont été supprimées par rapport au POS initial et notamment sur le secteur des Serres.

Concernant l'objectif de modération de la consommation d'espace fixé à 30% dans le PADD, il est rappelé qu'il s'agit bien d'un objectif à atteindre. Comme indiqué dans le rapport de présentation et lors de la commission CDPENAF du 7 juillet 2016, le projet de PLU propose une réduction de 22% de la consommation foncière à des fins résidentielles au lieu des 30% initialement fixé dans le PADD. Il est important de rappeler que la commune de Saint-Gaudens part d'un document d'urbanisme ancien (POS) très largement permissif et que l'effort de réduction de la consommation foncière a clairement été traduit dans le PLU avec une réduction globale des surfaces constructibles (zones AU notamment) de l'ordre de 100 ha pour les zones AU. Le projet de PLU restitue 213,5 ha à la zone agricole. Aussi, le POS offrait une capacité constructible de 61,6 ha (zones UCa, NB et IINA) sur le secteur des Serres, contre seulement 21,3 ha dans le projet de PLU de Saint-Gaudens. Cet effort représente une baisse de 40,3 ha de surfaces constructibles, soit une diminution de 65,4% des surfaces constructibles rien que sur le secteur de Serres. En conclusion, la municipalité propose un réel effort de réduction globale de la consommation foncière notamment à des fins résidentielles, mais cet effort s'inscrit dans la durée et devra être poursuivi au-delà de 2026.

Extrait PDH Haute-Garonne :

Orientation 2 : Répondre aux besoins en logements pour les 6 prochaines années

- Mettre en place des PLH, notamment pour le Saint-Gaudinois et les EPCI du Nord du Pays ;
- Tenir compte du besoin estimé en logements supplémentaires de l'ordre de 490 logements par an incluant la réponse aux besoins des nouveaux ménages (apports extérieurs et desserrement), au renouvellement du parc et à la poursuite du développement du parc de résidences secondaires :
 - Des logements pour 400 ménages supplémentaires par an (y compris le desserrement) ;
 - 40 logements par an liés au renouvellement du parc, à population constante : reconstruction d'un logement pour en remplacer un devenu inhabitable, ou réhabilitation lourde d'un logement libéré, comme par exemple, à la suite d'un départ d'une personne âgée laissant un logement vétuste derrière elle ;
 - 45 logements construits en résidence secondaire en tenant compte des tendances sur la période passée, mais à un rythme moindre.

	Gain Ménages 2013-2019	/an	Rés. secondaires		Renouvellement du parc		Estimation du besoin total en logements	
			Estimation création	/ an	10% des besoins	/ an	2012-2018	/ An
St Gaudens	440	73			44	7	484	81
reste CC du Saint Gaudinois	345	58			35	6	380	63
Boulogne/Gesse	67	11	10	2	7	1	83	14
reste Canton de Boulogne/Gesse	123	21	30	5	12	2	166	28
L'Isle-en-Dodon	57	9	35	6	6	1	98	16
reste Canton de l'Isle en Dodon	73	12	10	2	7	1	90	15
Salies du Salat	26	4			3	0	28	5
reste CC du Canton de Salies	172	29	-15	-3	17	3	175	29
CC du Canton de Saint Martory	120	20	6	1	12	2	138	23
CC du Canton d'Auznac	141	23	6	1	14	2	161	27
Bagnères-de-Luchon	18	3			2	0	19	3
reste CC du Pays de Luchon	76	13	60	10	8	1	144	24
Montréjeau	89	15			9	1	98	16
reste Canton de Montréjeau	202	34	12	2	20	3	234	39
CC du Canton de Saint Béat	66	11	60	10	7	1	133	22
CC du Haut Comminges	221	37	12	2	22	4	255	42
CC des Trois Vallées	188	31	30	5	19	3	237	40
Pays Sud Comminges	2 424	404	256	43	242	40	2 922	487

- Résorber le parc vacant de l'ordre de 425 logements sur la durée complète du PDH (6 ans de 2012 à 2017) :
 - Soit environ 15% des besoins ;
 - Et 10% du parc vacant au 01/01/2007;
 - Une action à mener en priorité dans certaines villes-centres comme Saint-Gaudens, Montréjeau, Salies-du-Salat.
- Orienter la construction neuve vers l'objectif de 415 logements par an pour l'ensemble du Pays, comme le montre le tableau ci-dessous :

	Remise sur le marché de logements vacants						Construction neuve		
	Part du parc en 2007	Nb de LV existants	Objectif remise sur le marché durée PDH	% objectif / Volume existant	% objectif / besoin en logements	Objectif / an	Obj. PDH 2012-2018	/ an	logts / 1000 hab / an
St Gaudens	12%	804	73	9%	15%	12	411	69	6
reste CC du Saint Gaudinois	8%	358					380	63	6
Boulogne/Gesse	7%	68					83	14	8
reste Canton de Boulogne/Gesse	6%	109					166	28	8
L'Isle-en-Dodon	8%	84					98	16	7
reste Canton de l'Isle en Dodon	7%	119					90	15	5
Salies du Salat	12%	152	4	3%	15%	1	24	4	2
reste CC du Canton de Salies	9%	321					175	29	4
CC du Canton de Saint Martory	9%	171					138	23	6
CC du Canton d'Auznac	9%	218					161	27	6
Bagnères-de-Luchon	8%	405					19	3	1
reste CC du Pays de Luchon	2%	87					144	24	8
Montréjeau	22%	394	15	4%	15%	2	84	14	5
reste Canton de Montréjeau	5%	138					234	39	7
CC du Canton de Saint Béat	6%	238					133	22	6
CC du Haut Comminges	8%	344					255	42	6
CC des Trois Vallées	6%	223					237	40	8
Pays Sud Comminges	8%	4233	425	10%	15%	71	2497*	416*	5

*Ce volume est diminué de l'objectif de réduction de la vacance (333 logts à répartir)

3/ Règlement :

3.1. Plan de zonage :

Concernant les dents creuses supérieures à 5000 m² insérées dans le tissu urbain, certaines font déjà l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les secteurs de Caussades, Lamarche et Montléon (Cf. pièce n°3 du dossier de PLU). La municipalité propose de ne pas inscrire d'emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la création de nouvelles voiries, ni de réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il est proposé une certaine souplesse dans l'aménagement de ces secteurs, néanmoins encadrés par les dispositions du règlement écrit.

Concernant le secteur des Serres, les exploitations agricoles seront intégralement reportées en zone A (agricole). Les limites de la zone UC seront adaptées en conséquence. Aussi, une évolution majeure est à noter entre le Plan d'Occupation des Sols (POS) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment sur la réduction foncière importante sur le secteur des Serres (au Nord du territoire communal). Le POS offrait une capacité constructible de 61,6 ha (zones Uca, NB et IINA), contre seulement 21,3 ha dans le projet de PLU de Saint-Gaudens. Cet effort représente une baisse de 40,3 ha de surfaces constructibles, soit une diminution de 65,4% des surfaces constructibles rien que sur le secteur de Serres.

Concernant les espaces situés entre la voie ferrée et le rebord de la terrasse urbaine, les espaces agricoles seront maintenus en zone N, car le zonage N autorise l'exploitation des terres agricoles. Néanmoins, sur ces secteurs, la municipalité ne souhaite pas autoriser l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles au plus près de la tâche agglomérée de Saint-Gaudens, notamment dans le but de limiter les conflits d'usage.

Le zonage de la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois ne sera pas modifié car il s'agit d'un secteur de développement économique stratégique du secteur Comminges-Pyrénées à l'échelle du Sud-Ouest du département de la Haute-Garonne avec une dimension transfrontalière (en lien avec l'Espagne). Cette zone est de compétence intercommunale (Communauté de Communes du Saint-Gaudinois). Cette zone a fait l'objet d'une étude menée par la Communauté de Communes et est actuellement en cours de labellisation Zone d'Intérêt Régional (ZIR). L'aménagement de cette zone est découpé en cinq phases d'aménagement et de commercialisation qui permettront de garder la vocation agricole du secteur.

Pour ce qui est de l'exploitation agricole, la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois attend le rendu définitif de l'étude qu'elle a commandé sur le sujet et qui permettra de proposer des mesures compensatoires qui seront intégrées dans l'étude d'impact.

3.2. Règlement écrit :

L'observation concernant les panneaux photovoltaïques en zone A sera prise en compte dans le règlement avant approbation du PLU.

Dans la zone inondable définie par la CIZI, la remarque de la Chambre d'Agriculture sur les extensions limitées des bâtiments agricoles et forestiers sera prise en compte.

3.3. Evaluation environnementale : modalités de suivi :

Concernant l'évaluation de la dimension agricole du PLU, les indicateurs et les modalités de suivi notamment seront précisés sur la base des remarques de la Chambre d'Agriculture.

4/ Conclusions :

Les limites de la zone UC des Serres seront adaptées de manière à reclasser l'ensemble des exploitations agricoles en zone A et les périmètres de réciprocité associés.

La thématique de la vacance sera précisée notamment sur la base de l'exploitation des fichiers FILOCOM. Pour rappel, la communauté de communes du Saint-Gaudinois est compétente en matière de politique de l'habitat.

Concernant les dents creuses supérieures à 5000 m² insérées dans le tissu urbain, certaines font déjà l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les secteurs de Caussades, Lamarche et Montléon (Cf. pièce n°3 du dossier de PLU). La municipalité propose de ne pas inscrire d'emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la création de nouvelles voiries, ni de réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il est proposé une certaine souplesse dans l'aménagement de ces secteurs, néanmoins encadrés par les dispositions du règlement écrit.

Le zonage prévu sur la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois sera maintenu en l'état comme présenté à l'arrêt, un complément de justification sera néanmoins apporté dans le rapport de présentation sur la base des éléments transmis par la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois.

POINTS FORTS DE LA FUTURE ZAE DE L'OUEST DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAINT-GAUDINOIS**INFRASTRUCTURES PRESENTES SUR LA ZONE**

Voirie : Zone facilement accessible : Déviation Sud de Saint Gaudens qui relie l'autoroute A64, Accès facile au centre-ville (porte d'entrée par l'ouest).

Présence d'équipement structurant : Parc des expositionS, Restaurant d'entreprise (SIVOM)

Désserte en réseau : (eau, gaz, électricité) : correcte

AU NIVEAU DU FONCIER : DE JANVIER 2012 à FEVRIER 2015**Les demandes recensées par la CCSG**

- 52 projets recueillis par le service économique de la CCSG depuis janvier 2012
 - **61% sont des projets endogènes** (22), dont 9 sont des projets de relocalisation pure (bâtiments plus aux normes, repositionnement hors du centre ville)
 - 14 projets sont exogènes (16 sont non précisés)
 - 33 (soit 62%) portent sur des demandes de foncier principalement totalisant plus de **7,5 ha, dont 5,2 ha portaient (ou auraient pu porter) sur la zone Ouest.**
 - 10 projets ont abouti (19%), dont 7 portaient sur des demandes de locaux ou de bureaux et 3 sur du foncier pour 0,8ha
 - 23 n'ont pas abouti, dont 9 fautes d'avoir l'offre foncière (**7 projets totalisant 1,6 ha dont 1ha sur la zone Ouest**) ou immobilière (pour 2 projets) disponible.
 - 21 des 52 projets (soit 40%) concernent des activités de commerces ou de loisirs, 8 des activités liés au BTP, 10 des projets industriels ou artisanaux, 5 des activités de services, 2 des activités de santé et 1 des activités logistiques (5 non renseignés).

UNE STRATEGIE ECONOMIQUE CLAIREMENT DEFINIE POUR LE TERRITOIRE DE LA CCSG

Une stratégie de développement économique a été élaboré en juillet 2010 par la CCSG

- Pour cela, des enjeux de positionnement ont été définis :
 - **Créer les conditions d'un rééquilibrage géographique des activités à l'échelle de l'Espace Métropolitain Toulousain (EMT) :**
 - Engager un dialogue avec l'EMT sur la base d'une stratégie de complémentarité de développement économique
 - Prévenir une déqualification des espaces économiques de la CCSG
 - **Inscrire la CCSG dans la stratégie économique du Pays Comminges Pyrénées et ainsi apporter une dimension départementale voire régionale à la CCSG :**
 - Développer une stratégie en fonction des spécificités du territoire, ses savoir-faire, son identité
 - Gérer les ressources foncières et envisager une spécialisation des vocations des zones
 - Equiper de façon qualitative
 - Proposer des modalités d'accueil professionnel de qualité
 - Offrir une gamme de services aux entreprises
 - **Positionner la CCSG par rapport à l'Espagne (développement de Lérida et croissance des trafics avec l'Espagne) :**
 - Améliorer l'accessibilité, tirer profit du développement de Lérida, s'appuyer sur la politique de Massif .

- Ainsi que des enjeux d'organisation :
 - **Définir et structurer le potentiel d'accueil d'entreprises à l'échelle de la CCSG :**
 - Valoriser un pôle artisanal et industriel (=> *projet de la zone Ouest*) :
 - ✓ Attirer ou relocaliser des unités industrielles ou d'artisanat de production de taille significative, ayant un effet structurant sur le tissu économique de la CCSG
 - ✓ Compléter l'offre en matière d'accueil d'entreprises du territoire avec un aménagement industriel stratégique de qualité.
 - ✓ Atteindre le statut de zones d'activités économiques d'intérêt régional (ZIR) et ainsi bénéficier du plan de promotion et de communication initié par la Région et permettant la recherche de nouveaux projets d'entreprises intéressées par l'offre régionale (=> projet de la zone Ouest)
 - Initier un pôle logistique
 - Conforter et structurer le pôle commercial (augmenter la zone de chalandise, attirer de nouveaux habitants, renforcer le centre-ville...)

La CCSG a élaboré son agenda 21 2010-2014 et s'articule autour d'enjeux de développement économique :

- Modes de production durables : améliorer la qualité des ZAE (critères environnementaux dans les règlements de ZAE, charte de développement durable pour les nouvelles ZAE), entreprises et développement durable (sensibiliser les entreprises à l'écoconstruction), agriculture labélisée/raisonnée (circuits courts, panier bio, festival « les champs du possible »)
- Territoire solidaire : services pour les besoins émergents, insertion par l'économie
- **Un Schéma Territorial d'Infrastructures Economiques (STIE)** a été élaboré en 2011 à l'échelle du Pays Comminges Pyrénées et s'articule autour de 3 axes :
 - **Affirmer le Pays dans son rôle de carrefour pyrénéen** (renforcer l'intégration transfrontalière, encourager les coopérations régionales, s'insérer dans la dynamique toulousaine)
 - **Coordonner le potentiel d'accueil et optimiser son attractivité** (mise en place d'une politique de requalification des ZAE, optimisation de l'offre d'équipement existante (parc des expositions, MCEF, Haut-débit, voie ferrée), coordonner et structurer le potentiel d'accueil (schéma de classification des ZAE)
 - **Organiser un animation et une promotion communes** : développer des outils de promotion mutualisés (plaquette, fiche technique, salon « entreprendre »... et formaliser un dispositif d'accueil commun (guide d'accueil, cellule d'accueil)



- Les questions d'aménagement et d'infrastructures économiques sont les axes structurants des actions de la CCSG et du Pays en matière de développement économique.
- L'absence de marketing territorial et d'animation économique autour de projets collectifs contribuent à un déficit d'image et de promotion économique de la CCSG.
- Les entreprises ne semblent pas s'approprier la dynamique économique du territoire.

Une consommation foncière estimée entre 2 et 2,5 ha/an

- La consommation foncière peut être estimée à environ 2 à 2,5 ha/an :
 - Dont 1 à 1,5 ha pour les commerces
 - 2000 m² pour les bureaux
 - 7000 à 8000 m² pour les locaux et entrepôts

Surfaces cumulées en m² sur la CCSG entre 2004 et 2012

	Locaux commencés à construire	Locaux autorisés à construire	% de réalisation
Bureaux	15 009	15 303	98%
Locaux artisanat et industriels	25 234	27 255	93%
Locaux commerce	37 729	88 366	43%
Entrepôts	15 957	16 914	94%

7 ha d'offre foncière sur le Saint-Gaudinois

- Plus de 280 ha de zones d'activités sur la CCSG dont 7ha de disponibles de façon morcelée et peu compétitive

Nom de la ZAE	Commune	Surface totale (ha)	Disponibilité	Vocation	
Parc d'activités des Landes - T1 à T6	St Gaudens et Estancarbon	92	0	Commerce	
ZA La Croix de Cassagne	Villeneuve de Rivière	NC			
ZONE OUEST - ZA de Borde Basse	St Gaudens	9	0	Industrie	
ZA Ferrié et Peyres Blanques	St Gaudens	20	0		
ZONE OUEST - ZA de la Graouade	St Gaudens et Villeneuve de R	35	0		
ZAC Europa	Landorthe	20	3	Commerce	zone privée
ZA Prairie Darré Las Peces	Valentine	15	0		
ZA Perbost	Labarthe Inard	9	0	Artisanat	
ZA Miramont de Comminges	Miramont de Comminges	9	1	Artisanat	foncier agricole en bord de route
ZA La Hitère	St Gaudens	11	0	Industrie	
ZA Saudet Stournemil	St Gaudens	25	0	Industrie	
ZA de la Chapelle	Villeneuve de Rivière	25	0,5	Artisanat	zone communale
Zone Dyneff	Labarthe Inard	10	2,5	Industrie	zone à dépolluer
Zone commerciale	Valentine	1,72	0		
ZA Paban	Estancarbon	6	0	Commerce	
	TOTAL	287,72	7		

cf. tableau complet en Annexe - mise à jour septembre 2014

- 5.5 ha disponibles à moyen terme pour une offre immobilière pour des activités tertiaires :

Nom de la ZAE	Commune	Dispo CT/MT	Date d'aménagement	Vocation	Equipements
Parc d'activités des Landes - T7	St Gaudens et Estancarbon	5,5 ha *	2016	Services hors commerces	Très haut débit fibre

* 1 ha déduit correspondant au réservoir tampon et aux aménagements (parking/voieries)

➤ Le diagnostic réalisé en 2010 indiquait un faible niveau d'équipement des ZAE, un déficit d'image et de qualité, une carence de concertation foncière et d'une politique d'accueil des entreprises.

➤ La stratégie en cours : stabilisation du développement foncier à l'est de St Gaudens (les Landes, Europa...), avec une forte vocation commerciale ; développement à l'ouest d'un pôle industriel autour de la Cellulose et de la zone Ouest (à valider dans cette étude) ; maintien de pôles d'équilibre sur les petites ZAE de la CCSG

L'offre d'accueil

- Les points principaux à retenir

Sur la CCSG :

- une offre foncière très faible, morcelée, peu maîtrisée
- Une offre immobilière non visible, vétuste et non conforme aux besoins des entreprises

Le positionnement économique de la zone d'activités

Adéquation offre/demande : situation de tension relative sur les activités de :

- > Services aux entreprises, bureaux d'étude, logistique
- > Commerces à destination des entreprises
- > Commerces à destination des particuliers
- > TPE/PME industrielles ou de production artisanale

Une situation de carence foncière favorable à l'aménagement rapide de foncier commercialisable

Des freins connexes à la commercialisation identifiés :

- > Une « image » économique à valoriser
- > Une émulation / connexion entre entreprises à créer
- > Une main d'œuvre industrielle qualifiée à renforcer

Une opportunité pour rendre le territoire visible sur la scène du développement économique et « moderniser » l'image du territoire

Une consommation foncière potentielle totale estimée entre 2 et 2,5 ha/an, dont environ 1ha pour les activités non commerciales.

- > Pas de concurrence directe, pas d'offre foncière (hors commerces) sur le territoire

La programmation de la zone d'activités

- Un scénario retenu positionné sur 6 phases :

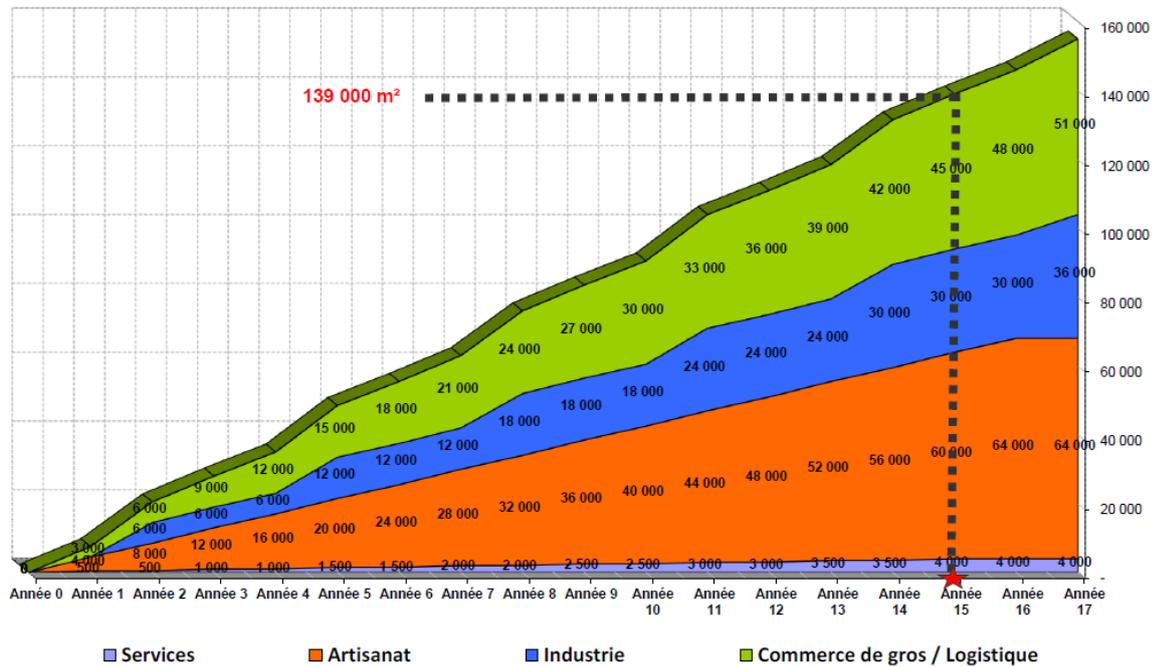
	Descriptif	Surface cessible (m ²)	surface moyenne par lot (m ²)
Phase 1	50 lots dont 1 grand	134 186	2 684
Phase 2	2 grands lots	51 428	25 714
Phase 3	pôle de services	4 873	4 873
Phase 4	10 lots	47 596	4 760
Phase 5	15 lots	96 636	6 442
Phase 6	6 lots dont 1 grand	36 640	6 107
	TOTAL	371 359	

- Une consommation foncière estimée de la façon suivante :

Services	500 m ² tous les 2 ans
Artisanat	4000 m ² /an
Industrie	6000 m ² tous les 3 ans
Commerce de gros / Logistique	3000 m ² /an

Cf. diagnostic phase 1 Estimation Sémaphores à dire d'expert basée sur l'observation des consommations foncières sur les 8 dernières années, la dynamique économique du territoire et les demandes enregistrées par la CCSG.

Une commercialisation de la phase 1 estimée sur 15 ans



AVIS – CRPF Midi-Pyrénées

Le CRPF émet un avis défavorable sur le projet de PLU au regard du trop grand nombre de surfaces boisées classées en Espaces Boisés Classés (EBC).

Pour répondre favorablement aux observations du CRPF, seront 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 supérieures à 20% et enfin les EBC à créer matérialisés au document graphique. Seront également en partie déclassés les EBC concernés par les lignes RTE. (Cf. avis RTE).

AVIS – Commune d’Estancarbon

La commune d’Estancarbon émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté.

AVIS – Commune de Liéoux

La commune de Liéoux émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté.

AVIS – Commune de Villeneuve-de-Rivière

La commune de Villeneuve-de-Rivière émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté.

AVIS – Agence Régionale de Santé Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées

L'ARS émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté.

AVIS – PETR – Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Comminges Pyrénées

Le PETR émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PETR émet un avis favorable en tant que Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté.

Le PETR souligne que le projet de PLU de Saint-Gaudens :

- Ne réduisant pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Ne conduisait pas à une consommation excessive de l'espace,
- Ne générait pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- Ne nuisait pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

AVIS – Conseil Régional Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées

Le Conseil Régional Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées ne formule aucune observation sur le projet de PLU arrêté.

AVIS – TIGF

L'avis TIGF sera intégralement reporté en annexe 5.2. du dossier de PLU ainsi que dans le dossier destiné à l'enquête publique.

Les lignes TIGF et les bandes effet SUP 1 seront reportées au document graphique à titre informatif.

Les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 et 4 seront reportées dans le règlement écrit dans la partie « B/ Normes de la réglementation générale applicable ».

AVIS – CDPENAF – Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La CDPENAF émet un avis favorable sur le projet de PLU assortis de deux réserves et une recommandation.

Réserve 1 : Secteur Nord « Les Serres »

- Les exploitations agricoles classées initialement en zone UC seront reclassées en zone A. Les périmètres de réciprocité également.
- Les continuités écologiques identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU ne seront pas reportées dans le règlement graphique (pas d'obligation réglementaire en la matière). Les justifications relatives aux continuités écologiques sont précisées dans le rapport de présentation. Le classement en zone (A) agricole et naturelles (N) des anciennes zones INA et IINA du POS prévues à l'urbanisation est le reflet de la traduction réglementaire des Trames Vertes et

Bleues. Ces zones agricoles et naturelles contribuent à limiter la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Réserve 2 : Un complément de justification sera porté au rapport de présentation (Cf. pièce 1.3. du rapport de présentation) sur la base des documents transmis par la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois. (Cf. réponse ci-dessus apportée par la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois à la Chambre d'Agriculture sur la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois).

Recommandation 1 : La communauté de communes du Saint-Gaudinois est compétente en matière de politique de l'habitat. Les réflexions globales à l'échelle de l'intercommunalité sont à poursuivre. Par ailleurs, la ville de Saint-Gaudens s'est engagée dans un contrat de ville 2015-2020 qui découlera par la suite par des actions/outils techniques et financiers.

La CDPENAF émet un avis favorable sur le règlement des zones A et N.

AVIS – Communauté de Communes du Saint-Gaudinois

La Communauté de Communes du Saint-Gaudinois ne formule aucune observation particulière sur le projet de PLU arrêté.

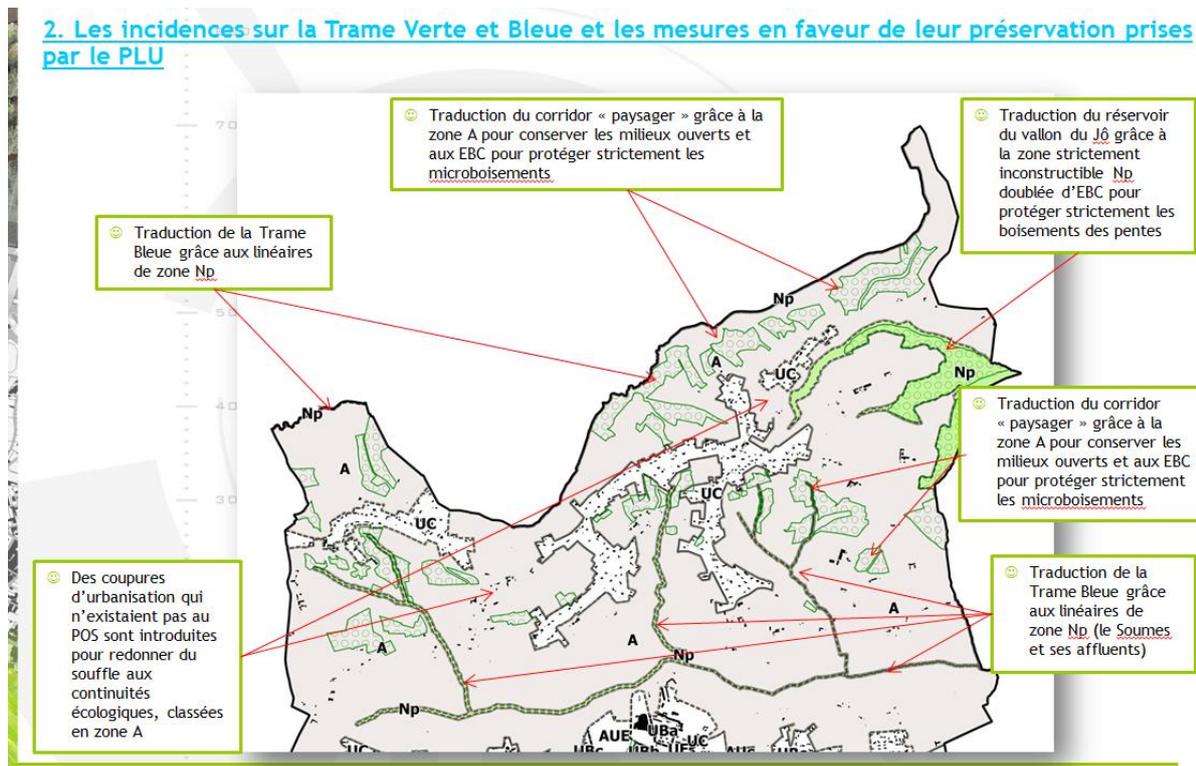
AVIS – Fédération Départementale des chasseurs de la Haute-Garonne

La FDC31 souligne que le PLU prend en compte les documents supérieurs traitant des milieux naturels.

Nature ordinaire : le PLU de Saint-Gaudens fait la démonstration, dans le rapport de présentation (état initial de l'environnement, justifications et évaluation environnementale) qu'au-delà des quelques espaces concernés par des périmètres naturalistes la nature ordinaire (qui représente l'essentiel de la superficie communale avec les espaces agricoles) est prise en considération, y compris dans les zones de projet. La prise en compte de la nature ordinaire est donc étroitement liée à la traduction des Trames Vertes et Bleues communales, dont les réservoirs et corridors s'appuient sur des boisements et des milieux ouverts "classiques". Toutefois, pour plus de clarté, une mention pourra être apportée sur le chapitre d'évaluation des incidences du PLU vis-à-vis des TVB.

Pour exemple :

Caractères :	1. MONTLEON - BRUNET	2. BEGUE - LA MARCHE	3. PRADARIO - HOUNT BARRADE - GAVASTOU DE LA GRANDE ROUTE	4. CAUSSADE	5. ZAC DES LANDES	6. ZAE OUEST du Saint-Gaudinois
Occupation du sol Situation	Espaces libres (occupation agricole, dans l'attente) imbriqués dans le tissu urbain : ces secteurs sont considérés constructibles depuis le dernier document d'urbanisme Contexte environnant : espaces urbanisés peu denses (pavillonnaires)				Espaces libres imbriqués dans les zones économiques positionnées en tant que telles depuis l'ancien document d'urbanisme Bâtiments d'activités préexistants aux abords	
Patrimoine naturel Biodiversité TVB	Non concerné par Natura 2000 Site lui-même : aucun intérêt patrimonial faunistique ou floristique (nature ordinaire), quelques éléments boisés pouvant localement contribuer à créer des Trames Vertes et Bleues en milieu urbain (potentialité à prendre en compte dans le projet) et à les connecter aux continuités voisines qui elles ont une importance communale				Non concerné par Natura 2000 Site lui-même : aucun intérêt patrimonial faunistique ou floristique (nature ordinaire)	Non concerné par Natura 2000 Site lui-même : aucun intérêt patrimonial faunistique ou floristique (nature ordinaire) A proximité immédiate : présence d'une gravière en eau d'intérêt écologique (Lac de Sède, ZNIEFF) et site protégé de la Garonne (Natura 2000)
Paysage Patrimoine	Vues intéressantes sur les Pyrénées, qui peuvent être valorisées dans le cadre des futurs aménagements Patrimoine ordinaire et absence de servitudes de protection à prendre en compte Potentiel de requalification d'entrées de ville actuellement peu lisibles, selon les choix de recomposition du tissu urbain envisagés dans les projets				Vues intéressantes sur les Pyrénées Potentiel de recomposition d'une entrée de ville majeure (RD817)	Périmètre Monument Historique qui touche le site Vues intéressantes sur les Pyrénées Potentiel de recomposition d'une entrée de ville majeure (RD817) A proximité immédiate : glacis paysager du revers (talus), Site Inscrit, site archéologique
Gestion de l'eau (réseaux)	Site desservi par un assainissement collectif de capacité suffisante pouvant absorber la densification prévue Potentiel pour mettre en œuvre des dispositifs de gestion du pluvial					
Risques et nuisances	Nuisances sonores liées aux voies principales				Nuisances sonores liées aux voies principales	Nuisances sonores liées aux voies principales A proximité immédiate : zone inondable de la Garonne
Lutte contre le réchauffement climatique	Transports alternatifs à la voiture mis en œuvre à l'échelle du quartier : modes doux aménagés (pistes cyclables) Arrêts de bus à proximité : situés à plus de 500 mètres					



Etat initial de l'environnement / TVB / corridors jugés peu reliés entre eux et corridor du Barailler jugé inopportun : l'EIE fait état de la carte des TVB communales. Il est précisé que cette carte 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 précisé 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.

Mesures règlementaires visant à restaurer les TVB : le rapport de présentation du PLU fait au contraire la démonstration que le règlement de toutes les zones prévoient des dispositions visant à maîtriser le caractère fragmentant de l'urbanisation et des dispositions favorisant la renaturation. Soulignons toutefois 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.

AVIS – DREAL Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées

L'autorité environnementale souligne la clarté et la qualité d'illustration du volet environnemental du rapport de présentation du PLU. Le rapport est par ailleurs jugé complet et conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière d'évaluation environnementale. Il est également noté et apprécié que l'évaluation environnementale ait été menée en parallèle du PLU à chaque étape.

L'autorité environnementale fait également observer que des efforts notables en matière de gestion économe du foncier ont été opérés entre le précédent POS et ce PLU en cours de formalisation, avec un travail probant sur la question des densités, même si le scénario est jugé ambitieux et même si le développement prévu dans les coteaux des Serres est perçu comme démesuré.

Des compléments et ajustements sont néanmoins demandés :

Rapport de Présentation :

- La note de synthèse non technique sera complétée d'un résumé des enjeux environnementaux.
- La rubrique sur l'articulation entre le PLU et le SDAGE sera 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 sera apporté.
- L'EIE sera complété sur la qualification des milieux naturels ordinaires, notamment dans les secteurs de projet. Il sera 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.
- La pré-analyse des zones de projet (OAP) sera complétée par une note sur le secteur « AUE » de Mellet.
- La carte sur les espaces à valeur agronomique sera retravaillée pour une meilleure lisibilité des enjeux.
- Les besoins fonciers seront davantage argumentés et clarifiés (typologie), ainsi que le choix jugé ambitieux du scénario de développement => Se référer à la réponse apportée à la Chambre d'Agriculture pages 2 à 4 de la présente note de réponses aux avis PPA.
- Le tableau des indicateurs de suivi sera renseigné sur les valeurs initiales, dans la mesure des informations disponibles. La valeur sur les logements sociaux sera clarifiée entre le diagnostic territorial et le rapport de présentation.
- La lisibilité des cartes de diagnostic sur l'assainissement collectif sera améliorée et un renvoi aux annexes plus complètes sur le sujet sera mentionné.
- Le projet de développement de la ZAE du Saint-Gaudinois, jugée ambitieux et consommateur en surfaces, sera davantage argumenté sur la base des éléments transmis par la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois.
- L'oubli de la mention du nom du site ZNIEFF "prairies humides et milieux riverains de la vallée du Jo" sera corrigé dans l'état initial de l'environnement.
- L'analyse des entrées de ville sera complétée en mentionnant les RD5 et RD9 (bien qu'elles apparaissent sur la carte d'illustration).
- Un complément d'analyse de la consommation foncière sera apporté sur le secteur de la ZAE.

PADD :

- L'effort de réduction de 30% du foncier constructible porté dans le PADD sera davantage argumenté.

OAP, Zonage et Règlement :

L'Autorité Environnementale estime que globalement le PLU vise à préserver les risques, les espaces naturels, les TVB et les ensembles paysagers. Il est également souligné favorablement la prise de mesure visant à restaurer les continuités écologiques dans les secteurs à aménager. Toutefois :

- Deux secteurs (Melet et Brunet) ne font pas l'objet d'OAP → secteur face hôpital + site derrière l'ancien Leclerc => La commission PLU propose de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ces deux secteurs. Ainsi, l'OAP « secteur Brunet/Montléon » sera complétée et une nouvelle OAP sera proposée sur la zone AUe (Bd du Soumès). Ces deux documents seront insérés dans le dossier d'enquête publique.
- La zone UC dans l'axe de bruit de l'A64 ... → il est proposé un renforcement de la justification sur la prise en compte du bruit.
- La DREAL demande à ce que la zone Np soit plus strictement inconstructible y compris pour les pistes cyclables → les pistes cyclables sont maintenues, mais elles seront conditionnées à la réalisation d'une étude d'impact.
- La TVB sur le secteur est traduite : il n'est pas prévu de recourir à un zonage d'affichage Atvb afin de ne pas complexifier inutilement le document. Par ailleurs, un règlement trop prescriptif sur les espaces agricoles, significatifs et productifs dans ces secteurs de coteaux, ne serait pas compatible avec l'objectif du PADD visant à conforter l'économie agricole. La prise en compte des enjeux environnementaux a donc été pondérée au regard d'autres enjeux aussi importants pour le développement du territoire, ce qui explique que le zonage traduisant les TVB soit limité et précisément délimité, à bon escient. → Ce complément de justification sera apporté au rapport de présentation
- Les corridors le long du Soumès et de ses affluents sont traduits dans le PLU, au-delà des lits mineurs des cours d'eau puisque la zone N prévoit un tampon qui englobe la végétation rivulaire, sans compter la prise en compte des "patches" de micro-boisements protégés au titre des EBC (corridor en pas japonais). Le réseau bocager est donc pris en considération. → Ce complément de justification sera apporté au rapport de présentation
- Une liste de végétaux à privilégier peut être annexée au PLU, à titre de recommandation.

AVIS – SNCF

La SNCF a transmis les informations générales utiles concernant les servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer qui seront intégralement reportées dans la pièce 5.2. du dossier de PLU relatives aux Servitudes d'Utilité Publique.

AVIS – DDT de la Haute-Garonne

Synthèse avis du Directeur Départemental des Territoires et ses annexes :

- Avis favorable sur l'effort consenti par la collectivité sur la réduction globale de la consommation foncière et du souci de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Résorption de la vacance et mixité sociale :
 - o Concernant la résorption de la vacance sur la commune de Saint-Gaudens, le PADD fixe un objectif de sortie de vacance de l'ordre 15% de la production totale de logements à l'horizon 2026, soit 132 logements à remettre sur le marché immobilier. Comme indiqué, la politique de l'habitat relève de l'échelle intercommunale et doit trouver sa traduction à travers la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a pour but de dresser un diagnostic de la situation actuelle et de proposer des pistes d'actions et de

financements pour favoriser la résorption de la vacance et la précarité énergétique des bâtiments sur l'ensemble du territoire. La résorption de la vacance doit être envisagée par la mise en place de politiques publiques incitatives (exemple : subventions mobilisables), voire coercitives (exemple : taxe sur la vacance), telle qu'une OPAH-RU, un PIG ou d'autres mesures visant à encourager les propriétaires bailleurs à réinvestir le parc de logements vacants.

- Concernant la mixité sociale : A ce jour, la commune de Saint-Gaudens compte 1 009 logements sociaux publics et privés, soit 17,7% du parc total de logements. Ce parc est réparti de la manière suivante : 60,7% des logements en parc social public et 39,3% des logements en parc social privé. Les quatre bailleurs sociaux présents sur le territoire sont les suivants : La Cité Jardins, Erillia, Les Chalets, Promologis qui gèrent 397 logements sociaux privés conventionnés sur la commune. Les besoins en logements sociaux sont importants mais, compte-tenu, du volume de constructions récentes (notamment les opérations de défiscalisation De Robien) et le niveau du marché immobilier, la production de nouveaux logements sociaux doit être maîtrisée dans le temps et l'espace. En effet, le parc privé défiscalisé a très largement contribué à déstabiliser l'équilibre du marché immobilier de Saint-Gaudens qui fait concurrence au parc social public, notamment sur le montant des loyers. Il sera proposé dans le règlement des zones AU d'intégrer dans chaque zone, une production de constructions à vocation sociale de l'ordre de 10% des opérations totales (Cf. article L151-25 du Code de l'Urbanisme).
- Justification de la zone d'activités Ouest du Saint-Gaudinois au regard de l'étude de faisabilité de la Zone d'Intérêt Régional (ZIR) Midi-Pyrénées => Cf. réponse apportée par la communauté de communes du Saint-Gaudinois (pages 7 à 11).
- Une réserve de l'Etat sur la zone UG destinée à l'accueil temporaire des gens du voyage : Cette zone sera supprimée du document graphique et le PADD sera corrigé en conséquence. L'accueil des gens du voyage est une compétence intercommunale qui doit trouver solution à cet échelon.

1/ Rappel du contexte : Pas de réponses particulières de la commission PLU

2/ Le projet communal – analyse des hypothèses

Il sera proposé dans le règlement des zones AU d'intégrer dans chaque zone, une production de constructions à vocation sociale de l'ordre de 10% des opérations totales (Cf. article L151-25 du Code de l'Urbanisme).

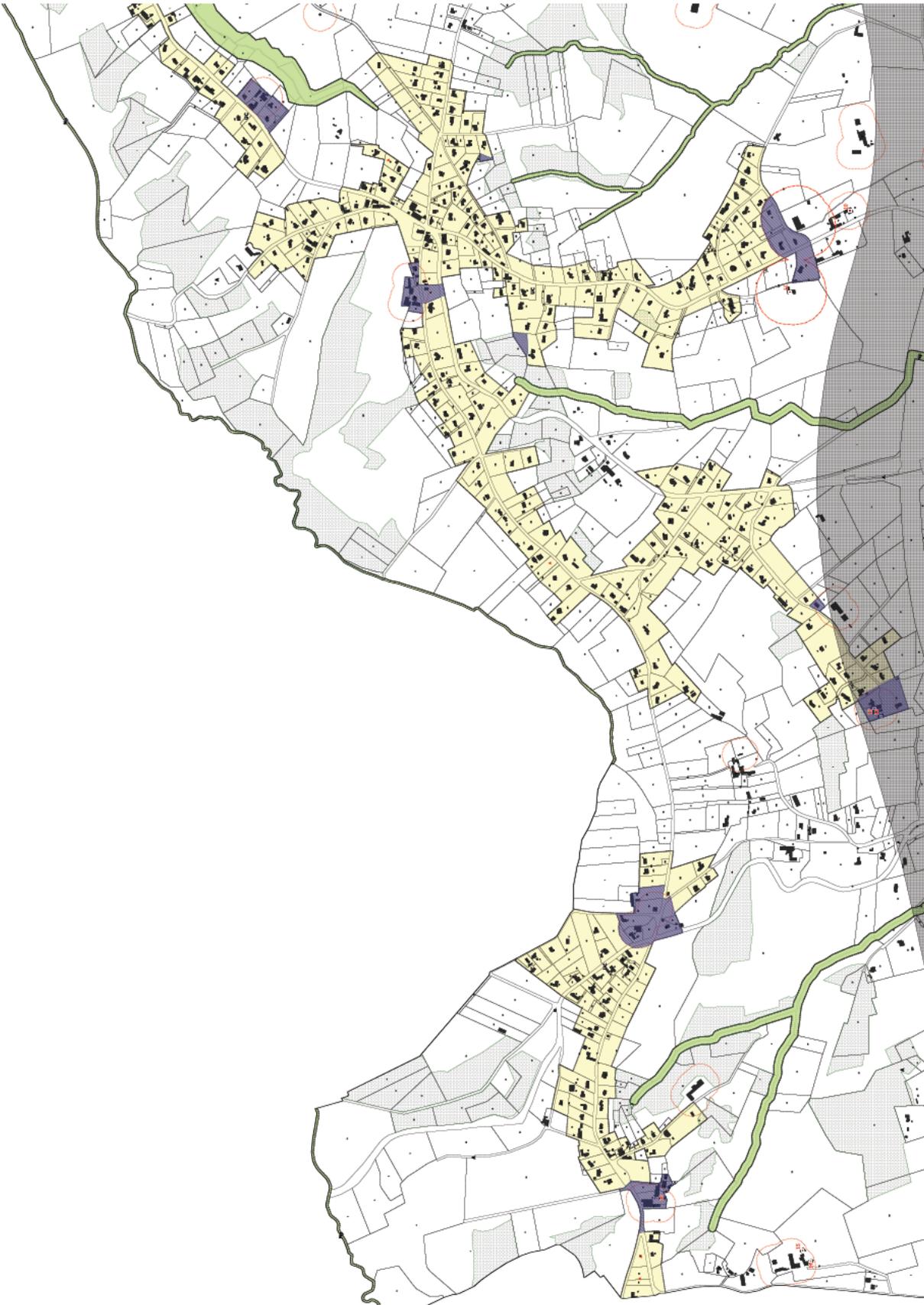
3/ Analyse de la traduction réglementaire du projet communal

3.1. : Le règlement écrit :

- Les remarques de la DDT seront prises en compte et une lecture attentive sera portée à ce nouveau règlement ALUR afin de s'assurer de la bonne instruction des règles d'urbanisme définies dans le règlement ;
- Le lexique : celui-ci sera simplifié pour lever toute ambiguïté et erreur d'interprétation. Les références à des articles du Code de l'Urbanisme et autres codes seront également supprimées.

3.2. : Le règlement graphique :

- Secteur Nord « Les Serres » : Les exploitations agricoles seront reclassées en zone A ainsi que les parcelles incluses dans les périmètres de réciprocité (Cf. extrait plan de zonage ci-dessous)



- La ZAE Ouest du Saint-Gaudinois : Cf. réponse apportée par la communauté de communes du Saint-Gaudinois (pages 7 à 11).
- La CIZI : les différents niveaux d'aléas seront reportés sur le document graphique avant approbation et un effort sera porté sur la lisibilité du plan général (multiplication des informations qui rendent parfois difficile la lecture du plan).
- Limite des zones UL, UE et UC au Sud-Ouest de la commune (secteur du Lac de Sède) : il est proposé de ne pas modifier le zonage défini sur le secteur du Lac de Sède. Cette zone a une vocation sportive, récréative et touristique. Elle participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants et doit à ce titre pouvoir accueillir de manière limitée des constructions et installations répondant à sa vocation en complément de l'offre existante (terrain de sports, centre équestre, ...). Le zonage et le règlement du PLU tiennent compte également de la proximité avec la zone inondable (CIZI) et le site Natura 2000 de la Garonne.
- Zone UG : Cette zone sera supprimée du document graphique et le PADD sera corrigé en conséquence. L'accueil des gens du voyage est une compétence intercommunale qui doit trouver solution à cet échelon. Le PADD sera corrigé en conséquence.
- La zone règlementaire du PPRT Fibre Excellence sera reportée au document graphique.

3.3. : Les Servitudes d'Utilité Publique :

- La liste des SUP mise à jour sera annexée au dossier d'enquête publique ;
- Les avis des gestionnaires de réseaux seront joints au dossier d'enquête publique et seront pris en compte avant l'approbation du PLU ;

4/ La prise en compte des risques

Le document graphique : Cf. réponse ci-dessus 3.2. règlement graphique

Le règlement :

I- Risque inondation

Les observations et remarques de la DDT seront prises en compte.

II- Risque technologique

Les observations et remarques de la DDT seront prises en compte.

5/ Milieu Naturel et Biodiversité

La note de la DDT sur ce volet reprend en grande partie les observations de l'Autorité Environnementale → cf. réponse à l'Autorité Environnementale.

En complément :

- une présentation des boisements sera apportée dans l'état initial de l'environnement.
- la carte des zones humides – qui figure toutefois dans l'EIE – sera éventuellement complétée avec les données, dans la mesure des informations disponibles.
- la carte du PADD sera complétée avec les TVB.
- une marge de recul des implantations des constructions vis-à-vis des boisements sera précisée dans le règlement de la zone UC.
- l'évaluation environnementale, qui ne disposait pas de données suffisantes au moment de sa formalisation pour l'arrêt, sera complétée au regard des études sur l'assainissement et sur le pluvial (sachant que l'intégralité de ces études, une fois approuvées, sera annexée au PLU). Les

OAP seront également précisées en matière de gestion du pluvial, sur la base des recommandations de ces études.

AUTRES AVIS

Les services et communes suivantes ont été consultés et n'ont pas répondu :

- Service Régional de l'Archéologie ;
- STAP Haute-Garonne ;
- SDIS ;
- Commune de Landorthe
- Commune de Saux et Pomarède ;
- Commune de Valentine ;
- Commune de Miramont de Comminges ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- CAUE ;
- SMEA 31 ;
- ONF ;
- SEM – Pyrénées ;
- ERDF

Passé le délai de consultation des 3 mois, les avis des PPA consultés sont réputés favorables.