

à



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur

DOSSIER D'ARRET

1_RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.4_Résumé non technique

ARRÊTÉ LE 27/03/2025

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

Sommaire

Partie 1_Description des pièces composant le PLU	4
1.1. Une réflexion progressive marquée par plusieurs points de passage	4
1.2. Les différentes pièces du PLU et leurs rôles	5
1.3. L'évaluation environnementale : une approche itérative en parallèle de la révision du PLU	6
Partie 2_Le diagnostic du territoire et ses principaux enjeux	7
Partie 3_Le projet de développement retenu	20
3.1. Le scénario privilégié	20
3.2. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	22
3.3. Les orientations générales	23
Partie 4_La traduction règlementaire	27
4.1. Les dispositions générales	27
4.2. Les zones urbaines	27
4.3. Les zones à urbaniser	33
4.4. La zone Agricole	34
4.5. La zone Naturelle	35
4.6. Les surfaces du projet communal	36
Partie 5_Evaluation environnementale	37
5.1. Rappel de la démarche ERC	37
5.2. Le bilan	41

Au titre de l'évaluation environnementale, l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation comprend un résumé non-technique, qui synthétise de manière pédagogique les éléments de l'évaluation environnementale et décrit la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ainsi, ce document reprend de manière synthétique les principales lignes directrices détaillées dans le rapport de justification qui intègre l'évaluation environnementale.

L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittànova, sauf mention contraire.

1_ DESCRIPTION DES PIÈCES COMPOSANT LE PLU

1.1. Une réflexion progressive marquée par plusieurs points de passage

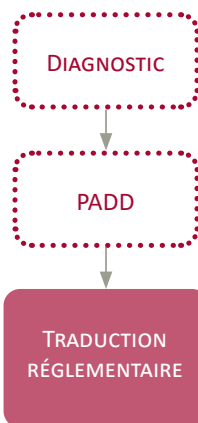
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est la référence locale en matière de réglementation de l'urbanisme. Ce document a fait l'objet d'une d'évaluation environnementale tout au long de sa révision, retranscrite dans le rapport de justifications.

Ces règles s'additionnent au Code de l'Urbanisme, aux différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant sur des secteurs à enjeux (abords des Monuments Historiques, secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques (en cours), etc.)

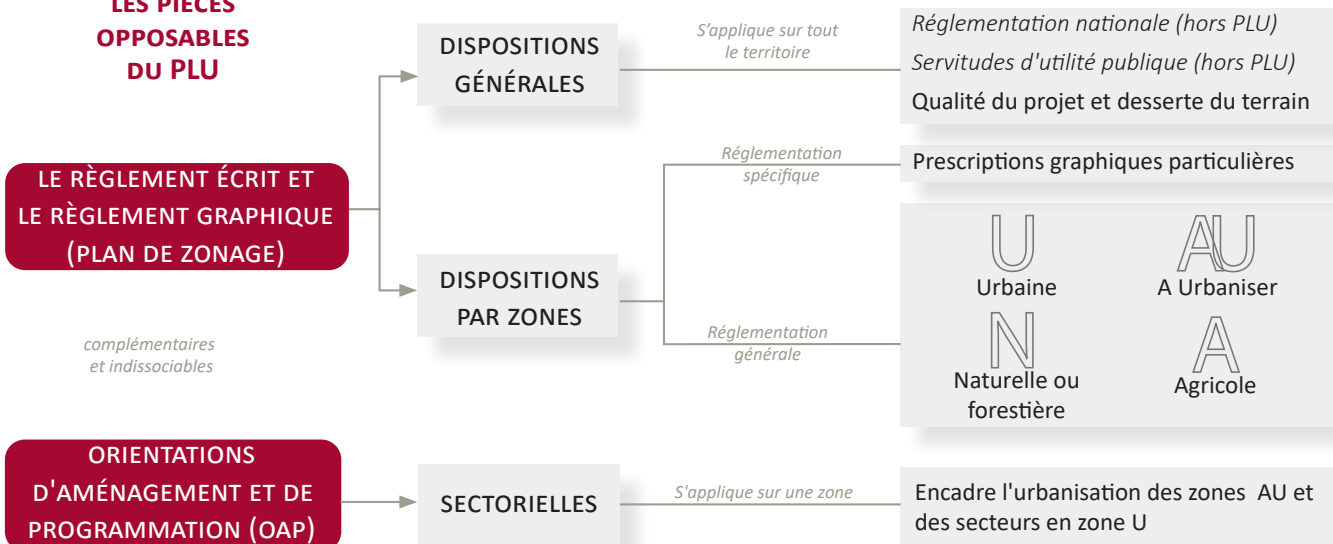
Le PLU a été élaboré selon une logique progressive :

- un temps de partage des enjeux du territoire : le Diagnostic ;
- la définition d'une ligne de conduite politique pour répondre à ces enjeux : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- la traduction de ces orientations générales en pièces juridiques opposables : le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU



LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte un volet Habitat, le rendant davantage opérationnel sur la question du logements et de la filière habitat de manière générale. En effet, des moyens bien spécifiques sont alloués (humains comme financiers) à la bonne réalisation de cette politique de l'habitat. L'articulation du volet Habitat avec le PLU s'articule de la manière suivante :

Rapport de Présentation

1 Diagnostic habitat et parc de logements

6 Explication des choix retenus

P.A.D.D.

2 Objectifs et orientations pour l'habitat



Les orientations et règles applicables

P.O.A

3 Les actions pour la politique de l'habitat

O.A.P

4 Les actions territorialisées pour l'habitat

Règlement

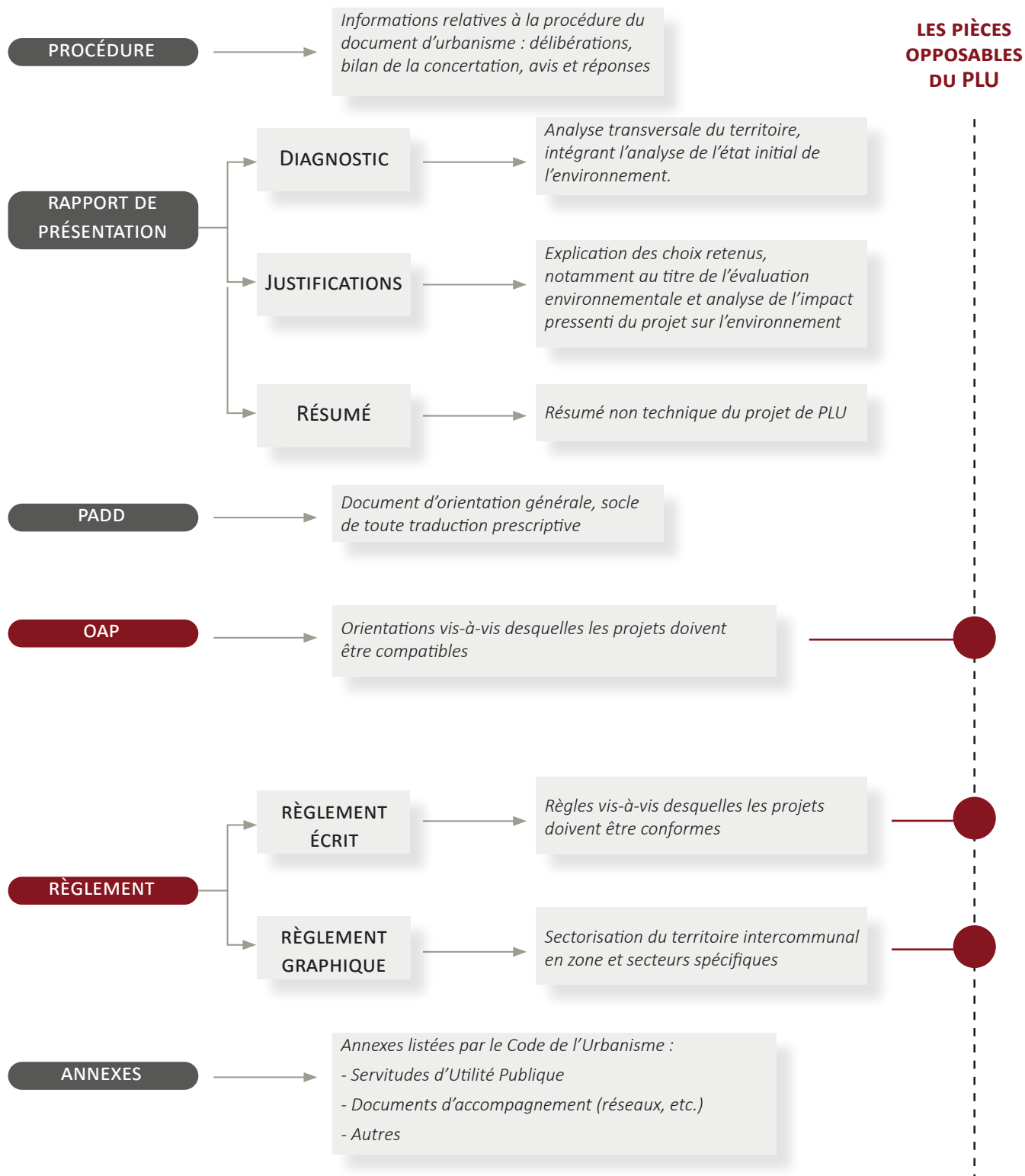
5 Règles écrites et graphiques pour l'habitat



1.2. Les différentes pièces du PLU et leurs rôles

Le dossier de PLU suit une organisation commune à tous les PLU et PLUi.

Il comprend des pièces non prescriptives, utiles pour expliquer la démarche, ainsi que des pièces prescriptives, qui ont une valeur juridique et seront utilisées pour instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme..



1.3. L'évaluation environnementale : une approche itérative en parallèle de la révision du PLU

Pourquoi une évaluation environnementale ?

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 les phases amont de 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.

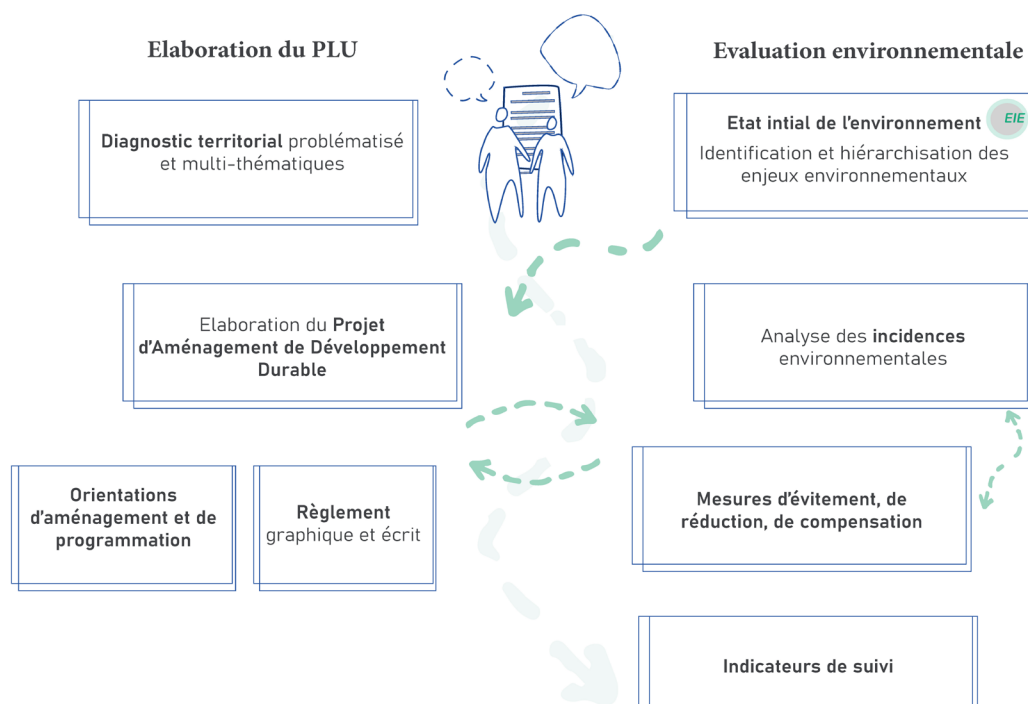
C'est une évaluation intégrée à l'élaboration du document d'urbanisme. C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration.

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

Une évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation

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 indépendants d'intégrer l'évaluation environnementale du PLU dans le rapport de présentation. D'autre part, l'évolution des différents codes de l'urbanisme et de environnement sur le contenu de l'évaluation environnementale souligne bien le parallèle et l'articulation entre les deux démarches de planification et d'évaluation.



△ La démarche itérative et de co-construction du PLU et de l'évaluation environnementale

2_ 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 dûe 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

MOBILITE

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 APPROUVE 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

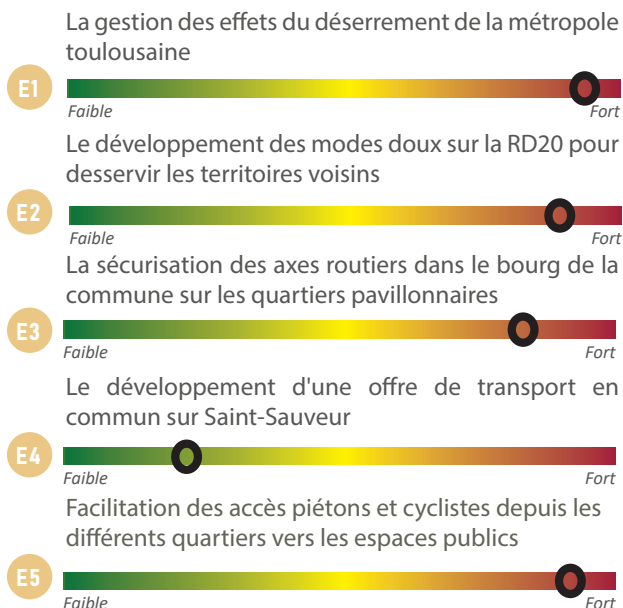
-

Neutre

-

Positive

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :



DÉMOGRAPHIE

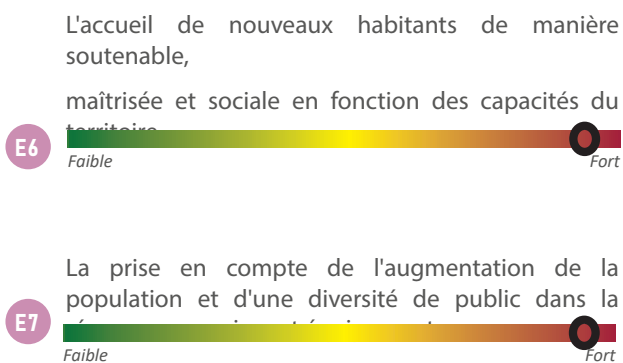
LES PRINCIPAUX CONSTATS :

- » 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
- » Une 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 a 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.

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :



INCIDENCE DU PROJET DE PLU :

Négative

-

Neutre

-

Positive

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 :

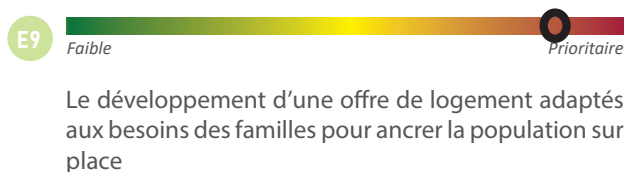
Le PLU en vigueur avait prévu une zone Uxb d'extension au niveau du chemin du Hobbit. Le nouveau PLU prévoit de maintenir cet espace, sans en ajouter de nouveaux. Un des objectifs du document est d'optimiser le foncier dans les deux ZAE de Saint-Sauveur. Le diagnostic va dans ce sens là avec les possibilités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



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 APPROUVE 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 :

Négative

-

Neutre

-

Positive

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 :

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 réparc de logements



HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

Le renforcement de pôles d'équipements et de services émergents sur Saint-Sauveur



La prise en compte des projets programmés dans le plan guide



Le maintien des équipements et des services existants



La création de nouveaux équipements et de services



Le maillage des polarités existantes entre elles



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

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

PAYSAGE / IDENTITE 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 APPROUVE EN 2018 :

Avec des espaces à urbaniser largement réduit par rapport au PLU en vigueur, des espaces boisés classés reconduit 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



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



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



Préservation de vues et repères visuels sur et depuis les coteaux



Limitation de l'urbanisation en plaine



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 APPROUVE 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 réalisés alors qu'elle n'existaient pas dans le PLU en vigueur.

INCIDENCE DU PROJET DE PLU :

Négative

-

Neutre

-

Positive

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX :

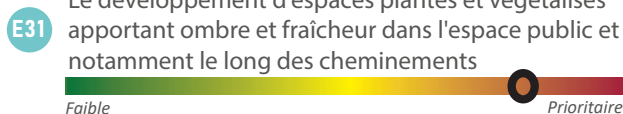
La préservation et renforcement des ripisylves et le confortement de leur rôle écologique au niveau du Girou et de l'Hers



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



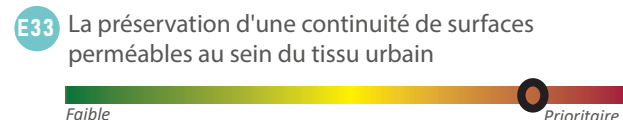
Le développement d'espaces plantés et végétalisés apportant ombre et fraîcheur dans l'espace public et notamment le long des cheminements



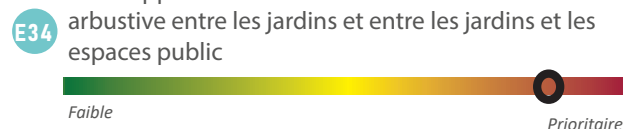
L'intégration des boisements dans les opérations de construction



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



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



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 APPROUVE 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 été 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

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

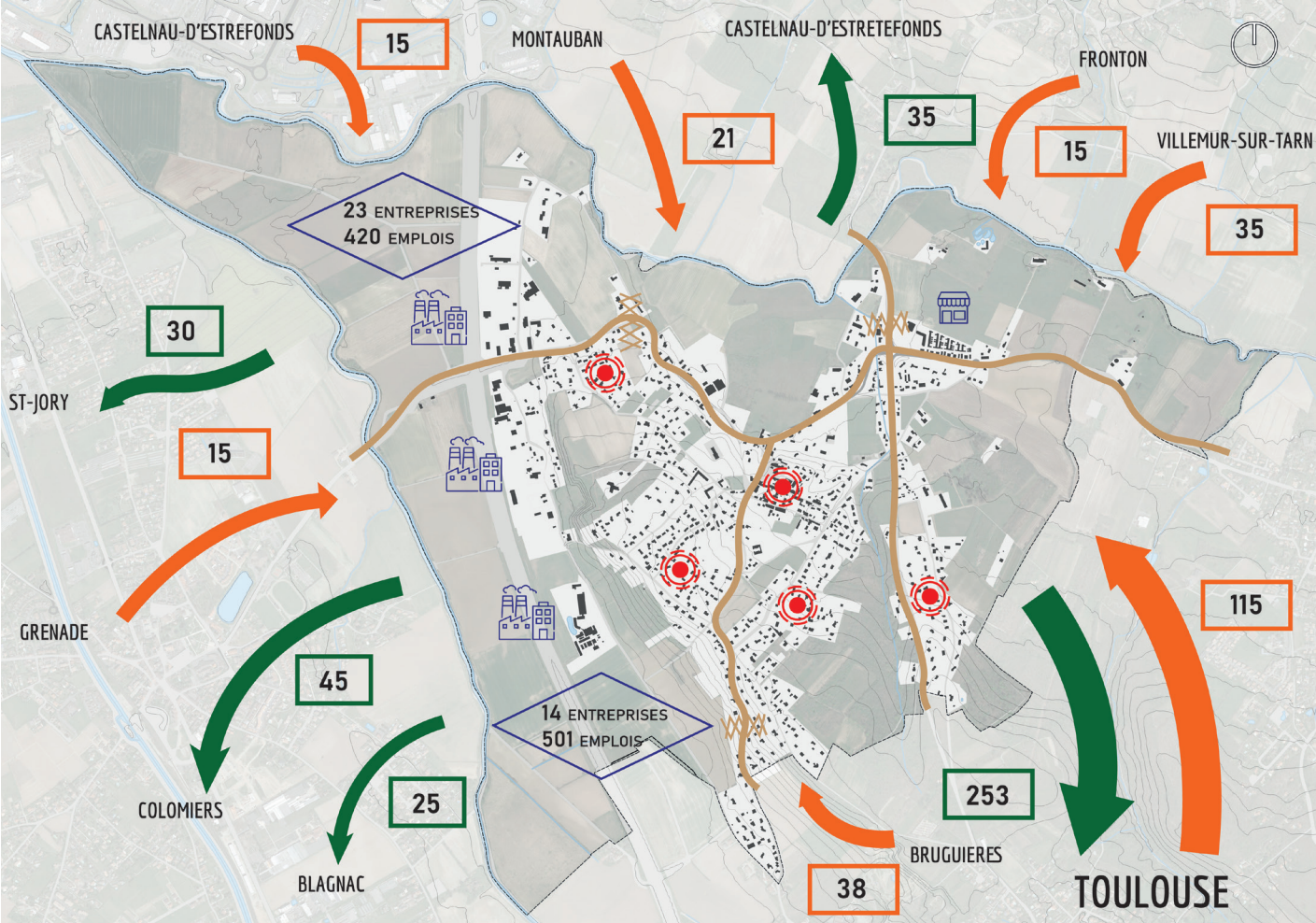
IDENTIFICATION DES ENJEUX :

(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

Synthèse et enjeux

Carte de synthèse de la partie 1 du diagnostic



LE DESSERMENT DE LA MÉTROPOLISATION TOULOUSAIN 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

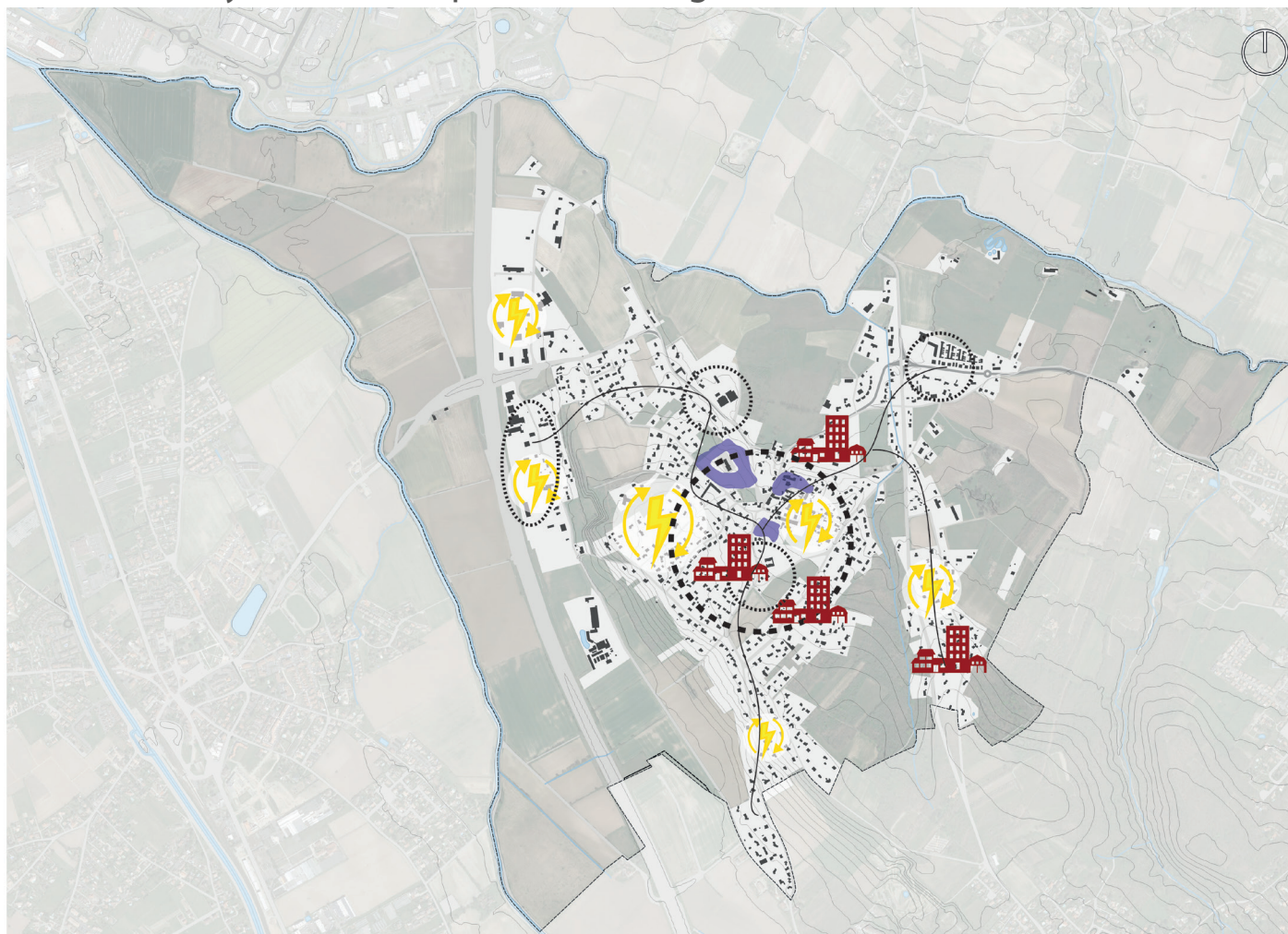


L'ANTICIPATION D'UN FLUX ROUTIER DENSE POTENTIELLEMENT SOURCE DE NUISANCE EN ENTRÉE DE VILLE



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

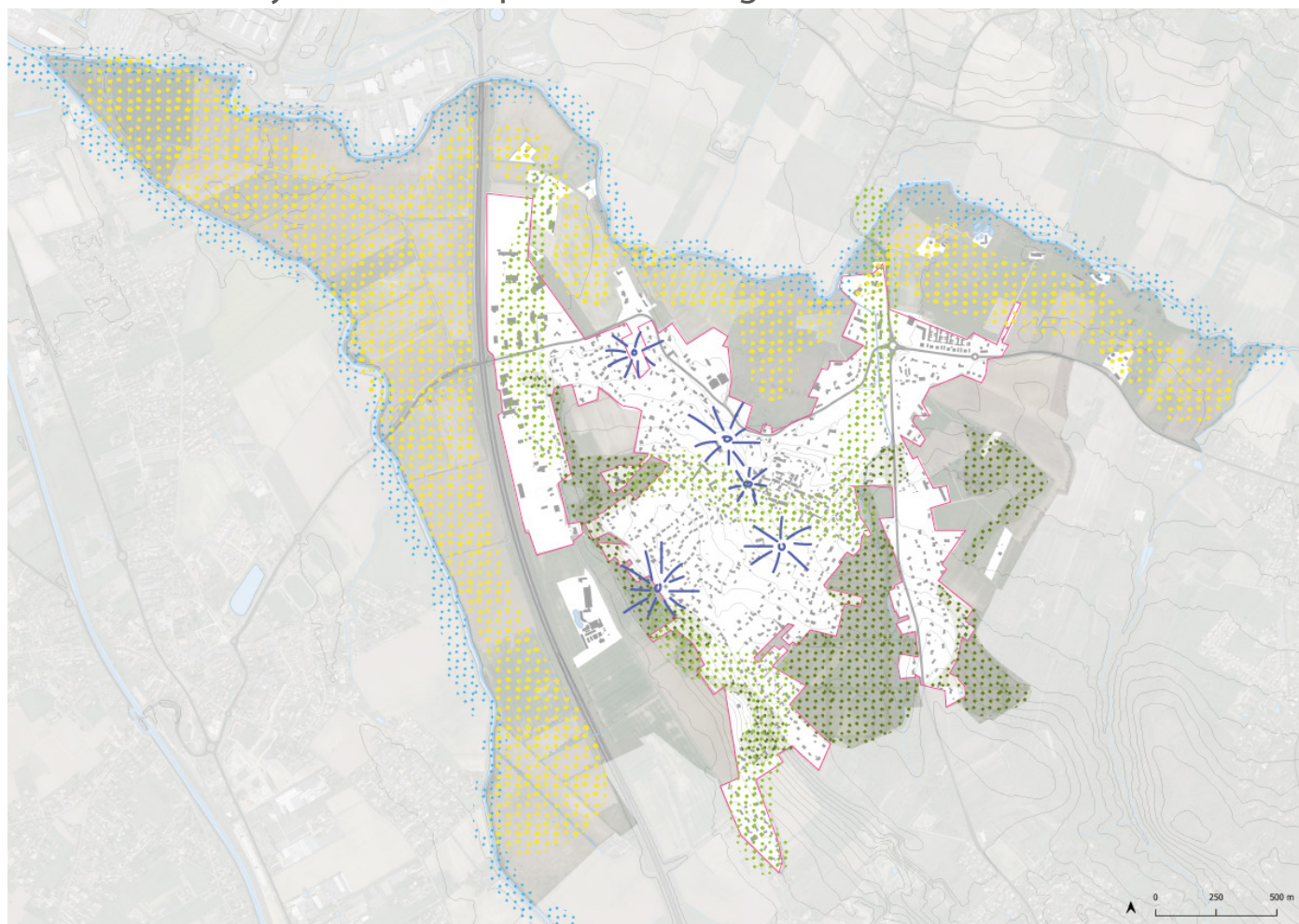


LA DIVERSIFICATION ET L'OFFRE EN LOGEMENTS PARTICULIÈREMENT AU NIVEAU DE L'OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL ET EN HABITAT INCLUSIF



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

3_ LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU

3.1. Le scénario privilégié

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, ...

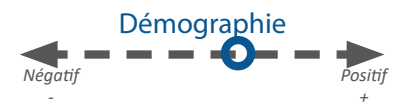
Le paysage et le patrimoine historique de Saint-Sauveur sont préservés, ce qui participe à la conservation du cadre de vie de la commune et à l'identité rurale de la commune. Les espaces de respirations au sein de l'enveloppe urbaine sont préservées. L'Hers et le Girou sont notamment valorisés grâce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

IMPACTS DU SCÉNARIO :



IMPACTS 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 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, videgrenier, 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.



3.2. 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

3.3. 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.

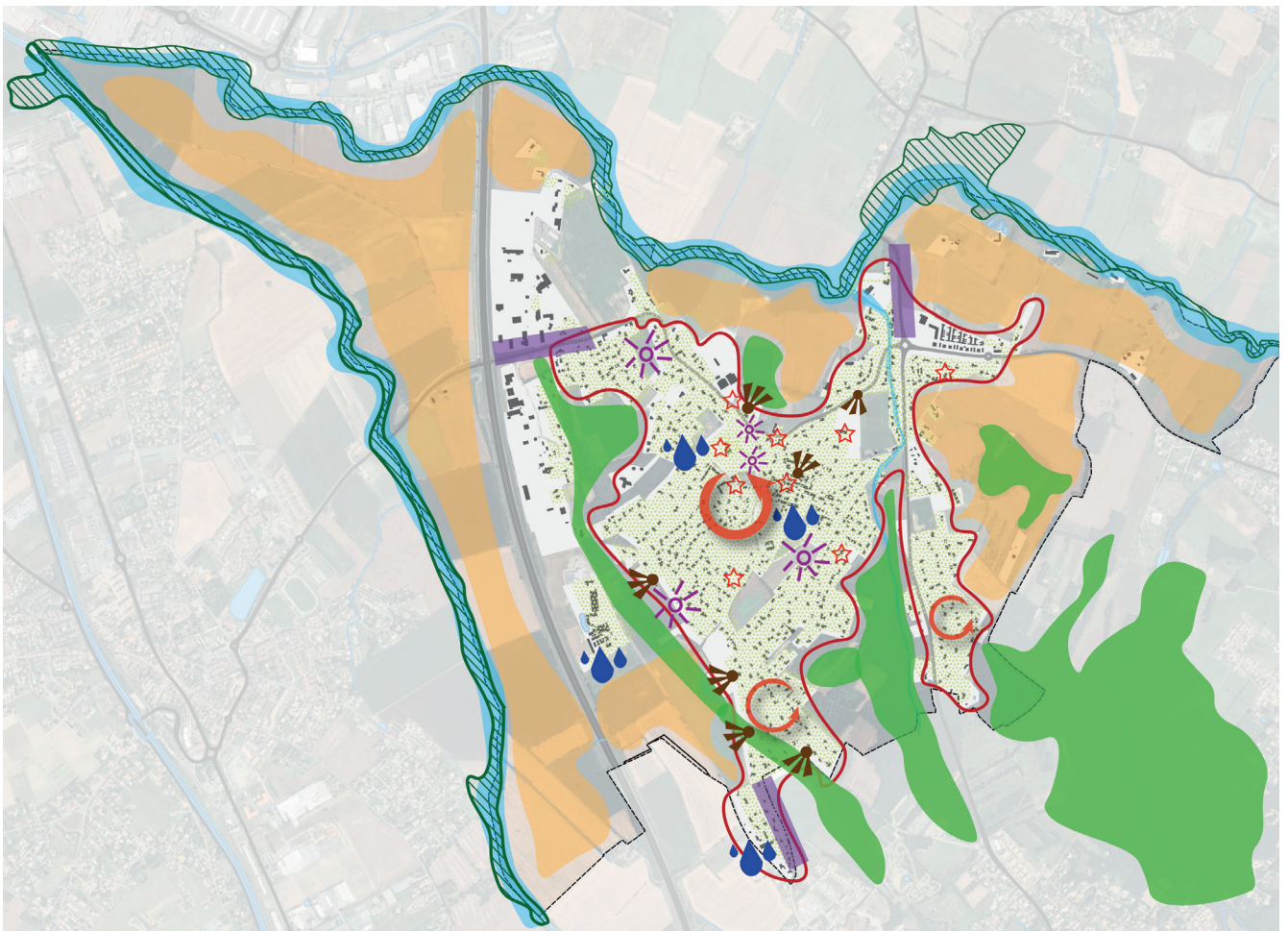
L'axe 1.2. du PADD est en lien avec l'axe 1.1 et traduit l'ambition des élus de maîtriser l'évolution démographique afin de limiter l'impact d'une urbanisation exponentielle sur l'identité villageoise de Saint-Sauveur.

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 privés, 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'Hobbitt)

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.

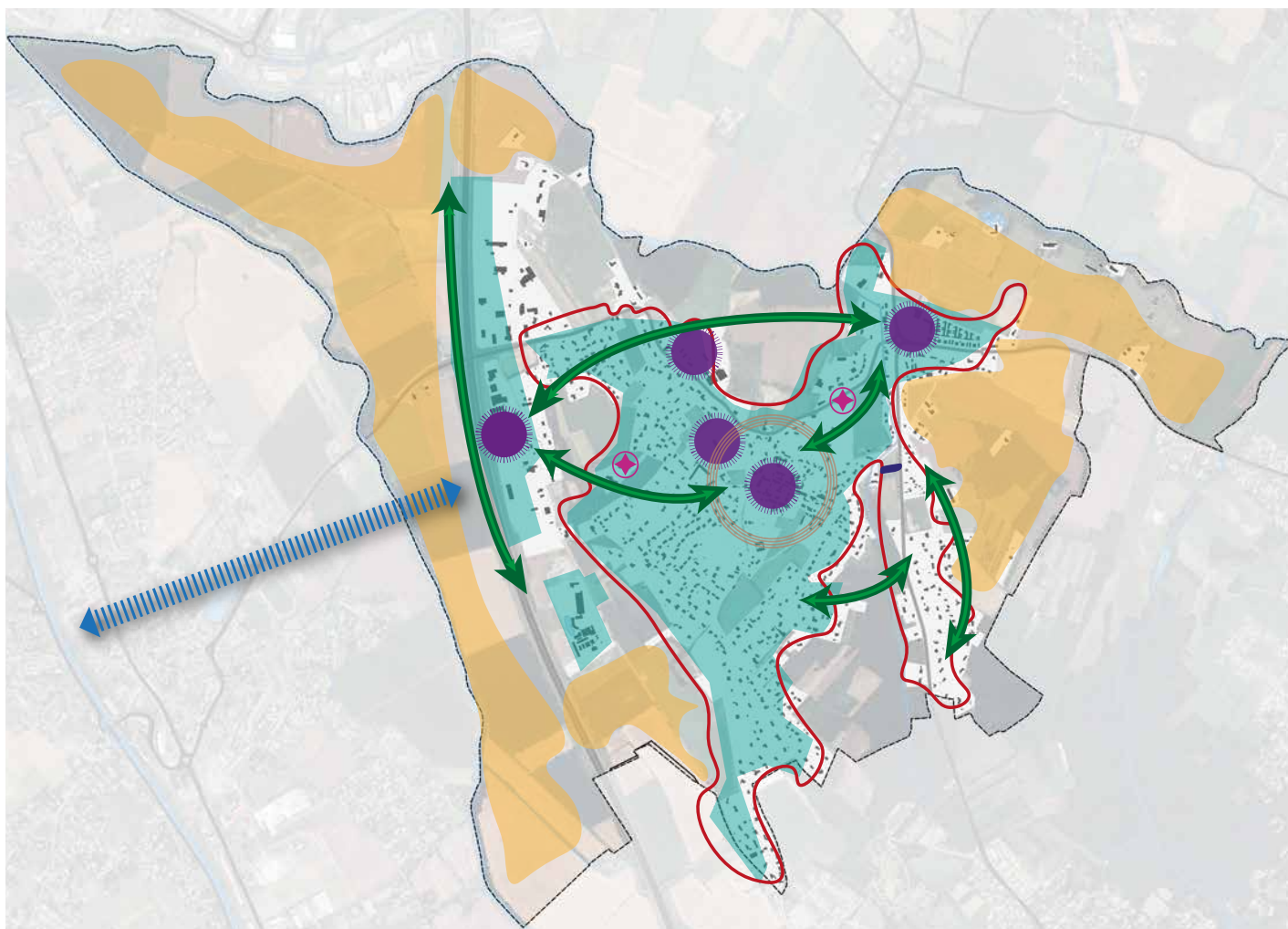
Répondre aux besoins des habitants et à leur bien-être passe aussi par l'organisation des équipements et des services pour en lien avec le tissu associatif. Dans l'axe 2.2, ces sujets sont abordés. En effet, face à l'arrivée d'une nouvelle population, de fait, il y'a besoin d'anticiper les besoins en 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 nuisance)



Pérenniser l'activité agricole

4_LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborés :

- > d'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme et présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- > d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation et réglementaires.

4.1. Les dispositions générales

Il définit des législations nationales ainsi que des règles s'appliquant à l'ensemble des zones du PLU.

Les dispositions générales sont présentes dans la pièce du règlement écrit.

Il est également possible de trouver des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire dans le dossier des Annexes du PLU, les Servitudes d'Utilité Publique y sont par exemple répertoriées.

Le PLU prévoit notamment des dispositions relatives à :

- > la qualité architecturale, paysagère et environnementale du bâti ;
- > à la trame verte et bleue ou au patrimoine ;
- > aux conditions de desserte des terrains ;
- > La mixité sociale
- > etc.

Ces dispositions sont à prendre en compte pour chaque projet du territoire.

4.2. Les zones urbaines

Entre noyau historique, extension diffus du centre-bourg, vastes étendues pavillonnaires ou encore opération groupée en collectif, le diagnostic territorial de Saint-Sauveur a permis de mettre en évidence une diversité de tissus urbains. Ces différentes compositions architecturales et urbaines et les évolutions souhaitées par les élus ont permis de définir des zones urbaines. Elles sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Sous Secteurs	Description		
UA	Noyau historique		Une délimitation qui s'appuie principalement sur les formes urbaines et architecturales existantes mais aussi souhaitées dans le futur
UB	Extensions urbaines du centre-bourg en voie de densification		
UC	Secteurs composés majoritairement des maisons individuelles de la plaine		
UC	Secteurs d'extensions urbaines diffuses composées majoritairement de maisons individuelles de la plaine		
UC1	Secteurs d'extensions urbaines diffuses composées majoritairement de maisons individuelles de la plaine - secteurs non raccordés		
UD	Secteurs d'habitation des coteaux		
UO	Secteurs de projets couverts par une OAP		
UT	Secteur touristique du camping de la Mule		Une délimitation qui s'appuie sur les activités et usages existants
UE	Secteurs correspondant aux équipements publics et d'interets collectifs		
UX	UXa	Secteurs des zones d'activités économiques du Hobbit et de Bordevieille	
	UXb	Secteurs de développement économique liés aux activités artisanales	
	UXc	Secteurs de développement économique liés aux activités commerciales	

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

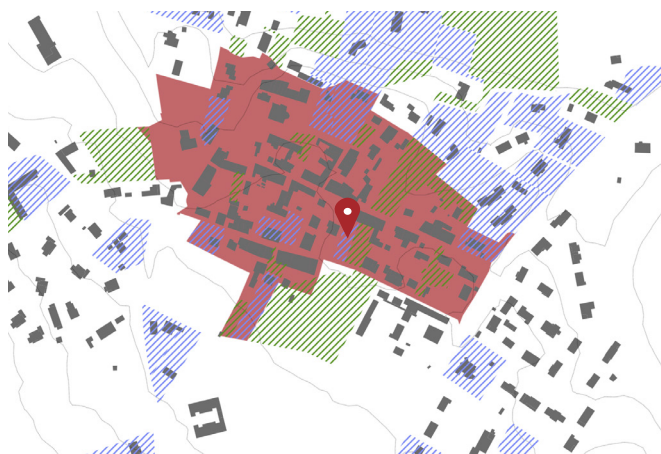
Le sous-secteur UA

Objectifs du secteur UA

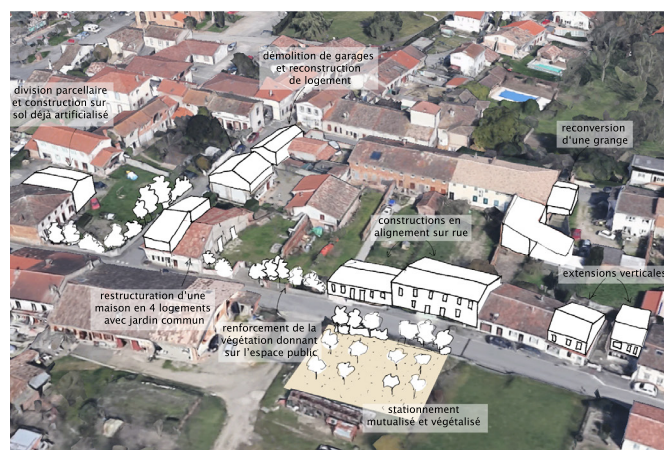
Il correspond au tissu historique, caractérisé par une forte densité et valeur patrimoniale. La densification du sous-secteur UA porte les enjeux suivants :

- 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



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD (ORIENTATION 1.2 ET 2.1)

- » Prioriser l'offre d'habitat au niveau du centre-bourg historique tout en confortant l'identité villageoise
- » Trouver un équilibre dans les nouvelles formes urbaines produites en recherchant une cohérence et une continuité dans les volumes et les hauteurs des constructions

Le sous-secteur UB

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 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.



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



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



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD (ORIENTATION 1.2)

- » Permettre la densification douce de certains quartiers résidentiels (division parcellaire ...) tout en préservant un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces végétalisés (jardins, boisements ...), et en organisant le phasage de cette densification douce en fonction des capacités d'accueil des équipements communaux (écoles ...) et des capacités d'investissement de la commune en matière d'équipements
- » Trouver un équilibre dans les nouvelles formes urbaines produites en recherchant une cohérence et une continuité dans les volumes et les hauteurs des constructions

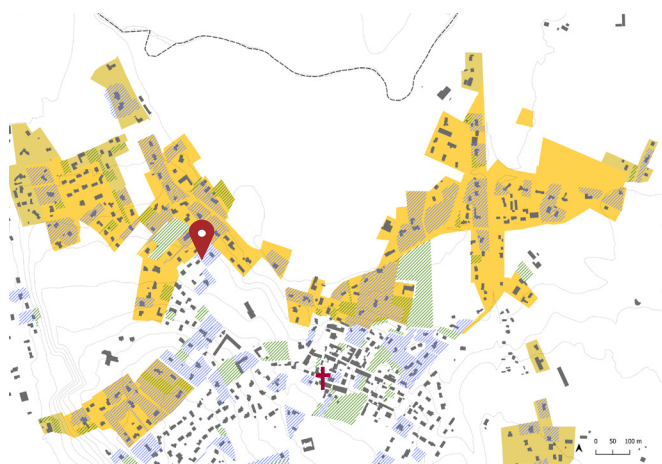
Le sous-secteur Uc

Objectifs du secteur UC

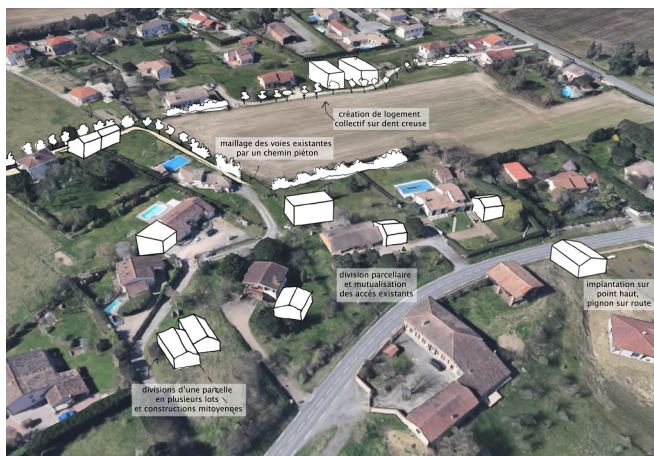
Il correspond au tissu pavillonnaire situé en marge du centre-bourg, principalement en plaine le long des axes routiers. La densification du sous-secteur UC porte les enjeux suivants :

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



Localisation de la zone type au sein du secteur plaine



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



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD (ORIENTATION 1.2)

- » Permettre la densification douce de certains quartiers résidentiels (division parcellaire ...) tout en préservant un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces végétalisés (jardins, boisements ...), et en organisant le phasage de cette densification douce en fonction des capacités d'accueil des équipements communaux (écoles ...) et des capacités d'investissement de la commune en matière d'équipements
- » Trouver un équilibre dans les nouvelles formes urbaines produites en recherchant une cohérence et une continuité dans les volumes et les hauteurs des constructions

Le sous-secteur Ud

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 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.



Localisation de la zone type au sein du secteur coteaux



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



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD (ORIENTATION 1.2)

- » Permettre la densification douce de certains quartiers résidentiels (division parcellaire ...) tout en préservant un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces végétalisés (jardins, boisements ...), et en organisant le phasage de cette densification douce en fonction des capacités d'accueil des équipements communaux (écoles ...) et des capacités d'investissement de la commune en matière d'équipements
- » Trouver un équilibre dans les nouvelles formes urbaines produites en recherchant une cohérence et une continuité dans les volumes et les hauteurs des constructions
- » Protéger les coteaux, entité paysagère remarquable sur la commune en limitant l'urbanisation sur ces espaces
- » Préserver les vues panoramiques, en direction des Pyrénées, des coteaux du frontonnais, de la plaine agricole ...

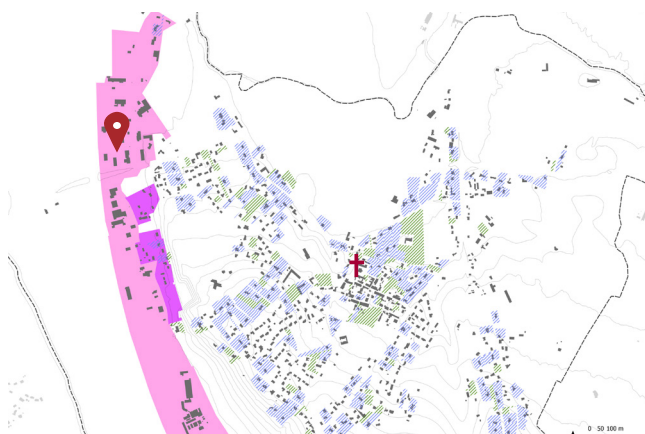
Le sous-secteur Ux

Objectifs du secteur Ux

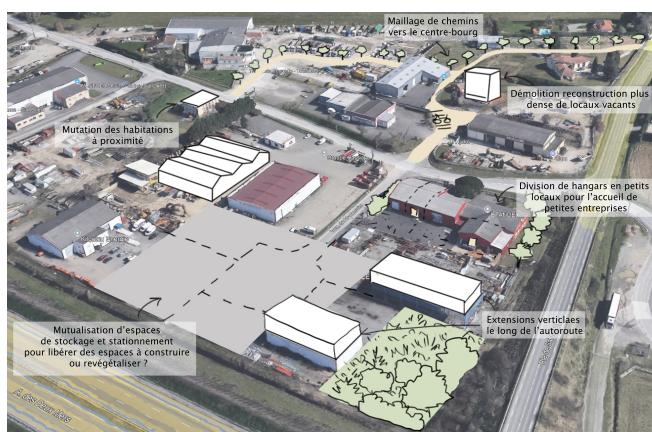
Il correspond aux zones d'activités de Saint-Sauveur et tissus résidentiels en contact avec les bâtiments d'activité. La densification du sous-secteur UX porte les enjeux suivants :

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



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



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



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD (ORIENTATION 2.4)

- » Organiser le développement économique et l'accueil de nouvelles activités :
- 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)

4.3. Les zones à urbaniser

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 [...] »

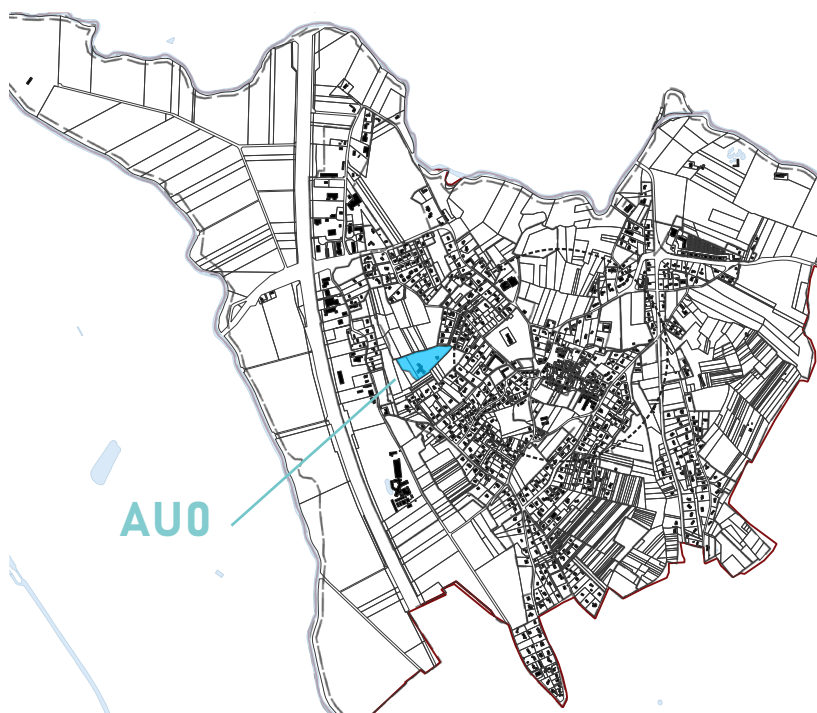
Les zones AU, à court terme, correspondent aux zones ayant une capacité suffisante en termes de voirie et de réseaux pour desservir les constructions. Ces zones peuvent être aménagées, à compter de l'application du PLU, sous condition que les projets respectent les modalités d'aménagement définies dans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



4.4. La zone Agricole

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.

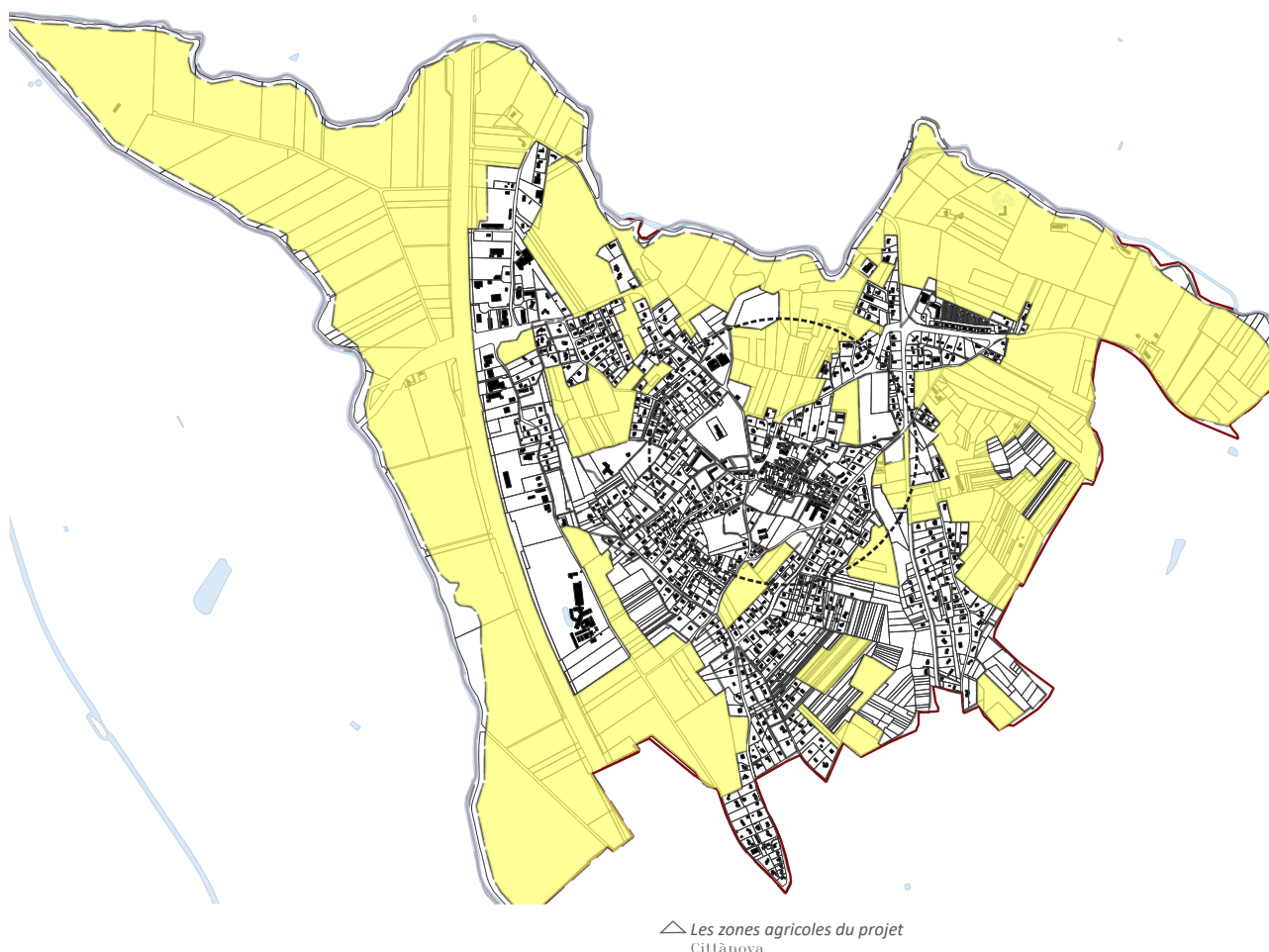
Les zones A comportent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein des espaces présentant les caractéristiques de zones agricoles mais qui n'ont pas ou ont perdu leur vocation agricole. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés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

- » 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 BDTOP0. 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.



4.5. La zone naturelle

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.



△ Les zones naturelles du projet
Cittànova

4.6. Les surfaces du projet communal

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	Evolution
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.

5_EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

5.1. Rappel de la démarche ERC

Le projet de plan local d'urbanisme comprend une évaluation environnementale de ses incidences possibles sur l'environnement, requise par le Code de l'urbanisme.

Au titre de l'évaluation environnementale, l'article L.104-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation :

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

L'article R.104-18 du Code de l'Environnement précise le contenu du rapport environnemental.

Le parti d'aménagement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) repose sur un travail prospectif et concerté entre les élus et les partenaires. Les invariants du projet qui reposent sur des objectifs démographiques mesurés, la préservation de l'environnement et la réduction de la consommation d'espace sont les garants de la prise en compte de l'environnement dans les choix opérés.

La déclinaison prescriptive de ce projet a comme postulats forts l'accompagnement à la politique d'aménagement globale de la commune. Elle se traduit par la limitation du développement en dehors des agglomérations, villages et bourgs du territoire en recentrant les efforts de production en densification, le réemploi du tissu urbain existant, la pérennisation de l'activité agricole et la préservation du paysage naturel du territoire, ceci afin de limiter la consommation d'espace et de préserver paysages et trame verte et bleue.

Les incidences notables prévisibles

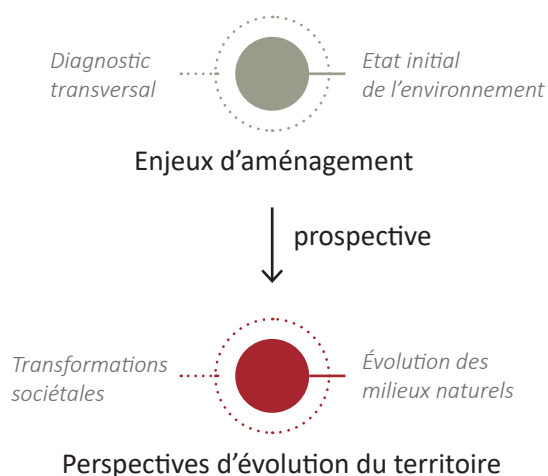
Le projet risque cependant d'engendrer un certain nombre d'incidences notables probables sur l'environnement lors de sa mise en œuvre. L'évaluation environnementale détaille donc les incidences prévisibles sur l'environnement du projet de PLU.

Conformément à l'article R.104-19 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

L'analyse des incidences notables prévisibles est réalisée en plusieurs temps :

Dans un premier temps est exposé l'état initial de l'environnement et les perspectives d'évolution de l'environnement ;

Sont présentés les grands points qui définissent le territoire et qui sont abordés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. On y retrouve ainsi les éléments qui caractérisent son développement paysager et socio-économiques, et les enjeux principaux qui en découlent. Cela permet de mettre en perspective le projet vis-à-vis des menaces potentielles et d'en tirer des conclusions éclairées.



Dans un second temps sont détaillées les incidences du projet sur l'environnement.

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement revient à comprendre l'impact des mesures réglementaires du PLU : les règles, les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces prescriptions déclinent de manière opposable les orientations générales présentées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les bénéfices de la mise en œuvre dudit document sont également mis en perspective au regard des tendances observées.

Il est important de noter que l'évaluation environnementale a pour objectif de considérer l'environnement dans sa globalité et de ne pas réduire l'analyse à une thématique en particulier. Les incidences du projet sur l'environnement sont ainsi établies en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe. Trois familles de facteurs d'évolution de l'environnement ont donc été définies : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (induits par une activité humaine) et anthropologiques (liés aux caractéristiques de l'évolution de l'établissement humain).

Pour chacune de ces familles, sont distingués des types de facteurs d'évolution du territoire qui recouvrent à la fois des actes, et des puissances. Ces types de facteurs sont enfin déclinés selon deux caractères : statiques et dynamiques. Les paramètres statiques caractérisent essentiellement le socle (dont l'évolution n'est que peu perceptible à l'œil nu) sur lequel se déploient les paramètres dynamiques.

Une fois les incidences établies, elles sont caractérisées pour déterminer les notions de probabilité et de notabilité. Elles sont également analysées plus spécifiquement au regard des zones susceptibles d'être affectées.

La plupart des incidences sont des effets directs, désirés ou non, de l'application d'une prescription. Elles engendrent parfois des effets secondaires ou cumulatifs lorsque plusieurs causes entraînent un même effet, augmentant alors son importance.

Ces interactions entre les incidences et la mise en évidence d'une même incidence pour plusieurs prescriptions nous permettent de mettre en exergue

les incidences notables probables du projet sur l'environnement. Celles-ci sont présentées axe par axe en suivant l'arborescence évoquée.

Les motifs pour lesquels les choix du projet ont été réalisés

Les choix des fondements du projet que porte le plan local d'urbanisme sont issus de travaux prospectifs associant élus, techniciens et acteurs de l'État, (ateliers, comité de pilotage, réunion avec les partenaires institutionnels).

L'évaluation environnementale montre comment la construction du projet a procédé de manière itérative et toujours selon une prise en compte de l'environnement. Elle explique également selon quels motifs les choix ont été opérés entre ces différents scénarios d'évolution globale et démographique du territoire.



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

Equilibre environnemental du projet et mécanismes d'évitement, réduction et compensation des incidences négatives notables.

Plusieurs incidences notables probables ont été évaluées. Le rapport de présentation met en évidence comment les prescriptions et dispositions viennent éviter, réduire et/ou compenser ces incidences négatives notables probables.

C'est-à-dire :

- > Peut-on éviter qu'une incidence n'apparaisse ? si oui, comment procède-t-on ?
- > En cas d'absence de mesure d'évitement possible, peut-on limiter l'impact du projet ?
- > Enfin, si la réduction de l'impact n'est pas possible, dans quelle mesure équilibre-t-on ce bilan ?

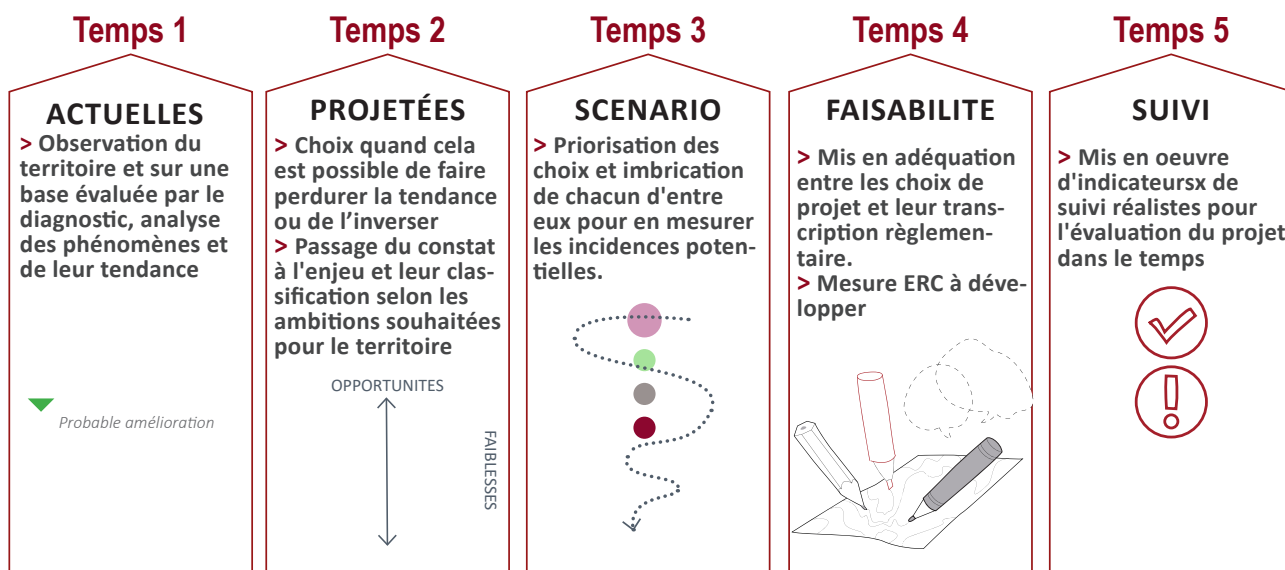
Les incidences positives des prescriptions sont l'atteinte des objectifs du PADD, les incidences négatives représentent les risques.

Des indicateurs de suivi

Les indicateurs d'évaluation environnementale sont produits afin de vérifier les impacts sur les milieux des orientations et de leur respect.

Ils sont présentés à la fin du rapport de justifications du projet.

Le PLU, une fois approuvé, fera de plus l'objet d'une évaluation constante (par le biais d'indicateurs de suivi) et d'un bilan à 3 ans, ce qui permettra aux élus de Castanet-Tolosan de juger de son efficacité environnementale et si besoin de renforcer certaines de ses préconisations (par modification ou révision).



	Tendances			Action du PLU			Légende			
	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 : Echanges 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	—	✕	—	▼	—	●	—	●	—	○

5.2. Le bilan

Le diagnostic territorial de Saint-Sauveur, à travers son état initial de l'environnement a permis d'identifier les ressources naturelles, énergétiques et paysagères de la commune. Après avoir dressé un portrait de territoire, illustrant les atouts et les faiblesses de la commune, à partir d'une analyse transversale, les enjeux ont pu être identifiés. Tout au long de cette première phase, les élus ont apportés leurs connaissances qualitatives du territoire venant compléter les données quantitatives.

Ces enjeux et notamment ceux qui ressortent de l'état initial de l'environnement ont été traduits dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Les objectifs de production de logements présents dans le PADD se limitent aux capacités réelles d'accueil du territoire afin d'avoir le moindre impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis œuvre au sein du PLU pour éviter, réduire, compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement. **Les choix d'aménagement opérés se sont portés en amont (d'où une approche par l'évitement permanent) et lors de nombreuses réunions de travail afin d'éviter et/ou limiter toute incidence des futurs projets sur l'environnement.**

Tout au long de la démarche, le projet de PLU de Saint-Sauveur s'est construit en cherchant à limiter son impact sur les richesses environnementales et paysagères de la commune qui font le cadre de vie du territoire. Lorsque cela était possible, les élus ont tenté à mettre des mesures pour protéger la patrimoine naturel.



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>