



DIRECTION
POUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉQUILIBRÉ
DU TERRITOIRE

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Fax : 05 34 33 43 90
Réf. à rappeler :
DDET / CT / /

Toulouse le 19 juillet 2016

Monsieur Jean-Yves DUCLOS
Maire de SAINT-GAUDENS
Mairie de Saint-Gaudens
31800 SAINT-GAUDENS



Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de P.L.U. de votre commune, que vous m'avez transmis par courrier du 23 mai 2016.

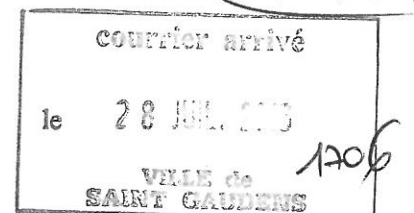
Après consultation des services, je vous informe que ce dossier n'appelle, de ma part, aucune observation particulière.

Cependant, il serait intéressant, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des O.A.P., de faire apparaître le nom des Routes Départementales.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me faire parvenir en fin de procédure, un CD du dossier de PLU approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Sébastien VINCINI
Rapporteur général du Budget,
chargé du Personnel et du
Patrimoine départemental



MONSIEUR JEAN-YVES DUCLOS
MAIRE DE SAINT-GAUDENS
RUE DE GOUMETX
BP 163

31 806 SAINT-GAUDENS

Réf : YP.JB.SD.2016_170
Pôle Territoire
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél : 05 61 10 42 69

Toulouse, le 18 juillet 2016

Siège social

61 allée de Brienne BP 7044
31069 Toulouse cedex 7
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Nord / Lauragais / Vallées

Maison des Vins
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.89

1 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 Muret cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

Comminges / Volvestre

6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté le 9 mai 2016

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 23 mai 2016, reçu le 25 mai 2016, vous nous avez adressé, pour avis, le dossier du PLU arrêté par le conseil municipal, en date du 9 mai 2016.

Après analyse du dossier, nous vous communiquons, ci-après, nos observations et avis sur ce projet :

Rapport de présentation

La partie **agricole du diagnostic** est présentée p. 37 à 50. Elle comprend une analyse détaillée des données du RGA 2010. Ces données qui permettent d'observer l'évolution de l'activité entre plusieurs périodes censitaires sont intéressantes mais doivent être complétées par les données de terrain actualisées.

A titre de rappel, le RGA mentionne les données relatives aux exploitations qui ont leur siège sur la commune. Alors que l'espace agricole cultivé sur le territoire communal comprend des exploitations qui ont leur siège sur d'autres communes.

Les cartes p. 44 à 46 sont issues du diagnostic agricole réalisé en 2011 par la Chambre d'agriculture, il convient de mettre un titre à ces cartes, de préciser leur date de réalisation et d'explicitier leur contenu.

Le diagnostic doit également mettre en avant les enjeux agricoles du territoire.

Il est regrettable que le poids et le rôle de l'agriculture n'apparaissent pas dans l'économie locale. Le tableau de synthèse du volet socio-économique ne mentionne l'agriculture que dans la colonne "faiblesses". Le nombre l'exploitation, la diversité des productions l'importance de l'élevage, la présence d'un abattoir, le positionnement de la commune au centre d'une vaste région agricole, ..., font partie des atouts du territoire en matière d'agriculture.

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (p. 86) fait état de 71 ha consommés entre 2004 et 2014, dont :

- 55 ha à vocation d'habitat pour la réalisation de 236 logements soit une densité moyenne de 4,3 log./ha,
- 16 ha à vocation économique et d'équipements.

Le diagnostic fait apparaître des **capacités importantes d'urbanisation dans le POS en vigueur**, plus de 208 ha toutes zones confondues dont 85 ha pour les seules zones à vocation d'habitat UA, UB, UC, et plus de 53 ha dans les zones 1NA et 2NA.

Il mentionne **un taux de vacance élevé** (15% du parc de logement) qui à presque doublé en 10 ans.

Les **zones destinées à l'accueil d'activités économiques et commerciales** disposent également de **capacités résiduelles très importantes** : 60 ha dont 23 ha en zones UF et 37 ha en zones 1NAf, 1NAc et 2NAf.

Le diagnostic n'est pas suffisamment étayé sur les points suivants :

- Analyse fine sur les logements vacants. Les résultats du recensement INSEE 2013 indiquent un taux de vacance de 17% du parc de logements (1 213 log.), ce taux a progressé de 5 points en 5 ans (+ 366 log. vacants entre 2008 et 2013). La commune doit prévoir d'engager des actions pour résorber le phénomène de vacance, le PLU peut prévoir des mesures pour y contribuer (emplacements réservés, ...)
- Analyse des capacités résiduelles des zones d'activités, d'équipements et commerciales, et potentiel de renouvellement urbain sur ces zones.

PADD

Le PADD présente le projet communal pour les dix prochaines années : la commune a opté pour le scénario de "croissance maîtrisée", scénario médian parmi les 3 étudiés. Il prévoit :

- l'accueil de 711 habitants supplémentaires de 2016 à 2026,
- la réalisation de 881 logements dont 132 en réhabilitation,
- un besoin foncier de 65 ha bruts, dont 44 ha mobilisables (après application d'un coefficient de rétention foncière et de VRD et espaces verts), pour une densité moyenne 20 log./ha.

Le scénario de développement a été calculé en prenant en compte une évolution à la baisse de la taille des ménages semblable au rythme observé sur la période 1999-2012. Ce calcul abouti à un seuil de 1.74 personnes par ménage en 2026, il est justifié par le desserrement des ménages et le vieillissement de la population. Ce seuil doit être sensiblement relevé si la commune souhaite accueillir une diversité de ménages.

L'objectif démographique est optimiste mais vise à regagner de la population après une période de décroissance.

Le nombre de logements nécessaires pour cet accueil démographique et les besoins fonciers correspondants doivent être revus et optimisés en prenant en compte :

- un nombre de personne par ménage plus élevé,
- les capacités de reconquête des logements vacants.

L'objectif de réduction de consommation d'espaces naturels agricoles et forestier est fixé à 30 % par rapport à la consommation constatée au cours des 10 dernières années (71 ha).

En conséquence l'objectif de consommation maximum est de 50 ha toute vocation confondue.

Règlement : **Plan de zonage**

Nous notons que la commune a réduit de façon importante les espaces classés en zones de développement figurant dans le POS en vigueur. Cependant un travail d'analyse du tissu bâti doit permettre d'optimiser le découpage des zones U et AU du projet de PLU afin de limiter la consommation d'espace agricole et de favoriser le réinvestissement du centre ville.

Au Nord de la commune la zone UC du secteur des Serres doit être davantage resserrée afin de limiter le développement des constructions sur l'espace agricole, de classer en zone agricole l'ensemble des exploitations agricoles et installations d'élevage ainsi que les espaces bâtis qui se situent à proximité de ces installations. Il est primordial de limiter les risques de conflits d'usage entre résidents et activité agricole et de permettre à ces activités de pouvoir évoluer, comme mentionné dans l'axe 5 du PADD. Voir en pièce jointe la proposition de découpage de la zone UC du secteur des Serres.

Les zones UA, UBb et UBc sont constituées de nombreuses dents creuses d'une superficie supérieure à 500 m² qui pourraient faire l'objet d'orientations d'aménagement ou d'un classement en zone AUB afin d'encourager une urbanisation plus qualitative, d'améliorer les densités et de réduire les surfaces de zones AU, notamment la zone AUc située dans le prolongement de l'impasse du Luent délimitée sur l'espace agricole. (cf. plan de repérage des dents creuses ci-joint).

Une partie des espaces situés entre la voie ferrée et le rebord de la terrasse urbaine sont classés en zone N. Ce secteur comprend des espaces agricoles et doivent être classés en zone A.

La zone d'activité UX située à l'Ouest de la commune possède des capacités d'accueil encore importantes. Les zones AUX et 2AUX délimitées dans ce secteur représentent 30 ha sur des espaces agricole à forts enjeux : bonne valeur agronomique et présence de réseaux d'irrigation. Une exploitation agricole avec des installations d'élevage est présente dans ce

secteur. Il convient de réduire les surfaces des zones AUX et 2 AUX afin de permettre à l'activité agricole en place de se maintenir.

Règlement écrit

Zone A, article 2 :

L'installation de panneaux photovoltaïques n'est autorisée que sur les bâtiments agricoles, ce qui exclut les logements. Nous suggérons d'autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble des constructions admises en zone A.

Dans la zone inondable définie par la CIZI l'extension des constructions et installations à usage agricole ou forestière existantes n'est autorisée que dans la limite de 20m² maximum d'emprise au sol. Une surface de 20 m² pour une construction ou installation agricole (serre par exemple) est très limitée. Nous suggérons de maintenir une extension limitée sans seuil de surface, sous réserve que le projet n'aggrave pas le risque.

Evaluation environnementale : Modalités de suivi

Cinq indicateurs de suivi sont proposés sur le thème de l'agriculture, dont :

- Rythme de la consommation foncière (ha/an) : cet indicateur peut être également suivi à partir du fichier des autorisations d'urbanisme, qui permet d'avoir des données plus précises,
- Nombre d'exploitations agricoles sur le territoire communal : le RGA n'est réalisé que tous les 10 ans environ. La Chambre d'Agriculture ne dispose pas de base de fichiers d'agriculteurs diffusables. Il convient de vérifier auprès des services fiscaux si des données peuvent être disponibles à partir de la taxe sur le foncier non bâti.
- Superficie agricole utilisée (en ha) : Le RGA ne fournit que des données partielles sur la SAU communale (uniquement l'ensemble de la SAU des exploitations qui ont leur siège sur la commune, la donnée comprend également la part de la SAU de ces exploitations qui est située sur d'autres communes). Les données du RPG (Registre Parcellaire Graphique), gérées par les services de l'Etat, recensent annuellement les surfaces déclarées par les exploitants agricoles dans le cadre de la Politique Agricole Commune sur le territoire communal.

Le projet de PLU présente une cohérence d'ensemble, nous notons l'effort de la commune de recentrer l'urbanisation, avec le classement en zone agricole de surfaces importantes potentiellement urbanisables dans le POS en vigueur.

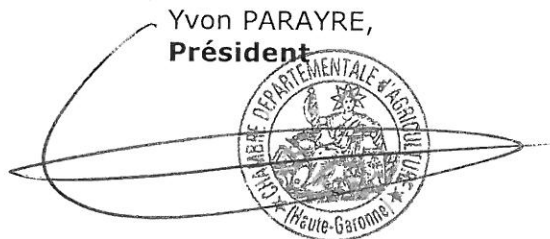
Cependant le projet doit être amélioré sur les points suivants, en vue de limiter la consommation d'espaces et préserver l'activité agricole encore très présente sur la commune et qui constitue une part importante de l'économie locale :

- La zone UC du secteur des Serres, au Nord de la commune, doit être encore réduite pour ne délimiter que les espaces déjà bâtis, les activités agricoles existantes doivent être classées en zone agricole afin de pouvoir évoluer et d'être préservées des éventuels conflits de voisinage,
- Le potentiel de reconquête des logements vacants doit être mieux étudié et optimisé,
- Les dents creuses d'une superficie supérieure à 5000 m² dans le tissu urbain existant doivent être repérées et faire l'objet d'orientations d'aménagement, ou d'un éventuel classement en zone AU. En conséquence la taille des zones AU pourra être réduite,
- Le potentiel d'accueil des zones d'activités, d'équipements et commerciales doit être analysé, afin de réduire les superficies des zones AUX et AUX2.
- L'ensemble des parcelles cultivées doit être classé en zone agricole.

En conséquence, nous formulons un **avis favorable** au projet de révision du PLU **sous réserve expresse** que les demandes mentionnées ci-dessus soient prises en considération.

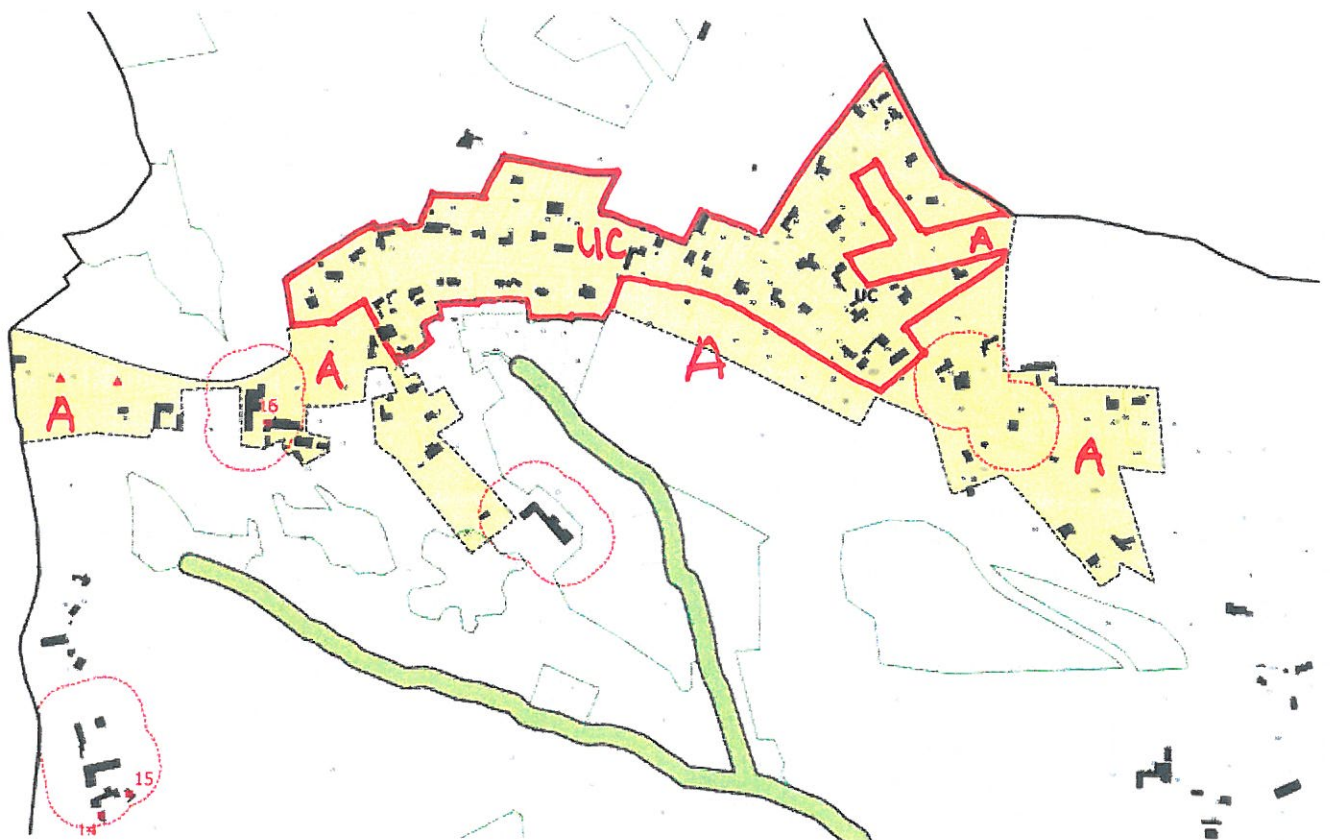
Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

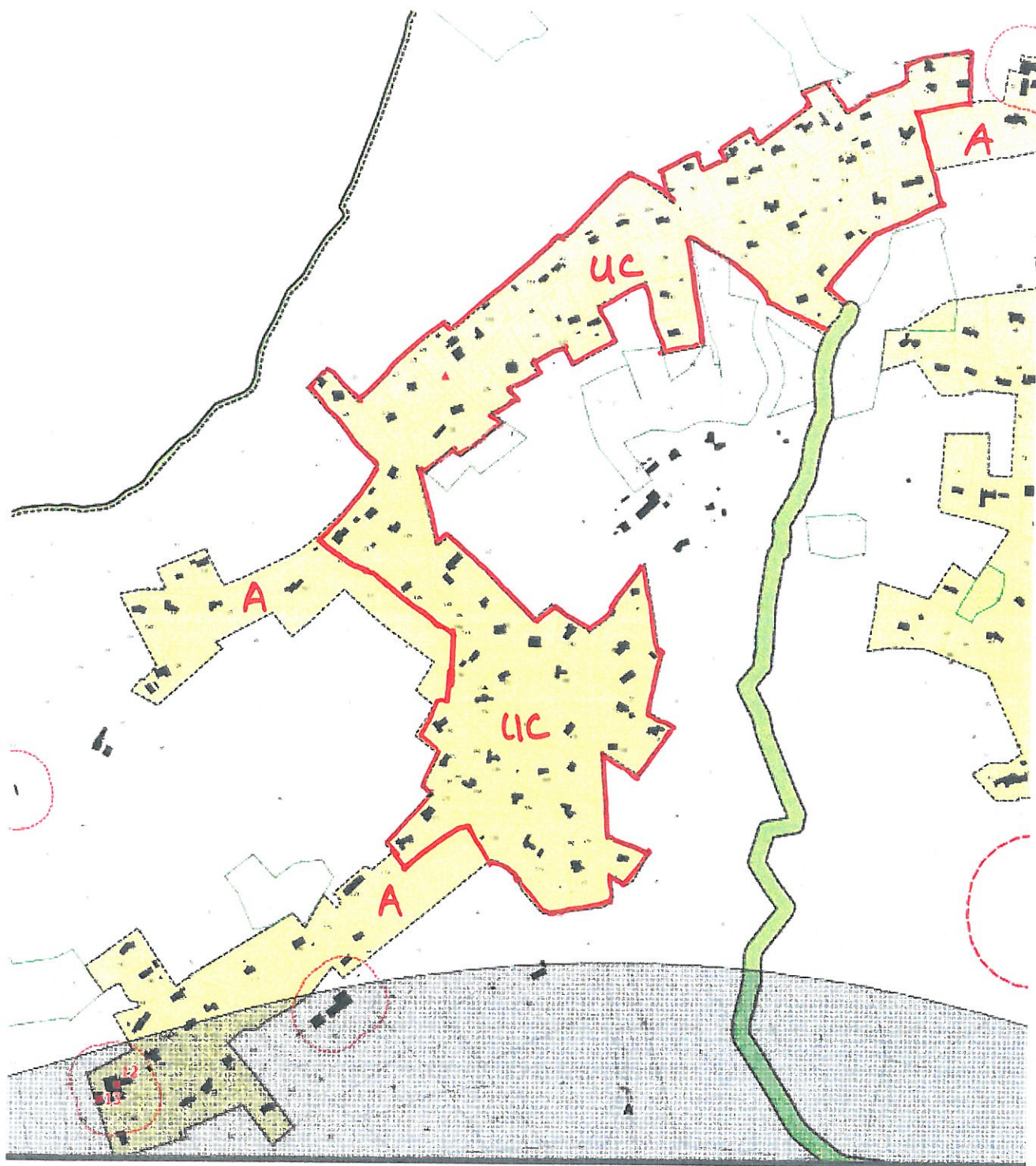
Yvon PARAYRE,
Président

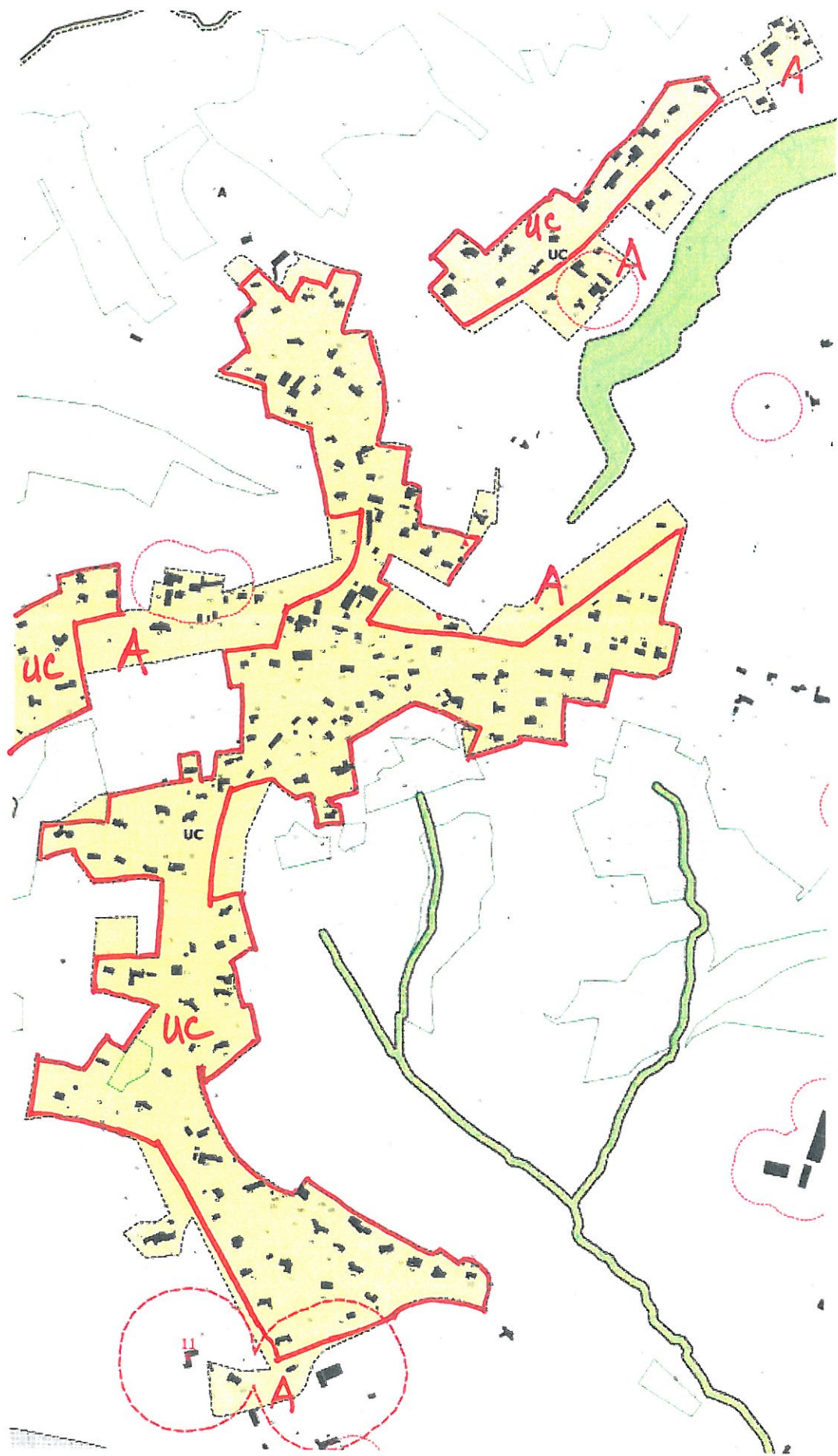


Annexe à l'avis sur le projet de PLU arrêté le 9 mai 2016

Proposition modification contour zone UC du secteur des Serres







Annexe à l'avis sur le projet de PLU arrêté la 9 mai 2016
Repérage de dents creuses dans les zones UA, UBb et UBc

