

à



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur

DOSSIER D'ARRET

1_RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.3_ Justification des choix incluant l'évaluation environnementale

ARRÊTÉ LE 27/03/2025

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 27/03/2025

SOMMAIRE

Partie 0_ Guide de lecture de l'évaluation environnementale	5
1_ CONTEXTE ET DÉMARCHE	6
2_ REPÉRER L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU	13
3_ SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	14
Partie 1_Les choix retenus pour établir le PADD	17
1_ LA MÉTHODE	18
1.1. Rappel réglementaire	18
1.2. Un dessein mené sur la base des enjeux et constat du diagnostic territorial et environnemental	19
1.3. Concerner avec les acteurs pour appréhender le PADD	20
1.4. Le diagnostic du territoire et ses principaux enjeux	23
2_ LES ORIENTATIONS ET CHOIX RETENUS	35
2.1. Une stratégie territoriale pour l'horizon 2035	35
2.2. Le scénario de développement démographique et de logements	37
2.3. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	51
2.4. Les orientations générales	52
3_ LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET	56
3.1. La traduction réglementaire du PLU	56
Partie 2_ Densification des espaces bâtis et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers passée	62
1_ ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE	63
1.1. Le cadre législatif	63
1.3. Une analyse de la consommation d'espace mise à jour	63
2_ ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	69
2.1. Identification des espaces résiduels dans le tissu urbain	69
2.1. Estimation du nombre de logements possible au sein du tissu urbanisé	75
Partie 3_Les choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de programmation	77
1_ LES OAP SECTORIELLES	78
1.1. Des secteurs pour enclencher le renouvellement urbain	78
1.2. Des orientations définies par des projets qualitatifs	80
2_ FOCUS SUR LES OAP ET JUSTIFICATIONS INDIVIDUELLES	81
2.1. Secteur Rue des Peluts-Parc du village	81
2.2. Secteur École privée	82
2.3. Secteur Place de la mairie	84
2.4. Secteur de la Palanquette	85
2.5. Secteur Castellane	86
3_ LES OAP THÉMATIQUES	87
3.1. L'OAP Densification	87
3.2. L'OAP Mobilités actives	89
3.3. L'OAP Nature en ville	90

Partie 4	_Les choix retenus pour établir le règlement	92
1_	LA MÉTHODE GÉNÉRALE	93
1.1.	Le règlement comme outil d'urbanisme	93
2_	LES DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES	93
2.1.	La mixité sociale et fonctionnelle	93
2.2.	La qualité architecturale, paysagère et environnementale des habitations	94
2.3.	Les conditions de desserte des terrains par la voirie	105
2.4.	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	106
3_	LES ZONES URBAINES	107
3.1.	Méthode de délimitation des zones urbaines	107
3.2.	Objectifs poursuivis par sous-secteur	109
3.3.	Réglementation par sous-secteur	112
4_	LES ZONES À URBANISER	126
4.1.	Généralités	126
4.2.	La zone AU	127
5_	LES ZONES AGRICOLES	129
5.1.	Généralités	129
5.2.	Les justifications des dispositions réglementaires associées	131
6_	LES ZONES NATURELLES	135
6.1.	Généralités	134
6.2.	Les justifications des dispositions réglementaires associées	137
7_	LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	140
7.1.	Des dispositions concernant le patrimoine et les paysages	140
7.2.	Des dispositions concernant la trame verte et bleue	141
7.3.	Des dispositions concernant des déplacements	142
7.4.	Des dispositions relatives à des projets d'aménagement	144
8_	LE PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACES	146
8.1.	La consommation passée	146
8.2.	La consommation future	147
8.3.	Les surfaces du projet communal	150
Partie 5	_Évaluation environnementale	151
1_	UNE DÉMARCHE ERC D'ENVERGURE	152
1.1.	Rappel de la démarche ERC	152
1.2.	Un PLU engagé qui fait le choix de la résilience écologique et climatique	153
1.3.	Une approche transversale et thématique	157
2_	LES INCIDENCES DU PROJET	160
3_	LES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000	190
4_	COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	193
4.1.	Le SCOT du Nord Toulousain	193
4.2.	Le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Frontonnais	197
4.3.	Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Frontonnais	199
5_	LES INDICATEURS DE SUIVI	201

Le Rapport de Justification est un outil réglementaire permettant de mettre en perspective le déroulement de la procédure d'élaboration du PLU et de renvoyer chaque étape, chaque tracé, chaque image et chaque donnée à la cohérence générale du PADD et des lignes directrices qui le composent, tant législatives que territoriales.

Le PLU reflète un ensemble d'acteurs et de réalités avec ses spécificités et ses volontés politiques. Le présent document est là pour décortiquer les pièces réglementaires du PLU afin de comprendre les concordances et choix opérés, tout en détaillant les particularismes rencontrés.

Ce rapport a également pour objectif de venir à la rencontre des questionnements futurs, qui auront été, tant que possible, anticipés dans les lignes qui suivront.



Partie 0

Guide de lecture de l'évaluation environnementale

1_ CONTEXTE ET DÉMARCHE

Rappel de la composition du PLU et du rôle des différentes pièces et des points de vigilance :

ici!



Pièce 1: Le rapport de présentation
Diagnostic du territoire qui justifie le document d'urbanisme et qui intègre également l'évaluation environnementale et la démarche ERC
Traduction en projet politique adaptée

VIGILANCE

- Les besoins socio-économiques sont-ils suffisamment justifiés?
- Tous les enjeux environnementaux sont-ils bien identifiés?



Pièce 2: Le projet d'aménagement et de développement durables ou PADD
Volet stratégique et politique du PLU. C'est un document multi-thématique qui définit plusieurs grandes orientations d'aménagement pour les 10 ans à venir à l'échelle de la commune.

VIGILANCE

- Les besoins socio-économiques sont-ils suffisamment justifiés?
- Tous les enjeux environnementaux sont-ils bien identifiés?



Pièce 3: Le règlement
Il comprend :
1. Les documents graphiques sur lesquels sont définies différentes zones selon leur vocation (urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles).
2. Un règlement écrit détaillant pour chaque zone les usages des sols, les activités possibles et la manière dont elles peuvent être implantées.

VIGILANCE

- Vérifier la cartographie des secteurs à enjeux opposable au PLU
- Vérifier que le zonage est compatible avec les enjeux environnementaux



Pièce 4: Les orientations d'aménagement et de programmation ou OAP

Outils souples complémentaires au règlement qui permettent la déclinaison pré-opérationnelle du projet de territoire. Elles cadrent les opérations futures sans figer le contenu. Elles peuvent être sectorielles ou thématiques (OAP TVB, OAP patrimoine, ...).

VIGILANCE

- Éviter de doubler les orientations des OAP avec des dispositions réglementaires
- Bien définir la complémentarité entre les OAP et le règlement

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès le démarrage de la réflexion. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

Les évaluations environnementales stratégiques sont les évaluations environnementales des documents de planifications. « C'est une évaluation intégrée à l'élaboration du document. **C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration.** C'est une base solide pour un document d'urbanisme conçu comme un projet de développement durable du territoire. ». Elle est donc construite avec les pièces composant le document de planification, tout au long du processus de création/modification/révision.

Trois objectifs clés :

- » Lever les blocages le plus en amont possible des projets et plans et programmes
- » Anticiper sur les incidences négatives possibles et soulever celles positives
- » Ajuster le plan de manière à éviter les incidences négatives notables sur l'environnement

Contenu de l'évaluation environnementale selon le code de l'urbanisme et de l'environnement

Depuis les dernières évolutions réglementaires ; le code de l'urbanisme et de l'environnement ont modifié et précisé l'organisation de l'évaluation environnementale synthétisé sous le schéma page suivante.



Article R122-17 "liste des plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale" : à partir du 16 octobre 2021, le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 intègre tous les PLU sans distinction *

**Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.*

Code de l'environnement -Article R122-20-Contenu de l'évaluation environnementale	Code de l'urbanisme-Article R104-18-rapport de présentation	Code de l'urbanisme-Article R151-3- contenu de l'évaluation environnementale
0_ Informations générales		
<p>I.-L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.</p> <p>II.- Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues.</p>	<p>Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant plusieurs pièces (voir ci-dessous)</p>	<p>Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : [...]</p> <p>Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.</p> <p>Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.</p>
1_ Résumé non technique		
<p>Un résumé non-technique comprenant les informations résumées de toutes les autres pièces. + une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré+ Le cas échéant, l'avis émis par l'État membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du CE.</p>	<p>Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.</p>	<p>Idem article R104-18</p>

Code de l'environnement -Article R122-20-Contenu de l'évaluation environnementale	Code de l'urbanisme-Article R104-18-rapport de présentation	Code de l'urbanisme-Article R151-3- contenu de l'évaluation environnementale
2_ Présentation générale du plan ou programme		
Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale.	Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte	Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte
3_ Description de l'état initial de l'environnement, perspectives d'évolution, principaux enjeux environnementaux		
Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés.	Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document	Idem article R104-18
4_ Description et évaluation des effets notables sur l'environnement et la santé humaine		

Code de l'environnement -Article R122-20-Contenu de l'évaluation environnementale	Code de l'urbanisme-Article R104-18-rapport de présentation	Code de l'urbanisme-Article R151-3- contenu de l'évaluation environnementale
<p>L'exposé :</p> <p>a) Des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages. Les incidences notables probables sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces incidences. Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan ou programme avec d'autres plans ou programmes connus ;</p> <p>b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;</p>	<p>a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;</p> <p>b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;</p>	Idem article R104-18
5_ Solutions de substitution raisonnables		
Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2°	Voir 6°	Voir 6°
6_ Exposé des motifs le projet (plan ou programme) a été retenu		
L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement	L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document	Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan

Le choix d'une évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation du PLU

La procédure d'évaluation environnementale étant itérative et en parallèle du PLU pour impulser, guider l'élaboration du PLU et de ces différentes pièces constitutives, il a été décidé pour faciliter la lecture et éviter la production de deux documents indépendante, d'intégrer l'évaluation environnementale du PLU dans le rapport de présentation. D'autre part, l'évolution des différents codes (voir chapitre précédent) sur le sujet de l'évaluation environnementale souligne bien le parallèle et l'articulation entre les deux démarches de planification et d'évaluation.

Le schéma de la page suivante présente la démarche d'intégration et le lien entre le code de l'urbanisme et le code de l'environnement tout au long de la construction du PLU du Saint-Sauveur.

Pour faciliter la lecture, un logo EE est présent pour informer que ces thématiques sont spécifiques et un chapitre spécifique est présenté pour bien présenter la démarche ERC sachant que l'évaluation constitue le socle du PLU pour planifier le territoire sur les 15 prochaines années en tenant compte des enjeux environnementaux et des objectifs de transition écologique et climatique à atteindre.

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par sa mention et l'ensemble des sigles suivants :

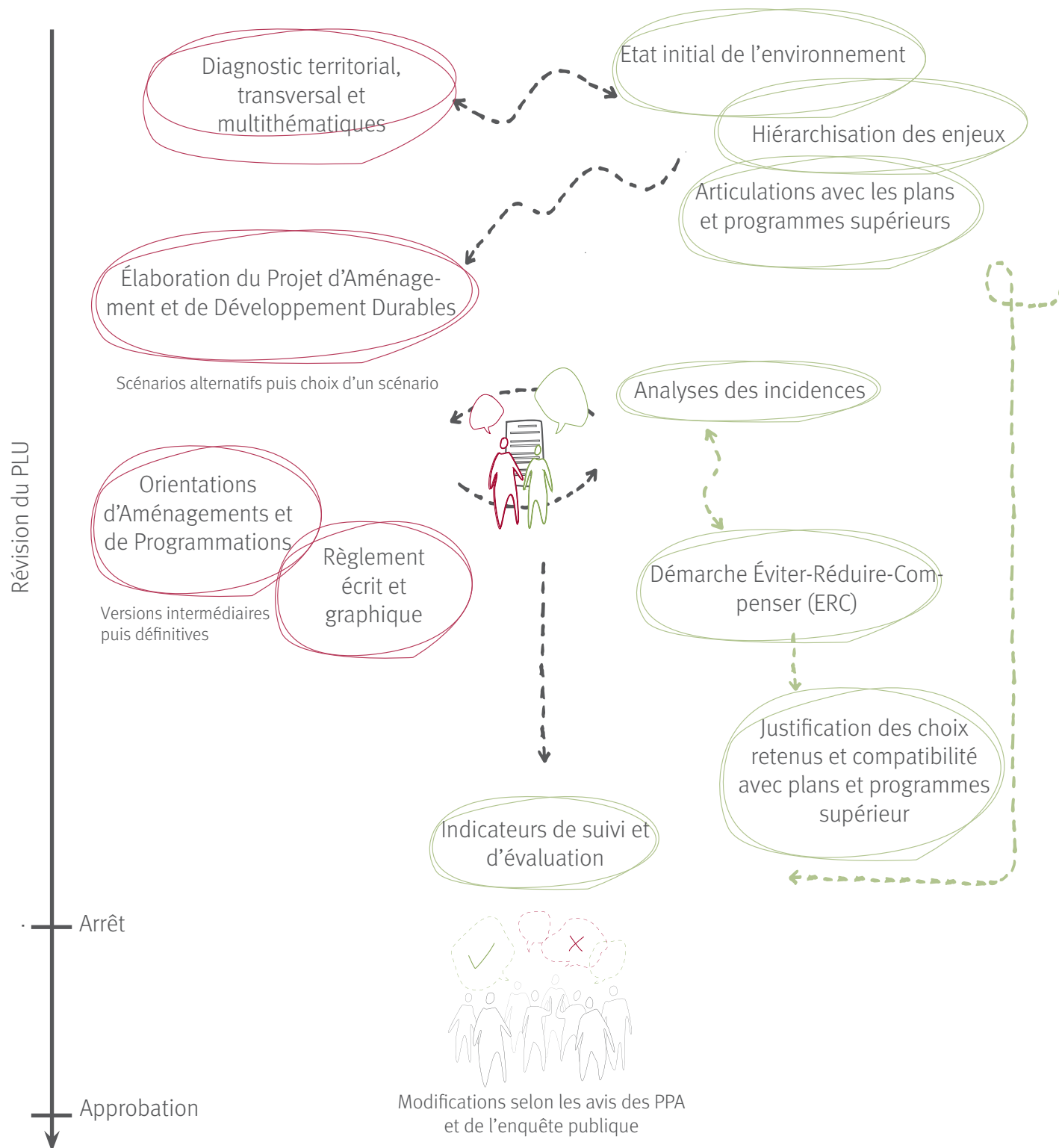


- Démographie
- Urbanisation
- Habitat
- Paysage
- Patrimoine
- Ressources
- Changement climatique
- Biodiversité
- Agriculture
- Économie
- Mobilité et Accessibilité
- Équipements et services
- Association

LA DÉMARCHE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Élaboration du PLU

Évaluation environnementale



2_ REPÉRER L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

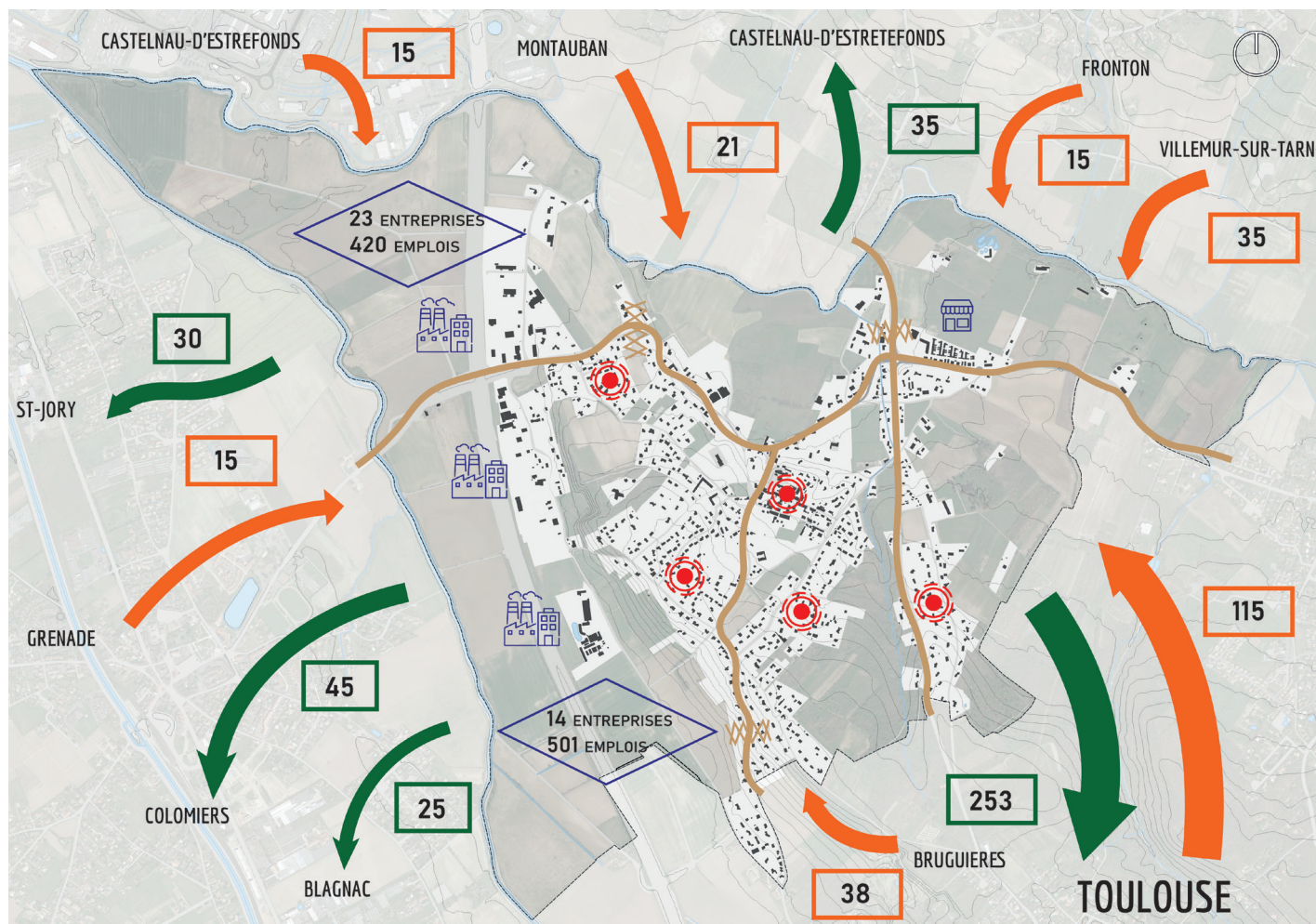
Les informations relatives à l'évaluation environnementale sont accessibles dans les parties suivantes :

Partie 0	- Guide de lecture de l'évaluation environnementale	5
1_	CONTEXTE ET DÉMARCHE	6
2_	REPÉRER L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU	14
3_	SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	15
Partie 1	Les choix retenus pour établir le PADD	16
2_	LES ORIENTATIONS ET CHOIX RETENUS	48
Partie 2	Densification des espaces bâtis et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers passée	82
1_	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE	83
2_	ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	90
Partie 3	_Les choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de programmation	97
2_	FOCUS SUR LES OAP ET JUSTIFICATIONS INDIVIDUELLES	102
3_	LE CHOIX DES OAP THÉMATIQUES	119
7_	LE PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACES	203
Partie 5	Évaluation Environnementale	209
1_	UNE DÉMARCHE ERC D'ENVERGURE	210
2_	LES INCIDENCES DU PROJET	221
3_	LES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000	256
4_	COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	259
5_	LES INDICATEURS DE SUIVI	282

3_ SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de comprendre toute la démarche itérative et notamment la prise en compte des enjeux dans l'élaboration du PADD, du règlement écrit et graphique, les synthèses cartographiques du diagnostic sont reprises pour éviter d'aller chercher les informations dans les autres pièces du PLU.

Carte de synthèse de la partie 1 du diagnostic



LE DESSERTEMENT DE LA MÉTROPOLISATION TOULOUSAINE ET SON IMPACT SUR LA COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR



LA CONFIRMATION DE SAINT-SAUVEUR COMME PÔLE D'EMPLOI



LES INTERACTIONS QUOTIDIENNES ENTRE TOULOUSE ET SAINT-SAUVEUR

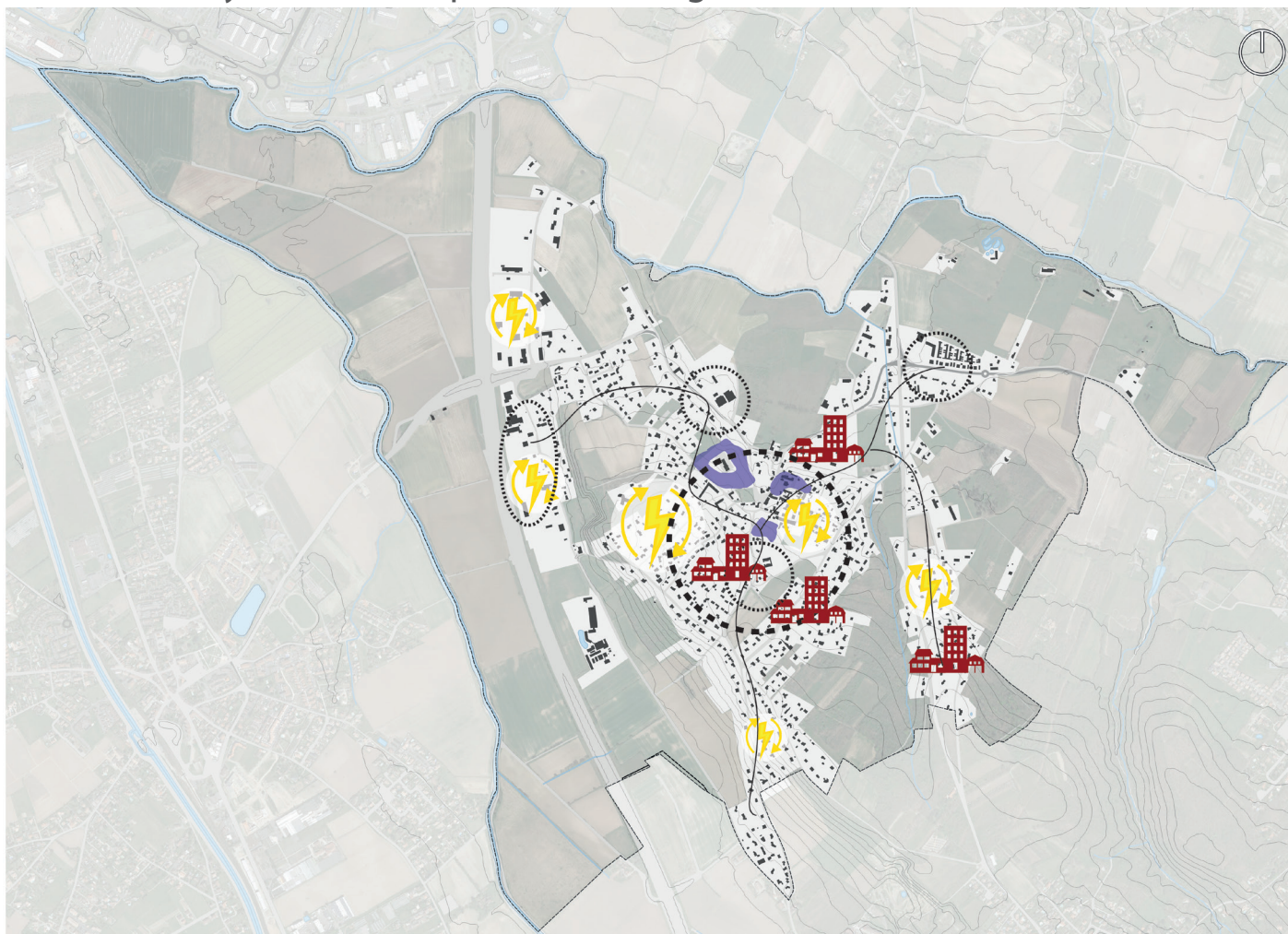


L'ANTICIPATION D'UN FLUX ROUTIER DENSE POTENTIELLEMENT SOURCE DE NUISANCE EN ENTRÉE DE VILLE



UNE AUGMENTATION DÉMOGRAPHIQUE REMARQUABLE QUI DOIT ÊTRE PRISE EN COMPTE DANS LE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Carte de synthèse de la partie 2 du diagnostic



LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS DES NOUVEAUX ARRIVANTS



LA CRÉATION ET L'ADAPTATION
D'EQUIPEMENTS PUBLICS



LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU
PARC DU LOGEMENTS

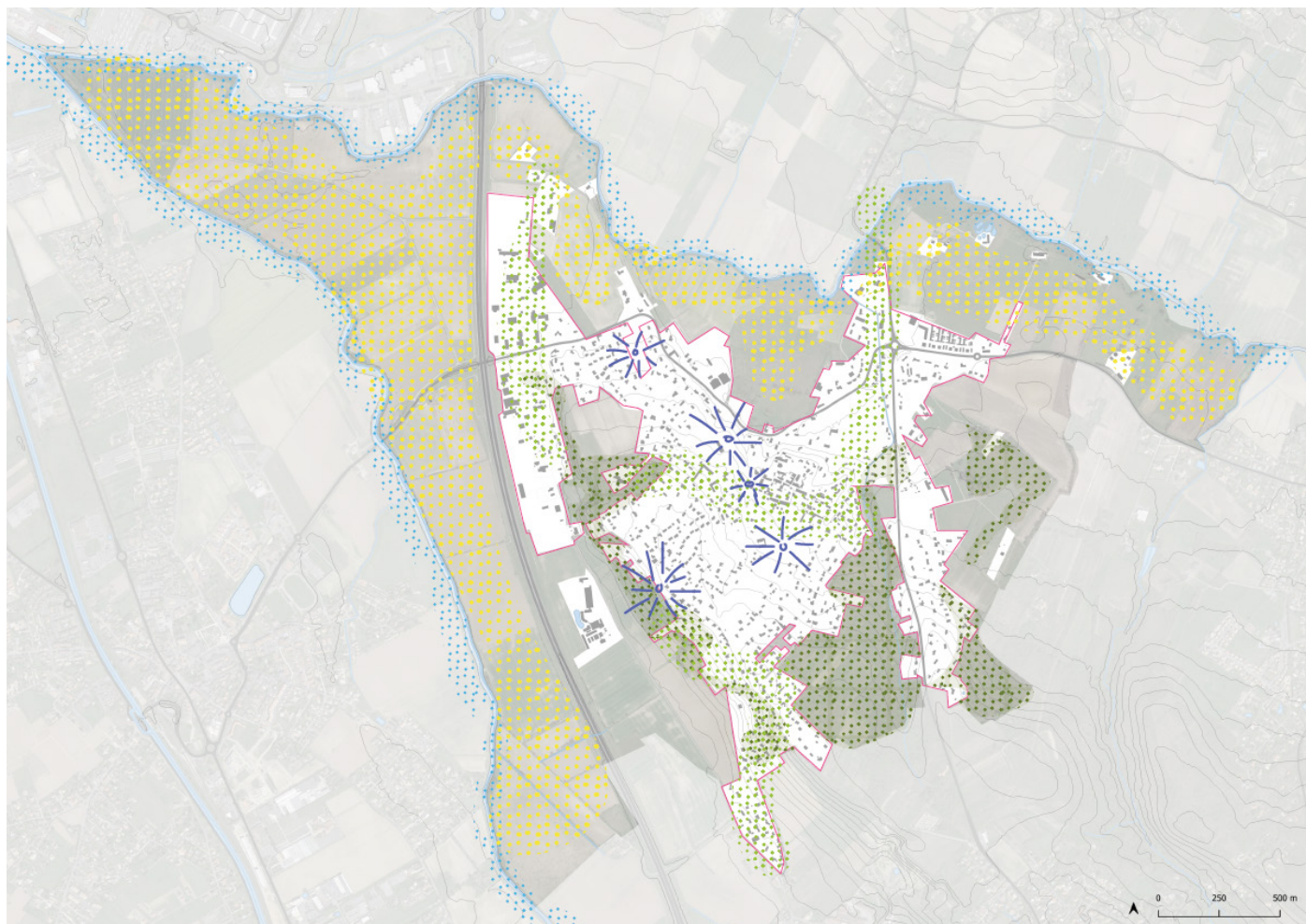


LA DIVERSIFICATION ET L'OFFRE EN LOGEMENTS
PARTICULIÈREMENT AU NIVEAU DE L'OFFRE EN
LOGEMENT SOCIAL ET EN HABITAT INCLUSIF



LE MAILLAGE ET LE RENFORCEMENT DES
POLARITÉS EXISTANTES

Carte de synthèse de la partie 3 du diagnostic



1 - Maîtrise et organisation du développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante



2 - Maintien des espaces perméables et végétalisés dans et aux abords du tissu urbain



3 - Préservation d'espaces de respiration au sein du tissu urbain

Partie 1

Les choix retenus pour
établir le PADD

1_ LA MÉTHODE

1.1. Rappel réglementaire

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit définir :

«1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles».

1.2. Un dessein mené sur la base des enjeux et constat du diagnostic territorial et environnemental

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables représente le fer de lance du projet de territoire et il jouera un rôle de guide tout au long du développement de Saint-Sauveur, mais également tout au long de la justification des parties du présent document.

En guise de mise en contexte, il peut être souligné que la méthode de construction du projet de PLU repose sur trois dimensions, à la fois liées les unes aux autres, mais découlant également les unes des autres de la manière suivante :

La méthode s'appuie sur les constats ou enjeux issus du diagnostic territorial

Elle est orientée par la vision commune des élus pour l'aménagement et le développement du territoire.

Elle prend en compte les obligations réglementaires ou législatives à considérer et à traduire localement.

Afin de bien cerner les enjeux du territoire, et de comprendre les marqueurs qui le définissent, un vrai travail de fond a été réalisé sur le terrain et à partir des bases de données à disposition. Ces éléments et ces différentes approches amènent à éclairer des tendances et des réalités, des chiffres issus des bases INSEE et des marqueurs de développement qui permettent de se projeter dans l'avenir du territoire.

En effet, ce n'est qu'en appréhendant le passé qu'il est possible de saisir les perspectives d'évolution, d'où l'importance centrale de faire émerger un diagnostic territorial pour définir le PADD.

1.3. Concerner avec les acteurs pour appréhender le PADD

Un PADD qui émerge de la réflexion des élus

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable expression du projet politique reflète la volonté et les idées qui ont émergé à l'issue des ateliers réalisés avec les élus et les techniciens de la commune. Pour dégager des orientations et des objectifs, deux ateliers ont principalement accompagné la réflexion des élus. Un premier atelier «Carnet d'Intentions» a eu pour but de prioriser les enjeux identifiés dans le diagnostic territorial. Dans cette séance, les élus avaient aussi la possibilité de renseigner l'échelle qui semblait la plus pertinente pour répondre à l'enjeu. Ils pouvaient également définir de nouveaux enjeux et proposer des actions à mener pour y parvenir. L'objectif du second atelier était de choisir un scénario qualitatif qui correspond à la vision des élus pour Saint-Sauveur en 2035. Pour chaque thématique présente dans le PADD, il était demandé aux élus de choisir un scénario parmi trois proposés. Lors de cet atelier, les élus ont aussi pu commencer à cartographier certains enjeux.



Un PADD co-construit avec la population

Dans la démarche de concertation du PLU, le PADD a aussi pris en compte les avis et les remarques des habitants sur leurs visions du territoire. Lors de cette séance il a été demandé à la population de caractériser les enjeux présents sur la commune en définissant ceux qui étaient prioritaire pour eux. Des questions plus générales sur différentes thématiques ont aussi été posées en demandant aux habitants de spatialiser leurs réponses quand cela était possible. Cette séance a aussi permis de présenter des éléments du diagnostic aux habitants. L'atelier participatif a accueilli environ une quarantaine de personnes.



Un PADD partagé avec les personnes publiques associées

Dans sa construction et son élaboration, le PADD a également été partagé avec les personnes publiques associées (PPA). En effet, une réunion a permis d'échanger avec les différents acteurs afin de pouvoir être à l'écoute de leurs retours et de leurs remarques.



Les ateliers qui se sont déroulés dans le cadre du PADD
Le carnet d'intention a fait l'objet d'une séance de travail en salle

ENJEUX ASSOCIÉS

6

	Niveau d'enjeu				Échelle d'enjeu		
	Prioritaire	Fort	Moyen	Faible	Commune	Intercommunalité	SCoT
La gestion des effets du déserrement de la métropole toulousaine							
Le développement des modes doux sur la RD20 pour desservir les territoires voisins							
La sécurisation des axes routiers dans le bourg de la commune sur les quartiers pavillonnaires							
La création d'une offre de transport en commun sur Saint-Sauveur							
Facilitation des accès piétons et cyclistes depuis les différents quartiers vers les espaces publics							

IDENTIFIEZ-VOUS D'AUTRES ENJEUX ?

Un atelier "MON SCÉNARIO 2040" a fait l'objet d'une séance de travail en salle avec les élus et les partenaires

MON SCENARIO 2040

TITRE DU SCENARIO :

MOTS CLÉS :

Quel cadre de vie pour Atelier PADD n°1

Commune :

DÉMOGRAPHIE

Posez ici la carte scénario correspondant à la thématique

Complétez ou ajustez le contenu de la carte ci-dessus :

Maintien de la tendance actuelle —> Action forte Peu prioritaire

Quelle(s) orientation(s) ou quelle(s) actions(s) pourraient traduire ce scénario ?...

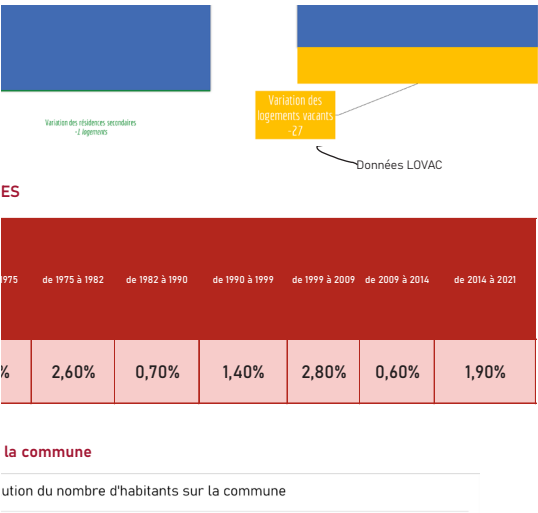
URBANISATION

Posez ici la carte scénario correspondant à la thématique

Maintien de la tendance actuelle —> Action forte Peu prioritaire

Quelle(s) orientation(s) ou quelle(s) actions(s) pourraient traduire ce scénario ?...

Un atelier sur le scénario chiffré a fait l'objet d'une séance de travail en salle avec les élus



	Scénario ralentissement	Scénario "Fil de l'eau"	Scénario SCoT	Scénario hypothèse très haute
Variation annuelle moyenne de la population	1,40%	1,90%	2,30%	2,6%
Population projetée en 2035	2390	2573	2729	2936
Variation du nombre d'habitants entre 2020 et 2035	+ 450	+633	+789	+971
Variation du nombre d'habitants par an	30 habitants par an	42 habitants par an	53 habitants par an	65 habitants par an

	Scénario ralentissement	Scénario "Fil de l'eau"	Scénario SCoT	Scénario hypothèse très haute
Nombre de logements à créer en tout (entre 2020 et 2035)	180	253	315	380
(détail des phénomènes de création de logement outre la construction)	27			
Part de logements vacants remis sur le marché	0%	0%	0%	0%
Nombre de logements à construire (entre 2020 et 2035)	180	253	315	380
Nombre de logements déjà construits sur les années 2020 / 2021 / 2022 / 2023	52 soit 13 logements par an			
Nombre de logements vacants à	128 soit 12 logements /	201 soit 18		

Synthèse de la concertation citoyenne

Les habitants ont été concertés lors d'un atelier le 19 mars 2024 à la mairie de Saint-Sauveur. Ce temps de concertation a été l'occasion de demander aux habitants de Saint-Sauveur quelles étaient leurs priorités pour l'aménagement de la commune pour les quinze prochaines années. A l'issue de cet ateliers, deux thématiques ressortent comme prioritaires.

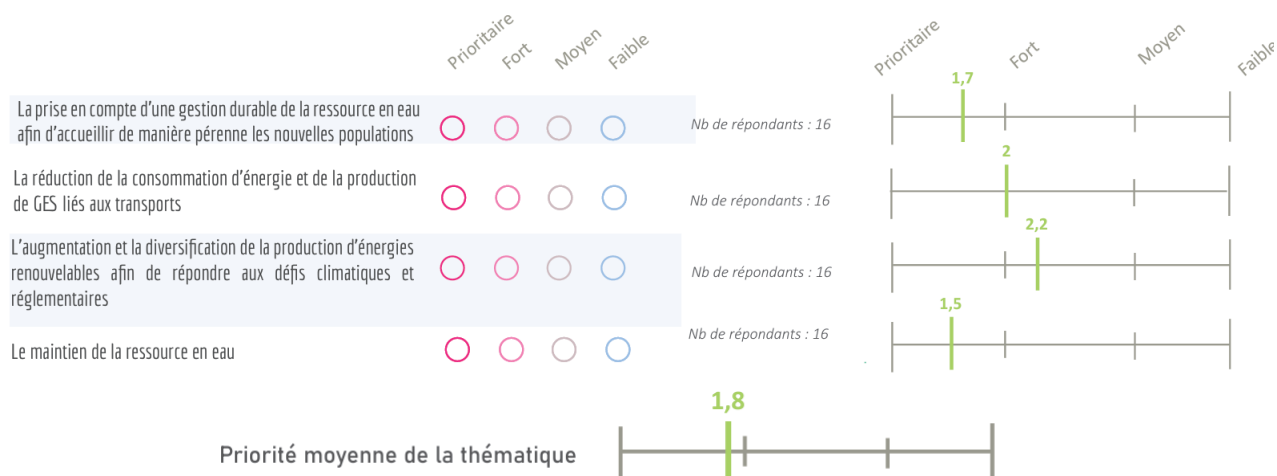
La ressource en eau et en énergie, l'enjeu prioritaire pour les participants

- La prise en compte d'une gestion durable de la ressource en eau afin d'accueillir de manière pérenne les nouvelles populations
- La réduction de la consommation d'énergie et de la production de GES liés aux transports
- L'augmentation et la diversification de la production d'énergies renouvelables afin de répondre aux défis climatiques et réglementaires
- Le maintien de la ressource en eau



Paroles d'habitants

« Des panneaux solaires sur le toit de la mairie ? »



Services, équipements et projets urbains



Les services, équipements et projets urbains un enjeu identifié par les habitants

- Le renforcement de pôles d'équipements et de services sur Saint-Sauveur
- Le maintien des équipements et des services existants
- La création de nouveaux équipements et de services
- Le maillage des polarités existantes entre elles



Paroles d'habitants

« Faire des trottoirs partout...Cela évitera de prendre la voiture.»

« Création d'un centre médical»

« Création d'une véritable salle des fêtes. Urgent !»



1.4. Le diagnostic du territoire et ses principaux enjeux

Le diagnostic territorial s'organise en trois grandes parties permettant d'analyser les principales composantes et dynamiques du territoire :

1. Une pression démographique en partie due à son positionnement géographique
2. Un territoire qui doit répondre aux besoins des nouveaux habitants
3. Un cadre de vie qui s'illustre à travers l'identité villageoise et les espaces de respiration.

Pour chacune des sous-parties analysées, le rapport vise à établir les principaux constats et leurs impacts sur l'environnement du territoire (positif, neutre ou négatif), les perspectives d'évolution au fil de l'eau, les enjeux prioritaires à prendre en compte dans le PLU afin de préserver les intrants positifs ou de réduire les intrants négatifs.

Partie 1 : Une pression démographique en partie due à son positionnement géographique

MOBILITÉ

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

- » Une commune située aux portes de la métropole toulousaine
- » Des déplacements quotidiens tournés vers Toulouse
- » Une dépendance du véhicule individuel dans les déplacements domicile-travail
- » Saint-Sauveur est positionné sur l'axe Montauban/Toulouse contribuant à l'attractivité de la commune

LES ÉVOLUTIONS ET LES APPORTS DU PROJET DU PLU PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR APPROUVÉ EN 2018 :

Le PLU en vigueur prévoit une urbanisation importante avec notamment de nombreux secteurs AU. Sur ces secteurs des nouveaux habitants sont arrivés dont il faut donner les moyens de se déplacer de manière sécurisée et non polluante. Il y a aussi un besoin de mailler intelligemment la commune face à une urbanisation grandissante.

INCIDENCE DU PROJET DE PLU :

Négative

-

Neutre

-

Positive

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

La gestion des effets du déserrement de la métropole toulousaine



Le développement des modes doux sur la RD20 pour desservir les territoires voisins



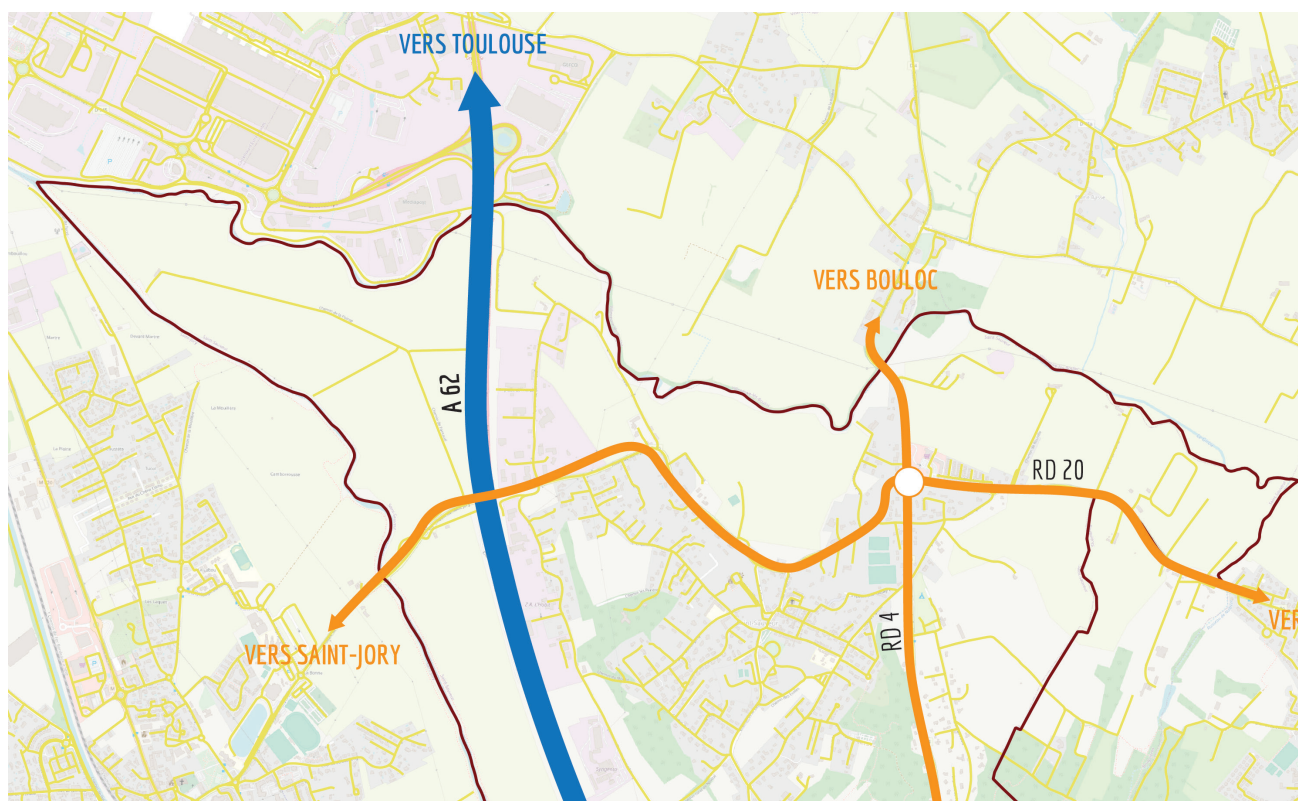
La sécurisation des axes routiers dans le bourg de la commune sur les quartiers pavillonnaires



Le développement d'une offre de transport en commun sur Saint-Sauveur



Facilitation des accès piétons et cyclistes depuis les différents quartiers vers les espaces publics



DÉMOGRAPHIE

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

- » Une évolution démographique en constante évolution (+9% entre 2020 et 2024)
- » Un solde naturel positif synonyme de vitalité territoriale
- » Un tiers de la population âgée de moins de 30 ans
- » Un répartition de la population équilibrée

LES ÉVOLUTIONS ET LES APPORTS DU PROJET DU PLU PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR APPROUVE EN 2018 :

Par rapport au PLU en vigueur qui identifié de nombreux secteurs de développement, ce nouveau document n'inclut aucun nouveau secteur de développement à destination de l'habitat afin d'avoir une population maîtrisée. La volonté de la commune est de tendre vers un ralentissement démographique. Cependant, les potentiels en densification sur la commune et les objectifs de densités du SCoT prévoient une augmentation de 593 habitants d'ici 2035.

INCIDENCE DU PROJET DE PLU :

Négative - Neutre - Positive

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

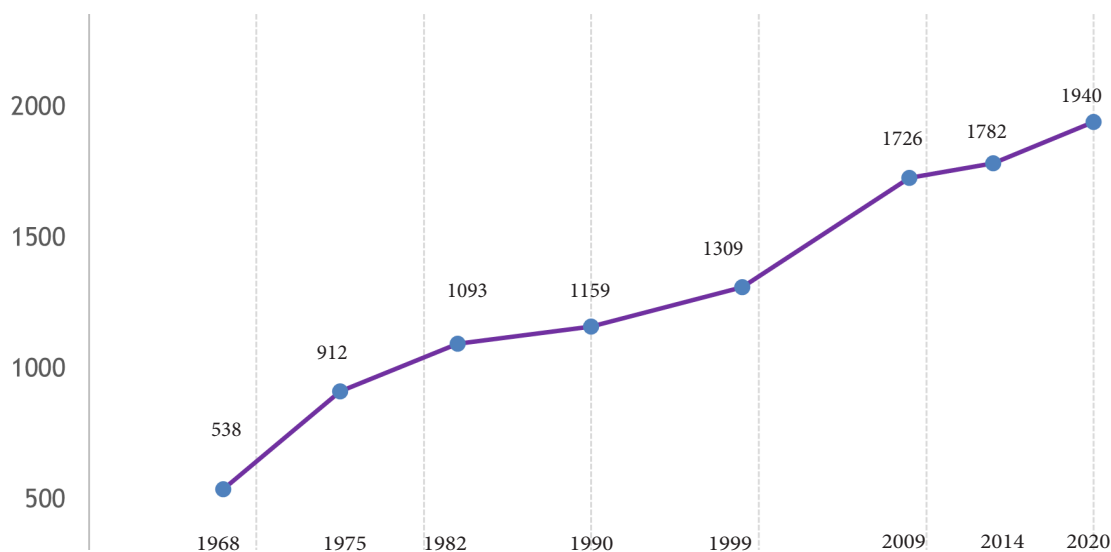
L'accueil de nouveaux habitants de manière soutenable, maîtrisée et sociale en fonction des capacités du territoire



La prise en compte de l'augmentation de la population et d'une diversité de public dans la réponse en services et équipements



Évolution démographique de 1968 à 2020



ÉCONOMIE

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

- » Un indice de concentration de l'emploi élevé qui montre l'attractivité économique de la commune
- » Une sphère productive qui participe largement à la dynamique économique
- » Commerces et transports (logistique) : les deux secteurs économiques dominants
- » Deux zones d'activités qui participent largement à la dynamique économique de Saint-Sauveur

LES ÉVOLUTIONS ET LES APPORTS DU PROJET DU PLU PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR APPROUVÉ EN 2018 :

Le PLU en vigueur avait prévu une zone Uxb d'extension au niveau du chemin du Hobbit. Le nouveau PLU prévoit de maintenir cet espace, sans en ajouter de nouveaux. Un des objectifs du document est d'optimiser le foncier dans les deux ZAE de Saint-Sauveur. Le diagnostic va dans ce sens là avec les possibilités chiffrées de densités.

INCIDENCE DU PROJET DE PLU :

Négative - Neutre - Positive

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

La conservation des marges de manœuvre sur les zones d'activités pour pouvoir accueillir de nouvelles activités économiques



L'identification, la mobilisation et la requalification des potentiels de mutation au niveau économique



Le développement d'une offre de logement adaptés aux besoins des familles pour ancrer la population sur place



Indice de concentration d'emploi - Évolution de 2009 à 2020

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	931	899	1013
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	861	871	971
Indice de concentration de l'emploi	108%	103%	104%

Partie 2 : Un territoire qui doit répondre aux besoins des nouveaux habitants

LOGEMENTS

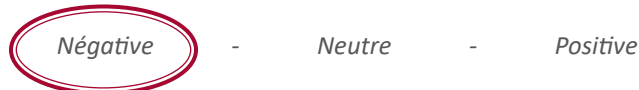
LES PRINCIPAUX CONSTATS :

- » Un nombre de logements qui ne cesse de croître
- » Des logements vacants en augmentation mais qui restent marginaux
- » Une offre de logement tournée vers la maison individuelle

LES ÉVOLUTIONS ET LES APPORTS DU PROJET DU PLU PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR APPROUVÉ EN 2018 :

Le PLU en vigueur prévoyait des secteurs en extension pour accueillir de l'habitat. Aucun secteur en extension n'est prévu dans le PLU actuel pour la réalisation de logements. En effet, l'ensemble des nouveaux logements sont prévus au sein des tissus urbains encadrés par des OAP valant règlement. Des orientations au niveau de la typologie de logements sont présentes afin de concourir à une diversité d'habitat.

INCIDENCE DU PROJET DE PLU :



HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

La diversification de l'offre en type de logement avec une offre intermédiaire à trouver



Le développement de logements sociaux sur la commune



Le développement de l'habitat inclusif sur la commune



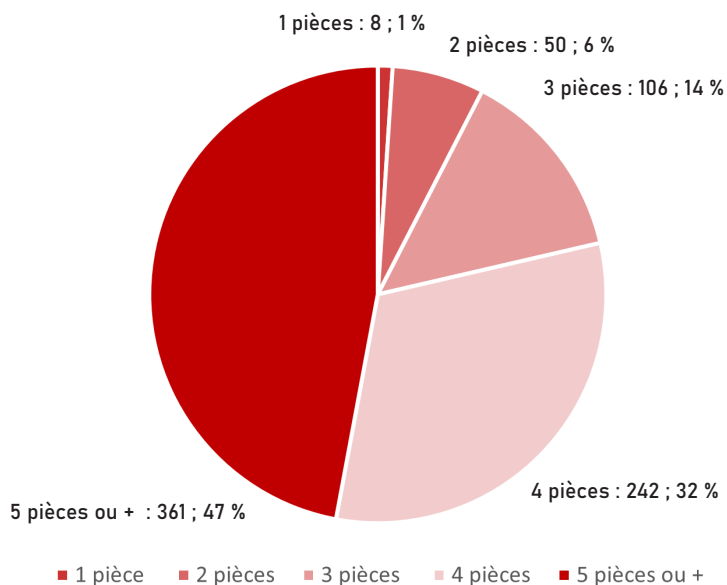
Le développement de l'offre en logement locatif afin de répondre à la forte demande



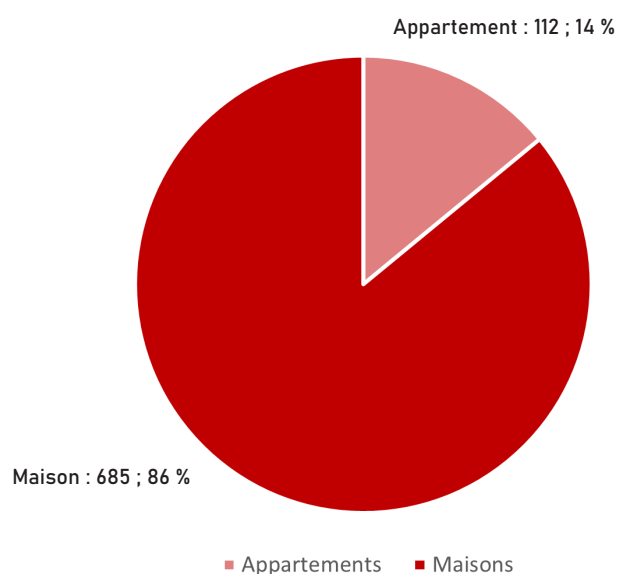
La répare de logements



Typologie du logement - Répartition en 2020



Maisons / Appartements - Répartition en 2020



INSEE, 2020

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

- » L'ensemble des domaines de services et d'équipements sont représentés sur la commune de Saint-Sauveur
- » Des pôles émergents mais qui méritent d'être confortés
- » Un PLU qui a pour but de rendre opérationnel le Plan Guide et de le prolonger

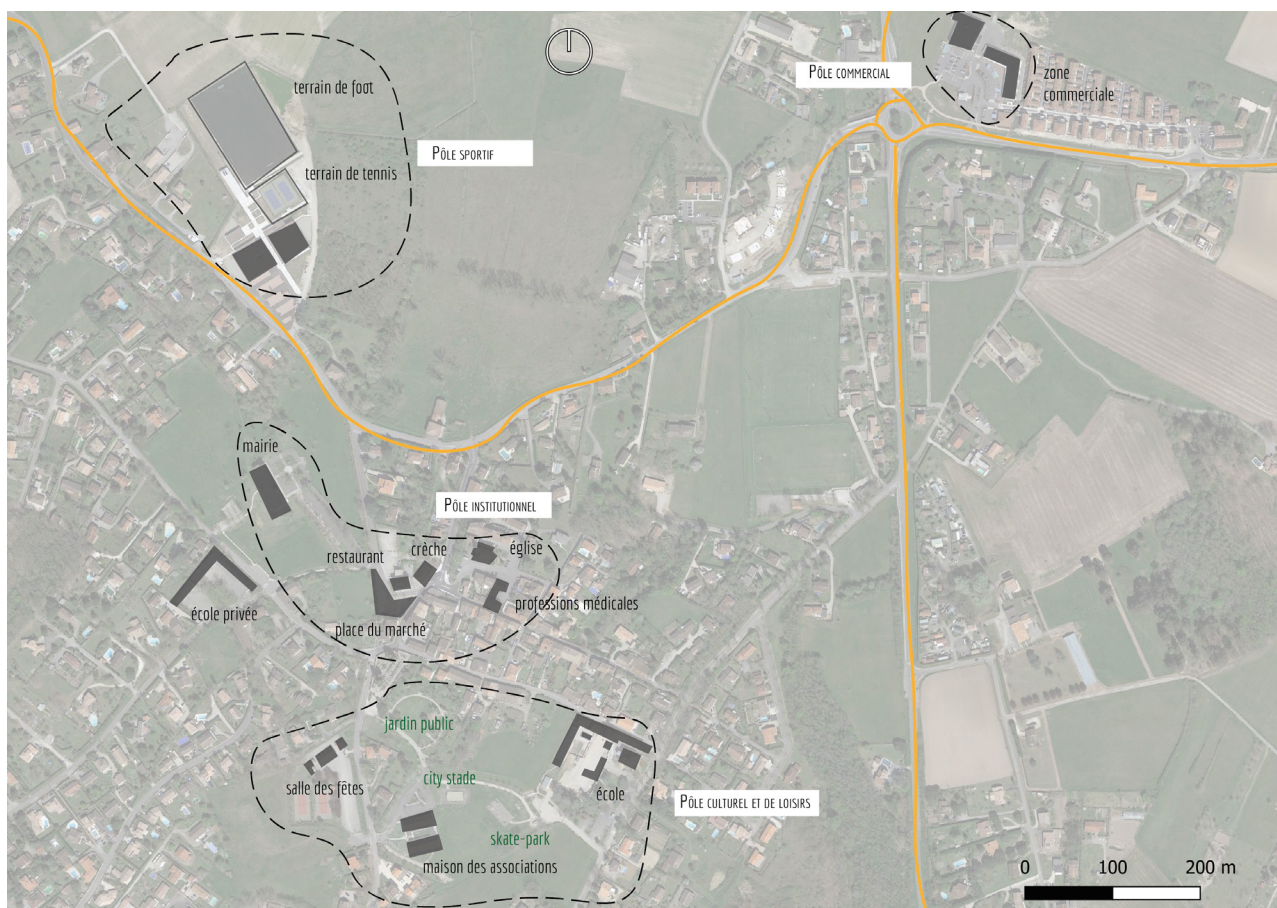
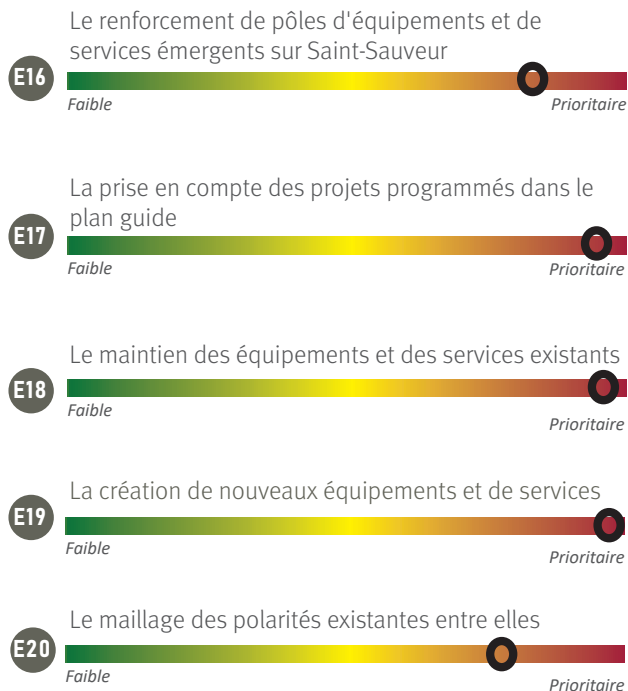
LES ÉVOLUTIONS ET LES APPORTS DU PROJET DU PLU PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR APPROUVE EN 2018 :

Dans le cadre du diagnostic et du plan guide, des besoins d'évolutions ont été recensés pour faire apparaître des nouveaux lieux plus modernes ou répondants à l'augmentation de la population. Le PLU identifie des emplacements réservés pour anticiper les besoins fonciers au niveau des équipements et des services.

INCIDENCE DU PROJET DE PLU :

Négative - **Neutre** - Positive

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :



RESSOURCE EN EAU ET EN ÉNERGIE

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

- » Des interrogations sur la capacité eau potable à long terme
- » Une stratégie EnR plutôt portée sur le développement du photovoltaïque sur toiture de bâtiment à travers la valorisation de l'existant
- » Des émissions de gaz à effet de serre en grande partie dues au transport routier

LES ÉVOLUTIONS ET LES APPORTS DU PROJET DU PLU PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR APPROUVÉ EN 2018 :

Le PLU en vigueur portait déjà un regard sur la gestion de la ressource en eau et sur le traitement des eaux pluviales. Un schéma des eaux pluviales avec un zonage associé a été élaboré à l'échelle de la commune et repris dans le nouveau PLU. Des prescriptions pluviales applicables ont également été intégrées aux OAP.

Au niveau de la question énergétique, le PLU en vigueur n'aborde cette thématique qu'à travers le règlement (aucun enjeu identifié) alors qu'elle est présente dans le diagnostic et dans le PADD dans le nouveau PLU.

INCIDENCE DU PROJET DE PLU :

Négative

-

Neutre

-

Positive

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

E21

La prise en compte d'une gestion durable de la ressource en eau afin d'accueillir de manière pérenne les nouvelles populations

Faible

Prioritaire

E22

La réduction de la consommation d'énergie et de la production de GES liés aux transports

Faible

Prioritaire

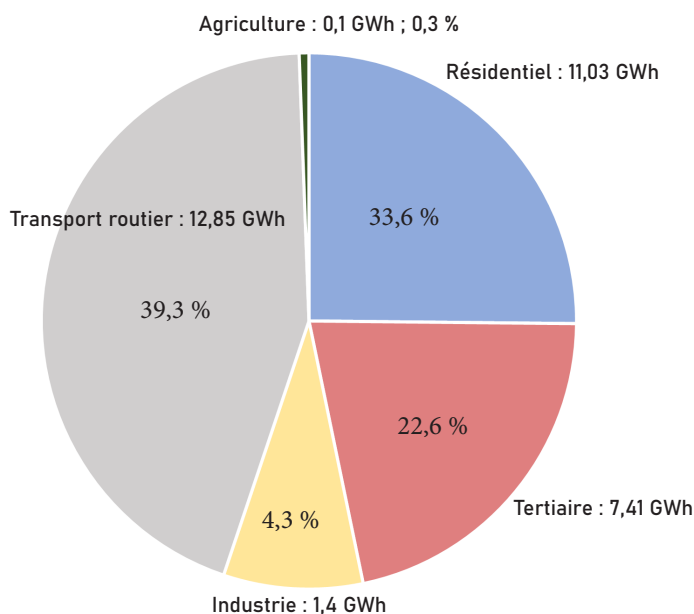
E23

L'augmentation et la diversification de la production d'énergies renouvelables afin de répondre aux défis climatiques et réglementaires

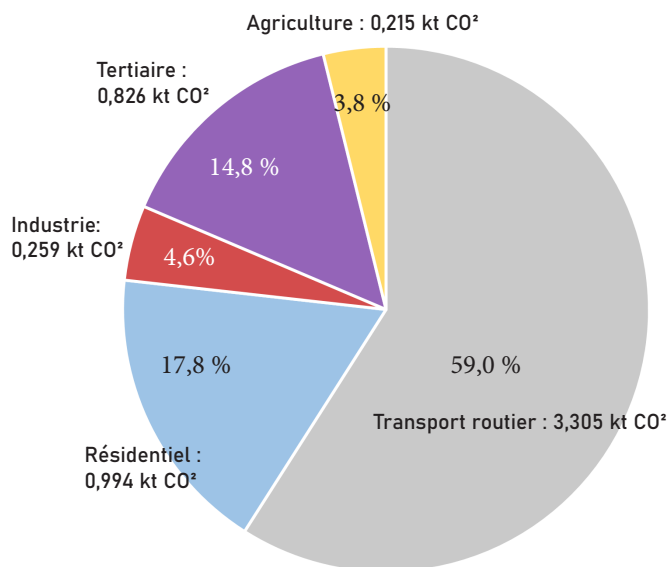
Faible

Prioritaire

Consommation d'énergie par secteur en 2021



Émissions de GES par secteur en 2021



Partie 3 : Un cadre de vie qui s'illustre à travers l'identité villageoise et les espaces de respiration

PAYSAGE / IDENTITÉ RURALE

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

- » Un paysage déterminant dans la qualité de vie des habitants
- » Une commune à cheval entre deux entités paysagères (plaine et coteaux)
- » De nombreuses vues et repères visuels sur la commune
- » Le développement d'accès vers les milieux naturels est identifié comme un réel besoin notamment par rapport à l'augmentation des promeneurs sur la commune.

LES ÉVOLUTIONS ET LES APPORTS DU PROJET DU PLU PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR APPROUVÉ EN 2018 :

Avec des espaces à urbaniser largement réduit par rapport au PLU en vigueur, des espaces boisés classés reconduits et des terres agricoles qui n'ont plus vocation à être artificialisées l'impact du PLU est clairement positif.

Un règlement et un zonage spécifique aux secteurs des coteaux a aussi été élaborés dans le but de protéger le paysage.

INCIDENCE DU PROJET DE PLU :

Négative

-

Neutre

-

Positive

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

La préservation de la structure et du bâti historique du bourg

E24

Faible

Prioritaire

L'intégration des constructions sur les coteaux dans le paysage du fait de leur visibilité

E25

Faible

Prioritaire

Le développement d'accès à la forêt, aux rives des cours d'eau et à travers champs depuis le bourg

E26

Faible

Prioritaire

Préservation de vues et repères visuels sur et depuis les coteaux

E27

Faible

Prioritaire

Limitation de l'urbanisation en plaine

E28

Faible

Prioritaire



TRAME VERTE ET BLEUE

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

- » Des espaces forestiers essentiellement présents sur les coteaux
- » Deux cours d'eau structurants sur la commune : l'Hers et le Girou
- » En milieux urbains, les espaces végétalisés s'articulent autour de parcs, jardins, alignements d'arbres et haies qui contribuent à faire entrer la biodiversité jusqu'au cœur du tissu urbain
- » En termes d'espaces végétalisés, on observe en plaine la présence de prairies, de champs cultivés, de fossés enherbés, de friches, d'arbres isolés... L'exploitation des terres a laissé peu de place aux haies et bosquets.

LES ÉVOLUTIONS ET LES APPORTS DU PROJET DU PLU PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR APPROUVÉ EN 2018 :

Par rapport au PLU en vigueur, le plan de zonage identifie des haies à conserver et des arbres remarquables. Ces prescriptions interdisent l'abattage de ces éléments. Des cartographies des trames et sous-trames écologiques à l'échelle communale ont été réalisées alors qu'elle n'existaient pas dans le PLU en vigueur.

INCIDENCE DU PROJET DE PLU :

Négative

-

Neutre

-

Positive

Sous-trame Milieux boisés - Commune Saint-Sauveur

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

La préservation et renforcement des ripisylves et le confortement de leur rôle écologique au niveau du Girou et de l'Hers

E29

Faible

Prioritaire

Le renforcement de la densité et diversité végétale au sein du tissu urbain et particulièrement dans le bourg

E30

Faible

Prioritaire

Le développement d'espaces plantés et végétalisés apportant ombre et fraîcheur dans l'espace public et notamment le long des cheminements

E31

Faible

Prioritaire

L'intégration des boisements dans les opérations de construction

E32

Faible

Prioritaire

La préservation d'une continuité de surfaces perméables au sein du tissu urbain

E33

Faible

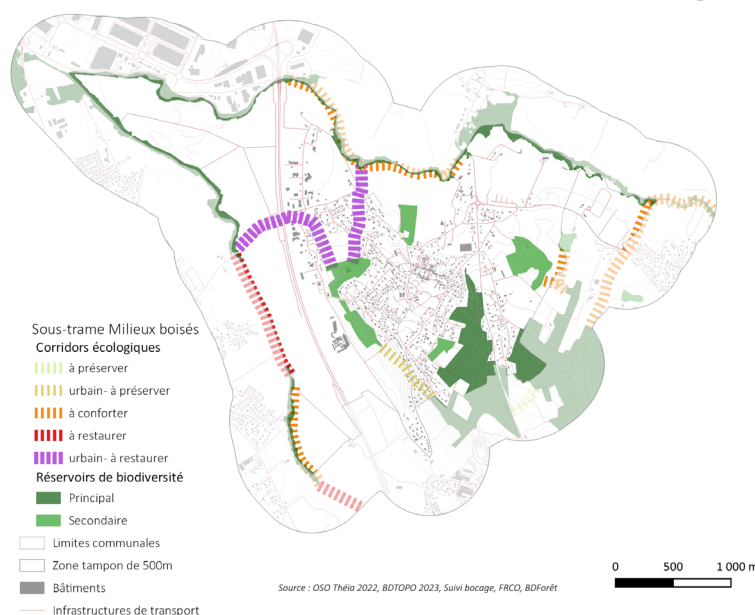
Prioritaire

Développement d'une continuité arborée et arbustive entre les jardins et entre les jardins et les espaces public

E34

Faible

Prioritaire



TISSU URBAIN

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

- » Un développement tardif et diffus permis par le pavillonnaire
- » Des zones pavillonnaires qui ont tendance à se densifier
- » Un bourg ancien qui s'adapte et se maintient
- » Un élargissement du centre-bourg qui existe à travers les espaces publics
- » L'apparition de nouvelles opérations sous forme d'habitat groupé et de logement collectif

LES ÉVOLUTIONS ET LES APPORTS DU PROJET DU PLU PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR APPROUVÉ EN 2018 :

Par rapport au PLU en vigueur, une carte du potentiel de nouveaux logements en densification (dents creuses et fond de jardin) a été réalisée. Cette analyse a permis de constater que les objectifs de logements éte réalisables au sein du tissu urbain. L'objectif du PLU est de venir renforcer l'existant.

INCIDENCE DU PROJET DE PLU :

Négative

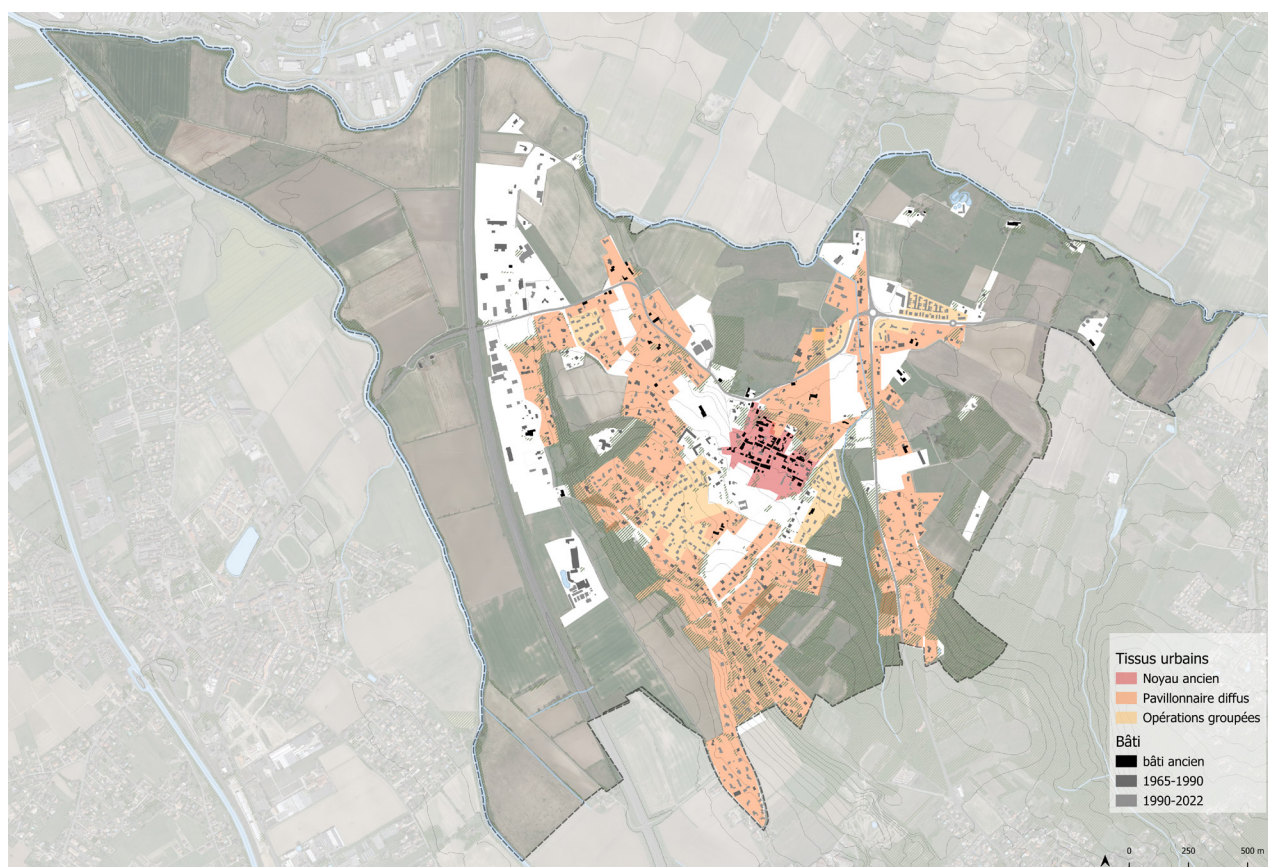
-

Neutre

-

Positive

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :



ESPACE DE RESPIRATION

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

- » Il existe de grands espaces de respiration à proximité du centre-bourg
- » La présence de grands parcs et terrains de sport qui forment un poumon vert dans le bourg
- » Un accès difficile vers les espaces publics à pieds depuis les quartiers pavillonnaires
- » En dehors du bourg, des espaces extérieurs privatisés

LES ÉVOLUTIONS ET LES APPORTS DU PROJET DU PLU PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR APPROUVE EN 2018 :

Le nouveau PLU fait un diagnostic et un inventaire précis des espaces publics (parcs, jardins, places...) permettant de d'identifier les enjeux en lien avec ce sujet. Une attention est portée sur cette thématique alors que le PLU en vigueur ne l'aborde pas. Cette attention particulière est aussi en lien avec les travaux du Plan Guide avec pour objectifs du PLU de valoriser cette étude.

INCIDENCE DU PROJET DE PLU :

Négative

-

Neutre

-

Positive

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

L'intégration d'espaces de respiration dans la densification du tissu urbain (existants ou à créer, sous plusieurs formes : publics , privés, partagés...)

E47

Faible

Prioritaire

Aménagement des espaces publics et partagés (existants ou à créer) dans les quartiers pavillonnaires

E48

Faible

Prioritaire

La préservation des jardins et d'espaces extérieurs

E49

Faible

Prioritaire

Maillage du bourg avec les espaces publics aux abords

E50

Faible

Prioritaire



AGRICULTURE

LES PRINCIPAUX CONSTATS :

- » Il existe un très bon potentiel agronomique à la fois pour les grandes cultures et les productions maraîchères, si un accès à l'irrigation est assuré pour ces dernières.
- » De grandes parcelles accessibles : un atout pour l'ensemble des productions végétales
- » La pression foncière rend l'accès au foncier agricole difficile
- » Tendance au vieillissement de la profession : moyenne d'âge de 50 ans

LES ÉVOLUTIONS ET LES APPORTS DU PROJET DU PLU PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR APPROUVÉ EN 2018 :

De nombreux secteurs identifiés en secteurs à urbaniser dans le PLU en vigueur sont basculés en zone agricole dans le nouveau PLU redonnant des surfaces à l'agriculture.

INCIDENCE DU PROJET DE PLU :

Négative

-

Neutre

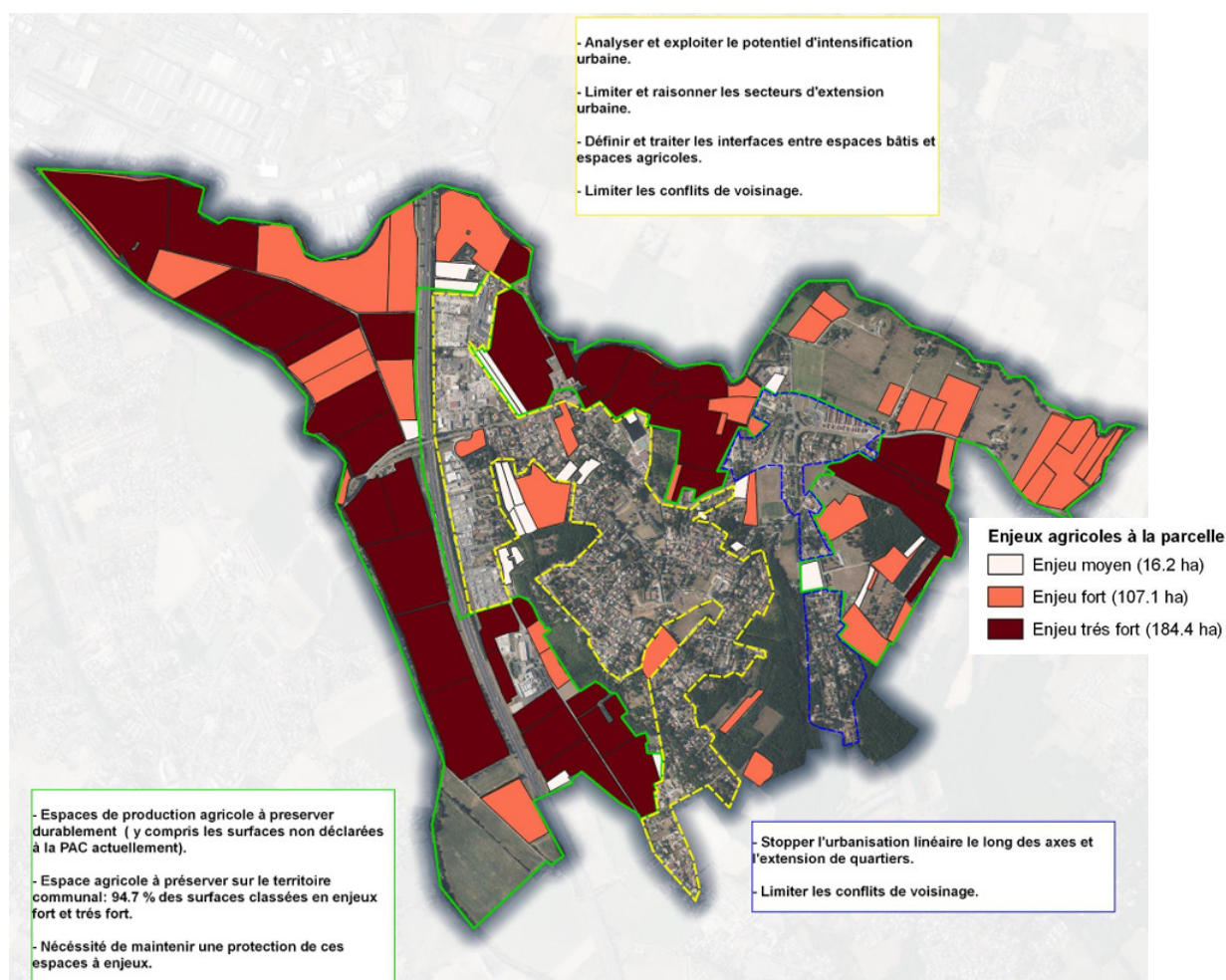
-

Positive

IDENTIFICATION DES ENJEUX :

(La priorisation des enjeux identifiés par la Chambre de l'Agriculture du 31 sont traduits à l'échelle parcelle dans la carte ci-dessous.)

- E51** - Stopper l'urbanisation linéaire le long des axes et l'extension de quartiers
- E52** - Limiter les conflits de voisinage
- E53** - Espaces de production agricole à préserver durablement
- E54** - Espace agricole à préserver sur le territoire communal : 94,7% des surfaces classées en enjeux fort à très fort
- E55** - Nécessité de maintenir une protection de ces espaces à enjeux
- E56** - Analyser et exploiter le potentiel d'intensification urbaine
- E57** - Limiter et raisonner les secteurs d'extension urbaine
- E58** - Définir et traiter les interfaces entre espaces bâtis et espaces agricoles
- E59** - Maillage du bourg avec les espaces publics aux abords



2_ LES ORIENTATIONS ET CHOIX RETENUS

2.1. Une stratégie territoriale pour l'horizon 2035

Une ambition politique définie à travers deux grands axes

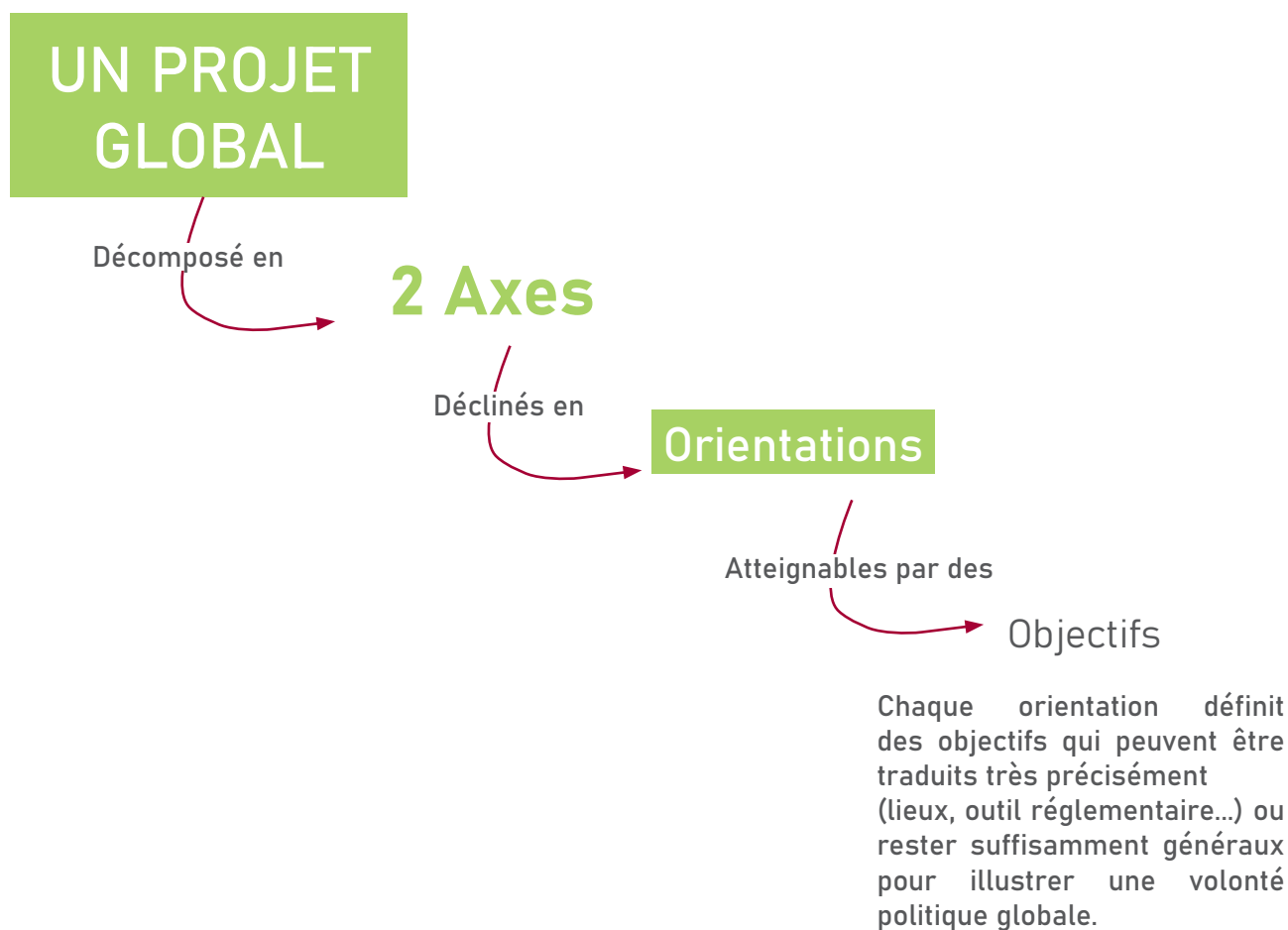
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Sauveur s'exprime ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un Plan Local d'Urbanisme.

Ces orientations sont définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers du PADD, les sessions de travail avec les élus, les projets et la concertation avec les habitants.

Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'État.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer le développement soutenable de la commune face à la forte pression de la métropole toulousaine.

L'ensemble du PADD se décline donc sur ce principe :



Une identité préservée grâce à un développement structuré et raisonné

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime le projet politique global à l'horizon 10 - 15 ans. Il définit des choix en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'économie, de protection de l'environnement dans un objectif de développement durable. Ces choix et notamment la stratégie foncière peut s'effectuer sur la base d'objectifs chiffrés estimatifs s'appuyant sur des tendances passées. Pour l'avenir de son territoire, la commune de Saint-Sauveur a opté pour un scénario qui tend vers un ralentissement du rythme d'accueil de nouvelles populations.

Il est tout même important de noter que ces chiffres ont été croisés avec les capacités réelles du territoire à accueillir de nouveaux habitants en densification. Ainsi, même si la volonté communale est de maîtriser l'évolution démographique, les possibilités au sein du tissu urbain et les densités du SCoT permettent une variation annuelle de la population importante. Des objectifs chiffrés cohérent avec le projet politique et la réalité territoriale.

→ **Axe 1. Construire notre commune de demain en préparant la transition face à l'adaptation au changement climatique et en préservant son identité villageoise**

Orientation 1.1_Valoriser les qualités environnementales intrinsèques de la commune au service d'une qualité de vie et d'un bien vivre à Saint-Sauveur

Orientation 1.2_ Inscrire la commune dans un modèle de développement urbain sobre et vertueux et préserver son identité villageoise

→ **Axe 2. Organiser le territoire communal pour s'assurer du bien être des habitants et gérer la transition face à la pression de la métropolisation toulousaine**

Orientation 2.1_Diversifier l'offre de logement en prenant en compte les besoins des différents publics et les ambitions de densification

Orientation 2.2_Organiser les espaces de vie, étoffer les pôles d'équipements et de services et maintenir le tissu associatif

Orientation 2.3_ Faciliter, organiser les mobilités et les déplacements au sein de la commune et prendre en compte les interactions avec la métropole de Toulouse en réduisant les émissions de gaz à effet de serre

Orientation 2.4_Conforter Saint-Sauveur comme pôle d'emploi au sein du Nord Toulousain

2.2. Le scénario de développement démographique et de logements

Les invariants

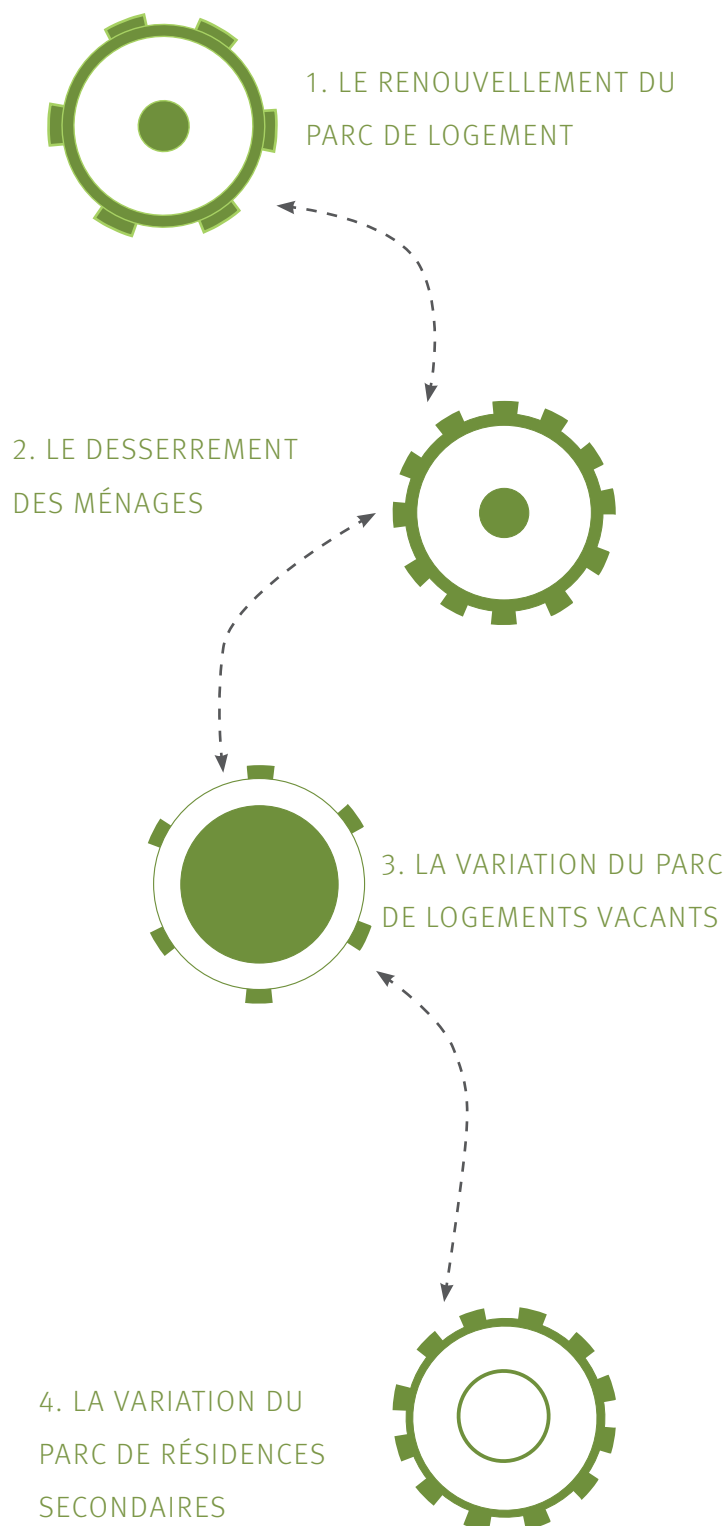
La construction d'un logement neuf ne permet pas uniquement de répondre à la croissance de la population, elle permet également de répondre à des besoins "non-démographiques". L'absence de corrélation directe entre la construction de logements et l'augmentation de la population est liée à quatre phénomènes qui font varier l'utilisation d'une partie du parc nouvellement construit : le renouvellement du parc de logements, la variation de la vacance, la variation des résidences secondaires et le desserrement des ménages.

Ces différents phénomènes peuvent, selon les périodes, consommer ou produire des logements. Cela signifie que, pour le maintien de la population, il peut y avoir des besoins supplémentaires en logement.

On qualifie souvent de « point mort » la production de logements théorique qui serait nécessaire pour maintenir la population des ménages actuelle. Le calcul de cet indicateur passe par l'identification de dynamiques spécifiques au territoire :

- Le renouvellement du parc de logements (travaux non déclarés, divisions en volume, disparition de logements tombant en ruine ou faisant objet d'un changement de destination vers d'autres usages);
- Le desserrement des ménages (il faut davantage de logements pour loger des ménages de plus en plus petits);
- La variation des logements vacants (des logements occupés deviennent vacants et inversement) ;
- La variation des résidences secondaires (des logements vacants ou occupés sont occupés à titre occasionnel, n'amenant pas de réelle augmentation de la population, des logements occasionnels deviennent occupés à titre permanent ou sont vendus et restent vacants).

Cette analyse rétrospective a été réalisée d'après les données de l'INSEE, sur la période 2009-2020.



Le renouvellement du parc de logements

Les modifications de tout ou partie d'un bâti existant peuvent entraîner une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelle construction (division d'un grand logement) mais aussi conduire à la suppression de logements (transformation d'un logement en local d'activité par exemple).

Entre 2014 et 2020, le parc de logements est passé de 730 à 827 unités, soit une augmentation de 97 logements (source : INSEE). Sur la même période, 253 logements ont été commencés (source : SITADEL).

Insee	Sitadel	
Variation du parc de logements de 2014 à 2020 (en nombre de logement)	Nombre de logements commencés sur les années 2014 à 2020 incluses	Renouvellement sur 10 ans (logements créés au sein du parc résidentiel)
97 soit 16 lgmts / an	253 soit 36 lgmts neufs / an	-200 soit -20 logements par an

Le desserrement des ménages

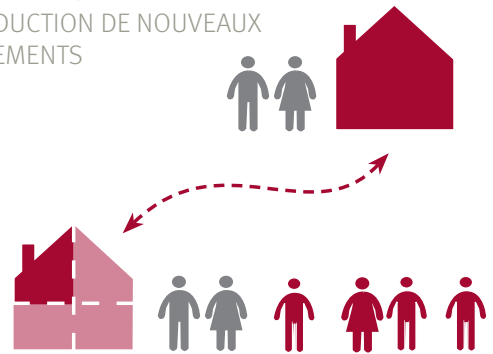
La baisse du nombre moyen de personnes par ménage engendre, à population équivalente, une augmentation du nombre de ménages et par conséquent du nombre de logements occupés. Ce phénomène, observable à l'échelle nationale, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation des familles monoparentales, maintien plus long des personnes âgées à domicile, etc.

Sur la commune, on observe une diminution de la taille des ménages, phénomène qui participe à la consommation de logements pour le desserrement des ménages. Entre 2014 et 2020, 34 logements ont été consommés par le phénomène d'évolution de la taille des ménages sur le territoire.

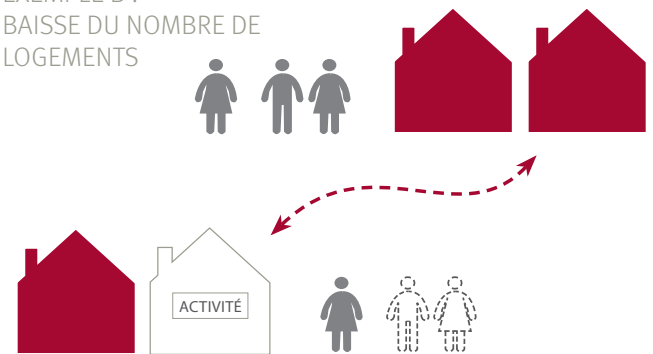
34 logements ont dû être mobilisés à cause du nombre de personnes par ménages en diminution sur la commune.

Nb de ménages en 2009 Source : INSEE	Résidences principales en 2009 Source : INSEE	Taille moyenne des ménages en 2020	Desserrement des ménages rapporté sur 10 ans
1726	646	2,53	34

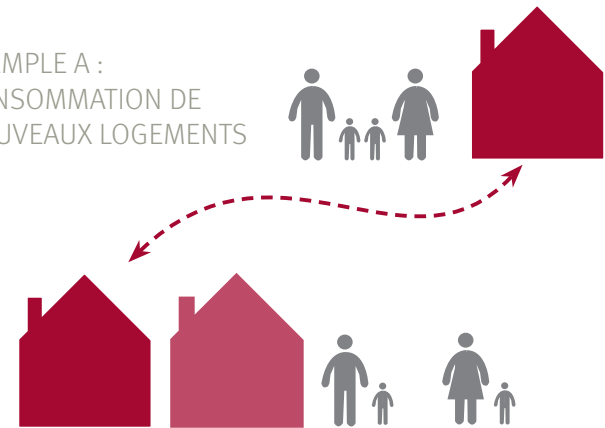
EXEMPLE A :
PRODUCTION DE NOUVEAUX
LOGEMENTS



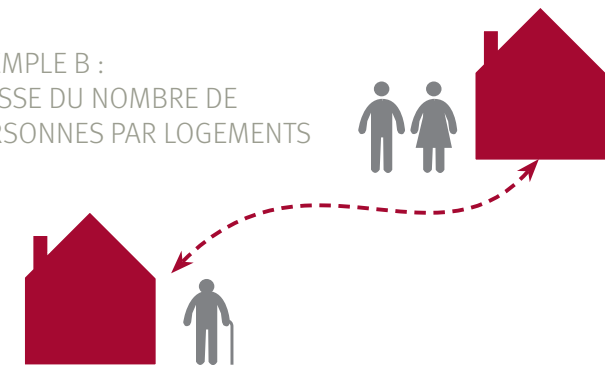
EXEMPLE B :
BAISSE DU NOMBRE DE
LOGEMENTS



EXEMPLE A :
CONSOMMATION DE
NOUVEAUX LOGEMENTS



EXEMPLE B :
BAISSE DU NOMBRE DE
PERSONNES PAR LOGEMENTS



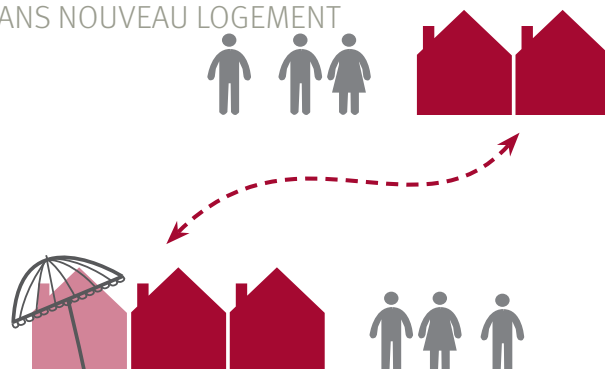
Les résidences secondaires

La variation du nombre de résidences secondaires a aussi un impact sur le maintien de la population. L'occupation partielle de ces logements entraîne une utilisation discontinue des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur le fonctionnement des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

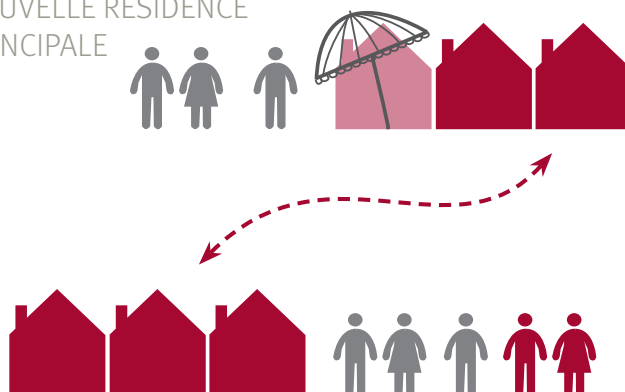
Entre 2009 et 2020, le parc de résidences secondaires est passé de 6 à 5 unités.

1 résidence secondaire ou logements occasionnels devenu une résidence principale

EXEMPLE A : NOUVELLE CONSTRUCTION SANS NOUVEAU LOGEMENT



EXEMPLE B : NOUVELLE RÉSIDENCE PRINCIPALE



Les logements vacants

La vacance est un phénomène «naturel» sur un territoire. Les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de périodes de vacance, nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier. Au-delà de cette «vacance de marché», la vacance de longue durée peut immobiliser des logements.

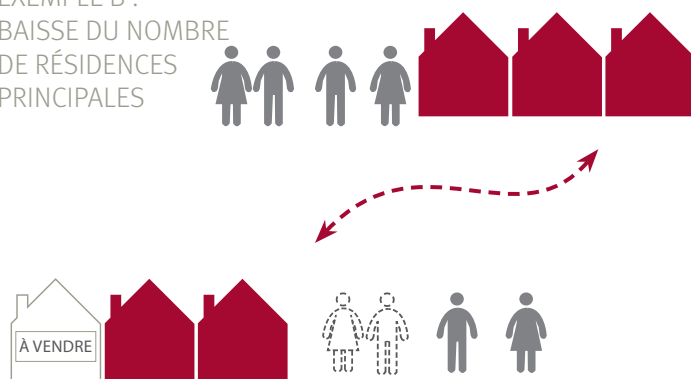
Logements vacants en 2009 Source : INSEE	Logements vacants en 2020 Source : INSEE	Evolution passée rapportée sur 10 ans
22	54	29

Selon les données INSEE, 29 logements auraient pu permettre d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune entre 2009 et 2020. Ce chiffre est à relativiser sur la commune de Saint-Sauveur puisqu'en 2022, les données SITADEL enregistrait 27 logements vacants.

EXEMPLE A : NOUVELLE RÉSIDENCE PRINCIPALE



EXEMPLE B : BAISSE DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES



Récapitulatif

Ainsi, le point mort observé au sein du PLU est la somme de ces quatre phénomènes. Au total, ce sont 905 logements qui seront nécessaires pour le maintien de la population entre 2025 et 2040 en retenant comme hypothèse :

- » Le maintien du taux de renouvellement
- » Une légère baisse de la taille des ménages (de 2,53 à 2,5),
- » Le maintien du taux de résidences secondaires
- » La baisse du nombre de logements vacants de 54 logements vacants à 27.

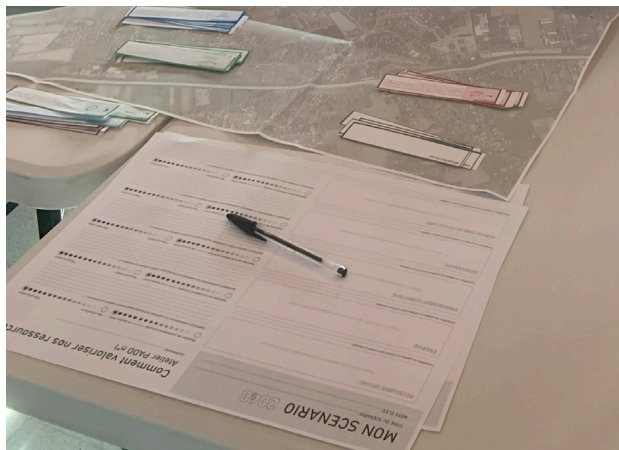
Point mort + 10 ans

-219 logements
nécessaires pour
maintenir la
population



Les «possibles» : choix du scénario de développement

Le choix du scénario de développement s'est basé sur une proposition de trois scénarii viables et potentiels mis en perspective avec les enjeux du territoire identifiés dans le diagnostic et évalués pendant la démarche notamment à travers plusieurs ateliers.



△ Atelier "Saint-Sauveur 2040" pour réfléchir aux scénarios prospectifs de la commune - Cittànova

La construction du PADD s'est réalisée avec deux prismes bien clairs de la part des élus : il faut maîtriser l'accueil des nouveaux arrivants et il y a de garder une identité rurale. Voici la philosophie générale des trois scénarios proposés :

- › Un scénario "zéro construction" : La commune souhaite mettre sur pause la construction sur son territoire. L'accueil de population se stabilisant, les constructions actuelles répondront déjà à la demande. L'objectif est de ne pas produire plus de logements que ce qu'il est nécessaire.
- › Un scénario "zéro artificialisation" : Pour l'horizon 2040, la commune souhaite anticiper les objectifs supra-communaux en ne consommant aucun hectare d'espaces agricoles ou naturels pour accompagner son développement. Ainsi, l'accent est mis sur la densification de l'enveloppe urbaine et le renouvellement urbain.
- › Un scénario "tendre vers zéro" : Afin de maîtriser son développement urbain, la commune souhaite définir un urbanisme résilient et durable dans son prochain PLU. Certaines extensions de l'enveloppe urbaine doivent être prévues, pour répondre à l'accueil de population envisagé.

SCENARIO N°1 ZERO CONSTRUCTION

LES GRANDES LIGNES DU SCÉNARIO :

La population a peu augmenté depuis 2025. L'arrivée de nouveaux habitants est permise seulement lorsqu'un logement existant se libère et qu'un nouveau ménage puisse s'installer sur la commune. Cette pause dans le développement a permis à la commune de maîtriser son évolution démographique par rapport à la forte croissance connue dans les années 2015 - 2020.

Aucune nouvelle habitation n'est autorisée sur le territoire, ainsi l'accueil de nouveaux ménages n'a lieu que par rotation du parc de logements existant (déménagement/emménagement, réhabilitation des quelques logements vacants et changement de destination).

Le parc de logements ne va pas évoluer puisqu'aucune nouvelle habitation n'est autorisée dans ce scénario. Ainsi, l'objectif est donc de rénover le parc existant pour améliorer les performances énergétiques mais aussi l'adapter aux nouveaux besoins de la population, le vieillissement notamment..

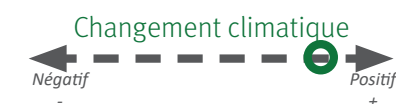
Le maître mot est à présent l'adaptation par une transition respectueuse de l'existant. Ainsi, le paysage urbanisé mute peu à peu en voyant son patrimoine ancien se réhabiliter, reprenant les courbes du passé pour les rendre plus fonctionnelles, plus contemporaines. Les projets s'adaptent pour assurer une meilleure intégration globale dans le contexte environnant. Le «petit» patrimoine bâti a été recensé et protégé dans le cadre du PLU, un parcours de valorisation a été mis en place.

Zéro construction, cela implique que la population (en intégrant les logements déjà construits ou en construction) et les activités restent globalement stable. Donc les besoins en ressource en eau le restent également (sauf évolution majeure, industrielle par exemple). La faible augmentation de la population participe même à une augmentation de la qualité des cours d'eau. Le territoire contribue pleinement à une démarche de limitation très forte de ses consommations, et peut devenir une figure de proue en la matière.

La commune a une stratégie EnR volontariste et montre l'exemple en installant des panneaux photovoltaïques au niveau des bâtiments communaux. Des espaces sont réservés à la production d'énergies renouvelables et des actions de sensibilisation autour de la sobriété énergétique sont développées à destination des habitants. De nouvelles sources de production tels que la géothermie ou la biomasse sont imaginées

Le territoire se laisse ici le plus de marge pour s'adapter aux changements climatiques, en regardant en face les évolutions les moins favorables. La limitation de toute artificialisation permet d'éviter certaines difficultés (îlots de chaleur, suppression de végétation en ville...) et d'éviter très largement les émissions de carbone. Vivre la ville avec les changements climatiques revient ici à adapter la ville telle qu'elle est, avec son potentiel de départ (espaces verts existants etc). Ce scénario anticipe le ZAN et se laisse la possibilité de pouvoir densifier à plus long terme.

IMPACTS DU SCÉNARIO :



SCENARIO N°1 ZERO CONSTRUCTION

LES GRANDES LIGNES DU SCÉNARIO :

Le potentiel des espaces naturels et agricoles est réellement préservé. L'absence de croissance démographique et de développement des zones d'activités économiques permet une reconquête de la biodiversité et participe à la préservation des espèces floristiques et faunistiques. La qualité de l'air est meilleure. Les milieux naturels de Saint-Sauveur sont valorisés à travers des sentiers pédagogiques.

Les unités agricoles sont préservées et sanctuarisées avec la création de Zones d'Agricoles Protégées (ZAP). L'activité agricole sur Saint-Sauveur se maintient en se tournant vers de nouvelles pratiques agricoles type agroforesterie.

Les locaux commerciaux stratégiques sont protégés et la commune a repensé l'aménagement et la lisibilité du centre - bourg. De nouveaux besoins ont émergés : la création de lieux d'échanges et d'espace de co-working pour les petites entreprises. Les nouvelles créations d'activités économiques se font seulement partir de l'existant : reconversion de friche, densification des zones d'activités sans extension possible, installations dans les quartiers existants.

La commune a réussi à s'appuyer sur son plan guide pour mener la réflexion sur l'organisation des mobilités sur son territoire. Cette réflexion a permis l'aménagement de trottoirs et de pistes cyclables favorisant les déplacements en mode actifs et la sécurisation des usagers. A terme, ces aménagements ont permis de réduire les émissions de gaz à effet de serre de la commune.

La couverture en équipements et en services a du évoluer pour répondre au vieillissement de la population, l'offre médicale s'est notamment densifiée.

Les associations sont toujours bien présentes. Cependant la pérennisation des bénévoles est difficile étant donné qu'une grande partie des habitants ne reste que quelques années dans la commune.

IMPACTS DU SCÉNARIO :



MON SCENARIO 2040

TITRE DU SCENARIO : Visions 2040
MOTS CLÉS : qualité de vie, habitat, équipements

DÉMOGRAPHIE

Entre 2025 et 2040, la population a légèrement augmenté sur Saint-Sauveur. La commune dispose d'un potentiel de développement de nouvelles constructions qui permettront d'accueillir les jeunes et les familles en centre-ville et dans les zones d'habitat collectif.

Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous :

URBANISME

La commune dispose de nombreux habitats, la commune est dotée d'un potentiel de développement de nouvelles constructions qui permettront d'accueillir les jeunes et les familles en centre-ville et dans les zones d'habitat collectif.

Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous :

HABITAT

Une forte implication de la collectivité permet de développer le parc de logements sociaux et de favoriser l'habitat individuel et collectif.

Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous :

PAYSAGE

La commune dispose d'un potentiel de développement de nouvelles constructions qui permettront d'accueillir les jeunes et les familles en centre-ville et dans les zones d'habitat collectif.

Complétez ou ajoutez le contenu de la carte ci-dessous :

Quel cadre de vie pour demain ?

Atelier PADD n°1
Commune :

Maintien de la tendance actuelle : ☐ Action forte ☐ Peu prioritaire ☐ Très prioritaire

Quelles orientations ou quel(s) action(s) pourr(ont) se réaliser ?

Il y a eu la zone d'habitat collectif et le plus conséquent.

Maintien de la tendance actuelle : ☐ Action forte ☐ Peu prioritaire ☐ Très prioritaire

Quelles orientations ou quel(s) action(s) pourr(ont) se réaliser ?

Intégration du centre-ville et de la zone d'habitat collectif.

Maintien de la tendance actuelle : ☐ Action forte ☐ Peu prioritaire ☐ Très prioritaire

Quelles orientations ou quel(s) action(s) pourr(ont) se réaliser ?

Une politique d'habitat individuel et collectif.

Maintien de la tendance actuelle : ☐ Action forte ☐ Peu prioritaire ☐ Très prioritaire

Quelles orientations ou quel(s) action(s) pourr(ont) se réaliser ?

Une politique d'habitat individuel et collectif.



△ Extrait des travaux de l'atelier "Saint-Sauveur 2040"

SCENARIO N°2 ZERO ARTIFICIALISATION

LES GRANDES LIGNES DU SCÉNARIO :

Entre 2025 et 2040, la population a légèrement augmenté sur Saint-Sauveur. La promotion immobilière s'est poursuivie avec de nouvelles constructions qui ont permis d'accueillir des jeunes en location en centre-bourg et des familles au sein de l'enveloppe urbaine.

Afin de construire de nouvelles habitations, la commune doit définir une politique de maîtrise foncière afin d'accompagner la mutation du parc existant. La densification du territoire est encouragée (division parcellaire, dent-creuse, renouvellement urbain, changements de destination et réhabilitation des logements vacants) afin de mobiliser les espaces qui sont d'ores et déjà artificialisés.

Une forte implication de la collectivité permet de diversifier le parc de logement existant par la reconquête d'îlots fonciers centraux. De nouvelles formes d'habiter sont mises en place : habitat léger, intergénérationnel, partagé, ...

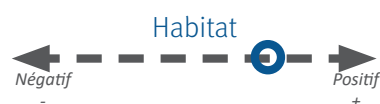
Le paysage et le patrimoine historique de Saint-Sauveur sont préservés, ce qui participe à la conservation du cadre de vie de la commune et à l'identité rurale de la commune. Les espaces de respirations au sein de l'enveloppe urbaine sont préservées. L'Hers et le Girou sont notamment valorisés grâce à une meilleure gestion des ripisylves et la réalisation de sentiers pédagogiques.

Les besoins en ressource en eau augmentent légèrement, l'absence de projet de développement limite la création de réseaux et de flux, l'imperméabilisation des sols... Ce scénario développe le principe de ville «dense et désirable», en axant les efforts sur l'efficacité maximale des projets. La sobriété est ici l'axe structurant majeur du PLU.

La population a augmenté et les activités économiques aussi. Les besoins de production en énergie sont de plus en plus importants. Même si les transports en commun sont de plus en plus développés le flux de circulation et le trafic restent conséquents et contribuent à l'émission de gaz à effet de serre. Les contraintes techniques et géographiques limitent la commune dans la production d'énergies renouvelables. La stratégie énergétique de Saint-Sauveur s'inscrit alors dans la rénovation énergétique des bâtiments existants et dans le choix des matériaux des nouvelles constructions (matériaux biosourcés par exemple).

Le territoire préserve son stockage carbone des sols et de la végétation. La densification génère des émissions et une légère imperméabilisation, qui peuvent être atténuées. Un enjeu fort sera la ville fraîche et agréable. Ce scénario se rapproche du ZAN et consomme dès maintenant son potentiel de densification sur de nouvelles parcelles.

IMPACTS DU SCÉNARIO :



SCENARIO N°2 ZERO ARTIFICIALISATION

LES GRANDES LIGNES DU SCÉNARIO :

Les potentiels des espaces naturels et agricoles sont réellement préservés. Les services écosystémiques existants sont préservés, mais leur besoin augmente au rythme de la population. La souveraineté alimentaire est envisageable sous condition que les espaces agricoles soient préservés. La nature en ville régresse au rythme de la densification, mais peut être par ailleurs renforcée ou compensée si la collectivité est exigeante sur le long terme (qualité des projets, désimperméabilisation, gestion différenciée, îlots de chaleur...)

La commune ayant limité l'accueil de population a pu faire des réserves foncières. L'agriculture sur la commune s'oriente vers du maraîchage et notamment au sein du tissu urbain. L'activité agricole est vecteur de lien social et des projets émergent autour des pratiques agricoles. Les scolaires, le monde de la recherche ou encore les commerces locaux sont invités à participer au développement du terroir.

Le territoire a décidé de s'axer principalement sur les besoins locaux pour animer sa vie économique. La création de zones dédiées à la mutualisation des locaux, le développement de l'économie circulaire et de l'économie sociale et solidaire participent à ces changements. On connaît une plus forte dispersion des lieux d'emplois et d'activités avec une mixité des fonctions plus marquée dans le tissu urbain.

Avec la confirmation de Saint-Sauveur comme pôle d'emploi, le nombre d'actif a augmenté sur la commune. Des initiatives ont donc été prises sur la commune afin de faciliter le trafic et les déplacements devenus compliqués sur le territoire. Un système de navette entre les zones d'activités économiques et le centre-bourg a été mis en place et les fréquences de train entre Saint-Jory (gare la plus proche) et Toulouse ont augmenté. Pour accompagner l'intensification du cadencement et des mobilités vers ma gare, la RD20 vers Saint-Jory a été sécurisée.

La population augmentant seulement légèrement, aucun besoin en équipement ou service structurant n'a été identifié par la population. Quelques nouveaux commerces se sont installés particulièrement dans le centre-bourg avec une offre en restauration/bar afin d'animer les soirées et répondre ainsi à une véritable demande des habitants. L'existant est pérennisé et les différents pôles d'équipements clairement identifiés.

Les associations sont un véritable moteur pour la vie locale par l'organisation de plusieurs manifestations (tournois sportifs, vide-grenier, foire locales, ...). Cependant, les espaces qui leur sont dédiés arrivent à saturation et de nouveaux lieux doivent être trouvés pour maintenir les associations sur place.



SCENARIO N°3 TENDRE VERS ZERO

LES GRANDES LIGNES DU SCÉNARIO :

Entre 2025 et 2040, la population continue d'augmenter avec néanmoins un taux d'évolution annuelle plus faible qu'entre 1999 et 2009. Cette augmentation démographique tout de même significative est permise par une offre de logements étoffée et permet à la commune d'accueillir une diversité de nouveaux ménages et de freiner le vieillissement de la population.

De nouveaux quartiers en extension sont déterminés mais leur urbanisation est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation volontariste. Une attention particulière est apportée à la qualité urbaine, paysagère et architecturale de ces nouvelles opérations.

Afin de répondre et de s'adapter aux nouveaux besoins, les possibilités de production de logements sont démultipliées dans les formes (constructions neuves, locatifs et petits logements mais aussi reprise de l'existant) et dans les usages (habitat partagé, habitat intergénérationnel, petits collectifs, locatifs social, etc...)

Le PLU a imposé des règles strictes en matière d'architecture afin de préserver les paysages et le patrimoine centenaire. Le respect des codes architecturaux est un préalable dans les demandes de travaux et permis de construire. Les motifs existants, que ce soit d'un point de vue paysager ou architectural, doivent être maintenus voire améliorés ou restaurés. Les extensions urbaines ont supprimé les espaces de respirations.

La population augmente en fonction des projets de logement acceptés ou non. Les activités de plus grande ampleur peuvent se développer. La consommation de la ressource en eau augmente, mais de façon raisonnée et proportionnelle aux projets accueillis dans les 10 ans à venir. Le développement des réseaux doit pouvoir accompagner ce développement modéré sur le long terme.

La population augmente en fonction des projets de logement acceptés ou non. Les activités de plus grande ampleur peuvent se développer. La consommation des ressources augmente, mais de façon raisonnée et proportionnelle aux projets accueillis dans les 10 ans à venir. Les nouveaux projets se doivent d'être environnementalement exemplaires pour participer à la démarche communale résiliente et durable. La sobriété est ici une démarche structurante conciliée avec d'autres exigences.

Le territoire consomme de nouvelles terres de façon très mesurée, ce qui impacte et limite la capacité à stocker du carbone. Ce scénario s'articule mal avec le ZAN et continue à artificialiser des sols naturels et agricoles dans une dynamique d'étalement urbain et d'extension.

IMPACTS DU SCÉNARIO :



SCENARIO N°3 TENDRE VERS ZERO

LES GRANDES LIGNES DU SCÉNARIO :

Les espaces naturels et agricoles sont remis en question par le projet de territoire, qui souhaite de plus en plus artificialiser ces espaces. Les services écosystémiques sont fragilisés tout comme la richesse écologique de la commune avec une baisse de la richesse faunistique et floristique sur Saint-Sauveur. Une augmentation des surfaces imperméabilisées est constatée dans ce scénario, les sols perdent leur rôle écologique premier.

La reconquête du milieu agricole n'a pas eu lieu et les terres agricoles ont profité à l'accueil de nouvelles populations. Les espaces agricoles régressent autour et au sein de l'enveloppe urbaine.

Le développement des activités économiques a été ciblé autour des entreprises déjà présentes en 2025 mais de nouveaux besoins ont émergé et les fortes sollicitations des entreprises ont invité la CCF et la commune à étendre leurs zones d'activités économiques. Les secteurs de développement sont encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'apporter davantage de qualité aux espaces dédiés aux activités économiques.

Les zones de développement de la commune ont quelque peu modifié l'organisation des déplacements de la commune. Chaque quartier est relié par des infrastructures qui invitent les habitants à se déplacer en mobilités actives (marche, vélo...). Les OAP font systématiquement l'objet d'un plan de déplacement avec l'intégration d'un schéma qui met en avant les mobilités actives.

Une attention a été apportée sur l'animation locale afin de promouvoir l'offre urbaine existante et la faire découvrir au plus grand nombre. Avec l'augmentation continue de la population de nombreuses associations se sont créées obligeant la commune à adapter et aménager de nouveaux équipements publics. Avec l'arrivée de nouvelles populations, les besoins en équipements ont aussi émergé : agrandissement de l'école, ouverture d'une nouvelle crèche, offre culturelle à étoffer...

Le tissu associatif s'est densifié, les nouveaux arrivants intègrent les associations existantes et de nouvelles associations ont même vu le jour. Cependant, les équipements arrivent à saturation nécessitant leur évolution.



Un scénario inspiré des trois pour Saint-Sauveur

Suite au travail de l'atelier "Saint-Sauveur 2040" réalisé avec les partenaires, un scénario hybride s'inspirant des trois propositions a pris forme sur la commune de Saint-Sauveur.

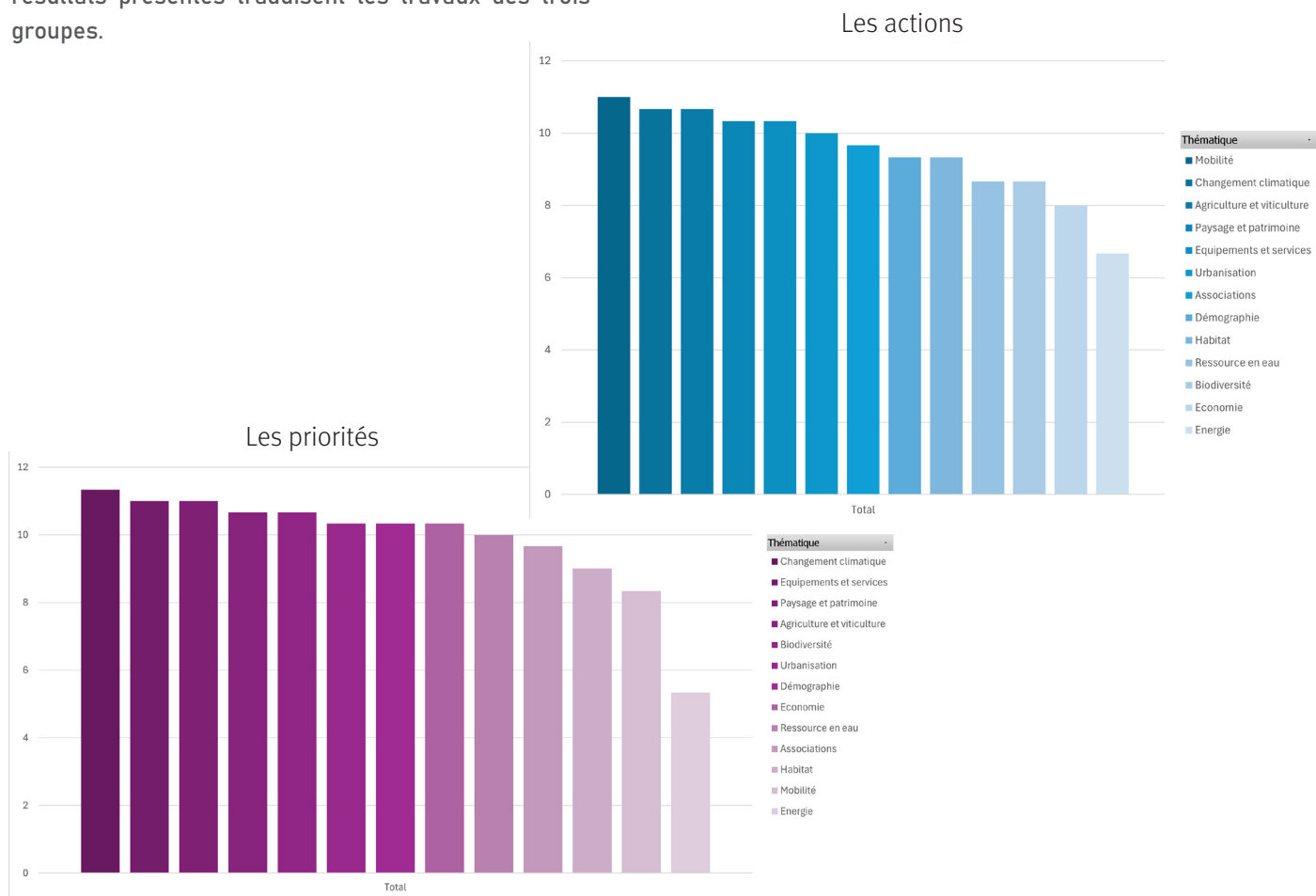
Les différents groupes de travail avaient la possibilité de donner des titres à leur scénario. Ci-contre en voici un extrait avec une idée commune : prendre en compte les enjeux contemporains et maîtriser l'évolution démographique.

**GROUPE 1 : UNE IDENTITÉ PRÉSERVÉE
GRÂCE A UN DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ
ET RAISONNÉ**

GROUPE 2 : VISION & TRANSITION

**GROUPE 3 : BIEN VIVRE A SAINT SAUVEUR
AVEC UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET
SOUTENABLE**

Lors de cet atelier, les élus ont pu définir des priorités selon les thématiques et estimer si elles avaient besoin d'une action forte ou si maintenir la tendance actuelle suffisait pour atteindre le scénario choisi. Les résultats présentés traduisent les travaux des trois groupes.



Entre 2025 et 2040, la population a légèrement augmenté sur Saint-Sauveur. La promotion immobilière s'est poursuivie avec de nouvelles constructions qui ont permis d'accueillir des jeunes en location en centre-bourg et des familles au sein de l'enveloppe urbaine.

Afin de construire de nouvelles habitations, la commune doit définir une politique de maîtrise foncière afin d'accompagner la mutation du parc existant. La densification du territoire est encouragée (division parcellaire, dent-creuse, renouvellement urbain, changements de destination et réhabilitation des logements vacants) afin de mobiliser les espaces qui sont d'ores et déjà artificialisés.

Une forte implication de la collectivité permet de diversifier le parc de logement existant par la reconquête d'îlots fonciers centraux. De nouvelles formes d'habiter sont mises en place : habitat léger, intergénérationnel, partagé, ...

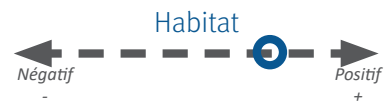
Le paysage et le patrimoine historique de Saint-Sauveur sont préservés, ce qui participe à la conservation du cadre de vie de la commune et à l'identité rurale de la commune. Les espaces de respirations au sein de l'enveloppe urbaine sont préservées. L'Hers et le Girou sont notamment valorisés grâce à une meilleure gestion des ripisylves et la réalisation de sentiers pédagogiques.

La population augmente en fonction des projets de logement acceptés ou non. Les activités de plus grande ampleur peuvent se développer. La consommation de la ressource en eau augmente, mais de façon raisonnée et proportionnelle aux projets accueillis dans les 10 ans à venir. Le développement des réseaux doit pouvoir accompagner ce développement modéré sur le long terme.

La commune a une stratégie EnR volontariste et montre l'exemple en installant des panneaux photovoltaïques au niveau des bâtiments communaux. Des espaces sont réservés à la production d'énergies renouvelables et des actions de sensibilisation autour de la sobriété énergétique sont développées à destination des habitants. De nouvelles sources de production tels que la géothermie ou la biomasse sont imaginées

Le territoire préserve son stockage carbone des sols et de la végétation. La densification génère des émissions et une légère imperméabilisation, qui peuvent être atténuées. Un enjeu fort sera la ville fraîche et agréable. Ce scénario se rapproche du ZAN et consomme dès maintenant son potentiel de densification sur de nouvelles parcelles.

Les potentiels des espaces naturels et agricoles sont réellement préservés. Les services écosystémiques existants sont préservés, mais leur besoin augmente au rythme de la population. La souveraineté alimentaire est envisageable sous condition que les espaces agricoles soient préservés. La nature en ville régresse au rythme de la densification, mais peut être par ailleurs renforcée ou compensée si la collectivité est exigeante sur le long terme (qualité des projets, désimperméabilisation, gestion différenciée, îlots de chaleur...)



IMPACTS DU SCÉNARIO :

La commune ayant limité l'accueil de population a pu faire des réserves foncières. L'agriculture sur la commune s'oriente vers du maraîchage et notamment au sein du tissu urbain. L'activité agricole est vecteur de lien social et des projets émergent autour des pratiques agricoles. Les scolaires, le monde de la recherche ou encore les commerces locaux sont invités à participer au développement du terroir.

Le développement des activités économiques a été ciblé autour des entreprises déjà présentes en 2025 mais de nouveaux besoins ont émergé et les fortes sollicitations des entreprises ont invité la CCF et la commune à étendre leurs zones d'activités économiques. Les secteurs de développement sont encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'apporter davantage de qualité aux espaces dédiés aux activités économiques.

La commune a réussi à s'appuyer sur son plan guide pour mener la réflexion sur l'organisation des mobilités sur son territoire. Cette réflexion a permis l'aménagement de trottoirs et de pistes cyclables favorisant les déplacements en mode actifs et la sécurisation des usagers. A terme, ces aménagements ont permis de réduire les émissions de gaz à effet de serre de la commune.

Une attention a été apportée sur l'animation locale afin de promouvoir l'offre urbaine existante et la faire découvrir au plus grand nombre. Avec l'augmentation continue de la population de nombreuses associations se sont créées obligeant la commune à adapter et aménager de nouveaux équipements publics. Avec l'arrivée de nouvelles populations, les besoins en équipements ont aussi émergé : agrandissement de l'école, ouverture d'une nouvelle crèche, offre culturelle à étoffer...

Les associations sont un véritable moteur pour la vie locale par l'organisation de plusieurs manifestations (tournois sportifs, vide-grenier, foire locales, ...). Cependant, les espaces qui leur sont dédiés arrivent à saturation et de nouveaux lieux doivent être trouvés pour maintenir les associations sur place.



2.3. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD comporte plusieurs objectifs chiffrés ayant pour finalité la modération de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain :

1. Un objectif d'accueil d'habitants et de production de logements

Entre 2015 et 2021, la commune de Saint-Sauveur est passée de 730 logements à 891 soit un rythme de 23 nouveaux logements par an. La volonté initiale des élus étaient de réduire ce rythme de production de logements à travers une variation annuelle de la population à hauteur de 1,4 % induisant la production de 128 nouveaux logements soit 12 à 13 logements par an.

L'identification de secteurs OAP en densification avec un potentiel de production de logements important et les objectifs du PLH ont modifié cette première trajectoire.

En effet, à la suite de l'analyse du potentiel en densification et par rapport aux capacités réelles d'accueil du territoire, le potentiel de production de

logements est de 237 soit 23 à 24 logements par an. A partir de ce chiffre, le taux de variation annuelle de la population est de 1,79 %.

2. Un objectif de consommation d'espace

Une fois la consommation analysée sur les deux périodes 2011-2021 et 2021-2024, il est possible de faire le calcul des capacités restantes de consommation d'espaces naturels et agricoles dans le cadre de la loi Climat et Résilience d'août 2021.

A partir des résultats de la consommation d'espace et e, prenant en compte l'objectif de diminution par deux de la consommation d'espace montre que la consommation possible pour Saint-Sauveur est estimée à 3,68 ha.

Saint-Sauveur, horizon 2035



+ 1.79 % de variation annuelle de la population



+ 593 habitants soit 2 532 habitants en 2035



2,5 personnes par ménages



+ 237 logements soit 23 à 24 logements par an

2.4. Les orientations générales

Axe 1 : Construire notre commune de demain en préparant la transition face à l'adaptation au changement climatique

Ce premier axe du PADD fait écho aux enjeux du diagnostic et traduit la volonté des élus de conserver une qualité de vie qui existe à travers les paysages et l'identité rurale de la commune. Deux orientations viennent structurer cet axe qui aborde les thématiques du paysage, de la biodiversité, de l'agriculture et du développement urbain.

L'axe 1.1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) cherche à s'appuyer sur les richesses naturelles qui servent la qualité de vie des habitants de Saint-Sauveur.

L'idée dans cette orientation est de venir valoriser les différentes vues paysagères qui permettent de se sentir d'en environnement rural. La préservation des espaces agricoles de plaine qui contribue aussi à se sentir est une volonté politique inscrite dans cette orientation.

Conserver des espaces agricoles doit aussi permettre d'offrir des espaces de transition au sein du tissu urbain. Les activités agricoles peuvent d'ailleurs témoigner des usages du passé et renvoyer à l'identité rurale à préserver pour la commune. Tous les éléments du patrimoine qui peuvent illustrer l'héritage de la commune sont aussi à valoriser et à maintenir. Protéger les espaces agricoles revient également à conserver des terres nourricières pour l'avenir en les protégeant d'une urbanisation souvent immuable.

Le cadre et la qualité de vie des habitants résident aussi dans le paysage. Le PADD invite notamment à porter une attention à la qualité paysagère de ces entrées de ville, première image que la commune va donner et lieu de passage soutenu. Au niveau du paysage, les élus souhaitent mettre en valeur la trame végétale et arborée au sein du tissu urbain, espace de respiration et permettant de tendre vers une densification acceptable et qualitative.

Les richesses naturelles de Saint-Sauveur qui contribuent quotidiennement à la qualité de vie et à la santé des habitants se trouvent aussi dans les continuités écologiques et les éléments de biodiversité. C'est pourquoi les élus souhaitent protéger les cours d'eau tels que l'Hers, le Girou ou encore le ruisseau de Nalbèze. Les éléments de la trame verte que ce soit à travers les espaces boisés ou au niveau des ripisylves sont aussi identifiés comme des entités qu'il faut

protéger.

De plus, le projet de territoire souhaite valoriser ces espaces et les préserver pour pouvoir y associer des activités de sensibilisation. Ces espaces peuvent aussi être des lieux de promenades voire des sentiers bucoliques vecteurs de lien social.

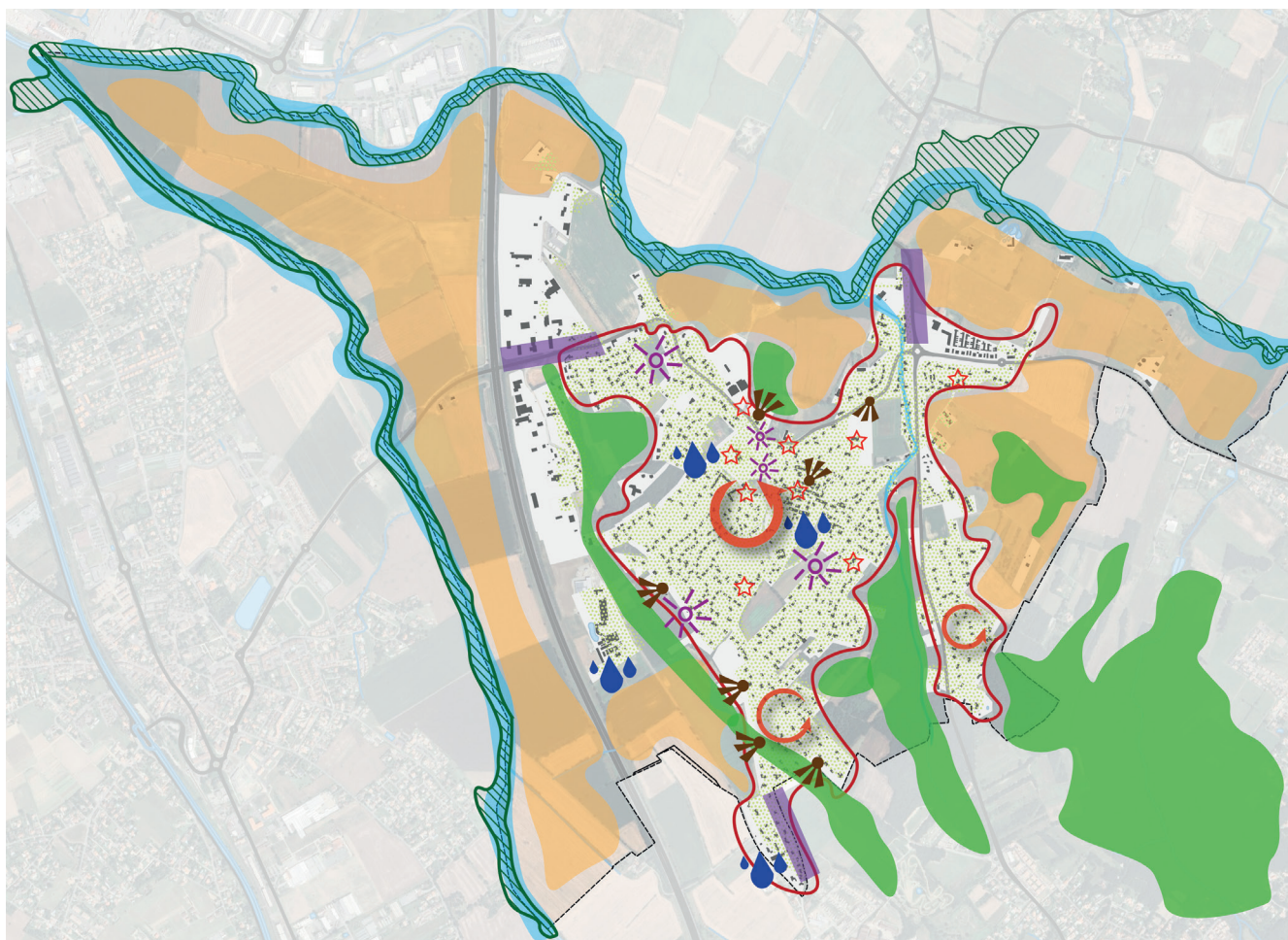
L'axe 1.2. du PADD est en lien avec l'axe 1.1 et traduit l'ambition des élus de maîtriser l'évolution démographique afin de limiter l'impact d'une urbanisation exponentielle sur l'identité villageoise de Saint-Sauveur.

En effet, la commune qui a connu une pression démographique importante ces dernières années souhaite organiser son développement urbain de manière à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui contribuent à l'identité rurale de la commune. Pour cela, le projet de territoire privilégie de construire de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine. En lien avec les orientations de l'axe 1.1, la densification au sein de l'enveloppe urbaine sera réalisée de manière intelligente en y intégrant les espaces de respiration et la trame végétale. Pour garder cette dimension rurale et cet héritage, le projet de territoire porte une attention particulière sur les formes, les hauteurs et les volumes.

Toujours dans cette perspective d'inscrire la commune dans un modèle de développement urbain sobre et vertueux et pour s'inscrire dans la continuité du Plan Guide, le projet de territoire cible des sites pouvant muter et allant dans le sens d'un recyclage urbain.


Par rapport aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et face à l'arrivée certaine de nouveaux habitants, la commune souhaite préserver sa capacité de ressource en eau tant au sens naturel (aménités rurales) qu'au niveau de l'eau potable. Sur ce sujet, la commune a d'ailleurs élaboré un schéma directeur des eaux pluviales qu'il convenait de renforcer dans les orientations du PADD.


Enfin, la stratégie de la commune au niveau des énergies renouvelables est de valoriser l'existant et notamment au niveau des toitures sur bâtiment. Une orientation du PADD est donc inscrite dans ce sens là.



1.1_ Valoriser les qualités environnementales intrinsèques de la commune au service d'une qualité de vie et d'un bien-vivre à Saint-Sauveur

Protéger les continuités écologiques liées à la trame verte

 La trame végétale (arbustive et arborée) imbriquée dans le tissu urbain : les jardins privatifs, les haies végétales et autres plantations


 Les boisements du plateau en partie Sud à forts enjeux (connexion avec un large réseau de milieux boisés s'étendant jusqu'à Montberon)


 Les continuités végétales et espaces naturels le long des cours d'eau (la ripisylve de l'Hers et du Girou)

 Protéger les continuités écologiques liées à la trame bleue

 Préserver les vues panoramiques, en direction des Pyrénées, des coteaux du frontonnais et de la plaine agricole


 Préserver les éléments du patrimoine témoins du passé et de l'histoire de la commune


 Porter attention à la qualité paysagère des entrées de ville


 Sanctuariser les ensembles agricoles : maintenir et conforter les conditions pour une agriculture performante et préserver les exploitations et les espaces agricoles, terres productives et diversifiées : intégrer des espaces de transition au sein des espaces urbanisés situés au contact des principaux espaces agricoles

1.2_Inscrire la commune dans un modèle de développement urbain sobre et vertueux et préserver son identité villageoise

 Organiser le développement résidentiel de la commune au sein de l'enveloppe urbaine

 Intégrer et protéger les espaces de respiration (jardins, espaces publics, parcs, espaces non bâti) au sein de l'enveloppe urbaine pour une densification mieux vécue

 Permettre la densification douce de certains quartiers résidentiels tout en préservant un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces végétalisés et en organisant le phasage de cette densification douce

 Organiser la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de collecte, collecteurs individuels... ; renforcement du réseau de collecte des eaux pluviales (place de l'Eglise, chemin de Gleyzes et ZAE de l'Hobbit)

Axe 2 : Organiser le territoire communal pour s'assurer du bien-être des habitants et gérer la transition face à la pression de la métropolisation toulousaine

Cette partie du PADD aborde les sujets relatifs au quotidien des habitants de Saint-Sauveur. Dans cet axe, les élus de la commune prennent des orientations pour s'assurer de répondre aux besoins de la population en anticipant l'augmentation démographique.

L'axe 2.1 du PADD traite par exemple de la question du logement. Pour les élus, assurer un accueil convenable aux habitants passe notamment par la diversification de l'offre en logements. En effet, le diagnostic a montré que seulement un quart des logements étaient occupés par des locataires tandis qu'il existe une forte demande sur ce sujet.

Le diagnostic a aussi identifié un manque d'offre de logements intermédiaires entre les maisons individuelles classiques et les récentes opérations immobilières de type collectifs. Le besoin de trouver une offre intermédiaire s'est donc traduit de cette manière dans le PADD : "Permettre des typologies de logements variées afin d'apporter une réponse pour tous les types de ménages et dans toutes les étapes du parcours de vie d'une personne".

Au niveau du plan guide, un travail a eu lieu sur le centre bourg avec une volonté de la part des élus qu'il retrouve toute sa dimension sociale et son identité. Cela passe notamment par le ré-investissement de l'habitat dans ce secteur, ambition traduite dans le PADD.

Enfin au niveau, du logement le PLH de la Communauté de Communes du Frontonnais par conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) prévoit l'accueil de 4 places-caravanes sur la commune de Saint-Sauveur traduit dans le PADD.

Répondre aux besoins des habitants et à leur bien-être passe aussi par l'organisation des équipements et des services pour en lien avec le tissu associatif. Dans l'axe 2.2, ces sujets sont abordés. En effet, face à l'arrivée d'une nouvelle population, de fait, il y a besoin d'anticiper les besoins en équipements et en services afin que l'existant ne soit pas saturé. La programmation de nouveaux équipements est donc inscrite dans le PADD afin de répondre aux attentes de la population. En lien avec le travail du Plan Guide et les différentes polarités communales identifiées dans celui-ci, une orientation du PADD prévoit de renforcer ces secteurs

(mairie, parc de la mairie, centre-bourg, parc du village, groupe scolaire, espace associatif).

Le développement démographique de la population participe aussi à l'augmentation du trafic routier sur la commune. Une réflexion et des orientations pour organiser les mobilités sont donc présentes dans l'axe 2.3 du PADD. Une des priorités sur ce sujet est de limiter les pollutions dont le trafic routier peut être à l'origine. Toujours dans cet esprit d'atteindre une qualité de vie. Pour y parvenir, les élus ont inscrits la volonté de requalifier les trottoirs, les espaces publics, les voiries pour faciliter les déplacements en mode doux. Un des stratégies sur ce sujet est également de sécuriser les différents supports de déplacement qui pourrait permettre d'augmenter la fréquentation de ces lieux. La localisation des OAP à vocation habitat, toutes situées proche du centre-bourg, d'équipements ou d'espaces publics traduisent aussi cette réflexion des élus, d'éviter la dépendance au véhicule individuel et de donner les possibilités de se déplacer autrement. Au niveau mobilités, des enjeux existent aussi vers les territoires voisins et les zones d'activités économiques desservies par des routes départementales structurantes très fréquentées et qui pourraient l'être encore plus demain avec par exemple une carte scolaire rattachée à Saint-Jory. Une volonté de sécuriser la RD20 est donc par exemple inscrite dans le PADD.

Le dernier axe 2.4 du PADD traite du développement économique sur la commune de Saint-Sauveur. Se positionnant sur l'axe Montauban/Toulouse, l'attractivité économique de Saint-Sauveur est particulièrement liée à la métropolisation de Toulouse et par la ZAE d'Eurocentre qui pourrait s'agrandir. Face à ces constats et dans le cas où des nouvelles activités s'installeraient sur la commune, les élus souhaitent en priorité renforcer les deux ZAE existantes sur la commune (le Hobbit et Bordevieille).

En valorisant l'existant des ZAE et en évitant les extensions cela permettrait notamment de limiter l'impact sur les espaces agricoles et de les pérenniser. Un objectif traduit dans le PADD.



2.1_ Diversifier l'offre de logement en prenant en compte les besoins des différents publics et les ambitions de densification



Permettre des typologies de logements variées afin d'apporter une réponse pour tous les types de ménages et dans toutes les étapes du parcours de vie d'une personne



Développer l'offre en logements sociaux, en location et en accession



Prioriser l'offre d'habitat au niveau du centre-bourg historique tout en confortant l'identité villageoise



Permettre la création d'une aire d'ancrage de capacité limitée pour l'accueil des gens du voyage

2.2_ Organiser les espaces de vie, étoffer les pôles d'équipements et de services et maintenir le tissu associatif



Conforter et étoffer les différentes polarités communales pour offrir des services et équipements adaptés aux parcours et aux attentes des habitants et des usagers dans une logique de proximité



Accueillir de nouvelles activités de services et notamment au niveau du domaine de la santé

2.3_Faciliter, organiser les mobilités et les déplacements au sein de la commune et prendre en compte les interactions avec la métropole de Toulouse en réduisant les émissions de gaz à effet de serre



Améliorer les liens entre : les polarités et les quartiers résidentiels, les quartiers résidentiels entre eux et les polarités entre elles



Requalifier, aménager la voirie afin de permettre des déplacements en mobilité active entre les différents quartiers avec le bourg et les polarités



Permettre la création d'une liaison sécurisée cyclable avec la gare de Saint-Jory (ligne qui dessert Toulouse) et avec le collège de Saint-Jory, notamment le long de la RD20

2.4_Conforter Saint-Sauveur comme pôle d'emploi au sein du Nord Toulousain



Organiser le développement économique et l'accueil de nouvelles activités : au sein des zones d'activités existantes et permettre l'implantation d'activités compatibles avec le voisinage résidentiel (absence de nuisances)



Pérenniser l'activité agricole

3_ LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

3.1. La traduction réglementaire du PLU

Objectifs identifiés dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 1 : Construire notre commune de demain en préparant la transition face à l'adaptation au changement climatique et en préservant son identité villageoise	
OBJECTIF 1.1_VALORISER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES INTRINSÈQUES DE LA COMMUNE AU SERVICE D'UNE QUALITÉ DE VIE ET D'UN BIEN-VIVRE À SAINT-SAUVEUR	
Affirmer la présence du végétal comme composante du cadre de vie : étoffer et préserver la trame végétale au sein de l'enveloppe urbaine (espaces publics et privés), et limiter les effets d'îlots de chaleur urbains	<ul style="list-style-type: none"> » Selon les différentes zones, le règlement impose un pourcentage de pleine terre. » L'OAP "Trame verte et bleue / Biodiversité" permet d'accompagner la commune vers un objectif de développement des espaces résilients au changement climatique.
Identifier et protéger les arbres remarquables	<ul style="list-style-type: none"> » Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des arbres remarquables ont été identifiés dans le règlement graphique pour qu'ils soient protégés
Protéger les coteaux, entité paysagère remarquable sur la commune en limitant l'urbanisation sur ces espaces	<ul style="list-style-type: none"> » Au niveau du règlement graphique, un secteur UD reprend les secteurs à enjeux des coteaux et des règles pour les protéger et limiter leurs densification sont été rédigées (hauteur, surface de pleine terre...)
Préserver les éléments du patrimoine témoins du passé et de l'histoire de la commune (et permettre le changement de destination, la réhabilitation, et les possibilités d'extension des constructions rurales isolées)	<ul style="list-style-type: none"> » Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme le patrimoine bâti à protéger a été identifié dans le règlement graphique pour qu'il soit protégé
Protéger les continuités écologiques liées à la trame verte	<ul style="list-style-type: none"> » Les milieux écologiques font l'objet d'une protection par leur classement en zone naturelle, ou par la mobilisation des prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles au titre de l'article L151-23
Protéger les continuités écologiques liées à la trame bleue	<ul style="list-style-type: none"> » Les cours d'eaux principaux et leurs abords sont protégés par un classement en zone N qui interdit toute construction et évolution du bâti à proximité des cours d'eau. » L'OAP "Trame verte et bleue / Biodiversité" encadre les dispositifs de gestion pluviale. » Le règlement impose des dispositifs de gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales. » La définition d'un coefficient de pleine terre limite l'imperméabilisation des sols. » Un zonage des eaux pluviales est en cours sur la commune
Sanctuariser les ensembles agricoles : maintenir et conforter les conditions pour une agriculture performante et préserver les exploitations et les espaces agricoles, terres productives et diversifiées ; intégrer des espaces de transition au sein des espaces urbanisés situés au contact des principaux espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> » Le projet de PLU prévoit de reclasser des secteurs AU en secteur A. » La totalité des terres exploitées ont été classées en zone A » La commune est en train de finaliser une procédure de ZAP » Le règlement écrit impose le recul de toute construction située en interface avec la zone agricole ou naturelle.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
OBJECTIF 1.2_INSCRIRE LA COMMUNE DANS UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN SOBRE ET VERTUEUX ET PRÉSERVER SON IDENTITÉ VILLAGEOISE	
Organiser le développement résidentiel de la commune au sein de l'enveloppe urbaine	<ul style="list-style-type: none"> » L'ensemble des secteurs OAP habitat sont à l'intérieur de l'enveloppe. Aucun secteur en extension n'est identifié sur la commune. » L'OAP "Densification" accompagne l'optimisation des espaces urbains pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels.
Prévoir une gestion intégrée et responsable de la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> » Les cours d'eaux principaux et leurs abords sont protégés par un classement en zone N qui interdit toute construction et évolution du bâti à proximité des cours d'eau. » L'OAP "Trame verte et bleue / Biodiversité" encadre les dispositifs de gestion pluviale. » Le règlement impose des dispositifs de gestion des eaux pluviales dans les dispositions générales. » La définition d'un coefficient de pleine terre limite l'imperméabilisation des sols. » Un zonage des eaux pluviales est en cours sur la commune
Permettre les installations solaires ou autres dispositifs sur les constructions afin de contribuer aux développement des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> » L'installation de production d'énergies renouvelables n'est pas interdite dans le règlement » Dans le chapitre "II. Les autres législation" du règlement, dans la partie 6 des dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelable dans les constructions sont mentionnées.
Améliorer la gestion et la valorisation des déchets	<ul style="list-style-type: none"> » La gestion et la prise en compte des déchets est intégrée dans les dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 2 : Organiser le territoire communal pour s'assurer du bien-être des habitants et gérer la transition face à la pression de la métropolisation toulousaine	
OBJECTIF 2.1_DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT EN PRENANT EN COMPTE LES BESOINS DES DIFFÉRENTS PUBLICS ET LES AMBITIONS DES DIFFÉRENTS PUBLICS ET LES AMBITIONS DE DENSIFICATION	
Permettre des typologies de logements variées afin d'apporter une réponse pour tous les types de ménages et dans toutes les étapes du parcours de vie d'une personne	<ul style="list-style-type: none"> » Chaque OAP sectorielle a une programmation particulière avec une répartition de typologies de logement attendu en fonction des secteurs. » Selon les zones et les règlements, les possibilités de densification et de construction peuvent modifier le type de logements permettant d'atteindre une diversité » L'OAP "Densification" donne des exemples de possibilité de logements
Développer l'offre en logements sociaux, en location et en accession	<ul style="list-style-type: none"> » Chaque OAP sectorielle donne des objectifs en logements sociaux tout comme le règlement écrit sur certain secteur.
Proposer une offre en habitat inclusif et partagé afin de répondre aux besoins de diversification de l'offre en logement	<ul style="list-style-type: none"> » L'OAP sectorielle "Rue des Peluts / Parc du village" intègre dans sa programmation la création d'habitations de plein pied adaptées aux PMR et personnes âgées.
Prioriser l'offre d'habitat au niveau du centre-bourg historique tout en confortant l'identité villageoise	<ul style="list-style-type: none"> » L'OAP sectorielle "Place du village" est à proximité directe du noyau historique (mairie, église, commerce). Elle donne des prescriptions architecturales de façon à ce que les constructions soient en cohérence avec le bâti traditionnel.
Permettre la création d'une aire d'ancrage de capacité limitée pour l'accueil des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> » Sur le règlement graphique, un emplacement réservé est inscrit à destination d'une aire d'accueil des gens du voyage

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
OBJECTIF 2.2_ORGANISER LES ESPACES DE VIE, ÉTOFFER LES PÔLES D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET MAINTENIR LE TISSU ASSOCIATIF	
Permettre et programmer de nouveaux équipements et services, et l'extension d'équipements existants autour du pôle d'équipement de la mairie - parc de mairie - centre bourg - parc du village - groupe scolaire - espace associatif	» Sur le règlement graphique, des secteurs Ue correspondants aux secteurs dédiés à l'accueil d'équipements ont été identifiés afin de donner les possibilités de faire aux élus.
Revitaliser et rendre attractif le cœur de la commune : aménagement des espaces publics, possibilité de nouvelles constructions (logements, activités ...)	» La création de l'OAP sectorielle "Place du village" participe à la réalisation de cet objectif.
Permettre le développement des commerces au sein du pôle commercial	» Dans le règlement, un zonage spécifique à destination des activités commerciale a été réalisé pour ne pas contraindre leur installation.
Organiser l'extension du pôle sportif	» Sur le règlement graphique, un emplacement réservé est inscrit à destination de la réalisation d'un terrain de sport.
Accueillir de nouvelles activités de services et notamment au niveau du domaine de la santé	» Sur le règlement graphique, des secteurs Ue correspondants aux secteurs dédiés à l'accueil d'équipements ont été identifiés afin de donner les possibilités de faire aux élus.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
OBJECTIF 2.3_FACILITER, ORGANISER LES MOBILITÉS ET LES DÉPLACEMENTS AU SEIN DE LA COMMUNE ET PRENDRE EN COMPTE LES INTERACTIONS AVEC LA MÉTROPOLE DE TOULOUSE EN RÉDUISANT LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE	
Améliorer les liens entre : les polarités et les quartiers résidentiels, les quartiers résidentiels entre eux et les polarités entres elles	<ul style="list-style-type: none"> » L'OAP thématique "Mobilités" a pour but d'accompagner les élus vers l'objectif de composer un parcours continu entre les lieux du quotidien » Un plan guide a récemment été réalisé sur la commune et répond aussi à cette stratégie
Requalifier, aménager la voirie afin de permettre des déplacements en mobilité active entre les différents quartiers avec le bourg et les polarités	<ul style="list-style-type: none"> » L'OAP thématique "Mobilités" a pour but d'accompagner les élus vers l'objectif garantir le confort de tous les modes actifs » Un plan guide a récemment été réalisé sur la commune et répond aussi à cette stratégie
Sécuriser l'accès aux modes actifs au sein des deux zones d'activités de Saint-Sauveur et requalifier notamment le chemin de l'Hobbit (desserte de la ZAE et liaison vers Bruguères)	<ul style="list-style-type: none"> » L'OAP thématique "Mobilités" a pour but d'accompagner les élus vers l'objectif de sécuriser les déplacements à pied et à vélo » Un plan guide a récemment été réalisé sur la commune et répond aussi à cette stratégie
Permettre la création d'une liaison sécurisée cyclable avec la gare de Saint-Jory (ligne qui dessert Toulouse) et avec le collège de Saint-Jory, notamment le long de la RD20	<ul style="list-style-type: none"> » Des emplacements réservés à destination d'un aménagement d'une liaison douce reprenant des portions de la RD20 sont inscrits dans le règlement graphique
Gérer le stationnement résidentiel en limitant l'imperméabilisation des sols et en priorisant le stationnement au sein des constructions	<ul style="list-style-type: none"> » L'OAP thématique "Trame verte et bleue / Biodiversité" donne des prescriptions sur l'intégration du stationnement dans le paysage et cherche à donner les clefs pour favoriser la mise en place de stationnements perméables. » L'OAP thématique "Mobilités" a pour but d'accompagner les élus vers l'objectif d'assurer la continuité de la trame verte et bleue

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
OBJECTIF 2.4_ CONFORTER SAINT-SAUVEUR COMME PÔLE D'EMPLOI AU SEIN DU NORD TOULOUSAIN	
<p>Organiser le développement économique et l'accueil de nouvelles activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au sein des zones d'activités existantes • permettre l'implantation d'activités au sein des tissus urbains existants pour des activités compatibles avec le voisinage résidentiel (absence de nuisances) 	<ul style="list-style-type: none"> » Le règlement graphique n'a prévu aucune zone d'extension économique afin que l'attention soit portée en priorité sur l'existant et sa valorisation. » Trois zonages destinés à trois vocations différentes (industrie/logistique, commerce et artisanat) ont été mis en place afin de limiter les conflits d'usage liés aux activités économiques. » Une zone classée en UC1 dans le règlement en vigueur a été reclassée en Uxb afin de limiter le développement résidentiel sur ce secteur soumis à certaines nuisances.
<p>Pérenniser l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • préserver les surfaces occupées (Cf. axe 1) • maintenir 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 	<ul style="list-style-type: none"> » L'OAP thématique "Mobilités" a pour but d'accompagner les élus vers l'objectif garantir le confort de tous les modes actifs » Un plan guide a récemment été réalisé sur la commune et répond aussi à cette stratégie
<p>Sécuriser l'accès aux modes actifs au sein des deux zones d'activités de Saint-Sauveur et requalifier notamment le chemin de l'Hobbit (desserte de la ZAE et liaison vers Bruguères)</p>	<ul style="list-style-type: none"> » L'OAP thématique "Mobilités" a pour but d'accompagner les élus vers l'objectif de sécuriser les déplacements à pied et à vélo » Un plan guide a récemment été réalisé sur la commune et répond aussi à cette stratégie
<p>Permettre la création d'une liaison sécurisée cyclable avec la gare de Saint-Jory (ligne qui dessert Toulouse) et avec le collège de Saint-Jory, notamment le long de la RD20</p>	<ul style="list-style-type: none"> » Le projet de PLU prévoit de reclasser des secteurs AU en secteur A. » La totalité des terres exploitées ont été classées en zone A » La commune est en train de finaliser une procédure de ZAP » Le règlement écrit impose le recul de toute construction située en interface avec la zone agricole ou naturelle.

Partie 2

Densification des
espaces bâtis et
consommation des
espaces naturels,
agricoles et forestiers
passée

1_ ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE

1.1. Le cadre législatif

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble

des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

1.2. Une analyse de la consommation d'espace mise à jour

La méthode

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée pour la période des dix années entre 2011 et 2021, comme le prévoit la loi Climat et Résilience.

La méthode de mesure de la consommation foncière est inspirée de la méthode du CEREMA développée pour l'observatoire de la consommation foncière (Mesure de l'artificialisation à l'aide des Fichiers fonciers), mais avec des sources plus diverses, au croisement du cadastre, des autorisations d'urbanisme, de la BDTOPO de l'IGN et d'images aériennes récentes et historiques, plutôt qu'une étude exclusivement tirée des fichiers fonciers de leur méthode.

Cette différence poursuit l'objectif d'atteindre une granularité des résultats plus fine, et une meilleure inclusion des postes de consommation non-urbains tels que les exploitations agricoles. Ainsi, la méthodologie adoptée pour évaluer la consommation foncière s'appuie sur la comparaison de l'état de l'occupation du sol entre ces deux dates, puis est ensuite étoffée par des études spatialisées de l'artificialisation, et qualifie l'usage des sols à l'aide de la BDTOPO.

L'étude cittànova de la consommation foncière des 10 dernières années mesure avant tout la création de nouveaux espaces "support de constructions", c'est-à-dire les bâtiments eux-mêmes et les surfaces non bâties qui leur sont intrinsèquement liées (jardins, parkings, voiries, etc.) quel que soit l'usage antérieur des sols (naturel, agricole, ou déjà urbain mais non bâti), et dont la fonction est fermement liée à la présence humaine (ce qui exclut une partie des surfaces à grande distance des nouvelles constructions comme certains fonds de jardins très distants ou non aménagés).

1. Localiser les parcelles consommées pour l'urbanisation entre 2011 et 2021

Cette première phase consiste à délimiter et qualifier l'enveloppe bâtie pour les années de références de 2011 et 2021. Cette enveloppe se base sur les bâtiments cadastrés à ces deux dates selon le processus suivant :

- Identification des bâtiments et groupements bâtis "significatifs" qui seront utilisés pour produire les enveloppes : les bâtiments durs de plus de 20m² et les légers de plus de 50m² .
- Application d'une zone tampon de 25 m pour les deux dates de la comparaison. Cette méthode permet d'associer entre eux tous bâtiments distants de moins de 50 mètres dans une même enveloppe (pour les deux dates)

Les enveloppes bâties ainsi obtenues pour les deux années de référence sont superposées afin d'identifier les enveloppes en accrétion, maintien ou régression sur le territoire. Toute unité foncière où est implanté un ou plusieurs bâtiments significatifs en 2021 mais pas en 2011, sera retenue et étudiée dans la suite de l'analyse, mais la superposition des enveloppes urbaines permet de répondre aux questions suivantes, qui pourront être mobilisées pour le dépouillement statistique de l'étude de consommation foncière et :

- La nouvelle construction est-elle dans l'enveloppe urbaine de 2011 (densification) ou à l'extérieur de celle-ci (extension) ?
- Dans quel type d'enveloppe urbaine de 2021 s'implante la nouvelle construction : le "bourg" (plus de 100 bâtiments), un "village" (25 à 100), un "hameau" (5 à 25) ou est-elle dans une situation "isolée" (moins de 5 bâtiments) ?

2. Mesurer la consommation des espaces agricoles et naturels

Cette deuxième partie a pour but de délimiter plus précisément, pour chaque parcelle sur laquelle un bâtiment a été édifié durant la période d'étude, ce qui relève de la consommation d'espace ou non.

Ainsi, les parcelles concernées par des bâtiments édifiés entre 2011 et 2021 ont été étudiées à une échelle très fine, inférieure à la parcelle, entre plusieurs niveaux d'artificialisation des sols qui seront ou non considérés comme de la consommation d'espace.

1) Zone bâtie construite : (considérée comme consommée)

Sont considérées comme «zone construite», les surfaces suivantes :

> La totalité des parcelles de (moins de 1000 m²) avec présence d'un ou plusieurs bâtiments «significatifs» construits depuis 2011 et aucun bâtiment antérieur.

> Sur les autres parcelles de l'étude (plus de 1000m²)

>> L'emprise des bâtiments «significatifs» construits depuis 2011

>> A ces bâtiments s'ajoute une zone tampon:

- d'une épaisseur de 25 mètres qui représente les abords immédiats de ces nouveaux bâtiments (correspondant aux zones majoritairement perméables qui font malgré tout partie de l'espace consommé d'un bâtiment construit dans la période d'analyse (ex : jardins, cours, les voies d'accès privées , etc.,) autour de ces bâtiments.

2) Zone artificialisée : (considérée comme consommée)

Pour le reste du terrain au-delà de la bande de 10 ou 25 mètres et des terres artificialisées, l'analyse se poursuit pour savoir si cette surface est considérée comme une surface consommée ou non (et donc comme une réduction de l'espace agricole ou naturel).

La zone artificialisée correspond aux surfaces majoritairement imperméabilisées et non bâties, qui n'ont pas été identifiées lors des étapes précédentes, car au-delà de 10 à 25m des constructions. Elle regroupe des parkings, des cours, des espaces de stockage de matériaux, les voiries ouvertes à la circulation, les travaux en cours, et plus généralement des surfaces minérales. Elle est détectée par photo-interprétation des imageries aériennes.

3. Attribuer les postes de consommation de l'espace

L'étape suivante s'attache à caractériser l'occupation et l'utilisation de l'espace consommé par les nouvelles constructions repérées précédemment, en se basant sur les valeurs fournies dans les données du cadastre. Les résultats ont été complétés et affinés grâce à l'exploitation des données provenant des couches de la BD Topo de l'IGN (notamment la nature et l'occupation des bâtiments telles qu'elles sont enregistrées dans leur table attributaire) et à la photo-interprétation d'images aériennes récentes et anciennes (issues de la BD ortho, de Google Earth). Les espaces bâtis sont répartis entre les typologies suivantes :

- Logements (y compris leurs dépendances quand elles sont identifiées et dans le cas de constructions d'usage « mixte » à majorité dédiées au logement, comme par exemple un immeuble de logements collectifs avec des cellules commerciales en rez-de-chaussée),

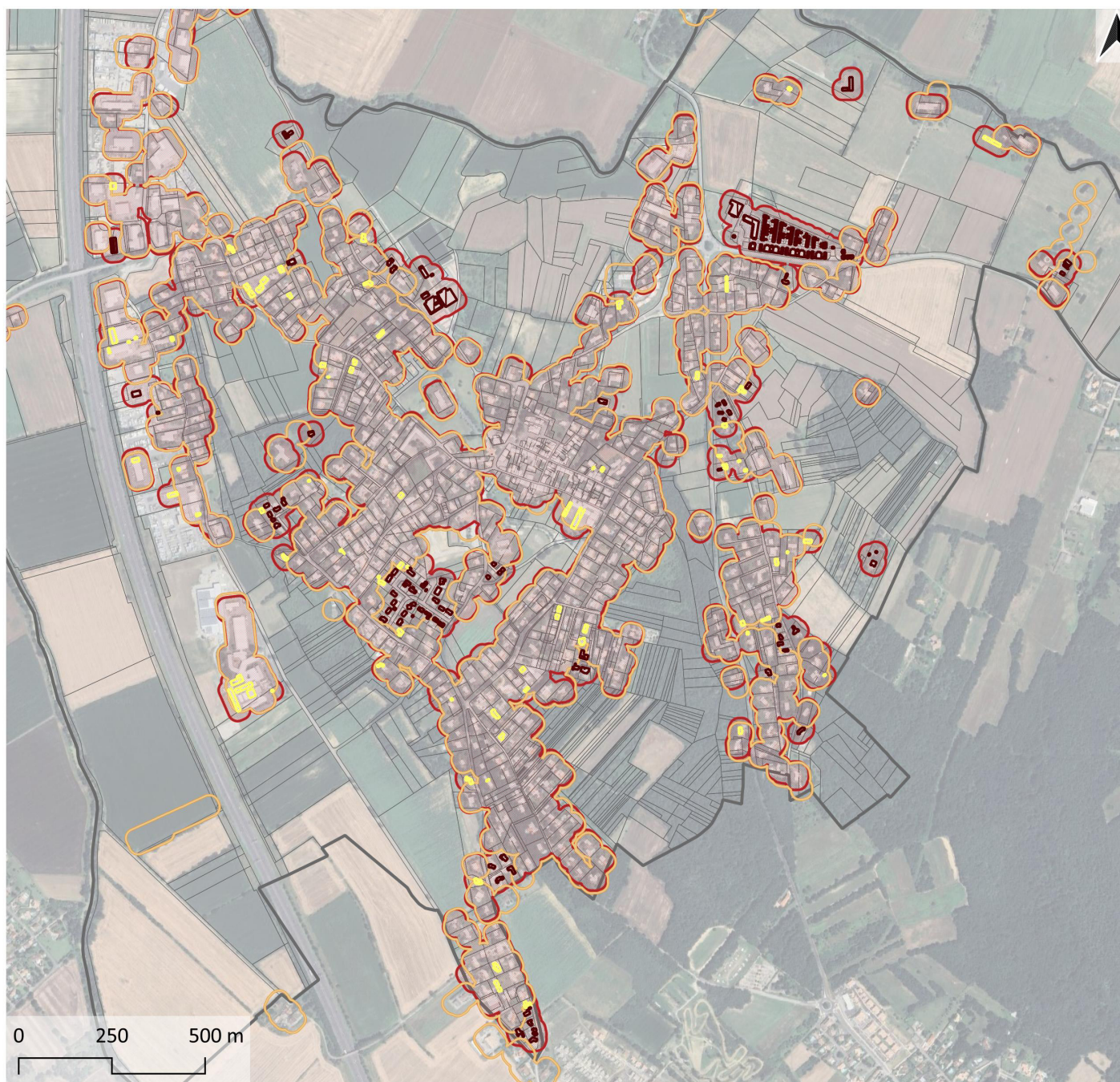
- Activités économiques (commerciales, industrielles y compris les espaces non bâtis dédiés par exemple au stationnement),

- Activités agricoles,

- Équipements publics et infrastructures

- Voiries et espaces verts

Exemple d'évolution de l'enveloppe urbaine entre 2011 et 2021

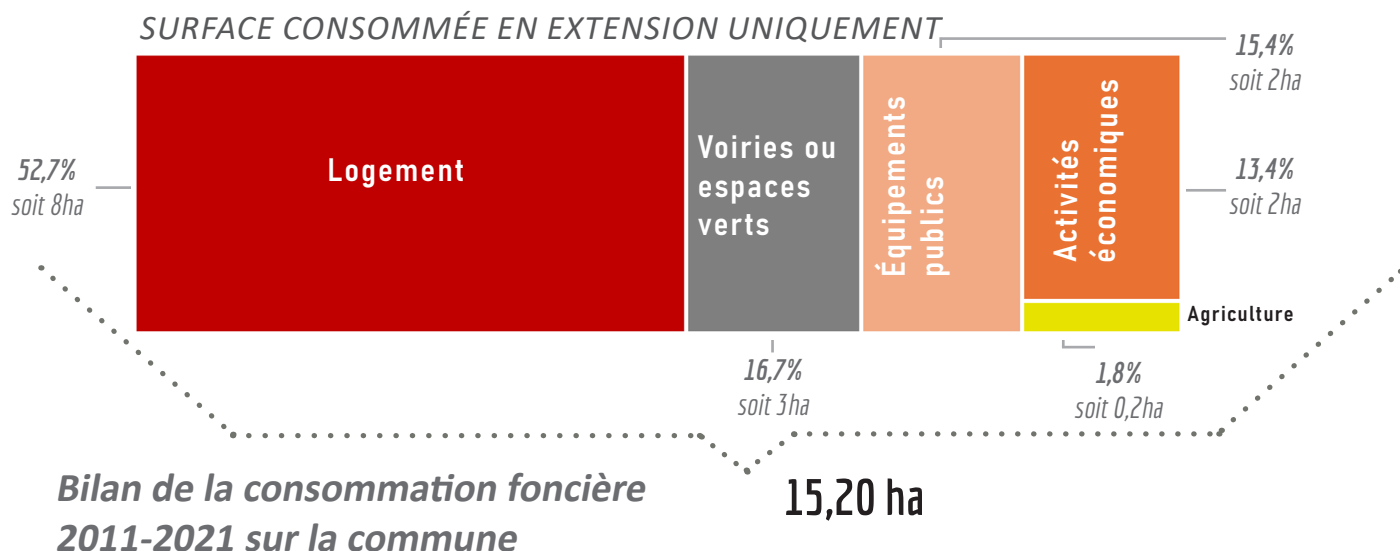


- Enveloppe urbaine brute en 2011
- Enveloppe urbaine brute en 2021
- Bâtiment significatif construit entre 2011 et 2021 en densification de l'enveloppe
- Bâtiment significatif construit entre 2011 et 2021 en extension de l'enveloppe
- Autre bâtiment cadastré
- Parcelle cadastrée

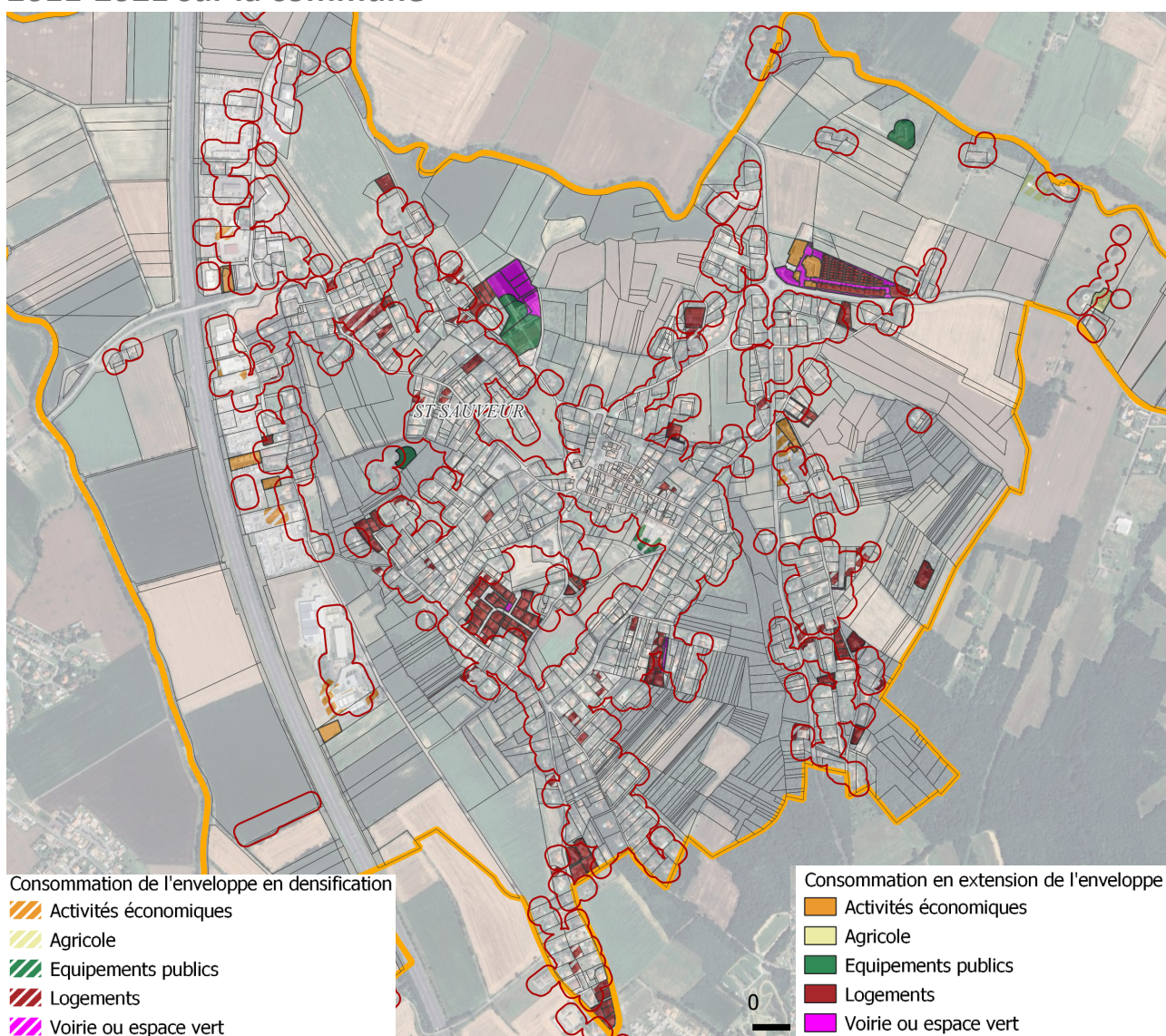
4. Les résultats de la consommation d'espace entre 2011 et 2021 et 2021-2024

Bilan 2011-2021

De 2011 à 2021, sur le territoire communal, 15 hectares ont été consommés pour de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe, toutes occupations du sol confondues, soit 1,5 hectares par an.



Bilan de la consommation foncière 2011-2021 sur la commune



Bilan 2021-2024

De 2021 à 2024, sur le territoire de Saint-Sauveur, 3,9 hectares ont été consommés pour de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine de 2021, toutes occupations du sol confondues, soit 1,3 hectares par an.

Bilan de la consommation foncière 2021-2024 sur la commune



Consommation foncière entre 2021 et 2024

- Construction en densification(dans l'enveloppe 2021)
- Construction en en extension de l'enveloppe

Bilan ZAN

Une fois la consommation analysée sur les deux périodes 2011-2021 et 2021-2024, il est possible de faire le calcul des capacités restantes de consommation d'espaces naturels et agricoles dans le cadre de la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Le tableau ci-dessous, résumant la consommation d'espace et prenant en compte l'objectif de diminution par deux de la consommation d'espace montre que la consommation possible pour Saint-Sauveur est estimée à 3,68 ha.

BILAN ZAN	HA	
Consommation 2011-2021	15,20	application des 50 % de réduction de la Loi Climat et Résilience
Consommation ZAN 2021-2031	7,60	
Consommation 2021-2024	3,92	
Conso possible restante	3,68	

2_ ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

2.1. Identification d'espaces résiduels dans le tissu urbain

Pourquoi un diagnostic foncier ?

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Saint Sauveur doit fixer un objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Pour ce faire, une analyse de l'évolution de l'occupation des sols dans les dix années précédant l'arrêt du document a été réalisée afin de définir une valeur de référence, avec laquelle la consommation future d'espaces agricoles, naturels et forestiers sera comparée.

En parallèle, afin de pouvoir définir sa capacité à maîtriser cette consommation future, la commune réalise aujourd'hui dans le cadre du PLU une évaluation du potentiel de constructibilité de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit plus précisément de mesurer les capacités de densification de l'habitat par un repérage des dents creuses et des parcelles pouvant faire l'objet d'une division. L'estimation de ce potentiel théorique contribuera ainsi à la définition des objectifs de construction de logements pouvant être réalisés en densification, au sein de l'enveloppe urbaine, et par conséquent participant à la modération de la consommation d'espaces.

Etape 1 : délimitation des enveloppes urbaines

Les enveloppes urbaines correspondent aux parcelles bâties agglomérées significatives d'un territoire. Ainsi, cette appellation concerne les villes-centres ou bourgs-centres et leurs extensions récentes contiguës, mais aussi les hameaux et villages d'une certaine taille. L'habitat diffus de faible densité (qui contribue en grande partie au phénomène de mitage) et les hameaux d'une taille insuffisante ainsi que les zones d'activités et commerciales isolées et les installations agricoles ne constituent pas de réelles enveloppes urbaines, mais de simples groupements bâtis agglomérés.

Bien qu'il puisse exister des passerelles entre les deux, l'enveloppe urbaine ne correspond pas exactement aux zones Urbaines (zones U) qui

seront délimitées dans le PLU : elles représentent le tissu urbain aggloméré « réel » existant à l'instant T de la présente étude. Leur délimitation est nécessaire pour la réalisation de l'inventaire du gisement foncier.

L'enveloppe urbaine brute est calculée à partir des bâtiments recensés au cadastre 2023, à l'exclusion :

- » Des structures légères et des dépendances (abri de jardin, garages, serres...) d'une surface (emprise au sol) de moins de 50m².
- » Des bâtiment d'une surface (emprise au sol) inférieure à 20m² (seuil de la déclaration préalable).

Une bande tampon («buffer») de 25 mètres est ensuite projeté autour des bâtiments conservés (autrement appelés «bâtiments significatifs»), puis ces tampons sont fusionnés pour constituer les différentes enveloppes (Deux bâtiments distants de plus de 50 mètres ne peuvent donc pas faire partie de la même enveloppe).

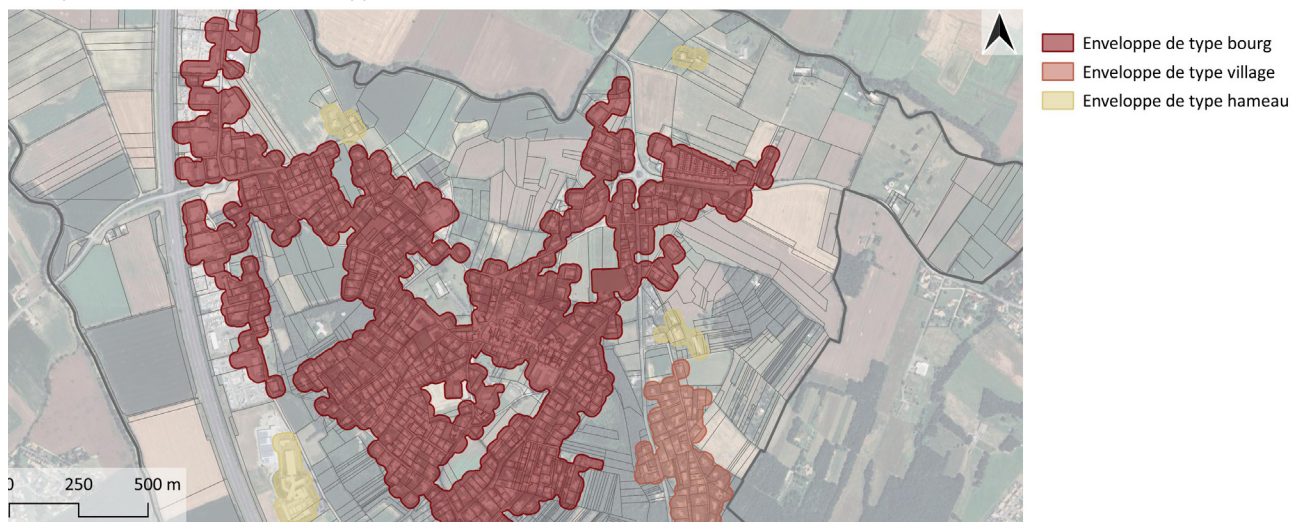
Ce principe permet d'exclure de l'enveloppe urbaine de nombreux espaces du territoire caractérisés par un tissu d'habitat individuel très lâche et qui de fait ne peuvent être considérés comme constituant une entité urbaine.

Note : les projets d'aménagement autorisés ou en cours (en lien avec l'habitat), ne sont pas comptabilisés en l'absence de bâti dans les enveloppes, car l'exercice consiste à réaliser une capture de l'état de l'étalement urbain à un instant T.

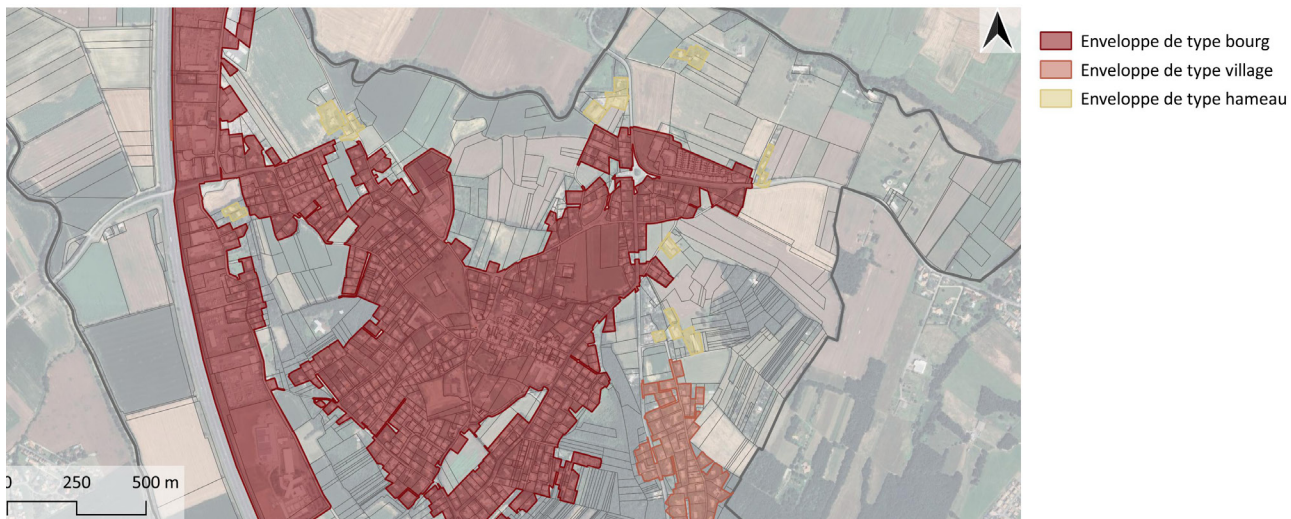
Enfin, le nombre de constructions présentes dans chaque enveloppe est automatiquement décompté :

- » Les enveloppes de plus de 100 constructions sont toujours considérées comme des bourgs agglomérés.
- » De 100 à 25 constructions, les enveloppes

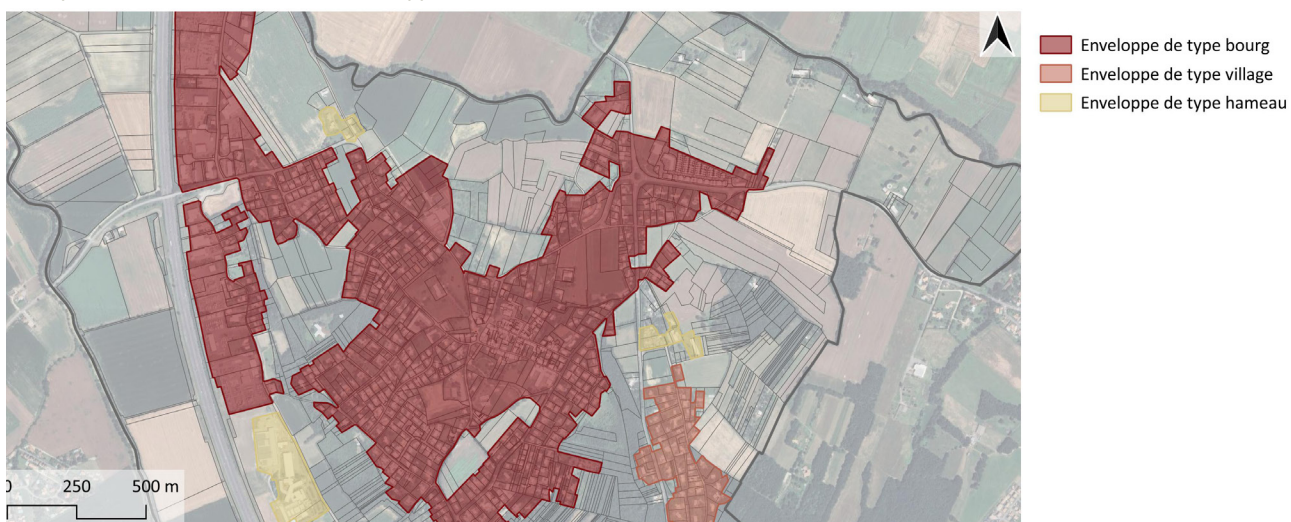
Exemple de classement des enveloppes en fonction du nombre de constructions distantes de moins de 50 mètres



Exemple de découpage automatique "à la parcelle"



Exemple de délimitation finale des enveloppes bâties



sont à considérer comme appartenant à des groupements de type villageois ; ces tampons seront toujours significatifs,

- » Entre 25 et 5 bâtiments, on parlera plutôt de hameaux, : ils sont généralement non significatifs, sauf s'ils sont "reliés" à une autre enveloppe, même en l'absence de bâti (place, stationnement...)
- » à moins de 5 constructions, il s'agit uniquement de bâtiments isolés, jamais significatifs quelque soit la circonstance

Les enveloppes bâties "tampon" quand elles présentent des caractéristiques urbaines, sont ensuite retravaillées pour se conformer d'avantage aux limites parcellaires du cadastre.

- » Les parcelles non construites situées en limite de l'enveloppe urbaine sont exclues ;
- » Les parcelles non bâties mais entièrement situées dans l'enveloppe sont ajoutées.

En revanche, sont intégrés à l'enveloppe urbaine les projets d'aménagement récents ou en cours (visibles par photo-interprétation), même en l'absence de bâti cadastré, ainsi que les infrastructures et services urbains de plein air (terrains de sport, espaces verts, cimetières, etc.).

En dernier lieu, quelques corrections manuelles sont apportées afin d'éliminer les dernières incohérences qui peuvent apparaître :

- » Simplification des limites ;
- » Intégration au sein de l'enveloppe urbaine de parcelles ou parties de parcelles comprises entre l'enveloppe urbaine et la voirie ou comprises entre deux constructions distantes de moins de 50m.

Au final, on obtient donc une enveloppe urbaine cohérente et relativement « resserrée » autour du bâti existant.

Etape 2 : recensement des dents creuses

Les parcelles en dents creuses retenues doivent respecter les critères suivants :

- » La parcelle doit répondre à l'un de ces critères :
 - être entièrement incluse dans une enveloppe significativement urbaine "resserrée"
 - ou être en limite d'enveloppe, mais :
 - au moins deux de ses limites séparatives sont au contact d'une parcelle bâtie dans l'enveloppe
- » La parcelle doit également répondre à tous ces critères :
 - Avoir une superficie égale ou supérieure à la "surface de référence" du cadre de vie concerné et une forme compatible à la construction de logements.
 - Ne pas comporter de constructions significatives.
 - Ne pas être une parcelle publique ou appartenant à une entreprise infrastucturelle (ex : commune, SNCF, etc.) ni accueillir des logements collectifs.
 - Être libre de toute voie de circulation, stationnement ou espace vert aménagé, et être destinée à accueillir des logements (ou une mixité logements/activités).
 - Au moins une de ses limites séparatives doit répondre à l'un de ces critères :
 - être en limite de voirie (parcelle directement accessible),
 - ou à défaut, être à moins de 15 mètres de l'axe de voirie le plus proche (possibilité de créer facilement un accès mutualisé avec une parcelle déjà bâtie).
 - à défaut, au moins une limite séparative doit être en contact avec une dent creuse répondant aux critères ci-dessus. (on considérera ces parcelles comme des «dents creuses de 2nd rang», accessible uniquement en cas de réorganisation des parcelles en front de rue ou dans le cadre d'une mutualisation de projets)

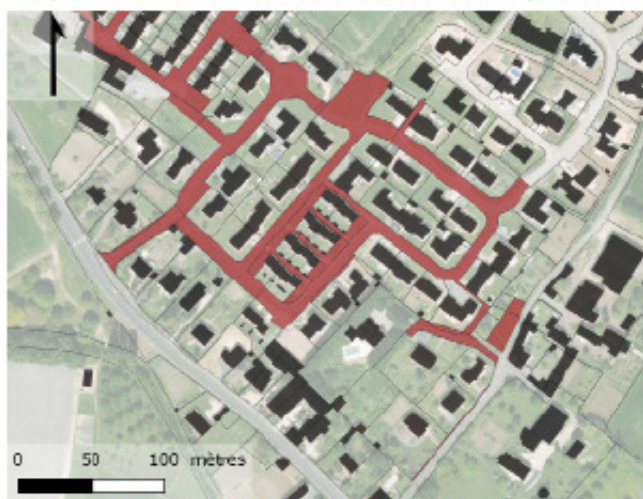
Etape 3 : identifier les parcelles divisibles :

COMMENT DÉFINIR UNE PARCELLE DIVISIBLE ?

Les parcelles «divisibles» sont des parcelles faiblement bâties qu'il serait théoriquement possible de densifier en construisant un ou plusieurs logements supplémentaires en sus du (ou des) logement(s) déjà présent(s).

Par exemple, une parcelle bâtie de 1500 m²,

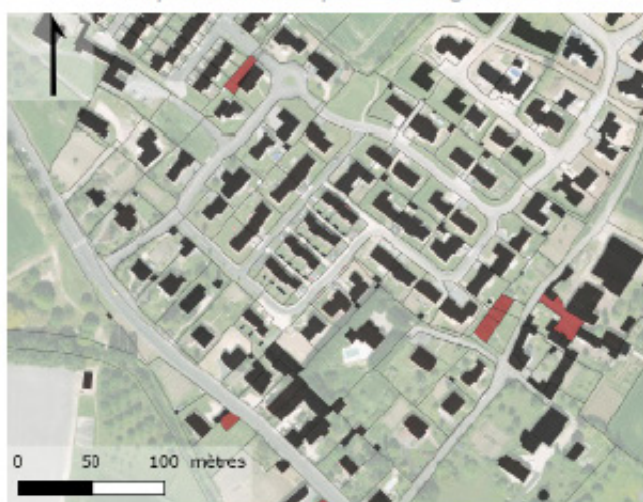
La parcelle est un élément de voirie ou d'espace vert



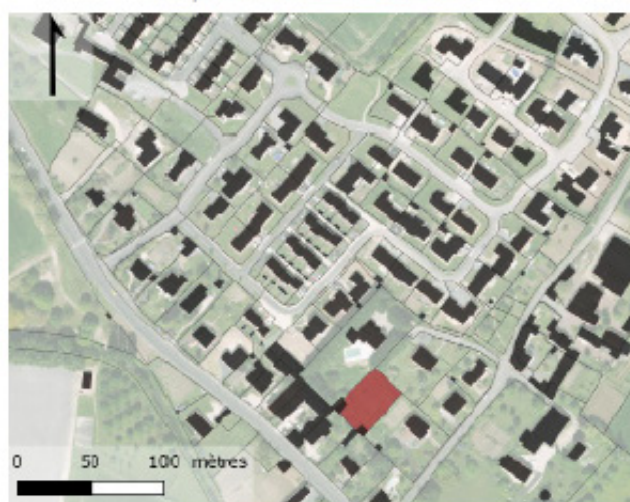
La parcelle n'est pas assez large



La parcelle n'est pas assez grande



La parcelle est inaccessible



Exemple de dents creuses retenues



- Emprise du bâti
- Limites cadastrales
- Dent creuse éliminée
- Dent creuse retenue

pourvue d'une habitation de 150m² d'emprise au sol n'a un taux d'emprise au sol que de 10%. Il y serait théoriquement possible, en fonction de la position de l'habitation existante et de la largeur de la parcelle, d'opérer une division parcellaire et de construire un autre logement sur une nouvelle parcelle créée par division. Chacune ferait, en théorie, 750m², ce qui reste confortable et supérieur à la surface de référence pour les deux parcelles. Dans un secteur de cadre de vie de forte densité comme les centres-bourgs, il serait même possible d'y implanter plusieurs nouvelles constructions (3 parcelles de 500m² par exemple).

MÉTHODE DE SÉLECTION :

Les parcelles densifiables, pour être retenues doivent respecter les critères suivants :

- » La parcelle initiale doit avoir une superficie supérieure à deux fois la surface de référence.
- » La parcelle doit être faiblement urbanisée. Cela signifie que :
 - Il existe une construction significative de plus de

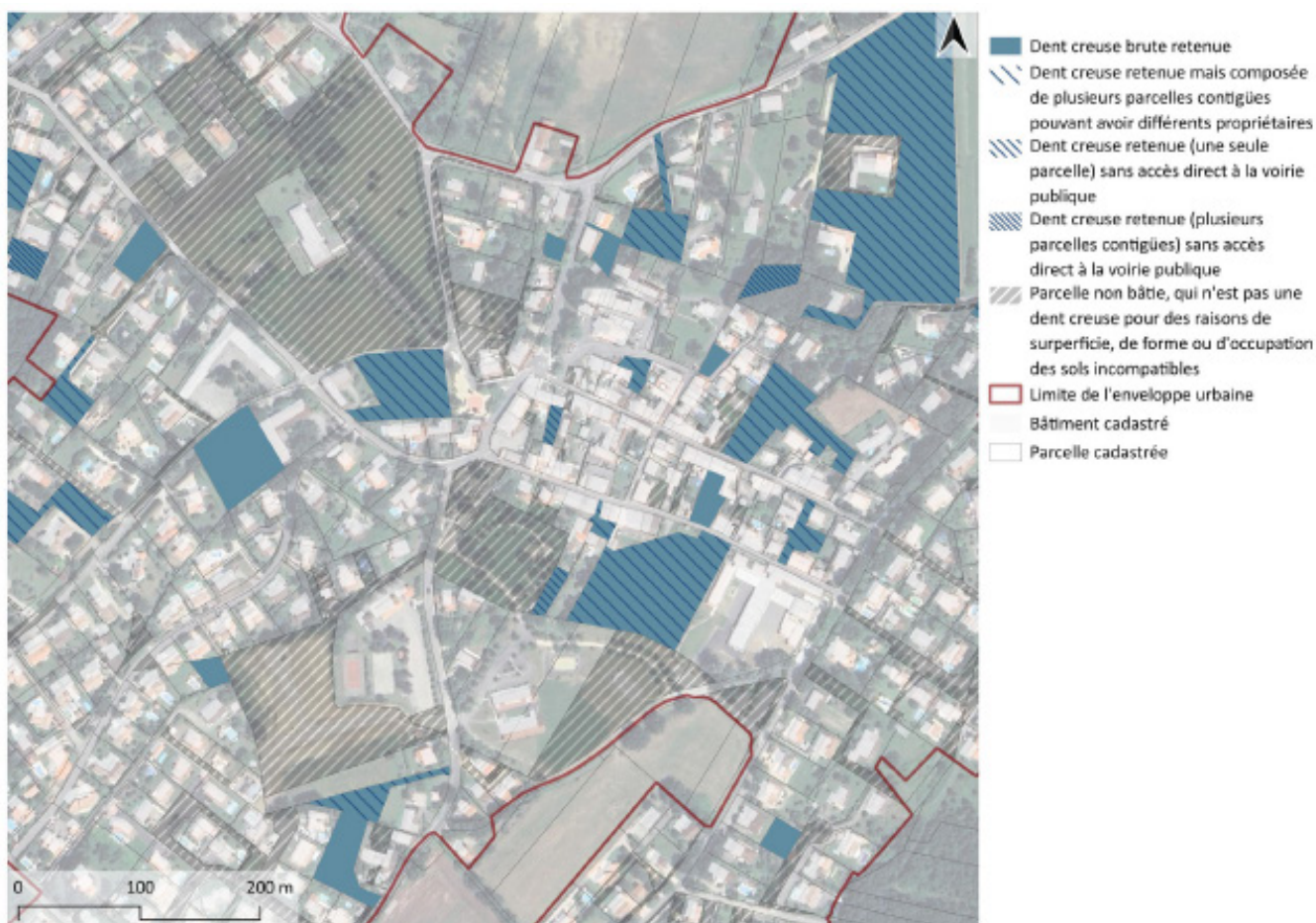
20m² sur la parcelle qui n'est ni une construction légère de moins de 50m² ni une dépendance ni une activité.

- Le CES de cette ou ces constructions ne dépasse pas 25% de la parcelle initiale

» Pour permettre la division parcellaire, une parcelle correspondant à au moins la surface de référence doit pouvoir être dégagée, donc doit rester libre (d'un seul tenant) sur la, ou les parties de la parcelle en dehors du tampon CES+10m)

» Dans le cas où la division doit se faire à l'arrière de la construction existante :

- Il doit rester plus de 4,5m (2,5m pour un accès carrossable + 2m de bordure laissée à la parcelle initiale le long des constructions) entre la construction existante et tout point de la limite séparative la plus éloignée de celle-ci. Ainsi, la parcelle initiale ne doit pas être coupée en deux par un tampon de 4.5m à partir des constructions existantes. Après cette découpe, seules les portions de parcelle intersectant une bande de 15m à partir des axes routiers seront considérées accessibles.



Exemples de catégorisation des dents creuses retenues

1) Sélection des parcelles >1000m² où CES < 0.25 et >500m² d'espace libre



3) Détermination des espaces libres accessibles ou non



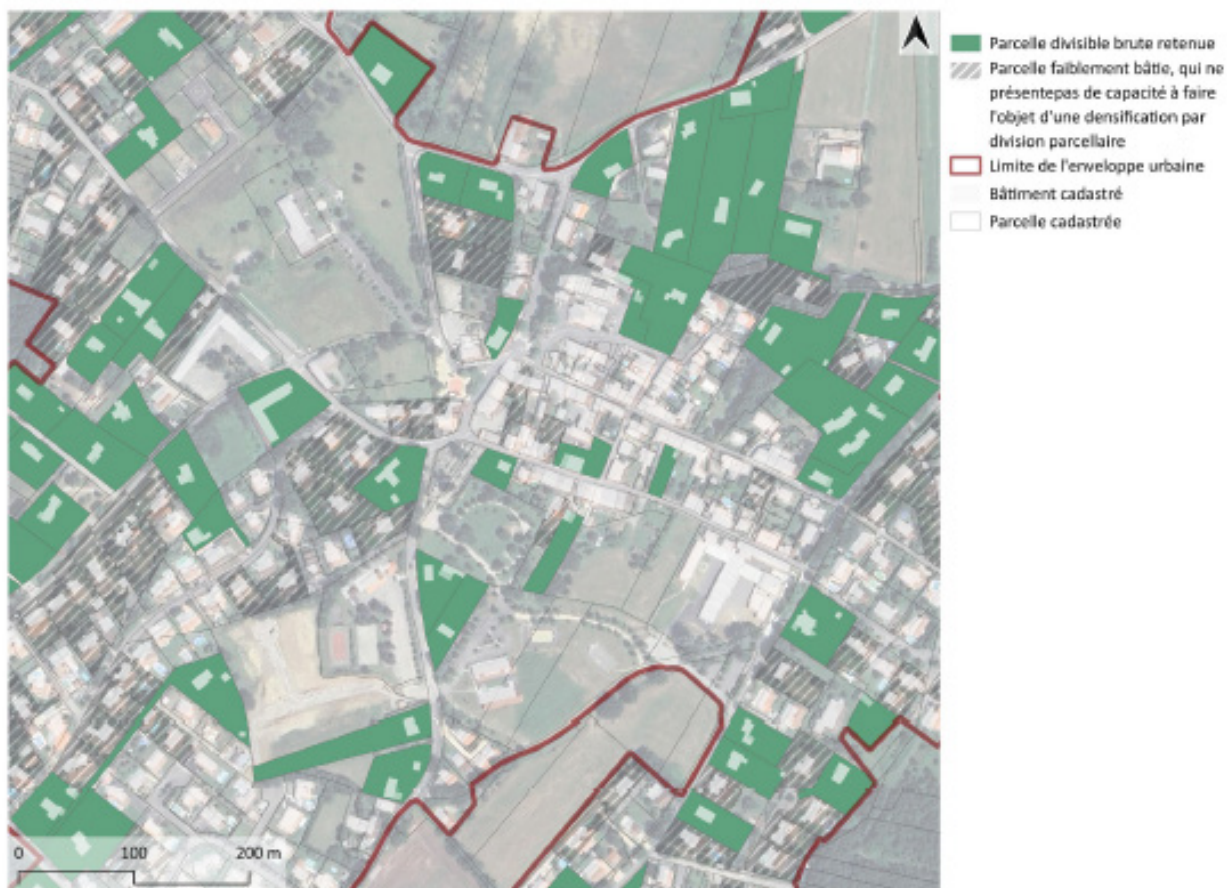
2) Caractérisation des fronts et fonds de parcelle



4) Elimination des espaces trop exigus et des fonds de parcelles inaccessibles



Etapes d'identification des parcelles divisibles



Exemples de parcelles déterminées comme densifiables

- Les espaces libres en contact avec la voirie sont considérés en «front de parcelle» et ceux qui ne sont PAS en contact avec la voirie MAIS sur des parcelles permettant la création d'un accès sont considérés comme des «fonds de parcelle accessibles».

Etape 4 : Ajustement des parcelles mobilisables :

DANS QUELS CAS LA PARCELLE N'EST PAS CONSTRUCTIBLE ?

Dans certains cas, les parcelles sélectionnées par les méthodologies ci-avant ne peut pas réellement être urbanisées, même si elles répondent aux critères de sélection de la présente étude. L'inverse peut aussi, dans de rares cas, être vrai.

C'est donc aux élus et techniciens du territoire de contrôler et valider les résultats de notre étude. Cette partie de l'étude nécessite de confirmer au cas par cas de la validité des parcelles. Malgré tous les éléments à notre disposition (imagerie aérienne, emprise des PPR, calcul des pentes, etc.) il est possible que certaines configurations de parcelle aient été mal interprétées. C'est pourquoi les résultats du diagnostic foncier devront être passés au crible par la collectivité pour être validés.

MÉTHODE DE REPÉRAGE :

Si les parcelles sont concernées par les situations suivantes :

- La parcelle est en réalité un espace vert, un espace de stationnement, ou autre espace ouvert

au public cadastré

- La parcelle est concernée par un aléa (PPR)
 - La parcelle est concernée par une servitude d'inconstructibilité ou un emplacement réservé
 - La parcelle est située en forte pente.
 - La parcelle est située dans le périmètre d'inconstructibilité d'un ICPE.
 - La parcelle est concernée par un permis de construire ou d'aménager en cours de validité
- ... alors le potentiel foncier est supprimé

PRISE EN COMPTE DES STRATÉGIES DE DENSIFICATION :

Une fois le potentiel de densification identifié, il a été croisé avec le zonage et les stratégies de densification associées à chaque sous-secteur de la zone U. Ainsi, Toutes les parcelles identifiées en zone UA, UB et UC, où l'on cherche à densifier le tissu, ont été retenues. Une partie seulement de celles identifiées en zone UD où les règles de constructions sont particulièrement contraignantes pour limiter la densification du tissu, et les parcelles au sein des secteurs UX, UE et UT où la vocation résidentielle n'a pas été autorisée ont été retirées.

Finalement, après application de la méthode présentée ci-dessus et affinage pour repérer les parcelles réellement mobilisables, 29 dents creuses mobilisables ont été identifiées et 98 parcelles divisibles.

2.2. Estimation du nombre de logements possible au sein du tissu urbanisé

Par construction sur dents creuses

Pour les dents creuse, 100% des parcelles identifiées ont été retenues au regard de la tension du marché immobilier de Saint-Sauveur.

Pour estimer le nombre de logements qui peuvent être créés, les densités minimales du SCOT, qui devront être respectées pour toute nouvelle urbanisation, ont été appliquées. Sur la fourchette de 10 à 20 logements donnée par le SCOT, une moyenne de 15 a été retenue. En

effet, Saint-sauveur en tant que commune aux portes de la métropole vise davantage le haut de la fourchette des objectifs de densité. Toutefois, les règles contraignantes appliquées en zone UD et UC pour limiter la densification et quelques configurations parcellaires laissent envisager ponctuellement une densité moins importante. Ainsi, les 29 dents creuses représentent environ 3,6 hectares et peuvent donc accueillir environ 55 nouveaux logements.

Par division parcellaire

Un travail de comparaison de deux photographies aériennes, l'une datant d'entre 2011 et 2015 et l'autre de 2022, a été réalisé par le bureau d'études. Cela a permis d'identifier les logements qui se sont construits sur la commune par renouvellement urbain ces 9 dernières années, afin d'estimer la faisabilité des opérations.

Ainsi, on observe que 27 logements se sont créés par division parcellaire, ce qui représente un rythme de 3 logements par an. Cela représente donc 33 logements sur les 10 années de vie du PLU. Au moins 33 parcelles divisibles ont été identifiées sur la commune, on peut donc estimer que ce rythme va se poursuivre.

Un logement seulement par parcelle divisible a été estimé, du fait de la petite taille des parcelles.

En secteurs d'OAP

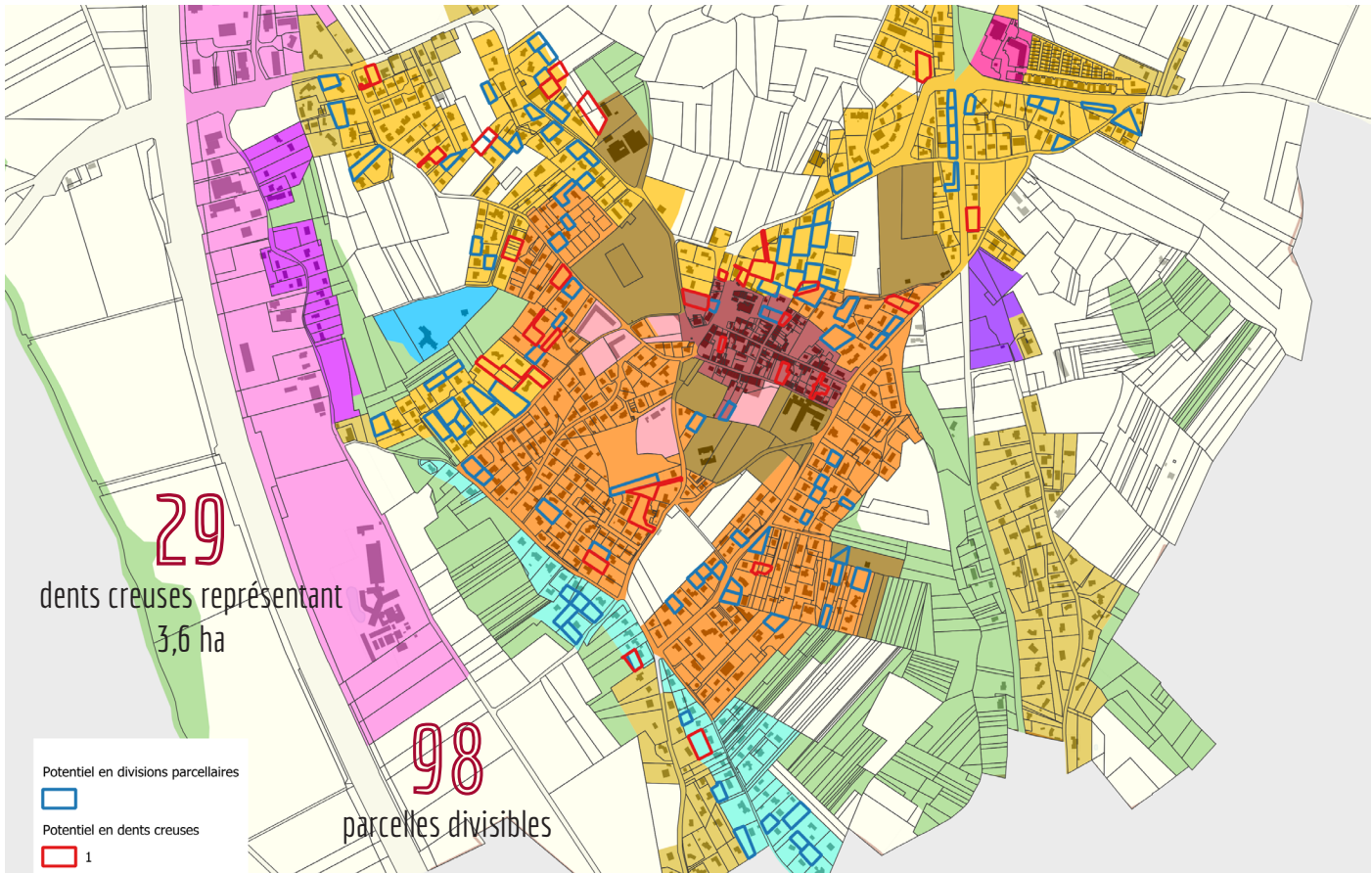
A ce potentiel doivent être ajoutés les secteurs d'OAP qui représentent également de grands secteurs de densification et n'ont pas été comptabilisés comme dents creuses., puisqu'une estimation de logements y a spécifiquement

été réalisée. Par moyenne des fourchettes de logements données dans les OAP, on estime que 150 logements environ peuvent être créés sur ces secteurs.

Pour résumer

Par l'optimisation du tissu urbanisé existant, ce sont 237 logements qui peuvent être réalisés, sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Type de densification	Potentiel de logements à créer
Dents creuses	55
Divisions parcellaires	33
Secteurs d'OAP	152
Total en renouvellement	240



Partie 3

Les choix retenus pour
établir les Orientations
d'Aménagement et de
programmation

1_ LES OAP SECTORIELLES

L'article L.151-4 et l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que les justifications de la complémentarité

des dispositions réglementaires avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La présente partie va s'attacher à présenter la méthodologie mise en œuvre pour réaliser les orientations d'aménagement et de programmation.

1.1. Des secteurs pour enclencher le renouvellement urbain

Cinq secteurs d'urbanisation ont été sélectionnés pour être soumis à une OAP. Le choix de ces secteurs s'est fait par étapes et au regard de plusieurs critères.

Mobilisation des potentiels de densification repéré dans le plan guide

Dans un premier temps, un panel de secteurs potentiels ont été mis en avant, s'appuyant sur l'étude du plan guide qui avait été réalisée à Saint-Sauveur en.... Ce dernier mettait en avant plusieurs secteurs de projets évalués comme pertinents pour la création d'habitat dans/à proximité du centre-bourg et en densification. L'accueil de nouveaux habitants tout en évitant le mitage des terres agricoles et naturelles est aujourd'hui encore des enjeux dominants pour la commune, inscrits dans le PADD.

Ces secteurs correspondent à des dents creuses (Rue des Peluts, Place de la mairie, la Palanquette), ou des terrains déjà bâtis qui ont vocation à changer de programmation (Castellane, École privée), situés à proximité immédiate du centre-bourg et qui ont déjà des réseaux et accès. Cette localisation va donc également dans le sens des objectifs communaux de renforcer le centre-bourg.

De surface supérieure à 3 000 m², ils représentent un potentiel pour accueillir des opérations de logements groupées, et représentent un potentiel d'environ 145 nouveaux logements en renouvellement urbain. Élaborer une OAP sur ces secteurs a pour vocation de faciliter la mobilisation de ce potentiel, désigné comme prioritaire pour répondre à la demande de logements. À l'inverse, la zone AU ne fait pas l'objet d'une OAP, un projet

étant en dialogue avec la mairie étant déjà engagé sur ce secteur.

Des projets réalisables sur les 10 prochaines années

Ces secteurs ont également été retenus au regard de leur dureté foncière. Les secteurs retenus sont en effet en possession de propriétaires prêts à vendre leur terrain, ou de la mairie comme le secteur Castellane ou à l'avenir celui de la Palanquette ajouté comme secteur d'OAP suite au classement de la parcelle comme emplacement réservé dans le zonage.

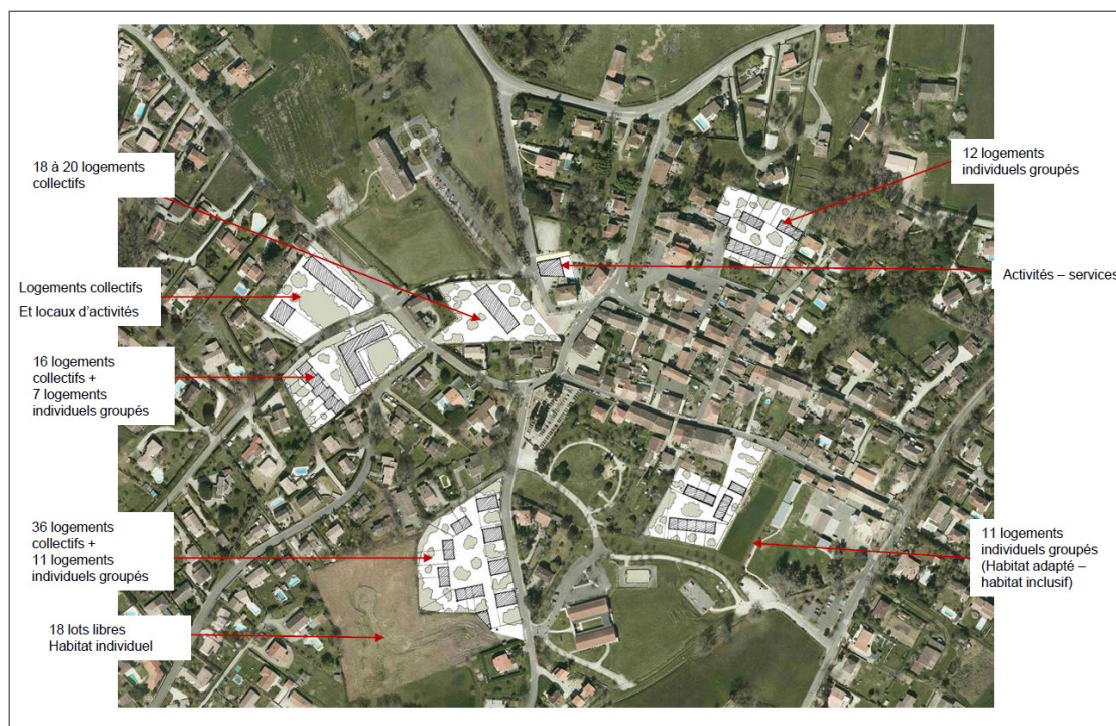
L'un des secteurs repérés dans le plan guide proche de l'église n'a ainsi pas été retenu, le propriétaire n'étant pas disposé à vendre malgré les négociations de la mairie. Par ailleurs, un porteur de projet est déjà engagé sur le secteur des Perrières en zone AU, la commune a donc souhaité se concentrer sur l'accompagnement des secteurs en devenir pour les 10 prochaines années. Les cinq secteurs retenus sont donc porteurs de projets à fort potentiel de réalisation sur le temps du PLU.

Des secteurs à enjeux dans le renouvellement urbain

Une visite de terrain a également permis de repérer les secteurs à enjeu dans la transformation du cadre de vie. Le secteur Rue des Peluts et place de la mairie sont ainsi des espaces en contact direct avec le tissu historique et qui composent aujourd'hui des espaces de respiration dans le tissu dense. Leur densification doit donc être encadrée de sorte à préserver l'équilibre en densité et respirabilité du tissu urbain. Les secteurs École privée, Castellane et la Palanquette sont situés le long d'axes d'entrée en ville, encadrer la construction sur ces secteurs

est une opportunité pour requalifier les abords de ces axes. Le secteur rue des Peluts, place de la mairie et la Palanquette sont également en contact direct avec des espaces publics, et donc participent à la structuration, l'accessibilité ou encore l'animation de ces espaces.

La mise en place d'OAP pour encadrer et accompagner l'aménagement de ces espaces est donc apparue comme prioritaire pour la commune, afin de garantir la préservation de la qualité du cadre de vie sur la commune.



Extrait du plan guide, secteurs repérés pour le développement de l'habitat



Secteurs de densifications envisagés et retenus

1.2. Des orientations définies par des projets qualitatifs

Une réflexion guidée par le maintien de la qualité du cadre de vie

A Saint-Sauveur, les habitants sont fortement attachés à l'identité rurale et villageoise encore portée aujourd'hui par la commune. La densification d'espaces importants au sein du tissu urbain existant laisse envisager une forte transformation du paysage de la commune. L'élaboration des OAP a donc été guidée par cette question sous-adjacente : comment souhaite-t-on voir se transformer le paysage de Saint-Sauveur à l'horizon 2040 ? Avec l'idée de considérer ces projets potentiels comme des opportunités de renouveler et améliorer le cadre de vie de Saint-Sauveur.

Pour répondre à cette question, des ateliers ont été organisés pour imaginer des projets souhaités sur ces secteurs. De multiples outils ont été déployés afin de faciliter la projection des personnes associées à la réflexion dans le temps et l'espace, ainsi que la prise en compte des impacts autant paysagers, que environnementaux ou en encore en termes de mobilités. Visite de terrain, travail en coupe, en maquette, en perspective ont ainsi nourri les discussions sur les perceptions depuis l'espace public, le maintien de la trame végétale et perméable, l'intégration dans la pente, la gestion des eaux à la parcelle...

C'est à partir des formes urbaines imaginées et souhaitées lors de ces ateliers qu'ont ensuite été rédigées les orientations d'aménagement de l'OAP, devant guider les porteurs de projet vers un résultat proche.

Une démarche de co-conception

De multiples acteurs sont intervenus dans la conception des OAP. Les propositions du bureau d'étude ont été élaborées à partir des ateliers regroupant élus, représentants du SCOT, de la communauté de communes... Elles ont ensuite été retravaillées suite aux ateliers avec les habitants ainsi que des échanges avec les personnes publiques associées. Ces allers-retours ont ainsi permis d'intégrer tout le long du processus des enjeux transversaux entre les échelles et thématiques concernant les sites d'OAP : objectifs de densité posés par le SCOT, projets à venir sur la commune ou encore études intercommunales (schéma directeur cyclable...).

L'attribution de la valeur de règlement aux OAP

Cette réflexion fine sur les formes urbaines attendues sur ces secteurs a mené à l'élaboration d'OAP valant règlement, afin de faire primer la qualité du projet sur la règle.

Rédigées à partir des projets, les règles s'adaptent ainsi aux spécificités du site et poursuivent les objectifs attendus en termes de formes urbaines. Le rapport de compatibilité imposé par les OAP et non de conformité, permet d'offrir une souplesse dans les possibilités d'aménagement et d'ouvrir le champs des possibles.

Le projet et sa qualité définissent ainsi la règle et non l'inverse. Un sous secteur UO a ainsi été créé dans le zonage renvoyant au règlement de chaque OAP, défini par secteur.



Séances d'ateliers de réflexion autour des OAP avec élus et techniciens.



2_ FOCUS SUR LES OAP ET JUSTIFICATIONS INDIVIDUELLES

L'article L.151-4 et l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que les justifications de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les orientations

d'aménagement et de programmation.

Les enjeux liés à chaque secteur et les orientations définies pour y répondre sont développés dans les rapports d'OAP. La présente partie s'attache à justifier les choix d'orientations opérés pour chaque secteur au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic, ainsi qu'à évaluer l'impact des projets sur le cadre de vie..

2.1. Secteur Rue des Peluts-Parc du village

Développement de l'habitat dans le centre-bourg ancien

Ce secteur d'OAP permet de créer entre 15 et 20 logements à proximité immédiate du centre-bourg, par application d'une densité de 20 logements par hectare, correspondant au haut de la fourchette donnée par le SCOT. La programmation est portée sur l'habitat inclusif et individuel de taille T3 dans l'objectif d'attirer un public de type famille et personnes âgées qui pourront profiter de la localisation proche de l'école et autres services et équipements du centre-bourg. La propriétaire étant disposée à libérer le foncier, cette opération pourrait à court terme faire voir le jour à de nouveaux logements sur la commune.

Anticipation d'un besoin d'extension de l'école

Une partie du secteur a été réservée pour accueillir l'extension de l'école. Le reste du site a été organisé de sorte à prévoir l'arrivée de ce nouvel équipement, par la création d'une traversée piétonne permettant d'assurer la transition entre l'équipement et les habitations ainsi que de préserver une percée visuelle et un accès vers le parc même après construction de l'extension.

Maintien d'un espace de respiration dans le centre-bourg

L'implantation des constructions est contrainte en retrait de l'espace public, de sorte à maintenir une

vue dégagée et des lisières végétales depuis la rue des Peluts. L'aménagement de l'espace résidentiel est pensée de sorte à créer un prolongement du parc, entre trame arborée, espace partagé, sentier de balade et percée visuelle, de sorte à créer un espace qui reste végétalisé et aéré. De même, les boisements et milieux humides agissant comme îlots de fraîcheur dans le centre-bourg sont préservés par une implantation des habitations en retrait.

Maillage du centre-bourg avec le pôle d'équipements et parc du village

Une voie dédiée aux mobilités actives est prévue, permettant de relier la rue des Peluts du centre-bourg au parc du village physiquement, tout en maintenant une connexion visuelle. La stationnement des logements est prévu sous forme de poche à l'entrée du site, le long de la voirie, de sorte à réserver la circulation aux mobilités actives, confortant le maillage du centre-bourg.

Mesure ERC

L'impact négatif sur le site est faible.

En effet, la programmation prévue sur ce secteur va fortement participer à améliorer le maillage de mobilités douces dans le centre-bourg, répondre aux besoins en équipements, et diversifier l'habitat en faisant apparaître sur la commune de l'habitat inclusif.

La construction de ce terrain va modifier le paysage du centre-bourg mais de manière qualitative en renforçant le caractère végétal.

L'impact environnemental est le plus conséquent du fait de l'urbanisation d'un terrain aujourd'hui non artificialisé. Toutefois, ce dernier, enclavé dans le tissu urbain, n'a plus vocation à accueillir une activité agricole, et les espaces riches en biodiversité (boisements et zone humide) sont préservés. Le renforcement de la végétation permettra également de compenser l'effet d'îlot de fraîcheur.

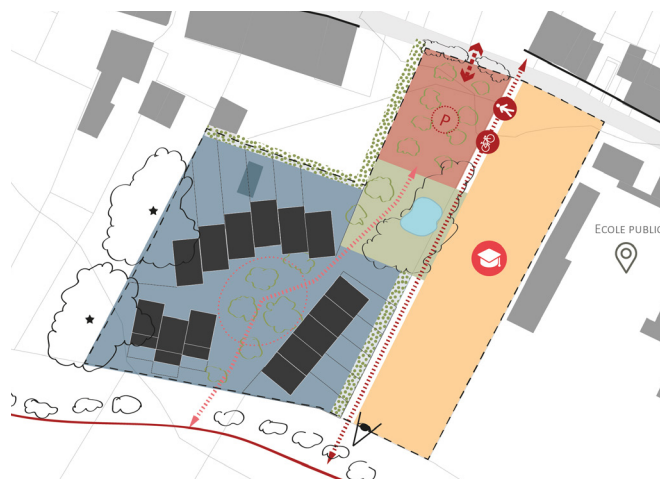
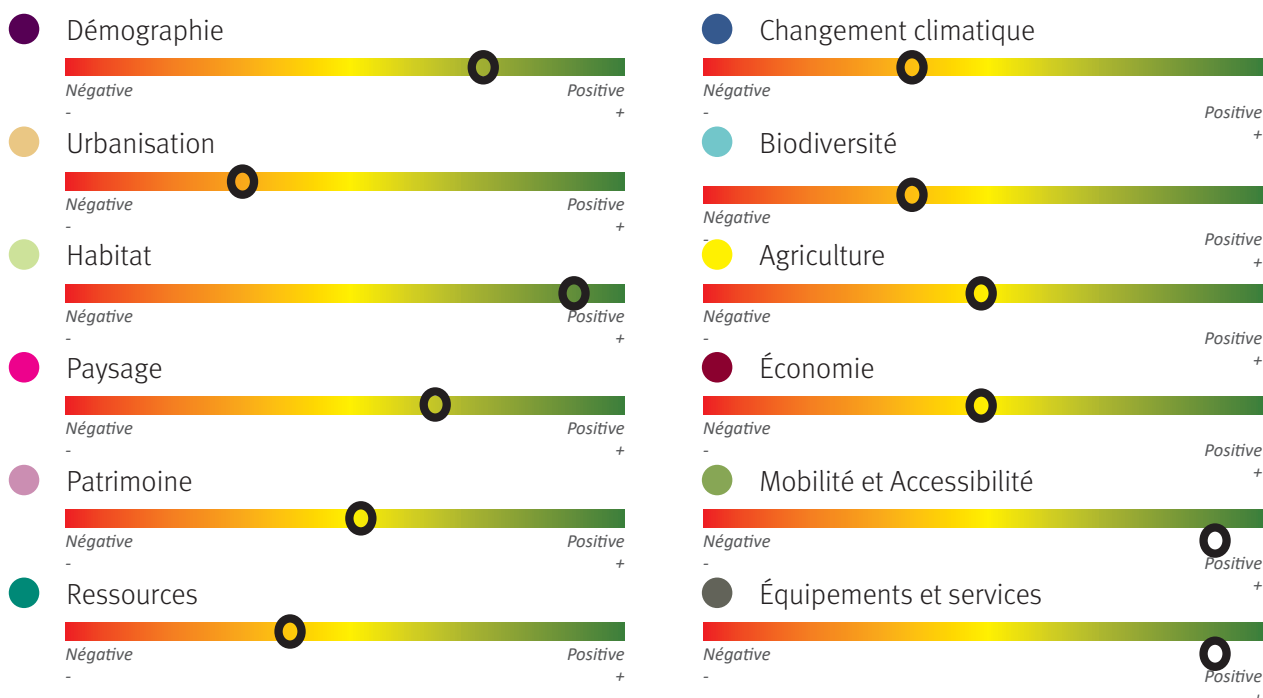


Illustration de principe d'organisation du bâti (non opposable)

Incidences du projet



2.2. Secteur École privée

Développement de l'offre d'habitat en extension du centre-bourg

Entre 55 et 65 logements supplémentaires sont envisagés sur cette parcelle, par application d'une densité de 20 logements par hectare, correspondant au haut de la fourchette donnée par le SCOT. Une mixité d'habitats est prévue, avec du logement collectif, individuel et intermédiaire, participant à la diversification de l'offre d'habitat de la commune. La diversité des formes d'habitat permet également de faire la transition entre tissu pavillonnaire et barres d'immeuble existants

aujourd'hui pour l'école.

Conversion d'espaces d'équipement en lieu d'habitat

Afin d'accompagner le changement d'usage de la parcelle, plusieurs dispositions sont intégrées : création d'accès, démolition de bâtiments existants non appropriés et réutilisables, dégagement de vues sur la plaine pour les habitations. La réhabilitation de l'un des bâtiments est également envisagée, son état étant satisfaisant, et sa structure adaptée à la création de logements.

Dés-imperméabilisation et re-végétalisation du tissu urbain

Les cœurs de parcelle végétalisés sont préservés en tant que tels, ainsi que les lisières végétales des parcelles. Il demandé de renforcer la trame végétale en dés-imperméabilisant et plantant l'espace de stationnement existant, en renforçant les plantations de cœurs d'îlots, et en travaillant des transitions avec les espaces voisins par le végétal.

Qualification de l'entrée de ville Ouest

Le travail de la transition avec la route par un recul et un renforcement du végétal est demandé. Le bâti doit être implanté le long de la voie, de sorte à cadrer la route. La hauteur des bâtiment est également réglementée de sorte à offrir une progression entre les tissus urbain et une perception moins marquée depuis l'espace public.

Mesures ERC

L'impact du projet est davantage positif que négatif. Le projet a un impact fort sur l'offre de logements et l'accueil de population puisqu'il permet la création d'un nombre conséquent de logements., et participe à la diversification du parc.

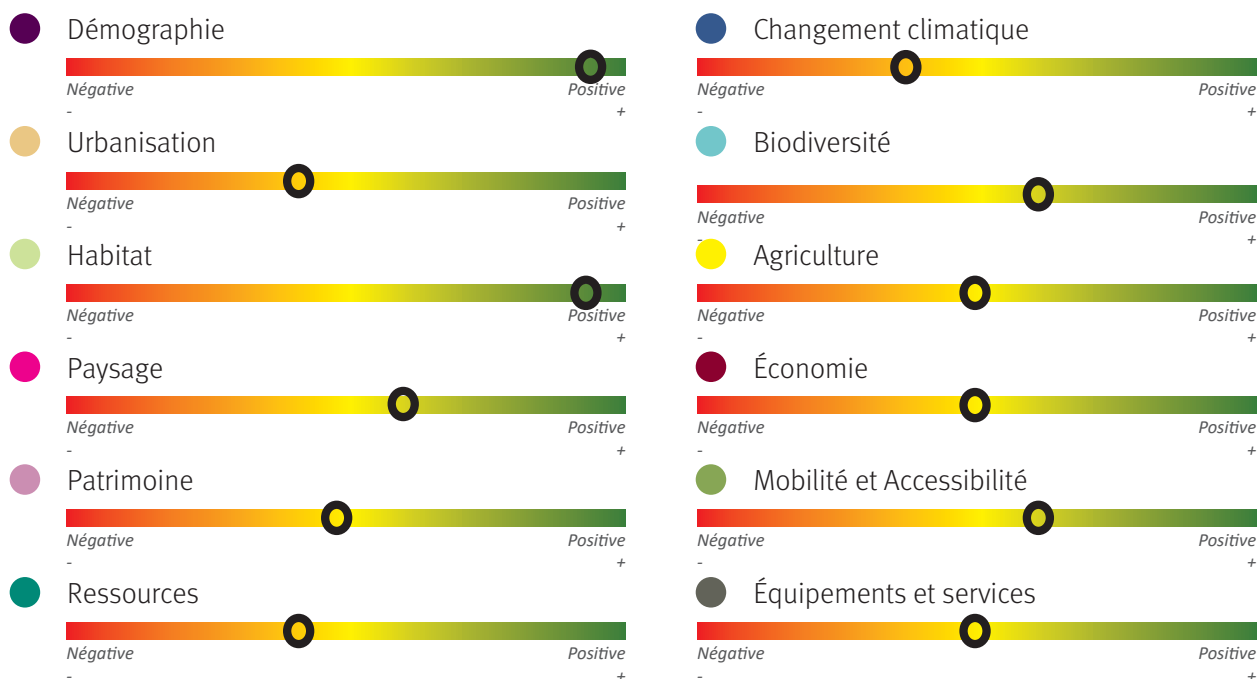
En parallèle, l'impact en termes d'environnement et de paysage est moindre, voire positif sur les lots 1 et 2, étant donné qu'ils étaient déjà artificialisés. Le projet participe au contraire à renforcer la trame végétale, dés-imperméabiliser des sols, dégager des vues et requalifier l'entrée de ville.

En termes de ressources, la commune s'est posé la question de la réutilisation des bâtiments existants. Un bâtiment sur deux a ainsi été retenu, l'autre n'étant pas de qualité intéressante pour l'accueil de logements.



Zonage opposable du site de projet

Incidences du projet



2.3. Secteur Place de la mairie

Développement de l'offre d'habitat en extension du centre-bourg

Entre 15 et 25 logements sont attendus sur ce site, par application d'une densité de 20 logements par hectare, correspondant au haut de la fourchette donnée par le SCOT. Sous forme d'habitat intermédiaire, il participera à diversifier l'offre de logements sur la commune.

Perception de la densification depuis les espaces publics sur un terrain en forte pente

L'implantation des constructions est orientée de sorte à maintenir des vues sur un espace végétalisé et dégagé depuis la place de la mairie, avec un renforcement de la végétation en limite de parcelle. Des dispositions permettent également de minimiser la perception du bâti depuis l'espace public en jouant sur les limites de hauteur, l'intégration en paliers dans la pente, et l'implantation en recul de la voie du bâti.

Anticipation de l'extension et du réaménagement des espaces publics comme continuité du centre-bourg selon le plan guide

L'implantation du bâti est pensée de sorte à composer un cône de vue et cadrer l'espace public vers la mairie et son parc. Un emplacement réservé est prévu à cet effet afin de réaliser une mise à niveau facilitant la connexion physique et visuelle. La végétalisation de l'espace tampon avec la place de la mairie est prévue comme un

prolongement du parc.

Mesures ERC

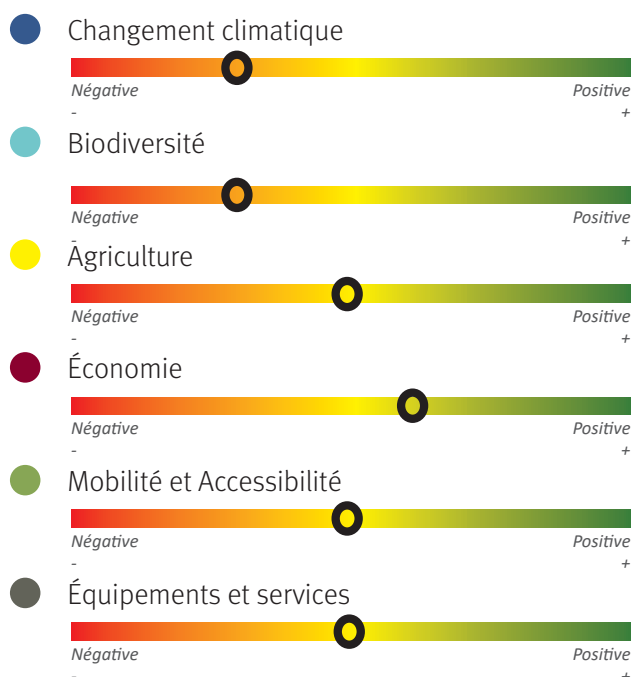
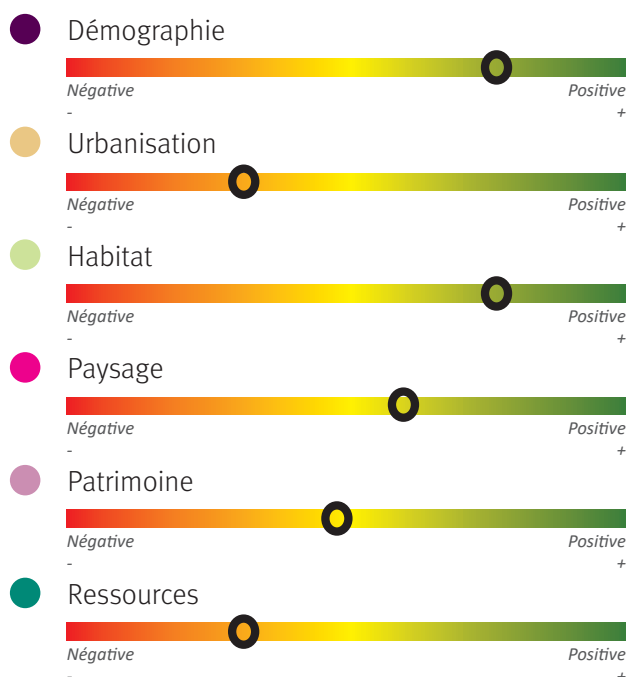
L'impact le plus fort est sur le paysage de la commune. Toutefois, celui-ci peut être considéré comme positif puisque le projet est l'opportunité de renforcer le caractère végétal aux abords de la place et de restructurer les lignes de force vers la mairie.

Un impact négatif peut être soulevé en termes d'environnement et d'urbanisation puisque l'on vient artificialiser un sol. Toutefois, l'impact est réduit puisqu'il s'agit d'un terrain en dent creuse, et des mesures sont prises pour renforcer la trame végétale, récupérer les eaux en bas de pente et garder une part d'espaces perméables sur la parcelle.



Illustration du principe d'organisation des bâtiments (non opposable)

Incidences du projet



2.4. Secteur de la Palanquette

Développement de l'offre d'habitat en extension du centre-bourg

Ce secteur a vocation à accueillir entre 6 et 11 logements, par application d'une densité de 20 logements par hectare, correspondant au haut de la fourchette donnée par le SCOT. Avec une offre mixte entre maisons individuelles dans la continuité du tissu pavillonnaire, et logements intermédiaires en continuité du centre-bourg, pouvant accueillir des familles dont les enfants pourront avoir accès à pieds à l'école, au parc et autres équipements et services du centre-bourg.

Structuration de l'espace public

Les prescriptions orientent l'implantation du bâti de sorte à cadrer l'espace public qui constitue le parvis de l'école, ainsi que l'axe de circulation d'entrée en ville. L'alignement du bâti à la voie, la mitoyenneté créant un front bâti, ou encore le travail de lisières végétales poursuivent ce but.

Maintien d'un espace de respiration en centre-bourg

Le coefficient de pleine terre, l'implantation en bord de voirie, et l'exigence de formes compactes participent à assurer le maintien d'un espace non bâti, végétalisé et perméable à l'arrière du bâti, en continuité des terrains non urbanisés. La maintenance d'une percée visuelle, le renforcement de la trame végétale et le prolongement du parc

participent également à préserver l'effet espace de respiration dans le centre-bourg.

Mesures ERC

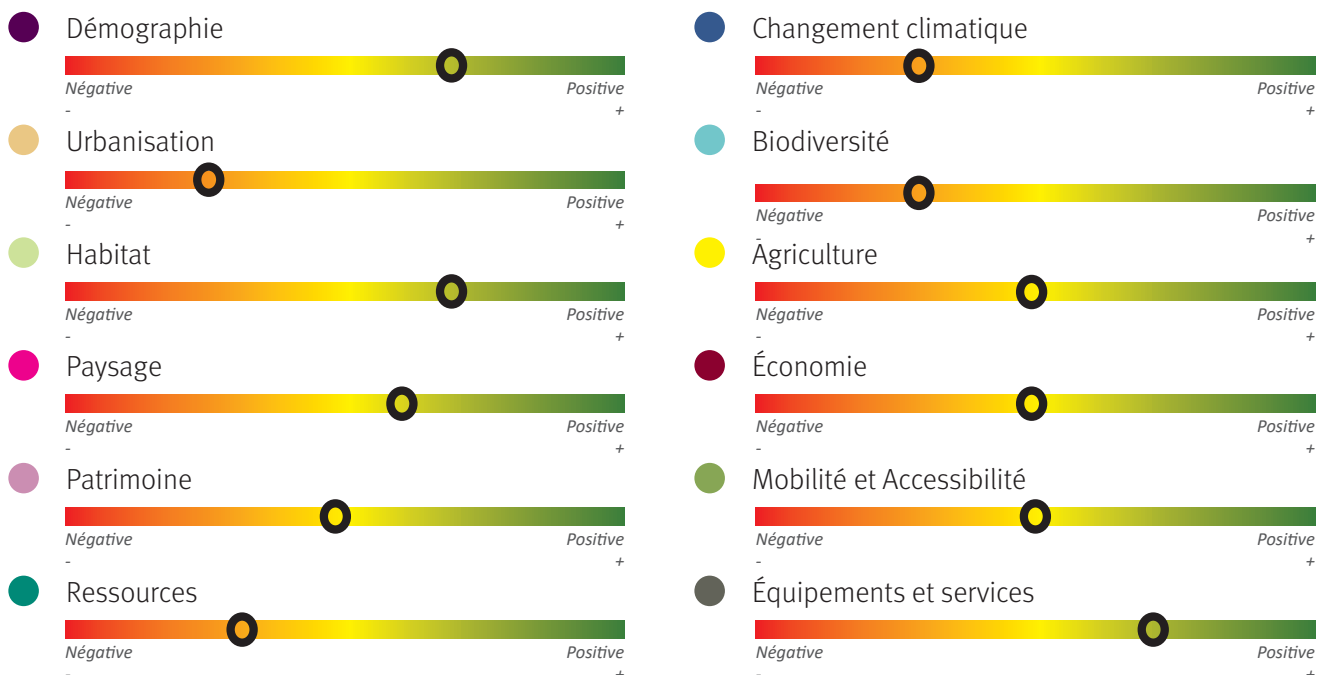
L'impact négatif sur le site est faible. La construction de ce terrain va modifier le paysage du centre-bourg mais de manière qualitative en venant structurer l'espace public et l'entrée de ville.

L'impact environnemental est le plus conséquent du fait de l'urbanisation d'un terrain aujourd'hui non artificialisé. Toutefois, ce dernier, enclavé dans le tissu urbain, n'a plus vocation à accueillir une activité agricole, et une grande part d'espaces perméables est préservée.



Illustration de principe d'organisation du bâti (non opposable)

Incidences du projet



2.5. Secteur Castellane

Développement de l'offre d'habitat en extension du centre-bourg

Ce site doit permettre de créer entre 40 et 45 nouveaux logements, par application d'une densité de 20 logements par hectare, correspondant au haut de la fourchette donnée par le SCOT, avec une offre variée de l'habitat collectif aux maisons individuelles. L'intégration d'espaces collectifs au sein de l'opération est requise, pour venir diversifier l'offre par comparaison avec les opérations récentes centrées sur l'habitat individuel, notamment le lotissement à l'Ouest de la parcelle.

Conversion d'un espace public en lieu d'habitat

Afin d'accueillir des habitations, les orientations amènent à adapter l'organisation du terrain. Ainsi les accès sont repensés pour permettre un accès direct aux garages prévus en sous-sol. La dés-imperméabilisation et végétalisation du cœur de parcelle devra permettre la création d'un jardin partagé à l'échelle du groupement d'habitations. Les bâtiments existants sans intérêt pour la création de logements seront démolis pour faire place aux nouvelles constructions.

Aménagement d'une entrée de ville plus qualitative

L'aménagement de cette parcelle est l'occasion de requalifier l'entrée de ville Sud du centre-bourg de Saint-Sauveur. Les orientations sont ainsi définies de sorte à travailler le caractère végétal des abords de la route, à limiter la perception du

bâti depuis l'espace public, à fluidifier la circulation et le stationnement le long de la route.

Mesures ERC

L'impact du projet est davantage positif que négatif. En effet, le projet a un impact fort sur l'offre de logements et l'accueil de population puisqu'il permet la création d'un nombre conséquent de logements., et participe à la diversification du parc.

En parallèle, l'impact en termes d'environnement et de paysage est moindre, voire positif étant donné que le terrain était déjà artificialisé. Le projet participe au contraire à renforcer la trame végétale, dés-imperméabiliser des sols, dégager des vues et requalifier l'entrée de ville.

Les équipements et espaces publics situés originellement sur la parcelle ont vocation à être déplacés à côté du pôle associatif, et ainsi gagner en qualité d'accès piéton et de cadre paysager.

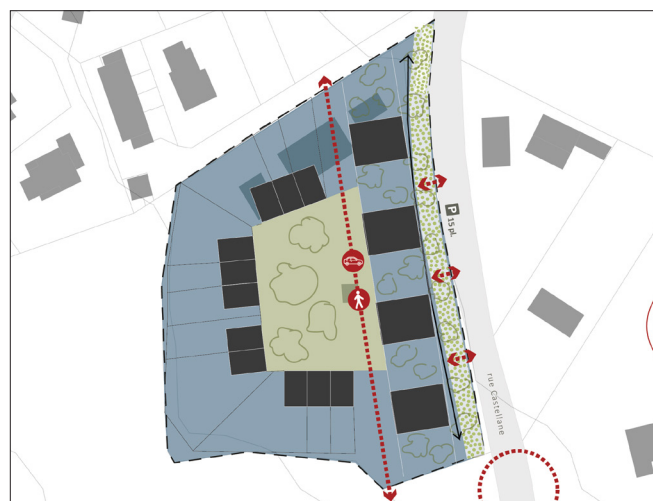
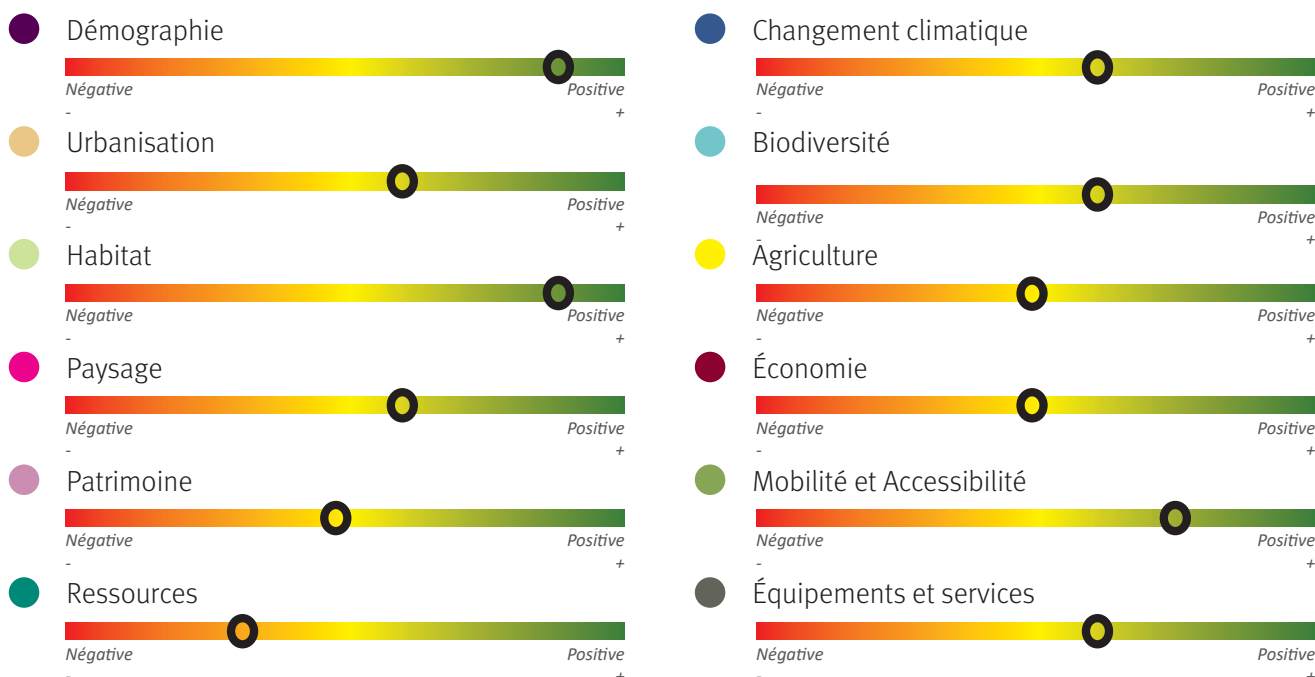


Illustration de principe d'organisation du bâti (non opposable)

Incidences du projet



3_ LES OAP THÉMATIQUES

Les OAP Thématiques s'appliquent sur des secteurs plus larges et/ou sur l'ensemble de la Ville. La Ville de Saint-Sauveur a fait le choix de réaliser trois OAP thématiques :

- > la première sur la thématique de la Nature en Ville,
- > la deuxième sur la thématique de la Densification,
- > la troisième sur la thématique des mobilités actives

3.1. L'OAP Densification

Des principes les initiatives privées pour un renouvellement urbain qualitatif

L'OAP densification intervient dans un contexte où la commune est soumise à un marché immobilier tendu, et voit apparaître de nombreuses opérations de renouvellement urbain par divisions parcellaires de particuliers ou opérations immobilières d'opérateurs privés. Toutefois, la qualité des opérations n'est pas toujours satisfaisante, impactant la qualité du cadre de vie à Saint-Sauveur. L'OAP thématique densification est alors apparue comme un outil pertinent à disposition de la collectivité pour encadrer la qualité des projets privés et répondre aux objectifs suivants :

- » Anticipation de l'attractivité croissante de Saint-Sauveur entraînant une multiplication rapide des projets de construction
- » Limiter le développement urbain en extension et privilégier la densification
- » Maîtrise d'un développement anarchique présent sur la commune, généré par l'addition de projets de particuliers
- » Encadrement du développement d'opérations immobilières portées par des aménageurs privés, du fait de la pression immobilière croissante
- » Préservation et renforcement des éléments qui font la qualité du cadre de vie de Saint-Sauveur : grands parcs publics, vues dégagées, espaces perméables et végétalisés dans le tissu urbain, bâti traditionnel entretenu...
- » Prise en compte des besoins émergents face à la croissance démographique : maillage de mobilités douces, espaces publics dans les nouveaux quartiers, végétation et perméabilité en centre-bourg, activités en centre-bourg, nouvelles normes énergétiques sur le bâti ancien...

Des objectifs spécifiques par secteur

Des orientations générales propres aux opérations de densification viennent s'appliquer à tous les secteurs densifiables (zone U), pour encadrer l'intégration urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des nouvelles constructions, en complément du règlement. A partir de l'analyse urbaine du diagnostic, et du travail de zonage du règlement graphique, différents secteurs de densification ont été identifiés. Ils poursuivent des objectifs différents selon leur situation géographique, leurs caractéristiques paysagères ou encore la densité existante.

Des orientations spécifiques à chaque secteur ont ainsi été rédigées, de sorte à flécher l'intensité de densification du tissu, dans le prolongement des objectifs poursuivis par sous-secteur du règlement, et encadrer l'intégration urbaine, architecturale et paysagère.

Ce travail fin par secteur permet d'adapter les stratégies de densification aux spécificités du territoire et du tissu urbain, pour une densification douce et en cohérence avec le tissu existant.

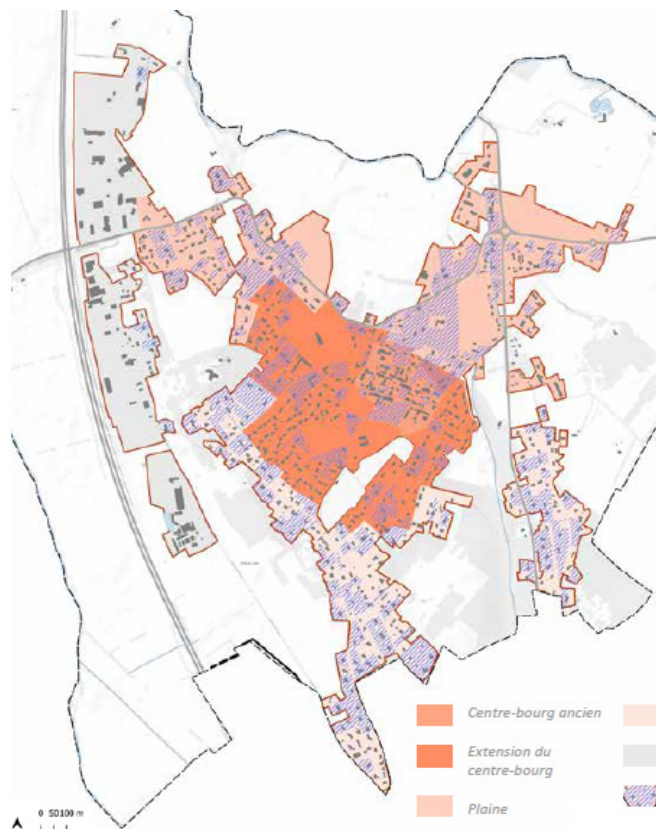
Un travail de projection pour anticiper les évolutions possibles

Un travail de projection a été réalisé pour élaborer l'OAP thématique densification. Des hypothèses de transformation du tissu urbain ont ainsi été imaginées sur des extraits types, afin d'évaluer son potentiel de densification, d'anticiper les impacts négatifs pour mieux les éviter et d'imaginer des opérations souhaitables. Les hypothèses extrapolent le potentiel en s'affranchissant de la faisabilité des opérations, pour tester les limites du tissu urbain.

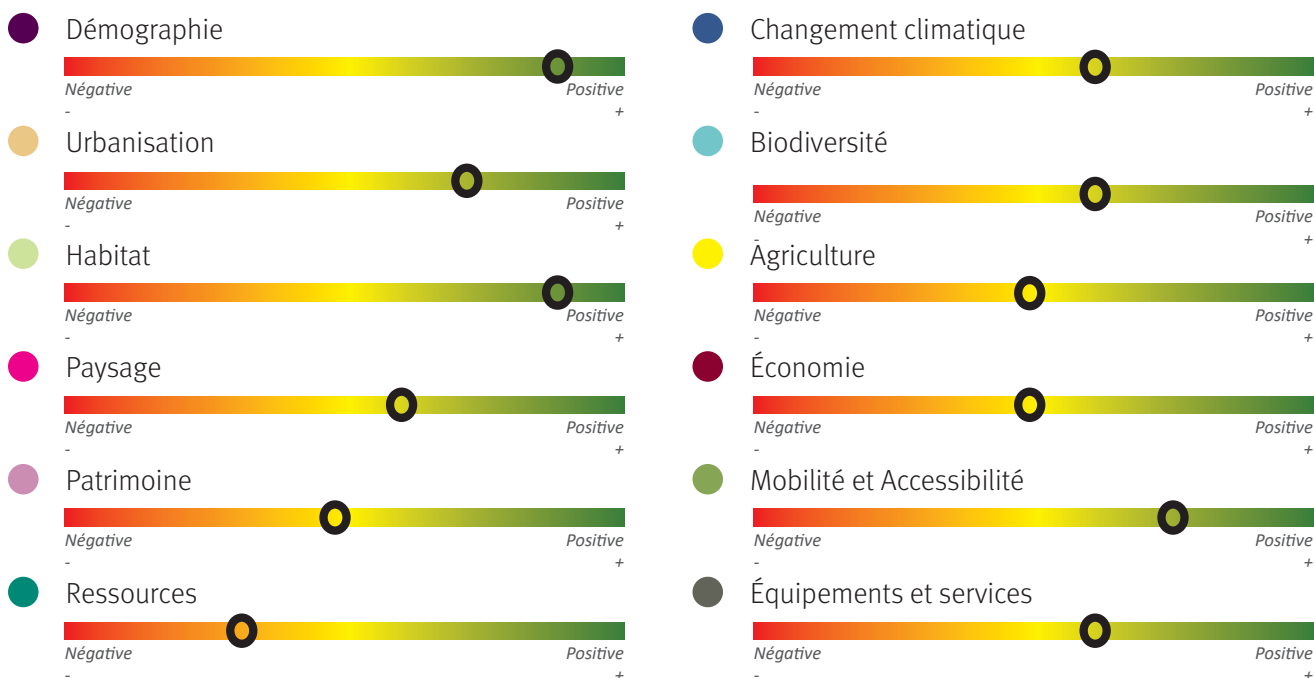
Les orientations sont ensuite définies à partir de ces scénarios d'évolution souhaitables, de sorte à tendre vers ce type de résultat, davantage en termes de qualité d'aménagement que de

production de logements.

Ces exemples illustrés et appliqués au territoire facilitent la compréhension des attendus, énoncent des principes d'aménagement concrets sur lesquels s'appuyer, et constituent ainsi un support d'échange entre les porteurs de projets et la collectivité. Des références de réalisations sur des situations similaires viennent également aider à la projection dans l'OAP.



Incidences du projet



Mesures ERC

L'impact négatif de la densification sur la commune est faible.

En effet, si l'urbanisation des sols augmente, l'OAP densification, en montrant le potentiel de production de nouveaux logements par renouvellement urbain, permet d'éviter l'artificialisation de terres agricoles et naturelles. Par ailleurs, elle permet de réduire l'impact sur les sols avec des orientations qui assurent le maintien d'un équilibre entre espace bâti et espaces perméables et végétalisés.

En termes d'habitat, d'accueil d'habitants, de mobilités douces ou encore de service et équipement, l'OAP a pour vocation d'orienter l'évolution conjointe et cohérente de ces différentes composantes du tissu urbain, et ainsi de l'améliorer.

L'impact le plus fort sera en termes de paysage, qui va être fortement transformé par les opérations de densification. A nouveau l'OAP permet d'éviter les impacts négatifs en donnant des orientations pour assurer la cohérence entre les hauteurs, les implantations, préserver des vues, etc. Elle incite les porteurs de projet à se saisir de leur projet pour transformer qualitativement le paysage urbain en renforçant le caractère végétal, cadrer l'espace public, diversifier les formes de bâti...

3.2. L'OAP mobilités actives

Une OAP pour accélérer et accompagner le développement des mobilités douces sur la commune

L'OAP mobilités douces intervient d'une part pour répondre à la demande du SCOT d'accompagner le développement des mobilités douces, et d'autres part dans le prolongement du plan guide réalisé précédemment sur la commune. Ce dernier repérait en effet des enjeux de maillage des voies douces sur la commune, de sécurisation par rapport à la circulation automobile, ou encore de manque de confort des aménagements. L'OAP a pour ambition de coordonner et d'encadrer la qualité des aménagements à venir, de sorte à répondre à ces enjeux. Pour cela, le contenu de l'OAP dresse un état des lieux du réseau de voies dédiées aux mobilités actives, révèle le potentiel existant pour le développer, cadre et anticipe sa transformation, dans le but de composer à terme un parcours continu et cohérent qui permettra de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture sur la commune.

Une stratégie d'intervention à deux échelles

Afin de rendre plus opérationnelles les orientations d'aménagement, des schémas-guides ont été dessinés afin de situer des exemples de situations à enjeux où les principes devront s'appliquer.

Ils permettent également de repérer les projets liés aux mobilités dans le temps et l'espace afin d'assurer leur cohérence. Ces cartographies s'appuient sur le travail de recensement des voies douces et autres données du plan guide, actualisé par un travail d'observation du terrain de la part du bureau d'étude et d'échanges avec les élus. Ce travail a été mené à deux échelles : celle de la commune afin de prendre en compte les connexions et enjeux partagés avec les communes voisines entre les quartiers de la commune, et celle du centre-bourg à fort enjeu et qui nécessite un travail plus précis.

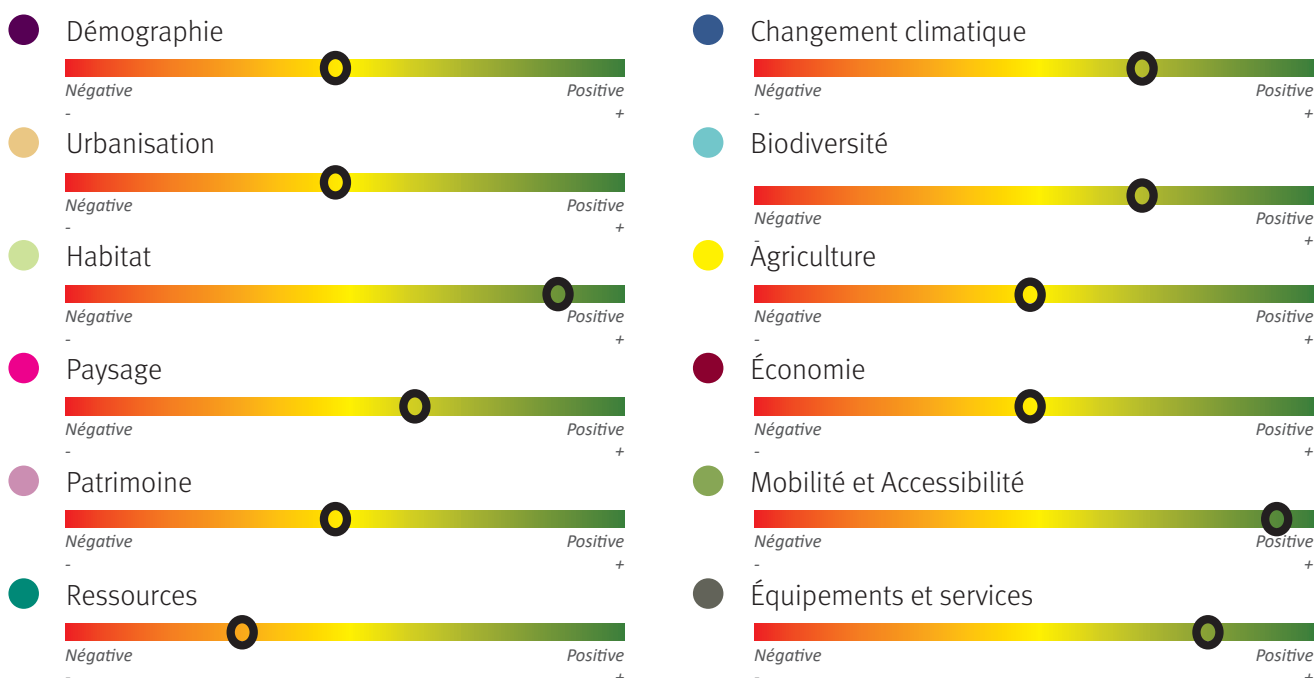
Des exemples d'aménagements appropriés aux situations du territoire

Différentes situations à enjeux rencontrées sur le territoire en matière de mobilités actives ont également été identifiées à l'échelle micro. Des exemples de réalisations viennent illustrer les attendus en matière d'aménagement sur ces situations types.

Mesures ERC

L'OAP mobilités a un impact plutôt positif sur le territoire. En effet, l'aménagement de mobilités

Incidences du projet



Enfin, améliorer le maillage de mobilités actives facilitera l'accès aux services et équipements, les circulations entre quartiers etc, participant à la vie de village.



- Valoriser les espaces et éléments de favorables à la biodiversité

- Cette OAP a vocation à être appliquée de manière transversale sur le territoire, puisque la TVB et ses enjeux se retrouvent sur l'ensemble de la commune, et sont à intégrer dans tout projet d'aménagement. L'OAP TVB est également

Le diagramme illustre la contribution relative de six secteurs à la réduction des émissions de CO2. Les barres horizontales sont colorées d'un rouge négatif à un vert positif. Les secteurs sont : Changement climatique (positif), Biodiversité (positif), Agriculture (négatif), Économie (négatif), Mobilité et Accessibilité (positif), Équipements et services (négatif).

Secteur	Contribution relative (Négative - Positive)
Changement climatique	Positive
Biodiversité	Positive
Agriculture	Négative
Économie	Négative
Mobilité et Accessibilité	Positive
Équipements et services	Négative

complémentaire des autres OAP thématiques et sectorielles. Chaque document du PLU fait mention de la TVB et peut renvoyer vers l'OAP TVB qui permet alors de donner des principes concrets de prise en compte de la TVB.

au niveau environnemental. L'intégration des dernières thématiques est d'autant plus pionnière dans les règlements d'urbanisme et souligne là aussi la volonté communale d'être exigeant dans la prise en compte des enjeux environnementaux.

Des exigences élevées en matière d'environnement

L'OAP TVB aborde le sujet de la trame verte et de la trame bleue, répondant aux ambitions du SCOT, mais également de la trame noire, de la trame brune, ou encore des lisières végétales. La prise en compte de la TVB dans son document d'urbanisme, témoigne déjà d'un engagement fort de la commune

Mesures ERC

L'impact de l'OAP TVB sur le territoire est positif. Il s'agit en effet d'un outil pour veiller à la préservation des milieux naturels et leur renforcement au sein du tissu urbain. L'impact sur le paysage, la biodiversité ou encore l'adaptation au changement climatique est donc fort et positif.



Partie 4

Les choix retenus pour
établir le règlement

1_ LA MÉTHODE GÉNÉRALE

1.1. Le règlement comme outil d'urbanisme

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué de deux documents distincts : le document graphique (plan de zonage), qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N) et les prescriptions mises en place sur le territoire, le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'y appliquent.

Le règlement graphique comme le règlement écrit doivent permettre de mettre en œuvre et de garantir

des orientations du PADD. Ils doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées.

Ce sont ces deux documents, complémentaires et inter-reliés, qui forgent et dessinent les contours de l'urbanisation à venir. Documents opposables, les règles font partie de l'ossature du PLU.

2_ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

En raison de leur intérêt général, un certain nombre de règles répondant à des enjeux communs à toutes les zones (Urbaines, Agricoles, Naturelles et forestières) sont applicables à l'ensemble du territoire.

2.1. La mixité sociale et fonctionnelle

L'une des ambitions très forte du PLU est de développer le logement social sur le territoire afin d'anticiper les objectifs de la Loi SRU d'atteindre notamment une part de 25 % de logements locatifs.

En 2020, selon les données de l'INSEE, la commune compte 9 % de logements sociaux. Une part assez éloignée des objectifs fixés par la loi SRU.

Cette volonté de se rapprocher des 25 % de logements sociaux est d'ailleurs inscrite dans le PADD de la manière suivante : "Développer l'offre en logements sociaux" et traduite dans le règlement.

Dans les dispositions générales du règlement au niveau du chapitre sur la mixité sociale et fonctionnelle, la mixité sociale est demandée à partir d'une surface de plancher minimum créée ou d'un nombre de logement minimum. En effet, il est écrit dans le règlement que "sur le territoire, il est exigé pour les opérations d'aménagement ou de construction à destination d'habitations supérieure à 3 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, supérieure à 200 m² de surface de plancher créée, qu'au moins 30 % de logements projetés soit affectée aux logements sociaux."

Les 30 % retenus sont issus d'une volonté et du besoin de combler le manque de logements sociaux sur la commune. L'objectif des 30 % est défini pour venir compenser le retard de la commune vis-à-vis de la loi

SRU.

Au niveau de la mixité fonctionnelle, tout comme la mixité sociale, le PADD fixe des orientations allant dans ce sens.

Dans l'axe 2, l'orientation 2.1 du PADD "Diversifier l'offre de logement en prenant compte les besoins des différents publics et les ambitions de densification" met en avant concrètement cette ambition de mixité fonctionnelle.

Au niveau de la mixité fonctionnelle, le règlement renvoie aux OAP qui ont un caractère opposable puisque ce sont des OAP qui valent règlement. La répartition des typologies de logements et donc gérée au sein de chaque OAP sectorielle de la manière suivante :

> **OAP rue des Peluts** : des typologies mixtes sont attendues entre habitats individuels et intermédiaires, de taille T3 en moyenne, et intégrant des habitations de plein pied adaptées aux PMR et personnes âgées.

> **OAP école privée** : des typologies mixtes sont attendues, avec de la maison individuelle mitoyenne, du logement intermédiaire et de l'habitat collectif, avec des tailles d'appartement pouvant varier du T2 au T5.

➤ **OAP place du village** : de l'habitat de type intermédiaire ou collectif est attendu, afin d'atteindre les objectifs de création de logement tout en ayant une emprise au sol la plus minime possible.

➤ **OAP Castellane** : Des typologies mixtes d'habitats, de type maisons mitoyennes ou intermédiaires et petit collectif sont attendues, de tailles variables du T2 au T5.

➤ **OAP Palanquette** : Des typologies mixtes sont attendues entre habitats individuels et intermédiaires.

2.2. La qualité architecturale, paysagère et environnementale des habitations

L'aspect extérieur des constructions

Au travers de ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS	
Le projet peut être refusé ou n'être accepté sous réserve si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier, en lien avec l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.
Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Les annexes et les extensions des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.	
En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison à ballet, maison de maître, maison rurale, etc.).	Ces dispositions ont pour but de préserver l'héritage et le caractère historique de la commune, volonté des élus inscrites dans le PADD. Elle doit permettre aussi d'encadrer les travaux afin qu'il y ait une cohérence à l'échelle de la commune et une certaine uniformisation afin d'éviter une mélange de style désordonné.
Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.	

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS	
Le projet peut être refusé ou n'être accepté sous réserve si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier, en lien avec l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.
Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Les annexes et les extensions des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.	
En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison à ballet, maison de maître, maison rurale, etc.).	Cette règle ont pour but de préserver l'héritage et le caractère historique de la commune, volonté des élus inscrites dans le PADD. Elle doit permettre aussi d'encadrer les travaux afin qu'il y ait une cohérente à l'échelle de la commune et une certaine uniformisation afin d'éviter une mélange de style désordonné.
Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.	
Les vérandas et abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.	A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et de maintenir ainsi une cohérence architecturale et de préserver la qualité des paysages urbains.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
TOITURES	
L'aspect des toitures sera en harmonie avec le paysage urbain environnant immédiat et compatibles avec la palette des types de matériaux et teintes annexée au présent règlement.	L'utilisation d'une palette de teintes permet d'éviter l'aménagement de toitures extérieurs au contexte local.
Les couvertures seront de préférence exécutées en tuile canal. Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif	Ces dispositions ont pour objectif d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant et éviter un effet «lampion» de certaines constructions. De manière générale, ensemble des dispositions mises en œuvre concernant les toitures permettent d'assurer l'insertion paysagère des constructions.
La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) sont interdites. Ainsi, les toitures en tuiles devront être de type tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale, en terre cuite, monochrome et à couleur dominante rouge.	
Elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté	La réglementation de la pente de toit permet l'aménagement futur de toitures traditionnelles au secteur.
Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient végétalisés.	Cette disposition vise à encourager le verdissement des toitures ainsi que la mise en place de dispositifs, matériaux ou procédés autorisés bénéfiques à la réduction des émissions à effet de serre.
Les récupérateurs d'eau doivent être équipés de protection anti-ponte moustiques (types micro-grillage, toile tissée...).	Dans un souci de développer un urbanisme favorable à la santé, il est demandé l'établissement d'une protection autour des récupérateurs d'eau pour limiter la propagation des moustiques.
FAÇADES	
A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.	Il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir, ainsi une cohérence architecturale.
L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.	
L'utilisation du bois est autorisée, le bardage sera de préférence vertical.	Cette disposition va dans le sens de l'article L111-16 du code de l'urbanisme. Une pose verticale respecte le sens des veinures du bois.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
FAÇADES	
Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.	Ces dispositions permettent d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction, même si les interventions sont progressives. de la même manière la question des tonalités, des teintes ont une importance conséquentes dans la préservation de l'identité des paysages En somme, ces dispositions visent à préserver la qualité des paysages urbains.
Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.	
Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.	

Le traitement des abords : les clôtures

Des dispositions sont émises pour l'ensemble des clôtures. Elles ont pour objectif de traiter de manière qualitative les abords des constructions afin de qualifier et structurer l'espace public (une grande hétérogénéité des clôtures nuit au paysage), et d'assurer une unité de traitement.

Les dispositions sur le traitement des limites visent à conforter le patrimoine bâti existant concourant à la qualité des espaces publics dans les tissus anciens. Elles ont également pour objectif de renforcer la place du végétal au sein des parcelles privées en incitant à la végétalisation des clôtures. La présence renforcée du végétal dans l'espace urbain participe à la qualité du paysage et peut également contribuer à son rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique.

Les essences locales listées comme pouvant être plantées participent au maintien de la biodiversité. Les mesures prises concernant le déplacement de la petite faune permettent de réduire l'effet négatif de l'urbanisation sur la trame verte et bleue.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS	
Les clôtures ne sont pas obligatoires.	Il convient de rappeler que les clôtures ne sont pas obligatoires afin de faciliter la libre circulation de la faune et de la flore.
Une attention particulière doit être apportée dans la conception et dans la réalisation des clôtures : <ul style="list-style-type: none"> - en évitant la multiplicité des matériaux, - en recherchant la simplicité des formes et structures, - en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes, - en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres... 	Ces dispositions générales visent à assurer la qualité de l'espace public sur l'ensemble du territoire.
Les deux faces de la clôture devront être enduites dans le cas d'un mur bâti.	

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS	
Afin de permettre le passage de la petite faune, pour tout type de clôture, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 8 mètres de linéaire de clôture, avec un passage minimum par clôture.	Ces dispositifs réglementaires facilitent les déplacements de la petite faune et traduisent l'ambition des élus de renforcer la place de la nature en ville.
COMPOSITION ET HAUTEUR	
Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.	Cette mesure est établie afin de garantir un déplacement sécurisé des véhicules sur la commune.
Sont interdits : - l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...), - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), -l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.	Ces dispositions générales visent à assurer la qualité de l'espace public sur l'ensemble du territoire. Ces dispositions permettent de maintenir une cohérence architecturale à l'échelle de la construction, mais aussi à l'échelle du quartier.
Les clôtures en type plaques lisses de béton moulé, en brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont également interdites.	
COMPOSITION ET HAUTEUR : A L'ALIGNEMENT DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Les clôtures doivent être constituées soit : - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un type de clôture non interdit, l'ensemble ne dépassant pas 1.60 m, - d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.60 m, - d'un autre dispositif de clôture non interdit d'une hauteur maximale de 1.60 m.	L'objectif est de marquer la limite entre espace public et espace privé sans masquer les vues et d'avoir un traitement entre espace privatif et public qualitatif. Dans ces secteurs, s'ajoute l'objectif d'inciter à la végétalisation des clôtures sur voie, participant pleinement à la qualité du paysage urbain.
Une hauteur plus importante pourra être autorisée : - lorsque la clôture prolonge (en continuité directe ou séparée par un passage de moins de 3 m) une clôture déjà existante sur une unité foncière contiguë et se trouve dans l'axe de celle-ci, la hauteur maximale est alors la hauteur de la clôture prolongée. - lorsque des projets à vocation économique (industriels ou agricoles) le nécessitent.	La première disposition particulière est réfléchie afin qu'il y ait une harmonisation paysagère au niveau de la commune. La seconde disposition particulière est écrite pour les activités spécifiques (industries/agricoles) dont les usages nécessitent parfois des clôtures particulières pour différentes raisons (pollution visuelle, sécurité, nuisible...)

COMPOSITION ET HAUTEUR : EN LIMITES SÉPARATIVES	
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1.80 m. Une hauteur plus importante est autorisée pour s'aligner sur une clôture non végétale existante ou lorsque des projets à vocation économique, industrielle ou agricole le justifieront.	La règle vise à une cohérence d'ensemble à l'échelle de la rue, du quartier et de la commune.
COMPOSITION ET HAUTEUR : EN LIMITES SÉPARATIVES AVEC UN ESPACE AGRICOLE OU NATUREL	
La clôture devra être obligatoirement végétale (haies vives d'essences locales), elle pourra être doublée par un grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1.80 m	Ces dispositifs réglementaires facilitent les déplacements de la petite faune et traduisent l'ambition des élus de renforcer la place de la nature. De plus, les clôtures sous formes de haies végétales peuvent être bénéfiques pour les terres agricoles .

Le traitement des espaces libres

Des dispositions relatives à l'environnement sont insérées dans le règlement écrit dans les dispositions générales. Ainsi, elles sont applicables sur l'ensemble du territoire communal.

La qualité des plantations et le CBS imposés dans la majorité des secteurs de la zone Urbaine permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein de l'espace urbain, une réduction du ruissellement, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols et réduisant le risque inondation et l'établissement d'un climat local agréable et sain. Ces espaces verts privés participent également à l'établissement d'un paysage urbain de qualité.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
LES ESPACES PLANTÉS	
La conservation de certains éléments pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.	La commune souhaite améliorer la qualité des espaces visibles depuis les espaces publics en renforçant la place du végétal. Cet objectif s'inscrit aussi dans le contexte de réchauffement climatique.
Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.	La règle vise à ce que dans tout projet, une réflexion soit menée sur l'existant et ainsi développer une sensibilité chez les porteurs de projet du maintien des éléments déjà en place.
Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle par au moins deux arbres de haute tige.	Cette règle s'inscrit dans une politique de reconquête du vivant sur la commune afin d'augmenter le nombre d'arbre sur la commune. Il est demandé que les arbres remplacés soient de la même taille que les arbres coupés par rapport à leurs valeurs écologiques.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
LES ESPACES PLANTÉS	
Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant en annexe du présent règlement.	La règle préconise de planter des essences locales. Il s'agit d'une recommandation et non d'une obligation car cette liste peut ne pas être adaptée dans quelques années en raison du réchauffement climatique.
Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en annexe du présent règlement.	
Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places. Les surfaces de toutes places de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols (surface perméable végétalisée ou non).	Les espaces de stationnement sont généralement très artificialisés, de nouveaux procédés existent permettant de réduire leur artificialisation. Il est donc demandé que tout nouvel espace de stationnement aménagé permette la libre circulation de l'eau.
Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.	Cette règle doit permettre de créer une transition végétale et paysagère entre les espaces urbanisés et non urbanisés.
LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES	
Dans le cas de constructions, une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » selon la part minimale indiquée dans le règlement spécifique de chaque zone.	Le pourcentage d'espace de pleine terre est spécifique pour chaque zone afin de pouvoir gérer l'équilibre entre densification et espace naturel selon les enjeux de chaque secteur.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
MOUVEMENT DE TERRES ET MURS DE SOUTÈNEMENT	
Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1 m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels des véhicules en sous-sol.	Ces dispositions réglementaires ont pour objectif de limiter l'impact sur le sol et à encourager l'intégration des nouvelles constructions dans la pente.
Les mouvements de terre dans les prospectus sont limités à +/- 1 mètre pour arriver au terrain naturel en limite séparative. Les déblais et remblais devront être stabilisés immédiatement après leur réalisation.	Le territoire a connu de nombreux mouvements de terres ces dernières années, avec un impact très fort sur le sol local. Cette règle encourage la réalisation de terrasse pour que la construction s'adapte au terrain naturel et non l'inverse.
Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Pour faciliter les équipements et projets d'intérêt collectif, cette exception est ajoutée.
La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors du chantier.	Ces règles ont pour objectif d'être vigilant sur la réduction de l'impact des mouvements de terres sur le milieu.
Les murs de soutènement sont autorisés. Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieure à la hauteur du terrain naturel surmonté de 20 cm. Les murs de soutènement pour les remblais sont interdits. La hauteur maximale, du terrain fini au sommet du mur, ne pourra excéder 1 mètre et ce en tout point et au plus défavorable.	Les murs de soutènement sont réglementés afin d'accompagner leur intégration dans l'environnement.
Les enrochements sont interdits.	Pour un souci d'intégration paysagère, les enrochements sont interdits.

Les performances énergétiques et environnementales

Cette partie traite essentiellement des conditions de réalisation des installations utiles à la production d'énergie renouvelable et particulièrement leur insertion dans le paysage urbain de Saint-Sauveur.

Un seuil d'emprise au sol pour les nouvelles constructions avec obligation de mettre en place au moins un dispositif bénéfique d'un point de vue énergétique et environnemental est aussi inscrit dans cette partie.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Les installations utiles à la production ou à la gestion d'énergie accessoires à une construction par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.	La ville de Saint-Sauveur est dotée d'un riche patrimoine bâti. Ces dispositions réglementaires ont pour objectif d'encourager la bonne intégration paysagère des installations dédiées à la production d'énergie renouvelable.
Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou renouvelables, tels que climatiseurs et pompes à chaleur seront masqués par des grilles de ventilation ou un coffrage. Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.	Ces dispositions visent à la fois à permettre les énergies renouvelables et, à préserver la qualité du paysage urbain. En effet, ce type d'installation au sol peut avoir des incidences paysagères importantes.
Ces installations doivent être implantées de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.	
L'implantation des installations s'effectue dans l'alignement de repères visuels existants (constructions existantes lors d'une implantation au sol, ou détail de modénature pour une implantation sur une construction existante).	
Le coloris et le volume des dispositifs restent discrets et ne contrastent pas avec les teintes et volumes à proximité immédiate.	Il est demandé des exigences en termes de production d'énergies renouvelables pour les bâtiments d'importance pour répondre au changement climatique. Cette règle s'inscrit aussi dans le cadre de la loi Aper qui dans l'article 43 rend obligatoire le recours à la production d'énergie renouvelable ou à un système végétalisé pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol est $\geq 500 \text{ m}^2$.
Toute construction neuve supérieure à 500 m^2 d'emprise au sol, pour les activités des secteurs secondaires ou tertiaires et les commerces doit comporter un ou plusieurs dispositif(s) bénéfique(s) d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 50% au moins des surfaces de toiture des bâtiments.	

Le stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont précisées dans chaque sous-secteur en ce qui concerne l'habitat. L'objectif poursuivi par la règle est de concilier densification des espaces déjà urbanisés et réduction de l'occupation du domaine public par le stationnement notamment résidentiel.

Les règles sur le stationnement des cycles permettent de lever certains freins à l'utilisation du vélo en ville : l'absence de stationnement sécurisé et les difficultés d'accès aux places de stationnement dans les espaces privés. Elles incitent à la réduction de l'usage de la voiture pour les petits déplacements du quotidien ; les effets sont donc positifs sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des nuisances et sur la santé humaine (pratique d'une activité sportive).

En ce qui concerne le stationnement lié aux commerces, aux équipements publics, aux activités économiques et aux cycles, cela est traité dans les dispositions générales.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS	
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	L'objectif de cette disposition est de réduire l'occupation du domaine public par le stationnement.
Les emplacements devront être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Chaque emplacement devra à minima respecter les dimensions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - longueur : 5,0 m - largeur : 2,5 m 	Ces dimensions permettent un stationnement facile et sécuritaire.
En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il sera demandé de justifier que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate, dans un rayon de 500m de l'opération, y compris dans les autres secteurs du PLU. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire les obligations d'aménagement de places de stationnement imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.	La rédaction de cette exception permet de ne pas empêcher les projets menés sur des terrains contraints.
Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.	L'objectif de cette règle est de ne pas contraindre les opérations d'aménagement d'ensemble.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS	
Aucune surface ne devra être imperméabilisée pour la création de stationnement.	La commune a souhaité prendre en compte les enjeux environnementaux contemporains ; cette règle permet d'assurer une perméabilité des espaces de stationnement et donc du sol. Cette règle permet une meilleure infiltration de l'eau.
Pour rappel, les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.	
Les aires de stationnement doivent répondre aux exigences législatives de la loi ApER.	Le cadre législatif est rappelé puisqu'il s'impose au projet de PLU.

STATIONNEMENT DES CYCLES - GÉNÉRALITÉS	
<p>Pour tout programme d'au moins 3 logements, il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un espace de stationnement vélo sécurisé couvert, éclairé et idéalement clos par une porte dotée d'un système de fermeture. 	<p>L'objectif de ces règles est d'accompagner la tendance à la baisse de la motorisation ; pour cela, il convient de dimensionner une offre à destination des vélos adaptée et facile d'accès pour inciter à la pratique.</p> <p>En facilitant et en sécurisant le stationnement des vélos, la commune souhaite faciliter les modes de déplacement doux à tous.</p>
<p>Artisanat et commerce de détail : 1 place de stationnement vélo pour 60 m² de surface de plancher entamé</p> <p>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place de stationnement vélo pour 60 m² de surface de plancher entamé</p> <p>Industrie : 1 place de stationnement vélo pour 60 m² de surface de plancher entamé</p> <p>Bureau : 1 place de stationnement vélo pour 60 m² de surface de plancher entamé</p>	

2.3. Les conditions de desserte des terrains par la voirie

Les accès

Les dispositions rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique. En ce sens, elles limitent la multiplication des accès directs sur les voies. Les règles ont été définies en tenant compte, tant de la morphologie du tissu (façade moyenne des parcelles notamment), que des normes connues de visibilité et de manœuvre pour assurer l'accès aux propriétés. Ainsi, il est indiqué que « le nombre d'accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité ».

Les voies de circulation

Les dispositions rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique. En ce sens, elles intègrent le fait que la multiplication des accès directs sur les voies peut être limitée.

Les dispositions visent à assurer la sécurité publique, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères notamment. Une largeur de voie minimale de 4 mètres est demandée ; il s'agit d'une largeur de voie standard en milieu urbanisé permettant à la fois de répondre aux besoins des véhicules techniques et d'inciter à circuler à faible vitesse.

Deux types de voiries sont à développer pour le futur : une chaussée à voie centrale banalisée ou une voie partagé.

Les déplacements doux sont intégrés dans les dispositions réglementaires. La création d'un trottoir n'est cependant pas imposée ; en effet, dans les nouveaux aménagements, les revêtements permettent, parfois, à eux seuls, de matérialiser les emprises réservées aux circulations douces. Dans le cas de la création d'un trottoir, une largeur minimale est demandée pour faciliter les déplacements de tous les usagers hors mobilier urbain (qui peut constituer des obstacles à la circulation des Personnes à Mobilité Réduite par exemple).

Ces dispositions permettent de faciliter, voire d'inciter à la pratique des modes doux ; cela contribue à réduire la présence de la voiture au sein de la zone Urbaine, les nuisances et les émissions de gaz à effet de serre associées.

2.4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable

Au travers ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable.

La gestion des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les infiltrations sont interdites en zone de risque glissement de terrain.

La gestion des eaux pluviales

L'enjeu lié à la gestion des eaux pluviales est fort sur le territoire et a été mis en exergue dans le diagnostic territorial. Les dispositions visent à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont à l'échelle de chaque projet. Ainsi, il est demandé que les eaux pluviales soient en priorité infiltrées, et en dernier recours, rejetées à débit contrôlé dans le réseau public lorsqu'il existe. Un zonage pluvial sur la commune de Saint-Sauveur est en cours de rédaction et sera annexé au dossier de PLU.

La gestion des déchets

La règle exige de prévoir des espaces dédiés à la collecte des déchets au sein des bâtiments ce qui concourt à conserver un environnement bâti et paysager de qualité. Elle est également rédigée pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux et emplacements adaptés ainsi que l'aménagement de colonnes enterrées.

Les réseaux d'énergie

Le règlement écrit permet de limiter l'impact paysager des réseaux électriques dans le paysage urbain. Par exemple, les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera

obligatoirement raccordée au réseau public.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit). Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

l'OAP densification pour différencier les objectifs de renouvellement urbain. En effet, il s'agit de l'enjeu majeur des zones urbaines sur la commune et qui sera poursuivi dans le règlement. Repérer ces sous-secteurs dans le règlement graphique permettra d'y associer des stratégies et règles de développement urbain différentes.

Le PLU en vigueur avait identifié des sous-secteurs dans le zonage à partir du type de tissus urbains. Les enjeux de densification étant particulièrement déterminés par le tissu urbain, leur délimitation est répartie de l'ancien zonage en vigueur. La définition des différents secteurs de densification s'est appuyée sur plusieurs critères :

- > la proximité au centre-bourg et ses commerces/services/équipements
- > le potentiel de densification du tissu existant
- > l'importance des enjeux paysagers et environnementaux

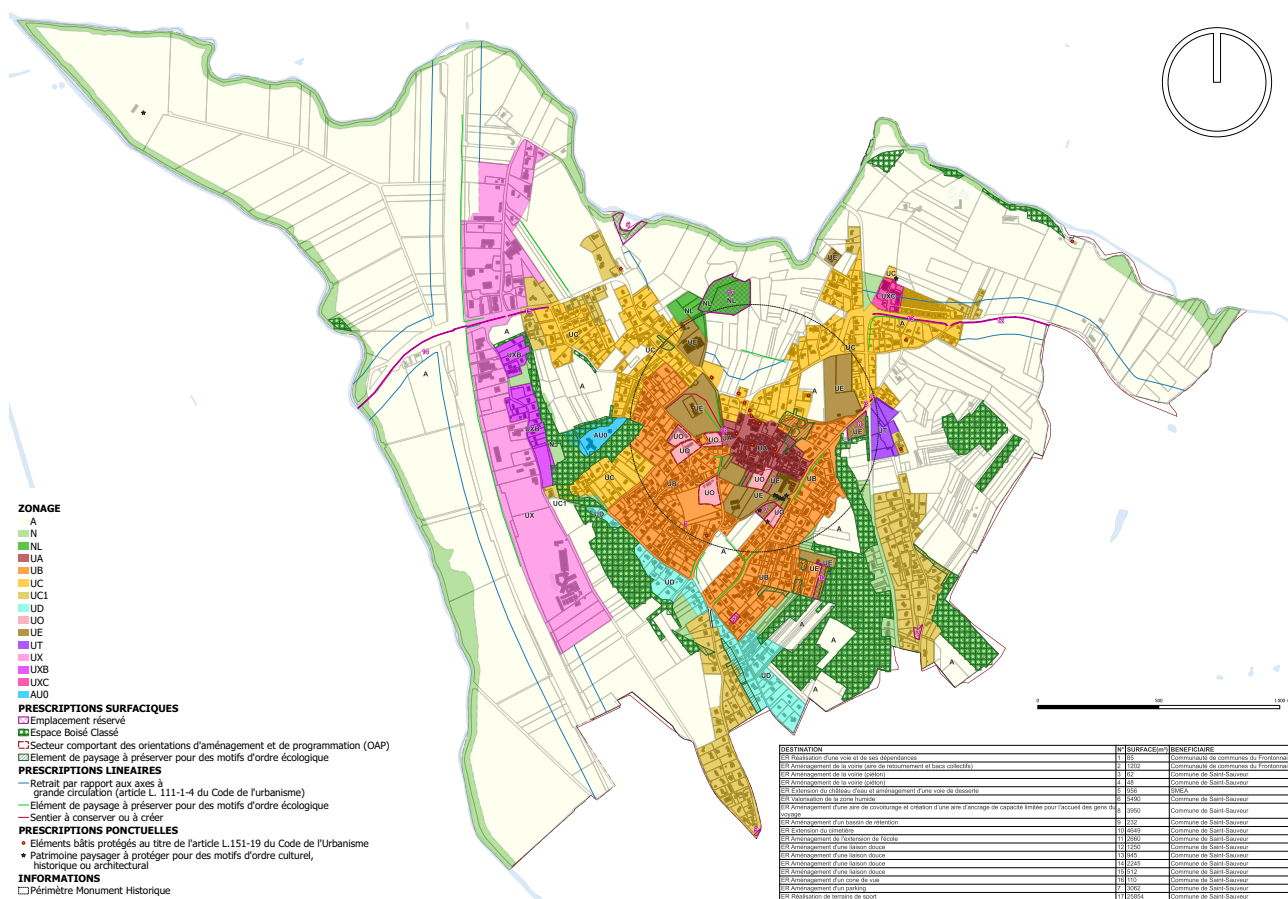
Quelques ajustements seulement ont été apportés pour mieux répondre à ces critères. Le périmètre des zones d'extension du centre-bourg (Ub) est passé en pavillonnaire (Uc) et inversement au regard de leur densité actuelle. Par ailleurs un sous-secteur UD a été créé pour les zones urbaines de coteaux, porteuse de forts enjeux

paysagers et environnementaux, sur lesquelles on cherche à limiter l'urbanisation. Enfin, un sous-sous secteur Uxb a été créé pour les résidences en contact avec la zone d'activité, afin d'accompagner la reconversion de ce tissu plus adapté au résidentiel.

Des règles qui poursuivent les objectifs de densification

La création d'une zone pour les secteurs de projet

Un sous-secteur Uo a été créé pour les secteurs de projet réglementés par une OAP, n'étant pas réglementées par le règlement écrit. (cf partie "OAP sectorielles" du rapport de justification).



Règlement graphique du PLU en cours d'élaboration

3.2. Objectifs poursuivis par sous-secteur

Les règles associées aux sous-secteurs de la zone U ont été rédigées à partir de l'ancien PLU en vigueur. L'essentiel des changements apportés concernent les paramètres permettant de faire évoluer les stratégies de densification à savoir :

- > Le coefficient de surface de pleine terre par parcelle
- > La hauteur des bâtiments
- > L'implantation du bâti
- > Les destinations autorisées

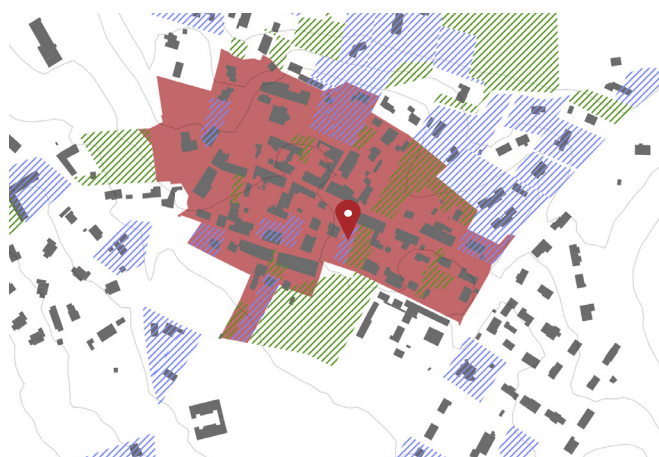
Objectifs du secteur UA

Il correspond au tissu historique, caractérisé par une forte densité et valeur patrimoniale. La densification du sous-secteur UA porte les enjeux suivants :

- Maintien d'espaces de respiration dans un tissu déjà dense : espaces végétalisés et perméables, percées visuelles, espaces extérieurs d'agrément,

- Préservation de la trame urbaine et du bâti historiques,
- Renforcement de la mixité entre habitat et services/commerces.

Les règles associées visent donc à encadrer fortement la densification pour ne pas transformer radicalement le paysage du centre-bourg, voire encourager une dé-densification des sols.



Localisation de la zone type au sein du secteur centre-bourg ancien



Scénario hypothétique de densification d'une zone type du secteur extension de centre-bourg

Objectifs du secteur UB

Il correspond au tissu pavillonnaire en extension du centre-bourg, situé en continuité du noyau historique et en contact avec les services, équipements et espaces publics de ce dernier. La densification du sous-secteur UB porte les enjeux suivants :

- Anticipation d'un renouvellement urbain important sur ce secteur proche du centre-bourg, facilitation des opérations de



Localisation de la zone type au sein du secteur extension de centre-bourg

densification

- Diversification des types d'habitat : intermédiaire, collectif, mitoyen...
- Aménagement d'espaces publics et maillage de voies vers le centre-bourg et les polarités pour les mobilités actives

Les règles associées visent donc à multiplier les potentiels de densification pour engager un renouvellement urbain important de ce tissu.

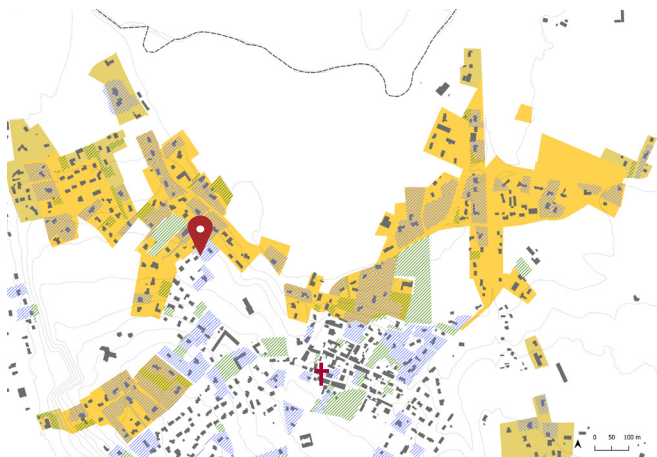


Alternance d'espaces cadrés par des immeubles R+2 et d'espaces ouverts

Objectifs du secteur UC

Il correspond au tissu pavillonnaire situé en marge du centre-bourg, principalement en plaine le long des axes routiers. La densification du sous-secteur UC porte les enjeux suivants :

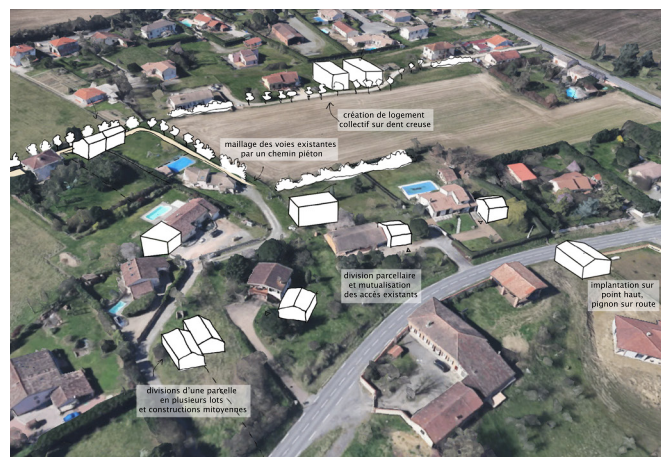
- Maîtrise de la qualité des opérations de division parcellaire
- Développement de possibilité de déplacements actifs



Localisation de la zone type au sein du secteur plaine

- Facilitation de la cohabitation entre les zones d'habitation et les exploitations agricoles
- Prise en compte des risques d'inondation

Les règles associées visent donc à réguler la densification pour qu'elle se fasse seulement dans des situations pertinentes, pour éviter un décentrement de la population en plaine, secteur moins favorable à l'habitat et encourageant l'usage de la voiture au quotidien.



Scénario hypothétique de densification d'une zone type du secteur plaine

Objectifs du secteur UD

Il correspond au tissu pavillonnaire diffus des coteaux, caractérisé par une faible densité, un relief marqué qui rend fortement visible l'urbanisation et la présence importante de boisements. La densification du sous-secteur UD porte les enjeux suivants :

- Limitation de l'urbanisation des coteaux
- Intégration des constructions dans la pente



Localisation de la zone type au sein du secteur coteaux

pour préserver le paysage de coteaux

- Préservation des vues sur le grand paysage depuis l'espace public
- Préservation des boisements et de la végétation dans les jardins

Les règles associées visent donc à limiter les opérations de densification dans ce tissu au fort potentiel mais où les enjeux paysagers priment sur le renouvellement urbain.

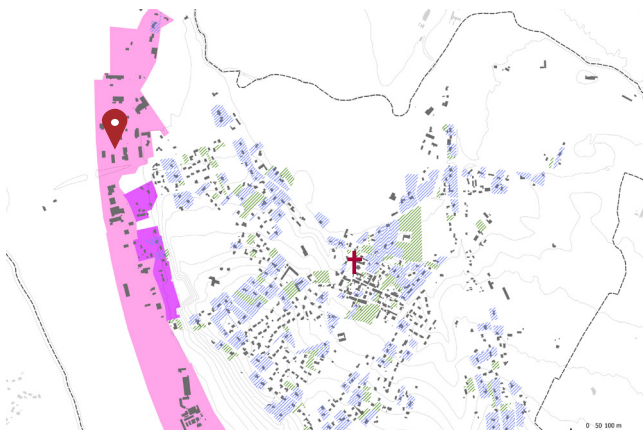


Scénario hypothétique de densification d'une zone type du secteur coteaux

Objectifs du secteur UX

Il correspond aux zones d'activités de Saint-Sauveur et tissus résidentiels en contact avec les bâtiments d'activité. La densification du sous-secteur UX porte les enjeux suivants :

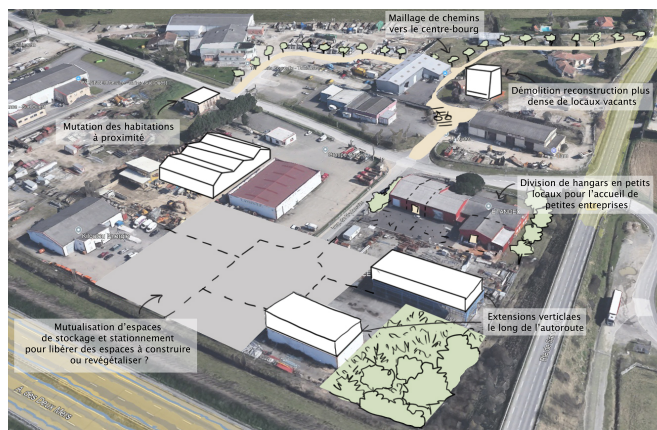
- Multiplier la capacité d'accueil d'entreprises
- Insertion des constructions dans le paysage et l'identité locale



Localisation de la zone type au sein du secteur zone d'activité

- Cohabitation avec les habitations existantes
- Maillage avec le centre-bourg et développement d'une vie de quartier

Les règles associées visent donc à encourager la densification des zones d'activité et la reconversion des zones résidentielles pour faciliter l'accueil d'entreprises tout en améliorant la qualité urbaine de ces paysages.



Scénario hypothétique de densification d'une zone type du secteur zone d'activité

3.3. Réglementation par sous-secteur

Chapitre 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

LÉGENDE : sous-destination								
		interdite	autorisée sous condition	autorisée				
Destinations / Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	UX	UT	
HABITATION								
Logement								
Cette sous-destination est favorisée dans les zones résidentielles, proches du centre-bourg. La construction de logements collectifs, susceptible de s'installer en plaine est contrainte dans les zones UC afin d'éviter l'éloignement de la population du centre-bourg. Le résidentiel est interdit en UX où l'on cherche à dédier cette zone à l'artisanat pour éviter les conflits de voisinage et augmenter la capacité d'accueil d'entreprises.								
Hébergement								
Dans une logique de réponse aux besoins plus équilibrée sur l'ensemble du territoire et tenant compte des commodités pratiques d'accès comme de desserte par les transports en commun, la ville a souhaité laisser la possibilité aux hébergements de se développer sur le territoire, excepté en zones UX et UT peu adaptées à ce type de situation.								
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Artisanat et commerce de détail								
Cette sous-destination est autorisée dans les secteurs résidentiels du centre, afin de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces et de favoriser la vie de proximité associée aux déplacements actifs. Elle est toutefois conditionnée à l'absence de nuisances au regard de la vocation résidentielle de ces secteurs.								
Restauration								
La ville n'a pas souhaité contraindre l'implantation des restaurants afin de permettre leur implantation dans le centre si l'opportunité se présente. A l'écart, leur installation est interdite sur les coteaux ou soumise à accès en mobilité douce en plaine, de sorte à limiter les déplacements automobiles sur la commune. Elle est interdite en zone UE, dédiée au équipements et à l'habitat.								
Commerce de gros								
L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des noyaux historique ; cette sous-destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire étroit des noyaux d'urbanisation du territoire. Elle n'est pas compatible non plus avec l'usage résidentiel des autres secteurs, mais peut être accueillie dans l'environnement d'une zone d'activité où ce type d'infrastructures est déjà présent.								
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle								
La ville n'a pas souhaité contraindre leur implantation dans le centre afin de favoriser le développement de ce type de lieux afin de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces, de favoriser la vie de proximité et la vie de village sur la commune, y compris en zone UD où les grands logements peuvent être mis à profit des activités à domicile. En plaine, leur installation est soumise à accès en mobilité douce, de sorte à limiter les déplacements automobiles sur la commune. Elles sont interdites en zone UE, UX et UT qui n'ont pas vocation à accueillir ce type d'activité.								
Hébergements hôteliers et touristiques								
La ville n'a pas souhaité contraindre d'hébergements hôteliers ou touristiques afin de permettre leur implantation sur le territoire si l'opportunité se présente dans un objectif de diversifier l'offre. A l'écart, leur installation est interdite sur les coteaux ou soumise à accès en mobilité douce en plaine, de sorte à limiter les déplacements automobiles sur la commune. Elle est interdite en secteur UX et UT qui n'ont pas vocation à accueillir ce type d'activités.								
Cinéma								
La sous-destination «Cinéma» est autorisée sur les secteurs du centre, privilégiés pour l'implantation de lieux d'accueil du public. Les autres secteurs n'ont pas vocation à accueillir ce type d'activité.								

Destinations / Sous-destinations	UA	UB	UC	UD	UE	UX	UT
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
Cette sous-destination est autorisée dans le centre-bourg et ses abords dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces. A cette fin, leur installation est interdite sur les coteaux ou soumise à accès en mobilité douce en plaine, de sorte à limiter l'éparpillement des points d'intérêt et les déplacements automobiles sur la commune. Elle est interdite en zone UT qui a uniquement vocation à accueillir un camping.							
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif, sauf en zone UT qui n'a pas vocation à accueillir ce type d'activité.							
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
Cette sous-destination est autorisée dans le centre-bourg et ses abords dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces. A cette fin, leur installation est interdite sur les coteaux ou soumise à accès en mobilité douce en plaine, de sorte à limiter l'éparpillement des points d'intérêt et les déplacements automobiles sur la commune. Elle est interdite en zone UT qui a uniquement vocation à accueillir un camping.							
Salles d'art et de spectacles							
Cette sous-destination est autorisée dans le centre-bourg et ses abords dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces. A cette fin, leur installation est interdite sur les coteaux ou soumise à accès en mobilité douce en plaine, de sorte à limiter l'éparpillement des points d'intérêt et les déplacements automobiles sur la commune. Elle est interdite en zone UT qui a uniquement vocation à accueillir un camping.							
Équipements sportifs							
Cette sous-destination est autorisée dans le centre-bourg et ses abords dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces. A cette fin, leur installation est interdite sur les coteaux ou soumise à accès en mobilité douce en plaine, de sorte à limiter l'éparpillement des points d'intérêt et les déplacements automobiles sur la commune. Elle est interdite en zone UT qui a uniquement vocation à accueillir un camping.							
Lieux de culte							
Cette sous-destination est autorisée dans le centre-bourg et ses abords dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces. A cette fin, leur installation est interdite sur les coteaux ou soumise à accès en mobilité douce en plaine, de sorte à limiter l'éparpillement des points d'intérêt et les déplacements automobiles sur la commune. Elle est interdite en zone UT qui a uniquement vocation à accueillir un camping.							
Autre équipements recevant du public							
Cette sous-destination est autorisée dans le centre-bourg et ses abords dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces. A cette fin, leur installation est interdite sur les coteaux ou soumise à accès en mobilité douce en plaine, de sorte à limiter l'éparpillement des points d'intérêt et les déplacements automobiles sur la commune. Elle est interdite en zone UT qui a uniquement vocation à accueillir un camping.							
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie							
Cette sous-destination a vocation à être accueillie en zone d'activité où elle est autorisée, mais est interdite dans les autres secteurs n'étant pas compatible avec leur vocation résidentielle.							
Entrepôt							
Cette sous-destination a vocation à être accueillie en zone d'activité où elle est autorisée, mais est interdite dans les autres secteurs n'étant pas compatible avec leur vocation résidentielle.							
Bureau							
La ville n'a pas souhaité contraindre l'implantation de cette destination si l'opportunité se présente, afin de favoriser le développement de ce type de lieux favorisant la mixité fonctionnelle et participant à la vie de village sur la commune. Elle est toutefois interdite sur les coteaux où l'on souhaite limiter l'urbanisation et en zone UT qui a uniquement vocation à accueillir un camping.							
Centre de congrès et d'exposition							
La ville n'a pas souhaité contraindre l'implantation de cette destination si l'opportunité se présente, afin de favoriser le développement de ce type de lieux favorisant la mixité fonctionnelle et participant à la vie de village sur la commune. Elle est toutefois interdite sur les coteaux où l'on souhaite limiter l'urbanisation et en zone UT qui a uniquement vocation à accueillir un camping.							

Cuisine dédiée à la vente en ligne									
Afin d'éviter toute transformation de locaux commerciaux ou de logements (et ainsi protéger la vie de proximité) en lieu de production et d'entreposage (sans accueil d'une clientèle) n'assurant pas l'animation du centre-ville (absence de lien social, opacité des façades...), la Ville a souhaité interdire cette sous-destination dans l'ensemble du territoire communal.									
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE									
Exploitation agricole									
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les zones urbaines.									
Exploitation forestière									
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les zones urbaines.									
TYPES D'ACTIVITÉS RÉGLEMENTÉES									
Les CUMA agréées									
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les zones urbaines.									
Les carrières									
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les zones urbaines.									
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet									
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les zones urbaines.									
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping									
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les zones urbaines, excepté en zone UT créée à cet effet.									
Les affouillements et exhaussements de sol									
Cette sous-destination ne sont autorisés qu'en cas de réelle nécessité, de sorte à limiter les modification du relief naturel, caractéristique de l'identité paysagère du territoire.									
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération									
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les zones urbaines.									
Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes,									
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les zones urbaines.									
Les constructions ou changement d'affectation entraînant la création de nouvelles nuisances pour les habitations riveraines									
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les zones urbaines.									

Chapitre 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UA	UB	UD	UD
Implantation et volumétrie			
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES			
<p>Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer. [Figure 1]</p> <p>Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.</p> <p>Toute nouvelle construction doit s'implanter en retrait lorsque sur les unités foncières situées de part et d'autre de la construction projetée, une ou deux constructions sont édifiées en retrait sur l'alignement. La construction projetée devra être implantée alors suivant l'un des deux retraits et obligatoirement suivant le retrait correspondant à la construction édifiée en limite latérale si elle existe. [Figure 2]</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie dans les cas suivants :</p> <p>> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite</p>	<p>Toute nouvelle construction doit s'implanter à l'alignement ou à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée ou de la limite d'emprise de l'emplacement réservé à destination de voirie. Ce retrait ne pourra néanmoins pas excéder 5 mètres par rapport aux autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.</p>	IDEM UB	<p>Toute nouvelle construction doit s'implanter à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée ou de la limite d'emprise de l'emplacement réservé à destination de voirie.</p>

UA	UB	UD	UD
<p>(largeur sur voie faible ne permettant pas une implantation à l'alignement de la voie),</p> <p>> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible, sous réserve de respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et entre deux constructions,</p>			
<p>La règle générale permet de préserver les spécificités urbaines des tissus anciens, à savoir un front bâti continu. L'obligation de s'implanter en retrait si une construction voisine est en retrait traduit la volonté de la Ville de ménager une respiration dans le tissu urbain dense en bordure des axes et ainsi à terme que des espaces végétalisés y prennent place. Les règles alternatives ajoutées par rapport au PLU en vigueur offrent une certaine souplesse qui facilite la densification du tissu historique, toujours dans le respect de son identité.</p>	<p>La définition d'une règle d'implantation souple par rapport aux voies et emprises publiques permet de simplifier la compréhension des règles du PLU et encourage la densification du tissu existant par mobilisation des espaces non bâtis (frontage).</p>	<p>La définition d'une règle d'implantation souple par rapport aux voies et emprises publiques permet de simplifier la compréhension des règles du PLU et encourage la densification du tissu existant par mobilisation des espaces non bâtis (frontage).</p> <p>L'implantation des constructions en retrait de la voie est réduite à 5 mètres par rapport au PLU en vigueur, de sorte à éviter les implantations en milieu de parcelle et ainsi maintenir des possibilités de divisions parcellaires à l'avenir. Cela favorise le renouvellement urbain et permet d'éviter l'artificialisation des sols par la création d'accès de grande emprise.</p>	<p>Le retrait de 5 mètres pour les pavillons des coteaux est pensé pour se faire en alignement avec l'implantation des pavillons actuels, et amène une implantation des constructions plus basse dans la pente qui permet de limiter l'effacement des vues depuis l'espace public.</p>

UA	UB	UD	UD
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES			
<p>Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit sur les deux limites séparatives, latérales dans le cas où la façade du terrain serait inférieure à 10 mètres soit sur l'une des deux limites séparatives latérales dans le cas où la façade du terrain est supérieure à 10 mètres. Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini). <p>Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ; ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Une implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage n'excède pas 4 mètres.</p> <p>L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) et implantées différemment est possible à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit en limites séparatives et avec une hauteur limitée à 4 m maximum. Pour les constructions annexes, une implantation est possible en angle de parcelle (sur une limite latérale et sur la limite arrière). soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$). Une tolérance de 50 cm sur débord de toit est autorisée (pour les constructions à 3 mètres de la limite séparative). Pour les constructions annexes (dont la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres), une implantation est possible sur la limite séparative arrière et en retrait des limites séparatives latérales. <p>Les constructions s'adossant à une construction existante voisine implantée sur la limite séparative doivent s'inscrire dans la surface verticale du bâtiment voisin.</p> <p>Les constructions en fonds de parcelle sont interdites sauf pour des annexes isolées d'une surface inférieure à 10 m² et d'une hauteur sous faîtage de 2,20 m maximum.</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres et ne pas excéder 5m ($D = H/2$ et $3m < D < 5m$). Une tolérance de 50 cm sur débord de toit est autorisée (pour les constructions à 5 mètres de la limite séparative). Pour les constructions annexes (dont la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres), une implantation est possible sur la limite séparative arrière et en retrait des limites séparatives latérales. soit sur une des deux limites séparatives à condition que la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres. Pour les constructions annexes, une implantation est possible en angle de parcelle (sur une limite latérale et sur la limite arrière) 	IDEM UC
Les règles d'implantation sont pensées de sorte à optimiser l'aménagement des parcelles tout en limitant les conflits de voisinages			

UA	UB	UC	UD
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES ZONES A ET N			
Absence de réglementation	Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20m ² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50 m) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).	Toute construction (à l'exception des constructions inférieures à 20m ² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).	Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).
Ce recul par rapport aux zones A et N joue un rôle de tampon afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur les zones agricoles ou naturelles.			
IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA PENTE			
Absence de réglementation spécifique	Absence de réglementation spécifique	Absence de réglementation spécifique	En zone UD, toute nouvelles construction (à l'exception des constructions inférieures à 20m ² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50m) doit être implantée perpendiculairement à la voie publique, de sorte à ce que le bâtiment soit parallèle à la pente.
			Cette implantation a pour objectif de limiter l'emprise du bâti donnant sur la voie publique et ainsi de préserver les vues sur le grand paysage depuis l'espace public.
HAUTEURS			
En zone UA, la hauteur des constructions, mesurée telle que mentionnée dans les paragraphes ci-dessus, ne doit pas excéder 7 mètres (R+1 + combles).	En zone UB, la hauteur des constructions, mesurée telle que mentionnée dans les paragraphes ci-dessus, ne doit pas excéder : - 7 mètres (R+1 + combles) mètres de hauteur frontale pour les constructions en un seul volume (croquis 1) quelle que soit la pente du terrain ; - 7 mètres de hauteur frontale pour les constructions en gradins sur	En zone UC, la hauteur des constructions, mesurée telle que mentionnée dans les paragraphes ci-dessus, ne doit pas excéder : - 6 mètres (R+1 + combles) mètres de hauteur frontale pour les constructions en un seul volume (croquis 1) quelle que soit la pente du terrain ; - 6 mètres de hauteur frontale pour les constructions en gradins sur	En zone UD, la hauteur des constructions, mesurée telle que mentionnée dans les paragraphes ci-dessus, ne doit pas excéder : - 6 mètres de hauteur frontale pour les constructions en un seul volume (croquis 1) quelle que soit la pente du terrain ; - 6 mètres de hauteur frontale pour les constructions en gradins sur les terrains

UA	UB	UD	UD
	<p>les terrains dont la pente est inférieure à 10 % ;</p> <p>- 7 mètres de hauteur absolue et 11 mètres de hauteur frontale pour les constructions en gradins (plusieurs volumes de hauteur différente) sur les terrains dont la pente est supérieure à 10% pour la zone d'implantation du projet : (croquis 2)</p>	<p>les terrains dont la pente est inférieure à 10 % ;</p> <p>- 6 mètres de hauteur absolue et 11 mètres de hauteur frontale pour les constructions en gradins (plusieurs volumes de hauteur différente) sur les terrains dont la pente est supérieure à 10% pour la zone d'implantation du projet : (croquis 2)</p> <p>La hauteur des constructions situées sur des parcelles qui ont au moins une limite contiguë avec une zone naturelle ou agricole pourra aller jusqu'à 9 m sous sablière à condition que les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • respectent un recul égal à la hauteur de la construction par rapport aux constructions voisines <p>ET :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soient comprises entre la voie publique et l'espace agricole ou naturel <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> • que la façade principale s'oriente vers l'espace agricole ou naturel <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> • s'implantent dans l'alignement de la façade d'une construction voisine alignée en limite séparative 	<p>dont la pente est inférieure à 10 % ;</p> <p>- 6 mètres de hauteur absolue et 11 mètres de hauteur frontale pour les constructions en gradins (plusieurs volumes de hauteur différente) sur les terrains dont la pente est supérieure à 10% pour la zone d'implantation du projet : (croquis 2)</p>
<p>Pas de modification par rapport au PLU en vigueur. La règle a été pensée de sorte à s'aligner au bâti traditionnel du noyau historique et permettre l'extension verticale de certaines constructions existantes plus basses.</p>	<p>En UB, la hauteur max de l'ancien PLU en vigueur est légèrement augmentée de sorte à s'aligner au bâti du centre-bourg pour encourager une densification verticale du tissu pavillonnaire.</p>	<p>En UC, la règle précédente est maintenue pour préserver un tissu plus aéré. Toutefois, la présence de grandes poches d'espaces non urbanisés permet d'envisager une hauteur plus importante qu'ailleurs sur la commune. La règle permet ainsi de construire en verticalité face à des espaces dégagés, sur des espaces où la hauteur sera peu perceptible depuis les habitations voisines ou l'espaces public.</p>	<p>En UD, la règle précédente est maintenue pour préserver le tissu plus aéré des quartiers pavillonnaires et limiter la visibilité des constructions dans le paysage de coteaux.</p>

UA		UB	UD	UD
Le traitement des abords : les clôtures				
Absence de règle spécifique	Absence de règle spécifique	Les clôtures doivent être obligatoirement de nature végétale. L'aspect des clôtures est réglementé de manière plus détaillée dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones		Absence de règle spécifique
		Cette règle a pour objectif de maintenir et renforcer le caractère végétal des quartiers pavillonnaires, principale qualité de ce tissu urbain.		
Le traitement des espaces libres				
En cas de construction, au moins 35 % de l'unité foncière doit être maintenue comme surface de pleine terre.	En cas de construction, au moins 50 % de l'unité foncière doit être maintenue comme surface de pleine terre. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à destination dominante d'habitation de plus de 5 lots ou 500 m² de surface de plancher, il est exigé que soit aménagé un ou des espaces collectifs accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération. Cet espace collectif sera d'un seul tenant et devra permettre la détente, le repos et le jeu.	En cas de construction au moins 60 % de l'unité foncière doit être maintenue comme surface de pleine terre.	En cas de construction, au moins 75 % minimum comme surface de pleine terre.	
Le pourcentage exigé correspond au taux d'artificialisation existant dans le document en vigueur, et plus élevé que le taux existant dans le tissu actuel. Cela permet donc d'éviter l'artificialisation d'espaces supplémentaires, voire d'encourager la re-perméabilisation en cas d'intervention sur une parcelle déjà bâtie.	Le pourcentage exigé est moins haut que celui du PLU en vigueur (60%) et que le taux existant dans le tissu (55%). Cela permet d'encourager la densification des parcelles dans ce secteur d'intérêt pour le renouvellement urbain, tout en assurant un équilibre entre espaces perméables et bâtis.	Le pourcentage exigé est équivalent au document en vigueur, et moins important que le taux d'artificialisation du tissu actuel. Les opérations de divisions parcellaires qui ont eu lieu dans ce secteurs ces dernières années montrent que cette règle permet un renouvellement urbain tout en maintenant une part dominante d'espaces végétalisés et perméables dans les quartiers pavillonnaires.	Le pourcentage exigé est plus élevé que celui du PLU en vigueur (60%) et du tissu existant (73%), dans le but d'assurer le maintien d'une part importante d'espaces perméables sur les coteaux, supports du caractère végétal et de la gestion des eaux de ruissellement dans ce secteur.	

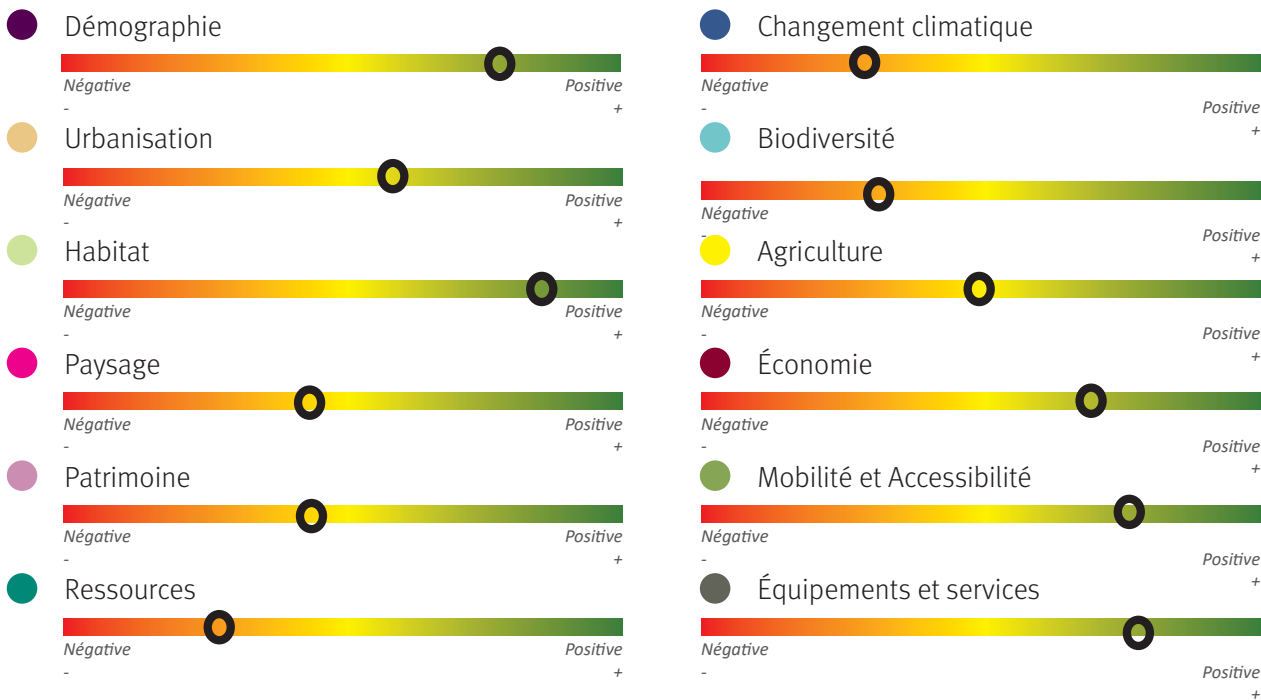
UA	UB	UD	UD
Le stationnement			
<p>Il est exigé, pour les constructions nouvelles à destination de l'habitat : une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure à 60 m² puis pour une surface de plancher supérieure à 60m² : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée. Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitat le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé en fonction des normes minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour l'habitat individuel et individuel groupé : 1 place minimum par logement + 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamé - Pour l'habitat collectif : 1 place minimum par logement + 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamé. 	IDEM UB	IDEM UB
<p>La réglementation du stationnement par logement reprend celle du PLU en vigueur, avec pour objectif de gérer au maximum le stationnement sur les parcelles privées pour mieux libérer l'espace public de la présence de la voiture, elle ne nécessite pas de mise à jour particulière.</p>			

UE	UX	UT
Implantation et volumétrie		
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES		
<p>Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer. [Figure 1]</p> <p>Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.</p> <p>Toute nouvelle construction doit s'implanter à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée ou de la limite d'emprise de l'emplacement réservé à destination de voirie.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans la continuité de l'existant, conformément aux dispositions des orientations spécifiques d'aménagement • en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer. Dans ce cas, une clôture marquera l'alignement (affirmation de la limite entre espace public et espace privé). • en respectant également le cas échéant la limite d'implantation fixée par le plan de zonage le long de l'A 62. 	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à une distance minimum de 25 mètres de l'axe de la RD 4. • à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies départementales. • à une distance minimum 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
Ces règles sont issues du PLU en vigueur et ont été rédigées pour assurer une cohérence urbaine à l'échelle des sites existants et la sécurité, elles ne nécessitent pas de mise à jour particulière.		
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES		
<p>Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 5$ m mini). Une tolérance de 50 cm sur débord de toit est autorisée (pour les constructions à 5 mètres de la limite séparative). Pour les constructions annexes (dont la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres), une implantation est possible sur la limite séparative arrière et en retrait des limites séparatives latérales. - soit sur une des deux limites séparatives 	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur une des deux limites séparatives. Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m mini). Une tolérance de 50 cm sur débord de toit est autorisée (pour les constructions à 3 mètres de la limite séparative) • soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m mini). Une tolérance de 50 cm sur débord de toit est autorisée (pour les constructions à 3 mètres de la limite séparative) 	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur une des deux limites séparatives. • soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m mini). Une tolérance de 50 cm sur débord de toit est autorisée (pour les constructions à 3 mètres de la limite séparative)
Ces règles sont issues du PLU en vigueur et ont été rédigées pour assurer une cohérence urbaine à l'échelle des sites existants et la sécurité, elles ne nécessitent pas de mise à jour particulière.		

UE	UX	UT
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES ZONES A ET N		
Absence de règle spécifique	Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).	Absence de règle spécifique
	Ce recul par rapport aux zones A et N joue un rôle de tampon afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur les zones agricoles ou naturelles	
HAUTEURS		
<p>La hauteur des constructions/ installations ne doit pas excéder 9 mètres.</p> <p>Des règles de hauteur différentes s'appliquent afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée. Il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction déjà existante sur la limite contiguë.</p>	<p>Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres sous sablière pour les bâtiments d'activités.</p> <p>En secteur UXb, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres sous sablière (R+2).</p> <p>Des règles de hauteur différentes s'appliquent afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée. Il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction déjà existante sur la limite contiguë.</p>	Absence de règle spécifique
Cette réglementation est issue du PLU en vigueur, elle ne nécessite pas de mise à jour particulière.	La hauteur maximale imposée laisse une marge de manœuvre importante pour permettre une densification verticale de la zone d'activité existante, mais aussi du tissu résidentiel voué à être reconverti mais de manière plus douce par rapport aux habitations encore présentes.	

UE	UX	UT
Le traitement des abords : les clôtures		
<p>La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).</p> <p>Les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives.</p> <p>Les haies seront positionnées à l'extérieur des clôtures afin que la végétation soit visible depuis l'espace public afin de préserver l'ambiance paysagère du site.</p> <p>Les dispositifs défensifs de type bavolet ou rouleaux de barbelés sont interdits.</p>	Absence de règle spécifique	Absence de règle spécifique
Ces dispositions ont pour objectif de maintenir et renforcer le caractère végétal des espaces publics.		
Le traitement des espaces libres		
En cas de construction à usage d'habitation, au moins 40 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace végétalisé.	En cas de construction au moins 20 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace végétalisé.	Absence de règle spécifique
Cette réglementation a pour objectif de préserver la perméabilité du tissu urbain et la présence de végétation dans tous les secteurs.		
les performances énergétiques et environnementales		
Absence de règle spécifique	Toute construction neuve supérieure à 500 m² d'emprise au sol, pour les activités des secteurs secondaires ou tertiaires et les commerces doit comporter un ou plusieurs dispositif(s) bénéfique(s) d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 50% au moins des surfaces de toiture des bâtiments.	Absence de règle spécifique
	Cette réglementation encourage l'optimisation des grandes surfaces artificialisées et leur compensation environnementale.	

Incidences du projet (zones U)



4_ LES ZONES À URBANISER

4.1. Généralités

Le Code de l'Urbanisme définit les zones à urbaniser, dans son article R.151-20, de la manière suivante:

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

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération 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 règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme [...] »

Les zones AU, à court terme, correspondent aux zones ayant une capacité suffisante en termes de voirie et de réseaux pour desservir les constructions. Ces zones peuvent être aménagées, à compter de l'application du PLU, sous condition que les projets respectent les modalités d'aménagement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les zones AU lorsqu'elles auront été aménagées ont vocation à devenir des zones Urbaines.

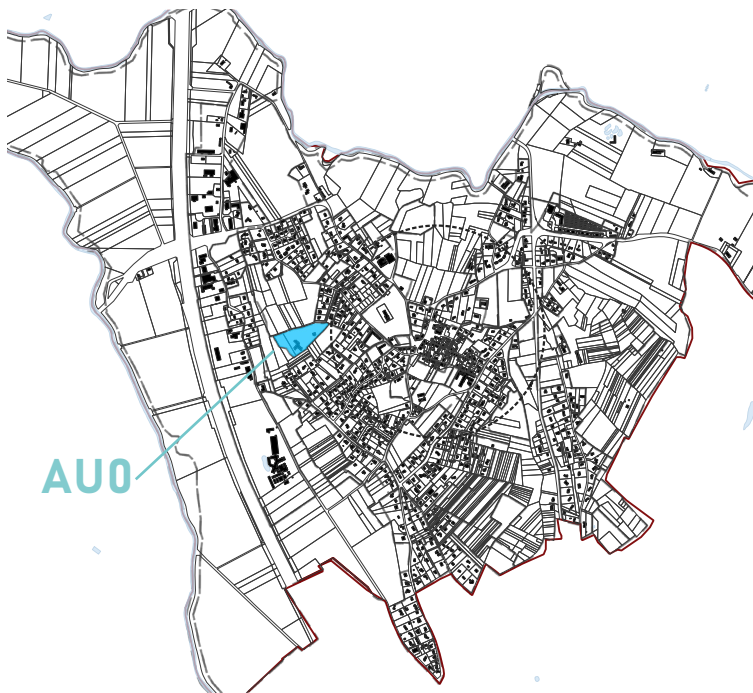
Sur la commune de Saint-Sauveur, il n'existe aucune zone AU destinée à une ouverture à l'urbanisation à court terme. La seule zone AU du territoire est une zone AU0 sur le secteur des Perrières pour développer de l'habitat sur le territoire à moyen, long terme.

La zone AU0 est un héritage du PLU en vigueur située au niveau du site des Perrières. Le site est une ancienne résidence pour sénior considéré actuellement comme friche. Ces dernières années, le site a connu une attractivité importante de la part de nombreux porteurs de projets n'allant pas jusqu'au bout de la démarche pour des raisons économiques.

Dans l'attente d'un projet mature et par rapport à la situation géographique, la qualité du site par rapport au cadre de vie ainsi que les multiples sollicitations que le lieu a pu offrir les élus ont fait le choix de maintenir ce site secteur AU0. Ce site répond aussi à une logique de "faire avec l'existant" porté par les élus et traduit notamment par l'OAP réhabilitation de l'école privée.

Secteurs et sous-secteurs		Description
AU	AU0	Secteur des Perrières destiné à accueillir de l'habitat à moyen/long terme

4.2. La zone AU0



Un seul secteur a été identifié pour le développement de l'habitat à moyen/long terme, il s'agit du site des Perrières.



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD (ORIENTATION 1.2)

» A travers la mobilisation du potentiel foncier : dents creuses, recyclage urbain /école privée, **site des Perrières**, salle des fêtes ..., et en mettant en œuvre une densification douce

◁ Le secteur AU0 des Perrières et les élus en réflexion sur le devenir du site
Cittànova

Justifications des règles associées

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Par définition la zone AU0 ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à moyen ou long terme, aucune destination et sous-destination n'est autorisée mise à part les équipements publics "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" ainsi que les "Autres équipements recevant du public".

Du fait que cette zone est encore fermée, l'occupation du sol sur ce secteur est relativement contraint.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		AU0
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de donner les possibilités à la collectivité de réaliser des projets si besoin.		
Autre équipements recevant du public		
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de donner les possibilités à la collectivité de réaliser des projets si besoin.		

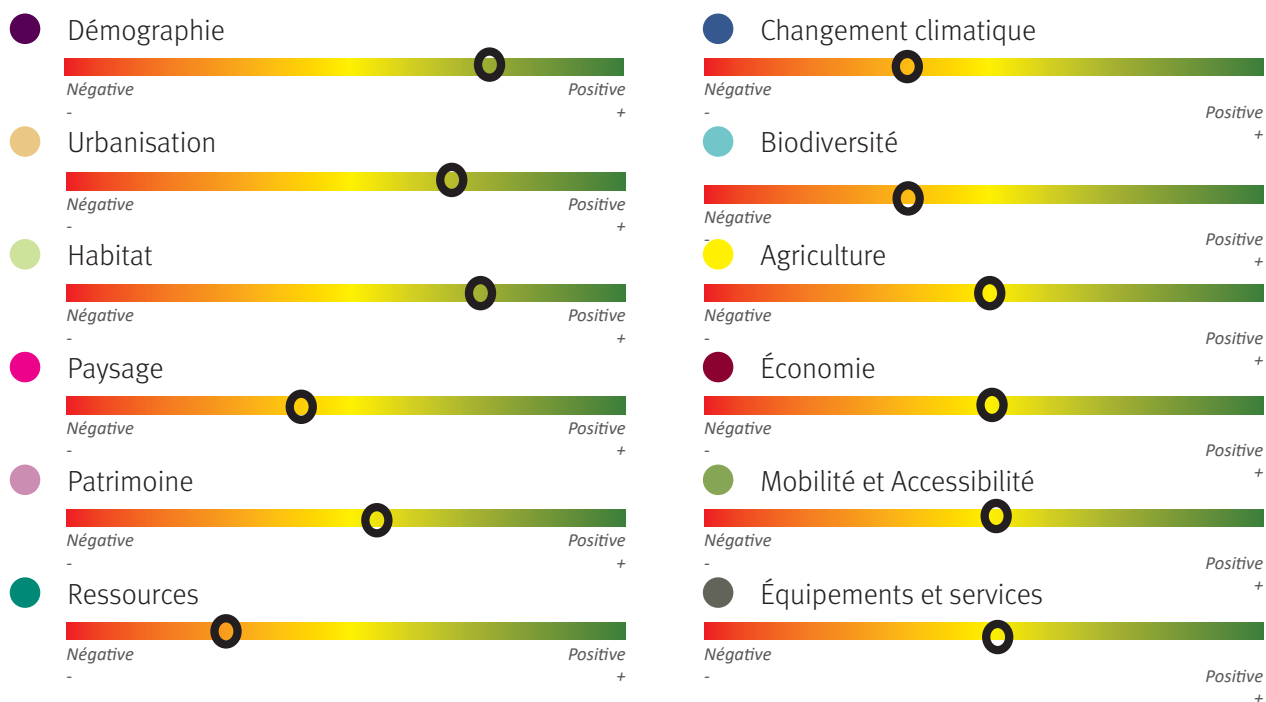
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sachant que le zone AU0, n'est pas urbanisable actuellement, ce chapitre n'est pas réglementé. Ce sont les dispositions générales qui s'appliquent.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Sachant que le zone AU0, n'est pas urbanisable actuellement, ce chapitre n'est pas réglementé. Ce sont les dispositions générales qui s'appliquent.

Incidences du projet (zone AU)



5_ LES ZONES AGRICOLES

5.1. Généralités

Le Code de l'Urbanisme définit les zones agricoles, dans son article R.151-22 et suivants, de la manière suivante:

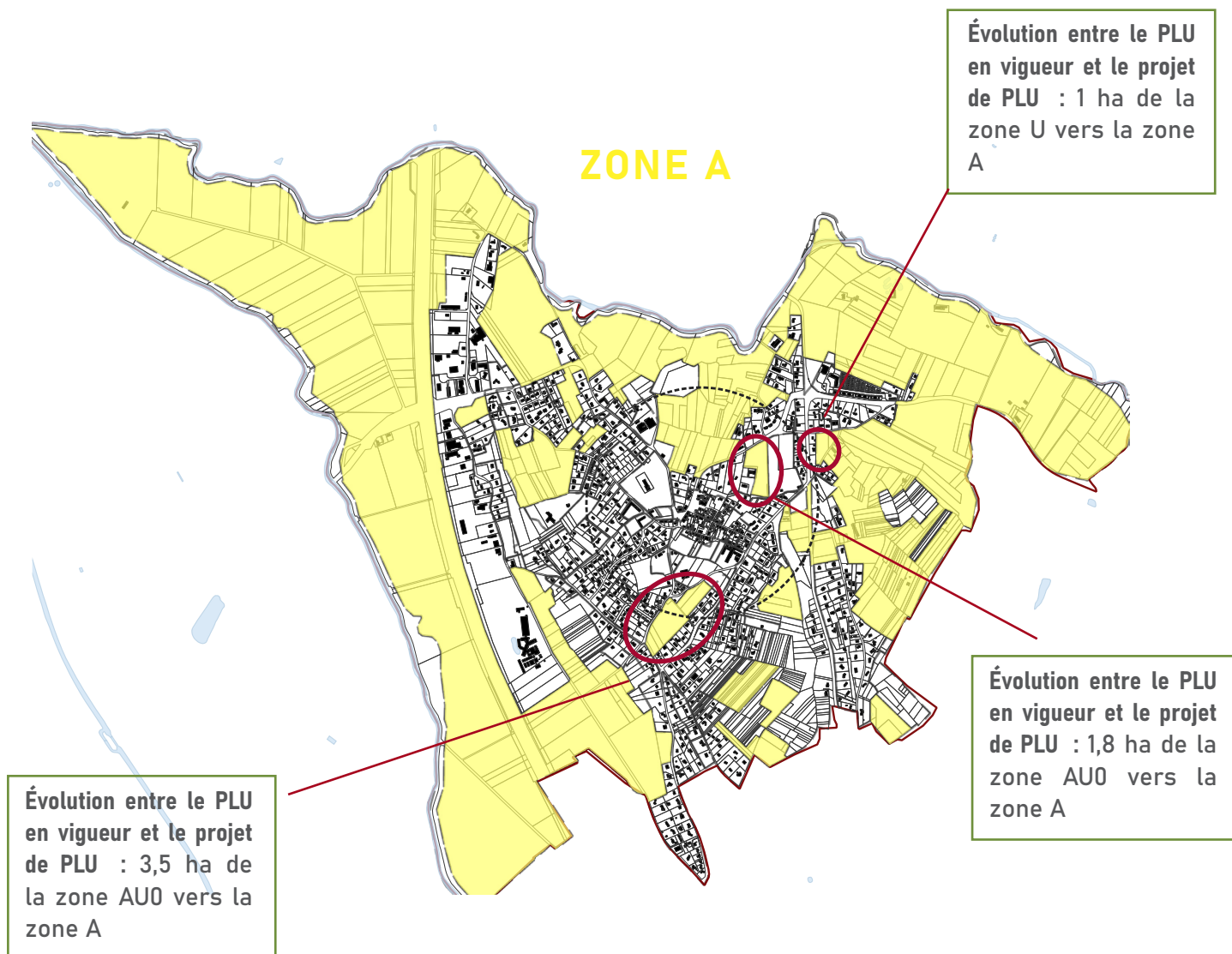
« Les zones agricoles sont dites «Zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisés, 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.»

Les secteurs de la zone Agricole à l'échelle du territoire sont les suivants :



6,3 hectares "rendus" aux zones agricoles entre le PLU en vigueur et celui en cours.

La zone agricole

La zone Agricole (A) du PLU correspond principalement aux terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture. Ces terres cultivées ou cultivables englobent les sites d'exploitation agricole et les bâtiments et installation servant d'outils de production toujours en activité.

Les zones A comportent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein des espaces présentant les caractéristiques de zones agricoles mais qui n'ont pas ou ont perdu leur vocation agricole. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations.

La méthodologie délimitation des zones agricoles

Concernant la délimitation des terres agricoles identifiées en zones A, deux approches ont été employées afin de permettre une pré-localisation :

- » Le registre parcellaire graphique à disposition qui est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Il permet de déterminer quelles parcelles sont enregistrées comme appartenant à des exploitations et lesquelles sont dépourvues de classement agricole.
- » La photo-interprétation afin d'identifier les parcelles en lien avec l'agriculture, au regard de la topographie notamment mais aussi aux possibilités de mécanisation des sols. Dans un second temps et dans le prolongement de cette méthodologie, un travail d'affinage a été réalisé conjointement avec les élus et leur connaissance du terrain notamment pour l'ajout en zone A de bâtiment dont l'usage est agricole mais pas identifié comme tel par la BDTOPO. Les élus ont ainsi pu détailler les contours des zones, identifier les parcelles effectivement agricoles, et valoriser les terres cultivées.

Dans un contexte de révision du PLU de Saint-Sauveur, ce travail a été croisé et complété avec les données présentes dans le PLU en vigueur.



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD (ORIENTATION 1.1 ET 1.2)

- » Renforcer les identités paysagères de la commune et contribuer au bien être des habitants de Saint-Sauveur
- » Sanctuariser les ensembles agricoles : maintenir et conforter les conditions pour une agriculture performante et préserver les exploitations et les espaces agricoles, terres productives et diversifiées ; intégrer des espaces de transition au sein des espaces urbanisés situés au contact des principaux espaces agricoles.

5.2. Les justifications des dispositions réglementaires associées

Le PLU, au travers de ces dispositions, met en œuvre de manière générale le principe de l'inconstructibilité dans la zone A, sauf pour :

- Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport et à la distribution de l'énergie (y compris postes source et de transformation), du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres. L'objectif est de ne pas contraindre les projets d'initiative publique participant à l'amélioration et à la performance des réseaux et de permettre les évolutions nécessaires au site de transformation électrique existant sur le terrain.
- Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...). L'idée ici est par exemple de se laisser la possibilité d'intervenir sur la zone A avec des panneaux pédagogiques afin de valoriser les sentiers piétonniers utilisés.
- L'exploitation agricole sous certaines conditions. Cette sous-destination a été autorisée pour permettre l'implantation de petits bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation sur des sites très contraints par la proximité avec les habitations.
- L'évolution de l'habitat existant à la date d'approbation du PLU.

Ainsi toutes les destinations sont interdites sauf celles autorisées ci-dessus.

Destinations / Sous-destinations	A
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
<p>Cette sous-destination est autorisée sous conditions.</p> <p>Les conditions sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> » de démontrer leurs nécessité fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole, » qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation (sauf impossibilités techniques et/ou foncière dûment justifiées) » de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifiques (sanitaires, environnementales, ...). 	
Exploitation forestière	
<p>Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.</p>	
HABITATION	
Logements	
<p>Cette sous-destination est autorisée sous conditions.</p> <p>Les conditions sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne ou en développement, - Il sera implanté à une distance de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées, - La surface de plancher ne doit pas dépasser 250 m². <p>Ces conditions ont pour but d'encadrer et de limiter les dérives qu'il pourrait y avoir en lien avec le développement résidentiel. Ces conditions permettent de sécuriser la vocations du secteur A, réservé à la pérennité et au bon fonctionnement des activités agricoles.</p>	
Les extensions	
<p>Seules les extensions des logements existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU, à condition d'être dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (ancien et neuf).</p> <p>Cette règle a été rédigée pour permettre aux habitations une évolution adaptée aux besoins d'un ménage (arrivée d'enfants, etc.). On permet l'évolution de l'existant mais pas les nouvelles constructions. À noter également que ces extensions n'engendrent pas de consommation d'espace (c'est sur le terrain d'assiette de la construction existante).</p>	

Les annexes à l'habitation	
Les annexes, quant à elles, sont autorisées dans la limite d'une surface de 30 m² et d'être situées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale. Cette disposition a pour objectif de limiter le mitage dans les espaces agricoles et naturels.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
<p>Cette sous-destination est autorisée sous conditions.</p> <p>Les conditions sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, <p>L'objectif est de donner la possibilité à la collectivité de réaliser des équipements et d'être réactive pour répondre aux besoins de la population face à l'augmentation de la population et aux opportunités qu'il pourrait y avoir sur la commune. Le diagnostic a par ailleurs identifié un manque d'équipements sur la commune.</p>	
Autres équipements recevant du public	
<p>Cette sous-destination est autorisée sous conditions.</p> <p>Les conditions sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, <p>L'objectif est de donner la possibilité à la collectivité de réaliser des équipements et d'être réactive pour répondre aux besoins de la population face à l'augmentation de la population et aux opportunités qu'il pourrait y avoir sur la commune. Le diagnostic a par ailleurs identifié un manque d'équipements sur la commune.</p>	

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

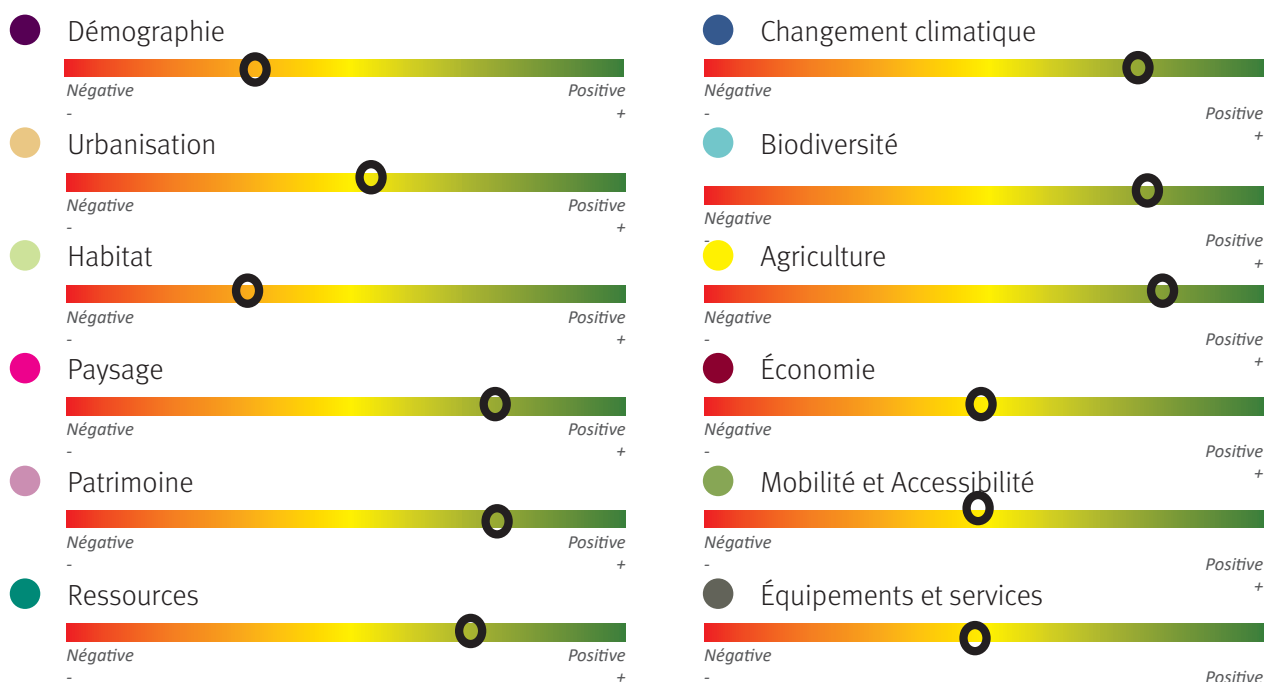
Sur cette zone, les dispositions réglementaires sont classiques en raison du peu de constructibilités offert sur ce secteur. Les règles sont pour la plupart issues du règlement en vigueur que les élus jugent fonctionner correctement.

Les règles générales sont les suivantes :

Implantation des constructions		
Secteurs	Par rapport aux voies et emprises	Justification
A	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> à une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'A 62. Cette distance est ramenée à 25 mètres concernant les bâtiments d'exploitation agricole à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 20. Cette distance est ramenée à 25 mètres concernant les bâtiments d'exploitation agricole à une distance minimum de 25 mètres de l'axe de la RD 4. à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies départementales. à une distance minimum 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer. <p>Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.</p>	<p>L'objectif est d'avoir une règle spécifique selon le classement de chaque route afin d'assurer la sécurité des nouvelles constructions et de tendre vers une bonne cohabitation des usages.</p> <p>Ces dispositions réglementaires permettent aussi d'avoir une cohérence avec les implantations de l'habitat.</p> <p>Un règle alternative est destinée aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) afin de donner plus de liberté à la collectivité ainsi que de pouvoir s'adapter aux contraintes de certains ouvrages lourds.</p>
	Par rapport aux limites séparatives	Justification
A	<p>Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).</p> <p>Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés sur en limite séparative ou avec un retrait minimal de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>L'objectif est d'avoir une règle souple qui propose plusieurs possibilités d'implantation par rapport aux voies publiques dans un secteur sans enjeux particulier en raison de la faible constructibilité des zones agricoles,</p> <p>Ces dispositions réglementaires permettent aussi d'avoir une cohérence avec les implantations de l'habitat dans les zones urbaines lâches.</p>

Hauteur		
A	La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.	L'objectif est d'avoir une règle commune pour l'ensemble des habitations des zones lâches.
	La hauteur est limitée à 10 m pour les constructions agricoles.	Ces règles de hauteur s'adaptent aux besoins de la construction, ainsi, des possibilités plus importantes sont laissées pour les bâtiments agricoles.
	Les annexes à l'habitation ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres.	
L'aspect des constructions agricoles		
A	<p>L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à épouser au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.</p> <p>L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.</p> <p>Les bâtiments agricoles devront :</p> <ul style="list-style-type: none">- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...). <p>Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.</p> <p>La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.</p>	<p>Le règlement fixe des principes de base pour l'aspect des bâtiments agricoles afin d'accompagner l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments agricoles.</p> <p>Ces règles ont pour de contribuer à la qualité architecturale en recherchant une cohérence dans les différents matériaux utilisés.</p>

Incidences du projet (zone A)



6_ LES ZONES NATURELLES

6.1. Généralités

Le Code de l'Urbanisme définit les zones naturelles, dans son article R.151-24 et suivants, de la manière suivante:

« 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'espace naturels.

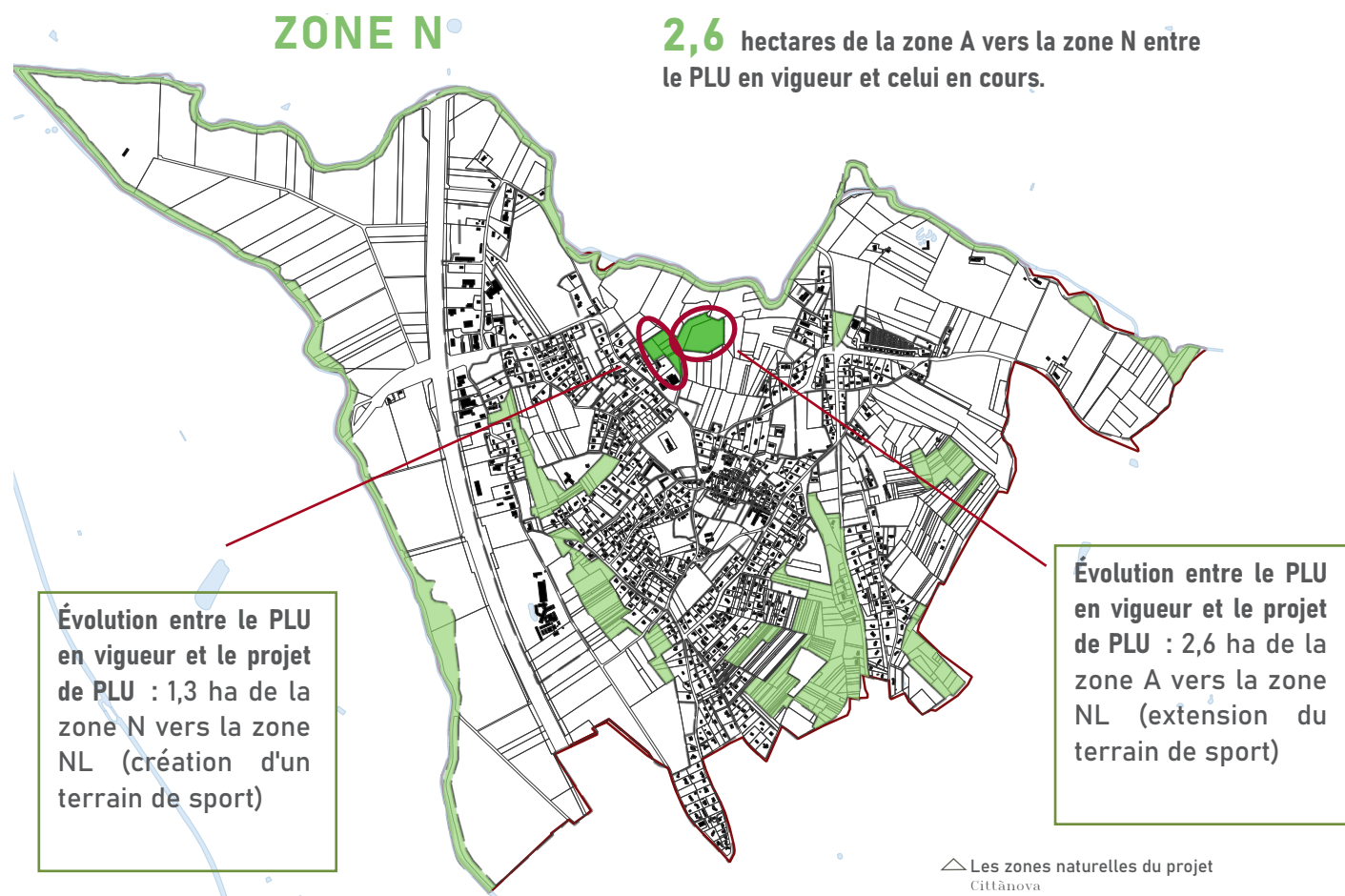
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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. »



La zone N est décomposée en deux secteurs : N et NL. Chacune de ces zones poursuit des objectifs propres et se définit par des caractéristiques spécifiques qui vont être exposées ici.

Les zones naturelles - Zone N

Les zones N - ou zone naturelle - correspondent principalement aux milieux et espaces naturels identifiés comme constitutifs de la trame verte et bleue et que l'on peut retrouver notamment dans l'OAP thématique "Trame Verte et Bleue". Les zones N se détachent comme ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique, soit un ensemble boisé à souligner et préserver.

À noter que les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la trame verte et bleue, comme les parcs et jardins, les arbres remarquables, ont aussi été préservés par d'autres outils réglementaires en plus ou indépendamment de la zone N. Ces outils correspondent souvent à des prescriptions graphiques (cf. chapitre 7). Cette combinaison d'outils réglementaires à différentes échelles est garante d'une préservation forte de la biodiversité.

Finalement, et comme en zone agricole, on peut souligner le fait que les zones N comportent des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations. Toutefois, ce bâti peut continuer d'évoluer mais les nouvelles constructions sont interdites.

Les zones naturelles de Loisirs - Zone NL

Sur la commune de Saint-Sauveur, les zones NL correspondent aux terrains de sport en herbe. Le premier îlot NL le plus à l'ouest (N dans le PLU en vigueur) vient encadrer le terrain de football existant tandis que le deuxième îlot NL le plus à l'est (A dans le PLU en vigueur) a été identifié par les élus comme un secteur pour la création de terrains de football à venir. La constructibilité est encadrée sur ces espaces pour les préserver de toute artificialisation.



△ La trame arborée, zone N du PLU
Cittànova



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD (ORIENTATION 1.1 ET 1.2)

- » Renforcer les identités paysagères de la commune et contribuer au bien être des habitants de Saint-Sauveur
- » Valoriser les espaces et éléments favorables à la biodiversité
- » Prévoir une gestion intégrée et responsable de la ressource en eau

6.2. Les justifications des dispositions réglementaires associées

Le PLU, au travers de ces dispositions, met en œuvre de manière générale le principe de l'inconstructibilité dans la zone N, sauf pour :

- les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport et à la distribution de l'énergie (y compris postes source et de transformation), du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres. L'objectif est de ne pas contraindre les projets d'initiative publique participant à l'amélioration et à la performance des réseaux et de permettre les évolutions nécessaires au site de transformation électrique existant sur le terrain.
- les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...). L'idée ici est par exemple de se laisser la possibilité d'intervenir sur la zone A avec des panneaux pédagogiques afin de valoriser les sentiers piétonniers utilisés.
- l'exploitation forestière sous certaines conditions.
- l'évolution de l'habitat existant à la date d'approbation du PLU.

Ainsi toutes les destinations sont interdites sauf celles autorisées.

Destinations / Sous-destinations	N	NL
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole		
Les bâtiments agricoles sont interdits en zone naturelle. Lors de la définition des zones Agricoles et Naturelles, les élus ont été très vigilants afin de ne pas classer un siège d'exploitation en zone naturelle. Ainsi, l'ensemble des bâtiments agricoles du territoire se situe en zone A. La zone N n'a donc pas vocation à accueillir de nouvelles constructions agricoles.		
Activités d'accueil à la ferme (tables et/ou chambre d'hôtes, fermes auberges, gîtes, fermes pédagogiques, campings déclarés...)		
Ce type de sous-destination est interdite puisqu'aucun projet n'est en cours ou envisagé dans la temporalité du PLU.		
Exploitation forestière		
Cette sous-destination est autorisée sous conditions. Les conditions sont les suivantes : La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaire à une activité forestière : <ul style="list-style-type: none"> - de démontrer leurs nécessités fonctionnelles et géographiques à l'exploitation forestière, - qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation (sauf impossibilités techniques et/ou foncière dûment justifiées) - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifiques (sanitaires, environnementales, ...). 		
HABITATION		
Logements		
Cette sous-destination est interdite car le secteur N n'a pas vocation à développer l'activité résidentielle.		
Les extensions		
Cette sous-destination est autorisée sous conditions. Les conditions sont les suivantes : *dans la limite de 200 m ² de surface de plancher totale (existant + extension, hors piscines), à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ; - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. Cette règle a été rédigée pour permettre aux habitations une évolution adaptée aux besoins d'un ménage (arrivée d'enfants, etc.). À noter également que ces extensions n'engendrent pas de consommation d'espace (c'est sur le terrain d'assiette de la construction existante).		

Destinations / Sous-destinations	N	NL
Les annexes à l'habitation		
Les annexes, quant à elles, sont autorisées dans la limite d'une surface de 30 m ² et d'être situées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale. Cette disposition a pour objectif de limiter le mitage dans les espaces agricoles et naturels.		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Dans le cas où l'aménagement du terrain sportif demanderait des aménagements supplémentaires et notamment au niveau du fonctionnement des réseaux, cette sous-destinations est autorisée en secteur NL.		
Les équipements sportifs		
Les équipements sportifs comprennent les terrains de football, le projet sur le secteur NL est de faire une extension du stade, de fait cette sous-destination doit être autorisée dans le PLU.		

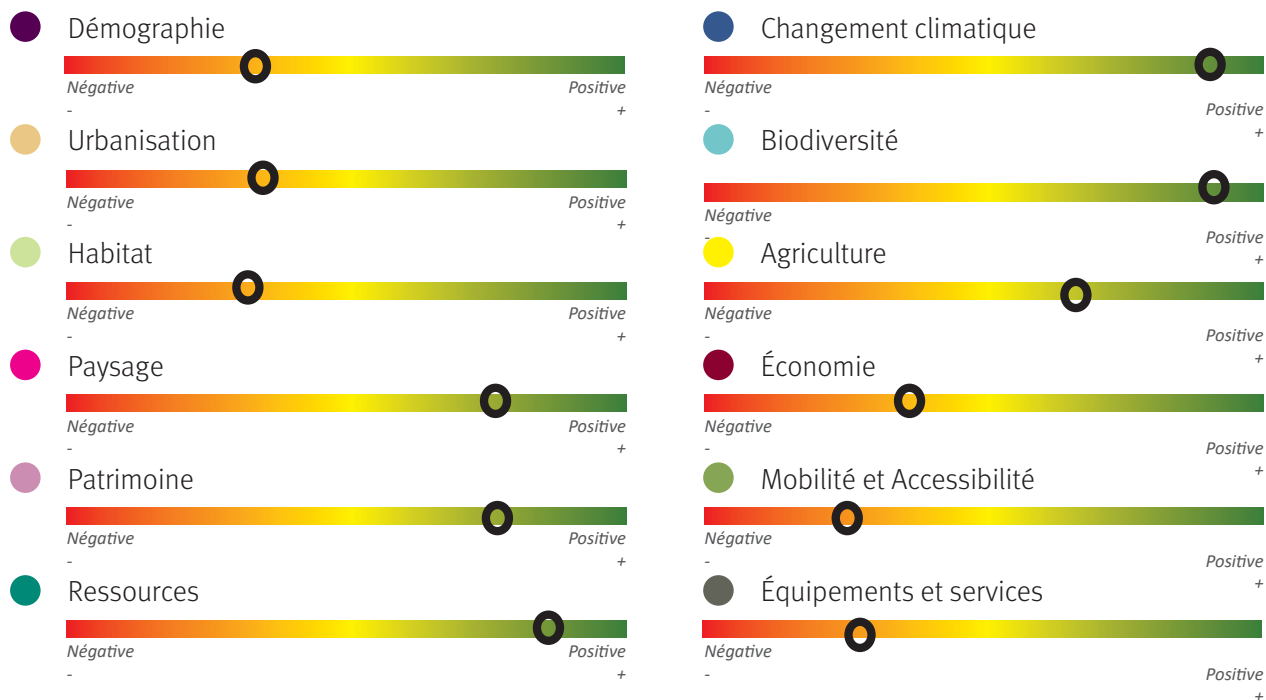
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sur cette zone, les dispositions réglementaires sont classiques en raison du peu de constructibilités offert sur ce secteur. Les règles sont pour la plupart issues du règlement en vigueur que les élus jugent fonctionner correctement.

Les règles générales sont les suivantes :

Implantation des constructions		
Secteurs	Par rapport aux voies et emprises	Justification
N	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> à une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'A 62. Cette distance est ramenée à 25 mètres concernant les bâtiments d'exploitation agricole à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 20. Cette distance est ramenée à 25 mètres concernant les bâtiments d'exploitation à une distance minimum de 25 mètres de l'axe de la RD 4. à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies départementales. à une distance minimum 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. 	<p>L'objectif est d'avoir une règle spécifique selon le classement de chaque route afin d'assurer la sécurité des nouvelles constructions et de tendre vers une bonne cohabitation des usages.</p> <p>Ces dispositions réglementaires permettent aussi d'avoir une cohérence avec les implantations de l'habitat.</p> <p>Une règle alternative est destinée aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) afin de donner plus de liberté à la collectivité ainsi que de pouvoir s'adapter aux contraintes de certains ouvrages lourds.</p>
	Par rapport aux limites séparatives	Justification
N	<p>Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D \geq 3m$ mini).</p>	<p>L'objectif est d'avoir une règle souple qui propose plusieurs possibilités d'implantation par rapport aux voies publiques dans un secteur sans enjeux particulier en raison de la faible constructibilité des zones agricoles,</p> <p>Ces dispositions réglementaires permettent aussi d'avoir une cohérence avec les implantations de l'habitat dans les zones urbaines lâches.</p>
Hauteur		
N	La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.	<p>L'objectif est d'avoir une règle commune pour l'ensemble des habitations des zones lâches.</p> <p>Ces règles de hauteur s'adaptent aux besoins de la construction, ainsi, des possibilités plus importantes sont laissées pour les bâtiments forestiers.</p>
	La hauteur est limitée à 10 m pour les constructions forestières.	
	Les annexes à l'habitation ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2.5 mètres.	

Incidences du projet (zone N)



7_ LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

7.1. Des dispositions concernant le patrimoine et les paysages

Le PLU comporte des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevant d'intérêt et être vigilant quant à sa pérennité, pour assurer son maintien et sa transmission aux générations futures.

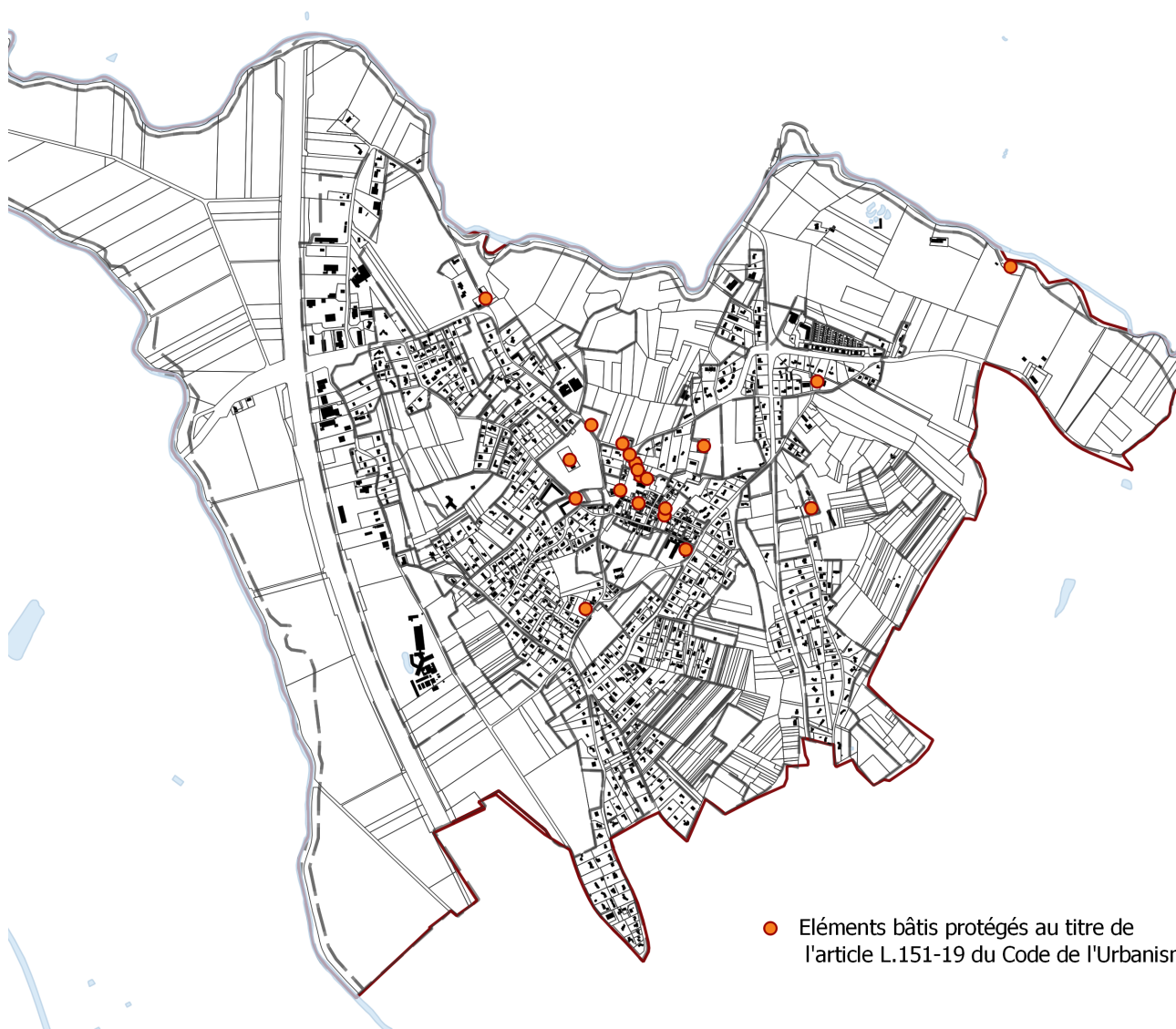
Le patrimoine bâti préservé à ce titre est principalement :

- » Le patrimoine bâti remarquable non protégé au titre des monuments historiques ;
- » Le petit patrimoine : lavoir, fontaine, calvaire,

Au total, ce sont 20 éléments de patrimoine bâti qui sont repérés et protégés au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, des règles sont édictées dans le règlement écrit pour surveiller les potentiels démolition, pour gérer l'intégration des nouvelles constructions ou les extensions en lien ou à proximité de ces éléments de patrimoine. Pour autant, ces règles se veulent souples, à la fois pour ne pas figer ce patrimoine et lui permettre d'évoluer et d'être valorisé.

Le recensement du patrimoine remarquable est issu des travaux PLU en vigueur et d'une actualisation de la part des élus.



7.2. Des dispositions concernant la trame verte et bleue

Les espaces boisés classés



L'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut 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 ».

Les EBC identifiés dans le cadre du PLU en vigueur ont été maintenus. Certains espaces ont été supprimés car la protection était inadaptée par rapport au projet politique de tendre vers une densification de la commune. (EBC présents en fonds de jardins et au sein du tissu urbain.)

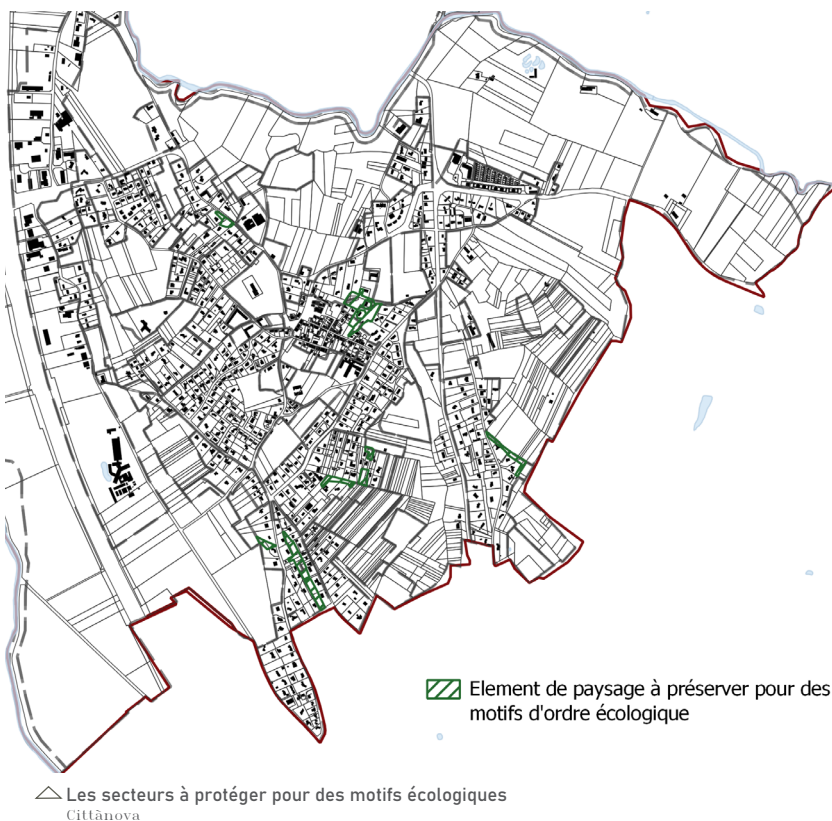
44 ha ont été protégés en EBC.

Secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique

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.

Le règlement du PLU impose le maintien de ces espaces en l'état. En cas de défrichement d'une portion d'espace boisé, ces altérations seront compensées par des plantations en continuité du massif protégé, sur une surface équivalente à l'emprise déboisée.

2,9 ha de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ont été identifiés dans le PLU.



Alignements d'arbres et haies à protéger

Le PLU protège les linéaires végétaux concourant aux continuités écologiques comme les alignements d'arbres en bord de voirie et participant à la qualité paysagère du territoire le long de certaines voies de circulation.

Les dispositions réglementaires associées visent à maintenir ces alignements d'arbres. En ce sens, toute intervention à moins de 5 mètres de part et d'autre de ces derniers repérés sur le document graphique est interdite. La distance de 5 mètres a été fixée pour prendre en compte les développements racinaires des essences.

Au total, ce sont 4.2 km d'alignements d'arbres ou de haies qui ont été protégées.



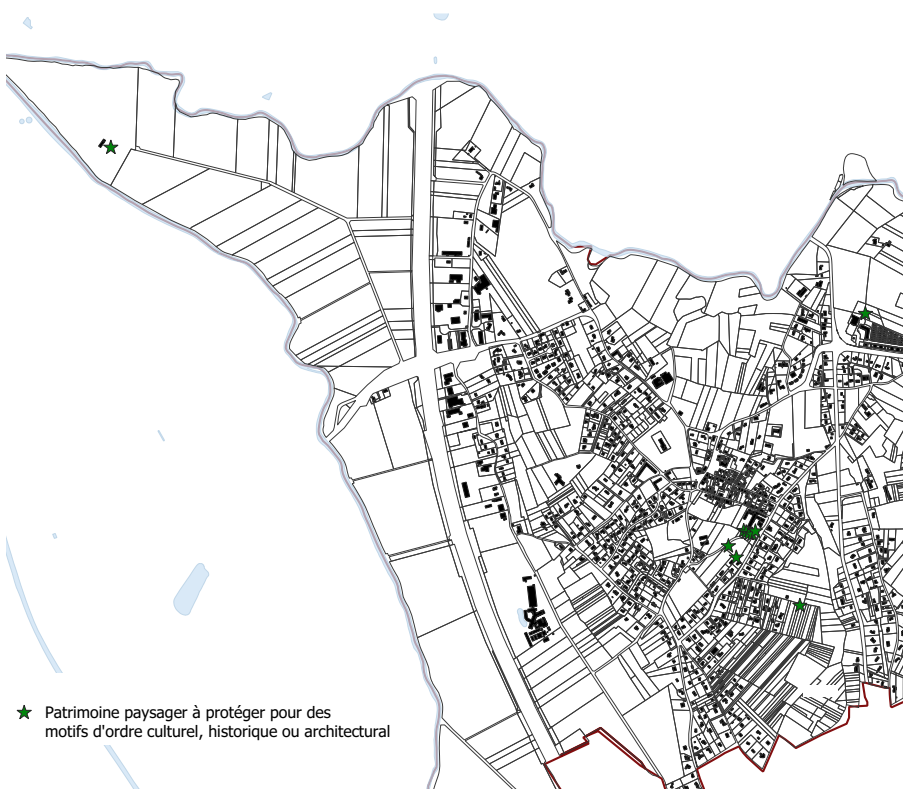
△ Les alignements d'arbres et haies à protéger
Cittànova

Arbres remarquables

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, des arbres remarquables ont été identifiés par les élus présentant un intérêt paysager, patrimonial ou écologique.

Les arbres repérés doivent être conservés et tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un sujet de même essence.

Au total, ce sont 10 arbres qui ont été protégés.



△ Les arbres remarquables
Cittànova

7.3. Des dispositions concernant les déplacements

Les sentiers à conserver

L'article L151-38 du code de l'urbanisme permet de "préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables [...]". Afin de favoriser les mobilités douces et l'attractivité touristique du territoire mais aussi de protéger les emprises destinées à des projets routiers (échangeur, déviation), le règlement graphique du PLU identifie les voies, les chemins, les itinéraires de randonnées et les itinéraires cyclables à préserver et à créer.

Les sentiers à conserver représente 324 mètres sur la commune de Saint-Sauveur.



7.4. Des dispositions relatives à des projets d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation

L'identification des secteurs d'OAP permet principalement de renvoyer à la pièce n°5 du PLU qui traite spécifiquement des Orientations d'Aménagement et de Programmation et qui détaille les attentes et objectifs sur chaque secteur, que ce soient les OAP sectorielles ou thématiques.

Sur la commune de Saint-Sauveur, les OAP valent règlement, un zonage Uo est donc associé à celle-ci. Le règlement du secteur Uo renvoie aux prescriptions aux principes d'aménagement inscrit dans la pièce réglementaire n°5 du PLU relative aux OAP.

Dans ce cas, les OAP ont un rapport de conformité et non de compatibilité.

Les 5 OAP sur la commune de Saint-Sauveur sont les suivantes :

- > OAP n°1 : Secteur Rue des Peluts – Parc du village ;
- > OAP n°2 : Secteur Place du village ;
- > OAP n°3 : Secteur École privée ;
- > OAP n°4 : Secteur Castellane ;
- > OAP n°5 : Secteur Palanquette ;



Les emplacements réservés

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLU permettent à la collectivité de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elle n'a pas, à ce jour, la maîtrise foncière.

La localisation précise et détaillée de chaque emplacement réservé est

Au total, 17 emplacements réservés ont été délimités pour une surface mobilisée de 5,3 hectares pour les 10- 15 ans à venir.

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE EN M ²
01	Réalisation d'une voie et de ses dépendances	Commune	85
02	Aménagement de voirie (aire de retournement et bacs collectifs)	Commune	1202
03	Aménagement de la voirie (piéton)	Commune	62
04	Aménagement de la voirie (piéton)	Commune	42
05	Extension du château d'eau et aménagement d'une voie de desserte	Réseau ³¹	956
06	Valorisation de la zone humide	Commune	5490
07	Aménagement d'un parking	Commune	3062
08	Aménagement d'une aire de covoiturage et création d'une d'ancrage	Commune	3950
09	Aménagement d'un bassin de rétention	Commune	232
10	Extension du cimetière	Commune	4649
11	Extension de l'école	Commune	2660
12	Aménagement d'une liaison douce	Commune	1250
13	Aménagement d'une liaison douce	Commune	945
14	Aménagement d'une liaison douce	Commune	2245
15	Aménagement d'une liaison douce	Commune	512
16	Aménagement d'un cône de vue	Commune	110
17	Réalisation de terrain de sport	Commune	25854

8_ LE PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACES

Dans le cadre de la révision du PLU, l'analyse de la consommation d'espace repose sur deux approches :

- un bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur deux périodes :

- > entre 2011 et 2021, pour mettre en place l'objectif exprimé dans la loi Climat et Résilience : une réduction de 50% de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021, une obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranche de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

- > entre 2014 et 2024 (année précédant l'arrêt du PLU), en accord avec l'article L.151-4 du code de l'urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation " analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ".

- une évaluation de la consommation future correspondant aux surfaces agricoles, naturelles et forestières destinées à être urbanisées à horizon 2040.

La présente partie détaille l'ensemble de ces données.

8.1. La consommation passée

Sur la période 2011-2021 (Loi climat et résilience)

A partir de la méthodologie exposée dans la partie 2.1 du présent rapport de justification, la consommation d'espace sur la commune de Saint-Sauveur est estimée à **15,2 hectares** pour la période 2011-2021. Ce chiffre prend en compte les nouvelles constructions (logement, voirie/espaces verts, équipements publics, activités économiques, agriculture) en extension de l'enveloppe urbaine.

A titre informatif, sur cette même période, les données du Cerema issues du Portail de l'artificialisation des sols indiquent que la commune a consommé 14 hectares au total.

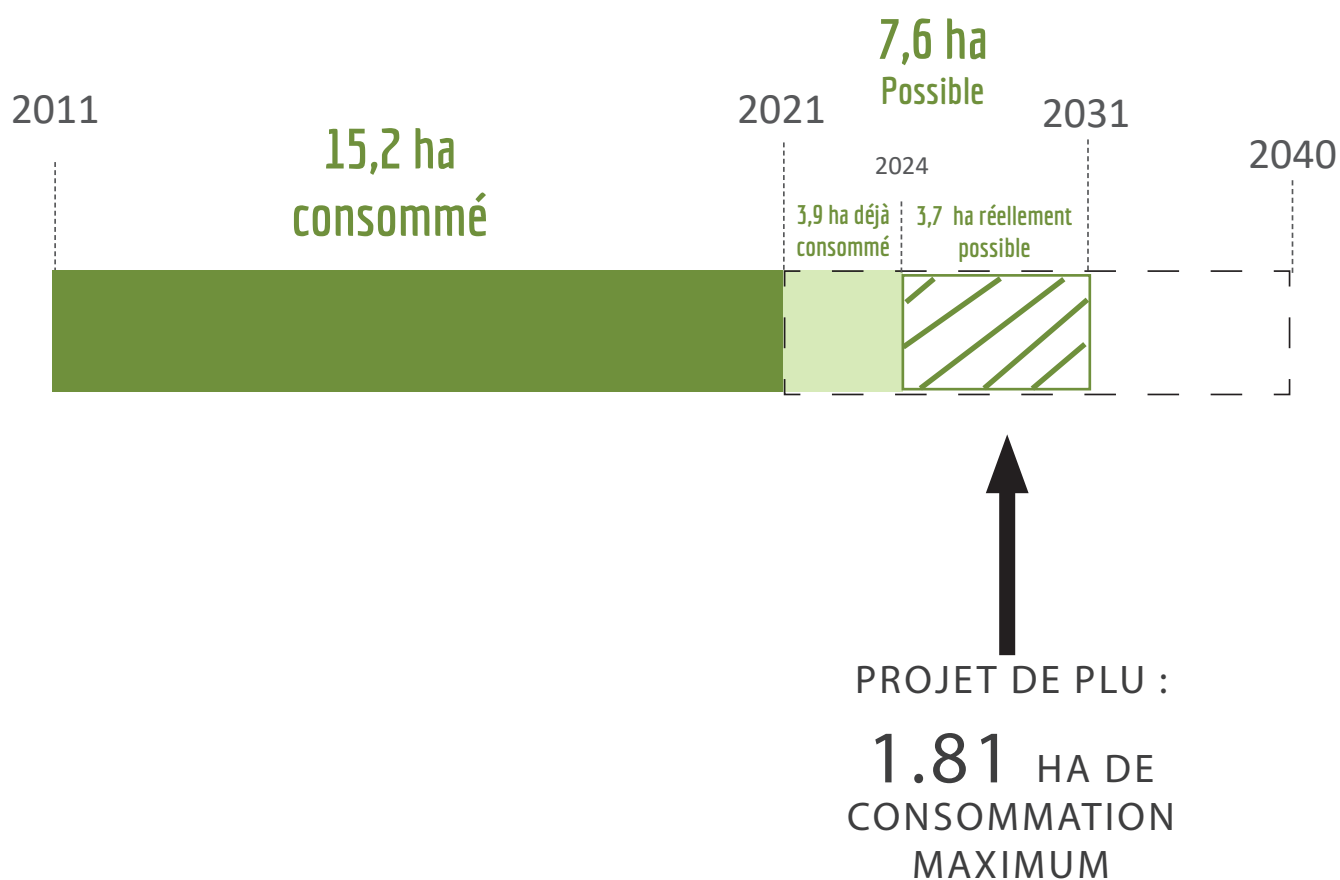
Depuis 2021 jusqu'à 2024

A partir des nouvelles constructions qui ont eu lieu depuis 2021, la commune de Saint-Sauveur a consommé **3,9 hectares** toutes occupations du sol confondues en extension de l'enveloppe urbaine. Cette consommation d'espace correspond à un rythme de 1,3 hectares consommés par an tandis qu'entre 2011 et 2021 ce rythme était de 1,5 hectares par an.

8.2. La consommation future

La consommation du projet de PLU de Saint-Sauveur prévoit une consommation de 1,81 ha d'ici 2035/2040. En prenant en compte ce qui a déjà été réalisé entre 2021 et 2024, le projet de PLU pourrait consommer au maximum en extension 3,7 hectares entre 2024 et 2031. Il est possible de rappeler, que sur les dix années de la période 2011-2021, c'est 15,2 hectares qui ont été consommés en extension. La commune de Saint-Sauveur a donc fait un effort de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 62 %.

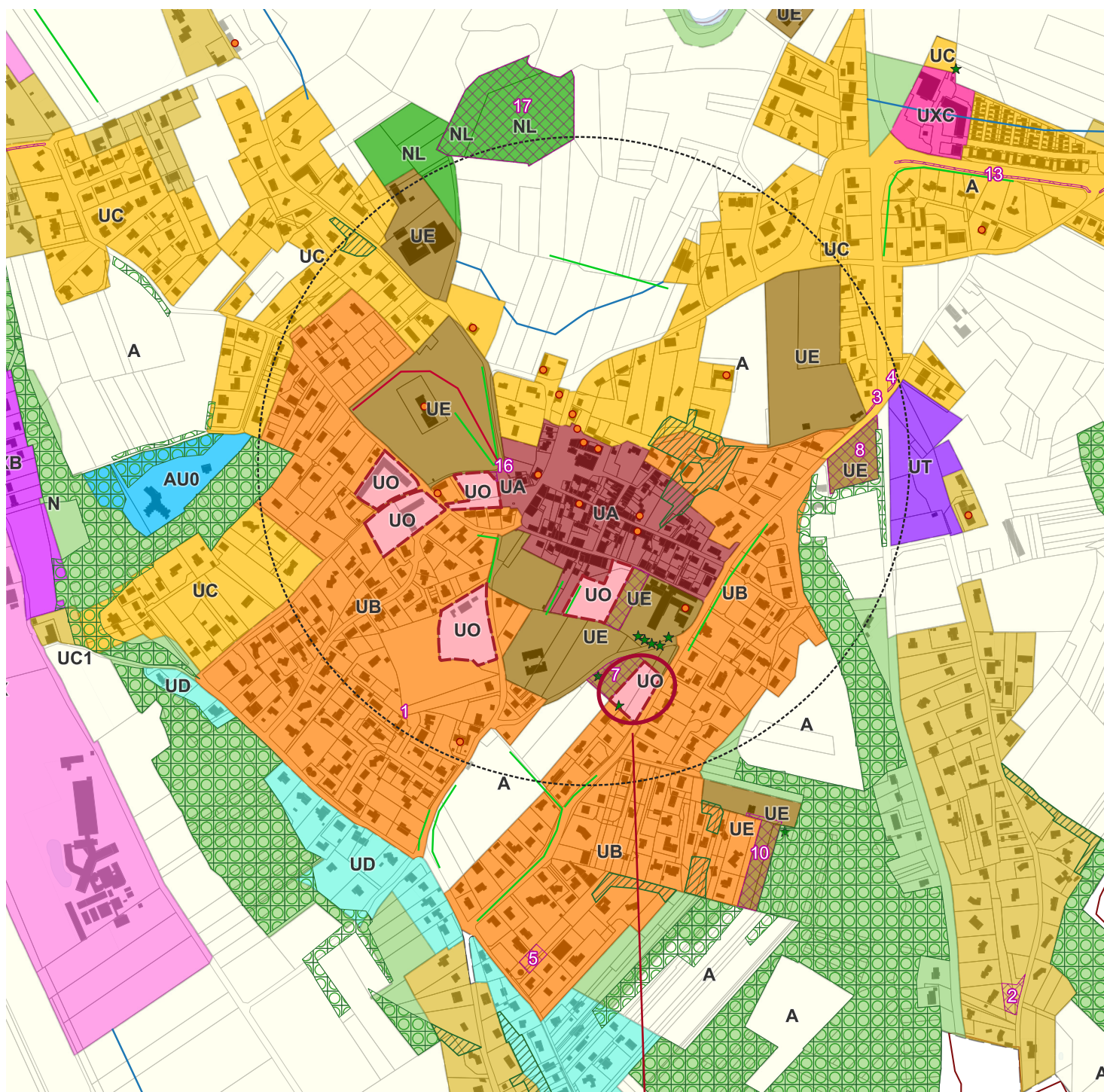
Par rapport à la loi Climat et Résilience et l'objectif de réduction de 50 %, la commune pouvait en théorie consommer 3,7 hectares. En consommant seulement 1,81 ha, la conformité avec la loi Climat et Résilience est donc assurée pour la période 2021-2031.



Comme indiqué dans l'orientation 1.2 de son PADD "Inscrire la commune dans un modèle de développement urbain sobre et vertueux et préserver son identité villageoise", les élus souhaitent limiter l'étalement urbain de la commune et tendre vers un projet de territoire limitant son impact négatif sur les paysages.

Les surfaces consommées se situent en extension de l'enveloppe urbaine existante. En effet, les terrains pouvant potentiellement faire l'objet d'un projet au sein de l'enveloppe urbaine n'ont pas de caractère agricole, naturel ou forestier : il s'agit de sites de renouvellement urbain. Les secteurs entraînant une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine sont détaillés ci-après :

Secteurs	Superficie consommée	Caractéristiques de la zone	Consommation d'espace engendrée et justifications
Ua, Ub, Uc et Ud	0 ha	Zones urbaines où la mixité des fonctions est recherchée	Ces secteurs de la zone urbaine correspondent à des espaces déjà bâtis ou artificialisés ainsi leur densification n'engendre pas de consommation d'espace.
Uo	0,36 ha	Zones correspondants aux OAP valant règlement	Sur ce zonage, c'est l'OAP de la Palanquette qui génère de la consommation urbaine du fait que ce secteur soit en extension du tissu urbain. Les autres secteurs OAP sont en densification.
UE	1.1 ha	Zone urbaine accueillant des équipements publics et/ou d'intérêt collectif	Sur ce zonage, ce sont les emplacements réservés 7,8 et 10 qui génèrent de la consommation d'ENAF
UX	0 ha	Zone urbaine accueillant des activités économiques	Ces secteurs correspondent à des sites déjà artificialisés. Ainsi aucune consommation d'espaces agricoles et naturelles n'est engendrée par les zones dédiées aux équipements publics.
UXb	0 ha	Zone urbaine qui correspond à un secteur de développement économique lié aux activités artisanales	
UXc	0 ha	Zone urbaine accueillant des activités économiques commerciales	
Ut	0 ha	Zone urbaine correspondant au secteur touristique du camping de la Mule	
AU0	0 ha	Secteur de développement de l'habitat à moyen long terme	Cette zone AU0 correspond au secteur des Perrières. Cette friche qui est une ancienne résidence seniors est déjà artificialisée et ne génère donc aucune consommation d'espace naturel ou agricole.
A	0,34 ha	Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles	Sur ce zonage, ce sont les emplacements réservés 12 et 14 qui génèrent de la consommation d'ENAF.
N	0 ha	Zone naturelle	Ces secteurs sont protégés et n'ont pas vocation à être urbanisés.
NL	0 ha	Zone naturelle de loisirs correspondant à l'extension du terrain de sport.	Ce secteur a vocation à accueillir l'extension du terrain de sport, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
TOTAL	1.81 ha		



△
Secteurs engendrant une consommation d'ENAF
Cittanova

Secteur Uo
consommateur d'ENAF

8.3. Les surfaces du projet communal

Le tableau ci-dessous résume les superficies par zones.

Zone	Surface en ha	Part du territoire en %
Zone Urbaine		
UA	6,38	0,9 %
UB	43,01	6,1 %
UC	42,85	6,1 %
UC1	30,99	4,4 %
UD	10,72	1,5 %
UO	3,19	0,5 %
UE	15,26	2,2 %
UT	2,29	0,3 %
UX	42,46	6,0 %
UXB	5,34	0,8 %
UXC	1,32	0,2 %
Total des zones U	203,81	28,8 %
Zone à urbaniser		
AU0	2,12	0,3 %
Total des zones AU	2,12	0,3 %
Zone agricole		
A	415,45	58,8 %
Total des zones A	415,45	58,8 %
Zone naturelle		
N	81,21	11,5 %
NL	4,07	0,6 %
Total des zones N	85,28	12,1 %
TOTAL	706,66	100 %

Comparatif des zones avec le PLU de 2021

Zone	PLU en projet	PLU de 2021	Évolution
Zone urbaine	203,81	199,05	+ 4,76
Zone à urbaniser	2,12	11,52	-9,4
Zone agricole	415,45	413,79	+ 1,66
Zone naturelle	85,28	82,40	+ 2,88

Si l'on compare le projet de zonage du projet de PLU avec le PLU en vigueur, il est possible de se rendre compte des efforts réalisés par la commune pour tendre vers un projet vertueux. En effet, la superficie des zones agricoles et naturelles augmente au détriment des zones à urbaniser. L'augmentation des zones urbaines s'expliquent par la construction de nouveaux bâtiments anciennement en zone AU.



Partie 5

Évaluation environnementale

1_ UNE DÉMARCHE ERC SUR LE TERRITOIRE

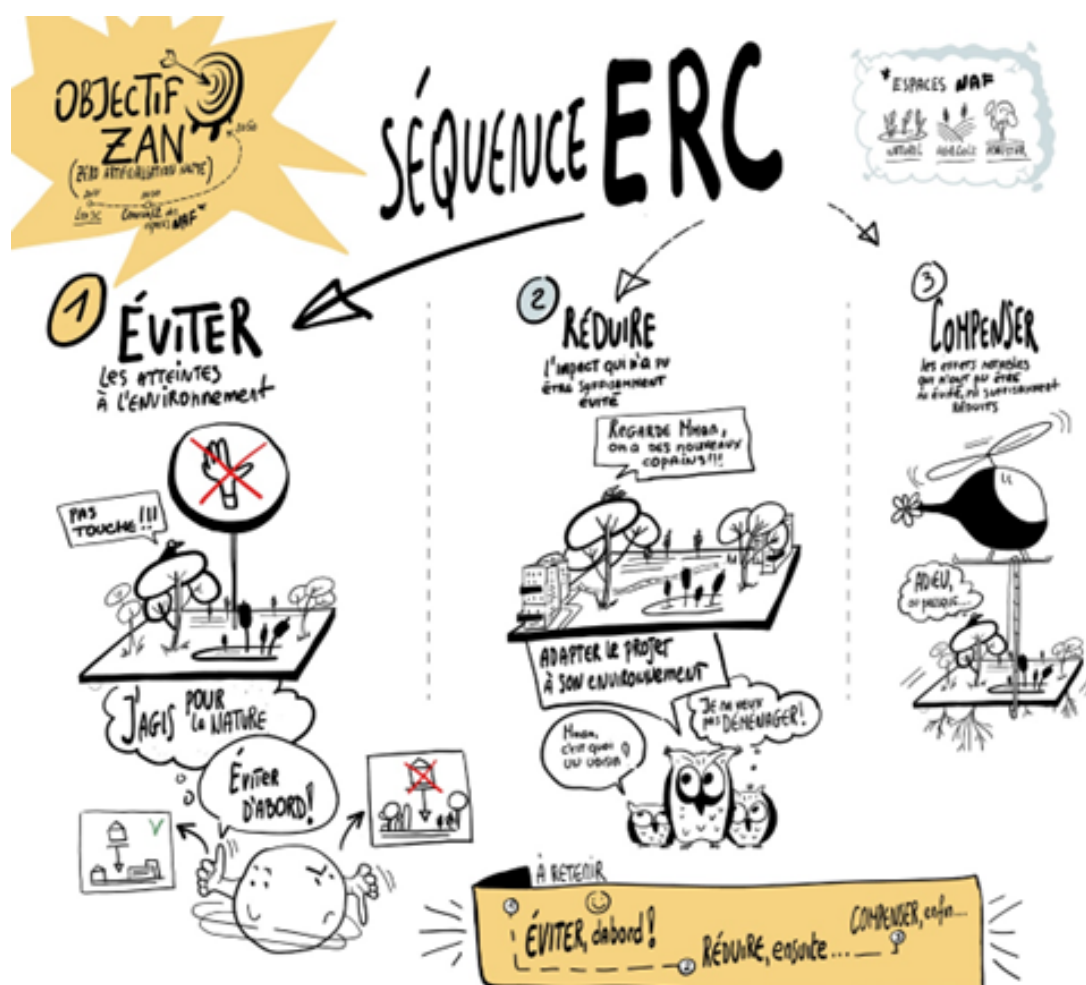
1.1. Rappel de la démarche ERC

La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont est essentielle pour prioriser : les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer.

aménagement des territoires et préservation de l'environnement.

Son principe : dans tout projet d'aménagement ou plan et programme, d'abord et surtout s'attacher à éviter toute atteinte à l'environnement, puis réduire les impacts qui n'ont pas pu être évités et, en dernier recours, compenser toute atteinte qui n'aurait pas pu être évitée ou réduite. Cette séquence s'inscrit dans le processus d'évaluation environnementale notamment. La première étape de cette séquence, l'évitement, est aussi la plus importante, car c'est la seule qui permette de s'assurer de la non-dégradation de l'environnement. Elle est donc à privilégier.

La séquence éviter-réduire compenser (ERC) est un outil d'action publique qui vise à concilier



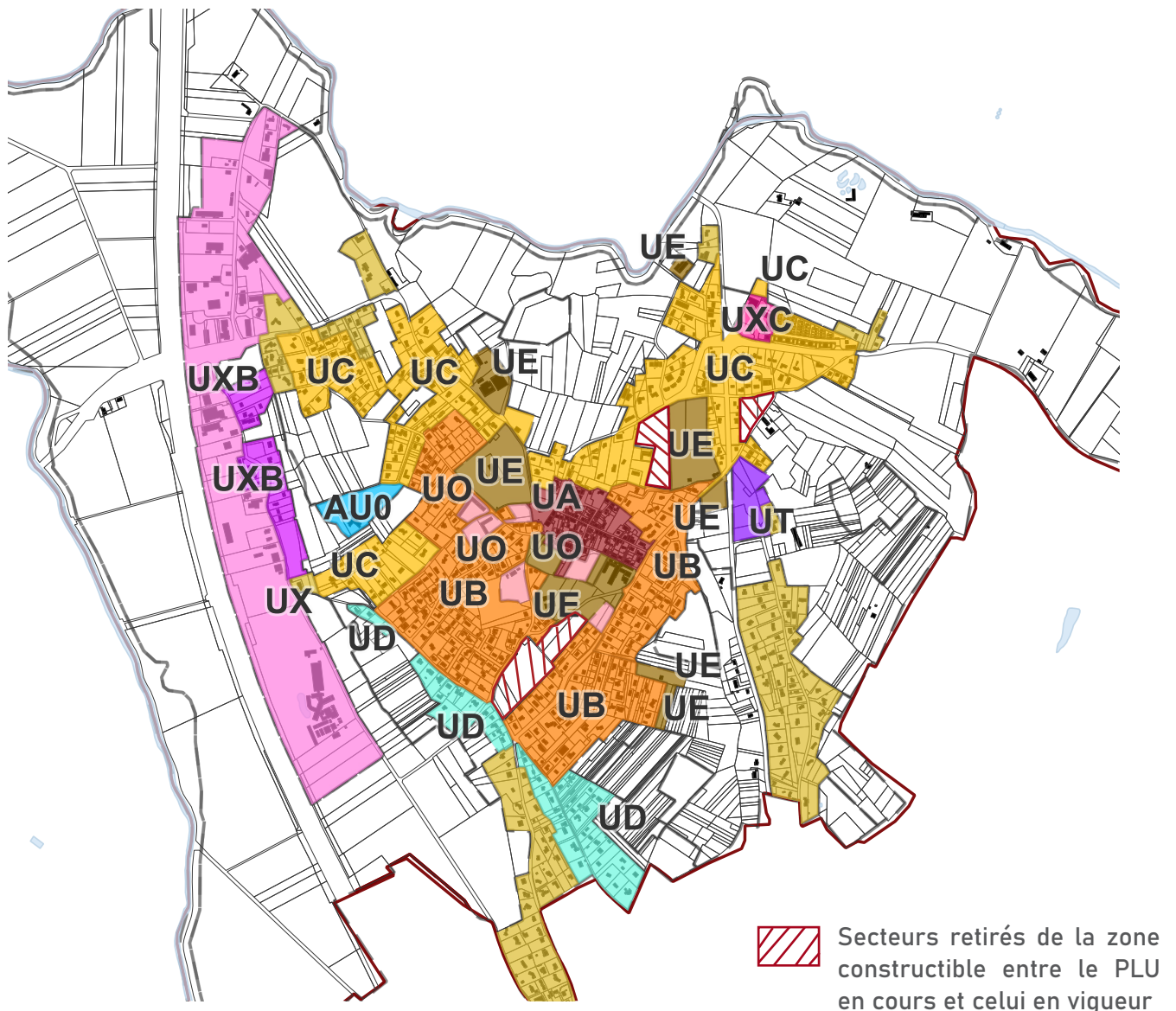
△ Comprendre la séquence ERC - www.topos-urban.org

1.2. Un PLU engagé qui fait le choix de la résilience écologique et climatique

Une évolution du zonage en faveur de la limite de l'artificialisation des sols et en réponse au ZAN

Dans son projet de territoire la commune de Saint-Sauveur a choisi de tendre vers un projet vertueux qui limite la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette sobriété s'illustre à travers le plan de zonage et la volonté d'urbaniser le territoire uniquement au sein de l'enveloppe urbaine. Pour mettre cela en application, la commune a notamment supprimé des zones à urbaniser en extension comme illustré sur la carte ci-dessous.



△ Évolution des zones constructibles entre le PLU en vigueur et celui en projet - Cittanova

De nouvelles protections mises en places par rapport au PLU en vigueur

Inventaire des arbres remarquables

Les élus réalisés un inventaire des arbres remarquables retranscrit dans le projet de PLU.

Cette mesure permet de protéger 10 arbres qui ont une valeur écologique, patrimoniale ou écologique pour la commune.

Cette disposition est une évolution entre le PLU en vigueur et celui en cours.



Protection des haies et alignements d'arbres

De la même manière que pour les arbres remarquables, les élus ont fait le choix d'identifier des alignements d'arbres et des haies. Là aussi, cette protection n'était présente dans le précédent PLU et marque la volonté des élus de protéger les paysages et de préserver le cadre de vie qui existe sur la commune.



Pourcentage de surface de pleine terre

Tandis que le PLU en vigueur réglementait une emprise au sol maximale selon les différents sous-secteurs U, dans le nouveau PLU pour une lecture plus facile avec une approche environnementale.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres et perméables avec des pourcentages propres à chaque secteur pour trouver un équilibre qualitatif entre densification et espace de respiration :

- » En zone UA : **35 %** de l'unité foncière doit être maintenue comme surface de pleine terre
- » En zone UB : **50 %** de l'unité foncière doit être maintenue comme surface de pleine terre
- » En zone UC : **60 %** de l'unité foncière doit être maintenue comme surface de pleine terre
- » En zone UD : **75 %** de l'unité foncière doit être maintenue comme surface de pleine terre

Des OAP sectorielles qui fournissent des prescriptions pour une programmation qualitative au niveau environnemental et paysager

Les OAP sectorielles donnent des prescriptions et des orientations spécifiques en terme de qualité environnementale pour chaque secteur, en voici un extrait :

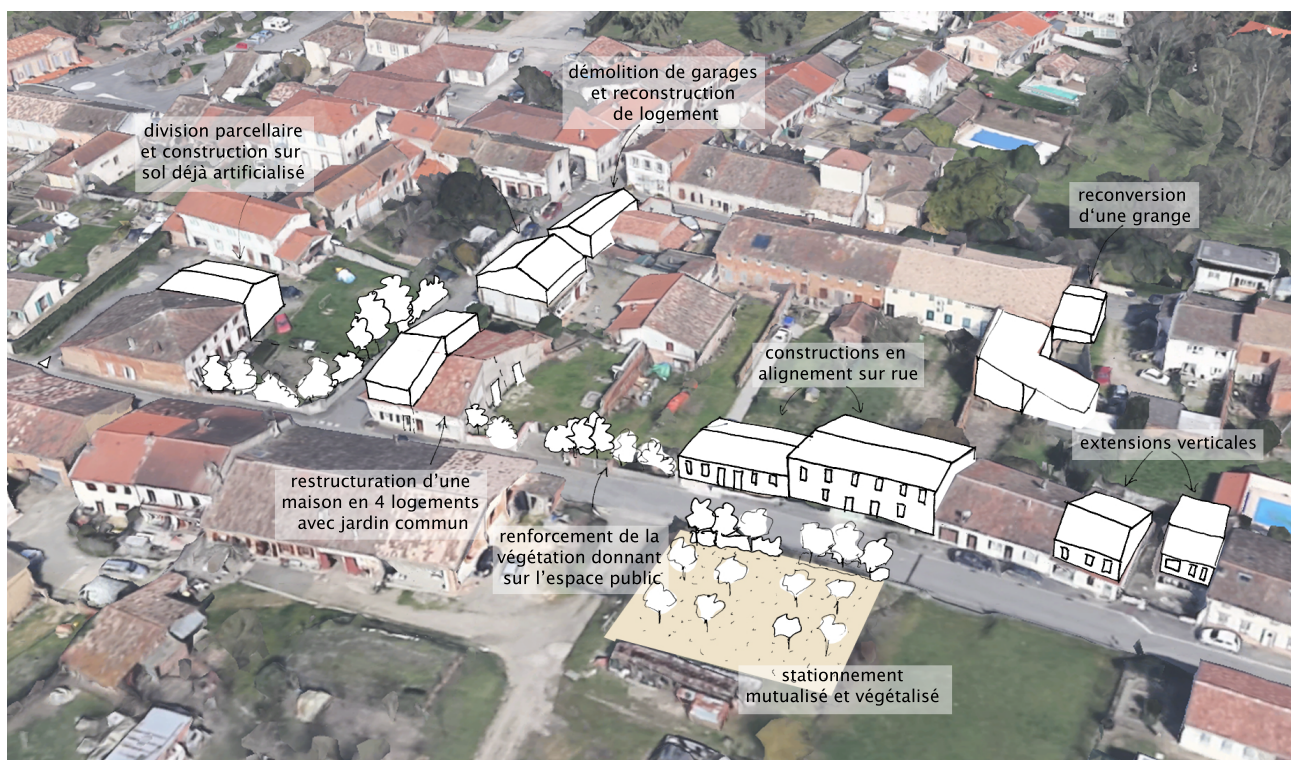
- » Secteur rue des Peluts- Parc du village
 - > Les arbres remarquables sont à préserver
 - > La végétation aux abords des cheminements et espaces publics sera maintenue et renforcée
 - > Les nouvelles plantations doivent être sélectionnées au sein de la liste d'essences à privilégier
 - > Une gestion des eaux pluviales alternative et à la parcelle doit être intégrée au projet
 - > Les clôtures doivent être conçues et dimensionnées de sorte à permettre le passage de la petite faune
 - > La mare et ses abords sont classés et préservés en tant que milieu humide
 - > Des transitions avec l'espace public et le voisinage sont à travailler par le végétal
 - > Les ensembles boisés présents autour des arbres remarquables sont à préserver
 - > Un coefficient d'espaces de pleine terre de 65 % devra être respecté sur le périmètre de projet dédié à l'habitat
- » Secteur école privée
 - > La transition avec la route est à travailler de sorte à maintenir l'aspect végétalisé
 - > Les grands sujets arborés présents aux abords des espaces publics devront être préservés et entretenus.
 - > Les haies et boisements existants aux limites parcellaires seront maintenus et renforcés, de sorte à offrir ombre et fraîcheur aux abords des espaces publics, et de préserver l'intimité des jardins.
 - > Un coefficient d'espaces de pleine terre de 50 % devra être respecté sur le lot 3.
 - > Des continuités entre les haies et boisements existants, et entre les espaces perméables devront être assurées le plus possible

- » Secteur Place du village
 - > Les haies et boisements existants devront être maintenus et renforcés, afin d'offrir ombre et fraîcheur aux abords des espaces publics et de camoufler le bâti.
 - > Des transitions végétales devront être travaillées entre les constructions et la place du marché.
 - > Les grands sujets arborés présents de parts et d'autres du chemin piéton doivent être préservés
 - > La prédominance du clocher de l'Église dans le paysage depuis le parc de la mairie est à maintenir.
 - > Un coefficient d'espaces de pleine terre de 70 % devra être respecté
 - > La gestion des eaux pluviales se fera principalement par infiltration des sols

- » Secteur Castellane
 - > La vue depuis la route est à travailler avec une alternance de bâti et végétation.
 - > La transition avec la route est à travailler en maintenant une bande de recul végétalisée
 - > Un coefficient d'espaces de pleine terre de 50 % devra être respecté,

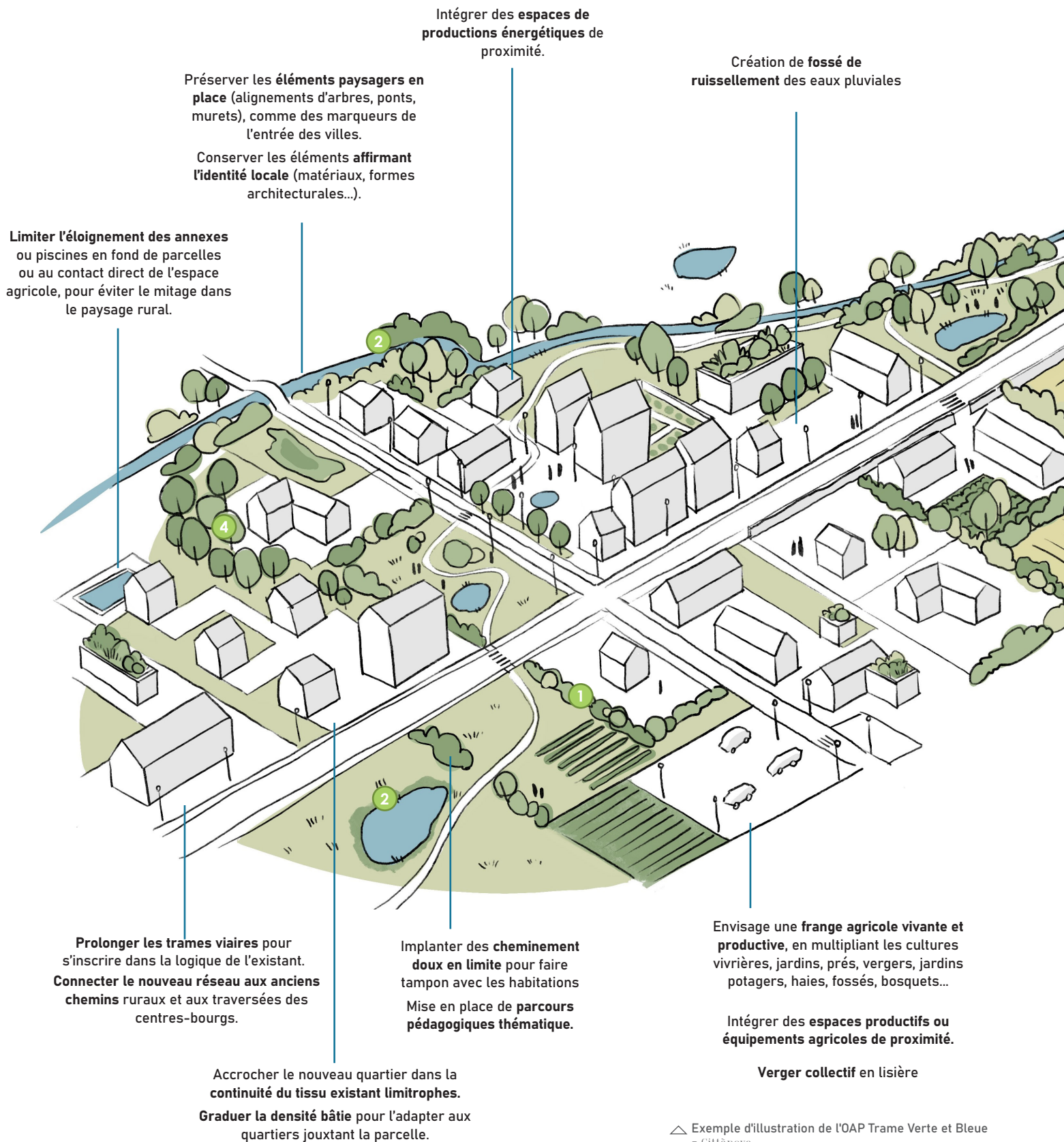
- » Secteur Palanquette
 - > La vue depuis la route est à travailler avec une alternance de bâti et végétation.
 - > Les clôtures doivent être conçues et dimensionnées de sorte à permettre le passage de la petite faune.
 - > Les arbres remarquables sont à préserver
 - > La végétation aux abords des cheminements et espaces publics sera maintenue et renforcée
 - > Des transitions avec la route et l'espace de stationnement à venir sont à traiter par le végétal
 - > Les ensembles boisés formés par les arbres remarquables et les haies qui les relient sont à préserver
 - > 100% d'espace perméable est attendu sur les espaces de stationnement publics et résidentiels
 - > Un coefficient d'espaces de pleine terre de 50 % devra être respecté sur le périmètre de projet dédié à l'habitat

Une OAP thématique "densification" pour tendre vers une sobriété foncière adaptée à chaque secteur



△ Exemples de principes de densification en secteur UA
Cittànova

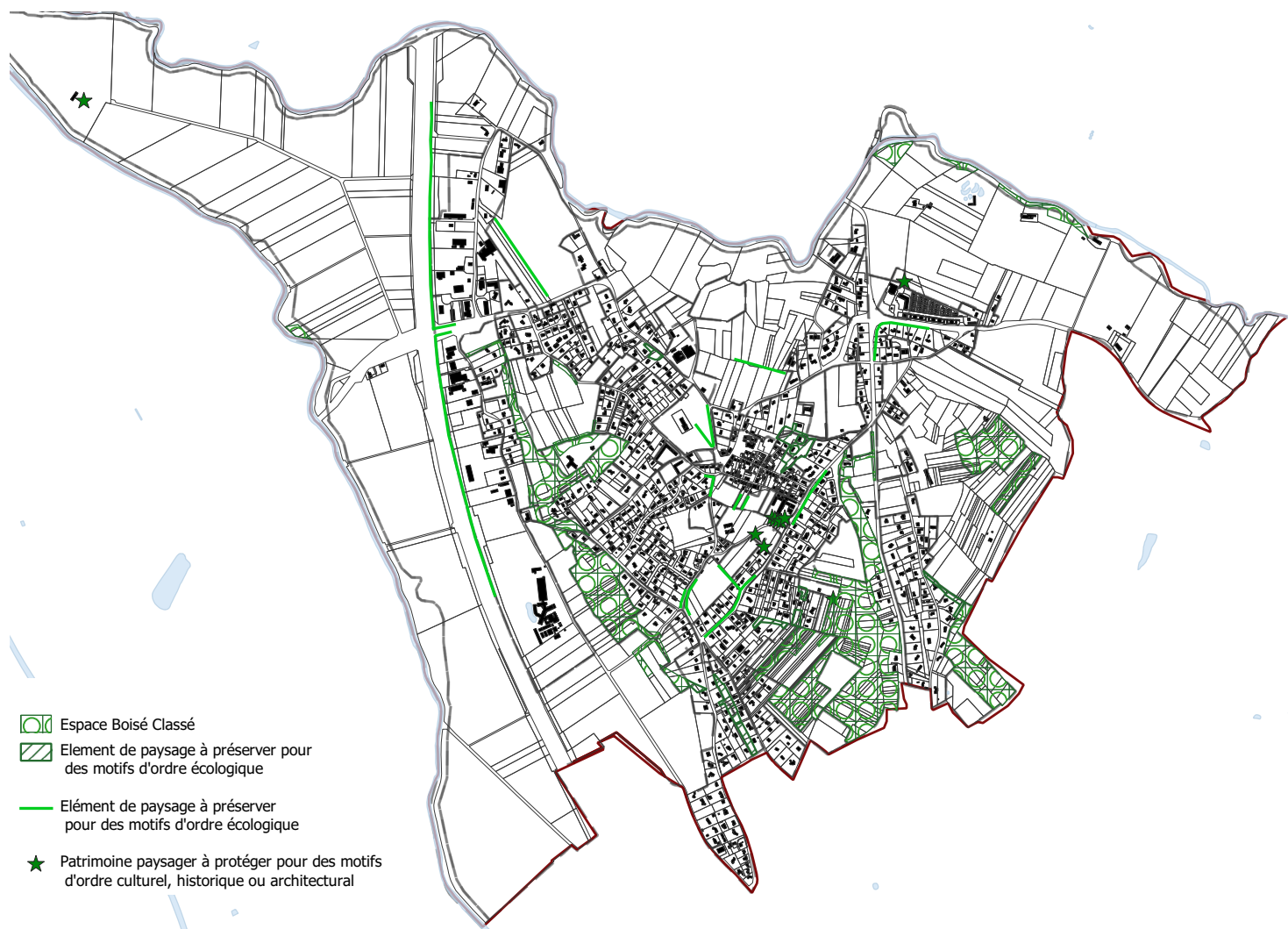
Une OAP thématique Trame Verte et Bleue qui permet de renforcer les fonctionnalités des milieux naturels existants et leurs prises en compte dans les projets d'aménagement



Des outils en faveur de la TVB

Pour résumer, les élus se sont appropriés les outils permis par le règlement graphique allant dans le sens d'une protection du patrimoine naturel. Parmi ces outils, il est possible de compter :

- > Les arbres remarquables,
- > Les alignements d'arbres et les haies
- > Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- > Les secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique



△ Mesures prises en faveur de la Trame Verte et Bleue -

Bilan

A la suite des travaux réalisés dans le cadre du plan guide, les élus ont eu la volonté de travailler en priorité sur l'existant et au sein de l'enveloppe urbaine afin de conserver les richesses écologiques et paysagères du territoire.

La démarche ERC s'est donc naturellement imposée aux élus de la commune de Saint-Sauveur.

1.3. Une approche transversale et thématique

La présente évaluation environnementale s'attache dans un premier temps à établir les incidences du projet sur l'environnement, puis à les caractériser pour déterminer leur probabilité et leur importance.

Elles sont également analysées plus spécifiquement au regard des zones susceptibles d'être affectées. Les incidences sur l'environnement sont analysées en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe.

- Démographie
- Urbanisation
- Habitat
- Paysage
- Patrimoine
- Ressources
- Changement climatique
- Biodiversité
- Agriculture
- Économie
- Mobilité et Accessibilité
- Équipements et services

2_ LES INCIDENCES DU PROJET

CHANGEMENT CLIMATIQUE

Incidence 1 : exposition des populations face aux risques naturels

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles		Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/>	Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Réduction prévisible de la dynamique	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Prolongement d'un constat existant	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

La connaissance des risques naturels sur le territoire s'est nettement développée ces dernières années avec la mise en place d'un Plan de Prévention des risques naturels mais aussi avec la mise en place de réglementations pour adapter l'urbanisation aux risques connus hors PPRN. Ce travail est cependant à traduire au sein du document d'urbanisme et doit aussi anticiper l'évolution des périmètres exposés à ces aléas liés au changement climatique (notamment îlot de chaleur, confort urbain).

Sur la commune de Saint-Sauveur, deux risques existent : le risque inondable et l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Le changement climatique et, notamment, l'allongement des périodes de sécheresse accentuent la sensibilité du territoire à l'aléa retrait-gonflement d'argile. Le territoire doit donc être vigilant à préserver la perméabilité du sol pour réduire au maximum cet aléa.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Le territoire ne prévoit pas de nouvelles zones d'urbanisation dans les secteurs exposés à un risque connu avec un aléa moyen ou fort.

☒ Réduire

Aucune zone d'aléa faible ont été ouvert à l'urbanisation afin de réduire la vulnérabilité des différents secteurs.

En travaillant uniquement au sein de l'enveloppe urbaine, les élus ont fait le choix de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols et donc de limiter l'augmentation des risques naturels.

De plus, le règlement graphique donne de nombreuses mesures de protection des éléments de TVB : EBC, protection des arbres remarquables, secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique, alignements d'arbres et haies à protéger.

Tout comme le règlement graphique, le règlement écrit permet aussi de maintenir la présence du végétal sur la commune à travers un coefficient de pleine terre dont le but est de favoriser la perméabilité des sols.

L'OAP "TVB" identifie aussi cet enjeu avec un chapitre "vivre et construire avec le risque inondation" qui rappelle toutes les mesures et les dispositions à prendre selon l'aléa sur lequel on se trouve afin de limiter la vulnérabilité de différents sites.

☐ Compenser

CHANGEMENT CLIMATIQUE

Incidence 2 : adaptation au changement climatique

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Le territoire est fortement impacté par le changement climatique qui a des conséquences notables en matière d'intensité et de couverture des aléas climatiques (risques liés à l'eau, retrait-gonflement des argiles...), de disponibilité de la ressource en eau, de biodiversité ainsi que de production agricole.

Si rien n'est fait sur le territoire pour prendre en compte les conséquences du changement climatique, l'exposition des populations aux risques liés aux aléas climatiques devraient s'intensifier même si la connaissance de ceux-ci est en cours de consolidation, la tension sur la ressource en eau devrait s'accroître et poser des problématiques croissantes en matière de desserte en eau potable dans les périodes sèches et de continuités écologiques.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

L'ensemble des cours et des ripisylves sont situés en zone N afin de les préserver et de limiter drastiquement le développement résidentiel sur ces sites.

☒ Réduire

En travaillant uniquement au sein de l'enveloppe urbaine et en choisissant des secteurs de projets proches du centre-bourg historique, les élus ont fait le choix de donner la possibilité aux habitants de limiter les déplacements en voiture en étant proche des équipements et des services.

Pour réduire l'impact du réchauffement climatique et de l'artificialisation des sols, le règlement écrit demande dans les conditions générales par exemple 'qu'aucune surface ne devra être imperméabilisée pour la création de stationnement'.

Tout au long de l'OAP "Trame Verte et Bleue", le document donne des prescriptions et des recommandations pour prendre en compte le changement climatique, adapter le territoire aux enjeux contemporains et s'inscrire dans une démarche de territoire résilient.

☐ Compenser

CHANGEMENT CLIMATIQUE

Incidence 3 : précarité énergétique

Actuelles		Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/>	Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Contexte : Perspectives d'évolution

Projet : Description de l'incidence probable

Avec près de la moitié des logements construits avant 1990 sur la commune de Saint-Sauveur, il est possible que des adaptations énergétiques soient à envisager afin que cela puisse entraîner des conséquences financières (augmentation de la facture énergétique...), techniques (logement qui se détériore) ou environnementales (gaspillage énergétique).

Projet : Démarche ERC du PLU

☐ Éviter

☒ Réduire

La performance énergétique des logements passe aussi par l'accompagnement des nouveaux projets : développement des énergies renouvelables individuelles, densification du tissu urbain... Le projet de PLU et notamment à travers l'OAP "densification" ont été réfléchis afin de s'inscrire dans une démarche de limiter la précarité énergétique : orientation des bâtiments, végétalisation des sites, accompagnement d'une densité limitant la perte des énergies, surface de pleine terre...

Le règlement écrit permet la rénovation énergétique en cohérence avec le cadre patrimonial ou paysager. Le règlement impose toute construction neuve supérieure à 500 m² d'emprise au sol, pour les activités des secteurs secondaires ou tertiaires et les commerces doit comporter un ou plusieurs dispositif(s) bénéfique(s) d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 50% au moins des surfaces de toiture des bâtiments.

☐ Compenser

CHANGEMENT CLIMATIQUE

Incidence 4 : exposition de la population face aux nuisances et pollution

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles

Projetées (action du PLU)

<input type="checkbox"/>	Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Les principales nuisances sur Saint-Sauveur sont liées à la traversée de l'autoroute A62 (pollution et bruit) et à l'articulation entre fonctions résidentielles et activités industrielles et agricoles (bruit, circulation, pollution, risques...).

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Les secteurs de projet ont été déterminés pour être le moins exposé aux nuisances et pollutions. Le choix de privilégier l'épaisseur du tissu urbain plutôt que le développement linéaire.

La densification du secteur Ud propre aux coteaux est également contraint afin de limiter l'exposition des nouvelles constructions à l'autoroute A62.

☒ Réduire

Afin d'améliorer la cohabitation entre l'agriculture et les espaces résidentiels, le règlement écrit demande un recul avec une distance particulière entre la zone urbaine et la zone agricole.

Au niveau du règlement graphique, un secteur anciennement en UC (devant la zone d'activité économique Hobbit) est passé en UXb pour limiter le développement résidentiel sur ce secteur qui n'était pas souhaitable de continuer à développer pour la création de logement par rapport aux pollutions et nuisances qu'il cumule (pollution visuelle, pollution sonore, pollution atmosphérique...).

En travaillant uniquement au sein de l'enveloppe urbaine et en choisissant des secteurs de projets proches du centre-bourg historique, les élus ont fait le choix de donner la possibilité aux habitants de limiter les déplacements en voiture en étant proche des équipements et des services.

☐ Compenser

URBANISATION

Incidence 5 : artificialisation des sols

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles		Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique		<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet		<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Il est possible de rappeler, que sur les dix années de la période 2011-2021, c'est 15,2 hectares qui ont été consommés en extension sur la commune de Saint-Sauveur tandis que d'ici 2035-2040, seulement 3600 m² sont prévues en extension.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Les élus ont fait le choix de ne pas conserver les espaces à urbaniser non artificialisés hérités du PLU en vigueur. En effet, ils se sont concentrés à mettre en place un projet sobre qui consomme seulement 3600 m² d'espaces agricoles. Les secteurs de projets mis à part celui de la Palanquette se situe au sein de l'enveloppe urbaine.

☒ Réduire

Au sein des espaces urbanisés, le PLU cherche à réduire au maximum l'artificialisation des sols en mettant en place un pourcentage de pleine terre selon les différents secteurs. Par rapport au PLU en vigueur, la possibilité de construire en hauteur de nouvelles constructions a parfois été augmentée afin de permettre la densification et non l'étalement.

Pour réduire l'artificialisation des sols, le règlement écrit demande dans les conditions générales par exemple "qu'aucune surface ne devra être imperméabilisée pour la création de stationnement".

En terme de réduction de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier, la commune a réalisé une modération de 72 % sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.

☐ Compenser

RESSOURCES

Incidence 6 : qualité de la ressource en eau

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Selon le SDAGE Adour-Garonne, les masses d'eau superficielles et souterraines sont en mauvaises état. Le risque est de voir leurs états quantitatifs et écologiques continués à se dégrader. Dans un contexte de gestion durable de la ressource en eau face à des épisodes caniculaires et de sécheresse de plus en plus fréquent, le maintien de la qualité et de la quantité des eaux souterraines est primordiale pour le bon fonctionnement hydrographique du territoire.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Le règlement écrit, dans ses dispositions générales, pose le cadre de la gestion des eaux dans les projets afin de limiter l'impact des usages sur l'eau en règle générale.

Dans chaque OAP sectorielle, il est possible de trouver des orientations sur l'assainissement des eaux usées et sur la gestion eaux pluviales. Ces mesures doivent permettre de garantir la qualité de la ressource en eau.

Dans l'OAP "Trame Verte et Bleue" un chapitre avec des règles et des principes d'aménagement est exclusivement consacré à la trame bleue (zone humide, ripisylve...)

☒ Réduire

En limitant les espaces à urbaniser dans son PLU, la commune de Saint-Sauveur préserve et limite la consommation en eau potable sur son territoire.

☐ Compenser

RESSOURCES

Incidence 7 : quantité de la ressource en eau

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

L'usine de production d'eau potable qui alimente la commune de Saint-Sauveur est celle de Saint-Caprais, située sur la commune de Grenade, d'une capacité de 35000 m³/jour. Ce réservoir est alimenté par le Château d'eau de Saint-Sauveur (capacité 1000m³). L'eau brute est puisée dans le canal latéral de la Garonne, et subit un traitement complet avant distribution dans le réseau d'alimentation en eau potable : décantation lamellaire avec ajout de coagulants ; filtration sur sable et charbon actif en grains ; inter-ozonation et post-ozonation ; désinfection au chlore sur les refoulements.

Sur la commune la sécurisation de l'eau potable sur le réseau est assurée par la présence d'une station d'alerte en amont de la prise d'eau du canal de la Garonne, sur la commune de Saint-Jory. De plus, si la prise d'eau dans le canal est impossible (travaux entraînant une trop forte turbidité par exemple), l'eau est puisée dans des gravières et des lacs qui bénéficient de périmètres de protection.

Néanmoins, une attention particulière peut-être portée puisque l'allongement des périodes d'étiage et l'augmentation de la sollicitation de la ressource liée à l'activité humaine pourraient accentuer la tension sur les captages dans les prochaines années.

Projet : Démarche ERC du PLU

☐ Éviter

☒ Réduire

Dans la partie gestion des eaux pluviales, les OAP sectorielles encouragent la mise en place de récupérateurs des eaux en toiture, de noues, d'infiltration dans le sol afin d'optimiser les usages de l'eau.

En limitant les espaces à urbaniser dans son PLU, la commune de Saint-Sauveur préserve et limite la consommation en eau potable sur son territoire.

Le règlement écrit, dans ses dispositions générales, pose le cadre de la gestion des eaux dans les projets afin de limiter l'impact des usages sur l'eau en règle générale.

☐ Compenser

RESSOURCES

Incidence 8 : performance des réseaux

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Au niveau de l'assainissement collectif et de l'eau potable, les réseaux sont qualitatifs et ne connaissent aucune problématique majeure. Concernant le système des eaux pluviales, la majeure partie de la commune est desservie par un réseau de collecte des eaux pluviales (réseau séparatif).

Les réseaux ne connaissent pas de situation de blocage à ce jour. Il convient de rester vigilant sur l'urbanisation à venir afin que la desserte des réseaux ne deviennent pas un coût onéreux pour la commune.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Une zone UC1 est inscrite dans le règlement graphique et donne l'autorisation de construction d'un nouveau logement seulement à condition qu'il y ait la présence des réseaux. Cette règle doit permettre de limiter les dépenses de la commune en tirant les réseaux coup par coup.

Au niveau des eaux pluviales, un emplacement réservé à l'aménagement d'un bassin de rétention a été identifié au sud de la commune afin d'anticiper les problématiques de stockage en eau.

Le projet du PLU a pour objectif de densifier le tissu urbain existant et de limiter l'extension de l'enveloppe urbaine, ainsi aucune extension de réseau n'est à prévoir pour permettre le développement envisagé dans le projet.

☒ Réduire

Avec le pourcentage de pleine terre dans le règlement écrit et dans les OAP sectorielles, le PLU prévoit de limiter l'artificialisation des sols et développer le végétal afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie face à l'évolution des précipitations et éviter une saturation des réseaux de gestion des eaux usées avec les eaux parasites (eaux pluviales).

☐ Compenser

RESSOURCES

Incidence 9 : émission de gaz à effet de serre

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Sur la commune de Saint-Sauveur, en 2021, le secteur routier et résidentiel sont les deux domaines qui émettent le plus de gaz à effet de serre sur le territoire.

Il est possible de prévoir que les déplacements domicile-travail avec Toulouse vont continuer. L'attractivité de Saint-Sauveur et l'augmentation de la population est aussi à prévoir dans les prochaines années. A partir de ces deux dynamiques tendanciels, il est difficile de prévoir une réduction importante des émissions de gaz à effet de serre. Néanmoins, le projet de PLU de Saint-Sauveur cherche à réduire au maximum son empreinte carbone.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

En travaillant uniquement au sein de l'enveloppe urbaine et en choisissant des secteurs de projets proches du centre-bourg historique, les élus ont fait le choix de donner la possibilité aux habitants de limiter les déplacements en voiture en étant proche des équipements et des services.

En limitant les espaces à urbaniser dans son PLU, la commune de Saint-Sauveur préserve ces espaces agricoles et naturels.

Le règlement graphique prévoit un emplacement réservé pour l'aménagement d'une aire de covoiturage afin de limiter la pratique du véhicule individuel.

Le règlement graphique prévoit des emplacements réservés pour l'aménagement de liaison douces (RD20) et favoriser les déplacements actifs.

☒ Réduire

Le règlement écrit prévoit le développement du stationnement vélo afin de favoriser le report modal.

Le projet de PLU et notamment à travers l'OAP "densification" ont été réfléchis afin de s'inscrire dans une démarche de limiter la précarité énergétique : orientation des bâtiments, végétalisation des sites, accompagnement d'une densité limitant la perte des énergies, surface de pleine terre...

L'OAP Mobilité douce donne les préconisations et les orientations pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture sur la commune.

☐ Compenser

RESSOURCES

Incidence 10 : gestion des déchets

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

La commune de Saint-Sauveur appartient à la communauté de communes du Frontonnais qui a pris depuis le 1er janvier 2013 la compétence collecte des déchets anciennement assurée par le Syndicat Intercommunal de Valorisation des Ordures Ménagères (SIVOM) de Fronton.

Sur la commune de Saint-Sauveur, la collecte des ordures ménagères (OM) est effectuée 1 fois par semaine soit en porte à porte, soit en bac de regroupement selon les secteurs et la densité d'habitants.

En ce qui concerne la gestion des déchets, la Communauté de communes du Frontonnais a élaboré en 2022 un Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA).

Projet : Démarche ERC du PLU

☐ Éviter

☒ Réduire

Le règlement écrit prévoit, au sein des dispositions générales, des règles sur les points de collecte afin qu'ils soient dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets.

☐ Compenser

BIODIVERSITÉ

Incidence 11 : préservation de la trame boisée

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles



Effet actuellement inexistant



Réduction prévisible de la dynamique



Prolongement d'un constat existant



Renforcement prévisible de l'effet

Projetées (action du PLU)



Projet : Description de l'incidence probable

Les espaces boisés de la commune de Saint-Sauveur sont essentiellement présents sur les coteaux. Le versant bas est aussi occupé par des boisements de type taillis ou taillis sous futaie, formés de chênes, de châtaigniers et de feuillus divers forment une forêt. Elle matérialise l'extrémité d'une continuité importante de milieux boisés s'étendant de Saint-Sauveur à Montberon.

Projet : Démarche ERC du PLU



Éviter

Les principaux massifs boisés du territoire sont classés en zone N, limitant la constructibilité et ainsi les atteintes au milieu. Ils font également l'objet d'une protection renforcée par la mise en place d'Espace Boisé Classé (EBC).

Les espaces boisés identifiés au sein du tissu urbain ont un niveau de protection moins important que les EBC avec une prescription au titre de l'article L151-23 afin de ne pas contraindre la densification de ces secteurs.

Les secteurs de projet ont été déterminés afin d'éviter l'atteinte aux milieux boisés.

Une prescription graphique permet d'identifier les alignements d'arbres et les haies dans le règlement, éléments constituant la trame boisée.



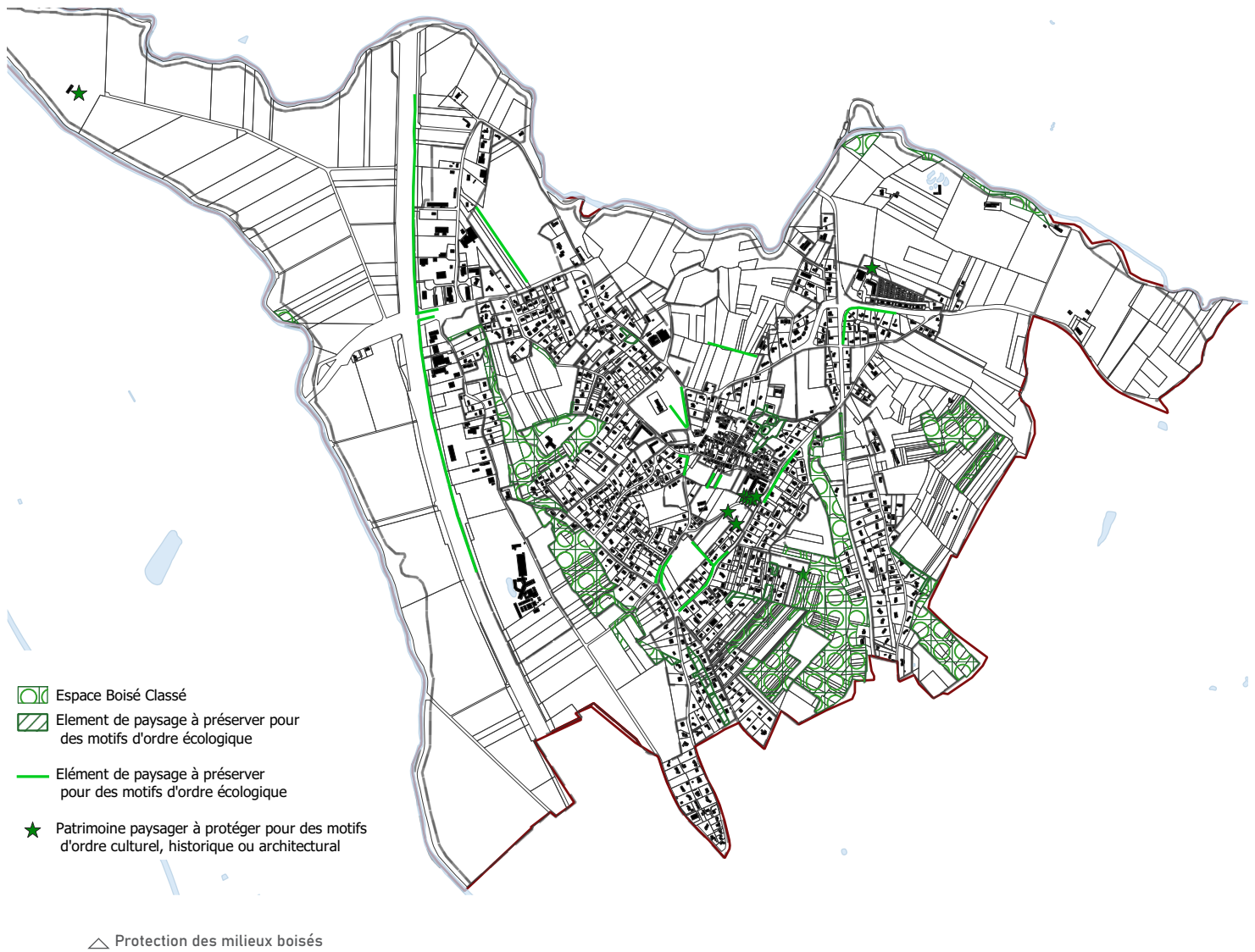
Réduire

Le règlement écrit préconise une liste d'essences végétales locales en annexe pour s'intégrer aux milieux boisés existants.

Dans l'OAP "Trame Verte et Bleue", un chapitre est consacré à la trame boisée avec notamment des principes opposables et une carte des sous-trames boisées à prendre en compte.



Compenser



BIODIVERSITÉ

Incidence 12 : l'altération des milieux aquatiques

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

L'Hers et le Girou sont les deux cours d'eau structurant de la commune.

Pour les deux cours d'eau, les états écologiques et chimiques ne sont pas qualitatifs. L'Hers obtient des résultats mauvais en ce qui concerne l'état chimique de ce cours tandis que c'est l'état écologique du Girou qui est quant à lui mauvais.

Lors du précédent schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de l'Agence Adour-Garonne, les états écologiques et chimiques étaient les mêmes pour les deux masses d'eaux. Aucune évolution négative ou positive est donc à noter. Il est possible d'imaginer que cette tendance va se prolonger.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Les sites de projet évitent les milieux aquatiques identifiés au sein de la trame verte et bleue.

L'ensemble des cours d'eau est classé en zone naturelle dans le règlement graphique.

☒ Réduire

Le règlement graphique prévoit un emplacement réservé pour la valorisation d'une zone humide et donc pour conserver celle-ci.

Un chapitre est consacré à la trame bleue dans l'OAP "Trame Verte et Bleue" avec notamment des préconisations et des orientations en lien avec la trame aquatique, les ripisylves, les zones humides, la zone de confluence.

Dans les OAP sectorielles, les mares et zones humides au sein des secteurs de projet et qui n'appartiennent pas à la TVB sont préservés lorsqu'elles sont au sein du périmètre OAP.

☐ Compenser



La trame bleue de Saint-Sauveur (source : Cittanova)

△ Protection des milieux aquatiques

BIODIVERSITÉ

Incidence 13 : préservation des milieux ouverts et semi-ouverts

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Sur la commune de Saint-Sauveur, la SAU (Surface Agricole Utile) est en baisse de puis 2010 avec une perte de 61,1 hectares entre 2010 et 2022. La SAU représente tout de même 43,2 % du territoire communal.

La culture principale sur la commune est consacrée à la production de céréales (57,9%) alors que les prairies permanentes et les prairies temporaires représentent seulement 4,7% de l'assolement.

Il y a donc une vigilance à avoir sur ces milieux naturels afin de ne pas les voir disparaître.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Les milieux ouverts et semi-ouverts font généralement l'objet d'une classification en zone Agricole ou Naturelle selon les enjeux identifiés. Ce classement permet d'éviter l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité caractéristique à ces milieux.

Aucun secteur destiné à accueillir de l'habitat est déclaré à la PAC en 2022.

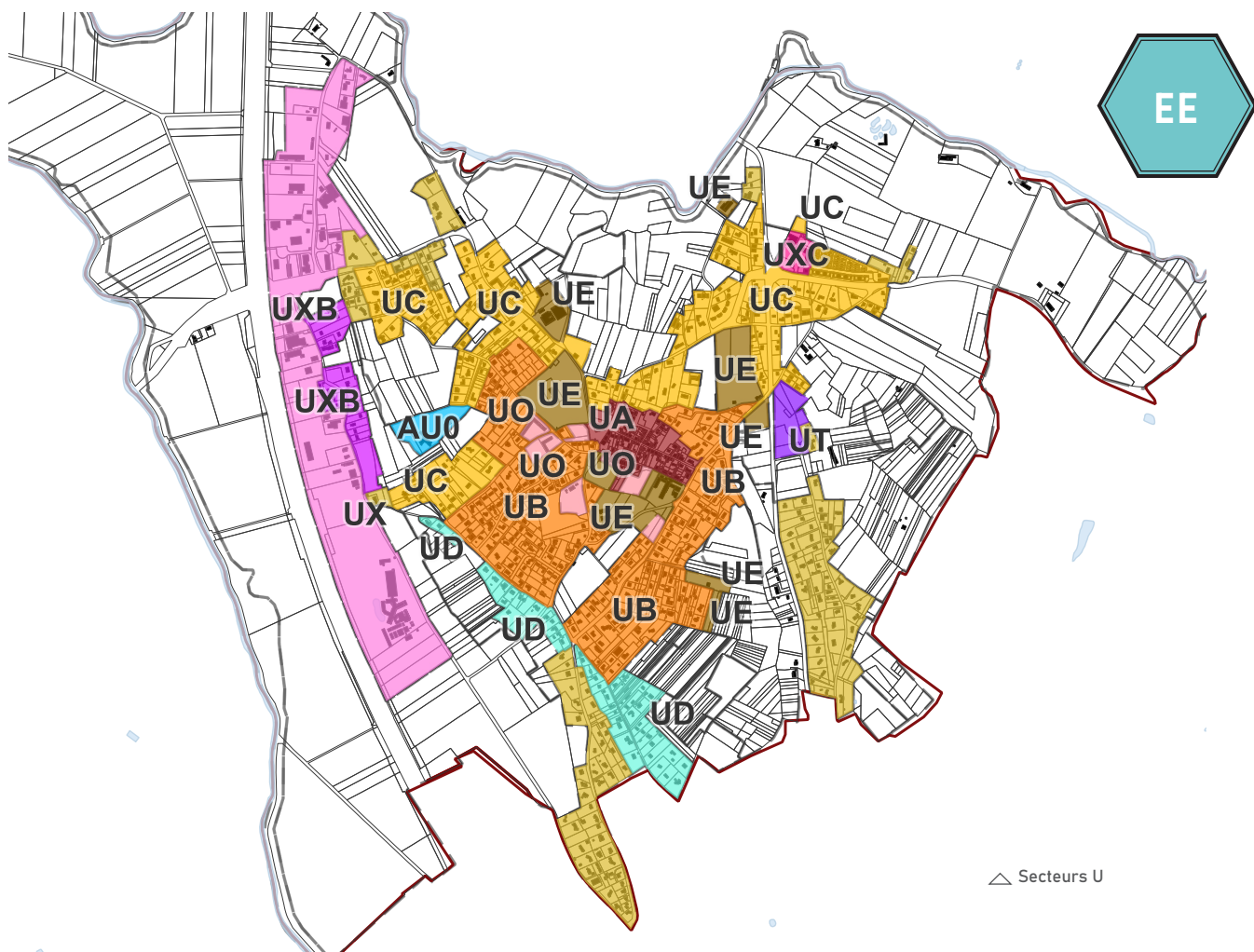
☒ Réduire

Le règlement écrit limite la constructibilité en zone A et encadre les localisations afin de réduire l'impact des aménagements sur la faune et la flore sur les espaces agricoles.

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul plus important lorsqu'elle se trouve à la limite avec d'une zone agricole. Ce dispositif permet de limiter l'impact de l'artificialisation et de conserver les usages présents en zone A.

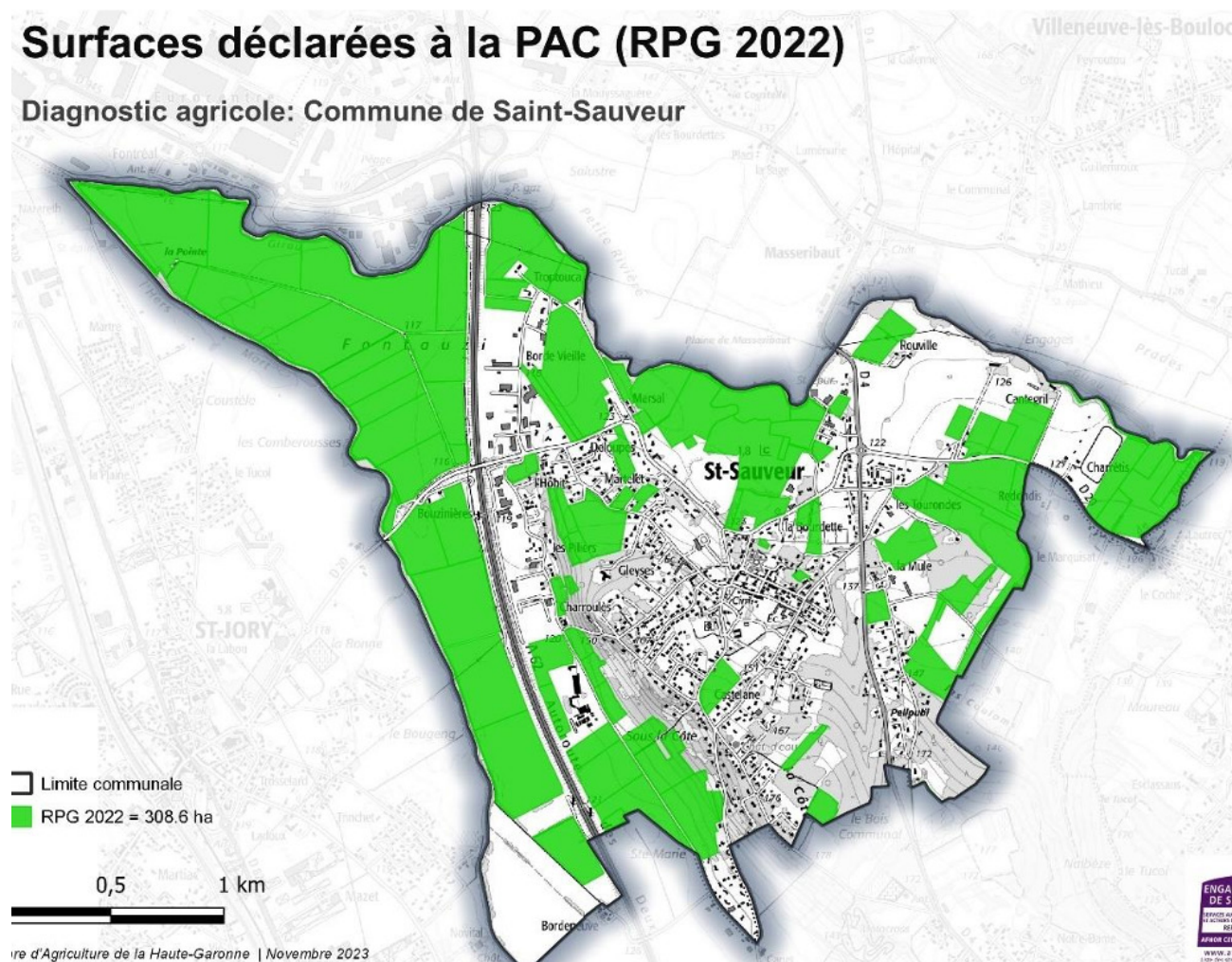
L'OAP "Trame Verte et Bleue" consacre un chapitre aux lisières entre milieux et notamment avec les milieux agricoles.

☐ Compenser



Surfaces déclarées à la PAC (RPG 2022)

Diagnostic agricole: Commune de Saint-Sauveur



△ Surfaces déclarées à la PAC en 2022

Justification des choix 175

BIODIVERSITÉ

Incidence 14 : l'altération des corridors écologiques

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Les corridors écologiques sont issus en partie du SCoT du Nord Toulousain et retravaillés à l'échelle communale avec les données d'occupations du sol.

A l'échelle communale, le réseau routier constitue en lui-même une fragmentation, par le dérangement et le risque de collision qu'il engendre, et qui sont proportionnels au trafic routier.

Les clôtures pleines entre les jardins ou entre les jardins et les zones agricoles et naturelles sont également des barrières souvent infranchissables pour la faune terrestre.

Les nouveaux aménagements peuvent constituer une menace pour le déplacement de la faune et peuvent venir fragmenter les corridors écologiques. C'est pourquoi il est important d'identifier les corridors écologiques pour les maintenir et anticiper les futurs projets d'aménagement.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Les réservoirs de biodiversité et les cours d'eau, tout deux composants les corridors écologiques sont classés en zone naturelle dans le règlement graphique.

En zone naturelle, les nouvelles constructions sont interdites limitant l'impact sur les corridors écologiques.

☒ Réduire

Afin de permettre le passage de la petite faune, pour tout type de clôture, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 8 mètres de linéaire de clôture, avec un passage minimum par clôture.

L'OAP "Trame Verte et Bleue" identifie à travers une cartographie les éléments fragmentant pour la faune.

Toute clôture en interface avec la zone agricole ou naturelle doit obligatoirement être végétalisée.

Dans l'OAP "Trame Verte et Bleue" les sous-trames sont identifiés et associés à des enjeux afin d'avoir une meilleure précision et une meilleure connaissance sur les corridors écologiques de la commune.

Dans les OAP sectorielles, les ensembles boisés sont identifiés et à préserver pour l'accueil de la faune.

☐ Compenser

DÉMOGRAPHIE

Incidence 15 : attractivité résidentielle du territoire

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles Projétées (action du PLU)

<input type="checkbox"/>	Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Depuis 1968, la population de Saint-Sauveur n'a pas cessé d'augmenter avec une hausse de 261% entre 1968 et 2020.

La hausse la plus importante se situe entre 1968 et 1975 avec un taux de variation de 7,90 %, un taux bien supérieur à celui constaté sur la Communauté de Communes du Frontonnais sur la même période. Plus récemment, entre 2020 et 2024, il est possible de noter une augmentation de 183 habitants pour atteindre 2123 habitants en 2024.

Cette dynamique démographique est naturellement accompagnée d'une hausse du nombre de logement et de nouvelles constructions.

L'enjeu aujourd'hui est de ralentir le rythme de construction sur la commune afin d'avoir un développement démographique maîtrisé et en cohérence avec les capacités du territoire.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

A la suite des travaux réalisés dans le cadre du plan guide, les élus ont eu la volonté de travailler en priorité sur l'existant et au sein de l'enveloppe urbaine afin de conserver les richesses écologiques et paysagères du territoire. De nombreuses zones AU n'ont donc pas été reconduites et basculées en zone agricole.

L'accueil d'une nouvelle population se restreint aux capacités réelles que peut offrir le territoire au sein du tissu urbain existant (en densification).

☒ Réduire

Les OAP sectorielles à vocation d'habitat et valant règlement déclinent la programmation en logement en veillant à proposer une offre diversifiée permettant de répondre à l'ensemble des demandes. L'enjeu est notamment pour la commune de développer une offre adaptée et accessible pour tous.

La volonté est de développer le logement social sur le territoire afin de répondre aux exigences de la Loi SRU, ainsi, des objectifs ambitieux de production de logements sociaux ont été définis.

☐ Compenser

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Incidence 16 : rôle des espaces verts privatifs et publics

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Parmi les espaces extérieurs non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, une grande portion est végétalisée. Ils forment une continuité végétale entre les espaces bâtis, qui s'inscrit dans le prolongement des espaces boisés et cultivés autour de l'enveloppe urbaine. Le sol de ces espaces non bâtis est en grande partie perméable.

Il est possible de trouver de nombreuses surfaces jardinées associées aux habitations, selon le modèle de la maison avec jardin à la base du développement de la commune.

Sur ces espaces le risque est d'avoir une artificialisation des sols en lien avec l'attractivité résidentielle et perdre la présence du végétal.

Le Parc Gleyzes et le Parc du Village sont les deux principaux espaces verts publics sur la commune.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Afin d'éviter de nouvelles constructions, les deux parcs publics ont été classés en zone Ue (équipement) dans le règlement écrit.

Le règlement graphique donne des hauteurs de construction et des pourcentages de surface de pleine terre différents selon les sous-secteurs de la zone U. Cela a pour but d'avoir une densification équilibrée en fonction des secteurs.

☒ Réduire

L'OAP "Trame Verte et Bleue" consacre une partie à la trame jardin qui compose le trame verte du tissu urbain.

☐ Compenser

PAYSAGE

Incidence 17 : qualité des grands paysages

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Deux grands entités paysagères structurent le territoire de la commune de Saint-Sauveur : la plaine agricole et les coteaux parfois boisés, parfois habités.

Au niveau de la plaine agricole, le risque principale est un étalement urbain de la commune qui menace l'identité rurale du territoire sans lisière entre les différents espaces. Un des incidences probables en plaine est aussi le risque inondation sur ce secteur.

Au niveau des coteaux, le risque est que l'urbanisation continue avec une privatisation de panorama visuel depuis et vers l'espace public. Un des risques est également de fragiliser cet espace naturel en augmentant le risque de glissement de terrain.

Plus largement, la disparition ou l'altération de ces grands paysages auraient un impact négatif sur le cadre de vie de la commune de Saint-Sauveur.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Dans le règlement écrit, en secteur Ud (coteaux), des règles spécifiques sont inscrites pour protéger l'entité paysagère des coteaux : implantation dans la pente, hauteur limitée, surface de pleine terre importante...

Dans le règlement graphique, une prescription surfacique protège les boisements des coteaux.

Dans le règlement graphique, l'ensemble des prairies et une grande partie des secteurs de plaine sont classés en zone A, limitant l'urbanisation de ces milieux.

☒ Réduire

Le règlement écrit précise l'aspect extérieur des constructions afin qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement et dans le grand paysage.

Dans l'OAP thématique "densification", des scénarios hypothétiques de densification avec des principes d'aménagement sont présents pour les secteurs plaines et coteaux.

☐ Compenser

PAYSAGE

Incidence 18 : qualité des entrées de ville

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

L'enjeu principal sur la qualité des entrées de ville se situe sur les entrées est/ouest de la RD20 avec respectivement une opération de collectifs groupés et une zone d'activité économique déjà présente. Un des risques est de tendre vers la dégradation de ces entrées de ville avec l'apparition d'une multiplication de ce type d'opération.

Une attention peut-être portée sur la D4 pour l'instant préservé de ce type d'aménagement.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Aucun secteur à urbaniser n'est situé en entrée ville, les nouvelles constructions sont très limitées sur ces secteurs dans le projet de PLU.

☒ Réduire

Le règlement écrit précise l'aspect extérieur des constructions afin qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement.

Dans l'OAP "Trame Verte et Bleue", dans la partie sur les lisières urbaines, des prescriptions sur les entrées de ville sont affichées.

☐ Compenser

PATRIMOINE

Incidence 19 : préservation du patrimoine bâti

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Le patrimoine de Saint-Sauveur est marqué par un bâti ancien traditionnel qui marque l'héritage de la commune. Les anciens corps de fermes, les maisons de maîtres ou encore des maisons bourgeoises.

Le petit patrimoine ou patrimoine vernaculaire est aussi présent sur la commune, il peut s'agir entre autres de lavoir, croix, moulin...

L'église Saint-Pantaléon de Saint-Sauveur, située au centre du village, est inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis 1979. Par conséquent, il y a un rayon de protection de 500 m autour de ce monument.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Les éléments patrimoniaux sont identifiés et protégés au sein du règlement graphique par des prescriptions qui permettent la sauvegarde de ces édifices.

Le règlement écrit précise l'aspect extérieur des constructions afin qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement et paysage. La palette des matériaux à utiliser correspond à "la palette du midi-toulousain" et s'appuie sur les couleurs traditionnelles du territoire. Elle se trouve en annexe du règlement écrit.

Les règles d'implantation et de recul du règlement écrit s'appuie sur les formes et la morphologie urbaine du tissu existant afin d'être en cohérence avec l'urbanisation passée.

☒ Réduire

L'OAP sectorielle Place du village (OAP proche du centre historique) demande à ce que l'architecture des bâtiments soit conçue en cohérence avec le bâti traditionnel caractéristique du centre-bourg ancien.

☐ Compenser

MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

Incidence 20 : échanges domicile - travail

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

A partir des données sur les déplacements du quotidien, il ressort que les interactions les plus fréquentes se font avec Toulouse. En 2017, 254 trajets domicile travail entre Saint-Sauveur et la ville de Toulouse sont enregistrés. On observe également un mouvement inverse d'actifs avec 115 déplacements depuis Toulouse vers Saint-Sauveur. Parmi les flux principaux domicile-travail depuis et vers Saint-Sauveur, il est possible de compter cinq communes faisant partie de Toulouse Métropole.

Ces mouvements pendulaires dont 91% se font en voiture ont de nombreuses conséquences sur le territoire : pollution sonore, atmosphérique, embouteillage, participe au manque de vitalité économique...

Projet : Démarche ERC du PLU

- ☐ Éviter
- ☒ Réduire

Le règlement graphique identifie des emplacements réservés destinés à l'aménagement d'une liaison douce. Une grande partie des emplacements réservés est située le long de la RD20 afin de créer une connexion avec Saint-Jory et particulièrement la gare. L'idée est de permettre aux habitants de limiter les déplacements domicile-travail en voiture.

L'OAP "Mobilité douce" présente un schéma guide à l'échelle de la commune avec les possibilités de connexion entre le centre-bourg de Saint-Sauveur et la zone d'activité et la gare de Saint-Jory.

Le règlement graphique identifie un emplacement réservé pour l'aménagement d'une aire de covoiturage.

Le règlement écrit favorise le report modal vers le vélo en développant une offre de stationnement adaptée.

- ☐ Compenser

MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

Incidence 21 : dépendance à la voiture carbonnée

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Sur la commune de Saint-Sauveur, les habitants ont principalement recours au véhicule individuel et notamment pour les déplacements domicile-travail.

L'étalement urbain pourrait favoriser la pratique de la voiture en rallongeant les distances entre le foyer et les lieux équipements et de services.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Aucun secteur à urbaniser ne se trouve en extension de l'enveloppe urbaine. De plus, les secteurs de projet à vocation résidentielle sont situés au niveau du centre-bourg et proche des pôles d'équipements.

☒ Réduire

Le règlement écrit prévoit le développement du stationnement vélo afin de favoriser le report modal.

L'OAP "Mobilité douce" a pour but de trouver des alternatives à la pratique du véhicule individuel à travers des itinéraires et des principes d'applications.

☐ Compenser

HABITAT

Incidence 22 : intégration des nouvelles constructions

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

La commune de Saint-Sauveur est caractérisée par différents types de tissus urbains : noyau historique, extension diffus du centre-bourg, vastes étendues pavillonnaires ou encore opération groupée en collectif.

Il est important d'être vigilant sur la cohérence paysagère et l'intégration des nouvelles constructions sur chaque secteur afin de ne pas tendre vers une dissonance paysagère. Cette incohérence esthétique pourrait fragiliser l'esprit rurale que la commune souhaite conserver.

Projet : Démarche ERC du PLU



Éviter

Les OAP sectorielles qui valent règlement donnent des prescriptions précises au niveau de l'organisation urbaine, architecturale et paysagère. Elles renvoient également à des fiches de références.

Le règlement écrit précise l'aspect extérieur des constructions afin qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement et paysage. La palette des matériaux à utiliser correspond à "la palette du midi-toulousain" et s'appuie sur les couleurs traditionnelles du territoire. Elle se trouve en annexe du règlement écrit.

Les règles d'implantation et de recul du règlement écrit s'appuient sur les formes et la morphologie urbaine du tissu existant afin d'être en cohérence avec l'urbanisation passée.



Réduire

Le règlement écrit précise l'aspect extérieur des constructions afin qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement et dans le grand paysage.

Dans l'OAP thématique "densification", des scénarios hypothétiques de densification avec des principes d'aménagement sont présents pour chaque secteur urbain destiné à recevoir de l'habitat.



Compenser

HABITAT

Incidence 23 : performance énergétique

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté de communes du Frontonnais a été rédigé en 2019 avec un ajuster du programme d'action en 2024-2025. Il fait apparaître un diagnostic, une stratégie et un programme d'action à l'échelle de l'intercommunalité.

Pour 2050, le PCAET identifie de nombreux potentiels de réduction des consommations énergétiques ainsi que des potentiels de développement des énergies renouvelables.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

La performance énergétique des logements passe aussi par l'accompagnement des nouveaux projets : développement des énergies renouvelables individuelles, densification du tissu urbain... Le projet de PLU et notamment à travers l'OAP "densification" ont été réfléchis afin de s'inscrire dans une démarche de limiter la précarité énergétique : orientation des bâtiments, végétalisation des sites, accompagnement d'une densité limitant la perte des énergies, surface de pleine terre...

☒ Réduire

Le règlement écrit pose le cadre pour accompagner l'amélioration du parc de logement et développer la production d'énergies renouvelables individuelles.

Le règlement écrit prévoit aussi le développement du stationnement vélo afin de favoriser le report modal.

Le règlement écrit permet la rénovation énergétique en cohérence avec le cadre patrimonial ou paysager. Le règlement impose aux bâtiments d'activités tertiaires d'envergures (supérieur à 500 m² d'emprise au sol) la mise en place d'un ou plusieurs dispositifs bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.).

☐ Compenser

AGRICOLE

Incidence 24 : préservation de l'activité agricole

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles	Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/> Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Sur la commune de Saint-Sauveur, la SAU (Surface Agricole Utile) est en baisse de puis 2010 avec une perte de 61,1 hectares entre 2010 et 2022. La SAU représente tout de même 43,2 % du territoire communal.

Située aux portes de la métropole toulousaine, la commune de Saint-Sauveur a connu une pression démographique importante avec un impact non négligeable sur les espaces agricoles du territoire. Un des risques pour la commune réside dans la continuité de ce phénomène.

Une partie de plaine agricole est tout de même encore présente sur la commune de Saint-Sauveur.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

En travaillant sur les potentiels de construction de logement en densification au sein de l'enveloppe urbaine, la consommation d'espace agricole est quasiment nulle.

Les secteurs à enjeux agricoles ont été classée en zone agricole tout comme les bâtiments d'exploitations afin d'assurer la pérennité de l'activité. En zone A, la constructibilité est très limitée.

Aucun secteur destiné à accueillir de l'habitat est déclaré à la PAC en 2022.

De nombreux secteurs à urbaniser le PLU en vigueur ont été reclassés en zone agricole dans le projet de PLU.

☒ Réduire

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul plus important lorsqu'elle se trouve à la limite avec d'une zone agricole. Ce dispositif permet de limiter l'impact de l'artificialisation et de conserver les usages présents en zone A.

L'OAP "Trame Verte et Bleue" consacre un chapitre aux lisières entre milieux et notamment avec les milieux agricoles.

L'OAP "Densification" donne des préconisations pour une permettre l'articulation entre activité résidentielle et agricole.

ECONOMIE

Incidence 25 : animation commerciale des centres-bourgs

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles

☐

Effet actuellement inexistant

☐

Réduction prévisible de la dynamique

☒

Prolongement d'un constat existant

☐

Renforcement prévisible de l'effet

Projetées (action du PLU)

☐
☐
☒
☐

Projet : Description de l'incidence probable

Sur la commune de Saint-Sauveur, les commerces se trouvent principalement au niveau de la zone d'activité commerciale route de Cepet. Le centre-bourg ne fait pas réellement émerger de commerce avec seulement un bar/restaurant dans ce secteur.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒

Éviter

Pour éviter que ce phénomène se poursuive, le règlement graphique ne prévoit aucune extension pour le secteur Uxc (zone d'activité commerciale).

☒

Réduire

La destination commerce et artisanat est autorisée dans les zones urbaines Ua, Ub et Uc qui sont des secteurs destinés également au résidentiel. L'idée étant de rapprocher les services et les commerces des habitants. Il est à noter que les commerces sont interdits dans les zone d'activités du Hobbit et de Bordevieille.

☐

Compenser

ECONOMIE

Incidence 26 : Optimisation des zones d'activités

Contexte : Perspectives d'évolution

Actuelles		Projetées (action du PLU)
<input type="checkbox"/>	Effet actuellement inexistant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Réduction prévisible de la dynamique	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Prolongement d'un constat existant	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Renforcement prévisible de l'effet	<input type="checkbox"/>

Projet : Description de l'incidence probable

Les deux zones d'activités économiques (ZAE) de la commune de Saint-Sauveur situées sur la partie ouest de la commune contribuent fortement au fait que le territoire soit considéré comme pôle d'emploi. Les ZAE Hobbit et Bordevieille enregistrent respectivement 501 et 420 emplois soit un total de 721 emplois pour 37 entreprises.

Néanmoins, les deux zones d'activités ne sont pas optimisées avec une densité de 42 % pour Bordevieille et de 30 % pour le Hobbit.

Une extension de ces zones d'activités serait contre productif dans l'esprit d'optimiser le foncier des deux zones d'activités de Saint-Sauveur.

Projet : Démarche ERC du PLU

☒ Éviter

Le règlement graphique ne prévoit pas d'extension sur la zone Ux. La partie sud de la zone Ux est réservée au développement prévu de l'entreprise Syngenta.

☒ Réduire

L'OAP "Densification" donne les principes d'aménagement et les scénarios hypothétiques de densification en zone d'activité.

☐ Compenser

▼ Probable amélioration
✕ Poursuite de la tendance
▲ Probable aggravation

	Tendances		Action du PLU		
	actuelles	projetées	évite	réduit	compense
CHANGEMENT CLIMATIQUE					
Incidence 1 : Exposition des populations face aux risques naturels	✕	✕	●	●	○
Incidence 2 : Adaptation au changement climatique	▲	▼	●	●	○
Incidence 3 : Précarité énergétique	▲	▼	○	●	○
Incidence 4 : Exposition de la population face aux nuisances et pollution	✕	▼	●	●	○
URBANISATION					
Incidence 5 : Artificialisation des sols	✕	▼	●	●	○
RESSOURCE					
Incidence 6 : Qualité de la ressource en eau	▼	▼	●	●	○
Incidence 7 : Quantité de la ressource en eau	✕	▼	○	●	○
Incidence 8 : Performance des réseaux	✕	▼	●	●	○
Incidence 9 : Émissions de gaz à effet de serre	▲	▼	●	●	○
Incidence 10 : Gestion des déchets	✕	✕	○	●	○
BIODIVERSITÉ					
Incidence 11 : Préservation de la trame boisée	✕	▼	●	●	○
Incidence 12 : Altération des milieux aquatiques	✕	▼	●	●	○
Incidence 13 : Préservation des milieux ouverts et semi-ouverts	✕	▼	●	●	○
Incidence 14 : Altération des corridors écologiques	✕	▼	●	●	○
DÉMOGRAPHIE					
Incidence 15 : Attractivité résidentielle du territoire	✕	▼	●	●	○
ÉQUIPEMENTS ET SERVICES					
Incidence 16 : Rôle des espaces verts privatifs	✕	▼	●	●	○
PAYSAGE					
Incidence 17 : Qualité des grands paysages	✕	▼	●	●	○
Incidence 18 : Qualité des entrées de ville	✕	✕	●	●	○
PATRIMOINE					
Incidence 19 : Préservation du patrimoine bâti	✕	✕	●	●	○
MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ					
Incidence 20 : Échanges domicile-travail	✕	✕	○	●	○
Incidence 21 : Dépendance à la voiture individuelle carbonnée	✕	▼	●	●	○
HABITAT					
Incidence 22 : Intégration des nouvelles constructions	✕	▼	●	●	○
Incidence 23 : Performance énergétique	✕	▼	●	●	○
AGRICOLE					
Incidence 24 : Préservation de l'activité agricole	✕	▼	●	●	○
ECONOMIE					
Incidence 25 : Animation commerciales des centres-bourgs	✕	✕	●	●	○
Incidence 26 : Optimisation des zones d'activités	✕	▼	●	●	○

3_ LES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000

Contexte réglementaire

Conformément à l'article R.414-22 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale tient lieu de dossier

d'évaluation des incidences Natura 2000 dans la mesure où elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23, c'est-à-dire que le dossier doit comprendre :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification est ou non susceptible d'avoir

une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

La présente partie a pour objectif d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le PLU peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.



Les sites Natura 2000 à proximité de Saint-Sauveur

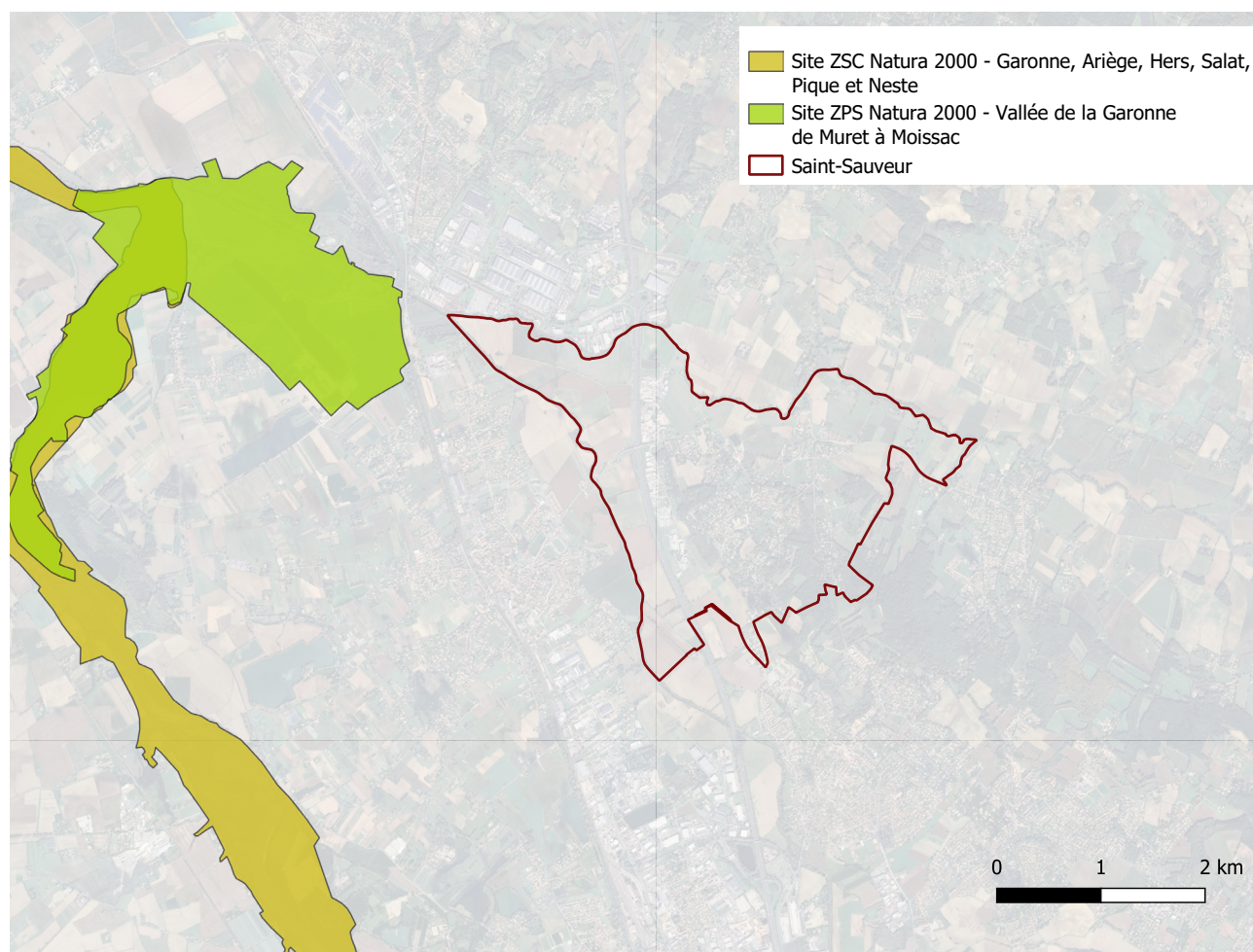
Le réseau européen des sites Natura 2000 a comme double objectif de préserver la diversité biologique des activités humaines et de valoriser les territoires. Les sites recensés peuvent être sous l'application de deux directives :



- » La directive 79/409/CEE dite « Directive Oiseaux » désignant les Zones de Protection Spéciales (ZPS)
- » La directive 92/43/CEE dite « Directive Habitats Faune-Flore » désignant les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

La commune de Saint-Sauveur est couverte par aucun site Natura 2000. Néanmoins, il est possible d'en distinguer deux à proximité du territoire :

- » La Zone de Protection Spéciale (ZPS) - FR7312014 - Vallée de la Garonne de Muret à Moissac
- » La Zone Spéciale de Conservation (ZSC)- FR7301822 - Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste

Au vu de leurs distances avec le périmètre de la commune, une analyse simplifiée des incidences Natura 2000 sera réalisée.



Identification du site	Caractéristiques	Distance entre le site Natura 2000 et la commune	Analyse
<p>ZPS - FR7312014 - Vallée de la Garonne de Muret à Moissac</p> 	<p>Constitué par le lit mineur et majeur de la Garonne avec des plans d'eau de gravières, ripisylve et roselières abritant de nombreuses espèces d'avifaune (7 espèces de hérons dont le Héron pourpré) Sterne Pierregarin, Aigle botté et Petit gravelot</p>	500 m	<p>Les premiers espaces urbanisés sur la commune pouvant avoir un impact sur le site Natura 2000 se situe réellement à 2,2 km. Cette distance ne sera pas réduite puisqu'aucune extension n'est envisagée dans le projet de PLU.</p> <p>D'autre part, le PLU vient réduire les surfaces artificialisées en favorisant la densification sur les secteurs déjà urbanisés et en favorisant également les espaces de pleine terre et la végétalisation.</p> <p>L'arrivée de nouveaux habitants (uniquement au sein de l'enveloppe urbaine) engendrant un certain flux pourrait être la seule incidence indirecte sur le site Natura 2000.</p>
<p>ZSC FR7301822 - Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste</p> 	<p>Constitué par :</p> <ul style="list-style-type: none"> la plaine alluviale de la Garonne dans sa partie aval et 3 espèces piscicoles migratrices (Grande alose, Lamproie marine, Saumon atlantique). Mosaïques bocagère et prairie de fauche favorables aux chauves-souris et insectes (Lucane cerf-volant, Grand Capricorne) 	2,5 km	<p>Les premiers espaces urbanisés sur la commune pouvant avoir un impact sur le site Natura 2000 se situe réellement à 4,5 km. Cette distance ne sera pas réduite puisqu'aucune extension n'est envisagée dans le projet de PLU.</p> <p>D'autre part, le PLU vient réduire les surfaces artificialisées en favorisant la densification sur les secteurs déjà urbanisés et en favorisant également les espaces de pleine terre et la végétalisation.</p> <p>L'arrivée de nouveaux habitants (uniquement au sein de l'enveloppe urbaine) engendrant un certain flux pourrait être la seule incidence indirecte sur le site Natura 2000.</p>

4_ COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX SUPRA-COMMUNAUX

Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas un document isolé mais participe à un engrenage plus complexe et plus complet de nombreux documents et législations. À ce titre, le PLU doit s'assurer de sa compatibilité avec les différents documents supra-communaux et annexes et cette partie s'attache donc à démontrer, en complément de ce qui a été explicité dans les chapitres précédents, en quoi les mesures édictées et défendues dans le PLU sont compatibles et s'imbriquent dans les mesures recherchées des autres documents et projets généraux.



4.1. Le SCoT du Nord Toulousain

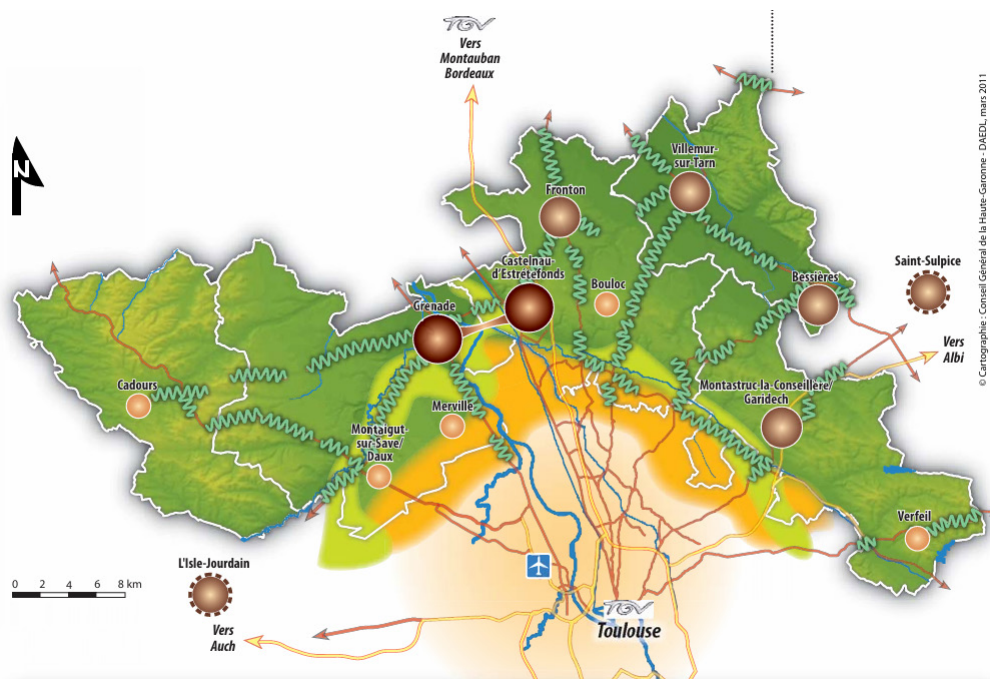
Le SCoT du Nord Toulousain a été approuvé en 2012, il est actuellement en cours de révision. Il est composé de 4 communautés de communes (les Hauts-Tolosans, le Frontonnais, Val Aigo et les Coteaux du Girou) soit 66 communes. L'enjeu majeur pour les communes du SCoT est de « favoriser une densification urbaine et de définir une limite franche et claire avec l'agglomération Toulousaine ». Ainsi, il est proposé que ces communes aient comme objectifs « d'accueillir les habitants en économisant le foncier et accueillir des emplois et services pour favoriser leur autonomie et répondre aux besoins de la population en termes d'équipements et services. »

Le PADD (PAS maintenant) du Nord-Toulousain définit 6 orientations stratégiques :

1. Accueillir en ménageant le territoire
2. Préserver richesses et identité rurales
3. Renforcer les fonctions économiques sur le territoire
4. Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous
5. Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants
6. Se doter des moyens de mise en œuvre du SCoT



A l'horizon 2030, les perspectives démographiques et de production de logement du PADD indiquent une croissance attendue de + 35 500 habitants et + 20 300 logements sur l'ensemble du territoire du SCoT Nord Toulousain. En ce qui concerne le bassin de vie de Fronton, le scénario envisagé est celui d'une augmentation de + 12 000 habitants et + 6 750 logements. Au niveau de l'armature territoriale, sur la Communauté de communes du Frontonnais, Castelnau d'Estrètefonds apparaît comme une centralité sectorielle, Fronton comme un pôle d'équilibre et Bouloc comme un pôle complémentaire. Saint-Sauveur est située au niveau du repère spatial «Affirmer et qualifier les portes du SCoT». Ce positionnement de la commune dans l'armature territoriale pourrait évoluer dans le cadre de la révision du SCoT.



OBJECTIFS STRATÉGIQUES ET SOUS-OBJECTIFS	COHÉRENCE DU PLU
Accueillir en ménageant le territoire	
Promouvoir un modèle d'organisation spatiale durable	<p>Le PLU favorise la densification en centre-bourg, et la limite dans les tissus détendus. Il interdit les extensions urbaines. Il autorise la mixité des activités en zone urbaine.</p> <p>De plus, il se dote d'une OAP Densification pour accompagner ce développement, et d'une OAP Trame verte et bleue pour maintenir les coupures d'urbanisation</p>
Organiser l'accueil de population et la production de logements	<p>Le PLU autorise la construction de logement dans les zones déjà urbanisées. Sa stratégie de développement encourage la densification de l'espace. L'OAP Densification accompagne les différents modes de production de logement ciblés</p>
Préserver richesses et identités rurales	
Conforter la place de l'agriculture sur le territoire	<p>Les espaces agricoles sont préservés de toute extension urbaine. Le PLU établit des zones agricoles non restrictives permettant le développement de l'activité agricole, dans une logique de regroupement pour préserver les paysages.</p>
Développer la biodiversité et construire un maillage écologique	<p>Le PLU ne prévoit pas d'extension urbaine. Les zones agricoles et naturelles sont préservées. Une OAP Trame verte et bleue complète ces dispositions pour sanctuariser ces espaces. Les OAP sectorielles incluent des coefficients d'espaces de pleine terre.</p>
Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales	<p>Les zones agricoles sont intégrées au sein de la stratégie du PLU comme un moyen de préserver l'identité paysagère. Ils sont préservés de toute extension urbaine.</p>
Mieux gérer et économiser les ressources du territoire	<p>Le PLU conditionne la densification au raccordement au réseau d'assainissement. Il encadre l'imperméabilisation des sols en se dotant d'une OAP Trame verte et bleue, et organise la gestion des eaux pluviales. Il encourage et encadre également le déploiement des EnR.</p>
Limiter les pollutions, nuisances et les expositions aux risques technologiques et naturels	<p>Le PLU limite les nuisances sonores en conditionnant la constructibilité à des marges de recul par rapport aux voiries. Il contribue à la réduction de la pollution de l'air via sa stratégie de développement qui vise à limiter les déplacements des habitants en renforçant la mixité et la densification du centre-bourg.</p> <p>Il dispose également d'une OAP Mobilités douces pour proposer des alternatives aux véhicules polluants.</p>

OBJECTIFS STRATÉGIQUES ET SOUS-OBJECTIFS	COHÉRENCE DU PLU
Renforcer les fonctions économiques sur le territoire	
Accueillir 15 000 emplois supplémentaires d'ici 2030 pour tendre vers 1 emploi pour 3,5 habitants	le PLU contribue à cet objectif en renforçant la mixité fonctionnelle du centre-bourg. Il permet l'implantation d'activités au sein des tissus urbains existants tant qu'elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel.
Définir une stratégie de positionnement économique	le PLU préserve les surfaces occupées par l'activité agricole et maintient cette activité jusque dans le maillage urbain. Il protège les sièges d'exploitation pérennes et les sites d'activité. Le PLU préserve également la zone d'activité.
Déterminer les territoires d'accueil économique	Le PLU autorise l'implantation de l'activité artisanale en zone urbaine dense. Il interdit l'extension des zones d'activités économiques, mais autorise leur diversification.
Renforcer et diversifier l'armature commerciale pour une meilleure autonomie des territoires	Saint-Sauveur n'est pas une commune pôle ciblée par le DAAC, mais son PLU dispose d'une OAP Mobilités douces pour promouvoir l'usage des transports en commun et autorise le rapprochement des commerces et de certaines activités économiques en centre-bourg.
Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous	
Développer un habitat satisfaisant à tous les besoins	Le PLU impose la création de 30% de logement social à certaines opérations d'aménagement, Il autorise la création d'aire d'accueil des gens du voyage. Il autorise également les habitations individuelles et collectives, pour satisfaire l'objectif de diversification de l'offre de logements
Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines	Le PLU n'autorise pas d'extension urbaine et les zones AU sont localisées en recyclage urbain. Il cible une densité de 50 logements par ha, largement supérieure
Produire, aménager ou requalifier des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durable	Le PLU autorise le recyclage urbain à proximité du centre-bourg. Il limite la production de logements dans les secteurs éloignés du centre-bourg pour la préservation paysagère des entrées de ville.
Développer l'offre en équipements et services pour accompagner la croissance et limiter les déplacements	Le PLU autorise l'extension des équipements existants autour de la mairie et autour du centre-bourg. Il conforte les polarités au sein de la commune. Il impose la couverture Très Haut débit.
Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants	
Tirer parti des grands projets d'infrastructure de déplacements	Le PLU s'est doté d'une OAP Mobilités douces pour sécuriser l'accès aux modes actifs au sein de la zone d'activité économique. Les liaisons relient les gares aux équipements (ex : liaison gare-collège)

OBJECTIFS STRATÉGIQUES ET SOUS-OBJECTIFS	COHÉRENCE DU PLU
Asseoir l'accessibilité et l'attractivité des territoires par un renforcement des infrastructures de communication	Le PLU interdit l'extension urbaine. Il dispose d'emplacements réservés pour l'installation de pistes cyclables et sentiers piétons. L'OAP Mobilités douce contribue à accompagner ce développement, notamment en cohérence avec les infrastructures de transport.
Développer l'usage des transports en commun et réduire la place des véhicules particuliers dans les déplacements	Le PLU dispose d'un maillage de liaisons piétonnes et cyclables assurant la couture entre les polarités et les quartiers résidentiels. Ce maillage sécurise l'accès aux modes actifs jusqu'aux ZAE.
Développer et sécuriser les déplacements doux et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite	Le PLU prévoit des règles pour le stationnement des automobiles réservées aux PMR.



Cohérent



Partiellement cohérent



Non cohérent



Non concerné

4.2. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Frontonnais

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Frontonnais a été rédigé en 2016 et couvre le territoire de la Communauté de communes du Frontonnais (CCF). Le PLH permet de mieux connaître le territoire au niveau du logement et d'identifier des enjeux sur cette thématique. Ce document stratégique s'organise en trois phases : le diagnostic, les orientations stratégiques et le programme d'actions.

C'est à partir des orientations et des actions du PLH que la compatibilité avec le PLU a été analysée.



OBJECTIFS STRATÉGIQUES ET SOUS-OBJECTIFS	COHÉRENCE DU PLU
Développer un habitat durable, répondant aux besoins des ménages	
Assurer le suivi des projets en logements et anticiper les problématiques foncières pour garantir la continuité de l'offre	Le PLU adopte la stratégie de la densification, en autorisant les constructions dans les dents creuses et par division parcellaire. Les OAP sectorielles dont il s'est doté déterminent et évaluent des espaces de création d'habitat.
Favoriser un développement urbain, maîtrisé et durable	Le PLU interdit les extensions urbaines et fait le choix de la densification. Les OAP sectorielles organisent la création de logements en centre-bourg et limitent leur impact.
Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins du territoire	Le PLU impose la création de 30% de logements sociaux pour certaines opérations, et les OAP sectorielles localisent des secteurs favorables à cet accueil. Elles encouragent une mixité des typologies pour répondre à tous les besoins.
Renforcer la production en accession à prix maîtrisés à destination des primo-accédants	Le PLU impose la création de 30% de logements sociaux, sans préciser le type de produit. Les OAP sectorielles permettent de les placer en centre-bourg.
Conserver l'attractivité du parc existant et des centres-bourgs	
Sensibiliser et accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement	/
Assurer l'attractivité résidentielle des centres-villes et centres-bourgs du Frontonnais	Le PLU interdit les extensions urbaines et fait le choix de la densification. Les OAP sectorielles accompagnent la création de logements afin de limiter l'impact sur le cadre de vie. Les OAP thématiques Trame verte et bleue et Mobilités douces contribuent également à valoriser le mode de vie en centre-bourg.
Répondre aux besoins des différents publics	
Faciliter l'accès au logement des jeunes	Les OAP sectorielles imposent la création de logements de petite taille. Ces logements sont le type de produit privilégié par les jeunes.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES ET SOUS-OBJECTIFS	COHÉRENCE DU PLU
Répondre aux besoins des différents publics	
Diversifier les réponses en logements pour les personnes âgées et les personnes handicapées	Les OAP sectorielles en centre-bourg encouragent une mixité des typologies de logements pour répondre à tous les besoins. Elles orientent la construction de logements dans le centre-bourg, à proximité des différents équipements. L'OAP Mobilités douces assure également des voies sécurisées.
Veiller aux réponses à destination des personnes en situation de précarité	Le PLU impose la création de 30% de logements sociaux pour certaines opérations, et les OAP sectorielles localisent des secteurs favorables à cet accueil, à proximité des équipements de la ville.



Cohérent



Partiellement cohérent



Non cohérent



Non concerné

4.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Frontonnais





Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) correspond au volet "climat" du projet de territoire qui vise à lutter contre les changements climatiques et s'y adapter. Cet outil de planification a pour but de promouvoir les énergies renouvelables pour développer l'autonomie énergétique du territoire et améliorer la qualité de l'air.

Le programme d'action élaborée à l'échelle de la Communauté de communes du Frontonnais a été initialement réalisé en 2019 avec un ajustement du programme entre 2024 et 2025.



OBJECTIFS STRATÉGIQUES ET SOUS-OBJECTIFS	COHÉRENCE DU PLU
Orientation n°1 : un territoire engagé - gouvernance, volontarisme et animation	
Piloter et animer le PCAET	/
Gérer durablement le patrimoine public	/
Orientation n°2 : une mobilisation volontariste des services communautaires	
Gérer durablement les voiries et les espaces verts	Le PLU, avec son OAP Trame verte et bleue et son OAP Mobilités douces, introduit des continuités écologiques, leur entretien et leur intégrations aux voies. Elles intègrent la gestion des risques liés à l'eau.
Gérer les déchets en intégrant les enjeux "énergie-climat"	Le PADD inscrit une orientation pour "Améliorer la gestion et la valorisation des déchets". Une partie est consacrée à la gestion des déchets dans les dispositions générales du règlement écrit.
Orientation n°3 : Une mobilité plus responsable	
Planifier la mobilité	L'OAP mobilité intégrée au PLU englobe plus largement et finement tous les trajets domicile-travail des habitants, et propose des solutions adaptées. Elle compose un parcours continu entre les lieux du quotidien, sécurise les déplacements piétons et cyclables, et garantit le confort de tous les modes actifs.
Investir dans des équipements et aménagements facilitant les mobilités alternatives	L'OAP Mobilités douces propose un partage de l'espace public favorisant l'utilisation de moyens de déplacements variés.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES ET SOUS-OBJECTIFS	COHÉRENCE DU PLU
Orientation n°4 accompagner le secteur privé dans la transition énergétique et climatique	
Rénover thermiquement les logements privés	/
Diminuer l'impact énergie-climat des entreprises du territoire	Dans les dispositions générales du règlement, il est inscrit que "Toute construction neuve supérieure à 500 m² d'emprise au sol, pour les activités des secteurs secondaires ou tertiaires et les commerces doit comporter un ou plusieurs dispositif(s) bénéfique(s) d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 50% au moins des surfaces de toiture des bâtiments."
Orientation n°5 : Un modèle agricole et alimentaire plus vertueux	
Adapter le secteur agricole aux changements climatiques tout en stockant du carbone	Le PLU interdit la consommation d'espaces agricoles pour permettre leur résilience. Il autorise l'extension des bâtiments agricoles pour que les exploitants puissent s'adapter aux futures évolutions des pratiques.
Valoriser l'alimentation locale et durable	/
Orientation n°6 : - des investissements à retombées locales dans les énergies renouvelables	
Promouvoir la biomasse énergie	Le PLU ne mentionne pas la méthanisation.
Développer l'énergie solaire	Le PLU autorise l'installation de panneaux photovoltaïques sur les constructions.
Orientation n°7 : une anticipation responsable de l'augmentation de la population	
Intégrer la thématique Climat-Air-Energie dans les documents d'urbanisme	Cette thématique est abordée dans le diagnostic, les orientations du PADD donnent une place au développement des énergies renouvelables et à la valorisation des déchets. Dans les dispositions générales du règlement écrit, la gestion des déchets et les réseaux d'énergie sont abordés.
Anticiper les effets des changements climatiques	L'OAP Trame verte et bleue intègre les continuités écologiques et les espaces de biodiversité. Elle agit également sur la gestion de l'eau. Elle sera complétée par un schéma directeur de gestion des eaux pluviales ultérieurement.

	Cohérent
	Partiellement cohérent
	Non cohérent
	Non concerné

5_ LES INDICATEURS DE SUIVI

Le dispositif de suivi proposé devra permettre de mesurer les effets environnementaux de la révision du PLU, mais devra aussi être ciblé pour rester réaliste quant aux moyens techniques, financiers et humains à mobiliser.

Il reprend le questionnaire évaluatif utilisé pour l'évaluation et distingue différents types de critères et indicateurs suivant les objectifs fixés :

- des critères et indicateurs permettant d'évaluer l'amélioration de la situation, particulièrement pour les enjeux prioritaires comme la consommation d'espace, mais aussi sur les autres sujets pour lesquels des effets positifs sont attendus ; ces indicateurs permettront de vérifier l'atteinte des objectifs définis dans le PLU.
- des critères et indicateurs permettant de vérifier que la révision du PLU ne contribue pas à une dégradation de la situation environnementale. Il s'agira, par l'intermédiaire de ces indicateurs, d'identifier la correcte appréciation des effets défavorables et d'identifier les impacts imprévus conformément à l'article R104-18 du code de l'urbanisme.

Les indicateurs retenus sont consignés dans un tableau de bord qui identifie les thématiques ou problématiques qui sont importantes à suivre, compte tenu des enjeux environnementaux identifiés sur/autour de l'aménagement et des incidences potentielles de la révision du PLU.

Pour chacune d'entre elles sont repérées les thématiques environnementales concernées, les problématiques à suivre, les critères et indicateurs qui devront faire l'objet d'un suivi. Celles-ci permettront de disposer des informations clés du projet.

THÉMATIQUE	SOUS-THÉMATIQUE	CRITÈRE OBSERVÉ	ETAT ACTUEL
Masses d'eau Souterraines et superficielles (AEP, assainissement, eaux pluviales)	Disponibilité de la ressource en eau souterraine et superficielle	Etat quantitatif de la ressource	L'eau alimentant la commune est pompée dans le canal latéral de la Garonne et traité dans l'usine de
		Performance des réseaux de distribution d'eau potable et de la défense incendie	» Réseau SIE Hers-Girou qui alimente la commune avec 306 km de canalisations » Taux de rendement de 75,1 %
	Etat écologique de la ressource en eau	Masse d'eau superficielle "L'Hers Mort du confluent du Marès au confluent de la Garonne"	» Moyen
		Masse d'eau superficielle Girou du confluent de l'Algans au confluent de l'Hers mort	» Mauvais
	Etat chimique de la ressource en eau	Masse d'eau superficielle "L'Hers Mort du confluent du Marès au confluent de la Garonne"	» Mauvais
		Masse d'eau superficielle Girou du confluent de l'Algans au confluent de l'Hers mort	» Bon
Biodiversité, TVB	Protection des espaces naturels, paysagers et des continuités écologiques qui contribuent à limiter	Préservation des espaces boisés	» 44 ha de surfaces boisées protégées » 2,9 ha de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique
		Part d'espaces verts créés, arbres plantés et haies plantées	» 10 arbres remarquables identifiés et protégés » 4,2 km d'alignements d'arbres ou de haies
		Surface de pleine terre demandée dans le PLU	» Surface de pleine terre demandée en zone Ua : 35% » Surface de pleine terre demandée en zone Ub : 50% » Surface de pleine terre demandée en zone Uc : 60% » Surface de pleine terre demandée en zone Ud : 75%

INDICATEURS	RYTHME DE MISE EN OEUVRE ET SOURCE
» Suivi de piézomètres et de la nappe	Agence de l'eau Adour-Garonne Syndicats gestionnaires Période : tous les 3 ans
» RQS « eaux potable » des syndicats	Syndicats gestionnaires SDIS (défense incendie) Période : tous les 3 ans
» Etat de la masse d'eau du SDAGE	SDAGE Période : tous les 5 ans
» Etat de la masse d'eau du SDAGE	SDAGE Période : tous les 5 ans
» Etat de la masse d'eau du SDAGE	SDAGE Période : tous les 5 ans
» EBC supplémentaire protégée » Secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique supplémentaires » <u>Échelle PLU</u>	Commune de Saint-Sauveur Période : tous les 6 ans
» Nombre d'arbre remarquable supplémentaire protégée » Linéaire supplémentaire d'alignement protégé » <u>Échelle PLU</u>	
» Évolution des surfaces de pleine terre demandée » <u>Échelle PLU</u>	

THÉMATIQUE	SOUS-THÉMATIQUE	CRITÈRE OBSERVÉ	ETAT ACTUEL
Paysage et patrimoine	Protection du patrimoine bâti	Nombre d'élément du patrimoine bâti identifié	» 20 éléments du patrimoine bâti identifiés et protégés
Urbanisation/ pression urbaine	Taux d'artificialisation	Évolution de la part des secteurs U, A, N et AU sur la commune	» 203,81 ha en zone U » 2,12 ha en zone AU » 415,45 ha en zone A » 85,28 ha en zone N
	Maitrise de la Consommation foncière de la révision	Surfaces consommées sur la commune	» 2011-2021 : consommation de 15,2 ha » 2024-2031 : Consommation projetée de 0,36 ha.
Logement	Logement principal	Nombre de logements produits	» 947 logements en 2022 (LOVAC)
	Logement social	Part du logement social dans le parc de logement total	» 9 % de résidences HLM en 2020 (Insee)
	Logement vacant	Nombre de logements vacant	» 27 logements vacants en 2022 (LOVAC)
Energie et émissions de GES/qualité de l'air	La sobriété et la lutte contre les émissions de GES	Réduction des émissions de GES par le développement des mobilités douces et transports collectifs	» Transport collectif : deux lignes de bus LIO (L351-L352) sur la commune pour 3 arrêts » Mobilité douce : 5 062 m² d'emplacement réservé pour la création de liaisons douces et piétonnisation

INDICATEURS	RYTHME DE MISE EN OEUVRE ET SOURCE
» Nombre d'élément bâti supplémentaire protégée	Commune de Saint-Sauveur Période : tous les 6 ans
» Évolution des surfaces dédiées aux zones U, A, N et AU	Commune de Saint-Sauveur Période : tous les 6 ans
» Mesure du rythme de la consommation des espaces naturels agricoles et naturels (ENFA)	Commune de Saint-Sauveur Bilan consommation d'ENAF Période : tous les 3 ans
» Nombre de logements supplémentaires construit sur la commune	Commune de Saint-Sauveur Période : tous les 6 ans
» Évolution de la part de résidence HLM dans le parc de logement total	Commune de Saint-Sauveur Période : tous les 6 ans
» Évolution ou diminution du nombre de logement vacant sur la commune	Commune de Saint-Sauveur Période : tous les 6 ans
» Transport collectif : évolution du nombre ligne de transport collectif supplémentaire et du nombre d'arrêt » Mobilité douce : Évolution du linéaire de cheminement en mobilité douce	Commune de Saint-Sauveur Période : tous les 6 ans

THÉMATIQUE	SOUS-THÉMATIQUE	CRITÈRE OBSERVÉ	ETAT ACTUEL
Energie et émissions de GES/qualité de l'air	La sobriété et la lutte contre les émissions de GES	Consommation énergétique sur la commune	» 32,84 GWt consommé sur la commune de Saint-Sauveur en 2021 (Orceo)
		Réduction des émissions de GES sur la commune	» 5,6 kt CO ² de GES émis par la commune de Saint-Sauveur en 2021 (Orceo)

INDICATEURS	RYTHME DE MISE EN OEUVRE ET SOURCE
» Évolution de la consommation énergétique sur la commune de Saint-Sauveur	Commune de Saint-Sauveur Période : tous les 6 ans
» Évolution des GES sur la commune de Saint-Sauveur	Commune de Saint-Sauveur Période : tous les 6 ans



Mairie de Saint-Sauveur

Allées d'Orzalis
31790 Saint-Sauveur
05.34.27.31.68



Cittanova

11 rue Amélie
31000 Toulouse
09.82.48.28.32
<https://cittanova.fr>