

TERRALTO

AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS ET DES TERRITOIRES



F1C ÉTUDE FAISABILITÉ DE PROJET AGRICOLE

Commune de SAINT-SAUVEUR Création d'une Zone Agricole Protégée Rapport de présentation

La présente étude a été réalisée de mars à novembre 2024 par :
Jacqueline BESSETTES, Responsable du service Urbanisme - Foncier
Jean-François FAYEL Technicien SIG - Cartographe

Date d'envoi : 12 décembre 2024

ENSEMBLE
vos projets prennent vie

**ENGAGEMENT
DE SERVICE**

SERVICES AUX AGRICULTEURS
ET ACTEURS DES TERRITOIRES
REF. 221

AFNOR CERTIFICATION

www.afnor.org
Liste des sites certifiés et
de nos engagements sur
www.chambres-agriculture.fr

Table des matières

Préambule : Le déroulement de la procédure de ZAP	3
1. Contexte de la mise en place d'une ZAP	4
1.1 Un constat et une volonté de préservation des surfaces de production agricole.....	4
1.2 Une commune sous influence du développement de la Métropole toulousaine.....	5
1.3 Des surfaces de production agricoles qui traduisent le maintien de l'activité.....	8
2. Description de l'environnement communal.....	11
2.1 Situation administrative et géographique.....	11
2.2 Milieu physique et naturel, risques et sensibilités environnementales	13
3. Caractéristiques de l'activité agricole	16
3.1 Evolution de l'activité sur les 30 dernières années	16
3.2 L'activité agricole en 2024	17
3.3 Caractéristiques du foncier agricole.....	22
4. Le projet de ZAP	24
4.1 Le projet municipal	24
4.2 Contexte réglementaire	24
4.3 La concertation	27
4.4 Le Projet de périmètre.....	29
5. Annexes	31

Préambule : Le déroulement de la procédure de ZAP

La ZAP a été créée par la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999, dans le but d'assurer la pérennité et la qualité des espaces agricoles, dans un périmètre donné.

Elle est régie par les articles L 112-2 et R 122-1-4 et suivants du code rural (cf. en annexe).

La ZAP est une servitude d'utilité publique instituée par arrêté préfectoral.

Elle permet de protéger des espaces agricoles menacés par l'étalement urbain, et la rétention foncière et de pérenniser ainsi l'activité agricole.

La ZAP permet également de préserver des "zones agricoles présentant un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de leur situation géographique".

Le dossier de ZAP est constitué : d'un rapport de présentation, d'un plan de situation et d'un plan de délimitation (échelle cadastrale).

Il est soumis pour avis à :

- la Chambre d'agriculture,
- la Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDOA),
- l'Institut National de l'Origine et de la Qualité dans les zones d'Appellation d'Origine Contrôlées (INAO) lorsque le périmètre inclut une aire d'appellation d'origine.

La commune de Saint-Sauveur est comprise dans quatre aires d'Identification Géographique Protégées (IGP) : « Comté Tolosan », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Porc du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne ».

Le projet de ZAP fait l'objet d'une enquête publique.

Les étapes de la procédure de création de la ZAP

Etapes	Documents produits
Etude préalable permettant la délimitation concertée du périmètre et la réalisation d'un rapport de présentation de la ZAP (objectifs et justification de la ZAP et diagnostic agricole)	Dossier du projet de ZAP : <ul style="list-style-type: none">- Plan de situation- Plan de délimitation- Rapport de présentation
Consultation de la commune pour accord	Délibération autorisant la création de la ZAP et approbation du périmètre
Consultation des 3 organismes pour avis (2 mois) : <ul style="list-style-type: none">- Chambre d'agriculture,- CDOA,- INAO (si zone AOC)	Avis motivé de chacun des organismes
Enquête Publique (1 mois)	Rapport et conclusions du commissaire enquêteur
2^{ème} consultation de la (des) commune(s) pour accord (avec modifications éventuelles du périmètre)	Nouvelle délibération autorisant la création de la ZAP et approbation du périmètre
Arrêté Préfectoral instituant la ZAP	Arrêté Préfectoral
Annexion au PLU comme Servitude d'Utilité Publique	Pièce à annexer du PLU

Une concertation avec les propriétaires et exploitants inclus dans le périmètre d'étude et avec les partenaires a été menée par la commune dans la cadre de la présente procédure.

1. Contexte de la mise en place d'une ZAP

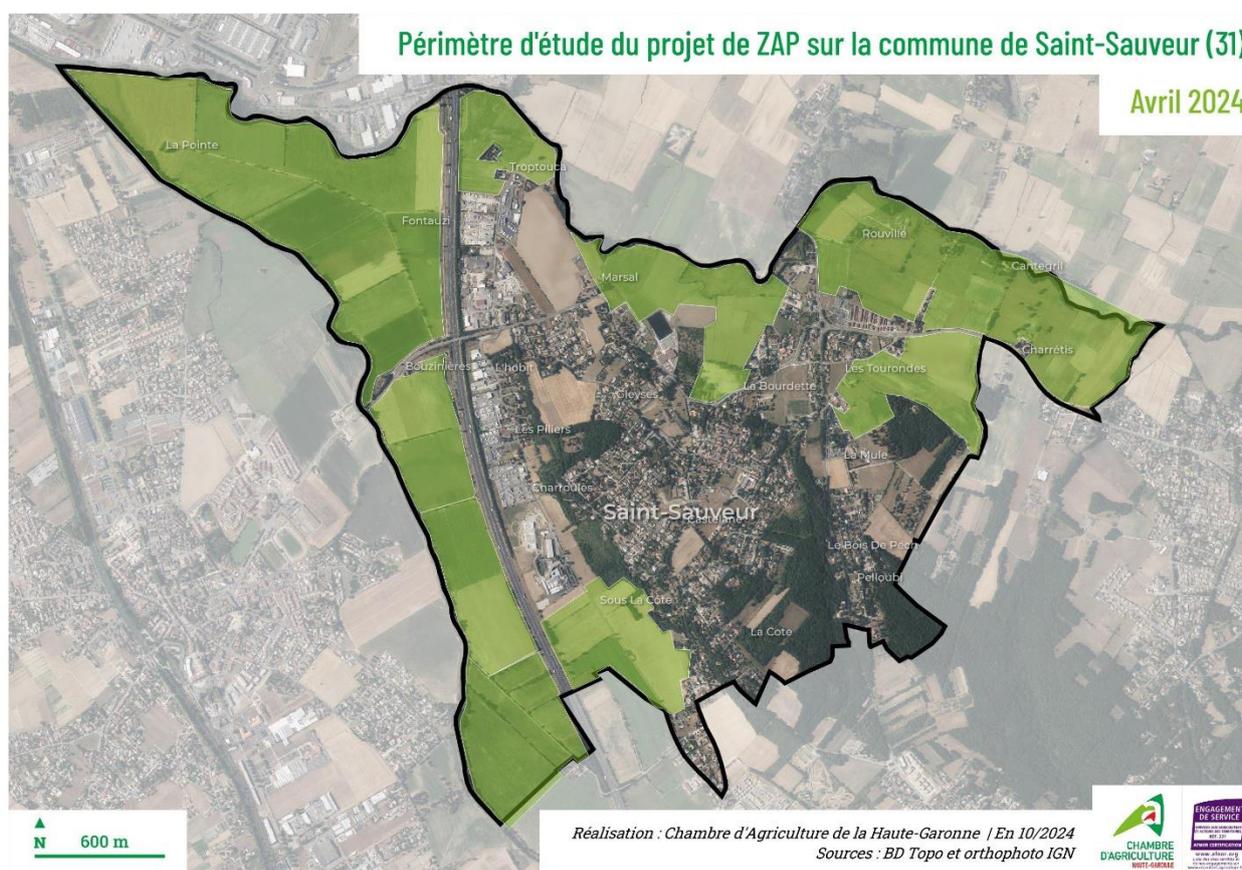
1.1 Un constat et une volonté de préservation des surfaces de production agricole

La commune de Saint-Sauveur a engagé la révision de son PLU le 30 mars 2023.

Le constat d'un développement communal plus rapide que prévu, (objectifs à l'horizon 2030 quasiment atteint), d'une consommation foncière importante (10 ha urbanisés entre 2015 et 2021) et la volonté de mettre en place des outils pour préserver les surfaces agricoles dans les plaines de l'Hers et du Girou, font partie des sujets qui ont motivé la révision générale du PLU.

Parallèlement à la révision du document d'urbanisme, la municipalité a décidé, par délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2024 (voir en annexe), d'étudier la mise en place d'une ZAP pour garantir une protection durable des espaces agricole à forts enjeux sur son territoire.

Périmètre d'étude de ZAP (décision du conseil municipal du 11 avril 2024)



1.2 Une commune sous influence du développement de la Métropole toulousaine

L'attractivité de la commune s'est accrue avec la proximité la zone d'activité « Eurocentre », et de l'échangeur autoroutier de l'A62, sur la commune voisine de Castelnau d'Estretfonds, facilitant l'accessibilité vers les pôles de Toulouse et Montauban.

La commune de Saint Sauveur est passée d'une bourgade rurale comptant environ 300 habitants dans des années 1960 à une commune périurbaine de 2 087 habitants en 2021 (Source INSEE).

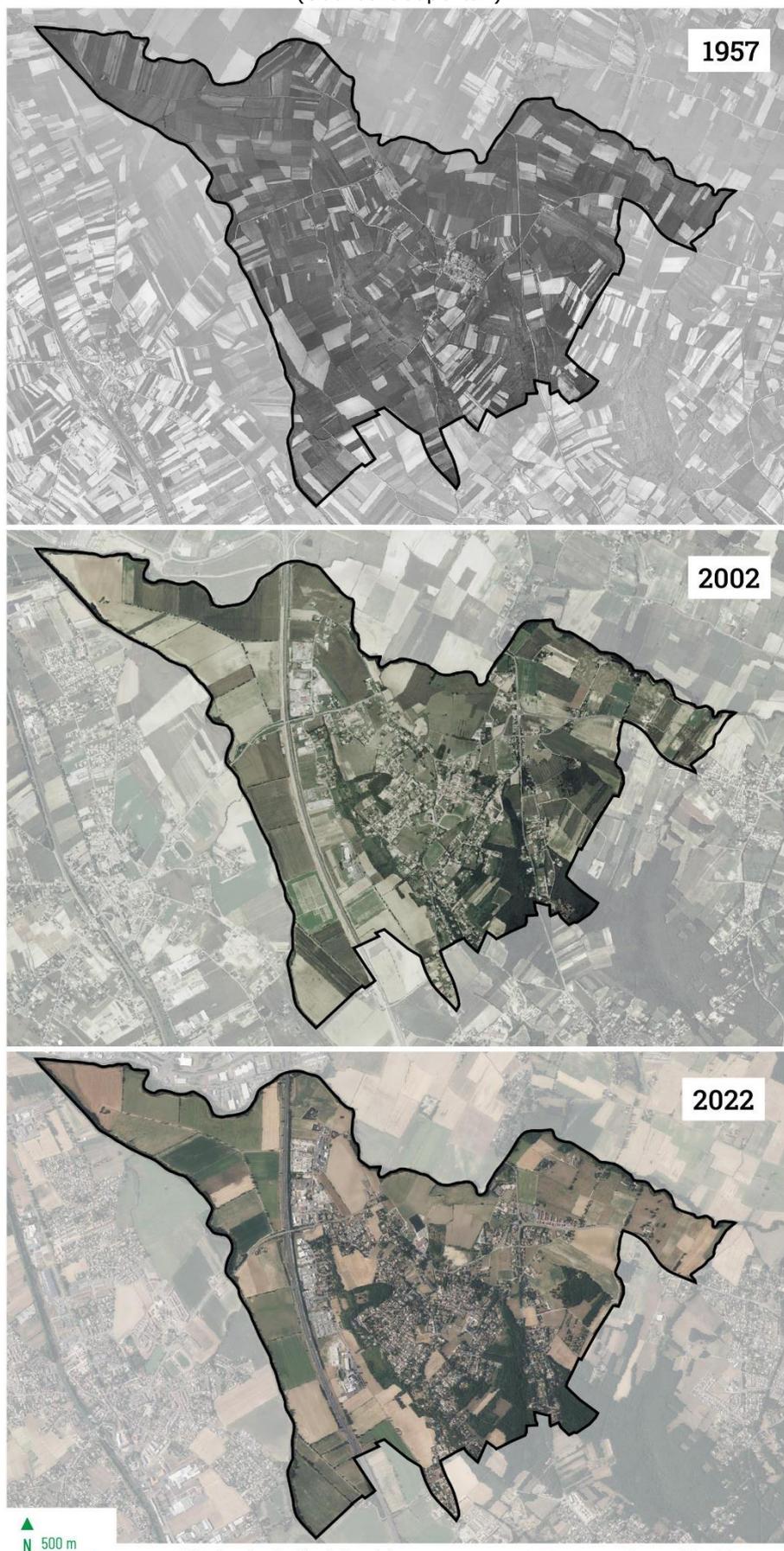
Ce développement a généré un étalement de l'urbanisation (activités économiques, habitat résidentiel, équipements, infrastructures, ...), sans véritable organisation, qui a fait progressivement reculer les surfaces agricoles.

Voir ci-après :

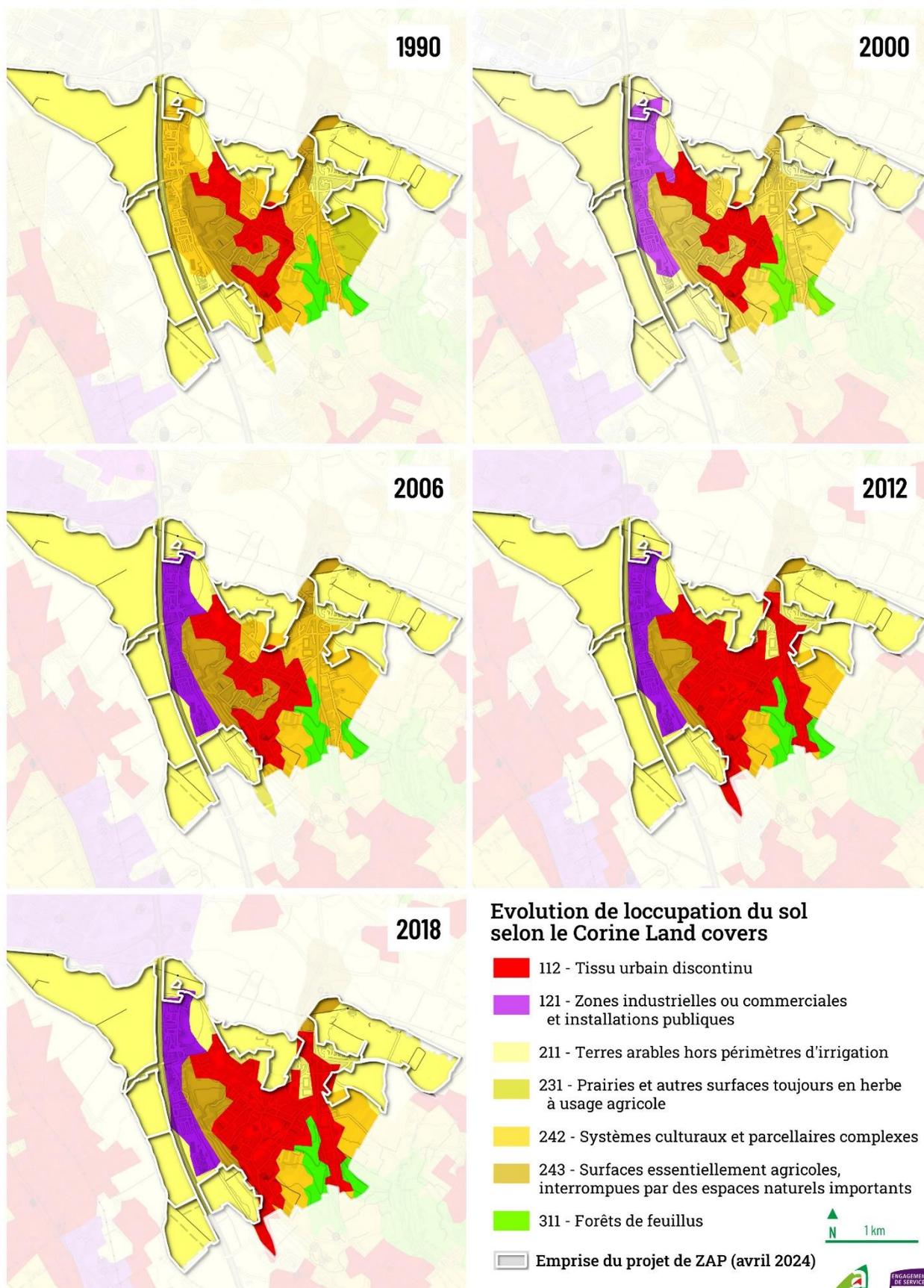
- Photos aériennes de 1957, 2002 et 2022,
- Evolution de l'occupation du sol de 1990 à 2018 d'après Corine Land Cover,

Permettant de visualiser l'évolution de l'urbanisation communale et de la structuration du parcellaire agricole.

Evolution de l'urbanisation communale de 1957 à 2022 (Source Géoportail)



Réalisation : Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne | En 10/2024 | Sources : photographies aériennes IGN



Réalisation : Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne | En 10/2024
 Sources : Corine Land Covers 1990-2000-2006-2012-2018, COPERNICUS, fond de plan bd carto 2024 IGN

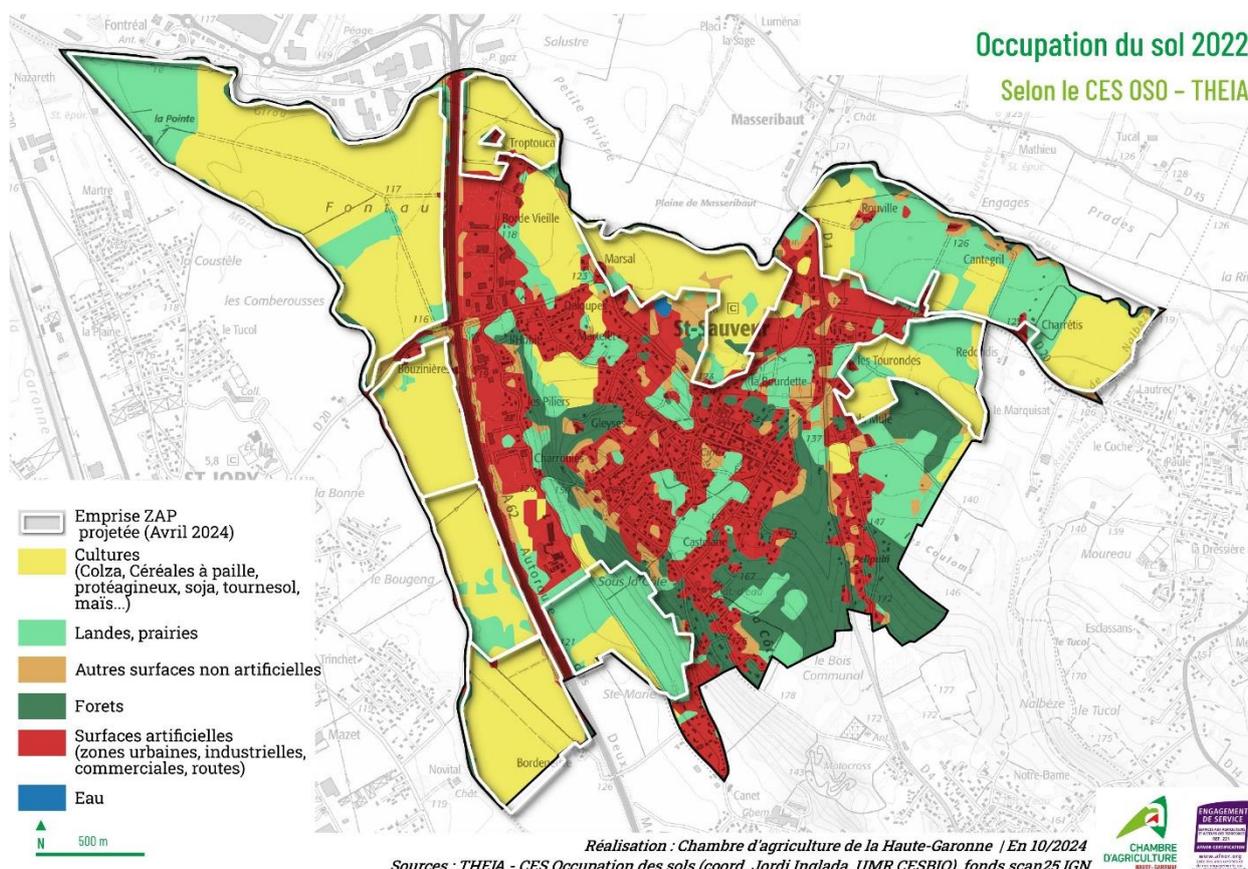


1.3 Des surfaces de production agricoles qui traduisent le maintien de l'activité.

Malgré cette réduction des surfaces de production, l'activité agricole reste présente. Le secteur ne connaît pas de déprise agricole.

Le territoire communal est constitué des terres à très bon potentiel agronomique et une part des surfaces bénéficient d'un accès à l'eau, atout crucial pour la production agricole.

La carte d'occupation du sol produite par le CES OSO¹ en 2022 permet d'identifier les surfaces dédiées à la production agricole : espaces identifiés sur la carte ci-dessous en cultures, landes et prairies. La catégorie landes et prairies comprend cependant des espaces qui n'ont pas un usage agricole comme les parcs et jardins par exemple.



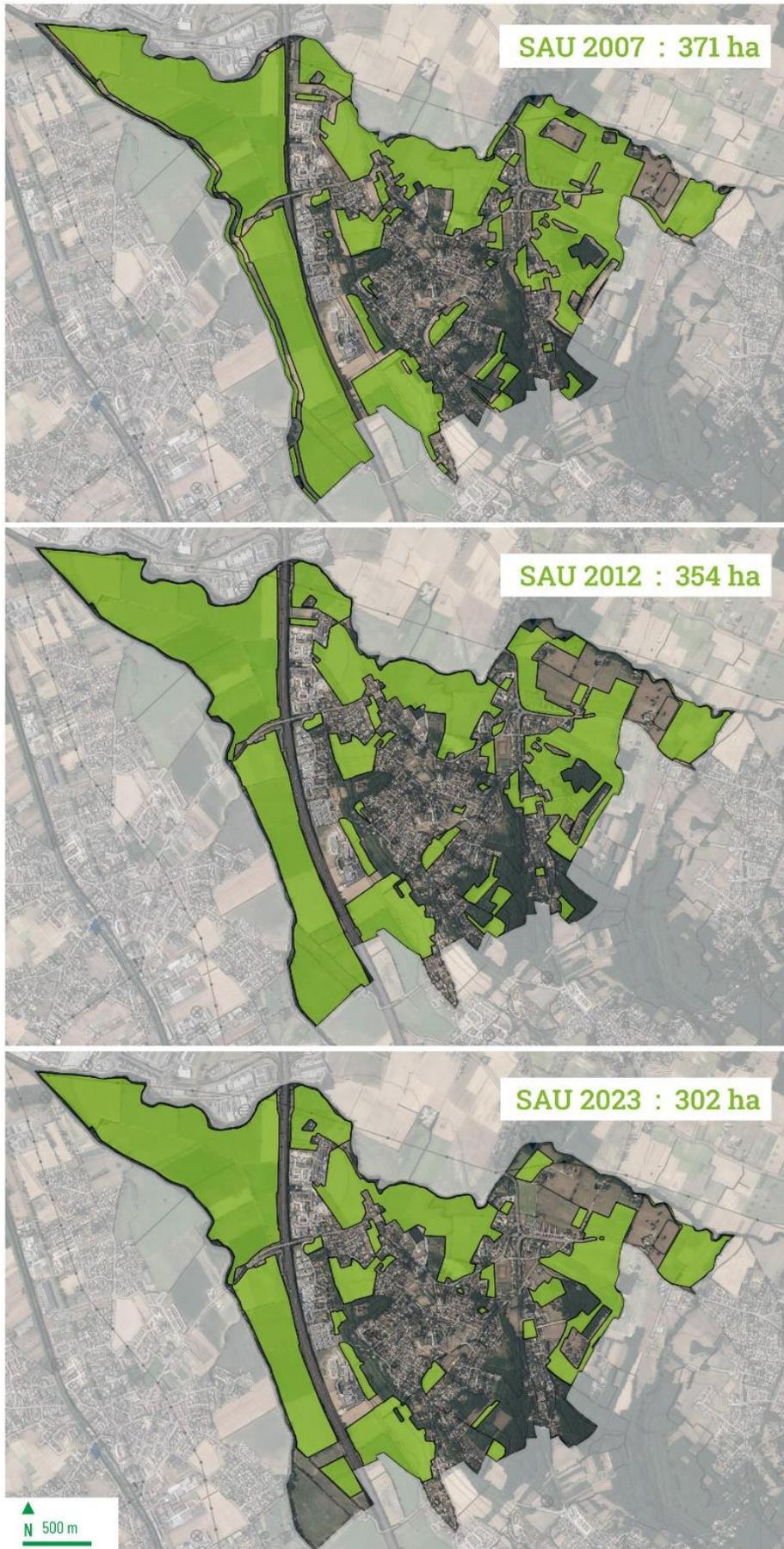
Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) comprend les îlots de cultures qui sont déclarés annuellement par les exploitants agricoles dans le cadre de la PAC.

Ces surfaces peuvent sensiblement varier d'une année sur l'autre. Elles ne regroupent pas de façon exhaustive toutes les terres mises en valeur par l'agriculture, certains agriculteurs ne déclarent pas leurs surfaces à la PAC.

Voir ci-après la visualisation des surfaces déclarées à la PAC en 2007, 2013 et 2023 (RPG).

¹ CES OSO : Centre d'Expertise Scientifique sur l'occupation des sols. Les données du CES OSO apportent une connaissance spatiale de l'occupation des sols et permettent de suivre des évolutions interannuelles. La nomenclature d'occupation du sol permet une restitution plus fine que les données de Corine Land Cover.

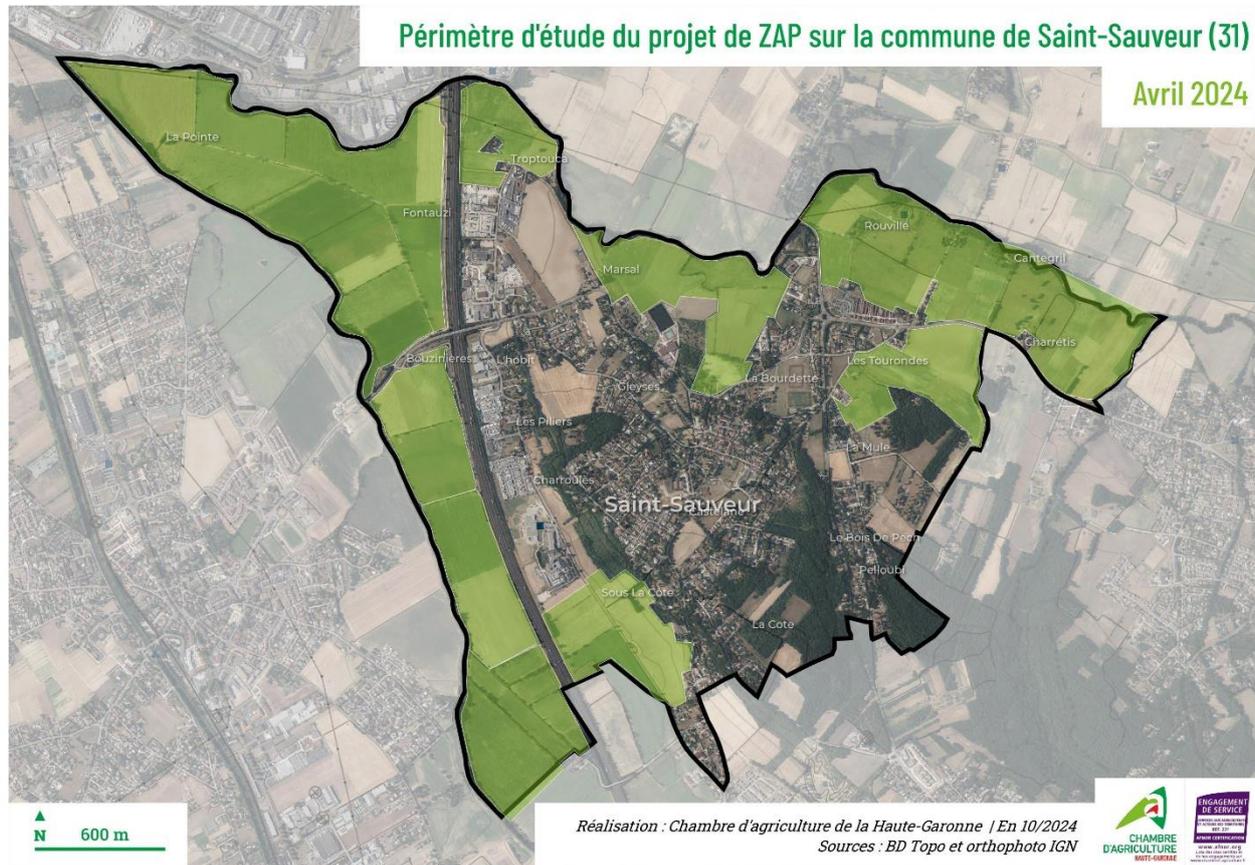
Surfaces déclarées à la PAC en 2007, 2013 et 2023 (RPG)



Réalisation : Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne | En 10/2024 | Sources : RPG 2007-2023 ASP IGN, fonds ortho et bd carto IGN

La loi Climat et Résilience de 2021 donne un cadre plus contraint à la planification urbaine, qui aura pour effet de ralentir la consommation foncière dans les années à venir. Pour autant la municipalité souhaite affirmer et faire perdurer la vocation agricole sur le territoire communal.

Les espaces que la commune souhaite préserver et inscrire dans la ZAP sont situés au nord et à l'ouest du territoire. Ils représentent une superficie totale de 338 ha (voir localisation ci-après).



2. Description de l'environnement communal

2.1 Situation administrative et géographique

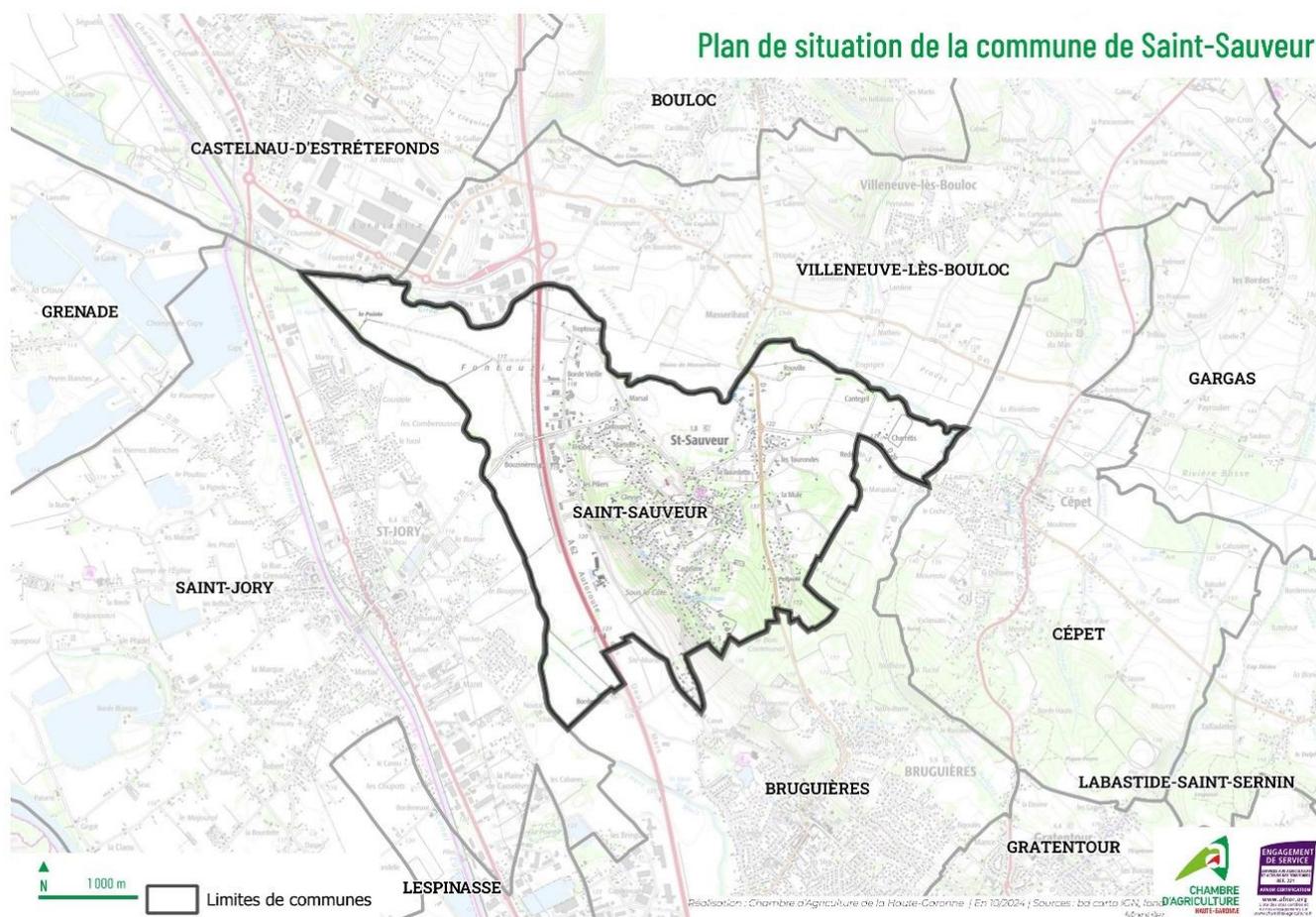
La commune de Saint-Sauveur, au nord du département, fait partie de la Communauté de Communes du Frontonnais et du SCOT du Nord Toulousain, située géographiquement à proximité du « pôle de centralité de Castelnau-d'Estrétefonds ». Elle est située dans l'unité urbaine de Toulouse.

Commune périurbaine, Saint-Sauveur bénéficie d'une attractivité résidentielle et économique.

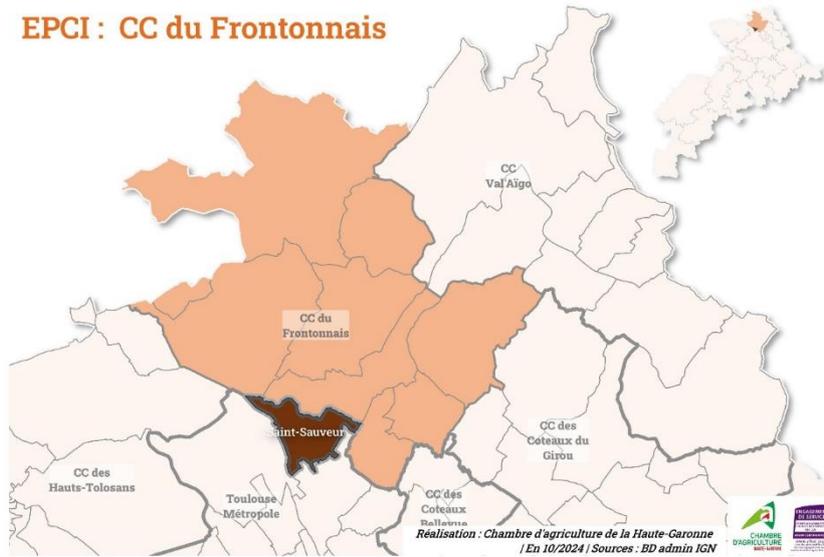
La commune est traversée par l'autoroute A 62, et bénéficie d'un accès rapide aux échangeurs n°9 « St-Jory » et n°10 « Eurocentre ».

Les deux zones d'activités communales accueillent des entreprises diversifiées (artisanat, services, ...). Le groupe Syngenta producteur de semences agricoles est implanté sur la commune.

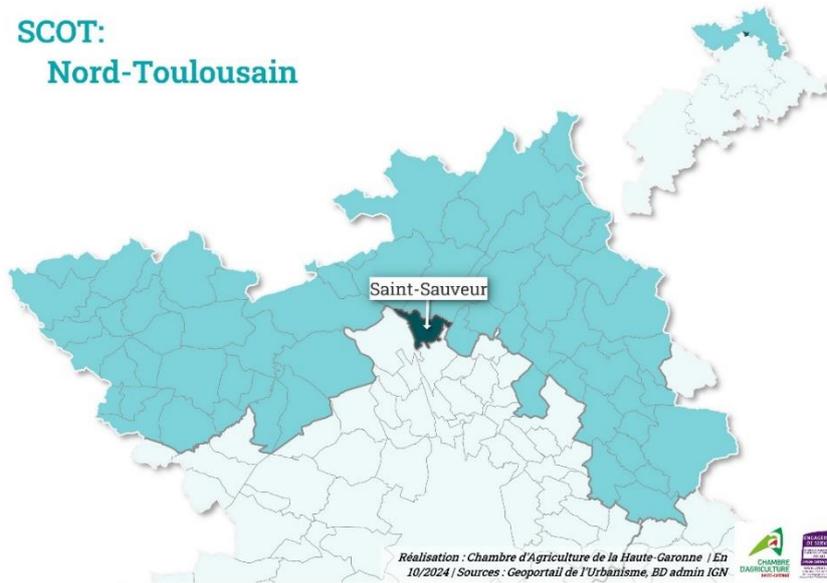
Ci-après, repérage de la commune de Saint-Sauveur et sa localisation au sein de la Communauté de communes du Frontonnais, du SCOT du Nord Toulousain et de l'unité urbaine de Toulouse.



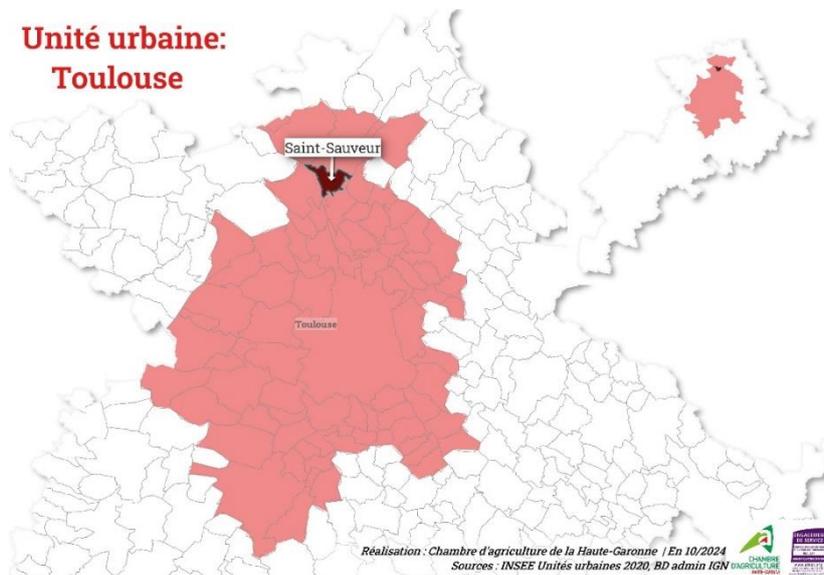
EPCI : CC du Frontonnais



SCOT: Nord-Toulousain



Unité urbaine: Toulouse



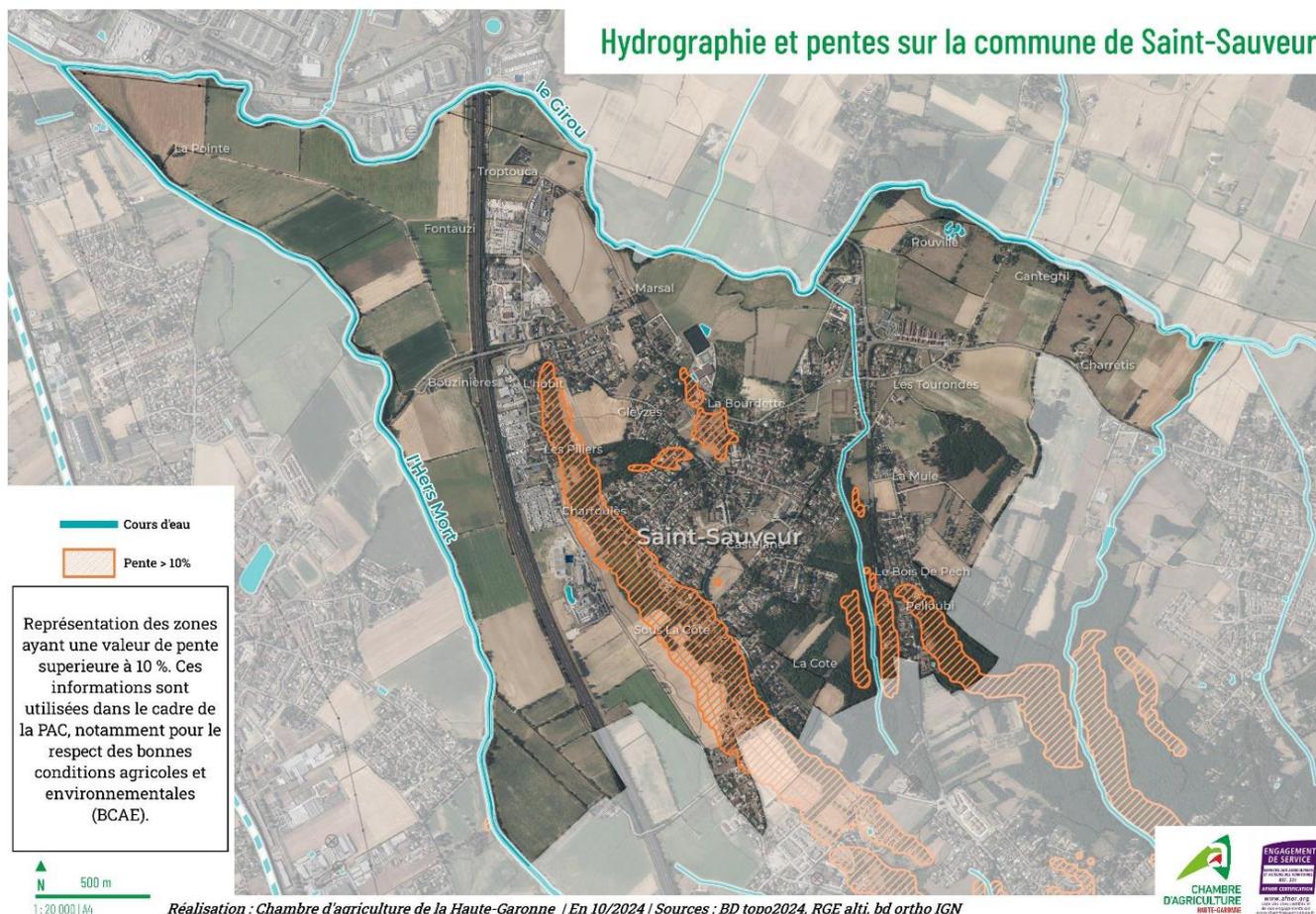
2.2 Milieu physique et naturel, risques et sensibilités environnementales

Milieu physique :

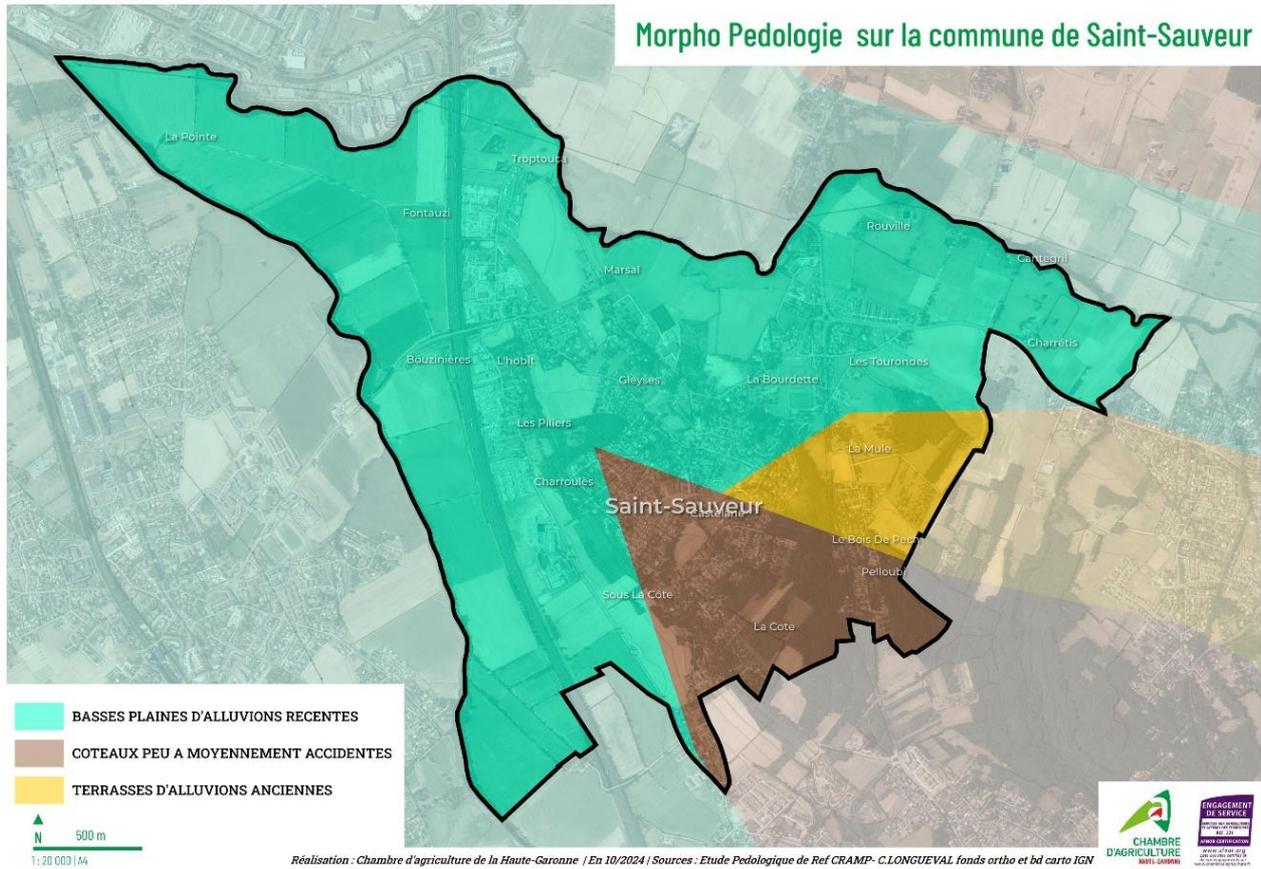
Le territoire est formé de vallées alluviales : vallée de l'Hers Mort à l'ouest et du Girou au nord, et des premiers coteaux de la Garonne dans la partie centrale.

La commune représente une superficie de 704 hectares, l'altitude varie de 112 à 175 mètres.

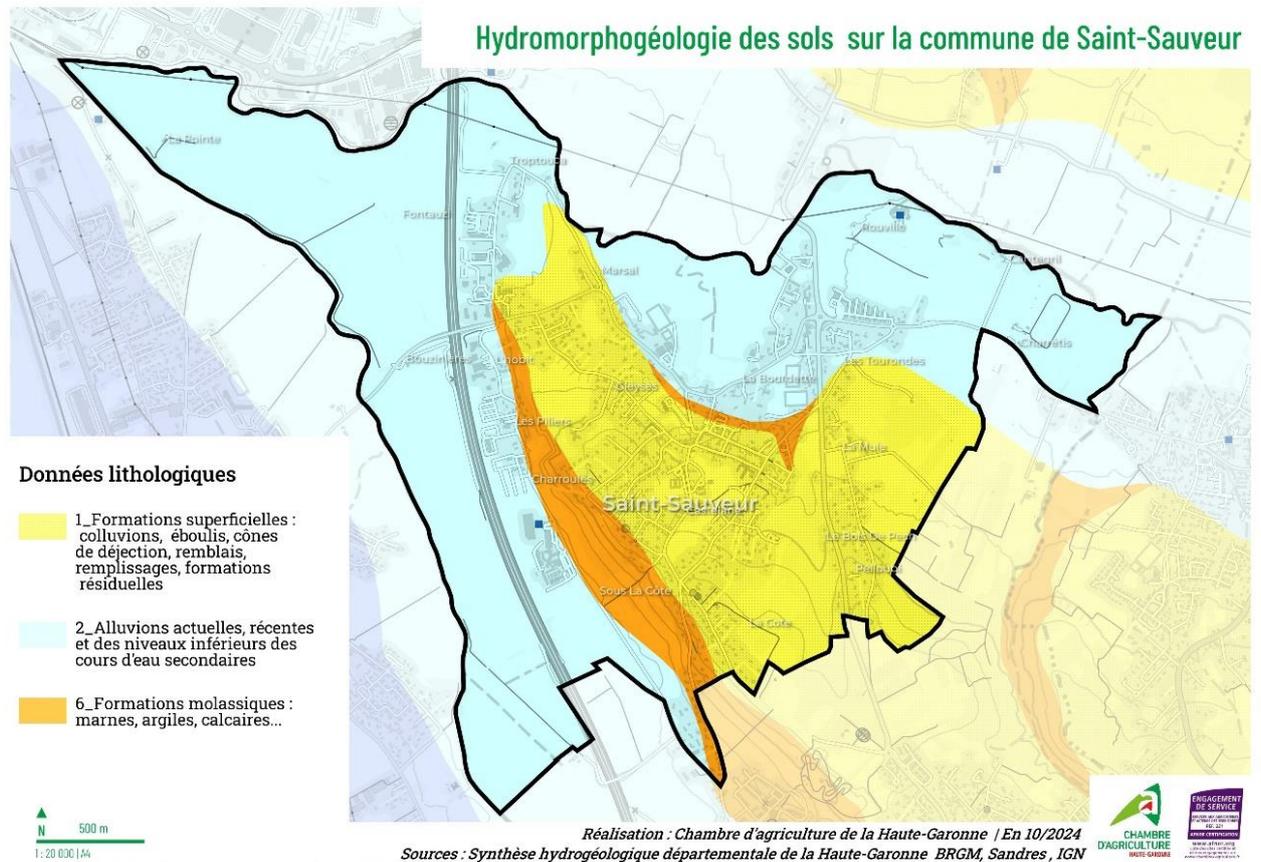
Ci-après, les cartes des pentes et du réseau hydrographique, de la pédologie et l'hydrogéomorphologie.



Morpho Pedologie sur la commune de Saint-Sauveur



Hydromorphogéologie des sols sur la commune de Saint-Sauveur



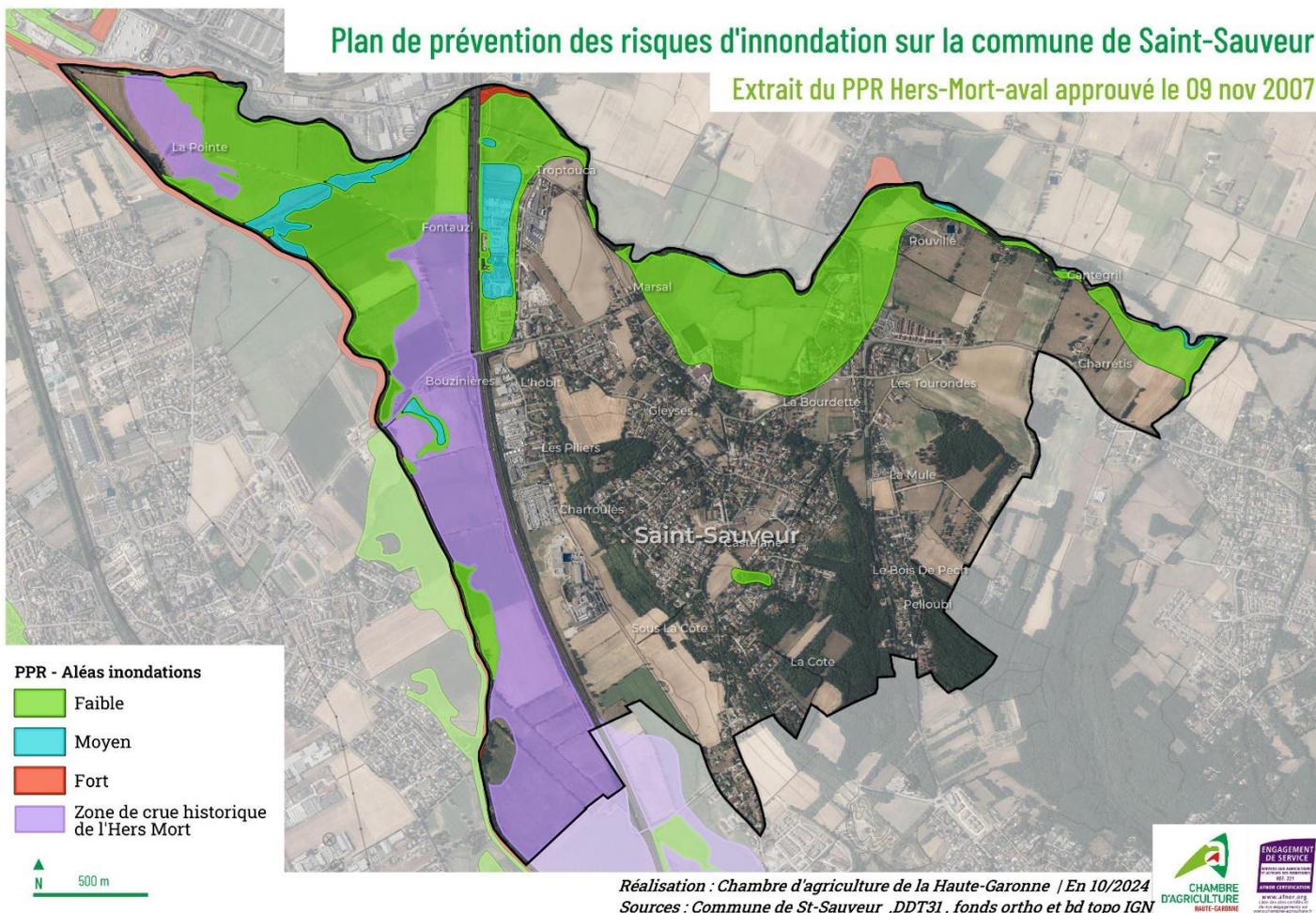
Sensibilités environnementales :

Le territoire communal n'est concerné par aucun secteur présentant des sensibilités environnementales (site classé, ZNIEFF, zone Natura 2000, Arrêtes Préfectoral de Protection de Biotope, ...).

Risques :

La commune est soumise aux risques d'inondation de l'Hers Mort et du Girou.

Voir ci-après extrait de la carte d'aléas du PPR Hers-Mort-Aval approuvé le 9 novembre 2007, sur la commune de Saint-Sauveur.



3. Caractéristiques de l'activité agricole

3.1 Evolution de l'activité sur les 30 dernières années

Les données présentées ci-après sont celles du recensement général agricole qui est effectué tous les 10 ans environ. Elles permettent à partir de quelques indicateurs de voir les tendances d'évolution de l'activité sur une longue période.

Nota : les données du RGA correspondent aux données des exploitations qui ont leur siège sur la commune. Elles diffèrent des données du RGA qui correspondent aux données des exploitations qui cultivent des surfaces sur le territoire communal.

Depuis 1988, le nombre d'exploitations dont le siège est situé sur la commune a fortement chuté. Les productions ont évolué : disparition de l'élevage.

Il convient de relativiser ces données, qui ne sont pas spécifiques à la commune de Saint-Sauveur mais plutôt le reflet des évolutions que l'agriculture a connu au cours des précédentes décennies : baisse générale du nombre d'exploitations, augmentation de la taille moyenne de la SAU, fort recul de l'élevage (crises sanitaires successives, ...).

Evolution de l'activité sur les trente dernières années, de 1988 à 2020 :

Source : RGA.

Principales données du RGA	1988	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations agricoles	18	9	7	4
SAU (en ha)	360	413	315	98
Emplois (en UTA)	19	12	6	2
Cheptel (en UGB : (Unité Gros Bétail)	85	37	27	3
PBS Production Brute Standard ² (en €)	Non disponible	440 594	250 318	59 000

² La Production brute standard décrit un potentiel de production des exploitations. Les surfaces de culture et les cheptels de chaque exploitation sont valorisés selon des coefficients. Ces coefficients de PBS ne constituent pas des résultats économiques observés. Ils doivent être considérés comme des ordres de grandeur définissant un potentiel de production de l'exploitation par hectare ou par tête d'animaux présents hors toute aide. A partir du total des PBS de toutes ses productions végétales et animales, une exploitation agricole est classée dans une classe de dimension économique des exploitations (Cdex). On distingue 3 grandes classes : petites exploitations : 0 à 25 000 euros de PBS, moyennes exploitations : 25 000 à 100 000 euros de PBS, grandes exploitations : plus de 100 000 euros de PBS.

3.2 L'activité agricole en 2024

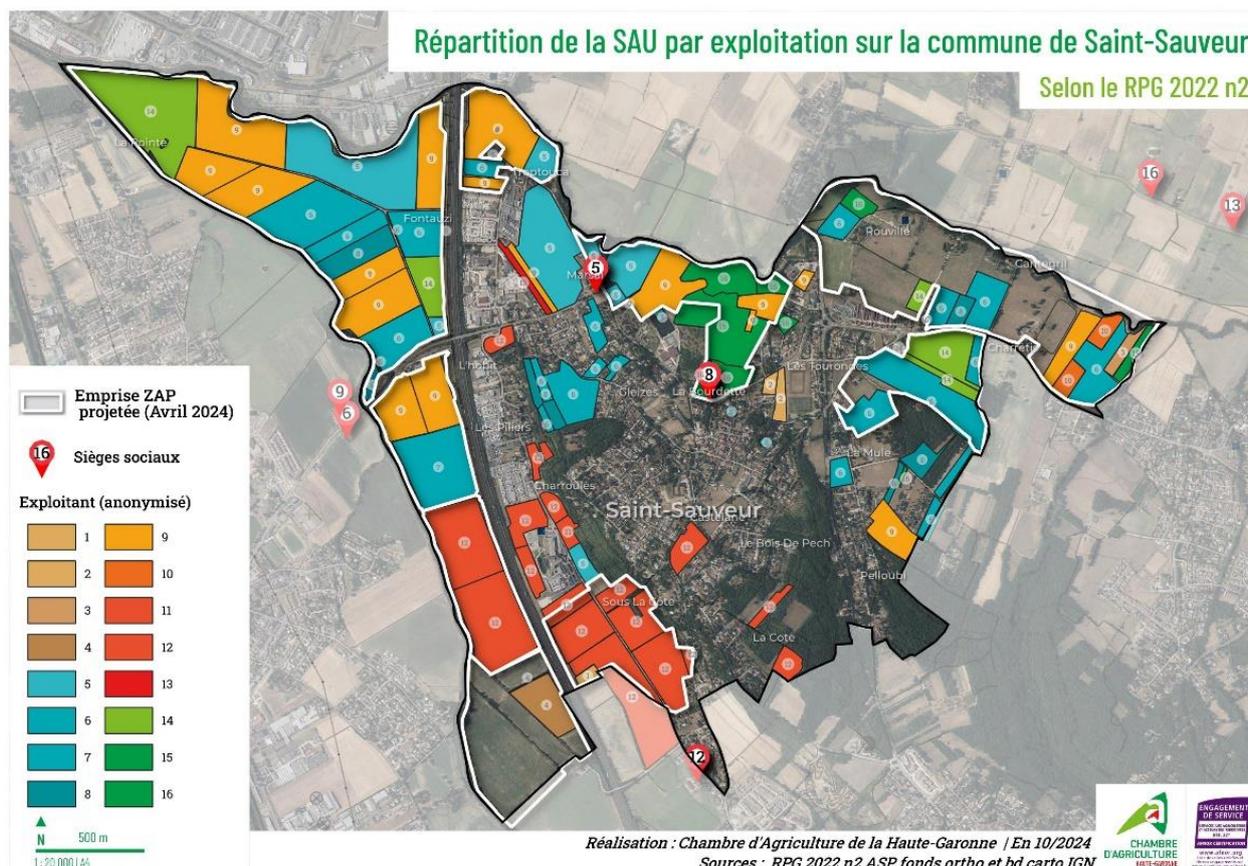
Répartition de la SAU par exploitation

Près de **310 ha** sont valorisés par l'agriculture : surfaces déclarées à la PAC en 2022.

Ces surfaces sont cultivées par **16 exploitations différentes** dont 2 seulement ont leur siège d'exploitation implanté sur la commune.

La SAU totale de ces 16 exploitation (localisées sur la commune et hors commune est de 1 778 ha, soit une SAU moyenne par exploitation de 111 ha)

La majorité sont des exploitations dites professionnelles (exploitations dont la taille permet de dégager un résultat économique).



Potentiel agronomique des terres

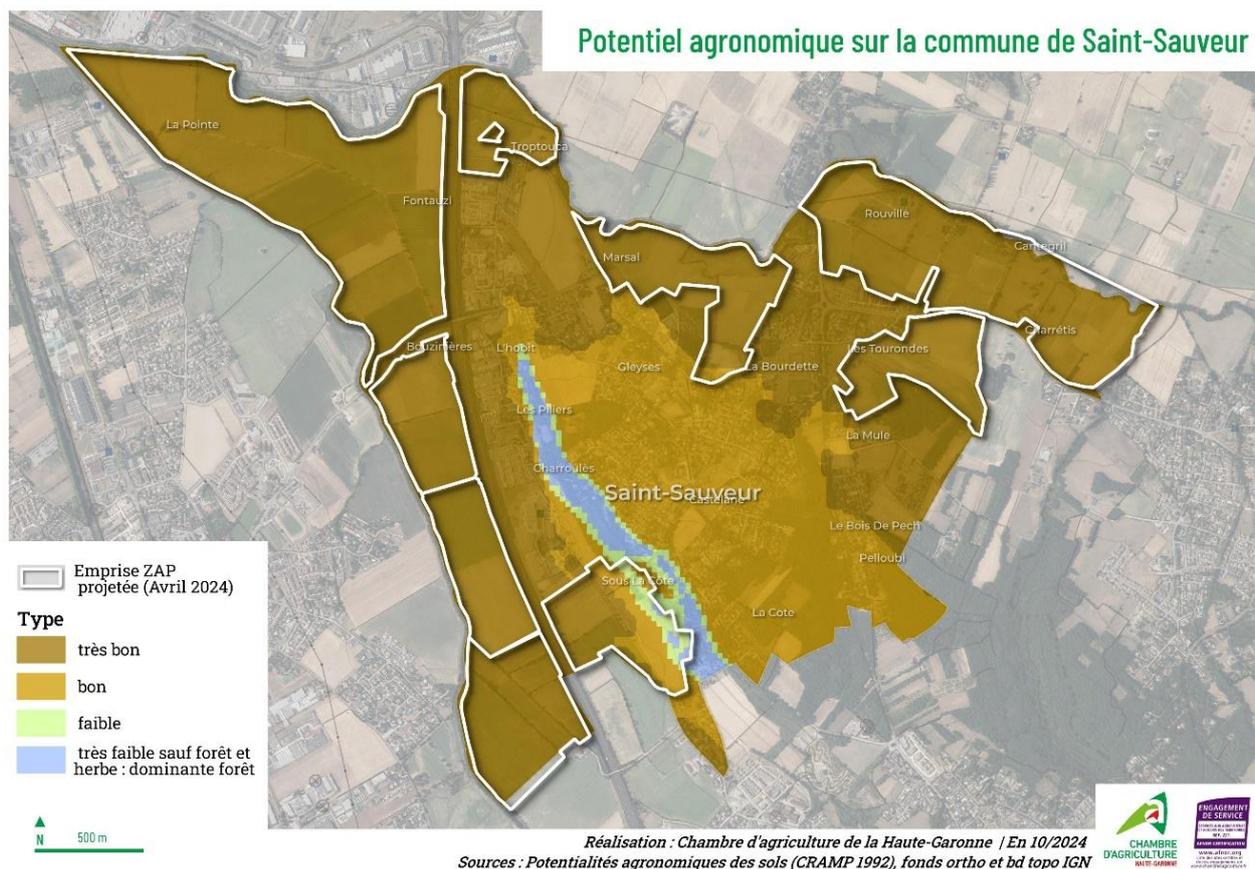
Le potentiel agronomique des terres est déterminé par les caractéristiques physiques et chimiques (géologique lithologie, pédologie, hydrologie), l'environnement naturel : relief et climat et l'intervention humaine : travail du sol, amendement, irrigation, drainage.

Le département de la Haute-Garonne dispose d'une cartographie du potentiel agronomique des sols réalisée en 2010 lors de l'élaboration de la « Charte Agriculture Urbanisme et Territoire de la Haute-Garonne ». Cette cartographie, à l'échelle 1/50 000^{ème}, a été établie à partir de la carte des « Potentialités Agronomiques de la Région Midi-Pyrénées » réalisée par la Chambre Régionale d'agriculture Midi-Pyrénées (CRAMP), et à laquelle ont été ajoutés les données sur les pentes, l'altitude et le potentiel irrigable

Le potentiel agronomique au 1/50 000^{ème}, distingue 7 catégories de potentiel agronomique : de "très faible" à "très bonne", en intégrant les secteurs de prairies et de boisements.

Les terres bénéficiant d'un potentiel agronomique élevé permettent la diversification des productions et des rendements améliorés, même si les sols avec une valeur agronomique plus faible ne sont pas sans intérêt pour l'agriculture, certaines productions peuvent être développées sur les sols moins riches.

Sur la commune de Saint-Sauveur, **90 %** des surfaces agricoles ont un **très bon potentiel agronomique**. La majorité des surfaces sont planes et faciles à travailler.



Irrigation agricole

La quasi-totalité des **surfaces** sont **potentiellement irrigables**, grâce à la ressource de l'Hers Mort et du Girou. 14 points de pompage d'irrigation agricole sont localisés sur la commune (source DDT).

Afin d'évaluer les surfaces irrigables sur la commune, une zone tampon a été délimitée autour des points de pompage de pompage d'irrigation agricole d'un rayon de :

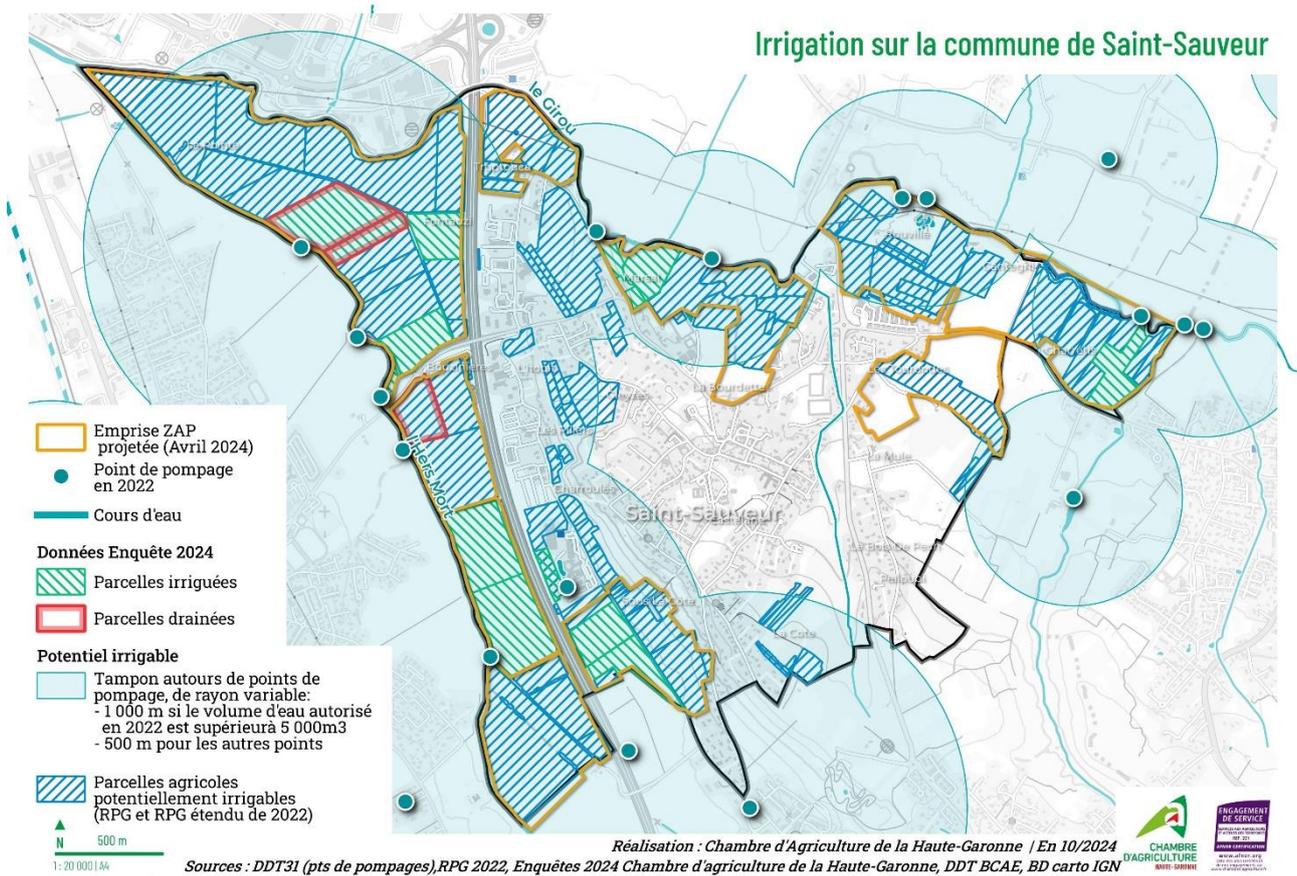
- 1 000 m autour des points de pompage dont le volume d'eau autorisé en 2022 était supérieur à 5 000 m³,
- 500 m autour des autres points de pompage dont le volume est inférieur à 5 000 m³ ou non connu.

Cette méthode d'évaluation « à dire d'expert » ne prétend pas à l'exhaustivité.

Une parcelle est considérée comme irrigable dès lors qu'elle peut avoir accès à un point de pompage. Cela ne signifie pas qu'elle soit systématiquement irriguée.

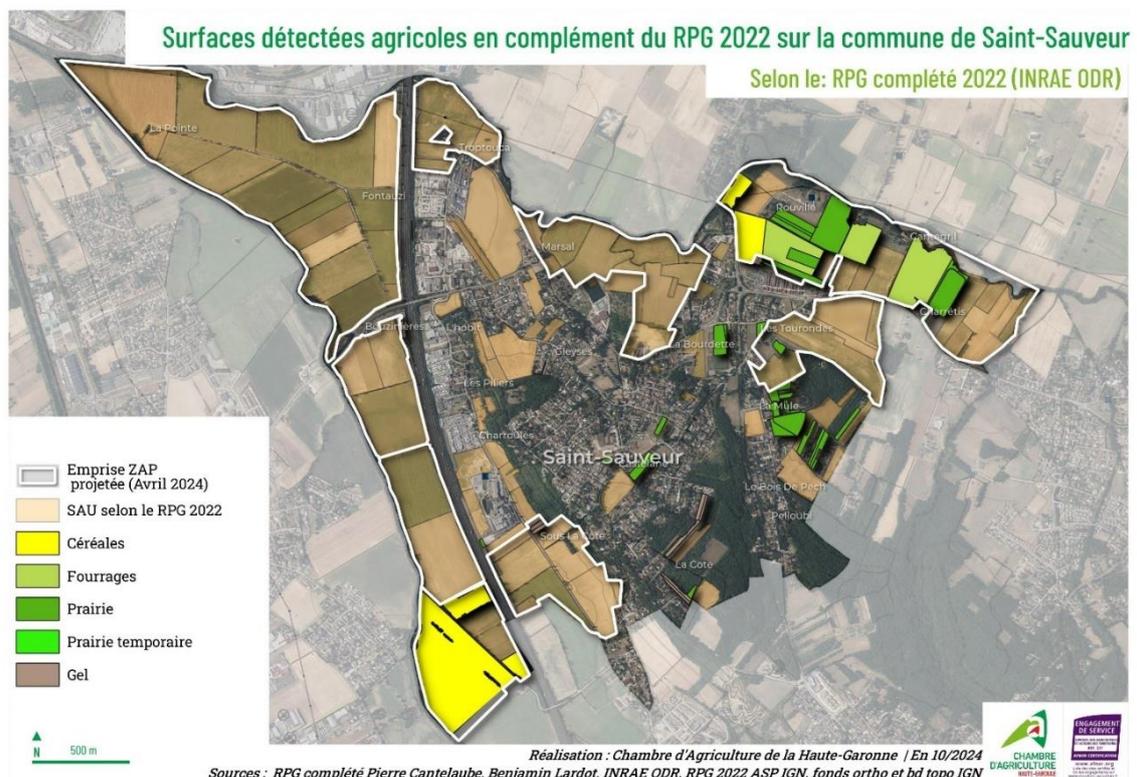
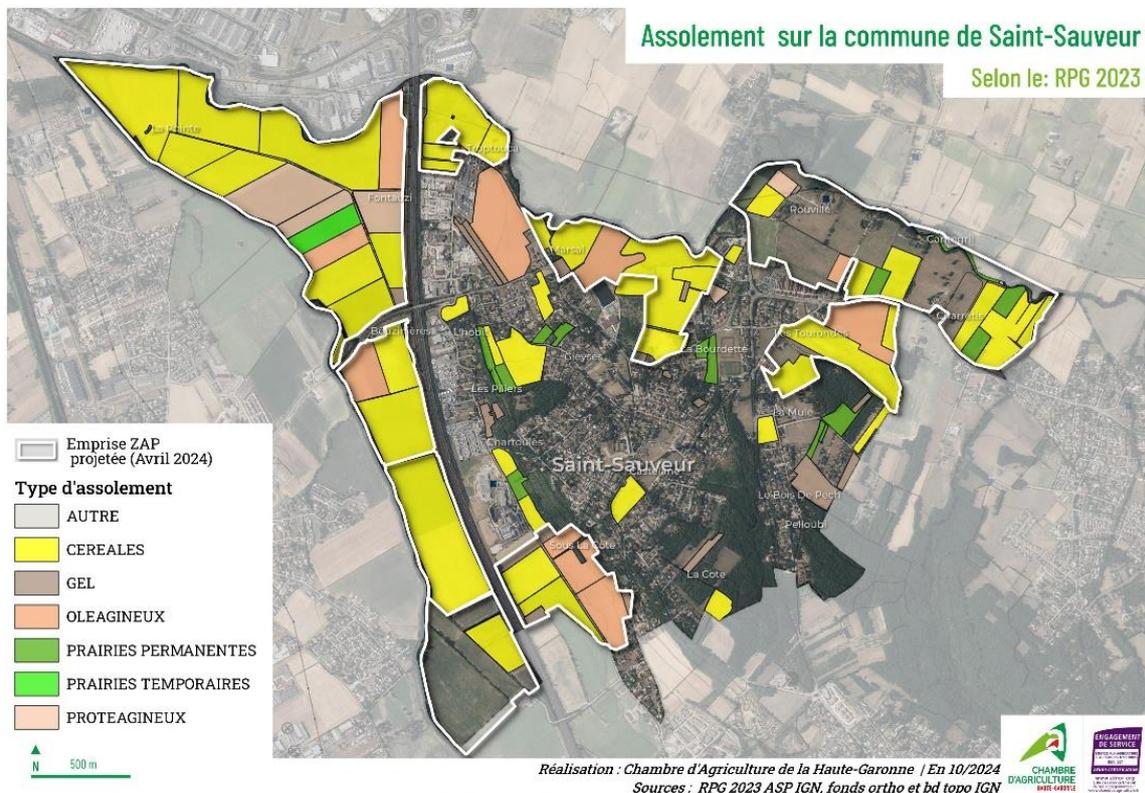
Dans un contexte de réchauffement climatique et de transition agricole, l'accès à l'irrigation constitue un atout important pour l'exploitation agricole. La possibilité d'irriguer améliore le potentiel agronomique de la parcelle, permet une plus large diversification des cultures et la possibilité de cultures à forte valeur ajoutée (semences, ...), et permet d'améliorer les rendements et les revenus des agriculteurs.

La carte ci-dessous permet de visualiser les points de pompage d'irrigation agricole, les zones tampons autour de ces points, ainsi que les parcelles irrigables et les parcelles qui étaient irriguées en 2022 (65 ha).



Productions agricoles : assolement

D'après les données d'assolement du Registre parcellaire Graphique (RPG), complétées par les données de l'Observatoire du Développement Rural (ODR) de l'INRAE³, Les productions principales sont les grandes cultures : céréales et oléo protéagineux (COP), et quelques surfaces en herbe (prairies permanentes et temporaires).



³ L'Observatoire du Développement Rural est un système d'information multi-partenarial, où sont mis en commun des données, des méthodes et des outils se rapportant aux systèmes et politiques agricoles, et plus généralement, au développement rural.
Création d'une ZAP sur la commune de Saint-Sauveur – Rapport de Présentation – Décembre 2024

Signes officiels de la qualité et de l'origine (SIQO)

Les SIQO certifient l'exigence et le savoir-faire des producteurs. Ils garantissent aux consommateurs des produits de qualité, répondant à des conditions précises, et régulièrement contrôlés.

La possibilité pour les exploitants agricoles de commercialiser leur production sous signe officiel de la qualité permet une meilleure valorisation économique.

Le territoire est couvert par **plusieurs signes officiels de qualité** :

Identification Géographique Protégée :



- L'IGP « Comté Tolosan », ensemble du territoire,
- L'IGP « Canard à foie gras du Sud-Ouest », ensemble du territoire,
- L'IGP « Porc du Sud-Ouest », ensemble du territoire,
- L'IGP « Jambon de Bayonne », ensemble du territoire.

Actuellement aucun exploitant n'a de production correspondant à une IGP dont la commune fait partie.

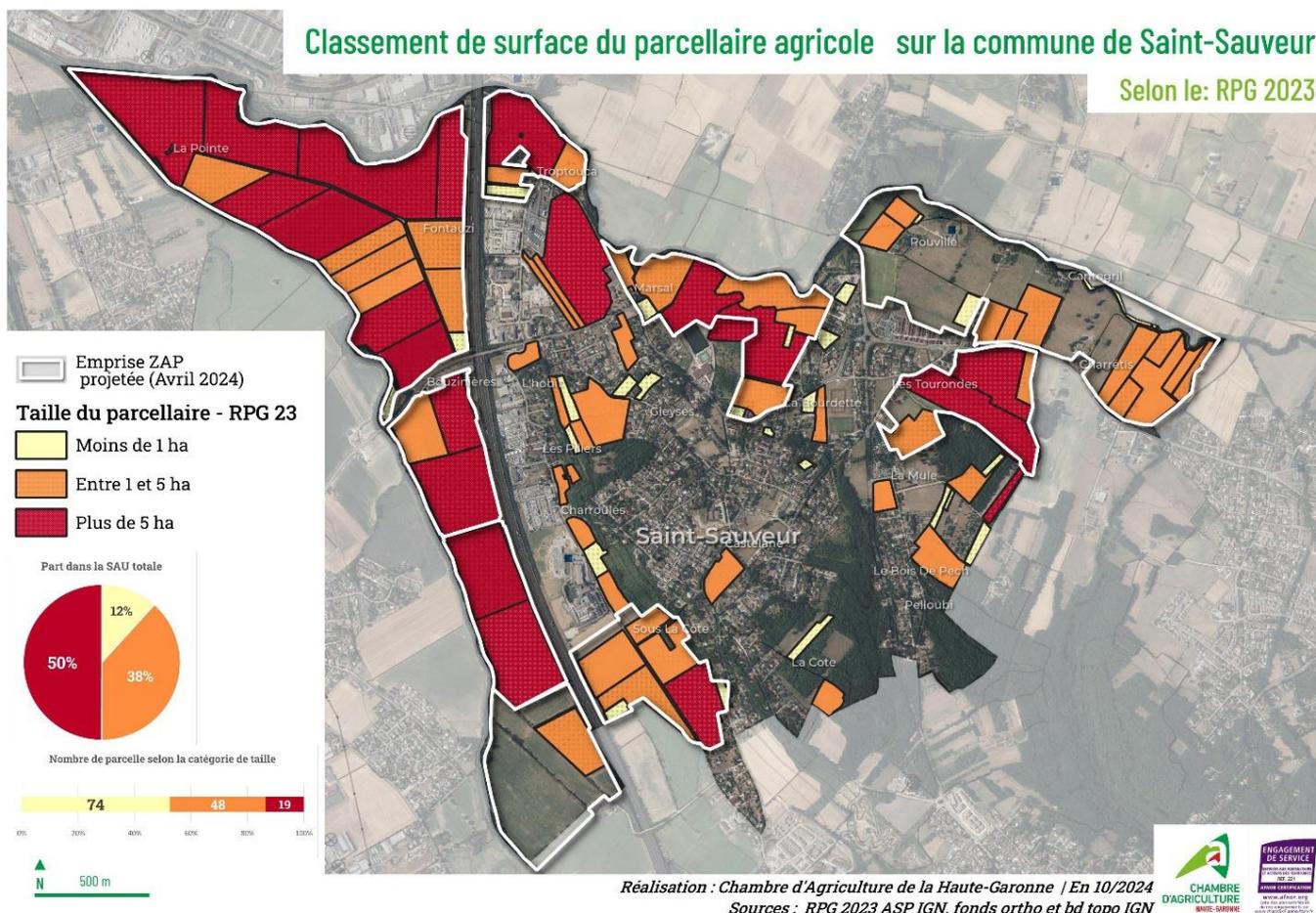
3.3 Caractéristiques du foncier agricole

Un parcellaire plutôt bien structuré :

Les parcelles culturales sont indépendantes des parcelles cadastrales. Elles correspondent aux parcelles qui sont déclarées à la PAC.

Le parcellaire agricole est constitué de parcelles de taille moyenne (entre 1 et 5 ha) et grande (> à 5 ha) ; ces surfaces sont adaptées aux productions en grandes cultures.

Les parcelles supérieures à 1 ha représentent près de 90 % des surfaces agricoles, plus 50 % d'entre elles ont une superficie supérieure à 5 ha.



Un marché des terres agricoles sous tension :

Le ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire publie chaque année un barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles, établi par petite région agricole sur la base des prix pratiqués lors des transactions.

La commune de Saint-Sauveur fait partie de la petite région agricole du Lauragais.

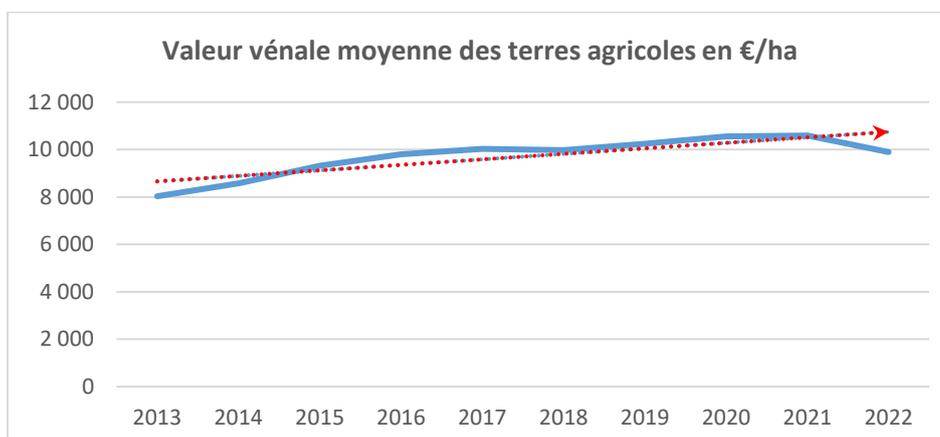
Au cours des 10 dernières années la valeur moyenne des terres agricoles est en progression régulière, malgré de légères inflexions sur certaines années.

La hausse du prix des terres génère une tension du marché et rend plus difficile l'accès au foncier pour les agriculteurs.

Evolution du prix des terres agricoles de 2013 à 2022

Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles de plus de 70 ares, libres à la vente

Petites Régions Agricoles	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lauragais (prix €/ha)	8 030	8 580	9 320	9 800	10 030	9 970	10 240	10 550	10 590	9 900



Source : ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire

4. Le projet de ZAP

4.1 Le projet municipal

Soucieuse de préserver l'outil de production des agriculteurs sur le long terme et permettre le renouvellement des générations et le maintien de l'activité agricole sur son territoire, la municipalité a décidé de créer une zone agricole protégée sur les secteurs à forts enjeux agricoles (bon potentiel agronomique, accès à l'irrigation, ...).

Cette volonté de préservation répond également à une préoccupation d'aménagement du territoire et de développement durable, il s'agit d'assurer un équilibre entre espace urbain et espace agricole.

Les secteurs qui constituent le périmètre du projet de ZAP sont aujourd'hui classés en zone agricole, pour la quasi-totalité, et en zone naturelle dans le PLU en vigueur, ne sont pas menacés de disparition à court terme. Cependant, la situation de la commune dans l'aire urbaine de Toulouse, le long de l'axe de l'autoroute A 62 et à proximité immédiate de la zone d'activité Eurocentre, renforce son attractivité. À moyen ou plus long terme les terres agricoles pourraient disparaître au profit d'aménagements divers : infrastructures, équipements de loisirs ou sportifs, etc....

La ZAP en préservant la vocation agricole des terres, permet à l'activité agricole de se maintenir et de se renouveler.

4.2 Contexte réglementaire

Le SCOT du Nord Toulousain

Le projet de ZAP répond aux orientations du SCOT du Nord Toulousain en vigueur, en matière de préservation des espaces agricoles.

Ci-dessous extrait du PADD du SCOT du Nord Toulousain.

OBJECTIFS DU SCOT NORD TOULOUSAIN

- Garantir la disponibilité du foncier en pérennisant le plus possible l'usage agricole des sols,
- Tendre vers une réduction de moitié des consommations d'espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines,
- Définir des règles communes en matière de maîtrise de l'urbanisation.

OBJECTIFS DU SCOT NORD TOULOUSAIN

- Définir et protéger les espaces à vocation agricole affirmée à long terme,
- Appuyer la mise en place d'une politique de protection et de maîtrise foncière des zones agricoles, particulièrement de l'agriculture périurbaine,
- Limiter les diverses transformations d'usage de terres agricoles et préserver les fonctionnalités des espaces (continuité du parcellaire, limitation des conflits d'usage avec l'urbanisation)
- Favoriser les procédures de signe officiel de qualité (AOC, l'agriculture biologique...).

Le PLU

Les surfaces comprises dans le périmètre du projet de ZAP doivent être classées en zone agricole ou naturelle du PLU en vigueur.

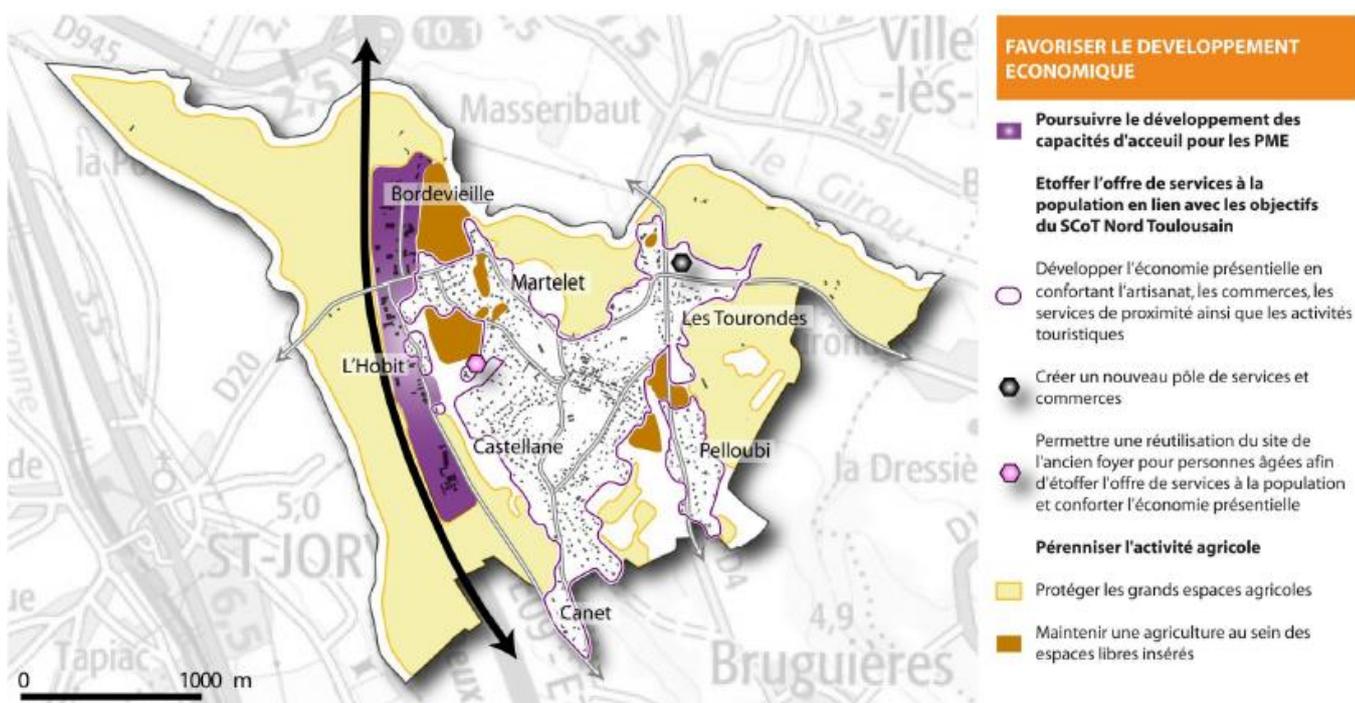
La ZAP ne crée pas de règlement supplémentaire ; c'est le règlement de la zone agricole ou naturelle qui s'applique aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le projet de ZAP est également en accord avec les orientations du PADD du PLU en vigueur.

Voir ci-après extrait du PADD du PLU.

Objectif 3 : Pérenniser l'activité agricole

- **Préserver les surfaces occupées par l'agriculture nécessaires à la pérennité et la viabilité des exploitations agricoles en :**
 - ⇒ protégeant la majorité des grands espaces agricoles
 - ⇒ maintenant une activité agricole au sein de certains espaces libres insérés dans le maillage urbain
- **Protéger les sièges d'exploitation pérennes et leurs sites d'activités.**
- **Permettre l'extension et la création de locaux agricoles nécessaires à l'activité.**



Le périmètre de la ZAP, lorsque celle-ci sera créée, sera annexé au PLU au titre des servitudes d'utilité publique (code A9).

Ci-après, extrait du site « Géoportail de l'urbanisme ».

Numérisation des servitudes d'utilité publique

SERVITUDES DE TYPE A9

ZONES AGRICOLES PROTÉGÉES

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre 1er dans les rubriques :

- I – Servitudes relatives à la conservation du patrimoine
 - A – Patrimoine naturel
 - e) Zones agricoles protégées

4.3 La concertation

Une démarche de concertation avec les propriétaires et exploitants inclus dans le périmètre d'étude, ainsi qu'avec les partenaires a été menée par la commune.

Les modalités de concertations ont été les suivantes :

- Courrier d'information adressé à l'ensemble des propriétaires et exploitants agricoles compris dans le périmètre d'étude initial. (Voir en annexe : flyer d'information joint au courrier).
- Réunion d'information et de concertation (le 19 juin 2024) à laquelle ont été invités les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles inclus dans le périmètre d'étude, les partenaires concernés par le projet de ZAP :
 - o Collectivités locales : Conseil Régional, Conseil Départemental, Intercommunalités, SCOT, communes voisines,
 - o Services de l'Etat : DDT et DRAAF,
 - o Partenaires agricoles : Syndicats agricoles, INAO, SAFER.
- Information sur le site internet de la Mairie, avec possibilité de formuler des observations écrites par courrier ou via une adresse mail dédiée, de juin à septembre 2024.

À l'issue de cette phase de concertation, cinq propriétaires ont formulé des demandes écrites mentionnant leur souhait de ne pas être intégrés dans le périmètre du projet de ZAP et faisant part de leur réticence au projet de ZAP.

Ces demandes ont été analysées par la commission municipale en charge du suivi du dossier. La commission a pris en compte pour partie les requêtes formulées par écrit, plusieurs parcelles ont été retirées du périmètre d'étude et certaines ont été maintenues pour conserver la cohérence du périmètre et compte tenu de leur enjeu de préservation.

Une vérification a également été effectuée, pour s'assurer que le projet de périmètre de ZAP ne comprenait pas de parcelles classées en zones urbaine ou à urbaniser dans le PLU en vigueur.

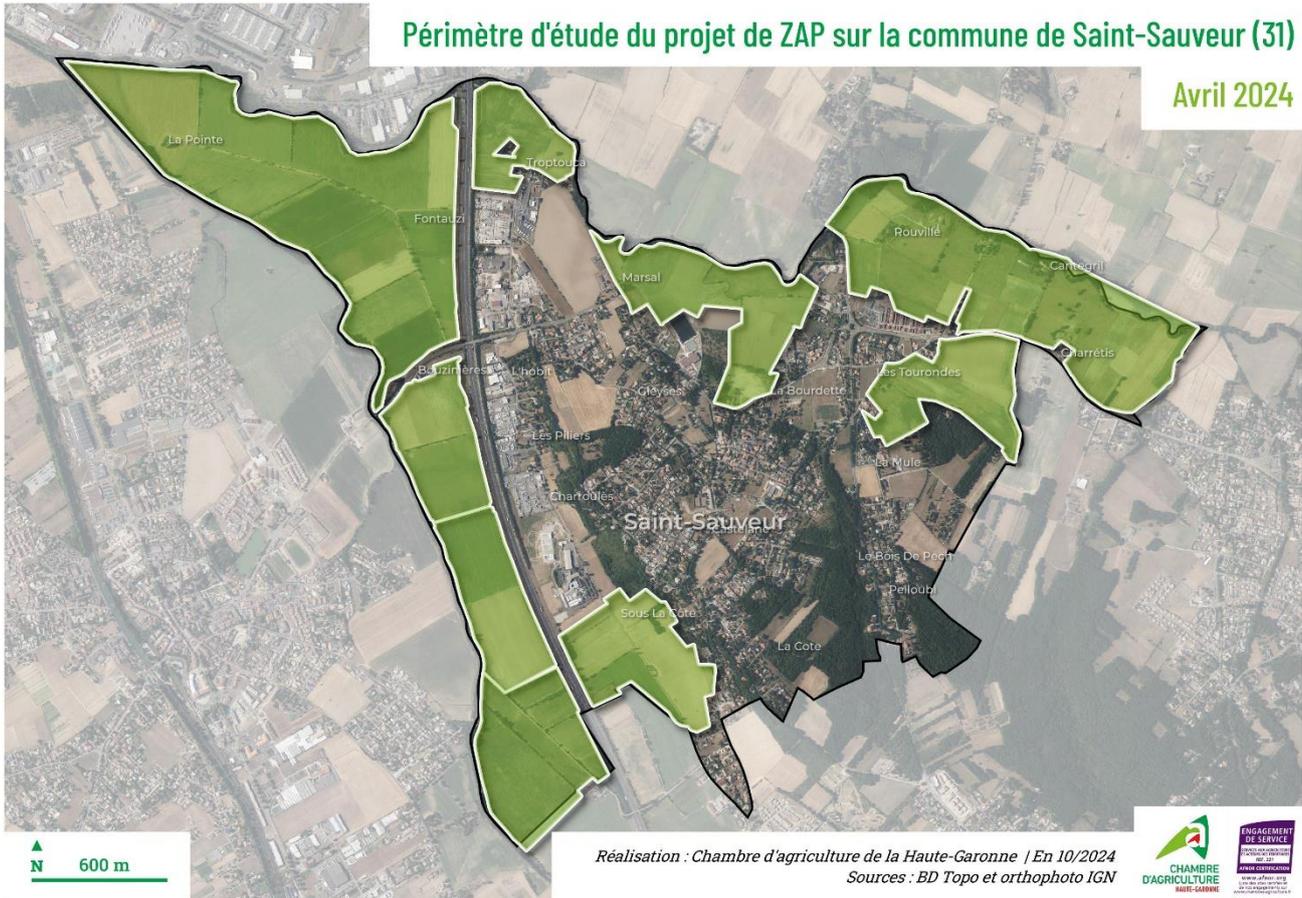
Le projet de périmètre de ZAP défini à l'issue de la concertation représente une superficie de 303 ha. Il a été réduit de 35 ha par rapport au périmètre d'étude initial (338 ha).

Voir cartes ci-après :

- *Périmètre d'étude initial du projet de ZAP (avril 2024)*
- *Périmètre du projet de ZAP proposé pour validation au Conseil municipal (octobre 2024), avant consultation des services concernés et enquête publique.*

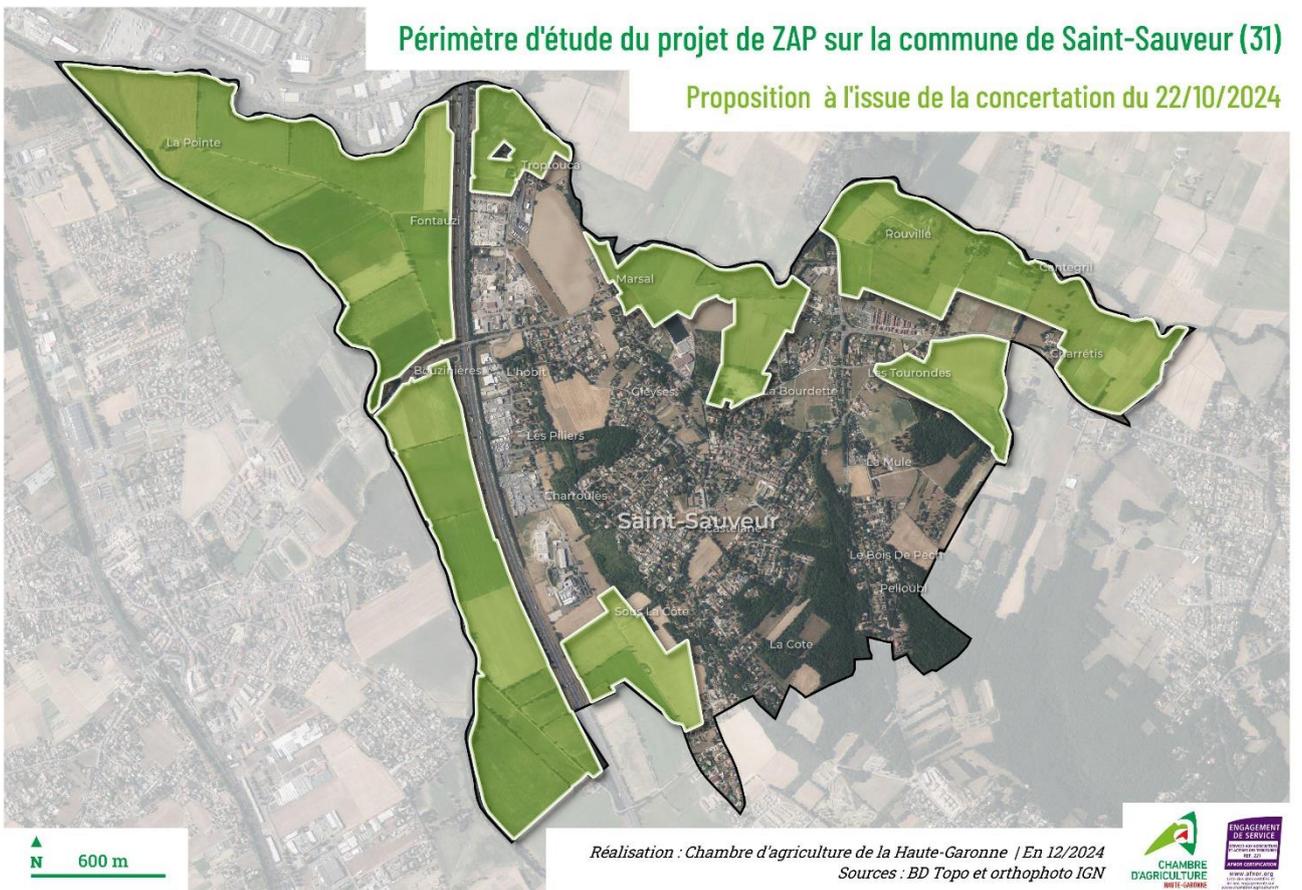
Périmètre d'étude du projet de ZAP sur la commune de Saint-Sauveur (31)

Avril 2024



Périmètre d'étude du projet de ZAP sur la commune de Saint-Sauveur (31)

Proposition à l'issue de la concertation du 22/10/2024



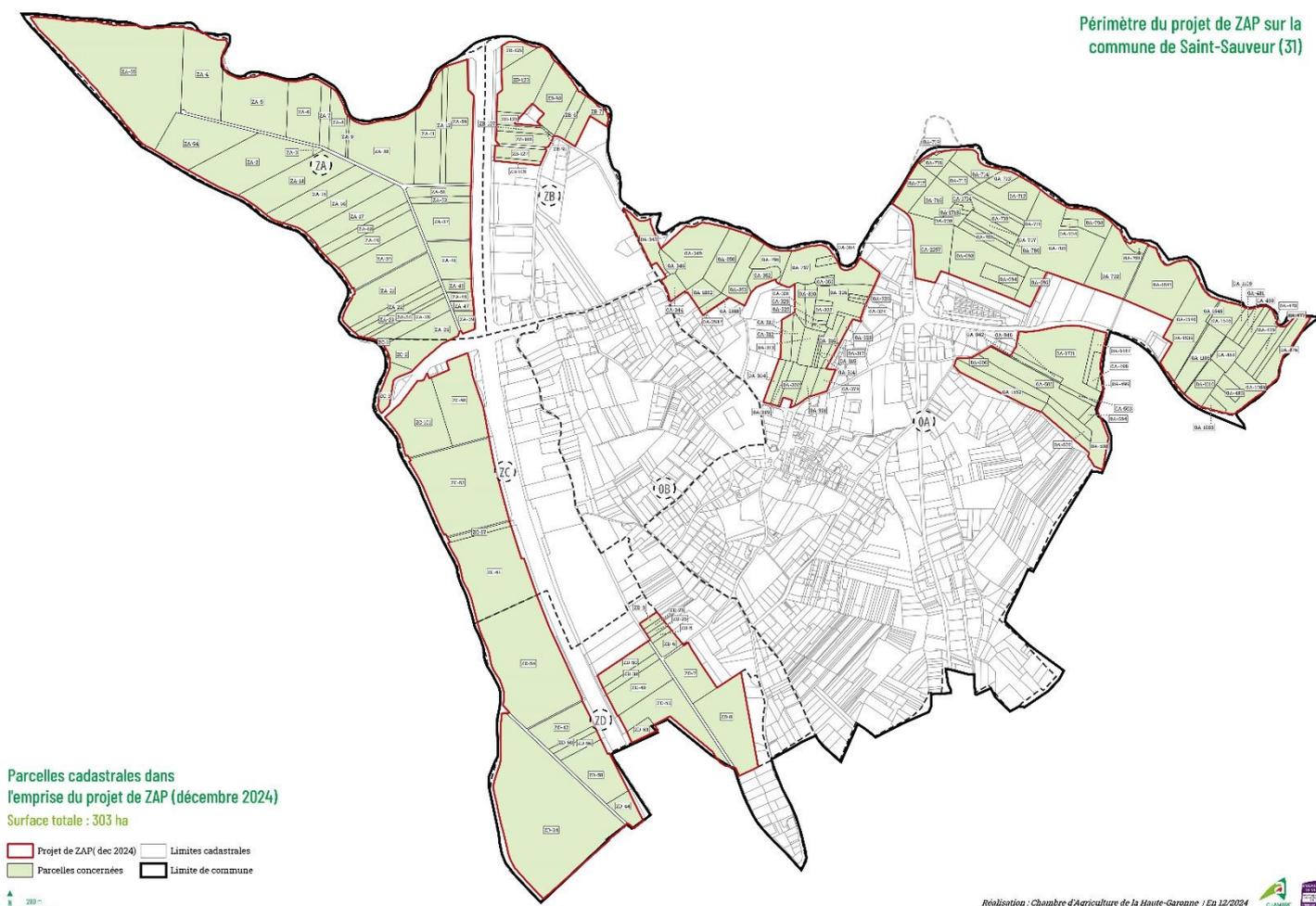
4.4 Le Projet de périmètre

Le projet de ZAP proposé pour validation au Conseil municipal, avant consultation des services concernés (CDOA, INAO, Chambre d'agriculture) et enquête publique qui interviendra en suivant, représente une superficie totale de 307 ha.

Il constitue un périmètre multisite composé de sept entités discontinues.

Le projet de périmètre de ZAP comprend :

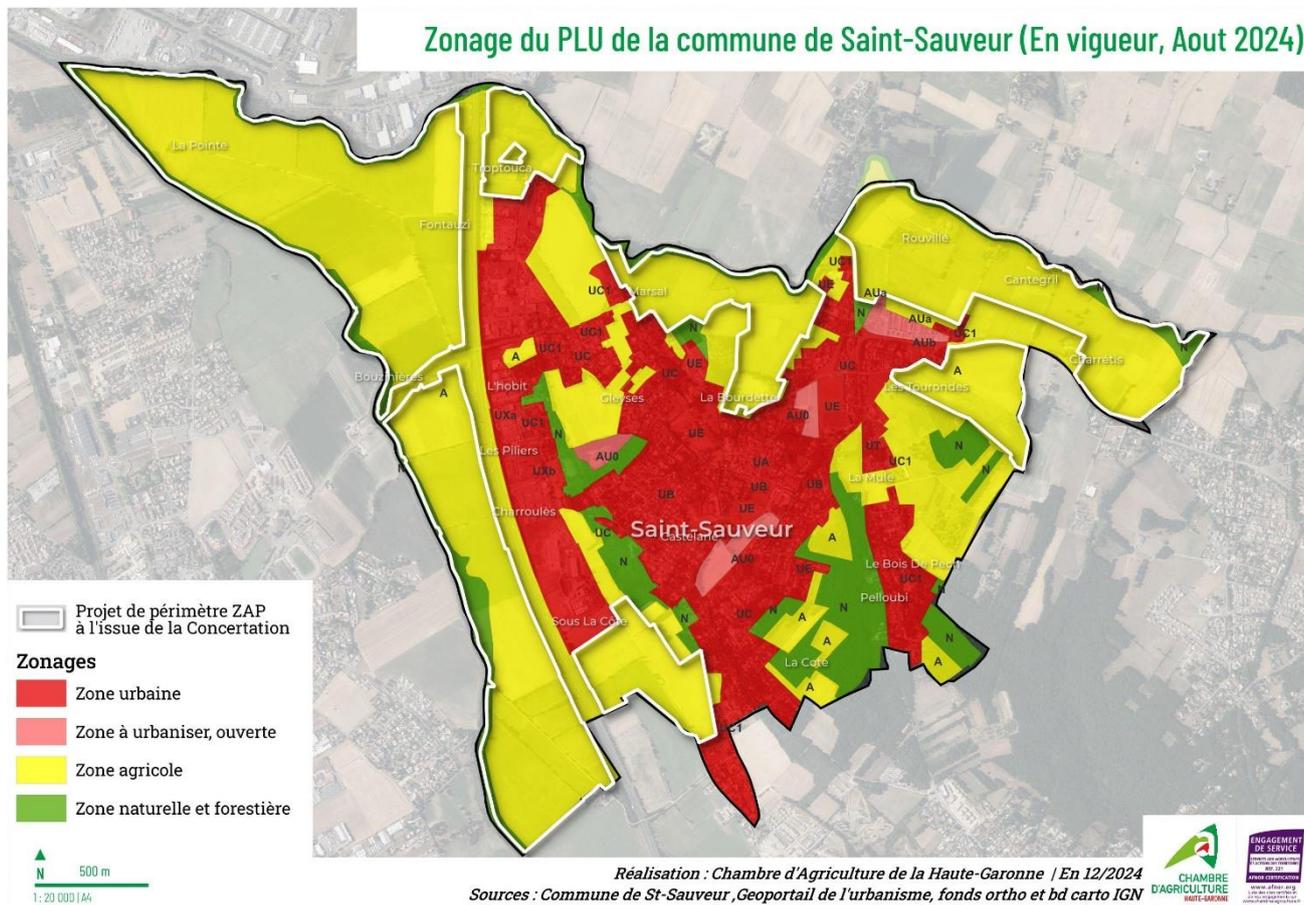
- La plaine agricole qui occupe l'ouest de la commune en vallée de l'Hers Mort et du Girou au nord,
- Les espaces agricoles formant des entités homogènes (continuité du parcellaire) au nord de la commune (vallée du Girou).



La totalité des surfaces sont classées en zone agricole ou naturelle dans le PLU en vigueur (octobre 2024).

Le PLU est en cours de révision, les espaces compris dans le périmètre du projet de ZAP devront également être classés en zone agricole ou naturelle dans le PLU révisé.

Ci-après, le repérage du projet de périmètre de ZAP sur le zonage du PLU en vigueur.



5. Annexes

Délibération du conseil municipal du 11 avril 2024 décidant le lancement de la procédure d'élaboration d'une ZAP.

Flyer info ZAP



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
ARRONDISSEMENT DE TOULOUSE

MAIRIE DE SAINT-SAUVEUR - 31790

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS SEANCE DU 11 AVRIL 2024

Date de la convocation
5 avril 2024

Nombre de Conseillers :
En exercice : 18
Présents : 14
Procurations : 1

2. Urbanisme 2.1 Documents d'urbanisme

Délibération 2024-03-11

L'an deux mille vingt-quatre, le 11 avril à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Sauveur dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Philippe PETIT, Maire.

Présents : Mmes DAILLUT Marina, DELPECH Estelle, BASLE Nathalie, ROQUES Sandrine, JOUCLA Valérie, MM. PETIT Philippe, FRANCOU Didier, BRACHET Philippe, CORACIN Olivier, LAPEYRE Bernard, BELLANCA Nicolas, TURLAN Arnaud, PICHON Géraud, CHANIER Cédric.

Absents : Mmes QUERCY Corinne, NOUYERS Catherine, M. IANNELLI Ermanno

Absents excusés : Mme DUFRENE Estelle

Pouvoirs : Mme DUFRENE Estelle à M. PICHON Géraud

Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, M CHANIER Cédric a été nommé secrétaire de séance.

LANCEMENT DE LA PROCEDURE D'ELABORATION D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE.

La municipalité souhaite protéger la zone agricole afin de pérenniser durablement le foncier des agriculteurs du territoire et également de lutter contre le mitage.

Le territoire communal est caractérisé par l'existence de vastes espaces agricoles qui, pour diverses raisons, tendent à se fragiliser, sous la pression croissante de l'urbanisation due à la proximité avec la Métropole Toulousaine.

Dans ce contexte, la municipalité souhaite affirmer sa volonté de pérenniser certaines zones agricoles en les protégeant par une servitude spécifique dénommée Zone Agricole Protégée (Z.A.P.).

La Z.A.P. permet de classer des terrains agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique et de leur qualité agronomique selon l'article L.112-2 du Code Rural.

La délimitation de la Z.A.P. nécessitera une analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement qui précisera les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur. L'analyse sera réalisée par la Chambre d'Agriculture en liaison avec la commune. Une large concertation avec les agriculteurs et les propriétaires et les partenaires concernés sera organisée.

Lorsque le projet de Z.A.P. sera délimité, le Conseil Municipal sera consulté afin de donner son accord sur la mise en place. Le dossier sera ensuite soumis à une enquête publique et le Conseil Municipal

sera à nouveau consulté pour accord. Enfin, Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne arrêtera et créera la Z.A.P.

A réception de cet arrêté, la servitude sera annexée au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La Z.A.P. n'imposera pas de cahier des charges. C'est le règlement du P.L.U. qui fera état de cette servitude et s'appliquera dans le périmètre de la Z.A.P.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité, décide :

- De confirmer l'intérêt général à préserver les zones agricoles,
- De décider de l'élaboration d'un dossier de proposition de Zone Agricole Protégée (Z.A.P.),
- D'autoriser M. le Maire à signer toutes les conventions et documents nécessaires aux études pour la création de ladite Z.A.P.,
- D'autoriser M. le Maire à demander des subventions dans le cadre de cette procédure.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Pour copie conforme,
Le Maire
Philippe PETIT

A blue circular official stamp is partially visible behind the signature. The signature is a stylized black ink mark.



Qu'est ce qu'une Zone Agricole Protégée : ZAP ?

La ZAP a été créée par la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999. Elle est régie par les articles L 112-2 et R 112-1-4 et suivants du code rural et de la pêche.

Objectifs de la ZAP

La ZAP permet de protéger des espaces agricoles menacés par l'étalement urbain et la rétention foncière et de pérenniser ainsi l'activité agricole.

Elle permet également de préserver des "zones agricoles présentant un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de leur situation géographique".

Elle peut accompagner ou être le support d'un projet agricole de territoire.

La ZAP est un outil au service des collectivités locales et de la profession agricole.

Qui décide de la création de la ZAP ?

La création de la ZAP peut être décidée par le Préfet, par une ou plusieurs communes, ou par un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) en charge du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Sont associés à la création de la ZAP :

- les Chambres d'agriculture,
- la CDOA (Commission Départementale d'Orientation Agricole),
- l'INAO (Institut National des Appellations d'Origine) si le périmètre est en zone AOC (Appellation d'Origine Contrôlée).

Le contenu du dossier de ZAP

Le dossier de projet de ZAP comprend :

- un rapport de présentation, "qui comprend une analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement et qui précise les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur",
- un plan de situation,
- un plan du périmètre de la ZAP.

Les effets de la ZAP

La délimitation de la ZAP est annexée au PLU (Plan Local d'Urbanisme) au titre des servitudes d'utilité publique (reconnaissance de l'utilité publique de l'espace agricole).

Les espaces agricoles compris dans la ZAP conservent une vocation agricole dans le temps, au fur et à mesure de l'évolution du document d'urbanisme local.

La ZAP ne crée pas de règlement spécifique, les espaces compris dans le périmètre de la ZAP restent en zone agricole du PLU.

Les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises :

- au règlement de la zone agricole.
- à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la CDOA.

La modification ou l'annulation d'une ZAP relèvent d'une décision motivée du Préfet, après avis de la CDOA.

La ZAP n'interdit pas le changement de destination définitif du sol reconnu d'utilité publique. (ex : projet intérêt général : infrastructure,...).

Le classement en ZAP n'ouvre pas droit à une indemnisation au profit des propriétaires des terrains classés.

Infos pratiques

Service Urbanisme Foncier

Tel : 05 61 10 43 01

32 rue de Lisieux - CS 90105 - 31026 Toulouse cedex 3

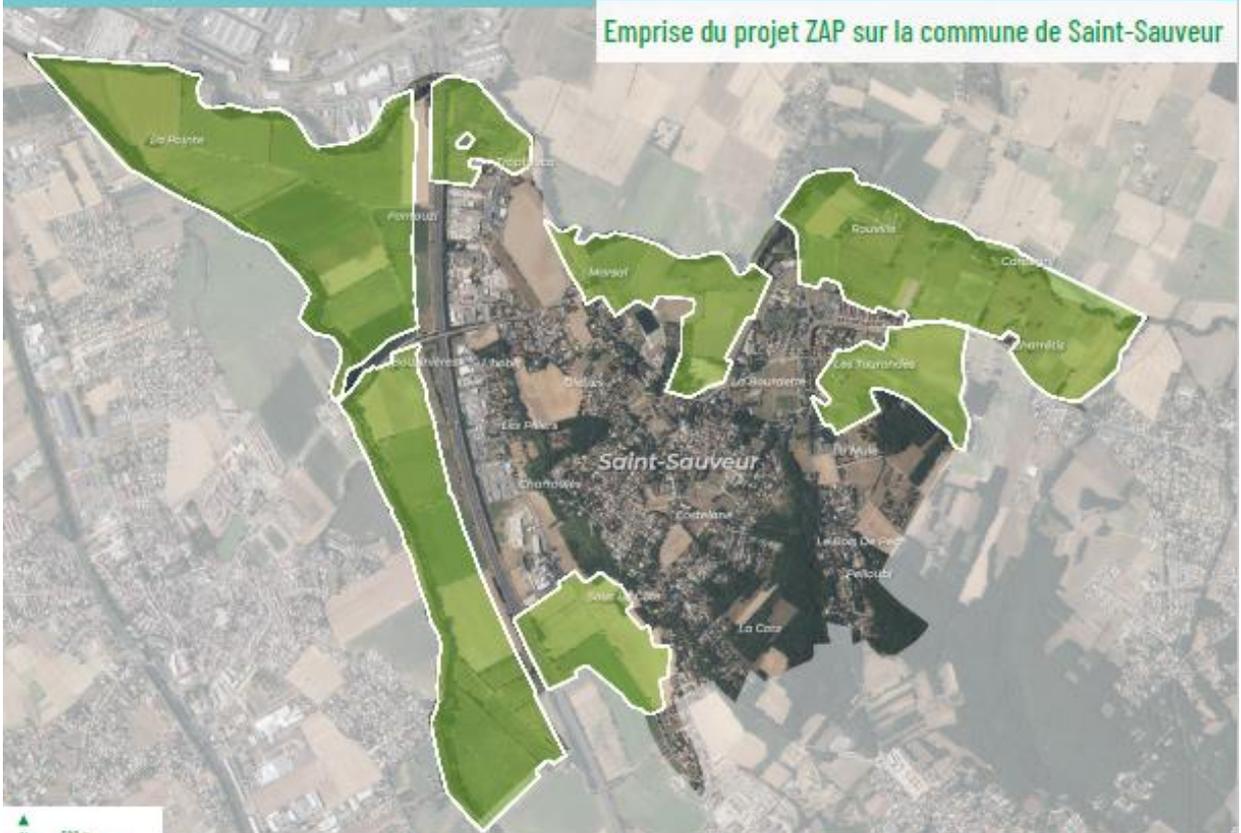
Mai 2024

www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr





Localisation du projet de ZAP sur le territoire de Saint-Sauveur



Emprise du projet ZAP sur la commune de Saint-Sauveur

Réalisation : Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne | En 05/2024 | Sources : Commune de St-Sauveur, Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne, IGN

www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr





**CHAMBRE
D'AGRICULTURE**
HAUTE-GARONNE



Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne

Mme. Jacqueline BESSETTES

Responsable du service Urbanisme - Foncier

jacqueline.besettes@haute-garonne.chambagri.fr

Tél.: 05 61 10 42 69 Mobile: 06 86 88 82 03

Mairie de Saint Sauveur

M. Philippe PETIT

Maire de Saint Sauveur

philippe.petit@ville-saint-sauveur.fr

Tél. : 05 34 27 31 68