

1

# RAPPORT DE PRESENTATION

- /1. Diagnostic territorial
- /2. Etat Initial de l'Environnement
- /3. Justifications des choix du PLU
- /4. Evaluation Environnementale et dispositif de suivi du PLU
- /5. Résumé non technique
- /6. Annexes



SAINT-GAUDENS CAPITALE DU COMMINGES

## Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens

1 / 1.

## Diagnostic territorial

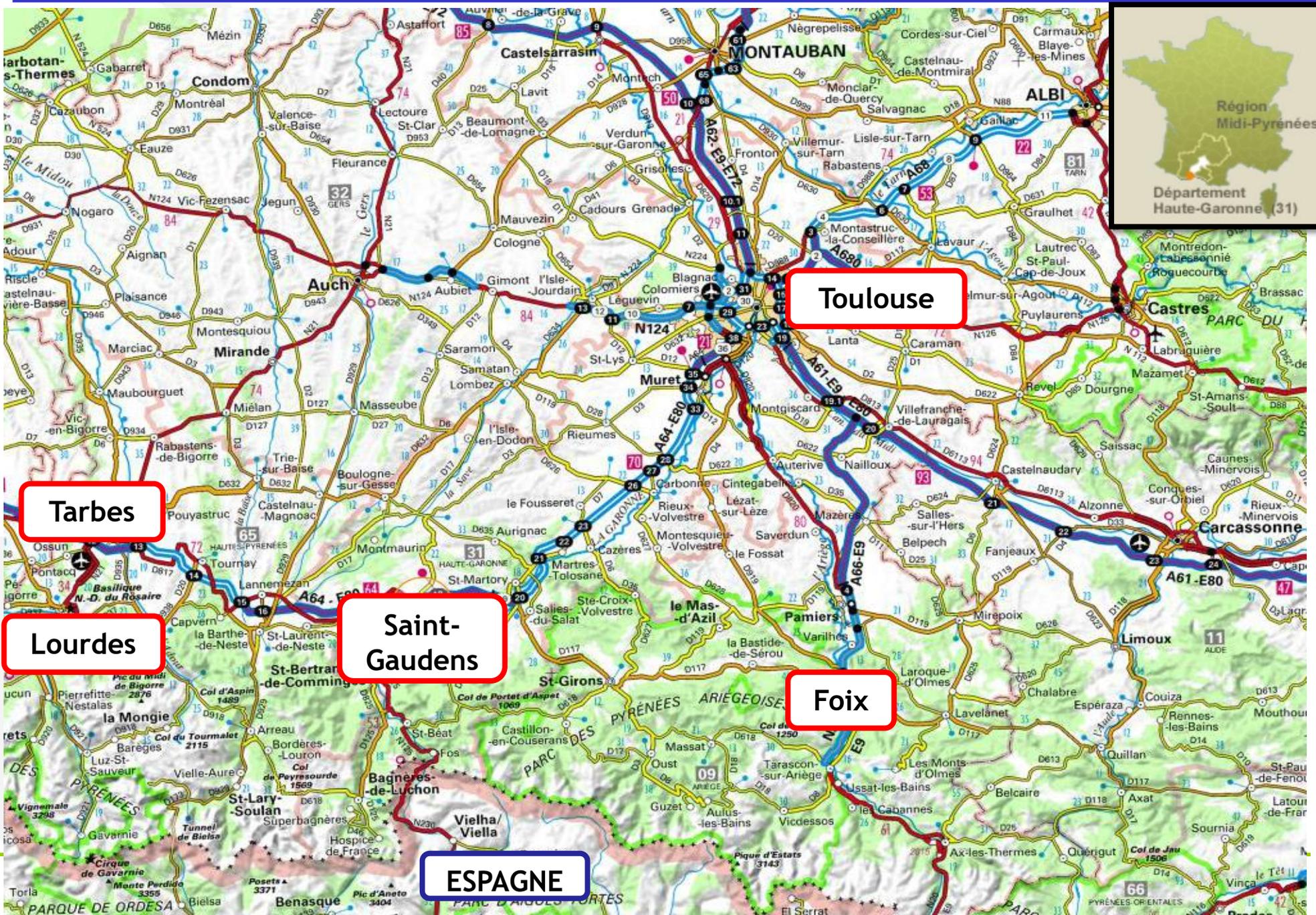
Cachet et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du 16 mars 2017 approuvant le PLU de  
Saint-Gaudens



1.	Propos introductif - présentation générale de la commune	4
2.	Analyse socio-démographique	7
3.	Analyse socio-économique	33
4.	Analyse des équipements	60
5.	Analyse des déplacements / infrastructures de transports et desserte numérique	69
6.	Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (2004-2014)	85
7.	Analyse du potentiel de densification et de mutation des ensembles bâtis du POS en vigueur	91

# Localisation géographique de la commune...



# Présentation générale de la commune...

## Le contexte intercommunal :

- Un territoire intégré dans une démarche intercommunale (Communauté de Communes du Saint-Gaudinois)
- Un territoire qui regagne de l'attractivité, bien desservi aujourd'hui
- Un territoire identifié comme le « pôle d'équilibre majeur » dans le cadre du SCoT du Pays Comminges Pyrénées => une réflexion nécessaire sur son organisation à venir (populations attendues, besoins, équipements à programmer, modes d'habiter,...)
- Un territoire de qualité (architecture commingeoise, vues sur la chaîne des Pyrénées,...)

## Localisation géographique





# Présentation générale de la commune...

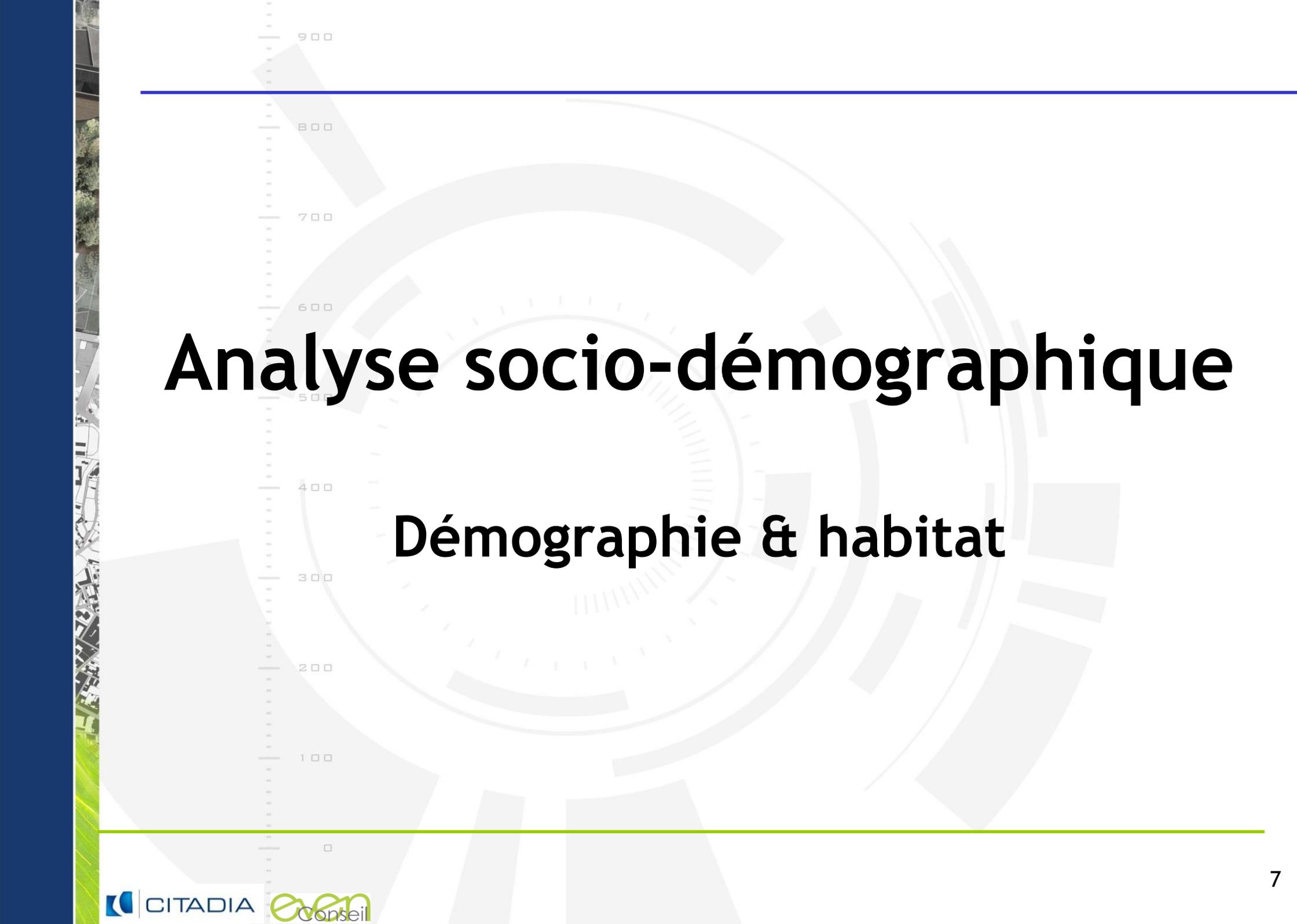
Le regain d'attractivité sur la commune de Saint-Gaudens s'explique notamment par :

- ❑ Sa situation au Sud-Ouest de l'aire urbaine toulousaine, accessible depuis l'A64 et le TER
- ❑ Sa position privilégiée transfrontalière (France/Espagne)
- ❑ Son accès par l'autoroute A64, la RD817 et la RD8
- ❑ Sa desserte ferroviaire (ligne Toulouse / Tarbes / Pau / Biarritz)
- ❑ Sa desserte aérienne la plus proche (Toulouse-Blagnac et Tarbes)
- ❑ Sa qualité de vie et un cadre urbain remarquable (accès aisés aux Pyrénées, à l'Atlantique...)
- ❑ Son patrimoine architectural riche (Collégiale, cloître, chapelle Saint-Jacques,...)
- ❑ ...

## Positionnement régional et transfrontalier



Source : <http://www.commingespyrenees.fr>



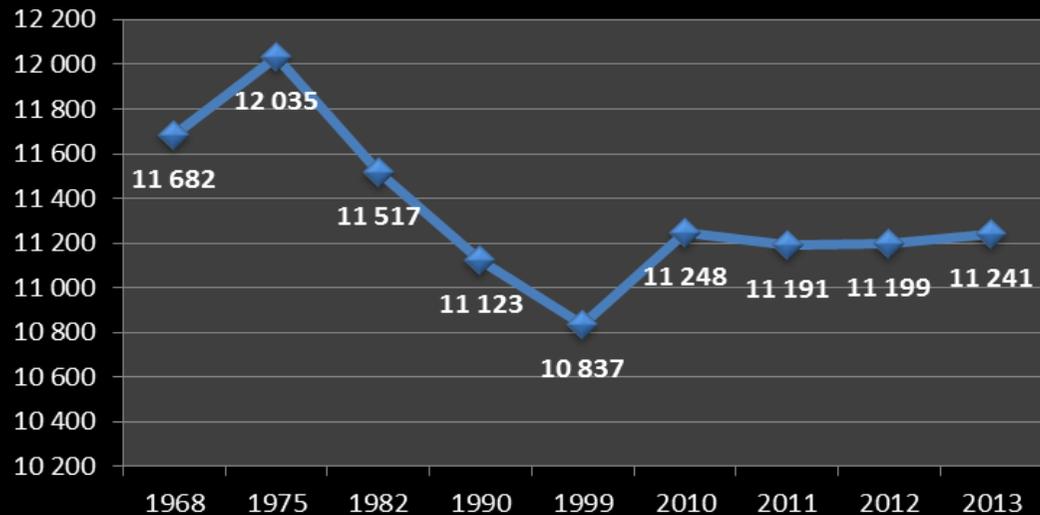
---

# Analyse socio-démographique

## Démographie & habitat

# Evolution de la population...

Evolution de la population entre 1968 et 2013



Source : Données du recensement INSEE 2013

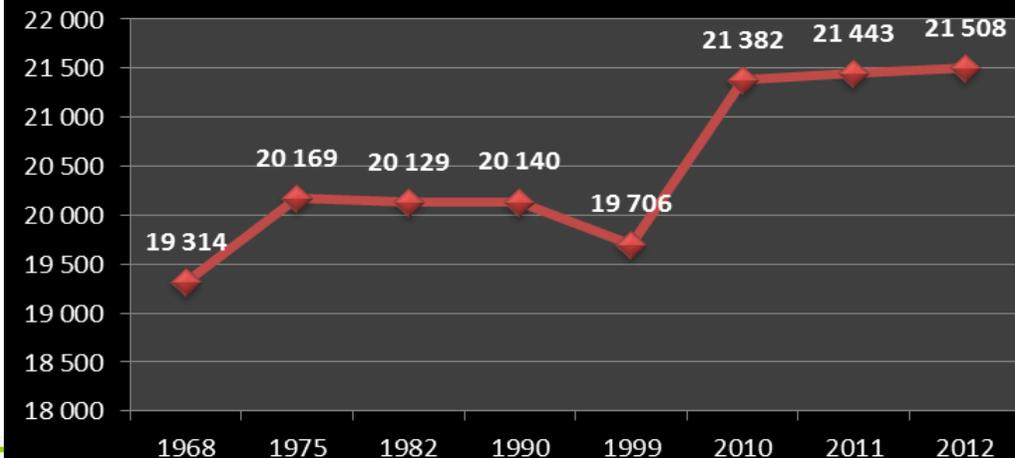
Une population en constante évolution à l'échelle de l'EPCI :

- La population a augmenté de 11,4% entre 1968 et 2012 et a augmenté de près de 9,1% entre 1999 et 2012.
- Le taux de croissance annuel moyen entre 1968 et 2012 est de 0,24%. Entre 1999 et 2012, le TCAM a plus que doublé passant à 0,68 % de croissance par an.
- Le TCAM à l'échelle du Saint-Gaudinois (sans compter St-Gaudens) est de 1,16%/an entre 1999 et 2012, largement supérieur au taux observé sur la ville centre de St-Gaudens.

Une croissance en dent de scie :

- La population a diminué entre 1968 et 2011 (soit - 4,2 %). Selon le dernier recensement officiel INSEE, entre 1999 et 2013, la population de Saint-Gaudens a augmenté de 3,73%.
- Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) entre 1968 et 2011 est de -0,1 % par an, Toutefois, le TCAM entre 1999 et 2013 est positif passant à 0,26 % de croissance par an.
- La population municipale au 1<sup>er</sup> janvier 2012 est estimée à 11 199 habitants (11 761 population totale). Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commune comptait 11 241 habitants (population municipale) et 11 818 habitants (population totale).

Evolution de la population entre 1968 et 2011 sur la CC du Saint-Gaudinois



Source : Données du recensement INSEE 2012

# Evolution de la population...

<b>Saint-Gaudens</b>	<b>1968 à 1975</b>	<b>1975 à 1982</b>	<b>1982 à 1990</b>	<b>1990 à 1999</b>	<b>1999 à 2012</b>
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,4%	-0,6	-0,4	-0,3	+0,28
- due au solde naturel en %	+0,3%	+0,1	-0,1	-0,3	-0,52
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,1%	-0,7	-0,3	0,0	+0,81

Une évolution positive due à :

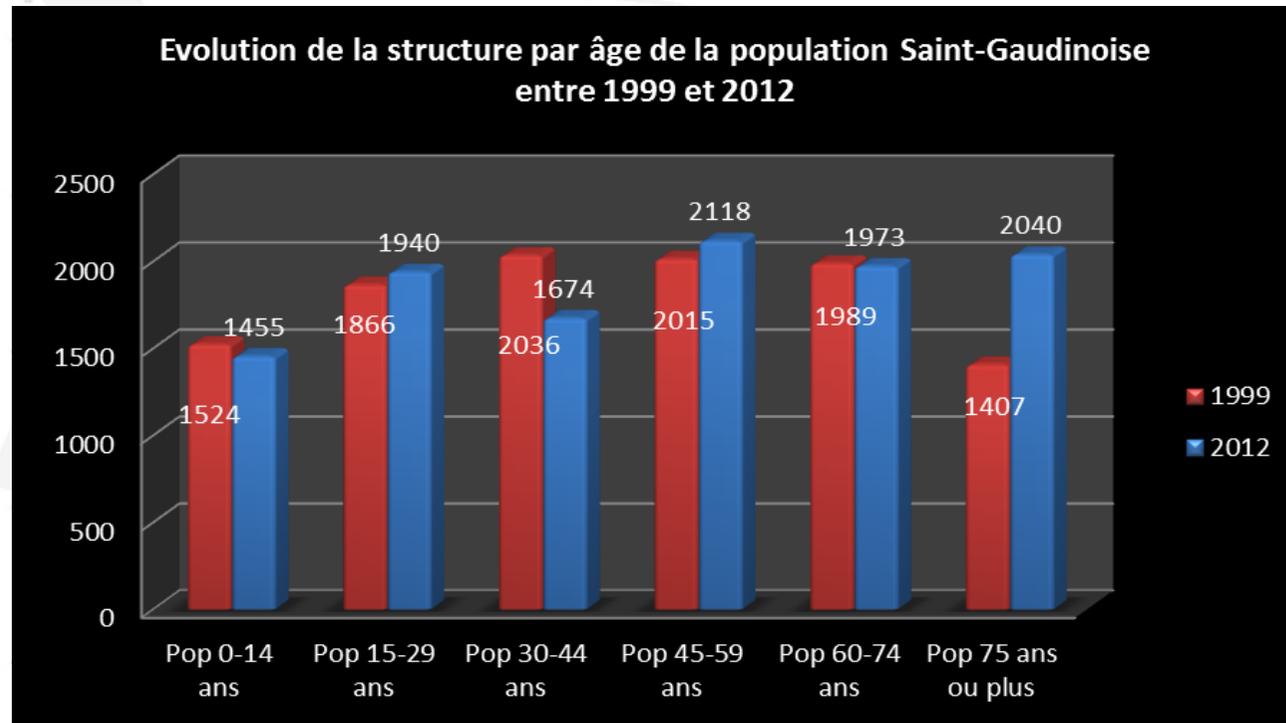
- ❑ Un apport migratoire positif depuis 1999
- ❑ Lieu de résidence 1 an avant : 5,5% des nouveaux ménages arrivent d'une autre commune du même département, 1,4% d'un autre département de la région, 3,2% d'une autre région et 0,7% des DOM et de l'étranger.
- ❑ Communauté de Communes du Saint-Gaudinois : une croissance de la population due à un solde migratoire positif uniquement sur la dernière période intercensitaire.
- ❑ Globalement, la croissance démographique observée sur le territoire du Saint-Gaudinois est due à un apport de population externe et non pas une augmentation des naissances.

Source : Données du recensement INSEE 2012

<b>EPCI</b>	<b>1990 à 1999</b>	<b>2007 à 2012</b>
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,2	+0,6
- due au solde naturel en %	-0,3	-0,2
- due au solde apparent des entrées sorties en %	0,0	+0,8

Source : Données du recensement INSEE 2012

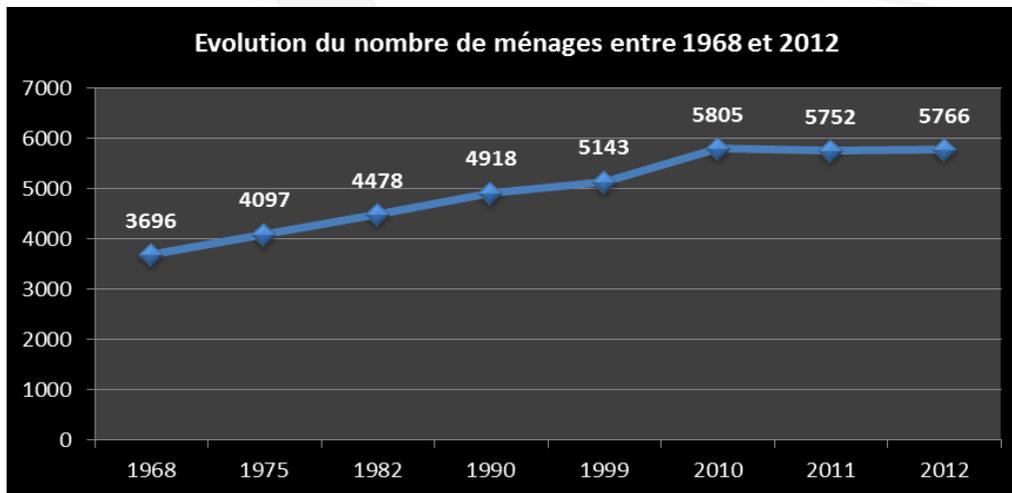
# Evolution de la structure de la population...



Toutes les classes d'âge n'ont pas évolué de la même façon entre 1999 et 2012 :

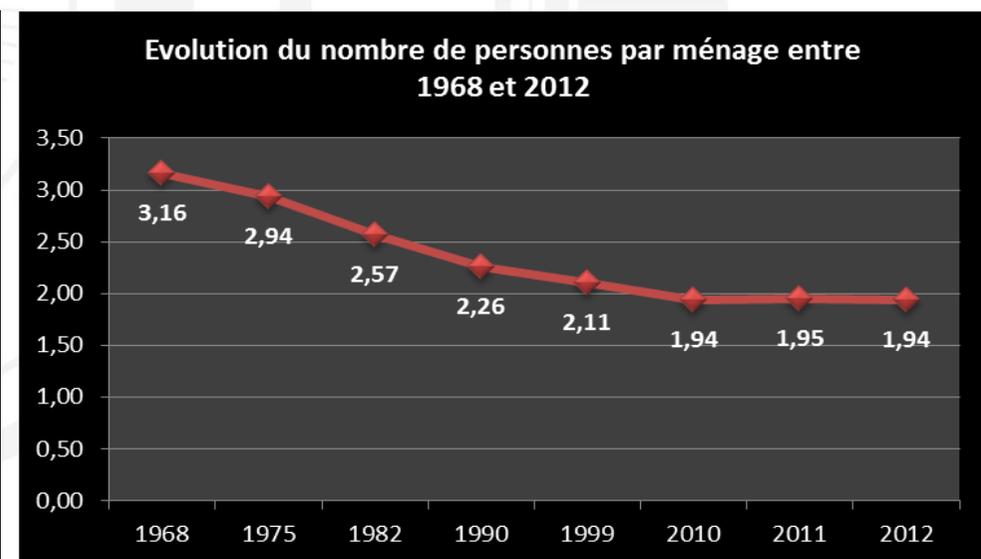
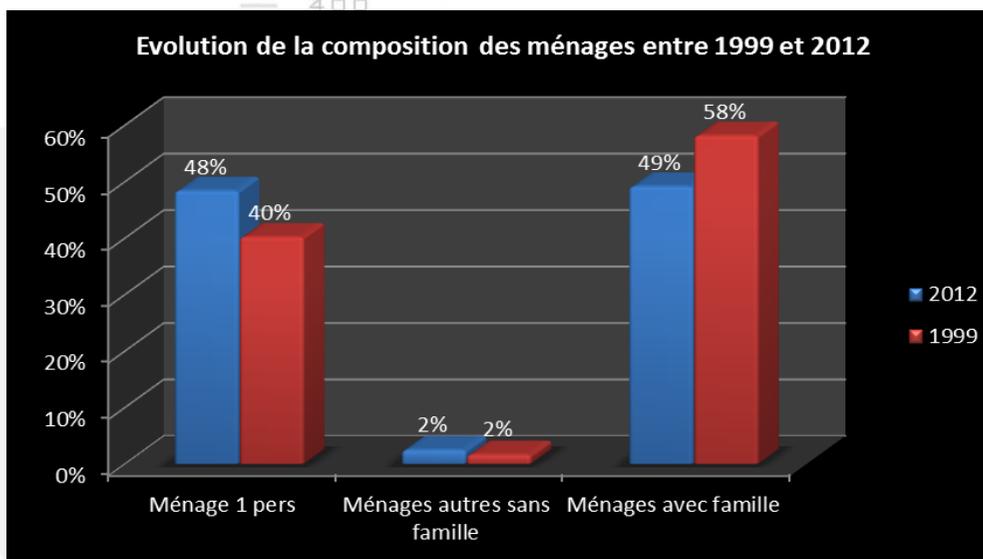
- ❑ Le nombre de 0-14 ans a baissé de -1,1 point (-4,5%);
- ❑ Le nombre de 30-44 ans a baissé -3,9 points (-17,8%);
- ❑ Le nombre de 60-74 ans a baissé -0,8 point (-0,8%).
- ❑ les autres classes ont subi des augmentations comprises entre 3,9% et 45% (+ 45% pour les + de 75 ans) => ce qui traduit un vieillissement important de la population et vient conforter l'analyse sur la baisse du nombre de personnes par ménage .
- ❑ L'indice de jeunesse en 1999 était de 0,61, contre 0,52 en 2012. On observe donc un vieillissement de la population, notamment lié à l'arrivée de nombreux retraités sur la commune.

# Evolution des ménages...



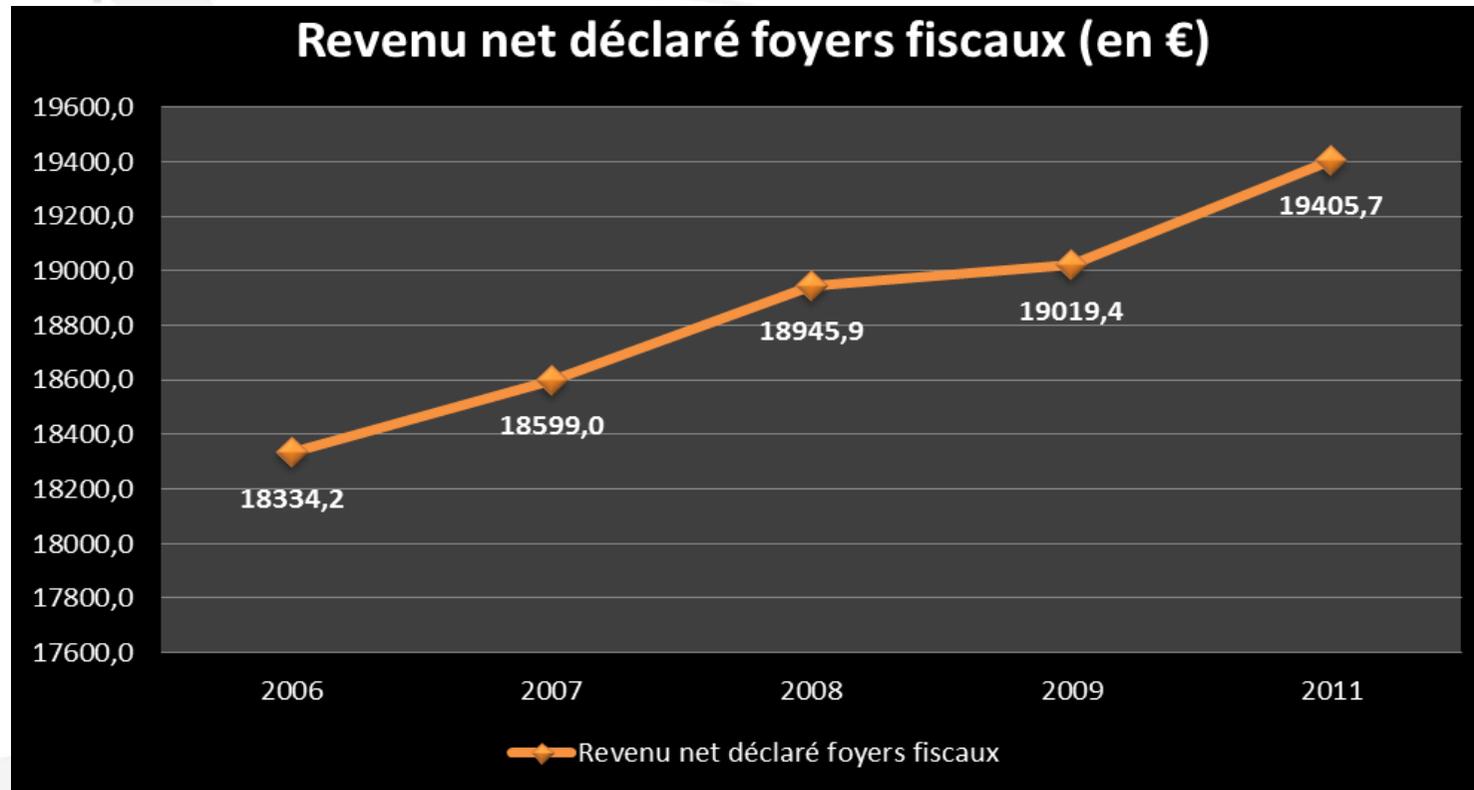
Une augmentation du nombre des ménages due :

- À un solde migratoire positif et une augmentation constante de la population entre 1999 et 2012.
- À une évolution de la structure des ménages et notamment une augmentation des petits ménages.
- La taille des ménages diminue du fait du desserrement : la baisse du nombre moyen de personnes par logement est une tendance nationale due au nombre de plus en plus important des ménages d'une personne ou des familles monoparentales (+3pts entre 99 et 2010). Le vieillissement important des ménages sur Saint-Gaudens contribue également à cette baisse. Aussi, la décohabitation des jeunes participe à cette tendance.



Source : Données du recensement INSEE 2012

# Evolution des ménages...



- ❑ Le nombre de foyers fiscaux sur la commune en 2011 est de 7 429 dont 3 455 imposables, c'est-à-dire 46,5%.
- ❑ Depuis 2006, la part des ménages imposable est en baisse (variations entre 48,6 % et 46,3 %).
- ❑ Les revenus par ménage sont en augmentation depuis 2006. Ils sont passés de 18 334€ à 19 405€ ce qui correspond à une hausse de 5,8%.

→ *A titre de comparaison : Les revenus moyens par ménage sur le département de la Haute-Garonne sont de 26 417€ et sur la région Midi-Pyrénées de 23 378€.*

# Synthèse du volet démographie...

## Atouts

- ❑ Croissance démographique due à un apport migratoire positif entre 1999 et 2012 et plus largement au dynamisme du bassin de vie du Saint-Gaudinois
- ❑ Des ménages aux revenus plus importants

## Faiblesses

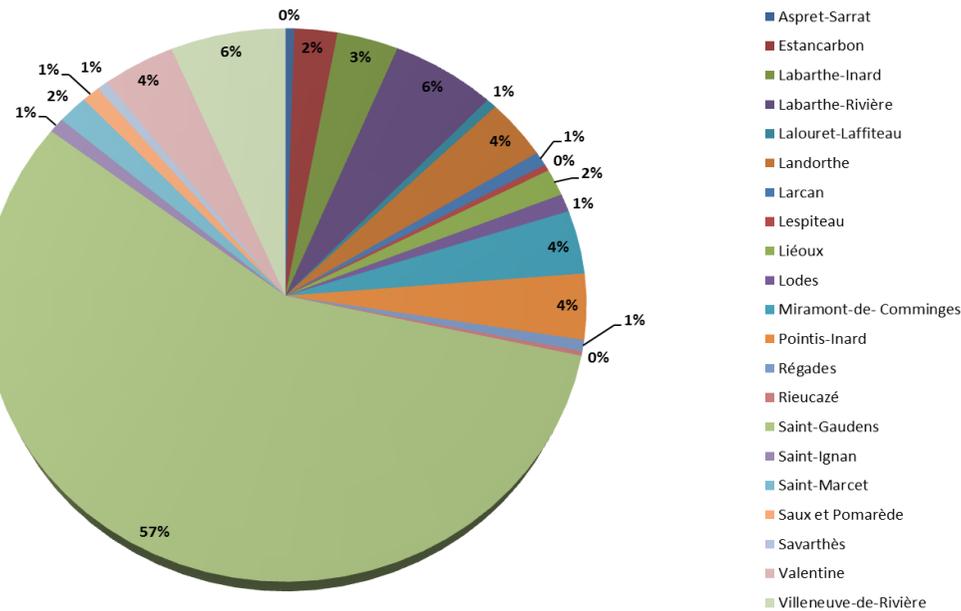
- ❑ Une dynamique démographique fragile avec un peuplement différencié entre Saint-Gaudens et les communes rurales périphériques => phénomène de périurbanisation
- ❑ Des ménages de plus en plus nombreux, mais des cellules familiales plus réduites => une structure des ménages en mutation qui a des répercussions sur la demande et les besoins en logements
- ❑ Vieillesse de la population, lié en partie au niveau d'équipements de la commune
- ❑ Un indice de jeunesse qui confirme la tendance au vieillissement important de la population

## ENJEUX :

- ❑ Gérer et organiser l'arrivée de nouveaux résidents (en terme d'équipements, de logements, d'infrastructures, de commerces et de services,...) => réflexion à engager par quartiers.
- ❑ Anticiper les besoins des personnes âgées (adaptation des logements, des services et équipements...) et des populations plus jeunes (équipements culturels, de loisirs...).
- ❑ Anticiper l'évolution structurelle des ménages (arrivée de retraités, baisse généralisée des ménages, familles monoparentales,...) sur les besoins en logements et la demande (augmentation de la demande de plus petits logements), mais également de logements à destination des familles accueillies pour l'heure principalement en périphérie.

# Répartition du parc de logements...

Répartition du parc de logements au sein de la CC du Saint-Gaudinois en 2012

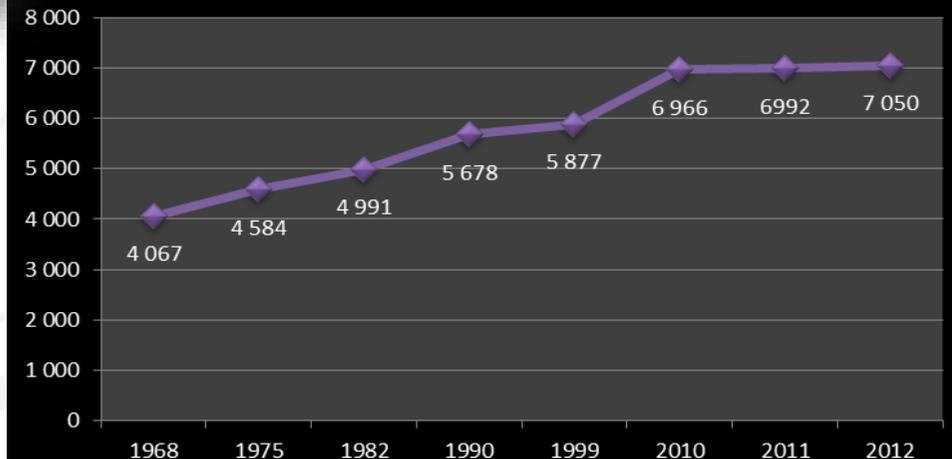


- Le parc de logements sur la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois a augmenté de 12,8% entre 1999 et 2012.
- Saint-Gaudens détient le parc de logements le plus important du canton avec 5 765 logements, soit 57 % du parc global du Saint-Gaudinois en 2012, contre 54% en 1999.
- Cette analyse de la croissance du parc de logements sur le territoire intercommunal permet d'appuyer un constat précédent d'une perte d'attractivité de la ville-centre au profit des communes périphériques. 43% du parc de logements du Saint-Gaudinois est situé sur les communes plus rurales, soit près de la moitié du parc.

## Un parc de logements qui ne cesse de croître depuis 1968 :

- Le parc de logements a plus que doublé entre 1968 et 2012 (+73,3%) passant de plus de 4000 unités à un peu plus de 7000 unités.
- L'évolution du parc de logements a été plus importante que la croissance démographique observée sur la même période (en lien avec la baisse du nombre de personnes par ménages).

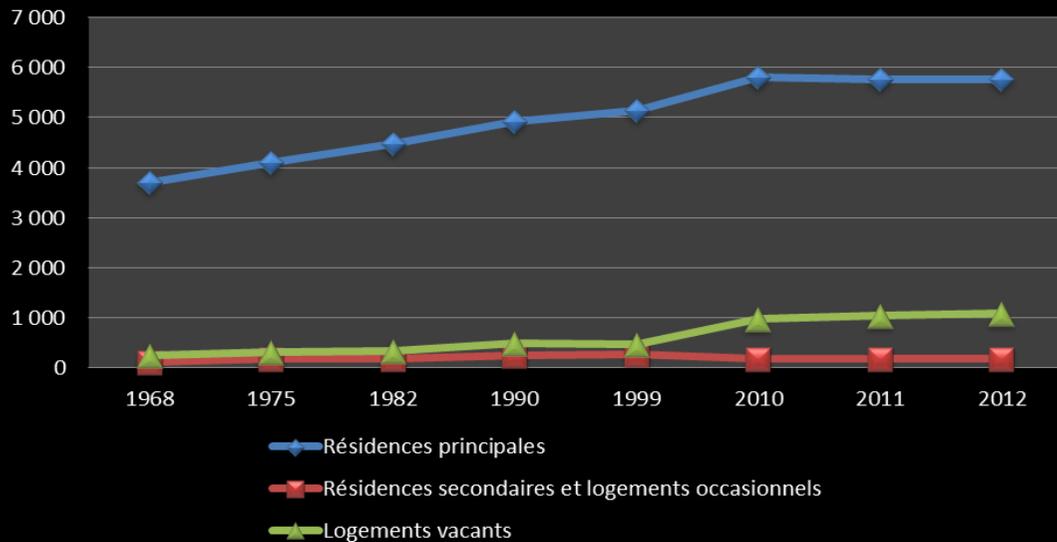
Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2012



Source : Données du recensement INSEE 2011

# Evolution du parc de logements...

Evolution du parc en fonction du type de logements entre 1968 et 2012

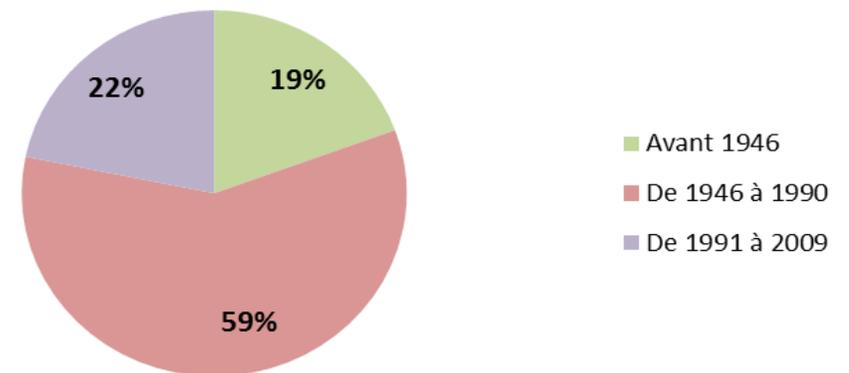


Un parc de logements dominé par les résidences principales :

- Le parc de logements est majoritairement composé de résidences principales (82% du parc total). La commune compte 5 765 résidences principales en 2012.
- Le nombre de résidences secondaires est resté stable depuis 1968 et représente près de 3% du parc de logements.
- Les logements vacants quant à eux ont vu leur nombre et leur part augmenter entre 1999 et 2012, pour atteindre en 2012, près de 16% du parc total de logements.

- Un parc de logements qui tend à se renouveler.
- Près de 60% du parc de logements a été construit entre 1946 et 1990.
- L'ancienneté du parc de logements pose la question de la précarité énergétique des bâtiments.
- La communauté de communes est partenaire du programme « Habiter Mieux » visant à aider les propriétaires occupants et bailleurs dans les travaux de rénovation.

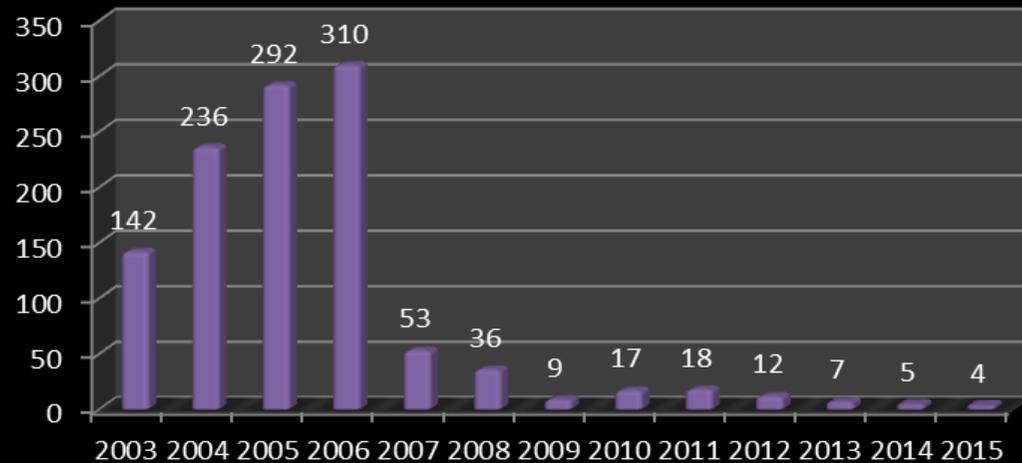
Résidences principales en 2010 selon la période d'achèvement



Source : Données du recensement INSEE 2012

# Evolution du parc de logements...

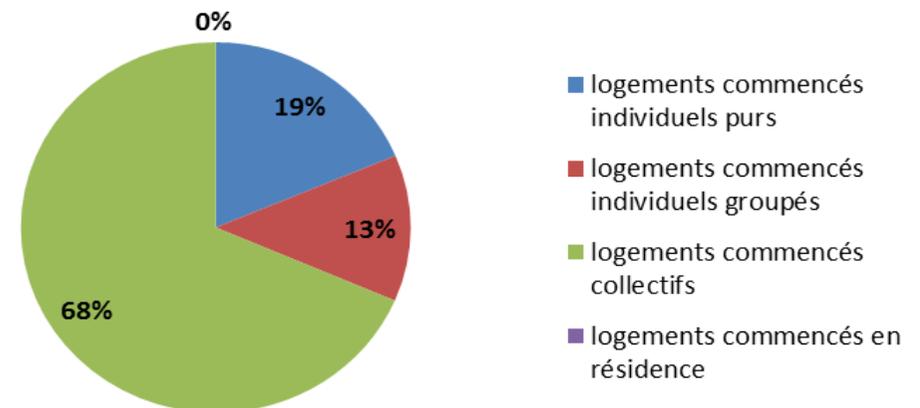
Evolution du nombre de logements commencés entre 2003 et 2015



- ❑ 1 141 logements ont été commencés en 12 ans - tous types confondus (individuel, individuel groupé, collectif et résidence).
- ❑ La dynamique de la construction était largement positive jusqu'en 2006 et a connu une baisse importante à partir des années 2007/2008 (effet de la crise économique et du secteur de la construction) suite aux nombreuses opérations de Robien.

- ❑ 68% des logements commencés ont été réalisés sous la forme de logements collectifs (essentiellement des opérations De Robien - produits de défiscalisation).
- ❑ 32% des logements commencés ont été réalisés sous la forme de logements individuels et individuels groupés.
- ❑ Des formes urbaines produites sur les douze dernières années sans rapport avec la demande des ménages.

Répartition des logements commencés par type de construction entre 2003 et 2015



Source : Données SIT@DEL2

# Caractéristiques du parc de logements...

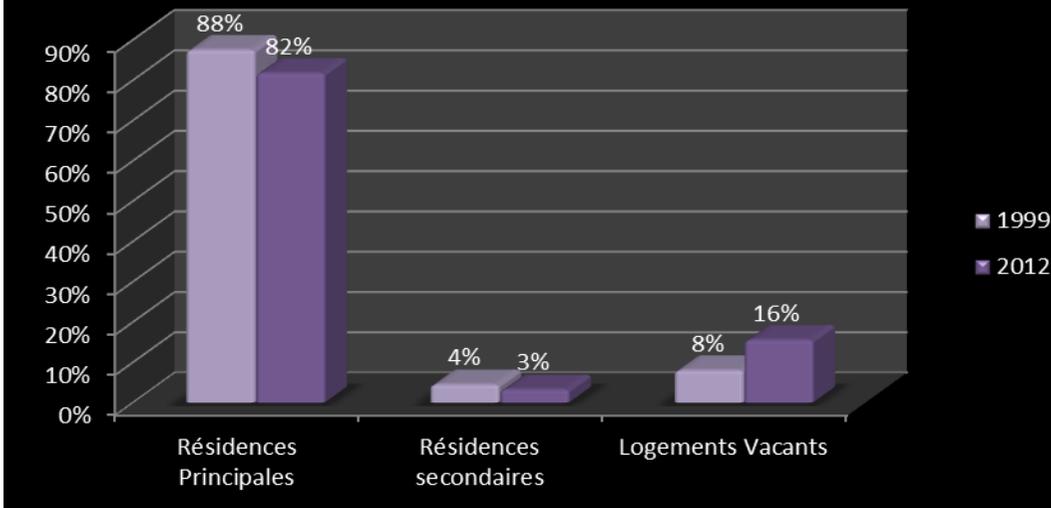
	Logements individuels purs	Logements individuels groupés	Logements collectifs	Logements résidences	Surface moyenne des logements (ts types confondus)
Surface moyenne des logements construits entre 2003 et 2015	131,7 m <sup>2</sup>	81,7 m <sup>2</sup>	60,2 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	76,3 m <sup>2</sup>

Source : Données SIT@DEL2

- ❑ Bien que le nombre de pièces par logement reste stable entre les deux recensements de 1999 et 2012, la surface moyenne pour les logements individuels est de 131,7 m<sup>2</sup> (surface moyenne par logement individuel en 2003 = 142 m<sup>2</sup>).
- ❑ Les surfaces pour les logements individuels groupés restent stables sur la même période (moyenne des logements construits sur la période = 81,7 m<sup>2</sup>, contre 82,2 m<sup>2</sup> en 2003).
- ❑ Les surfaces pour les logements collectifs diminuent entre 2003 et 2015 (moyenne des logements construits sur la période = 60,2 m<sup>2</sup>).
- ❑ La surface moyenne des logements construits entre 2003 et 2013 tous types confondus est de 76,3 m<sup>2</sup>.
- ❑ On assiste à une évolution des formes urbaines ces dernières années moins consommatrices d'espace.

# Evolution du parc de logements...

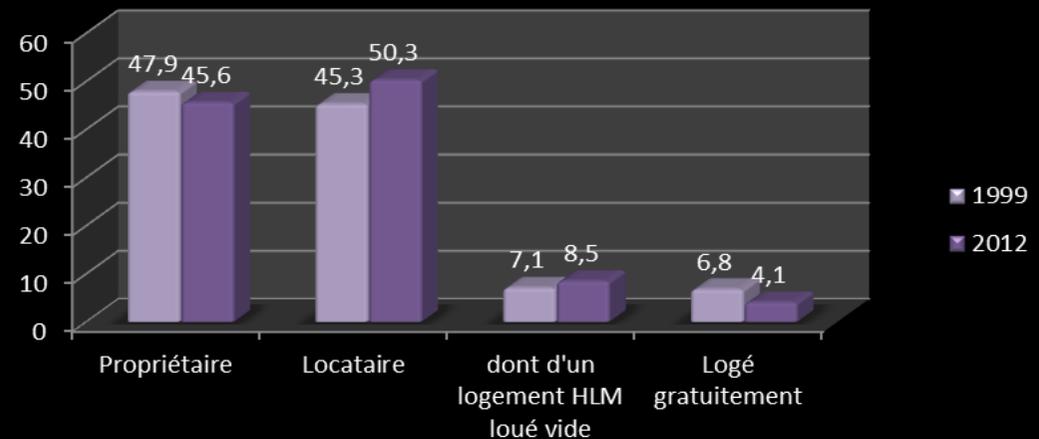
Evolution du parc de logements entre 1999 et 2012



- Un parc est composé essentiellement de résidences principales (82% du parc total).
- Le nombre de logements vacants est en augmentation (près de 16% du parc total => vacance pérenne). Cette vacance est en partie la traduction d'une forme d'inadaptation entre l'offre de logements et la demande de la population. Une partie importante de ces logements sont situés dans le cœur de ville de Saint-Gaudens .
- En 2012, 48,4% du parc de logements sont des maisons individuelles contre 51,2% de logements collectifs / contre 54,7% du parc de logements sont des maisons individuelles contre 40,0% de logements collectifs en 1999 .

- Une part de propriétaires en diminution sur la période.
- Un nombre de logements loués qui augmente plus vite que les accessions : phénomène lié à l'augmentation des opérations collectives en défiscalisation essentiellement.
- Un parc de logement social qui se développe progressivement .
- Une part des personnes logées gratuitement en baisse.

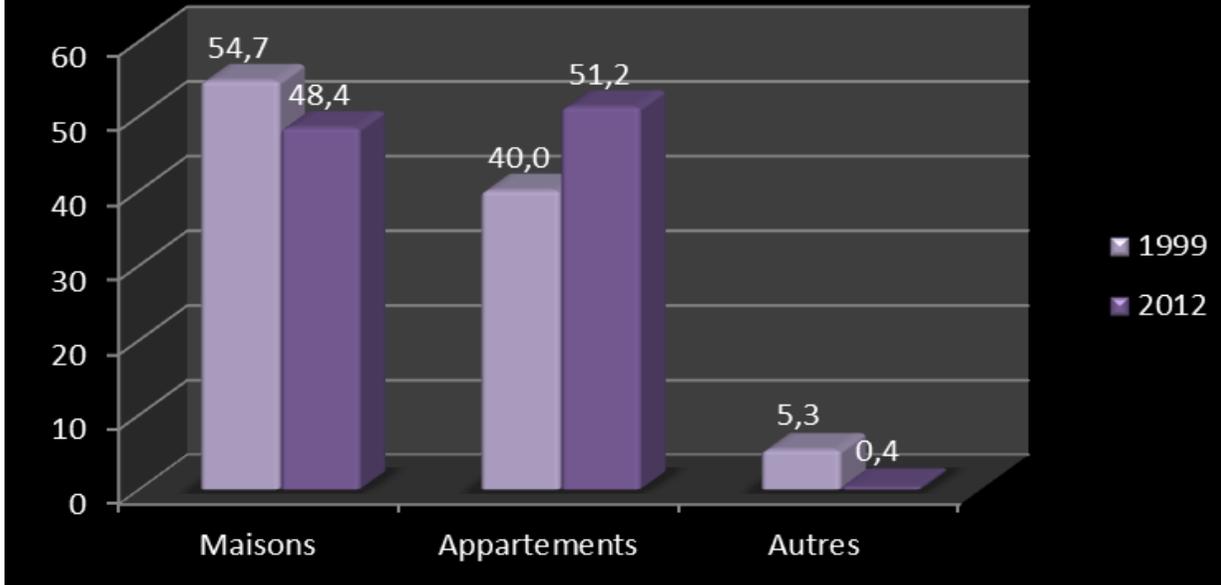
Evolution de l'occupation des résidences principales entre 1999 et 2012



Source : Données du recensement INSEE 2012

# Caractéristiques du parc de logements...

Evolution du type de logements entre 1999 et 2012



Un parc de logements qui se diversifie :

- Le nombre de maisons augmente, mais leur part diminue. On observe une hausse de 6,2% du nombre de maisons entre 1999 et 2012.
- Les appartements voient leur part et leur nombre augmenter. On observe une hausse de 53,7% sur la période qui est notamment lié aux programmes de Robien réalisés dans les années 2006/2008.

- Entre 1999 et 2012, le nombre de pièce par résidence principale reste stable (4 pièces/unité en valeur médiane).

	2012	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	3,9	3,9
- maison	4,7	4,7
- appartement	3,0	3,1

Source : Données du recensement INSEE 2011

# Caractéristiques du parc de logements...

	Collectif	%	Individuel	%	Total
01/01/2011	311	54,85	256	45,15	567
01/01/2012	310	54,77	256	45,23	566
01/01/2013	309	54,60	257	45,40	566

Source : Données DREAL M-P 2013

- ❑ Le parc de logements social représente 9,8% du parc total de logements.
- ❑ Les logements collectifs sociaux sont majoritaires et représentent près de 55% des logements sociaux recensés sur la commune.
- ❑ En 2016, la commune de Saint-Gaudens compte 567 logements sociaux conventionnés publics. Le parc de logements conventionné privé n'est pas connu.
- ❑ D'après les données du Centre Intercommunal d'Actions Sociales (CIAS), au 31/12/2014, 280 demandes ont été déposées, dont 100 demandes ont été satisfaites et 90 qui ne l'ont pas été par manque de logements sociaux disponibles sur Saint-Gaudens
- ❑ La commune de Saint-Gaudens compte 50 logements sociaux pour 1000 habitants

Données départementales sur le logement social au 1<sup>er</sup> janvier 2012

	Nombre de logements sociaux pour 10 000 habitants (1)	Part des logements sociaux (en %)	
		de type individuel	de type collectif
		<i>en nombre et en %</i>	
Haute-Garonne	551	14,4	85,6

# Le parc locatif de Saint-Gaudens...

5 organismes HLM interviennent sur la Ville de Saint-Gaudens, à savoir : Promologis, Les Chalets, l'OPDHLM de la Haute-Garonne, Cité Jardins et Erilia.

ORGANISME HLM	LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	Nbre de logements	STRUCTURES DU PARC			
			2P et -	3P	4P	5P et +
PROMOLOGIS	Résid Laennec	22	1	9	10	2
PROMOLOGIS	Résid des Troubadours	45	5	19	19	2
PROMOLOGIS	Résid des Caussades	54	3	22	24	5
PROMOLOGIS	Rue V.Bougues	8	2	4	2	
PROMOLOGIS	Résid du Boulodrome	16		6	8	2
PROMOLOGIS	Av F.Mitterrand Av Joffre	2			2	
PROMOLOGIS	Rue Jules Ferry	15	3	9	3	
<b>TOTAL PROMOLOGIS</b>		<b>162</b>	<b>14</b>	<b>69</b>	<b>68</b>	<b>11</b>
OPDHLM	Résid du Soumés	51	5	14	25	7
OPDHLM	Résid du Pouech	16		5	8	3
OPDHLM	Rue de la République	14	9	5		
OPDHLM	Avenue de l'Isle	16	6	2	8	
<b>TOTL OPDHLM</b>		<b>97</b>	<b>20</b>	<b>26</b>	<b>41</b>	<b>10</b>
CITE JARDINS	Route de St Placard	132	15	45	55	17
CITE JARDINS	5 rue des Fleurs	16	11	5		
<b>TOTAL CITE JARDINS</b>		<b>148</b>	<b>26</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>17</b>
LES CHALETS	Rés les Olympiades	18	2	8	6	
<b>TOTAL GENERAL HLM</b>		<b>423</b>	<b>62</b>	<b>153</b>	<b>170</b>	<b>38</b>

LOGEMENTS COMMUNAUX - DIVERS LOGEMENTS CONVENTIONNES						
VILLE DE ST GAUDENS	La Résidence	41			41	
	Cité des Gavastous	22			22	
	Divers	7			7	
logt P.S.T	St Gaudens	76	28	26	16	6
F.J.T	Rue de le Résidence	64	62	1	1	
Parc Privé Conventonné	Ville	106	88	14	4	
Accueil Cimingeots	Ville	9	9			
VILLE DE ST GAUDENS	Sté ERILIA	80 Pavillons				
VILLE DE ST GAUDENS	Sté Les CHALETS	19 Appts				
<b>TOTAL GENERAL LGTS ST GAUDENS</b>		<b>748</b>	<b>249</b>	<b>194</b>	<b>261</b>	<b>44</b>

LE PARC LOCATIF SUR LE CANTON DE SAINT-GAUDENS						
ORGANISME HLM	LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	Nbre de logements	STRUCTURES DU PARC			
			2P et -	3P	4P	5P et +
CPD HLM	ESTANCARBON	7		4	3	
CPD HLM	MIRAMONT	15		7	8	
CPD HLM	VALENTINE	5		2	3	
CITE JARDINS	LABARTHE INARD	6			5	1
COLOMIERS HABITAT	LABARTHE DE RIVIERE	3	1	2		
CITE JARDINS	POINTIS-INARD	15		7	8	
COLOMIERS HABITAT	VALENTINE	14		6	8	
<b>TOTAL HLM</b>		<b>65</b>	<b>1</b>	<b>28</b>	<b>35</b>	<b>1</b>
PST Canton	4 communes concernées	9	2	2	5	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>822</b>	<b>252</b>	<b>224</b>	<b>301</b>	<b>45</b>

Source : Données fournies par la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois

# Synthèse du volet habitat...

## Atouts

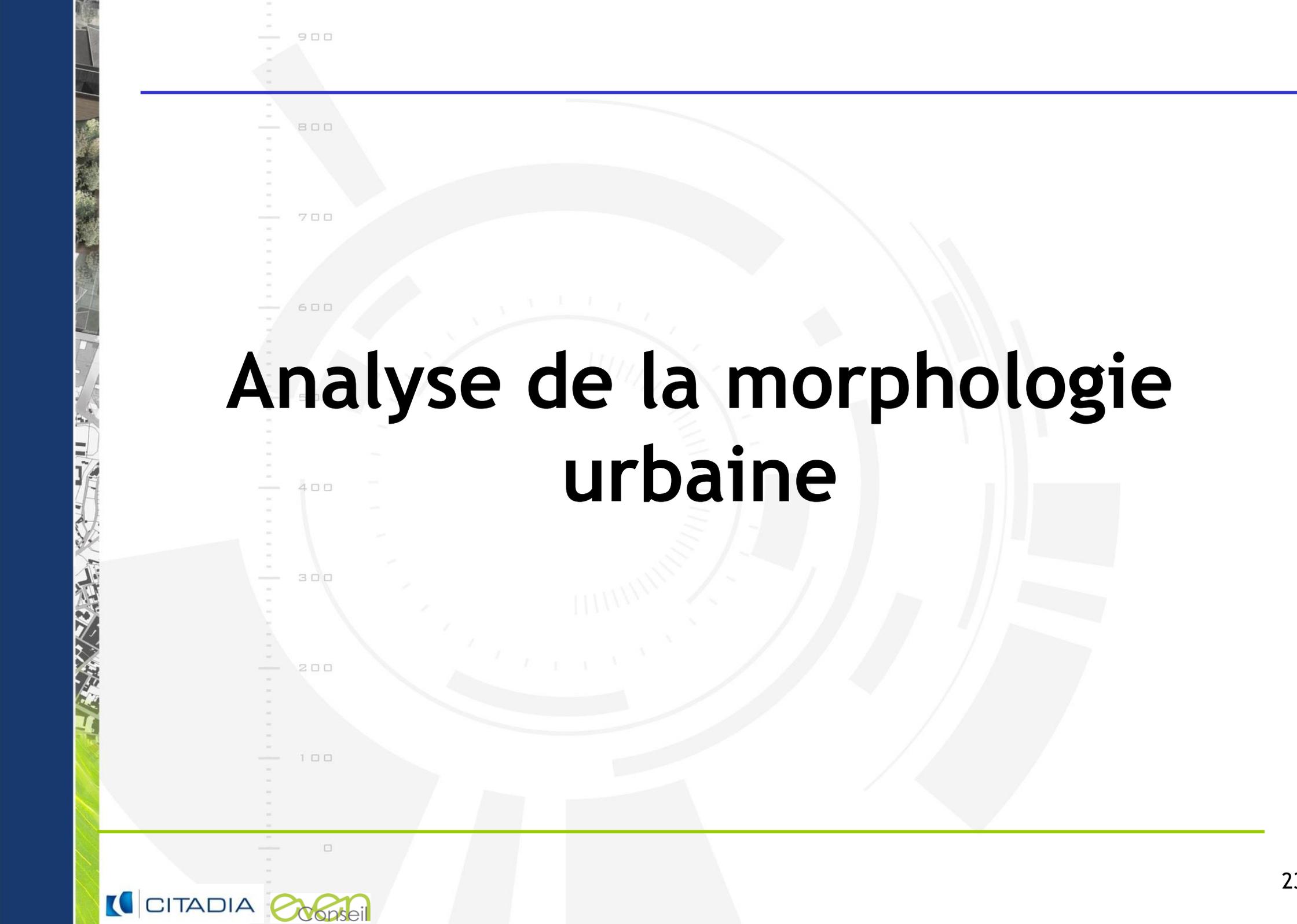
- Croissance du parc de logements et des résidences secondaires
- Des formes urbaines en cours de mutation moins consommatrices d'espaces
- Un parc résidentiel âgé mais qui tend à se renouveler peu à peu
- Une vocation résidentielle affirmée, avec un habitat collectif qui domine le parc de logements

## Faiblesses

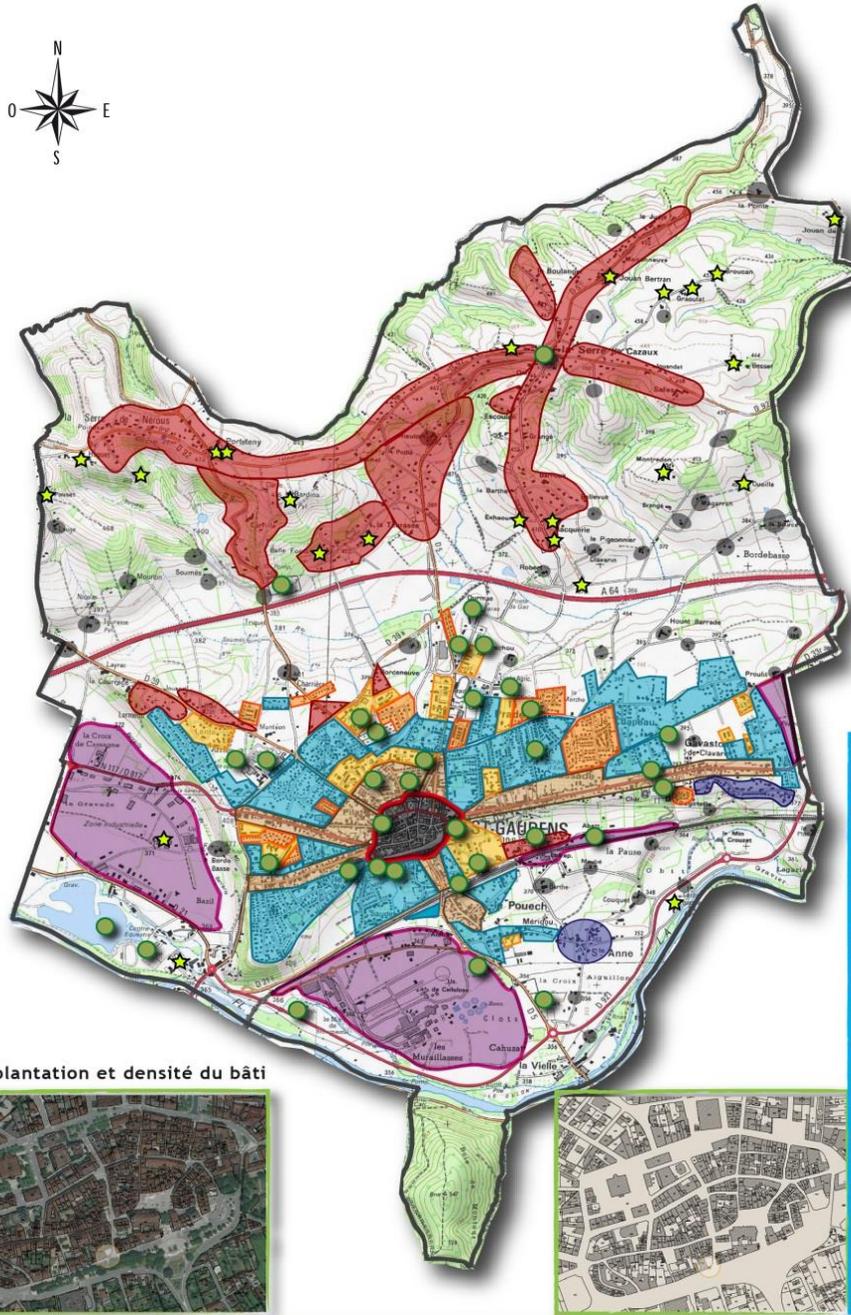
- Un taux de vacance qui approche les 16 %
- Une distorsion entre la demande et l'offre (type, taille, statut d'occupation)
- Un parc de logement qui nécessite une plus grande diversification pour répondre à l'évolution de la composition des ménages
- Une offre en collectif largement concentrée dans la ville-centre de Saint-Gaudens induisant des phénomènes de concurrence interne

## ENJEUX :

- Continuer à diversifier l'offre de logements dans un objectif de mixité urbaine et sociale.
- Réinvestir le parc de logements vacants en le réhabilitant et en mobilisant les outils fiscaux qui permettront de remettre sur le marché de l'immobilier les logements vacants, notamment ceux situés dans le cœur de ville.
- Attirer les jeunes sur la commune en offrant des logements répondant à leurs attentes et à leurs moyens.
- Poursuivre et développer le parc de logements locatifs et sociaux (accession et location).



# Analyse de la morphologie urbaine



Implantation et densité du bâti



## Caractéristiques

La ville de Saint-Gaudens se situe sur les rives de la Garonne, au pied des contreforts des Pyrénées. Le territoire se partage en deux vallées : celle de la Garonne (partie sud) dominée par le plateau et ses revers qui ont accueilli la ville historique et ses extensions et la vallée du Soumès (partie nord) et ses coteaux à dominante rurale qui préfigurent les parties vallonnées des coteaux de Gascogne. Le patrimoine historique et architectural est essentiellement situé sur la partie ancienne et ses limites sur le revers de la terrasse du côté Ouest. L'histoire de la ville de Saint-Gaudens date de l'Antiquité, le noyau urbain historique quant à lui s'est formé autour de plusieurs édifices religieux à partir du XI<sup>ème</sup> siècle (la Collégiale, le Cloître, la Chapelle Saint-Jacques, etc.). Le noyau historique s'est développé au sud de la Collégiale jusqu'à la limite de l'enclos défini par les remparts. Cette limite est encore visible dans le paysage urbain, par le tracé des façades en second plan sur le boulevard Bepmale. La structure urbaine consiste en enclos allongé, entourée d'une muraille dans une orientation légèrement Sud-Est/Nord-Ouest. Les limites de la ville sont constituées de 4 portes : la porte du Mieu Barry (entrée de ville Est), la porte du Barry det Mieu (rue Mathe), la porte du Goumetz (entrée de ville sud) et la porte Sainte-Catherine (entrée de ville Ouest).

La ville ancienne se caractérise par un bâti très dense implanté en rebord du plateau nord. La ville a pu se développer grâce au développement des axes de communication et notamment le chemin de fer. La ville ancienne s'est adaptée aux contraintes paysagères et topographiques. Le noyau historique joue un rôle majeur dans les échanges commerciaux (vocation de centre de marché...). Son organisation construite autour de la Collégiale et édifices religieux (édifice roman) renforce l'identité du patrimoine architectural, urbain et paysager local.

Elle est bien structurée et ordonnée traduisant un urbanisme volontaire et identitaire du Comminges. Le cœur de ville est composé de maisons mitoyennes formant des îlots denses, et principalement constitué de rues étroites au gabarit faible. L'implantation du bâti à l'alignement et les petites ruelles donnent à cette unité un caractère villageois et rural.

Les maisons sont généralement de 1 à 3 étages avec combles, les plus vieilles disposent sur la partie supérieure des éléments de décorations (chiens-assis, petits fenestrons, génôises, baies, balcons, ossature bois, colombage, etc.) Les maisons les plus anciennes sont généralement construites avec des matériaux traditionnels locaux pour les murs, la couverture, mais aussi avec des matériaux plus nobles (pierres de taille, briques, fonte, ferronnerie, etc.). Le style architectural est soigné et élégant et les façades des constructions sont bien entretenues. Les menuiseries sont généralement en bois pleins, battants et peints ou persiennes. Un des éléments typiques de l'architecture du centre ancien sont les galeries situées sur l'étage supérieure de la construction tournée généralement vers l'Est et le Sud pour capter le soleil. Elles donnent généralement sur le jardin, la cour ou sur la façade de la rue.

Tous ces éléments participent au caractère remarquable du patrimoine architectural de Saint-Gaudens. Le patrimoine urbain est très riche en motifs architecturaux.

Les fonctions y sont mixtes : habitat, services, commerces, équipements, activités artisanales, ... Les espaces publics et les jardins (publics et privés) sont nombreux et de grande qualité et très souvent orné de grands arbres remarquables.

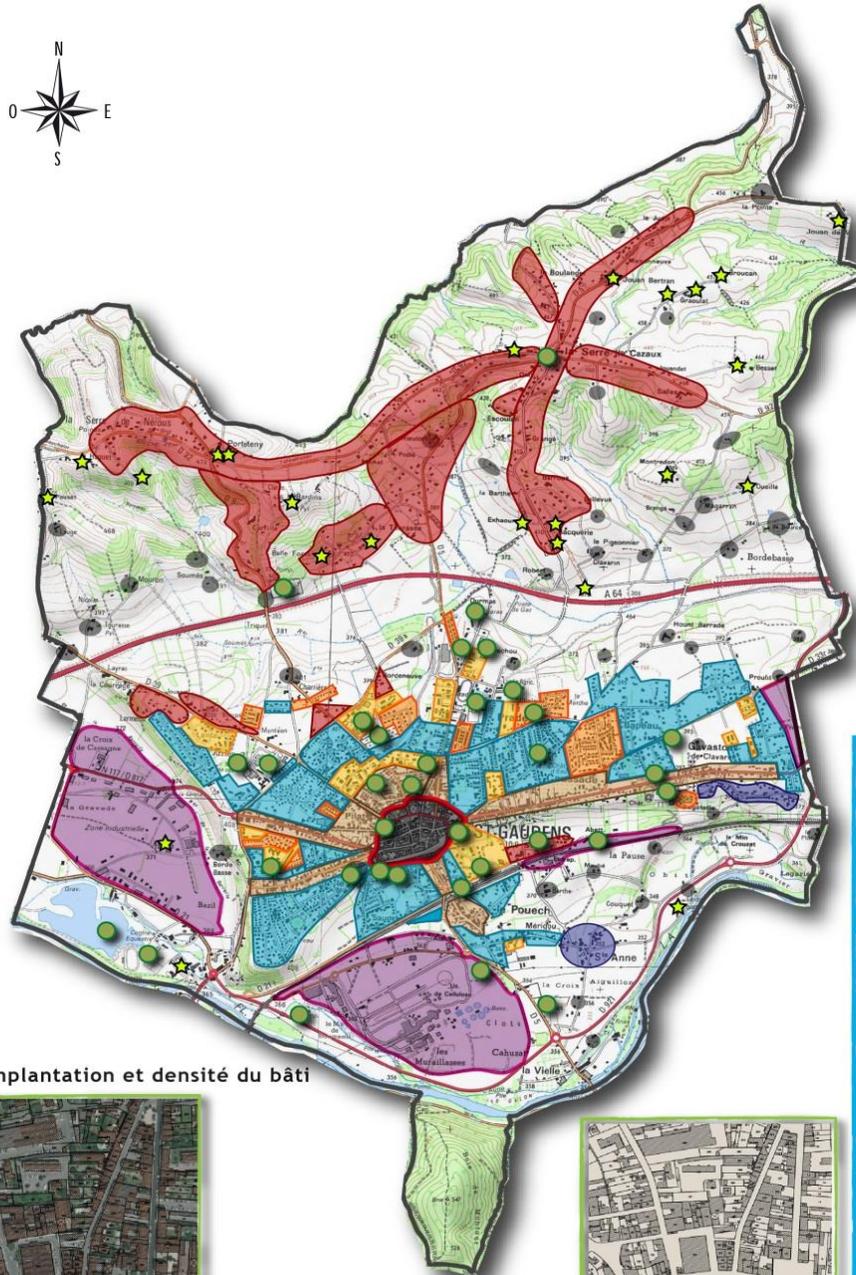


### Des jeux de densité et de vocation

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>CONSTATS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">●</span> <b>La ville ancienne</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; mixte, très dense, R+1 à R+3+c</li> <li>&gt; noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)</li> <li>&gt; architecture traditionnelle et remarquable</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> </ul> </li> <li><span style="color: orange;">●</span> <b>Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes de la ville ancienne</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; mixte des fonctions;</li> <li>&gt; Habitat très dense et hétérogène, R+1 à R+2+c</li> <li>&gt; continuité du bâti, des rues et de l'architecture</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> </ul> </li> <li><span style="color: blue;">●</span> <b>Lotissements très denses, extensions urbaines récentes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; résidentiel mitoyen, dense (petites parcelles),</li> <li>&gt; Rdc, R+c ou R+1</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> <li>&gt; architecture contemporaine</li> </ul> </li> <li><span style="color: yellow;">●</span> <b>Habitat collectif,</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; résidentiel, peu dense (implantation en retrait des limites),</li> <li>&gt; Rdc, R+c ou R+1</li> <li>&gt; architecture contemporaine</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightblue;">●</span> <b>Pavillonnaire dense, extensions urbaines anciennes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; résidentiel, assez dense,</li> <li>&gt; forme d'habitat individuel,</li> <li>&gt; rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> </ul> </li> <li><span style="color: pink;">●</span> <b>Pavillonnaire diffus, extensions urbaines anciennes et récentes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; résidentiel</li> <li>&gt; forme d'habitat individuel</li> <li>&gt; architecture traditionnelle et contemporaine,</li> <li>&gt; rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> </ul> </li> <li><span style="color: purple;">●</span> <b>Hameaux anciens</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Hameaux agricoles</li> <li>&gt; regroupement d'habitations en zone agricoles,...</li> </ul> </li> <li><span style="color: grey;">●</span> <b>Bâti ancien et/ou isolé</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Corps de ferme</li> <li>&gt; maison isolée,...</li> </ul> </li> <li><span style="color: magenta;">●</span> <b>Zones à vocation d'activités</b> (commerciales, industrielles)</li> <li><span style="color: green;">●</span> <b>Equipements publics</b></li> <li><span style="color: yellow;">★</span> <b>Exploitations agricoles</b></li> <li><span style="color: red;">★</span> <b>Éléments de patrimoine</b> Pigeonniers, château, etc.</li> </ul> |
|---|---|

### Des jeux de densité et de vocation

- |   |
|---|
| <p><b>ENJEUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">▶</span> Renforcer le caractère de la ville ancienne en assurant une continuité avec le tissu urbain : prolonger la trame urbaine, le découpage parcellaire, le réseau viaire.</li> <li><span style="color: blue;">▶</span> Favoriser une mixité des fonctions (habitat/commerces/services/équipements, bureaux, etc.) en centre-ville</li> <li><span style="color: blue;">▶</span> Adapter l'offre en logements en fonction de la demande</li> <li><span style="color: blue;">▶</span> Renforcer le rôle de centralité du centre-ville et son rôle de pôle d'équilibre à l'échelle du Saint-Gaudinois</li> <li><span style="color: blue;">▶</span> Mettre en valeur le centre historique, les monuments historiques et les espaces publics remarquables qui participent à la qualité du cadre de vie</li> <li><span style="color: blue;">▶</span> Maintenir, conforter et développer l'offre en équipements publics, commerces et services</li> <li><span style="color: blue;">▶</span> Maintenir et préserver les cônes de vues depuis les rues étroites vers la chaîne des Pyrénées</li> <li><span style="color: blue;">▶</span> Améliorer la qualité des entrées de villes de Saint-Gaudens</li> </ul> |
|---|



### Implantation et densité du bâti



### Caractéristiques

L'arrivée du chemin de fer (1860), le développement du thermalisme pyrénéen ont largement contribué à transformer l'aspect de la ville : introduction des terres cuites, les bois découpés, les ferronneries et le métal découpé, etc. Dans cette dernière partie de siècle, le mouvement des constructions des faubourgs est largement engagé le long des axes routiers qui deviennent des espaces urbains. Bien au-delà des limites anciennes de la ville apparaît un nouveau type architectural : la villa et son parc. Ce développement urbain se poursuit jusque dans la première partie du XXème siècle.

Les faubourgs historiques de Saint-Gaudens se caractérisent par un bâti très dense et très hétérogène dans leur fonction. Ils se sont développés en continuité directe du centre-ville notamment le long des principaux axes d'entrée de ville. Ces secteurs comprennent l'Avenue du Président François Mitterrand (RD817), l'Avenue de L'isle (RD5), la rue du Pradet, l'Avenue de Boulogne, l'Avenue Anselme Arrieu (RD39), la rue Edouard Herriot, l'Avenue Maréchal Foch (RD8), l'Avenue Maréchal Joffre (RD817) et l'Avenue du Président Kennedy (RD5). La structuration et l'organisation des faubourgs assure une harmonie certaine et une cohérence avec l'armature urbaine du centre historique. Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu de constructions continues implantées à l'alignement et confortant cette impression de densité. Néanmoins, des discontinuités apparaissent, notamment Avenue du Maréchal Foch, avec des villas édifiées dès la fin du XIXème siècle et Avenue F. Mitterrand avec l'introduction d'immeubles hauts et d'entreprises diverses. Sur la Place du Pilat, les constructions publiques et les immeubles d'habitation datant pour l'essentiel des années 60 créent une continuité d'immeubles plus hauts.

Les faubourgs historiques se caractérisent par un mélange entre habitat bourgeois (propriétaire, négociants, commerçants,...) et habitat populaire (paysans, artisans,...). Des activités commerciales, artisanales et de services sont également présentes aux abords de axes structurants. Certains bâtiments associent habitat et activité commerciale en rez-de-chaussée. Les maisons de ville (ou villas présentant une architecture "balnéaire") qui les composent datent souvent du XIXème /début du XXème siècle.

Le tissu bâti se caractérise par des maisons de 1 à 2 étages avec combles. Parfois mitoyennes de part et d'autre, les habitations sont alignées sur la rue sur des parcelles souvent très étroites et font preuve d'une utilisation économe de l'espace. Le patrimoine urbain est riche en motifs architecturaux. Toutefois, l'état du bâti est très hétérogène dans ces secteurs d'entrée de ville. La qualité paysagère n'est parfois pas toujours mise en valeur et ne participe pas à l'attractivité de ces secteurs résidentiels.

Les fonctions y sont mixtes : habitat, services, commerces, équipements, activités artisanales,... Les espaces publics sont nombreux mais manquent parfois de traitement qualitatif. Les déplacements doux sont rendus possibles par la présence de trottoir, parfois occupés par du stationnement de véhicules. Aucune bande cyclable n'est matérialisée sur ces principales entrées de ville.

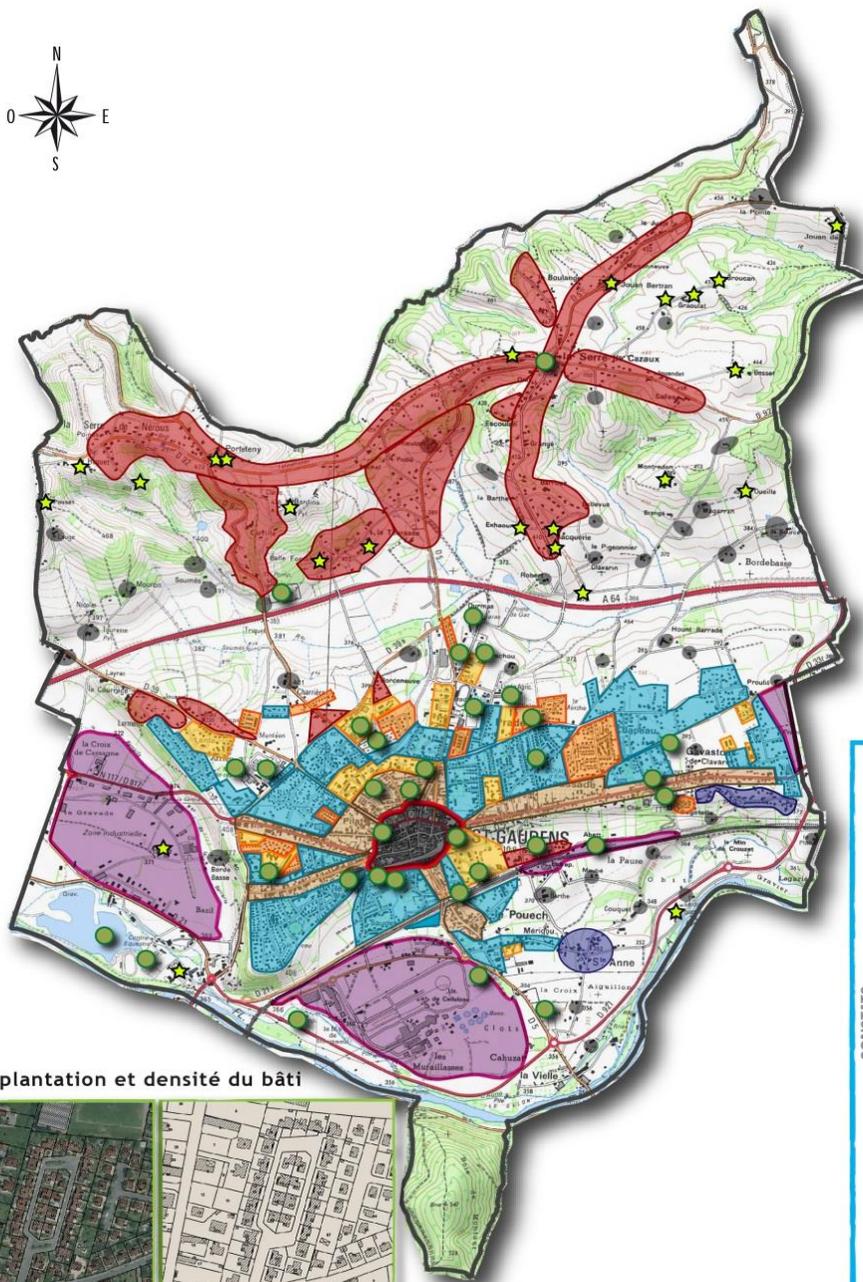
### Des jeux de densité et de vocation

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">●</span> <b>La ville ancienne</b><br/>&gt; mixte, très dense, R+1 à R+3+c<br/>&gt; noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)<br/>&gt; architecture traditionnelle et remarquable<br/>&gt; accompagnement végétal</li> <li><span style="color: orange;">●</span> <b>Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes de la ville ancienne</b><br/>&gt; mixte des fonctions,<br/>&gt; Habitat très dense et hétérogène, R+1 à R+2+c<br/>&gt; continuité du bâti, des rues et de l'architecture<br/>&gt; accompagnement végétal</li> <li><span style="color: blue;">●</span> <b>Lotissements très denses, extensions urbaines récentes</b><br/>&gt; résidentiel mitoyen, dense (petites parcelles),<br/>&gt; Rdc, R+c ou R+1<br/>&gt; accompagnement végétal<br/>&gt; architecture contemporaine</li> <li><span style="color: purple;">●</span> <b>Habitat collectif,</b><br/>&gt; résidentiel, peu dense (implantation en retrait des limites),<br/>&gt; Rdc, R+c ou R+1<br/>&gt; architecture contemporaine</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightblue;">●</span> <b>Pavillonnaire dense, extensions urbaines anciennes</b><br/>&gt; résidentiel, assez dense,<br/>&gt; forme d'habitat individuel,<br/>&gt; rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1<br/>&gt; accompagnement végétal</li> <li><span style="color: pink;">●</span> <b>Pavillonnaire diffus, extensions urbaines anciennes et récentes</b><br/>&gt; résidentiel<br/>&gt; forme d'habitat individuel<br/>&gt; architecture traditionnelle et contemporaine,<br/>&gt; rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1<br/>&gt; accompagnement végétal</li> <li><span style="color: grey;">●</span> <b>Hameaux anciens</b><br/>&gt; Hameaux agricoles<br/>&gt; regroupement d'habitations en zone agricoles,...</li> <li><span style="color: lightgrey;">●</span> <b>Bâti ancien et/ou isolé</b><br/>&gt; Corps de ferme<br/>&gt; maison isolée,...</li> <li><span style="color: magenta;">●</span> <b>Zones à vocation d'activités (commerciales, industrielles)</b></li> <li><span style="color: green;">●</span> <b>Equipements publics</b></li> <li><span style="color: yellow;">★</span> <b>Exploitations agricoles</b></li> <li><span style="color: red;">★</span> <b>Éléments de patrimoine</b><br/>Pigeonniers, château, etc.</li> </ul> |
|---|---|

### Des jeux de densité et de vocation

- ▶ Définir un périmètre à l'intérieur duquel se regroupent les extensions pour contenir l'urbanisation et redonner des limites franches aux faubourgs/entrées de ville
- ▶ Favoriser une mixité des fonctions (habitat/commerces/services/équipements/bureaux)
- ▶ Conforter et/ou créer des petites unités de commerces et services de proximité sans faire concurrence à l'offre du centre-ville
- ▶ Préserver et mettre en valeur la qualité architecturale des faubourgs et les monuments historiques remarquables et valoriser la place de l'arbre dans l'espace urbain (arbres d'ornements, alignements d'arbres,...)
- ▶ Assurer le renouvellement urbain des espaces encore non bâtis et identifier les potentiels de mutation, de densification,...
- ▶ Péreniser et mettre en valeur les espaces publics qui participent à la qualité du cadre de vie et au lien social
- ▶ Préserver les échappées visuelles vers les Pyrénées et les Coteaux de Gascogne, les perspectives sur la Collégiale





### Implantation et densité du bâti



### Caractéristiques

Le développement urbain récent de la commune de Saint-Gaudens (2000/2010) s'est opéré en partie sous la forme de lotissements denses, voir très denses, notamment au Nord du centre-ville et en continuité directe des faubourgs anciens. La vocation de ces secteurs est exclusivement résidentielle.

Les nouveaux lotissements se caractérisent souvent par une déqualification des lieux : manque de lisibilité des entrées de villes, peu de liaisons entre ces nouvelles extensions urbaines et le centre-ville, peu ou pas de référence au tissu et au bâti ancien, des espaces publics pas ou peu intégrés dans les projets d'extension comme élément fédérateur de lien social et de qualité de vie.

En effet, en matière de formes urbaines et de qualité architecturale, aujourd'hui la maison pavillonnaire (individuelle et/ou en lotissement) se substitue à la maison vernaculaire. Les comportements et les usages des nouveaux habitants du territoire sont aujourd'hui plus proches d'une appropriation individuelle du paysage (recherche de terrains bien exposés, en hauteur et offrant de larges vues alentours et parfois sur la chaîne des Pyrénées) que d'une réelle compréhension de son évolution potentielle. Les nouvelles techniques de construction entraînent l'uniformisation des styles architecturaux. L'impact de ces formes de bâti est visible aujourd'hui de façon évidente et l'évolution des paysages est, à cet égard, plus rapide qu'au cours des siècles derniers. C'est tant l'implantation des constructions que leur aspect architectural qui importe pour veiller à une harmonie et à une cohérence des paysages du Saint-Gaudinois.

Ces lotissements qualifiés de très denses sont insérés dans l'espace urbain de Saint-Gaudens. Les constructions occupent une emprise importante sur des terrains de faibles superficies (300 à 700m<sup>2</sup> en moyenne). Ces dernières sont généralement implantées avec un très faible recul par rapport aux voies et emprises publiques. Elles sont implantées au minimum sur au moins une des deux limites séparatives latérales, voire sur les deux limites séparatives. La hauteur du bâti varie du Rdc au R+1.

Les voies de desserte interne et résidentielle s'organisent généralement en impasse, ce qui ne permet pas de relier ces nouvelles opérations de logements avec le tissu bâti existant. Les gabarits de ces voies sont généralement suffisants. Ces voies sont généralement accompagnées de trottoirs qui ne sont pas adaptés aux règles d'accessibilité pour les PMR et sont souvent occupés par le stationnement de véhicules.

Des espaces publics ont parfois été aménagés dans ces secteurs. Ils ne sont généralement pas mis en valeur et souvent utilisés pour du stationnement résidentiel et visiteur. Le traitement qualitatif est moins apprécié, mais ils participent tout de même à l'ambiance urbaine. Ces espaces de sociabilité, de respiration participent à l'amélioration du cadre de vie de ses habitants.

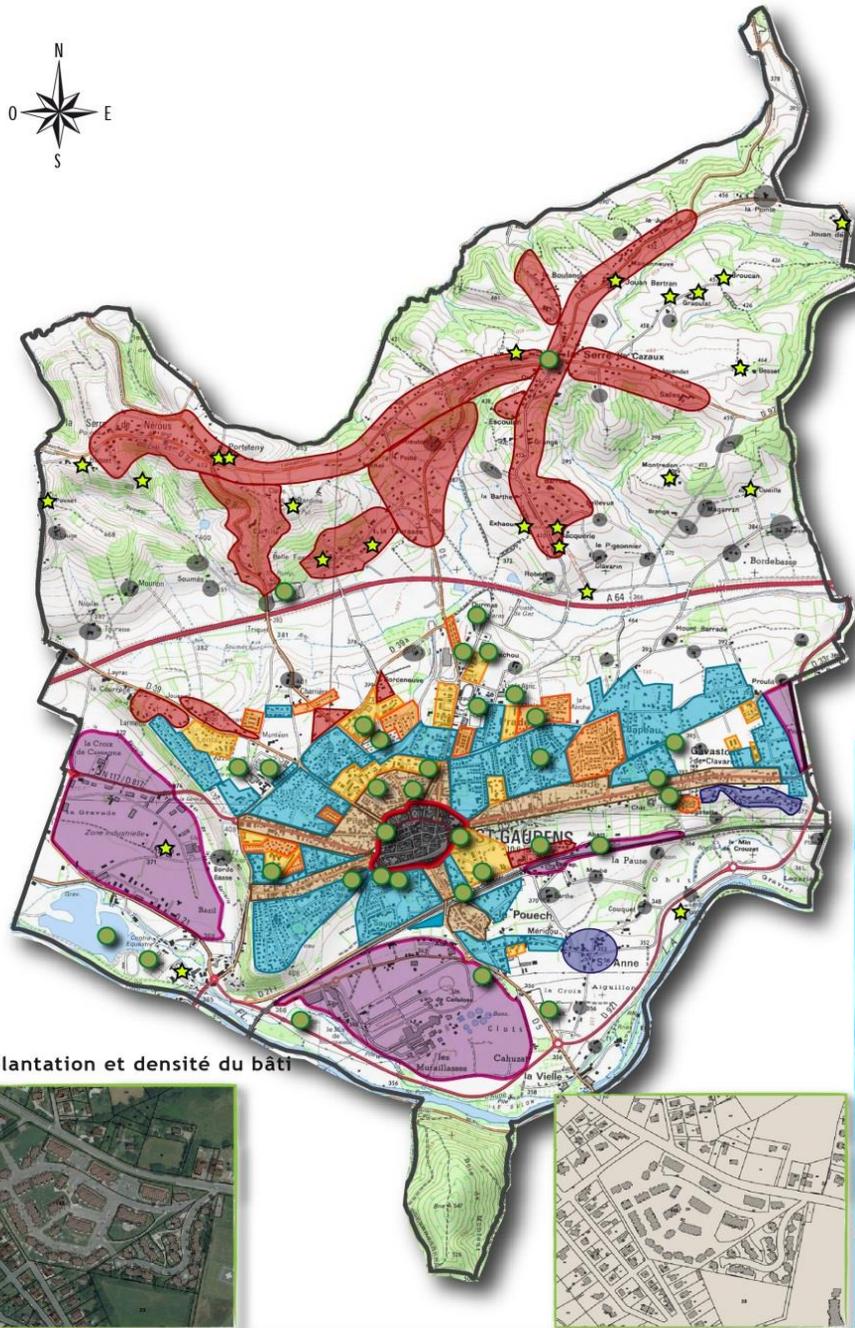
### Des jeux de densité et de vocation

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>CONSTATS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">●</span> <b>La ville ancienne</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; mixité, très dense, R+1 à R+3+4</li> <li>&gt; noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)</li> <li>&gt; architecture traditionnelle et remarquable</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> </ul> </li> <li><span style="color: orange;">●</span> <b>Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes de la ville ancienne</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; mixité des fonctions,</li> <li>&gt; Habitat très dense et hétérogène, R+1 à R+2+c</li> <li>&gt; continuité du bâti, des rues et de l'architecture</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> </ul> </li> <li><span style="color: blue;">●</span> <b>Lotissements très denses, extensions urbaines récentes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; résidentiel mitoyen, dense (petites parcelles),</li> <li>&gt; Rdc, R+c ou R+1</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> <li>&gt; architecture contemporaine</li> </ul> </li> <li><span style="color: purple;">●</span> <b>Habitat collectif,</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; résidentiel, peu dense (implantation en retrait des limites),</li> <li>&gt; Rdc, R+c ou R+1</li> <li>&gt; architecture contemporaine</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightblue;">●</span> <b>Pavillonnaire dense, extensions urbaines anciennes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; résidentiel, assez dense,</li> <li>&gt; forme d'habitat individuel,</li> <li>&gt; rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> </ul> </li> <li><span style="color: pink;">●</span> <b>Pavillonnaire diffus, extensions urbaines anciennes et récentes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; résidentiel</li> <li>&gt; forme d'habitat individuel</li> <li>&gt; architecture traditionnelle et contemporaine,</li> <li>&gt; rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> </ul> </li> <li><span style="color: grey;">●</span> <b>Hameaux anciens</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Hameaux agricoles</li> <li>&gt; regroupement d'habitations en zone agricoles,...</li> </ul> </li> <li><span style="color: lightgrey;">●</span> <b>Bâti ancien et/ou isolé</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Corps de ferme</li> <li>&gt; maison isolée,...</li> </ul> </li> <li><span style="color: magenta;">●</span> <b>Zones à vocation d'activités</b> (commerciales, industrielles)</li> <li><span style="color: green;">●</span> <b>Equipements publics</b></li> <li><span style="color: yellow;">★</span> <b>Exploitations agricoles</b></li> <li><span style="color: red;">★</span> <b>Éléments de patrimoine</b> (Pigeonniers, château, etc.)</li> </ul> |
|---|--|

### Des jeux de densité et de vocation

- ENJEUX**
- Définir un périmètre à l'intérieur duquel se regroupent les extensions et redonner des limites franches à l'espace urbanisé de la commune
  - Adapter l'offre en logements en fonction de la demande
  - Encourager le développement des liaisons douces entre les secteurs résidentiels et le centre-ville ainsi que les principaux équipements publics, scolaires, sportifs et culturels
  - Veiller à l'insertion paysagère qualitative de ces nouveaux programmes de lotissements
  - Maîtriser les extensions urbaines plus consommatrices d'espace que le tissu bâti ancien de la commune
  - Pérenniser et mettre en valeur les espaces publics qui participent à la qualité du cadre de vie
  - Imposer un traitement architectural qualitatif des nouvelles constructions (implantation, qualification des lotissements par les plantations, cohérence et harmonie des clotûres, couleurs, matériaux,...)





## Implantation et densité du bâti



## Caractéristiques

Le parc collectif s'est largement développé sur la commune de Saint-Gaudens. L'immeuble collectif à usage d'habitation côtoie la maison individuelle et souvent dans de très bonne condition de voisinage.

Deux périodes de développement du collectif se sont succédées. La première correspond aux programmes collectifs qui se sont développés dans les années 1980. Ces opérations sont ouvertes sur la rue et l'espace public et sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Ces dernières sont intégrées au tissu urbain dense du centre-ville et des extensions urbaines de Saint-Gaudens. Le bâti collectif est souvent ancien et les hauteurs des immeubles avoisinent généralement les 4 à 5 étages (Résidence du Pic du Gar et Résidence de la Palmeraie, avenue de Boulogne). Ces formes d'habitat présentent une forte compacité qui favorise la densification du tissu bâti existant. Elles répondent également à la diversification de l'offre en logements en concentrant des logements locatifs et locatifs sociaux, mais aussi en accession privée.

A l'inverse, au début des années 2000 et notamment 2005/2008, un autre type de parc collectif s'est développé sur la commune. La production de logements "Besson et de Robien" (sous l'effet des règles de défiscalisation) s'est largement diffusée dans le parc de logements de Saint-Gaudens. Ces immeubles collectifs ne présentent pas les mêmes caractéristiques que le parc qui s'est développé dans les années 1980. Il s'agit d'immeubles ne dépassant pas généralement 2 étages. Ces opérations sont complètement déconnectées du tissu bâti existant. En effet, ces immeubles collectifs sont pour la plus grande part des opérations fermées, sans apport à la structure urbaine et la vie sociale. La quasi-totalité de ces opérations sont conçus pour fonctionner en impasses. Aussi, l'impact du développement de ce type de produit a généré une explosion de la vacance du parc locatifs et de logements neufs.

Ce tissu bâti est parfois mis en valeur par un accompagnement végétal qui permet une meilleur insertion paysagère. Cet accompagnement végétal joue aussi un rôle de masque paysager et limite la covisibilité depuis les principaux axes de communication.

Des espaces publics ont parfois été aménagés dans ces secteurs. Le traitement qualitatif est plutôt variable d'un secteur à un autre. Il est pourtant important de rappeler que ces espaces de sociabilité, de respiration participent à l'amélioration du cadre de vie de ses habitants.

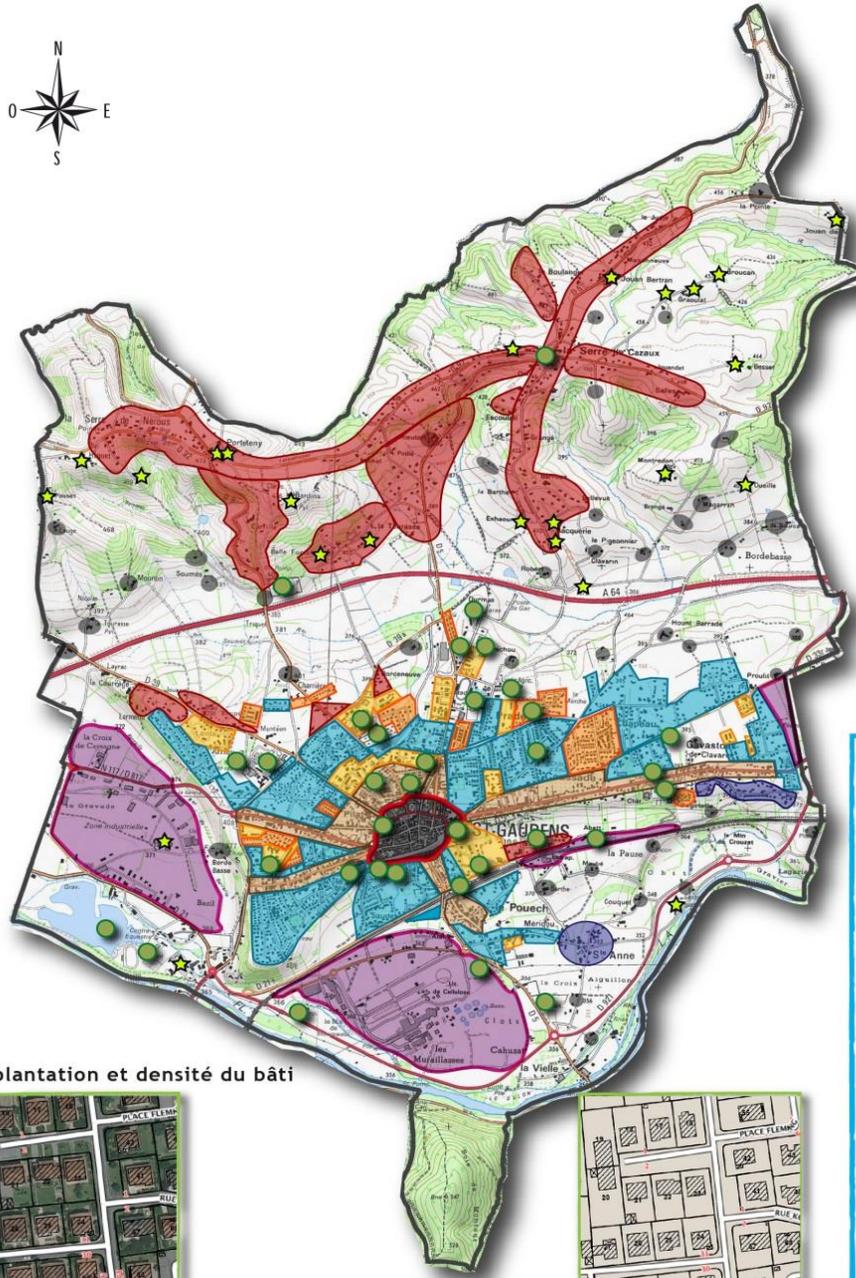
### Des jeux de densité et de vocation

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>CONSTATS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">●</span> <b>La ville ancienne</b><br/>&gt; mixte, très dense, R+1 à R+3+c<br/>&gt; noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)<br/>&gt; architecture traditionnelle et remarquable<br/>&gt; accompagnement végétal</li> <li><span style="color: orange;">●</span> <b>Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes de la ville ancienne</b><br/>&gt; mixte des fonctions,<br/>&gt; Habitat très dense et hétérogène, R+1 à R+2+c<br/>&gt; continuité du bâti, des rues et de l'architecture<br/>&gt; accompagnement végétal</li> <li><span style="color: lightblue;">●</span> <b>Lotissements très denses, extensions urbaines récentes</b><br/>&gt; résidentiel mitoyen, dense (petites parcelles),<br/>&gt; Rdc, R+c ou R+1<br/>&gt; accompagnement végétal<br/>&gt; architecture contemporaine</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> <b>Habitat collectif,</b><br/>&gt; résidentiel très dense et compact<br/>&gt; implantation à l'alignement,<br/>&gt; R+2 à R+5<br/>&gt; 2 type d'architecture (années 80 et contemporaine - logement Besson et de Robien)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightblue;">●</span> <b>Pavillonnaire dense, extensions urbaines anciennes</b><br/>&gt; résidentiel, assez dense,<br/>&gt; forme d'habitat individuel,<br/>&gt; rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1<br/>&gt; accompagnement végétal</li> <li><span style="color: pink;">●</span> <b>Pavillonnaire diffus, extensions urbaines anciennes et récentes</b><br/>&gt; résidentiel<br/>&gt; forme d'habitat individuel<br/>&gt; architecture traditionnelle et contemporaine,<br/>&gt; rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1<br/>&gt; accompagnement végétal</li> <li><span style="color: blue;">●</span> <b>Hameaux anciens</b><br/>&gt; Hameaux agricoles<br/>&gt; regroupement d'habitations en zone agricoles,...</li> <li><span style="color: grey;">●</span> <b>Bâti ancien et/ou isolé</b><br/>&gt; Corps de ferme<br/>&gt; maison isolée,...</li> <li><span style="color: purple;">●</span> <b>Zones à vocation d'activités (commerciales, industrielles)</b></li> <li><span style="color: green;">●</span> <b>Equipements publics</b></li> <li><span style="color: yellow;">★</span> <b>Exploitations agricoles</b></li> <li><span style="color: red;">★</span> <b>Éléments de patrimoine</b><br/>Pigeonniers, château, etc.</li> </ul> |
|--|---|

### Des jeux de densité et de vocation

- ENJEUX**
- Redonner du lien entre les opérations collectives et le tissu bâti existant du centre-ville et des extensions urbaines
  - Développer des espaces publics de qualité qui renforcent le lien social et la qualité de vie des habitants
  - Veiller au traitement qualitatif (architecture, bâti, insertion paysagère, végétalisation, rapport de covisibilité) des nouvelles constructions
  - Porter une attention particulière à l'augmentation de la vacance notamment dans les nouvelles opérations Besson et de Robien
  - Développer les liaisons douces entre ces quartiers denses et les secteurs de commerces, d'équipements et de services
  - Assurer le renouvellement urbain des espaces encore non bâtis et identifier les potentiels de mutation, de densification,...
  - Préserver les vues spectaculaires sur la chaîne des Pyrénées





Implantation et densité du bâti



## Caractéristiques

Ce secteur d'habitat pavillonnaire dense est caractéristique des extensions des faubourgs historiques et des principales entrées de ville de Saint-Gaudens. Cette enveloppe bâtie correspond à une unité géographique : le plateau dominant les plaines avec des vues spectaculaires sur la chaîne des Pyrénées. La ville contemporaine s'est étendue sur le plateau et continue à se développer et à se densifier, entourant ainsi le cœur historique (3ème couronne). La ville contemporaine constitue un des cadres et un des premiers plans dans la perception de la ville historique et notamment de la Collégiale. Les éléments qui régissent ce rapport sont à la fois le gabarit général et les modes de couvertures des édifices. Le secteur correspond aux enjeux de silhouette urbaine. Il a pour vocation d'être densifié et de se développer sans entrer en concurrence en terme de hauteur et de couverture avec la Collégiale.

Les extensions urbaines anciennes à vocation résidentielle correspondent au développement urbain qui s'est opéré sur la commune de Saint-Gaudens au cours des années 1950 jusqu'au début des années 1990. Ces zones d'habitat se sont développées en continuité directe des faubourgs anciens de la commune (Cf. fiche "Faubourgs et entrées de ville").

Plusieurs sites sont concernés par ces formes urbaines denses et notamment les secteurs de "Piqué", "Le Pigne", "L'arriu", "Le Pradet" ou bien encore "Le Chapeau". La partie Ouest du plateau contient des ensembles remarquables qui nécessitent une attention particulière de préservation et de valorisation, notamment les villas et leurs parcs arborés (arbres d'exception tels que cèdres, séquoias, etc.). A l'inverse, d'autres secteurs pavillonnaires denses sont occupés par des constructions sans grand intérêt architectural et patrimonial.

Ces secteurs pavillonnaires denses résultent d'une croissance économique associée à une croissance urbaine et qui se traduit par de nouvelles conditions de vie, de mobilité, de diffusion des biens d'équipement et de consommation. Le développement urbain en question est marqué par l'autonomie avec une part plus importante de l'initiative privée, et par une relative banalisation de la production architecturale. Le bâti est dense et les constructions sont généralement implantées avec un léger recul par rapport aux voies et emprises publiques. Elles sont implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou bien avec un recul égal ou inférieur à 3 mètres. La hauteur du bâti varie du Rdc au R+2 maximum. La taille du parcellaire est plus importante que dans les faubourgs de la ville, laissant place ainsi à un accompagnement végétal qui valorise l'image et l'identité de ces lieux.

Des espaces publics ont parfois été aménagés dans ces secteurs. Le traitement qualitatif est plutôt apprécié, et ils participent à l'ambiance urbaine. Ces espaces de sociabilité, de respiration participent à l'amélioration du cadre de vie de ses habitants.

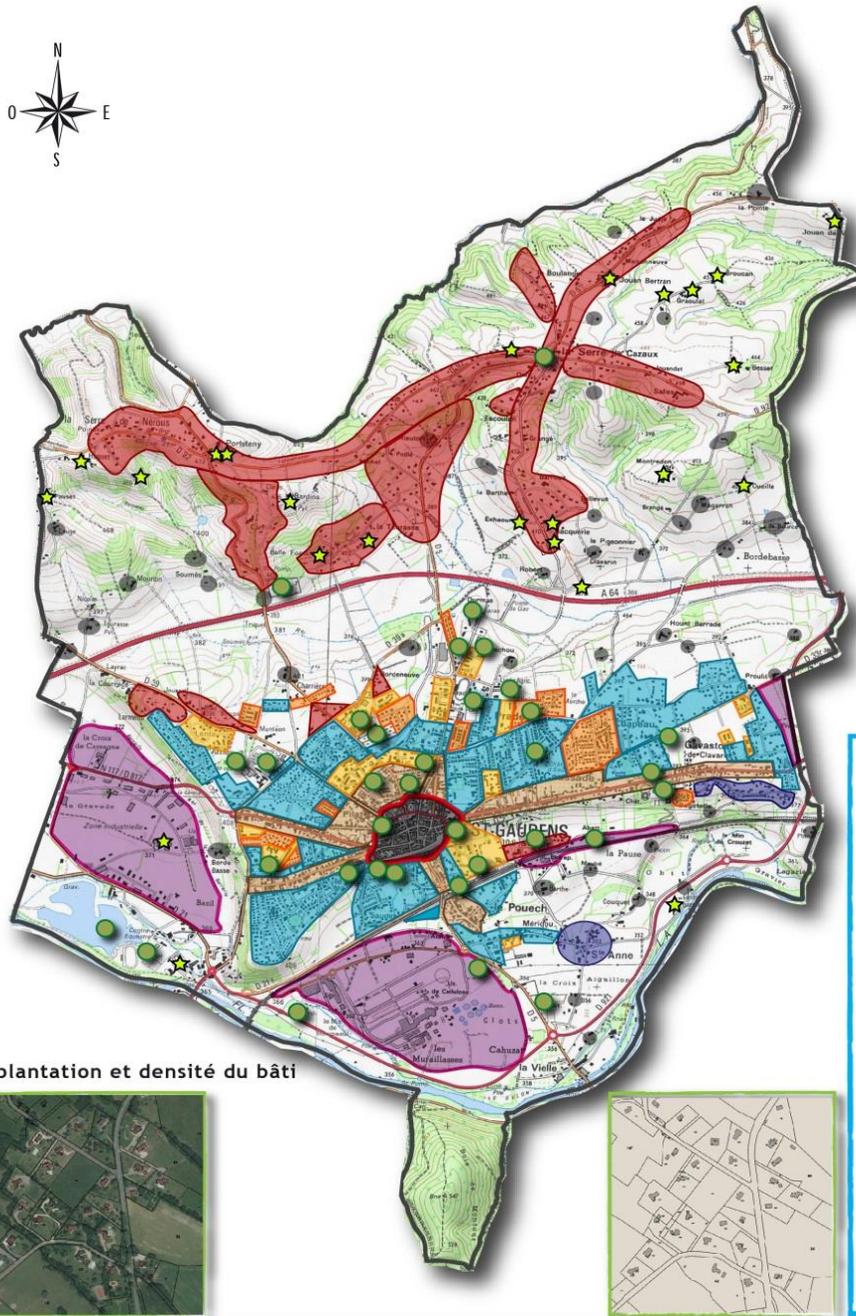
### Des jeux de densité et de vocation

- |          |  |   |  |   |
|----------|--|---|--|---|
| CONSTATS |  | <b>La ville ancienne</b><br>> mixte, très dense, R+1 à R+3+c<br>> noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)<br>> architecture traditionnelle et remarquable<br>> accompagnement végétal   |  | <b>Pavillonnaire dense, extensions urbaines anciennes</b><br>> résidentiel, assez dense,<br>> forme d'habitat individuel,<br>> rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1<br>> accompagnement végétal  |
|          |  | <b>Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes de la ville ancienne</b><br>> mixte des fonctions,<br>> Habitat très dense et hétérogène, R+1 à R+2+c<br>> continuité du bâti, des rues et de l'architecture<br>> accompagnement végétal |  | <b>Pavillonnaire diffus, extensions urbaines anciennes et récentes</b><br>> résidentiel<br>> forme d'habitat individuel<br>> architecture traditionnelle et contemporaine,<br>> rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1<br>> accompagnement végétal |
|          |  | <b>Lotissements très denses, extensions urbaines récentes</b><br>> résidentiel mitoyen, dense (petites parcelles),<br>> Rdc, R+c ou R+1<br>> accompagnement végétal<br>> architecture contemporaine   |  | <b>Hameaux anciens</b><br>> Hameaux agricoles<br>> regroupement d'habitations en zone agricoles,...   |
|          |  | <b>Habitat collectif,</b><br>> résidentiel, peu dense (implantation en retrait des limites),<br>> Rdc, R+c ou R+1<br>> architecture contemporaine   |  | <b>Bâti ancien et/ou isolé</b><br>> Corps de ferme<br>> maison isolée,...   |
|          |  |   |  | <b>Zones à vocation d'activités</b><br>(commerciales, industrielles)  |
|          |  |   |  | <b>Equipements publics</b>  |
|          |  |   |  | <b>Exploitations agricoles</b><br>Pigeonniers, château, etc.  |

### Des jeux de densité et de vocation

- |        |  |  |
|--------|--|--|
| ENJEUX |  | Maîtriser la consommation foncière à des fins résidentielles   |
|        |  | Conforter la silhouette urbaine dans laquelle la Collégiale prédomine  |
|        |  | Assurer une cohérence architecturale, patrimoniale et paysagère  |
|        |  | Valoriser et préserver les édifices remarquables, les parcs et les jardins   |
|        |  | Favoriser une mixité des fonctions (habitat/services/équipements/bureaux)  |
|        |  | Adapter l'offre en logements en fonction de la demande   |
|        |  | Assurer le renouvellement urbain des espaces encore non bâtis et identifier les potentiels de mutation, de densification,... |
|        | Péreniser et mettre en valeur les espaces publics qui participent à la qualité du cadre de vie et à la création de liens sociaux |  |
|        | Préserver les perspectives et cônes de vues vers la chaîne des Pyrénées et la Collégiale   |  |
|        | Conforter et développer le réseau de liaisons douces   |  |





Implantation et densité du bâti



## Caractéristiques

Ce secteur d'habitat pavillonnaire "lâche" est caractéristique des extensions urbaines plus récentes qui se sont développées sur la commune de Saint-Gaudens. La majorité du tissu bâti date des années 1990 et 2000, voire 2010 à aujourd'hui pour les constructions les plus récentes.

L'habitat pavillonnaire diffus s'est développé sur les serres situées au Nord de la commune ainsi que sur le versant Sud (secteur de pentes). Le site est particulièrement attractif pour les nouveaux ménages désireux de venir s'implanter sur Saint-Gaudens. En effet, les résidents peuvent profiter d'une orientation Nord/Sud mais aussi et surtout de vues exceptionnelles sur la chaîne des Pyrénées. Les constructions se sont développées le long des principaux axes routiers et notamment les routes départementales et les voies communales avec des accès directs qui peuvent se révéler parfois dangereux (Route de la Serre de Cazaux, Av. du Cagire, Av. des Collines, Rte de la Vieille Serre, Rte de la Serres de Nerous, Av. des Crêtes, etc).

Ces constructions sont relativement plus ou moins bien insérées dans le paysage urbain, soit elles ont une vue directe sur le centre-ville de Saint-Gaudens, d'autres parfois sont cachées par des boisements qui limitent leur impact paysager depuis le paysage lointain. La taille du parcellaire est très important, car la zone n'est pas raccordée à l'assainissement collectif (en moy. 2 500m<sup>2</sup> par parcelle), laissant place à un accompagnement végétal qui améliore leur insertion paysagère. Toutefois, le bâti est marqué par une banalisation de la production architecturale qui se distingue des secteurs plus denses de la commune. Les constructions sont implantées avec un recul très important par rapport aux infrastructures routières. Elles sont généralement implantées en milieu de parcelle, ce qui laisse peu de possibilité pour la densification maîtrisée. La hauteur des constructions varie du Rez-de-Chaussée au R+1.

Des activités agricoles et artisanales sont présentes sur ce secteur. Les exploitations agricoles devront être pérenniser. A l'inverse, certaines activités artisanales dégradent l'appréciation des paysages et la qualité du tissu bâti (dépôt à ciel ouvert, etc.)

Ce secteur devra faire l'objet d'une attention particulière en raison de sensibilités paysagères et environnementales du site. L'intégration paysagère des constructions devra être une priorité et les rapports de covisibilité devront être minimiser au maximum.



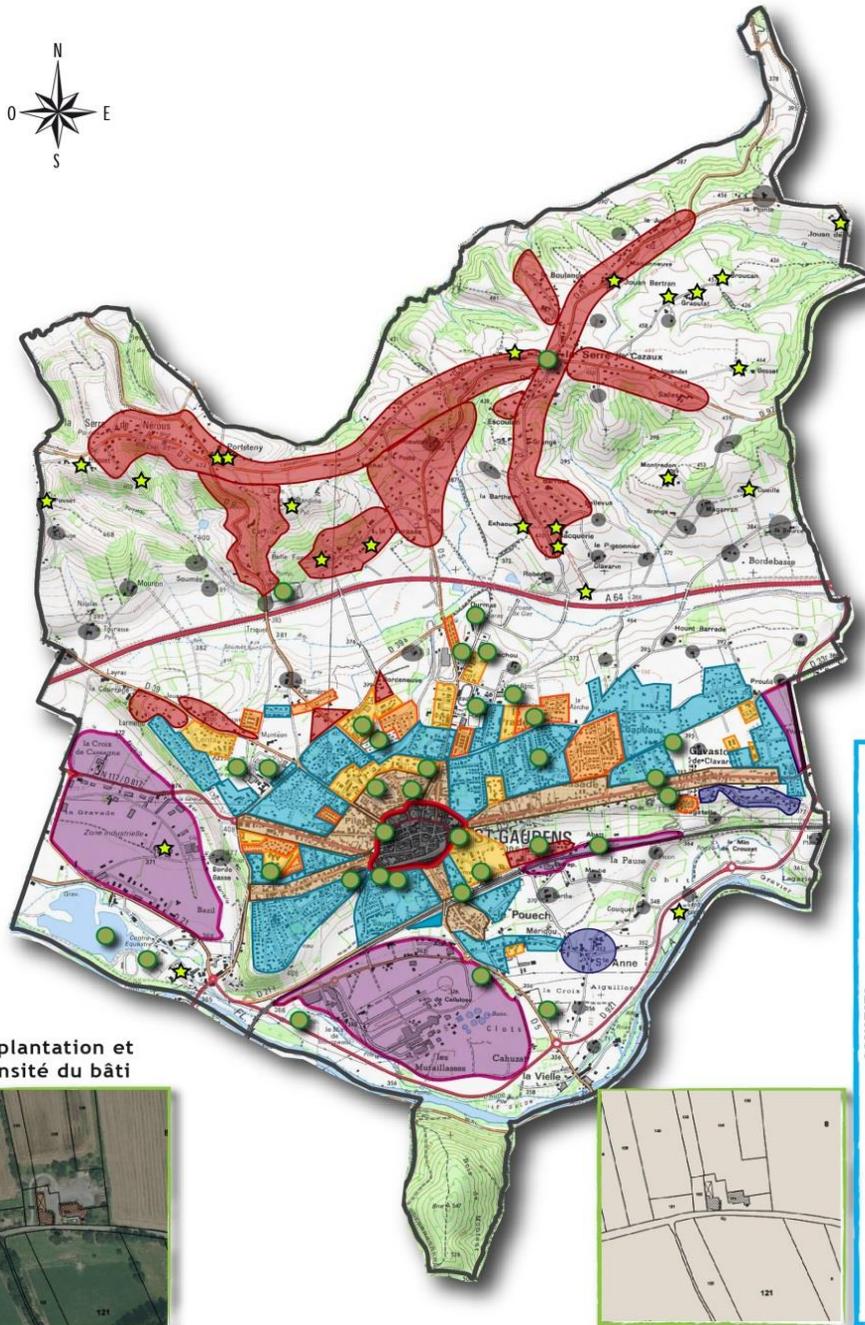
## Des jeux de densité et de vocation

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>CONSTATS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">●</span> <b>La ville ancienne</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; mixte, très dense, R+1 à R+3+c</li> <li>&gt; noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)</li> <li>&gt; architecture traditionnelle et remarquable</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> </ul> </li> <li><span style="color: orange;">●</span> <b>Faubourgs et principales entrées de ville, extensions urbaines de la ville ancienne</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; mixte des fonctions;</li> <li>&gt; Habitat très dense et hétérogène, R+1 à R+2+c</li> <li>&gt; continuité du bâti, des rues et de l'architecture</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> </ul> </li> <li><span style="color: lightblue;">●</span> <b>Lotissements très denses, extensions urbaines récentes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; résidentiel mitoyen, dense (petites parcelles),</li> <li>&gt; Rdc, R+c ou R+1</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> <li>&gt; architecture contemporaine</li> </ul> </li> <li><span style="color: yellow;">●</span> <b>Habitat collectif,</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; résidentiel, peu dense (implantation en retrait des limites),</li> <li>&gt; Rdc, R+c ou R+1</li> <li>&gt; architecture contemporaine</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>ENJEUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">●</span> <b>Pavillonnaire dense, extensions urbaines anciennes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; résidentiel, assez dense,</li> <li>&gt; forme d'habitat individuel,</li> <li>&gt; rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> </ul> </li> <li><span style="color: red;">●</span> <b>Pavillonnaire diffus, extensions urbaines anciennes et récentes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; résidentiel</li> <li>&gt; forme d'habitat individuel</li> <li>&gt; architecture traditionnelle et contemporaine,</li> <li>&gt; rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1</li> <li>&gt; accompagnement végétal</li> </ul> </li> <li><span style="color: lightblue;">●</span> <b>Hameaux anciens</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; regroupement d'habitations en zone agricoles,...</li> </ul> </li> <li><span style="color: grey;">●</span> <b>Bâti ancien et/ou isolé</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Corps de ferme</li> <li>&gt; maison isolée,...</li> </ul> </li> <li><span style="color: pink;">●</span> <b>Zones à vocation d'activités (commerciales, industrielles)</b></li> <li><span style="color: green;">●</span> <b>Equipements publics</b></li> <li><span style="color: yellow;">★</span> <b>Exploitations agricoles</b></li> <li><span style="color: red;">★</span> <b>Éléments de patrimoine</b> (Pigeonniers, château, etc.</li> </ul> |
|---|---|

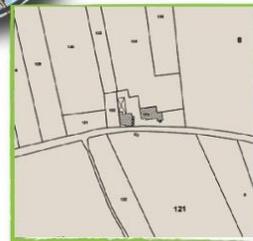
## Des jeux de densité et de vocation

- ▶ Maîtriser les extensions urbaines diffuses et consommatrices d'espace
- ▶ Maintenir et conforter l'offre en équipements publics
- ▶ Adapter l'offre en logements en fonction de la demande
- ▶ Pérenniser et mettre en valeur les espaces publics qui participent à la qualité du cadre de vie
- ▶ Veiller au traitement qualitatif (architecture, bâti, insertion paysagère, végétalisation, rapport de covisibilité) des nouvelles constructions
- ▶ Assurer le renouvellement urbain des espaces encore non bâtis et identifier les potentiels de mutation, de densification,...
- ▶ Préserver les vues spectaculaires sur la chaîne des Pyrénées
- ▶ Préserver et protéger les espaces boisés structurants, les alignements d'arbres, haies végétales et arbres ponctuels





Implantation et densité du bâti



## Caractéristiques

Le territoire communal comporte quelques constructions témoins d'une architecture rurale traditionnelle. C'est notamment le cas dans les hameaux de Sainte-Anne, du Pouech et des Gavastous. Ils sont situés en frange de ville et s'organisent en bord de chemin et aux creux des terrasses.

Le patrimoine bâti du hameau de Pouech a pour une bonne partie déjà fait l'objet d'une reconversion en habitations citadines. Les quartiers situés au Sud de la voie ferrée présentent des caractéristiques peu homogènes. Ils sont tous très fortement dominés par la présence massive de l'Usine Fibre Excellence. Le quartier de la gare Sncf ne constitue plus à proprement parler d'un hameau agricole et traditionnel. Il est lié à la proximité de la gare comme en témoignent de nombreux entrepôts et anciens hangars agricoles encore présents et souvent en très mauvais état. Les constructions d'habitation étaient peu nombreuses, toutefois, elles se développent peu à peu et donnent l'impression d'être dans un secteur de faubourgs urbains. La réalisation de deux ensembles de logements collectifs et d'un gymnase participe au changement de physionomie de ce quartier de gare.

Le hameau des Gavastous, dont la chapelle marque l'unité, s'étend le long du chemin creux et ouvre ses façades et ses cours au Sud. Les vergers forment une couronne entre la bâti du hameau et le parcellaire de grandes cultures. Leur présence est importante dans le paysage des hameaux et des limites de la ville.

Le hameau de Saint-Anne, les constructions maisons, annexes, murs s'alignent et forment l'espace public.

Le bâti isolé constitue l'une des spécificités du Comminges. Il s'agit surtout de fermes traditionnelles dont les caractéristiques architecturales et patrimoniales se précisent durant le XVIIIème siècle avec l'essor de l'activité agricole et notamment l'élevage.

Les constructions s'organisent selon l'orientation des façades principales et la rue. Les façades s'ouvrent soit au Sud, soit à l'Est. La cour s'organise devant un entre l'espace public de la rue et l'espace privé de la maison. Le motif de la galerie est un motif récurrent de l'architecture Commingeoise. Lorsqu'elles sont isolées au milieu de parcelles nécessaires à leur existence, les constructions restent compactes et organisées autour de la cour. Le principe d'orientation demeure.

Les motifs menuisés des granges est récurrent dans le paysage Saint-Gaudinois. Les annexes et les granges sont des structures de poteaux, de poutres et de formes les plus souvent en bois. Les murs pleins au Nord et à l'Ouest, ils abritent et contreventent le dispositif. Au Sud et à l'Est, des dispositifs de bois, à claire-voie assure la ventilation et la protection solaire des granges et habitations. Tout un art de bâtir se décline autour de ce motif particulier du Commingois.

La commune de Saint-Gaudens dispose d'un patrimoine bâti et architecturale remarquable. De nombreuses bâtisses structurent l'espace agricole et naturel de la commune. Ce patrimoine est une richesse sans nom pour le Commingois, qu'il est essentiel de préserver et valoriser.

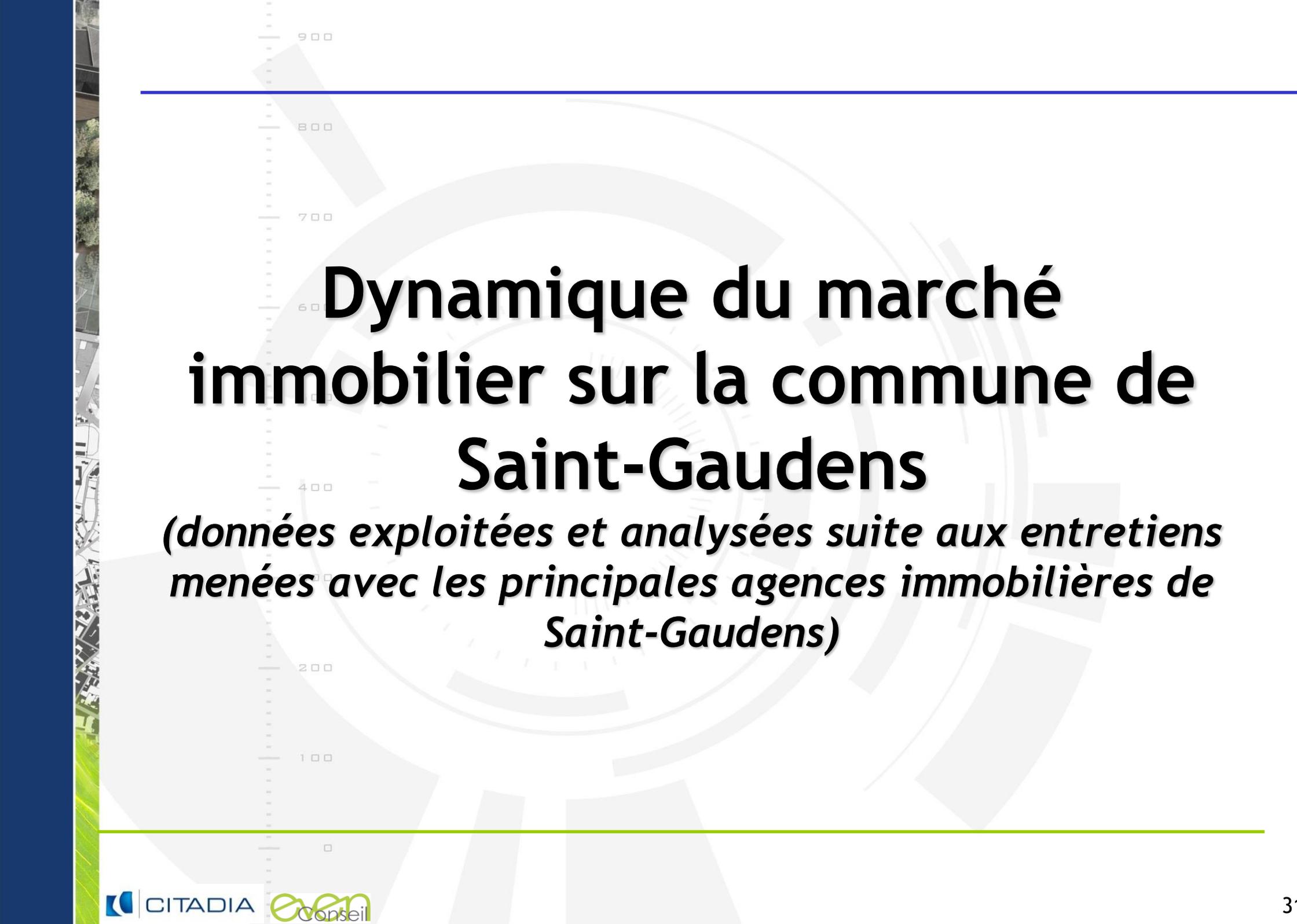
### Des jeux de densité et de vocation

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>CONSTATS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">●</span> <b>La ville ancienne</b><br/>&gt; mixte, très dense, R+1 à R+3+c<br/>&gt; noyau urbain très dense (rues étroites et parallèles)<br/>&gt; architecture traditionnelle et remarquable<br/>&gt; accompagnement végétal</li> <li><span style="color: orange;">●</span> <b>Faubourgs et principales entrées de ville, extensions anciennes de la ville ancienne</b><br/>&gt; mixte des fonctions,<br/>&gt; Habitat très dense et hétérogène, R+1 à R+2+c<br/>&gt; continuité du bâti, des rues et de l'architecture<br/>&gt; accompagnement végétal</li> <li><span style="color: blue;">●</span> <b>Lotissements très denses, extensions urbaines récentes</b><br/>&gt; résidentiel mitoyen, dense (petites parcelles),<br/>&gt; Rdc, R+c ou R+1<br/>&gt; accompagnement végétal<br/>&gt; architecture contemporaine</li> <li><span style="color: purple;">●</span> <b>Habitat collectif,</b><br/>&gt; résidentiel très dense et compact<br/>&gt; implantation à l'alignement,<br/>&gt; R+2 à R+5<br/>&gt; 2 type d'architecture (années 80 et contemporaine - logement Besson et de Robien)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightblue;">●</span> <b>Pavillonnaire dense, extensions urbaines anciennes</b><br/>&gt; résidentiel, assez dense,<br/>&gt; forme d'habitat individuel,<br/>&gt; rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1<br/>&gt; accompagnement végétal</li> <li><span style="color: pink;">●</span> <b>Pavillonnaire diffus, extensions urbaines anciennes et récentes</b><br/>&gt; résidentiel<br/>&gt; forme d'habitat individuel<br/>&gt; architecture traditionnelle et contemporaine,<br/>&gt; rez de chaussé, voire R+c et/ou R+1<br/>&gt; accompagnement végétal</li> <li><span style="color: blue;">●</span> <b>Hameaux anciens</b><br/>&gt; Hameaux agricoles<br/>&gt; regroupement d'habitations en zone agricoles,...</li> <li><span style="color: grey;">●</span> <b>Bâti ancien et/ou isolé</b><br/>&gt; Corps de ferme<br/>&gt; maison isolée,...</li> <li><span style="color: pink;">●</span> <b>Zones à vocation d'activités</b> (commerciales, industrielles)</li> <li><span style="color: green;">●</span> <b>Equipements publics</b></li> <li><span style="color: yellow;">★</span> <b>Exploitations agricoles</b></li> <li><span style="color: red;">★</span> <b>Éléments de patrimoine</b><br/>Pigeonniers, chateau, etc.</li> </ul> |
|---|---|

### Des jeux de densité et de vocation

- ENJEUX**
- ▶ Mettre en valeur le patrimoine bâti et architecturale remarquable du Commingois
  - ▶ Permettre un changement de destination du bâti rural agricole n'ayant plus de vocation agricole notamment à d'autres usages (habitat, artisanat, bureaux, gîtes,...) du bâti dans le respect des volumes et aspects extérieurs existants et sans compromettre l'activité agricole.
  - ▶ Mettre en valeur les parcs privatifs arborés et la végétation qui accompagnent généralement ces grandes demeures.





# Dynamique du marché immobilier sur la commune de Saint-Gaudens

*(données exploitées et analysées suite aux entretiens  
menés avec les principales agences immobilières de  
Saint-Gaudens)*

# Les tendances observées sur la dynamique immobilière

Analyse issues de contacts avec les principales agences immobilières sur Saint-Gaudens :

⇒ Concernant la location :

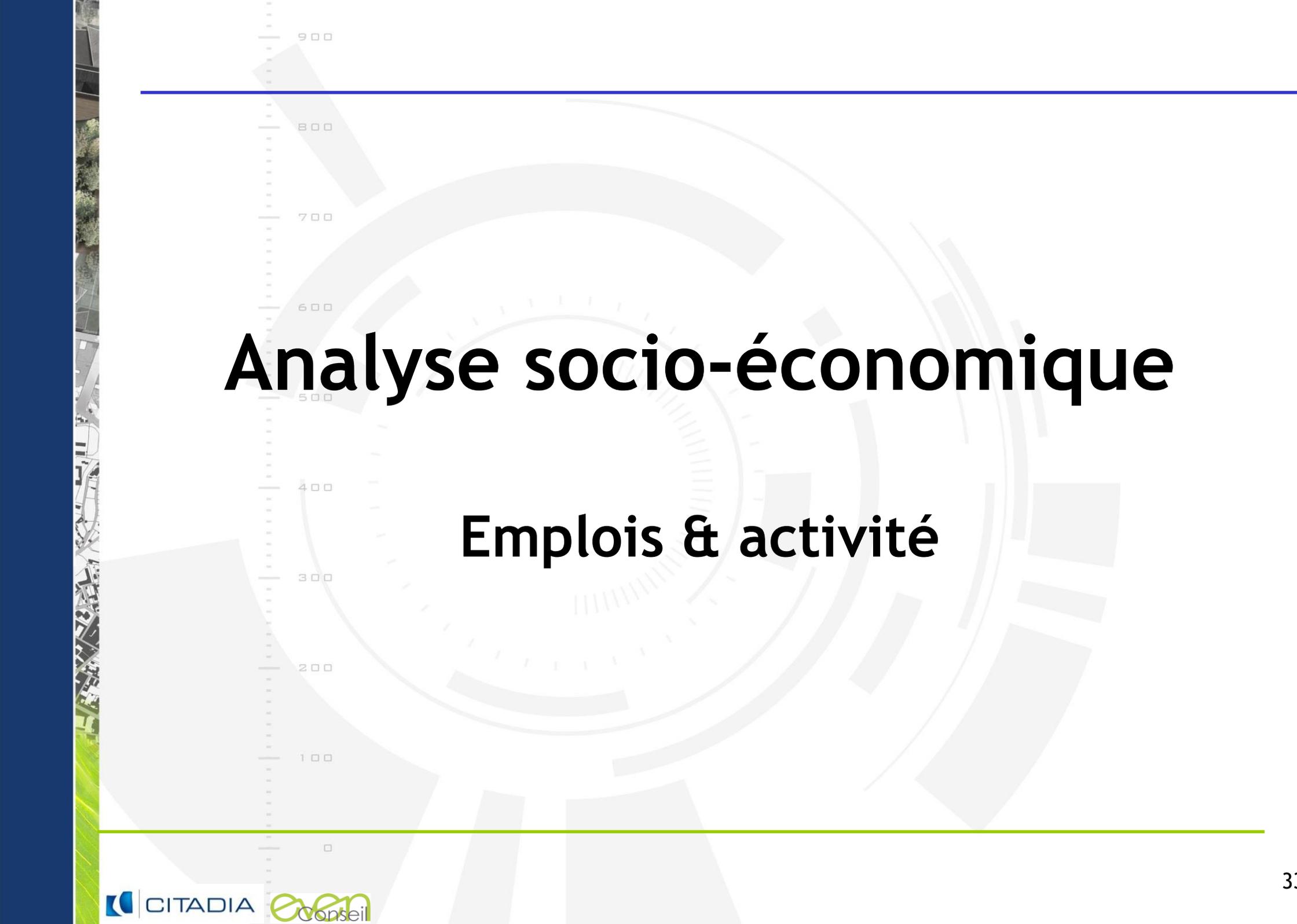
- ❑ Perte d'attractivité du parc collectif dans le centre-ville (problème de stationnement, vétusté du parc de logements, loyers parfois chers, etc.).
- ❑ Une demande croissante sur la location de logements collectifs dans résidences sécurisées et fermées (type Loft-On / Monnet-Decroix), stationnement, logements récents, etc. (Pour un T2, compter en moyenne 300 à 350€ / T3 : 360 à 400€).
- ❑ Un retour des personnes âgées vers le centre-ville : lieu de concentration des équipements, commerces et services.
- ❑ Demande importante pour des logements situés à l'étage (vue sur la Collégiale et surtout la chaîne des Pyrénées) et dans une moindre mesure pour le rez-de-chaussée.
- ❑ Dans le parc de Robien / Besson : beaucoup de logements vides et de moins en moins d'investisseurs.

⇒ Concernant la vente :

- ❑ Demande maison de plain-pied type 4 : budget de l'ordre de 150 000€ à 200 000€ selon l'année de construction et pour une surface de 85m<sup>2</sup> en moyenne.
- ❑ Demande appartement T3 (avec ascenseur) : budget de l'ordre de 90 000 €
- ❑ Dynamique sur la rénovation et la réhabilitation car moins cher : 50 000€ à 80 000€
- ❑ Marché de la construction neuve est saturé.
- ❑ Pas de demandes de terrains viabilisés.
- ❑ Problème majeur : coût exorbitant des impôts fonciers pour locaux commerciaux (environ 4 à 5 mois de loyer) et logements => ce qui génère de la concurrence avec les communes périphériques => phénomène de périurbanisation.

⇒ Concernant la division parcellaire :

- ❑ Phénomène qui progresse sur la commune mais dynamique modérée.
- ❑ Surface moyenne (minimum attendu par les futurs acquéreurs) demandée pour la division : de 600 à 800m<sup>2</sup> maximum.

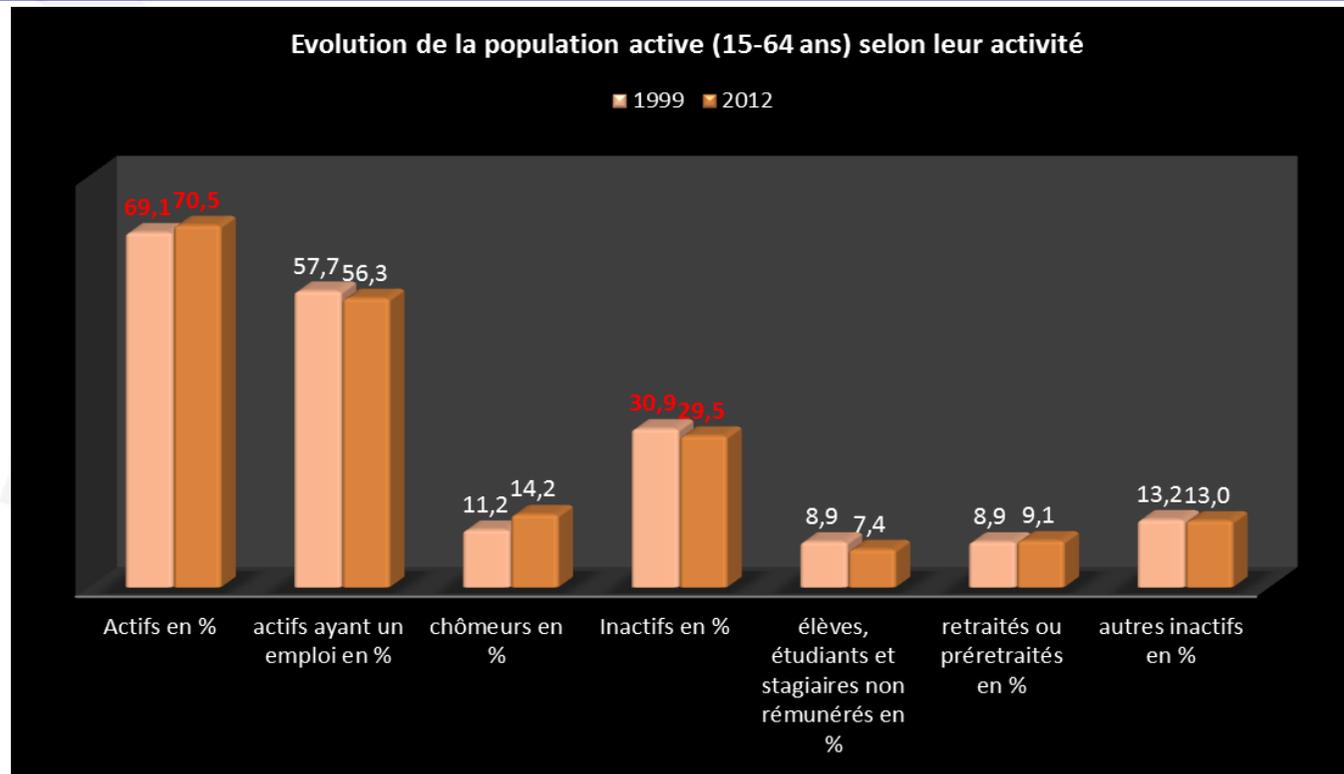


---

# Analyse socio-économique

## Emplois & activité

# Evolution de la population active...

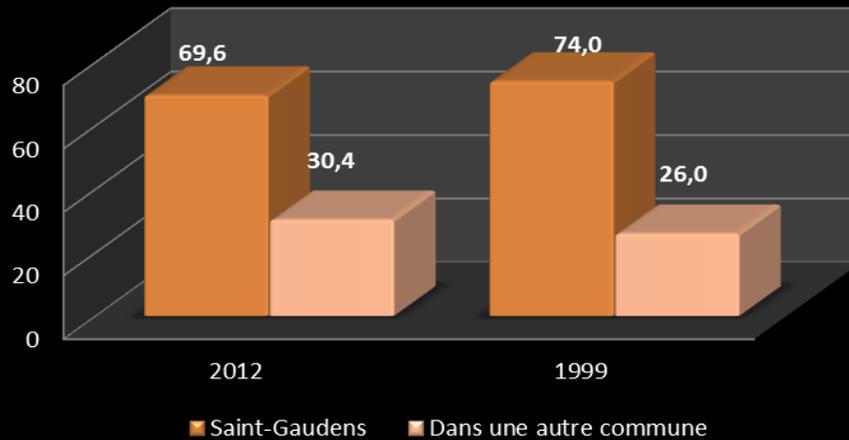


Source : Données du recensement INSEE 2012

- ❑ Une très légère hausse de la population active entre 1999 et 2012 de près d'1,27%, c'est-à-dire supérieure à la hausse démographique (3,34% entre 1999 et 2012). 57 actifs en plus sur le territoire.
- ❑ A l'inverse, la population active ayant un emploi est en baisse entre 1999 et 2012 (-121 actifs) de 1,4 point.
- ❑ Un taux de chômage en augmentation qui passe de 11,2% en 1999 à 14,2% en 2012. Cela représente 482 personnes en plus en recherche d'emplois en 2012.
- ❑ Un nombre d'inactifs à la baisse (-5,4%) malgré une hausse du nombre de retraités (+2%).
- ❑ De moins en moins d'étudiants sur le territoire (579 étudiants en 1999 contre 478 en 2012). Néanmoins, la commune de Saint-Gaudens accueille depuis la rentrée 2013, une école d'enseignement de soins infirmiers de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> année (rattaché au CHU de Toulouse).

# Caractéristiques de la population active...

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

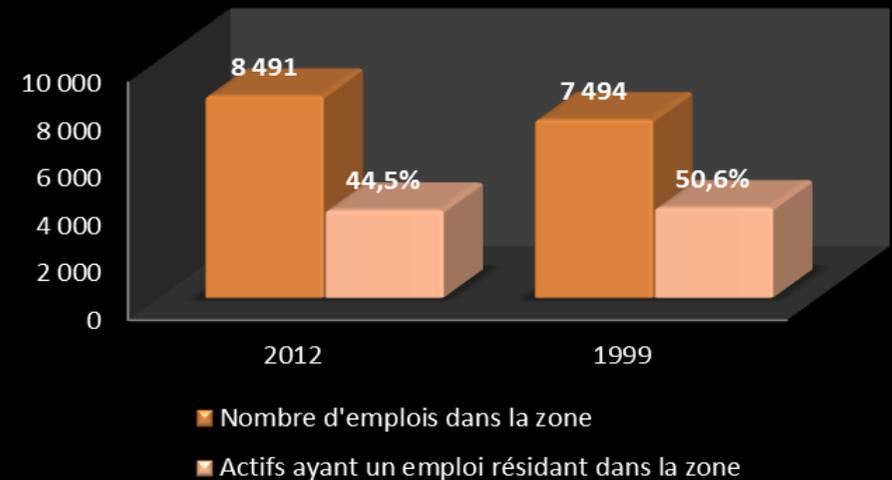


Source : Données du recensement INSEE 2012

- On observe une hausse du nombre d'emplois dans la commune, passant de 7 494 en 1999 à 8 491 en 2012 (+13,3%).
- La part de ces emplois occupés par un actif saint-gaudinois diminue.
- Plus d'habitants des communes extérieures viennent travailler à Saint-Gaudens.
- Il est à noter une hausse des navettes domicile-travail.

- Le nombre de résidents de la commune travaillant à Saint-Gaudens diminue entre 1999 et 2012 (baisse de 240 personnes (-8,5%).
- Le nombre de résidents allant travailler à l'extérieur de la commune a connu une hausse importante : 139 habitants supplémentaire
- 70% des actifs ont leur emploi dans une autre commune que la commune de résidence.

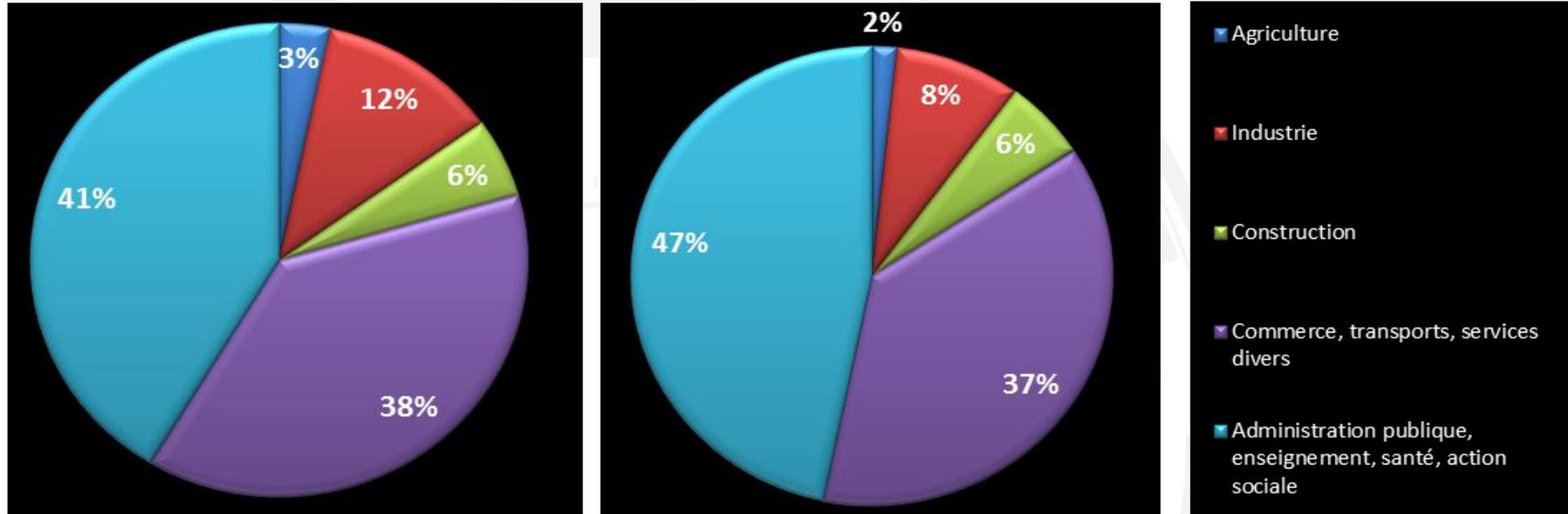
Occupation des emplois de la commune



Source : Données du recensement INSEE 2012

# Caractéristiques des emplois...

## Répartition des emplois de la commune par CSP 1999 2012



- On observe une progression des emplois publics sur la commune. Le nombre d'emplois liés à ce secteur a été multiplié par 1,2 (ils représentent 46,8% des emplois en 2012). L'augmentation des emplois publics est liée à son rôle de Sous-Préfecture.
- Le secteur tertiaire englobe une majorité des emplois (37,5% des emplois en 2012), mais sa part diminue. Pourtant le nombre d'emplois liés à ce secteur augmente de 11,7%.
- Le secteur agricole n'était déjà pas très présent en 1999, mais il tend à disparaître. Selon l'INSEE, il ne reste plus que 140 emplois agricoles sur la commune en 2012, contre 235 en 1999.

Source : Données du recensement INSEE 2012

# Diagnostic agricole

## A. Population agricole

### 1. Evolution du nombre d'exploitations et d'agriculteurs

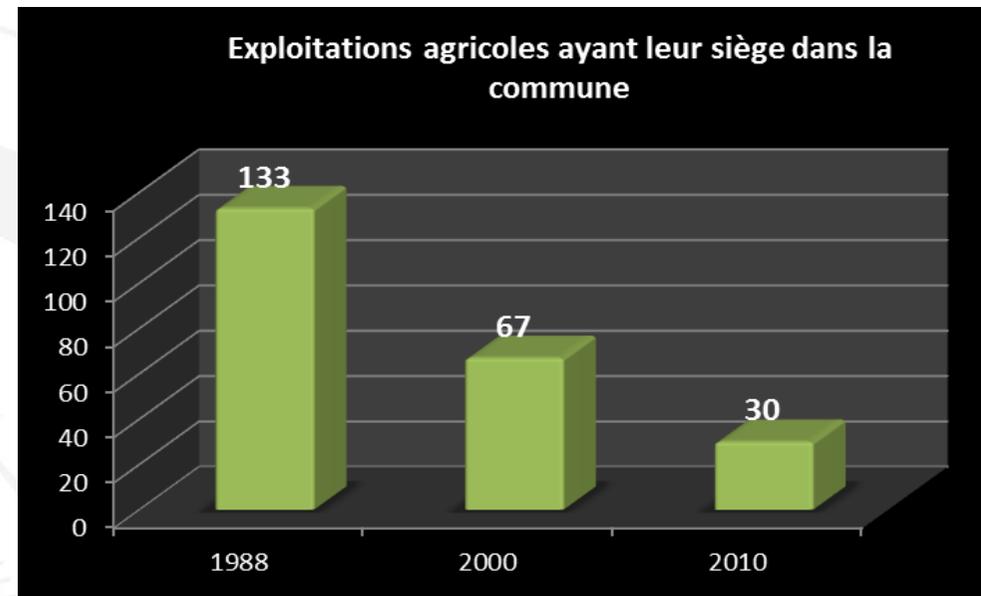
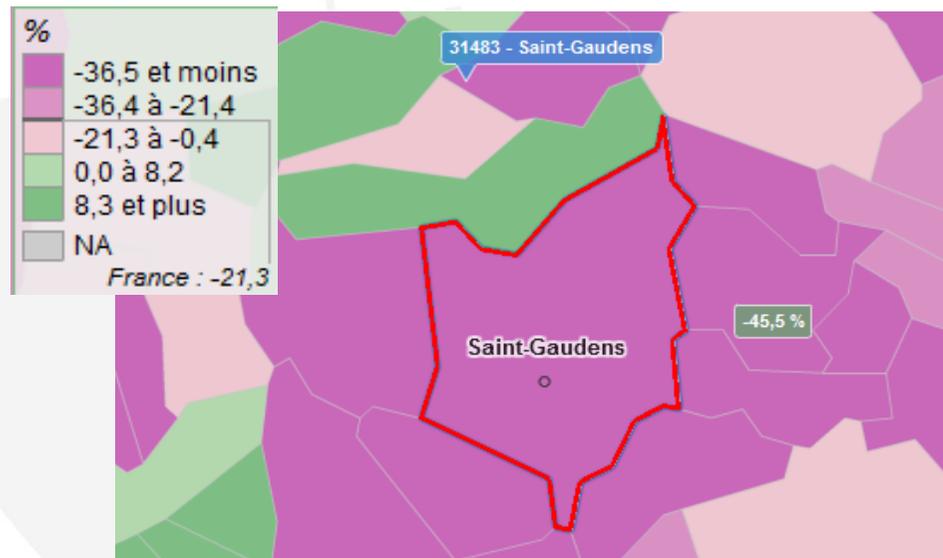
Le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur Saint-Gaudens a fortement baissé entre 1988 et 2010 passant de 133 à 30.

Le nombre de chefs d'exploitation et co-exploitants a également diminué entre 2000 et 2010 passant de 72 à 30 (- 58% sur la période).

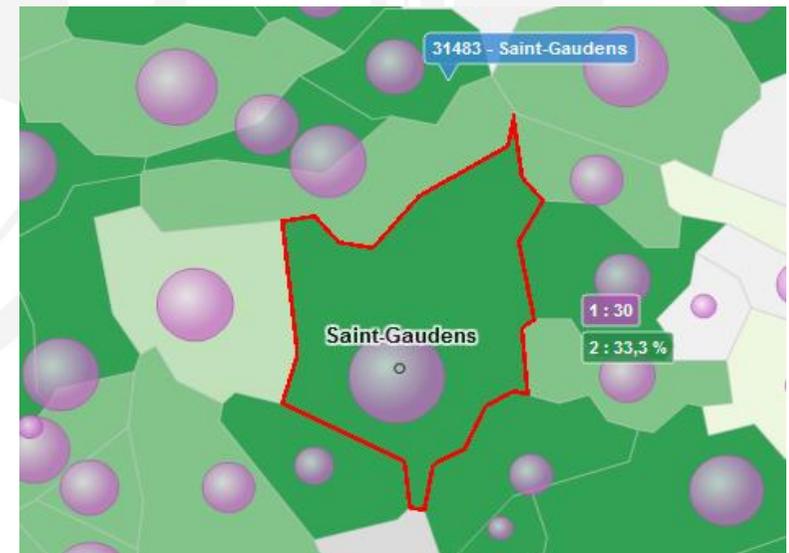
Le nombre de conjoints non co-exploitants actifs sur l'exploitation a diminué entre 2000 et 2010 passant de 10 à 6.

33,3%, soit près de 10 chefs d'exploitation et co-exploitants de la commune sont pluriactifs en 2010.

Evolution du nombre de chefs d'exploitation et co-exploitants entre 2000 et 2010



Part des chefs d'exploitation et co-exploitants pluriactifs en 2010



\*\*\*Le diagnostic agricole réalisé en Novembre 2011 par la Chambre d'Agriculture est reporté en annexe du dossier de PLU.

# Diagnostic agricole

## A. Population agricole

### 1. Evolution du nombre d'agriculteurs

Dans la même logique, le temps de travail à plein temps dans les exploitations agricoles a fortement baissé passant de 122 UTA en 1988 à 28 en 2010, soit une division par plus de 4 à 4,5.

Le nombre d'UTA a diminué de 34% entre 2000 et 2010.

En 2010, la SAU moyenne par UTA est de 35,6 Ha, contre 27,3% en 2000.

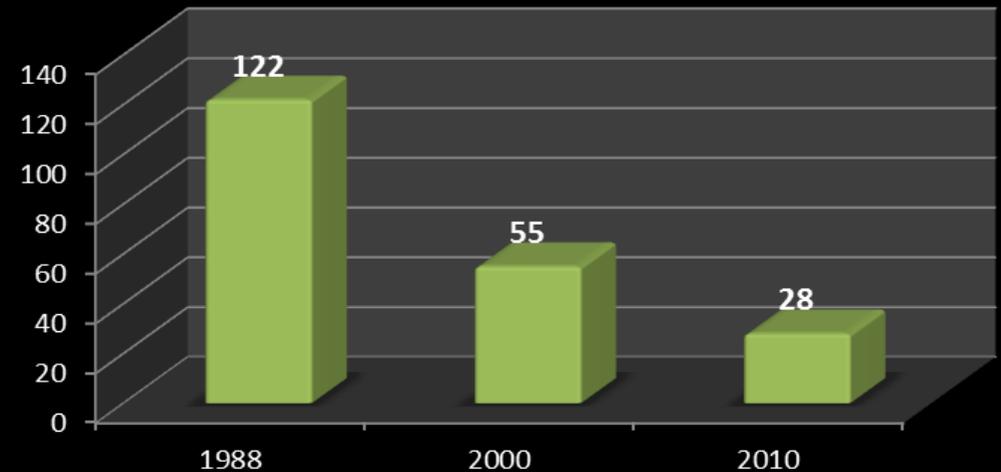
En 2010, il y a 1,07 emplois (en unité de travail annuel) en moyenne par exploitation, contre 1,22 emplois en 2000.

9,6% des emplois dans les exploitations agricoles sont des emplois permanents.

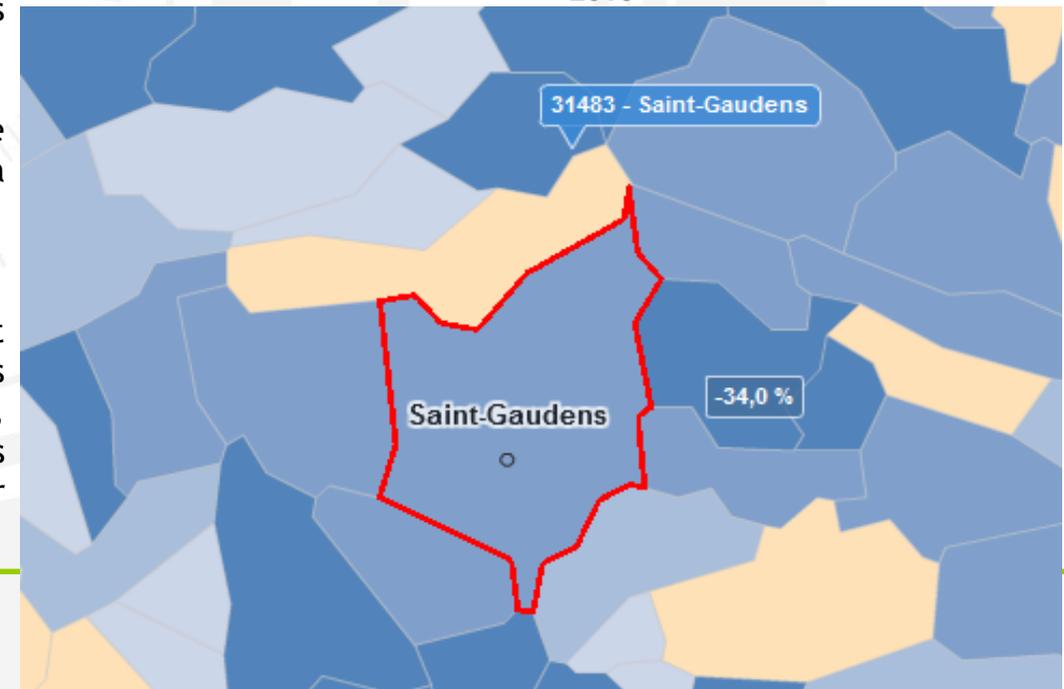
La main d'œuvre saisonnière et occasionnelle représente 1,6 % des emplois dans les exploitations agricoles (10,4% à l'échelle nationale).

**Unité de travail annuel (UTA)** : mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et coexploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation.

Travail dans les exploitations agricoles  
en unité de travail annuel - Evolution entre 1988 et 2010



Evolution du nombre d'unité de travail annuel entre 2000 et 2010



# Diagnostic agricole

## A. Population agricole

### 2. Âge des agriculteurs

Le diagramme ci-dessus permet de mettre en évidence le vieillissement de la population des chefs d'exploitations sur la commune de Saint-Gaudens :

- moins de 40 ans : 4 chefs d'exploitation en 2010 contre 5 en 2000 (13%)
- de 40 à 50 ans : 3 chefs d'exploitation en 2010 contre 16 en 2000 (10%)
- de 50 à 60 ans : 14 chefs d'exploitation en 2010 contre 21 en 2000 (46%)
- 60 ans et plus : 9 chefs d'exploitation en 2010 contre 25 en 2000 (31%)

Le vieillissement de la population agricole est une problématique nationale. En France, la part des moins de 40 ans est de 19,4%, celle de Saint-Gaudens est inférieure, de l'ordre de 13%.

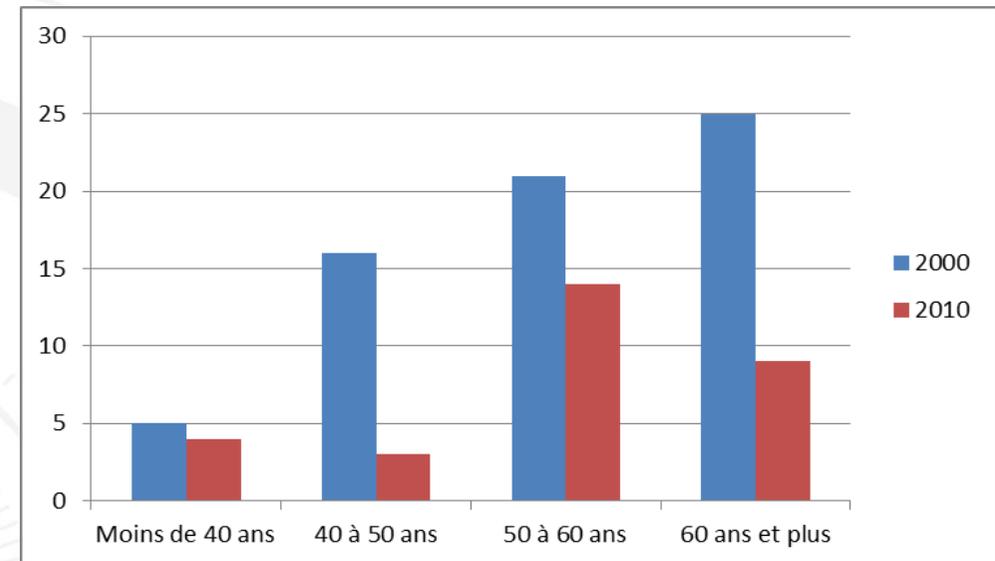
A l'échelle du bassin de vie du Saint-Gaudinois, cette problématique connaît de forte disparité en fonction de la situation géographique.

Cette problématique du vieillissement pose également celle de la transmission des exploitations.

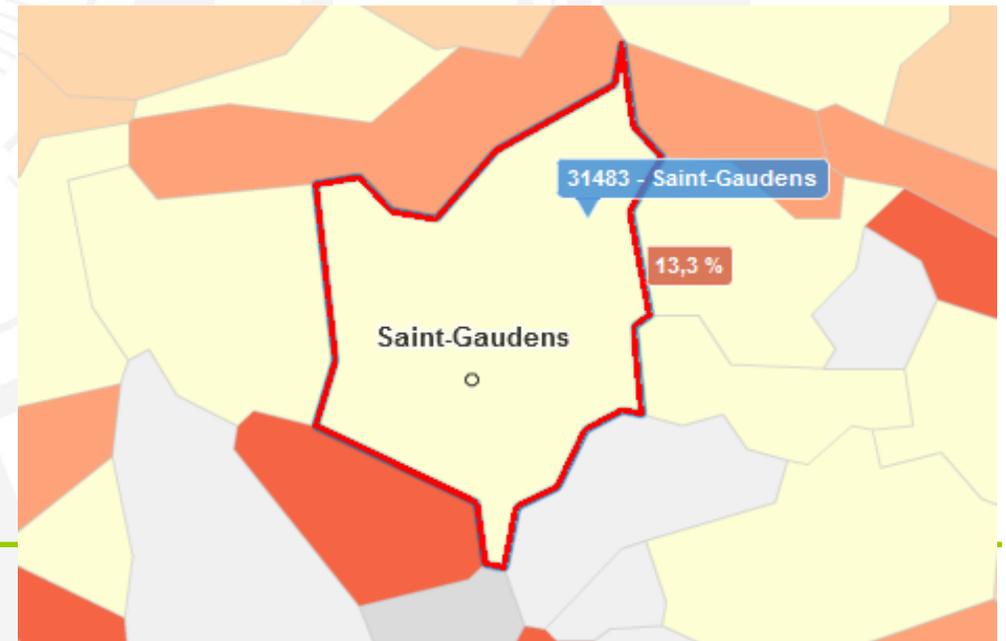
Sur 30 exploitations :

- 23% ne sont pas concernées par la succession ;
- 10% des exploitations ont un successeur identifié;
- **67% des exploitations n'ont pas de successeurs connus**

Age du chef d'exploitation ou du premier co-exploitant



Part des chefs d'exploitation et co-exploitants de moins de 40 ans en 2010



# Chapitre 1 : Analyse activité agricole

## B. Economie et usage des sols

### 1. Surface agricole utilisée

La superficie de la commune est de 2 021 hectares (20,21km<sup>2</sup>).

En 2010, la SAU représentait environ près de 50% de la superficie de la commune, contre 74% en 2000.

La surface agricole utilisée entre 1988 et 2010 a baissée passant de 2 118 à 999 hectares. Cependant, la baisse a été moins rapide entre 1988 et 2000 (-29%), qu'entre 2000 et 2010 (-33%).

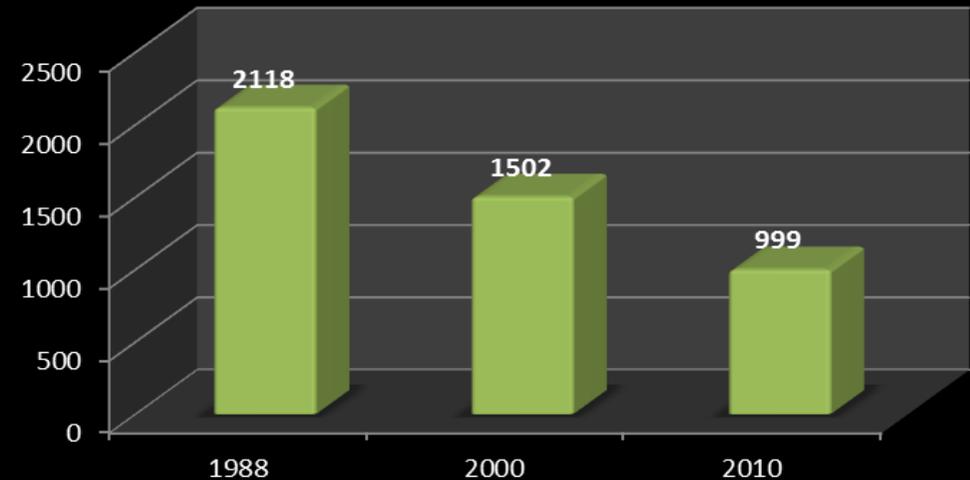
La moyenne de la SAU par tranche d'âge :

- SAU moy. des chefs d'exploitations de - de 40 ans : 59 Ha (54 ha en 2010)
- SAU moy. des chefs d'exploitations de 40 à 50 ans : 63 Ha (30 ha en 2010)
- SAU moy. des chefs d'exploitations de 50 à 60 ans : 25 Ha (22 ha)
- SAU moy. des chefs d'exploitations de + de 60 ans : 24 Ha (12 ha en 2010)

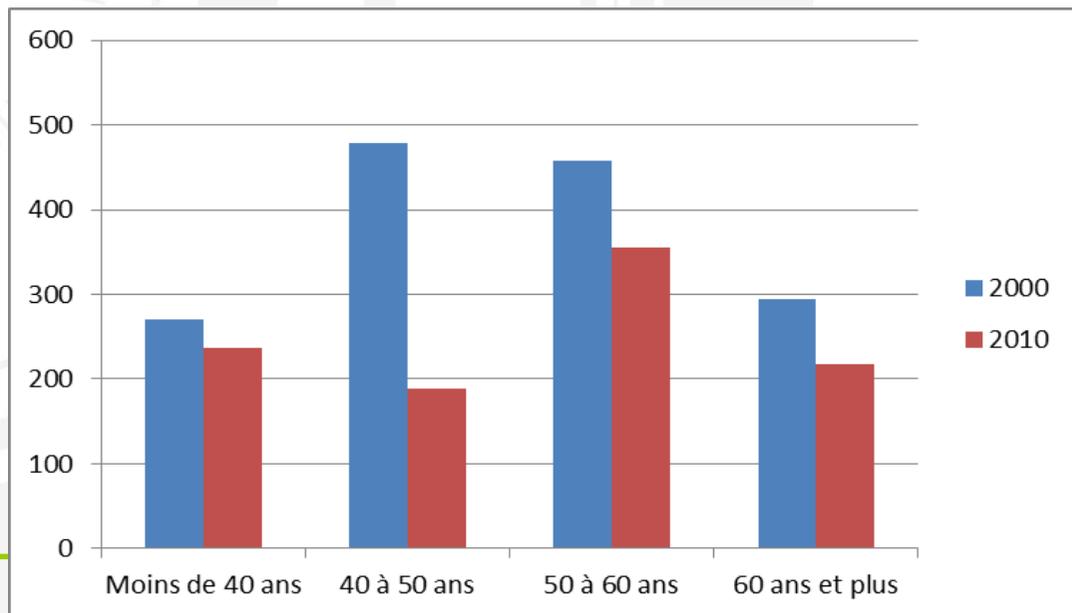
Entre 2000 et 2010, la SAU moyenne par exploitation a été doublée en passant de 22 à 33 ha.

Le secret statistique ne permet pas de connaître le statut juridique des exploitations présentes sur la commune (Exploitations individuelles, GAEC, EARL, etc.).

### SAU des exploitations de la commune



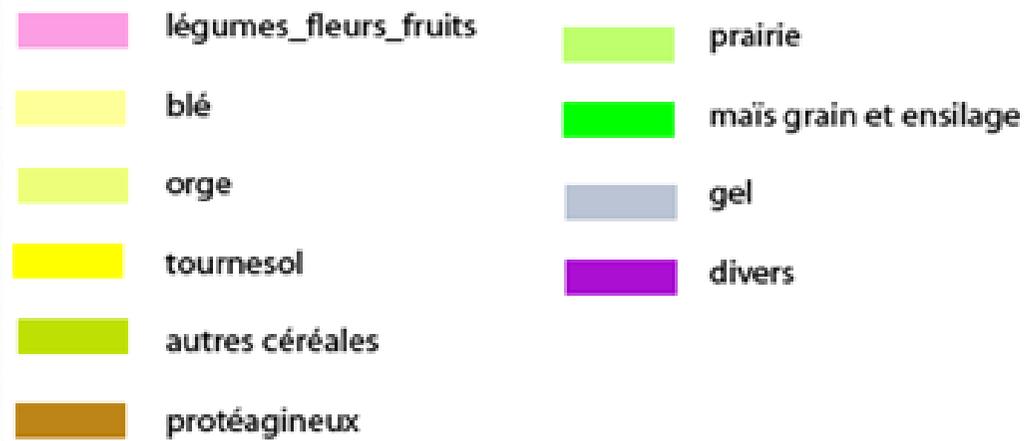
### Superficie agricole utilisée (ha) en fonction de l'âge du chef d'exploitation



Source : Données AGRESTE, RGA 2010

# Diagnostic agricole

## Occupation du sol

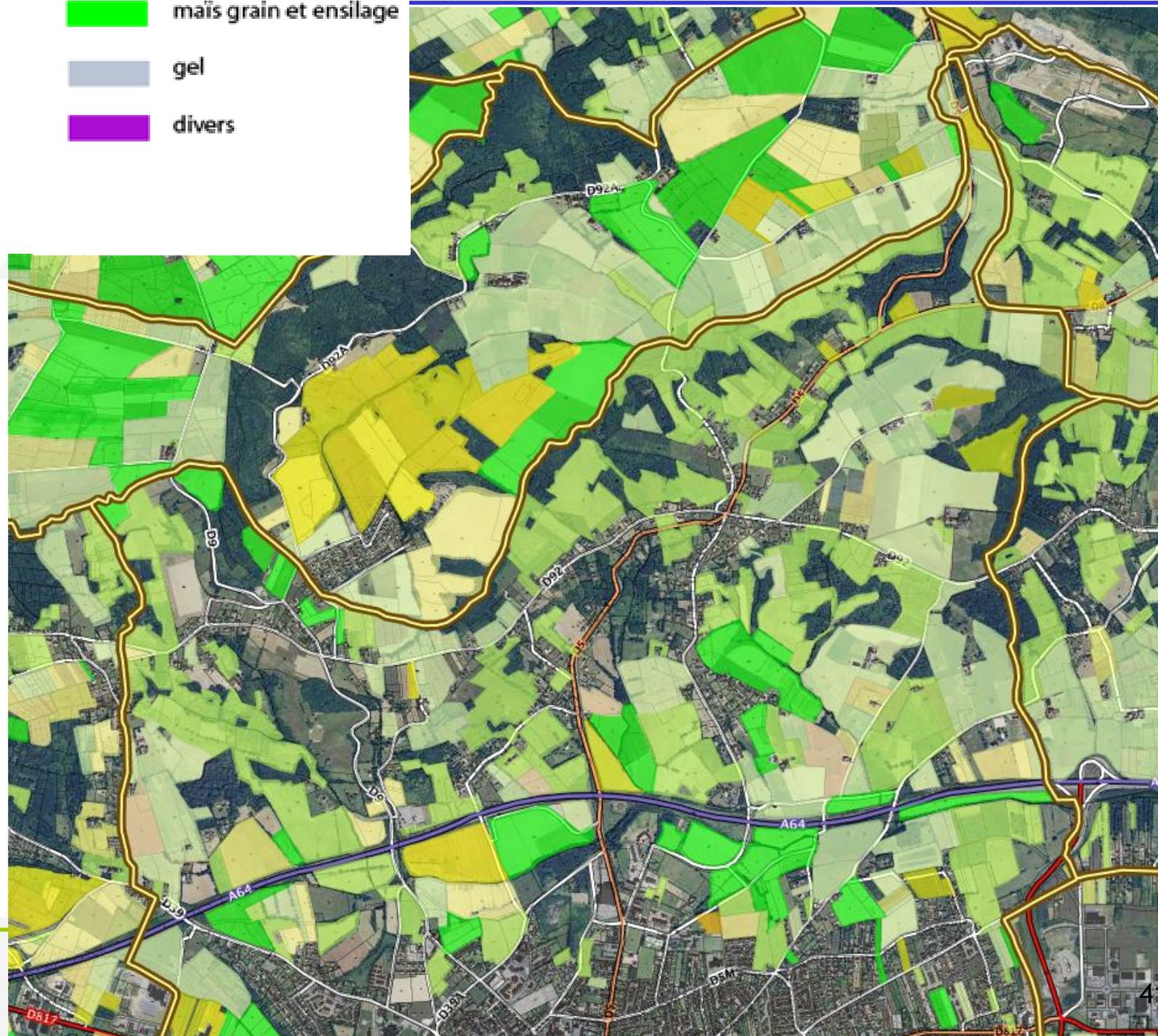


La partie Nord du territoire communal est occupée par l'activité agricole.

Elle est occupée par à la fois par des prairies agricoles en lien avec la présence d'élevages bovins mais également par des parcelles cultivées (céréales notamment).

Les parcelles identifiées ci-contre correspondent aux îlots PAC de 2012 disponibles sur le site « Géoportail ».

Ces espaces agricoles sont fragmentés par des micro-boisements et/ou boisements structurants, les infrastructures et l'urbanisation.



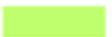
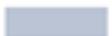
# Diagnostic agricole



La partie Sud du territoire communal est occupée par l'activité agricole, notamment sur la partie Sud-Ouest et Sud-Est.

Elle est occupée essentiellement par des prairies agricoles et dans une moindre mesure par la céréaliculture. La partie Sud offre les meilleures terres situées dans la plaine de la Garonne. Un conflit d'usage sur cette partie Sud entre besoin de développement urbain de la sous-préfecture de la Haute-Garonne (pôle urbain majeur du Pays de Comminges) et la préservation de l'activité agricole. L'activité agricole se concentre essentiellement sur la partie Nord.

## Occupation du sol

	légumes_fleurs_fruits		prairie
	blé		maïs grain et ensilage
	orge		gel
	tournesol		divers
	autres céréales		
	protéagineux		

# Carte réglementaire et contractualisation

## c. La réglementation ICPE et RSD

Des constructions ou installations agricoles sont soumises à des réglementations spécifiques qui imposent des distances d'éloignement. C'est de cas des constructions et installations qui relèvent du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou qui sont classées au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

En application de l'article L111-3 du Code Rural, toute nouvelle construction de tiers doit respecter une **distance minimale d'implantation** vis-à-vis des bâtiments d'élevage et de leurs annexes :

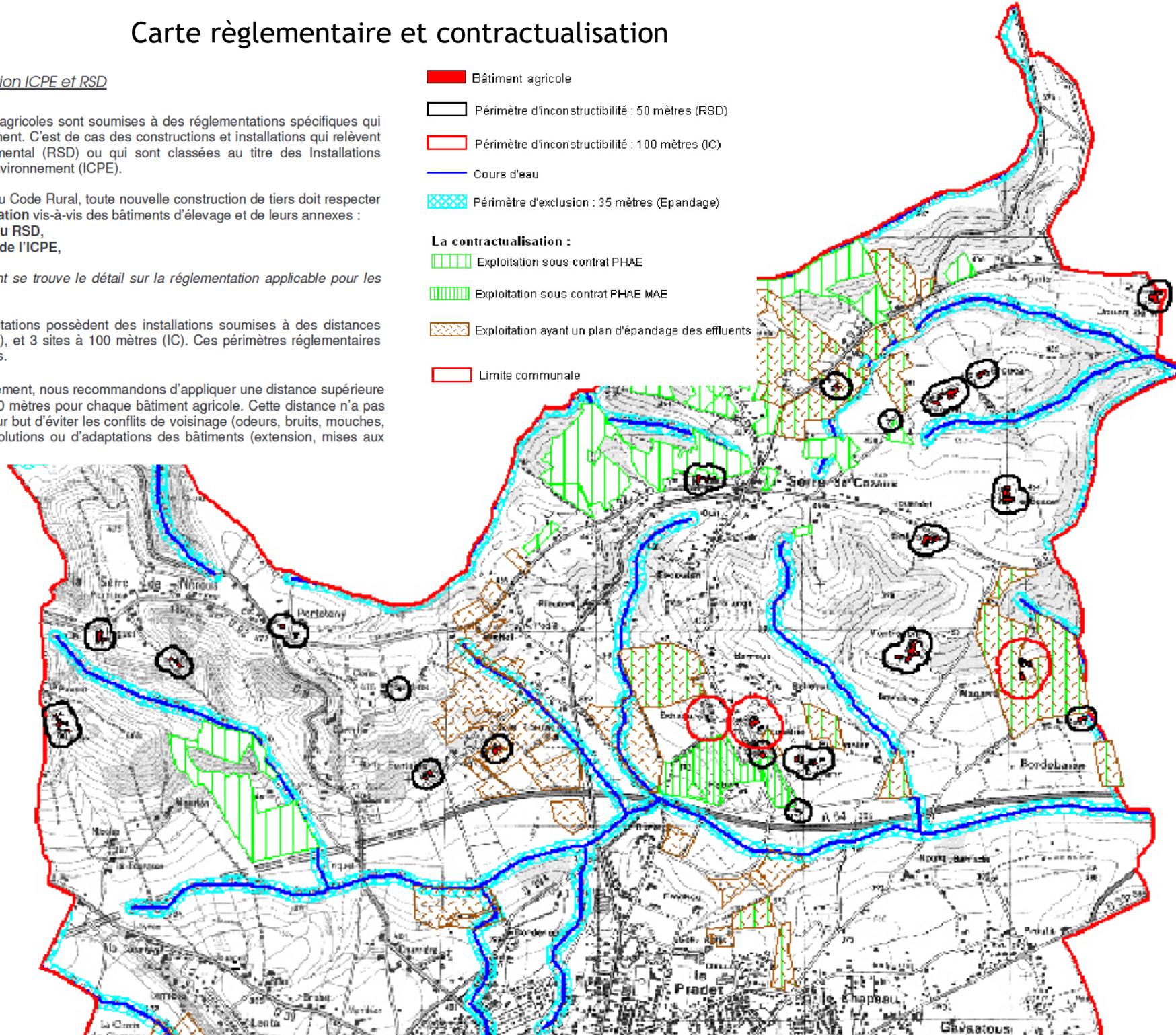
- de 50 mètres dans le cas du RSD,
- de 100 mètres dans le cas de l'ICPE,

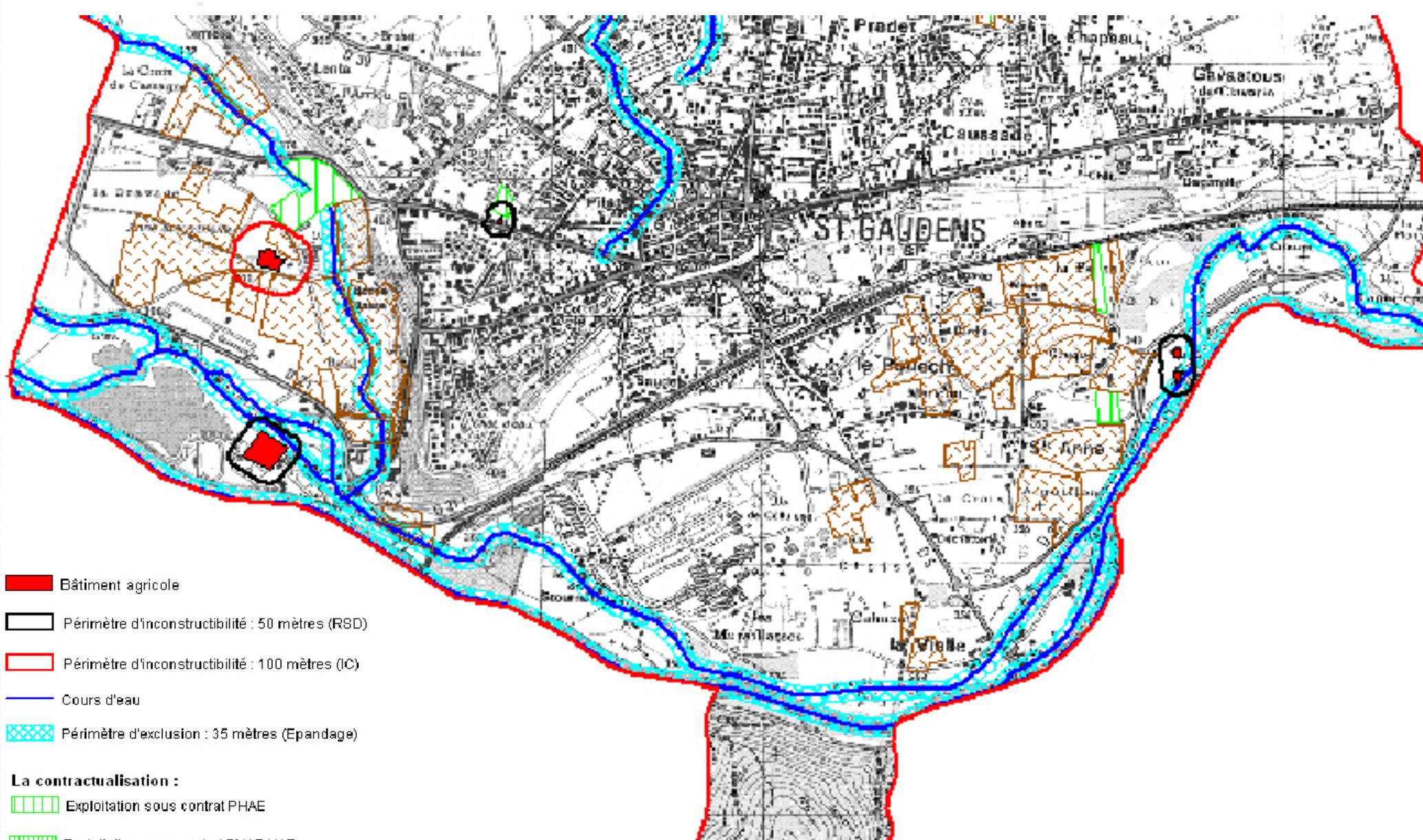
En annexe 3 du présent document se trouve le détail sur la réglementation applicable pour les installations d'élevage.

Sur la commune 16 sites d'exploitations possèdent des installations soumises à des distances d'éloignement de 50 mètres (RSD), et 3 sites à 100 mètres (IC). Ces périmètres réglementaires ont été repérés sur la carte ci-après.

Concernant les distances d'éloignement, nous recommandons d'appliquer une distance supérieure aux distances réglementaires : 200 mètres pour chaque bâtiment agricole. Cette distance n'a pas de valeur réglementaire. Elle a pour but d'éviter les conflits de voisinage (odeurs, bruits, mouches, ...) et laisse des possibilités d'évolutions ou d'adaptations des bâtiments (extension, mises aux normes, ...).

-  Bâtiment agricole
-  Périmètre d'inconstructibilité : 50 mètres (RSD)
-  Périmètre d'inconstructibilité : 100 mètres (IC)
-  Cours d'eau
-  Périmètre d'exclusion : 35 mètres (Epdage)
- La contractualisation :**
  -  Exploitation sous contrat PHAE
  -  Exploitation sous contrat PHAE MAE
  -  Exploitation ayant un plan d'épandage des effluents
  -  Limite communale

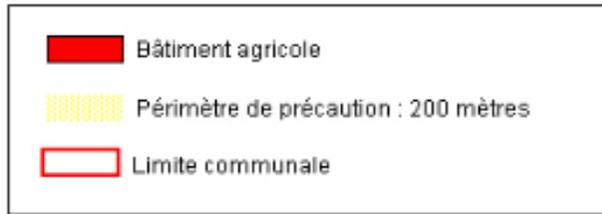




- Bâtiment agricole
- Périmètre d'inconstructibilité : 50 mètres (RSD)
- Périmètre d'inconstructibilité : 100 mètres (IC)
- Cours d'eau
- Périmètre d'exclusion : 35 mètres (Epanchage)
- La contractualisation :**
- Exploitation sous contrat PHAE
- Exploitation sous contrat PHAE MAE
- Exploitation ayant un plan d'épandage des effluents
- Limite communale

Carte réglementaire et contractualisation

# Carte des périmètres de précaution

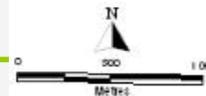
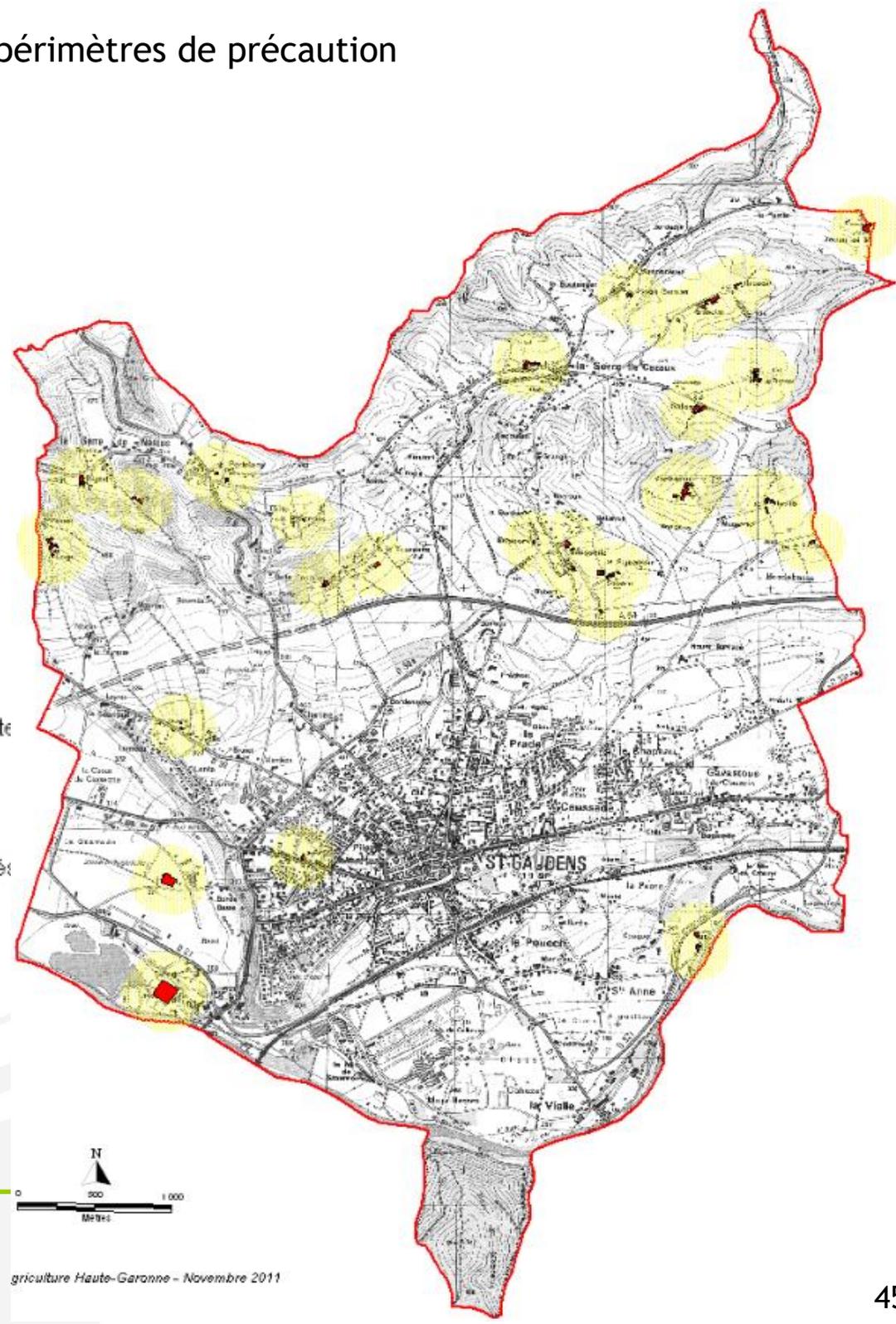


Ces zones de 200 mètres de périmètre localisent les secteurs où la densité de bâtiments agricoles est la plus importante.

De fait, elles identifient les secteurs de la commune que les exploitations agricoles fréquentent quotidiennement et où l'activité est la plus significative.

Le périmètre de précaution n'est pas réglementaire. Il permet de prendre en compte tous les bâtiments agricoles en activité. Les exploitations doivent pouvoir se développer dans un environnement dédié.

L'identification des structures d'exploitation permet de protéger l'activité comme d'éviter des conflits de voisinage. En effet, les exploitations sont des lieux d'activités économiques qui doivent être pérennes.



# Diagnostic agricole

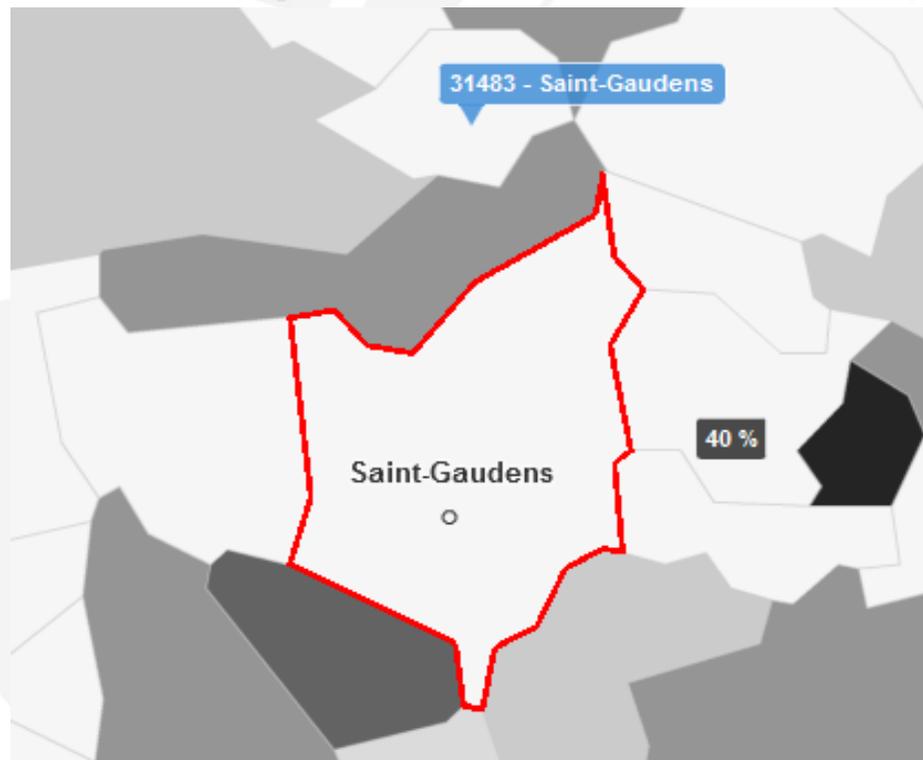
## B. Economie et usage des sols

### 1. Surface agricole utilisée (SAU)

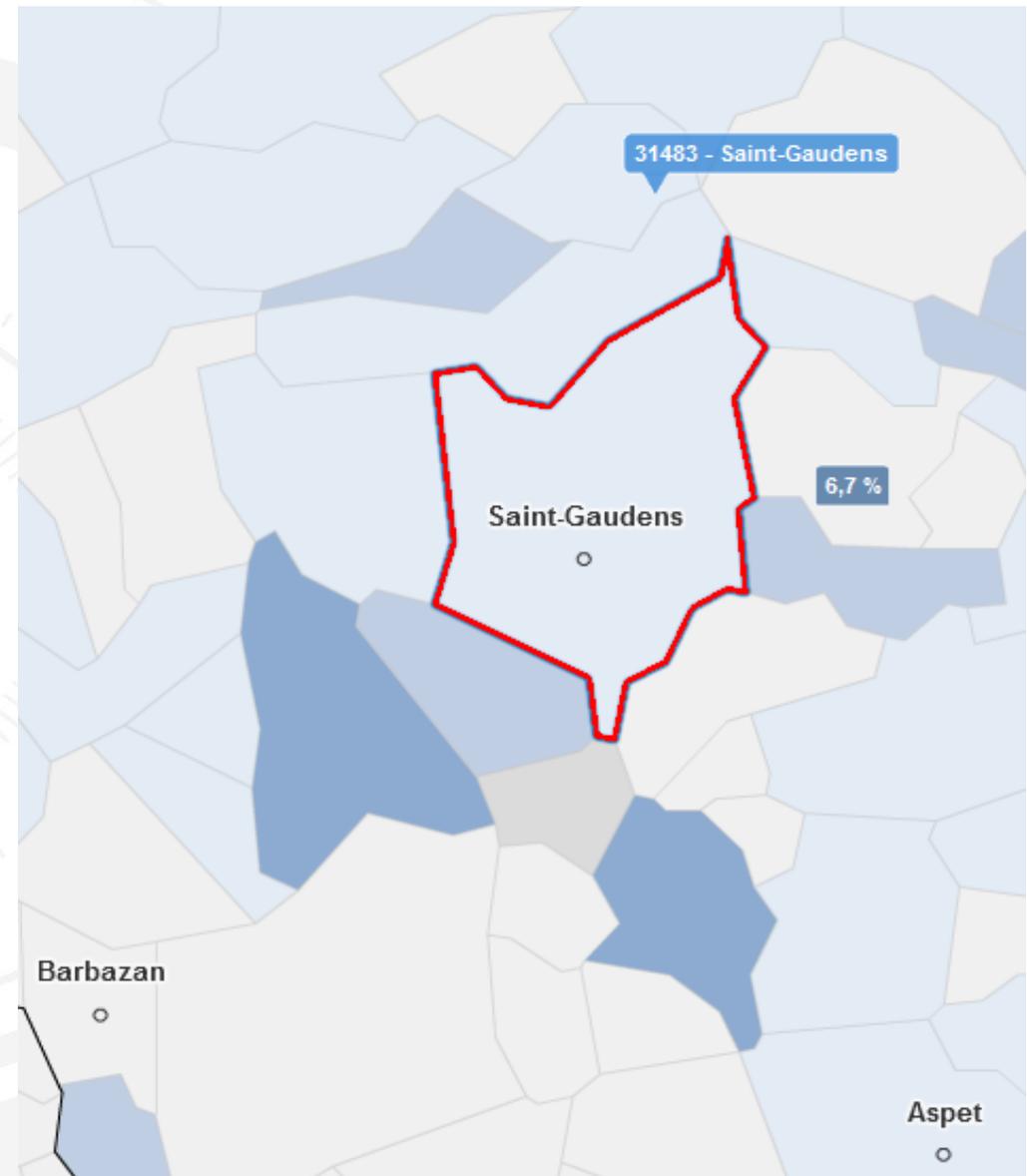
40% des exploitations agricoles sur St-Gaudens sont des moyennes et grandes exploitations, comme le montre les cartes ci-dessous et s'inscrit dans la même logique que les communes avoisinantes.

6,7% des exploitations agricoles professionnelles comptabilisent une SAU = ou > à 100 Ha.

Part de moyennes et grandes exploitations en 2010



Part des exploitations ayant une SAU de 100 ha et plus en 2010



Source : Données AGRESTE, RGA 2010

## B. Economie et usage des sols

### 2. Caractéristiques économiques des exploitations

#### > Cheptels

Sur les 30 exploitations de la commune, 5 au moins (bovins viande) ont une part de l'activité dédiée à l'élevage d'animaux (secret statistique)

Le nombre d'unités de gros bétail est en baisse depuis 1988 passant de 1963 à 821 en 2010 (-59% sur la période).

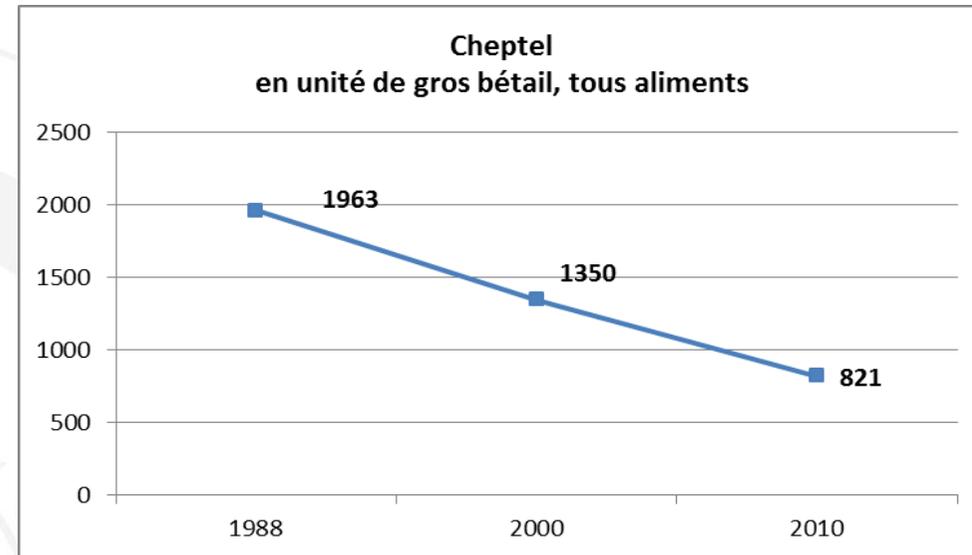
Toutes les exploitations qui font de l'élevage ont une part de bovins dans leurs exploitation. L'élevage de bovins représente la majorité des unités de gros bétails sur la commune.

En 2010, il était de 858 unités contre 1361 en 2000 dont 402 vaches (141 vaches laitières, 261 vaches allaitantes) en 2010 contre 730 (195 vaches laitières, 535 vaches allaitantes) en 2000.

En 2010, le nombre moyen de vaches nourrices par exploitations est de 23,5, contre 32,8 en moy. à l'échelle nationale.

Le nombre d'exploitations faisant de l'élevage de brebis nourrices a baissé passant de 9 exploitations en 2000 à 3 en 2010. L'élevage de brebis a fortement chuté sur la commune passant de 314 brebis nourrices en 2000 à 59 en 2010.

Même si les données ne sont pas disponibles (secret statistique) le nombre d'exploitations faisant de l'élevage de poulets et coqs semble avoir reculé sur la commune. En 2000, leur nombre était de 18 exploitations pour 180 têtes contre 20 en 2000.



Cheptel (têtes)		
	2010	2 000
Bovins	858	1 361
Vaches	402	730
Vaches laitières	141	195
Vaches allaitantes	261	535
Bovins 1 an et +	291	364
Bovins - 1 an	165	267
Chèvres	s	s
Brebis nourrices	59	314
Brebis laitières	s	/
Porcins	s	13
Poulets et coqs	s	180
<b>TOTAL</b>	<b>2 177</b>	<b>3 959</b>

# Diagnostic agricole

## B. Economie et usage des sols

### 2. Caractéristiques économiques des exploitations

#### > Cultures

Sur les 30 exploitations de la commune, 9 ont une part dominante de leur activité dédiée à la culture, contre 16 en 2000.

La surface de terre labourable a diminué entre les deux recensements (2000 et 2010) avec une baisse de 21%. Cette baisse est à mettre en relation avec la tendance nationale qui est elle aussi légèrement négative.

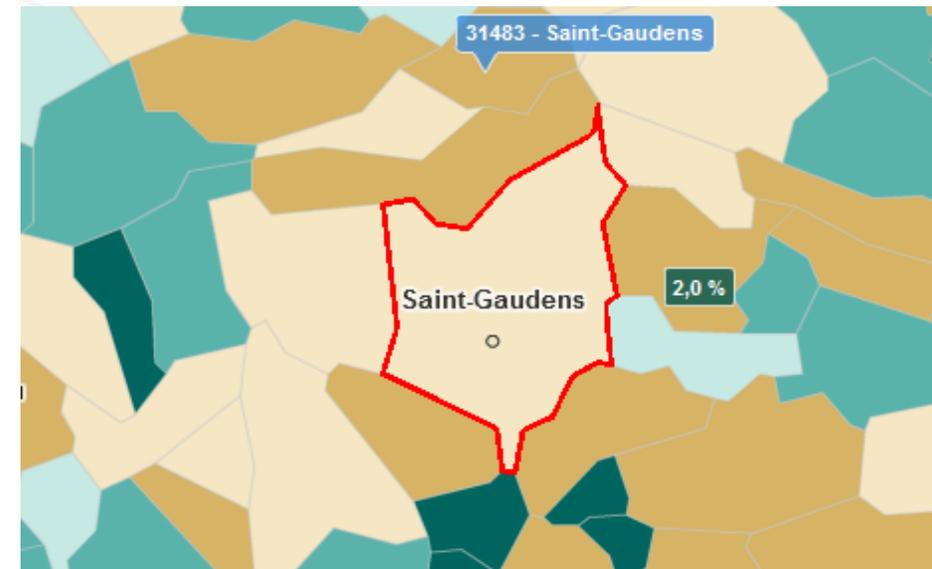
Les surfaces en cultures permanentes ont légèrement augmenté passant de 1 ha à 2 ha en 2010.

Les surfaces toujours en herbe ont diminué également passant de 776 ha en 2000 à 432 ha en 2010.

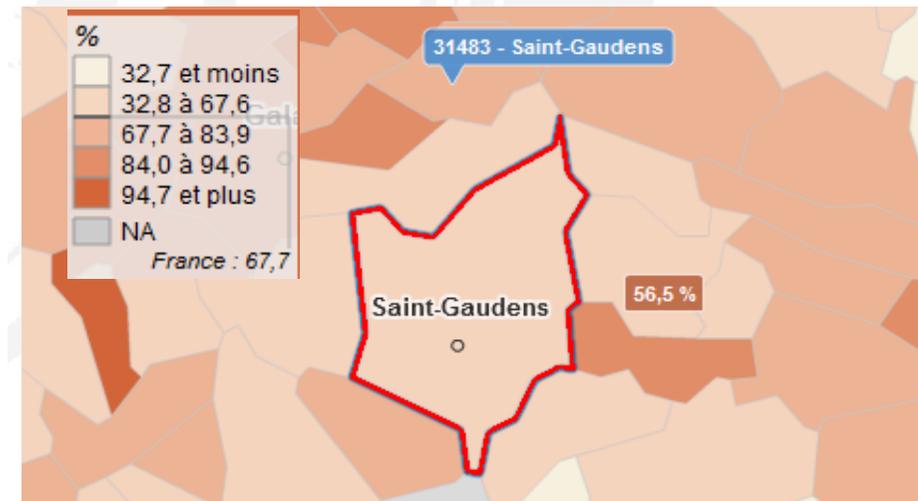
Nombre d'exploitations en ayant / type de cultures :

- Céréales : 17 exploitations (contre 38 en 2000) pour 231 ha (contre 410 en 2000)
- Blé : 14 exploitations (contre 27 en 2000) pour une surface de 77 hectares (contre 100 en 2000)
- Orge : 9 exploitations (contre 18 en 2000) pour une surface de 34 hectares (contre 67 en 2000)
- Maïs grain : 12 exploitations (contre 36 en 2000) pour une surface de 92 hectares (225 hectares en 2000)
- Oléagineux : 3 exploitations (contre 4 en 2000) pour une surface de 15 hectares (33 hectares en 2000)
- Fourrage : 23 exploitations (contre 56 en 2000) pour une surface de 743 hectares (997 hectares en 2000)
- Maïs fourrage et ensilage : 4 exploitations (contre 9 en 2000) pour une surface de 68 hectares (63 en 2000)
- Surfaces en herbes : 22 exploitations (contre 55 en 2000) pour une surface de (s) hectares (776 en 2000)
- Vignes : 3 exploitations (contre 6 en 2000) pour une surface de 2 hectares (1 en 2000)
- Jachères : 3 exploitations (contre 10 en 2000) pour une surface de (s) hectares (59 en 2000)

Evolution des terres labourables entre 2000 et 2010



Part des terres labourables dans la SAU en 2010



Source : Données AGRESTE, RGA 2010

# Diagnostic agricole

## B. Economie et usage des sols

### 2. Caractéristiques économiques des exploitations

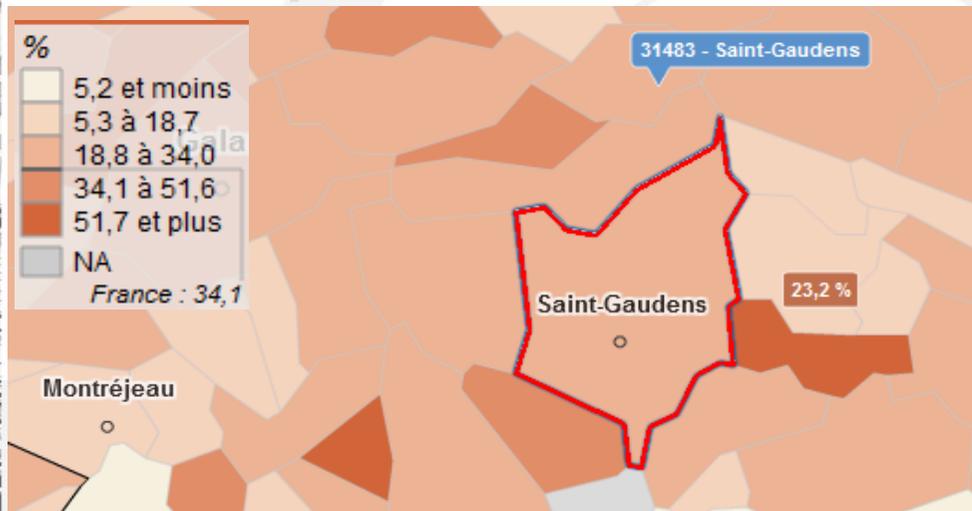
#### > Cultures

La part des céréales dans la SAU représente une part relativement importante en comparaison de la moyenne nationale mais s'inscrit dans la dynamique locale.

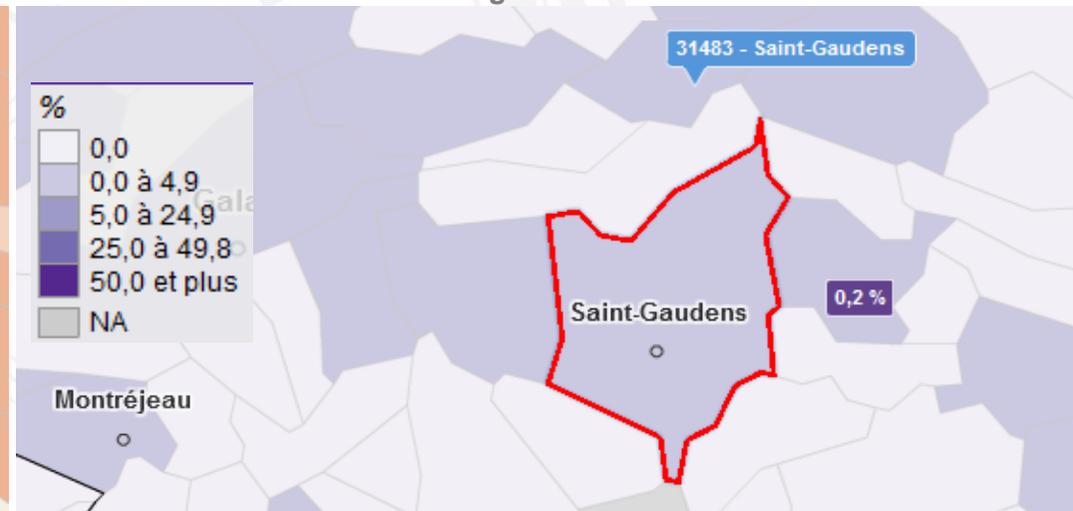
La part des oléo-protéagineux dans la SAU est relativement faible en comparaison de la moyenne nationale mais s'inscrit dans la dynamique locale.

Il existe également de rares parcelles de vignes à hauteur de 0,2% de la SAU.

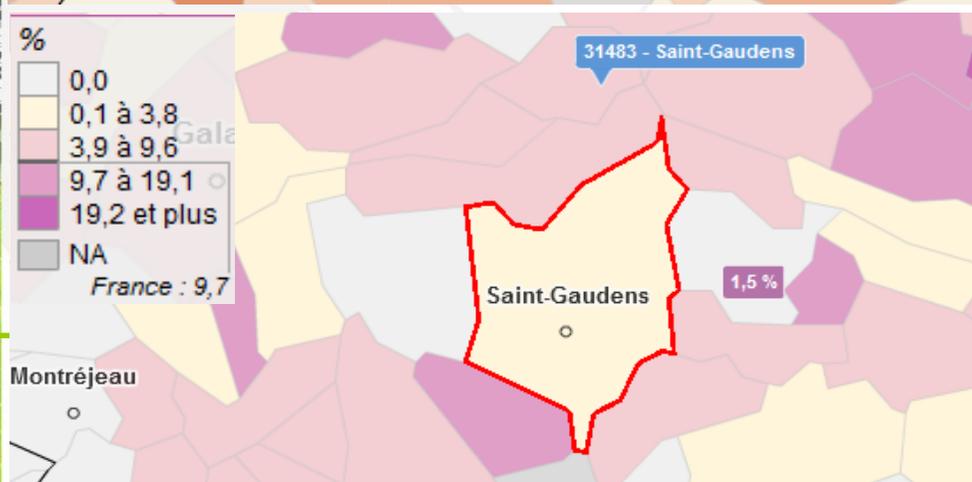
Part des céréales dans la SAU en 2010



Part des vignes dans la SAU en 2010



Part des oléo-protéagineux dans la SAU en 2010



Source : Données AGRESTE, RGA 2010

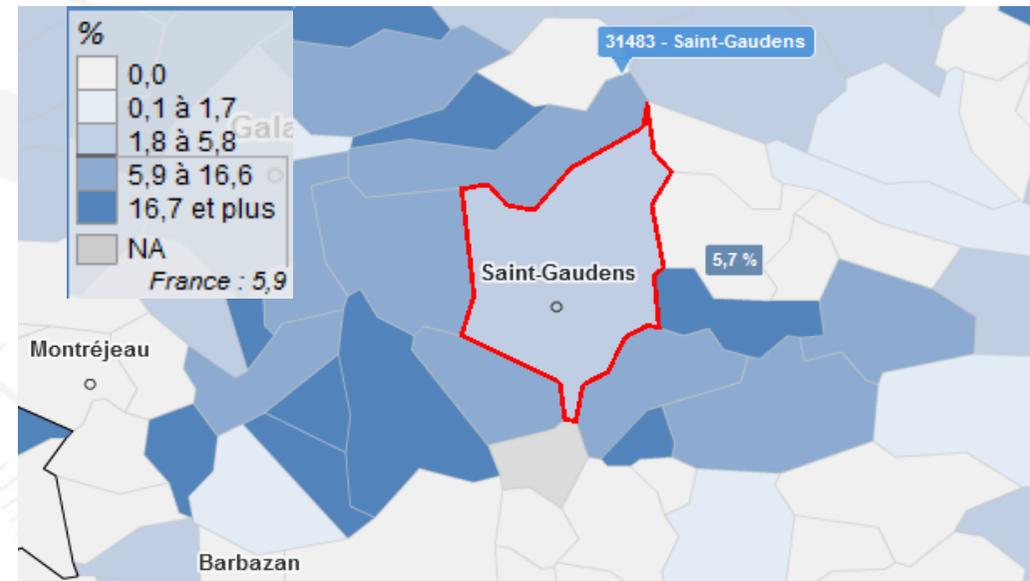
## B. Economie et usage des sols

### 3. Irrigation et drainage des parcelles

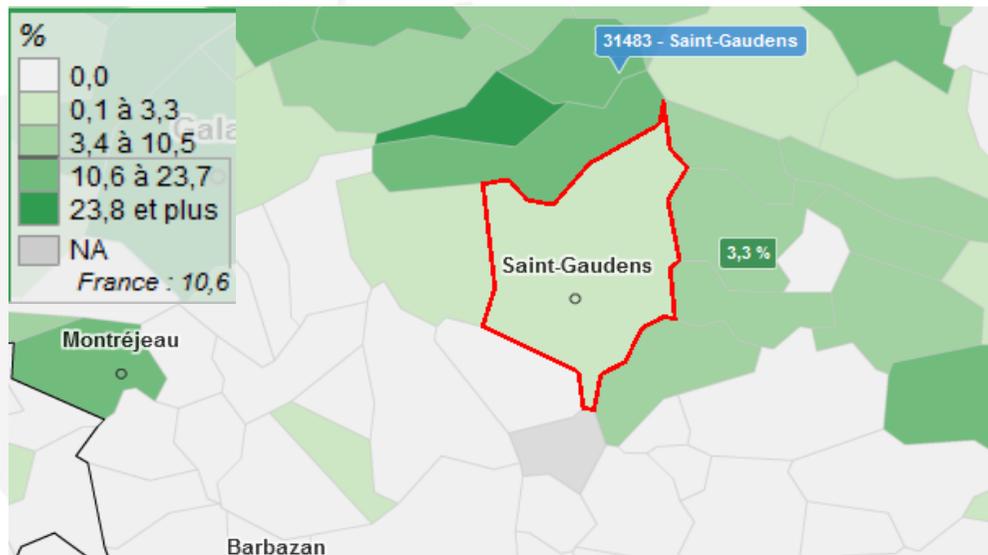
En 2010, 5,7% de la SAU est irriguée avec une variation entre 2000 et 2010 de l'ordre de - 8,1%.

En 2010, seulement 3,3% de la SAU est drainée.

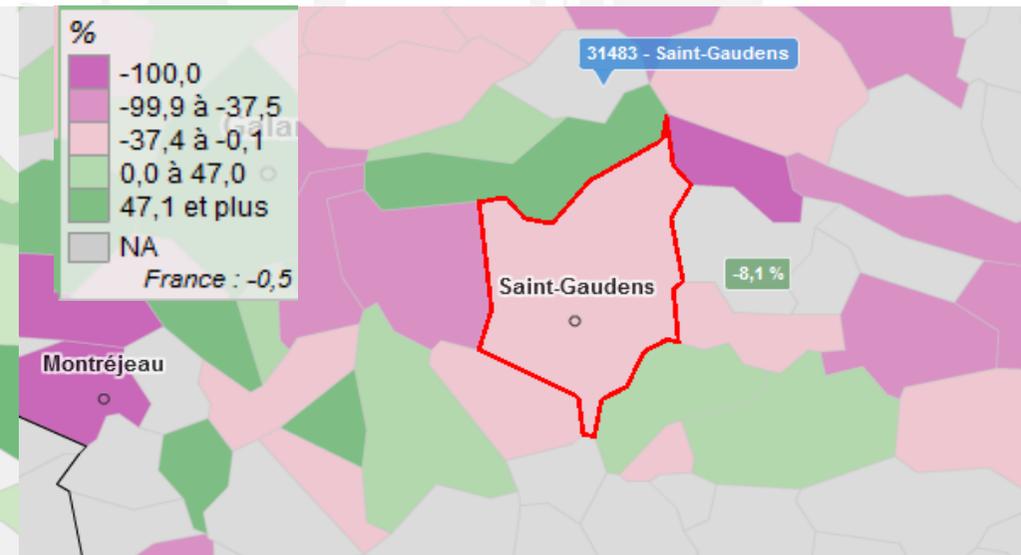
Part de de la superficie irriguée en 2010



Part de de la superficie drainée en 2010



Evolution de la superficie irriguée entre 2000 et 2010



Source : Données AGRESTE, RGA 2010

# Synthèse du volet socio-économique...

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>❑ Une agriculture présente sur le territoire communal</li><li>❑ Un espace agricole avec un bon potentiel agronomique car les cultures sont adaptées aux conditions du terrain. Les terres agricoles présentent un bon potentiel à la fois pour les grandes cultures dans la plaine de la Garonne et pour les prairies et fourrages en coteaux</li><li>❑ Une activité agricole d'élevage dense qui occupe essentiellement la partie Nord du territoire sur les terres les moins fertiles</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>❑ Une consommation importante de foncier agricole et le parcellaire agricole très proche d'une urbanisation résidentielle et diffuse sur la partie des Serres</li><li>❑ Un site classé SEVESO de l'usine à papier au sud de la commune qui impose un périmètre d'inconstructibilité</li><li>❑ Un conflit d'usage entre développement urbain et développement agricole : serres de Néroux, serres de Cazaux et Borde-Basse</li></ul>

## ENJEUX :

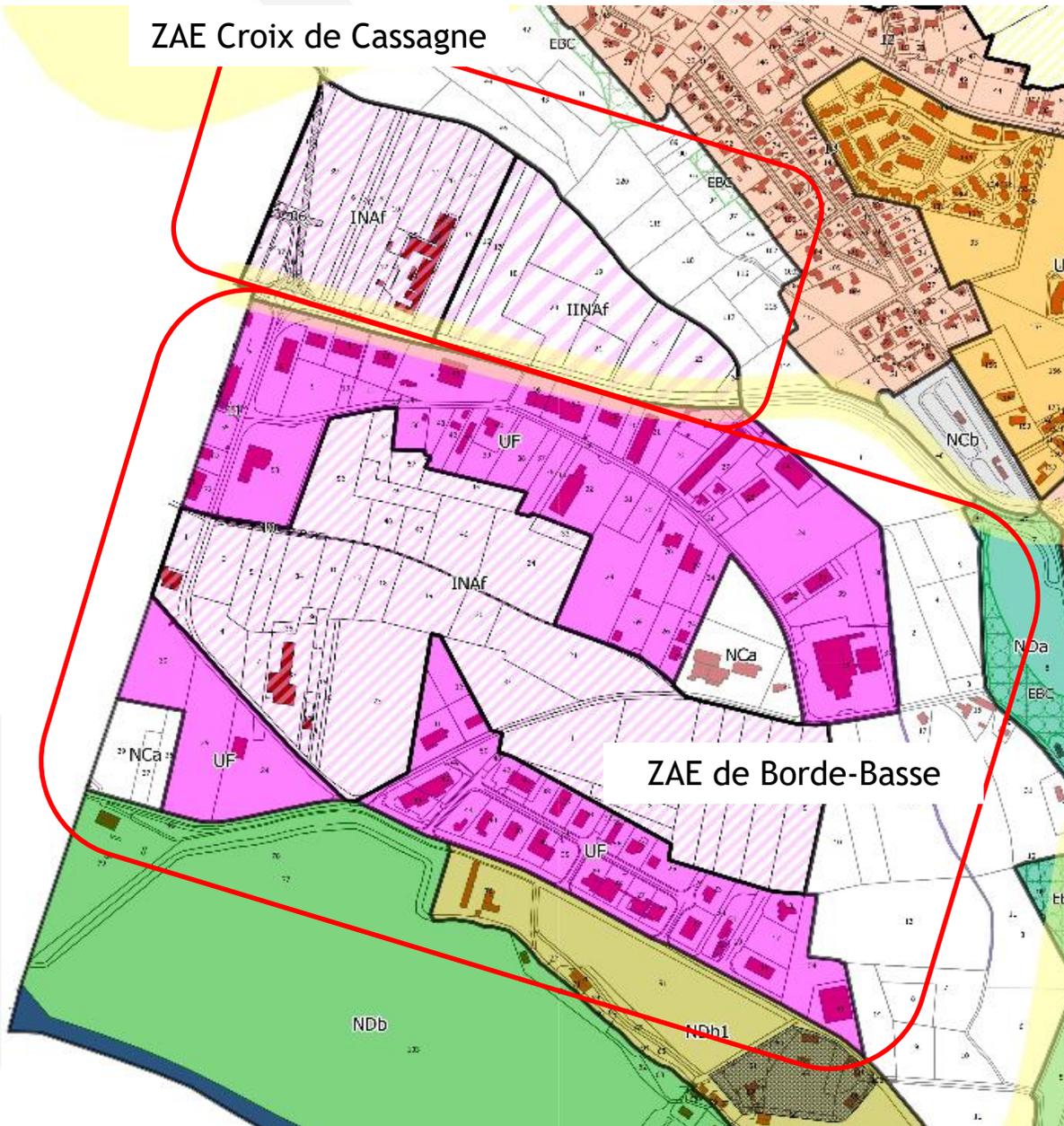
- ❑ Les terres à bon potentiel agronomique se situent dans les zones à enjeux futurs pour le développement communal
- ❑ Une zone agricole à pérenniser pour tenter de retrouver une continuité dans le parcellaire
- ❑ Recentrer l'urbanisation au sein et en continuité directe de la tâche urbaine pour limiter les extensions de l'urbanisation sur les terres agricoles
- ❑ Maintenir, pérenniser dans le temps et l'espace l'activité agricole et assurer les conditions de sa diversification
- ❑ Ne pas rapprocher l'urbanisation des principales exploitations agricoles en activités pour limiter au maximum les conflits d'usage et permettre aux exploitations de se développer

# Les Zones d'Activités Economiques...

- ❑ **La ZAC « les Landes » possède une situation stratégique sur les communes d'Estancarbon et Saint-Gaudens**
  - ❑ En bordure de l'autoroute A64 Toulouse-Bayonne, le parc constitue la vitrine économique du Saint-Gaudinois
  - ❑ En bordure de la RD117 et du péage autoroutier, il joue pleinement son rôle d'entrée d'une agglomération déjà riche d'un tissu économique, artisanal et industriel important
  - ❑ Superficie totale : 92 ha, dont 50 à la disposition des entreprises
  - ❑ Vocation : activités commerciales
  - ❑ Cadre : aménagement paysager de qualité face à la chaîne des Pyrénées
  - ❑ Equipements : terrains viabilisés en bordure de voies
  - ❑ Réseau et téléphonie : équipement pour la collecte et le transport de données à haut débit
  - ❑ Accès et voirie : chaque terrain est desservi par une voie d'au moins 7m sur une emprise de 14m
- ❑ **La Zone d'Activités de Borde-Basse-La Graouade à Saint-Gaudens, lieu privilégié pour le développement de l'emploi local :**
  - ❑ En bordure de l'autoroute A64 Toulouse-Bayonne, la ZAE a une vocation artisanale et industrielle
  - ❑ En bordure de la RD817 et du péage autoroutier, il joue pleinement son rôle d'entrée d'une agglomération déjà riche d'un tissu économique, artisanal et industriel important.
  - ❑ Superficie totale : 20 ha, dont une partie en culture agricole
  - ❑ Cadre : proximité avec la Garonne, zone de gravières, situation face à la chaîne des Pyrénées
- ❑ **Le Parc des Expositions du Comminges :**
  - ❑ La Communauté de Communes du Saint-Gaudinois est propriétaire du Parc des Expositions, équipement créé en 2000 favorisant l'attractivité du territoire Commingeois (salon les Pyrénéennes, RJ3E, salon de la montagne, etc.).
  - ❑ Equipement structurant du pays Comminges Pyrénées pour l'accueil de manifestations en tout genre de manifestations (culturelles, sportives, assemblées professionnelles, etc.)
  - ❑ Situation : à Villeneuve de Rivière, 1 km de Saint-Gaudens, sur la RD117 en direction de Tarbes. Le parc est situé à 3 km de la sortie n° 18 de l'A64.
  - ❑ Hall intérieur : 4300 m<sup>2</sup> / Hall couvert : 1400 m<sup>2</sup>
  - ❑ Emprise foncière de 2ha, 300 places de parking aménagées, espace restauration, salle de conférence de 200 places.

# Les Zones d'Activités Economiques...

ZAE Croix de Cassagne



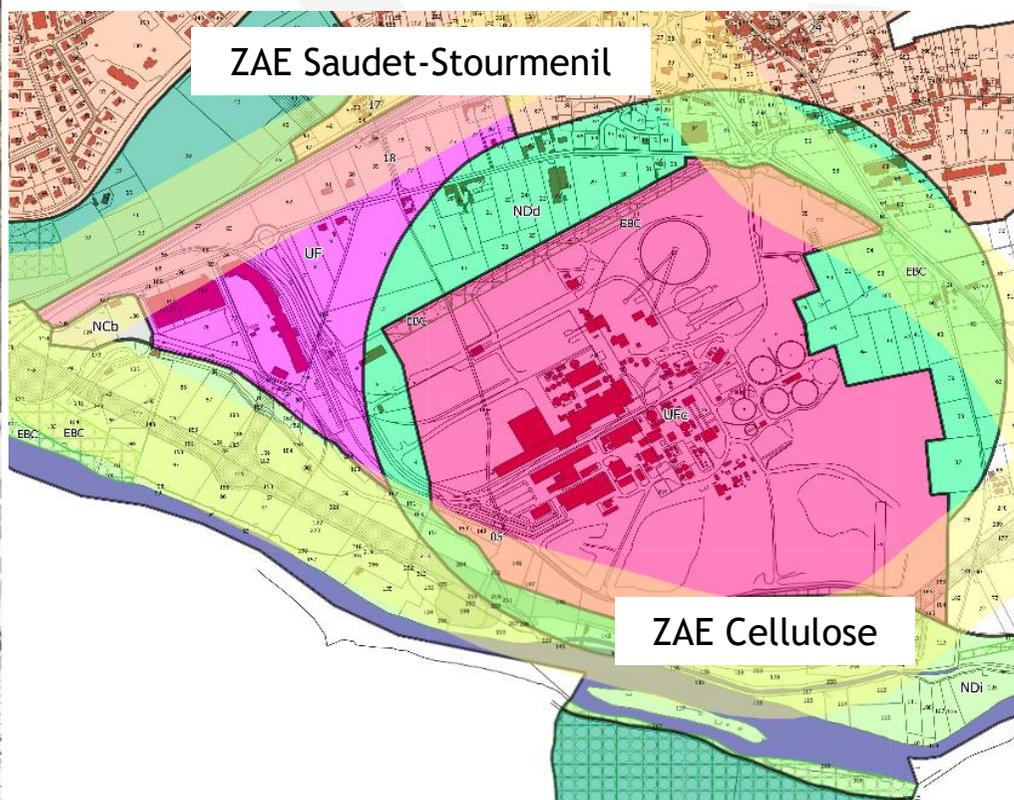
ZAE de Borde-Basse

Les Zones d'Activités de « Borde-Basse - La Graouade » et la ZAE de la Croix de Cassagne à Saint-Gaudens, lieu privilégié pour le développement de l'emploi local :

- ❑ En bordure de l'autoroute A64 Toulouse-Bayonne, la ZAE a une vocation artisanale et industrielle
- ❑ La zone de la Graouade, au nord, porte les marques de son ancienneté et d'un traitement minimal tant des espaces collectifs que des architectures. Souvent l'usage des abords des établissements vient appauvrir un paysage peu qualitatif.
- ❑ La zone de Borde Basse, plus récente, a été l'objet d'une préoccupation paysagère. Les architectures sont également plus soignées, les abords mieux traités.
- ❑ La Communauté de Communes a engagé en 2014 une étude sur la requalification de la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois => la démarche est en cours et le scénario retenu par les élus sera retranscrit dans le PLU pour qu'il trouve sa traduction règlementaire.

Source : Zonage POS extrait sur site Internet Mairie + Atlas des ZAE de la Haute-Garonne (AUAT)

# Les Zones d'Activités Economiques...



## La Zone d'Activités de « Saudet-Stourmenil » :

- ❑ La ZAE a une vocation artisanale et industrielle située au Sud de la commune (plaine)
- ❑ En bordure de la RD21F et un accès aisé vers le péage autoroutier
- ❑ Vocation : Agriculture et agro-alimentaire (Sica les Vergers du Comminges, coopérative fruitière)
- ❑ Superficie totale : 20 ha, dont une partie en culture agricole

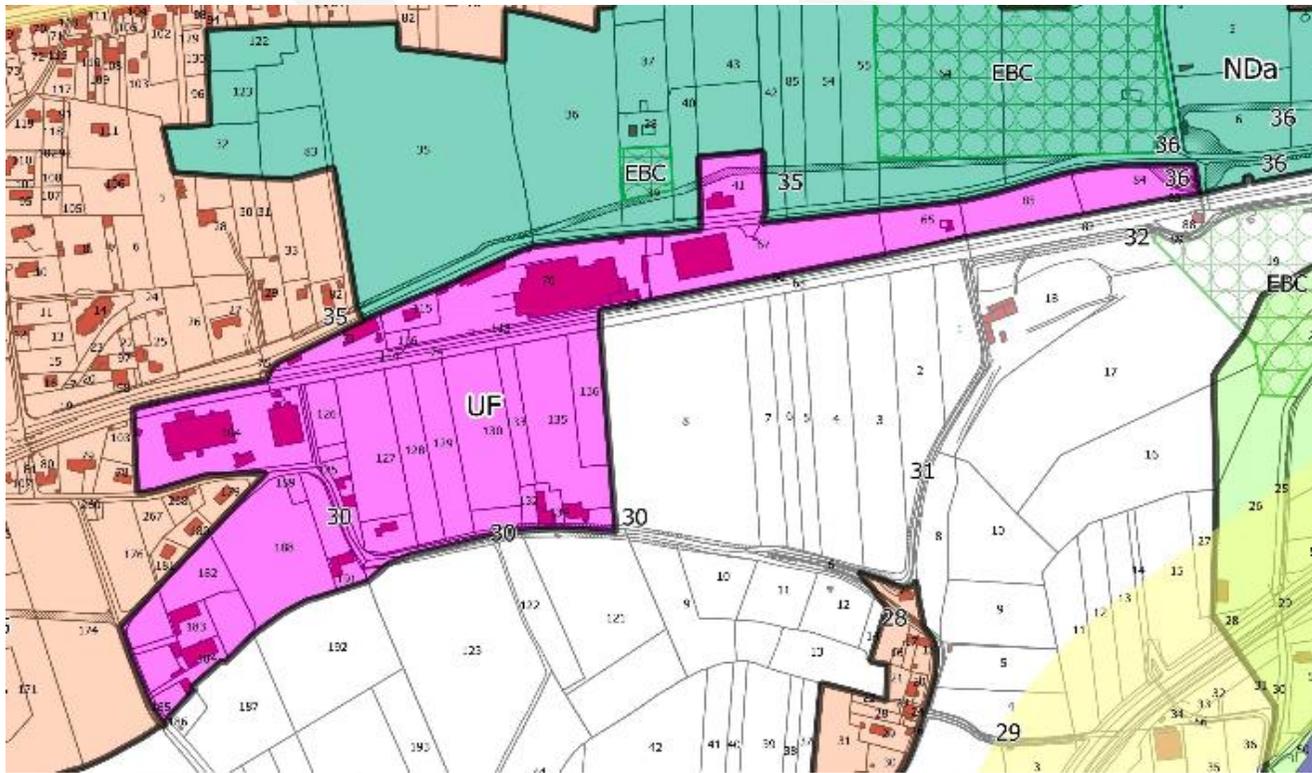
## La ZAE « Cellulose » Fibre Excellence Saint-Gaudens :

- ❑ Parc d'activités à vocation industrielle
- ❑ Le site est soumis à la réglementation SEVESO 3 (seuil haut). Un PPRT a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 30/12/2015.
- ❑ Usine de fabrication de pâte à papier kraft blanchi (1er producteur français).
- ❑ 280 salariés et 2000 emplois induits locaux et régionaux.
- ❑ Avec 130 employés, sa filiale forestière SEBSO assure 25% de son approvisionnement bois.
- ❑ Fibre Excellence est une entreprise de transformation de produits forestiers (transformation de la ressource forestière, préservation de l'environnement, participe au développement économique et à l'emploi local).
- ❑ Elle a un impact économique, paysager, urbain et environnemental majeur sur l'ensemble du territoire du Saint-Gaudinois.



Source : Zonage POS extrait sur site Internet Mairie + Atlas des ZAE de la Haute-Garonne (AUAT)

# Les Zones d'Activités Economiques...



## □ La Zone d'Activités « La Hitère » à Saint-Gaudens :

- ZAE a une vocation artisanale
- Au sud de la RD 817, le long de la voie ferrée, accès depuis le Boulevard Leconte de Lisle
- Superficie totale : environ 24 ha, dont une partie en culture agricole
- Cadre : situation face à la chaîne des Pyrénées
- Atout : ZAE connecté au réseau ferré - développement du fret ferroviaire
- Faiblesse : le manque de traitement qualitatif de la ZAE, tant d'un point de vue paysager qu'architectural

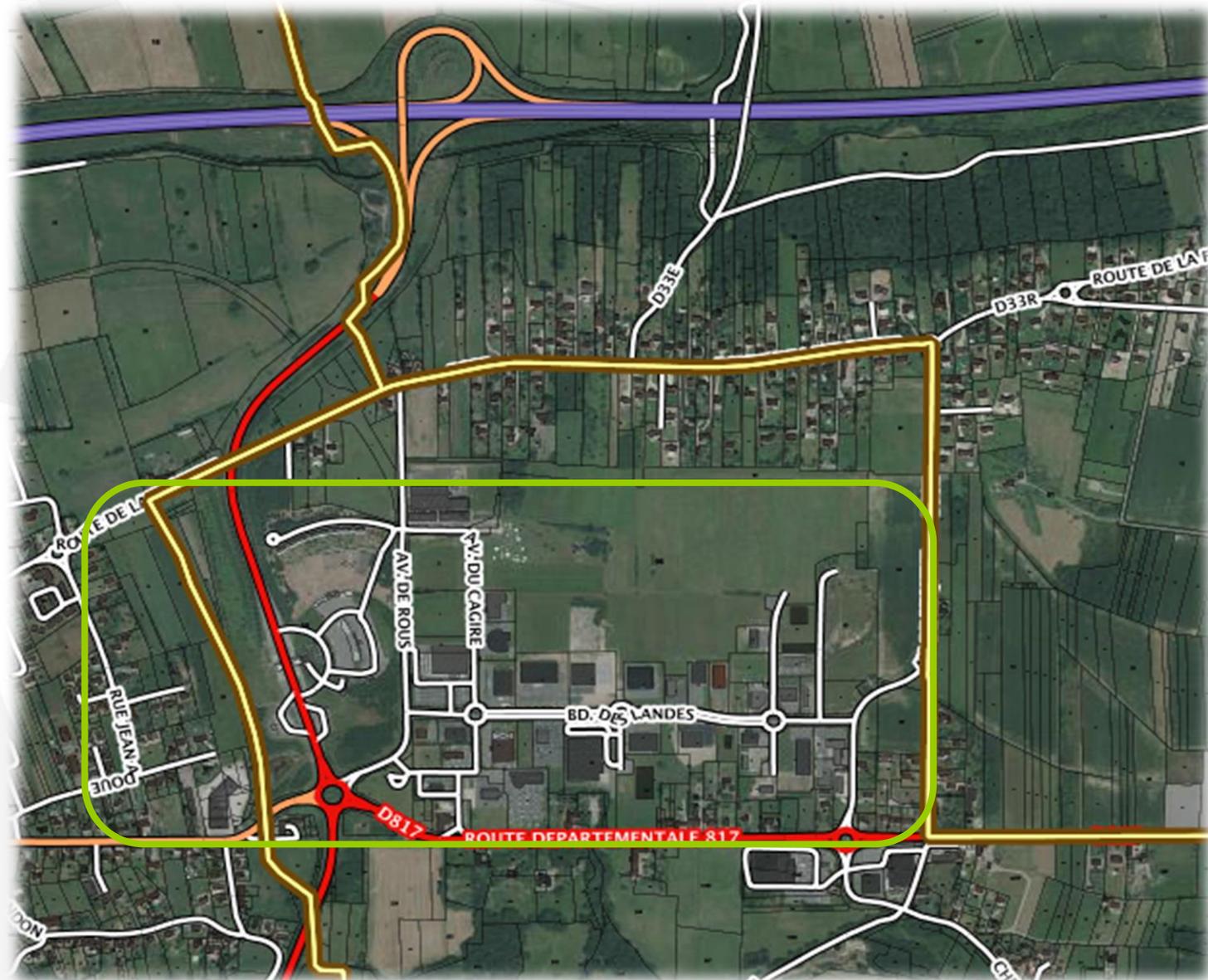


Source : Zonage POS extrait sur site Internet Mairie + Atlas des ZAE de la Haute-Garonne (AUAT)

Photos extraites du site Google Maps



# Les Zones d'Activités Commerciales du Saint-Gaudinois...



La Zone Les Landes : Zone à dominante commerciale

Source : extrait ortho-photo site Internet Géoportail

# Le commerce...



Rue de la République



Rue Voltaire



Boulevard des Landes

Les commerces sont situés sur deux secteurs distincts avec des logiques d'implantation bien spécifiques :

- Sur la ZAC Les Landes, où l'on retrouve en particulier des commerces de grande et moyenne surface (+ de 300 m<sup>2</sup>) + centre commercial « Géant Casino » + Relocalisation de l'hyper Leclerc en Mars 2015.
- En centre-ville ou périphérie immédiate, notamment la rue commerçante (rue de la République). La volonté de la municipalité est de concentrer les « commerces dits de proximité » sur le périmètre restreint du centre-ville ancien. Bonne accessibilité à l'armature commerciale, toutefois problème de stationnement notamment le jour de marché.

L'armature commerciale offre un niveau de services à la population satisfaisant au regard du nombre d'habitants.

L'offre commerciale est variée, allant du petit commerce de proximité au GMS (grande et moyenne surface).

L'aire d'influence du tissu commercial de Saint-Gaudens va bien au-delà des limites communales => pôle structurant à l'échelle du bassin de vie.

# Les activités touristiques...

- ❑ Un office de tourisme intercommunautaire présent sur la commune de Saint-Gaudens (espace conseil, espace numérique, espace photos et espace boutique).
- ❑ Pour l'hébergement touristique, la commune dispose de :
  - ❑ 4 hôtels (+ service de restauration), soit 154 chambres,
  - ❑ 3 chambres d'hôtes, soit 10 chambres pour une capacité de 1 à 28 personnes
  - ❑ 1 gîte comprenant 2 chambres pour une capacité de 1 à 4 personnes
  - ❑ 1 camping communal « Le Belvédère » comprenant 83 emplacements
  - ❑ 1 auberge de jeunesse comprenant 16 chambres
  - ❑ => la commune est bien équipée en matière d'hébergements touristiques (en nombre et qualité)
- ❑ De nombreux restaurants sont disponibles dans la commune, en centre-ville (9) et en périphérie, sur de la zone d'activité commerciale et le boulevard qui y mène.
- ❑ Deux marchés :
  - ❑ **Marché de plein vent** : le jeudi matin dans plusieurs artères de la ville
  - ❑ **Marché du terroir** Tous les samedis matin, produits frais, animations gratuites - Place Jean Jaurès
- ❑ De nombreuses activités sportives, de loisirs et de plein-air, des activités culturelles et historiques, etc.



Source : Office du tourisme du Saint-Gaudinois

# Synthèse du volet socio-économique...

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>❑ Une population active qui connaît une évolution positive</li><li>❑ Une augmentation du nombre d'emplois</li><li>❑ Un secteur industriel « fort »</li><li>❑ Des entreprises ancrées sur le territoire qui participe au dynamisme économique et au développement l'emploi local</li><li>❑ Une offre commerciale suffisante et qui tend à se développer, concentrée dans le centre-ville (commerces de proximité) et sur la ZAC « Les Landes » (GMS)</li><li>❑ Des activités économiques ayant un impact important sur le territoire, notamment en terme d'occupation du sol et d'emplois</li><li>❑ Une offre foncière à vocation économique lisible et structurée</li><li>❑ Un potentiel touristique satisfaisant à conforter et mettre en valeur pour le développement de l'économie locale</li><li>❑ Une situation géographique stratégique qui encourage les relations économiques transfrontalières avec l'Espagne notamment</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>❑ Une augmentation du taux de chômage</li><li>❑ Une perte d'attractivité pour les jeunes et étudiants =&gt; migration vers l'agglomération toulousaine</li><li>❑ Un tissu économique largement tourné sur les commerces et services =&gt; fragilité d'une économie basée sur le secteur tertiaire</li><li>❑ Des mobilités domicile-travail qui ne cessent d'augmenter</li><li>❑ Un foncier à vocation économique contraint par le risque inondation (Garonne), risque industriel (PPRT), rupture de barrage et séismes</li><li>❑ Des zones d'activités économiques qui généralement manquent de traitement qualitatif (aspect urbanistique, architectural et paysager)</li><li>❑ Une offre foncière à vocation économique très disparate, morcelée et peu maîtrisée (gestion peu économe en espace)</li><li>❑ Des incertitudes concernant le devenir du site de Leclerc (Avenue de L'isle RD5)</li></ul>

# Synthèse du volet socio-économique...

## ENJEUX :

- ❑ Conforter le rôle de « pôle économique structurant » à l'échelle du bassin de vie .
- ❑ Améliorer l'accessibilité de certains commerces dans le centre-ville et sécuriser leur accès (conforter le niveau d'équipements de la commune en matière de commerces) et encourager le développement de leur mise en accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite.
- ❑ Exploiter la proximité des autres pôles d'équilibre (Toulouse, Aurignac, Saint-Martory, Salies-du-Salat, Montréjeau, Aspet, etc.).
- ❑ Exploiter et tirer profit des relations économiques transfrontalières (France-Espagne).
- ❑ Organiser l'accueil d'entreprises consommatrices d'espace à l'échelle intercommunale et communale en fonction de leur domaine d'activités et en lien avec les problèmes de risques d'inondation, mouvement de terrain et risques industriels connus sur le territoire.
- ❑ Promouvoir une politique d'aménagement qualitatif des espaces à vocation économique (architecture, traitement paysager, réseaux, etc.).
- ❑ Porter une réflexion sur le devenir de la future friche commerciale de centre commercial Leclerc (Avenue de l'Isle - RD5) pour d'autres vocations (équipements, bureaux, habitat, etc.).
- ❑ Intégrer dans le PLU la réflexion des élus communautaires sur la requalification de la zone d'activités Ouest du Saint-Gaudinois (démarche intercommunale).
- ❑ Anticiper les besoins d'extension de la ZAC des Landes sur le secteur d'entrée de ville Est de Saint-Gaudens (réserve foncière déjà prévue au POS).



# Les équipements d'intérêt collectif & services publics

# Les équipements périscolaires ...

En ce qui concerne la petite enfance, la commune dispose de plusieurs structures : halte garderie, assistantes maternelles, réseau d'assistantes maternelles et crèche

	Crèche « la belle étoile »	Crèche « il était une fois »	Crèche familiale	Halte garderie	Total nbre de places	Nbre d'enfants inscrits/place
Nombre de structures	1	1	1	1		
Enfants accueillis						
2011	91	63	60	101	315	2,76
2012	96	73	62	98	329	2,87
2013	100	77	51	112	340	2,96
2014	90	84	50	87	311	2,70
Capacité d'accueil						
2011	40	35	25	15	115	2,76
2012	40	35	25	15	115	2,87
2013	40	35	25	15	115	2,96
2014	40	35	25	15	115	2,70

Les effectifs sont en constante évolution depuis les 4 dernières années, ce qui laisse présager une demande croissante concernant les équipements de la petite enfance. Le ratio nombre d'enfants accueillis au regard du nombre de place laisse présager une saturation des équipements liés à la petite enfance sur le territoire du Saint-Gaudinois (plus de 2 enfants accueillis pour une place disponible).

Source : Données issues du Centre Intercommunal d'Action Sociale du Saint-Gaudinois

# Les équipements périscolaires ...

En ce qui concerne la petite enfance, la commune dispose de plusieurs structures : halte garderie, assistantes maternelles, réseau d'assistantes maternelles et crèche.

	2012	2013	2014
Nombre d'Assistants maternelles	94	91	93
Nombre d'agrément s	267	261	251
Agréments disponibles	44	51	59

- ❑ On peut noter une constance dans les effectifs d'assistantes maternelles présents sur la commune.
- ❑ Le nombre d'agréments est en baisse entre 2012 et 2014.
- ❑ Les agréments disponibles sont en évolution sur la période.
- ❑ Le taux d'activité des familles avec enfants de moins de 6 ans en 2013 sur le Saint-Gaudinois est de 48%.
- ❑ En 2013, à l'échelle du Saint-Gaudinois 20% des enfants de - de 3 ans bénéficient d'une garde individuelle et seulement 10% des enfants de 3 à 6 ans bénéficient d'une garde individuelle.

Source : Données issues du Centre Intercommunal d'Action Sociale du Saint-Gaudinois

# Les équipements scolaires...

Les équipements scolaires présents sur la communes sont 6 écoles maternelles (5 publiques et 1 privée) et 6 écoles primaires (5 publiques et 1 privée).

	Ecole des Caussades	Ecole des Gavastous	Ecole des Olympiades	Ecole Sainte- Thérèse	Ecole de la Résistance	Ecole du Pilat
Nombre de classes						
2012/2013	M : 3 / E : 8	3	1	14	M : 3 / E : 4	M : 5 / E : 10
2013/2014	M : 3 / E : 8	3	1	14	M : 3 / E : 4	M : 5 / E : 10
2014/2015	M : 3 / E : 7	3	1	15	M : 3 / E : 4	M : 5 / E : 10
Elèves accueillis						
2012/2013	M : 61 / E : 171	56	21	345	M : 60 / E : 100	M : 128 / E : 206
2013/2014	M : 81 / E : 179	67	29	340	M : 69 / E : 92	M : 115 / E : 216
2014/2015	M : 75 / E : 159	60	29	352	M : 65 / E : 80	M : 119 / E : 220
Capacité d'accueil	ND	ND	ND	ND	ND	ND

Sur l'ensemble des effectifs, l'évolution est variable depuis ces 5 dernières années suivant soit une baisse, soit une légère augmentation des effectifs.

M : maternelle

ND : Non disponible

Source : Données issues du site internet de la commune

E : élémentaire

(\*) Donnée issue du site de l'éducation nationale concernant l'école privée élémentaire

# Les équipements scolaires...

3 collèges dont 1 établissement privé, 1 lycée, 2 LEP et 1 groupe privé (collège + lycée)

	Collège Didier Daurat (+ EGPA)	Collège Leclerc	Collège Ste- Thérèse	Lycée Bagatelle	LEP Agricole	LEP Casteret	Lycée privé Ste-Thérèse
<b>Nombre de classes</b>							
2012/2013	17	16	NR	31	10	22	NR
2013/2014	17	17	NR	33	9	20	NR
2014/2015	17	17	NR	32	9	19	NR
<b>Elèves accueillis</b>							
2012/2013	491	457	NR	966	216	420	NR
2013/2014	499	448	NR	941	186	410	NR
2014/2015	493	437	NR	926	201	398	NR
Capacité d'accueil	530	NR		970	240 élèves + 80 apprentis + 120 places d'internat	438	

Sur l'ensemble des effectifs, l'évolution stagne voir diminue depuis ces 3 dernières années scolaires

Source : Données issues du site internet de la commune

(\*) Donnée issue du site de l'éducation nationale concernant l'école privée élémentaire

# Les équipements sportifs et culturels...

Les équipements sportifs sont nombreux. Sur la commune, on dénombre : *(liste non exhaustive)*

- 1 boulodrome municipal ;
- 1 tennis club / 1 judo club / 1 club de bilard / 1 club canin ;
- 2 salles (boxe et escrime / danse) ;
- 2 complexes sportifs ;
- 1 dojo municipal ;
- 1 salle polyvalente ;
- 2 piscines (1 bassin couvert et 1 extérieur) ;
- 1 parcours de santé ;
- 1 stand de tir ;
- 1 piste de karting, circuit buggy et circuit cross de Liéoux;
- 1 aire de rollers, skate, vélo bicross ou freestyle;
- 2 centres équestres .

En ce qui concerne les équipements culturels la commune possède :

- 1 cinéma / 1 médiathèque ;
- 1 musée de la céramique et des beaux-arts ;
- 1 chapelle Saint-Jacques - centre d'art contemporain ;
- 1 galerie de photos - Office de Tourisme ;
- 1 conservatoire de musique Guy Lafitte ;
- 1 MJC / 1 CLAE ;
- 1 théâtre.



Source : Données issues du site internet de la ville

# Les équipements sociaux, médicaux et paramédicaux...

Les équipements médicaux sont regroupés en un pôle composé :

- ❑ D'un centre hospitalier Comminges Pyrénées répartis sur deux sites (Saint-Plancard et Encore) :
  - ❑ D'une Polyclinique Charles Ferran (site « Encore ») => **Requalification du site à venir**
  - ❑ D'une maison de retraite (capacité 82 lits) (Site « Saint-Plancard ») ;
  - ❑ **Projet 2016 : Réunir sur un même site les deux unités hospitalières sur le site de Saint-Plancard**
- ❑ De deux EHPAD ;
- ❑ De la Caisse d'Allocations Familiales ;
- ❑ D'un Centre Intercommunal d'Action Sociale ;
- ❑ D'un Relais d'Assistantes Maternelles (RAM) ;
- ❑ D'un Foyer de Jeunes Travailleurs et Maison des enfants ;
- ❑ D'un centre médico-social ;
- ❑ D'un SICASMIR (Syndicat Intercommunal d'action sociale en milieu Rural).



Source : Données issues du diagnostic du PLU de 2011 + recherche internet

# Les services aux particuliers...

De nombreux services sont disponibles sur la commune, on recense notamment la présence : *(liste non exhaustive)*

- D'une mairie et ses différents services ;
- D'un bureau de poste ;
- De la gendarmerie nationale ;
- De la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois ;
- De la Sous-Préfecture et services déconcentrés de l'Etat ;
- De la CPAM (Caisse Primaire d'Assurance Maladie) ;
- De la DDT (Direction Départementale du Territoire) ;
- Du Trésor public ;
- De Pôle Emploi ;
- D'un SDIS ;
- D'un service pénitentiaire d'insertion et de probation ;
- D'un Conseil des Prud'hommes ;
- De l'Agence Régionale de Santé ;
- D'un Tribunal de Grande Instance
- ...

Source : Données issues du site internet de la ville

# Synthèse du volet équipements...

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Niveau d'équipements en cohérence avec le rôle de sous-préfecture de la Haute-Garonne</li><li><input type="checkbox"/> Equipements de superstructure suffisants pour la population actuelle</li><li><input type="checkbox"/> Offre d'équipements publics et collectifs satisfaisante compte tenu de la taille actuelle de la commune, concentrée principalement dans le centre-ville et les faubourgs anciens</li><li><input type="checkbox"/> La présence d'équipements structurants participe à l'attractivité et à l'animation du centre-ville</li><li><input type="checkbox"/> Une bonne desserte de l'ensemble des équipements publics et collectifs</li><li><input type="checkbox"/> Des équipements périscolaires et scolaires en nombre</li><li><input type="checkbox"/> Des équipements de santé en nombre</li><li><input type="checkbox"/> Un niveau d'équipements culturels satisfaisant</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> De nombreux équipements répartis sur différents secteurs de la commune qui induisent de nombreux déplacements, notamment en voiture</li><li><input type="checkbox"/> Des équipements sportifs disséminés sur le territoire</li></ul>

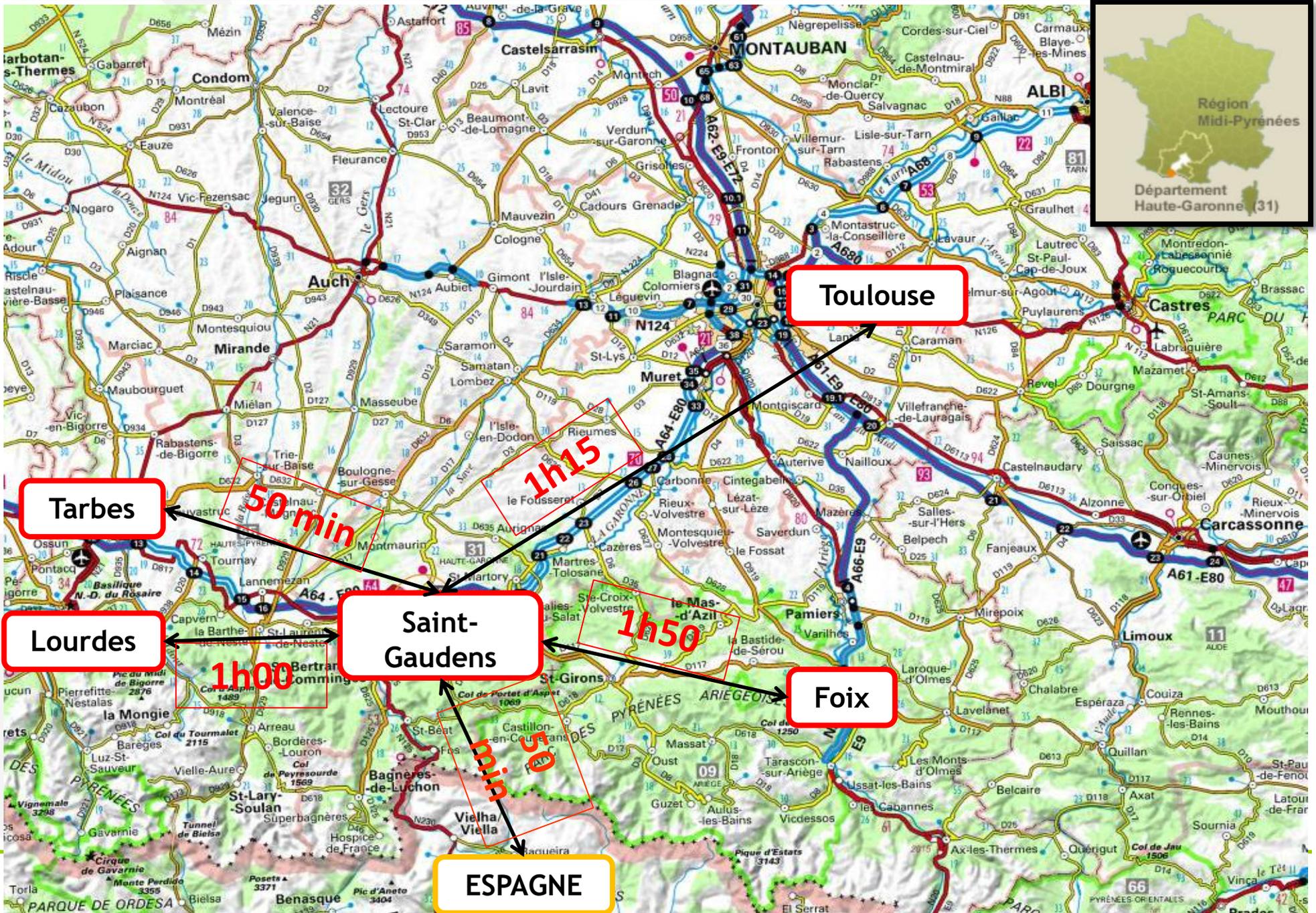
## ENJEUX :

- Conforter le rôle de « pôle d'équilibre » à l'échelle du bassin de vie en matière d'accueil d'équipements.
- Encourager la mutualisation des équipements sur la commune (sportifs, publics,...) et plus largement à l'échelle intercommunale.
- Adapter l'offre en équipements publics en fonction de l'accroissement démographique envisagé pour les années à venir.
- Exploiter la proximité des autres pôles d'équilibre (Aurignac, Saint-Martory, Salies-du-Salat, Montréjeau, Aspet, Barbazan, etc.,...) et les liens avec l'agglomération toulousaine (synergie).
- Gérer les déplacements entre les quartiers d'habitat et les secteurs d'équipements mais aussi les secteurs de commerces et services.
- Assurer un maillage de circulations douces inter-équipements (scolaires, sportifs, culturels,...).



# Les infrastructures de communication et les pratiques de déplacements...

# Accessibilité générale...

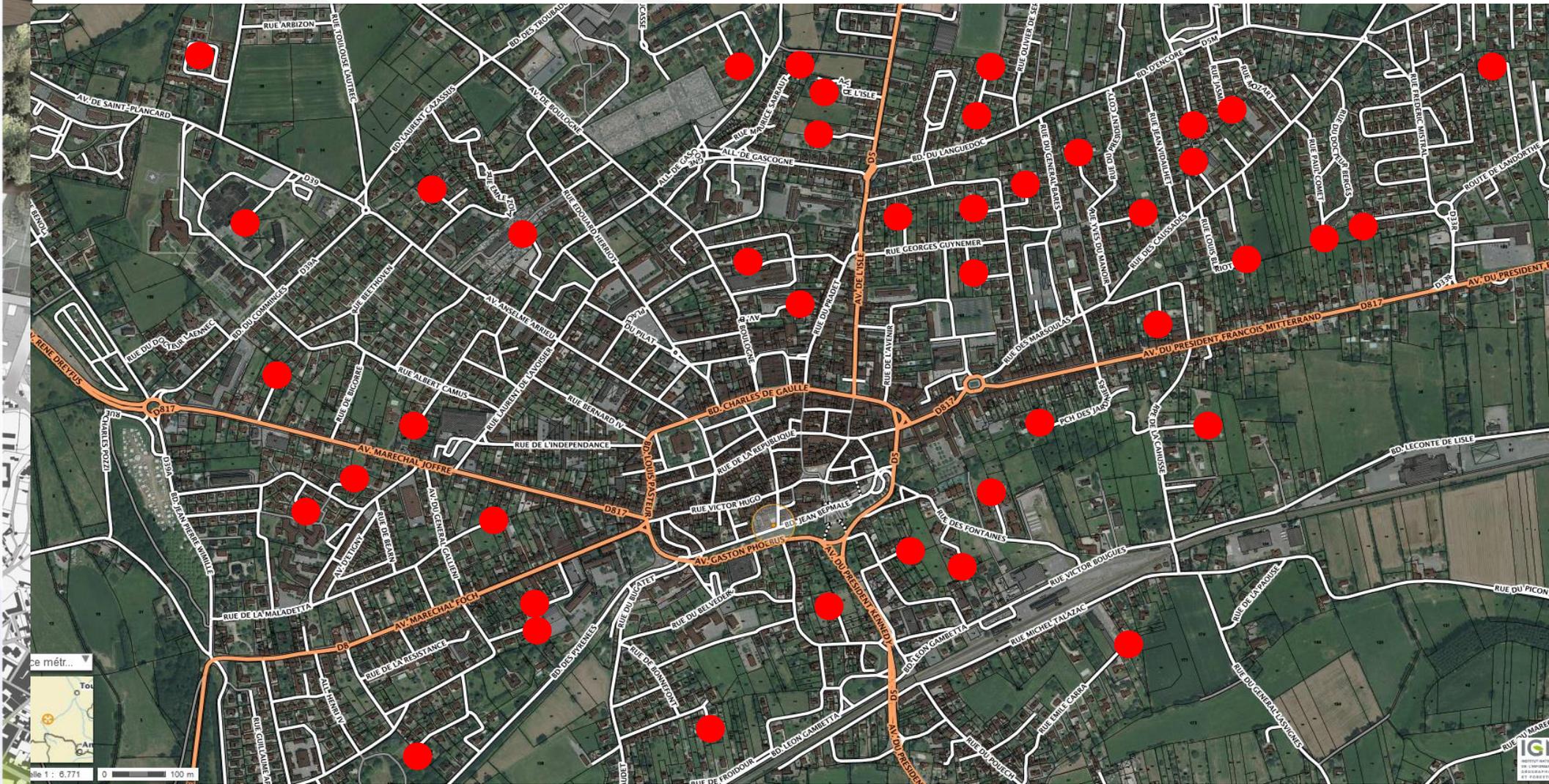


# Le réseau viaire...

- ❑ Un réseau viaire hiérarchisé et convergent vers le cœur de ville.
- ❑ Un axe autoroutier (A64 - La Pyrénéenne) desservant directement la commune (voie classée à grande circulation).
- ❑ Un axe principal : RD 817 (voie classée à grande circulation).
- ❑ Un maillage d'axes secondaires et tertiaire (8 RD qui convergent vers le centre-ancien - RD5, RD9, RD92, RD8, RD33, RD39, RD21 et RD921).
- ❑ Une desserte résidentielle se finissant généralement en impasse.
- ❑ L'A64 et la RN 117 sont classées voies à grande circulation. A ce titre, elles sont soumises aux dispositions des articles L111-6 à L111-10 (Amendement Dupont) du Code de l'Urbanisme pour les sections hors "parties actuellement urbanisées".

Source : Données issues du site Internet Géoportail

# Les voies en impasse...



- Un réseau de voiries résidentielles se terminant généralement en impasse. Ces impasses ne permettent d'assurer une fluidité des circulations et peuvent engendrer des dysfonctionnements.
- L'enjeu dans le PLU sera d'assurer des continuités inter-quartiers et inter-équipements et dans les secteurs de développement (OAP, emplacement réservé, maillage doux, etc.).

# Les autres modes de déplacement...

## ☐ Transport communautaire du Saint-Gaudinois :

### ⇒ MOVIGO

Les lignes a, b, c et d sont spécialement adaptées aux actifs avec des horaires qui favorisent les connexions train + navette movigo.

Du lundi au vendredi, de 6h30 à 8h30 et de 16h30 à 17h30, en fonction des horaires d'arrivée et de départ des trains en Gare SNCF de Saint-Gaudens (GRATUIT).

### ⇒ MOVIBUS

- Transport à la demande pour personnes à mobilité réduite, le conducteur vous accompagne de porte à porte dans un minibus aménagé.

Réservations du lundi au vendredi au plus tard la veille avant 16h (GRATUIT), le mardi, vendredi et samedi de 9h à 12h30 et de 14h à 18h30 et le jeudi de 9h à 13h et de 13h30 à 18h.

### ⇒ TAD

- Destiné aux personnes atteintes d'un handicap moteur temporaire ou permanent nécessitant l'usage d'un fauteuil roulant, handicap visuel donnant droit à une carte d'invalidité "cécité étoile verte ou canne blanche", handicap ne permettant pas à l'usager d'emprunter les transports en commun

- Réservation au plus tard la veille avant 16 heures Inscriptions et renseignements :  
Horaires : le mardi et le jeudi : le matin : départ 9h et retour 11h30 ; l'après-midi : départ 15h et retour 17h30 ;

le samedi : Le matin : départ 9h et retour 11h30 ; l'après-midi : départ 14h et retour 17h ;

### ⇒ Trajets

Pour des déplacements vers Saint-Gaudens en dehors des zones desservies par les lignes du Movigo : Aspret-Sarrat, Lalouret-Lafitteau, Larcan, Lespiteau, Liéoux, Lodes, Régades, Rieucazé, Saint-Ignan, Saint-Marcet, Saux et Pomarède, côtes et serres de Landorthe, côtes et serres de Villeneuve de Rivière, hameaux de Pointis-Inard (Hérrère, Morère, Noutau).



# Les autres modes de déplacement...

- ❑ **Transports scolaires - Réseau Arc-en-Ciel du CG 31 :**
  - ⇒ Une vingtaine de lignes est mise en place pour assurer le transports des élèves
  - Fréquence : 1 A/R par ligne et par jour
  - Du lundi au vendredi, à partir de 7h50 le matin et le 17h10 le soir
  
- ❑ **Transports interurbains - Réseau Arc-en-Ciel du CG 31 :**
  - ⇒ 9 lignes en services :
  - Ligne 42 : L'Isle en Dodon, Boulogne, Saint-Gaudens (6 A / 8 R)
  - Ligne 79 : Mauran - Cazères - Saint-Gaudens (6 A / 5 R)
  - Ligne 91 : Alan - Aurignac - Saint-Gaudens (5 A / 7 R)
  - Ligne 92 : Moncaut - Aspet - Saint-Gaudens (7 A / 8 R)
  - Ligne 93 : Melles - Saint-Béat - Saint-Gaudens (4 A / 5 R)
  - Ligne 94 : Luchon -Montréjeau - Saint-Gaudens (13 A / 10 R)
  - Ligne 95 : Melles - Barbazan - Saint-Gaudens (3 A / 3R)
  - Ligne 97 : Mane - Saint-Gaudens (6 A / 6 R)
  - Ligne 98 : Montréjeau - Barbazan - Saint-Gaudens (2 A / 2 R)
  
- ❑ **Transports ferrés - ligne SNCF n° 416 - « Toulouse-Pau-Bayonne-Hendaye » :**
  - Saint-Gaudens possède une gare SNCF se situant sur la ligne Toulouse-Hendaye. Plus de 17 allers et retours sont disponibles par jours.
  - Les temps de trajets moyens sont très raisonnables, avec 50min à 1h pour rejoindre Toulouse, et 1h30 min pour rejoindre Pau.
  - Le faible cadencement de la ligne engendre une sous-utilisation de cette dernière notamment pour les navettes domicile/travail des actifs résidents sur Saint-Gaudens.

# L'analyse des capacités de stationnement...

Situation actuelle du stationnement sur le centre ville de Saint-Gaudens :

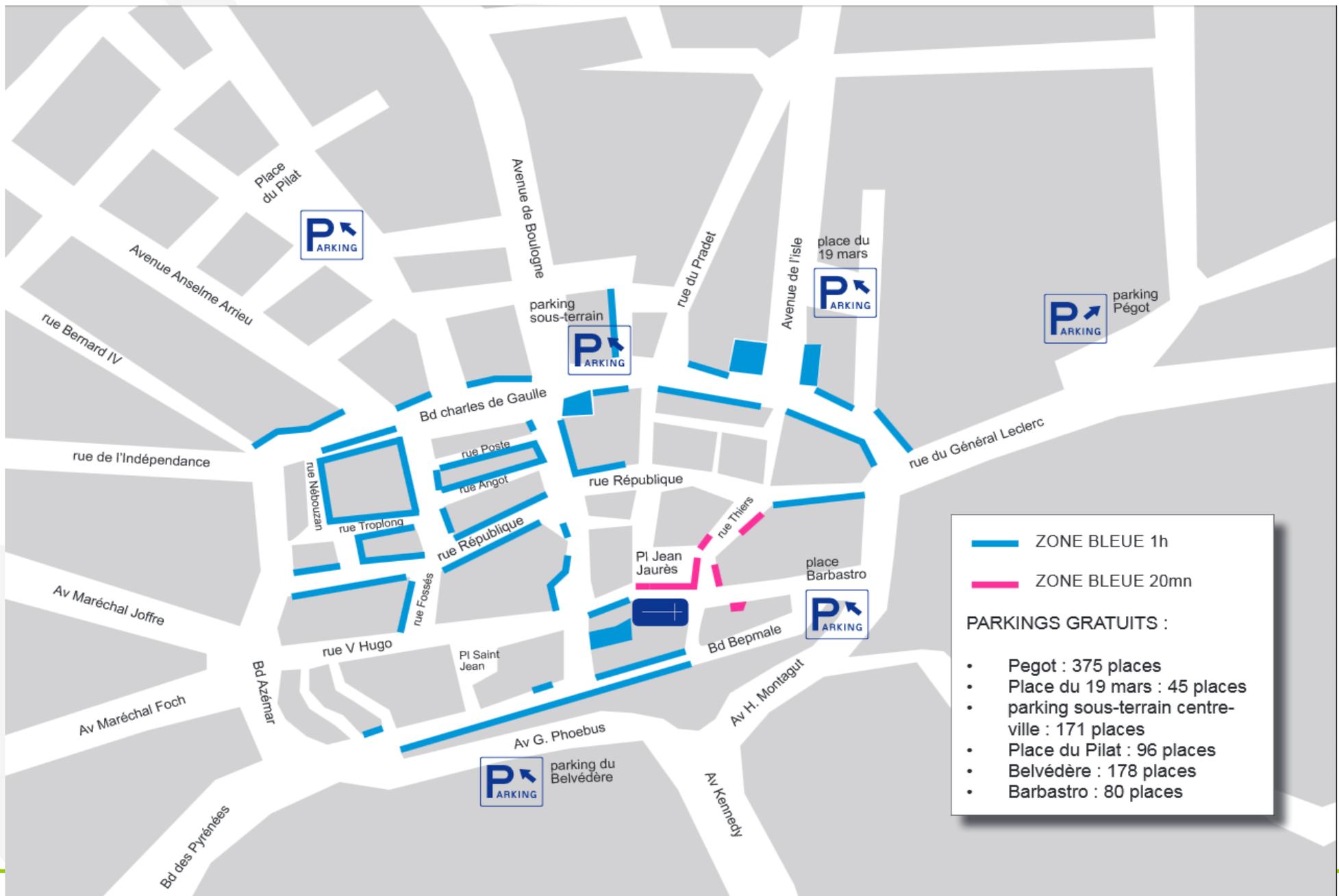
- Parkings publics : **TOTAL : 998 places**
  - parking du Foirail : 171
  - parking du Belvédère : 178
  - Place Barbastro : 45
  - Parking Pégot : 367
  - Place du Pilat : 96
  - Place du 19 mars 1962 : 44
  - Place du Foirail : 25
  - Parking Pôle Emploi : 72 ( En cours de réalisation)
- Stationnement "ZONE BLEUE " (ville ancienne) : **484 places**
- Parking de la Gare SNCF : **125 places**
- Places PMR : **80 places**

La mairie de SAINT-GAUDENS est signataire de la Charte Accessibilité.  
Certaines voies dont le boulevard Charles de Gaule et l'Avenue de Boulogne ont fait l'objet de mise en place de feux sonores et bandes podotactiles.

- Espaces réservés "vélos" : **51 places**
- Emplacements "arrêts minutes" : **31 places**
- Aires "livraisons" : **7 emplacements ( en centre-ville)**

Source : Données de la police municipale de Saint-Gaudens

# L'analyse des capacités de stationnement...



Source : Données issues du site internet de la ville

# Les déplacements domicile/travail vers Saint-Gaudens...

Département	Actifs venant de l'extérieur
09	2,1%
11	0,1%
12	0,1%
24	0,0%
30	0,1%
31	90,1%
32	0,5%
33	0,1%
34	0,1%
40	0,2%
64	0,1%
65	6,3%
76	0,1%
81	0,1%
82	0,1%
83	0,1%

L'aire d'attractivité de Saint-Gaudens est assez importante avec 10 704 actifs arrivant de l'extérieur du territoire communal

Communes	Flux supérieurs à 100
Clarac	153
Estancarbon	114
Labarthe-Rivière	100
Landhorte	167
Miramont-de-Comminges	112
Montréjeau	207
Pontis de Rivière	110
Pontis Inard	106
Toulouse	131
Valentine	150
Villeneuve de Rivière	269
TOTAL	1 619, soit 30,3% des actifs extérieurs

Source : Données du recensement INSEE 2010 - données 2010 sont diffusées selon la géographie en vigueur au 1er janvier 2012.

# Les déplacements domicile/travail depuis Saint-Gaudens...

Département	Actifs venant de l'extérieur
Étranger	0,4%
09	1,3%
13	0,5%
19	0,8%
31	88,7%
32	1,2%
38	0,4%
40	0,5%
42	0,1%
44	0,4%
64	0,5%
65	12,0%
73	0,3%
75	0,5%
78	0,1%
81	0,1%
82	0,4%
91	0,2%

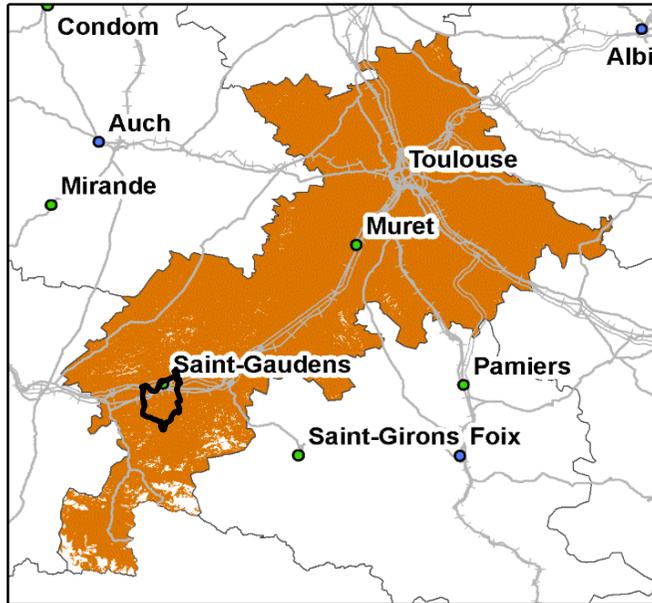
- Près de seulement 10% des actifs travaillant à l'extérieur vont à Toulouse (106 actifs).
- 10% des actifs travaillant à l'extérieur vont à Estancarbon (110 actifs).
- Près de 15% des actifs vont à Montréjeau, Valentine et Villeneuve-de-Rivière (164 actifs).

Communes	Flux entre = à 50 à > 100
Estancarbon	110
Toulouse	106
Villeneuve-de-Rivière	56
Valentine	52
Montréjeau	56
TOTAL	376, soit 34 % des actifs de Saint-Gaudens

Source : Données du recensement INSEE 2009

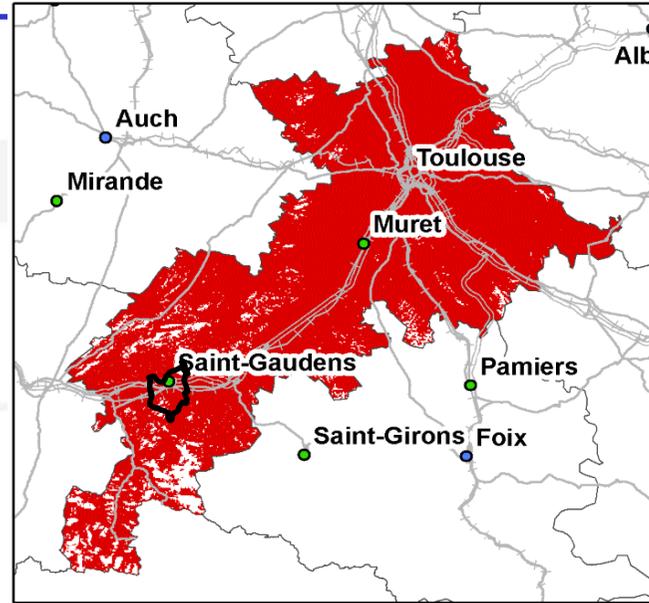
# Les réseaux numériques...

## Orange France



Taux de couverture surfacique : 97,38%  
Taux de couverture en population : 99,94%

## SFR

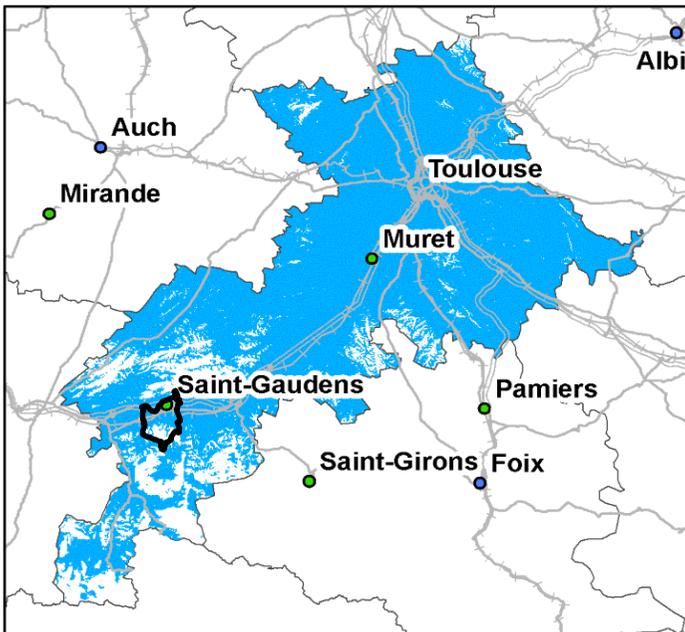


Taux de couverture surfacique : 93,18%  
Taux de couverture en population : 99,78%

Couverture 2G au 1<sup>er</sup> juillet 2012

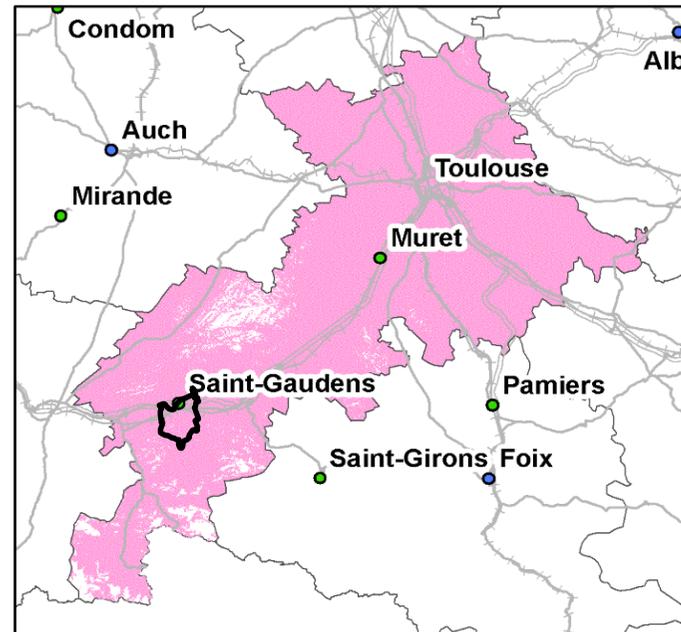
- Pour la téléphonie mobile, la commune de Saint-Gaudens est bien couverte par la 2G.
- Elle l'est pour les trois opérateurs principaux (Orange, SFR, Free).

## Bouygues Telecom



Taux de couverture surfacique : 85,31%  
Taux de couverture en population : 99,05%

## Free Mobile



Taux de couverture surfacique : 95,28%  
Taux de couverture en population : 99,85%

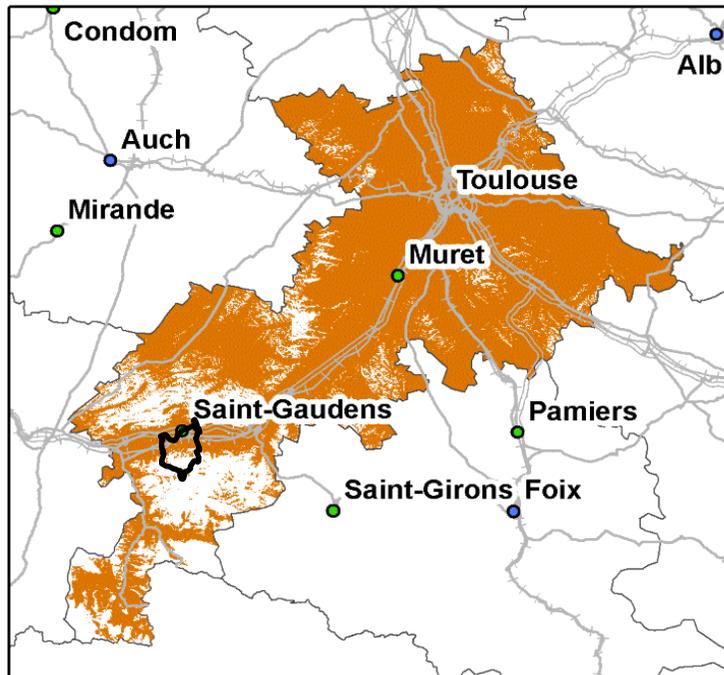
Source : ARCEP

# Les réseaux numériques

Couverture 3G au 1<sup>er</sup> juillet 2012

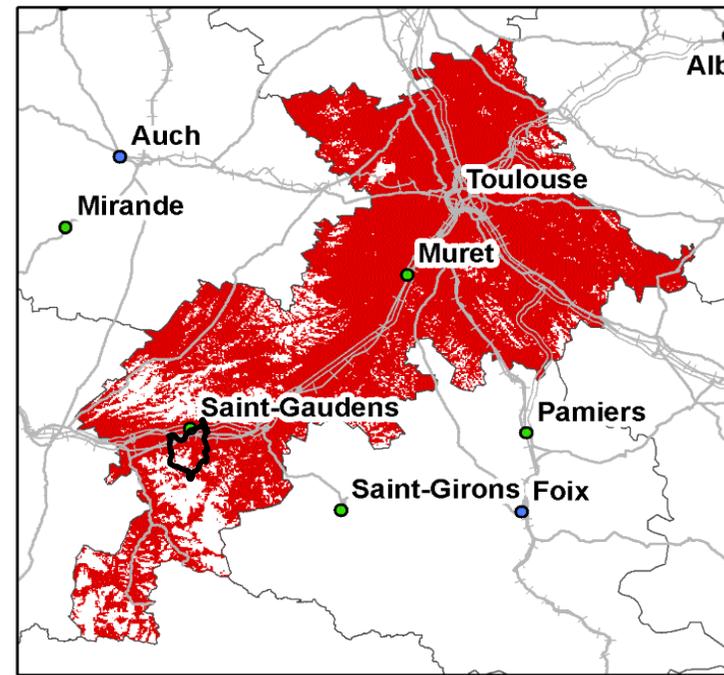
- Pour la téléphonie mobile, la commune de Saint-Gaudens est bien couverte par la 3G notamment sur la partie agglomérée. La partie Nord du territoire semble moins bien desservie.
- Elle l'est pour les quatre opérateurs principaux (Orange, SFR, Bouygues et Free).

## Orange France



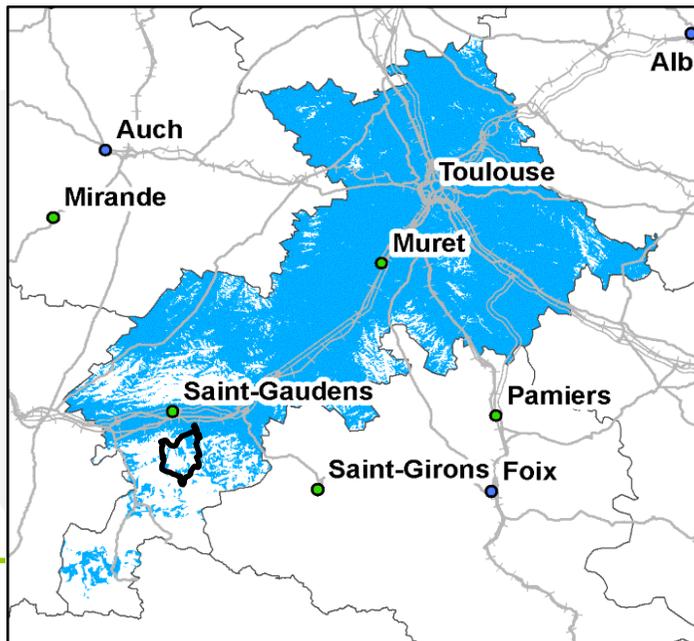
Taux de couverture surfacique : 81,41%  
Taux de couverture en population : 98,49%

## SFR



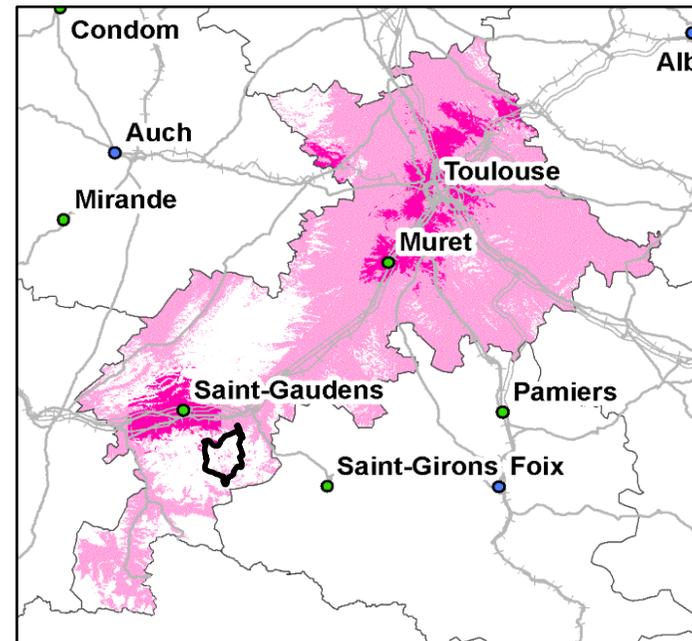
Taux de couverture surfacique : 83,63%  
Taux de couverture en population : 99,13%

## Bouygues Telecom



Taux de couverture surfacique : 79%  
Taux de couverture en population : 98,03%

## Free Mobile



Taux de couverture surfacique : 74,61%  
Taux de couverture surfacique en propre : 9,78%

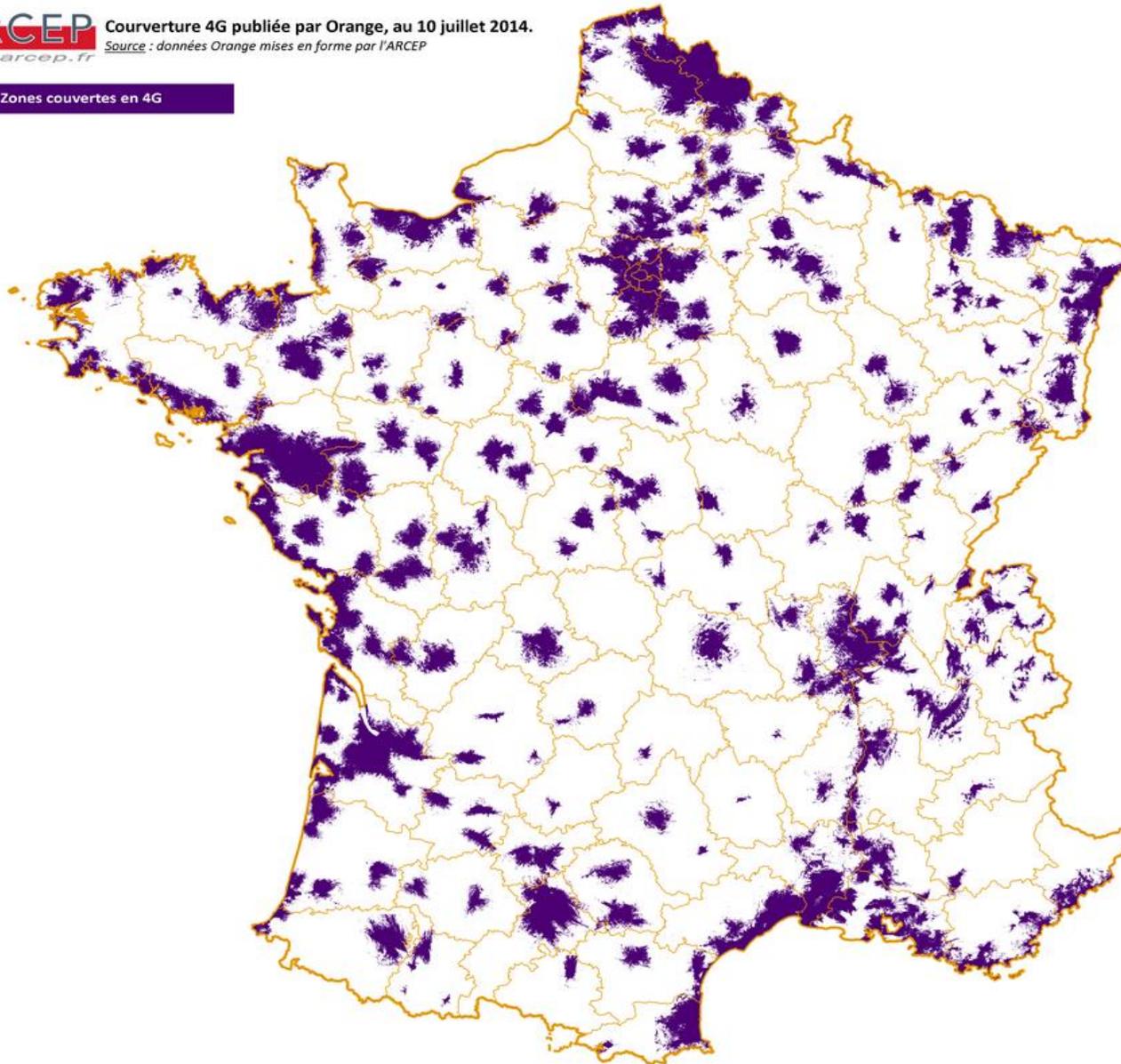
Source : ARCEP

# Les réseaux numériques...

ARCEP  
www.arcep.fr

Couverture 4G publiée par Orange, au 10 juillet 2014.  
Source : données Orange mises en forme par l'ARCEP

Zones couvertes en 4G



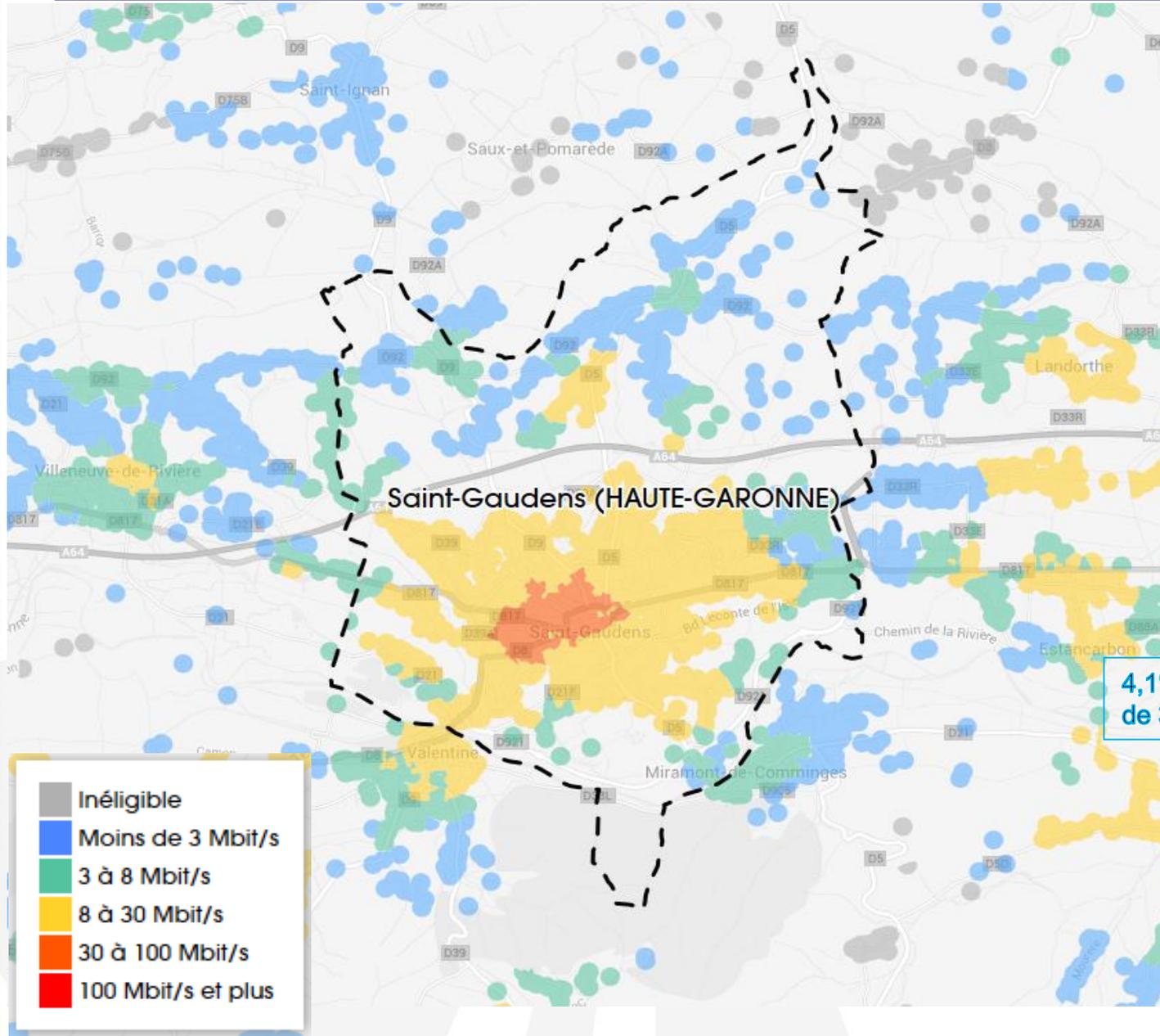
Couverture 4G au  
10 juillet 2014

- Pour la téléphonie mobile, la commune de Saint-Gaudens n'est toujours pas couverte par la 4G
- Les quatre opérateurs principaux (Orange, SFR, Bouygues et Free) ne présentent aucun réseau 4 G sur Saint-Gaudens

Source : ARCEP

# Les réseaux numériques...

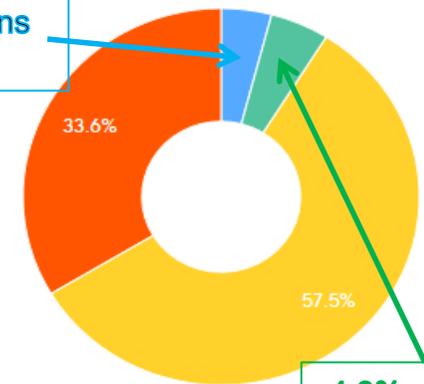
- ❑ Toute la partie urbanisée de la commune est éligible à l'ADSL.
- ❑ Le niveau de service est satisfaisant, car la majorité des habitants ont un accès à un débit compris entre 8 et 30 Mbit/s.



Saint-Gaudens (HAUTE-GARONNE) X

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit

4,1% - moins de 3Mbit/s



4,8% - de 3 à 8 Mbit/s

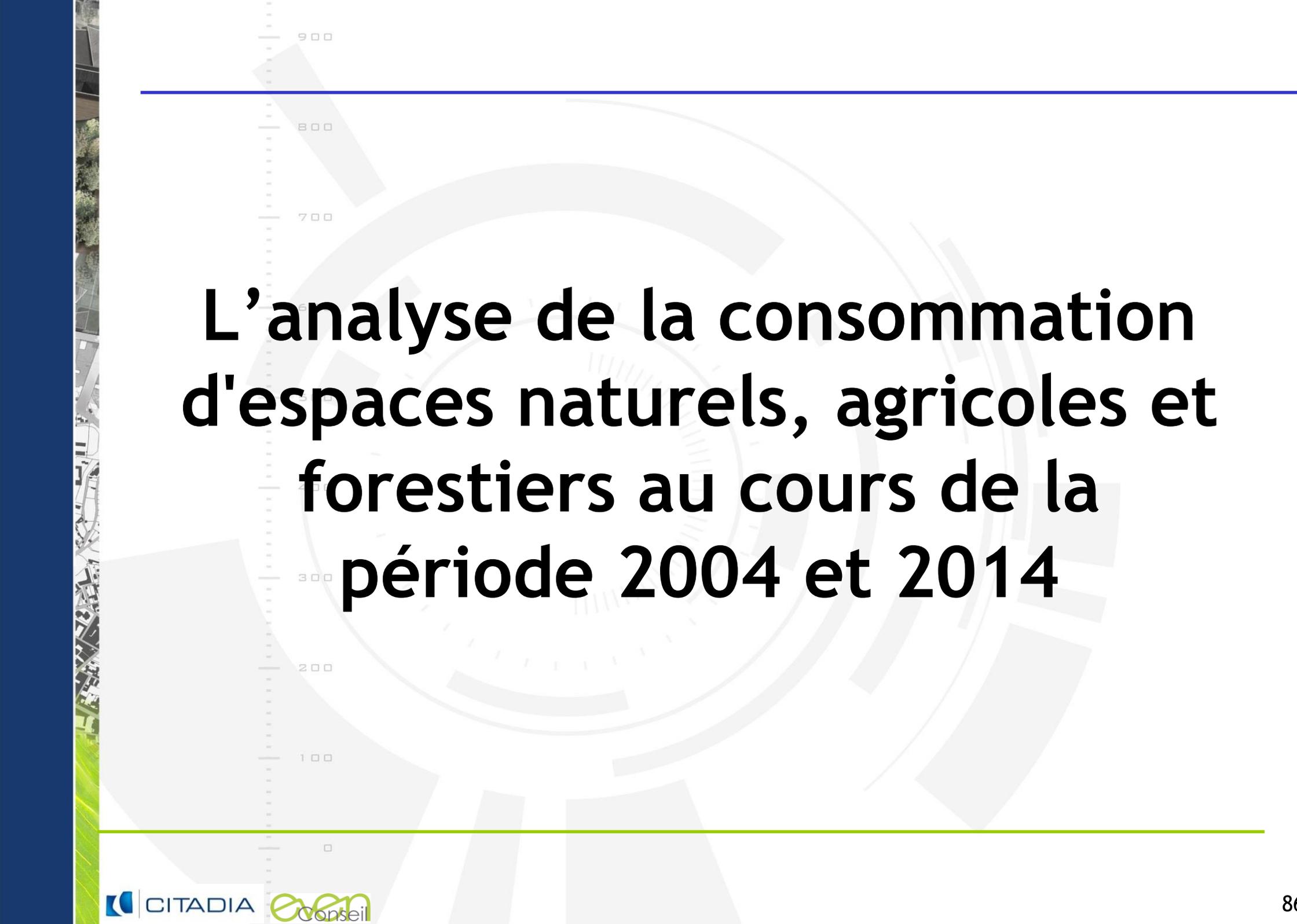
# Synthèse du volet déplacements/infrastructures et desserte numérique...

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Une accessibilité globale de la commune de qualité,</li><li><input type="checkbox"/> Présence d'axes de communications structurants (A64, RD817,...) qui participe à l'attractivité du territoire et permet son ouverture vers l'extérieur</li><li><input type="checkbox"/> Une relative « concentration » des équipements publics, commerces et services qui devrait permettre d'éviter le recours systématique aux véhicules individuels</li><li><input type="checkbox"/> Une politique de déplacements volontariste de la Communauté de Communes</li><li><input type="checkbox"/> Un réseau de TC efficace et largement emprunté par les utilisateurs</li><li><input type="checkbox"/> Un pôle SNCF bien identifié et pratiqué par les actifs allant travailler vers l'agglomération toulousaine</li><li><input type="checkbox"/> Une offre en stationnement suffisante et bien répartie dans et autour du centre-ville</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Des nombreuses voies en impasse qui ne permettent pas des circulations aisées d'un quartier à un autre ou bien encore d'un équipement à un autre</li><li><input type="checkbox"/> Nuisances sonores générées par l'A64 et la RD 813 et la voie ferrée</li><li><input type="checkbox"/> Des circulations piétonnes et cyclables peu sécurisées notamment aux abords des équipements scolaires et pas assez développées</li><li><input type="checkbox"/> Une desserte numérique suffisante, mais qui pourrait être développée (notamment la 4G)</li><li><input type="checkbox"/> Le pôle de la gare mériterait d'être valorisé en terme de desserte et d'accessibilité</li></ul>

# Synthèse du volet déplacements/infrastructures et desserte numérique...

## ENJEUX :

- Améliorer et sécuriser les déplacements et liaisons douces aux abords des équipements scolaires existants mais aussi des équipements publics, services et commerces.
- Conforter et pérenniser l'accessibilité et la desserte par les réseaux de transports en commun (interurbain, scolaire et intercommunal).
- Développer et mettre en valeur les possibilités de liaisons douces inter-quartiers et inter-équipements.
- Limiter la dispersion urbaine et favoriser la densification du tissu afin de limiter des distances à parcourir (accès aux équipements, commerces et services).
- Développer un véritable pôle multimodal autour de la gare SNCF notamment pour limiter les navettes domicile-travail en voiture.
- Promouvoir l'usage et permettre le développement foncier de l'aire de covoiturage de l'A64 (présente dans les deux sens de circulation).
- Conforter la politique de stationnement en centre-ville.



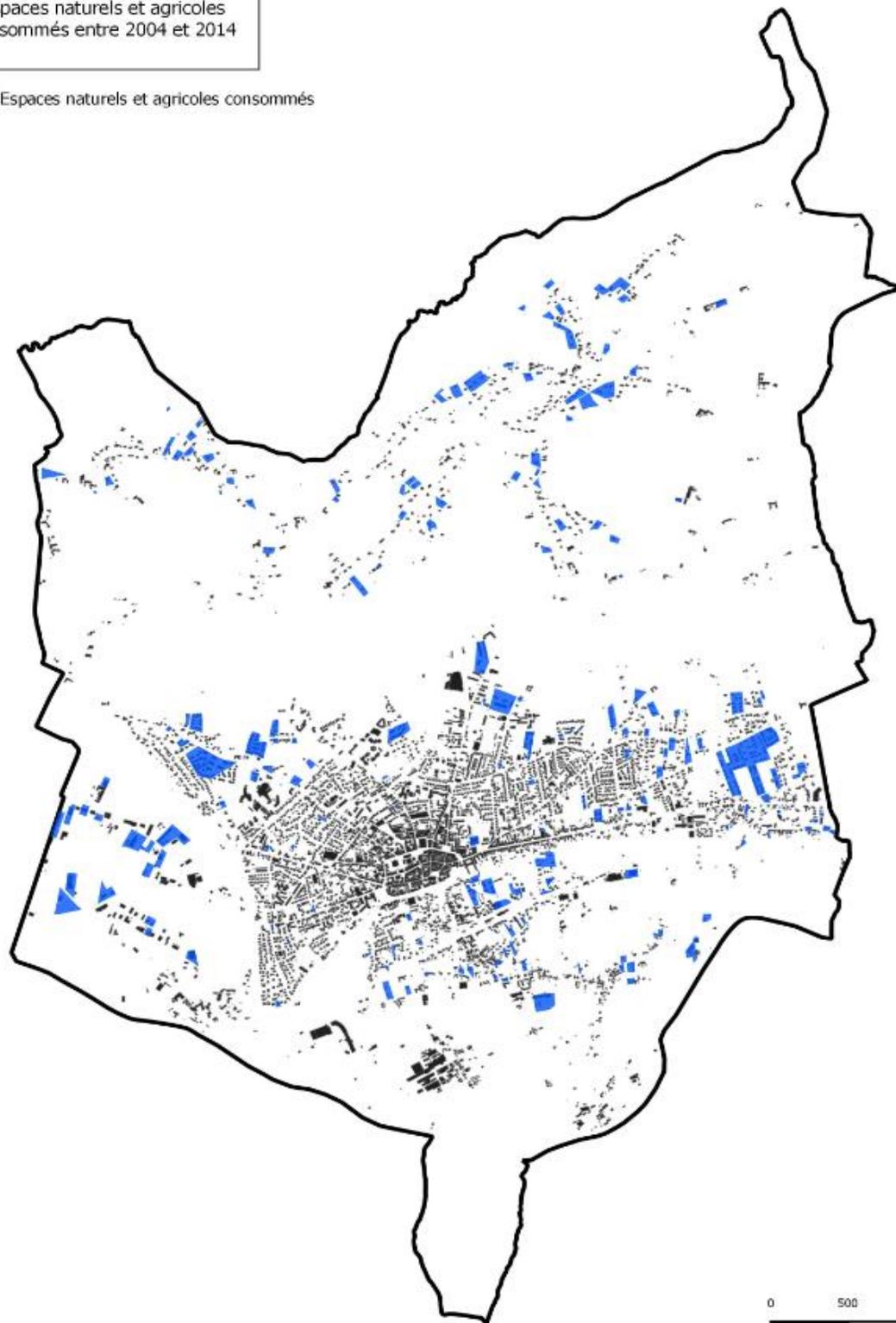
# L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la période 2004 et 2014

# Analyse de la consommation foncière...

- ❑ L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années (période 2004-2014) a pour but de mesurer le dynamisme d'artificialisation passé selon les différents types d'occupation des sols (habitat, tissu économique, équipements, infrastructures,...).
- ❑ Un objectif de modération de consommation d'espace doit être fixé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément aux attentes exprimées dans le Code de l'Urbanisme.
- ❑ Le calcul s'est fait à partir d'une comparaison et d'une analyse précise entre l'ortho-photographie de l'année 2004 et le cadastre de décembre 2014. Cette méthode permet d'adopter une approche qualitative et quantitative puisque qu'il est possible d'identifier la typologie (habitat, activités, ...) des nouvelles constructions.
- ❑ Entre 2004 et 2014, c'est 70,92 ha (7,09 ha/an en moyenne toutes vocations confondues) qui ont été consommés sur l'ensemble du territoire communal de Saint-Gaudens :
  - ❑ *54,42 ha ont été consommés pour la vocation habitat, soit 76,7 % ;*
  - ❑ *3,34 ha ont été consommés pour la vocation équipement, soit 4,7 % ;*
  - ❑ *12,41 ha ont été consommés pour la vocation économique, soit 17,5 %.*
  - ❑ *0,75 ha ont été consommés pour la vocation agricole, soit 1,1 %.*
- ❑ L'analyse détaillée de la consommation pour l'habitat (2004-2014) est la suivante :
  - ❑ *Consommation moyenne annuelle => 7,09 ha, dont 5,44 ha pour l'habitat ;*
  - ❑ *Nombre de logements commencés sur la période => 236 logements, soit 23,6 unités par an ;*
  - ❑ *Densité moyenne observée sur la période 2004/2014 uniquement pour l'individuel pur et individuel groupé => 6 à 7 logements/ha, soit une moyenne de 1 592m<sup>2</sup>/unité foncière (hors voiries et réseaux).*
  - ❑ *Densité du collectif : nous ne pouvons pas décliner cette information car nous n'avons le nombre exact de logements par immeuble. Néanmoins, sur la période 2004-2014, 18,27 Ha ont été consommés par l'habitat collectif.*
- ❑ Sur les 70,92 ha consommés entre 2004 et 2014, 17,02 ha (soit 31,6%) ont été consommés sur la partie Nord de Saint-Gaudens et 53,90 ha (soit 68,4%) sur la partie agglomérée.
- ❑ Concernant la consommation foncière à vocation résidentielle, sur les 54,42 ha consommés entre 2004 et 2014, 29,5% l'ont été sur la partie Nord (secteur de coteaux) et 70,5% sur la partie agglomérée (partie Sud).

Espaces naturels et agricoles  
consommés entre 2004 et 2014

■ Espaces naturels et agricoles consommés



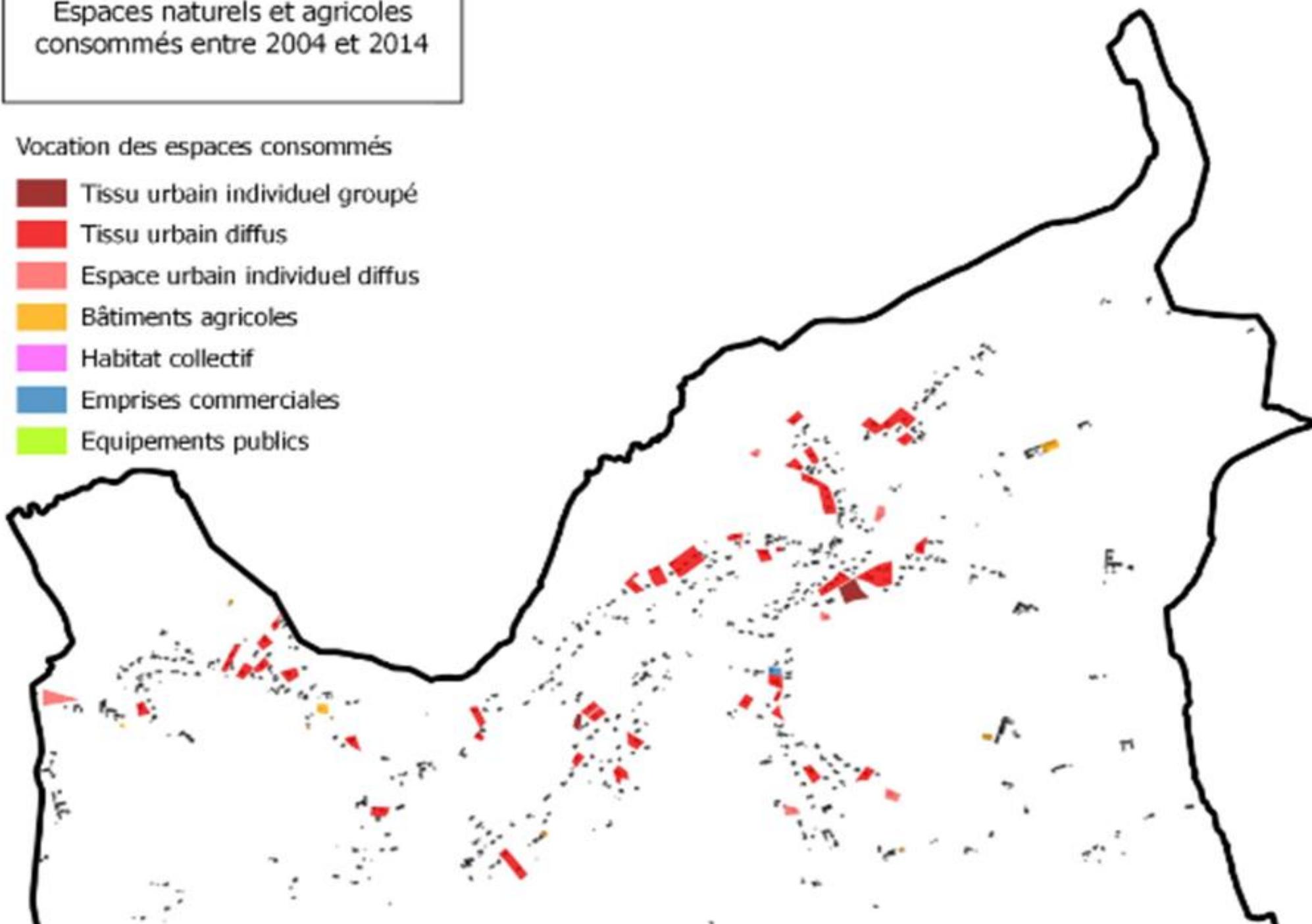
# Analyse de la consommation foncière entre 2004 et 2014...

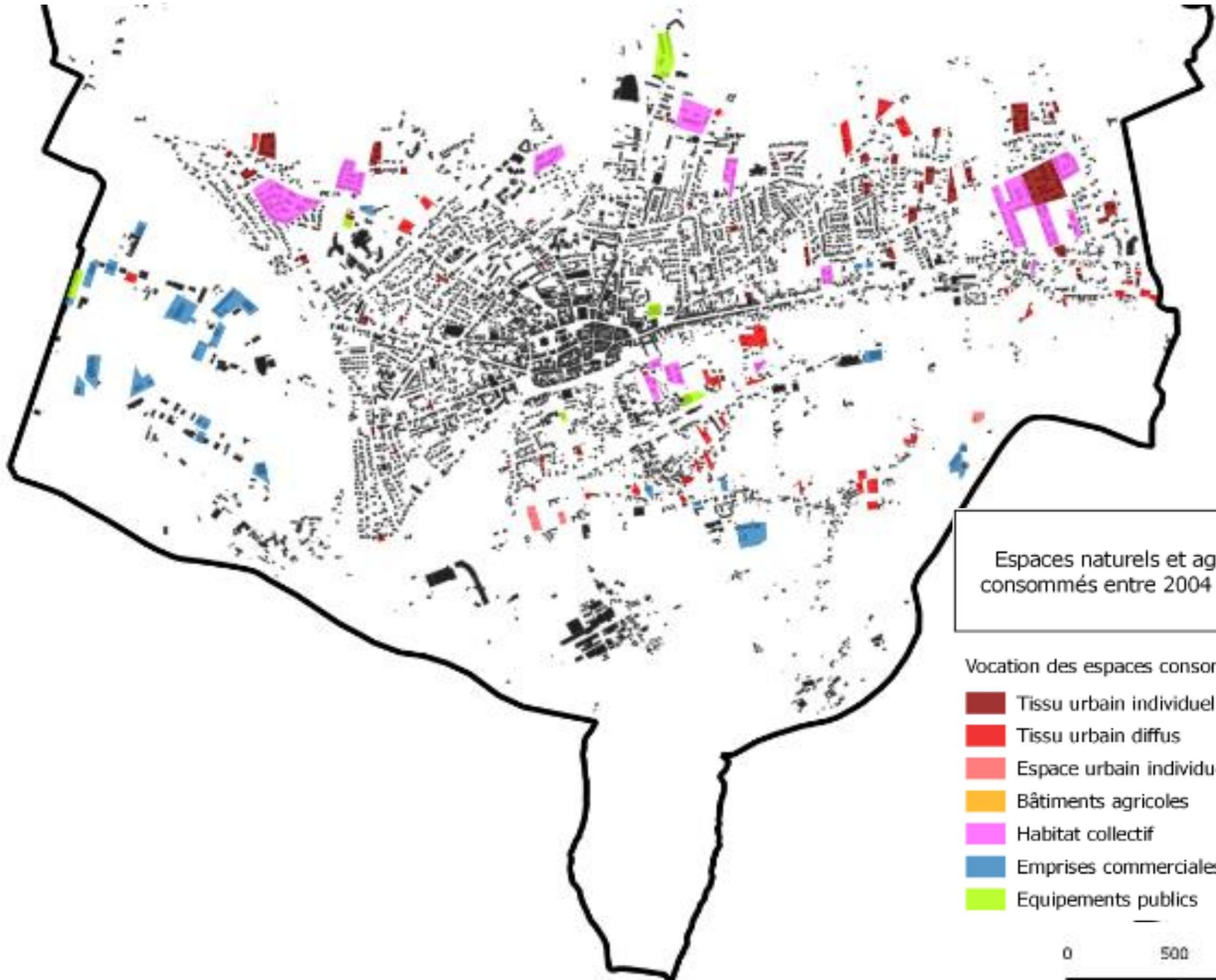
- 70,92 Ha ont été consommés entre 2004 et 2014 (tout type d'espaces confondus (agricoles, naturels et forestiers).
- 70,48 Ha ont été soustraits de la zone agricole.
- 0,44 Ha ont été soustraits de la zone naturelle.
- Aucun espace forestier n'a été touché par le développement urbain opéré entre 2004 et 2014.

# Espaces naturels et agricoles consommés entre 2004 et 2014

## Vocation des espaces consommés

- Tissu urbain individuel groupé
- Tissu urbain diffus
- Espace urbain individuel diffus
- Bâtiments agricoles
- Habitat collectif
- Emprises commerciales
- Equipements publics





Espaces naturels et agricoles consommés entre 2004 et 2014

Vocation des espaces consommés

- Tissu urbain individuel groupé
- Tissu urbain diffus
- Espace urbain individuel diffus
- Bâtiments agricoles
- Habitat collectif
- Emprises commerciales
- Equipements publics

0 500 1000 m



# Analyse de la consommation foncière...

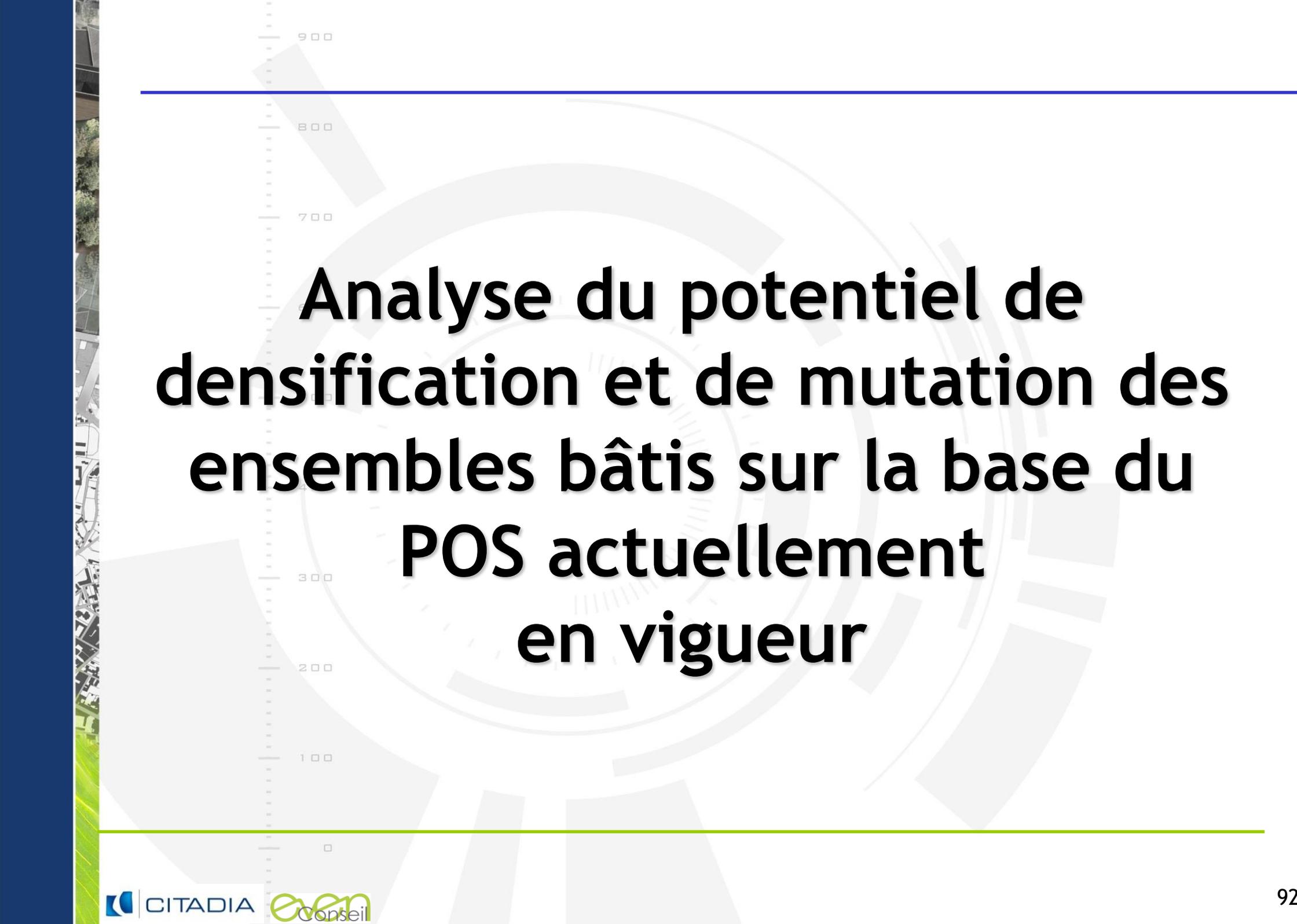
Le PLU de Saint-Gaudens devra veiller à modérer la consommation foncière au cours des prochaines années. Il est important de noter que l'analyse présentée prend également en compte les autorisations d'urbanisme acceptées au début de l'année 2015 (les données ayant été transmises par le service Urbanisme de la Mairie de Saint-Gaudens).

Néanmoins, au regard de l'analyse du marché immobilier de ces deux dernières années, on peut distinguer deux types de densités, les densités fortes sur le secteur du centre-ville et ses extensions et les densités très faibles sur le secteur des coteaux nord, où l'individuel pur prédomine sans assainissement collectif. Il semble que la densité n'a pas été modifiée profondément, elle continue cependant à s'intensifier uniquement sur la partie agglomérée de Saint-Gaudens. Les dernières opérations de lotissements par exemple, ont offert des parcelles de 300 à 600 m<sup>2</sup> et ont aisément trouvé preneurs.

Les grands équipements réalisés au cours des 10 dernières années ne seront peut-être pas suffisants pour accueillir la population nouvelle des 10 prochaines années (consommation foncière de 4,7 ha sur la période précédente). En ce qui concerne les équipements de la petite-enfance notamment, une réflexion devra être engagée entre la Commune et la Communauté de Communes.

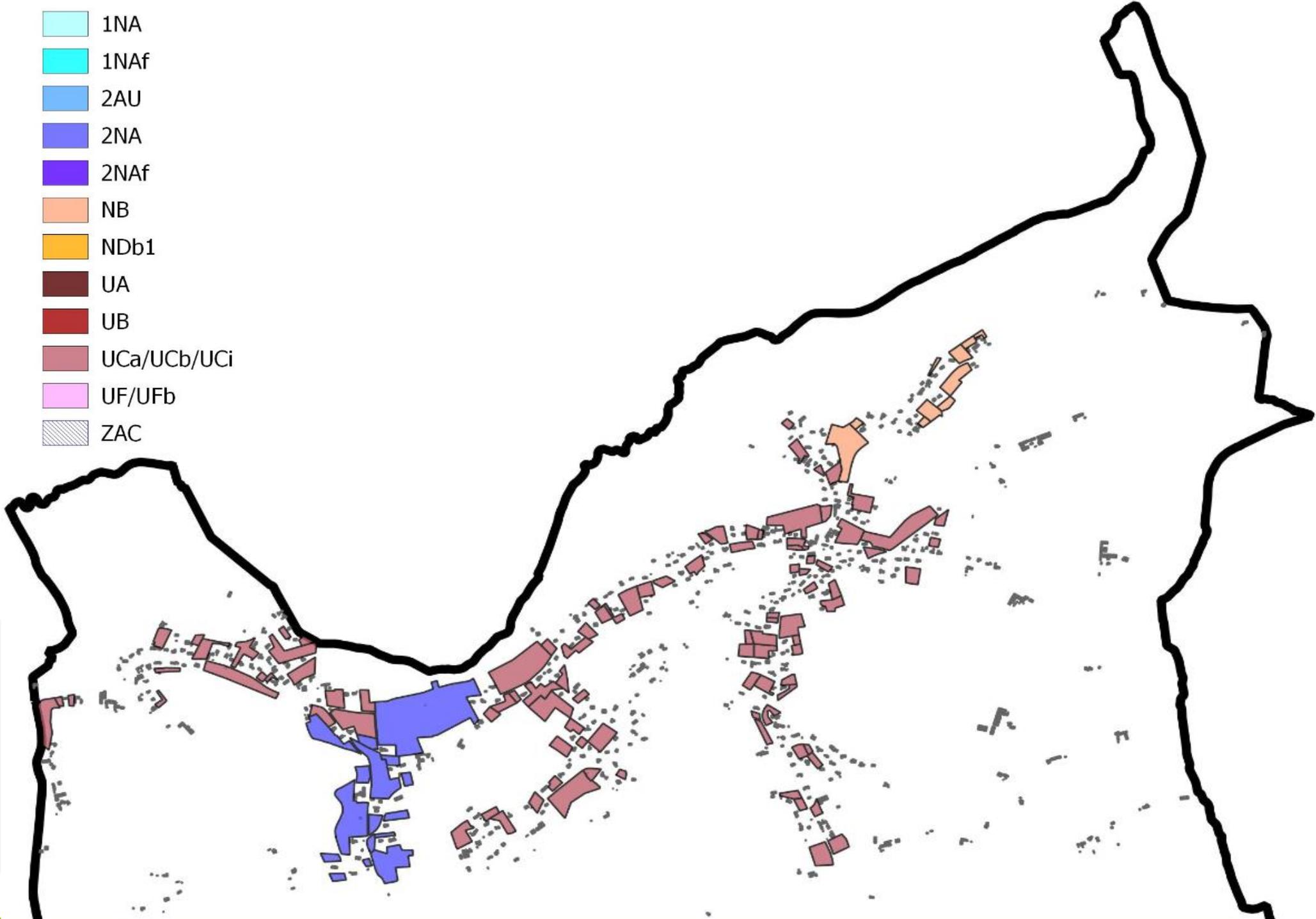
Les espaces d'activités économiques nécessitent d'être recomposés (densification, optimisation de l'espace). La ville de Saint-Gaudens dispose de nombreux sites à vocation économique, deux d'entre eux ont un intérêt majeur et concernent la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois (compétence communautaire) et l'extension de la ZAC des Landes (en limite communale avec Estancarbon). Les autres zones d'activités répondant pour la plupart aux besoins des artisans et entrepreneurs locaux, ont vocation à être confortées dans leur enveloppe existante.

Les cartographies en pages précédentes pointent les espaces consommés entre 2004 et 2014. Il est important de constater que l'essentiel du développement s'est organisé sur le centre-ville et ses quartiers, sous forme d'opérations d'ensemble (avec présence de typologies de logements variés tant dans leur forme que dans leur statut d'occupation) pour la majorité. Aussi, on peut noter que le développement a également été très important sur les coteaux nord de la commune, notamment sous la forme d'un développement résidentiel.



# **Analyse du potentiel de densification et de mutation des ensembles bâtis sur la base du POS actuellement en vigueur**

- 1NA
- 1NAf
- 2AU
- 2NA
- 2NAf
- NB
- NDb1
- UA
- UB
- UCa/UCb/UCi
- UF/UFb
- ZAC





- 1NA
- 1NAf
- 2AU
- 2NA
- 2NAf
- NB
- NDb1
- UA
- UB
- UCa/UCb/UCi
- UF/UFb
- ZAC

# Capacité de densification/mutation au POS par grand type de zones

Dents creuses sur des parcelles entières - POS

26-févr-15

Zones	Surfaces en Ha
UA	85,30
UB	
UCa	
UCb	
UCi	
UF	23,40
UFb	
1NA	53,86
2NA	
1NAf	36,81
1NAc	
2NAf	
ZAC	5,95
NB	3,47
NDb1	
<b>TOTAL</b>	<b>208,79</b>

Dans le Plan d'Occupation des Sols de Saint-Gaudens, les surfaces disponibles sont les suivantes :

- Les zones U à vocation mixte (dominante résidentielle) : 85,30 Ha
- Les zones UF (à vocation économique) : 23,40 Ha
- Les zones 1NA et 2NA (à vocation résidentielle) : 53,86 Ha ;
- Les zones 1NAf, 1NAc et 2NAf (à vocation économique et commerciale) : 36, 81 Ha
- La ZAC des Landes (à vocation commerciale) : 5,95 Ha ;
- Les zones NB ET NDb1 (à vocation résidentielle) : 3,47 Ha.

Pour la vocation résidentielle, le POS présente une capacité totale (zones U, 1NA et 2NA) de 142,63 Ha.

Pour les zones à vocation économique et commerciale, le POS présente une capacité totale (zones U, 1NAf, 1NAc, 2NAf et ZAC) de 66,16 Ha.

Cette analyse a permis de mettre en évidence les capacités foncières importantes offertes dans le document d'urbanisme en vigueur de la ville de Saint-Gaudens.

Le travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de réinterroger bon nombre de ces surfaces dans un objectif global de réduction de la consommation foncière pour les 10 ans à venir et ainsi être en adéquation avec les dispositions législatives en vigueur (gestion économe de l'espace, limitation de l'étalement urbain, recentrer l'urbanisation au sein ou en continuité directe des espaces déjà urbanisés,...).

L'effort réalisé par la municipalité de Saint-Gaudens est présenté dans la pièce 1.3. du rapport de présentation.

## Légende



Dents creuses

Potentiel de division parcellaire

Prescription surfacique

RSD 50 m.

ICPE 100 m.

