

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
PAYSANES COMMINGES

SAINT-GAUDENS CAPITALE DU COMMINGES

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens

1 / 3.

Justifications des choix du PLU

Cachet et visas

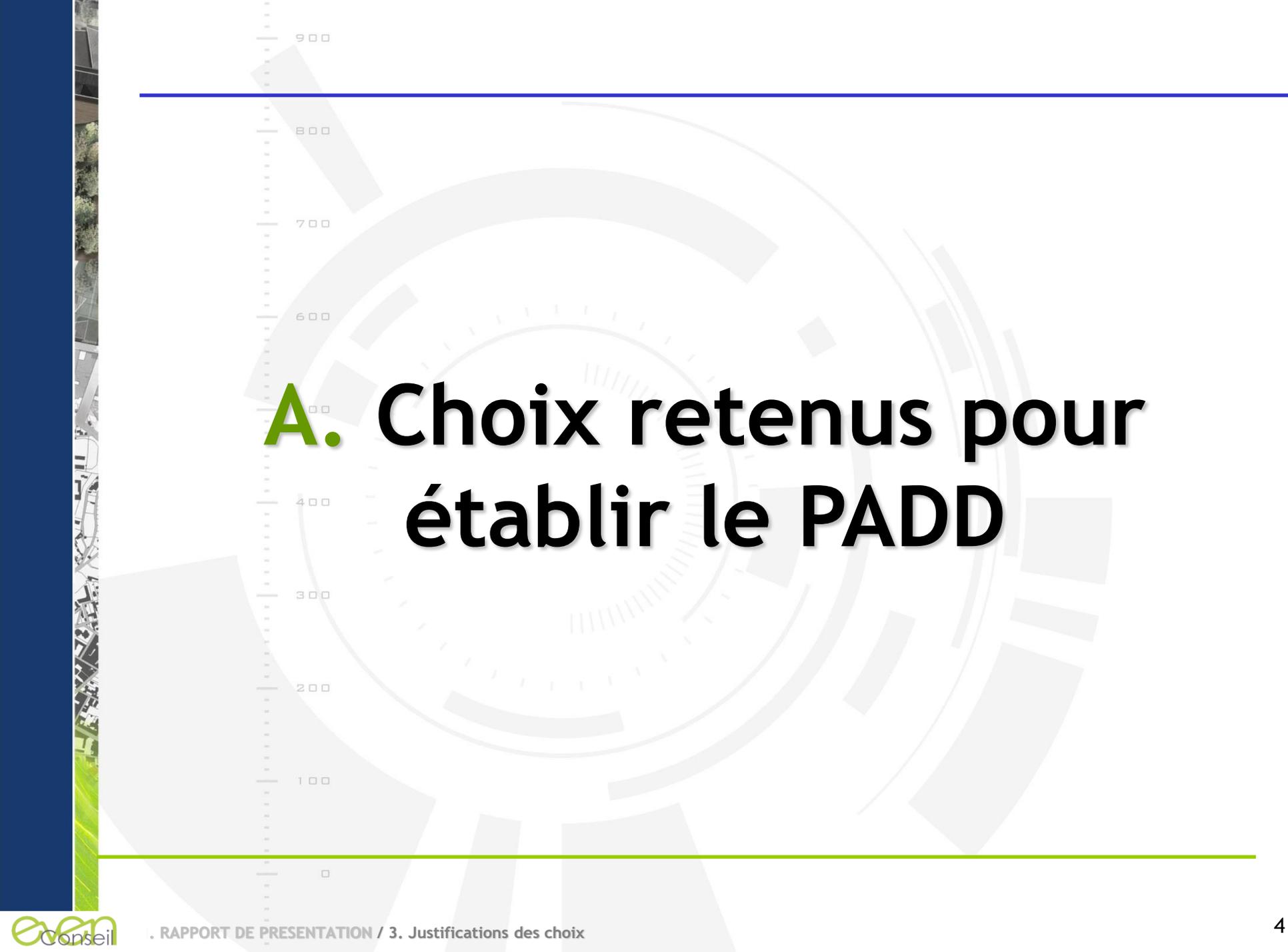
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 16 mars 2017 approuvant le PLU de
Saint-Gaudens

- A. Choix retenus pour établir le PADD** *page 4*
 - 1. *Le scénario de développement retenu - estimation des besoins en logements*
 - 2. *Méthodologie retenue pour élaborer le scénario de développement à l'horizon 2026 pour la ville de Saint-Gaudens*
 - 3. *Objectif chiffré de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et de lutte contre l'étalement urbain*
 - 4. *Explication des objectifs du PADD*

- B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** *page 31*
 - 1. *Synthèse du projet urbain de Saint-Gaudens - programmation urbaine*
 - 2. *Les orientations d'Aménagement et de Programmation*

- C. Choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique** *page 60*
 - 1. *Organisation générale des pièces réglementaires du PLU*
 - 2. *Bilan global des surfaces du PLU*
 - 3. *Les choix relatifs aux zones urbaines*
 - 4. *Les choix relatifs aux zones à urbaniser*
 - 5. *Les choix relatifs aux zones agricoles*
 - 6. *Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières*
 - 7. *Les choix relatifs aux trames spécifiques*

- D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire** *page 115*
- 1. Traduction réglementaire du scénario de développement et de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers*
 - 2. Exposé des motifs de la traduction réglementaire au regard des objectifs du PADD*
- E. Comparaison POS / PLU - Explication et justification des changements apportés** *page 131*
- 1. Un PLU qui encourage une gestion économe de l'espace et une limitation du développement urbain*
 - 2. Un PLU dans sa nouvelle forme « ALUR » : la notion de « projet urbain » au cœur de la réflexion*
 - 3. Analyse comparative des surfaces POS / PLU*
 - 4. Localisation des évolutions de zonage POS / PLU*
- F. Evolution des surfaces du PLU entre l'arrêt et l'approbation** *page 156*



A. Choix retenus pour établir le PADD

A. Choix retenus pour établir le PADD

1. Le scénario de développement retenu - estimation des besoins en logements

Trois scénarios de développement ont été étudiés pour le développement de la Ville de Saint-Gaudens pour la période 2016/2026.

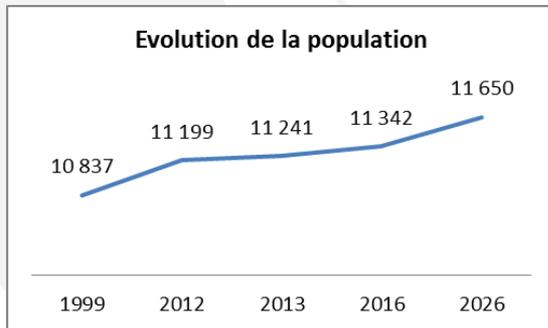
Scénario n° 1

Vers une poursuite d'une faible croissance démographique au profit des communes périphériques (TCAM 0,3% par an)

11 650 habitants en 2026

Evolution sur 2016-2026

- Population : +0,3 % par an, soit un gain de 308 habitants, soit + 31 nouveaux résidents par an
- Besoin en logements : 641 logements, soit 64 unités de plus par an



Scénario non retenu

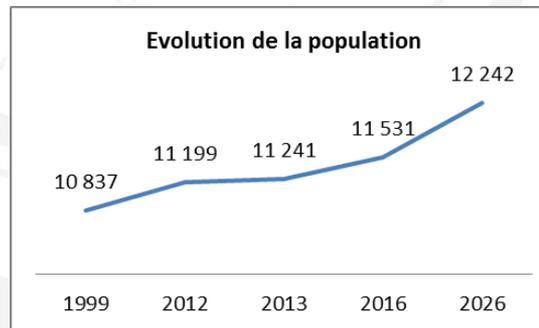
Scénario n° 2

Vers une « croissance maîtrisée » de la population supérieure à la croissance observée entre 1999 et 2011 (TCAM 0,6% par an)

12 242 habitants en 2026

Evolution sur 2016-2026

- Population : +0,6 % par an, soit un gain de 771 habitants, soit + 71 nouveaux résidents par an
- Besoin en logements : + 881 logements, soit 88 unités de + par an



Scénario retenu

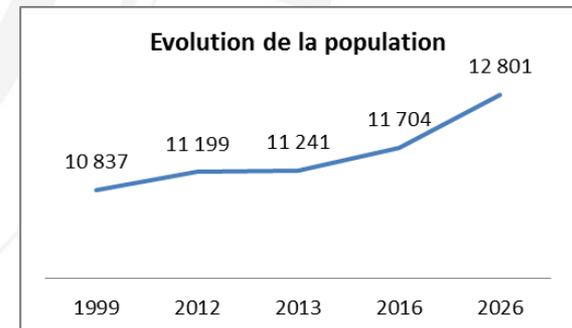
Scénario n° 3

Vers une croissance démographique soutenue deux fois supérieure à la croissance observée entre 1999 et 2011 (TCAM 0,9% par an)

12 801 habitants en 2026

Evolution sur 2016-2026

- Population : + 0,9 % par an, soit une hausse de 1 097 habitants, soit + 110 nouveaux résidents par an
- Besoin en logements : + 1 108 logements, soit 111 unités par an



Scénario non retenu

A. Choix retenu pour établir le PADD

Scénario non retenu

Projections - Scénario au fil de l'eau

<u>Scénario 1 Perspective au fil de l'eau</u>		2011	2016	2020	2026	Evolution sur 2016-2026		Besoins fonciers par rapport à la densité envisagée		
						Globale	Annuelle	Besoins foncier (en ha) avec une densité de 20 logt/ha	Besoins foncier (en ha) avec une densité de 25 logt/ha	Besoins foncier (en ha) avec une densité de 30 logt/ha
Nombre d'habitants	Maintien de la croissance démographique observée sur 1999-2011 : 0,3 %/an (environ 30 hab/an)	11 191	11 342	11 464	11 650	308	31			
Nombre de résidences principales	Poursuite de la baisse du nombre de personne par ménage observée sur 1999-2011 : -0,013 point par an	5751	6037	6282	6678	641	64	32,1	25,7	21,4

Le scénario de développement « au fil de l'eau » est construit sur la base d'un prolongement des dynamiques observées sur la période 1999/2011.

Cette croissance au « fil de l'eau » pour la période 2016-2026 permet d'envisager :

- ⇒ Une hausse de population d'environ 308 habitants, soit environ 31 habitants supplémentaires/an ;
- ⇒ Une baisse de la taille des ménages passant de 1,95 personne/ménage en 2011 à 1,88 en 2016 puis à 1,74 en 2026 et 1,69 en 2030 ;
- ⇒ Une production de l'ordre de 641 logements, soit 64 unités nouvelles par an.
- ⇒ Ce scénario de développement n'est retenu, car il ne traduit pas la volonté municipale d'encourager l'accueil de nouvelles populations sur le territoire et parallèlement d'accueillir de nouveaux logements et emplois, etc. Ce scénario permet à minima de maintenir le niveau d'équipements, de commerces et de services présent sur la commune de Saint-Gaudens, malgré le constat d'un vieillissement important de la population locale. Ce scénario n'est pas cohérent avec le rôle de Sous-Préfecture que joue Saint-Gaudens dans le département de la Haute-Garonne et n'est pas compatible avec les orientations du SCoT Comminges qui vise à renforcer le « pôle majeur » de Saint-Gaudens dans l'organisation territorial du Pays Comminges Pyrénées.

A. Choix retenu pour établir le PADD

Scénario non retenu

Projections - Scénario pour une croissance dynamique

Scénario 3	Scénario - Croissance dynamique	2011	2016	2020	2026	Evolution sur 2016-2026		Besoins fonciers par rapport à la densité envisagée		
						Globale	Annuelle	Besoins foncier (en ha) avec une densité de 20 logt/ha	Besoins foncier (en ha) avec une densité de 25 logt/ha	Besoins foncier (en ha) avec une densité de 30 logt/ha
Nombre d'habitants	Stabilisation de la croissance démographique : 0,9% /an (environ 110 hab/an)	11 191	11 704	12 131	12 801	1 097	110			
Nombre de résidences principales	Poursuite de la baisse du nombre de personne par ménage observée sur 1999-2011 : -0,013 point par an	5 751	6 230	6 647	7 338	1 108	111	55,4	44,3	36,9

Le scénario de « croissance dynamique » pour la période 2016-2026 s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen trois fois supérieur au taux de croissance annuel moyen observé sur la période 1999-2011, soit 0,9% de croissance par an.

Le scénario d'une « croissance dynamique » permet d'envisager :

- ⇒ Une hausse de population d'environ 1 097 habitants, soit environ 110 habitants supplémentaires par an ;
- ⇒ Une baisse de la taille des ménages passant de 1,95 personne/ménage en 2011 à 1,88 en 2016 puis à 1,74 en 2026 et 1,69 en 2030 ;
- ⇒ Une production de près de 1 108 logements, soit 111 unités nouvelles/an.
- ⇒ Ce scénario de développement n'est retenu par la municipalité, car il engendre un important développement qui ne semble pas être réaliste par rapport aux tendances d'évolutions observées sur la commune entre 1999 et 2011. Ce scénario induirait d'importants investissements en matière de réseaux, d'infrastructures et d'équipements. Ce scénario semble trop ambitieux par rapport aux constats mis en exergue dans le diagnostic territorial sur les dynamiques sociodémographiques.

A. Choix retenu pour établir le PADD

Projections - Scénario de développement pour une croissance maîtrisée

Scénario retenu

Scénario 2	Scénario - Reprise maîtrisée	2011	2016	2020	2026	Evolution sur 2016-2026		Besoins fonciers par rapport à la densité envisagée		
						Globale	Annuelle	Besoins foncier (en ha) avec une densité de 20 logt/ha	Besoins foncier (en ha) avec une densité de 25 logt/ha	Besoins foncier (en ha) avec une densité de 30 logt/ha
Nombre d'habitants	Stabilisation de la croissance démographique : 0,6% /an (environ 70 hab/an)	11 191	11 531	11 810	12 242	711	71			
Nombre de résidences principales	Poursuite de la baisse du nombre de personne par ménage observée sur 1999-2011 : -0,013point par an	5 751	6 137	6 471	7 018	881	88	44,1	35,2	29,4

Le scénario de « croissance maîtrisée » pour la période 2016-2026 s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen deux fois supérieur au taux observé sur la période 1999-2011, soit 0,6% de croissance par an.

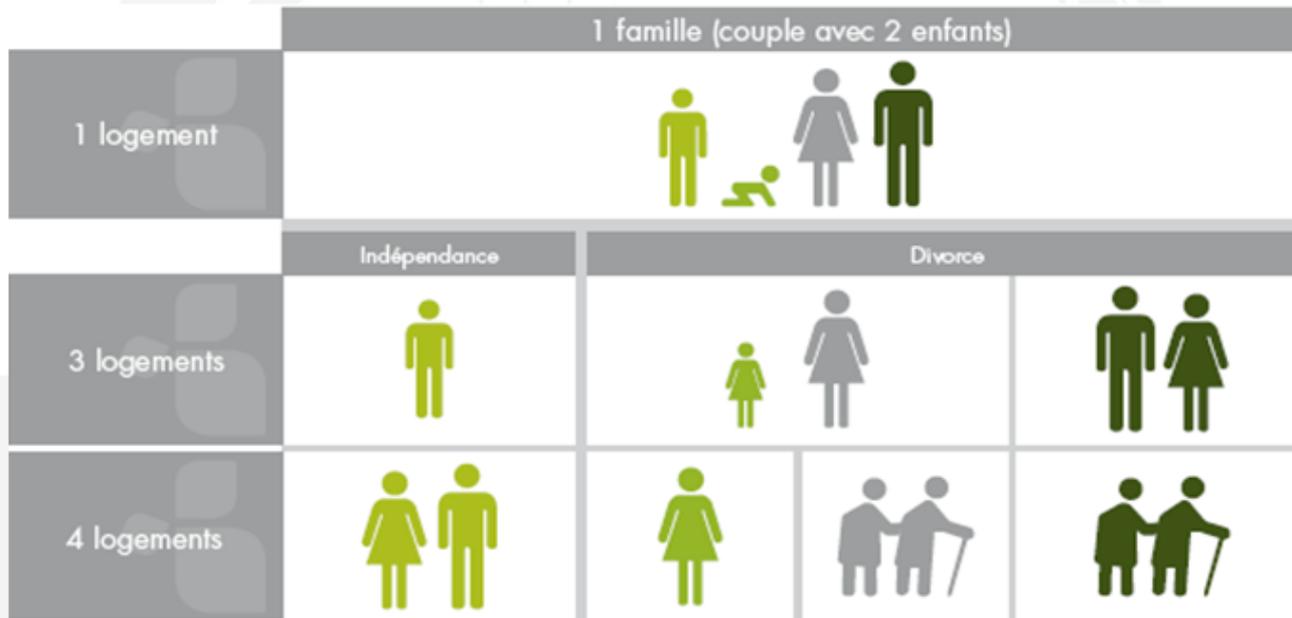
Le scénario d'une « croissance maîtrisée » permet d'envisager pour la Ville de Saint-Gaudens :

- ⇒ Une hausse de population d'environ 711 habitants, soit près de 71 habitants supplémentaires par an ;
- ⇒ Pour définir le besoin en logements, ce scénario prend en compte une diminution importante du nombre de personnes par ménage observé entre 1999 et 2011 (lié au desserrement des ménages, phénomène de décohabitation des jeunes, vieillissement de la population, baisse du nombre d'enfants par femme, l'augmentation significative des familles monoparentales, ...) :
 - ⇒ Soit une baisse de la taille des ménages passant de 1,95 personne/ménage en 2011 à 1,88 en 2016 puis à 1,74 en 2026 et 1,69 en 2030 ;
- ⇒ Une production de près de 881 logements, soit environ 88 unités nouvelles par an.
- ⇒ Le scénario de développement retenu permet à la fois de maintenir à minima la population actuelle et parallèlement, d'encourager une croissance plus soutenue que ce qui a été observé sur la période précédente par la mise en place de politiques publiques volontaristes. Aussi, ce scénario permet de répondre à un des objectifs majeurs du SCoT Comminges qui vise à renforcer et à développer le « pôle majeur » de Saint-Gaudens dans l'organisation territoriale, tout en restant cohérent avec les dynamiques communales observées sur la période 1999-2011 et précisées dans le diagnostic territorial.

A. Choix retenu pour établir le PADD

2. Méthodologie retenue pour élaborer le scénario de développement à l'horizon 2026 pour la ville de Saint-Gaudens

Afin de définir un objectif de logements à produire pour accueillir de nouvelles populations, le scénario prend en compte une poursuite de la baisse généralisée du nombre de personnes par ménage dans les années à venir, en lien avec le desserrement des ménages. Sous l'effet combiné du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de l'augmentation des familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, ce phénomène sociologique entraîne une baisse du nombre de personnes par foyer. La taille des ménages diminuant, il faut plus de résidences principales pour loger la même population.



Source : Citadia Conseil

A. Choix retenu pour établir le PADD

2. Méthodologie retenue pour élaborer le scénario de développement à l'horizon 2026 pour la ville de Saint-Gaudens

EXEMPLE :

Situation en 2014 : 8 habitants répartis en 3 ménages, soit 2,7 personnes par ménage



Situation en 2030 : 19 habitants répartis en 8 ménages, soit 2,4 personnes par ménage

Dont :

- Situation en 2030 des ménages déjà présents en 2013 : 6 habitants



Ménages s'étant installés sur Saint-Gaudens entre 2014 et 2030 : 13 habitants répartis en 5 ménages, soit 2,6 personnes par ménage



Dans cet exemple, la population a augmenté de 11 habitants pour 5 ménages créés, soit une augmentation moyenne de 2,2 habitants par logement créé en tenant compte de la baisse de la taille des ménages déjà présents sur place. Sur les seuls nouveaux ménages, la taille moyenne est de 2,6 personnes par ménage.

A. Choix retenu pour établir le PADD

2. Méthodologie retenue pour élaborer le scénario de développement à l'horizon 2026 pour la ville de Saint-Gaudens

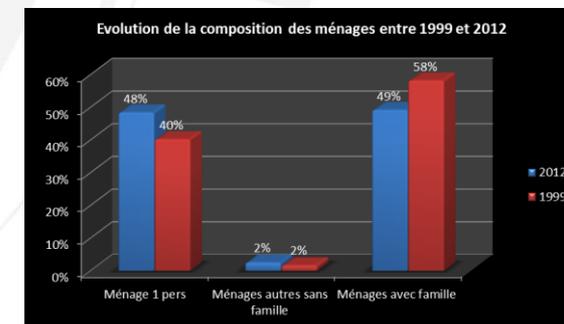
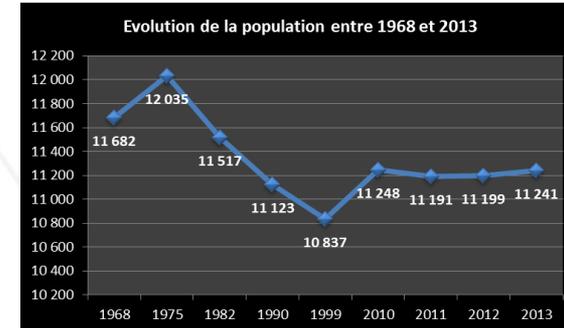
Le scénario de développement retenu pour la ville de Saint-Gaudens pour la période 2016-2026 s'appuie sur les dynamiques observées sur le territoire communal sur la période 1999-2012 et notamment, une augmentation de la population avec parallèlement une baisse importante et constante de la taille moyenne des ménages passant de 3,16 en 1968 à 2,11 personnes par ménage en 1999 et à 1,94 en 2012 (analyse issue du dernier recensement officiel INSEE 2012). Cette tendance semble se poursuivre au fil des années et c'est bien cela qui a été pris en compte dans les perspectives de croissance démographique et résidentielle à l'horizon 2026.

Le scénario prend en compte le desserrement important des ménages sur la ville de Saint-Gaudens qui se traduit par un vieillissement important de la population, une décohabitation des jeunes, une baisse du nombre d'enfants par femme et une évolution de la structure des ménages.

Comme présenté dans le diagnostic territorial (Cf. pièce 1.1. du dossier de PLU), l'indice de jeunesse en 1999 était de 0,61, contre 0,52 en 2012. Ces chiffres traduisent un vieillissement de la population plus accentué sur la ville de Saint-Gaudens comparé à d'autres agglomérations de même taille. Ce vieillissement est notamment lié à l'arrivée de nombreux retraités sur la commune induit en partie au niveau d'équipements de santé de la Ville (Hôpital, maisons de retraite,...).

Autre élément qui a été retenu pour construire le scénario de développement, c'est l'évolution de la composition des ménages sur la ville de Saint-Gaudens entre 1999 et 2012 (Cf. graphique ci-contre). Les ménages d'une personne ont augmenté de 8,2 points sur la période, les autres familles sans enfants ont elles aussi augmenté de près d'1 point, à l'inverse les ménages avec famille ont quant à eux baissé de 9,1 points. Les familles monoparentales sont plus nombreuses également.

L'évolution de la composition des ménages a clairement été pris en compte dans la construction du scénario de développement à l'horizon 2026.



A. Choix retenu pour établir le PADD

2. Méthodologie retenue pour élaborer le scénario de développement à l'horizon 2026 pour la ville de Saint-Gaudens

Pour poursuivre l'explication du choix du scénario retenu par la municipalité, deux hypothèses de baisse du nombre de personnes par ménage ont été étudiées afin d'estimer les besoins en production de logements :

- ❑ **CONSTAT OBSERVE SUR LA COMMUNE** : D'une part, il a été envisagé une poursuite de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage observée entre 1999 et 2012, soit une baisse de 0,013 personne/an. La taille des ménages passerait ainsi de 1,94 habitants par foyer en 2012 à 1,74 en 2026 et à 1,69 en 2030.

	1999	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Tendance fil eau	2,11	1,95	1,93	1,92	1,91	1,89	1,88	1,87	1,85	1,84	1,83	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,69

- ❑ **PERSPECTIVES NATIONALES INSEE** : D'autre part, il a été envisagé une diminution de la taille des ménages de l'ordre de 0,010 point par an, correspondant aux perspectives de l'INSEE applicable à l'échelle nationale. Le nombre moyen de personnes par foyer passerait de 1,94 en 2012 à 1,80 à l'horizon 2026 puis à 1,76 personne/ménage en 2030.

	1999	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Perspectives INSEE	2,11	1,95	1,94	1,93	1,92	1,91	1,90	1,89	1,88	1,87	1,86	1,85	1,84	1,83	1,82	1,81	1,76

Le scénario de développement établi sur la base INSEE, soit une baisse moyenne de 0,01 personne par ménage par an, soit une baisse de 0,1 tous les 10 ans ne reflète pas la réalité des dynamiques observées sur le territoire de Saint-Gaudens. => la baisse de la taille des ménages est beaucoup plus importante sur Saint-Gaudens que les tendances nationales INSEE (moyenne observée à l'échelle nationale). Le scénario de développement retenu est donc adapté au contexte local et aux spécificités du territoire.

La municipalité a fait le choix d'opter pour un croissance démographique de 0,6% par an. Ce taux de croissance annuel moyen a été reporté chaque année à compter de 2011 (données officielles INSEE au moment de l'élaboration du PADD). La population a été divisée par le nombre de personnes par ménage ce qui a permis d'évaluer la croissance du parc de logements et ainsi le nombre de logements à produire entre 2016 et 2026.

		2011	2012	2013	2014	2015	HORIZON PLU										TOTAL 2016-2026	
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026						
Population	TCAM 0,6%/an	11191	11258	11326	11394	11462	11531	11600	11670	11740	11810	11881	11952	12024	12096	12169	12242	711
Résidences principales	Poursuite tendance observée	5751	5826	5902	5979	6058	6137	6219	6301	6386	6471	6558	6647	6737	6829	6922	7018	880
Nombre de pers/ménage (-0,0134%/an)		1,95	1,93	1,92	1,91	1,89	1,88	1,87	1,85	1,84	1,83	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,74	-0,13
Résidences principales	INSEE	5751	5815	5881	5947	6014	6082	6151	6221	6292	6363	6436	6510	6585	6661	6738	6816	734
Tendance INSEE (-0,01/an)		1,95	1,94	1,93	1,92	1,91	1,90	1,89	1,88	1,87	1,86	1,85	1,84	1,83	1,82	1,81	1,80	-0,10

A. Choix retenu pour établir le PADD

3. Objectifs chiffré de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain

Depuis la promulgation de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Loi Grenelle II ») le 12 juillet 2010, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Cet objectif est déterminé à partir de l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Dans le cadre de la révision du POS et l'élaboration du PLU de Saint-Gaudens, cet objectif chiffré de modération de la consommation d'espace a été fixé à 30% dans le PADD.

Le PLU de Saint-Gaudens entend répondre à cet objectif en :

- Réduisant le potentiel foncier global dédié au développement urbain par rapport au précédent document d'urbanisme qui était alors plus permissif ;
- Augmentant les densités attendues dans les futures opérations d'aménagement (mixité des densités et des formes urbaines) ;
- Encourageant la densification des disponibilités foncières (dents creuses) à l'intérieur des zones urbanisées de la commune ;
- Recentrant l'urbanisation dans la tâche urbaine et en continuité directe de celle-ci ;
- Rééquilibrant l'urbanisation entre la partie des Serres de Nérous (Nord du territoire) et la partie agglomérée (Sud).

□ Rappel du PADD :

- Le PLU de Saint-Gaudens est calibré pour un potentiel de 880 logements à l'horizon 2026 (y compris la réhabilitation à minima 15%).
- Une densité moyenne recherchée de 20 logements/ha (à l'échelle globale de commune), soit un foncier à mobiliser de l'ordre de 44 Ha entre 2016 et 2026 pour la vocation « HABITAT ».

La commune de Saint-Gaudens dispose d'un parc de logements vacants important. Pour cela, la commune a souhaité afficher un objectif de réhabilitation / sortie de vacance. Cet objectif permettrait de remettre sur le marché immobilier environ 132 logements. Objectif qui répond à un enjeu de résorption de la vacance notamment sur le centre-ville. Néanmoins, les moyens mis à la disposition de la collectivité sont limités à l'exception de la mise en place d'outils fiscaux (taxe sur la vacance) ou la mise en place de politiques publiques incitatives (OPAH, PLH,...) à l'échelle de l'intercommunalité.

	<u>Scénario 2</u>	<u>Scénario - Reprise maîtrisée</u>	<u>Evolution sur 2016-2026</u>		<u>Objectifs de réhabilitation / sortie de vacance (15%)</u>	<u>Besoins fonciers par rapport à la densité envisagée</u>
			<u>Globale</u>	<u>Annuelle</u>		<u>Besoins foncier (en ha) avec une densité de 20 logt/ha</u>
Nombre d'habitants	Stabilisation de la croissance démographique : 0,6% /an (environ 70 hab/an)		711	71		
Nombre de résidences principales	Poursuite de la baisse du nombre de personne par ménage observée sur 1999-2011 : -0,013point par an		881	88	132	44,1

A. Choix retenu pour établir le PADD

3. Objectifs chiffré de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain

- ❑ **Rappel du PADD :**
 - Le PLU de Saint-Gaudens est calibré pour un potentiel de 880 logements à l'horizon 2026 (y compris la réhabilitation à minima 15%).
 - Une densité moyenne recherchée de 20 logements/ha (à l'échelle globale de commune), soit un foncier à mobiliser de l'ordre de 44 Ha entre 2016 et 2026 pour la vocation « HABITAT ».
- ❑ Plus des trois quarts de la production de logements sur la période 2016/2026 seraient réalisés en neuf.
- ❑ En cas d'une densité moyenne de l'ordre de 20 logements par ha (densités observées sur les 10 dernières années, soit en moyenne 500 m² par unité foncière), le besoin foncier maximal serait de l'ordre de 44 hectares entre 2016 et 2026.
- ❑ En cas d'une densité moyenne de l'ordre de 25 logements par ha, le besoin foncier maximal serait de l'ordre de 35,2 hectares entre 2016 et 2026. Cette hypothèse représente une hausse des densités moyennes de l'ordre de 25 % par rapport aux dix dernières années.
- ❑ En cas d'une densité moyenne de l'ordre de 30 logements par ha, le besoin foncier maximal serait de l'ordre de 29,4 hectares sur la même période. Cette hypothèse représente une hausse des densités moyennes de l'ordre de 50 % par rapport aux dix dernières années.
- ❑ Le besoin foncier maximal retenu par la collectivité s'élève donc à 44 ha au sein des zones urbaines (terrains disponibles, dents creuses, potentiel de densification et de mutation) et des zones à urbaniser (AU).
- ❑ Dans le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur, de nombreux terrains étaient destinés à l'urbanisation et ont fait l'objet d'une rétention foncière importante ce qui n'a pas permis de dégager suffisamment de foncier pour assurer les besoins de développement de la Ville de Saint-Gaudens. Pour cette raison, le choix de la municipalité consiste à intégrer un coefficient de rétention foncière uniquement sur les dents creuses identifiées dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification des ensembles bâtis, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont présentés dans la partie justifiant les choix pour établir le document graphique.

	<u>Scénario 2</u>	<u>Scénario - Reprise maîtrisée</u>	Evolution sur 2016-2026		Besoins fonciers par rapport à la densité envisagée		
			Globale	Annuelle	Besoins foncier (en ha) avec une densité de 20 logt/ha	Besoins foncier (en ha) avec une densité de 25 logt/ha	Besoins foncier (en ha) avec une densité de 30 logt/ha
Nombre d'habitants		Stabilisation de la croissance démographique : 0,6% /an (environ 70 hab/an)	711	71			
Nombre de résidences principales		Poursuite de la baisse du nombre de personne par ménage observée sur 1999-2011 : -0,013point par an	881	88	44,1	35,2	29,4

A. Choix retenu pour établir le PADD

4. Explication des objectifs du PADD

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Ville de Saint-Gaudens ont été construits à partir :

- Des enjeux définis à l'issu du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ;
- Des priorités affichées par la commune de Saint-Gaudens ;
- Des réflexions engagées dans la cadre du Programme de Renouvellement Urbain (PNRU).

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales retenues en matière de politiques :

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- D'habitat
- De transports et de déplacements
- De développement des communications numériques
- D'équipement commercial
- De développement économique et de loisirs

Quelques éléments constituent notamment les fondements du projet porté par la collectivité, à savoir :

- Répondre aux évolutions législatives et notamment aux lois Grenelle II et ALUR ;
- Poursuivre l'encadrement de l'étalement urbain en préservant les équilibres existants entre espaces urbanisés, agricoles et naturels ;
- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal ;
- Prendre en compte les sensibilités environnementales et paysagères ;
- S'engager dans la transition énergétique, en incitant la réalisation d'opérations d'aménagement innovantes ;
- Assurer le développement durable du territoire.

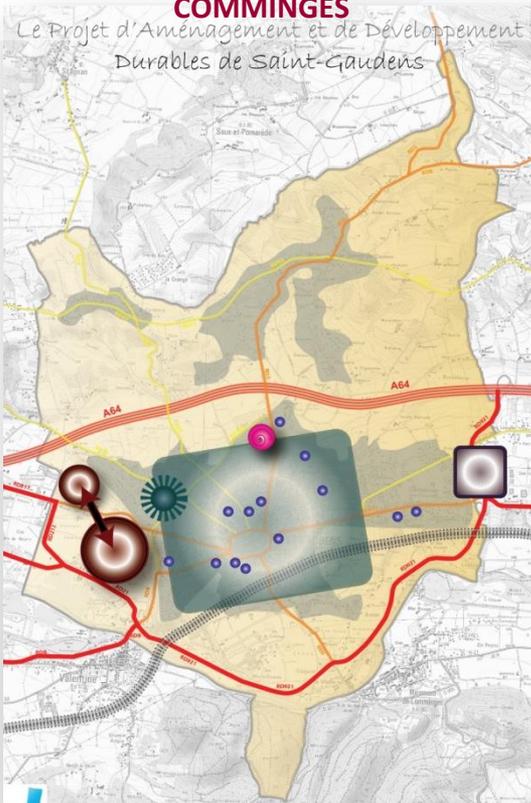
A. Choix retenu pour établir le PADD

4. Explication des objectifs du PADD

Compte-tenu de ces éléments, le PADD de Saint-Gaudens se décline en 6 axes de travail pour les 10 ans à venir :

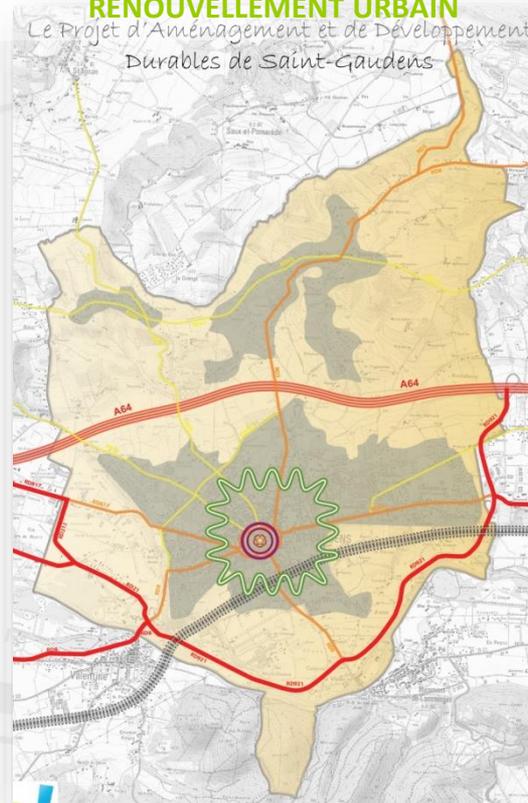
AXE 1

ST-GAUDENS, POLE MAJEUR DU COMMINGES



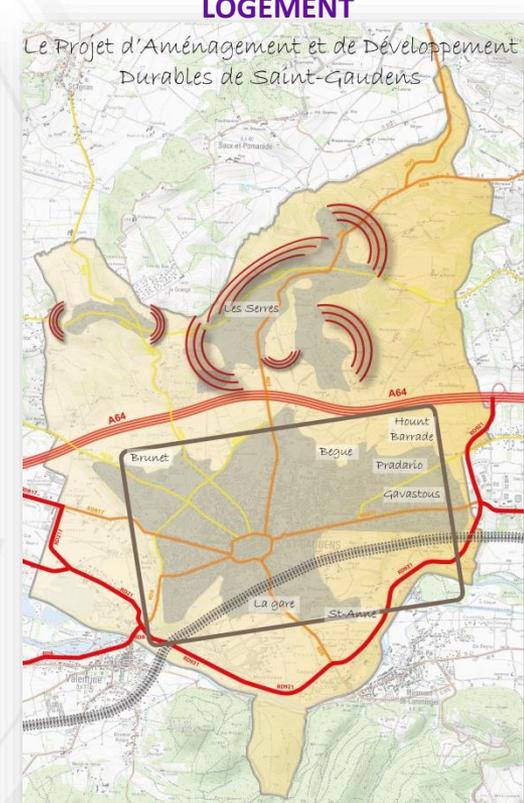
AXE 2

ST-GAUDENS, VILLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN



AXE 3

ST-GAUDENS, VILLE ENGAGEE DANS LE LOGEMENT



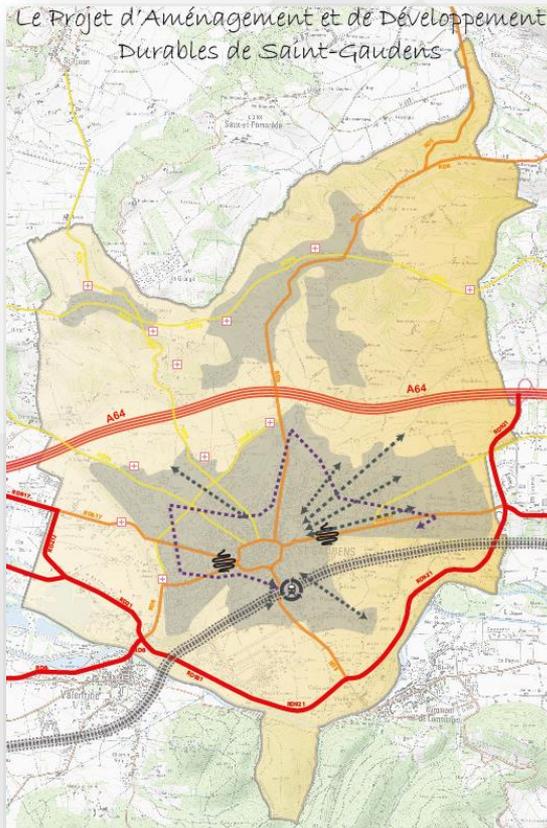
Chacun de ces objectifs ont été traduits spatialement sous forme graphique afin d'appréhender plus facilement les choix de développement.

A. Choix retenu pour établir le PADD

4. Explication des objectifs du PADD

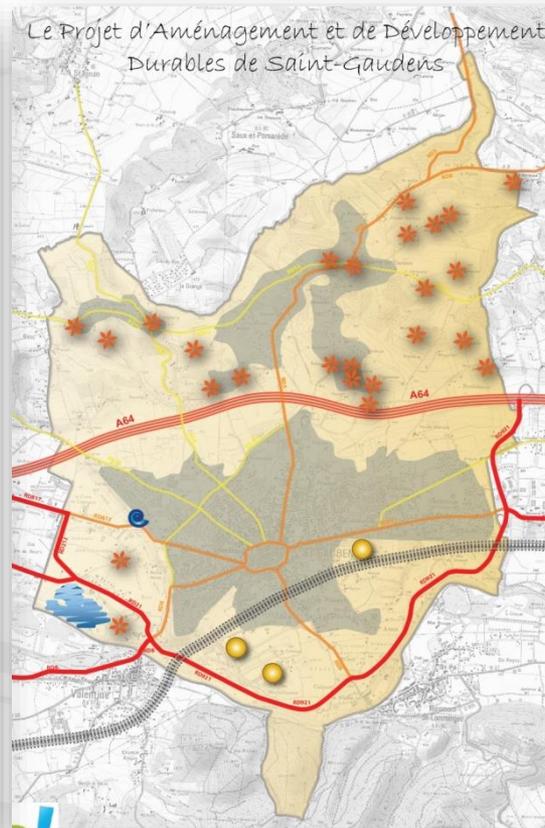
AXE 4

ST-GAUDENS, VILLE MOBILE, VILLE D'ÉCHANGES



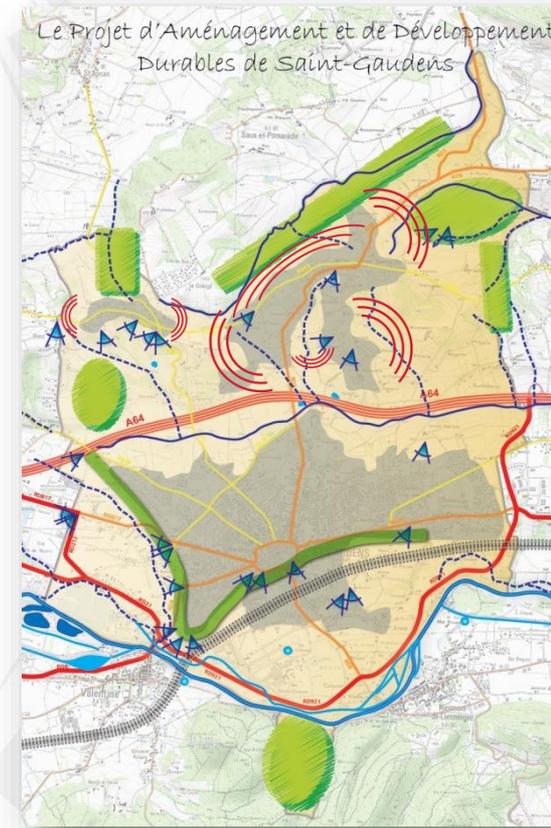
AXE 5

ST-GAUDENS, POLE ECONOMIQUE MAJEUR DU COMMINGES



AXE 6

ST-GAUDENS, VILLE DURABLE ET ENGAGEE



A. Choix retenu pour établir le PADD

4. Explication des objectifs du PADD

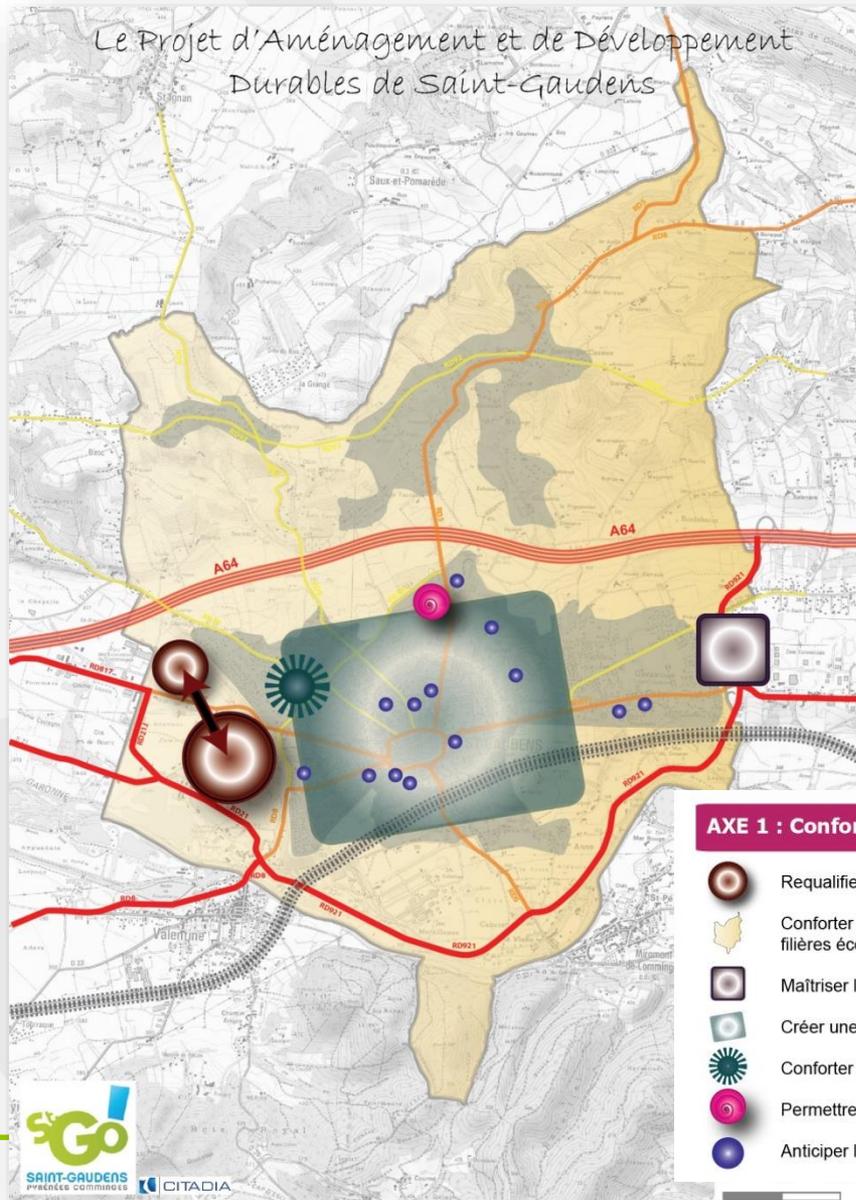
AXE 1

SAINT-GAUDENS, POLE MAJEUR DU COMMINGES

Principaux enjeux	Objectifs du PADD	
<p>Développement économique, relations transfrontalières (France-Espagne), pôle économique structurant du bassin de vie et du Pays Comminges, maintien et développement de l'offre commerciale, activité agricole et agro-alimentaire et valorisation du potentiel touristique</p>	<p>Objectif n°1 : Renforcer son rôle de « pôle économique majeur » à l'échelle du Pays de Comminges et à la création / requalification de zones d'activités portées par la Communauté de Communes, dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (en cours d'élaboration)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le pôle d'emploi que représente la ville de Saint-Gaudens à l'échelle du Comminges en encourageant notamment l'implantation de filières économiques porteuses pour le territoire (activités agricoles et agroalimentaires, industries, activités artisanales et commerciales, tourisme patrimonial, bâti et naturel) ▪ Requalifier, densifier et aménager la zone d'activités Ouest du Saint-Gaudinois et encourager la mixité des activités (ZAE de rang communautaire - compétence Communauté de Communes du Saint-Gaudinois) ▪ Conforter le centre-ville de Saint-Gaudens et maîtriser le développement du pôle commercial de la ZAC des Landes (foncier et dynamisme commercial) compétence Communauté de Communes du Saint-Gaudinois
<p>Développement du niveau d'équipements et services publics pour maintenir à minima la population actuelle et poursuivre la croissance démographique, une ouverture de foncier à l'urbanisation mesurée et maîtrisée</p>	<p>Objectif n°2 : Anticiper les besoins et la création de réserves foncières, pour favoriser l'émergence d'une offre en équipements et services publics structurants/de proximité répondant le plus possible aux besoins des administrés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer une polarité autour des équipements (scolaires, sportifs, culturels,...) et services existants et futurs en veillant à permettre leur développement au cœur du centre-ville ou à proximité immédiate de ceux déjà existants (réserves foncières) ▪ Développer la mutualisation des équipements à l'échelle de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois ▪ Favoriser l'implantation d'équipements structurants à l'échelle du Pays de Comminges ▪ Anticiper les besoins d'extension des équipements scolaires existants (maternelle, élémentaire, collège, lycée, enseignement supérieur - Zone du Pilat) au regard des perspectives de croissance démographique envisagées sur pôle urbain de Saint-Gaudens et des projets de développement à l'échelle des différents quartiers ▪ Permettre l'évolution du site de l'ancienne surface commerciale « E-Leclerc » en pôle d'équipements, de loisirs et de services ▪ Conforter et permettre le développement du pôle de santé de Saint-Gaudens - site de Saint-Placard

A. Choix retenu pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



AXE 1 : Conforter le rôle de «ville-centre» dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges

-  Requalifier, densifier et aménager la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois et encourager la mixité des fonctions
-  Conforter le pôle d'emplois que représente Saint-Gaudens à l'échelle du Pays de Comminges en encourageant l'implantation de filières économiques porteuses pour le territoire / Conforter le centre-ville de Saint-Gaudens
-  Maîtriser le développement du pôle commercial de la ZAC des Landes
-  Créer une réelle polarité autour des équipements et services existants et futurs en veillant à permettre leur développement
-  Conforter et permettre le développement du « pôle santé » de Saint-Gaudens - Site de Saint-Plancard
-  Permettre l'évolution du site de l'ancienne surface commerciale « E-Leclerc » en pôle d'équipements, de loisirs et de services
-  Anticiper les besoins d'adaptation des équipements scolaires existants

A. Choix retenu pour établir le PADD

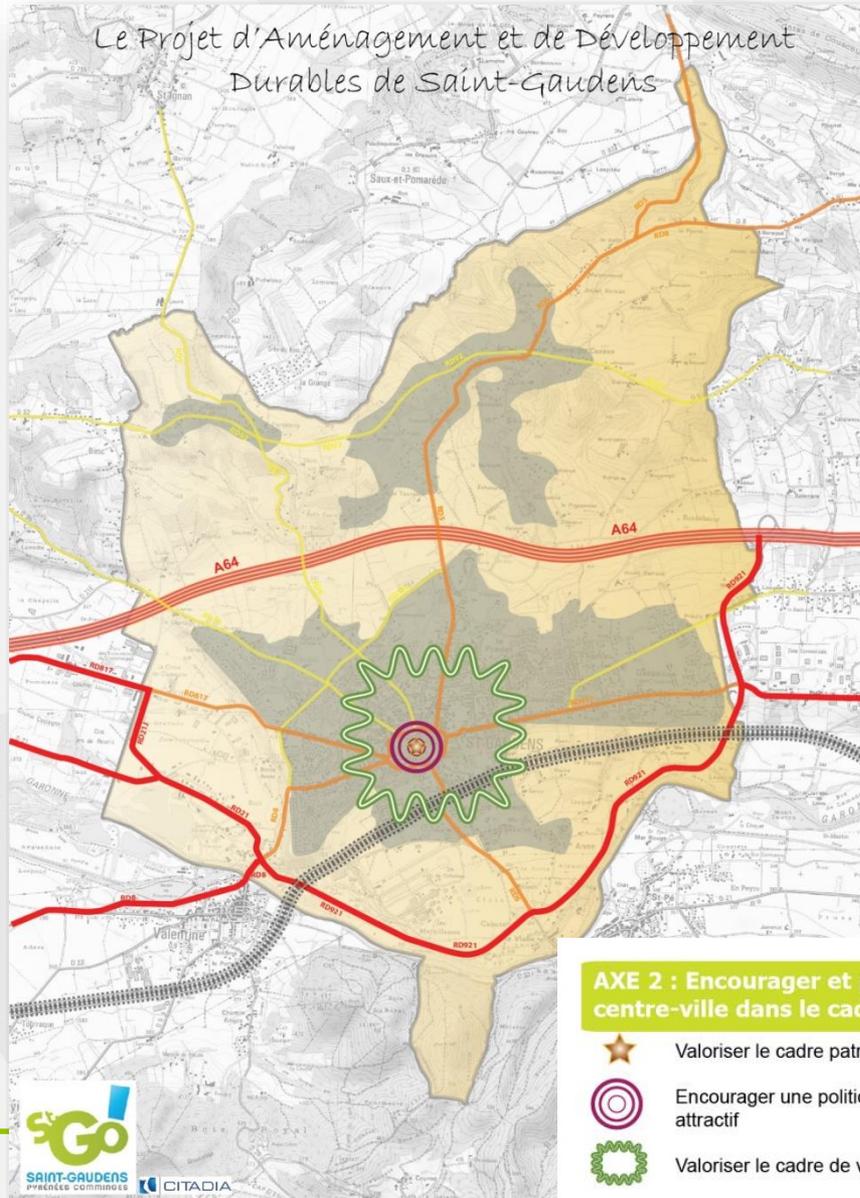
AXE 2

SAINT-GAUDENS, VILLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Principaux enjeux	Objectifs du PADD	
<p>La mise en scène des aménités locales - vecteur d'attractivité et de dynamisme d'une ville</p>	<p>Objectif n° 1 - Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre ancien de Saint-Gaudens</p>	<ul style="list-style-type: none"> Encourager le dynamisme touristique et conforter les activités commerciales autour de la Collégiale Saint-Pierre Impulser la restauration et la mise en valeur du Musée de Saint-Gaudens et du Comminges Permettre la réhabilitation de l'ancien Hôtel Ferrière Requalifier et mettre en valeur l'ancienne halle aux grains de Saint-Gaudens
<p>Mise en place d'actions concrètes en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'équipements, des déplacements, etc., pour encourager le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la revitalisation du centre urbain</p>	<p>Objectif n° 2 : Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un cœur de ville aujourd'hui moins attractif</p>	<ul style="list-style-type: none"> Rendre possible la réhabilitation et valoriser les îlots bâtis et immeubles dégradés situés en entrée de ville Redynamiser le Nord et l'Ouest de la ville par l'implantation de nouveaux équipements et services Délocaliser et reconverter le centre de tri postal situé en cœur de ville Requalifier le square Saint-Jean et trouver une complémentarité avec un équipement public à projeter Redynamiser et résorber la vacance commerciale et résidentielle de la Rue Victor Hugo Requalifier le quartier nord-ouest de la ville autour du Cinéma Le Régent et le Pôle Emploi du Saint-Gaudinois
<p>Le cadre de vie et paysager des citoyens comme facteur d'attractivité d'une ville (espaces publics/verts, végétalisation, ambiance urbaine, parcs urbains, nature en ville...)</p>	<p>Objectif n° 3 : Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir les espaces verts existants notamment en lien avec le Boulevard Jean Bepmale et l'Avenue du Président Kennedy Valoriser les espaces verts/publics autour du Tribunal de Grande Instance et du Collège Didier Daurat Conforter et encourager la plantation d'arbres et de végétation sur les différents espaces publics du centre-ville Planter des arbustes le long de la promenade du Boulevard Jean Bepmale pour limiter les vues sur le site Fibre Excellence Mettre en valeur le Boulevard Charles de Gaulle par l'aménagement d'un véritable mail planté

A. Choix retenu pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville



Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre-ancien de Saint-Gaudens



Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un coeur de ville aujourd'hui moins attractif



Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics



A. Choix retenu pour établir le PADD

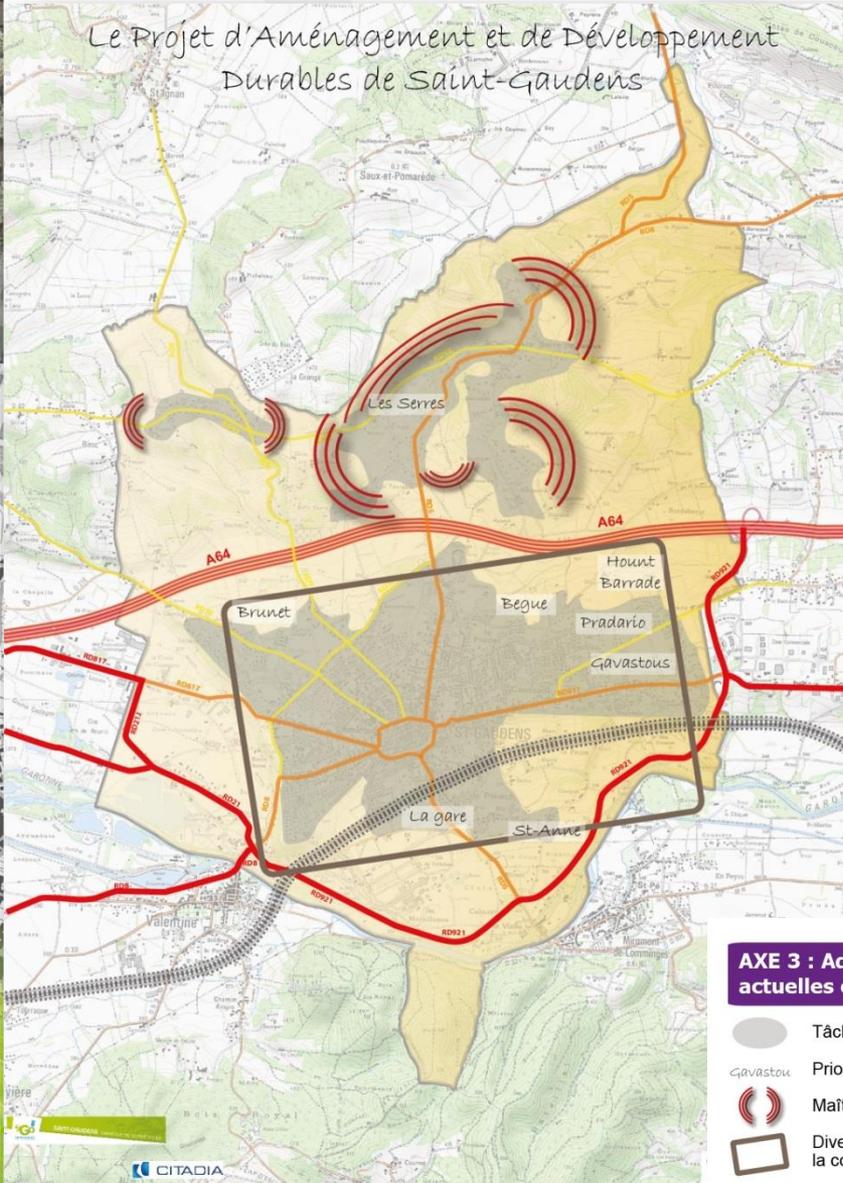
AXE 3

SAINT-GAUDENS, VILLE ENGAGÉE DANS LE LOGEMENT

Principaux enjeux	Objectifs du PADD	
<p>Une production de logements suffisante, adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins des générations actuelles et futures, poursuite de l'augmentation du nombre d'habitants, résorber la vacance</p>	<p>Objectif n° 1 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et aux moyens des populations et rééquilibrer un marché immobilier en difficulté et parfois concurrentiel entre centre et périphérie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accès social à la propriété et notamment aux primo-accédants • Encourager une action importante sur les logements vacants et/ou sous-occupés dans le centre urbain, notamment ceux situés au-dessus des commerces du centre-ville et dans le parc « de Robien » • Encourager une diversification des types de logements produits (individuel, individuel groupé, habitat intermédiaire et collectif) dans les nouvelles opérations d'aménagement
<p>Renouvellement urbain, aménagement urbain qualitatif (espace public, forme urbaine, ...), valorisation des richesses patrimoniales et architecturales, optimisation des réseaux urbains, valorisation des ZAE, valorisation du cadre de viepour une valorisation globale du cadre de vie</p>	<p>Objectif n° 2 : Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction des bâtiments</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les opérations d'aménagement (création de voies au profil adapté aux lieux, végétalisation des espaces publics et des parcelles,...) pour préserver la qualité des paysages urbains • Limiter l'urbanisation sur les secteurs de pente forte (secteurs des coteaux Nord) • Gérer le bâti existant sans pour autant autoriser de nouvelles constructions sur les secteurs d'habitat isolé dans les grands espaces agricoles et naturels • Favoriser l'urbanisation dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif et raccordables dans un avenir proche • Favoriser un habitat plus dense sur les secteurs proches du centre-ville avec des transports alternatifs à la voiture • Assurer une implantation qualitative des bâtiments d'activités et des bâtiments agricoles dans le paysage • Favoriser le développement de formes urbaines plus respectueuses de l'environnement • Utiliser dans la mesure du possible des matériaux de construction locaux (bois, pierre,...) ou produits localement (tuile canal, brique foraine,...)

A. Choix retenu pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

-  Tâche urbaine
-  GAVASTOUS Prioriser le développement du centre-ville et en continuité directe des secteurs d'extensions urbaines récentes
-  Maîtriser le développement résidentiel sur les serres dans l'enveloppe urbaine existante
-  Diversifier le parc de logements / Agir sur la vacance / Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction / Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des constructions

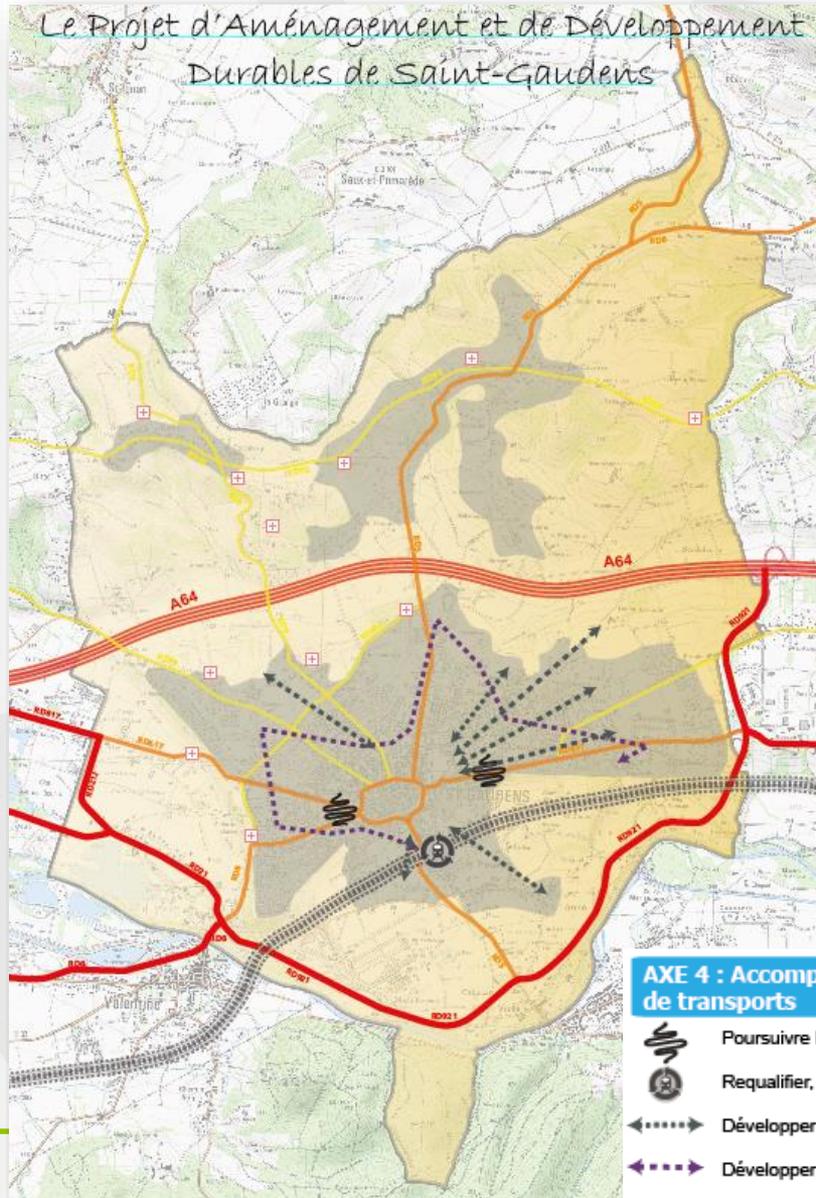
A. Choix retenu pour établir le PADD

AXE 4

SAINT-GAUDENS, VILLE MOBILE, VILLE D'ÉCHANGES

Principaux enjeux	Objectifs du PADD	
<p>Accessibilité et desserte du territoire à améliorer et à conforter</p>	<p>Objectif n° 1 : Améliorer l'accessibilité routière par un maillage optimal du territoire communal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre les actions engagées (requalification/réaménagement) sur les deux principales entrées de ville (Entrées Est et Ouest - RD817 notamment) ▪ Maîtriser l'urbanisation diffuse le long des voies départementales dans le respect des dispositions du règlement départemental de voirie ▪ Sécuriser la traversée des grandes voies de communication existantes (type RD 817, RD 5, RD 8, voie ferrée, A64) ▪ Prendre en compte la dimension « sécurité routière » et « accessibilité » dans les nouveaux projets d'aménagement urbains ▪ Promouvoir une politique de stationnement adaptée aux besoins locaux (notamment sur le centre-ville) et encourager la mutualisation des espaces de stationnement
<p>Conforter et pérenniser l'accessibilité et la desserte par les réseaux de transports en commun (interurbain, scolaire et intercommunal), intermodalité.</p>	<p>Objectif n° 2 : Désenclaver les sites stratégiques, porteurs d'emplois et d'innovation sur le territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rechercher une cohérence entre « Urbanisme / Transports » en développant l'urbanisation à proximité des zones desservies par les transports en commun (navettes de la Communauté de Communes, réseau de transports départemental, gare SNCF, etc.) ▪ Requalifier, conforter et valoriser le site de la gare SNCF de Saint-Gaudens en véritable « pôle multimodal » et développer les liaisons douces depuis ce dernier vers le centre-ville et les principaux équipements
<p>Mobilité durable renforcée : cheminements doux,</p>	<p>Objectif n° 3 : Réconcilier circulation et cadre de vie : développer et favoriser les modes de déplacements doux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter et développer les sentiers de découverte du territoire communal (Agenda 21 et Office de Tourisme) Accroître la sécurité des usagers aux abords des équipements structurants (scolaires, sportifs, récréatifs, culturels, etc.) ▪ Développer le réseau de liaisons douces (piétons/cycles) inter-quartiers (existants et futurs) et inter-équipements pour favoriser l'émergence d'une « ville de proximité » sur l'ensemble du territoire communal, et à l'intérieur des principaux pôles d'emplois (ZAE intercommunale et communale) ▪ Poursuivre l'aménagement numérique du territoire et le renforcer autour des équipements scolaires, culturels, les ZAE et les services publics

A. Choix retenu pour établir le PADD



AXE 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports



Poursuivre les actions engagées (requalification/réaménagement/mise en valeur) sur les deux principales entrées de ville



Requalifier, conforter et valoriser le site de la gare SNCF en véritable « pôle multimodal » et développer les liaisons douces



Développer le réseau de liaisons douces inter-quartiers



Développer le réseau de liaisons douces inter-équipements

A. Choix retenu pour établir le PADD

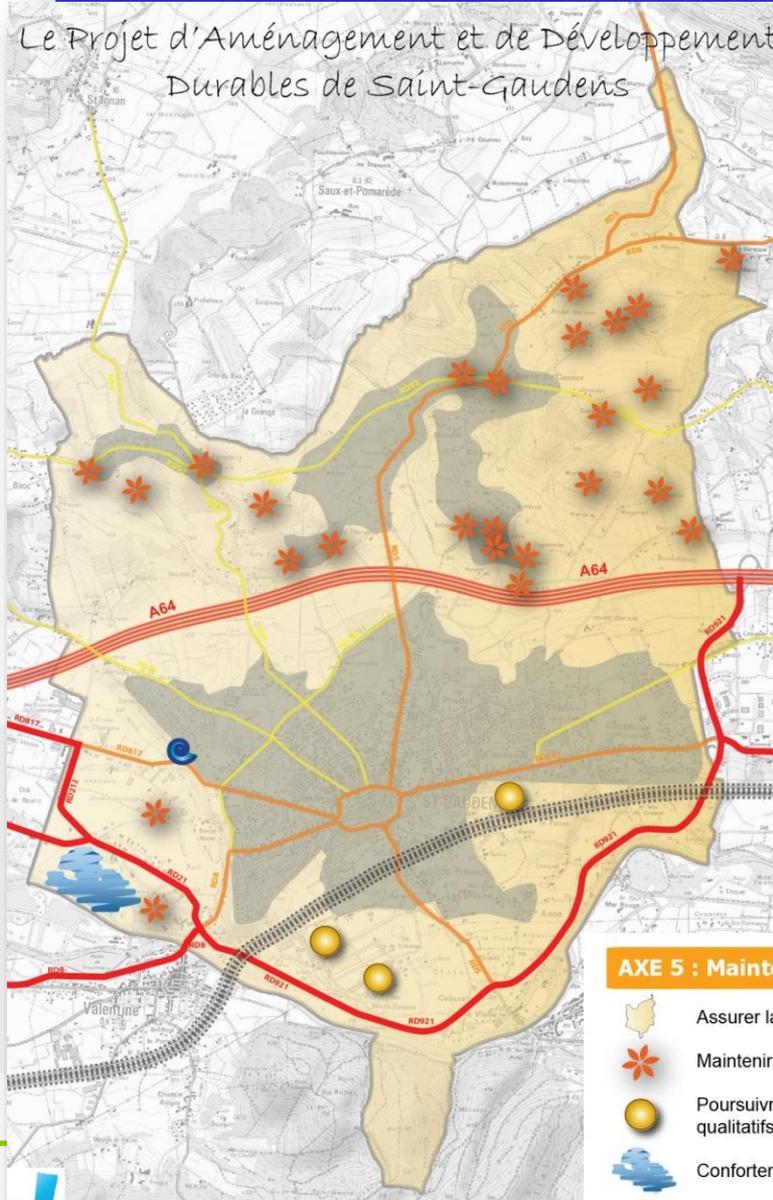
AXE 5

SAINT-GAUDENS, POLE ECONOMIQUE MAJEUR DU COMMINGES

Principaux enjeux	Objectifs du PADD	
<p>Pérenniser l'activité agricole dans le temps et l'espace, encourager la diversification de l'activité, limiter les conflits d'usage</p>	<p>Objectif n° 1 : Assurer la pérennité du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> Protéger strictement les espaces agricoles stratégiques (les terres pâturées, cultivées, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles) prenant en compte l'usage des sols et leurs évolutions dans le temps, notamment dans la plaine alluviale de la Garonne et les grandes parcelles des coteaux Préserver les surfaces existantes occupées par l'agriculture nécessaires à la pérennité et la viabilité des exploitations agricoles professionnelles Renforcer les capacités de développement des exploitations, faciliter la réalisation de projets de développement, et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs Aider à la diversification de l'activité agricole (agro-tourisme, développement des circuits courts,...) Identifier les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination
<p>Créer les conditions du maintien de l'armature commerciale, dynamiser le centre-ville, accessibilité du centre-ville, ...</p>	<p>Objectif n° 2 : Conforter et développer l'économie présentielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter et prioriser le développement de l'offre commerciale de proximité en centre-ville Permettre le développement des activités économiques (commerces, artisanat, services,...) répondant aux besoins locaux prioritairement dans le cœur de ville Poursuivre la diversification économique en renforçant l'attractivité de la commune sur le plan économique en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs : favoriser la végétalisation, gérer les perceptions paysagères, organiser le stationnement, densification, ...
<p>Valoriser les spécificités économiques locales, marketing territorial,...</p>	<p>Objectif n° 3 : Développer les équipements touristiques, valoriser le potentiel économique et élargir son rayonnement (en lien avec la démarche intercommunale de l'Office de Tourisme du Saint-Gaudinois)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Permettre le maintien voire le développement des équipements touristiques : structures d'hébergements, itinéraires de découverte du territoire, équipements et sites touristiques,... Conforter et valoriser le complexe sportif de Sède Redynamiser le camping municipal du Belvédère

A. Choix retenu pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



AXE 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

-  Assurer la pérennité du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles / Valoriser le potentiel touristique
-  Maintenir les sièges d'exploitations agricoles professionnels
-  Poursuivre la diversification économique en renforçant l'attractivité de la commune en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs
-  Conforter et valoriser le complexe sportif de Sède
-  Redynamiser le camping municipal du Belvédère

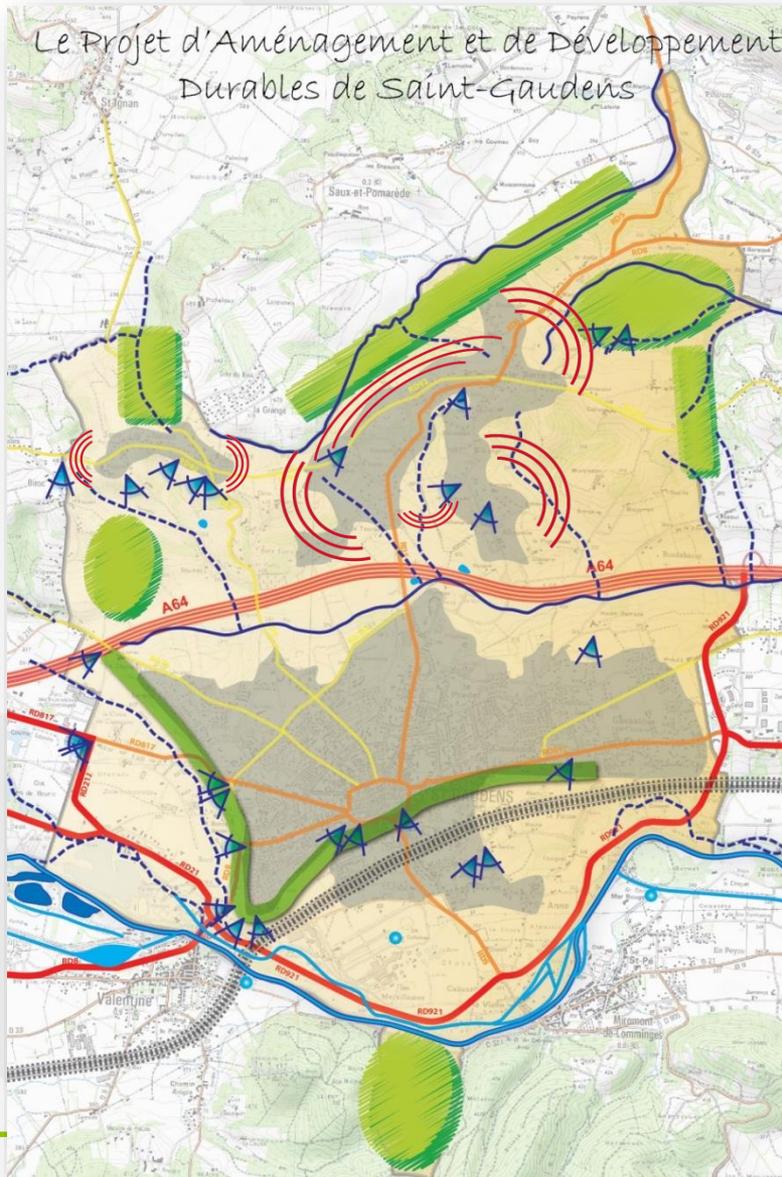
A. Choix retenu pour établir le PADD

AXE 6

SAINT-GAUDENS, VILLE DURABLE ET ENGAGÉE

Principaux enjeux	Objectifs du PADD	
<p>Grenellisation du PLU (trame verte et bleue, parcs urbains, nature en ville), valorisation de l'architecture et du patrimoine</p>	<p>Objectif n° 1 : Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie, facteurs d'attractivité et d'identité du Pays de Comminges</p>	<ul style="list-style-type: none"> Repenser les formes urbaines en encourageant la qualité paysagère et architecturale des nouveaux projets d'extension urbaine liés à l'habitat nouveau et aux activités Préserver et valoriser le patrimoine bâti d'exception : bâti isolé en zone agricole, villas du centre-ville, etc. Protéger et mettre en scène les paysages remarquables, notamment sur les secteurs de coteaux offrant des vues remarquables sur les Pyrénées et le belvédère surplombant les méandres de la Garonne Préserver les principaux cônes de vues sur la chaîne des Pyrénées (depuis les coteaux nord et le centre-ville) Mettre en valeur les espaces publics présents dans le centre-ville en tant que lieu de vie et de sociabilité Préserver et mettre en valeur les « ilots verts » dans le centre-ville Améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville
<p>Grenellisation du PLU (trame verte et bleue), mise en scène des paysages</p>	<p>Objectif n° 2 : Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue (TVB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Protéger la trame bleue : réseau hydrographique et zones humides Protéger la trame verte : protection des trois grandes entités naturelles Développer la trame verte urbaine et intégrer les réflexions sur la trame verte et bleue au sein des projets urbains Préserver et aménager la ceinture verte de la ville, notamment les revers sud et ouest et le vallon de Soumès
<p>Optimisation des réseaux, gestions et préventions contre les risques et nuisances, cadre de vie,...</p>	<p>Objectif n° 3 : Gérer durablement et économiser les ressources naturelles tout en prévenant des risques et des nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en cohérence le zonage d'assainissement collectif avec les choix de développement urbain des années à venir et poursuivre les efforts d'amélioration de gestion de l'assainissement autonome des coteaux et de la plaine Parallèlement, gérer les eaux pluviales (aspect quantitatif et qualitatif) Prendre des mesures visant à permettre une meilleure cohabitation des secteurs de développement agricole et des secteurs résidentiels Protéger les populations, les activités et les biens face aux risques naturels et technologiques connus sur le territoire communal Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures de communication Valoriser le potentiel énergétique du territoire

A. Choix retenu pour établir le PADD



En complément des actions en faveur des paysages et du cadre de vie formulées dans les axes précédents, telles que :

AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

- ★ Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre-ancien de Saint-Gaudens
- 🎯 Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un coeur de ville aujourd'hui moins attractif
- 🌿 Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics

AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

- 🏠 Tâche urbaine
- Gavastou Prioriser le développement du centre-ville et en continuité directe des secteurs d'extensions urbaines récentes
- 🏠 Maîtriser le développement résidentiel sur les serres dans l'enveloppe urbaine existante

Ménager des coupures d'urbanisation et des respirations sur les coteaux

AXE 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

- 🌿 Protéger et valoriser la trame verte structurante
- 🌿 Préserver et aménager le belvédère surplombant les méandres de la Garonne (ceinture verte du revers)
- 🏔️ Préserver les cônes de vues sur les Pyrénées
- 🌊 Protéger et valoriser la trame bleue structurante

A. Choix retenu pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Gaudens



AXE 1 : Conforter le rôle de «ville-centre» dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges

- Requalifier, densifier et aménager la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois et encourager la mixité des fonctions
- Conforter le pôle d'emplois que représente Saint-Gaudens à l'échelle du Pays de Comminges en encourageant l'implantation de filières économiques porteuses pour le territoire / Conforter le centre-ville de Saint-Gaudens
- Maîtriser le développement du pôle commercial de la ZAC des Landes
- Créer une réelle polarité autour des équipements et services existants et futurs en veillant à permettre leur développement
- Conforter et permettre le développement du « pôle santé » de Saint-Gaudens - Site de Saint-Plancard
- Permettre l'évolution du site de l'ancienne surface commerciale « E-Leclerc » en pôle d'équipements, de loisirs et de services
- Anticiper les besoins d'adaptation des équipements scolaires existants

AXE 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

- Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre-ancien de Saint-Gaudens
- Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un coeur de ville aujourd'hui moins attractif
- Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics

AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

- Tâche urbaine
- Prioriser le développement du centre-ville et en continuité directe des secteurs d'extensions urbaines récentes
- Maîtriser le développement résidentiel sur les serres dans l'enveloppe urbaine existante
- Diversifier le parc de logements / Agir sur la vacance / Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction / Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des constructions

AXE 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

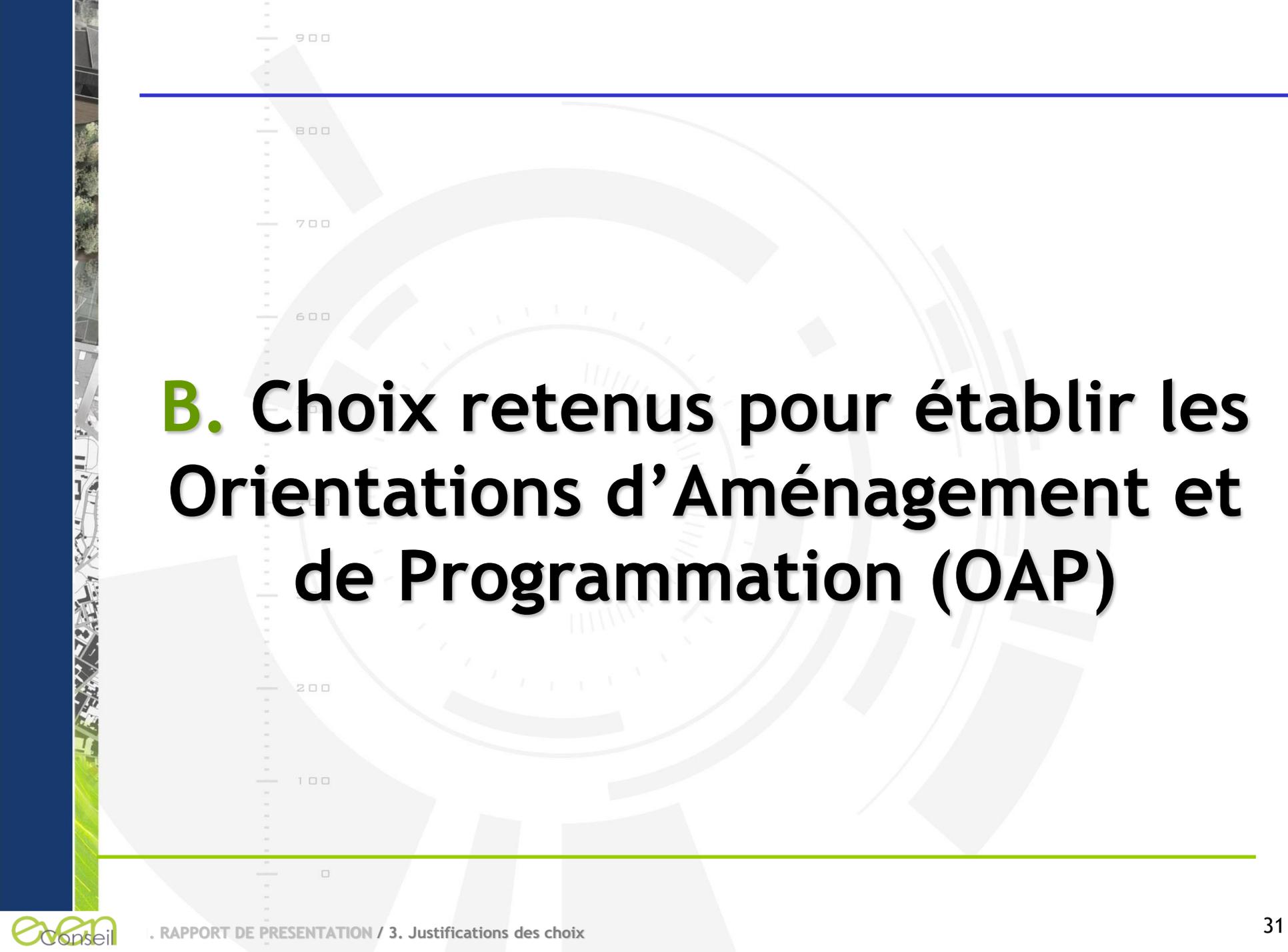
- Poursuivre les actions engagées (requalification/réaménagement/mise en valeur) sur les deux principales entrées de ville
- Requalifier, conforter et valoriser le site de la gare SNCF en véritable « pôle multimodal » et développer les liaisons douces
- Développer le réseau de liaisons douces inter-quartiers
- Développer le réseau de liaisons douces inter-équipements

AXE 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

- Assurer la pérennité du potentiel agricole, biologique et économique des terres agricoles / Valoriser le potentiel touristique
- Maintenir les sièges d'exploitations agricoles professionnels
- Poursuivre la diversification économique en renforçant l'attractivité de la commune en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs
- Conforter et valoriser le complexe sportif de Sède
- Redynamiser le camping municipal du Belvédère

AXE 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

- Protéger et valoriser la trame verte structurante
- Préserver et aménager le belvédère surplombant les méandres de la Garonne (ceinture verte du revers)
- Protéger et valoriser la trame bleue structurante
- Préserver les cônes de vues sur les Pyrénées



B. Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1. Synthèse du projet urbain de Saint-Gaudens - programmation urbaine

Les principaux secteurs de projet ont été définis au regard des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et d'une analyse :

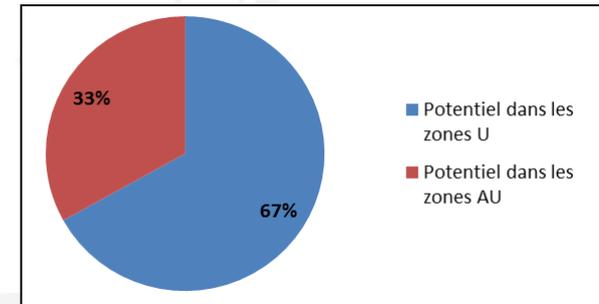
- du tissu bâti existant,
- du potentiel de densification et des enjeux de renouvellement urbain au sein des zones urbaines,
- de chaque zone à urbaniser du POS anciennement en vigueur.

Chaque secteur de développement définis dans le projet de PLU a en effet été regardé au regard de plusieurs critères :

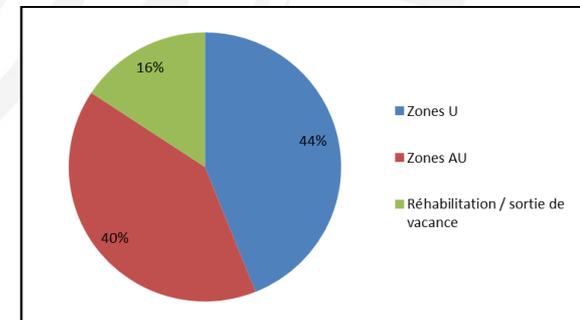
- La présence des réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité) ;
- L'occupation agricole, notamment la présence ou non d'îlots PAC ;
- Les enjeux environnementaux et paysagers ;
- La localisation à proximité des équipements, services et commerces présents sur la commune ;
- La présence d'une desserte en transports collectifs (réseau de transports départemental, interurbain et scolaire) ;
- Les projets en cours ou finalisés récemment ;
- Les problèmes liés à la rétention foncière et à la disponibilité des terrains à court et/ou moyen terme ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (risques, monument historique, etc.).

Le projet urbain du PLU de Saint-Gaudens traduit clairement l'objectif inscrit au PADD de renouveler la ville sur elle-même.

La part du potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines à vocation d'habitat représente plus de 68% du foncier mobilisable sur le PLU à vocation d'habitat et à l'horizon 2026.



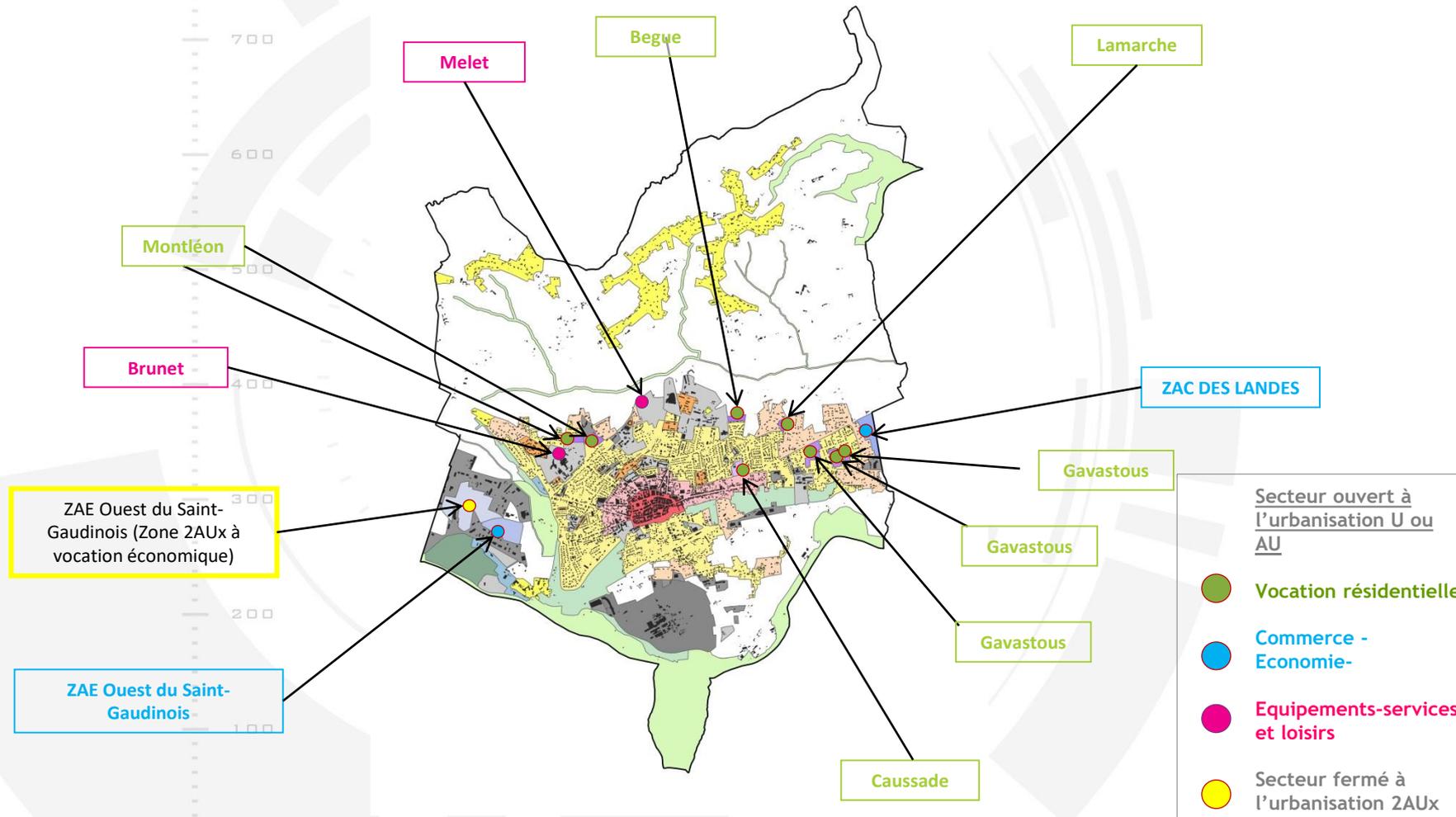
Concernant l'habitat, la réhabilitation et la sortie de vacance représente 16% du potentiel de production de logements et les terrains disponibles / emprises mutables au sein des zones urbaines représentent quant à eux 44%. Le potentiel de renouvellement urbain et de densification du PLU regroupe ainsi 60% du potentiel offert par le PLU à des fins d'habitat.



B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1. Synthèse du projet urbain de Saint-Gaudens - programmation urbaine

Au regard de ces éléments, les principaux secteurs de projets urbains retenus par la municipalité de Saint-Gaudens sont :



B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

□ LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones AU et sur certains sites à enjeux, notamment de renouvellement urbain, sur les zones urbaines ainsi que sur les zones à vocation économique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent préciser :

- les principes d'accès et de desserte afin de hiérarchiser le réseau viaire et les principes de liaisons douces.
- les principes d'occupation de l'espace qu'il s'agisse d'habitat (densité, implantation, ...), d'activités économiques ou d'équipements.
- les principes paysagers et environnementaux sont proposés afin de créer des espaces verts, espaces publics, alignements arborés, et de maintenir également les boisements/haies existant(e)s.

La trame végétale environnante, les espaces agricoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes, les objectifs de diversification du parc de logement sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs (Cf. pièce 5 du dossier de PLU).

Afin de faciliter la prise de décision des élus, chaque secteur de projet a fait l'objet d'une réflexion sur les aménagements possibles et souhaités.

Il est important de préciser que les principes en termes de densités et de formes urbaines ont été adaptés sur chaque secteur selon leur localisation et leurs caractéristiques. Par exemple, il a été recherché une densité plus élevée sur les secteurs à proximité du centre-ville.

Seuls les secteurs ouverts directement à l'urbanisation (zones U et AU) sont intégrés dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 5 du présent PLU) et sont donc opposables aux tiers.

Légende

	Habitat : Ilot de logements intermédiaires (petits collectifs) > 45 à 55 logements par hectare		Espace vert / Espace tampon existant à préserver ou à créer
	Habitat : Ilot de logements individuels groupés denses > 22 à 27 logements par hectare		Liaisons douces à conforter ou à créer
	Habitat : Ilot de logements individuels relativement denses > 14 à 16 logements par hectare		Lisière / haie végétale à créer
	Espace public à créer		Végétation existante à maintenir et à valoriser
	Espace de parking public existant à maintenir		Potential de connexion à la trame jardins existante (à titre indicatif)
	Voirie de desserte principale à créer ou à renforcer		Limite des secteurs AU
	Voirie de desserte résidentielle à créer ou à renforcer		
	Emprise foncière à préserver pour la réalisation future de voiries et/ou cheminements piétons		

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Légende

- Potentiel AU
- Potentiel U
- Parcelles entières
- Division parcellaire



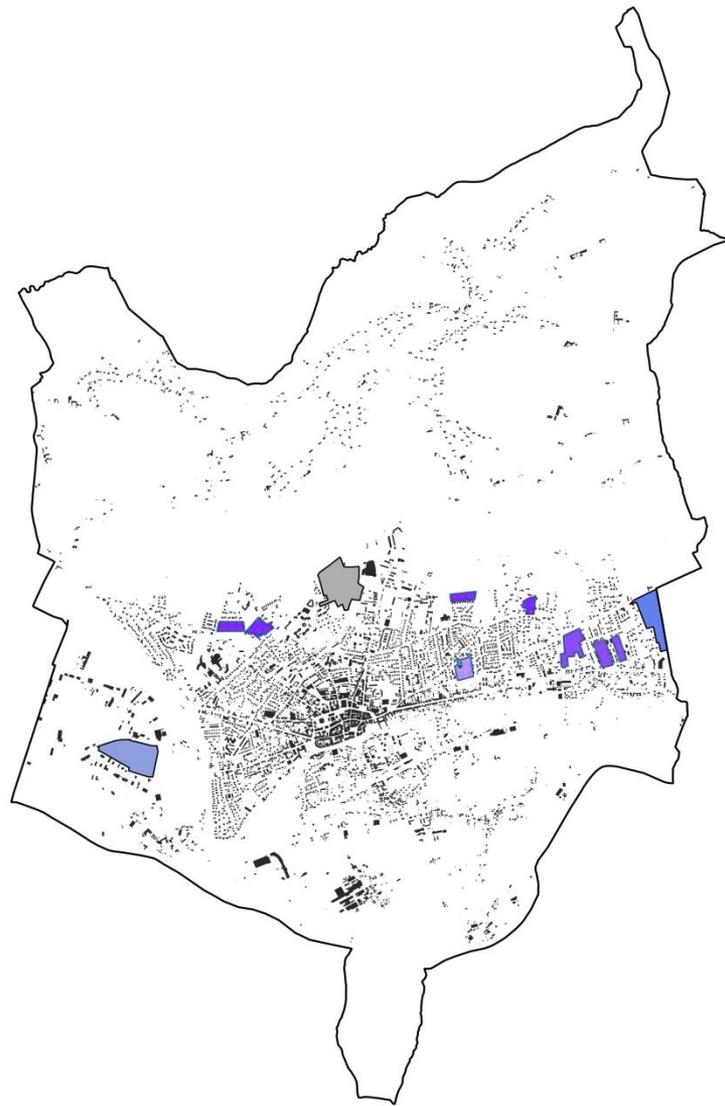
Sont présentés ci-dessus les surfaces disponibles du PLU au sein des zones urbaines et les zones AU (ouvertes à court/moyen terme). Cette carte permet de mettre en exergue le choix de la municipalité de recentrer l'urbanisation au sein ou en continuité directe de l'espace aggloméré.

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Conformément aux objectifs fixés dans le PADD, la municipalité a fait le choix de recentrer prioritairement l'urbanisation sur la ville de Saint-Gaudens (partie Sud). Dans une moindre mesure, il reste quelques disponibilités foncières sur la partie des Serres de Nérous (partie Nord). Il s'agit pour l'essentiel de comblement de dents creuses existantes sur ce secteur. Les surfaces constructibles sur la partie Nord du territoire de Saint-Gaudens ont été très largement réduites par rapport au POS qui prévoyait plus de 61 ha à l'urbanisation (en zone UCb, IINA et NB). Le PLU en prévoit 21 ha, soit 40 ha de moins. L'effort de réduction des surfaces constructibles sur les Serres est à relever.

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



☐ VUE D'ENSEMBLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les secteurs U sont :

- terrains libres en zone urbaine et potentiel de densification : dents creuses en division parcellaire ou parcelles entières,...

Les secteurs AU sont :

- Montléon (habitat)
- Begue (habitat)
- Caussades (mixte à dominante d'habitat)
- Gavastous (habitat)
- Lamarche (habitat)
- Extension de la ZAC des Landes (vocation commerciale)
- Extension de la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois de compétence intercommunale (vocation économique)

Les secteurs 2AU sont :

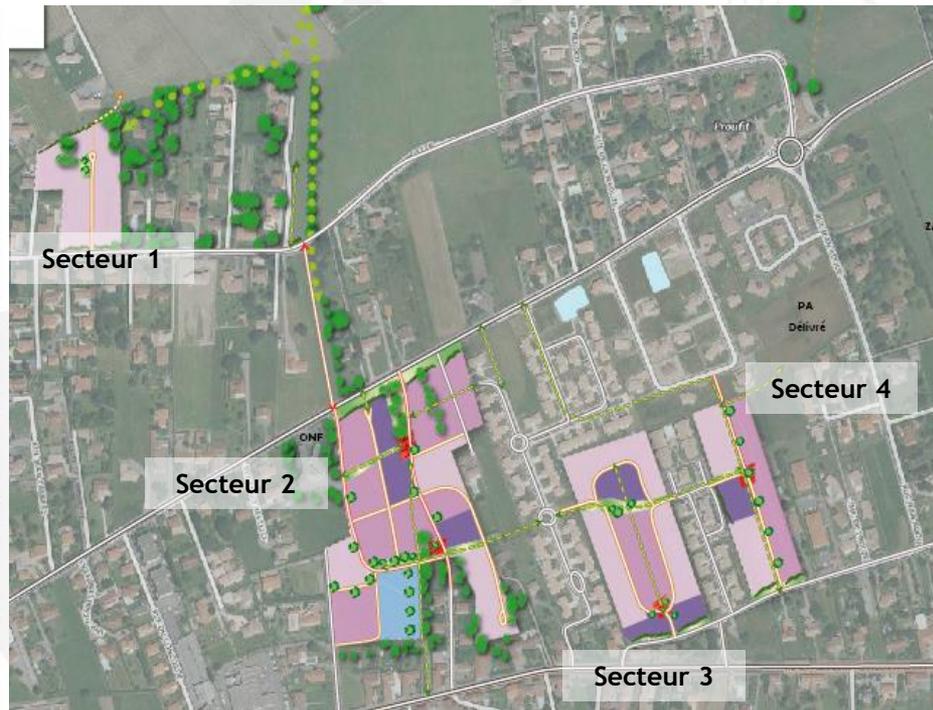
- Extension de la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois (économie)

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

□ LE SECTEUR DE HOUNT-BARRADE - CHAPEAU - PROUFIT

Etat des lieux :

Secteur 1 : Le site n°1 est localisé sur la frange Est de la Ville de Saint-Gaudens. Il est situé Rue du Docteur Schweitzer et représente une surface totale de 1,12 Ha. Il est inséré dans un tissu bâti relativement dense composé majoritairement de maisons individuelles pavillonnaires. Le site présente un relief plat et son orientation Nord/Sud permet de maintenir de vues intéressantes sur les coteaux Nord de Saint-Gaudens (Les Serres de Nérus). Sa localisation géographique dans l'espace agglomérée lui confère une attractivité résidentielle certaine du fait de sa proximité avec le cœur de ville regroupant commerces, services et équipements publics, avec les équipements scolaires (Lycée, école des Caussades, école de Gavastou,...). Ce secteur est proche également de la bretelle d'autoroute A64 (en direction de Toulouse et Pau) et à moins de 2 km de la gare SNCF de Saint-Gaudens. Le secteur 1 est raccordé aux principaux réseaux urbains (électricité, assainissement et eau potable) présents le long de la Rue du Docteur Schweitzer, soit au droit de la zone AU. Les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir cette future zone résidentielle.



Source : Site Internet - Géoportail

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

□ LE SECTEUR DE HOUNT-BARRADE - CHAPEAU - PROUFIT

Etat des lieux :

Secteur 2 : Le site n°2 est localisé sur la frange Est de la ville de Saint-Gaudens et est implanté entre la Route de Landorthe et l'Avenue du Président François Mitterrand. Il occupe une surface de 3,73 ha. Son orientation permet également d'observer des vues sur la chaîne des Pyrénées. Le site bénéficie d'une localisation géographique stratégique à proximité immédiate du Lycée d'enseignement général de Saint-Gaudens mais également des écoles primaires et maternelles. Il est inséré dans un tissu urbain dense (maisons mitoyennes, petit collectif et maison individuelle pure). Aucune parcelle n'est identifiée à la PAC.

Secteur 3 : Le site n°3 est localisé sur la frange Est de la Ville de Saint-Gaudens à proximité de la principale entrée de ville (en direction de Toulouse). Il est situé Rue du Jean Adoue et représente une surface totale de 2,26 Ha. Il est inséré dans un tissu urbain dense (maisons mitoyennes, petit collectif et maison individuelle pure). Le site présente un relief plat et son orientation N-O/S-E permet de maintenir des percées visuelles sur la chaîne des Pyrénées et sur les coteaux Nord. Sa localisation géographique lui confère une attractivité résidentielle certaine du fait de sa proximité avec le cœur de ville regroupant commerces, services et équipements publics, avec les équipements scolaires (Lycée, école des Caussades, école de Gavastous,...). Il est raccordé aux principaux réseaux urbains présents le long de la Rue du Docteur Schweitzer. Les réseaux présentent une capacité suffisante au droit de la zone pour desservir cette future zone résidentielle. Les parcelles sont identifiées à la PAC 2012 et sont cultivées (Cf. Photo ci-contre).

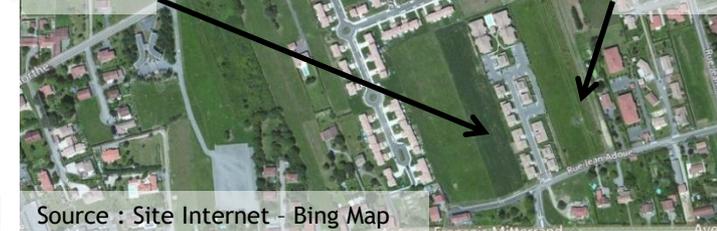
Secteur 4 : Le site n°4 est localisé également sur la partie Est de la Ville de Saint-Gaudens et inséré entre la Rue du Docteur Schweitzer et la Route de Landorthe - Rue Jean Adoue. Il occupe une surface totale de 1,36 ha. Ce site est compris dans un ensemble bâti dense à vocation résidentielle. Sa localisation géographique à proximité immédiate de l'échangeur A64, mais également proche du centre-ville et des principaux équipements, commerces et services lui confère une attractivité certaine. Ce secteur est raccordé aux principaux réseaux urbains (électricité, assainissement et eau potable) en capacité suffisante pour desservir ce futur secteur à vocation résidentielle. Les parcelles sont identifiées à la PAC 2012 et sont cultivées (Cf. Photo ci-dessous).

Site n°2



Source : Site Internet - Google Maps

Site n°5



Site n°6

Source : Site Internet - Bing Map

Site n°3



Source : Site Internet - Google maps

Site n°4



Source : Site Internet - Google maps

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

□ LE SECTEUR DE HOUNT-BARRADE - CHAPEAU - PROUFIT

Enjeux et objectifs :

Conformément aux objectifs définis dans le PADD, l'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ces secteurs afin de :

- Répondre aux besoins en nouveaux logements pour la population dans un objectif de diversification de l'offre ;
- Préserver l'identité de ces secteurs, mettre en scène les ambiances paysagères et préserver les éléments paysagers existants (support de la trame verte et bleue en milieu urbain) ;
- Préserver et mettre en valeur les vues remarquables sur la chaîne des Pyrénées et les coteaux de Nord de Saint-Gaudens ;
- Investir de manière qualitative les terrains disponibles à l'intérieur des quartiers résidentiels existants et à proximité des principaux équipements et services publics ou privés (existants ou projetés) en proposant des espaces publics, véritables lieux de convivialité et d'échanges ;
- Limiter les impacts du développement urbain sur l'environnement et les paysages en privilégiant le développement au sein ou en continuité directe de la tâche urbaine (conforter le développement résidentielle dans l'enveloppe urbaine existante) ;
- Poursuivre et consolider le réseau de déplacements doux de la commune.

Parti d'aménagement retenu :

Le parti d'aménagement retenu par la municipalité :

- Définir une ossature urbaine dense et structurée pour le centre-ville de Saint-Gaudens et réaliser une « greffe urbaine » entre les nouveaux quartiers projetés et ceux déjà existants ;
- Proposer des formes urbaines diversifiées (logement individuel, habitat intermédiaire et petit collectif) répondant aux besoins des générations actuelles et futures et aux évolutions de la composition des ménages ;
- Encourager la mixité sociale et urbaine dans chaque opération ;
- Encourager la densité notamment pour les îlots en habitat dense (petit collectif, habitat intermédiaire et logement individuel mitoyen) en imposant un principe général d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques ou bien en autorisant un léger recul depuis ces dernières ;
- Connecter autant que possible les différents quartiers entre eux (+ connexion inter-quartiers / inter-équipements) à la fois pour les circulations automobiles et douces, ce qui nécessite un travail de hiérarchisation des voiries (voies structurantes, voies résidentielles,...) ;
- Travailler sur le profil et l'orientation des voiries à créer pour maintenir les cônes de vues sur la chaîne des Pyrénées et les coteaux nord et encourager les plantations d'arbres en alignement des voies structurantes ;
- Valoriser le cadre de vie des habitants en intégrant des espaces publics paysagers au cœur des opérations, en protégeant les éléments végétaux existants et en travaillant aussi sur les franges urbaines ;
- ...

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

LA PROGRAMMATION URBAINE SUR LE SECTEUR DE HOUNT-BARRADE - CHAPEAU - PROUFIT

OAP		ST GAUDENS		
		VRD et espace vert en %		
SECTEUR 1	Surface de la zone (brute):	1,12 ha	14	
Numéro ilot	Type de construction	Surface nette	densité nette attendue	Nombre de logements attendus
1	Maison ind. Pure	0,42	15	6
2	Maison ind. Pure	0,48	15	7
3	Maison ind. Pure	0,07	15	1
TOTAL		0,96	15,0	14
		Densité Brute		12,9

		VRD et espace vert en %		
SECTEUR 3	Surface de la zone (brute):	2,26 ha	23	
Numéro ilot	Type de construction	Surface nette	densité nette attendue	Nombre de logements attendus
30	Maison ind. Pure	0,33	15	5
31	Maison ind. Pure	0,40	15	6
32	Habitat. Inter	0,15	50	8
33	Maison ind. Groupée	0,40	30	12
34	Maison ind. Pure	0,26	15	4
35	Habitat. Inter	0,09	50	4
36	Habitat. Inter	0,11	50	5
TOTAL		1,73	25,5	44
		Densité Brute		20
TOTAL	SECTEUR CONFONDU	6,68	25,0	167
		Densité Brute		19,7

		VRD et espace vert en %		
SECTEUR 2	Surface de la zone (brute):	3,73 ha	24	
Numéro ilot	Type de construction	Surface nette	densité nette attendue	Nombre de logements attendus
13	Maison ind. Groupée	0,20	30	6
14	Habitat Inter.	0,13	50	7
15	Maison ind. Groupée	0,17	30	5
16	Maison ind. Groupée	0,20	30	6
17	Maison ind. Groupée	0,17	30	5
18	Maison ind. Groupée	0,18	30	5
19	Habitat Inter.	0,15	50	7
20	Maison ind. Pure	0,21	15	3
21	Maison ind. Groupée	0,18	30	5
22	Maison ind. Groupée	0,19	30	6
23	Habitat Inter.	0,12	50	6
24	Maison ind. Pure	0,38	15	6
25	Maison ind. Groupée	0,26	30	8
26	Maison ind. Pure	0,18	15	3
27	Maison ind. Groupée	0,12	30	4
TOTAL		2,85	28,7	82
		Densité Brute		22
		VRD et espace vert en %		
SECTEUR 4	Surface de la zone (brute):	1,36 ha	17	
Numéro ilot	Type de construction	Surface nette	densité nette attendue	Nombre de logements attendus
40	Maison ind. Pure	0,26	15	4
41	Maison ind. Groupée	0,48	25	12
42	Habitat Int.	0,14	50	7
43	Maison ind. Pure	0,25	15	4
TOTAL		1,13	23,5	27
		Densité Brute		20

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

□ LE SECTEUR DES CAUSSADES

Etat des lieux :

Secteur des Caussades: Le site est localisé sur la frange Est de la Ville de Saint-Gaudens en continuité directe de l'hyper centre-ville. Il est implanté entre la Rue des Caussade et l'Avenue du Président François Mitterrand. Il occupe une surface totale de 3,13 ha dont une partie est classée en zone UA et la seconde en zone AUa. Ce secteur bénéficie d'une situation stratégique car situé à proximité immédiate du centre-ville (lieu de concentration des équipements, services et commerces et emplois). Il est inséré dans un tissu bâti très dense, à l'image des centres urbains. Ce tissu est composé majoritairement de maisons de ville, petit collectif et habitat groupé. Le site présente un relief plat et son orientation Nord/Sud ne permet pas de maintenir des vues sur la chaîne des Pyrénées et les coteaux Nord de Saint-Gaudens, car étant inséré dans un tissu bâti dense. Ce secteur est localisé sur la principale entrée de ville de Saint-Gaudens qui a vocation à devenir un véritable boulevard urbain dense (travaux en cours sur l'Avenue François Mitterrand). Ce site est stratégique de part sa proximité avec la bretelle d'autoroute A64 (en direction de Toulouse et Pau) et la gare SNCF. Le secteur est raccordé aux principaux réseaux urbains (électricité et eau potable). Néanmoins, une extension du réseau d'assainissement est prévue pour amener le réseau au droit de la zone. Les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir cette future zone mixte à dominante résidentielle. Sur ce site est implanté un château d'eau.



Source : Site Internet - Google maps



Source : Site Internet - Google maps

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

□ LE SECTEUR DES CAUSSADES

Enjeux et objectifs :

Conformément aux objectifs définis dans le PADD, l'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ces secteurs afin de :

- Répondre aux besoins en nouveaux logements pour la population dans un objectif de diversification de l'offre au plus près des équipements, services, commerces et emplois ;
- Mettre en valeur l'ambiance paysagère et préserver les éléments paysagers existants (support de la trame verte et bleue en milieu urbain) ;
- Investir de manière qualitative les terrains disponibles à l'intérieur des quartiers résidentiels existants périphériques et à proximité des principaux équipements et services publics ou privés (existants ou projetés) en proposant des espaces publics et espaces verts de respiration, véritables lieux de convivialité, d'échanges et de lien social ;
- Limiter les impacts du développement urbain sur l'environnement et les paysages en privilégiant le développement au sein de la tâche urbaine de Saint-Gaudens (conforter le développement résidentielle dans l'enveloppe urbaine existante) ;
- Poursuivre et consolider le réseau de déplacements doux de la commune en connectant les quartiers entre eux.

Parti d'aménagement retenu :

Le parti d'aménagement retenu par la municipalité :

- Aménager un quartier urbain dense et structurée en continuité directe du centre-ville de Saint-Gaudens et opérer une véritable « greffe urbaine » entre les nouveaux quartiers projetés et ceux déjà existants ;
- Proposer des formes urbaines denses et diversifiées (habitat intermédiaire et petit collectif) répondant aux besoins des ménages ;
- Encourager la mixité sociale et urbaine dans cette opération d'aménagement proche du centre-ville ;
- Encourager la densité notamment pour les ilots en habitat dense (petit collectif et habitat intermédiaire) en imposant un principe général d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques ou bien en autorisant un léger recul depuis ces dernières ;
- Connecter autant que possible les différents quartiers entre eux (+ connexion inter-quartiers / inter-équipements) à la fois pour les circulations automobiles et douces, ce qui nécessite un travail de hiérarchisation des voiries (voies structurantes, voies résidentielles,...). Pour cela, il est prévu un emplacement réservé au document graphique pour la création d'une nouvelle voie permettant de relier la Rue Paul Sabatier, la Rue Louis Bleriot et la Rue Paul Comet. Il n'est pas prévu de créer une nouvelle sortie sur l'Avenue du président François Mitterrand. Pour ce qui est des liaisons douces, il est prévu des cheminements qui permettront de relier la Rue des Caussades, l'Avenue du Président François Mitterrand, la Rue du Général Compans et la Rue Jean Suberville.
- Valoriser le cadre de vie des habitants en intégrant des espaces publics paysagers au cœur de l'opération, en protégeant les éléments végétaux existants et en travaillant également sur les franges urbaines avec les secteurs limitrophes. Une attention particulière est portée à l'insertion paysagère de cette opération dans le tissu bâti existant ;
- ...

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

LA PROGRAMMATION URBAINE SUR LE SECTEUR DES CAUSSADES

SECTEUR	Surface de la zone (brute):	3,13 ha	VRD et espace vert en %	
			40	
Numéro ilot	Type de construction	Surface nette	densité nette attendue	Nombre de logements attendus
1	Maison ind. Groupée	0,38	70	27
2	Collectif	0,94	70	66
3	Maison ind. Groupée	0,28	30	8
4	Maison ind. Groupée	0,29	30	9
TOTAL		1,88	58,0	109
		Densité Brute		34,9

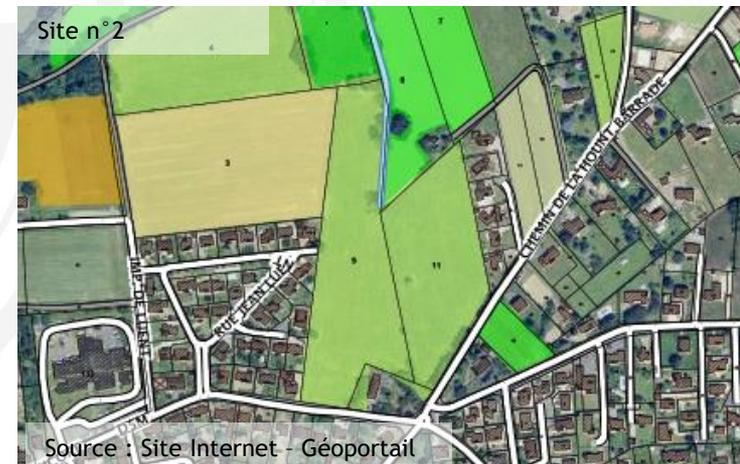


B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

□ LE SECTEUR DE BEGUE ET LAMARCHE

Etat des lieux :

Secteur 2 : Le secteur est localisé sur la frange Nord-Est de la Ville de Saint-Gaudens en limite avec l'espace agricole. Il est implanté dans la continuité du Chemin de la Hount-Barrade. Il occupe une surface totale de 0,79 ha. Ce secteur bénéficie d'une situation géographique intéressante à l'image du secteur 1. Il est inséré dans un ensemble bâti pavillonnaire peu dense composé de maisons individuelles. Le site présente un relief plat et son orientation Nord/Sud permet d'observer des vues privilégiées sur les coteaux Nord de Saint-Gaudens (Serres de Nérous). Le secteur est raccordé aux principaux réseaux urbains (électricité et eau potable) présents au droit de la zone AU. Le secteur n'est actuellement pas raccordé à l'assainissement collectif, néanmoins, l'extension du réseau le long du Chemin de Hount Barrade fait partie du plan pluriannuel d'action 2016 de la Ville de Saint-Gaudens. Les réseaux d'eau potable et d'électricité présentent quant à eux une capacité suffisante pour desservir cette future zone à vocation résidentielle. Les parcelles sont identifiées à la PAC 2012.



B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

□ LE SECTEUR DE BEGUE / LAMARCHE

Enjeux et objectifs :

Conformément aux objectifs définis dans le PADD, l'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ces secteurs afin de :

- Répondre aux besoins en nouveaux logements pour la population dans un objectif de maintien des formes urbaines existantes ;
- Mettre en valeur l'ambiance paysagère et préserver les éléments paysagers existants (support de la trame verte et bleue en milieu urbain) ;
- Investir de manière qualitative les terrains disponibles à l'intérieur des quartiers résidentiels existants périphériques et à proximité des principaux équipements et services publics ou privés (existants ou projetés) en proposant des espaces publics et espaces verts de respiration, véritables lieux de convivialité, d'échanges et de lien social ;
- Limiter les impacts du développement urbain sur l'environnement et les paysages en privilégiant le développement au sein et en continuité directe de la tâche urbaine de Saint-Gaudens (conforter le développement résidentielle dans l'enveloppe urbaine existante) ;
- Poursuivre et consolider le réseau de déplacements doux de la commune en connectant les quartiers entre eux et vers les principaux pôles d'équipements.

Parti d'aménagement retenu :

Le parti d'aménagement retenu par la municipalité :

- Aménager un quartier urbain pavillonnaire en continuité du centre-ville de Saint-Gaudens et opérer une « greffe urbaine » entre les nouveaux quartiers projetés et ceux déjà existants ;
- Proposer des formes urbaines peu denses (logement individuel majoritairement) répondant aux besoins des ménages et tout en respectant les sensibilités environnementales et paysagères du site (absence de réseau d'assainissement collectif et gestion des franges entre espace urbanisé et espace agricole) ;
- Connecter autant que possible les différents quartiers entre eux (+ connexion inter-quartiers / inter-équipements) à la fois pour les circulations automobiles et douces, ce qui nécessite un travail de hiérarchisation des voiries (voies structurantes, voies résidentielles,...). Pour cela, il est prévu dans chaque opération de maintenir une ou des emprise(s) foncière(s) pour permettre à plus long terme de connecter ces différents quartiers résidentiels entre eux. Pour ce qui est des liaisons douces, il est prévu des cheminements qui permettront de relier utilement les quartiers entre eux, les équipements et services de la Ville. Plusieurs emplacements ont été matérialisés au document graphique en ce sens.
- Valoriser le cadre de vie des habitants en intégrant des espaces publics paysagers au cœur de l'opération, en protégeant les éléments végétaux existants et en travaillant également sur les franges urbaines avec les secteurs agricoles et naturels limitrophes. Une attention particulière est portée à l'insertion paysagère des futures constructions dans leur environnement ;
- ...

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

SECTEUR 1		Surface de la zone (brute):		VRD et espace vert en %
		1,25 ha		15
Numéro ilot	Type de construction	Surface nette	densité nette attendue	Nombre de logements attendus
1	Maison ind. Pure	0,46	15	7
2	Maison ind. Pure	0,28	15	4
3	Maison ind. Pure	0,33	15	5
TOTAL		1,06	15,0	16
		Densité Brute	12,8	

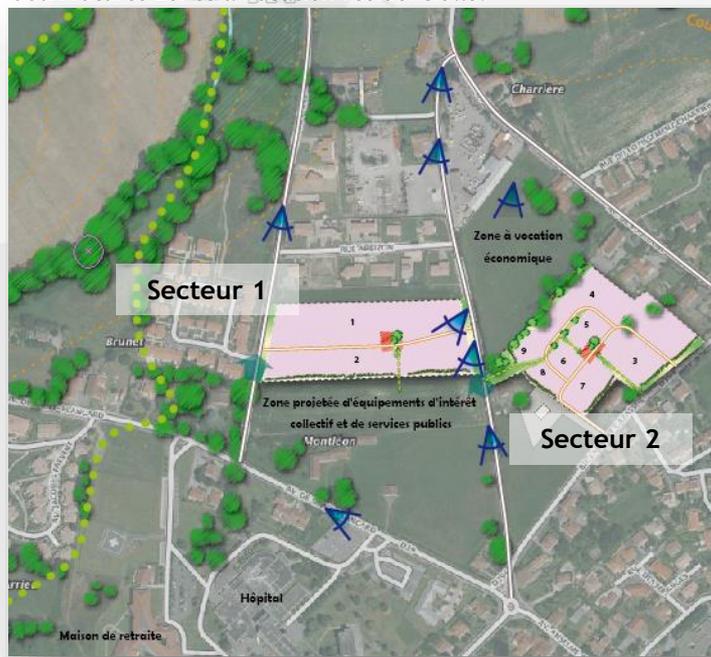
SECTEUR 2		Surface de la zone (brute):		VRD et espace vert en %
		0,79 ha		18
Numéro ilot	Type de construction	Surface nette	densité nette attendue	Nombre de logements attendus
8	Maison ind. Pure	0,34	15	5
9	Maison ind. Pure	0,31	15	5
TOTAL		0,65	15,0	10
		Densité Brute	12,3	
TOTAL	SECTEUR CONFONDU	1,71	15,0	26
		Densité Brute	12,6	

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

LE SECTEUR DE BRUNET/MONTLEON

Etat des lieux :

Secteurs 1 & 2 : Les secteurs de Brunet/Montléon sont localisés sur la frange Nord-Ouest de la Ville de Saint-Gaudens. Ils sont situés à l'interface entre la Rue Toulouse Lautrec, la Rue Chiré, l'Avenue de Saint-Plancard, le boulevard Laurent Cazassus et l'Avenue de Boulogne. Ils occupent une surface totale de 3,12 ha (secteur 1 : 1,3 ha et secteur 2 : 1,82 ha). Ces secteurs bénéficient d'une situation géographique attractive car situés à proximité immédiate du centre hospitalier Comminges Pyrénées et de nombreux équipements structurants de la Ville de la ville de Saint-Gaudens, tels que maison de retraite, lycée, écoles,... Ces secteurs sont proches de la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois, constituant le pôle d'emplois à l'échelle du Pays de Comminges. Ils sont insérés dans un tissu bâti pavillonnaire moyennement dense composé de maisons individuelles et mitoyennes. Les deux sites présentent un relief plat et leur orientation N/S et N-O/S-E permet d'observer des vues remarquables sur la chaîne des Pyrénées et sur les coteaux Nord de Saint-Gaudens. Les secteurs sont raccordés aux principaux réseaux urbains (électricité et eau potable) présents au droit des zones AU. Le secteur n°1 n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Une extension du réseau est prévue à court terme dans le programme pluriannuel d'actions de la municipalité en 2016 pour une extension du réseau le long de la Rue Toulouse Lautrec. Les réseaux d'eau potable et d'électricité présentent une capacité suffisante pour desservir ces deux futures zones à vocation résidentielle.



B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

□ LE SECTEUR DE BEGUE / MONTLÉON

Enjeux et objectifs :

Conformément aux objectifs définis dans le PADD, l'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ces secteurs afin de :

- Répondre aux besoins en nouveaux logements pour la population dans un objectif de maintien des formes urbaines existantes ;
- Mettre en valeur l'ambiance paysagère et préserver les éléments paysagers existants (support de la trame verte et bleue en milieu urbain) ;
- Investir de manière qualitative les terrains disponibles à l'intérieur des quartiers résidentiels existants périphériques et à proximité des principaux équipements et services publics ou privés (existants ou projetés) en proposant des espaces publics et espaces verts de respiration, véritables lieux de convivialité, d'échanges et de lien social ;
- Limiter les impacts du développement urbain sur l'environnement et les paysages en privilégiant le développement au sein et en continuité directe de la tâche urbaine de Saint-Gaudens (conforter le développement résidentielle dans l'enveloppe urbaine existante) ;
- Poursuivre et consolider le réseau de déplacements doux de la commune en connectant les quartiers entre eux et vers les principaux pôles d'équipements.

Parti d'aménagement retenu :

Le parti d'aménagement retenu par la municipalité :

- Aménager un quartier urbain pavillonnaire en continuité du centre-ville de Saint-Gaudens et opérer une « greffe urbaine » entre les nouveaux quartiers projetés et ceux déjà existants ;
- Poursuivre les formes urbaines produites dans le secteur (logement individuel majoritairement) en encourageant une légère densification pour répondre aux besoins des ménages ;
- Respecter les sensibilités environnementales et paysagères du site (absence de réseau d'assainissement collectif et gestion des franges entre espace urbanisé à vocation résidentielle et espace urbanisé à vocation économique) ;
- Connecter autant que possible les différents quartiers entre eux (+ connexion inter-quartiers / inter-équipements) à la fois pour les circulations automobiles et douces, ce qui nécessite un travail de hiérarchisation des voiries (voies structurantes, voies résidentielles,...). Pour cela, il est prévu dans chaque opération de maintenir une ou des emprise(s) foncière(s) pour permettre à plus long terme de connecter ces différents quartiers résidentiels entre eux. Pour ce qui est des liaisons douces, il est prévu des cheminements qui permettront de relier utilement les quartiers entre eux, les équipements et services de la Ville. Plusieurs emplacements ont été matérialisés au document graphique en ce sens ;
- Végétaliser les espaces publics et voiries (existantes et projetées) : trottoirs plantés, noues paysagères, plantations d'arbres le long des voies ;
- Valoriser le cadre de vie des habitants en intégrant des espaces publics paysagers au cœur de l'opération, en protégeant les éléments végétaux existants et en travaillant également sur les franges urbaines. Une attention particulière est portée à l'insertion paysagère des futures constructions dans leur environnement ;
- ...

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

			VRD et espace vert en %	
SECTEUR 1	Surface de la zone (brute):	1,3 ha	20	
Numéro ilot	Type de construction	Surface nette	densité nette attendue	Nombre de logements attendus
1	Maison ind. Pure	0,51	15	8
2	Maison ind. Pure	0,52	15	8
TOTAL		1,04	15,0	16
		Densité Brute	11,9	
			VRD et espace vert en %	
SECTEUR 2	Surface de la zone (brute):	1,82 ha	26	
Numéro ilot	Type de construction	Surface nette	densité nette attendue	Nombre de logements attendus
3	Maison ind. Pure	0,21	15	3
4	Maison ind. Pure	0,63	15	9
5	Maison ind. Pure	0,10	20	2
6	Maison ind. Pure	0,08	20	2
7	Maison ind. Pure	0,17	15	3
8	Maison ind. Pure	0,08	15	1
9	Maison ind. Pure	0,07	15	1
TOTAL		1,34	15,7	21
		Densité Brute	11,6	
TOTAL	SECTEUR CONFONDU	2,38	15,4	37
		Densité Brute	11,7	

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

		Surface nette	Densité nette	Nbre de lgts attendus
BARRADE		6,68	25,0	167
			Densité Brute	19,7
CAUSSADE		1,88	58,0	109
			Densité Brute	34,9
LA MARCHÉ		1,71	15,0	26
			Densité Brute	12,6
BRUNET		2,38	15,4	37
			Densité Brute	11,7
TOTAL		12,65	26,8	339
			Densité Brute	20,2

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

❑ LE SECTEUR DE MONTLEON (FACE HOPITAL DU COMMINGES)

Enjeux et objectifs :

Conformément aux objectifs définis dans le PADD, l'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ces secteurs afin de :

- Conforter le pôle de santé du Pays de Comminges Pyrénées par le biais d'un aménagement qualitatif, des espaces publics et espaces de stationnement végétalisés et une architecture durable encourageant la mise en place d'énergies renouvelables ;
- Assurer une mixité des fonctions sur un secteur qui regroupe plusieurs vocations (habitat, équipements et services publics, économie,...) ;

Parti d'aménagement retenu :

Le parti d'aménagement retenu par la municipalité :

- Promouvoir l'implantation de constructions qualitatives bien insérées dans leur environnement immédiat et bien connectées avec les quartiers environnants et plus largement avec la ville ;
- Mettre en valeur ce pôle de santé situé en entrée de ville et en bordure d'axes routiers majeurs (RD39 et proximité A64) ;
- Préserver les éléments végétaux existants et travailler également sur les franges urbaines ;
- Végétaliser les espaces publics et voiries (existantes et projetées) : trottoirs plantés, noues paysagères, plantations d'arbres le long des voies ;
- Travailler sur les espaces publics, les espaces de stationnement, les espaces de stockage et/ou de dépôt ;
- Encourager l'aménagement de circulations douces (piéton/cycle) en site propre et dans des espaces dédiés et aménagés en conséquence ;
- Hiérarchiser les voiries en fonction du trafic envisagé (voirie structurante, voirie secondaire,...) ;
- Anticiper l'impact du trafic de marchandises ;
- ...

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

□ LE SECTEUR DE BORDENEUVE

Enjeux et objectifs :

Conformément aux objectifs définis dans le PADD, l'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ces secteurs afin de :

- Conforter l'offre en équipements et services à la population sur la commune de Saint-Gaudens et plus largement aux habitants du bassin de vie du Saint-Gaudinois;
- Développer les liaisons douces inter-équipements et inter-quartiers / inter-équipements ;
- Promouvoir une architecture respectueuse de l'environnement et des paysages ;
- Assurer une mixité des fonctions sur un secteur qui regroupe plusieurs vocations (habitat, équipements et services publics, économie...)

Parti d'aménagement retenu :

Le parti d'aménagement retenu par la municipalité :

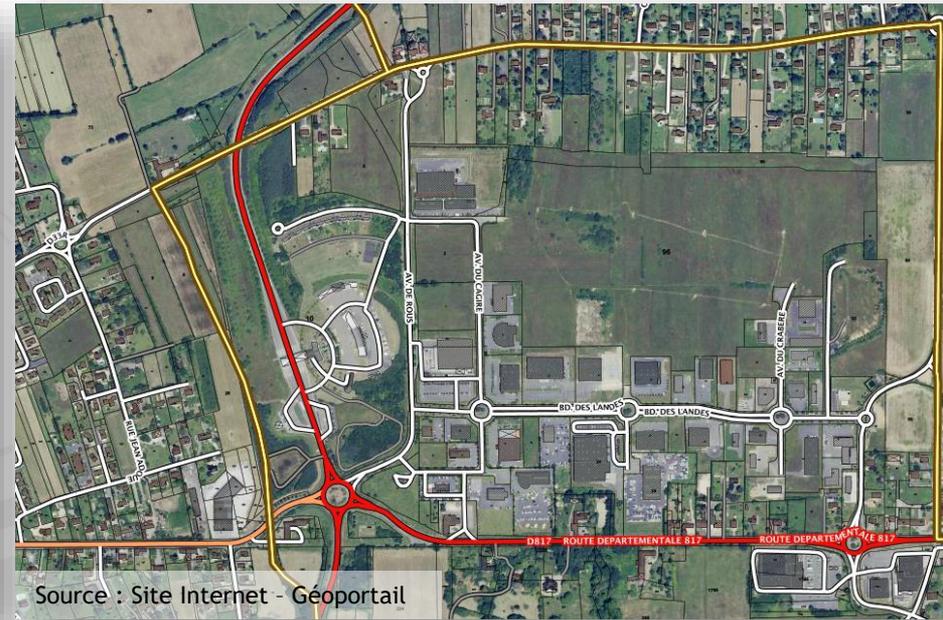
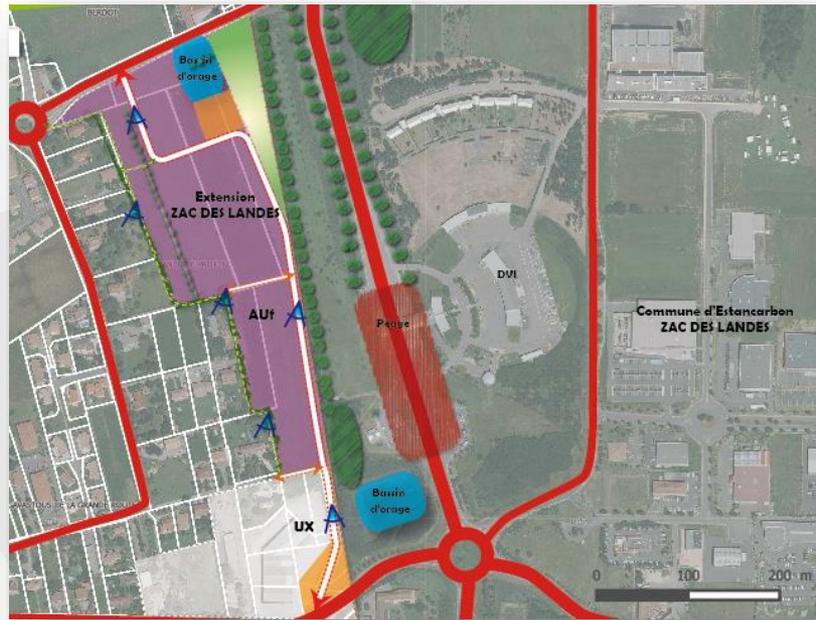
- Promouvoir l'implantation de constructions qualitatives bien insérées dans leur environnement immédiat et bien connectées avec les quartiers environnants et plus largement avec la ville ;
- Mettre en valeur ce pôle d'équipements et de services situé en entrée de ville Nord ;
- Préserver les éléments végétaux existants et travailler également sur les franges urbaines ;
- Végétaliser les espaces publics et voiries (existantes et projetées) : trottoirs plantés, noues paysagères, plantations d'arbres le long des voies ;
- Travailler sur les espaces publics, les espaces de stationnement, les espaces de stockage et/ou de dépôt ;
- Encourager l'aménagement de circulations douces (piéton/cycle) en site propre et dans des espaces dédiés et aménagés en conséquence ;
- Hiérarchiser les voiries en fonction du trafic envisagé (voirie structurante, voirie secondaire,...) ;
- Anticiper l'impact du trafic de marchandises ;
- ...

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

□ LE PARC DES LANDES

Etat des lieux :

Le Parc des Landes dispose d'une situation géographique stratégique en bordure de l'A64. Cette zone est de compétence intercommunale (Cf. CCSG). Elle est limitrophe avec la commune voisine d'Estancarbon où se situe la ZAC des Landes à vocation commerciale. Cette zone « AUF » constitue la principale vitrine économique et commerciale du Saint-Gaudinois, en bordure de la route départementale n° 817 et du péage autoroutier. Elle constitue par ailleurs, la principale entrée de ville de l'agglomération Saint-Gaudinoise et plus largement du territoire de l'intercommunalité. Le site s'étend actuellement sur une surface de 90 ha (dont 5,97 ha sur la commune de Saint-Gaudens), dont 50 ha sont déjà commercialisés. Il reste quelques lots et des réserves foncières de 19 à 20 ha qui représentent le potentiel de développement de la zone à long terme. La zone profite d'un cadre paysager remarquable face à la chaîne des Pyrénées, dont les vues devront être préservées autant que possible au moment de l'aménagement de la zone. Les terrains sont viabilisés en bordure de voiries et la desserte par la fibre optique est prévue à court/moyen terme. Néanmoins, la zone dispose d'un équipement pour la collecte et le transports de données à haut débit. Aujourd'hui la zone ne bénéficie pas d'une desserte interne mais est accessible depuis la RD817, la Route de Landorthe et la Rue Jean Adoue. Dans le cadre de la révision du POS, l'objet est d'intégrer les surfaces de terrains situés sur la commune de St-Gaudens et antérieurement inclus dans la ZAC et de lui attribuer un règlement respectant celui de la ZAC pour une mise en cohérence globale de l'aménagement de cette zone commerciale.



Source : Site Internet - Géoportail

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

□ LE PARC DES LANDES

Enjeux et objectifs :

Conformément aux objectifs définis dans le PADD, l'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ces secteurs afin de :

- Valoriser l'image du Parc économique des Landes par le biais d'un aménagement qualitatif, des espaces publics et espaces de stationnement végétalisés et une architecture durable encourageant la mise en place d'énergies renouvelables ;
- Encourager la commercialisation du Parc des Landes et continuer à attirer de nouvelles entreprises (signalétique, communication,...) ;
- Générer la concertation entre les gestionnaires des zones d'activités du territoire afin de limiter au maximum les effets de concurrence et d'assurer la cohérence dans les projets d'implantation entre zone commerciale et centre-ville (trouver une complémentarité avec l'offre commerciale du centre-ville et limiter les effets de concurrence notamment pour le commerce de proximité) ;
- Limiter les nuisances et les risques (pollution, bruit, gestion des déchets,...).

Parti d'aménagement retenu :

Le parti d'aménagement retenu par la municipalité :

- Promouvoir l'implantation de constructions qualitatives bien insérées dans leur environnement immédiat et bien connectées avec les quartiers environnants et plus largement avec la ville ;
- Mettre en valeur cette zone d'activités économiques et commerciale située en entrée de ville et en bordure d'axes routiers majeurs (RD817 et A64) ;
- Préserver les éléments végétaux existants et travailler également sur les franges urbaines ;
- Végétaliser les espaces publics et voiries (existantes et projetées) : trottoirs plantés, noues paysagères, plantations d'arbres le long des voies ;
- Travailler sur les espaces publics, les espaces de stationnement, les espaces de stockage et/ou de dépôt ;
- Encourager l'aménagement de circulations douces (piéton/cycle) en site propre et dans des espaces dédiés et aménagés en conséquence ;
- Hiérarchiser les voiries en fonction du trafic envisagé (voirie structurante, voirie secondaire,...) ;
- Anticiper l'impact du trafic de marchandises ;
- ...

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

❑ LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

Ambitions :

La Communauté de Communes du Saint-Gaudinois (C.C.S.G), créée en 1999, regroupe à ce jour 21 communes pour un total de près de 21 508 habitants (population municipale en 2012) et de ses 11 453 emplois (données INSEE 2012). Dans une perpétuelle dynamique de développement urbain et économique, de grands projets se dessinent à l'échelle de l'agglomération Saint-Gaudinoise et des pôles économiques se structurent sur le territoire.

La Communauté de Communes entend soutenir et structurer le développement de l'activité économique de son territoire et compte pour cela enrichir son offre foncière à destination des entreprises locales et/ou exogènes. Un des axes majeur de cette organisation passe par la requalification de la zone d'activités Ouest du Saint-Gaudinois, comme un axe stratégique de développement avec comme cibles les activités artisanales, industrielles et logistiques.

La zone d'activités Ouest du Saint-Gaudinois présente un bilan quantitatif et qualitatif mitigé (Cf. page 5 du CCTP - Etude de la Direction des Affaires Economiques et du Développement Local du Conseil Général, 2010) en matière de structuration des espaces à vocation économiques et d'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communautaire. La Communauté de Communes du Saint-Gaudinois profite d'un positionnement géographique attractif (transfrontalier), au carrefour de l'agglomération toulousaine (4ème ville de France, aire urbaine de plus de 1,1 millions d'habitants), de l'agglomération de Tarbes (2ème bassin industriel de Midi-Pyrénées) et de la Catalogne (Province de Lérída).

La C.C.S.G. souhaite traduire opérationnellement sa stratégie de développement économique à court, moyen et long terme. La politique économique du Saint-Gaudinois s'organise autour de la structuration de trois pôles économiques majeurs que sont : le pôle artisanal, industriel et logistique à l'Ouest du pôle urbain de Saint-Gaudens (objet de la présente proposition commerciale), le pôle commercial autour du Parc des Landes et enfin, et des espaces d'appui organisés en zones d'activités d'intérêt local.

L'actuelle zone Ouest du Saint-Gaudinois a vocation à conforter son offre économique (entreprises et foncier à mobiliser), à poursuivre son évolution vers un espace d'activités mixtes (artisanat, industrie et services de logistique) tout en travaillant sur la réorganisation, la requalification et la densification des zones déjà existantes (Z.A. de Croix de Cassagne, Z.A. de Graouade, Z.A. de Bordebasse et le Parc de Expositions). Une étude de faisabilité et de requalification a été réalisée par le cabinet d'études Artelia qui a permis de mettre en exergue les dispositions et le programme d'actions à mettre en œuvre pour assurer une cohérence entre les différentes zones d'activités présentes à l'Ouest, proposer une offre complémentaire entre les différents pôles économiques du Saint-Gaudinois et identifier les besoins fonciers dans un souci de densification et enfin, renforcer l'offre de services à destination du centre métropolitain. □ □ □

Cette étude a permis de déterminer, outre le positionnement purement économique (image, offre foncière et immobilière, vocation, etc.) de cette zone en extension, les axes stratégiques à mettre en place pour en assurer une parfaite intégration territoriale, dans une logique de mixité fonctionnelle apaisée et de développement durable.

Aussi, cette étude a constitué une opportunité forte pour étudier avec les différents acteurs le développement d'un espace à vocation économique intégré qui, à terme, donnera au pôle économique Ouest des critères concurrentiels de poids dans l'accueil d'entreprises nouvelles (cadre de vie et de travail de qualité, synergies avec les espaces habités et naturels de proximité, image renouvelée de la logistique, etc.).commerciale.

Etat des lieux :

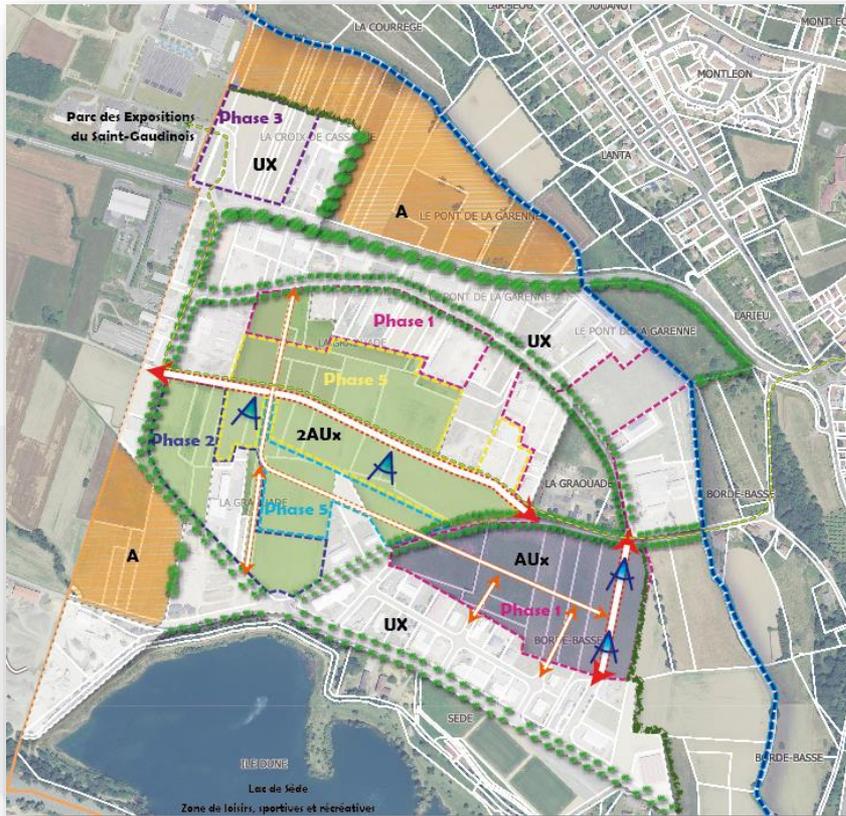
Cette zone d'activités se situe au Sud-Ouest de la ville de Saint-Gaudens, à la sortie de la commune en direction de Villeneuve-de-Rivière. Elle est accessible à partir de l'A64, par la desserte Sud ou par la RD817 en venant du centre-ville de Saint-Gaudens. Cette zone à vocation industrielle s'étend sur près de 90 ha. Elle se compose du lotissement communal Borde Basse et de la zone de la Graouade. La zone est viabilisée et bénéficie de l'assainissement collectif présent le long du chemin de la Graouade et de la voie de la Chapelle. Plus de 40 entreprises sont implantées sur cette zone.

B. Choix retenus pour établir Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

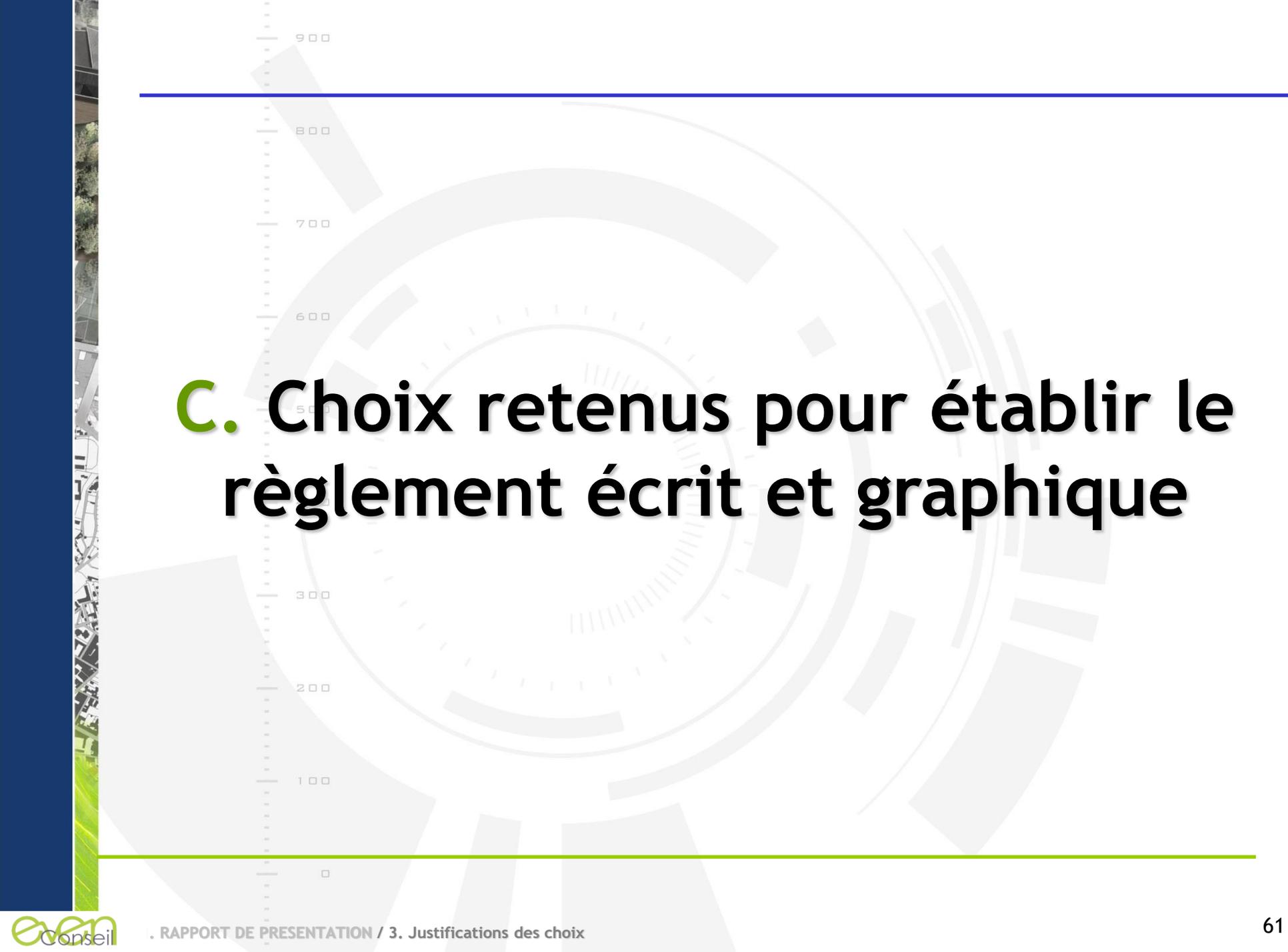
LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

Programmation urbaine :

Suite aux conclusions de l'étude du cabinet Artelia et au regard de la superficie importante de la zone, la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois a retenu et validé un principe de phase de manière à maîtriser le développement de la zone et les investissements publics (réseaux, infrastructures,...). Ce découpage est envisagé en 5 phases d'aménagement qui garantiront un aménagement cohérent, harmonieux et adapté au développement économique du territoire du Saint-Gaudinois.



Source : Site Internet - Géoportail



C. Choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

1. Organisation générale des pièces règlementaires

□ Zonage / Règlement : les différentes zones du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R151-17 du Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine des quartiers de Saint-Gaudens.

A ce stade, il est important de préciser que le PLU de Saint-Gaudens a été établi selon les dispositions de la loi ENE (loi Grenelle II du 12 juillet 2010) et de la Loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été pleinement pris en compte dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens.

ZONES URBAINES > Les zones urbaines mixtes

Nom des zones	Vocation
UA	Cette zone de forte densité correspond au centre-ville de Saint-Gaudens dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux
Uac	La zone UA comprend un secteur « UAc » qui concerne le cœur de ville historique de Saint-Gaudens. Ce secteur vise à conserver au sein du centre ancien une véritable unité architecturale et patrimoniale.
UB	La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, le centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).
	Le secteur « UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importantes et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.
	Le secteur « UBb » situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.
UBc	Le secteur « UBc » situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

1. Organisation générale des pièces règlementaires

□ Zonage / Règlement : les différentes zones du PLU

ZONES URBAINES > Les zones urbaines mixtes

Nom des zones	Vocation
UC	La zone UC est une zone d'habitat aérée. Elle correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies. Elle est située sur les écarts de la tâche urbaine de Saint-Gaudens et sur les secteurs des coteaux Nord (au nord de l'A64). Ces secteurs sont sensibles d'un point de vue paysager, car ils constituent les franges avec l'espace agricole ou naturel environnant. Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Aussi, une sur-densification de la zone UC poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère des nouvelles constructions. La différence avec la zone UB réside par ailleurs dans la densité du bâti. Elle est occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines existantes. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat

ZONES URBAINES > Les zones urbaines à vocation spécifique

Nom des zones	Vocation
UE	Cette zone est réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif. Elle regroupe des équipements publics et privés ayant des vocations différentes (hôpital, groupes scolaires, cimetière, équipements sportifs,...).
UL	La zone UL concerne le camping municipal du Belvédère situé sur la frange Ouest du centre-ville de Saint-Gaudens. Elle comprend également un secteur UL situé à proximité du Lac de Sède.
UX	Cette zone est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles). Située à la périphérie du centre-ville de Saint-Gaudens, notamment sur la partie Sud, elle en constitue parfois l'entrée d'agglomération, c'est pourquoi elle doit être lisible et plantée. L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités est recherchée.
Uxa	Le secteur Uxa englobe le site industriel occupé par l'entreprise Fibre Excellence soumis à Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015 et sur lequel le PLU propose une réglementation souple pour répondre aux besoins spécifiques de l'activité.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

1. Organisation générale des pièces règlementaires

ZONES A URBANISER

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

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

1. Organisation générale des pièces règlementaires

□ Zonage / Règlement : les différentes zones du PLU

ZONES AGRICOLES

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

ZONES NATURELLES

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

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

1. Organisation générale des pièces règlementaires

□ Zonage / Règlement : les différentes zones du PLU

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

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

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

Les Espaces Boisés Classés (articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme) :

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

Les éléments remarquables au sens de la Loi Paysage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

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

Les éléments remarquables au sens de la Loi Paysage (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) :

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

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

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

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

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

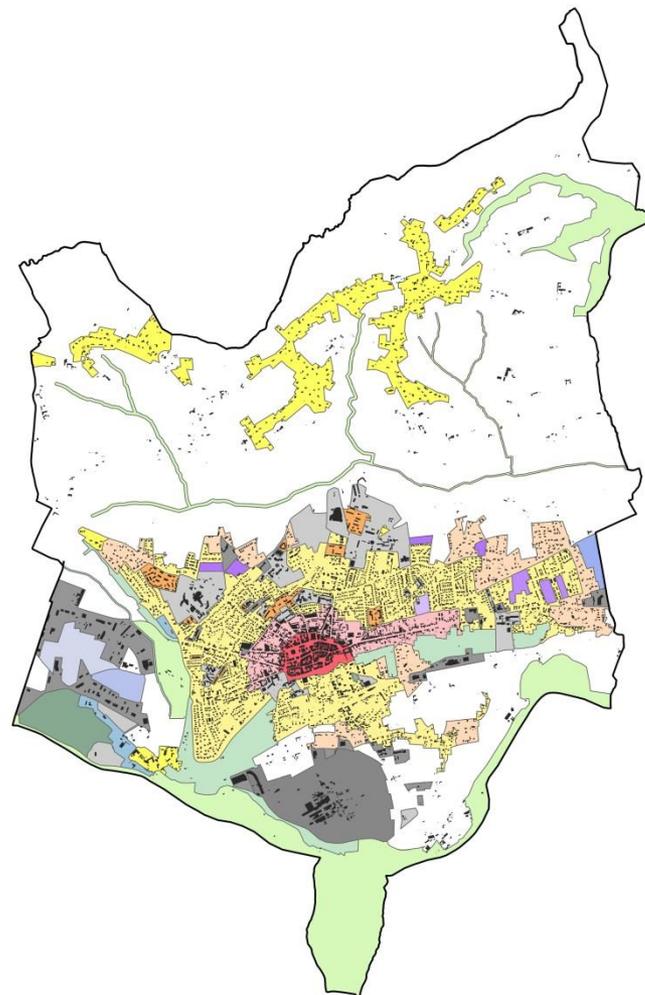
Les sites de présomption archéologique (article R111-14 du Code de l'Urbanisme) : Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie.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

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

2. Bilan global des surfaces du PLU

Légende

- UAc
- UA
- UBa
- UBb
- UBc
- UC
- UE
- UL
- UX
- UXa
- AUa
- AUb
- AUc
- AUe
- AUf
- AUX
- 2AUX
- A
- N
- Nj
- NI
- Np



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

2. Bilan global des surfaces du PLU

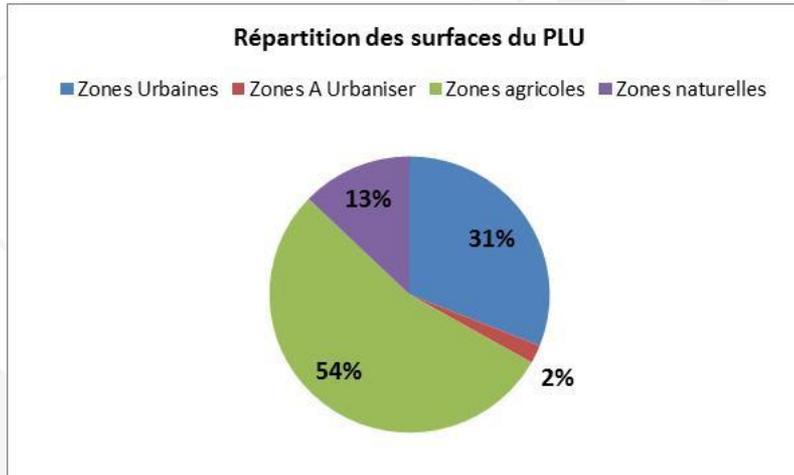
PLU	APPRO
Zones Urbaines	Ha
UA	48,34
UAc	20,68
UBa	18,53
UBb	287,00
UBc	90,89
UC	136,66
UE	87,16
UL	10,41
UX	78,25
UXa	74,53
Total	852,47

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

Zones agricoles	Ha
A	1510,30

Zones naturelles	Ha
N	75,52
Nj	0,34
NI	27,77
Np	254,26
Total	357,89

EBC	177,39
------------	---------------



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

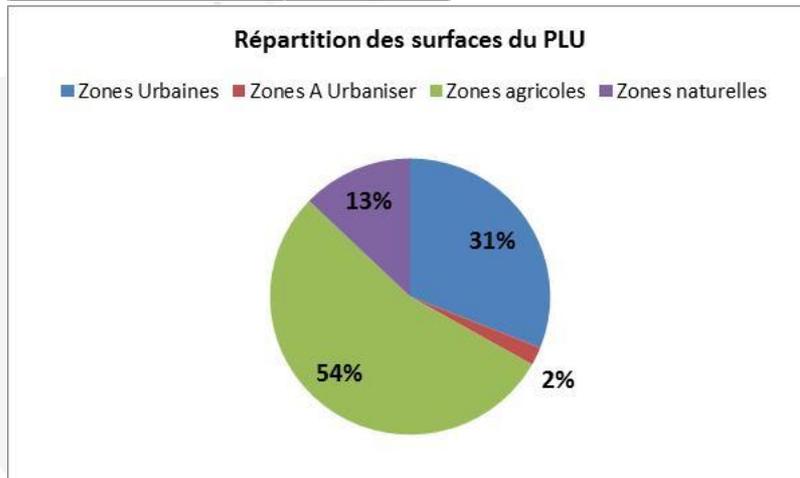
2. Bilan global des surfaces du PLU

PLU	APPRO
Zones Urbaines	Ha
UA	48,34
UAc	20,68
UBa	18,53
UBb	287,00
UBc	90,89
UC	136,66
UE	87,16
UL	10,41
UX	78,25
UXa	74,53
Total	852,47

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

Zones agricoles	ha
A	1508,26
Zones naturelles	
ha	
N	75,52
Nj	0,34
NI	27,77
Np	254,26
Total	357,89

EBC	177,39
------------	---------------



	Surface en Ha		
	Surfaces PLU	Surfaces POS	Différentiel
U	852,5	862,5	-10,0
AU	59,4	156,5	-97,1
A	1510,3	1408,2	102,1
N	357,9	344,3	13,6
TOTAL	2780,1	2771,5	8,6

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

Rappel de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones U du PLU :

Plusieurs types de zones urbaines ont été mis en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune de Saint-Gaudens. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont diverses. Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec leur caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques.

Le Plan Local d'Urbanisme retient 3 grands types de zones urbaines qui sont :

- Les zones urbaines à caractère mixte : UA et UAc, UB (UBa, UBc, UBc) et UC
- Les zones urbaines à caractère économique : UX et UXa
- Les zones urbaines à caractère d'équipements/services : UE
- Les zones urbaines à caractère de loisirs : UL

Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir des connaissances précises des quartiers, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillés dans le diagnostic.

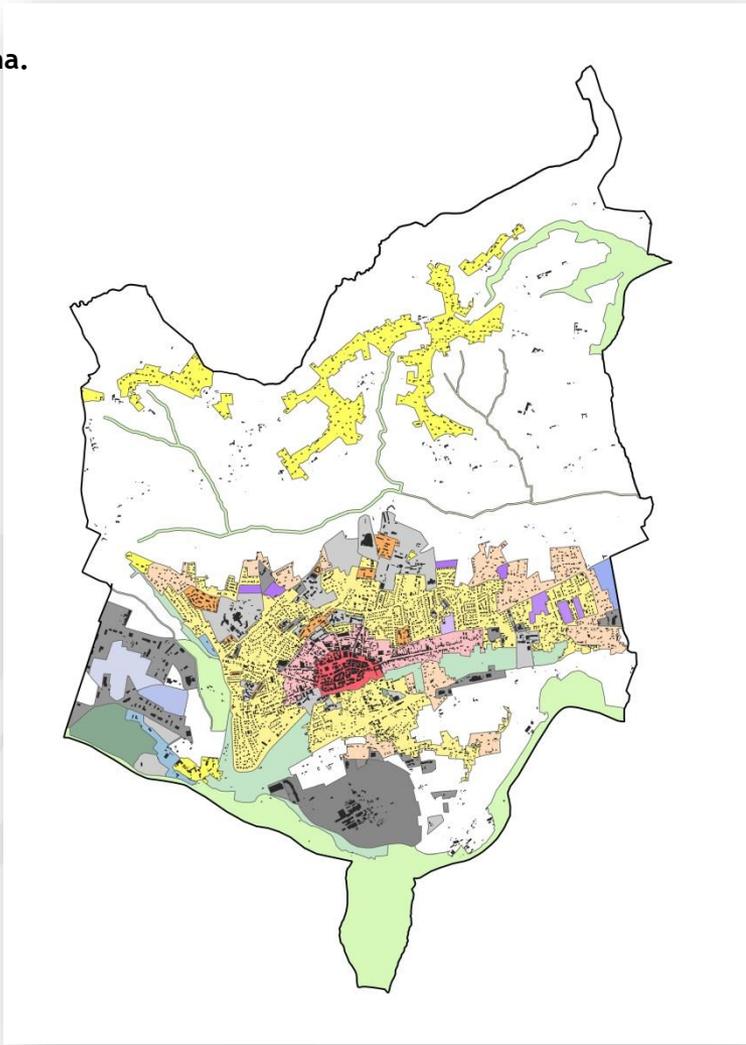
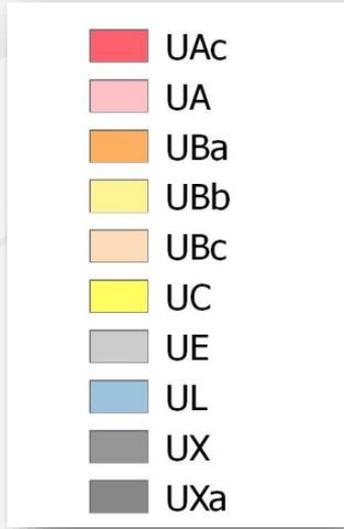
Les limites des zones ont été calées au plus près des constructions existantes en tenant compte de l'enveloppe urbaine actuelle. Par conséquent, la grande majorité des terrains disponibles dans les zones urbaines correspondent à des espaces insérés dans le tissu urbain existants (dents creusées, potentiel de renouvellement urbain, ...). Les secteurs en extensions de zones urbaines sont très limités puisque uniquement deux secteurs peuvent être considérés comme une extension. Le 1^{er} concerne le secteur d'équipements d'intérêt collectif et services publics situé est Route de la vieille Serre. Ce choix de zonage permet de compléter le pôle d'équipements et de services existants à proximité immédiate. Le 2nd concerne le secteur des Serres de Nérous où le choix prioritaire de la municipalité a été de restreindre la limite de la zone UC aux dernières constructions existantes. Néanmoins, à de rares endroits, le choix a été de poursuivre la limite de la zone UC pour permettre de manière extrêmement limitée de finaliser les enveloppes urbaines existantes. Il est à souligner l'effort de la municipalité de réduire les surfaces à bâtir sur le secteurs des Serres pour répondre favorablement aux exigences législatives en vigueur. La commune propose de réduire de 40,6 ha de zones constructibles sur ce secteur sensible mais pourtant très attractif pour les ménages.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

Les zones U couvrent au total 30 % de la surface communale, soit 863,47 ha.

PLU	APPRO
Zones Urbaines	Ha
UA	48,34
UAc	20,68
UBa	18,53
UBb	287,00
UBc	90,89
UC	136,66
UE	87,16
UL	10,41
UX	78,25
UXa	74,53
Total	852,47



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

a) Explication du zonage des zones urbaines mixtes

UAc	
<p>La zone UA comprend un secteur « UAc » qui concerne le cœur de ville historique de Saint-Gaudens. Ce secteur vise à conserver au sein du centre ancien une véritable unité architecturale et patrimoniale.</p>	
UA	
<p>Cette zone de forte densité correspond au centre-ville de Saint-Gaudens dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux.</p>	

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

a) Explication du zonage des zones urbaines mixtes

UBa

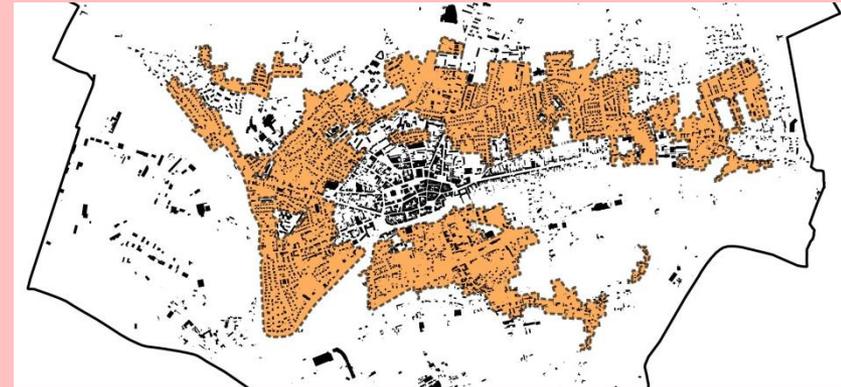
La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, le centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification). La zone UB est divisée en trois secteurs.

Le secteur UBa correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importantes et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.



UBb

Le secteur UBb est situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

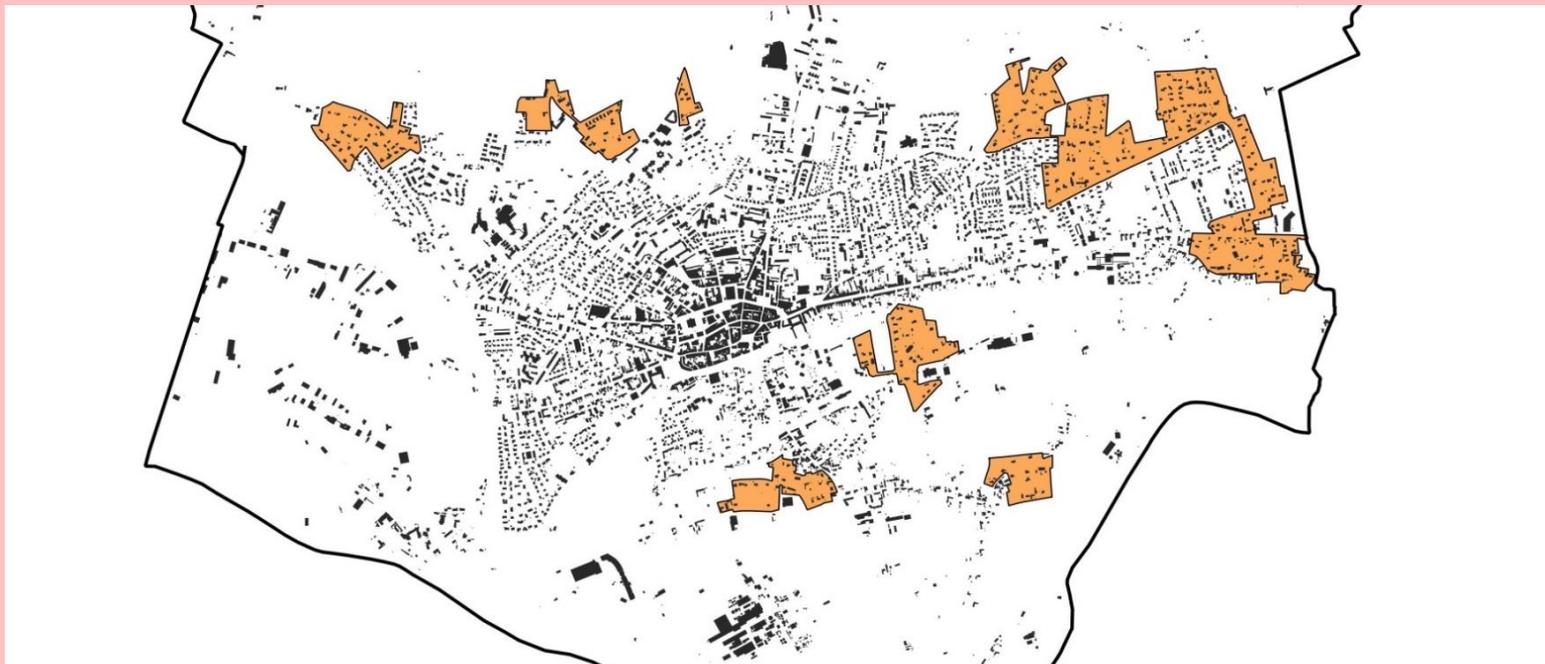
3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

□ Explication du zonage des zones urbaines mixtes

UBc

La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, le centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification). La zone UB est divisée en trois secteurs.

Le secteur UBc est situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.



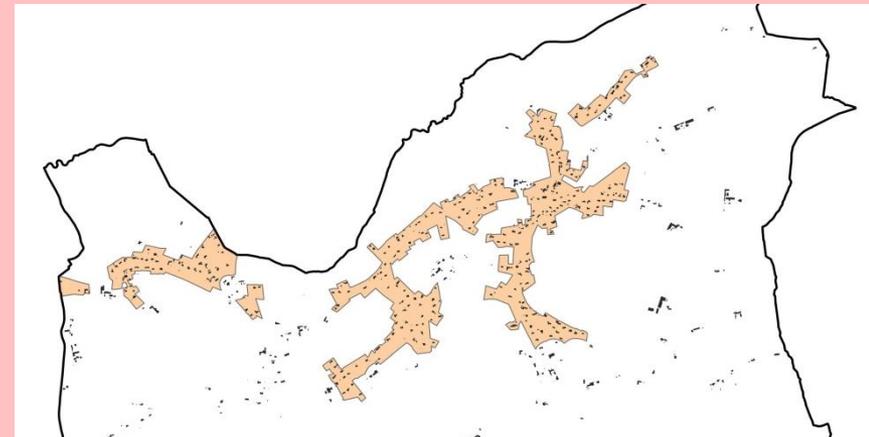
C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

□ Explication du zonage des zones urbaines mixtes

UC

La zone UC est une zone d'habitat aérée. Elle correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies. Elle est située sur les écarts de la tâche urbaine de Saint-Gaudens et sur les secteurs des coteaux Nord (au nord de l'A64). Ces secteurs sont sensibles d'un point de vue paysager, car ils constituent les franges avec l'espace agricole ou naturel environnant. Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Aussi, une sur-densification de la zone UC poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère des nouvelles constructions. La différence avec la zone UB réside par ailleurs dans la densité du bâti. Elle est occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines existantes. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat.



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

- Explication du zonage des zones urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif /services publics

UE

Cette zone est réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif. Elle regroupe des équipements publics et privés ayant des vocations différentes (hôpital, clinique, groupes scolaires, cimetière, équipements sportifs,...). La zone UE comprend des terrains desservis par l'assainissement collectif destinés à recevoir des implantations à usage d'équipements d'intérêt collectif, de services publics, ainsi que les éventuels logements de fonction nécessaire aux activités existantes ou projetées. Dans une moindre mesure, elles pourront accueillir des commerces et activités de services (restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de détail notamment).



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

- Explication du zonage des zones urbaines à vocation de loisirs

UL

La zone UL concerne le camping municipal du Belvédère situé sur la frange Ouest du centre-ville de Saint-Gaudens. Elle comprend également un secteur UL situé à proximité du Lac de Sède. La zone UL est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les terrains de campings et caravanings et les installations et constructions autorisées qui sont liées à leur gestion (professionnel) ainsi que les constructions à vocation récréative et sportive.



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

- Explication du zonage des zones urbaines à vocation d'activités économiques

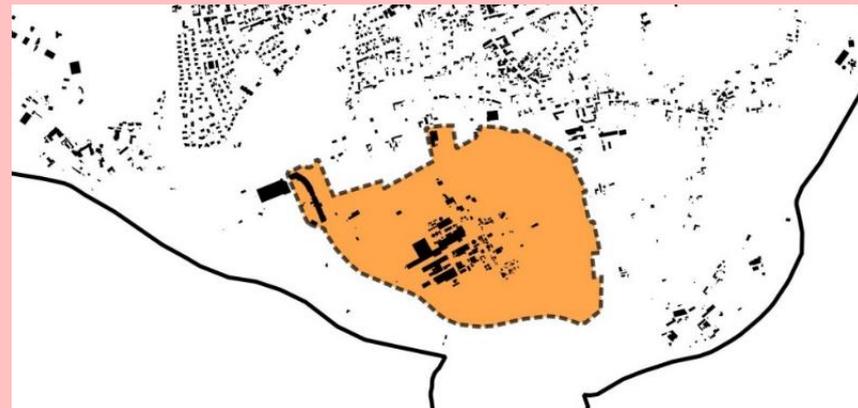
UX

Cette zone est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles). Située à la périphérie du centre-ville de Saint-Gaudens, notamment sur la partie Sud, elle en constitue parfois l'entrée d'agglomération, c'est pourquoi elle doit être lisible et plantée. L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités est recherchée. La zone UX plusieurs sites d'activités économiques implantées sur la commune et pour certains insérés dans le tissu urbain.



UXa

La zone UX comprend un secteur UXa qui englobe le site industriel occupé par l'entreprise Fibre Excellence soumis à Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015 et sur lequel le PLU propose une réglementation souple pour répondre aux besoins spécifiques de l'activité. L'entreprise occupe une surface de 74,8 ha au Sud du territoire communal.



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

❑ Les principales dispositions réglementaires

L'organisation et la rédaction du règlement d'urbanisme a considérablement évolué depuis la publication du décret d'application de la loi ALUR du 24 mars 2014 (Cf. décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.). Le règlement est passé de 16 articles par type de zone à 9 articles répartis en 3 grandes catégories :

➤ **Usage des sols et destination des constructions**

ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

➤ **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE 7 : Stationnement

➤ **Equipements et réseaux**

ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Dans l'ancienne rédaction du règlement, les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives étaient alors obligatoires. Désormais, dans la version du règlement « ALUR », plus aucun article est obligatoire. Cette nouvelle rédaction propose de recentrer la notion de « projet urbain » au centre des préoccupations. La notion d'urbanisme réglementaire quant à elle est restée fondamentale, mais passe au 2^{ème} plan. Ce décret a profondément modifié les pratiques et réflexions en matière d'aménagement du territoire et de planification urbaine.

Pour chaque grand type de zone, le règlement propose :

- des règles générales applicables aux zones U, AU, A et N ;
- Des règles spécifiques applicables à chaque secteur des zones U, AU, A et N.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

❑ Les principales dispositions réglementaires

Article R151-9 - Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9,

Article R151-10 - Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Article R151-11 - Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Article R151-12 - Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Article R151-13 - Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière

d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6,

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

- ❑ Les zones urbaines à caractère mixte : UA et UAc, UB (UBa, UBc, UBc) et UC

Règles générales et alternatives

➤ Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 & ARTICLE 2 : Les dispositions réglementaires visent à autoriser une mixité habitat/équipements/activités sous réserve de ne pas créer des nuisances pour l'habitat. Le règlement de cette zone doit permettre de conserver le caractère dense et multifonctionnel du centre-ville, et de renforcer la centralité par une densification de celui-ci. Les constructions et installations à usage de commerce, d'activités de services, d'équipements d'intérêt collectif, de services publics et certaines activités du secondaire et tertiaire sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère des zones concernées. L'objectif est de garantir une mixité des fonctions urbaines dans les secteurs centraux. Toutes occupations du sol qui seraient incompatibles avec la destination principale de la zone sont interdites (ICPE soumis à autorisation, nouveaux bâtiments agricoles, industriels,...). Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées (parfois sous certaines conditions précisées à l'article 2 comme les activités artisanales et commerciales qui ne présentent pas de nuisances).

ARTICLE 3 : Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut fixer des règles visant à les atteindre. Dans les zones U, le règlement propose que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée. Cette disposition vise à encourager les initiatives pour la création d'opérations mixtes habitat/activités.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : Chaque secteur ayant ces propres spécificités en matière de forme urbaine, le règlement propose des règles adaptées à chacun d'eux. Les dispositions de cet article ont été adaptées selon la typologie urbaine. Néanmoins, certaines dispositions réglementaires sont communes pour chaque secteur.

Dans le secteur UAc, secteur très dense, l'emprise n'est pas réglementée. En zone UA, l'emprise est réglementée à 80% pour encourager la densification de ce secteur central. En zones UB, l'emprise est dégressive passant de 60% en secteur UBa, à 50% en secteur UBb et à 35% en secteur UBc. En zone UC (correspond aux coteaux nord), l'emprise au sol a été fixée à 25% ce qui est relativement faible quand on observe la taille moyenne des parcelles à 2000 m² environ. Ces secteurs n'étant pas raccordés à l'assainissement collectif (ni prévu à long terme), l'emprise au sol est moindre. Ces secteurs UC sont également sensibles sur le plan paysager et environnemental.

Les règles de hauteur des constructions sont similaires. Plus la zone est dense, plus les hauteurs sont importantes et plus les secteurs présentent une densité faible, plus les hauteurs sont réduites, notamment pour limiter le gabarit des constructions. Par exemple, en secteur UAc, les hauteurs sont limitées à 12 mètres, à l'inverse en zone UC, les hauteurs sont limitées à 6 mètres.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

- ❑ Les zones urbaines à caractère mixte : UA et UAc, UB (UBa, UBc, UBc) et UC

Règles générales et alternatives

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, les articles n'étant plus obligatoires, le règlement propose des règles qui visent à privilégier la notion « d'urbanisme de projet », c'est-à-dire que ce n'est pas au « projet » de s'adapter à la « règle », mais bien l'inverse. La notion de projet passe au 1^{er} plan, c'est pourquoi les verbes ne sont pas toujours employés à l'impératif mais bien au conditionnel pour laisser une certaine souplesse au projet urbain. Le règlement propose des règles adaptées à chaque secteur (UA, UB et UC).

Dans les secteurs UAc et UA, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques pour assurer la cohérence des fronts bâtis.

Dans la zone UB, les règles sont différenciées car ils ne présentent pas la même densité de bâti. Elle concerne des secteurs pavillonnaires plus ou moins denses. Les règles ont été adaptées en conséquence.

En zone UC, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques pour permettre de maintenir un espace de stationnement pour les véhicules devant chaque propriété et ainsi ne pas présenter de gêne pour la circulation automobile. Après consultation du Conseil Département, aucune règle de recul des constructions par rapport aux routes départementales n'a été exigée. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

ARTICLE 5 & ARTICLE 6 : La rédaction a été travaillée de manière à assurer une parfaite cohérence entre constructions nouvelles et bâti ancien et à favoriser des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures et le caractère architectural des constructions traditionnelles). Le règlement propose des règles générales applicables à l'ensemble de la zone U car elles garantissent les principes énoncés ci-dessus dans tous les secteurs. Là encore le règlement autorise un peu plus de souplesse sur l'appréciation des projets urbanistiques et architecturaux par le service instructeur du Saint-Gaudinois et avec les porteurs de projets.

ARTICLE 7 : Les règles de stationnement ont été allégées pour imposer un stationnement adapté aux besoins des opérations de constructions, d'extensions ou bien encore de réhabilitation. Le règlement exige le maintien des places existantes à minima.

➤ Equipements et réseaux

ARTICLE 8 : Le règlement précise les principales caractéristiques attendues pour les accès et la voirie.

ARTICLE 9 : L'article est complété pour toutes les zones et secteurs en prenant en compte les dispositions réglementaires demandées par les gestionnaires des réseaux urbains et la législation en vigueur.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

- ❑ Explication du règlement des zones urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif /services publics /accueil populations spécifiques (UE)

Règles générales et alternatives

➤ Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 & ARTICLE 2 : Les dispositions réglementaires visent à autoriser dans les zones UE, les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception des logements de fonction et des logements liés aux équipements de santé et scolaires.

ARTICLE 3 : Cet article n'est pas réglementé. Ces zones n'ont pas vocation à assurer la mixité sociale.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : La rédaction a été travaillé de manière à assurer un aménagement qualitatif des zones d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en parfaite cohérence avec le paysage urbain environnant. La rédaction favorise des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures et le caractère architectural des constructions traditionnelles).

Dans les zones UE, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour permettre une optimisation foncière et fonctionnelle de ces sites pour la plupart insérés dans un tissu urbain très dense (ex: lycées, équipements scolaires du 1^{er} et 2^{ème} cycle, établissement de santé, équipements sportifs et culturels,...). Ces secteurs répondent à la demande de l'ensemble de la population commingeoise. Pour ces raisons, le règlement est souple dans zones d'équipements. De la même manière, les hauteurs des constructions ne sont pas réglementées.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

- ❑ Explication du règlement des zones urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif /services publics /accueil populations spécifiques (UE)

Règles générales et alternatives

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : Dans la zone UE, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres. Cette règle permet de maintenir les reculs existants sur ces zones et de densifier ces secteurs à dominante d'équipements.

ARTICLE 5 & ARTICLE 6 : la rédaction a été travaillée de manière à assurer un aménagement qualitatif des zones d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le règlement favorise des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble urbain environnant, ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures et le caractère architectural des constructions traditionnelles).

Les règles visent à encourager l'aménagement d'espaces publics de qualité en fixant des dispositions relatives aux plantations et aux espaces libres.

ARTICLE 7 : Les règles de stationnement ont été allégées pour imposer un stationnement adapté aux besoins des opérations de constructions autorisées dans les zones. Le règlement exige le maintien des places existantes à minima.

➤ Equipements et réseaux

ARTICLE 8 : Le règlement précise les principales caractéristiques attendues pour les accès et la voirie.

ARTICLE 9 : L'article est complété pour toutes les zones et secteurs en prenant en compte les dispositions réglementaires demandées par les gestionnaires des réseaux et la législation en vigueur.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

❑ Explication du règlement des zones urbaines à vocation de loisirs (UL)

Règles générales et alternatives

➤ Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 & ARTICLE 2 : Les dispositions réglementaires visent à autoriser toutes les activités récréatives et de loisirs, car elles contribuent à l'amélioration du cadre de vie des générations actuelles et futures. Il est proposé des règles différenciées en fonction de la localisation géographique de ces secteurs et de leurs vocations. Sur l'emprise du camping municipal du Belvédère, le règlement autorise le camping et aires de stationnement pour caravanes, les Résidences Mobiles de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs et un seul logement de fonction. Sur le secteur du complexe sportif et de loisirs du lac de Sède, sont autorisées les installations et constructions d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre, notamment pour répondre aux besoins de l'activité existante. Dans ces deux secteurs, certaines constructions et installations sont autorisées pour conforter leur vocation et permettre une diversification des activités existantes. En zone inondable comme matérialisée au document graphique (Cf. pièce 4.2), les règles ont été adaptées pour limiter l'exposition des populations et des biens aux risques naturels connus.

ARTICLE 3 : Cet article n'est pas réglementé.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : La rédaction a été travaillée de manière à assurer un aménagement qualitatif des zones à vocation sportive, de loisirs, récréatives et touristiques. Les constructions et installations projetées devront être en parfaite cohérence avec le paysage urbain et naturel environnant. La rédaction favorise des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures et le caractère architectural des constructions traditionnelles).

Dans les zones UL, l'emprise au sol est limitée car les deux sites concernés sont localisés et implantés sur des secteurs à dominante naturelle. Elle est ainsi limitée à 20% du terrain d'assiette. Il est imposé par ailleurs un recul de 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales. Ce recul encourage une insertion qualitative des constructions projetées dans leur environnement immédiat.

ARTICLE 5 & ARTICLE 6 : La rédaction a été travaillée de manière à assurer un aménagement qualitatif des zones destinées aux pratiques sportives, récréatives, ludiques et touristiques. Le règlement favorise des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures et le caractère architectural des constructions traditionnelles). Les règles visent à encourager l'aménagement d'espaces publics et espaces verts de qualité par la mise en place de dispositions concernant la gestion des plantations et des espaces libres.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

❑ Explication du règlement des zones urbaines à vocation de loisirs (UL)

Règles générales et alternatives

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 7 : Les règles de stationnement ont été allégées pour imposer un stationnement adapté aux besoins des opérations de constructions autorisées dans la zone UL. Les règles ont été adaptées pour chaque destination de constructions. Le règlement exige le maintien des places existantes à minima.

➤ Equipements et réseaux

ARTICLE 8 : Le règlement précise les principales caractéristiques attendues pour les accès et la voirie.

ARTICLE 9 : L'article est complété pour toutes les zones et secteurs en prenant en compte les dispositions réglementaires demandées par les gestionnaires des réseaux et la législation en vigueur.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

❑ Explication du règlement des zones urbaines à vocation économiques (UX et UXa)

Règles générales et alternatives

➤ Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 & ARTICLE 2 : Les dispositions réglementaires ont été adaptées au regard des typologies d'activités présentes sur les différents sites économiques de la commune de Saint-Gaudens. Dans les zones UX, sont autorisées les constructions à usage de commerces et activités de services, aux constructions du secondaire et tertiaire. Les logements de fonction sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Ils sont limités à un logement par unité foncière et ces derniers devront impérativement être intégrés au corps du bâtiment existant ou projeté.

ARTICLE 3 : Cet article n'est pas réglementé.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : La rédaction a été travaillée de manière à assurer un aménagement qualitatif des zones d'activités économiques du territoire communale. Les constructions et installations projetées devront être en parfaite cohérence avec le paysage urbain environnant. La rédaction favorise des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures).

Dans les zones UX, l'emprise au sol est fixée à 70% de manière à encourager une densification de ces zones tout en maintenant à minima 30% d'espaces verts et/ou plantés. En zone UXa (entreprise Fibre Excellence), l'emprise au sol n'est pas réglementée pour permettre une évolution du site en fonction des besoins spécifiques de l'activité existante. Le règlement du PLU n'a pas vocation à contraindre cette entreprise implantée sur le territoire communal depuis de longues années.

La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres au faîtage. Les constructions devront valoriser une insertion qualitative dans l'espace environnant.

L'implantation des constructions doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière. En cas d'alignement des constructions existantes, les constructions projetées doivent s'implanter dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants.

ARTICLE 5 & ARTICLE 6 : La rédaction a été travaillée de manière à assurer un aménagement qualitatif des zones destinées aux activités économiques. Le règlement fixe des dispositions concernant les clôtures, l'aspect extérieur des constructions, les aires de dépôts et stockage et le traitement paysager des abords des constructions existantes ou projetées.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

3. Les choix relatifs aux zones urbaines (U) du PLU

❑ Explication du règlement des zones urbaines à vocation économiques (UX et UXa)

Règles générales et alternatives

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 7 : Le nombre de places de stationnement demandé est adapté selon la destination des constructions.

➤ Equipements et réseaux

ARTICLE 8 : Le règlement précise les principales caractéristiques attendues pour les accès et la voirie.

ARTICLE 9 : L'article est complété pour toutes les zones et secteurs en prenant en compte les dispositions règlementaires demandées par les gestionnaires des réseaux urbains et la législation en vigueur.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Les zones AU du PLU :

Les zones considérées comme « à urbaniser » sont les parcelles considérées comme des secteurs stratégiques de développement urbain. L'aménagement des zones AU dites « ouvertes » est possible dans le cadre de procédures d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches et, si elle ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle portera à minima sur un ensemble foncier cohérent au regard des orientations d'aménagement. La réalisation de cet aménagement et des constructions associées ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. Ces zones ont fait l'objet de réflexions spécifiques (Cf. pièce n°5 : Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix des aménageurs et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain (dans la forme du bâti, dans la création de liaisons viaires, cyclables et piétonnes ou dans la préservation ou la reconstitution de liaisons vertes par exemple). Des OAP sont prévues pour chaque zone avec un objectif de qualité paysagère et environnementale. Les zones dites « à urbaniser » constituent, avec les possibilités de densification offertes en zone urbaine, l'essentiel du potentiel de développement du territoire communal.

Une seule zone 2AU a été matérialisée au document graphique. Elle concerne la zone d'activités économiques Ouest du Saint-Gaudinois de compétence intercommunale. Cette ZAE a un rayonnement régional, transfrontalier et plus largement national. Elle constitue aujourd'hui une réserve de développement pour les prochaines années à vocation économique. Elle n'est pas à ce jour ouverte à l'urbanisation afin de permettre à la CCSG d'identifier le potentiel urbanisable à plus long terme et de maîtriser le rythme de développement. Cette zone 2AU nécessite par ailleurs un renforcement des équipements et réseaux. Elle ne dispose donc à ce jour d'aucun droit particulier, elle peut dans l'avenir être classée en zone AUX par voie de modification ou de révision du PLU de Saint-Gaudens.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

Les zones AU couvrent seulement 2 % de la surface communale, soit 59,42 ha.

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

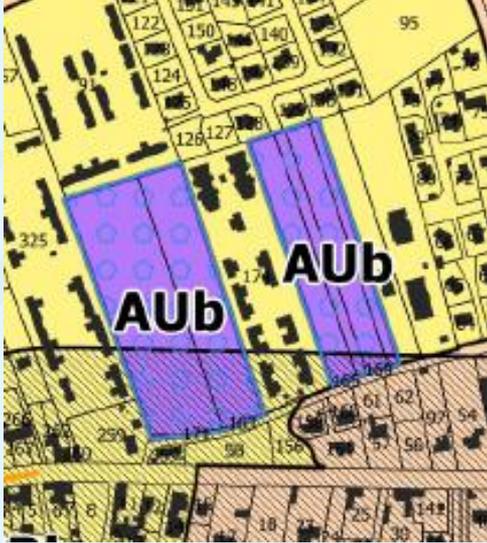
-  AUa
-  AUb
-  AUc
-  AUE
-  AUf
-  AUX
-  2AUX



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

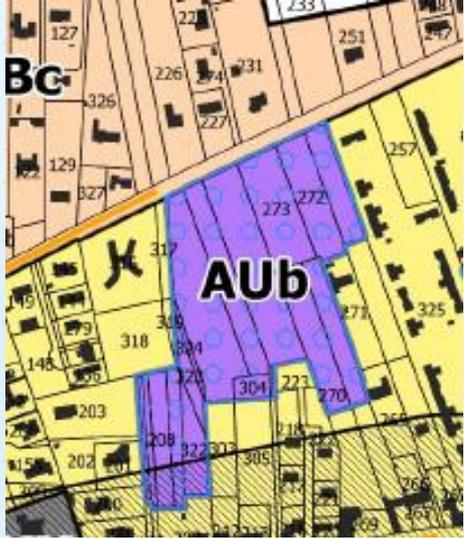
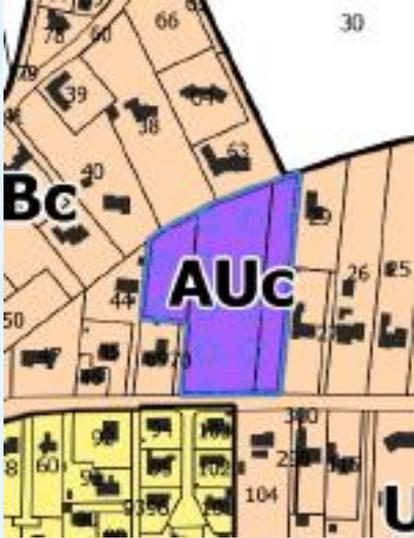
□ Explication du zonage des zones à urbaniser (à dominante résidentielle)

AUa	AUb
<p>Un secteur AUa a été identifié au document graphique sur le secteur des Caussades. Il s'agit d'un secteur situé en continuité du cœur de ville et inséré au sein de l'espace urbanisé de la commune. Ces terrains méritent au regard de leur localisation géographique stratégique d'être urbanisés et densifiés. Les opérations de constructions devront respecter les principes d'aménagement définis dans l'OAP (Cf. pièce n°5 du PLU). Le secteur est desservi par l'assainissement collectif et son périmètre a été délimité de manière à maintenir des espaces verts/publics participant aux continuités écologiques (trame verte et bleue) en milieu urbain et à la valorisation du cadre de vie des habitants.</p>	<p>Ces deux secteurs AUb ont été matérialisés au document graphique car ils sont insérés au sein de la tâche urbaine de Saint-Gaudens dans un tissu bâti très dense. Ces zones à vocation résidentielle peuvent s'apparenter comme des « dents creuses » en milieu urbain, néanmoins, leur surface nécessite une réflexion globale en matière d'aménagement. Ces deux secteurs sont situés Rue Jean Adoue dans un quartier récemment urbanisé (vocation résidentielle dense).</p>
	

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

□ Explication du zonage des zones à urbaniser (à dominante résidentielle)

AUb	AUc
<p>Ce secteur AUb a été matérialisé au document graphique car il est inséré au sein de la tâche urbaine de Saint-Gaudens dans un tissu bâti dense. Cette zone à vocation résidentielle peut s'apparenter comme une « dent creuse » en milieu urbain, néanmoins, sa surface nécessite une réflexion globale en matière d'aménagement. Ce secteur est situé au sud de la Route de Landorthe.</p>	<p>Ce secteur AUc a été matérialisé au document graphique car il est inséré au sein de la tâche urbaine de Saint-Gaudens dans un tissu bâti moyennement dense à dominante pavillonnaire. Cette zone peut s'apparenter comme une « dent creuse » en milieu urbain. Néanmoins, sa surface nécessite une réflexion globale en matière d'aménagement. Il se situe au nord de la Rue du Docteur Schweitzer. L'objectif est de maintenir les formes urbaines actuelles observées sur ce site et le cadre paysager de qualité. Ce secteur est destiné à recevoir une urbanisation sous la forme de logements individuels et/ou individuels groupés.</p>
 Carte de zonage montrant le secteur AUb en bleu. Le secteur est entouré de zones bâties (BC, K) et de parcelles numérotées (127, 226, 231, 251, 277, 325, etc.).	 Carte de zonage montrant le secteur AUc en bleu. Le secteur est entouré de zones bâties (BC, U) et de parcelles numérotées (78, 60, 66, 30, 39, 38, 63, 90, 26, 25, 50, 44, 70, 104, 100, 23, 8, 60, 98, 102, 358, 266, 69, 267, etc.).

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

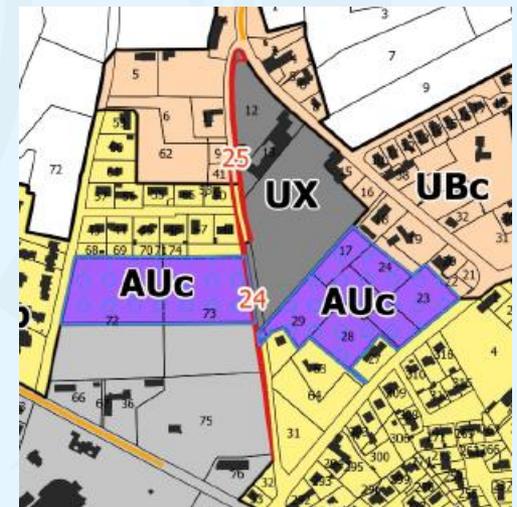
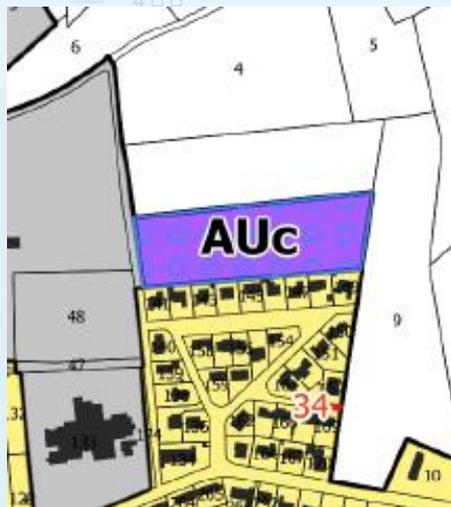
4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

□ Explication du zonage des zones à urbaniser (à dominante résidentielle)

AUc

La zone AUb du secteur de Begue a été matérialisée au document graphique car elle est localisée en extension directe de la tâche urbaine de Saint-Gaudens dans le prolongement de l'impasse du Luent. Sa localisation géographique lui confère une attractivité résidentielle certaine à proximité immédiate du centre-ville et du pôle d'équipement de santé, scolaire et sportif. Sa surface nécessite une réflexion globale en matière d'aménagement.

Ces deux secteurs AUc ont été matérialisés au document graphique car ils sont insérés au sein de la tâche urbaine de Saint-Gaudens dans un tissu bâti dense à dominante résidentielle et d'équipements. Ces zones peuvent s'apparenter comme des « dents creuses » en milieu urbain. Ces secteurs étant stratégiques, la commune a souhaité proposer des principes d'aménagement via les OAP. Ces deux secteurs AUc nécessitent une réflexion globale en matière d'aménagement. Ils sont situés de part et d'autre de la Rue Toulouse Lautrec. L'objectif est de maintenir les formes urbaines actuelles observées sur ce site et le cadre paysager de qualité. Ces secteurs sont essentiellement destinés à recevoir une urbanisation sous la forme de logements individuels et/ou individuels groupés.



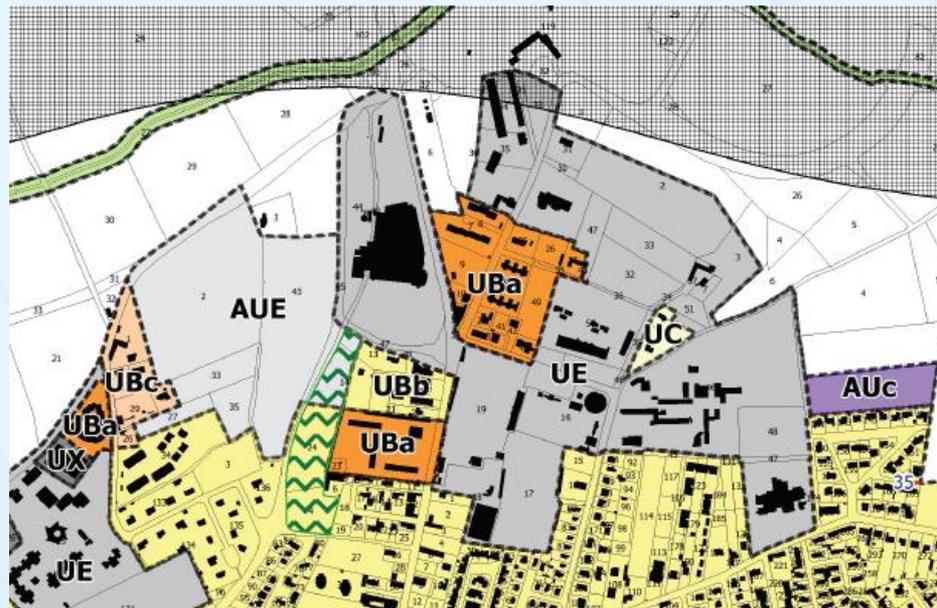
C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

- Explication du zonage des zones à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif, de services publics et de loisirs

AUE

La zone AUE est destinée à compléter un des principaux pôles d'équipements situé au nord de la tâche urbaine de Saint-Gaudens. La zone est implantée entre l'Allée du Comminges et la RD39a. La zone est située à l'arrière de l'ancien hypermarché E-Leclerc qui s'est délocalisé en 2015 sur la ZAC des Landes (principale zone commerciale du Comminges). Cette friche commerciale a été rachetée par la municipalité qui souhaite développer sur ce site un véritable pôle d'équipements, de services et de loisirs. Ce secteur doit faire l'objet d'une réhabilitation pour améliorer l'une des principales entrées de ville de Saint-Gaudens. Ce secteur a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) et est également encadré par le règlement de la zone AUE. Ces règles permettront de garantir un aménagement qualitatif de ce secteur situé aux portes d'entrée Nord de la Ville. Cette zone a vocation à compléter le niveau d'équipements de l'agglomération Saint-Gaudinoise (Sous-préfecture du département de la Haute-Garonne).



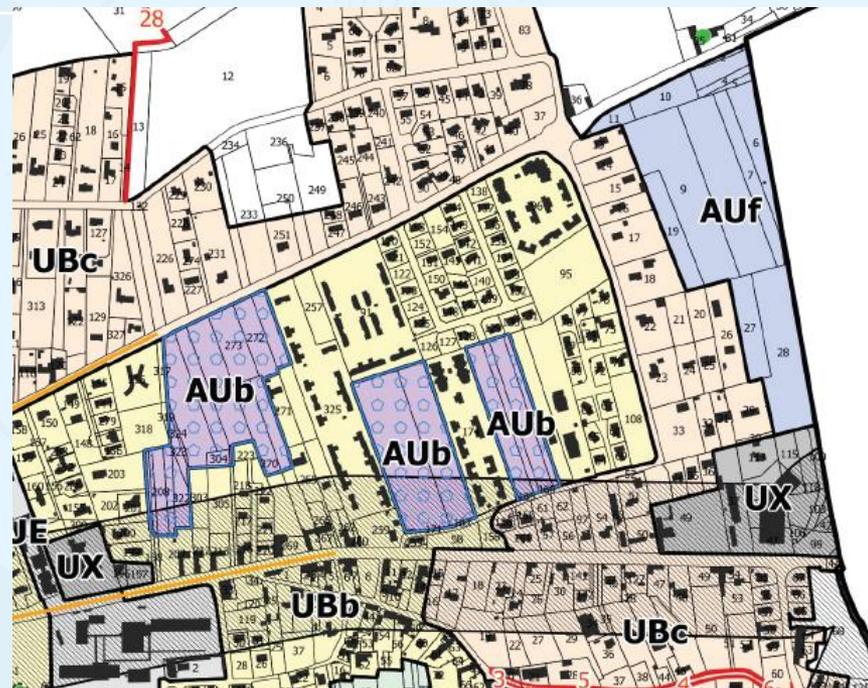
C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

□ Explication du zonage des zones à urbaniser à vocation commerciale

AUf

La zone AUf correspond à l'ancienne ZAC des Landes en extension sur la commune de Saint-Gaudens. La zone a été classée en AUf et reprend le règlement de la 2^{ème} modification du POS qui portait sur l'intégration du règlement de la ZAC dans le corps de texte du règlement. Cette zone est située sur la principale entrée de ville de Saint-Gaudens et pour cela, le projet de PLU encourage par les diverses dispositions réglementaires mises en place, un aménagement qualitatif et durable. Cet espace est considéré comme l'une des principales vitrines économiques du territoire et fait l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. Pièce 5 du dossier de PLU). Le règlement a été harmonisé avec le règlement applicable sur la commune voisine d'Estancarbon.



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

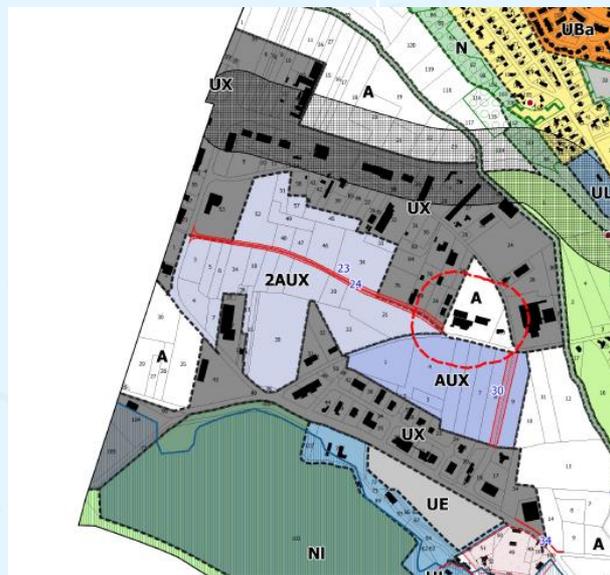
4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

□ Explication du zonage des zones à urbaniser à vocation économique

AUx

2AUX

Les zones AUx et 2AUX sont situées sur la partie Sud-Ouest de la commune au sein des espaces urbanisés de la commune à vocation économique. Elles sont situées en limite avec la commune de Villeneuve-de-Rivière. De compétence intercommunale, elles ont été inscrites au document graphique pour encourager le développement économique de l'intercommunalité du Saint-Gaudinois et plus largement du Pays de Comminges. Elles sont compatibles avec les orientations du SCoT Comminges Pyrénées en cours d'élaboration. Cet espace représente 28,92 ha. La ZAE Ouest du Saint-Gaudinois est en cours de labélisation ZIR. Les limites des deux zones ont été établies en concertation étroite avec le service « Développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois qui vise à augmenter les capacités d'accueil de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois et de créer les conditions d'un rééquilibrage géographique des activités économiques à l'échelle de l'espace métropolitain toulousain. Ces zones bénéficient d'une situation géographique stratégique et transfrontalière (France/Espagne) qui représente un atout de taille pour son développement et son attractivité.



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

Enjeux et préconisations :

Enjeux

La Zone Ouest une opportunité certaine :

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

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

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

Des freins connexes à la commercialisation identifiés :

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

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

Des atouts à exploiter sur la zone ouest :

- Activités industrielles à valeur ajoutée
- Environnement « verdoyant »
- Lien urbain (à créer) avec la ville

Doter la zone de services ayant une vraie « valeur perçue » par les entreprises

Source : Etude pour la requalification de la ZAE Ouest du St-Gaudinois - BE Artelia et Semaphores

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

□ LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

Enjeux et préconisations :

■ Préconisations

- Un positionnement à marquer :
 - **Maintenir la stratégie d'une zone non commerciale** en favorisant les **activités productives et de services aux entreprises** Mais pas de spécialisation de la ZAE car :
 - Il n'y a pas de spécialisation marquée ou de stratégie de développement économique sur une filière
 - Les filières existantes peuvent être des axes de commercialisation mais ne doivent pas être exclusives eu égard à la taille du marché
 - **Créer les conditions d'attractivité de la zone** (notamment pour des projets exogènes) et répondre aux attentes des entreprises implantées :
 - **Accroître de manière significative le niveau de services**
 - > création d'un pôle de services/commerces de proximité en lien avec le parc des expositions
 - **Assurer une animation économique**
 - > interlocuteur relai pour les problèmes des entreprises, animation de mise en réseaux des entreprises, de projets de mutualisation...
 - **Définir un marketing promotionnel de la zone**, mise en œuvre à l'échelle de la CCSG
 - > renommer la zone, valoriser les activités industrielles implantées

Source : Etude pour la requalification de la ZAE Ouest du St-Gaudinois - BE Artelia et Semaphores

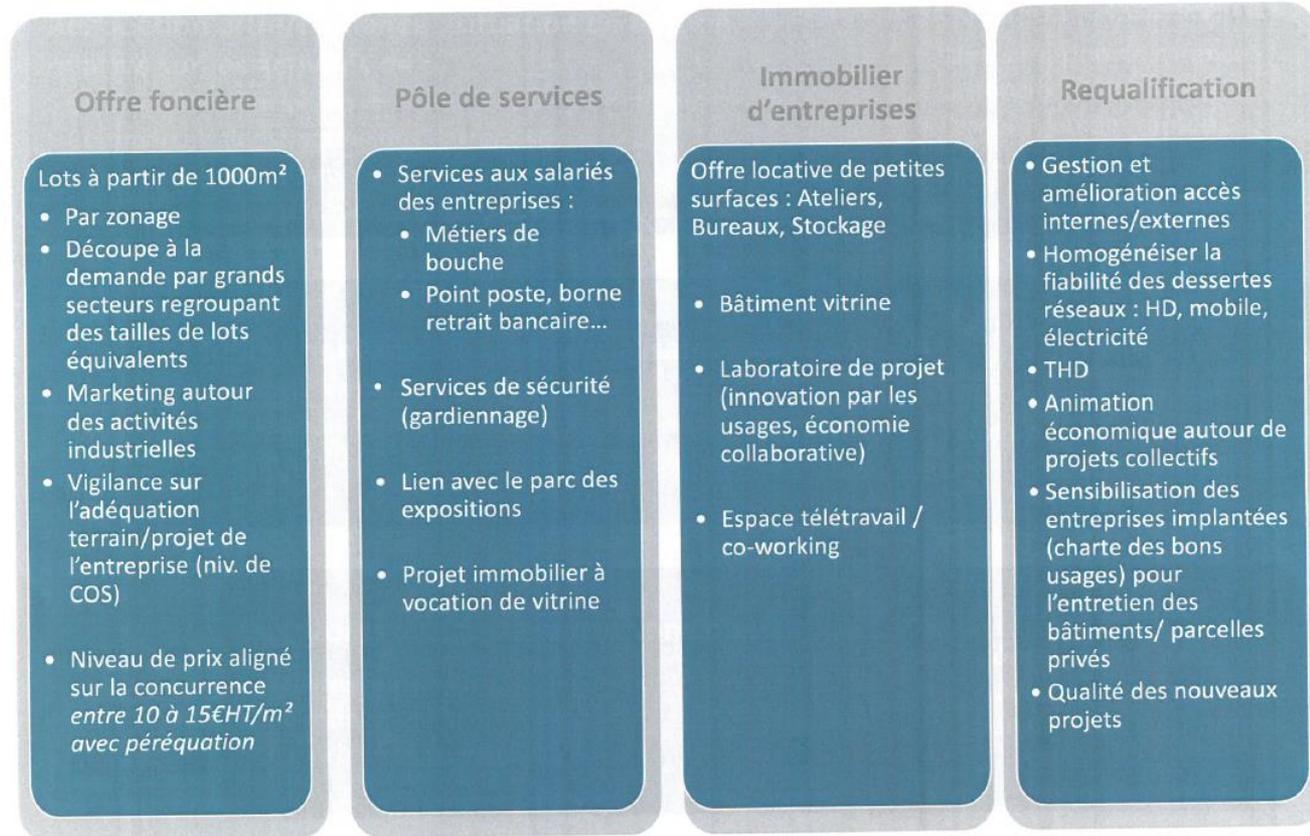
C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

□ LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

Enjeux et préconisations :

■ Enjeux & Préconisations



Source : Etude pour la requalification de la ZAE Ouest du St-Gaudinois - BE Artelia et Semaphores

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

□ LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

POINTS FORTS DE LA FUTURE ZAE DE L'OUEST DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAINT-GAUDINOIS

▪ INFRASTRUCTURES PRESENTES SUR LA ZONE :

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

Présence d'équipements structurants : Parc des expositions, Restaurant d'entreprise (SIVOM)

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

AU NIVEAU DU FONCIER : DE JANVIER 2012 à FEVRIER 2015

Les demandes recensées par la CCSG

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

Source : Compléments de justifications apportés par le service « développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

❑ LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

UNE STRATEGIE ECONOMIQUE CLAIREMENT DEFINIE POUR LE TERRITOIRE DE LA CCSG

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

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

Source : Compléments de justifications apportés par le service « développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

❑ LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

UNE STRATEGIE ECONOMIQUE CLAIREMENT DEFINIE POUR LE TERRITOIRE DE LA CCSG

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

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

- Modes de production durables : améliorer la qualité des ZAE (critères environnementaux dans les règlements de ZAE, charte de développement durable pour les nouvelles ZAE), entreprises et développement durable (sensibiliser les entreprises à l'écoconstruction), agriculture labélisée/raisonnée (circuits courts, panier bio, festival « les champs du possible »)
- Territoire solidaire : services pour les besoins émergents, insertion par l'économie

Source : Compléments de justifications apportés par le service « développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

□ LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

UNE STRATEGIE ECONOMIQUE CLAIREMENT DEFINIE POUR LE TERRITOIRE DE LA CCSG

- Un **Schéma Territorial d'Infrastructures Economiques (STIE)** a été élaboré en 2011 à l'échelle du Pays Comminges Pyrénées et s'articule autour de 3 axes :
 - **Affirmer le Pays dans son rôle de carrefour pyrénéen** (renforcer l'intégration transfrontalière, encourager les coopérations régionales, s'insérer dans la dynamique toulousaine)
 - **Coordonner le potentiel d'accueil et optimiser son attractivité** (mise en place d'une politique de requalification des ZAE, optimisation de l'offre d'équipement existante (parc des expositions, MCEF, Haut-débit, voie ferrée), coordonner et structurer le potentiel d'accueil (schéma de classification des ZAE))
 - **Organiser un animation et une promotion communes** : développer des outils de promotion mutualisés (plaquette, fiche technique, salon « entreprendre »... et formaliser un dispositif d'accueil commun (guide d'accueil, cellule d'accueil))



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

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

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

Surfaces cumulées en m² sur la CCSG entre 2004 et 2012

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

Source : Compléments de justifications apportés par le service « développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

UNE STRATEGIE ECONOMIQUE CLAIREMENT DEFINIE POUR LE TERRITOIRE DE LA CCSG

7 ha d'offre foncière sur le Saint-Gaudinois

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

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

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

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

Nom de la ZAE	Commune	Dispo CT/MT	Date d'aménagement	Vocation	Equipements
Parc d'activités des Landes - T7	St Gaudens et Estancarbon	5.5 ha *	2016	Services hors commerces	Très haut débit fibre

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

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

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

Source : Compléments de justifications apportés par le service « développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

□ LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

L'OFFRE D'ACCUEIL DE LA CCSG

- Les points principaux à retenir

Sur la CCSG :

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

Le positionnement économique de la zone d'activités

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

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

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

Des freins connexes à la commercialisation identifiés :

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

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

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

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

Source : Compléments de justifications apportés par le service « développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

PROGRAMMATION DE LA ZAE DU SAINT-GAUDINOIS

La programmation de la zone d'activités

- Un scénario retenu positionné sur 6 phases :

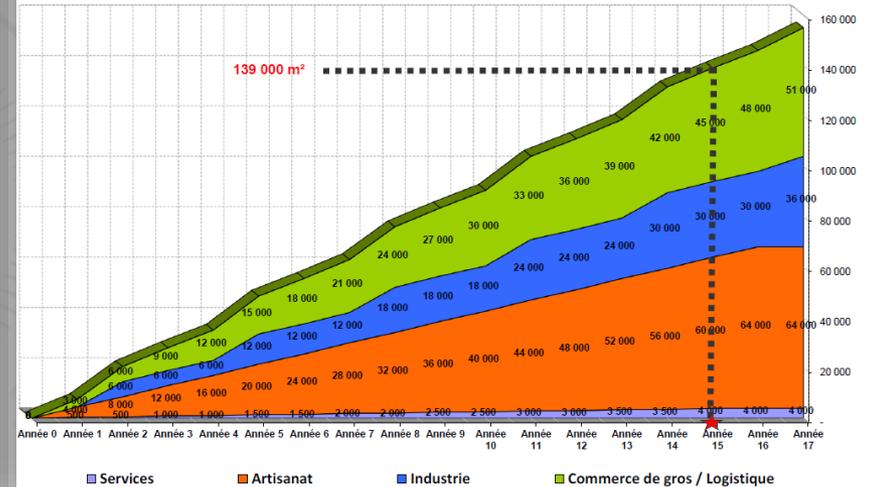
	Descriptif	Surface cessible (m ²)	surface moyenne par lot (m ²)
Phase 1	50 lots dont 1 grand	134 186	2 684
Phase 2	2 grands lots	51 428	25 714
Phase 3	pôle de services	4 873	4 873
Phase 4	10 lots	47 596	4 760
Phase 5	15 lots	96 636	6 442
Phase 6	6 lots dont 1 grand	36 640	6 107
TOTAL		371 359	

- Une consommation foncière estimée de la façon suivante :

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

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

Une commercialisation de la phase 1 estimée sur 15 ans



Source : Compléments de justifications apportés par le service « développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

□ LA ZAE OUEST DU SAINT-GAUDINOIS

L'étude réalisée en 2010 par le service de la DAEDL du Département de la Haute-Garonne a permis d'élaborer une stratégie de développement économique sur le périmètre de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois. Cette stratégie prône pour la poursuite de la politique de Développement Economique du territoire du Saint-Gaudinois, par le biais notamment de la mise en place d'une Zone d'activités d'Intérêt Régional (label ZIR). En termes d'équilibre du territoire, cette future ZIR serait basée sur la partie Ouest du territoire de l'intercommunalité.

Le projet consisterait à requalifier trois ZA existantes pour n'en faire plus qu'une d'envergure régionale.

Le périmètre concerné par cette future ZIR recouvre les ZA de :

- Zone Borde Basse (Commune de Saint-Gaudens) ;
- Zone de la Graouade (Commune de Saint-Gaudens) ;
- Zone Croix de Cassagne (Commune de Villeneuve-de-Rivière) ;

Les enjeux qui sont visés à travers ce projet sont multiples :

- la requalification de zones déjà existantes et partiellement occupées,
- l'examen de l'urbanisation complète de ce périmètre (nature du foncier),
- la présence d'un équipement structurant : le Parc d'expositions

Les objectifs du projet sont donc de :

- définir un schéma d'aménagement à long terme du pôle Ouest,
- proposer à court terme, du foncier aménagé, disponible à la vente.

Compte-tenu des terrains déjà acquis par la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois, et des nombreuses demandes émises par des entreprises qui souhaitent pouvoir s'installer sur le territoire, il convient de trouver une solution permettant d'être en capacité de pouvoir répondre au plus tôt à ces demandes.

Ainsi, en tant qu'actionnaire de la Société Publique Locale Midi-Pyrénées Construction, la Communauté de Communes a confié à la SPL Midi-Pyrénées Construction une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage déléguée.

Les différentes études menées jusqu'à ce jour dans le cadre de cette mission démontrent qu'il apparaît ainsi opportun d'envisager la création d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de ZAC regroupant les trois ZA existantes en les requalifiant.

Ces études (études du contexte physique et environnemental, diagnostic VRD et foncier, diagnostic paysager) ont révélées une contrainte sur une frange du périmètre du projet. Cette contrainte est liée à la présence d'une exploitation agricole laitière pour qui, il existe un périmètre de protection d'un rayon de 100m, venant impacter une partie des parcelles du projet.

Source : Compléments de justifications apportés par le service « développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

Le projet de mise en place de la ZIR s'étalant sur une longue période, la CCSG a ainsi demandé l'appui de la SAFER GHM pour intervenir en son titre en tant qu'opérateur foncier (Lois d'Orientation Agricole du 09/07/99, Loi d'Orientation pour l'aménagement durable du territoire du 25/06/99 et Loi n° 2014-1170 du 13/10/14). A cet effet, une convention de concours technique d'intervention foncière (en application de l'article L 141-5 du Code Rural) est en cours de préparation.

Cette convention permet de solliciter le concours de la SAFER pour s'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de son projet, et la mandate pour une mission générale d'opérateur foncier. Plusieurs outils seront mis en œuvre, à savoir :

LA CMD : CONVENTION DE MISE A DISPOSITION : elle consiste en une solution transitoire pour gérer un patrimoine foncier :

- Permet à un propriétaire de louer temporairement des biens dans l'attente d'une affectation définitive ;
- Facilite la gestion des biens appartenant à une collectivité publique dans l'attente d'une affectation non agricole des biens.

LA CONVENTION D'OBSERVATION FONCIERE : celle-ci permet de réagir à des opportunités d'acquisition.

LA CONVENTION D'ANIMATION FONCIERE : celle-ci permet d'obtenir la maîtrise foncière d'une future zone ZA et de préparer son aménagement ultérieur. A ce titre, la SAFER :

- Identifie les parcelles
- Recherche des possibilités de réinstallation pour les exploitants qui le désirent et stocke les parcelles afin de compenser.

LE MANDAT DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Il s'agit-la de trouver une alternative à l'expropriation en :

- Réalisant un projet d'utilité publique
- Négociant l'emprise de façon amiable, avant le recours à l'expropriation
- Recherchant des compensations et des solutions de relogement aux propriétaires touchés
- Atténuant l'impact de l'emprise sur les structures foncières des Exploitations agricoles.

S'agissant du phasage de l'urbanisation, il est important de savoir que le projet de ZIR s'établit sur du long terme. Il doit être entériné par un arrêté préfectoral (création de ZAC) actant un périmètre et validant un projet d'aménagement d'ensemble. Ce projet doit reposer sur une stratégie de développement économique bien définie. A ce titre, les documents d'urbanismes en vigueur doivent aller dans le même sens notamment au travers des orientations d'aménagements et de programmation. Néanmoins, le phasage proposé lors de la conception du projet peut être amené à changer selon les résultats de la concertation du public.

En tout état de cause, il ne s'agit pas là d'une ouverture à l'urbanisation, car le foncier visé était déjà dédié aux activités économiques dans le POS de Saint-Gaudens, actuellement en vigueur.

Le projet de PLU arrêté lors de la séance du conseil municipal de Saint-Gaudens du 9 mai 2016 présente dans les Orientations d'Aménagement Programmés pour les secteurs du Commerce et de l'économie, l'aménagement de la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois, tout comme la ZAC des Landes sur sa partie de Saint-Gaudens.

Source : Compléments de justifications apportés par le service « développement économique » de la Communauté de Communes du Saint-Gaudinois

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

❑ Les zones à urbaniser à caractère résidentielle (AUa, AUb et AUc)

Règles générales et alternatives

➤ Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 & ARTICLE 2 : Les occupations du sol sont principalement destinées à un usage résidentiel. Ainsi, les bâtiments agricoles, les entrepôts, les bâtiments industriels qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations sont proscrits en zone AU. L'installation de commerces et d'artisans est autorisée sous conditions pour favoriser une mixité urbaine. Les surfaces commerciales ont été limitées à 150m² de surface de plancher (y compris pour les ensembles commerciaux) dans l'objectif de ne pas porter atteinte au commerce de proximité du centre-ville de Saint-Gaudens en difficulté. Aussi, le règlement précise que l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect des conditions définies par l'OAP.

ARTICLE 3 : En matière de mixité sociale, il est imposé dans les secteurs délimités au titre de L151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique, que toute opération de construction ou de lotissement devra consacrer 10% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné). Le parc de logement social public représente actuellement 10% du parc total, sans compter le parc conventionné privé (dont le nombre exact n'est pas connu) et les logements en maisons de retraite et foyers qui sont recensés comme des logements sociaux (au nombre de 413 au total). Pour rappel, l'Etat dans le décompte des logements sociaux intègre les chambres en maison de retraite et les foyers logements et autres foyers. Sans prise en compte des logements sociaux conventionnés privés, la commune de Saint-Gaudens atteint 13% de logements sociaux dans le parc de logement total.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : Chaque secteur ayant ces propres spécificités en matière de forme urbaine, le règlement propose de règles adaptées à chacun d'eux. Les dispositions de cet article ont été adaptées selon la typologie urbaine. Néanmoins, certaines dispositions réglementaires sont communes pour chacun de ces secteurs (Cf. règles générales applicables aux zones AU).

En zone AUa, l'emprise est règlementée à 60% à l'image des secteurs UBa. En zone AUb, l'emprise au sol est limitée à 50% et dans les secteurs AUc, elle est limitée à 35. à 50% en secteur UBb et à 35% en secteur UBc. Le règlement encourage la densification de ces secteurs de développement, la mixité urbaine et sociale et respecte les principales caractéristiques architecturales et paysagères des ensembles bâtis existants.

Les règles de hauteur des constructions sont similaires. Plus la zone est dense, plus les hauteurs sont importantes et plus les secteurs présentent une densité faible, plus les hauteurs sont réduites, notamment pour limiter le gabarit des constructions. Par exemple, en secteur AUa, les hauteurs sont limitées à 10 mètres, à l'inverse en zone AUc, les hauteurs sont limitées à 6 mètres.

Le règlement encourage un rapprochement des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives pour favoriser le développement d'un tissu urbain dense à l'image des secteurs denses du centre-ville.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

❑ Les zones à urbaniser à caractère résidentielle (AUa, AUb et AUc)

Règles générales et alternatives

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, les articles n'étant plus obligatoires, le règlement propose des règles qui visent à privilégier la notion « d'urbanisme de projet », c'est-à-dire que ce n'est pas au « projet » de s'adapter à la « règle », mais bien l'inverse. La notion de projet passe au 1^{er} plan, c'est pourquoi les verbes ne sont pas toujours employés à l'impératif mais bien au conditionnel pour laisser une certaine souplesse au projet urbain. Le règlement propose des règles adaptées à chaque secteur de la zone AU.

ARTICLE 5 & ARTICLE 6 : La rédaction a été travaillée de manière à assurer une parfaite cohérence entre constructions nouvelles et bâti ancien et à favoriser des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures et le caractère architectural des constructions traditionnelles). Le règlement propose des règles générales applicables à l'ensemble de la zone AU, car elles garantissent les principes énoncés ci-dessus dans tous les secteurs. Là encore, le règlement autorise un peu plus de souplesse sur l'appréciation des projets urbanistiques et architecturaux par le service instructeur du Saint-Gaudinois et avec les porteurs de projets.

ARTICLE 7 : Les règles de stationnement ont été allégées pour imposer un stationnement adapté aux besoins des opérations de constructions. Le règlement propose des règles adaptées à chaque destination de constructions autorisées dans la zone AU.

➤ Equipements et réseaux

ARTICLE 8 : Le règlement précise les principales caractéristiques attendues pour les accès et la voirie.

ARTICLE 9 : L'article est complété pour toutes les zones et secteurs en prenant en compte les dispositions réglementaires demandées par les gestionnaires des réseaux urbains et la législation en vigueur.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

- ❑ Explication du règlement des zones à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif /services publics /loisirs et récréatifs (AUE)

Règles générales et alternatives

➤ Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 & ARTICLE 2 : Les dispositions réglementaires visent à autoriser dans les zones AUE, les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception des logements de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. Les constructions à usage de commerce et d'activités de services sont également autorisées. Les constructions incompatibles avec le caractère de la zone AUE sont proscrites, telles que les activités artisanales, le commerce de gros ou bien encore les activités industrielles.

ARTICLE 3 : Cet article n'est pas réglementé.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : La rédaction a été travaillé de manière à assurer un aménagement qualitatif des zones d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en parfaite cohérence avec le paysage urbain environnant. La rédaction favorise des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures et le caractère architectural des constructions traditionnelles).

Dans les zones AUE, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour permettre une optimisation foncière et fonctionnelle de ce site. Ce secteur répond à la demande croissante de l'ensemble de la population commingeoise en terme de niveau d'équipements et de services. Pour ces raisons, le règlement est souple dans cette future zone d'équipements et de services. De la même manière, les hauteurs des constructions ne sont pas réglementées.

A l'image des zones UE, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres. Cette règle permet de maintenir les reculs existants sur ces zones et de densifier ces secteurs à dominante d'équipements.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

- ❑ Explication du règlement des zones à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif /services publics /loisirs et récréatifs (AUE)

Règles générales et alternatives

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 5 & ARTICLE 6 : La rédaction a été travaillée de manière à assurer un aménagement qualitatif de cette zone d'équipements d'intérêt collectif, de services publics et de loisirs.

Le règlement favorise des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble urbain environnant, ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures et le caractère architectural des constructions traditionnelles).

Les règles visent à encourager l'aménagement d'espaces publics de qualité en fixant des dispositions relatives aux plantations et aux espaces libres.

ARTICLE 7 : Les règles de stationnement ont été allégées pour imposer un stationnement adapté aux besoins des opérations de constructions autorisées dans les zones. Le règlement exige le maintien des places existantes à minima.

➤ Equipements et réseaux

ARTICLE 8 : Le règlement précise les principales caractéristiques attendues pour les accès et la voirie.

ARTICLE 9 : L'article est complété pour toutes les zones et secteurs en prenant en compte les dispositions réglementaires demandées par les gestionnaires des réseaux et la législation en vigueur.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

❑ Explication du règlement des zones à urbaniser à vocation économiques et commerciales (AUX et AUF)

Règles générales et alternatives

➤ Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 & ARTICLE 2 : Les dispositions réglementaires ont été adaptées au regard des typologies d'activités présentes sur les différents sites économiques de la commune de Saint-Gaudens. Les constructions projetées devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 5 du dossier de PLU). Les destinations suivantes sont autorisées et notamment les constructions et installations liées aux commerces et activités de services, aux activités des secteurs secondaire et tertiaire. Les logements de fonction sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Ils sont limités à un logement par unité foncière et ces derniers devront impérativement être intégrés au corps du bâtiment existant ou projeté.

ARTICLE 3 : Cet article n'est pas réglementé.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : La rédaction a été travaillée de manière à assurer un aménagement qualitatif des futures zones d'activités économiques et commerciales du territoire communal. Les constructions et installations projetées devront être en parfaite cohérence avec le paysage urbain environnant. La rédaction favorise des formes urbaines ne compromettant pas le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines (exigence d'harmonie entre les matériaux employés, les enduits, les peintures).

A l'image des zones UX, l'emprise au sol est fixée à 70% de manière à encourager une densification de ces zones tout en maintenant à minima 30% d'espaces verts et/ou plantés. La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres au faîtage. Les constructions devront encourager une insertion qualitative dans l'espace environnant. Dans la zone AUF, l'emprise au sol est limitée quant à elle à 60%. La hauteur est réduite à 10 mètres sur cette zone d'activités commerciales pour gérer la cohabitation avec les secteurs résidentiels voisins.

L'implantation des constructions doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière. En cas d'alignement des constructions existantes, les constructions projetées doivent s'implanter dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants.

En zone AUX (hors agglomération), les constructions devront être implantées à une distance de 25 mètres depuis l'axe de la RD817. Dans les autres cas, la façade principale des constructions devra être implantée dans une bande de constructibilité de 0 à 10 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques ou d'usage public.

En zone AUF, les constructions devront s'implanter à 75m de l'axe de la RD817 et les espaces de stationnement devront être situés à une distance minimale de 35m depuis l'axe de cette voie.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU) du PLU

- ❑ Explication du règlement des zones à urbaniser à vocation économiques et commerciales (AUX et AUF)

Règles générales et alternatives

- **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

ARTICLE 5 & ARTICLE 6 : La rédaction a été travaillée de manière à assurer un aménagement qualitatif des zones destinées aux activités économiques. Le règlement fixe des dispositions concernant les clôtures, l'aspect extérieur des constructions, les aires de dépôts et stockage et le traitement paysager des abords des constructions existantes ou projetées.

ARTICLE 7 : Le nombre de places de stationnement demandé est adapté selon la destination des constructions existantes et projetées.

- **Equipements et réseaux**

ARTICLE 8 : Le règlement précise les principales caractéristiques attendues pour les accès et la voirie.

ARTICLE 9 : L'article est complété pour toutes les zones et secteurs en prenant en compte les dispositions règlementaires demandées par les gestionnaires des réseaux urbains et la législation en vigueur.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

5. Les choix relatifs aux zones agricoles (A) du PLU

□ Les dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles

Rappel de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Rappel de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (Cf. article L151-11), « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Article L151-12 : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

5. Les choix relatifs aux zones agricoles (A) du PLU

□ Explication du zonage des zones agricoles

Les zones A du PLU :

Les zones A couvrent au total 54 % de la surface communale, soit 1 510,30 ha.

La zone agricole a été délimitée au document graphique et vise une préservation du foncier agricole cohérent de la commune et une diversification de l'activité agricole. La zone agricole concerne à la fois les agriculteurs exploitants, et dans une moindre mesure, les constructions isolées à usage d'habitation qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole, mais qui sont typiques du Comminges.

La révision du POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de clarifier la vocation propre à chaque secteur agricole.

Le PLU intègre un diagnostic agricole précis mené en concertation avec les professionnels du monde agricole (réunion de concertation organisée en Mai 2015). Outre des analyses statistiques issues du Recensement Général Agricole de 2010 et de la DRAAF, de nombreux éléments d'informations ont été spatialisés pour une meilleure prise en compte des enjeux agricoles de la commune. Les projets en cours de réflexion de la part des agriculteurs de la commune ont également été recensés.

La majorité des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté,...) est classé en zone A.

Les zones A ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des ensembles agricoles cohérents, avec :

- Au nord de la commune, les grands espaces agricoles associées aux activités d'élevage ;
- Au Sud de la commune, les terres agricoles les plus qualitatives mais insérées dans le tissu urbain dense.

Afin de définir le zonage agricole, les enjeux paysagers et environnementaux ont été pris en compte : seuls les espaces pouvant accueillir des bâtiments agricoles sans remettre en question de manière notable la qualité des paysages ou de l'environnement ont été retenus.

Certains espaces exploités par l'agriculture mais pouvant représenter un potentiel urbanisable à court et moyen terme (secteur « Lamarche », zones AUx et 2AUx), de par leur localisation et leurs caractéristiques (proximité des transports en commun, des équipements et des services, présence de l'assainissement collectif, ...) ont fait l'objet d'un classement en zone constructible du PLU. Il est cependant important de préciser que la majorité des espaces exploités ont été classés en zone A.

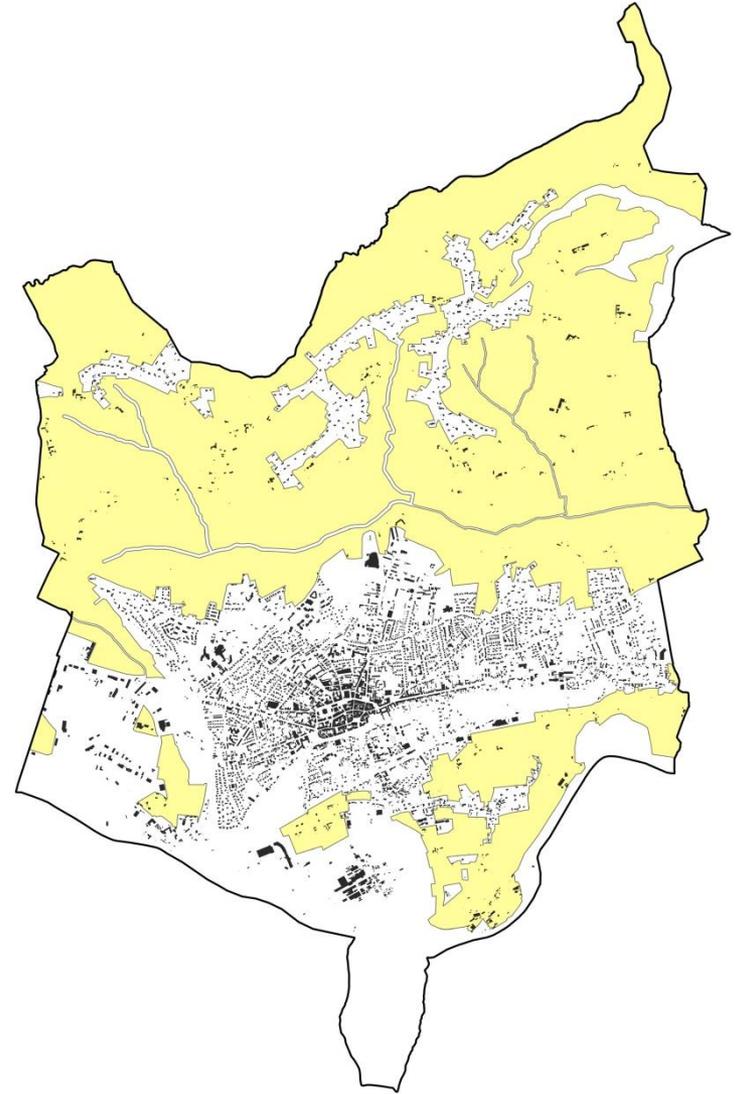
C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

5. Les choix relatifs aux zones agricoles (A) du PLU

□ Explication du zonage des zones agricoles

Les zones A couvrent 54 % de la surface communale, soit 1 510,30 ha.

Zones agricoles	Ha
A	1510,30



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

5. Les choix relatifs aux zones agricoles (A) du PLU

□ Explication du règlement applicable aux zones agricoles

Les zones A

En zone A, les dispositions réglementaires visent à permettre sous condition tout ce qui est lié et nécessaire aux activités agricoles, y compris les activités de diversification (vente directe, ...).

Concernant les habitations existantes en zone A, le PLU autorise les extensions et bâtiments annexes en lien avec les dispositions de la loi Macron du 6 août 2015 et de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Extension et surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à condition de non renforcement des réseaux et d'intégration dans les paysages naturels et bâtis environnants. Les règles de hauteur des extensions est identique que pour les constructions à usage d'habitation.
- Annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 m² devant être implantées dans un rayon de 35 m maximum autour de la construction principale à usage d'habitation. Annexes aux habitations existantes devant être situées à une distance d'éloignement de 35 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol :
 - de 75m² pour les piscines uniquement ;
 - de 50m² pour les autres bâtiments annexes.

Les constructions annexes seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées). La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres à l'égout. Des dispositions à l'article 5 sont également introduites pour encourager une insertion qualitative de ces bâtiments dans leur environnement.

Dans la zone inondable matérialisée au document graphique (Cf. limites de la CIZI), les règles relatives aux occupations et utilisations ont été adaptées pour limiter les risques d'exposition des populations et des biens.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

5. Les choix relatifs aux zones agricoles (A) du PLU

Les changements de destination matérialisés au document graphique :

Depuis la publication au J-O de la loi d'avenir pour l'agriculture, le critère relatif à l'intérêt patrimonial et architectural a été supprimé, ce qui veut dire que tout bâtiment situé dans la zone A (plus seulement les anciens bâtiments agricoles) peut faire l'objet d'un changement de destination (dès lors qu'il est identifié au document graphique) et qu'il ne compromet pas l'activité agricole. Tout changement de destination d'un bâtiment en zone A doit être expressément motivé dans le rapport de présentation avec si possible une définition du projet par le propriétaire. Désormais, les changements de destination identifiés au zonage devront faire l'objet d'un passage et d'un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Seize bâtisses pouvant bénéficier d'un changement de destination ont été inventoriées sur le territoire communal au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments sont repérés au zonage par un carré (cf. extrait ci-dessous) . L'inventaire reprend celui du précédent POS et du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en Novembre 2011. Ces changements de destination peuvent participer à la diversification agricole mais également au maintien du patrimoine rural.



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

6. Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières (N) du PLU

□ Les dispositions réglementaires relatives aux zones naturelles et forestières

Rappel de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Rappel de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

Rappel de l'article R.151-26 du code de l'urbanisme :

« L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 151-13 sur la délimitation des secteurs dans les zones naturelles, agricoles ou forestières est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine ».

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

6. Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières (N) du PLU

□ Explication du zonage des zones naturelles et forestières

La définition des zones naturelles traduit la prise en compte d'enjeux environnementaux et paysagers de manière rigoureuse et conformément au nouveau contexte législatif en vigueur, en s'appuyant notamment sur l'Etat Initial de l'Environnement très précis réalisé en phase diagnostic.

Les réservoirs de biodiversité sont protégés par un classement en zone naturelle et les corridors écologiques fonctionnels mis en évidence dans l'état initial de l'environnement sont préservés grâce à un classement en zone agricole ou naturelle.

Les zones naturelles matérialisent la volonté de préserver les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.

La zone N (stricto sensu) est inconstructible (sauf constructions particulières mentionnées à l'article 2 du règlement) et ne compromet pas l'entretien agricole ou pastoral.

Les zones naturelles regroupent des ensembles paysagers qu'il apparaît important et nécessaire de conserver : il s'agit notamment de l'ensemble du réseau hydrographique de la commune et de leurs ensembles boisés (ripisylves).

La zone N englobe les secteurs soumis au risque inondation définis par la Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI). Cette classification permet d'interdire et/ou de limiter toute construction dans ce secteur à risque.

Les zones environnementales et paysagères faisant l'objet d'un inventaire officiel (ZNIEFF, Natura 2000,...) ont été classées en zone Np.

La zone du lac de Sède a été classée en secteur NI à vocation de loisirs et de sports.

Il est néanmoins à noter qu'une partie importante des espaces présentant un intérêt environnemental a été proposée en zone Agricole. En effet, l'activité agricole joue un rôle primordial pour le maintien de la biodiversité sur le territoire.

Au final c'est bien cette combinaison du zonage agricole et naturel qui permet de maintenir la biodiversité du territoire ainsi que les continuités écologiques identifiées en phase diagnostic (voir chapitre relatif à l'Etat Initial de l'Environnement).

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

6. Les choix relatifs aux zones naturelles (N) du PLU

Les zones N couvrent 13 % de la surface communale, soit 357,89 ha.

Zones naturelles	Ha
N	75,52
Nj	0,34
Nl	27,77
Np	254,26
Total	357,89



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

6. Les choix relatifs aux zones naturelles et forestières (N) du PLU

□ Les dispositions réglementaires relatives aux zones naturelles et forestières

Les zones N, Nl, Nj et Np

En zone N et Np stricte, le principe général est l'inconstructibilité. Seuls sont autorisés les aménagements de pistes cyclables et piétonnes ainsi que les ouvrages nécessaires à l'irrigation et au drainage des terres agricoles.

Néanmoins, il est à noter que des constructions d'équipements d'intérêt général ou de services publics sont autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole, naturelle et forestière de la zone.

Concernant les habitations existantes, les PLU autorise (comme en A), les extensions et annexes en lien avec les dispositions de la loi Macron du 6 août 2015 et de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Extension et surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à condition de non renforcement des réseaux et d'intégration dans les paysages naturels et bâtis environnants. Les règles de hauteur des extensions est identique que pour les constructions à usage d'habitation.
- Annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 m² devant être implantées dans un rayon de 35 m maximum autour de la construction principale à usage d'habitation. Annexes aux habitations existantes devant être situées à une distance d'éloignement de 35 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol :
 - de 75m² pour les piscines uniquement ;
 - de 50m² pour les autres bâtiments annexes.

Les constructions annexes seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées). La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres à l'égout. Des dispositions à l'article 5 sont également introduites pour encourager une insertion qualitative de ces bâtiments dans leur environnement.

Concernant les zones Nj et Nl, les dispositions réglementaires sont adaptées à la vocation spécifique de chacun de ces secteurs. Dans ce secteur, les occupations et utilisations du sols ont été limitées pour ne pas porter atteinte au site naturel de la Garonne (Réseau Natura 2000). Seuls les aménagements légers sont autorisés sans imperméabilisation du sol.

La zone Nj englobe les jardins familiaux situés Rue des Fontaines. Dans ce secteur, le règlement a été adapté à la vocation et à l'usage actuel du site.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

7. Les choix relatifs aux trames spécifiques du PLU

□ Les dispositions réglementaires relatives aux Espaces Boisés à Classés (EBC) - articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

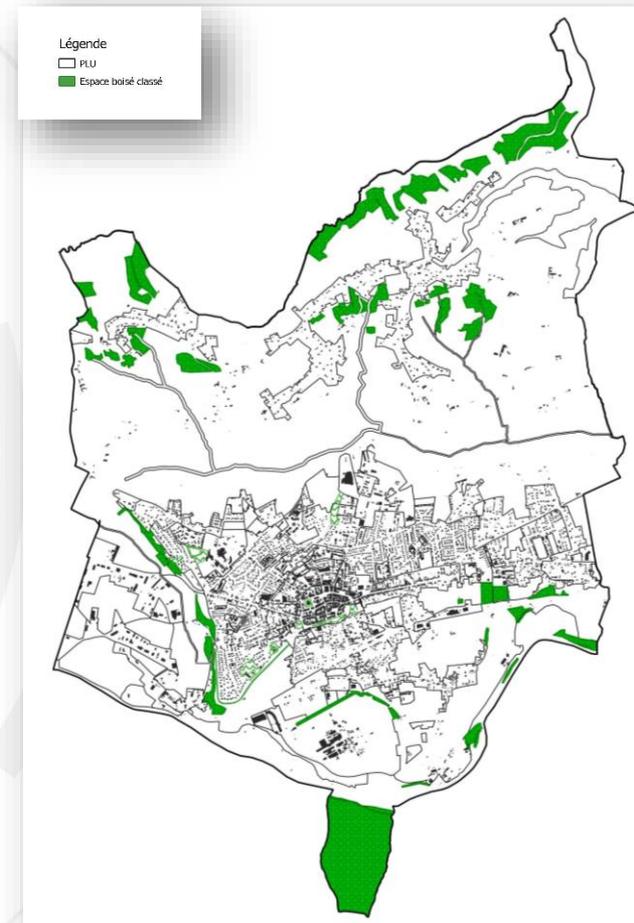
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Le PLU protège un peu plus de 177 ha d'espaces boisés classés. En comparaison avec le POS, c'est un peu plus de 42 ha d'EBC qui ont été supprimés au document graphique, soit une baisse de 19 % entre les deux documents d'urbanisme.

La révision générale du POS de Saint-Gaudens et l'élaboration du PLU a été l'occasion de retravailler les secteurs concernés par cet outil. Certaines parcelles qui n'avaient aucun caractère boisé ont été déclassées (tout ou partie). A l'inverse, certains secteurs boisés n'ayant pas fait l'objet d'un classement dans le POS ont été réintroduits en EBC dans le PLU. Certains EBC du précédent POS ont été reclassés au titre de l'article L151-23 en raison de leur caractère végétalisé, notamment les parcs situés dans l'espace aggloméré.

Sont classés en EBC les espaces boisés proches de la tâche agglomérée notamment pour des motifs paysagers, les espaces boisés situés dans le périmètre du site Natura 2000, les boisements présents sur des secteurs de pentes supérieures à 20% et enfin les EBC à créer matérialisés au document graphique (notamment celui à créer ayant pour but de masquer l'entreprise Fibre Excellence).

Les espaces boisés classés contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages. Tous les boisements en place sur la commune ont été repérés au plan graphique (Cf. pièce 3 du dossier de PLU). Ce classement permet une protection stricte des boisements.



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

7. Les choix relatifs aux trames spécifiques du PLU

□ Les dispositions réglementaires relatives aux Eléments patrimoniaux bâtis et végétaux - articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Rappel article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Rappel article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Le patrimoine urbain, architectural, écologique et paysager de la commune de Saint-Gaudens est particulièrement présent et se fonde dans le « paysage quotidien ».

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme identifie précisément ces éléments du « patrimoine ordinaire ».

Ainsi, non protégés par des outils réglementaires (type sites, monuments historique, Natura 2000, AVAP, etc.), ces éléments font ici l'objet d'un inventaire au titre de la Loi « Paysage » (retranscrite dans le Code de l'Urbanisme).

Quatre types d'éléments ont été repérés :

- Les espaces verts protégés (EVP) ;
- Les jardins et parcs ;
- Les alignements d'arbres, les haies ;
- Les éléments de patrimoine bâti traditionnel.

Dans le règlement du PLU, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au document graphique.

Ces règles visent notamment à assurer pour ces éléments repérés leur préservation, leur modification et/ou leur extension dans le respect des principes architecturaux et paysagers.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

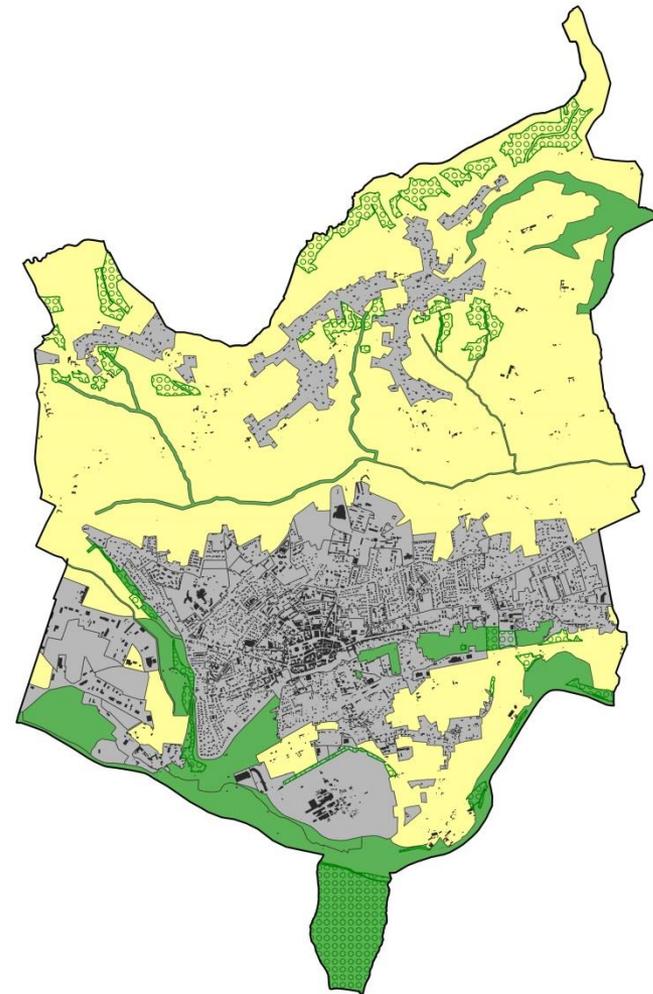
7. Les choix relatifs aux trames spécifiques du PLU

□ La traduction de la trame verte et bleue dans le PLU de Saint-Gaudens

Le PLU de Saint-Gaudens traduit de manière claire les continuités écologiques identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement. D'une part, ces continuités sont reprises au PADD, puis traduites de manière réglementaire par un zonage agricole et naturel strict ainsi que par plusieurs outils spécifiques : Espace Boisé Classé, L.151-19 et L151-23 (Jardins et parcs d'intérêt paysager, haies, alignements d'arbres).

De par le zonage agricole, naturel et/ou la mise en place de trames spécifiques, il n'est pas autorisé de développement urbain au sein des continuités. Seule une évolution limitée et maîtrisée du bâti existant et permise, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation intègrent des principes visant à renforcer la trame verte urbaine et les liens vers la trame verte rurale.



C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

7. Les choix relatifs aux trames spécifiques du PLU

□ Les dispositions relatives aux Emplacements Réservés - article L151-41 du Code de l'Urbanisme

La commune de Saint-Gaudens a choisi dans le cadre de la révision du POS et l'élaboration du PLU de matérialiser au document graphique des emplacements réservés en vue d'un meilleur aménagement de l'espace public et du renforcement des équipements (voies et ouvrages publics, équipements et installations d'intérêt général, etc.).

Les emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement envisagé sur la commune.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de réaliser la mise à jour des emplacements réservés du précédent POS. Certains emplacements ont donc été supprimés et de nouveaux emplacements introduits.

La suppression d'emplacements réservés résulte pour leur quasi-totalité de l'acquisition et/ou de la réalisation de ceux-ci par la commune. Certains emplacements réservés ont été supprimés en lien avec l'abandon du projet en question, soit en lien avec la redéfinition de la stratégie urbaine par la révision générale du PLU.

C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

7. Les choix relatifs aux trames spécifiques du PLU

□ Les dispositions relatives à la mixité sociale - article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Article L151-15 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La commune de Saint-Gaudens a choisi dans le cadre de la révision du POS et l'élaboration du PLU de matérialiser au document graphique notamment dans les zones à urbaniser, une trame spécifique pour encourager la mixité sociale au sein des nouvelles opérations de logements.

Le règlement de la zone AU intègre la disposition suivante :

« Dans les secteurs délimités au titre de L151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique, toute opération de construction ou de lotissement devra consacrer 10% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné) ».

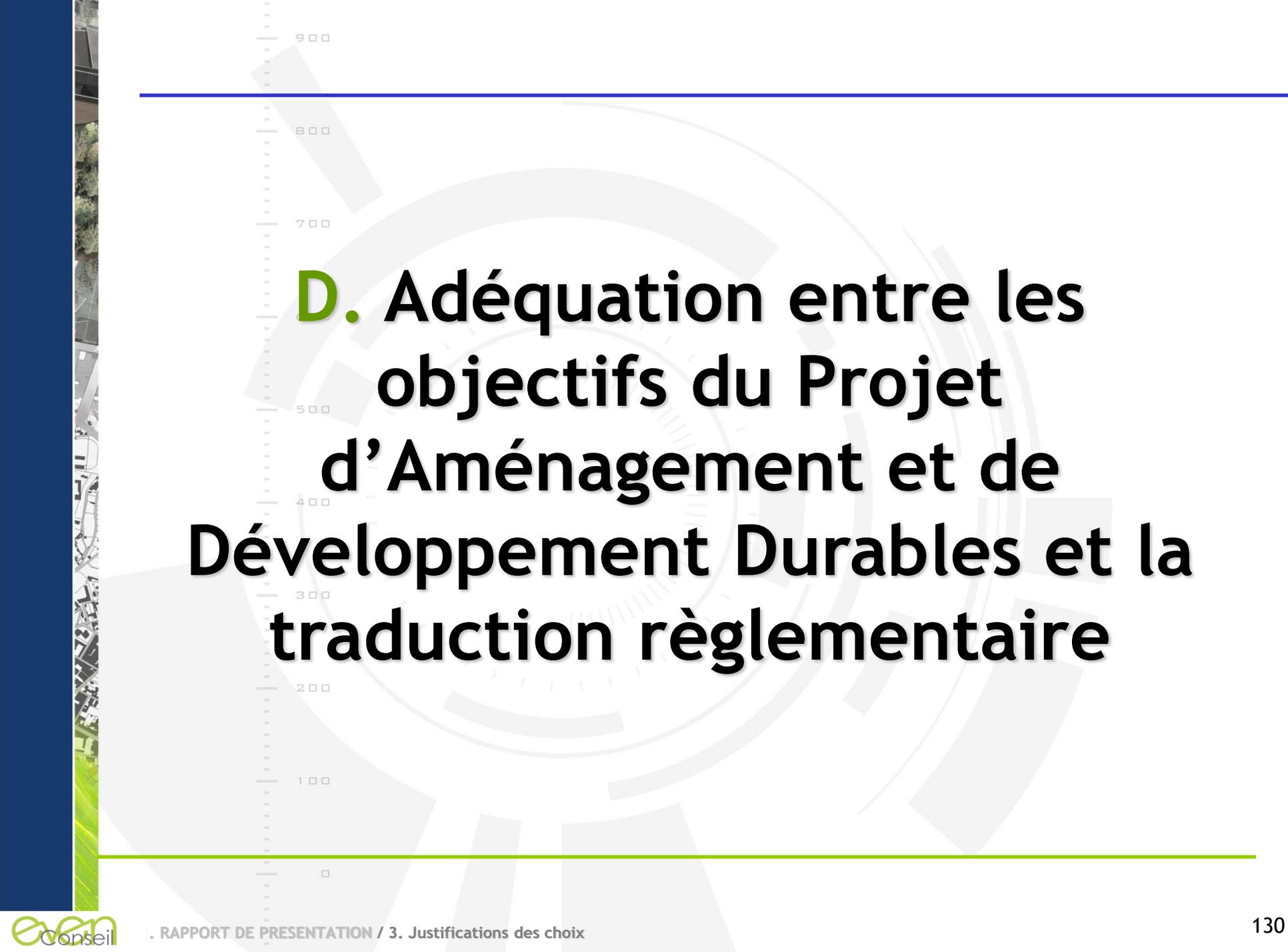
C. Choix retenu pour établir le règlement écrit et graphique

7. Les choix relatifs aux trames spécifiques du PLU

Les dispositions relatives aux Emplacements Réservés - article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Numéro	LIBELLE	Surface en m ²	Destinataire
1	Création d'une voie d'accès (secteur de Montleon)	324	Commune
2	Création d'une voie d'accès (secteur de Montleon)	203	Commune
3	Aménagement de la V.C. N° 5	1211	Commune
4	Aménagement de la V.C. N° 5	214	Commune
5	Aménagement de la V.C. N° 5	53	Commune
6	Déviation de la V.C. 33	76	Commune
7	Aménagement de la rue des Laboureurs	1043	Commune
8	Aménagement de la rue des Laboureurs	1147	Commune
9	Aménagement de la rue des Laboureurs	131	Commune
10	Elargissement de la rue des Obits	305	Commune
11	Elargissement de la rue des Obits	291	Commune
12	Aménagement de la rue du maréchal Lyaute	1047	Commune
13	Aménagement de la rue du maréchal Lyaute	804	Commune
14	Aménagement de la rue du maréchal Lyaute	132	Commune
15	Aménagement de la rue du maréchal Lyaute	82	Commune
16	Prolongement de la rue Emile Casses vers la rue du Général Lavignes	2088	Commune
17	Elargissement de la rue Guynemer	507	Commune
18	Création d'un parking	2576	Commune
19	Aménagement de la V.C. N° 3	336	Commune
20	Aménagement de la rue de la Maladetta	463	Commune
21	Aménagement de la rue de la Maladetta	59	Commune
22	Création d'une voie d'accès (secteur de Graouade) – 8 m. de large	3900	Communauté de Communes
23	Création d'une voie d'accès (secteur de Graouade) – 8 m. de large	3760	Communauté de Communes
24	Aménagement de la V.C. N° 36	830	Commune
25	Aménagement de la V.C. N° 36	670	Commune
26	Création d'une voie + cheminement piéton reliant la place du Colonel Marty au giratoire existant route de Landorthe	3225	Commune
27	Aménagement du Boulevard Lecomte de liste et de la V.C. 28 avec giratoire	1234	Commune
28	Création d'une voie reliant la V.C. 64 a la route de Landorthe (3m)	1136	Commune
29	Aménagement d'une voie de raccordement entre la rue des hirondelles et la voie de la chapelle (22 m. de large)	5489	Communauté de Communes
30	Aménagement d'une liaison douce entre la rue Paul Comet et la rue Jean Suberville (2m)	389	Commune
31	Aménagement d'une liaison douce entre la rue de l'Avenir et la place de la Libération (2m)	145	Commune
32	Aménagement d'une liaison douce entre l'av du président Francois Mitterand et l'ER n°34 (2m)	380	Commune
33	Aménagement d'une liaison douce entre la VC N°23 et la route du Lac (2m)	376	Commune
34	Amorce pour la réalisation d'une liaison piétonne entre la rue J. Luent et la rue des Caussades (3 m. de large)	62	Commune

Le tableau ci-dessus présente l'ensemble des emplacements réservés matérialisés au document graphique.



**D. Adéquation entre les
objectifs du Projet
d'Aménagement et de
Développement Durables et la
traduction réglementaire**

D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire

1. Traduction réglementaire du scénario de développement et de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

❑ Une recherche d'équilibre entre espaces urbanisés, agricoles, naturels et forestiers

➤ Article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

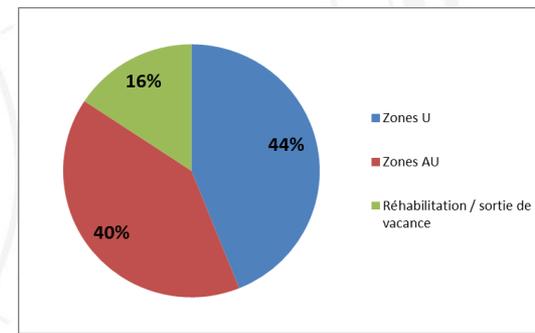
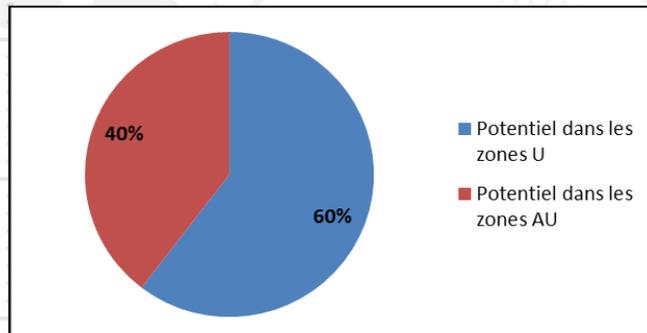
D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire

1. Traduction réglementaire du scénario de développement et de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

□ Analyse de la capacité de densification et de mutation des ensembles bâtis en tenant des formes urbaines et architecturales

Au regard de l'analyse de morphologie urbaine réalisée en phase de diagnostic, le PLU identifie clairement la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis :

- Le projet urbain du PLU de Saint-Gaudens traduit clairement l'objectif inscrit au PADD de renouveler la ville sur elle-même.
- La part du potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines à vocation d'habitat représente plus de 60% du foncier mobilisable sur le PLU à vocation d'habitat et à l'horizon 2026.
- Concernant l'habitat, la réhabilitation et la sortie de vacance représente 16% du potentiel de production de logements et les terrains disponibles / emprises mutables au sein des zones urbaines représentent quant à eux 35%. Le potentiel de renouvellement urbain et de densification du PLU regroupe ainsi 49% du potentiel offert par le PLU à des fins d'habitat.



Plusieurs sites à enjeux de renouvellement et de mutation urbaine ont ainsi été identifiés à travers les choix du PLU de Saint-Gaudens :

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

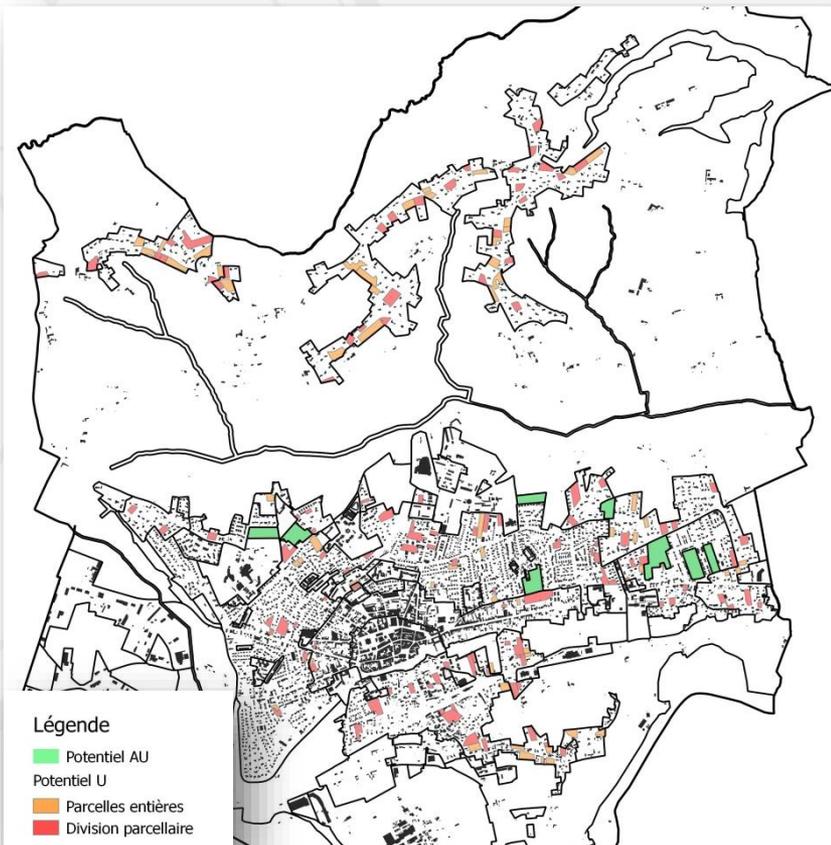
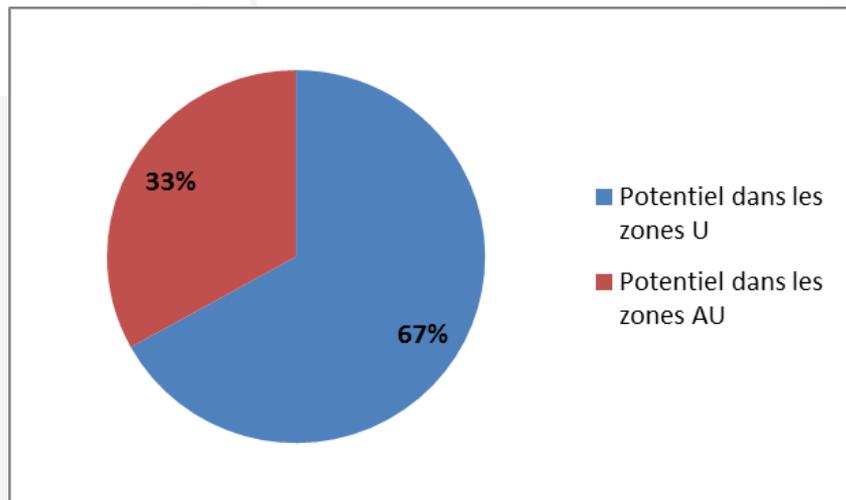
D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire

1. Traduction réglementaire du scénario de développement et de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

□ Analyse de la capacité de densification et de mutation des ensembles bâtis en tenant des formes urbaines et architecturales

A ce jour, le PLU de Saint-Gaudens présente les capacités suivantes dans les zones U (à vocation résidentielle). Cette analyse ci-dessous présente un résultat chiffré brut ne prenant pas en compte le coefficient de rétention foncière.

Zones_PLU	Division parcellaire	Parcelles entières	Total Surface en ha
UA	964,0	3810,6	0,48
UBa	2150,4	1385,6	0,35
UBb	45307,9	142707,7	18,80
UBc	29166,7	56082,7	8,52
UC	107802,9	125960,5	23,38
total ha	18,54	32,14	51,53



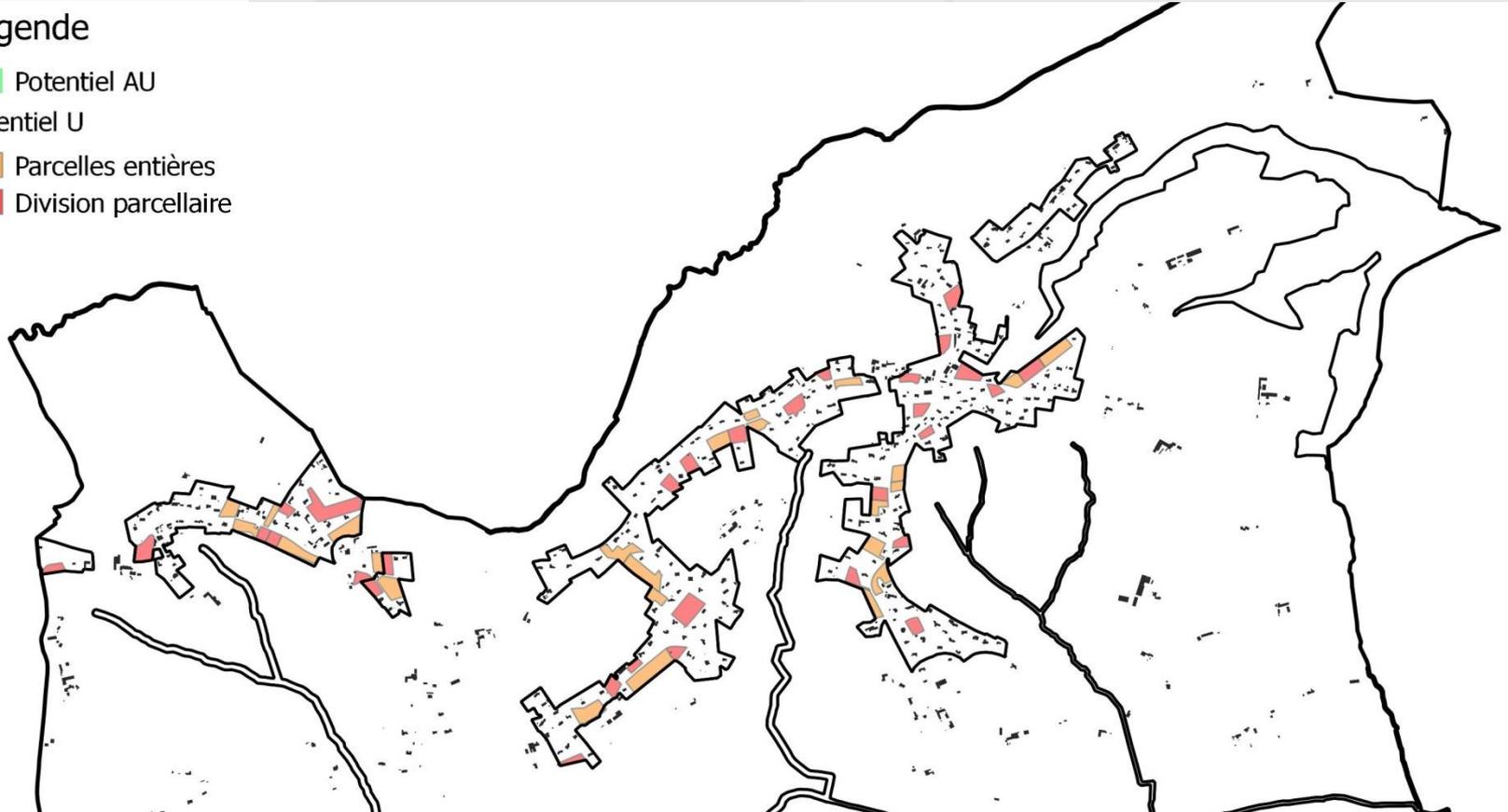
D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire

1. Traduction réglementaire du scénario de développement et de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

- Analyse de la capacité de densification et de mutation des ensembles bâtis en tenant des formes urbaines et architecturales

Légende

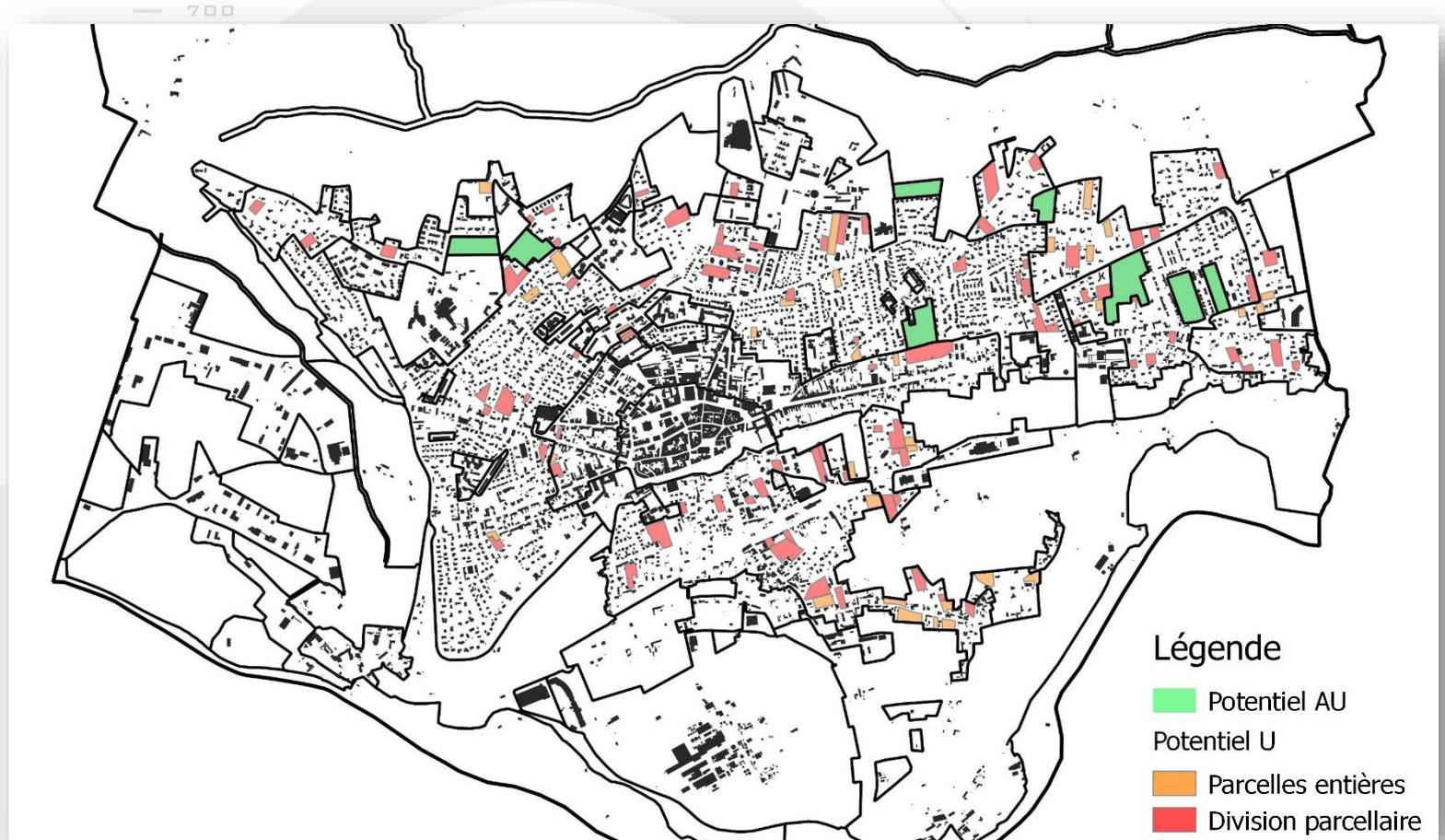
- Potentiel AU
- Potentiel U
- Parcelles entières
- Division parcellaire



D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire

1. Traduction réglementaire du scénario de développement et de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

- Analyse de la capacité de densification et de mutation des ensembles bâtis en tenant des formes urbaines et architecturales



D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire

1. Traduction réglementaire du scénario de développement et de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

□ Adéquation entre les besoins en logements et le besoin foncier définis au PADD et la traduction réglementaire

Mobilisables directement ou indirectement, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens offre à travers le zonage différents types de zones « constructibles », mobilisables directement ou indirectement :

- les zones dites « U » (Urbanisées), équipées (la viabilisation sera à la charge de la commune le cas échéant), sont directement constructibles. Les zones UA, UB et UC sont destinées à accueillir de l'habitat.
- Les zones dites « AU » (A Urbaniser), partiellement équipées (la viabilisation n'est pas obligatoirement à la charge de la collectivité), sont directement constructibles. Seules les secteurs AUa, AUB et AUC sont destinées à accueillir de l'habitat.

□ PADD : Rappel du scénario de développement retenu et des besoins fonciers maximum estimés sur la période 2016-2026

Les scénarios retenus (voir détail dans la partie 1) aboutissent sur un besoin en logements de l'ordre de 880 logements (dont 15% à minima en réhabilitation) afin de stabiliser à minima le nombre d'habitants actuel et de redynamiser la croissance démographique de l'ordre de 0,6 % par an.

- Une densité moyenne recherchée de 20 logements/ha (à l'échelle globale de commune), soit un foncier à mobiliser de l'ordre de 44 Ha entre 2016 et 2026 pour la vocation « HABITAT ».

L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace de 30% a été définis selon une double entrée :

- 15% de la production de logements doit se faire en réhabilitation / sortie de vacance ;
- Le besoin foncier maximal* pour la construction neuve s'élève à 44 ha au sein des zones urbaines (terrains disponibles, dents creuses, potentiel de densification et de mutation) et des zones à urbaniser (AU) selon des densités moyennes de 20 logements par ha (densités observées sur les 10 années précédentes). En cas d'une densité moyenne de l'ordre de 30 logements par ha, le besoin foncier maximal* serait de l'ordre de 29,4 hectares entre 2016 et 2026. Cette hypothèse représente une hausse des densités moyennes de l'ordre de 50 % par rapport aux dix dernières années.

** Besoin foncier hors prise en compte de la rétention foncière et des emprises nécessaires aux voiries et réseaux divers*

D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire

1. Traduction réglementaire du scénario de développement et de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Adéquation entre les besoins en logements et le besoin foncier définis au PADD et la traduction réglementaire

Traduction réglementaire du scénario de développement et de l'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace

Le potentiel foncier brut offert au plan de zonage à des fins d'habitat (U et AU) représente près de 66,35 ha.

En tenant compte de la rétention foncière au sein des zones urbaines et des emprises nécessaires aux voiries et réseaux divers dans les zones à urbaniser, le potentiel foncier réellement mobilisable à l'horizon 2026 représente 42,80 ha (zones U et AU), soit une densité moyenne de 20 logements/ha (conformément aux objectifs du PADD).

La traduction réglementaire du projet de PLU de Saint-Gaudens propose la production de 848 logements total dont la réhabilitation incluse (132 unités).

Les choix du PLU en matière d'habitat traduisent donc clairement les objectifs du PADD en matière de production de logements et de gestion économe de l'espace. Le potentiel en densification des zones urbaines représente 67% du potentiel foncier global.

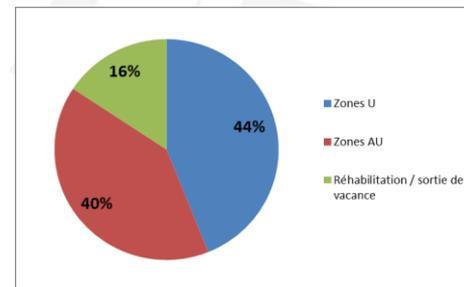
En intégrant l'objectif de réhabilitation / sortie de vacance dans le parc de logement existants, la production de logements traduite par les dispositions du PLU aboutissent à la répartition suivante :

- Réhabilitation / sortie de vacance : 16% du potentiel de production de logements
- Foncier disponible au sein des zones urbaines : 44% du potentiel de production de logements
- Zones à urbaniser (AU) : 40% du potentiel de production de logements

Le projet urbain du PLU traduit clairement l'objectif inscrit au PADD de renouveler la ville sur elle-même en positionnant plus de 51 % du potentiel à des fins d'habitat en renouvellement urbain et densification du tissu bâti existant.

Zones_PLU	Surfaces brutes mobilisables dans le PLU	Coefficient de rétention foncière	VRD	Total Surfaces nettes à mobiliser en ha	Densité moyenne attendue	Nombre de logements attendus	Répartition spatiale (en % du développement urbain)
Potentiel U (secteur Coteaux Nord)	21,45	30%	0%	15,01	5 logts/ha	75	8,8%
Potentiel U (secteur Centre-ville)	30,28	50%	0%	15,14	20 logts/ha	302	35,6%
Zones AU	14,62	0%	14%	12,65	27 logts/ha	339	40,0%
Réhabilitation / sortie de vacance	0	0%	0%	0,00	0	132	15,6%
TOTAL Ha	66,35			42,80	20 logts/ha	848	100%

Dans le potentiel de densification identifié au PLU, 21,45 ha sont identifiés dans les coteaux Nord de Saint-Gaudens et 30,28 ha dans la partie agglomérée.



D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire

1. Traduction réglementaire du scénario de développement et de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

❑ Justification du coefficient de rétention foncière appliqué uniquement sur le potentiel de densification en zone U

Au total, 377 logements peuvent être envisagés au maximum dans les zones U. L'analyse a été réalisée sur l'ensemble de la commune de Saint-Gaudens sur la base d'un travail de terrain, d'analyse des photos aériennes et de nombreux échanges avec la commission PLU. Au résultat de cette analyse, 21,45 ha apparaissent disponibles sur la partie Nord de la commune (Coteaux nord) et 30,28 ha apparaissent concentrés sur la tâche urbaine, soit un total 51,73 ha de foncier à mobiliser en zone U. Néanmoins, au regard des caractéristiques du tissu urbain actuel, il s'agit là d'une hypothèse d'optimisation maximale du foncier disponible en zones U au regard des règles fixées aux articles 4, 5, 6 et 7 du règlement écrit et de la configuration de chaque parcelle qui ne permettra pas d'accueillir le même nombre de logements pour une même surface donnée. Dans un objectif de mixité urbaine, on peut considérer qu'une partie de ces dents creuses identifiées en zones urbaines seront urbanisées à des fins d'équipements et de services ou bien encore de commerces dans une moindre mesure.

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

Sur le secteur des coteaux Nord de Saint-Gaudens, l'hypothèse retenue est d'afficher un coefficient de rétention foncière de 30%. Ce coefficient moindre est justifié au regard de la forte attractivité résidentiel de ce secteur pour les nouveaux ménages désireux de s'installer sur la commune de de Saint-Gaudens. De nombreux terrains identifiés au document graphique et disponibles à la construction sont déjà équipés et viabilisés. Néanmoins, la municipalité dans ces choix établit dans le PLU privilégie le développement urbain sur la tâche urbaine principale. La densité moyenne attendue sur le secteur des Serres est de 5 logements à l'hectare, soit en moyenne 2000m² par parcelle. Ce secteur révèle des sensibilités paysagères et environnementales et n'a pas vocation à être densifié. Il n'est pas raccordé à l'assainissement collectif, c'est pourquoi les choix du PLU ont encouragé une suppression de plus de 40 ha de surfaces constructibles par rapport au POS.

Par ailleurs, l'urbanisation des dents creuses en zone urbaine se heurte souvent à des blocages fonciers. Certaines dents creuses correspondent en réalité à des jardins privés, certes non bâtis mais occupés, qui ne seront vraisemblablement pas bâtis dans les 10 ans à venir. La rétention foncière dans une commune comme Saint-Gaudens est une réalité à prendre en compte, d'autant plus quand le nombre d'unités, et donc de propriétaires fonciers, est peu élevé (notamment dans les dents creuses identifiées en division parcellaire).

D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction règlementaire

1. Traduction règlementaire du scénario de développement et de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

□ Justification du coefficient de rétention foncière appliqué uniquement sur le potentiel de densification en zone U

Commentaire de la commission urbanisme sur l'analyse des dents creuses en zone U :

Après avoir revu à maintes reprises les parcelles dites en « dents creuses », on peut affirmer que les chances de les voir urbanisées dans un futur proche sont quasi inexistantes pour plusieurs raisons que nous avons pu vérifier. Certaines sont des parties de terrain de maisons anciennes servant de jardin d'agrément, potager ou de réserve foncière pour les enfants que les propriétaires souhaitent conserver. Vu le prix du foncier, les saint-gaudinois s'expatrient dans les villages ruraux des alentours. Pour d'autres, ce sont des petites parcelles encore à usage agricole pour des personnes retraitées de l'agriculture, ou bien un héritage familial dont ils n'ont pas besoin pour vivre ou ne souhaitent tout simplement pas avoir de voisins immédiats.

Pour des parcelles assez importantes, les aménageurs se font de plus en plus rares compte tenu des problèmes de construction (crise, coût trop élevé de l'opération, zones inondables, bâtiments de France, classement en zone bruyante, voirie inadaptée, extension de réseau trop onéreuse...). Déjà bon nombre de permis de lotir ont été retirés pour des opérations qui n'ont pas pu voir le jour.

On constate donc que l'urbanisation dans les dents creuses n'est pas la solution « miracle » qui va régler le problème du manque de foncier pour bâtir. Le phénomène n'est sûrement pas nouveau car la commune, car de nombreuses parcelles constructibles au POS n'ont jamais été urbanisées et ne le seront pas demain. Certaines ont peut-être aussi la fonction de poumon vert dans les zones de forte urbanisation qui font le charme et la qualité de vie des villes moyennes. C'est également des réserves foncières qui pourront être utilisés par les générations à venir comme nous avons pu le faire pour la construction des écoles, centre aéré, parkings, établissements publics...

D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire

2. Exposé des motifs de la traduction réglementaire au regard des objectifs du PADD

AXE 1

SAINT-GAUDENS, POLE MAJEUR DU COMMINGES

Objectifs du PADD	Traduction réglementaire au PLU
<p>Objectif n°1 : Renforcer son rôle de « pôle économique majeur » à l'échelle du Pays de Comminges et à la création / requalification de zones d'activités portées par la Communauté de Communes, dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (en cours d'élaboration)</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Création d'une zone AUf correspondant à l'ancienne ZAC des Landes en extension sur la commune de Saint-Gaudens + réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation▪ Création de deux zones (AUX et 2AUX) sur la partie Sud de la commune (en limite avec Villeneuve-de-Rivière) pour conforter le positionnement de la ZAE Ouest du Saint-Gaudinois (compétence intercommunale) + réalisation d'une OAP▪ Le règlement écrit encourage la mixité urbaine dans les zones U et AU en autorisant les activités compatibles avec le caractère des zones habitées
<p>Objectif n°2 : Anticiper les besoins et la création de réserves foncières, pour favoriser l'émergence d'une offre en équipements et services publics structurants/de proximité répondant le plus possible aux besoins des administrés</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ L'ensemble des pôles d'équipements a été classé en zone UE et AUE avec une réglementation adaptée pour conforter les différents sites▪ La friche commerciale de l'ancien hypermarché « E-Leclerc » a été reclassée en zone UE pour permettre sa requalification. La municipalité a fait l'acquisition du site récemment, c'est pourquoi il n'a pas été inscrit d'emplacement réservé▪ Les limites des zones UE et AUE ont été adaptées aux besoins des équipements et services publics en place▪ Le zonage traduit par un zonage et un règlement adapté le centre hospitalier du Comminges (équipement majeur à l'échelle du territoire)▪ Des emplacements réservés ont été inscrits au document graphique pour répondre aux besoins des principaux sites d'équipements et de services

D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire

AXE 2

SAINT-GAUDENS, VILLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Objectifs du PADD	Traduction réglementaire au PLU
<p>Objectif n° 1 - Valoriser le cadre patrimonial, architectural et urbain du centre ancien de Saint-Gaudens</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions réglementaires spécifiques => ces objectifs relèvent de la politique ANRU que la commune souhaite engager dans les prochaines années • Le centre-ville de Saint-Gaudens a été classé en zone UAc avec une réglementation encourageant la qualité architecturale, urbanistique et paysagère
<p>Objectif n° 2 : Encourager une politique de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires et valoriser un cœur de ville aujourd'hui moins attractif</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rendre possible la réhabilitation et valoriser les ilots bâtis et immeubles dégradés situés en entrée de ville => pas de traduction réglementaire / objectifs de la politique ANRU • Création de zones UE et AUE pour redynamiser le Nord et l'Ouest de la ville par l'implantation de nouveaux équipements et services • Délocaliser et reconverter le centre de tri postal situé en cœur de ville => pas de traduction réglementaire / objectifs de la politique ANRU • Requalifier le square Saint-Jean et trouver une complémentarité avec un équipement public à projeter => pas de traduction réglementaire / objectifs de la politique ANRU • Redynamiser et résorber la vacance commerciale et résidentielle de la Rue Victor Hugo => la traduction réglementaire prévoit une partie de la production de logements à l'horizon 2026, soit 15% en réhabilitation et sortie de vacance • Requalifier le quartier nord-est de la ville autour du Cinéma Le Régent et le futur Pôle Emploi du Saint-Gaudinois => zonage et règlement adapté à chacun de ces secteurs
<p>Objectif n° 3 : Valoriser le cadre de vie et paysager de la ville par une requalification des espaces publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les espaces verts existants notamment en lien avec le Boulevard Jean Bepmale et l'Avenue du Président Kennedy => préservation au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme • Valoriser les espaces verts/publics autour du Tribunal de Grande Instance et du Collège Didier Daurat => préservation au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme • Conforter et encourager la plantation d'arbres et de végétation sur les différents espaces publics du centre-ville => traduction dans le règlement d'urbanisme concernant les plantations, les espaces libres, les EBC et les éléments du paysage bâti et végétal • Planter des arbustes le long de la promenade du Boulevard Jean Bepmale pour limiter les vues sur le site Fibre Excellence => matérialisation d'un EBC à créer sur le site de Fibre Excellence pour masquer l'entreprise depuis le centre-ville • Mettre en valeur le Boulevard Charles de Gaulle par l'aménagement d'un véritable mail planté => pas de traduction réglementaire / objectifs de la politique ANRU

D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire

AXE 3

SAINT-GAUDENS, VILLE ENGAGÉE DANS LE LOGEMENT

Objectifs du PADD	Traduction réglementaire au PLU
<p>Objectif n° 1 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et aux moyens des populations et rééquilibrer un marché immobilier en difficulté et parfois concurrentiel entre centre et périphérie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accès social à la propriété et notamment aux primo-accédants => Le PLU propose dans chaque zones U et AU des règles en matière de mixité sociale et propose des densités et formes urbaines différentes (Cf. OAP) • Encourager une action importante sur les logements vacants et/ou sous-occupés dans le centre urbain, notamment ceux situés au-dessus des commerces du centre-ville et dans le parc « de Robien » => la traduction réglementaire prévoit une partie de la production de logements à l'horizon 2026, soit 15% en réhabilitation et sortie de vacance • Encourager une diversification des types de logements produits (individuel, individuel groupé, habitat intermédiaire et collectif) dans les nouvelles opérations d'aménagement => dans chaque OAP, différentes formes urbaines ont été proposées (habitat collectif et intermédiaire, logements individuels groupés et purs)
<p>Objectif n° 2 : Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction des bâtiments</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les opérations d'aménagement (création de voies au profil adapté aux lieux, végétalisation des espaces publics et des parcelles,...) pour préserver la qualité des paysages urbains => Travail réalisé dans les OAP • Limiter l'urbanisation sur les secteurs de pente forte (secteurs des coteaux Nord) => les surfaces constructibles ont été très largement réduites de plus de 40 ha. La zone IINA du POS a été supprimée, certaines constructions ont été reclassées en zone A et les limites de la zone UC très largement réduites • Gérer le bâti existant sans pour autant autoriser de nouvelles constructions sur les secteurs d'habitat isolé dans les grands espaces agricoles et naturels => Cf. règlement d'urbanisme qui conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme permet une extension des bâtiments existants et possibilité d'annexes • Favoriser l'urbanisation dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif et raccordables dans un avenir proche => Tous les secteurs sont raccordés au réseau d'assainissement collectif à l'exception du secteur de Begue. Les articles 8 et 9 ont été rédigés conformément aux dispositions législatives en vigueur et à la demande des gestionnaires et concessionnaires de réseaux • Favoriser un habitat plus dense sur les secteurs proches du centre-ville avec des transports alternatifs à la voiture => l'urbanisation est prévue au sein ou en continuité directe de la tâche urbaine de Saint-Gaudens • Assurer une implantation qualitative des bâtiments d'activité et des bâtiments agricoles dans le paysage => Cf. prescriptions réglementaires concernant l'insertion architecturale et paysagère des constructions

D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction règlementaire

AXE 4

SAINT-GAUDENS, VILLE MOBILES, VILLE D'ECHANGES

Objectifs du PADD	Traduction règlementaire au PLU
<p>Objectif n° 1 : Améliorer l'accessibilité routière par un maillage optimal du territoire communal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre les actions engagées (requalification/réaménagement) sur les deux principales entrées de ville (Entrées Est et Ouest - RD817 notamment) => travaux en cours de réalisation sur l'avenue du Président François Mitterrand + classement en zone UA pour encourager sa densification, requalification et son réaménagement en véritable boulevard urbain ▪ Maîtriser l'urbanisation diffuse le long des voies départementales dans le respect des dispositions du règlement départemental de voirie => les limites des zones à bâtir sur le secteur des Serres ont été considérablement réduites par rapport au projet de PLU actuel. Le PLU recentre l'urbanisation au sein de la tâche urbaine ou en continuité directe. Le CD 31 a été consulté pour rédiger les règles de reculs par rapport aux voies départementales ▪ Sécuriser la traversée des grandes voies de communication existantes (type RD 817, RD 5, RD 8, voie ferrée, A64) => réflexion engagée sur l'organisation des déplacements ▪ Prendre en compte la dimension « sécurité routière » et « accessibilité » dans les nouveaux projets d'aménagement urbains => réflexion engagée sur l'organisation des déplacements + Emplacements réservés matérialisés au document graphique ▪ Promouvoir une politique de stationnement adaptée aux besoins locaux (notamment sur le centre-ville) et encourager la mutualisation des espaces de stationnement => réflexion engagée sur l'organisation du stationnement + article 7 du règlement concernant le stationnement
<p>Objectif n° 2 : Désenclaver les sites stratégiques, porteurs d'emplois et d'innovation sur le territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rechercher une cohérence entre « Urbanisme / Transports » en développant l'urbanisation à proximité des zones desservies par les transports en commun (navettes de la Communauté de Communes, réseau de transports départemental, gare SNCF, etc.) => densification recherchée dans le secteur de la Gare (en lien avec le nouveau périmètre PPRD réduit) ▪ Requalifier, conforter et valoriser le site de la gare SNCF de Saint-Gaudens en véritable « pôle multimodal » et développer les liaisons douces depuis ce dernier vers le centre-ville et les principaux équipements => emplacements réservés inscrits au plan de zonage pour mailler le territoire par les circulations douces
<p>Objectif n° 3 : Réconcilier circulation et cadre de vie : développer et favoriser les modes de déplacements doux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter et développer les sentiers de découverte du territoire communal (Agenda 21 et Office de Tourisme) Accroître la sécurité des usagers aux abords des équipements structurants (scolaires, sportifs, récréatifs, culturels, etc.) => réflexion engagée en lien avec la CCSG et l'office de tourisme du Saint-Gaudinois ▪ Développer le réseau de liaisons douces (piétons/cycles) inter-quartiers (existants et futurs) et inter-équipements pour favoriser l'émergence d'une « ville de proximité » sur l'ensemble du territoire communal, et à l'intérieur des principaux pôles d'emplois (ZAE intercommunale et communale) => nombreux emplacements réservés + principes dans les OAP pour mailler le territoire communal ▪ Poursuivre l'aménagement numérique du territoire et le renforcer autour des équipements scolaires, culturels, les ZAE et les services publics => réflexion engagée en lien avec la CCSG

D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction règlementaire

AXE 5

SAINT-GAUDENS, POLE ECONOMIQUE MAJEUR DU COMMINGES

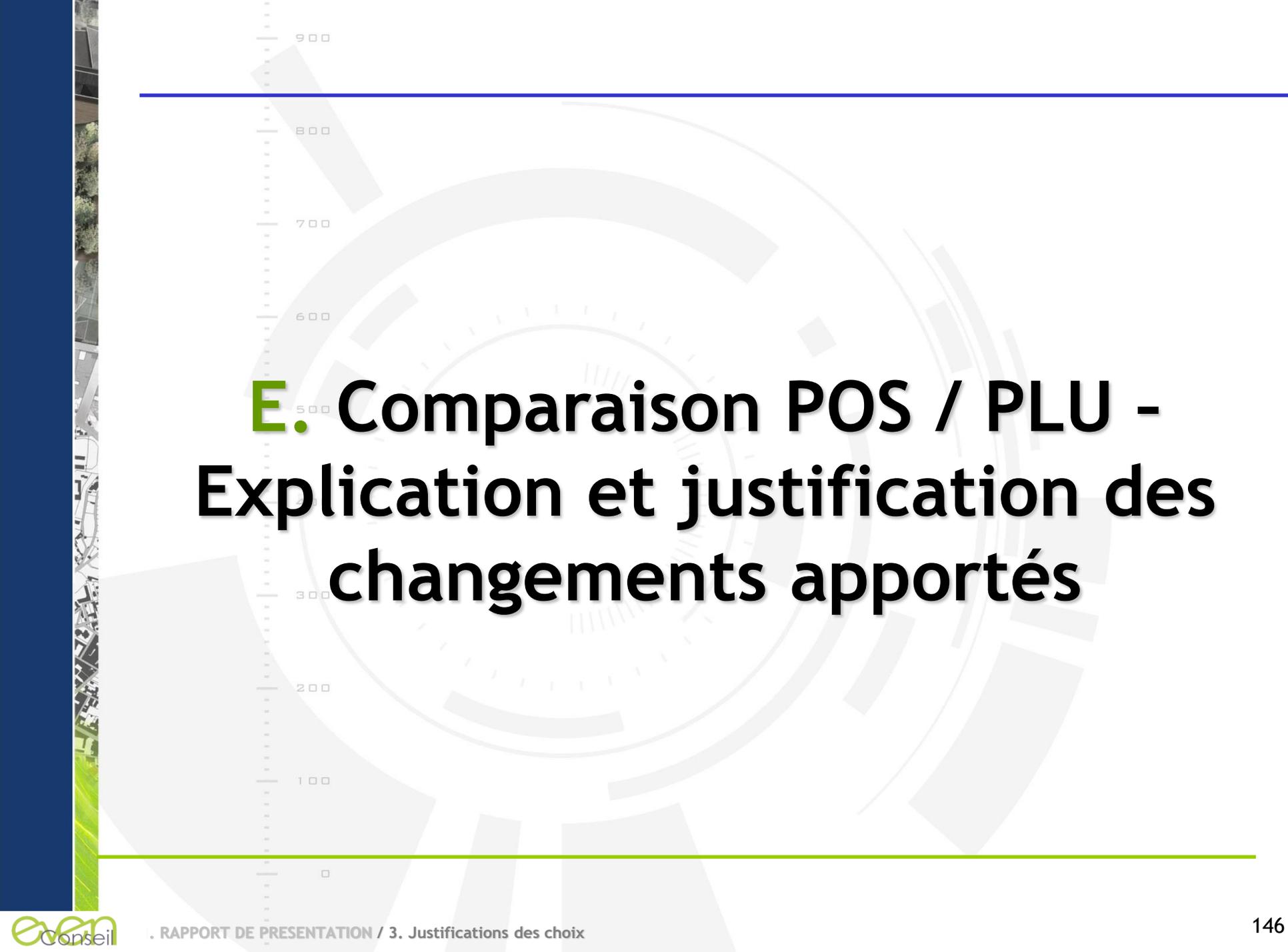
Objectifs du PADD	Traduction règlementaire au PLU
<p>Objectif n° 1 : Assurer la pérennité du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> Protéger strictement les espaces agricoles stratégiques (les terres pâturées, cultivées, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles) prenant en compte l'usage des sols et leurs évolutions dans le temps, notamment dans la plaine alluviale de la Garonne et les grandes parcelles des coteaux => préservation de plus de la moitié du territoire (54%) en zone Agricole Préserver les surfaces existantes occupées par l'agriculture nécessaires à la pérennité et la viabilité des exploitations agricoles professionnelles => préservation de plus de la moitié du territoire (54%) en zone Agricole + report des périmètres sanitaires au document graphique Renforcer les capacités de développement des exploitations, faciliter la réalisation de projets de développement, et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs => préservation des terres agricoles en zone A Aider à la diversification de l'activité agricole (agro-tourisme, développement des circuits courts,...) => Traduction règlementaire de la zone A permettant aux exploitations de se diversifier par des activités agro-touristiques telles que vente directe de produit fermiers, ferme-auberge et chambres d'hôte Identifier les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination => Identification de 16 bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole afin de permettre un maintien de ce patrimoine rural
<p>Objectif n° 2 : Conforter et développer l'économie présenteielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter et prioriser le développement de l'offre commerciale de proximité en centre-ville => zonage et règlement adapté pour encourager le commerce de proximité en centre-ville, les GMS dans la zone AUF, limitation des effets de concurrence Permettre le développement des activités économiques (commerces, artisanat, services,...) répondant aux besoins locaux prioritairement dans le cœur de ville => règlement d'urbanisme qui favorise la mixité des fonctions dans les zones U et AU Poursuivre la diversification économique en renforçant l'attractivité de la commune sur le plan économique en offrant des espaces d'accueil attractifs et qualitatifs : favoriser la végétalisation, gérer les perceptions paysagères, organiser le stationnement, densification, ...
<p>Objectif n° 3 : Développer les équipements touristiques, valoriser le potentiel économique et élargir son rayonnement (en lien avec la démarche intercommunale de l'Office de Tourisme du Saint-Gaudinois)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Permettre le maintien voire le développement des équipements touristiques : structures d'hébergements, itinéraires de découverte du territoire, équipements et sites touristiques,... => zonage et règlement adapté pour encourager le maintien et la création de nouvelles activités touristiques Conforter et valoriser le complexe sportif de Sède => zonage et règlement adapté en zone NL, UL et UE Redynamiser le camping municipal du Belvédère => zonage et règlement adapté en UL

D. Adéquation entre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction règlementaire

AXE 6

SAINT-GAUDENS, VILLE DURABLE ET ENGAGEE

Objectifs du PADD	Traduction règlementaire au PLU
<p>Objectif n° 1 : Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie, facteurs d'attractivité et d'identité du Pays de Comminges</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Repenser les formes urbaines en encourageant la qualité paysagère et architecturale des nouveaux projets d'extension urbaine liés à l'habitat nouveau et aux activités => OAP et règlement visant des opérations qualitatives et durables ▪ Préserver et valoriser le patrimoine bâti d'exception : bâti isolé en zone agricole, villas du centre-ville, etc. => Inventaire L151-19 du Code de l'Urbanisme / zonage ▪ Protéger et mettre en scène les paysages remarquables, notamment sur les secteurs de coteaux offrant des vues remarquables sur les Pyrénées et le belvédère surplombant les méandres de la Garonne => classement en zone N, NP + inventaire L151-23 du Code de l'Urbanisme ▪ Préserver les principaux cônes de vues sur la chaîne des Pyrénées (depuis les coteaux nord et le centre-ville) => forte réduction foncière (- 40 ha de zones constructibles) + aménagement dans les OAP qui garantissent le maintien des cônes de visibilité sur la chaîne des Pyrénées + coteaux nord ▪ Mettre en valeur les espaces publics présents dans le centre-ville en tant que lieu de vie et de sociabilité => Cf. OAP visant à promouvoir des espaces publics/espaces verts de qualité ▪ Préserver et mettre en valeur les « ilots verts » dans le centre-ville => objectifs de la politique ANRU + inventaire Paysage ▪ Améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville => traduction règlementaire adaptée
<p>Objectif n° 2 : Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue (TVB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger la trame bleue : réseau hydrographique et zones humides => classement en zone Np ▪ Protéger la trame verte : protection des trois grandes entités naturelles => classement en zone N et Np ▪ Développer la trame verte urbaine et intégrer les réflexions sur la trame verte et bleue au sein des projets urbains => OAP ▪ Préserver et aménager la ceinture verte de la ville, notamment les revers sud et ouest et le vallon de Soumès => classement en zone N
<p>Objectif n° 3 : Gérer durablement et économiser les ressources naturelles tout en prévenant des risques et des nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en cohérence le zonage d'assainissement collectif avec les choix de développement urbain des années à venir et poursuivre les efforts d'amélioration de gestion de l'assainissement autonome des coteaux et de la plaine => traduction zonage ▪ Parallèlement, gérer les eaux pluviales (aspect quantitatif et qualitatif) => étude réalisée par le cabinet Cereg sur la gestion des eaux pluviales insérée en annexe du PLU ▪ Prendre des mesures visant à permettre une meilleure cohabitation des secteurs de développement agricole et des secteurs résidentiels => pas de rapprochement des zones résidentielles des zones agricoles ▪ Protéger les populations, les activités et les biens face aux risques naturels et technologiques connus sur le territoire communal => prise en compte des risques dans les choix d'aménagement ▪ Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures de communication => bande de bruit matérialisée au zonage ▪ Valoriser le potentiel énergétique du territoire => Cf. Règlement encourageant la performance énergétique des bâtiments,...



E. Comparaison POS / PLU - Explication et justification des changements apportés

E. Comparaison POS / PLU - Explication et justification des changements apportés

1. Un PLU qui encourage une gestion économe de l'espace et une limitation du développement urbain

□ Un projet urbain au service du renouvellement de la ville sur elle-même

Le projet urbain du PLU de la commune de Saint-Gaudens traduit clairement l'objectif inscrit au PADD de renouveler la ville sur elle-même et assurer les conditions de sa redynamisation.

Pour la seule vocation habitat, la part du potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines (en retenant un coefficient de rétention foncière de 30% sur le secteur des coteaux nord et 50% dans les dents creuses en centre-ville) représente plus de 44% du foncier mobilisable sur l'ensemble du PLU à l'horizon 2026, ce qui traduit clairement la volonté de densifier les zones déjà urbanisées à l'intérieur de la tâche urbaine.

Concernant l'habitat, la réhabilitation/ sortie de vacance représente 16% du potentiel de production de logements et les terrains disponibles / emprises mutables au sein des zones urbaines près de 44% de ce potentiel. Le potentiel de renouvellement urbain et de densification du PLU regroupe ainsi 60% du potentiel offert par le PLU à des fins d'habitat, contre 40% dans les zones AU.

□ Des OAP plus précises

Les OAP proposées dans le projet de PLU apparaissent davantage précises que dans le précédent Plan d'Occupation des Sols qu'il s'agisse des principes d'aménagement attendus que des éléments de programmation.

En effet, les OAP intègrent des principes en matière de :

- desserte (voirie, piétons, transports collectifs),
- typologie d'habitat, densité
- de qualité du cadre de vie,
- d'espaces publics,
- d'espaces verts,
- de gestion de l'intimité,

Enfin, les OAP comprennent des éléments de programmation en précisant le phasage de l'urbanisation, le nombre de logements ou encore les densités attendus.

E. Comparaison POS / PLU - Explication et justification des changements apportés

1. Un PLU qui encourage une gestion économe de l'espace et une limitation du développement urbain

□ Une meilleure prise en compte des espaces agricoles

A travers la révision du POS et l'élaboration du PLU, les espaces agricoles de la commune apparaissent davantage préservés.

Au total, près de 213,5 ha ont été rendus à la zone agricole dans le projet de PLU de Saint-Gaudens.

□ Une meilleure protection de la trame verte et bleue

Le PLU de Saint-Gaudens traduit de manière claire les continuités écologiques identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement (EIE). D'une part, ces continuités sont reprises au PADD, puis traduites de manière réglementaire par à la fois :

- Le zonage naturel (N, Np et Nl)
- Le zonage agricole (A)
- Des outils spécifiques tel que les Espaces Boisés classés (EBC) ou le repérage au titre de la loi Paysage de 1993 (Jardins et parcs d'intérêt paysager, ripisylves, alignements d'arbres)
- Le maintien des continuités écologiques dans les orientations d'aménagement et de programmation.

E. Comparaison POS / PLU - Explication et justification des changements apportés

2. Un PLU dans sa nouvelle forme « ALUR » : la notion de « projet urbain » au cœur de la réflexion

□ **Un règlement (graphique et écrit) retravaillé, simplifié et modernisé selon les dispositions de la Loi ALUR**

Le règlement écrit a été revu et ajusté de manière à prendre en compte les dispositions du Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR et de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture et traduire au mieux la démarche de « projet de territoire » engagée par la commune de Saint-Gaudens. Le projet de territoire de Saint-Gaudens vise une simplification des dispositions réglementaires conformément au décret du 28 décembre 2015 relatif à la recodification du Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et la modernisation du contenu du PLU.

Le précédent POS comportait 22 types de zones différentes contre 24 dans le nouveau projet de PLU :

- Passage de 8 à 11 types de zones urbaines
- Passage de 6 à 8 types de zones à urbaniser
- 1 types de zones agricoles dans le POS et le PLU
- Passage de 7 à 4 types de zones naturelles

Une part importante de cette réorganisation s'explique par la différenciation entre le POS et le PLU et les types de zones. 3 types de zones dans les POS (U, INA et IINA et les zones N), à l'inverse dans le PLU, on établit 4 grands types de zones (U, AU, A et N).

La simplification du règlement écrit a également permis de clarifier le nombre de secteurs concernant notamment les zones urbaines d'équipements et les zones d'habitat pavillonnaire.

Par ailleurs, certaines zones ont été repensées en profondeur : zones UB, UC et UE retravaillées au regard des problématiques de hauteur, au regard de la caractéristique et de la typologie des zones d'équipements et de services.

Dans les zones A et N, la simplification s'explique aussi par l'entrée en vigueur de la loi Macron concernant les possibilités d'extensions et d'annexes aux habitations existantes en zones A et N.

E. Comparaison POS / PLU - Explication et justification des changements apportés

3. Analyse comparative des surfaces POS / PLU

Par rapport au POS, le PLU de Saint-Gaudens propose une réduction très importante en matière de surfaces à bâtir. Ce sont 97,1 ha de zones à urbaniser qui ont été soustraites entre le POS et le PLU, soit une baisse de 62% entre les deux documents d'urbanisme.

Aussi, une évolution majeure est à noter entre le Plan d'Occupation des Sols et le Plan Local d'Urbanisme, notamment sur la réduction foncière importante sur le secteur des Serres (au Nord du territoire communal). Le POS offrait une capacité constructible de 61,6 ha (zones Uca, NB et IINA), contre seulement 21,45 ha dans le projet de PLU de Saint-Gaudens. Cet effort représente une baisse de 40,15 ha de surfaces constructibles, soit une diminution de 65,4% des surfaces constructibles rien que sur le secteur de Serres.

Ce sont 4,6 hectares de zone NC du POS ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser du PLU.

A contrario ce sont près de 215,7 hectares de zones U et NA qui ont été reclassés en zones agricoles (A) et près de 116,2 ha reclassés en zone naturelles (N).

La surface totale des zones urbaines a diminué de près de 10 hectare.

La surface totale des zones AU a diminué de plus de 97,1 ha.

La surface totale des zones A a augmenté de près de 102,1 ha.

La surface totale des zones N a augmenté de plus de 13,6 ha.

Cette baisse importante s'explique en lien avec la redéfinition du projet urbain de la commune par la révision de son POS et l'élaboration de son PLU. Cette stratégie s'établit également en lien avec la mise en compatibilité du PLU avec les nouvelles dispositions législatives.

Evolution POS/ PLU	APPROBATION Surface en Ha
NC vers U et AU	25,5
NC (dont Nca et Ncb) vers A	1289,7
NC (dont Nca et Ncb) vers N	97,7
NB vers U et AU	6,7
NB vers A	6,43
NB vers N	0,01
ND (Nda, NDb, NDd et Ndi) vers U et AU	43,2
ND (Nda, NDb, NDd et Ndi) vers A	43,9
ND (Nda, NDb, NDd et Ndi) vers N	239,6
INA et IINA (tous secteurs confondus) vers U	30,7
INA et IINA (tous secteurs confondus) vers A	86,2
INA et IINA (tous secteurs confondus) vers N	2,8
U (tous secteurs confondus) vers AU	16,5
U (tous secteurs confondus) vers A	83,4
U (tous secteurs confondus) vers N	17,1

	Surface en Ha		
	Surfaces PLU	Surfaces POS	Différentiel
U	852,5	862,5	-10,0
AU	59,4	156,5	-97,1
A	1510,3	1408,2	102,1
N	357,9	344,3	13,6
TOTAL	2780,1	2771,5	8,6

E. Comparaison POS / PLU - Explication et justification des changements apportés

3. Analyse comparative des surfaces POS / PLU

PLU

Zones Urbaines	Ha
UA	48,34
UAc	20,68
UBa	18,53
UBb	287,00
UBc	90,89
UC	136,66
UE	87,16
UL	10,41
UX	78,25
UXa	74,53
Total	852,47

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

POS

Zones Urbaines	ha
UA	53,03
UAa	2,33
UB	117,55
UCa	393,76
UCb	137,38
UCi	4,28
UF	90,76
TOTAL	862,47

Zones A Urbaniser	Ha
IINA	61,69
IINAf	26,02
INA	50,09
INAc	8,85
INAf	9,88
TOTAL	156,54

PLU

Zones agricoles	Ha
A	1508,26

Zones naturelles	Ha
N	75,52
Nj	0,34
NI	27,77
Np	254,26
Total	357,89

POS

Zones agricoles	Ha
NCa	1408,26

Zones naturelles	Ha
NCb	3,84
NDa	123,47
NDb	41,77
NDb1	12,10
NDd	35,47
NDi	114,58
NB	13,13
TOTAL	344,33

	Surface en Ha		
	Surfaces PLU	Surfaces POS	Différentiel
U	852,5	862,5	-10,0
AU	59,4	156,5	-97,1
A	1510,3	1408,2	102,1
N	357,9	344,3	13,6
TOTAL	2780,1	2771,5	8,6

E. Comparaison POS / PLU - Explication et justification des changements apportés

4. Localisation des évolutions de zonage POS / PLU

Légende

PLU

POS

Evolution zonage

de NC à N

de U à N

INA et IINA à N

de ND à U et AU

de NB à A

de NB à N

de NB à U et AU

de NC à U et AU

de ND à A

INA et IINA à U

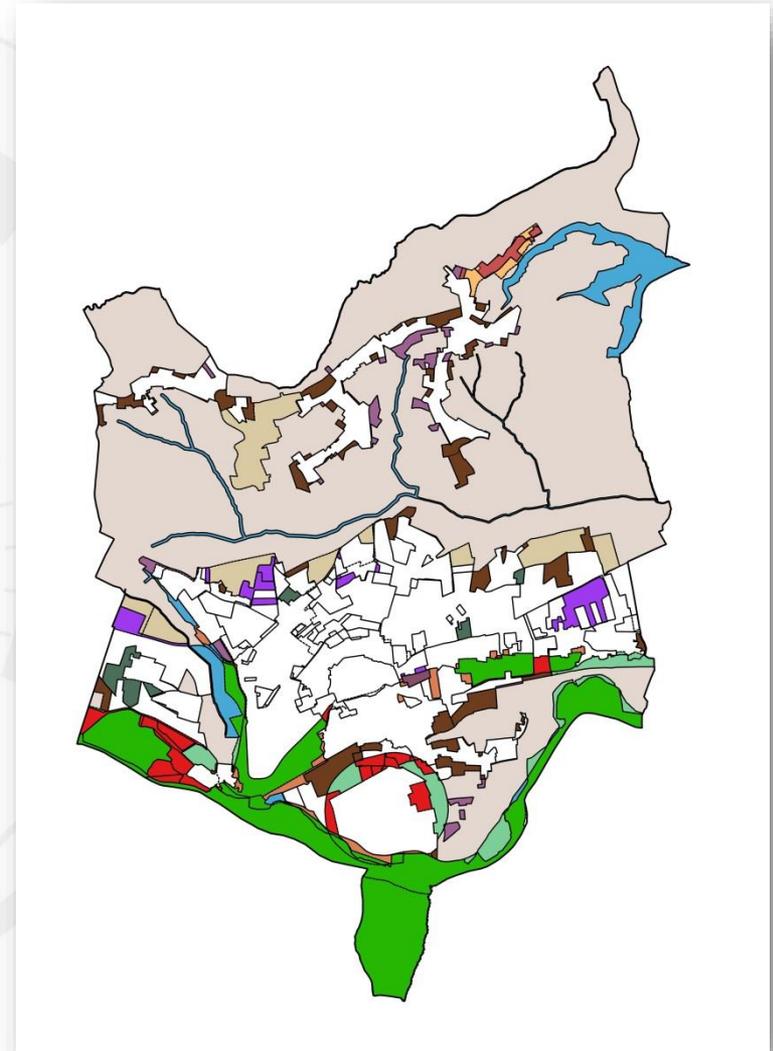
INA et IINA à A

de U à AU

de U à A

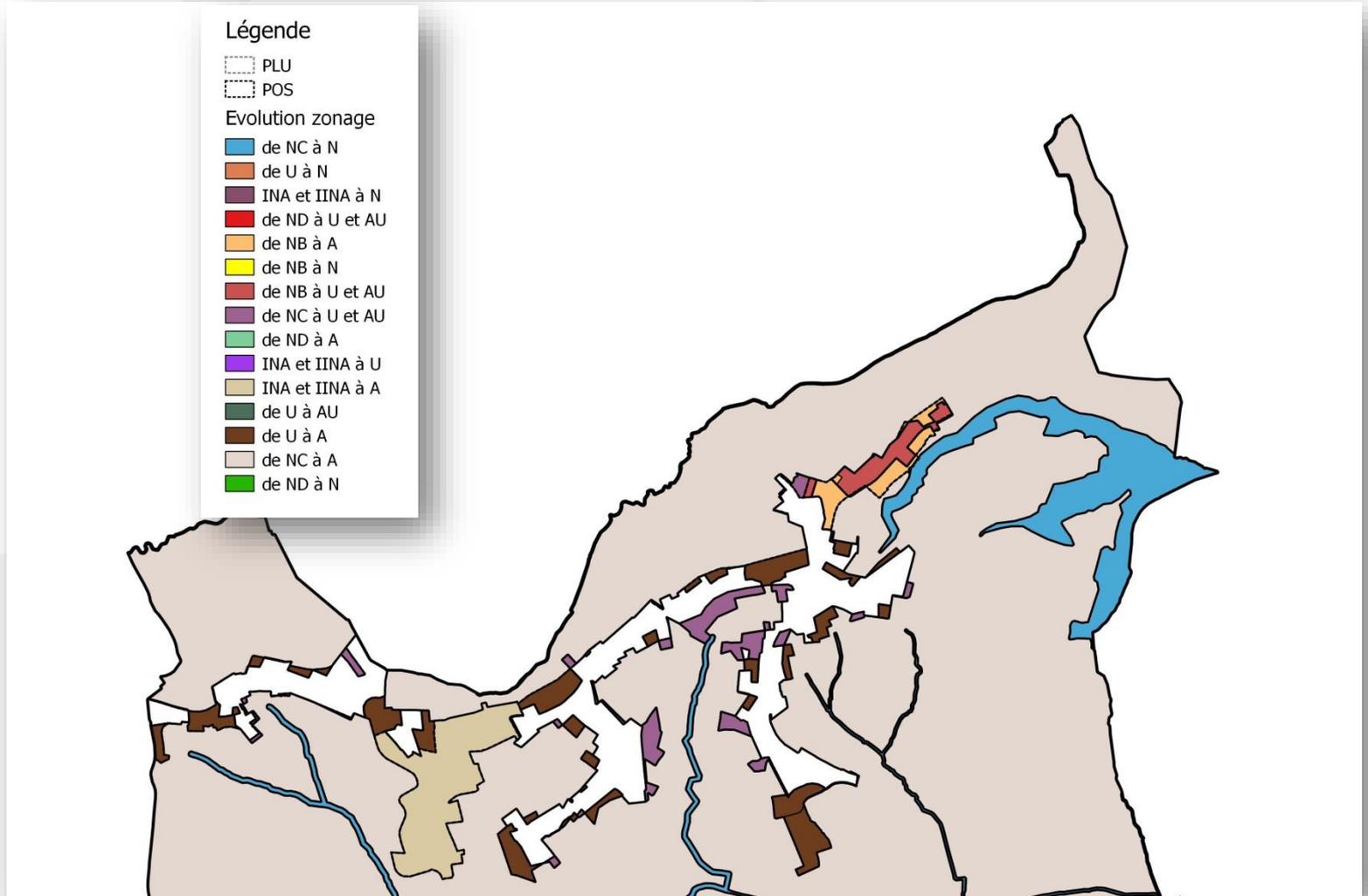
de NC à A

de ND à N



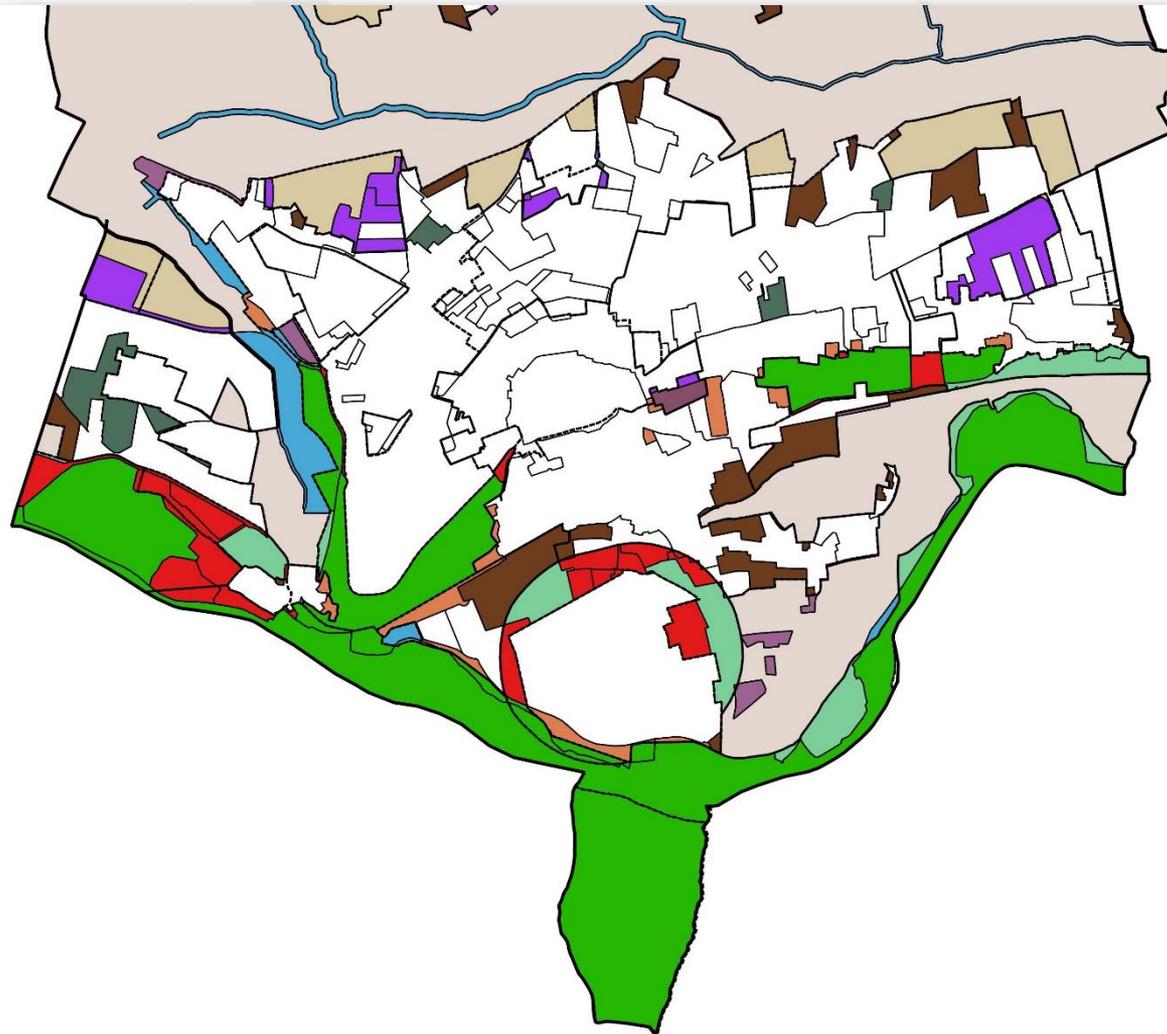
E. Comparaison POS / PLU - Explication et justification des changements apportés

4. Localisation des évolutions de zonage POS / PLU



E. Comparaison POS / PLU - Explication et justification des changements apportés

4. Localisation des évolutions de zonage POS / PLU



Légende

- PLU
- POS

Evolution zonage

- de NC à N
- de U à N
- INA et IINA à N
- de ND à U et AU
- de NB à A
- de NB à N
- de NB à U et AU
- de NC à U et AU
- de ND à A
- INA et IINA à U
- INA et IINA à A
- de U à AU
- de U à A
- de NC à A
- de ND à N

E. Comparaison POS / PLU - Explication et justification des changements apportés

4. Localisation des évolutions de zonage POS / PLU

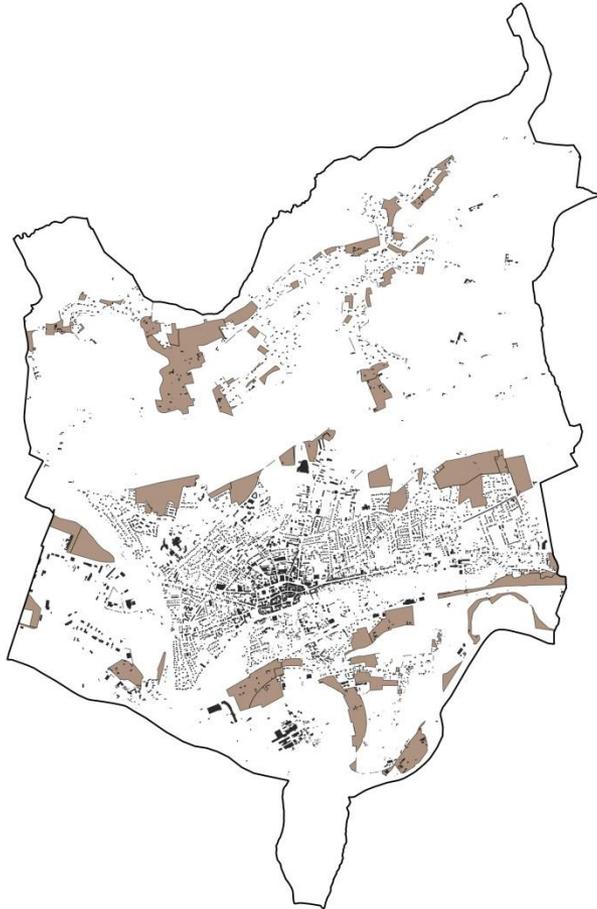
4,6 ha consommées dans le PLU sur les zones NC du POS



E. Comparaison POS / PLU - Explication et justification des changements apportés

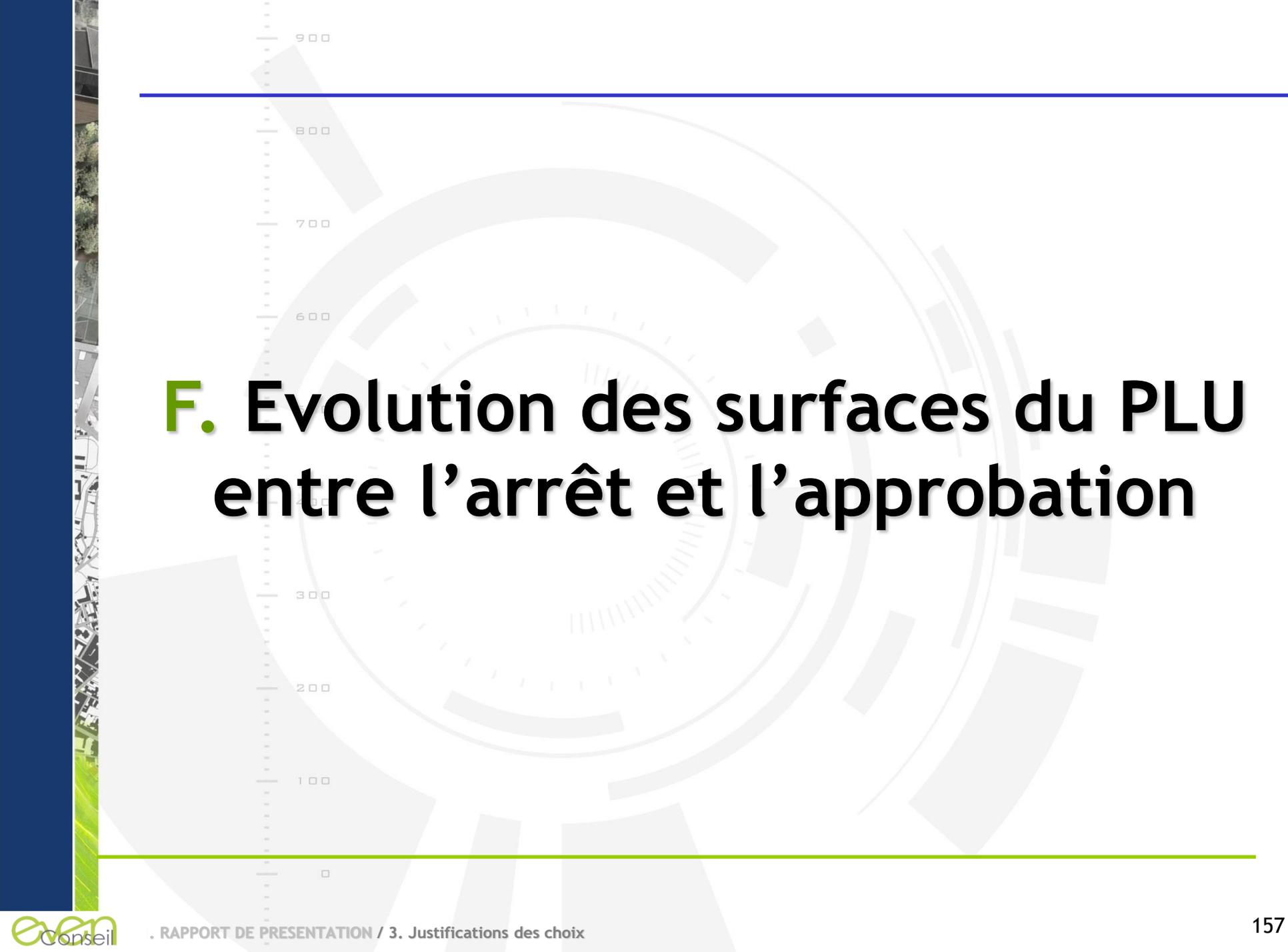
4. Localisation des évolutions de zonage POS / PLU

215,7 ha restitués à la zone A



116,2 ha restitués à la zone N





F. Evolution des surfaces du PLU entre l'arrêt et l'approbation

F. Evolution des surfaces du PLU entre l'arrêt et l'approbation

4. Localisation des évolutions de zonage POS / PLU

Bilan des surfaces par type de zones

PLU	ARRET	APPRO
Zones Urbaines	Ha	Ha
UA	48,34	48,34
UAc	20,68	20,68
UBa	18,54	18,53
UBb	287,00	287,00
UBc	90,12	90,89
UC	147,10	136,66
UE	87,16	87,16
UG	1,34	
UL	10,41	10,41
UX	78,25	78,25
UXa	74,54	74,53
Total	863,47	852,47

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

Zones agricoles	Ha	Ha
A	1500,64	1510,30
Zones naturelles	Ha	Ha
N	74,18	75,52
Nj	0,34	0,34
NI	27,77	27,77
Np	254,26	254,26
Total	356,54	357,89
TOTAL Commune	2780,07	2780,08

La surface totale des zones U a diminué de près de 11 hectare.

La surface totale des zones AU reste inchangée.

La surface totale des zones A a augmenté de près de 10,34 ha.

La surface totale des zones N a augmenté de plus de 1,35 ha.

Ces évolutions de surfaces s'expliquent par un reclassement en zone A des exploitations agricoles et leur périmètre de réciprocity classées au moment de l'arrêt en zone UC sur le secteur des Serres (réserves de la CDPENAF, la DDT et la Chambre d'Agriculture). La zone U a également diminué du fait du reclassement de la zone UG destinée aux gens du voyage en zone N (réserve de l'Etat).

Enfin, les surfaces des zones U ont évolué, notamment pour la prise en compte de certaines requêtes d'administrés issues de l'enquête publique.