

à



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur

DOSSIER D'ARRET

1_RAPPORT DE PRESENTATION

1.1_ Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

ARRÊTÉ LE 27/03/2025

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION / QU'EST-CE-QU'UN PLU ?

3

1. UNE PRESSION DÉMOGRAPHIQUE EN PARTIE DÛE À SON POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE

1.1. Une commune qui s'inscrit dans une dynamique de cohérence territoriale

1.1.1. Une commune située au nord de Toulouse, à la confluence du Girou et de l'Hers

7

1.1.2. Le positionnement de Saint-Sauveur au sein des différentes structures intercommunales et documents de planification

8

1.1.3. Le desserrement de Toulouse et les effets de la métropolisation

13

1.2. Une dynamique démographique remarquable ces dernières années

1.2.1. Un rythme démographique soutenu entretenu par des soldes naturel et migratoires positifs

18

1.2.2. Une répartition de la population équilibrée

20

1.3 Une position géographique stratégique qui renforce Saint-Sauveur comme pôle économique

1.3.1. Secteurs dominants et emploi en augmentation : deux indicateurs d'une économie dynamique

23

1.3.2. Deux zones d'activités qui participent largement à la dynamique économique de saint-sauveur

27

2. UN TERRITOIRE QUI DOIT RÉPONDRE AUX BESOINS DES NOUVEAUX HABITANTS

2.1. Une offre en logements sous tension

2.1.1. Logement en augmentation et vacance faible : explication d'un marché immobilier en tension

22

2.1.2. Saint-Sauveur, un foncier recherché

35

2.2. Des services et des équipements pour accompagner l'accueil des nouveaux arrivants

2.2.1. Une offre en services et équipements intéressante 40

2.2.2. Des équipements structurants créateurs de polarités 41

2.2.3. Réseaux et ressource en eau : une gestion qui doit répondre aux besoins de demain 43

2.2.4. La valorisation des déchets et la gestion des ressources énergétiques 47

3. UN CADRE DE VIE QUI S'ILLUSTRE À TRAVERS L'IDENTITÉ VILLAGEOISE ET LES ESPACES DE RESPIRATION

3.1. Un paysage rural qui s'urbanise

3.1.1. Deux entités paysagères au caractère rural 57

3.1.2. Résidentitalisation de la plaine et des coteaux 65

3.1.3. Une expérience de la campagne aux abords du tissu urbain 68

3.2. Un tissu urbain en renouvellement

3.2.1. Formation d'une enveloppe urbaine contenue, continue et aérée 73

3.2.2. Un bourg ancien qui s'adapte et se maintient 75

3.2.3. Des zones pavillonnaires qui se densifient 81

3.2.4. Des opérations organisées par lots qui se développent 88

3.3. Des espaces de respiration dans l'enveloppe urbaine

3.3.1. Des espaces extérieurs accessibles à tous 97

3.3.2. Des terrains non bâtis enclavés entre les constructions 104

3.3.3. De grandes surfaces perméables et végétalisées 108

3.3.4. Un potentiel de mutation autour des espaces non bâtis 113

INTRODUCTION / QU'EST-CE-QU'UN PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document d'urbanisme réglementaire**, qui, à l'échelle communale ou intercommunale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Dans le cadre de l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et les besoins en matière de mobilité ;

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

La **diversité des fonctions** urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement

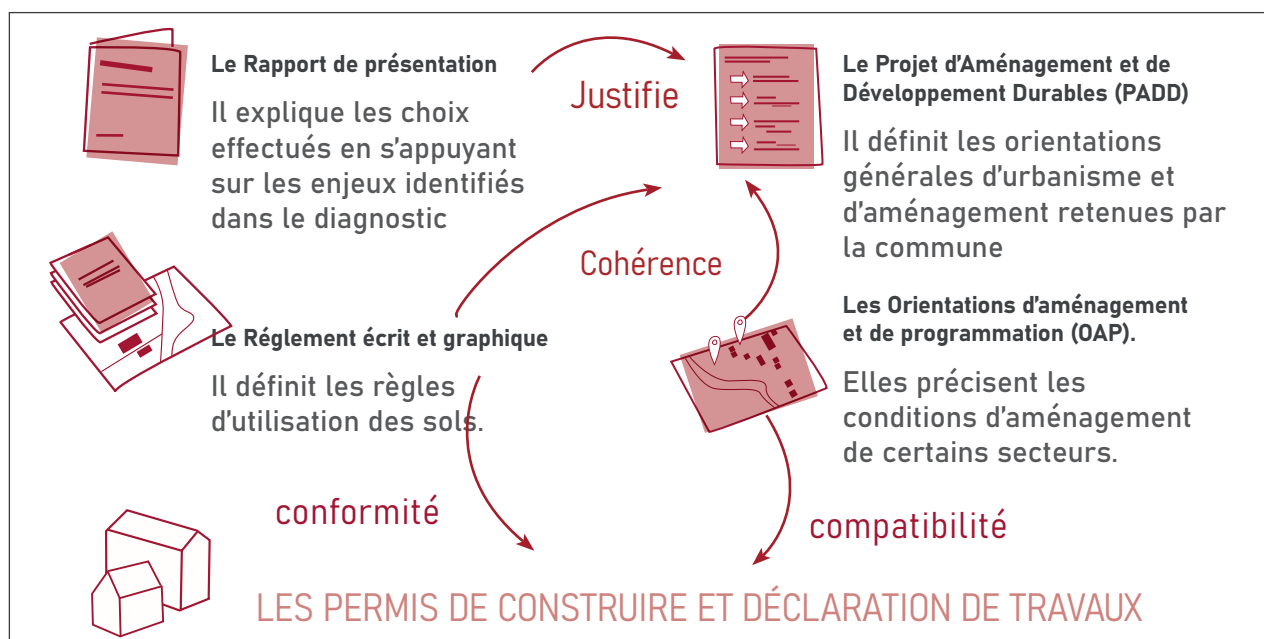
commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

La sécurité et la salubrité publiques, la **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

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

La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; La **lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

La promotion du principe de conception universelle pour une **société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.



Les pièces constitutives du PLU - Cittànova

Les pièces constitutives du PLU

En application de l'article L 151-2, le PLU se compose :

- D'un **rapport de présentation** (le présent document) ; Il contient un diagnostic du territoire, explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.
- Du **projet d'aménagement et de développement durables** (PADD) ; Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) précisant le projet de la commune sur certains secteurs ;
- D'un **règlement**, d'un zonage et de documents graphiques. Le zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).
- Des annexes

Le règlement définit, pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001.

1- UNE PRESSION DÉMOGRAPHIQUE EN PARTIE DÙE À SON POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE

Positionnée entre Montauban et Toulouse avec des axes routiers structurants autour d'elle, la commune de Saint-Sauveur est attractive sur de nombreux points. Démographie, mobilité ou encore économie sont alors les thématiques de cette première partie. Bien que la commune soit attractive, son développement se fait dans un contexte territorial et réglementaire dont il va aussi être question dans cette partie.

1.1. Une commune qui s'inscrit dans une dynamique de cohérence territoriale

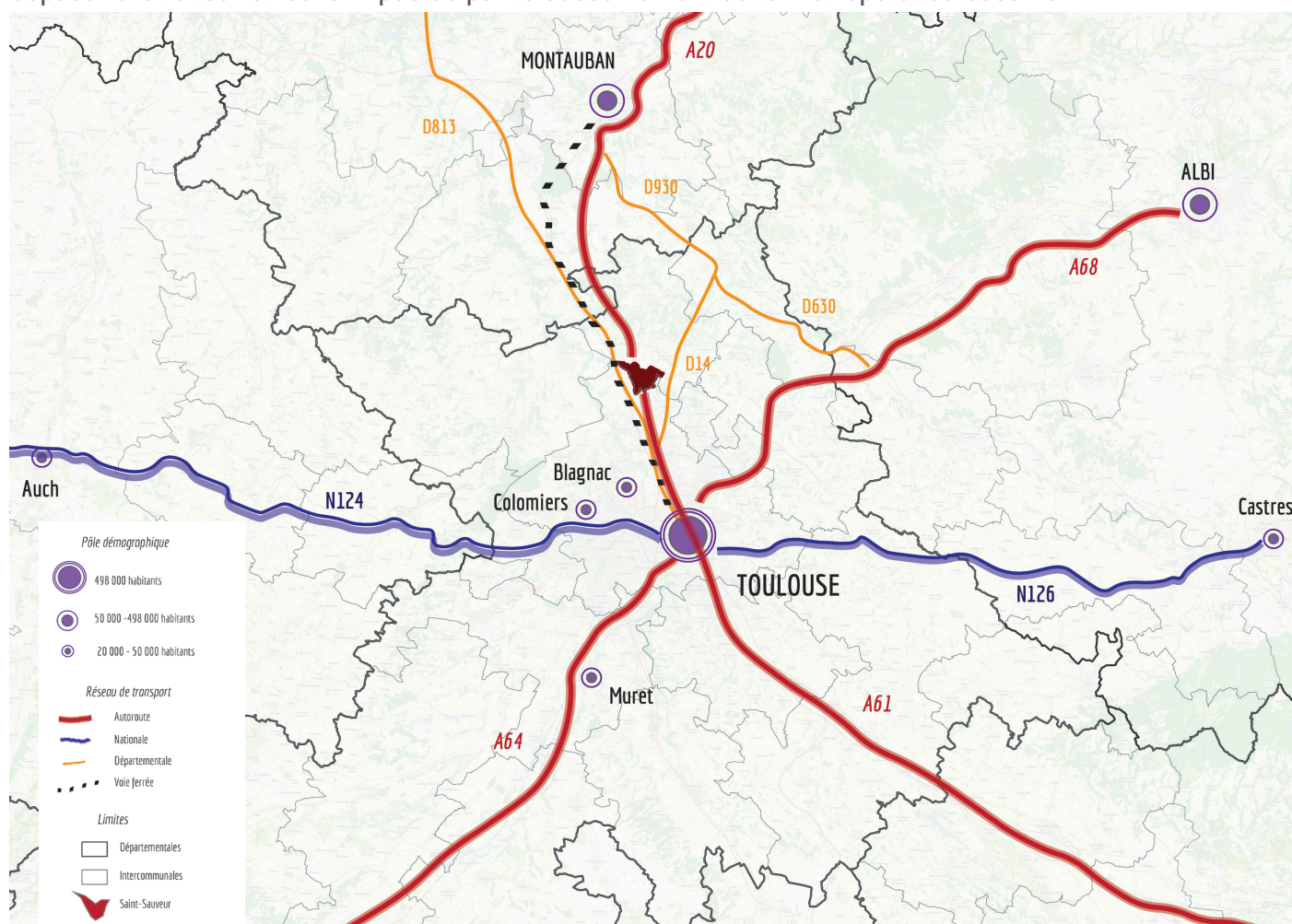
1.1.1. Une commune située au nord de Toulouse, à la confluence du Girou et de l'Hers

» Une commune à l'interface de deux espaces

La commune de Saint-Sauveur se situe au nord de la commune de Toulouse et au sud de Montauban. Cette position stratégique qui place Saint-Sauveur sur l'axe Montauban/Toulouse est accompagnée d'infrastructures de transports structurantes qui participent au développement de la commune. La gare de Saint-Jory située à 4 km de Saint-Sauveur et l'autoroute A20 permettent par exemple de relier Montauban et Toulouse et contribuent à l'accélération du développement économique et démographique de la commune.

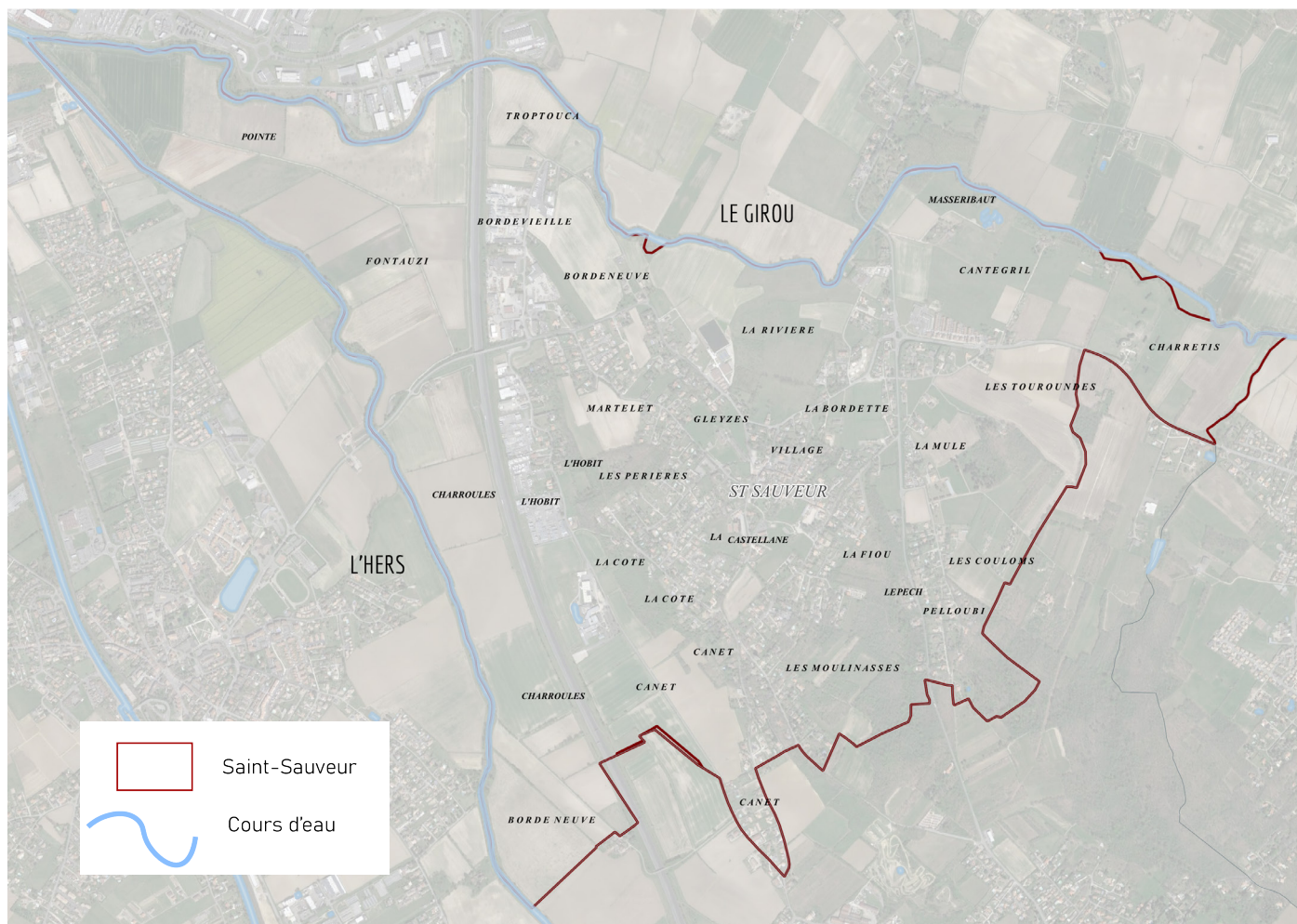
Le territoire est également entouré de routes départementales structurantes qui supportent les nombreux déplacements quotidiens.

Implantée aux portes de la métropole de Toulouse, la commune se situe à l'interface entre milieu urbain et espace rural et se retrouve impactée par le desserrement de la métropole toulousaine.



» Saint-Sauveur, une commune de densité intermédiaire

Saint-Sauveur est localisé à la confluence de deux rivières, le Girou et l'Hers, des cours d'eau bordés par des terres agricoles qui illustrent le paysage encore rural de la commune pourtant située aux portes de la métropole toulousaine. Saint-Sauveur s'étend sur 704 hectares pour une densité de 275,57 habitants/km². Une commune qui peut être considérée de moyenne densité quand on regarde la densité de la communauté de communes (172,28 habitants/km²) et celle du SCoT (131,92 habitants/km²). Saint-Sauveur est d'ailleurs définie comme une commune «ceinture urbaine» d'après l'Insee au sens de la grille communale de densité en 7 niveaux. «Ceinture urbaine» représente alors le 4ème niveau de densité sur 7.

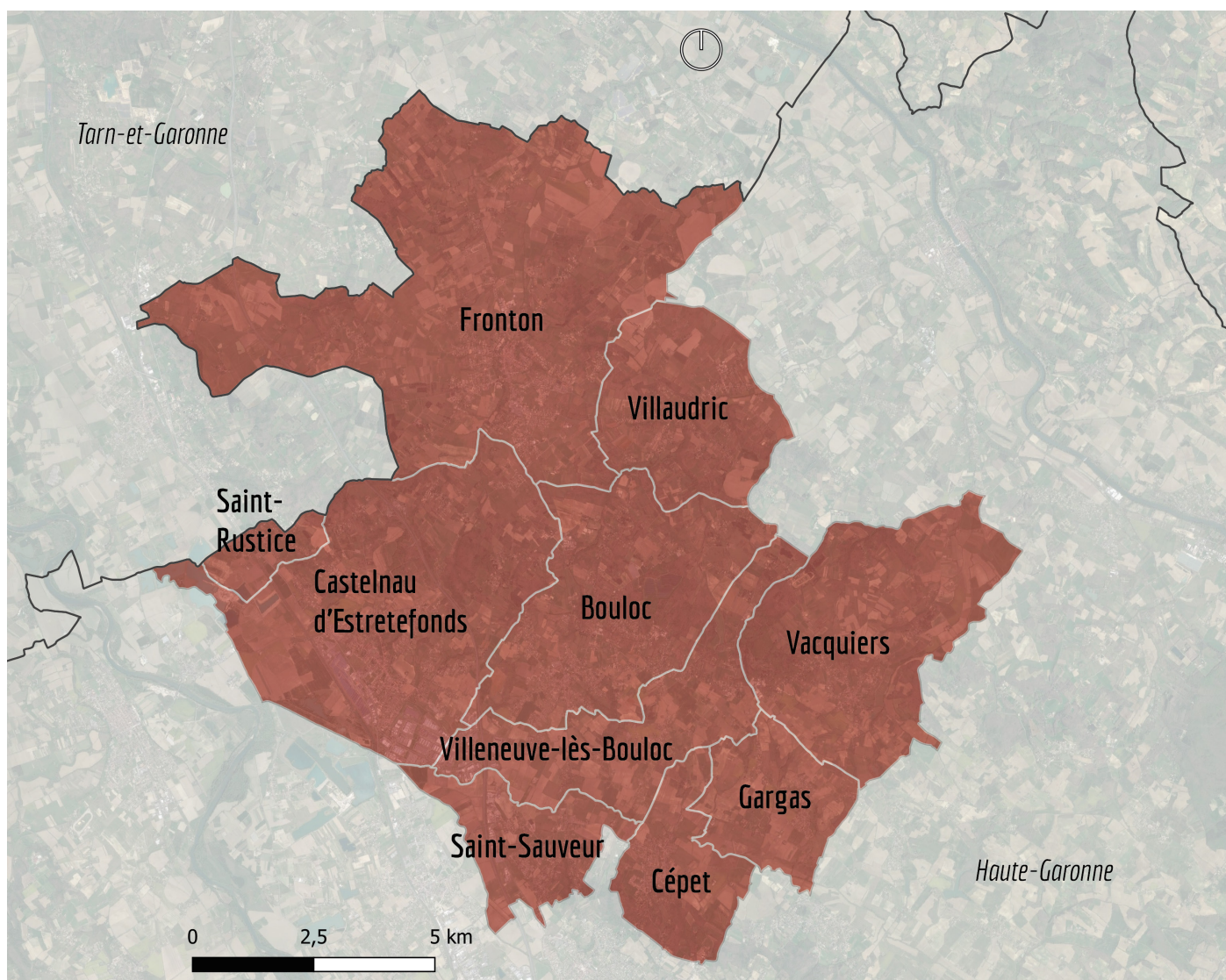


1.1.2. Le positionnement de Saint-Sauveur au sein des différentes structures intercommunales et documents de planification

» Saint-Sauveur, une commune qui fait partie de la Communauté de communes du Frontonnais

La Communauté de communes a été créée à compter du 1er janvier 2013. Elle regroupe les communes de Bouloc, Castelnau, Cépet, Fronton, Gargas, Saint-Rustice, Saint-Sauveur, Vacquiers, Villaudric et Villeuneuve les Bouloc. La Communauté de communes du Frontonnais (CCF) compte 10 communes pour une superficie de 162 km² et 27 716 habitants en 2020.

Le territoire de la Communauté de communes du Frontonnais



La CCF a adopté en 2019, un **projet de territoire**, feuille de route opérationnelle qui porte une vision stratégique partagée du territoire consolidée par des diagnostics focalisés sur des objectifs tels que la qualité de vie, l'aménagement de l'espace ou encore la dynamique économique. Le projet de territoire a été actualisée en 2020 et se décline en 4 axes :

- Le Frontonnais VERT
- Le Frontonnais ATTRACTIF
- Le Frontonnais SOLIDAIRE
- Le Frontonnais OUVERT

Ce projet de territoire a permis à la CCF de contractualiser avec différentes partenaires institutionnels :

Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE), outil d'action territorialisée et partagée en faveur de la transition écologique et de la cohésion sociale signé en conseil communautaire le 16 décembre 2021. Le CRTE de la CCF a défini 3 orientations dans ce document stratégique :

- Axe 1 : Garantir un développement durable et de qualité du Frontonnais
- Axe 2 : Nourrir le sentiment d'appartenance et assurer l'accès aux services publics et au public de qualité
- Axe 3 : Consolider l'attractivité et le rayonnement territorial du Frontonnais

Le Contrat de Projet 2022-2027 signé entre la CCF du Frontonnais et le Conseil départemental de la Haute-Garonne le 15 juin 2022 se veut un cadre de partenariat renforcé faisant converger les projets portés par la CC du Frontonnais et les priorités du Département.

Une Convention Territoriale Globale 2023-2024 a aussi été signée le 15 décembre 2022 avec les techniciens communautaires et municipaux. Au sein de ce document, un plan d'action transversal a été réalisé par la CCF et par les communes afin de maintenir et de développer l'ensemble des services aux familles grâce à un plan d'actions en prenant en compte les compétences et les champs d'intervention respectifs de la CCF et des communes membres.

Au niveau des missions de l'intercommunalité, la CCF exerce de plein droit en lieu et place des communes membres des **compétences obligatoires** attribuées par la loi :

- Aménagement de l'espace
- Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets
- Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET)
- Développement économique
- Promotion touristique
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)

La CCF s'est aussi vue confier par les communes membres une large palette de **compétences supplémentaires**, considérées par les conseils municipaux comme relevant de l'intérêt communautaire, qu'elle exerce en concertation avec les communes au service du territoire et des habitants :

- Création, aménagement et entretien de la voirie
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Développement touristique
- Etablissement et exploitation d'infrastructure de communications électroniques
- Politique du logement et du cadre de vie
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs
- Réseau pluvial
- Parkings
- Mise en œuvre d'un système d'information géographique (SIG)
- Gestion post-exploitation de l'ancienne installation de traitement des ordures ménagères de Villeneuve-lès-Bouloc

» **Saint-Sauveur, un commune qui fait partie du PETR Pays Tolosan**

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural regroupe 5 communautés de communes : Coteaux de Bellevue, Coteaux du Girou, Hauts Tolosan, Val'Aigo et le Frontonnais, communauté de communes dont Saint-Sauveur est membre. Le PETR est un établissement public qui a un rôle fédérateur et de coordination pour ses membres. Il constitue un niveau d'impulsion pour élaborer et conduire une stratégie de développement territorial.

Il s'appuie notamment sur un **projet de territoire** qui définit et anime en lien avec ses membres et partenaires, les conditions d'un développement économique, écologique, culturel et social au sein du périmètre du Pays. Le projet de territoire a aussi permis de définir trois axes stratégiques pour la Pays Tolosan :

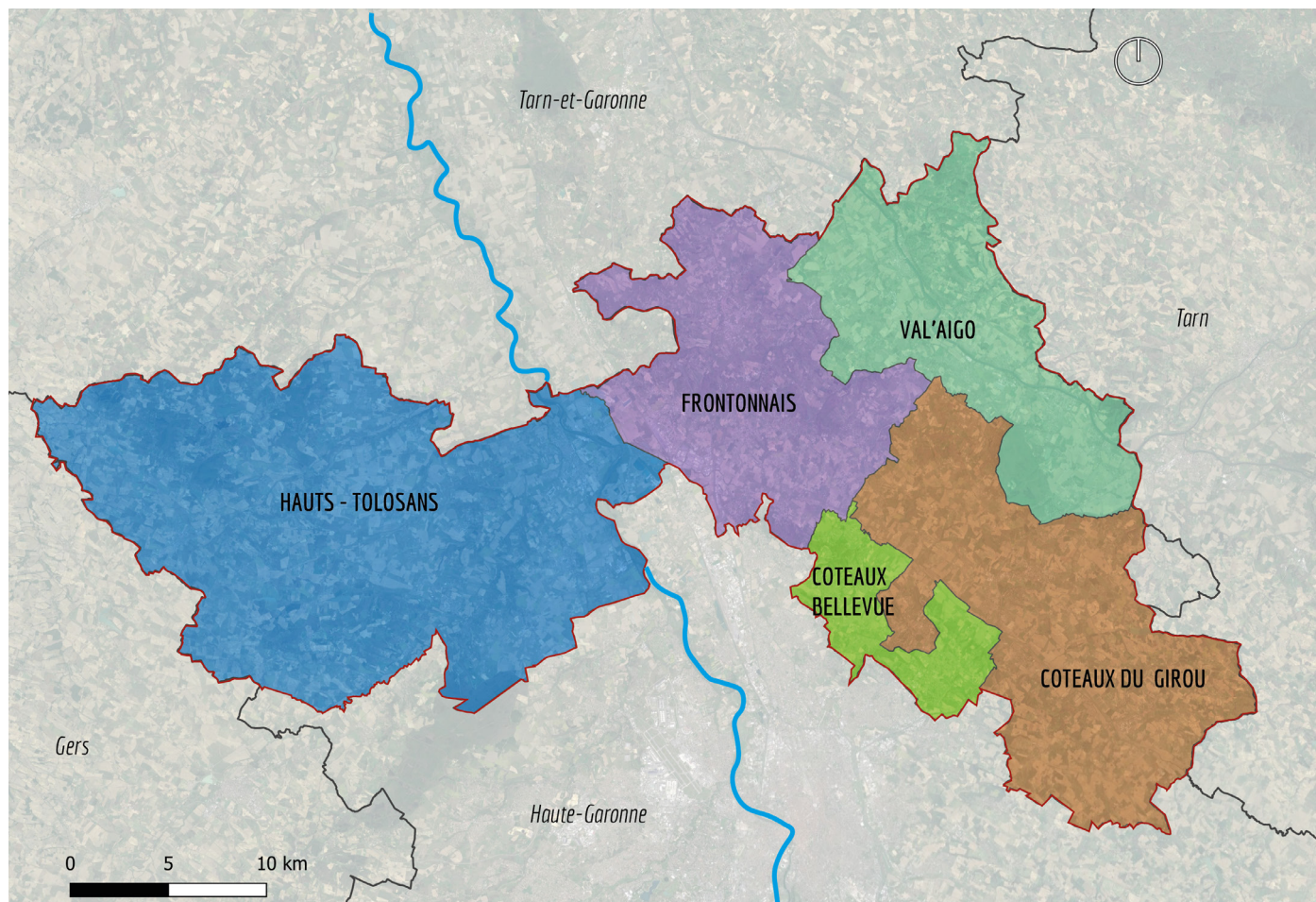
- Améliorer et préserver la qualité de vie
- Soutenir une économie responsable, plurielle et diversifiée
- Faire circuler les hommes, les données et les flux
-

Le PETR est également une structure qui permet de faciliter les contractualisations avec les différentes collectivités territoriales :

LEADER qui constitue un programme de soutien au développement rural destiné à financer de projets innovants et pilotes dans les territoires ruraux. La stratégie LEADER se décline en 10 mesures opérationnelles.

Le Contrat Régional 2022-2028 avec la Région Occitanie Pyrénées Méditerranée (CTO) a été approuvé le 15 décembre 2022 par le PETR Pays Tolosan, dont la CCF est membre. Le CTO constitue la feuille de route stratégique partagée entre le territoire couvert par le PETR Pays Tolosan, le Département de la Haute-Garonne et la Région Occitanie pour la période 2022-2028.

Le territoire du PETR Pays Tolosan



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 du Nord Toulousain définit 6 orientations stratégiques :

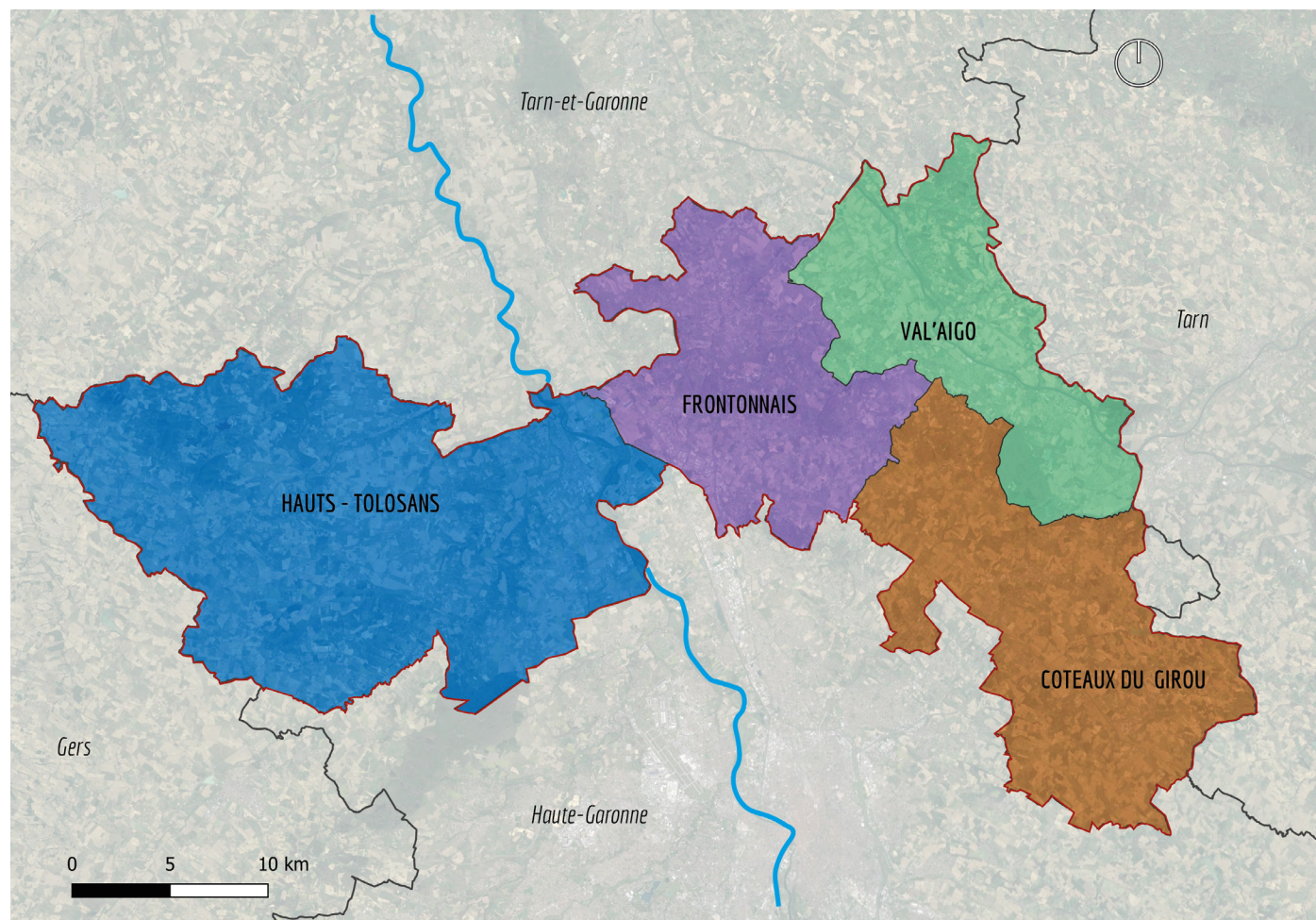
1. Accueillir en ménageant le territoire
2. Préserver richesses et identité rurales
3. Renforcer les fonctions économiques sur le territoire
4. Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous
5. Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants
6. Se doter des moyens de mise en 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'Estretfonds 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.

Le territoire du SCoT du Nord Toulousain

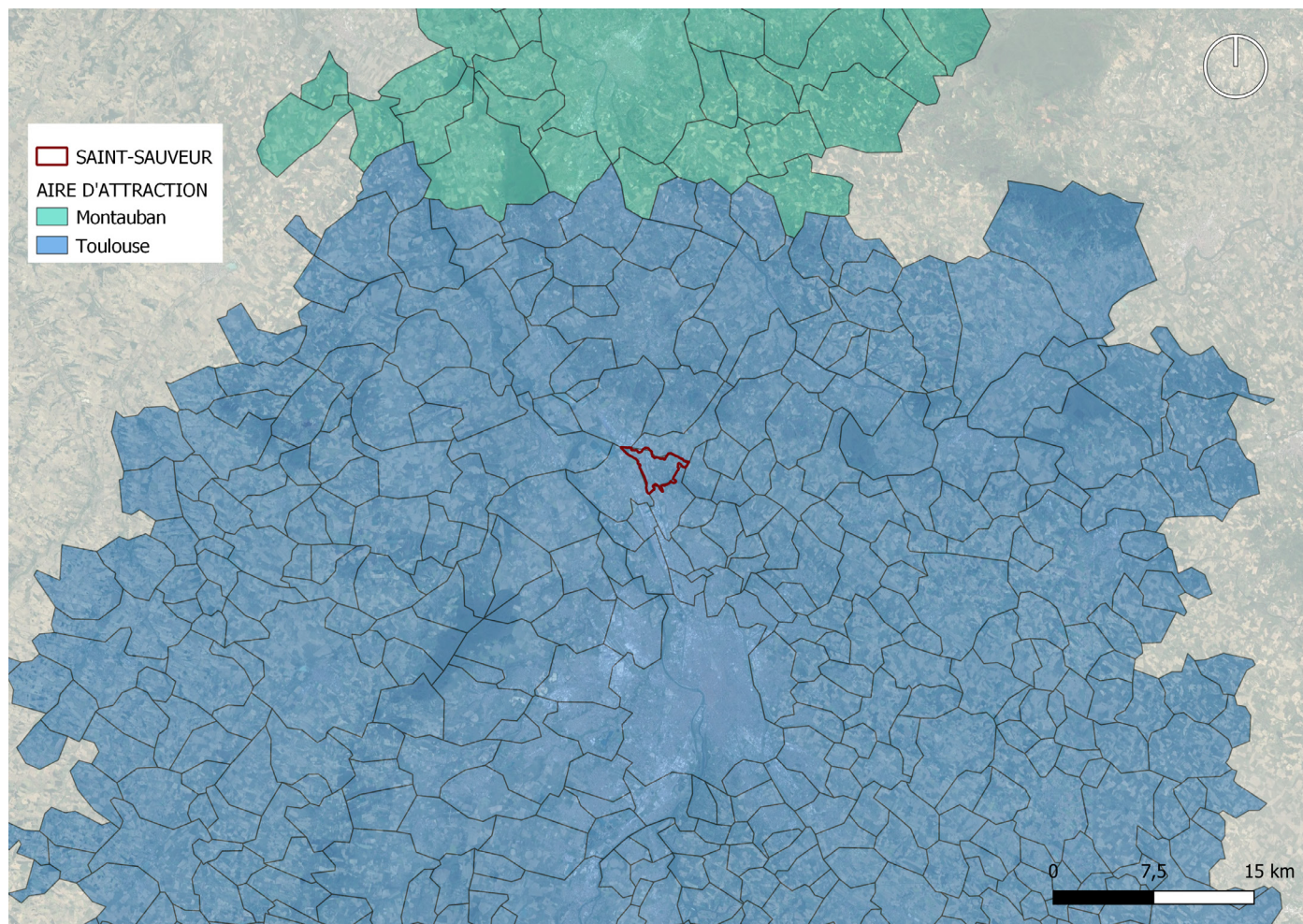


1.1.3. Le desserrement de Toulouse et les effets de la métropolisation

» Les effets de la métropolisation toulousaine sur Saint-Sauveur : l'aire d'attraction comme premier élément de compréhension

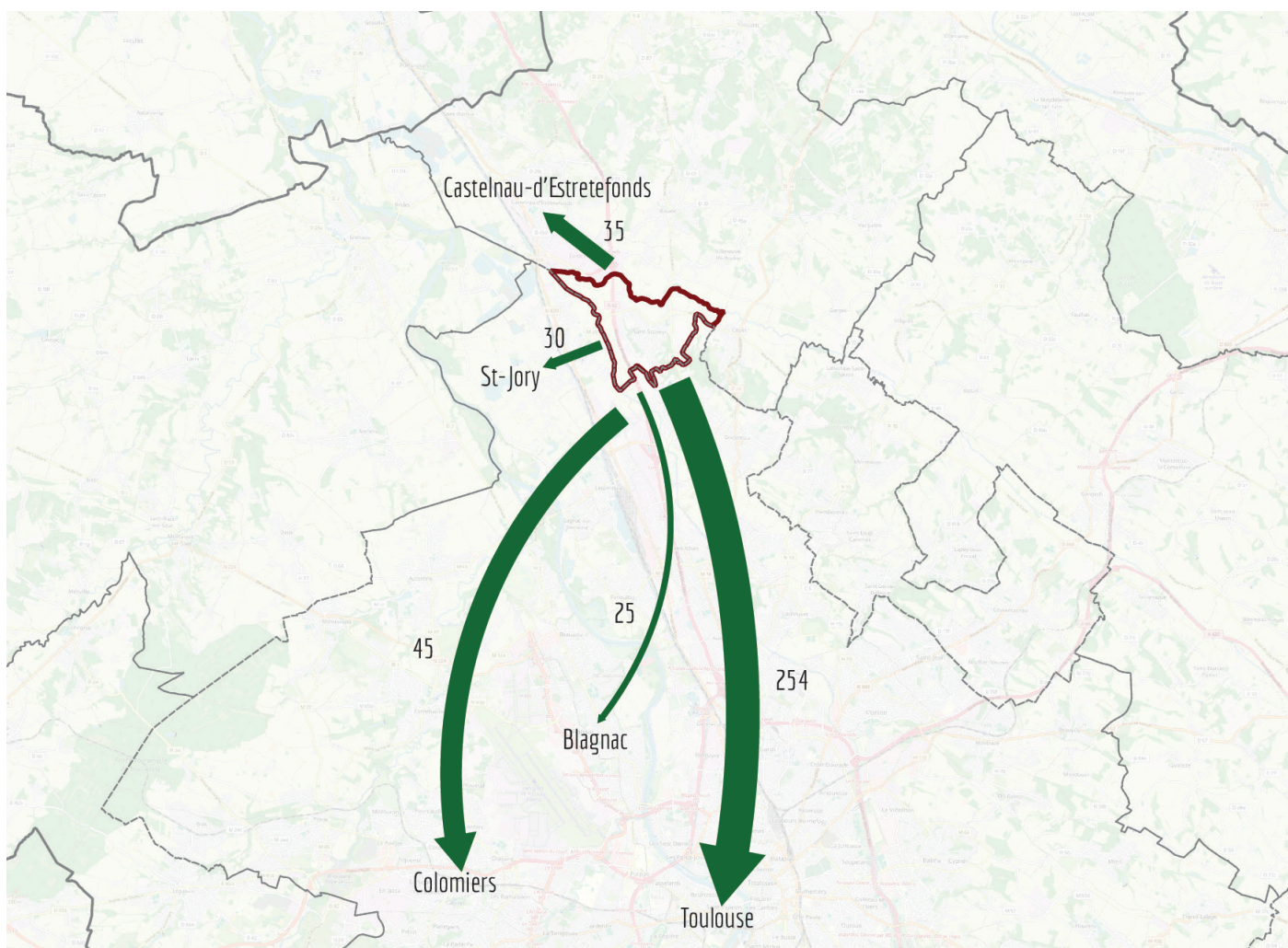
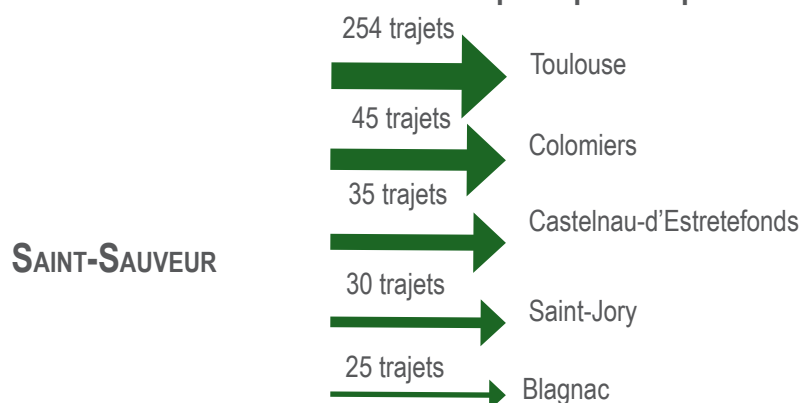
L'aire d'attraction d'une ville définie par l'Insee est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail. Saint-Sauveur fait entièrement partie de l'aire d'attraction de Toulouse ce qui indique que Saint-Sauveur établit des relations avec Toulouse au niveau des mobilités et de l'emploi : la commune envoie au moins 15 % de ses actifs travailler dans le pôle de Toulouse.

Les aires d'attraction en 2020

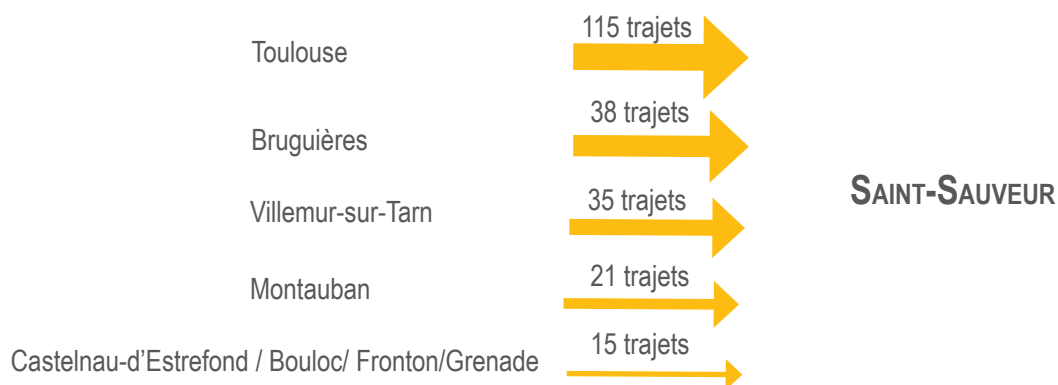


Derrière les aires d'attraction se cachent donc un certain nombre de déplacements domicile-travail qui traduisent des interactions entre les communes. A partir des données sur les déplacements du quotidien, il ressort que les interactions les plus fréquentes se font avec Toulouse. En 2017, 254 trajets 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 communes sont surtout des lieux de travail pour les actifs de Saint-Sauveur. Le reste des déplacements domicile-travail se déroule principalement à l'échelle intercommunale et notamment vers les communes de Castelnau-d'Estretfonds, Saint-Jory, Fronton et Bouloc.

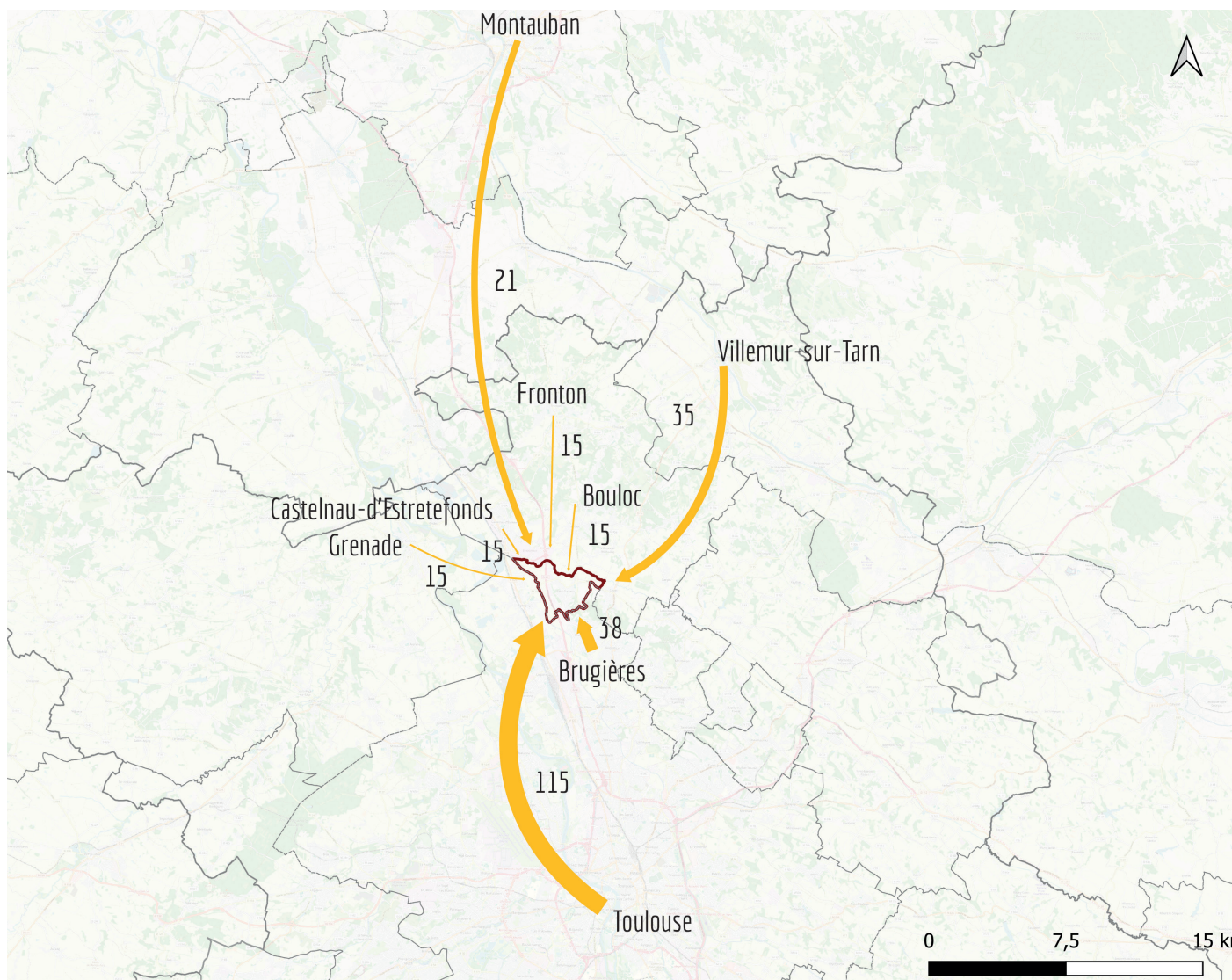
Déplacements domicile - travail : les 5 flux principaux depuis Saint-Sauveur



Déplacements domicile - travail : les 5 flux principaux vers Saint-Sauveur



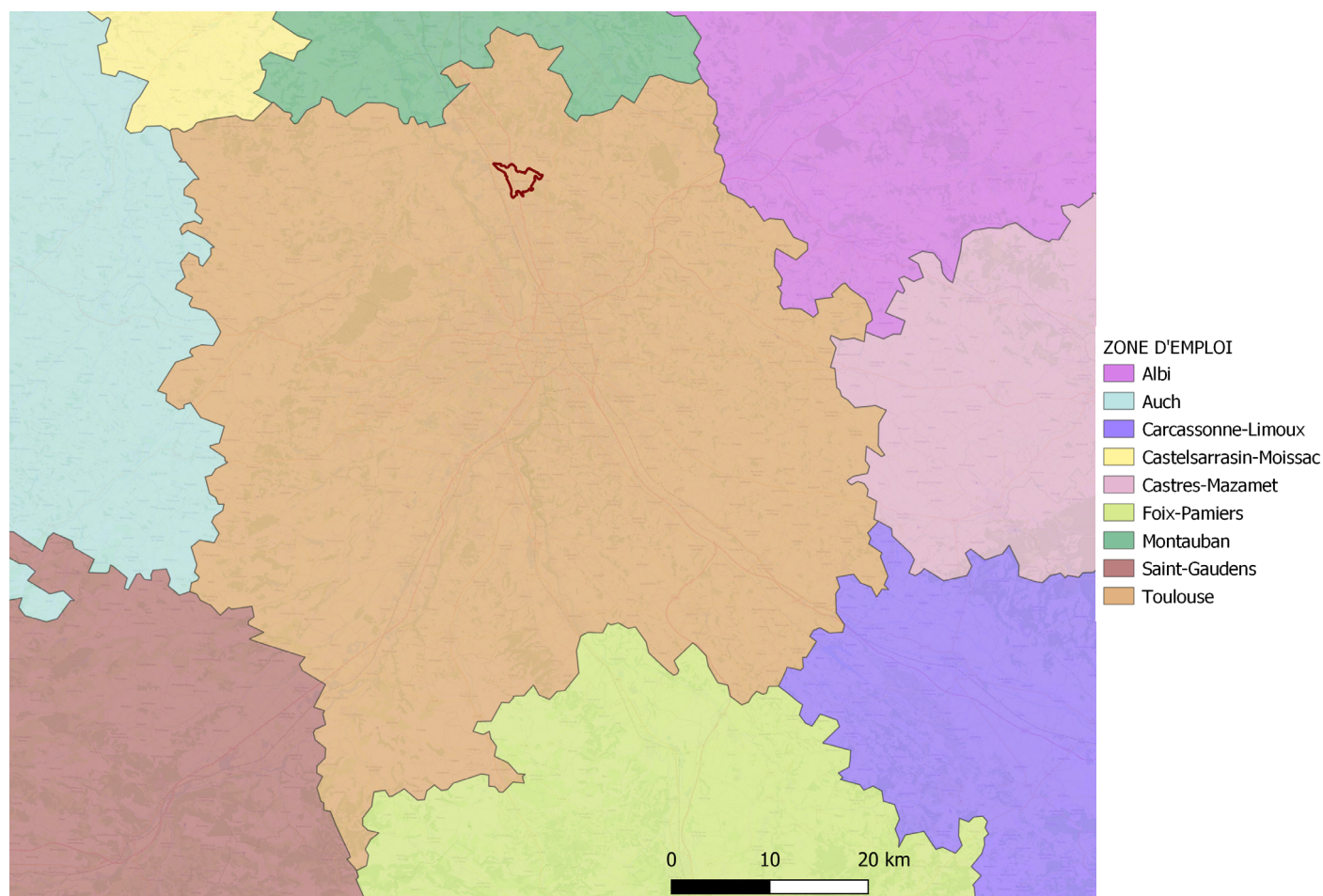
Arec, 2017



En lien avec les déplacements domicile-travail, il est possible de s'appuyer sur les zones d'emploi de l'Insee pour comprendre les échanges entre les communes. Les zones d'emploi représentent un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. En l'occurrence, Saint-Sauveur correspond à l'espace géographique de la zone d'emploi de Toulouse.

Saint-Sauveur est intégrée dans la zone d'emploi de Toulouse, en raison de sa proximité avec Toulouse (22 km) mais aussi avec les infrastructures de mobilités proposées. L'autoroute A62, le gare ferroviaire de Saint-Jory ou encore l'échangeur au nord de Saint-Sauveur sont autant d'éléments qui relient Saint-Sauveur à Toulouse.

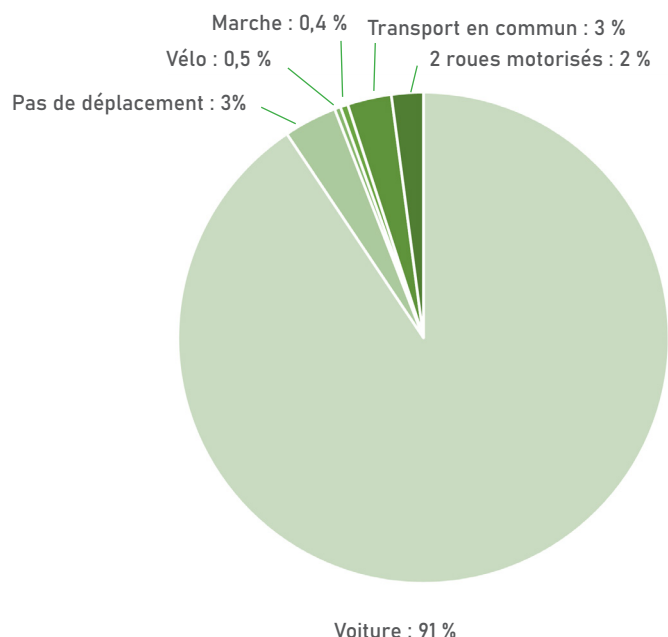
Zone d'emploi en 2020



» Une dépendance du véhicule individuel dans les déplacements domicile-travail

Sur la commune de Saint-Sauveur, en 2020, la voiture reste le principal moyen pour se rendre au travail. Avec plus de 90 % d'actifs de Saint-Sauveur qui se rendent au travail en voiture, cette part est supérieure aux moyennes locales, régionales et nationales. Cette prégnance peut s'expliquer en partie par le peu d'offre en transport en commun et la présence d'axes routiers structurant comme principal support de liaison avec les pôles économiques tel que l'A62.

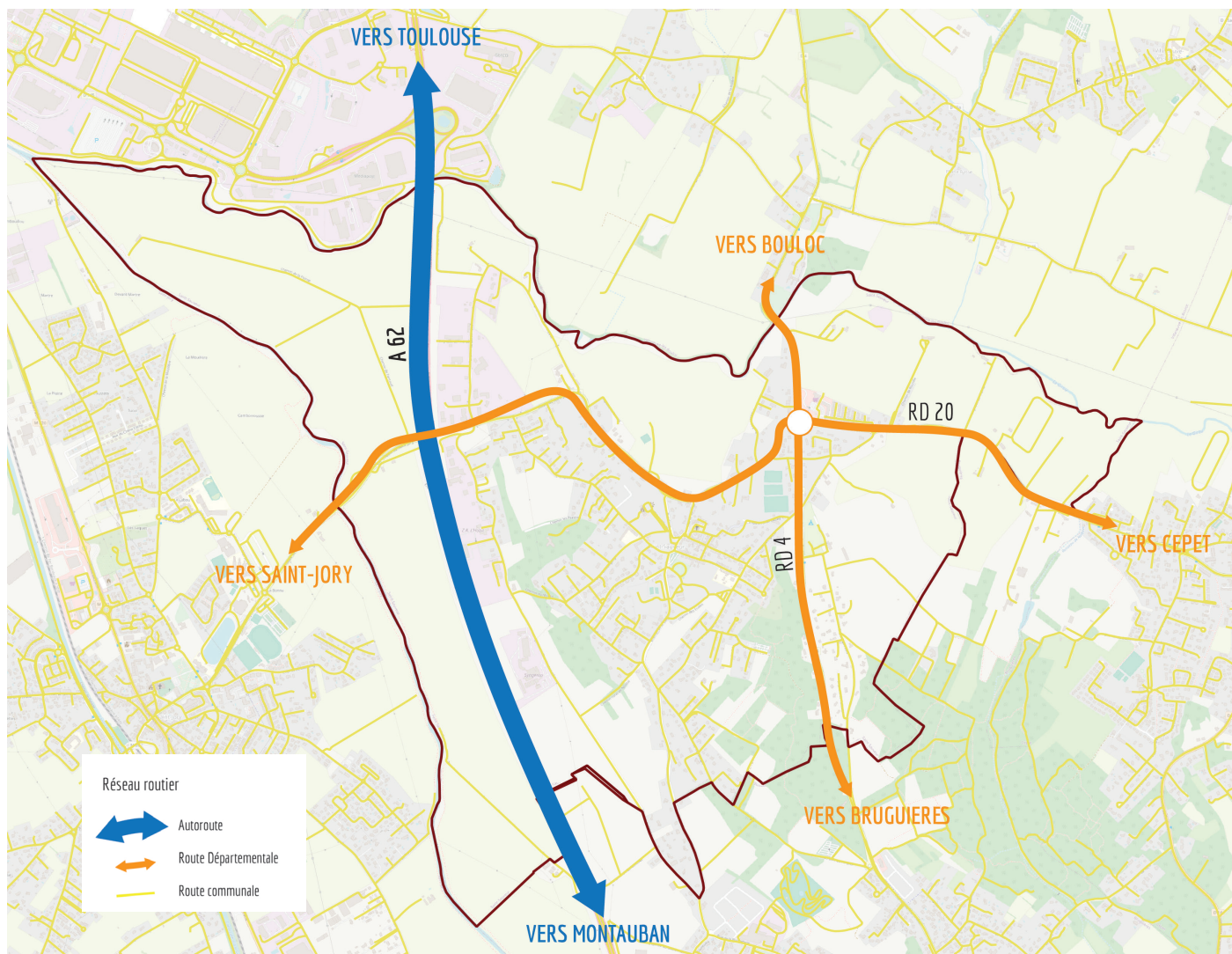
Part modale des déplacements domicile-travail en 2020



La part des actifs utilisant la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail en 2020, comparatif à d'autres échelles :

89,7 % pour la Communauté de Communes du Frontonnais
 72,2 % en Haute-Garonne
 78,3 % en Occitanie
 70,3 % en France

Réseau routier



1.2. Une dynamique démographique remarquable ces dernières années

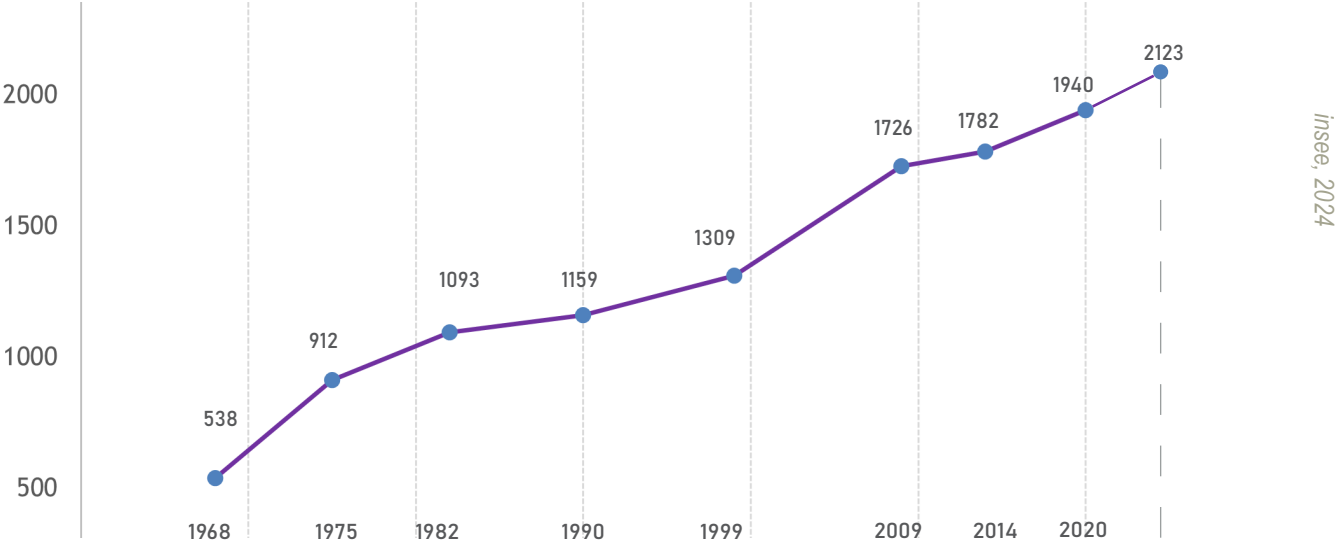
1.2.1. Un rythme démographique soutenu, entretenu par des soldes naturels et migratoires positifs

» Une évolution démographique en constante croissance depuis 50 ans

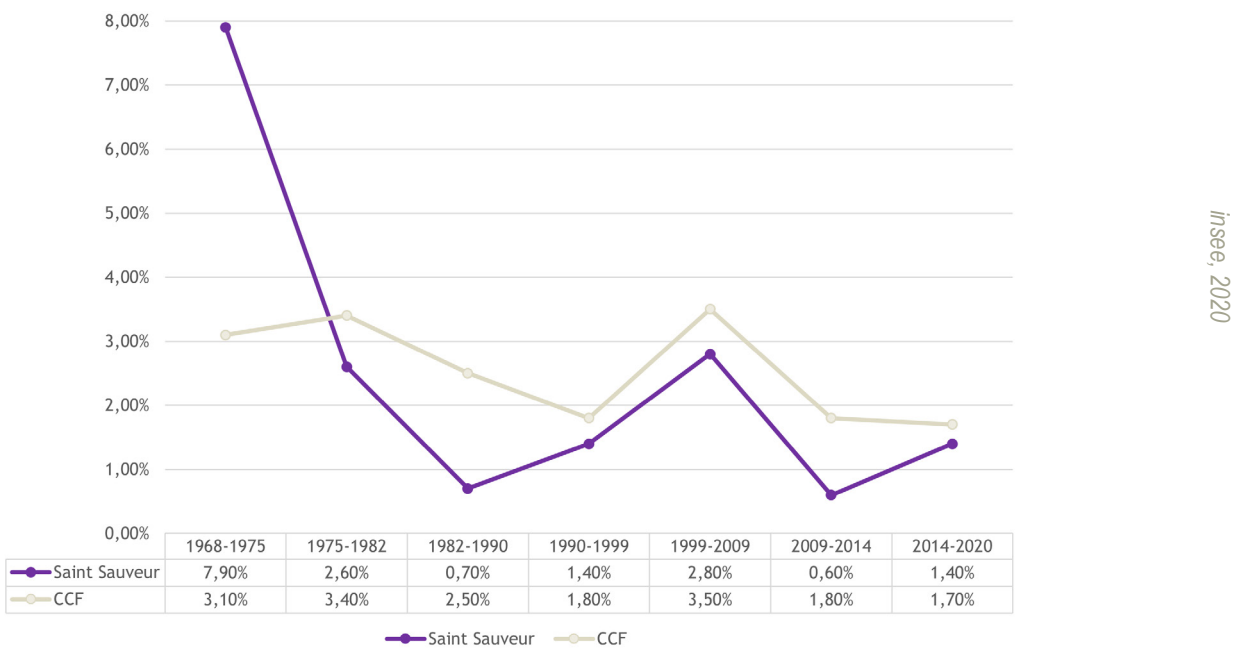
Depuis 1968, la population de Saint-Sauveur n'a pas cessé d'augmenter avec une hausse de 261% entre 1968 et 2020. La hausse la plus importante se situe entre 1968 et 1975 avec un taux de variation de 7,90 %, un taux bien supérieur à celui constaté sur la Communauté de Communes du Frontonnais sur la même période. Saint-Sauveur suit tout de même la tendance démographique de l'intercommunalité qui connaît également un accroissement démographique important avec une évolution de 278 % de sa population. Avec des taux de variation respectifs de 2,66 % et 4,86 % pour la période 2014-2020, des communes comme Villeneuve-les-Bouloc et Cépet participent largement au taux de variation remarquable de la communauté de communes.

Sur les 15 dernières années, les dynamiques démographiques au niveau du taux de variation sont inversées avec un taux de variation qui augmente entre 2009 et 2020 tandis qu'il diminue au niveau de la CCF.

Évolution démographique de 1968 à 2020



Taux de variation annuelle de la population de 1968 à 2020

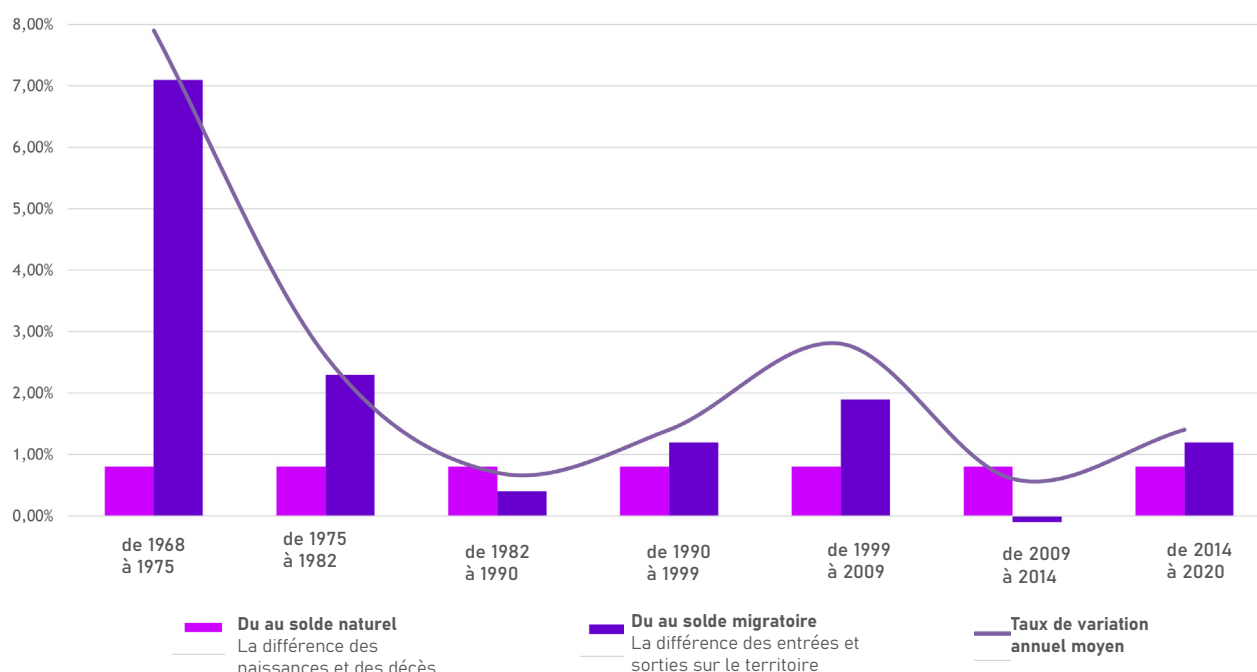


» Un solde naturel rarement négatif synonyme de vitalité territoriale

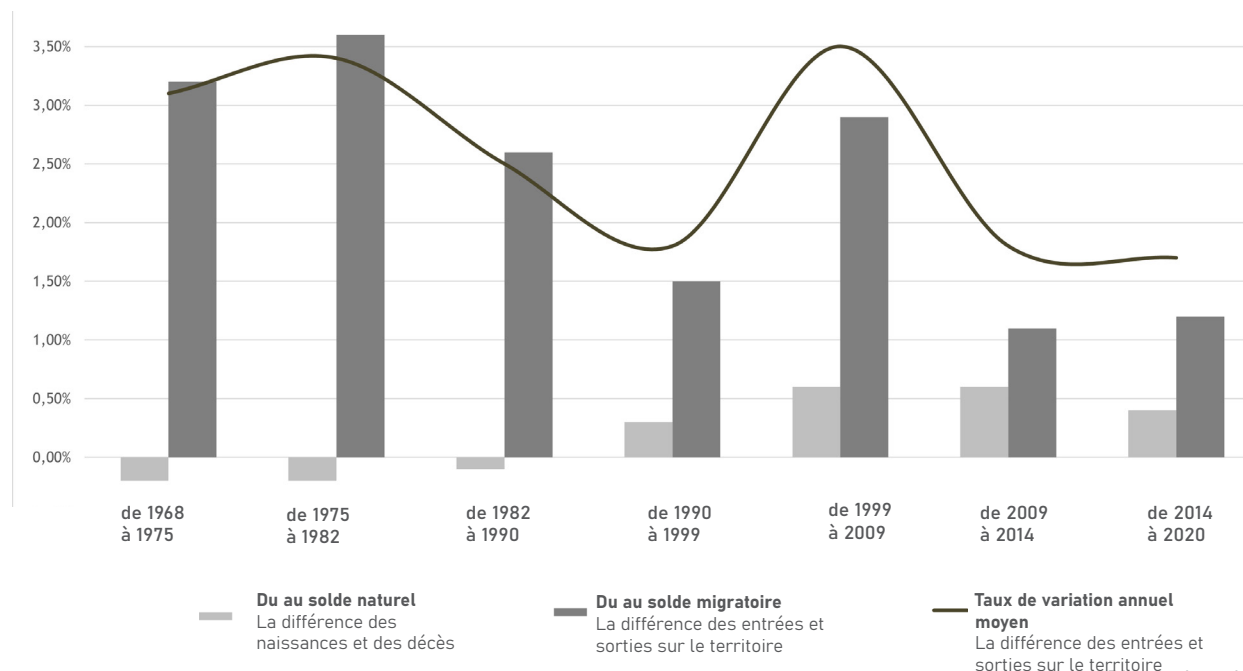
Si la commune de Saint-Sauveur gagne de nombreux habitants depuis 1968, c'est notamment en raison d'un solde naturel qui ne cesse d'être positif depuis cette même année. En moyenne entre 1968 et 2020, sur le territoire de Saint-Sauveur, le solde naturel est de 0,49 % ce qui correspond à 0,29 % de plus que ce qui est observé sur la Communauté de Communes du Frontonnais. Sur ce sujet, les dynamiques sont notamment différentes entre 1968 et 1990 où l'on constate des soldes naturels négatifs sur la CCF tandis qu'ils sont positifs sur l'intercommunalité. Entre 1975 et 1990, les taux de variation de la CCF restent tout de même supérieurs à ceux de la commune de Saint-Sauveur en raison de soldes migratoires plus élevés.

Au niveau du solde migratoire, sur les cinquante dernières années Saint-Sauveur est une commune attractive avec un solde migratoire de 2 % sur cette période. Seule une période entre 2009 et 2014 comptabilise un solde migratoire négatif (-0,1%), une période durant laquelle Saint-Sauveur gagne tout de même des habitants grâce à un solde naturel toujours positif. Sur l'intercommunalité, le solde migratoire moyen est de 2,3%.

Indicateurs démographiques et historiques de 1968 à 2020 - Saint-Sauveur



Indicateurs démographiques et historiques de 1968 à 2020 - Communauté de communes du Frontonnais



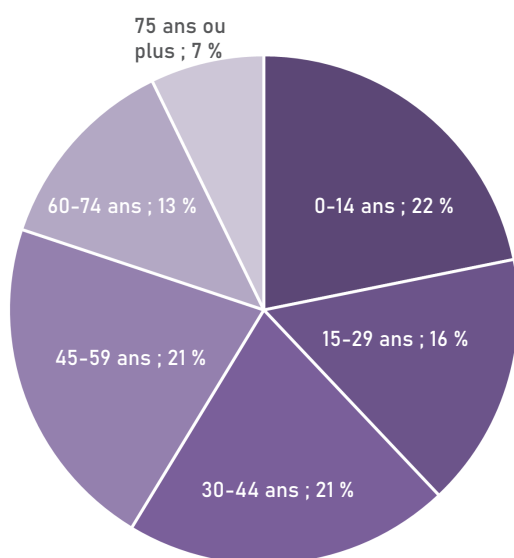
1.2.2. Une répartition de la population équilibrée

» Un tiers de la population âgée de moins de 30 ans

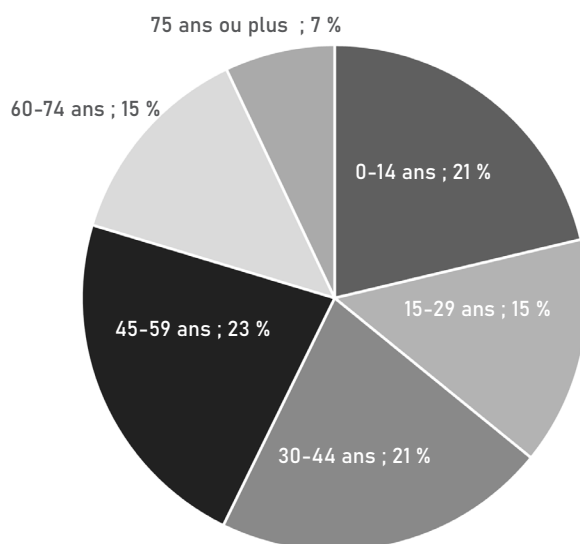
Au niveau de la population de Saint Sauveur, il est possible de constater que sa répartition est plutôt équilibrée. Les 0-14 ans, les 30-44 ans et les 45-59 ans comptabilisent un nombre d'habitants très proche avec une répartition respective de 22 % et 21 % pour ces trois classes d'âges qui sont les plus représentées sur Saint-Sauveur. Sur la Communauté de Communes du Frontonnais, les tendances sont similaires avec les trois même classes d'âges sur-représentées dans des proportions quasiment équivalentes.

En ce qui concerne l'équilibre entre la population jeune et la population âgée, l'indice de vieillissement de la commune (53) montre que la population tourne à l'avantage des jeunes. La population des - de 20 ans par rapport à celle des + de 65 ans est d'ailleurs légèrement plus importante sur Saint-Sauveur que sur l'intercommunalité qui compte un indice de vieillissement à 55. Avec plus de 1/3 des habitants qui ont 29 ans ou moins cette donnée confirme bien la prédominance des jeunes sur ce territoire.

Répartition de la population par tranche d'âge 2020
Saint-Sauveur



Répartition de la population par tranche d'âge 2020
Communauté de Communes du Frontonnais



Insee, 2020

53

C'est l'indice de vieillissement pour la commune de Saint Sauveur

L'indice de vieillissement est le rapport entre la population de plus de 65 ans et la population de moins de 20 ans. Si le rapport est à 100, cela signifie que les deux tranches d'âges sont présentes en proportions égales sur le territoire. Plus l'indice est élevé plus le rapport est défavorable aux jeunes c'est à dire que ces derniers sont moins présents que les plus de 65 ans.

L'indice de vieillissement comparatif en 2020 :

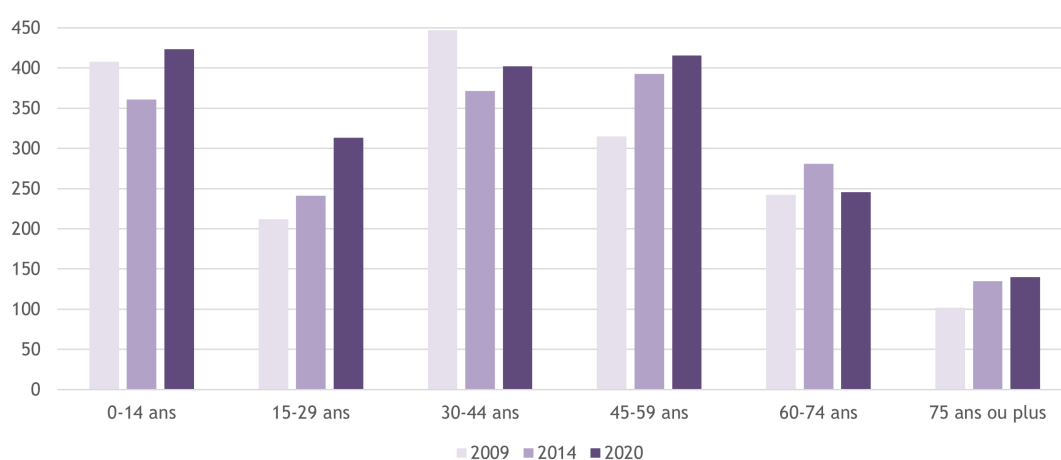
Saint-Sauveur :	53
CC du Frontonnais :	55
Haute-Garonne :	70
Occitanie :	102
France :	84

» Les 30-44 ans seule population en baisse

Le gain démographique sur la commune de Saint-Sauveur a eu des effets sur l'évolution de la répartition de la population par tranche d'âge. En effet, entre 2009 et 2020, mis à part la population des 30-44 ans toutes les tranches d'âge gagnent de la population, avec une évolution la plus importante pour la tranches des 15-29 ans soit une augmentation de 48% sur la période 2009-2020 avec un passage de 212 habitants dans cette classe d'âge à 313.

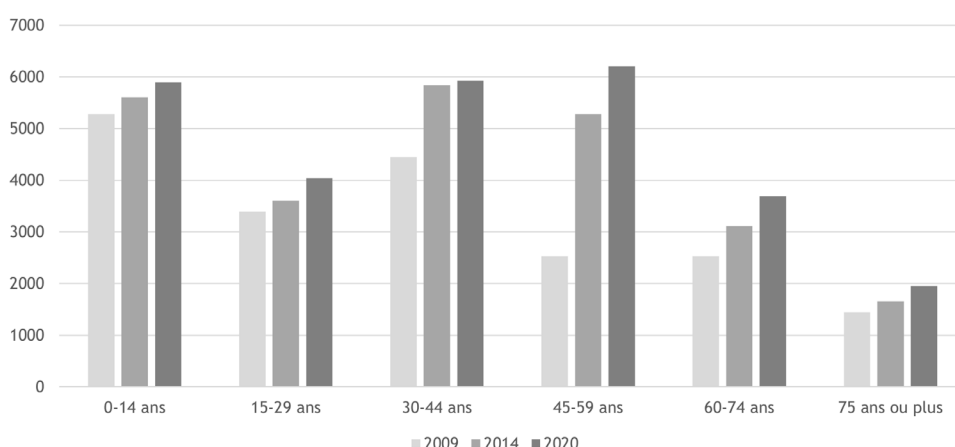
Entre 2009 et 2020, la population des 75 ans ou plus a tout de même augmenté de 37% une évolution légèrement supérieure à celle identifiée sur l'intercommunalité. Une augmentation qui doit être prise en compte par rapport aux enjeux d'habitat, de services ou encore d'offre médicale liés au vieillissement de la population.

Évolution de la population par tranche d'âge entre 2009 et 2020 - Saint-Sauveur



insee, 2020

Évolution de la population par tranche d'âge entre 2009 et 2020 - Communauté de Communes du Frontonnais



insee, 2020

» Des couples avec enfants principalement représentés sur Saint-Sauveur

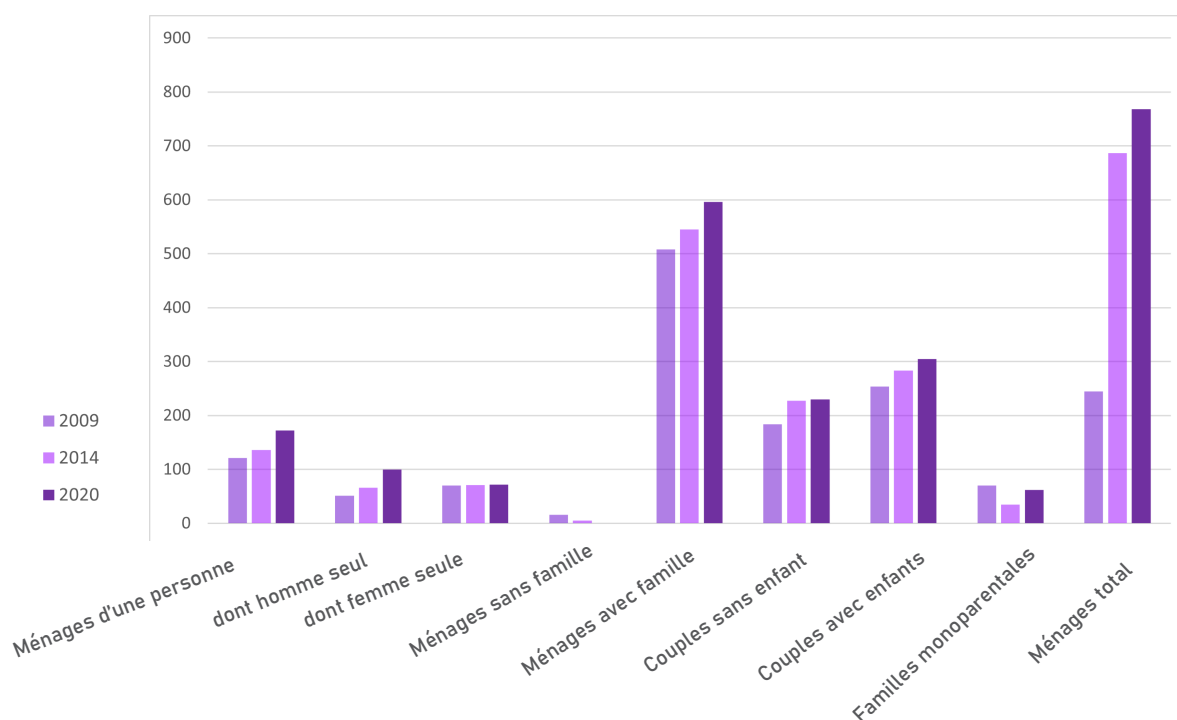
Tout comme les classes d'âges, la population de tous les ménages est en augmentation à l'exception d'un type de ménage : les familles monoparentales dont le nombre passe de 70 à 63 entre 2009 et 2020 soit 8 % de la population communale. Cela reste une part inférieure à celle de l'échelle intercommunale qui recense 10,5 % de familles monoparentales.

Il faut noter que les ménages d'une personne ont connu un accroissement plus important que les ménages avec famille. Entre 2009 et 2020, le nombre d'hommes seuls a par exemple augmenté de 96% correspondant à la hausse la plus élevée parmi l'ensemble des ménages.

Deux autres évolutions peuvent être mentionnées avec l'augmentation respectives de 25 % et de 20 % des couples sans enfant et des couples avec enfants.

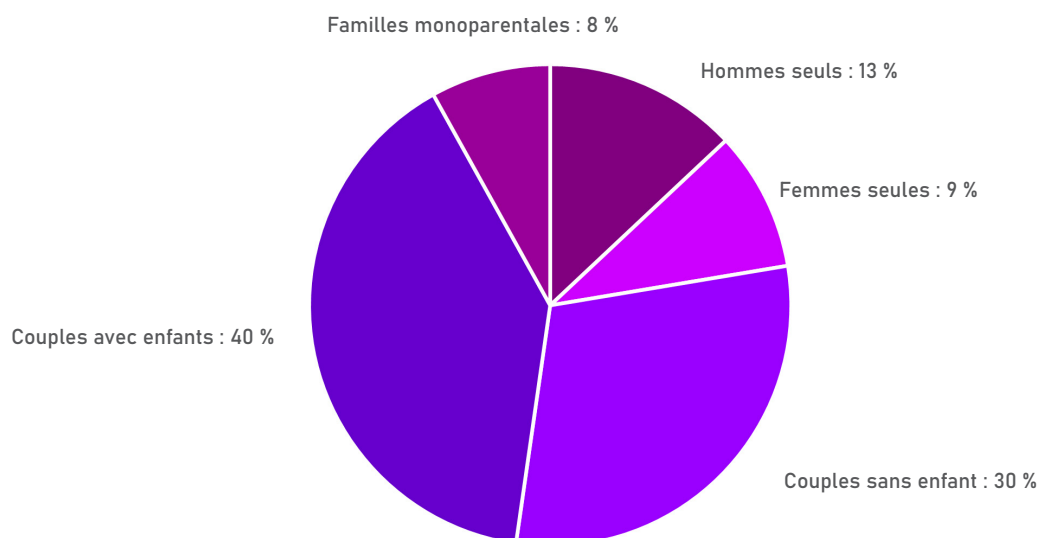
En passant de 70 à 72, la population des femmes seules se stabilise.

Évolution de la structure des ménages de 2009 à 2020



Insee, 2020

Structure des ménages en 2020



Insee, 2020

1.3 Une position géographique stratégique qui renforce Saint-Sauveur comme pôle économique

1.3.1. SECTEURS DOMINANTS ET EMPLOI EN AUGMENTATION : deux indicateurs d'une économie dynamique

» Un indice de concentration de l'emploi qui montre l'attractivité économique de la commune

Entre 2009 et 2020, le nombre d'emplois sur la commune de Saint-Sauveur a augmenté de 13%, ce qui indique la vitalité économique de la collectivité. Cette valeur place également l'indice de concentration d'emploi de la commune à hauteur de 104 % synonyme de pôle d'emploi. Même si l'indice de concentration de l'emploi a diminué depuis 2009 en raison de l'augmentation du nombre d'actifs qui habitent sur la commune, en se stabilisant autour de 104 %, l'indice de concentration de l'emploi montre qu'il existe une attractivité économique sur le territoire.

L'emploi lié au secteur ouvrier représente un tiers des emplois totaux de la commune en 2020. Une catégorie professionnelle en nette évolution entre 2014 et 2020 puisque cette catégorie pesait seulement 229 emplois soit 25 % de l'ensemble des emplois en 2014 alors qu'aujourd'hui cette catégorie représente 312 emplois. En 2014, les emplois «ouvriers» n'étaient d'ailleurs pas la première catégorie d'emplois à Saint-Sauveur. La majorité des emplois sur la commune était pourvue à des cadres et professions intellectuelles supérieures avec 28 % des emplois appartenant à cette catégorie professionnelle. Cette catégorie représente toujours 28 % des emplois mais se positionne désormais en seconde position. Il est également possible de constater que le nombre d'actifs a augmenté de 13 % sur la commune entre 2009 et 2020. La population inactive est quant à elle représentée par 251 personnes dont 46 % sont des étudiants, 23 % des retraités et 31 % sont considérées comme d'autres inactifs.

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%

INSEE, 2020

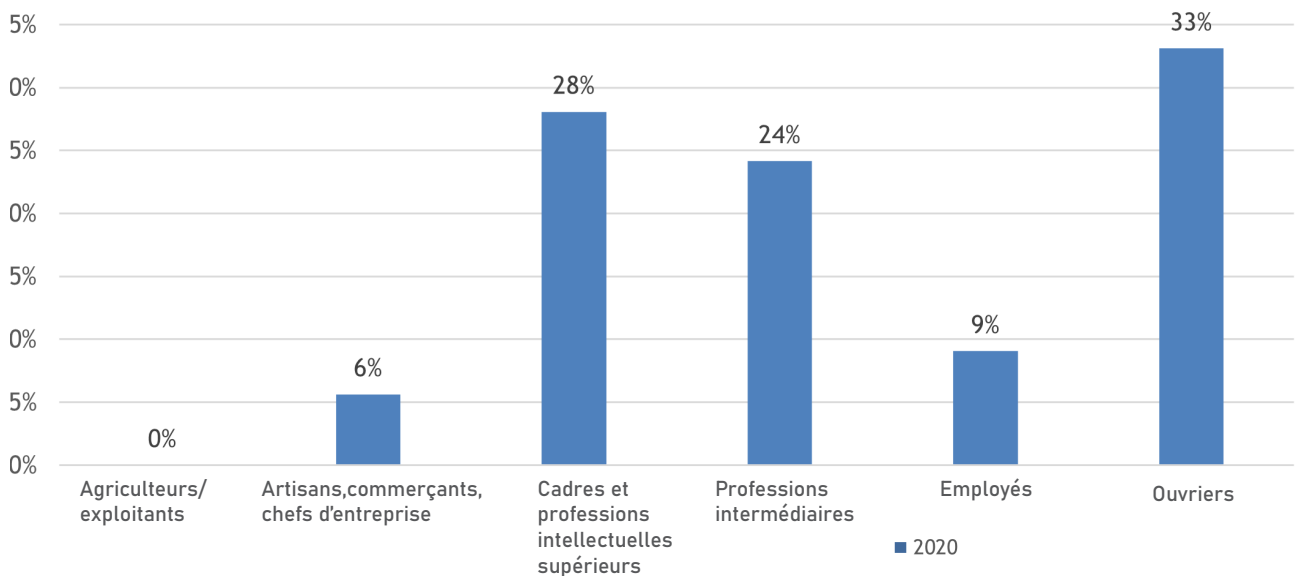
L'indice de concentration d'emplois en 2020, comparatif à d'autres échelles :

75,4 % pour la Communauté de Communes du Frontonnais
105,2 % en Haute-Garonne
98,5% en Occitanie
98.3% en France

L'indicateur de concentration d'emplois

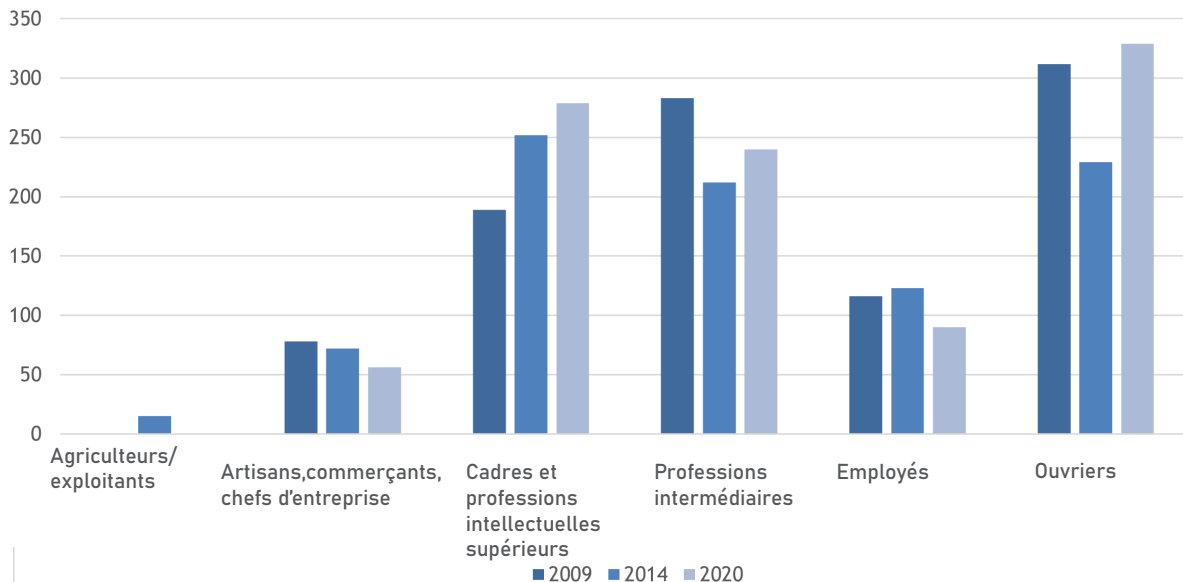
Le taux de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emplois occupés dans une zone pour 100 actifs résidant dans la zone et ayant un emploi. Dans un pôle attractif (taux supérieur à 100%), le nombre d'emplois est supérieur à celui de ses actifs occupés.

Nombre d'emplois par Catégorie Socio Professionnelles- Répartition en 2020



INSEE, 2020

Nombre d'emplois par Catégorie Socio Professionnelles - Évolution de 2009 à 2020



INSEE, 2020

» Commerces et transports, les deux secteurs économiques dominants

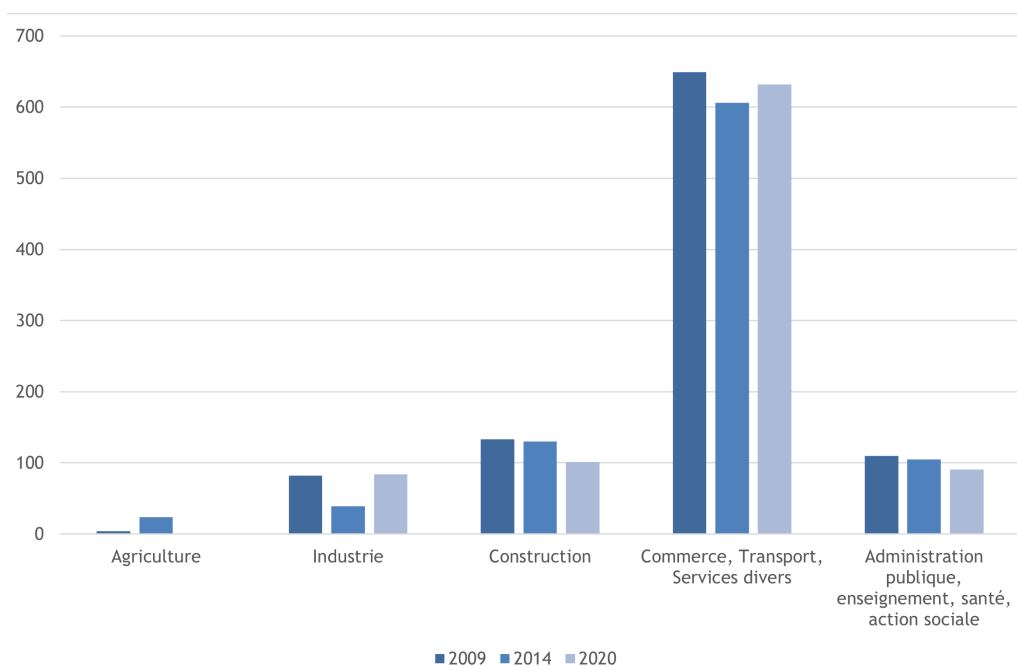
En ce qui concerne la répartition de l'emploi par secteur d'activité, on observe que depuis 2009, le secteur du commerce et des transports est largement dominant sur la commune de Saint-Sauveur. Entre 2014 et 2020, cette tendance s'est même accentuée avec une augmentation de 4,29% des emplois dans ce domaine. En représentant 632 emplois, ce secteur d'activité est six fois plus élevé que le secteur de la construction, deuxième secteur économique du territoire. Il est aussi intéressant de noter qu'avec le secteur logistique et commercial, seul le secteur industriel a connu une augmentation de son secteur d'activité. Entre 2014 et 2020, c'est d'ailleurs l'augmentation la plus importante avec 115% de nouveaux emplois dans ce secteur d'activité.

A contrario, la plus forte baisse sur cette même période s'observe au niveau de l'agriculture avec un passage de 24 emplois dans ce domaine en 2014 à 0 en 2020.

Cette prédominance du secteur commercial et logistique se fait notamment ressentir au niveau de la répartition des entreprises par secteurs d'activité. En effet, en 2021, 32 % des entreprises appartiennent au secteur du commerce, du transport, de hébergement et de la restauration soit 58 entreprises au total. Les entreprises dans le domaine de la construction et des activités scientifiques et technologiques viennent en suivant avec respectivement 47 et 24 entreprises. Au total, 182 entreprises sont présentes sur la commune.

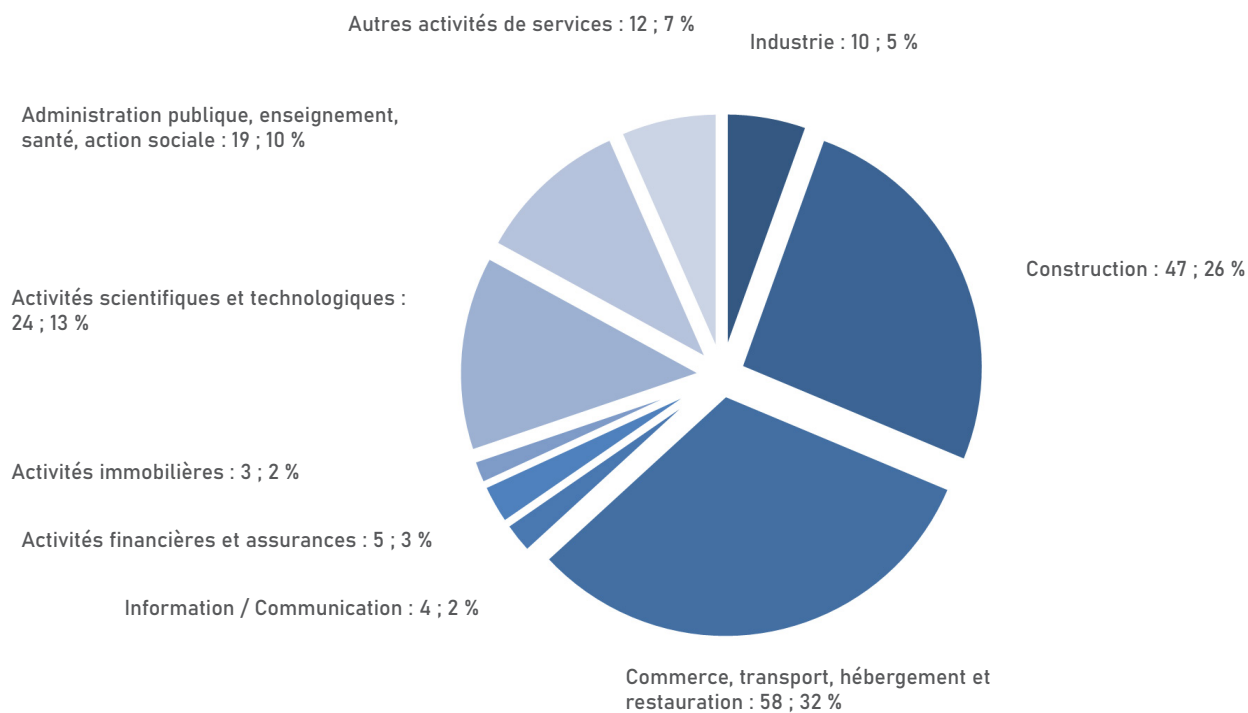
La proximité d'Eurocentre et des infrastructures de transports confère à la commune une certaine attractivité pour l'implantation d'activités de logistiques et notamment de logistique du dernier kilomètre, ce qui explique en partie la croissance observée en matière. A cela s'ajoute la création récente du pôle commercial source de création d'emplois.

Nombre d'emplois par secteurs d'activité - Évolution de 2009 à 2020



INSEE, 2020

Nombre d'entreprises par secteur d'activité - Répartition 2020

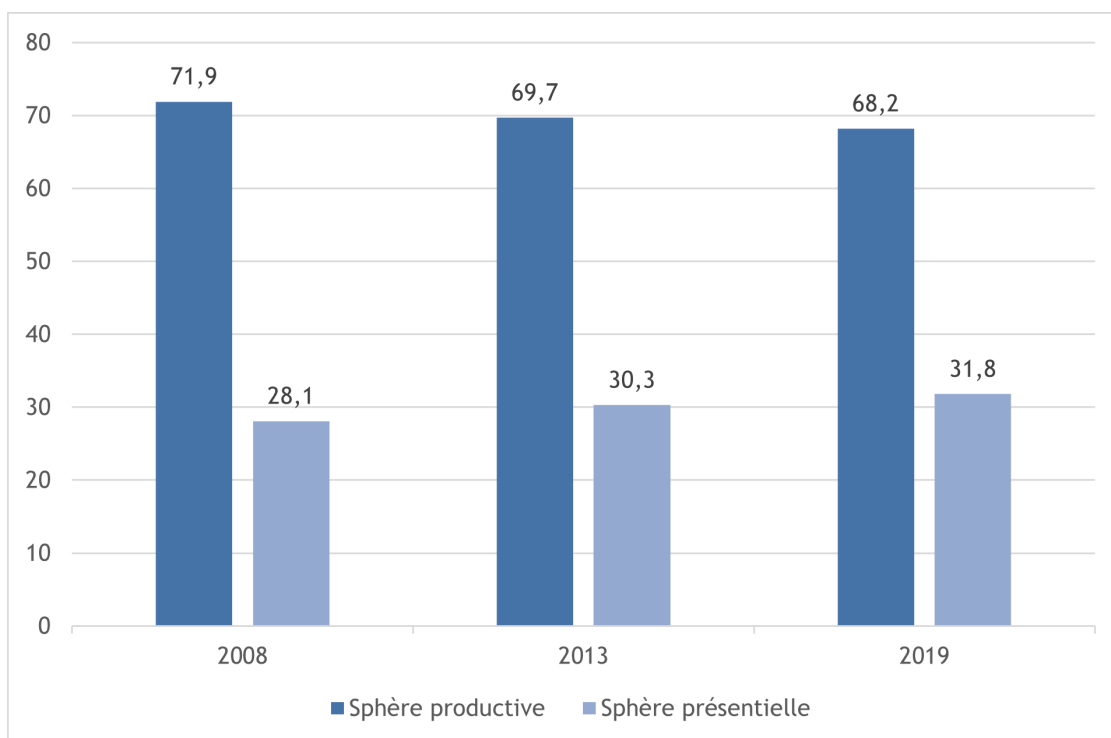


INSEE, 2020

» Une dynamique économique confirmée par la sphère productive

Sur la commune de Saint-Sauveur, l'économie locale est majoritairement liée à la sphère productive pouvant confirmer le pôle économique que représente le territoire. La sphère productive regroupe les activités potentiellement exportatrices de biens et services tels que l'agriculture, l'industrie, le commerce de gros et services aux entreprises. Comme cela a été mis en avant, de nombreuses entreprises en lien avec les transports, l'industrie et la construction sont présentes sur la commune ce qui peut expliquer le poids de la sphère productive sur Saint-Sauveur. La forte part de la sphère productive (68 % en 2019) montre que l'économie dépasse le seul objectif de satisfaction des besoins des personnes résidentes ou touristes du territoire.

Depuis 2008, l'économie locale tend vers un rééquilibrage avec une sphère productive qui diminue et une sphère présentielle en augmentation même si les écarts restent important.



INSEE, 2020

Sphère productive en 2019, comparatif à d'autres échelles :

46,3 % pour la Communauté de Communes du Frontonnais
38,6 % en Haute-Garonne
32,1 % en Occitanie
34,6% en France

La sphère présentielle

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

La sphère productive

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

1.3.2. Deux zones d'activités qui participent largement à la dynamique économique de saint-sauveur

» Deux zones d'activités qui participent largement à la dynamique économique de Saint-Sauveur

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.

Ce dynamisme peut s'expliquer en partie par quelques éléments favorables pour les deux zones d'activités:

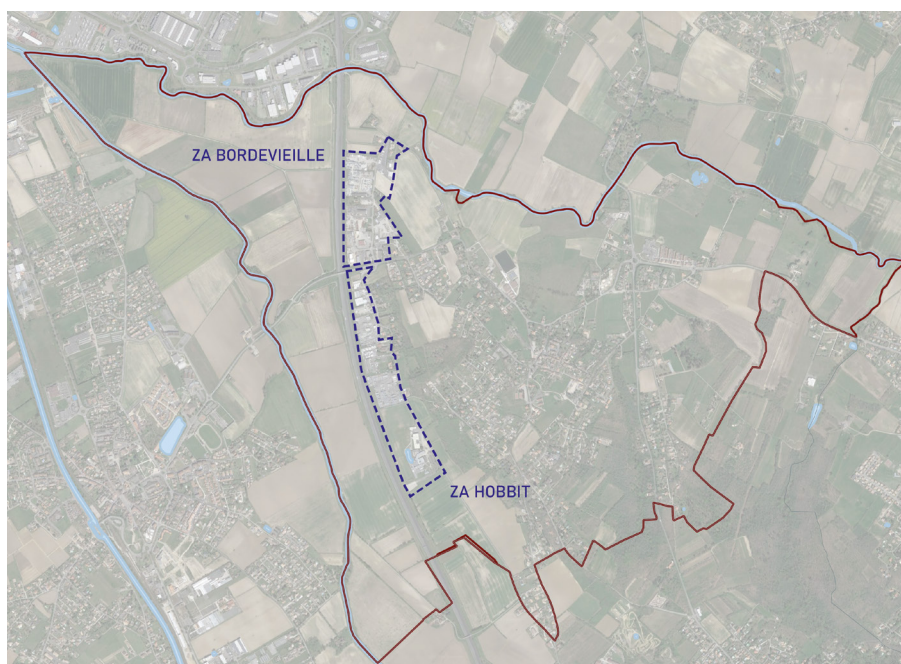
- Proximité avec l'échangeur de l'A20
- Proximité avec Eurocentre
- Proximité avec la métropole de Toulouse

Quelques autres points sont caractéristiques des deux zones d'activités de Saint-Sauveur :

- Logique économique autour d'un maillage de PME avec deux entreprises structurantes (Syngenta et Cassin TP).
- Une cohabitation réussie entre les deux zones d'activités économiques
- Des emprises au sol importantes des surfaces imperméabilisées par rapport aux spécificités du secteur logistique
- Des entreprises pérennes sur les deux ZAE avec peu de rotation
- Des possibilités d'extension limitées par rapport à certains facteurs : le PPRI, la prise en compte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de la stratégie retenue pour le développement d'Eurocentre.

Quelques points de vigilances sont également à mentionner :

- Un taux de remplissage qui pourrait être optimisé avec actuellement une densité de 42 % pour Bordevieille et une densité de 30 % pour le Hobbit.
- Un manque de diversité économique au niveau des secteurs présents
- Deux zones d'activités vieillissantes impliquant quelques problématiques : besoins de réhabilitation sur le bâti, problèmes d'évacuation des eaux pluviales, voirie en mauvais état
- Problématique autour de la mobilité avec une accessibilité limitée aux véhicules : pas de desserte spécifique pour les piétons et les deux roues, desserte limitée en transports en commun





Zone d'Activité de Bordevieille

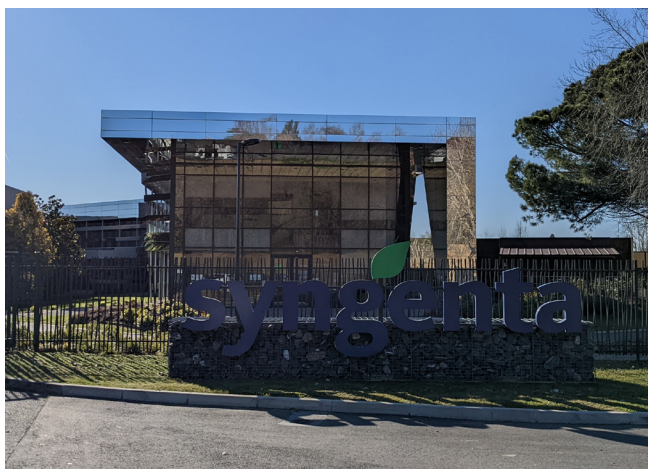
- › Surface totale : 159 871 m²
- › Surface bâtie : 67 137 m²
- › Densité : 42 %
- › Nombre d'unités foncières : 22
- › Nombre d'entreprises : 23
- › Nombre d'emplois : 420





Zone d'Activité du Hobbit

- › Surface totale : 246 099 m²
- › Surface bâtie : 74 301 m²
- › Densité : 30 %
- › Nombre d'unités foncières : 15
- › Nombre d'entreprises : 14
- › Nombre d'emplois : 501



ENJEUX

1.1. Une commune qui s'inscrit dans une dynamique de cohérence territoriale du nord toulousain

- › La gestion des effets du déserrement de la métropole toulousaine sur Saint-Sauveur
- › Le développement de 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 en transport en commun sur Saint-Sauveur

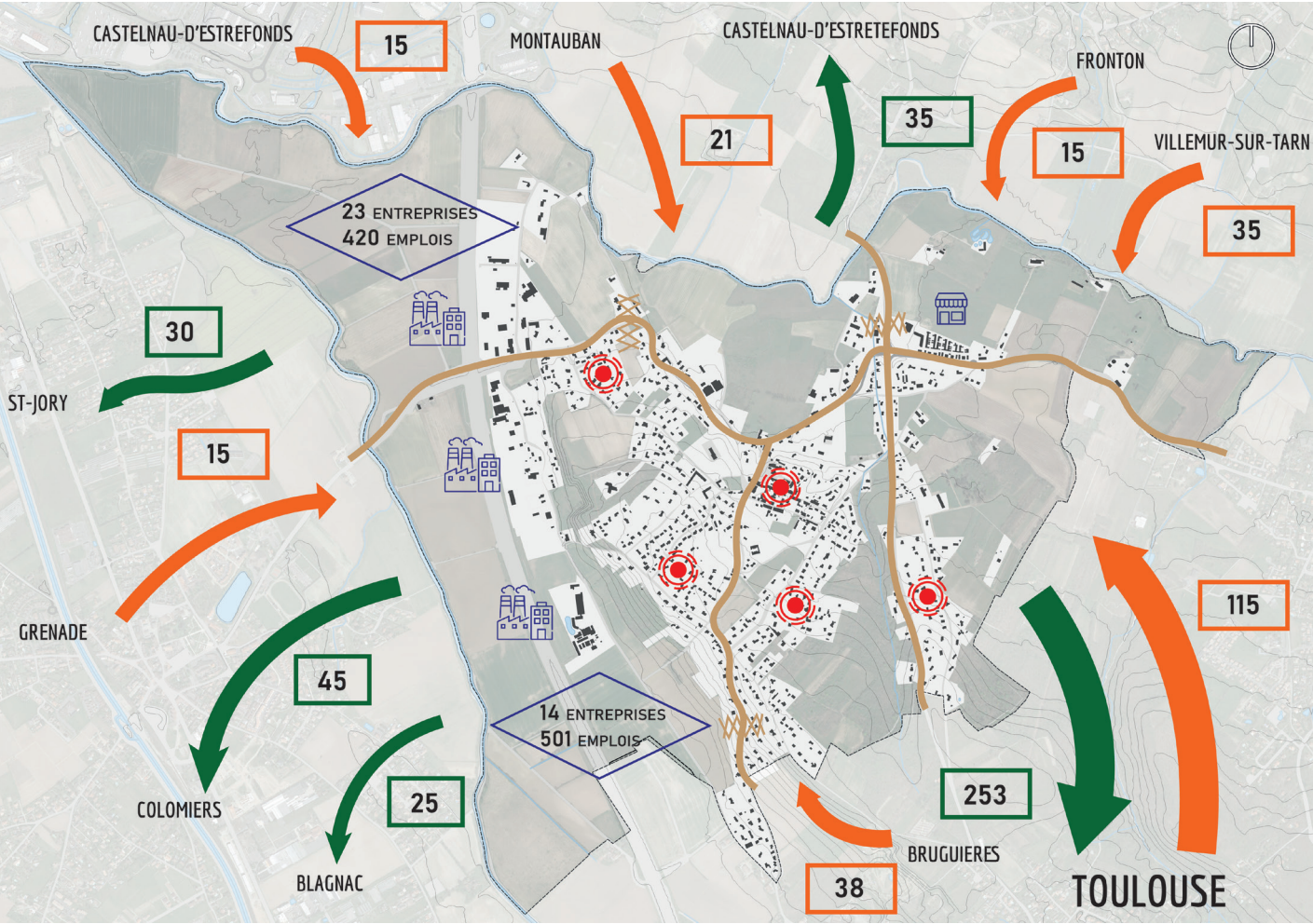
1.2. Une dynamique démographique remarquable ces dernières années

- › 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

1.3. Une position géographique stratégique qui renforce Saint-Sauveur comme pôle économique

- › Le maintien de Saint-Sauveur comme pôle d'emploi
- › 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

CARTE DE SYNTHÈSE PARTIE I



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

- LES INTERACTIONS QUOTIDIENNES ENTRE TOULOUSE ET SAINT-SAUVEUR
- UNE AUGMENTATION DÉMOGRAPHIQUE REMARQUABLE QUI DOIT ÊTRE PRISE EN COMPTE DANS LE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE
- LA CONFIRMATION DE SAINT-SAUVEUR COMME PÔLE D'EMPLOI
- L'ANTICIPATION D'UN FLUX ROUTIER DENSE POTENTIELLEMENT SOURCE DE NUISANCE EN ENTRÉE DE VILLE

2- UN TERRITOIRE QUI DOIT RÉPONDRE AUX BESOINS DES NOUVEAUX HABITANTS

Comme cela vient d'être mis en avant, la commune a connu un accroissement démographique remarquable ces dernières années. A l'avenir, l'augmentation du cadencement TER (Saint-Jory ...) le desserrement de Toulouse ou encore le renforcement de Saint-Sauveur comme pôle d'emploi peuvent être des éléments susceptibles de confirmer cette dynamique démographique. Des enjeux autour de l'offre en logement, des équipements, des services, des réseaux ou encore de l'énergie sont alors à prendre en compte pour accueillir de manière durable de nouvelles populations et de nouveaux emplois.

2.1. Une offre en logement sous tension

2.1.1. Logement en augmentation et vacance faible : explication d'un marché immobilier en tension

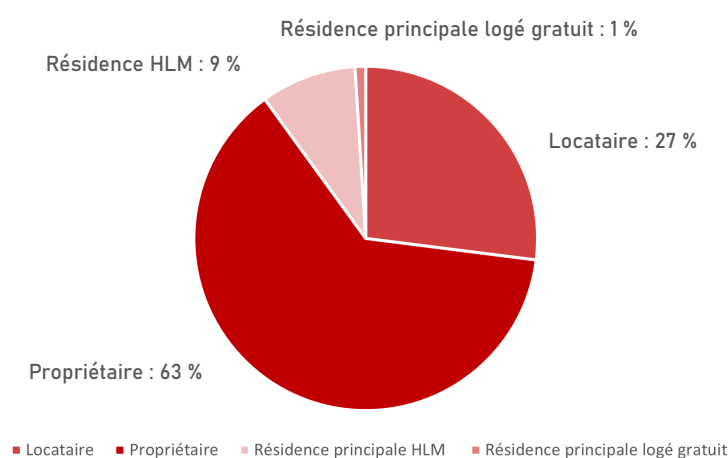
» Un nombre de logements qui ne cesse de croître

La dynamique démographique de la commune de Saint-Sauveur a eu des effets sur le logement. Depuis 1990, le nombre de logements sur le territoire n'a cessé d'augmenter avec un accroissement de 98% de logements en 30 ans. Parmi ces logements, il est possible de noter qu'ils correspondent pour la majorité à des résidences principales. En effet, les résidences secondaires représentent seulement 0,6% du parc de logement soit 5 résidences secondaires, montrant avant tout la fonction résidentielle de la commune. En s'arrêtant sur les différents types d'occupation, il est possible de se rendre compte que la part des propriétaires est présente seulement au deux-tiers. Les résidents HLM et les autres locataires représentent près de 37 % des occupants des résidences principales.

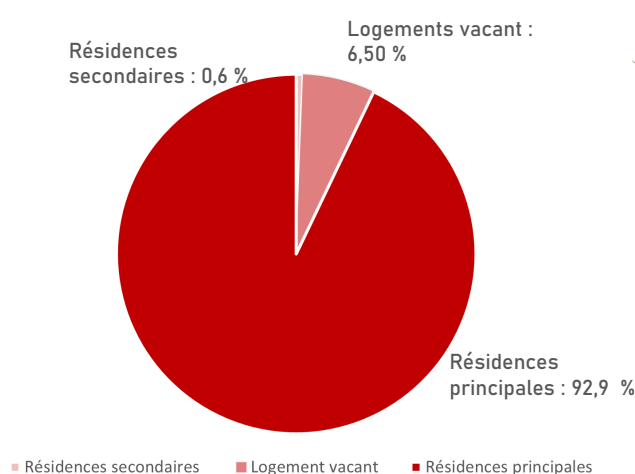
Cette donnée montre que la commune possède sur son territoire un type de public qui se renouvelle plus facilement, rapidement et par conséquent moins ancré sur la commune. Une réflexion qu'il est possible de mettre en parallèle avec la volonté de garder un esprit «villageois» au sein de la commune.

Des chiffres qui par ailleurs ont fortement augmenté ces dernières années du fait de récentes opérations principalement tournées vers l'habitat collectif et le logement locatif social. Par exemple en 2014, aucun logement HLM n'existait sur Saint-Sauveur, en 2020, le parc de logement compte 9 % de résidences HLM.

Statut d'occupation des résidences principales
Répartition en 2020

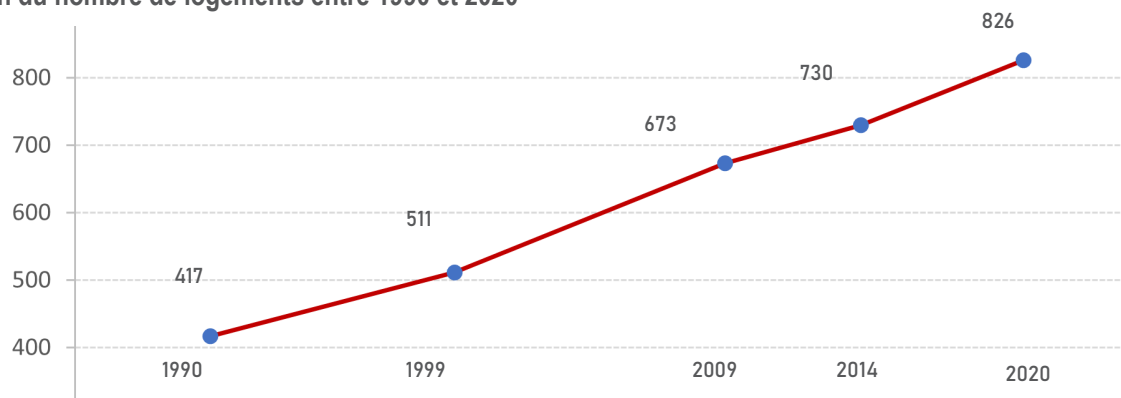


Parc de logements
Répartition en 2020



INSEE, 2020

Évolution du nombre de logements entre 1990 et 2020



INSEE, 2020

Exemple de logements à Saint-Sauveur



» Des logements vacants en augmentation mais qui restent marginaux

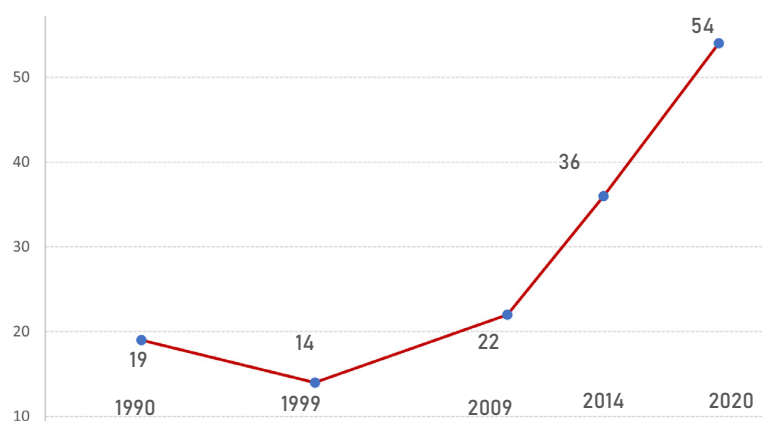
Alors que les logements principaux augmentent, le nombre de logements vacants suit la même dynamique sur le territoire. Même si les données Insee restent à relativiser par rapport à leur manque de précision, elles nous renseignent sur les tendances par rapport à ce sujet.

En l'espace de 30 ans, le nombre de logements vacants est passé de 19 à 54 soit une augmentation de 184 % sur le territoire. Le taux de vacance est alors de 6,50 % en 2020 tandis qu'il était de 4,6 % en 1990. Même si l'on note un accroissement du nombre de logements vacants sur la commune son taux reste relativement faible par rapport aux moyennes locales et nationales. En effet, le taux communal est en dessous des taux de vacance de la Communauté de communes du Frontonnais, de la Haute-Garonne ou encore de la région Occitanie.

Ces données autour de la vacance mettent en avant la dynamique autour du logement vacant et l'attention particulière qui doit être portée sur ce sujet. Les logements vacants se trouvent principalement dans le centre-bourg de la commune, des enjeux autour de la vitalité de la commune et de «l'esprit village» peuvent également être en lien avec cette problématique.

Le fait que le nombre de logements augmente mais que le taux de vacance se stabilise autour de 3 % (selon les données LOVAC) illustre une tendance de tension du marché de l'immobilier.

Évolution du nombre de logements vacants entre 1990 et 2020



Insee, 2020

947

C'est le nombre de logements totaux recensé sur l'ensemble de la commune à partir des données LOVAC de 2022

27

C'est le nombre de logements vacants recensé sur l'ensemble de la commune à partir des données LOVAC de 2022. Dans ce cas, logements vacants sont des logements vacants depuis au moins 2 ans.

LOVAC 2022

Le taux de vacance en 2020, comparatif à d'autres échelles :

7,0 % pour la Communauté de Communes du Frontonnais
7,2 % en Haute-Garonne
8,4 % en Occitanie
8,5 % en France

Un logement est **vacant** s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location
- déjà attribué à un acheteur
- en attente règlement de succession
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- sans affectation précise par le propriétaire

En fonction de la durée d'inoccupation d'un logement deux types de vacance se distinguent :

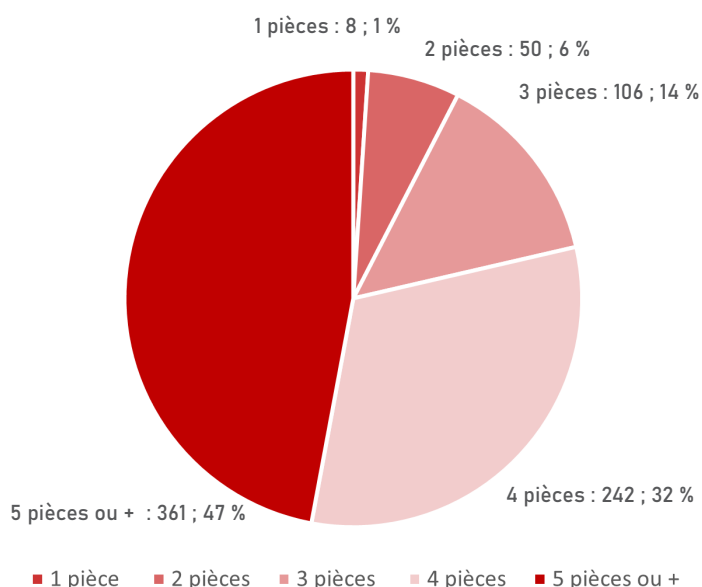
- > **La vacance conjoncturelle** est une vacance provisoire, de courte durée, inoccupée de quelques jours à quelques mois, le temps d'être de nouveau occupé.
- > **La vacance structurelle** concerne une vacance «hors marché» et concerne des logements dont la durée d'inoccupation est suffisamment importante pour être symptomatique d'un dysfonctionnement.

» Une offre de logement tournée vers la maison individuelle

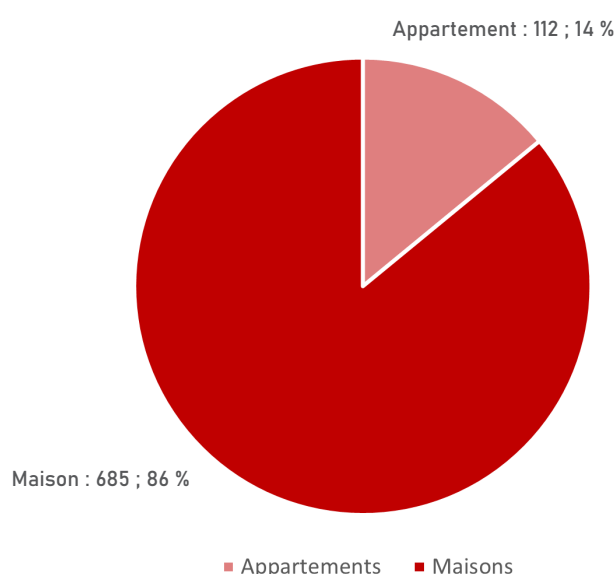
Les données sur la typologie de logement montrent largement que l'offre immobilière est tournée vers la maison individuelle. Effectivement, les maisons sont présentes à plus de 85% sur le territoire avec une dominance d'habitat de grande taille puisque près de la moitié des logements sont de grande taille (5 pièces ou plus). Ce constat confirme la forte représentation des propriétaires sur la commune de Saint-Sauveur avec une dominance de logement individuel propice à l'accession à la propriété et une faible part d'appartement, logement qui correspond plus à une logique locative avant l'achat.

A partir de ces chiffres, il est possible de se rendre compte qu'avec 79% de logements de 4 pièces ou + et 86 % de maisons, se pose la question de la diversité au niveau de l'offre en logements. Il en est de même sur l'offre en logements locatifs.

Typologie du logement - Répartition en 2020



Maisons / Appartements - Répartition en 2020



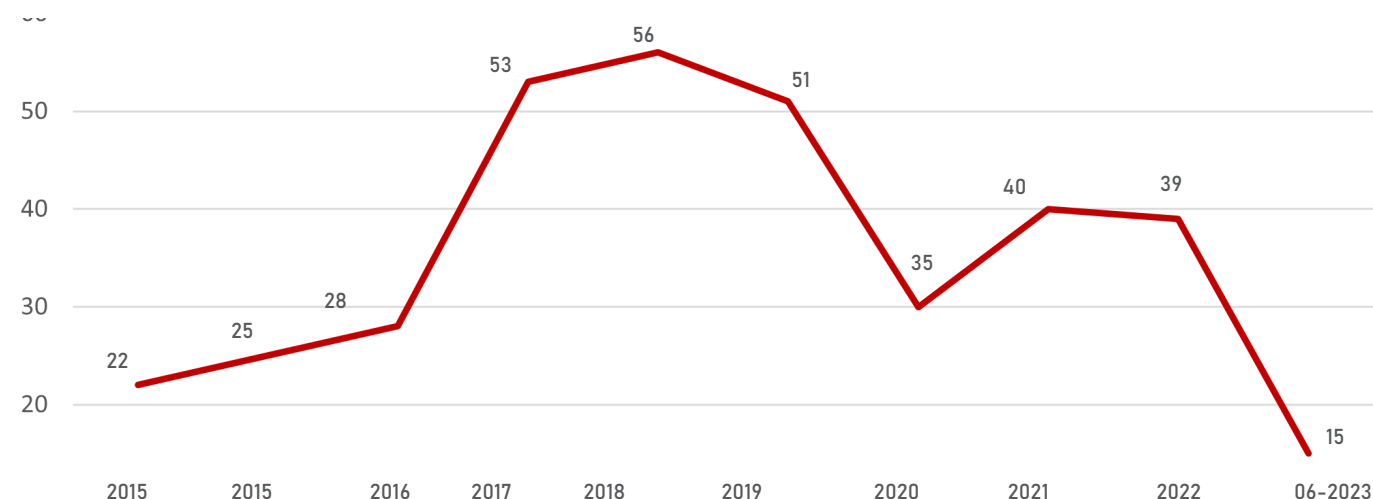
INSEE, 2020

2.1.2. Saint-Sauveur, un foncier recherché

» Des ventes immobilières au rythme variable

Au niveau du nombre de vente de biens immobiliers sur la commune de Saint-Sauveur, le marché a plutôt été fluctuant allant de 22 transactions en 2014 jusqu'à 56 ventes foncières en 2018, année phare. Entre 2014 et 2019, le marché a été dynamique avec une augmentation de 131,82 % du nombre de biens vendus entre 2015 et 2018. Même en excluant 2020 l'année du Covid, depuis 2018 le nombre de transactions foncières a baissé en chutant de 30,36 %. Dans cette analyse, il est difficile de prendre en compte l'année 2023, sachant que les données disponibles s'arrêtent en juin. Si le marché continue à suivre cette tendance, en 2023, 30 transactions environ auront eu lieu.

Évolution du nombre de ventes entre 2014 et 2023



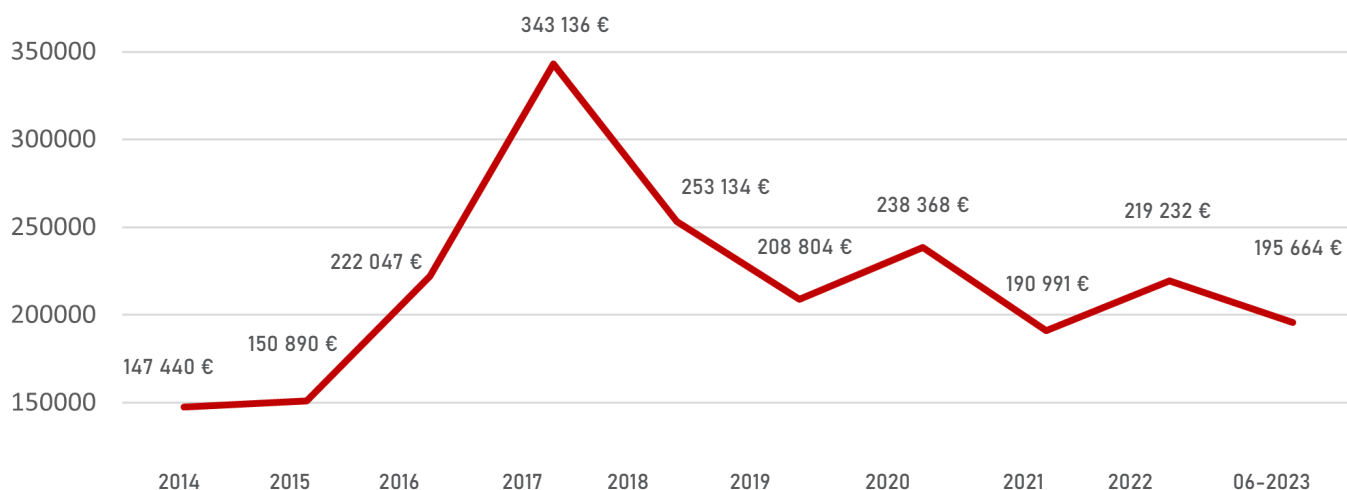
Des prix de vente fluctuant

Entre 2014 et 2022, les prix de vente moyens ont largement fluctué eux aussi tout comme le nombre de ventes. L'année 2017 a été celle où en moyenne les ventes de biens immobiliers ont été les plus élevées puisqu'en moyenne cette année là, un bien se vendait autour de 343 136 € tandis que pour l'année 2014 cette valeur était de 147 440 €. Par rapport aux données DVF, ces années là, le prix moyen au m² était respectivement de 255 €/m² et 696€/m². Entre 2014 et 2017, l'augmentation des prix moyens des biens immobiliers a été la plus importante avec une hausse de 133,33 %. Depuis 2019, le prix moyen des transactions se stabilise sur une fourchette entre 253 134 € et 195 664 €.

Globalement, entre 2014 et juin 2023, les biens immobiliers se sont vendus entre 100 000 € et 500 000 € avec quasiment autant de transactions allant de 250 000 à 499 999 € et de 100 000 € à 249 999 €.

Certaines ventes comprennent plusieurs logements faisant augmenter les valeurs foncières, d'autres biens sont vendus à l'euro symbolique, deux éléments qui peuvent par moment biaiser les moyennes.

Évolution du prix de vente entre 2014 et 2023



364

C'est le nombre de ventes qui ont eu lieu sur la commune de Saint-Sauveur entre 2014 et 2023.

229 573€

C'est le prix moyen des ventes qui ont eu lieu sur la commune de Saint-Sauveur entre 2014 et 2023

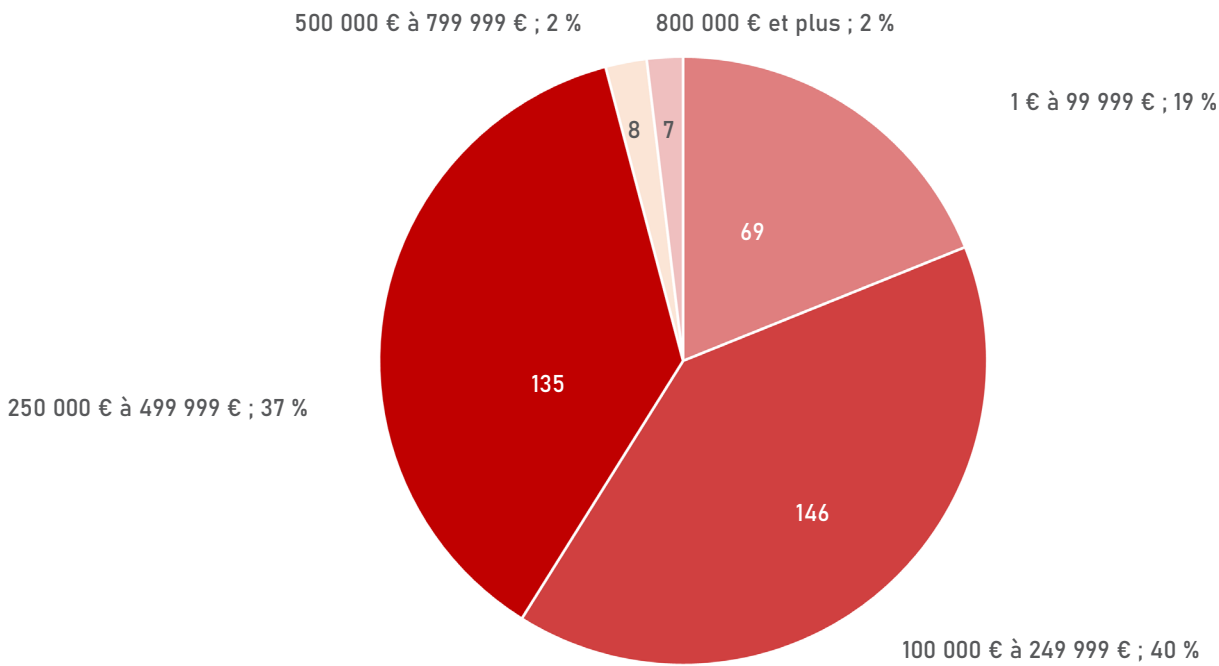
1€

C'est le prix de vente le plus bas recensé sur la commune de Saint-Sauveur entre 2014 et 2023

3 799 821€

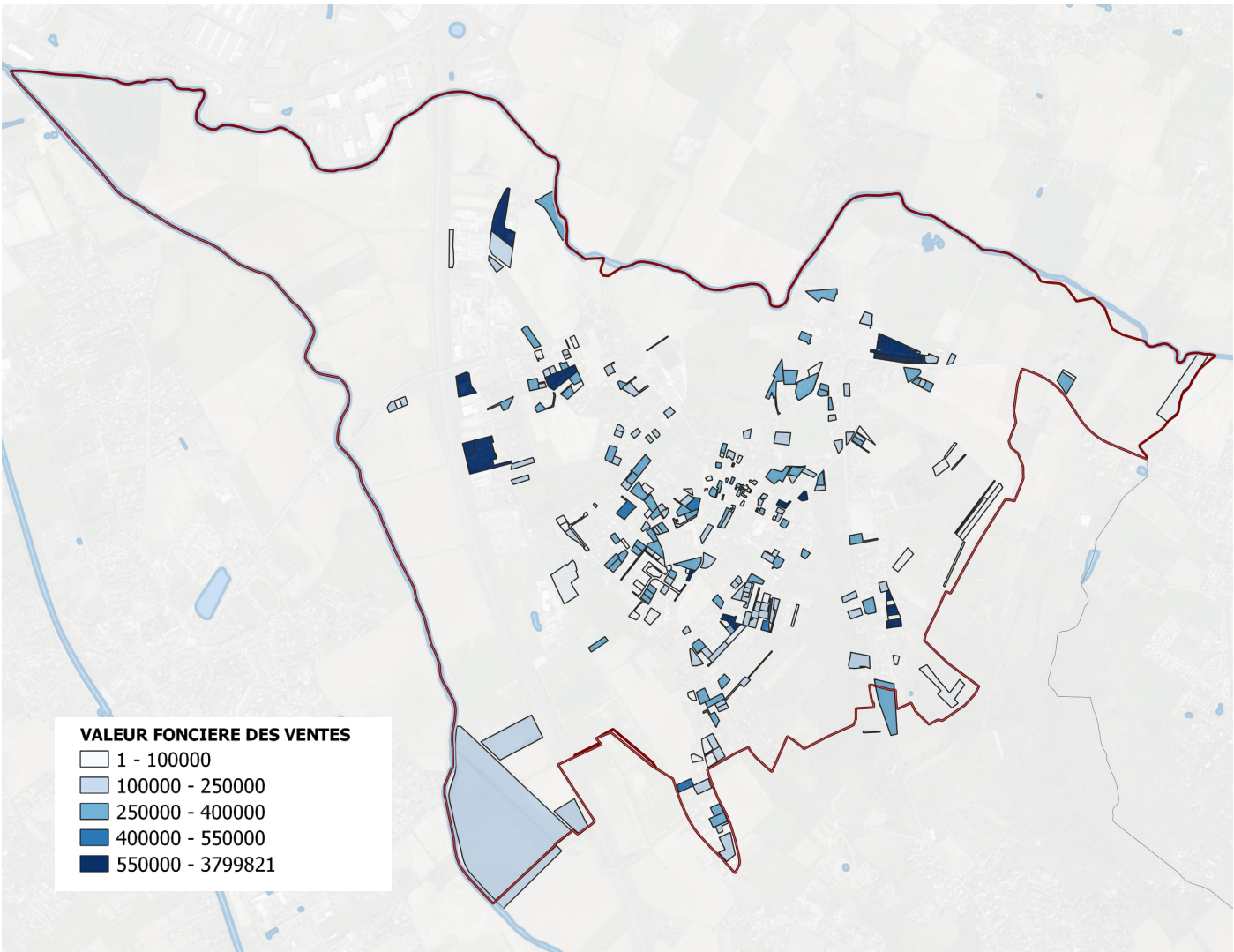
C'est le prix de vente le plus élevé recensé sur la commune de Saint-Sauveur entre 2014 et 2023

Répartition des prix de ventes entre 2014 et 2023

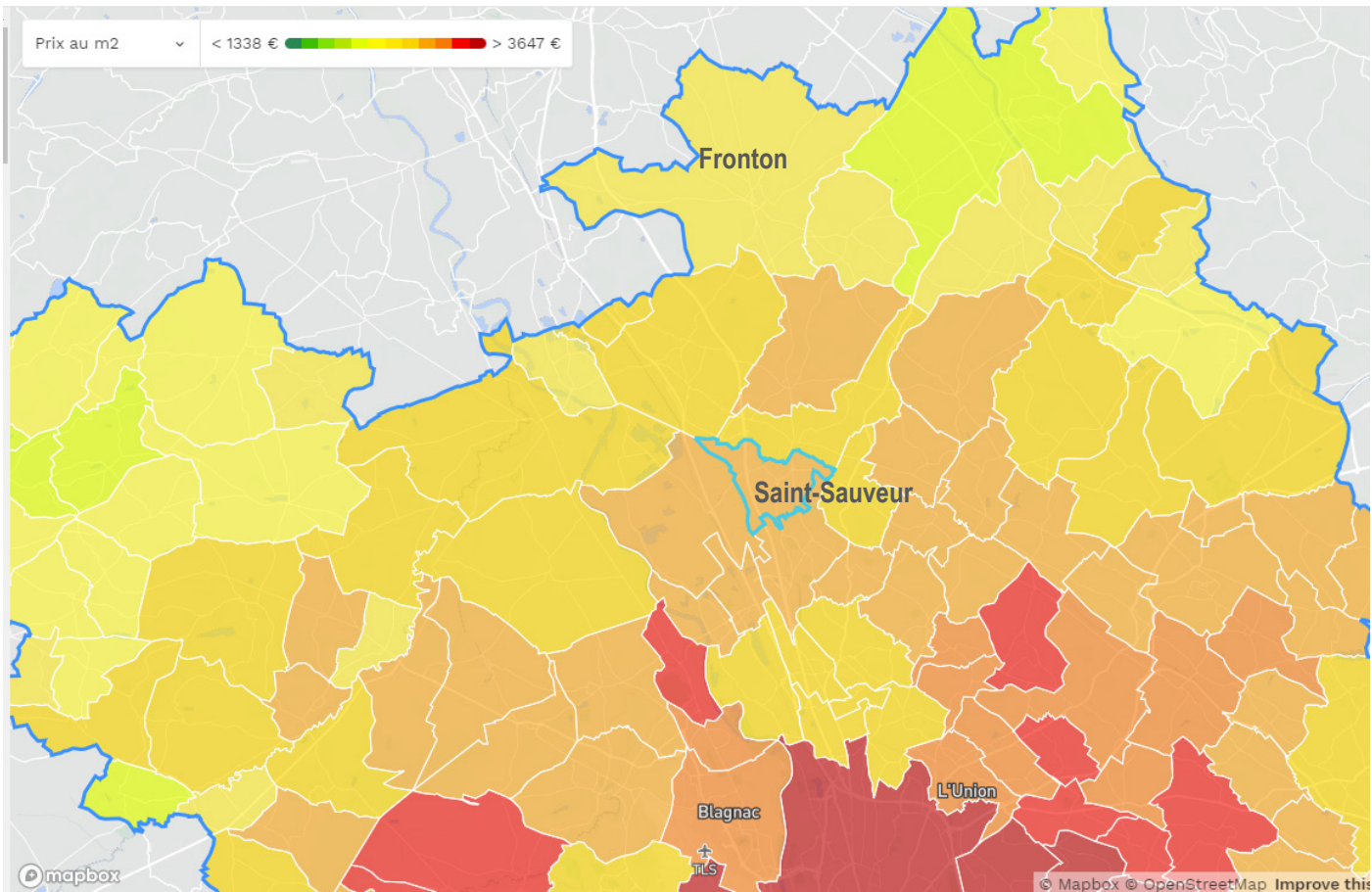


DVF, 2023

Prix et localisation des mutations foncières entre 2014 et 2023



DVF, 2023

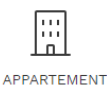


Prix au m² Loyer au m²

Prix au m² Loyer au m²

Prix immobilier à Saint-Sauveur (31790)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2024. [Comprendre nos prix](#)



APPARTEMENT

Prix m² moyen
2 273 €
de 1330 € à 2706 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m² moyen
2 903 €
de 1698 € à 3456 €

Indice de confiance ●●●●●



APPARTEMENT

Prix m² moyen
2 121 €
de 1164 € à 2638 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m² moyen
2 619 €
de 1437 € à 3258 €

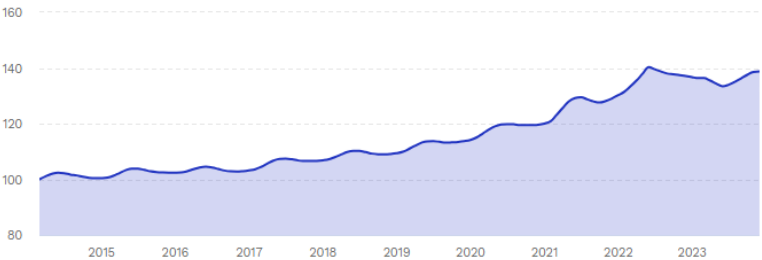
Indice de confiance ●●●●●

Évolution du prix de l'immobilier à Saint-Sauveur

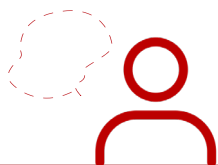
Appartement

Maison

1 mois + 0.1%
3 mois + 1.8%
1 an + 1.1%
2 ans + 7.5%
5 ans + 27.2%



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)



Paroles d'acteurs

Afin d'affiner l'analyse sur le marché immobilier actuel de Saint-Sauveur un entretien a pu être réalisé avec un agent immobilier de Bruguières. Malgré le fait que le répondant soit seulement sur le territoire depuis 1 an, l'entretien a permis de comprendre les dynamiques du territoire au niveau de l'immobilier. L'intérêt de cet échange était aussi de collecter des données sensibles que ne délivrent pas les chiffres et de venir infirmer ou confirmer certaines hypothèses.

Voici les quelques points saillants qu'il faut retenir de l'entretien :

- » Constat d'un changement de rythme depuis septembre 2022 avec une petite baisse des prix, dûe à des taux d'usure en augmentation. Avant cela le marché était fortement dynamique sur les trois dernières années.
- » Depuis 2023 les biens se vendent moins pouvant s'expliquer par le fait qu'il y a de moins en moins d'acquéreurs compte-tenu des difficultés rencontrées pour l'accès aux prêts
- » De plus en plus de biens sur le marché mais une demande qui reste stable, un constat qui peut expliquer la légère baisse des prix.
- » Le profil des demandes les plus courantes sont des ménages de 35 à 45 ans avec 2 ou 3 enfants, une grande majorité sont des cadres et travaillent à Airbus. Il arrivent généralement de Toulouse. Selon l'agent immobilier, un autre profil émerge avec des retraités qui recherchent des logements de plus petite taille situés dans le centre-bourg.
- » Les biens les plus recherchés sont généralement des T3, T4 et T5. La présence d'un garage et le nombre de pièces sont des critères importants pour l'acheteur.
- » 60% des acquéreurs préfèrent une maison déjà bâtie par rapport à la rapidité d'installation et le prix de la construction qui a augmenté.
- » L'agence immobilière n'étant pas spécialisée dans la location n'a pas vraiment de visibilité sur ce marché. Le responsable de l'agence sait tout de même que de nombreuses personnes cherchent à louer.
- » D'après l'agent immobilier, les nouveaux arrivants sur Saint-Sauveur cherchent à se stabiliser sur la commune.
- » Au niveau de la vente des biens, il y a des demandes dans l'ancien. Ils touchent une catégorie de clients capable de faire de la réhabilitation ou de le faire faire. Sur Saint-Sauveur tout se vend à partir du moment où les prix sont cohérents.
- » L'agent immobilier identifie trois motifs de départ/vente de biens principaux : les séparations, les décès et les mutations.
- » Quand les vendeurs se séparent de leur bien, ils restent généralement sur la commune.
- » l'agence immobilière n'observe pas de difficultés à répondre à des demandes spécifiques du fait qu'il y en a très peu.
- » L'agent immobilier fait remarquer que certains habitants ont des craintes par rapport au fait d'une sur-densification de la commune. Les vendeurs sont notamment les plus craintifs face à des constructions trop verticales qui pourrait faire baisser le prix des biens.

2.2. Des services et des équipements pour accompagner l'accueil des nouveaux arrivants

2.2.1. Une offre en services et équipements intéressante

» Une répartition égale des services et équipements sur la commune

Au niveau des équipements, il est possible de noter que l'ensemble des domaines sont représentés sur la commune de Saint-Sauveur. Les équipements de service aux particuliers, de santé / action sociale, de sports, de loisirs et cultures sont tout de même les plus présents sur la commune. La répartition spatiale des équipements sur Saint-Sauveur est plutôt équilibrée même si l'on trouve une densité d'équipements autour du «village».

Parmi les équipements sportifs, la commune compte :

- Des terrains de football
- Des terrains de tennis
- Un site de ball-trap
- Boulodrome
- Skate Park
- Gymnase

Parmi les équipements culturels et de loisirs, la commune compte :

- Complexe associatif
- Salle des fêtes
- Jardin public
- Bibliobus

Parmi les équipements médicaux et de services à la personne la commune compte :

- CCAS
- La Maison des tous Petits
- Deux médecins généralistes
- Kinésithérapeute

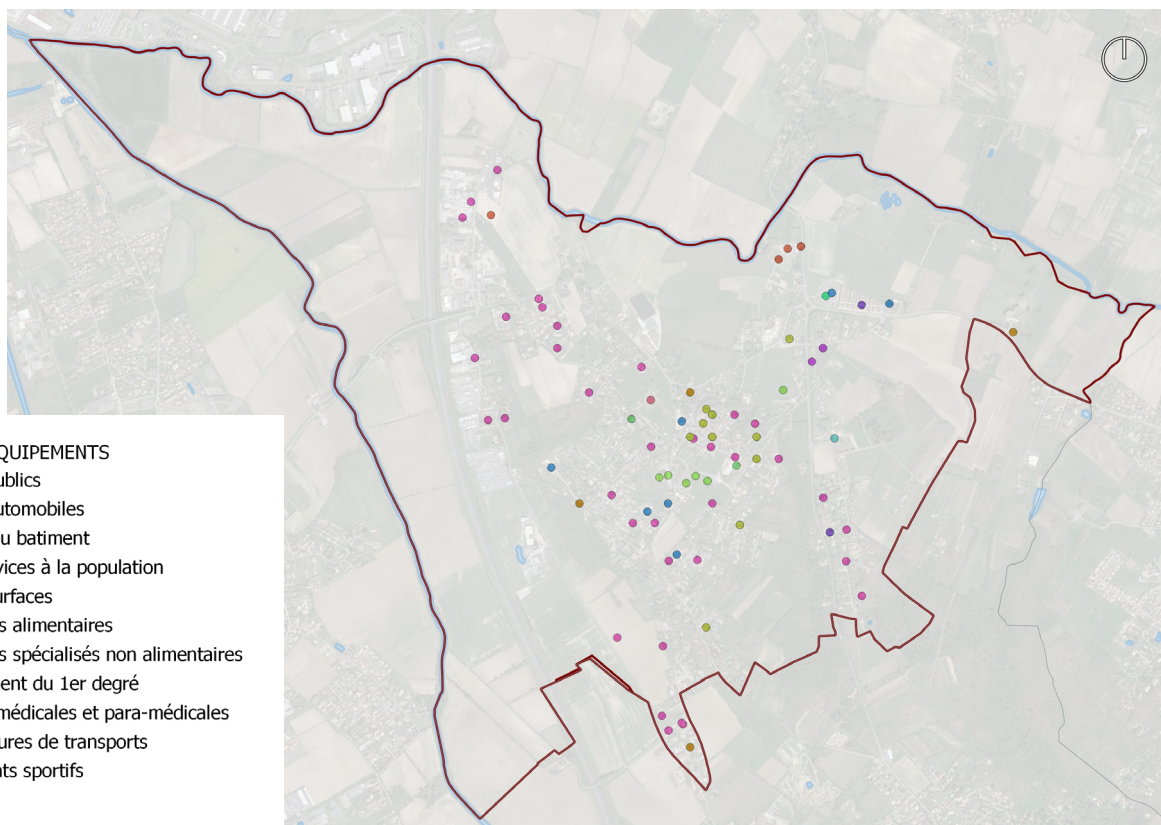
En ce qui concerne l'offre scolaire, Saint-Sauveur possède deux écoles, l'école publique Charles Mouly et l'école privée Saint-Guillaume. Les deux écoles assurent un suivi scolaire de la maternelle jusqu'au primaire et l'école privée.

Le collège de secteur est quant à lui situé à Gratentour et le lycée à Fronton.

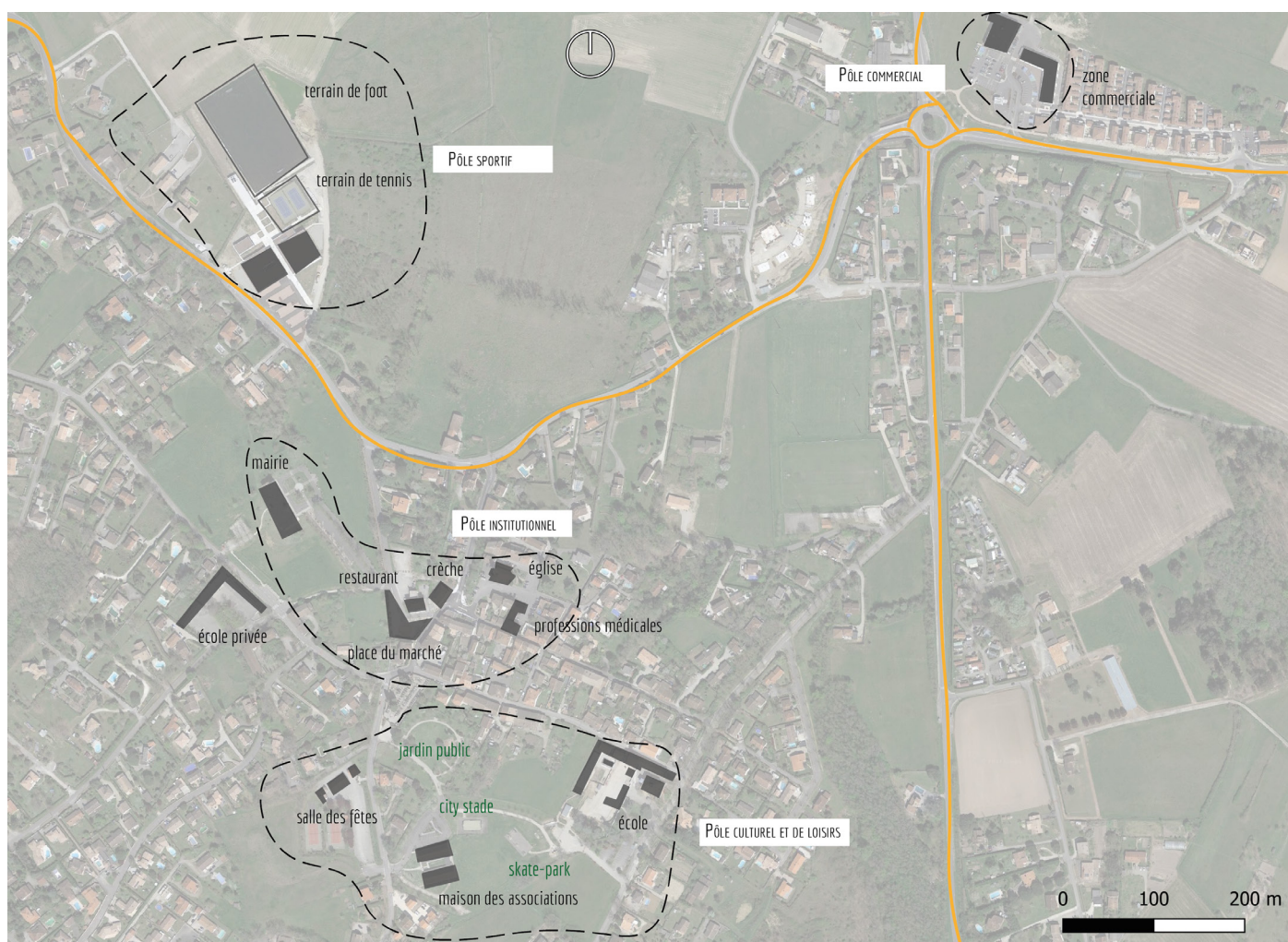


DOMAINES D'EQUIPEMENTS

- Services publics
- Services automobiles
- Artisanat du bâtiment
- Autres services à la population
- Grandes surfaces
- Commerces alimentaires
- Commerces spécialisés non alimentaires
- Enseignement du 1er degré
- Fonctions médicales et para-médicales
- Infrastructures de transports
- Equipements sportifs
- Tourisme



2.2.2. Des équipements structurants créateurs de polarités



» Des pôles émergents mais qui méritent d'être confortés

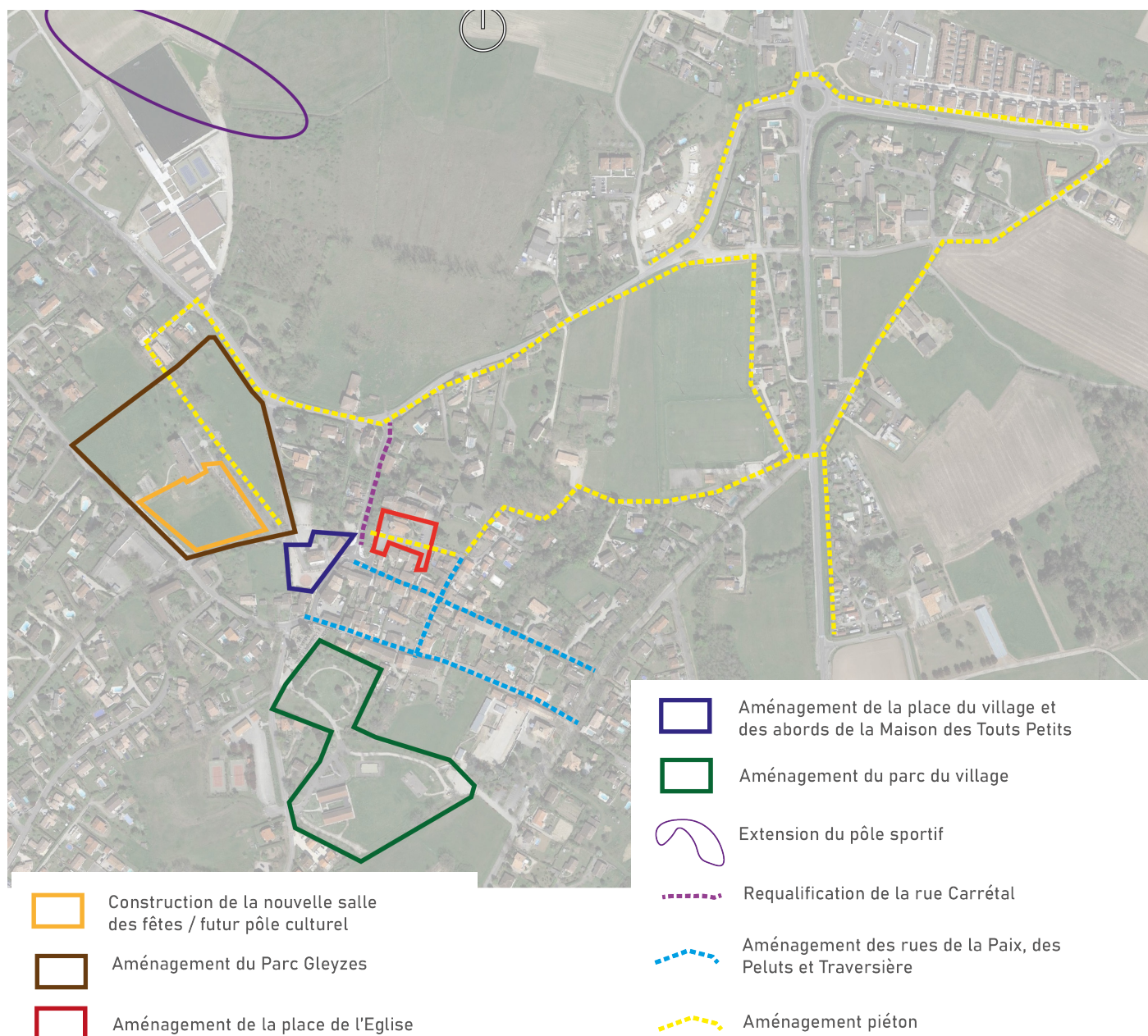
La répartition des équipements sur Saint-Sauveur et le travail qui a été fait dans le plan guide de la commune fait émerger 4 pôles structurants : un pôle institutionnel, un pôle culturel et de loisirs, un pôle commercial et un pôle sportif. L'enjeu autour de ces pôles est de réussir à les mettre en relation au niveau des mobilités mais aussi de les renforcer et de confirmer leurs identités avec les projets d'aménagement à venir.

» Un plan guide et des projets d'aménagement pour venir confirmer les polarités

Le plan guide réalisé en 2023 a permis à la commune de mener une réflexion globale sur les projets urbains afin de pouvoir maîtriser les évolutions urbaines à venir. Les projets d'aménagement ont été pensés à partir de 3 axes stratégiques :

1. Améliorer, préserver et valoriser le cadre de vie (attractivité résidentielle et économique) « l'identité villageoise »
2. Conforter, développer les différentes polarités communales
3. Organiser les déplacements et aménager les espaces publics

La carte ci dessous présente les projets urbains structurants du plan guide. Chaque projet est détaillé dans le programme d'actions du plan guide.



2.2.3. Réseaux et ressource en eau : une gestion qui doit répondre aux besoins de demain

» Des cours d'eau et des nappes phréatiques qui composent le réseau hydrographique de Saint-Sauveur

Le réseau hydrographique de la commune de Saint-Sauveur dépend du bassin Adour-Garonne qui s'étend sur un cinquième du territoire national avec une superficie de 116 000 km, il se caractérise par d'importantes ressources en eau souterraines et superficielles.

Pour mettre en place sa politique de l'eau, l'agence Adour-Garonne a notamment rédigé un Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) qui fixe un cap pour 2022-2027. Dans ce document stratégique, le SDAGE fixe 4 catégories d'objectifs :

- Créer des conditions de gouvernance favorables
- Réduire les pollutions
- Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides

En ce qui concerne le territoire d'études, Saint-Sauveur est traversé par trois masses d'eau superficielles:

- L'Hers Mort
- Le Girou
- Le Ruisseau de Nalbèze

L'Hers Mort et le Girou sont les deux cours d'eau structurants de la commune.

Masse d'eau superficielle

Une masse d'eau de surface est définie comme une partie distincte et significative des eaux de surface telle qu'un lac, une rivière, un fleuve, un canal...

Masse d'eau superficielle	Longueur	Bassin versant de gestion	Etat de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)			Objectif (SDAGE 2022-2027)	
			Etat écologique	Etat chimique		Objectif de l'état écologique	Objectif de l'état chimique
				Avec ubiquiste	Sans ubiquiste		
L'Hers Mort du confluent du Marès au confluent de la Garonne (FRFR164)	17 km	Hers mort - Girou	Moyen	Mauvais	Mauvais	Objectif moins strict	Bon état 2039
Le Girou du confluent de l'Alsans au confluent de l'Hers mort	49 km	Hers mort-Girou	Mauvais	Bon	Bon	Objectif moins strict	Bon état 2015

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.

Les deux cours d'eau qui traversent la commune sont gérés par le bassin versant de gestion Hers mort - Girou. Le syndicat mixte de ce bassin a approuvé en 2015 un SAGE qui donnent des orientations pour les cours d'eau qui couvrent le territoire Hers mort-Girou. Pour compléter l'analyse des cours d'eau voici les objectifs retenus dans le SAGE Hers mort-Girou :

- Optimiser la gestion des ressources en eau du bassin
 - » Doter le bassin des outils techniques et réglementaires permettant une gestion optimisée de la ressource en eau en période d'étiage
 - » Intégrer les plans d'eau à la gestion de la ressource en eau en période d'étiage
 - » Poursuivre l'optimisation de la conduite de l'irrigation
- Assurer la pérennisation et l'efficacité de la réalimentation de l'Hers-Mort et du Girou aval
 - » Consolider l'affectation du volume de 7 hm³ dévolu à la réalimentation de l'Hers-Mort dans la gestion du système AHL-Ganguise
 - » Poursuivre la réalimentation du Girou aval par les retenues de la Balermie et du Laragou pour répondre aux objectifs environnementaux et compenser les prélèvements d'irrigation
- Assurer l'alimentation en eau potable du bassin Hers-Mort – Girou sur le long terme
 - » Garantir l'approvisionnement en eau potable du bassin dans une logique de solidarité avec les territoires limitrophes
 - » Promouvoir une utilisation rationnelle et économe de l'eau domestique

Masse d'eau souterraine

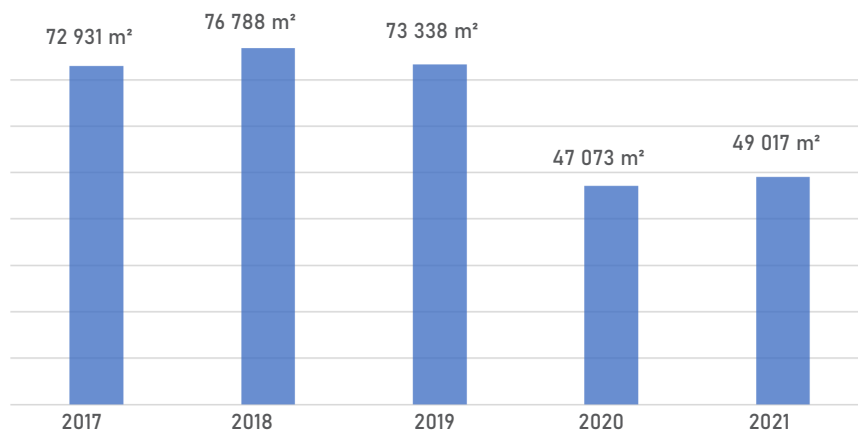
Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères.

La ressource en eau n'est pas seulement visible à travers les cours d'eau qui viennent d'être mise en avant. En effet, Saint Sauveur compte aussi deux masses d'eau souterraines qui méritent d'être regardées de près. 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.

Masse d'eau souterraine	Superficie	Type	Etat de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)		Pressions de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)			
			Etat quantitatif	Etat chimique	Sites industriels ou décharges	Nitrates d'origine agricole	Phytosanitaire	Prélèvements d'eau
Molasses du bassin de la Garonne- Sud Toulousain (FRFG043B)	2590 km ²	Système imperméable localement aquifère	Bon	Bon	Pas de pression	Significative	Inconnue	Non significative
Sables et argiles à graviers de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Sud-Est du Bassin aquitain (FRFG082D)	9174 km ²	Dominante sédimentaire non alluviale	Mauvais	Bon	Pas de pression	Inconnue	Non significative	Significative

SDAGE adour Garonne, 2022-2027

Au niveau de la ressource en eau souterraine quelques vigilances doivent être apportées sur la présence significative de nitrates au niveau de la masse d'eau «Molasses du bassin de la Garonne- Sud Toulousain». La masse d'eau « Sables et argiles à graviers de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Sud-Est du Bassin aquitain» cumule quant à elle mauvais état quantitatif de la masse d'eau et prélèvement significatif.



» Des mesures de lutte contre les pollutions à l'échelle supra communale

La commune et plus largement le bassin versant font l'objet d'un classement en tant que :

- **«Zone sensible à l'eutrophisation»** : Ces zones sont définies au titre de la directive européenne « Eaux Résiduaire Urbaines (ERU) » du 21 mai 1991 lorsque les cours d'eau présentent un risque d'eutrophisation ou lorsque la concentration en nitrates des eaux destinées à l'alimentation en eau potable est susceptible d'être supérieure aux limites réglementaires en vigueur. Les pollutions visées sont essentiellement les rejets d'azote et de phosphore en raison de leur implication dans le phénomène d'eutrophisation.
- **«Zone vulnérable aux nitrates»** : Ces zones définies au titre de la directive européenne « nitrates » du 12 décembre 1991 concernent une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.
- **«Zone de vigilance pesticides»**, traduisant la disposition B33 du SDAGE
- **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)**, du fait de l'insuffisance répétée de la disponibilité en eau et du déséquilibre observé entre les prélèvements et la quantité présente. Ce classement permet aux Préfets d'abaisser les seuils d'autorisation et de déclaration des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines.

» L'alimentation en eau potable

A actualiser

La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (AEP). La production d'eau potable sur le territoire est assurée par le Syndicat des Syndicats de Production d'Eau potable (SSPE) des Vallées Save-Hers-Girou-Coteaux de Cadours. Son transfert et son stockage sont gérés par le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne (SMEA31) et sa distribution par le Syndicat Intercommunal de l'Eau (SIE) de l'Hers-Girou. 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.

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.

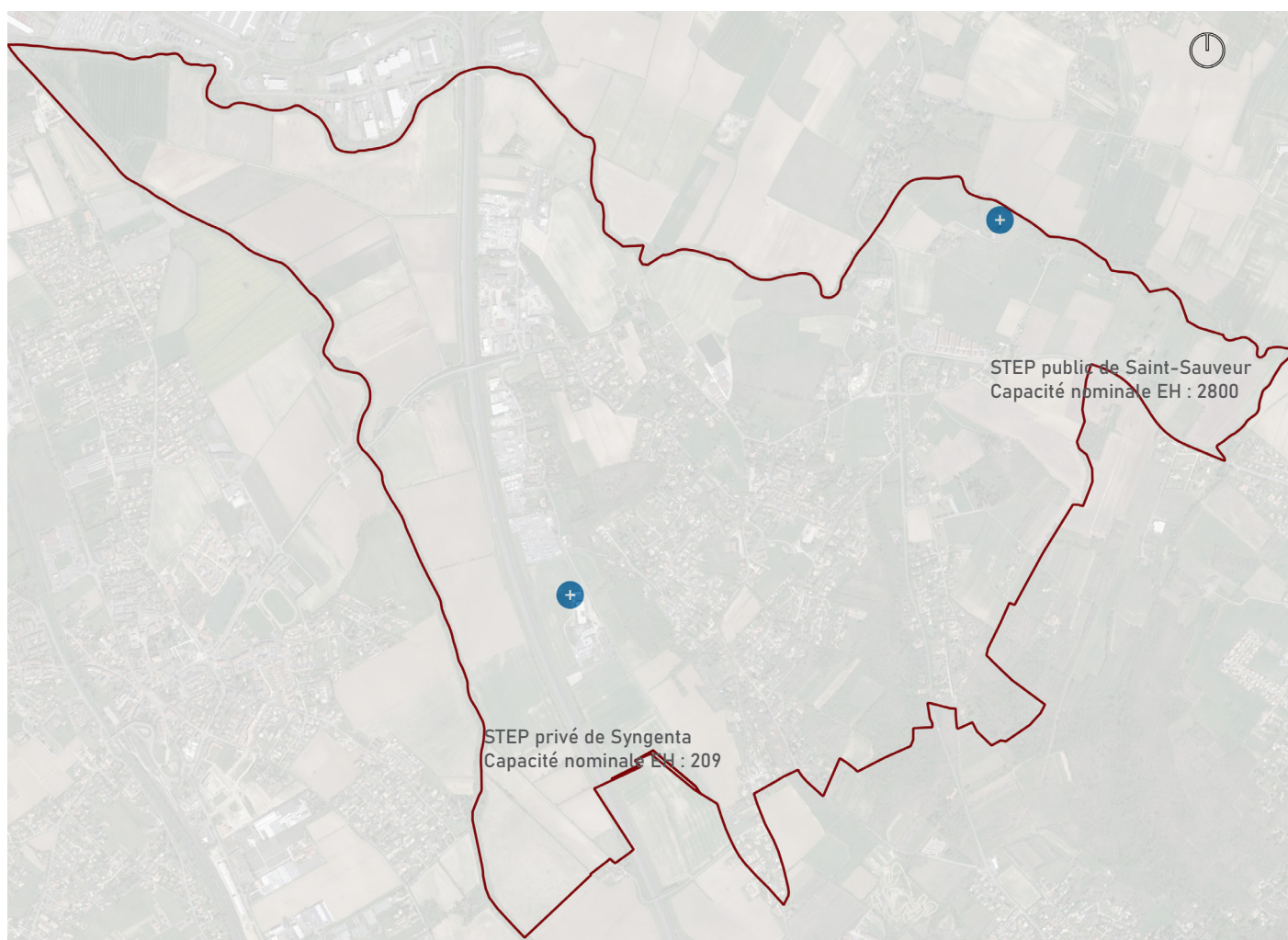
Il n'existe pas de problème majeur dans la distribution de l'eau potable. Actuellement, le syndicat procède aux remplacements des anciens branchements en plomb qui restent sur les différentes communes.

Depuis le 1er janvier 2010, l'assainissement collectif et non collectif au sein de la commune est géré par le Syndicat Mixte l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne (SMEA31), qui assure la collecte, le transport et la dépollution des eaux usées.

La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) qui a été élaboré en 2009 et qui a permis d'établir un zonage d'assainissement. Ce dernier a cependant été révisé en 2013 afin d'intégrer de nouveaux secteurs de développement (quartiers La Fiou et Le Joug) qui avaient été portés au précédent PLU.

La station d'épuration de Saint-Sauveur, d'une capacité de 2800 équivalents-habitants a été mise en service en 2017. Ses bilans d'autosurveillance sont tous conformes. Les bilans de 2024 montrent un taux de charge hydraulique moyen en entrée de 50 % et un taux de charge organique moyen en entrée de 43 % (paramètre DBO). En termes d'assainissement, la commune dispose donc d'une marge importante d'accueil.

Localisation STEP



SANDRE, 2020

Le réseau d'assainissement communal a une longueur de 9,9km. Il est majoritairement de type séparatif, permettant une collecte individuelle des eaux usées et des eaux pluviales. Globalement, le réseau fonctionne correctement avec un taux de collecte et de raccordement de l'ordre de 100%. Les quelques problèmes rencontrés sont dus à l'intrusion d'eaux claires parasites par temps de pluie (raccordement de gouttières, avaloirs, ...) et à l'intrusion d'eaux claires parasites de temps sec (en particulier essuyage des terrains au droit du réseau). L'établissement du SDA de 2009 a permis d'établir un programme de travaux visant à réhabiliter ces réseaux et ainsi à améliorer la situation. Le projet de zonage pluvial sur la commune de Saint-Sauveur a lui été réalisé de manière à adapter les modes de gestion des eaux

pluviales au contexte de l'assainissement des eaux pluviales découlant du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales et aux perspectives d'urbanisation envisagées sur la commune, selon le PLU en cours de révision.

Au niveau de l'assainissement autonome, le SDA établi en 2009 indique que globalement, il y a peu de parcelles présentant des difficultés pour mettre en place un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce même document, une carte d'aptitude des sols a été établie ainsi qu'un tableau de préconisations qui indique le système d'ANC utilisé en fonction des caractéristiques du sol. Le système privilégié dans la plupart des cas est celui du filtre à sable vertical drainé avec une évacuation dans le milieu hydraulique superficiel (cours d'eau fossé, noue, ...). A noter que pour les systèmes drainés, rejet dans un fossé doit être autorisé par le propriétaire ou le gestionnaire du fossé.

» Une évacuation des eaux pluviales qui pose quelques difficultés

La commune de Saint-Sauveur connaît, à l'heure actuelle, quelques dysfonctionnements récurrents du réseau pluvial, notamment :

- le long de l'autoroute A 62 ;
- le long de la RD 20, notamment au droit de l'intersection avec la rue de la Cave et à l'aval des jardins du Martelet ;
- rue des Sports (remplissage du bassin de rétention et surverse par-dessus la vanne) ;
- rue Peluts et place du Boulodrome (débordements observés) ;
- au droit des Services Techniques, problème d'évacuation du fossé mère ;
- le long du chemin des Bois (coulée de boue),
- sur la ZAC de Bordevieille.

La commune est actuellement en train d'élaborer son Zonage des Eaux Pluviales. La principale problématique pluviale relevée par cette étude sur la commune concerne la ZA de l'Hobbit qui s'est développée sans prise en compte de la gestion du pluvial. Au sein de ce secteur très plat, des débordements récurrents particulièrement dommageables pour le fonctionnement de la zone d'activités sont observés.

Le projet de zonage pluvial, en encadrant les modalités de rejet des eaux pluviales et en imposant la mise en œuvre d'ouvrages de gestion qualitative et quantitative, aura un effet positif permanent sur la qualité des milieux naturels en aval.

2.2.4. LA VALORISATION DES DÉCHETS ET LA GESTION DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

» Collecte, valorisation et traitement des déchets

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. Il en est de même pour la collecte sélective des Emballages Ménagers Recyclables (EMR) qui est passée en porte à porte en 2010 (apport volontaire auparavant) hormis pour le verre qui est quant à lui collecté en Point d'Apport Volontaire (PAV). La commune de Saint-Sauveur dispose de 2 PAV, l'un situé sur le parking derrière la « Maison des tout petits » et l'autre sur le parking de la salle des fêtes.

Au niveau des déchetteries, elles sont gérées par Decoset. La déchetterie la plus proche se situe à Fronton.

Une Usine de Valorisation Énergétique (UVE) à Bessières incinère des déchets permettant de produire de l'électricité ou d'alimenter un réseau de chaleur. En 2022, l'UVE de Bessières 210 325 MWh d'énergie dont 91 999 MWh de chaleur et 118 326 MWh d'électricité.

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).

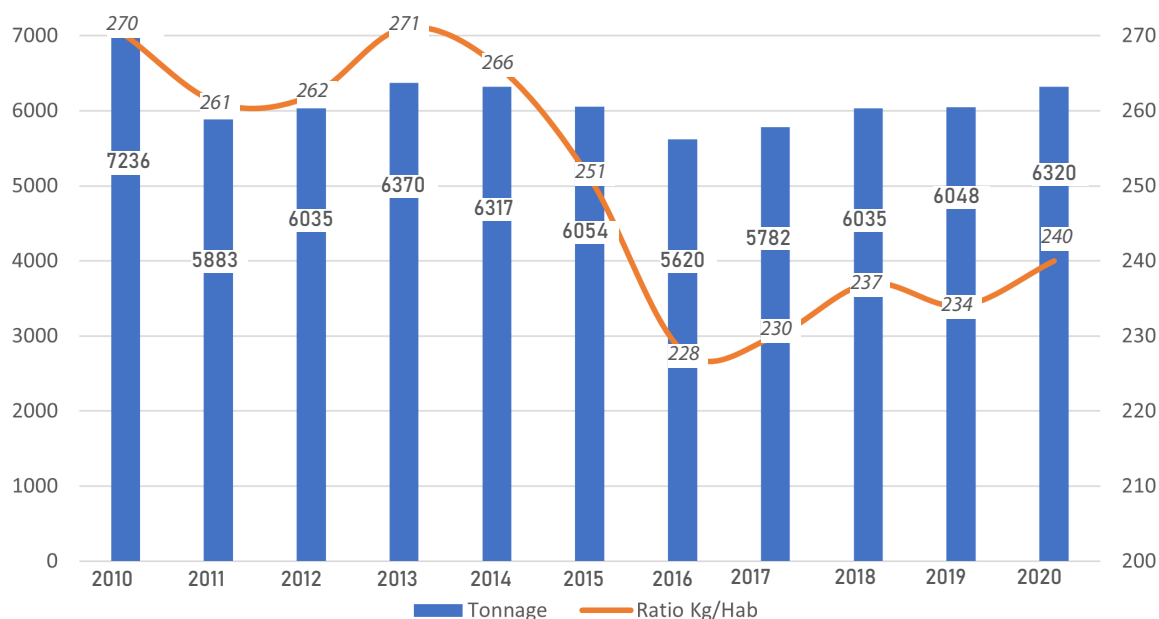
Dans ce document qui consiste à mettre en œuvre des actions pour réduire la consommation de déchets sur un territoire, la CCF a défini une série de mesures à prendre avec des objectifs chiffrés de potentiel de réduction. Voici le tableau synthétique des actions et des objectifs :

Axe du PLPDMA	Thématique d'actions concernées	Potentiel de réduction associé (kg/hab.)
Axe A	Promotion de la réduction et d'une meilleure valorisation des biodéchets et des déchets verts	
1	Développer le compostage individuel	30,0
2	Développer le compostage collectif	6,5
3	Développer le compostage dans les cimetières	0,6
4	Lutter contre le gaspillage alimentaire	5,8
5	Développer les alternatives à la collecte des déchets verts	30,0
		Total : 72,9
Axe B	Promotion du réemploi, de la réparation, de la réutilisation	
6	Développer les alternatives à la collecte des encombrants	6,0
7	Détourner encore des textiles des ordures ménagères	3,0
		Total : 9,0
Axe C	Sensibilisation et accompagnement des gestes de réduction des déchets	
8	Sensibiliser pour un changement de comportement	1,0
9	Poursuivre et intensifier la distribution des autocollants Stop-pub	10,0
10	Collecter les piles usagées, les cartouches et toners et limiter leur production	0,13
		Total : 11,1
Axe D	Développer l'exemplarité de la CCF et des communes adhérentes	
11	Etre éco-exemplaire en tant qu'établissement public	0,4
Total réduction des Déchets Ménagers Associés		89,9
Total réduction des Ordures Ménagères Résiduelles		57,1

» Un consommation des déchets en augmentation

Il est intéressant d'analyser la consommation des Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) puisqu'ils regroupent l'ensemble des déchets produits. Sur la Communauté de communes du Frontonnais, la consommation des DMA a été de 13 795 tonnes en 2020 soit le volume le plus important entre 2010 et 2020. Rapporté à la population, ce poids de déchets ménagers consommés sur le territoire représente 524 kg/habitants ce qui correspond là aussi à la plus forte charge de déchets consommés entre 2010 et 2020. Il est possible de noter qu'entre 2010 et 2020, le nombre de kg/habitant de déchets consommés est passé de 504 à 524 soit une évolution de + 3,97 %. L'augmentation la plus remarquable se situe entre 2016 et 2020 avec une consommation qui est passée de 481 kg/hab à 524 kg/hab. En moyenne, la consommation de déchets ménagers et assimilés a été de 500 kg/hab entre 2010 et 2020.

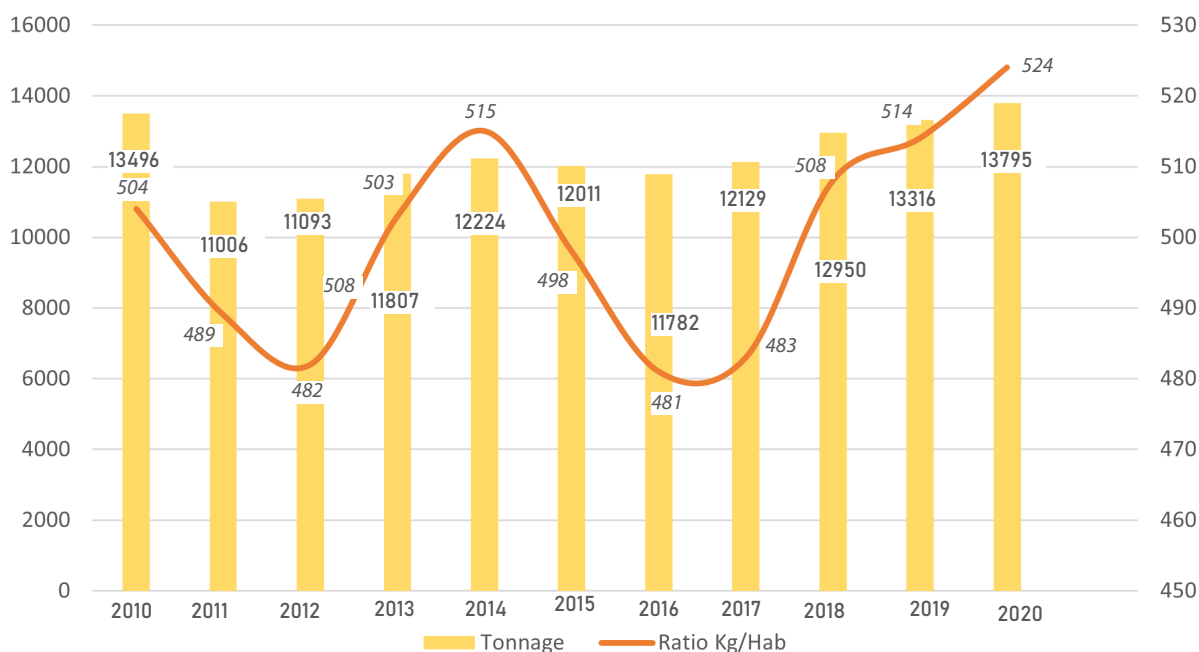
Évolution de la consommation des Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) entre 2010 et 2020 - Communauté de Communes du Frontonnais



Ordures Ménagères Résiduelle (OMR)

Ce sont les déchets produits par les ménages restant dans la poubelle classique après le tri à la source. Ils font partie des Déchets Ménagers et Assimilés (DMA).

Évolution de la consommation des Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) entre 2010 et 2020 - Communauté de Communes du Frontonnais



Déchets Ménagers et Assimilés (DMA)

Les déchets ménagers et assimilés regroupent : les ordures ménagères résiduelles, les déchets ménagers collectés séparément (collectes sélectives multimatériaux, biodéchets des ménages et des collectivités), les déchets des activités économiques collectés par le service public, les encombrants des ménages et les déchets collectés en déchetterie.

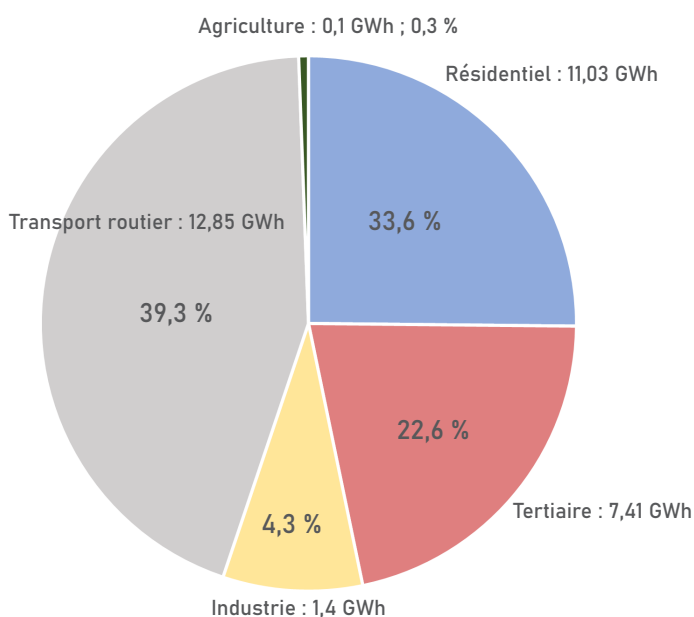
» Le secteur routier, première source de consommation énergétique

La production et la consommation énergétique sont des sujets qui méritent d'être étudiés dans le diagnostic par rapport aux enjeux contemporains que cela induit et la nécessité de tendre vers de nouveaux modèles de consommation tournés autour de la sobriété énergétique.

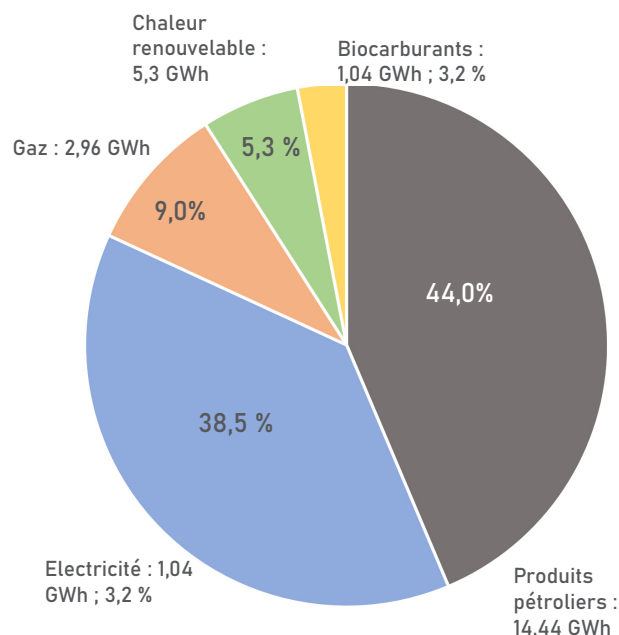
En 2021, la commune de Saint-Sauveur a consommé 32,84 GWh avec le secteur du transport routier qui a été le plus énergivore et pouvant expliquer que le premier type d'énergie utilisé sur le territoire correspond aux produits pétroliers. Par rapport à l'année 2020, la consommation énergétique a augmenté de 9,76 % mais reste inférieur par rapport à la moyenne intercommunale qui enregistre une consommation de 45,91 GWh pour l'année 2021.

Le secteur résidentiel et le secteur tertiaire correspondent aux autres secteurs les plus consommateurs d'énergie.

Consommation d'énergie par secteur en 2021



Consommation d'énergie par type d'énergie en 2021



ORCEO : 2021

32,84 GWt

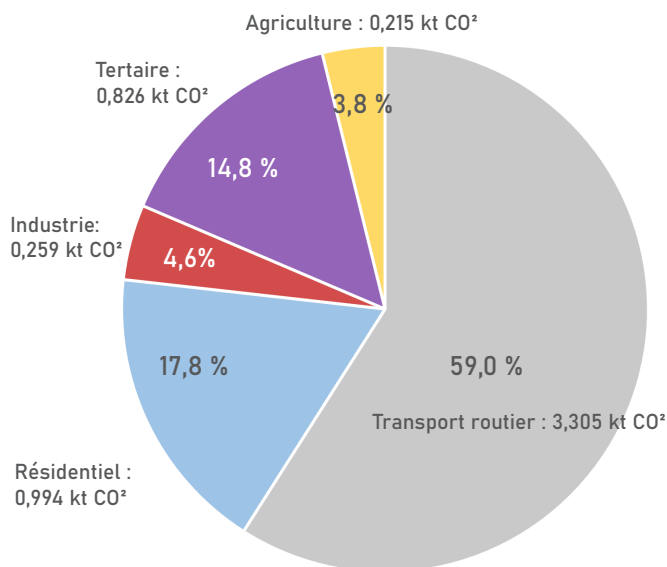
C'est la consommation énergétique totale sur commune de Saint-Sauveur en 2021

» Des émissions de gaz à effet de serre en grande partie dues au transport routier

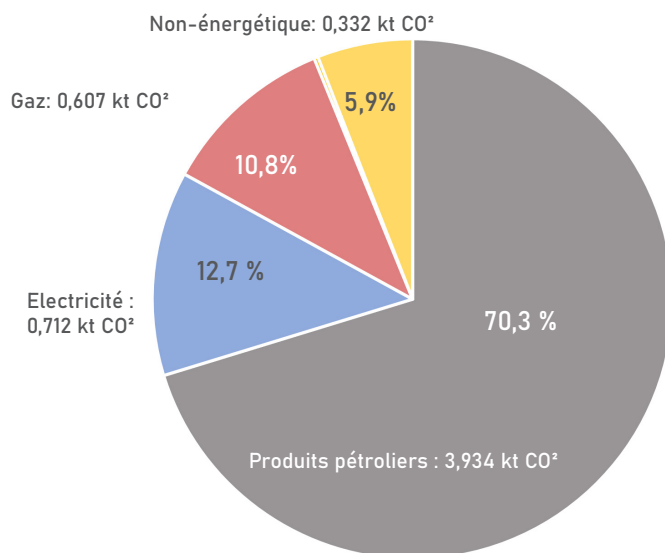
Au niveau des émissions de gaz à effet de serre, le territoire a émis 5,6 kt CO² principalement causés par le transport routier. En effet si plus de la moitié des émissions de Saint-Sauveur proviennent de ce secteur cela peut s'expliquer par la présence importante d'entreprises du secteur logistique et la présence de l'autoroute A20 sur la commune. Les déplacements domicile-travail se faisant presque exclusivement en voiture expliquent également ce constat. Les émissions de GES restent tout de même inférieurs aux émissions moyennes des communes de la CCF puisqu'en moyenne l'intercommunalité a émis 8,06 kt équivalent CO². En 2020, la commune avait émis 5,162 kt de CO² soit 7,14 % de moins qu'en 2021.

On peut noter que plus des deux tiers des émissions de GES proviennent de produits pétroliers.

Émissions de GES par secteur en 2021



Émissions de GES par type d'énergie en 2021



ORCEO : 2021

5,6 kt CO₂

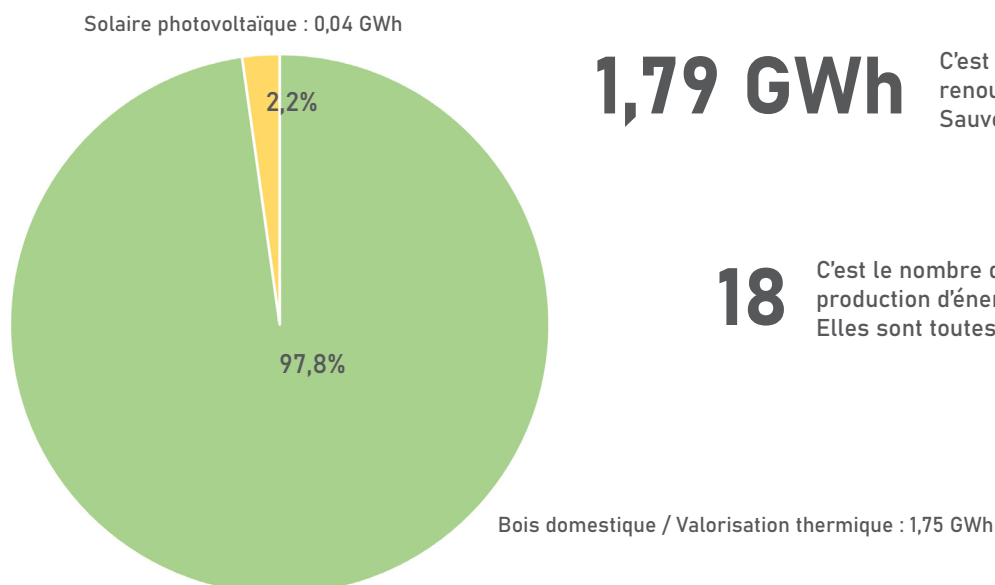
C'est le nombre total de gaz à effet de serre émis par la commune de Saint-Sauveur en 2021

» Une production en énergie renouvelable à développer

Sur la commune de Saint-Sauveur, la production d'énergie renouvelable est quasiment liée exclusivement au bois de chauffage et avec seulement 2,2 % de la production liée au solaire. Au total, en 2021 le territoire a produit 1,79 GWh grâce aux énergies renouvelables. Un chiffre plutôt bas quand on s'aperçoit que la moyenne intercommunale se situe elle à 7,8 GWh de production d'énergies renouvelables. Le nombre d'installations pour la production d'énergies renouvelables apparaît là aussi relativement faible avec 18 installations sur Saint-Sauveur alors qu'en moyenne les communes de la CCF en ont 43. Néanmoins des opportunités existent pour la commune de Saint-Sauveur comme le montrent les cartes avec des potentiels de méthanisation et de solaire important.

Avec seulement deux sources de production d'énergies renouvelables à savoir le bois et le solaire, un enjeu autour de la diversification de la production est aussi à mentionner.

Production d'énergie renouvelable en 2021



1,79 GWh

C'est la production d'énergies renouvelables sur Saint-Sauveur en 2021.

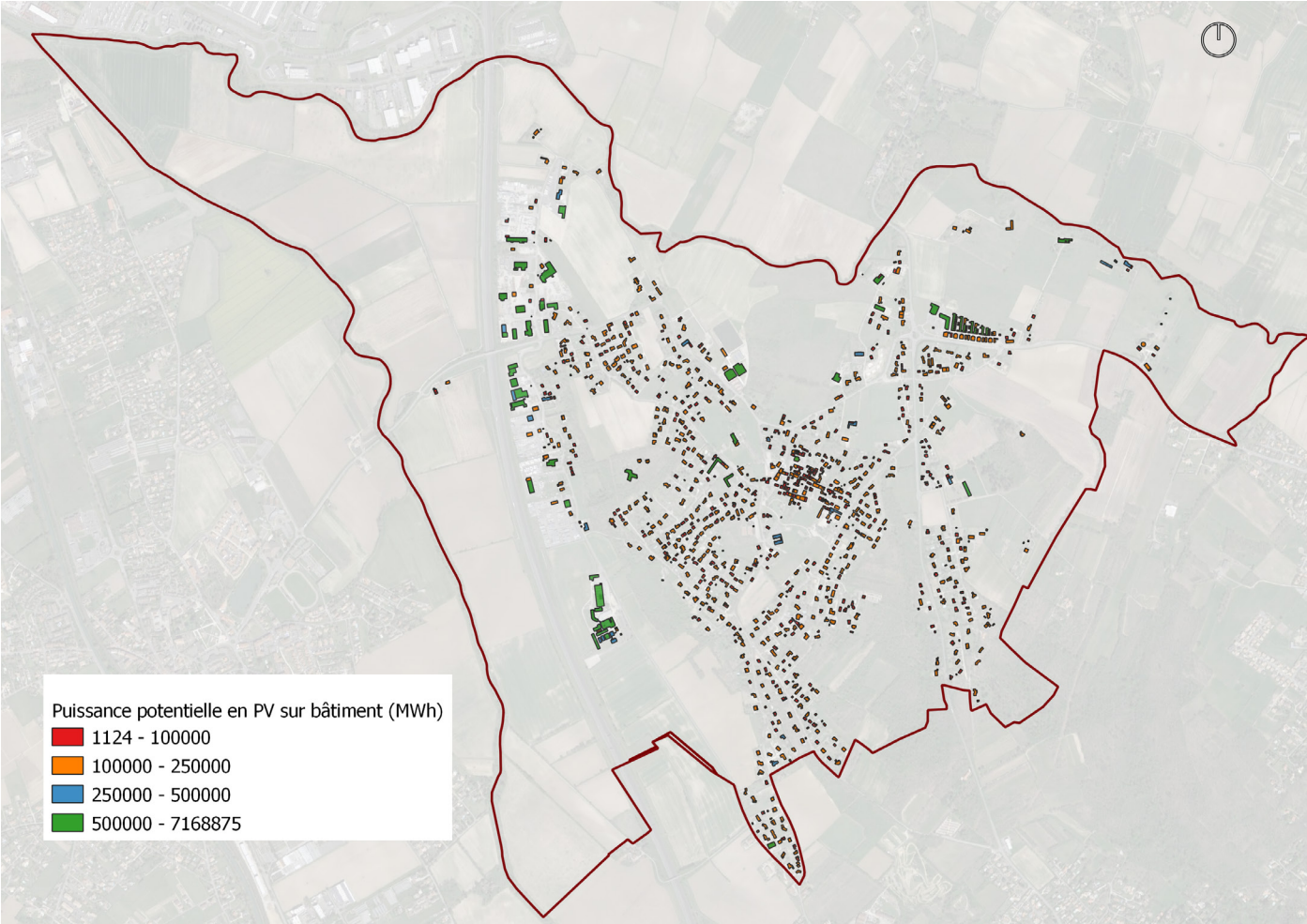
18

C'est le nombre d'installations lié à la production d'énergie renouvelable en 2021. Elles sont toutes dédiées au solaire.

Potentiel de méthanisation à l'horizon 2050 sur Saint-Sauveur



Potentiel photovoltaïque sur bâtiment à Saint-Sauveur



ENJEUX

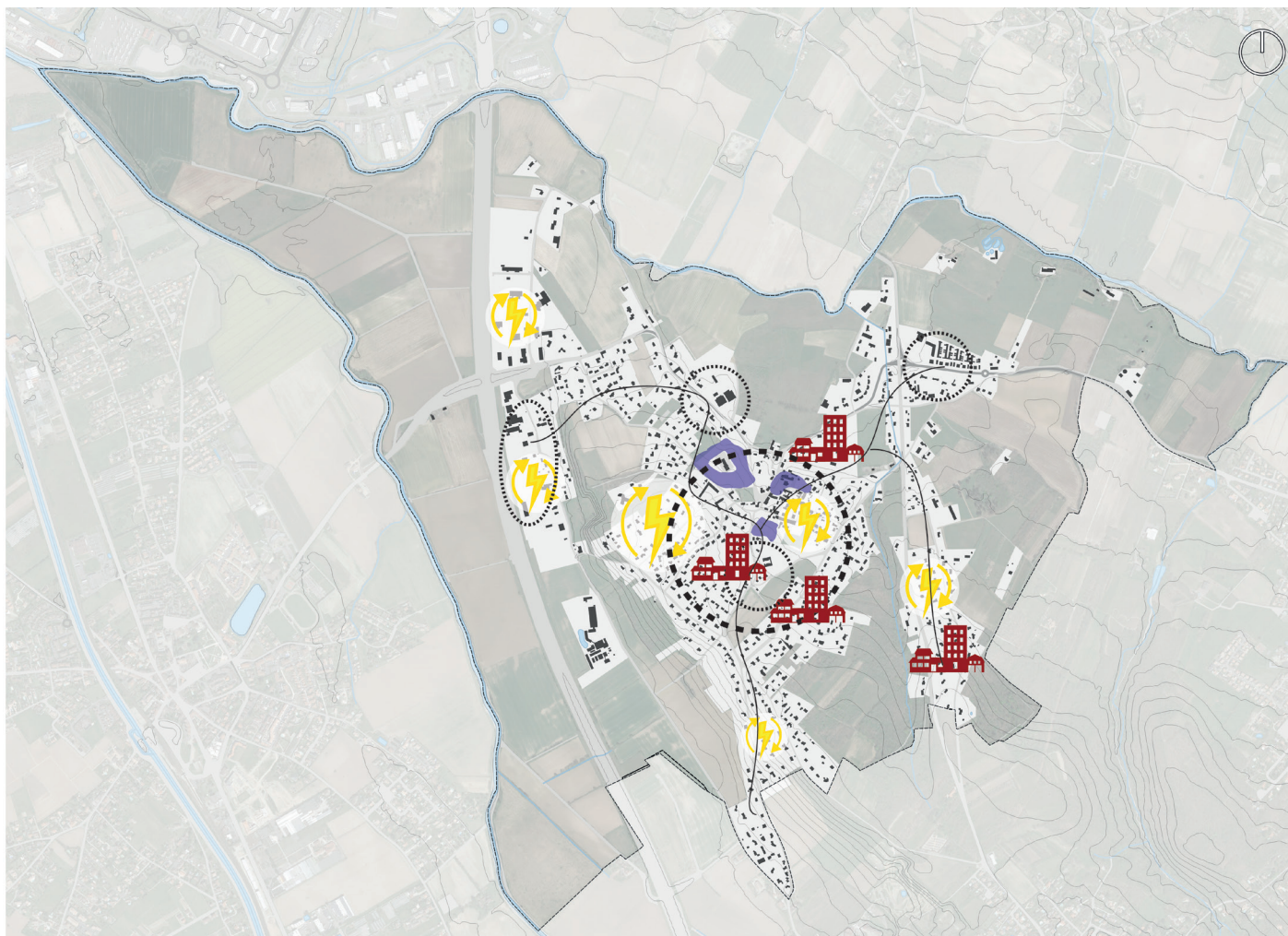
2.1. Une offre en logement sous tension

- › 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'offre en logement locatif afin de répondre à la forte demande

2.2. Des services et des équipements pour accompagner l'accueil des nouveaux arrivants

- › Le renforcement de pôles d'équipements et de services émergents sur Saint-Sauveur
- › La prise en compte d'une gestion durable de la ressource en eau afin d'accueillir de manière pérenne les nouvelles populations
- › La prise en compte des projets programmés dans le plan guide
- › 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

CARTE DE SYNTHÈSE PARTIE II



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

3. UN CADRE DE VIE QUI S'ILLUSTRE À TRAVERS L'IDENTITÉ VILLAGEOISE ET LES ESPACES DE RESPIRATION

L'un des objectifs de la révision du PLU est d'engager le développement urbain de la commune en limitant l'extension urbaine, ce qui induit d'envisager un renouvellement du tissu urbain existant.

Pour comprendre sa composition actuelle, nous prendrons en compte les espaces végétalisés, les espaces publics et les espaces non bâtis, autant que le parcellaire et le bâti, qui participent à la qualité du cadre de vie et prennent d'autant plus d'importance au regard des nouveaux enjeux de développement durable du territoire souhaités par les élus.

Un équilibre dans la préservation de ces éléments est à trouver pour envisager une densification soutenable, en réponse aux objectifs de non-artificialisation des terres.

Cette partie a donc pour objet d'analyser le tissu urbain existant, ses qualités et faiblesses, les dynamiques d'évolution en cours, et d'observer le cadre de vie qui en découle pour évaluer l'intérêt de poursuivre ou réinventer les modèles d'urbanisation actuellement présents.



Trois unités paysagères à cheval entre plaine et coteau

» La plaine agricole

La plaine agricole est la partie plane au pied des coteaux, délimitée par le Girou au Nord et l'Hers-Mort à l'Ouest. On peut faire la distinction entre la première, liée à la vallée du Girou, et la seconde liée à la vallée de la Garonne.

Le sol de la commune est essentiellement mollassique. Il s'agit de formations marneuses (composées d'argiles et de calcaires) compactes. Ces molasses affleurent à flanc de coteau, en particulier dans l'ancienne carrière de Charroulès.

La présence de la vallée de la Garonne et de ses affluents a contribué à éroder fortement ce substratum molassique, laissant apparaître deux terrasses. La basse terrasse, à l'Ouest du coteau, correspond à l'actuelle plaine de la Garonne. Elle est composée de dépôts gravo-sableux (alluvions) datant de l'ère quaternaire. Ces matériaux alluvionnaires ont été plus ou moins complètement remaniés et déplacés selon la vigueur de l'érosion et la violence des crues. La haute terrasse, à l'Est du coteau, correspond à un plateau. Elle

est recouverte de formations gravo-sableuses (quaternaires) particulièrement érodées. Les sols sont composés de molasses altérées lessivées (la fraction carbonatée – ou calcaire – a été lessivée, ce qui conduit à un enrichissement des sols en argiles). Ces sols, également riches en eau, ont été en partie entraînés sur le versant, se transformant alors en colluvions mélangées aux sables graveleux de la basse terrasse.

Dans les deux vallées, le potentiel agronomique des sols est excellent : ils sont faciles à travailler et ont tendance à la battance (caractéristiques physiques), ils ont un bon drainage interne et sont donc saints et filtrants (caractéristiques hydriques), ils ont une réserve en eau limitée mais une bonne fertilité chimique (caractéristiques chimiques). L'activité agricole s'y est donc majoritairement développée, sous forme de grandes cultures essentiellement céréalières et oléagineuses.

On observe toutefois une mutation de l'activité agricole, en grande partie dûe au remembrement. Le regroupement parcellaire a composé de grandes

du SCoT Nord-Toulousain qui a identifié le Girou et l'Hers-Mort en tant que «continuité écologique bleue». Les ripisylves sur la commune de Saint-Sauveur sont en effet relativement continues, jouant un rôle paysager en permettant l'identification de ces entités hydrographiques dans le paysage lointain, des rôles physiques et biogéochimiques (maintien des berges, filtration de l'eau, ...) mais aussi écologique. Le Girou sert également de support à la définition de la « couronne verte » du SCoT, qui a pour fonction première de renforcer la protection de l'agriculture périurbaine et des espaces naturels cohérents contre la pression foncière qui s'affirme aux abords immédiats de l'agglomération toulousaine. Ainsi cet espace a vocation à être préservé du développement

urbain.

Les cours d'eau sont également générateurs d'aléas. La presque totalité de la plaine est concernée par des risques de débordement de nappes ou d'inondation de caves.

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 maximale des terres a laissé peu de place aux haies et bosquets. Les boisements sont essentiellement présents sur les versants, et aux abords des cours d'eau. Ces espaces ont un rôle écologique.



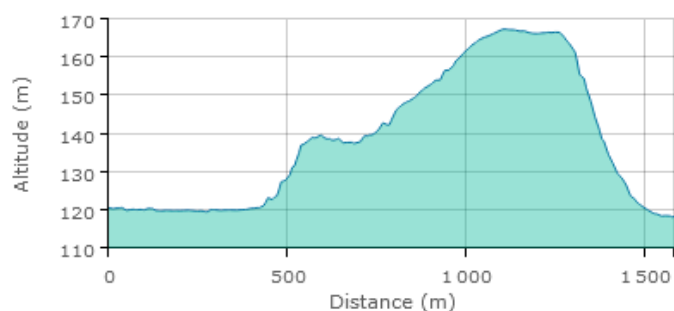
Les grandes cultures, ponctuées de rares arbres isolés



Ripisylve boisée du Girou et infrastructures énergétiques à travers champs

Le territoire porte de nombreuses constructions agricoles traditionnelles. Elles ont l'architecture modeste et utilitaire de la ferme ou celle sophistiquée de la maison de maître ou du château. Les ressources locales ont été largement utilisées pour construire et c'est ainsi que la brique et le galet sont les matériaux les plus courants. Le développement du tissu pavillonnaire rend prédominant un bâti récent dont les caractères s'éloignent de ceux historiques.

En plaine, on a des vues sur la ligne de coteau légèrement surplombante, ou sur de vastes espaces ouverts, que seule la ripisylve du Girou ou de l'Hers vient interrompre. Des larges infrastructures routières rectilignes traversent le paysage.



Profil altimétrique : deux versants dissymétriques

Les coteaux boisés et habités

Le territoire communal est situé en partie sur le relief vallonné des collines du Frontonnais et, d'autre part, sur la plaine de la Garonne ce qui comprend une partie des coteaux qui forment la façade de la Garonne. La majeure partie du territoire communal est ainsi constituée d'un promontoire assez étroit, dissymétrique par son surplomb au-dessus de la plaine de la Garonne et son ennoyage plutôt progressif dans la Vallée du Girou. Le versant Nord des coteaux dessine ainsi une pente moyenne alors que le coteau Ouest s'avère quant à lui très marqué. Ce dernier constitue le point le plus haut de la commune. Les altitudes varient entre 110 et 180 m NGF sur la commune.

La structure des reliefs collinaires est construite par des bancs calcaires qui s'intercalent dans les formations mollassiques.

Le versant exposé Nord-Est est soumis à l'effet d'érosion de son sol mollassique vers le Girou, ce qui lui dessine une pente plus faible que le versant exposé Sud-Ouest, conférant un caractère dissymétrique au relief de la commune.

Des masses boisées sont présentes sur les deux versants. Sur le versant bas, 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-



Espaces forestiers présents essentiellement sur les coteaux



Rivière affluent vers le Girou et traversant le tissu urbain



Rue dans la pente en bas de versant



boisement sur le versant Sud-Ouest

Sauveur à Montberon. En comparant avec les orthophotographies datant de la moitié du XXe siècle, on s'aperçoit que ces entités boisées sont restées relativement intactes ce qui peut s'expliquer d'une part par leur position sur des terrains pentus qui ne peuvent être valorisés autrement mais aussi par le fait qu'il s'agit de boisements communaux. Sur le plan écologique, les forêts des coteaux Sud ont la particularité d'être «primaires» : elles n'ont pas été exploitées et ne constituent pas de ressources productives ou artificielles. Elles témoignent ainsi des forêts originelles du territoire. Elles constituent à la fois des marqueurs paysagers forts, des niches écologiques pour la faune, et des réservoirs écologiques nécessaires à l'efficacité de la Trame Verte et Bleue. Comme rappelé précédemment, ces milieux boisés, relativement peu présents à l'échelle de l'agglomération toulousaine, méritent donc d'être préservés afin d'assurer le maintien de la faune et de la flore qui leur sont associées.

Sur le versant haut, des boisements se sont développés sur d'anciennes terres agricoles et persistent dans les jardins plantés, principalement en ligne de crête.

En milieu urbain, 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.

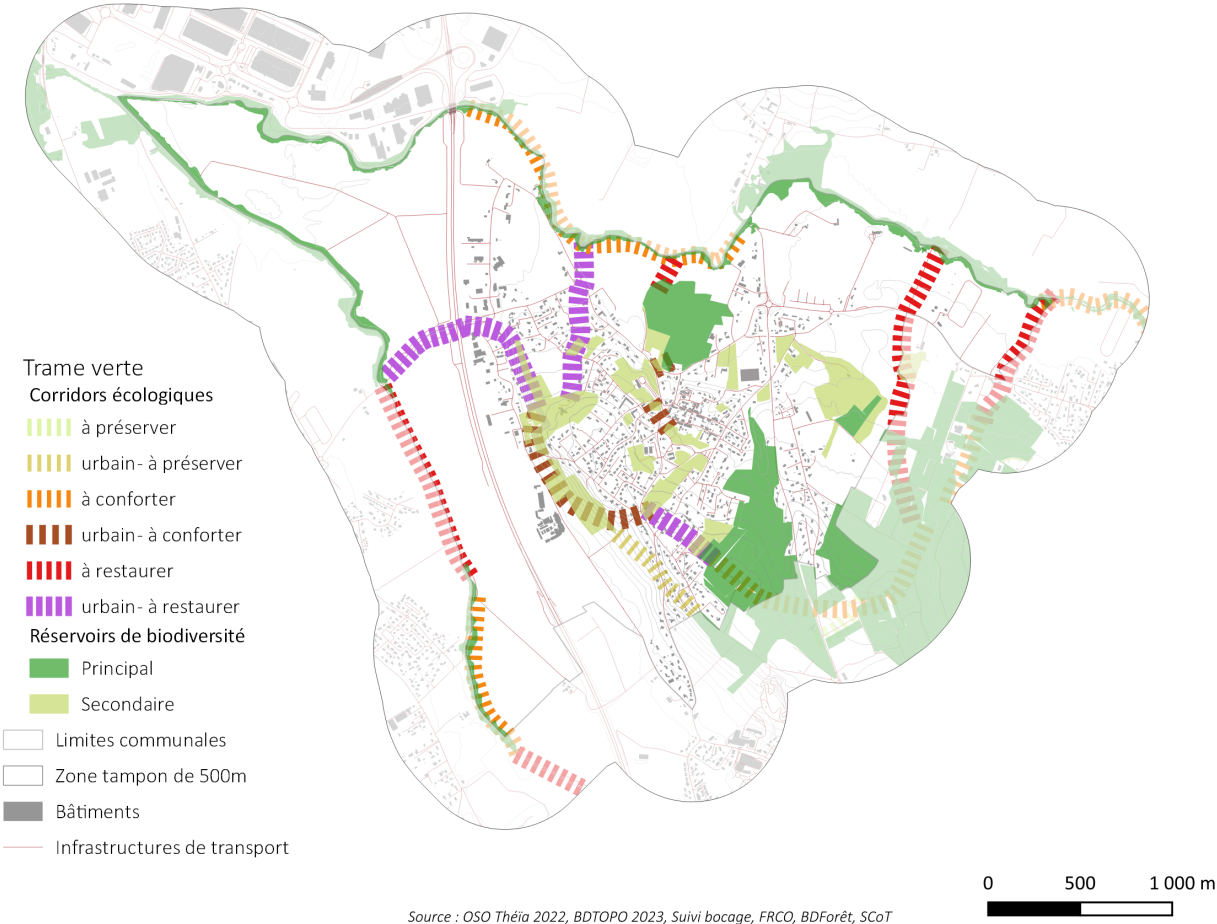
Le versant Nord-Est est creusé par un ruisseau affluent transversalement vers le Girou. Traversant le tissu urbain en plaine, il est encaissé, parfois caché dans des canalisations, passant sous la route, ou à l'arrière des jardins, il est peu visible et a peu de place. Ce cours d'eau représente une source de fraîcheur et un milieu aquatique qui mérite d'être intégré au tissu urbain.

Sur le coteau bas, il traverse la masse boisée qui lui offre une large ripisylve, mais devient inaccessible.

Il représente un risque de débordement.

La forme de pointe du relief crée un point haut offrant des vues au Sud et au Nord du territoire.

» Biodiversité et continuités écologiques (trame verte et bleue)



Les réservoirs de biodiversité sont les habitats naturels dans lesquels la faune et flore peuvent effectuer leur cycle de vie (reproduction, alimentation). Ces réservoirs de biodiversité sont reliés entre eux par des corridors écologiques qui permettent aux espèces animales de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à un autre. Par exemple : les haies bocagères, les ripisylves, les cours d'eau, les zones humides, etc. Au niveau de la commune de Saint-Sauveur, il est possible de constater que les réservoirs de biodiversité principaux sont situés proches des espaces urbanisés, au nord et au sud. Au sud, le réservoir de biodiversité correspond au milieu boisé allant jusqu'à la forêt de Montberon tandis qu'au nord, il s'agit d'espaces de plaine en milieu ouvert.

Certaines préconisations permettent de préserver ces espaces et d'agir sur la préservation de ces corridors écologiques pour contribuer au maintien et au développement de la biodiversité.

- **Les espaces naturels de qualité notable** : ces espaces sont conditionnés, à des études d'impact pour tout type de projet.
- **Les espaces naturels remarquables** sont les espaces naturels remarquables constitués des inventaires floristiques et faunistiques (ZNIEFF), du réseau Natura 2000, des sites forestiers principaux et milieux aquatiques. Ces espaces sont en principes protégés de toute urbanisation.
- **Les continuités écologiques sous contraintes** : sur ces espaces, les projets d'aménagement devront donc prévoir les conditions du maintien du corridor, car 3 types de contraintes pèsent notamment sur ceux-ci : les traversées d'infrastructures, les vastes espaces agricoles non mixtes et les vastes espaces urbanisés.
- **Les continuités écologiques** constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Sur Saint-Sauveur, les corridors écologiques à restaurer sont essentiellement en lien avec le cours d'eau du Girou et des continuités écologiques inexistantes ou insuffisantes. Entre une partie de la trame verte à restaurer et l'autre à conforter, les ripisylves de l'Hers et ces abords doivent faire l'objet d'une attention particulière.



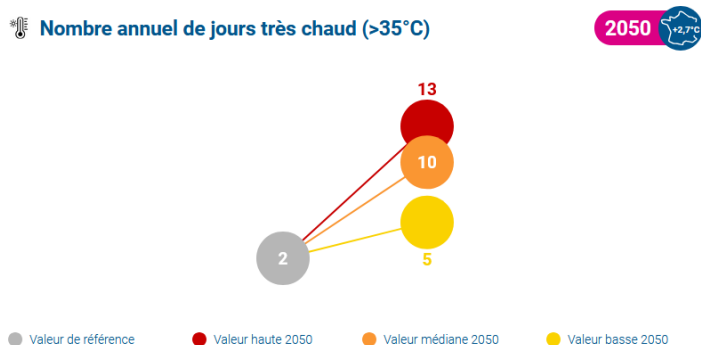
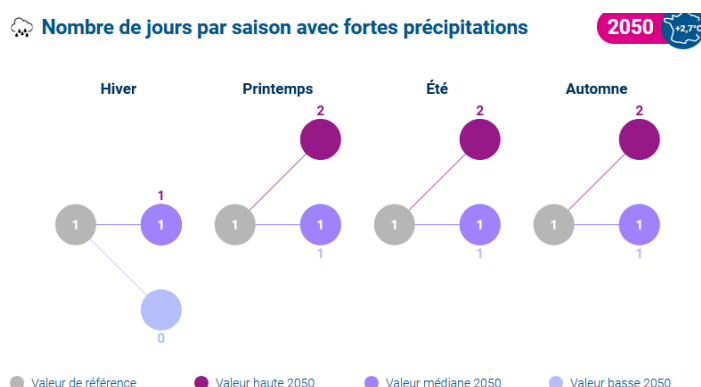
Source : OSO Théia 2022, BDTOPO 2023, Suivi bocage, FRCO, BDForêt

La trame bleue de Saint-Sauveur est elle composée par les deux cours d'eau structurants de la commune : l'Hers et le Girou. La zone de confluence de ces deux cours d'eau est d'ailleurs présente à l'extrême ouest du territoire.

» Le climat

Le climat départemental est celui d'un territoire en transition où s'affrontent constamment influences océaniques et méditerranéennes. Les premières apportent hivers modérés et l'essentiel des précipitations, les secondes, fortes chaleurs estivales et automnes ensoleillés. Deux vents dominants : le vent d'Ouest, accompagné le plus souvent de pluie et le vent d'Autan, caractérisé par sa violence en rafales.

Au regard des prévisions météorologiques de météo France, une augmentation des températures nationales de 2,7 degrés est à prévoir d'ici 2050, entraînant une augmentation des vagues de chaleurs avec 10 jours par an où les températures seront supérieures à 10°. Cela entraînera des risques sanitaires, mais aussi de feux de forêt. Ces évolutions sont à prendre en compte dans les nouveaux aménagements, et rappellent l'importance des espaces de fraîcheur dans le tissu urbain.



» Les risques et nuisances essentiellement présents en plaine

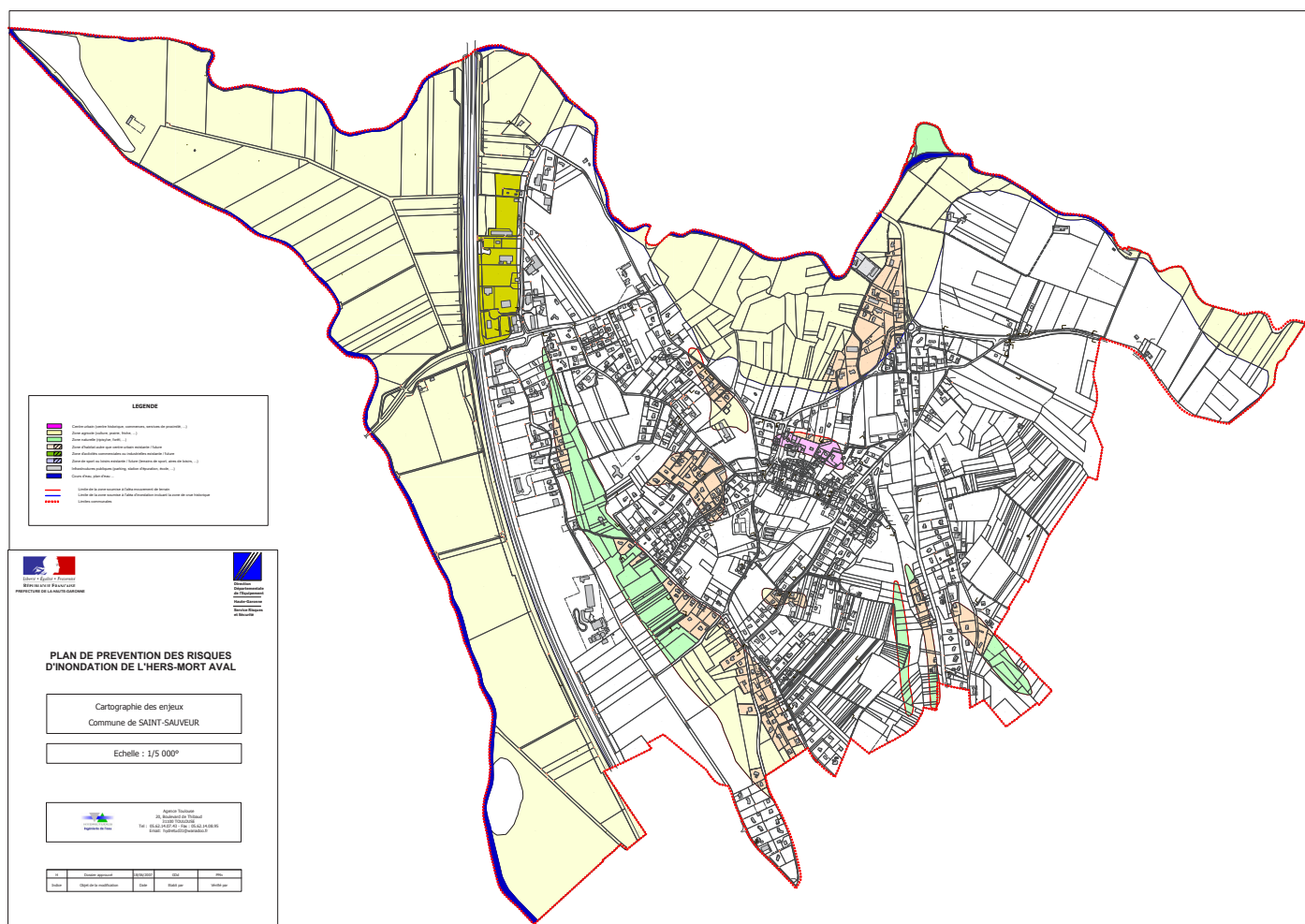
La commune est principalement concernée par des risques d'inondation. Les zones d'aléas sont présentes en plaine essentiellement, aux abords des l'Hers-Mort et du Girou. Le risque d'aléa est principalement faible. Elles concernent quelques habitations qui se sont installées en plaine, dont les dernières opérations d'habitat, ainsi que la zone d'activité de Bordevieille.

La commune est également concernée par le risque retrait-gonflement des argiles, encadré sur la commune par le plan de Prévention des Risques Sécheresse (P.P.R.S.) des cantons de Fronton, Montastruc-la-Conseillère et Villemur-sur-Tarn approuvé le 18 novembre 2011. Par arrêté ministériel du 25 avril 2023, la Commune de Saint-Sauveur a été reconnue en état de catastrophe naturelle pour des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse du 1er juillet au 30 septembre 2022.

La commune est également concernée par :

- des risques de mouvement de terrain, liés à la présence d'une cavité souterraine. Les aléas sont principalement faibles.
- des risques de rupture de barrage vis-à-vis de celui de l'Estrade sur la Ganguise dans le département de l'Aude.
- le risque transport de matière dangereuse par voie routière du fait de sa traversée par l'A62, axe principal de desserte de l'agglomération toulousaine par le Nord et de la RD4.
- le risque TMD canalisation du fait de la présence d'une conduite de gaz TIGF.
- le risque industriel, puisque la commune compte 7 sites identifiés en tant qu'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Celles-ci sont toutes soumises au régime de déclaration.
- le risque sismique, de niveau 1 sur la commune, ce qui correspond à un risque très faible.

En termes de nuisances, le bruit constitue l'une des principales sources de nuisance du territoire, du fait de la présence d'importants axes routiers. L'Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne en vigueur depuis le 23/12/2014 identifie l'A62 en tant qu'infrastructure de catégorie 1, avec un secteur affecté par le bruit de 300m. La RD4 fait également l'objet d'un classement en catégorie 3 et 4 sur la commune auxquels sont associés



Zones concernées par des risques d'inondation et de mouvement de terrain sur la commune

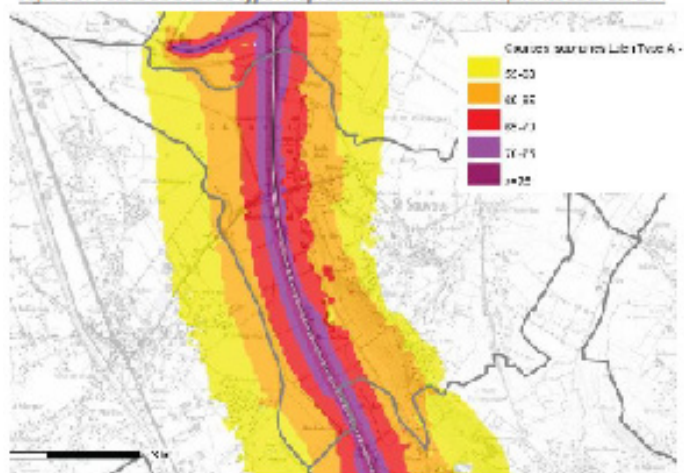
respectivement des secteurs de bruit de 100m et 30m. Bien que la RD20 ne soit pas identifiée, elle peut également être source de nuisances sonores. Le département de la Haute-Garonne est actuellement en train de réaliser un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des grandes infrastructures nationales de transport terrestre. L'A62 est concernée par cette procédure. La commune de Saint-Sauveur a réalisé sur son territoire une cartographie du bruit dans le cadre de son Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE adopté le 17/12/2014).

En 2012, L'ORAMIP a publié un rapport sur la sensibilité des territoires de Midi-Pyrénées vis-à-vis de la pollution de l'air, qui différencie les principaux polluants atmosphériques et les communes qui y sont sensibles. Ce rapport indique que la commune de Saint-Sauveur est un territoire sensible pour les oxydes d'azote (émis principalement par les véhicules) et pour l'ozone, comme la grande majorité du territoire (environ les ¾ de la région sont concernés), mais pas pour les particules. En Midi-Pyrénées, les communes sensibles aux oxydes

d'azote sont en majorité celles traversées par les principaux axes autoroutiers convergeant sur Toulouse, l'A62, l'A64 et l'A61, dont Saint-Sauveur fait partie.

Ces espaces sont également potentiellement sujets à des nuisances sonores et pollution d'air liées à l'activité agricole.

Figure 14 : Carte de bruit de type A représentant les courbes isophones L_{den} sur 24h



3.1.2. Urbanisation de la plaine et des coteaux

» Un paysage habité différemment entre plaine et coteau

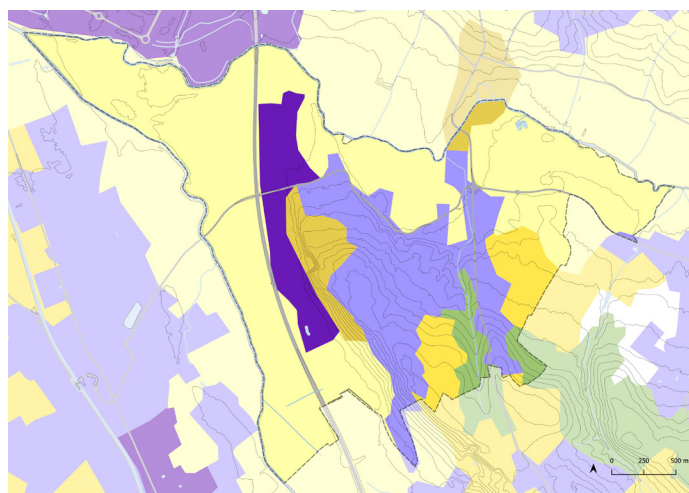
Ces spécificités paysagères ont entraîné des activités et formes d'urbanisation différentes.

En effet, le caractère marécageux du fond de vallée et son inondabilité ont poussé l'homme à s'installer en crête ou sur les versants de coteaux. C'est ainsi que le noyau d'origine de la commune s'est installé sur le plateau incliné vers le Nord-Est.

En plaine au contraire, l'assèchement des sols a permis le développement d'une agriculture tout d'abord vivrière avec son petit parcellaire, puis de grandes cultures céréalières après le remembrement, à la faveur du fond plat de la vallée et de ses sols fertiles.



implantation du bourg d'origine sur les hauteurs



Occupation des sols actuelle : entre activité agricole et zone d'activité, et milieux habités

» Conquête des coteaux et glissement vers la plaine de l'urbanisation...

Avec l'accélération de l'urbanisation ces 40 dernières années, l'urbanisation s'est étendue en sommet de coteaux, mais aussi vers les plaines agricoles. La déprise agricole qui marque le territoire national a en effet libéré des terrains de l'exploitation agricole, rachetés par des particuliers ou lotisseurs qui y ont construit de l'habitat essentiellement, attirés par les grandes surfaces planes disponibles et la proximité avec Toulouse.

En bas de coteau, les nouvelles habitations sont apparues le long de l'axe routier menant à Bruguères, le bourg s'étant très peu développé.

En sommet de coteau, les habitations se sont davantage développées. Implantées dans la pente, le relief offre des vues panoramiques sur les fond de vallée, jusqu'à la chaîne des Pyrénées côté Sud. Les boisements sont également très présents et se mêlent au tissu pavillonnaire. Des routes secondaires sinusoïdales parcourent les versants.

En plaine, du côté de la vallée du Girou, les habitations se sont également développées le long des axes routiers. La résidentialisation de la plaine se lit notamment au travers de la transformation de bâti agricole en habitat résidentiel.

Du côté de l'Hers-Mort, l'arrivée de l'A62 reliant Toulouse à Montauban a initié le développement d'une zone d'activités qui s'étend entre l'axe routier et le pied du versant Sud-Ouest. L'autre côté de l'autoroute est épargné de toute urbanisation, la frontière physique et les nuisances étant trop importantes.

On voit également apparaître le renforcement des infrastructures avec l'installation de lignes électriques qui marquent le paysage, ainsi que de grands axes routiers. Les chemins sont transformés en routes, avec la renforcement de deux départementales, et l'A62 est aménagée traversant la commune.

Ces évolutions font échos à des dynamiques paysagères présentes à l'échelle des unités paysagères relevées par l'Atlas des paysages :

- La perte de lecture des formes historiques des villages par les extensions urbaines périphériques plus ou moins diffuses, avec la diffusion de l'habitat sur les coteaux et en plaine

- Le développement d'infrastructures routières avec l' (A62) dans le couloir naturel de la Garonne, et d'infrastructures énergétiques : depuis le poste source RTE à Verfeil partent plusieurs faisceaux de lignes HT qui encombrant le paysage visuel.

-Une simplification des cultures suite aux opérations de remembrement, avec la quasi-disparition du petit parcellaire en lanière typique des cultures maraîchères et un enrichissement des terres délaissées

- l'artificialisation et le mitage des terres agricoles par l'implantation et l'extension de zones d'activités et de quartiers pavillonnaires

- l'implantation de plateformes logistiques d'intérêt métropolitain au contact des infrastructures routières et ferroviaires structurantes

» **...au détriment de l'activité agricole, de la biodiversité, et de la qualité du cadre de vie ?**

Cette urbanisation a un fort impact sur l'activité agricole de la commune : la pression foncière due à la concurrence avec d'autres activités consommatrices d'espaces, les infrastructures et l'urbanisation résidentielle réduisent la surface agricole utile, terres pourtant excellentes pour la production céréalière.

Sur le plan environnemental, aucun site d'inventaire ou réglementaire relatif à la biodiversité n'est présent sur la commune de Saint-Sauveur. D'après les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), 9 espèces patrimoniales sont recensées sur la commune de Saint-Sauveur mais aucune ne fait l'objet de mesures de protection. On parlera donc d'un paysage et d'une biodiversité «ordinaires» dans le sens où ils ne font pas l'objet d'une protection réglementaire particulière. Ces éléments

de nature ordinaire ont néanmoins un rôle important au cœur de ces vastes espaces agricoles : ils sont autant de zones refuge, de zones d'alimentation, de repos et/ou de reproduction. Toutefois, l'étalement urbain participe au morcellement des espaces naturels et agricoles, constitue un obstacle aux déplacements des espèces et conduit donc à une diminution de la biodiversité. Les infrastructures linéaires telles que le réseau routier affectent elles aussi les écosystèmes et constituent un facteur important de destruction et de fragmentation des habitats. Celles-ci ont un impact disproportionné sur les habitats et la faune sauvage par rapport à l'emprise occupée par la voirie, la perte d'habitat et l'effet barrière représentant les impacts les plus importants. L'effet barrière bloque les processus de recolonisation et de dispersion, avec de graves conséquences sur la génétique des populations, d'autant plus si la population est petite. La principale infrastructure routière de la commune responsable d'un effet barrière est l'A62, axe principal pour relier Toulouse depuis le Nord.

L'installation d'habitat en plaine pose également question quand à la qualité du cadre de vie qu'on y trouve. En effet, en plaine les habitations sont en contact direct avec les exploitations agricoles qui peuvent générer des nuisances sonores et des odeurs. Elles sont également à proximité immédiate de routes fréquentées comme les départementales ou même l'autoroute du côté de la zone d'activité qui génèrent également ce type de nuisance.

La plaine agricole est sujette à des risques d'inondation, de type débordement de nappes et inondation de caves.



Des maisons d'habitation à proximité immédiate d'exploitations agricoles

L'installation d'infrastructures brouille également les paysages et leur aspect «naturel».

Il semblerait donc que contrairement au coteau choisi pour l'implantation du village d'origine du fait de ses atouts structurels, la plaine aujourd'hui attractive pour ses grands espaces et sa proximité avec Toulouse est moins adéquate pour offrir un cadre de vie de qualité, d'autant plus au regard des enjeux actuels d'aléas climatiques importants, de valorisation de circuits alimentaires courts ou encore de la préservation des terres non artificialisées.

Pourtant, aujourd'hui encore, si l'artificialisation de terres agricoles est plus limitée, les dernières opérations de construction de logement et de zones d'activités menées par la commune ont été construites en plaine. L'une d'entre elles intégrant des commerces, crée même une nouvelle polarité dans cette zone.

3.1.3. L'expérience de la campagne aux abords du tissu urbain

Ces entités paysagères, de par l'importance des terres agricoles et éléments naturels qui les traversent, et de l'emprise limitée de l'urbanisation, ont un caractère rural. Ce paysage de campagne fait partie du cadre de vie et de la spécificité de ces lieux. La possibilité d le contempler et l'expérimenter sont des qualités. Un sondage auprès des habitants lors du travail de plan guide réalisé sur la commune a montré que ces derniers apprécient les espaces naturels de la commune.

» Peu d'itinéraires de balade depuis le bourg

Les promenades ressortent comme une activité appréciée par une grande partie des habitants. La marche peut en effet être vecteur de sociabilité dans un village puisqu'il s'agit d'un mode de déplacement lent, au cours duquel on peut s'arrêter saluer un autre marcheur, ou un voisin dans son jardin. C'est aussi l'occasion de profiter du paysage et de pratiquer une activité physique.

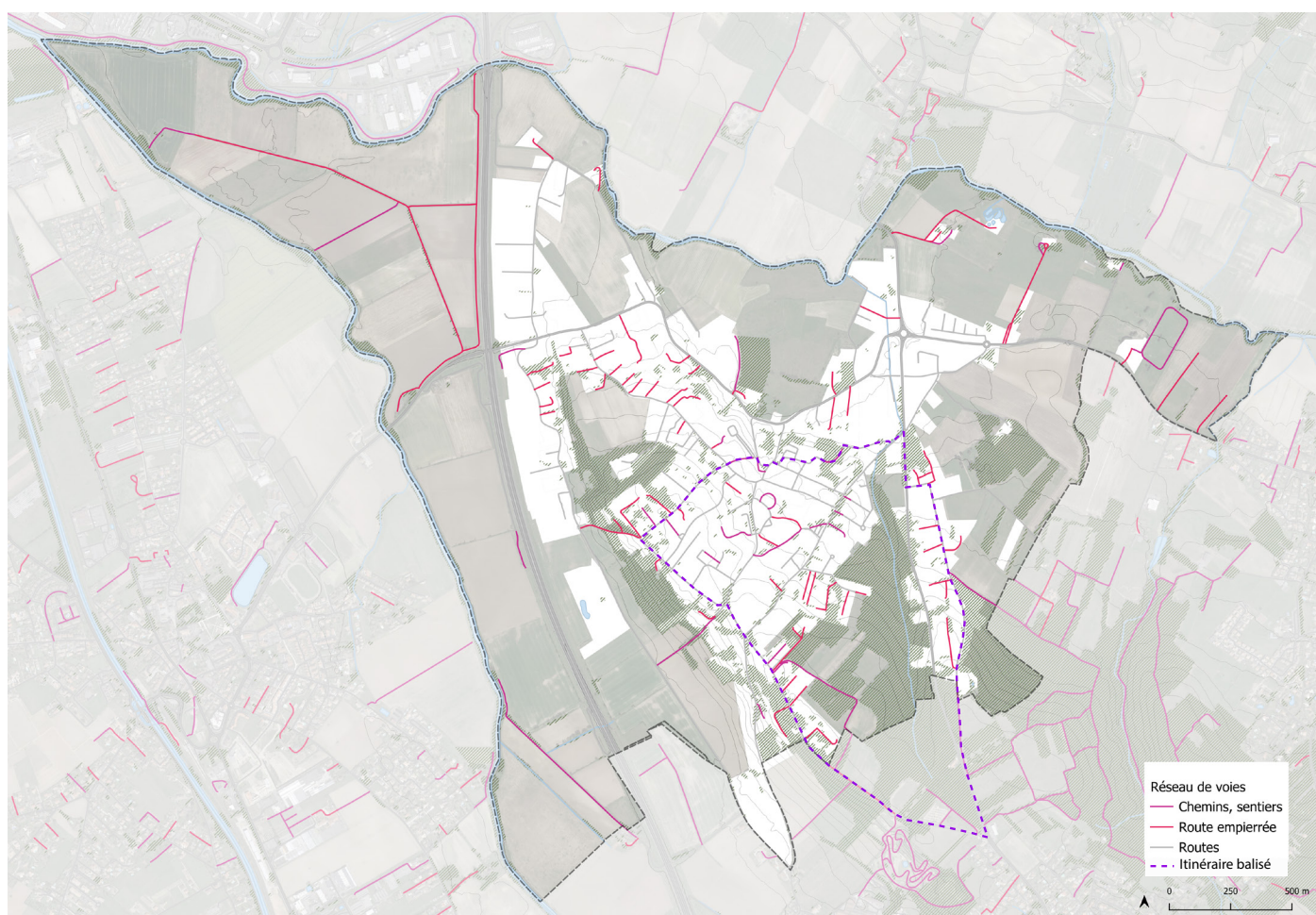
Pourtant, un seul itinéraire balisé est identifiable sur la commune, menant du bourg à la forêt. Ce dernier traverse des espaces boisés et passe par des points de vue intéressants, mais il se

compose essentiellement de routes bétonnées, peu agréables à pratiquer pour des piétons.

Il existe quelques chemins et sentiers sur la commune, praticables par les piétons, mais ils sont parfois interrompus par des routes ou se terminent en impasses, l'essentiel du réseau de voiries étant dédié à l'automobile. Ces routes, avec un revêtement bétonné, de minces trottoirs et peu de végétation sont peu agréables pour les piétons et cyclistes.

En observant le cadastre napoléonien datant de 1812, on peut également identifier la disparition de certains chemins, qui passaient notamment à travers champs. Des chemins qui ont disparus avec la création de l'A62 notamment, permettaient d'accéder du bourg aux rives de l'Hers-Mort, aujourd'hui accessible en faisant un détour par le Nord.

Ainsi sur la commune, les abords des cours d'eau sont privatisés ou difficilement accessibles, et seul un itinéraire de petite randonnée est aménagé à travers la forêt (Fiche randonnée CCF «DE SAINT PANTALÉON À MONRIQUET»). Les habitants ne peuvent faire l'expérience de ce paysage rural qui compose la majeure partie de la commune qu'à distance à travers des vues.



Voies de cheminement piéton existantes



Sentier de balade



Cadastre Napoléonien de Saint-Sauveur, 1812

» **Des vues typiques du paysage**

Depuis le sommet des coteaux, sur des points sur-élevés comme le terrain de la mairie, ou même depuis le bourg, les reliefs offrent des vues dégagées sur l'horizon et le paysage aux abords de la commune. Depuis les habitations également les vues sont souvent présentes et participent au sentiment d'habiter à la campagne.

Des vues sont toutefois privatisées par les clôtures des habitations qui s'implantent en crête de coteau. Leur caractère champêtre peut également être brouillé par le développement des infrastructures routières, d'énergies, et les zones d'activité sans qualité architecturale ou effort d'insertion dans le paysage.



Vue dégagée au bout des nouvelles opérations d'habitat groupé



Vue panoramique sur la vallée du Giroud depuis le terrain de la mairie



Vue partiellement masquée par les habitations en crête de coteau

Depuis les milieux naturels des vues sur les espaces urbains sont également possibles et caractéristiques du caractère de la commune.

Toutefois, certains points de vue autrefois possibles se perdent du fait de l'enfrichement de certains terrains et du manque de recul possible du fait de la disparition des chemins de campagne.



Vue sur les pavillons en crêtes de coteaux depuis la vallée



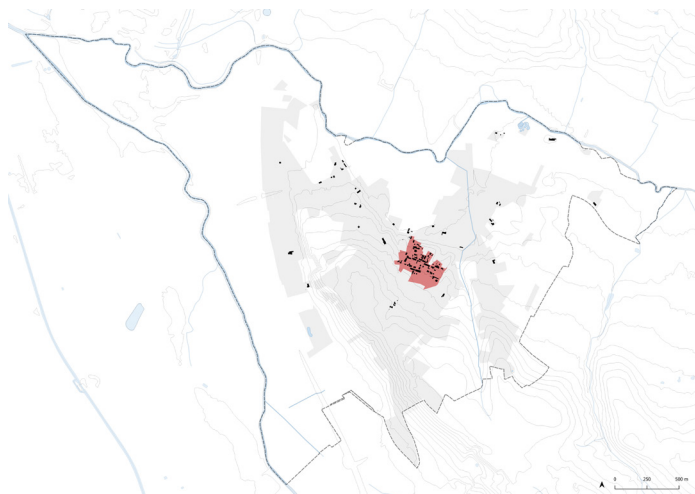
Vues sur l'Eglise du bourg surplombant depuis la plaine agricole, depuis un chemins à travers champs ? 1919

Enjeux : Pour le maintien de l'identité rurale en cohabitation avec les espaces urbains

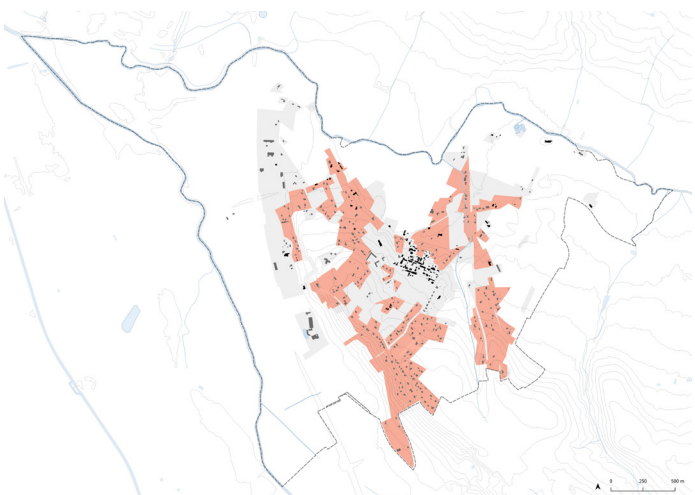
- > limiter l'urbanisation et en particulier l'installation d'habitat en plaine
- > préserver et renforcer la ripisylve aux abords des cours d'eau, confortement de leur rôle écologique
- > constitution de lisières agro-urbaines entre les habitations existantes en plaine et les exploitations
- > renforcement de la trame arborée dans les espaces agricoles
- > maintien de coupures d'urbanisation
- > 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
- > intégration des constructions en sommet de coteau dans le paysage du fait de leur visibilité

3.2. Un tissu urbain en renouvellement

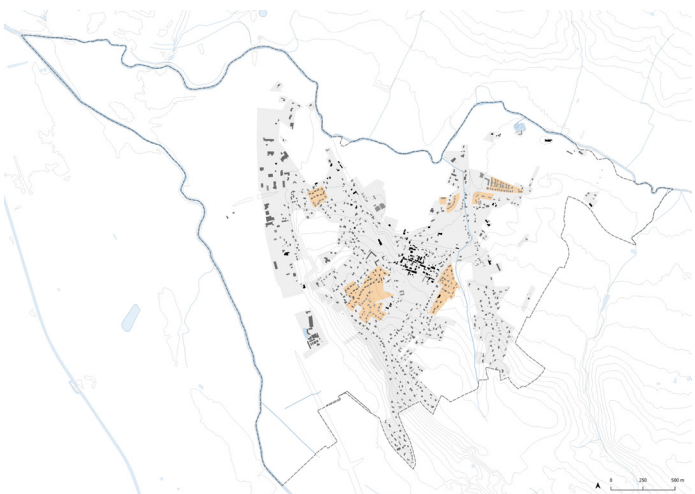
3.2.1. Formation d'une enveloppe urbaine contenue, continue et aérée



...-1960 : un noyau central à l'origine



1960-1990 : développement diffus de pavillonnaire



1990-2022 : épaississement du tissu notamment par lotissements

» Un noyau central à l'origine

À l'origine, Saint-Sauveur s'est implanté sous forme de village sur un point haut, en «observatoire» sur le territoire agricole, à l'écart des grands axes. Le bâti a été organisé sous forme de noyau à l'intersection de plusieurs voies, avec quelques fermes dispersées au milieu des terres agricoles.

» Un développement tardif et diffus par le pavillonnaire

L'extension de l'urbanisation de la commune a démarré tardivement, dans les années 1960, coïncidant avec l'époque des opérations de remembrement agricole à l'échelle nationale qui ont poussé les plus petites exploitations à arrêter leur activité et revendre leurs terres. On observe alors le développement de la construction de pavillons individuels de manière éparse sur la commune selon les opportunités d'achat de terrains par les particuliers, ainsi que la création de voies secondaires pour la desserte de ces logements. Ce développement se fait principalement le long des axes routiers et autour des anciennes fermes, à l'écart du bourg, déployant les milieux habités en plaine et crête.

» Épaississement du tissu notamment avec l'apparition de lotissements

L'urbanisation, limitée par les frontières naturelles et infrastructures de la commune, s'est poursuivie en continuité des pavillons éparés par remplissage des dents creuses jusqu'au bourg créant une continuité urbaine. Elle a continué de se développer sous forme d'habitat individuel avec l'apparition de second rideau entraînant notamment la création d'impasses pour la desserte. Des opérations groupées menées par des promoteurs privés sont également apparues, créant un grand nombre de logement à la fois. Elles prennent la forme de lotissements pavillonnaires, et plus récemment d'habitats groupés (2019).

Deux zones d'activités ont également été aménagées le long de l'autoroute, ainsi que des équipements en marge du centre-bourg historique (groupe scolaire, salle des fêtes, équipements sportifs et associatifs, pôle commercial).

» **Héritage d'une enveloppe urbaine contenue, continue, et aérée**

Du fait de ce processus d'urbanisation tardif et limité, Saint-Sauveur, contrairement aux communes voisines, connaît une urbanisation modérée et concentrée, préservant une grande partie des terres agricoles.

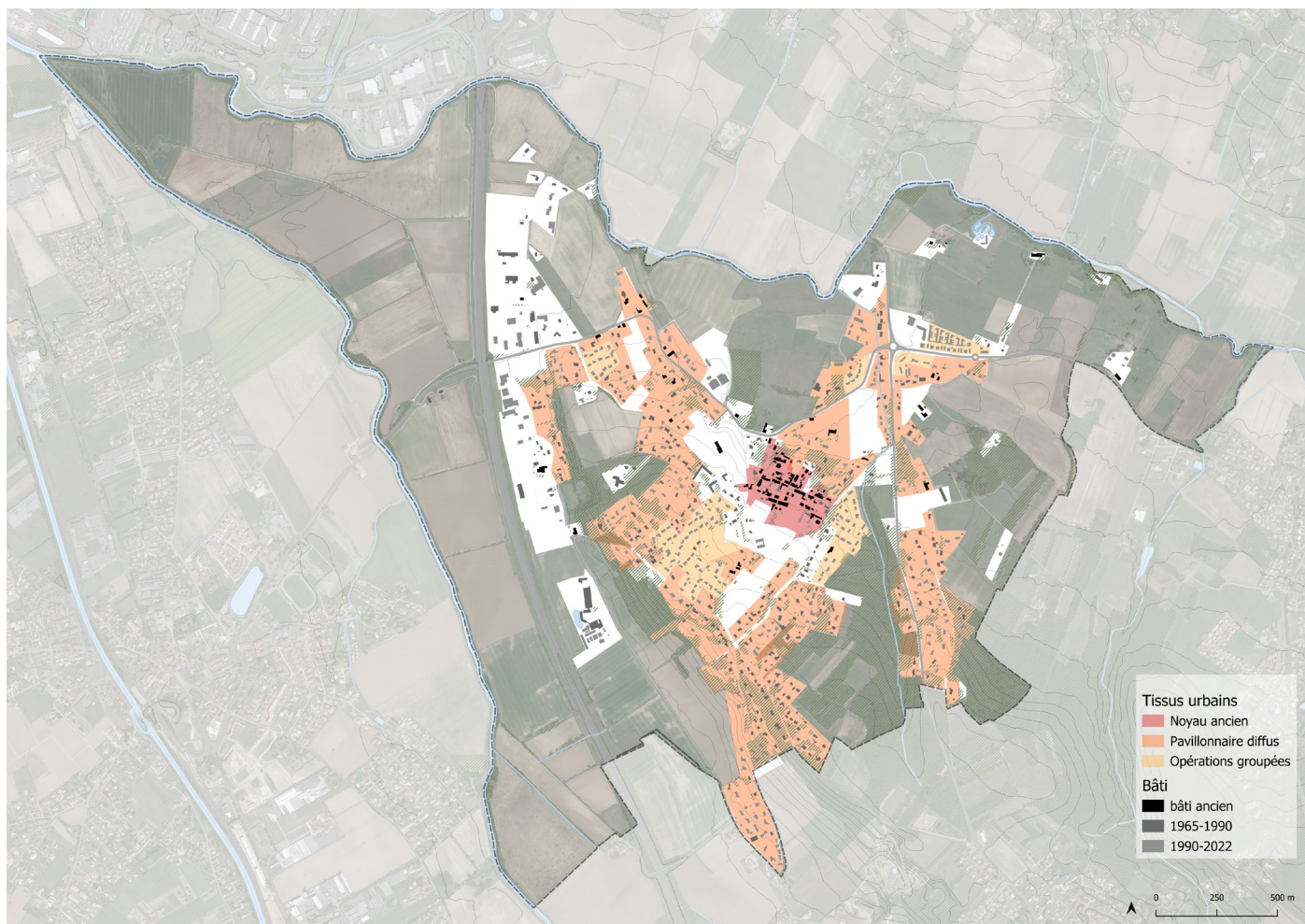
Par ailleurs, le développement par épaissement d'un tissu diffus a finalement dessiné une enveloppe urbaine continue, laissant très peu de constructions isolées.

De plus, la forme organique de l'enveloppe urbaine qui s'est formée «au coup par coup» par des initiatives individuelles et selon le réseau viaire, a inclus des espaces non bâtis dans les limites de l'enveloppe urbaine, offrant un tissu aéré.



frontières qui ont limité l'enveloppe urbaine de la commune

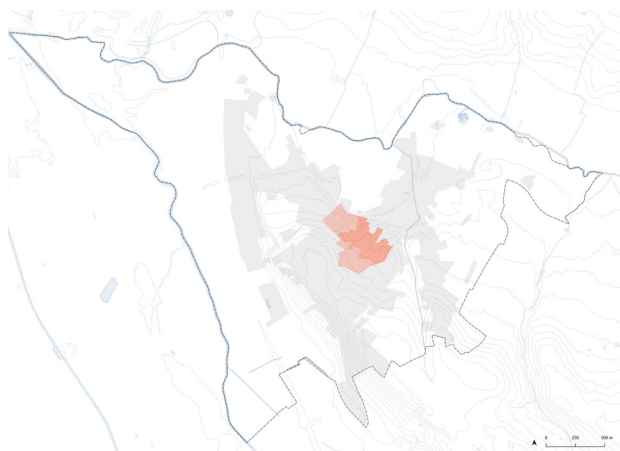
- forêt
- relief
- autoroute
- limite communale
- cours d'eau



Une enveloppe urbaine continue, contenue et aérée

3.2.1. Un bourg ancien qui s'adapte et se maintient

» **Caractéristiques : une structure et un bâti ancien qui se maintiennent**



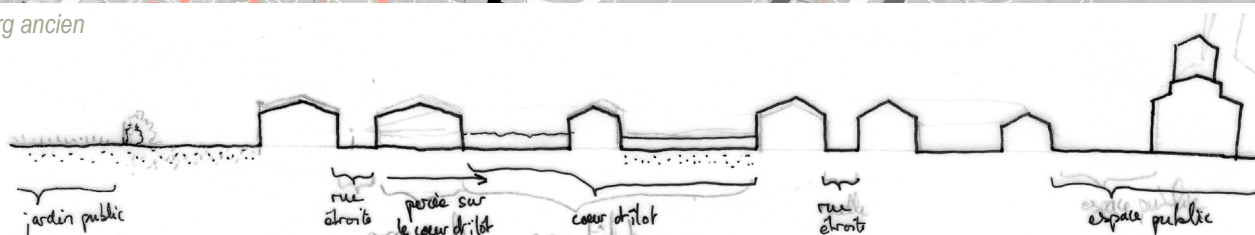
localisation au centre la commune

Le bourg ancien est situé sur un point haut du versant Nord-Est surplombant la plaine agricole, à l'écart des grands axes de circulations. Il s'est développé en marge de la place de l'Église et de manière concentrée le long de 3 voies principalement.

Le bourg n'est pas sur le passage de ceux qui traversent la commune, il demande un détour. Il occupe néanmoins une position centrale dans le tissu urbain pour ses habitants.



le bourg ancien



coupe Nord-Est / Sud-Ouest

Parcellaire : des petites surfaces fragmentées

- matrice à la forme géométrique formant des îlots, séparés par des rues étroites et placettes
- parcelles étroites, fragmentées, de petites surface (300 m² en moyenne).

Bâti : des constructions anciennes et denses

- implantation mitoyenne en alignement sur rue
- forte densité (25 logements par hectare)
- ancien (avant 1820), présence de bâti traditionnel à valeur patrimoniale (anciens corps de fermes et maisons de maître, Eglise inscrite aux monuments historiques)
- petits immeubles ou maisons, R+1
- bon état, occupé à l'année, quelques réhabilitations
- vocation d'habitat essentiellement, quelques commerces et services (bar du Lys, pôle médical, crèche...)

Espaces végétalisés : de petits espaces réduits et disparates

- présents en cœur d'îlot sous forme de cours ou de jardins en lanière, autrefois utilisés comme potagers, tendance à l'artificialisation pour créer des espaces de stationnement
- peu présente dans l'espace public
- végétation homogène : pelouses, plantes d'ornement

Espaces non bâtis : Des percées dans l'alignement des façades :

- grands terrains privés non bâtis aux abords du bourg
- continuité des espaces non bâtis par des percées dans le front bâti des îlots (accès, démolitions...)

Partage des espaces : entremêlement du public et privé

- importantes surfaces d'espaces publics sous forme de placettes, jardin et parc public, terrains de sport
- petits espaces privés en cœurs d'îlot sous forme de jardinets ou cours
- partage de cours comme espaces d'accès ou de stationnement au pied de petits immeubles collectifs

Le tissu urbain du centre ancien propose un équilibre entre densité, espaces non bâti, et espaces végétalisés. Ses habitats anciens en bon état, avec des espaces extérieurs privatifs, des vues sur le lointain, et à proximités immédiate des principaux services, commerces, équipements et espaces publics, semblent toujours attractifs pour les habitants qui souhaitent venir s'installer à Saint-Sauveur. Ces qualités sont donc à préserver au sein du tissu.



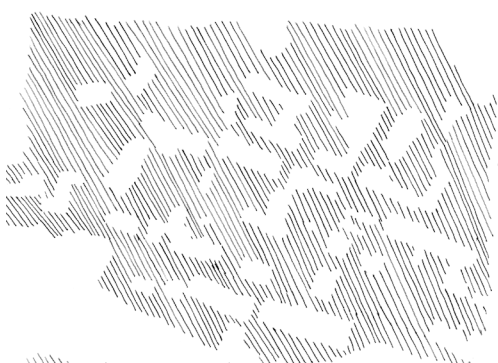
parcellaire du bourg ancien



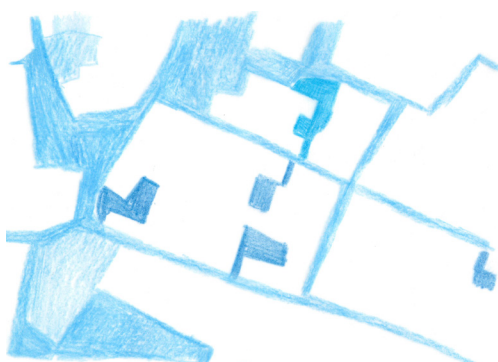
bâti du bourg ancien



espaces végétalisés du bourg ancien



espaces non bâtis du bourg ancien



partage des espaces extérieurs du bourg ancien

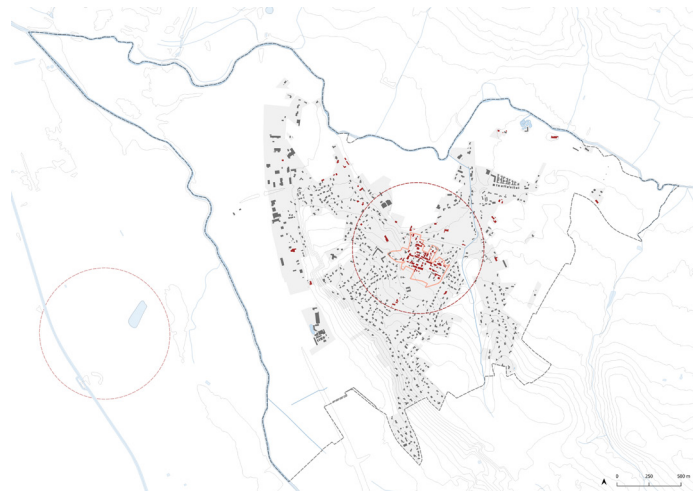
Ambiance paysagère : un caractère patrimonial

L'église Saint-Pantaléon de Saint-Sauveur, située au centre du village et remarquable pour son clocher-mur à pignon, est inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis 1979, ainsi que la cloche de l'église en bronze, classée au titre d'objet dans l'inventaire des monuments historiques depuis 1926. Le classement de ces éléments remarquables entraîne un périmètre de protection de 500m autour d'eux.

D'autres éléments, non classés, sont également porteurs d'une valeur patrimoniale esthétique et culturelle puisqu'ils sont vecteurs d'une ambiance et d'un imaginaire collectif participant à l'identité de la commune. Ils ont fait l'objet d'un inventaire au titre de la Loi Paysages (retranscrite dans l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme) dans le cadre de la dernière révision du PLU. Ils se concentrent dans le bourg, mais sont aussi présents de manière éparses dans le reste de la commune, comme les anciens corps de ferme.

Les typologies suivantes ont été identifiées :

- les maisons de maître
- les maisons bourgeoises
- les loges et demeures faubouriennes
- les fermes
- les édifices publics ou religieux
- le petit patrimoine



périmètre de protection de 500m autour du monument inscrit



Maison carrée de type bourgeois avec parement brique



bâti historique en duit ou en briques



Un ancien corps de ferme



La brique comme matériau caractéristique de la région



Une rue étroite du bourg entre des petits immeubles ou maisons R+1



Une rue aux constructions plus basses et dégagements sur des espaces non bâtis dans le bourg



L'Eglise comme repère dans le paysage

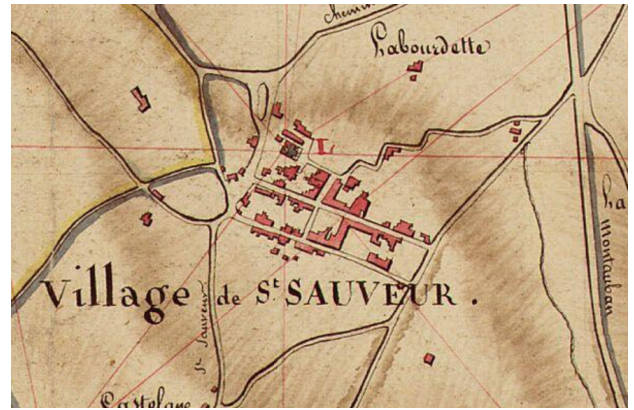


» Extension du bourg par les espaces publics

Le bourg ancien reste bien habité aujourd'hui, avec un bâti entretenu par quelques opérations de rénovation de la part de particuliers. Les bâtiments au caractère agricole et traditionnel ont ainsi gardé leur caractère tout en accueillant de nouvelles fonctions.

Peu de constructions récentes se mêlent à ce bâti ancien. En effet le bourg ancien s'est peu développé puisque les nouvelles habitations se sont principalement implantées à l'écart, le long des axes de circulation en plaine ou plus haut sur les coteaux. Le bourg se limite donc à l'emprise du bâti ancien, et de quelques terrains restent non bâtis à ses abords, offrant des dégagements qui alternent avec les rues étroites entre le bâti.

Des équipements et espaces publics ont toutefois été aménagés aux abords, répondant aux besoins actuels des habitants en termes de loisirs ou pour répondre à la croissance démographique (déplacement de la mairie dans un bâtiment plus important, extension de l'école), constituant de nouvelles polarités (complexe associatif, mairie, jardins public) participant à la vie de village. Cette extension du bourg ancien se traduit essentiellement par l'aménagement de 2 parcs en lien avec les équipements publics, sans développement significatif de l'habitat.



le bourg en 1812



périmètre étendu du bourg, 2023

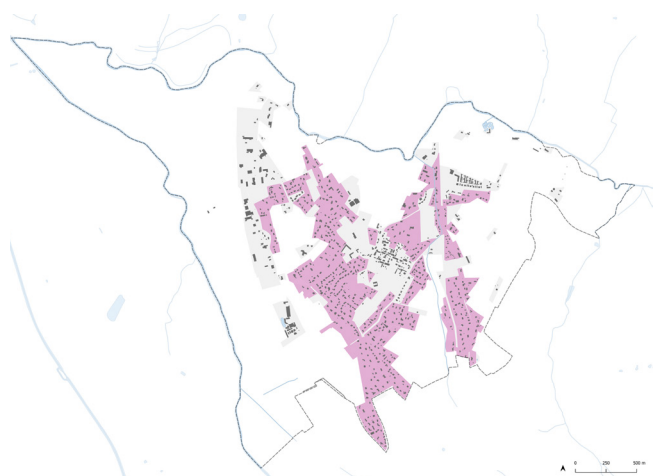


Enjeux : le maintien et le changement d'échelle du bourg

- > préservation de la structure et du bâti historique du bourg
- > renforcement du bourg comme lieu d'habitat
- > maillage du bourg ancien avec les espaces publics aux abords
- > préservation des jardins
- > préservation des percées visuelles
- > renforcement de la végétation au sein du bourg

3.2.3. Des zones pavillonnaires qui se densifient

» Caractéristiques : de vastes étendues pavillonnaires



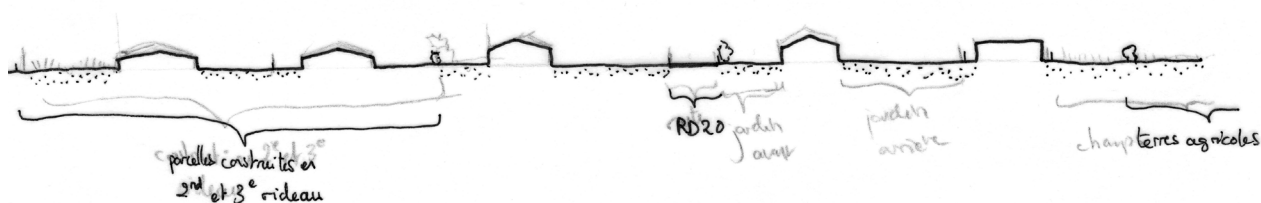
étalement diffus

Les zones pavillonnaires se sont développées le long des voies de circulations, en plaine ou sur les hauteurs des coteaux, donc à l'écart du bourg. Les pavillons ont été construits autour d'anciennes fermes isolées sur des parcelles agricoles plus cultivées sans doutes au moment du remembrement agricole.

Elles se sont développées en second rideau par la création de voies secondaires se terminant en impasses la plupart du temps.



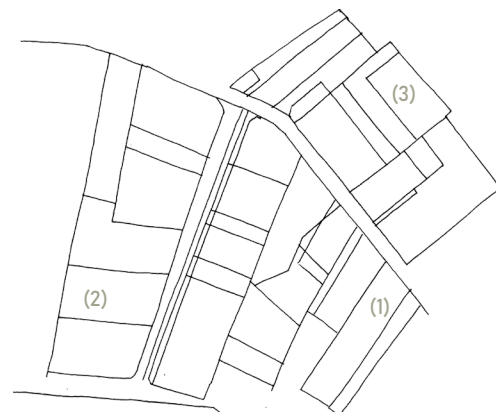
Un extrait de zone pavillonnaire



coupe Sud /Nord

Parcellaire : un découpage complexe et résiduel

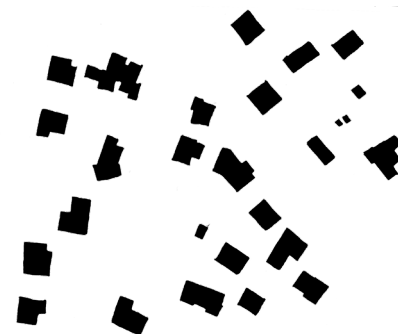
- grandes surfaces : 1500 m² en moyenne
- organisation anarchique le long des voies principales, création de voies d'accès secondaires privées ou partagées pour les parcelles en second rideau
- forme variable : lanières alignées à la voirie reprenant le parcellaire d'origine pour les plus anciennes (1), redécoupage en lots de grandes parcelles le long de la voirie (2), en second rideau pour les plus récentes (3)



parcellaire des zones pavillonnaires

Bâti : la dominance du modèle pavillonnaire

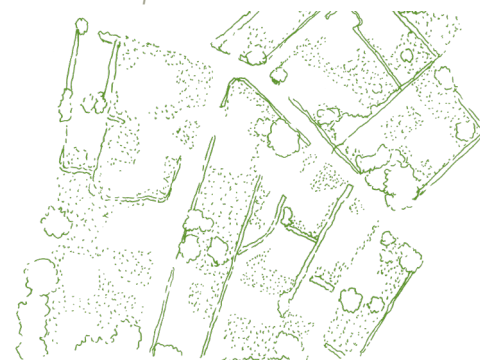
- implantation en retrait des voies et limites séparatives, faux alignements, constructions en deuxième rang
- faible densité (5 à 6 logements par hectare)
- pavillons individuels, R à R+1, architecture et époque hétérogènes
- persistance de bâti traditionnel à valeur patrimoniale (anciens corps de fermes et maisons de maître, Eglise inscrite aux monuments historiques)
- bon état, occupés à l'année
- vocation d'habitat uniquement



bâti des zones pavillonnaires

Espaces végétalisés : de grands jardins

- grandes surfaces jardinées et arborées
- maillage de clôtures végétalisées sous forme de haies, interrompu par des clôtures maçonnées
- végétation homogène : pelouses, plantes d'ornement
- surfaces résiduelles herbacées en bordure de voirie



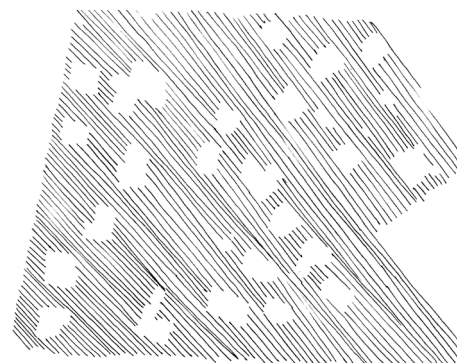
espaces végétalisés des zones pavillonnaires

Espaces non bâtis : un tissu aéré

- grandes surfaces non bâties, distances entre les constructions variant selon leur implantation

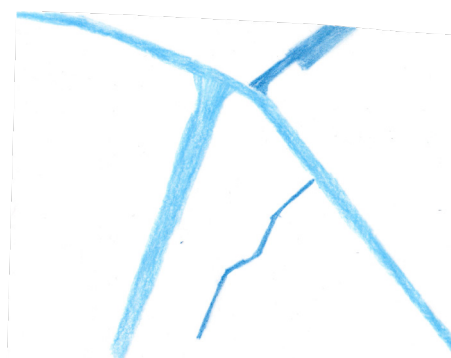
Partage des espaces : une privatisation des espaces

- essentiel des espaces extérieurs privatisé sous forme de jardins
- partage de voies d'accès en second rideau : délimitées par les clôtures des jardins
- espaces publics limités à la voirie, peu qualitatif : surfaces goudronnées, larges, délimités par les clôtures des jardins, dédiées à la circulation automobiles



espaces non bâtis des zones pavillonnaires

De manière générale on observe un tissu au parcellaire complexe créant des parcelles «résiduelles», nécessitant la multiplication de voies d'accès en impasses, et à l'architecture très hétérogène. Toutefois, les grands volumes habitables, la présence de jardins privés, sont des qualités recherchées par les habitants, encore aujourd'hui.



partage des espaces des zones pavillonnaires

Ambiance paysagère : caractère hétéroclite



Pavillon typique des années 60-70, premiers apparus sur les petites parcelles agricoles plus cultivées : volume cubique, R+1, avec balconet, implantation en retrait de la voirie, distinction entre un jardin avant d'ornement et arrière de détente



rue en impasse desservant des pavillons construits en second rideau



Maison bourgeoise des années 70, ornements en briques, grand volume (400 m²)



Pavillon des années 2010, construits en second rideau ou sur les dents creuses : volumes de plain pied, construction en parpaings, implantation en milieu de parcelle



Vue dégagée dans une rue pavillonnaire en pente

» La densification des parcelles déjà construites

Les tissus pavillonnaires sont en évolution constante depuis leur apparition au moment du développement de la commune à partir des années 60. Ils n'ont cessé de s'étendre, de s'épaissir par des constructions en second rideau et de se densifier par construction des dents creuses au fil des ventes de terres agricoles à des particuliers, jusqu'à former une tâche urbaine continue vers le bourg. Ce processus d'urbanisation à l'initiative de particulier, par des réalisations «au coup par coup», ont composé un tissu qui manque de cohérence d'ensemble.

Aujourd'hui encore, le tissu continue de se densifier de par ces opérations entre particuliers, avec notamment l'apparition ces dix dernières années d'interventions sur des parcelles déjà construites.

> Par démolition et reconstruction plus dense (1) :

- avantages : augmentation du nombre de logements sur une même surface déjà artificialisée, cohérence du bâti et de son implantation ?

- inconvénients : démolition de bâtiments en bon état, proximité du voisinage?, augmentation des surfaces imperméabilisées, nombre de logements gagné faible (3)

Ces opérations par démolition de bâtiments en bon état pour reconstruction plus dense témoignent d'une forte pression immobilière sur le territoire.

> Par construction sur les fonds de jardin (2) :

- avantages : revenu économique pour les propriétaires, diminution de la surface de terrain à entretenir, davantage délogements sur une même surface

- inconvénients : perte de dégagement à l'arrière du terrain, diminution des surfaces perméables, réduction du jardin pour les propriétaires?, plus grande proximité du voisinage?

> On note aussi l'apparition de groupes de pavillons plus denses sur les nouveaux terrains construits en dent creuse (3) :

- avantages : accueil d'un nombre plus important de logements

- inconvénients : surface de jardin plus réduite ?, proximité du voisinage?,

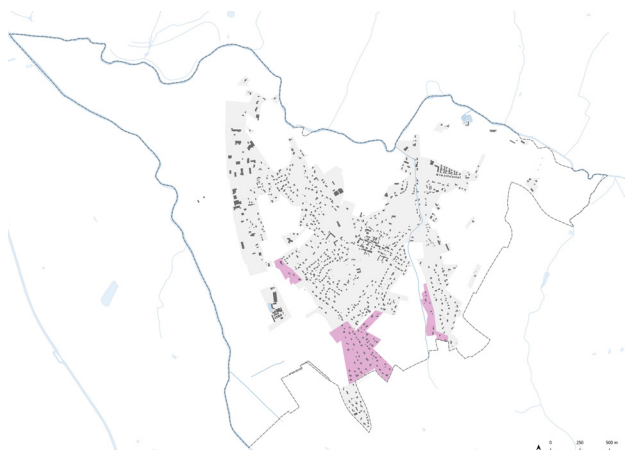


(2) et (3)



(1)

» Des zones de pavillons sous boisements



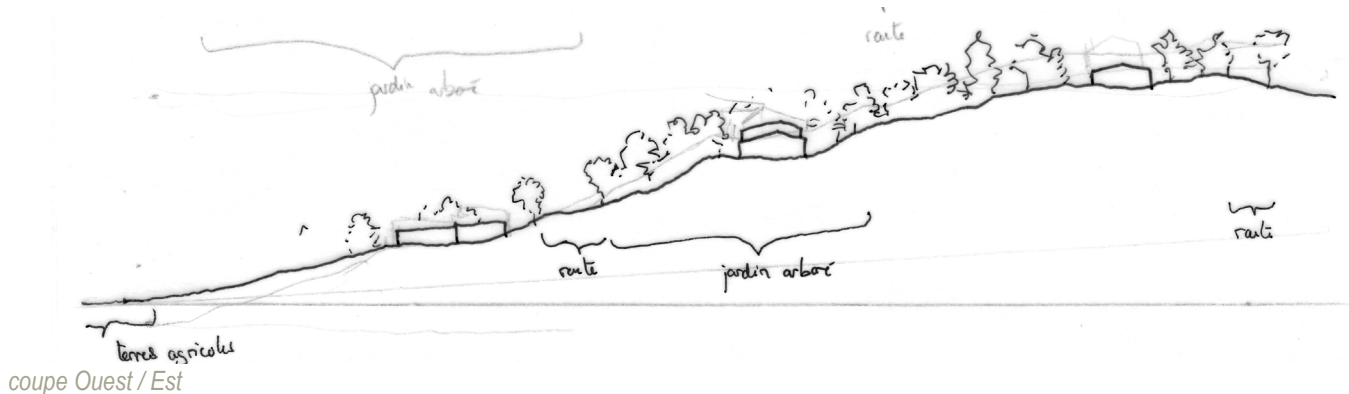
localisation à proximité des zones boisées

Au sein des zones pavillonnaire, on peut identifier un sous-secteur de pavillons qui se démarque de par une présence végétale arborée plus présente qui offre une ambiance résidentielle particulière.

Situées à proximité immédiate de la forêt ou des boisements qui se sont développés par enrichissement de terres agricoles délaissées en sommet de coteau, sans doute trop contraignantes à cultiver.



Un extrait de zone pavillonnaire sous boisement



coupe Ouest / Est

Espaces végétalisés : De grands jardins plantés

- grandes surfaces de jardins plantés et arborés, qui ont remplacé des terres agricoles délaissées et les jardins productifs sous forme de potagers
- alignements de grands arbres en bordure de voies, ombrage des voies publiques par le dépassement d'arbres présents dans les jardins, séparation des espaces privés par des talus enherbés
- espèces disparates

Ambiance paysagère : La dominance du végétal

- fraîcheur et ombrage des grands arbres
- une topographie marquée qui offre des vues
- des ouvertures dans la masse boisée qui offrent des vues

Évolutions : La plupart des terrains où se trouvent ces pavillons n'étaient pas boisés à l'origine, ils se sont enrichis lorsque l'activité agricole a cessé et une partie des arbres a été maintenue et a continué à croître dans les jardins et aux abords des voiries. On observe plus récemment la disparition de morceaux de boisements à l'occasion d'une opération de construction de nouveaux pavillons regroupés sur un terrain.



Nouvelles constructions sur d'anciens terrains agricoles boisés



parcellaire des pavillons sous boisement



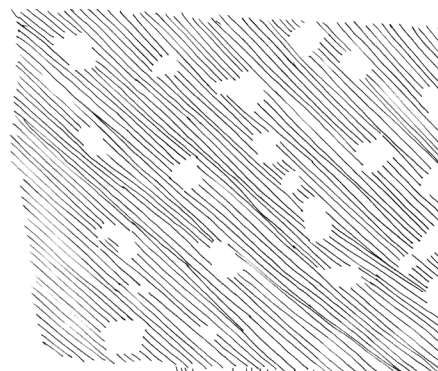
bâti des pavillons sous boisement



espaces végétalisés des pavillons sous boisement



espaces non bâtis des pavillons sous boisement



partage des espaces des pavillons sous boisement

Enjeux :

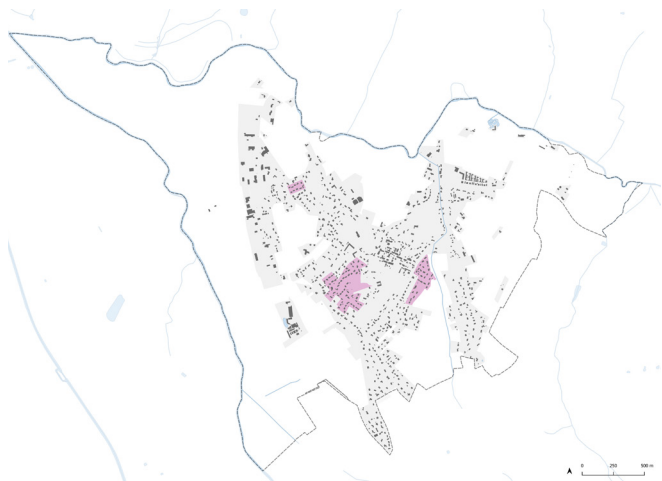
- > optimisation des impasses : création de continuités piétonnes, et d'espaces de transition entre l'espace public et privé
- > préservation de dégagements à l'arrière des terrains
- > cohérence des opérations d'aménagement
- > optimisation des espaces non bâtis : réaffectation des jardins non exploités,
- > aménagement de lieux de voisinage
- > adaptation des pavillons aux besoins actuels (isolation, plain pied pour les pavillons à étage,...)

Enjeux complémentaires pour les pavillons sous boisements :

- > intégration des arbres existants dans les opérations de construction
- > entretien de la végétation aux abords de la voirie pour cadrer des vues

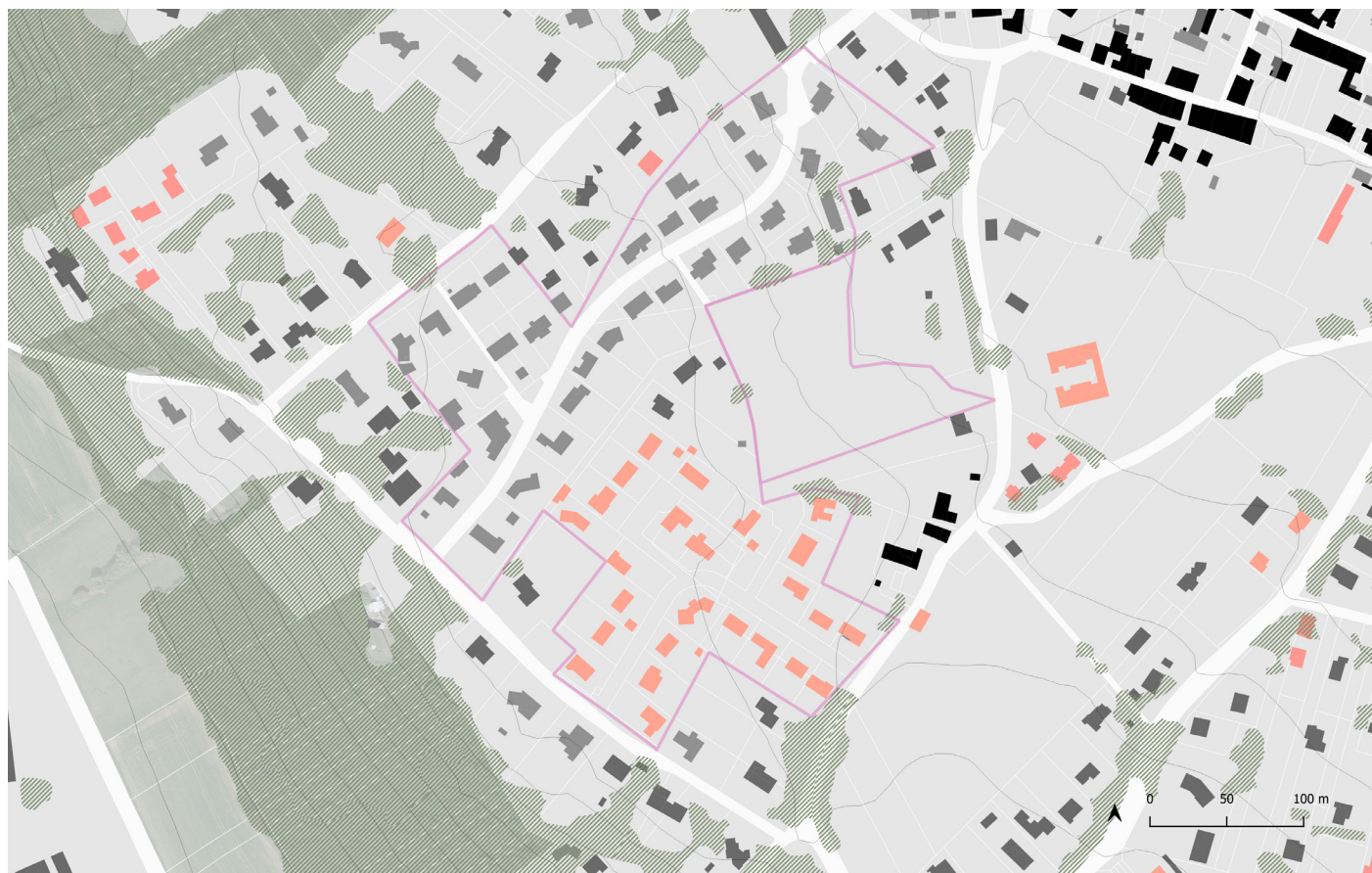
3.2.4. Des opérations organisées par lots

» **Caractéristiques : Un tissu urbain organisé de manière régulière, suivant une logique économique**

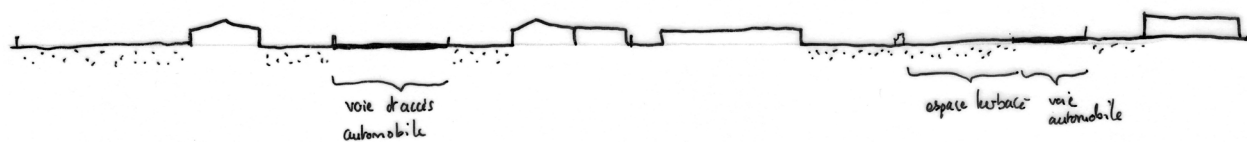


Des lotissements pavillonnaires sont localisés au sein ou en continuité du tissu urbain, à distance modérée du bourg. Ils se sont développés plus récemment, dans les années 90, sur d'anciens terrains agricoles de grandes surfaces héritées du remembrement agricole.

localisation sur de grandes parcelles au coeur du tissu urbain



Un extrait de zone de lotissement pavillonnaire



coupe Sud-Est / Nord-Ouest

Parcellaire : de grands terrains redécoupés en lots

- une grande parcelle à l'origine de l'opération achetée par un opérateur privé et redécoupée en lots à revendre
- redécoupage en lots régulier organisés autour d'une voie d'accès automobile intégrée à l'opération
- surfaces équitables, de 1000 m² en moyenne

Bâti : des constructions standardisées

- vocation résidentielle uniquement
- densité plus élevée que dans les tissus pavillonnaires diffus (8 à 10 logements par ha), création groupée de bâti augmentant significativement le nombre de logements
- implantation régulière du bâti, aligné, en milieu de parcelle
- architecture contemporaine, en parpaings, crépis rosé, homogène, de plain pied

Espaces végétalisés : faible densité végétale

- surfaces jardinées associées aux maisons
- végétation basse, homogène, de type pelouse avec plantes d'ornement
- maillage de clôtures végétales

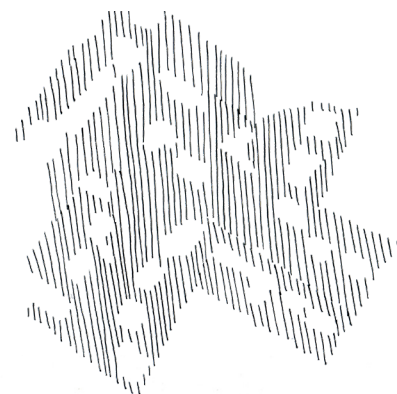
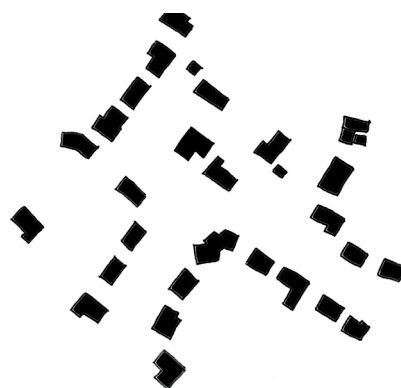
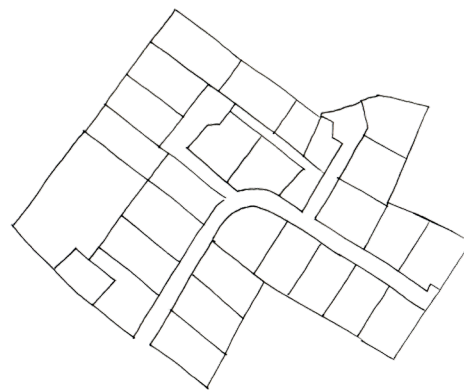
Espaces non bâtis : une continuité

- continuité non bâtie à l'avant et à l'arrière des pavillons du fait de l'alignement des maisons

Partage des espaces : des voies d'accès communes dédiées à la circulation automobile

- espaces publics limités aux chemins d'accès et ses abords
- espaces communs limités aux voies de circulation automobile, peu qualitatifs : surfaces goudronnées,
- des élargissements en bout de voie peu exploités, parfois utilisés comme espaces de jeux ?

Les lotissements pavillonnaires découlent de la division d'une grande parcelle à l'origine par une même entité et opérée dans un objectif de rentabilité économique, dessinant un tissu urbain organisé, avec une certaine cohérence d'ensemble. Cependant il est organisé autour de la desserte automobile de chaque parcelle, l'équité des lots, le modèle de la maison individuelle avec jardin, tout en créant un maximum sur une même parcelle. Ce qui conduit à des espaces publics peu accueillants pour des usages piétons et de sociabilité, une proximité et visibilité du voisinage, des surfaces de jardin restreintes par rapport au tissu pavillonnaire. L'architecture est standardisée et s'éloigne de l'identité locale. On observe donc une perte de qualité de l'habitat pour un gain de densité peu significatif.



parcellaire, bâti, espaces végétalisés, espaces non bâtis et espaces partagés des lotissements pavillonnaires

Ambiance paysagère : un caractère standardisé

- un dédale de voiries
- des espaces très minéralisés
- homogénéité d'ambiance
- vis-à-vis important, peu de visibilité sur le paysage environnant, cloisonnement



» **Évolution : multiplication de ce type d'opérations groupées**

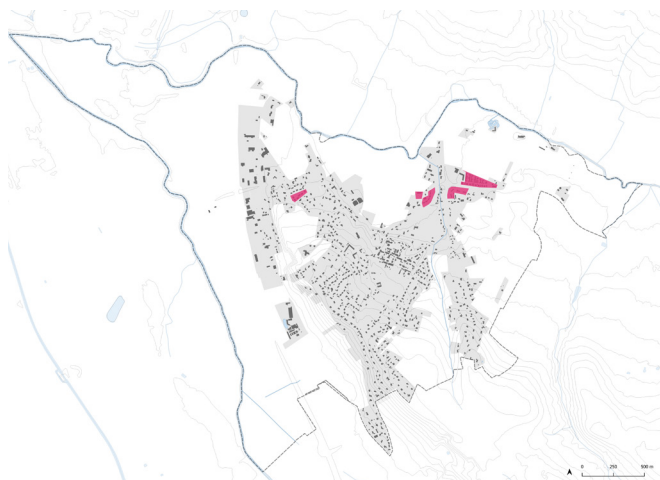
Les lotissements se sont développés après les années 90, à l'initiative d'opérateurs privés ou de la commune. Ils ont permis de répondre à la demande de logements sous forme d'habitat individuels sur la commune en peu de temps tout en contrôlant leur implantation de par une intervention d'opérateur privé sur des parcelles définies en amont.

Aujourd'hui d'autres projets de lotissements d'habitat individuel sont en cours de construction sur la commune, notamment à proximité du bourg. Si la demande en logements de type T3/T4 avec jardins à l'achat reste majoritairement présente, elle évolue toutefois avec l'augmentation de demandes en logements locatifs et sociaux. Les lotissements se font également sur des parcelles vierges de constructions à l'origine et sont consommateurs d'espace, ce qui pose la question de la poursuite de ce type de développement urbain au contact immédiat du centre bourg.



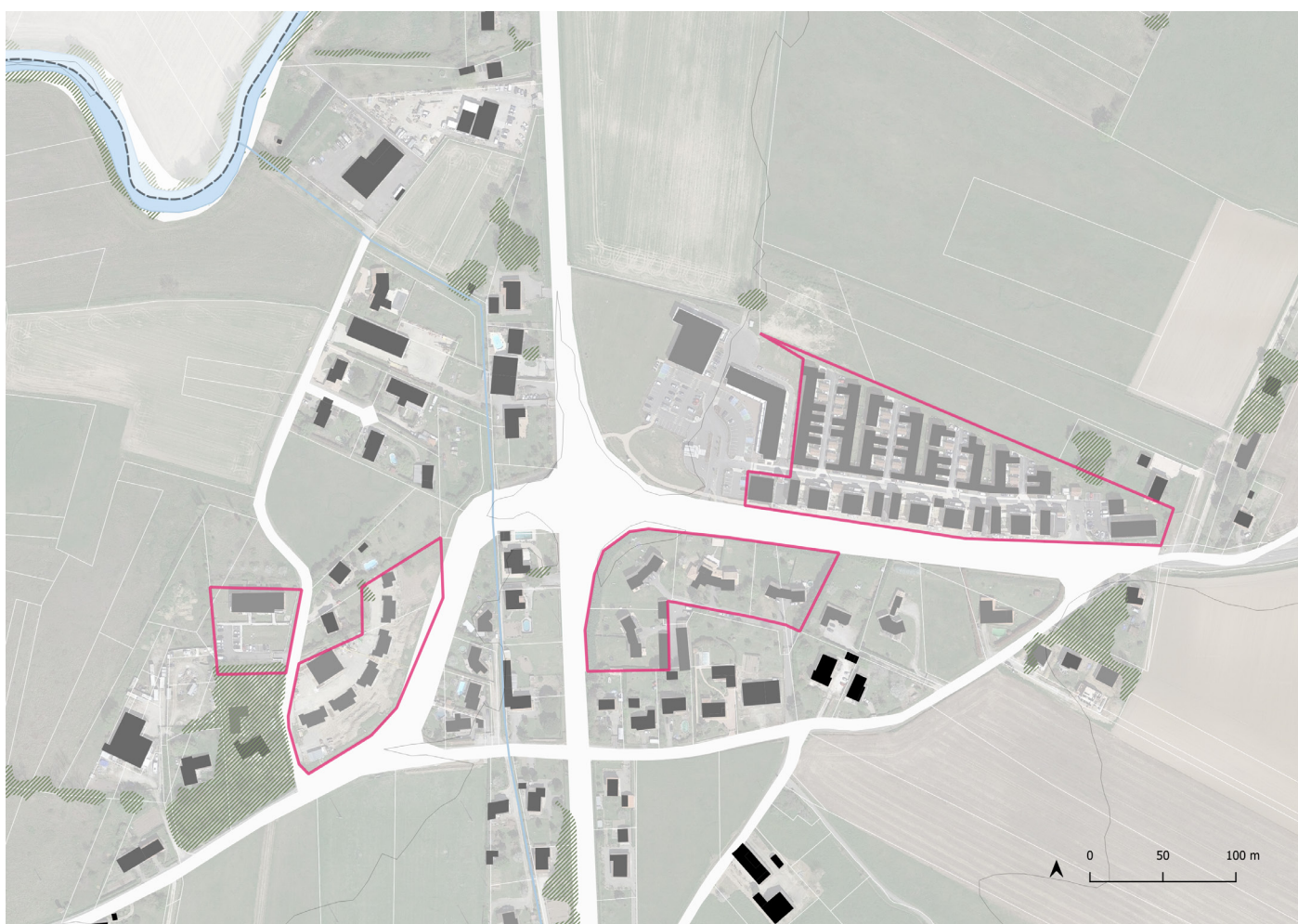
lotissements en cours de construction

» L'apparition de nouvelles formes d'habitat dans les opérations groupées

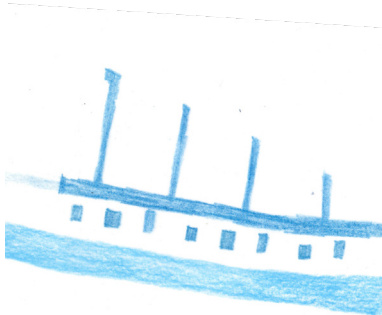
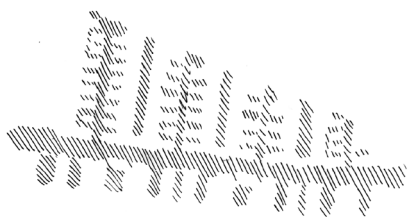
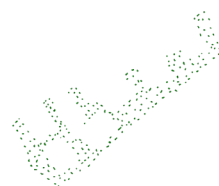
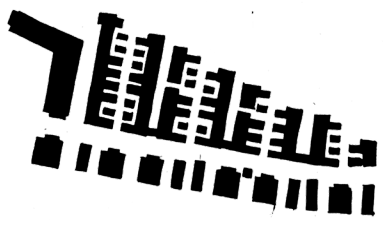
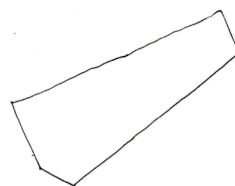
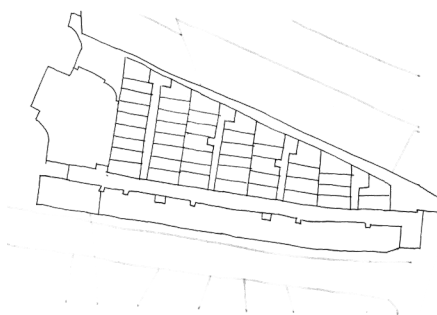
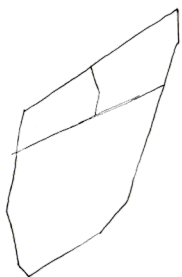


localisation en plaine en marge du bourg

Les dernières opérations réalisées sur la commune proposent de nouvelles formes d'habitat. Elles sont localisées à l'écart du bourg, en plaine, en particulier au niveau du carrefour des voies rapides apparus avec la création du rond point. Elles sont réalisées sur de grands terrains disponibles, la plupart du temps en extension du tissu urbain, excepté une opération au cœur du tissu existant.



dernières opérations groupées



Des maisons mitoyennes

Des maisons en bande

Des petits immeubles collectifs

Ambiance paysagère : un cadre de vie «standardisé»



Des espaces extérieurs cloisonnés et minéralisés, des cours ensoleillées



Des rues paratgées, peu végétalisées et occupées par le stationnement



Des constructions identiques et organisées de manière régulière



Des voies de circulation automobile entre les habitations



Des jardins qui donnent sur la route principale (RD20)

» Evolution : multiplication de ce type d'opérations groupées

On observe l'apparition de ces opérations groupées qui se distingue des lotissements par des constructions plus condensées. Elles amènent la notion d'espaces collectifs et partagés et diversifient l'offre de logement avec la proposition d'habitat locatif et social.

Ce type d'opération est destiné à se développer pour répondre à une demande croissante de logements sociaux et en locatif, et à une augmentation rapide des demandes de logements. Généralement réalisées par des opérateurs privés, ces opérations créent un tissu qui leur est propre. Elles apparaissent ainsi en rupture avec le tissu urbain environnant existant, de par l'architecture standardisée, les voies de desserte interne, l'implantation du bâti, et leur localisation en extension.

Ces opérations présentent également des insuffisances concernant la gestion de la place de la voiture et des déchets, ce qui portent atteinte à la qualité des espaces publics et à leur appropriation.

Le quartier d'habitat jouxtant le centre commercial semble donner satisfaction à ces habitants notamment pour la qualité des logements et le rapport direct à la campagne.

Les logements implantés aux abords de la RD20 ont des jardins exposés le long la route. Cette situation n'est pas agréable pour les habitants (mise en œuvre de dispositifs de pare-vue ou autres pour essayer d'améliorer l'intimité des jardins) et génère un paysage d'entrée de bourg peu satisfaisant en matière de cadre de vie.

Ces récentes opérations soulignent la vigilance à apporter pour garantir une cadre de vie de qualité.

Enjeux : cohérence avec le tissu existant des opérations existantes et à venir

- > maillage et cohérence avec les tissus voisins
- > maîtrise de la qualité architecturale
- > amélioration des unités existante par requalification des espaces partagés, intégration paysagère...
- > renforcement de la végétalisation des quartiers

Enjeux complémentaires des nouvelles formes d'habitat :

- > intégration des opérations dans leur environnement
- > implantation plus proche du bourg

3.3. Des espaces de respiration dans l'enveloppe urbaine

3.3.1 Des espaces extérieurs accessibles à tous

» De grands espaces à proximité du bourg

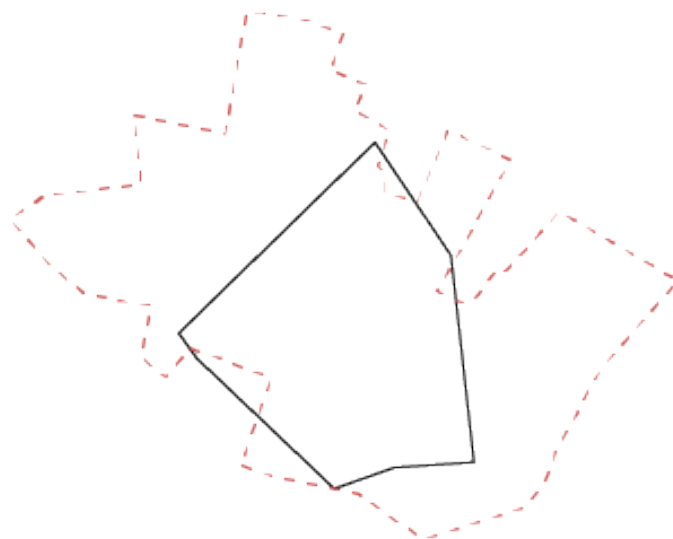
La part d'espaces publics à Saint-Sauveur est remarquable en comparaison avec d'autres villages de cette envergure.

Résultats d'un processus d'urbanisation opportuniste, où les terres se sont bâties entre et autour d'espaces encore cultivés et d'une volonté de la municipalité de préserver et d'aménager ces espaces publics.

Ils prennent ainsi la forme de larges poches d'espaces enclavés dans le tissu urbain, parfois en continuité les uns des autres.

Ils se concentrent principalement dans le bourg et à ses abords, se réduisant au contraire à la voirie dans les tissus pavillonnaires.

Ils constituent des lieux de sortie et de sociabilité pour les habitants qui les fréquentent, facteurs de rencontre notamment entre anciens et nouveaux habitants. Ils jouent donc un rôle clé dans la vie de village et la transmission des valeurs et cultures qui l'animent.



Un parc équivalent à la moitié de la surface du bourg

— emprise du parc de Gueyzes
- - - emprise du bourg ancien



Une part d'espaces publics remarquable

» **De grands parcs et terrains de sport qui forment un poumon vert dans le bourg**

Le parc de Saint-Sauveur est végétalisé et équipé de jeux pour enfants, à la manière d'un parc urbain.

Le parc de Gleyzes est peu aménagé mais représente un potentiel pour offrir un grand parc à proximité immédiate du bourg et de la mairie ; un projet d'aménagement a été étudié et devrait faire l'objet d'une mise en œuvre progressive.

Le stade, a été remplacé par le nouveau complexe sportif aménagé le long de la route départementale. Il reste néanmoins cette poche d'espace accessible à tous entre le centre bourg et le pôle commercial.

Les terrains de pétanque, et le city-stade dans le complexe associatif constituent une polarité à proximité immédiate du bourg et du jardin public. L'aménagement peu qualitatif aux abords de la salle des fêtes et des anciens terrains de tennis manque de cohérence avec le tissu avoisinant.

Accolés au bourg ancien, le parc de Saint-Sauveur et les terrains de sport forment une continuité d'espaces libres, reliés par le chemin «le village», menant jusqu'à l'arrière de l'école.. Le regroupement de ces équipements forme des polarités et une continuité d'espaces végétalisés qui s'imbriquent entre les habitations. Pratiqués comme lieux de balade, ou de retrouvailles à l'occasion d'événements sportifs entre autres, ils offrent la possibilité de sortir de chez soi et d'avoir accès à de grands espaces végétalisés, notamment pour ceux habitant dans les logements collectifs qui ne possèdent pas de jardins privés.



Parc de Saint-Sauveur



Parc de Gueyzes



Complexe sportif



Stade

» Des places occupées par la présence automobile

Deux places sont présentes au sein du bourg : la place de l'Eglise, et la place du marché qui a lieu tous les samedis. Toutefois, leur accès et facilité d'usages sont limités par la présence automobile : stationnement / pôle médical sur la place de l'église, stationnement résidentiel ... La place du marché est bordée par une route qui la sépare de la place de l'Eglise. Des barrières, trottoirs, revêtements en asphalte, et autres signalisations routières freinent la circulation entre les deux places et leur usage piéton.



La mairie et l'Eglise, entre 1910 et 1940, site internet des archives départementales de Haute-Garonne



La mairie et l'Eglise, 2020, site internet des archives départementales de Haute-Garonne

Enjeux / place de l'église

- La requalification complète du cadre de vie, la structuration d'une « vraie » place du village, d'une place « à vivre » + végétalisation
- Des perspectives à valoriser, notamment depuis l'église
- La gestion du stationnement y compris devant l'ancienne mairie, en prenant en compte les besoins de la « maison des tout-petits »
- La reconquête piétonne de l'espace public / ancienne mairie
- La gestion et l'enfouissement des containers à déchets / place de l'église

La Place de l'église



extraits du Plan guide de 2020



Enjeux / place

- L'effacement du morcellement de l'espace, redonner de l'ampleur à l'espace public
- La gestion des dénivelés / accessibilité
- La possibilité de nouveaux usages autres que la fête communale (jeux de boules ? marché ? ...)
- Des perspectives visuelles à valoriser et la place du végétal à prendre en compte
- Le maintien des activités existantes (restaurant ...) et leur développement
- Le maintien du stationnement ?

La Place



extraits du Plan guide de 2020



D'autres espaces publics sont eux dédiés au stationnement, identifiés comme des parkings : devant la nouvelle zone commerciale, à l'arrière du restaurant Le Lys, parc de la mairie, proximité de l'école ...

Analyse de fréquentation en cours

» Un accès difficile à pieds et depuis les quartiers pavillonnaires

Les espaces publics de la commune se concentrent principalement aux abords du bourg. Cela demande donc de se déplacer pour les habitants des quartiers pavillonnaires, sur des distances allant jusqu'à 1,5km. Y aller en voiture demande de trouver un emplacement de stationnement, et d'utiliser sa voiture pour peu de distance. Peu de chemins sont aménagés pour être agréables et confortables à pratiquer à pied ou en vélo. Ces derniers doivent emprunter les routes.

Il n'est donc pas évident pour les habitants à l'écart du bourg d'accéder à ces espaces.



itinéraires depuis les zones d'habitation à l'écart du bourg, vers le parc



parking de la zone commerciale

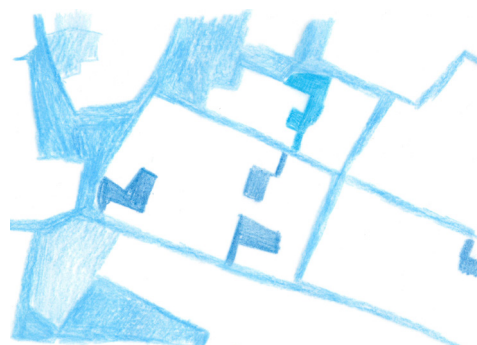
» En dehors du bourg, des espaces extérieurs privatisés

Malgré l'importance des espaces publics présents sur la commune, la majorité des espaces extérieurs reste privée et inaccessible à la plupart des habitants.

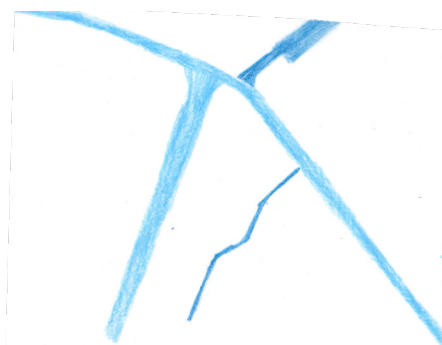
Dans les tissus pavillonnaires, plus éloignés des espaces publics qui se concentrent aux abords du bourg, chaque habitation est associée à un jardin privé, qui permet aux habitants de bénéficier également d'un espace extérieur au pied de chez soi. Autrefois utilisés comme espaces productifs (potagers), ils sont aujourd'hui pratiqués comme espaces de loisirs et détente.

Toutefois, ces jardins sont consommateurs d'espace et leur statut privé n'est pas vecteur de sociabilité. Les espaces publics se limitent généralement à la voirie conçue pour la circulation automobile et sont peu aménagés, séparés des espaces privés par des clôtures maçonnées ou végétalisées. Les espaces restent ainsi à dominante privée et usage individuel.

On observe également peu de nuances dans le partage des espaces qui se répartit essentiellement entre usage public et individuel. Seules quelques cours communes sont présentes dans le bourg ancien en cœur d'îlot, ou des voies d'accès partagées dans les lotissements, habitats groupés ou pavillonnaires. Ils permettent de mutualiser les stationnements, espaces extérieurs et/ou développer des interactions de voisinage. Toutefois, leur aménagement essentiellement conçu pour la circulation automobile laisse peu de place à l'appropriation par les habitants.



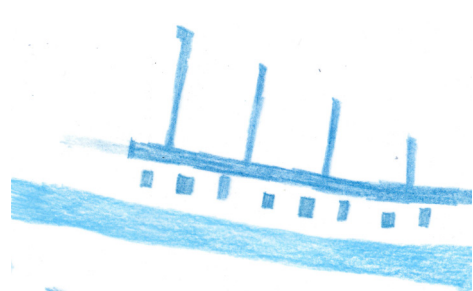
Espaces partagés, bourg ancien



Espaces partagés, zones pavillonnaires



Espaces partagés, lotissement pavillonnaire



Espaces partagés, maisons groupées



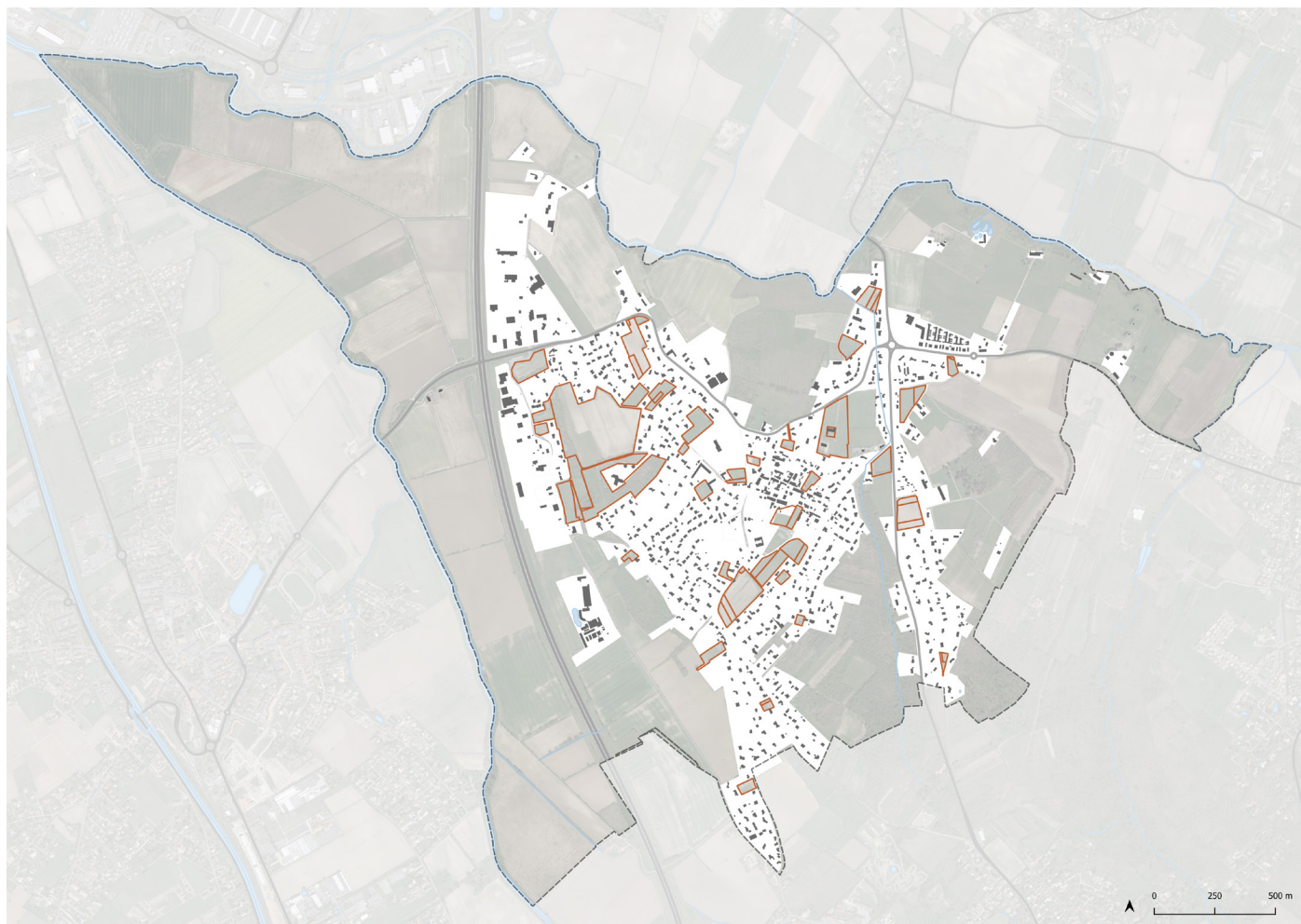
Impasse de la Cantaire dans un lotissement au Sud du bourg

Enjeux : Préservation et valorisation des espaces de respiration dans l'ensemble du tissu urbain

- > maillage et mise en cohérence des espaces publics existants dans le bourg
- > facilitation des accès piétons et cyclistes depuis les différents quartiers vers les espaces publics
- > aménagement des espaces publics et partagés (existants ou à créer) dans les quartiers pavillonnaires
- > intégration d'espaces de respiration dans la densification du tissu urbain (existants ou à créer, sous plusieurs formes : publics, privés, partagés...)
- > développer l'accès aux espaces extérieurs en dehors de l'enveloppe urbaine ? (itinéraires de balade...)

3.3.2 Des terrains non bâtis enclavés entre les constructions

En dehors des espaces publics, on trouve de nombreux terrains privés non bâtis et urbanisés compris dans l'enveloppe urbaine, qui agissent également comme des espaces de respiration.



relevé des parcelles non bâties au sein de l'enveloppe urbaine

» Des terrains agricoles enclavés

L'urbanisation de la commune par opportunité de vente des terrains agricoles a généré un mitage agricole dans un premier temps qui a finalement englobé les terrains dont l'exploitation persiste. On peut ainsi observer de manière dispersée de nombreux terrains agricoles désormais enclavés dans le tissu urbain.

Ils côtoient donc directement les habitations. On peut supposer que cette proximité peut entraîner des problèmes de voisinage.

En comparaison avec les terrains agricoles actuelles aux abords de l'enveloppe urbaine, elles représentent aujourd'hui de petites surfaces pour l'agriculture. De plus, elles sont isolées des autres terres et leur accès à travers le tissu urbain est étroit pour des machines agricoles. On peut donc se demander si ces terres vont rester rentables pour les exploitations de type conventionnel.

à compléter / diagnostic agricole (en cours)
à confirmer / diagnostic agricole (en cours)

Si elles sont de petites dimensions pour l'agriculture, à côté des parcelles de logement, d'équipements ou d'espaces publics elles représentent au contraire de vastes surfaces.

» Des terrains délaissés

On peut également identifier de plus petites parcelles qui ne sont pas inscrites au RPG, et ne semblent pas cultivées ni habitées. Trop petites pour être cultivées, elles semblent être des résidus du découpage des terres agricoles vendues aux particuliers.

Elles ne semblent pas accueillir d'usage particulier, et s'apparenter à des terrains délaissés.

Elles forment ainsi des dents creuses au sein du tissu urbain entre les pavillons.

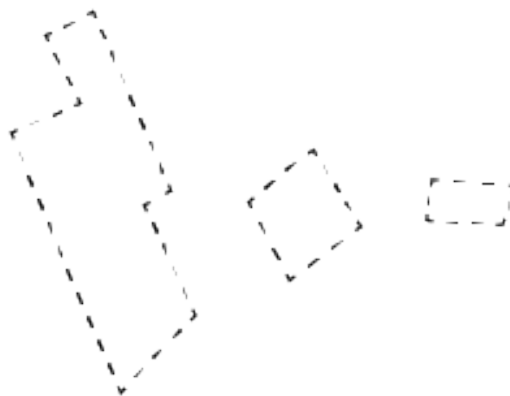
» Les jardins au pied des habitations

Comme nous l'avons vu, la quasi totalité des habitations est associée à un jardin, suivant le modèle du pavillon individuel avec jardin qui s'est largement popularisé depuis les années 1960.

Entourant chaque pavillon, ils font office d'espace tampon entre les constructions. Ces distances sont généralement appréciées par les habitants comme une marque de détachement du voisinage. Toutefois, si la distance physique existe, elle n'est pas pour autant qu'elle empêche la visibilité, en témoignent les clôtures qui ferment les jardins.

Elle est également appréciée lorsqu'elle permet d'avoir une vue dégagée depuis chez soi, ce qui peut être compromis par l'apparition de nouveaux bâtiments aux abords.

Les jardins semblent ainsi participer au sentiment d'espace recherché par les habitants.



Surfaces non bâties : terrain agricole, terrain délaissé, jardin



Un terrain délaissé le long de la RD20

» Des vues dégagées et un sentiment d'espace

Lorsqu'on se balade entre les habitations, en plaine ou même au cœur du bourg, on peut avoir des vues dégagées sur une certaine distance, sur le lointain ou l'horizon parfois, et sur un ciel dégagé presque toujours.

Ces percées ou dégagements sont dus à la présence de ces terrains non bâtis, la distance entre les habitations, ajoutées à la faible hauteur des constructions. Ils participent au sentiment d'espace apprécié par les habitants. Une vue dégagée peut ainsi participer à la valeur d'un bien immobilier, étant recherchée par les habitants.

La construction de logements au contraire peut alors entraver ou privatiser la vue sur le paysage.



Vue depuis le chemin de la Castellane sur une parcelle agricole enclavée



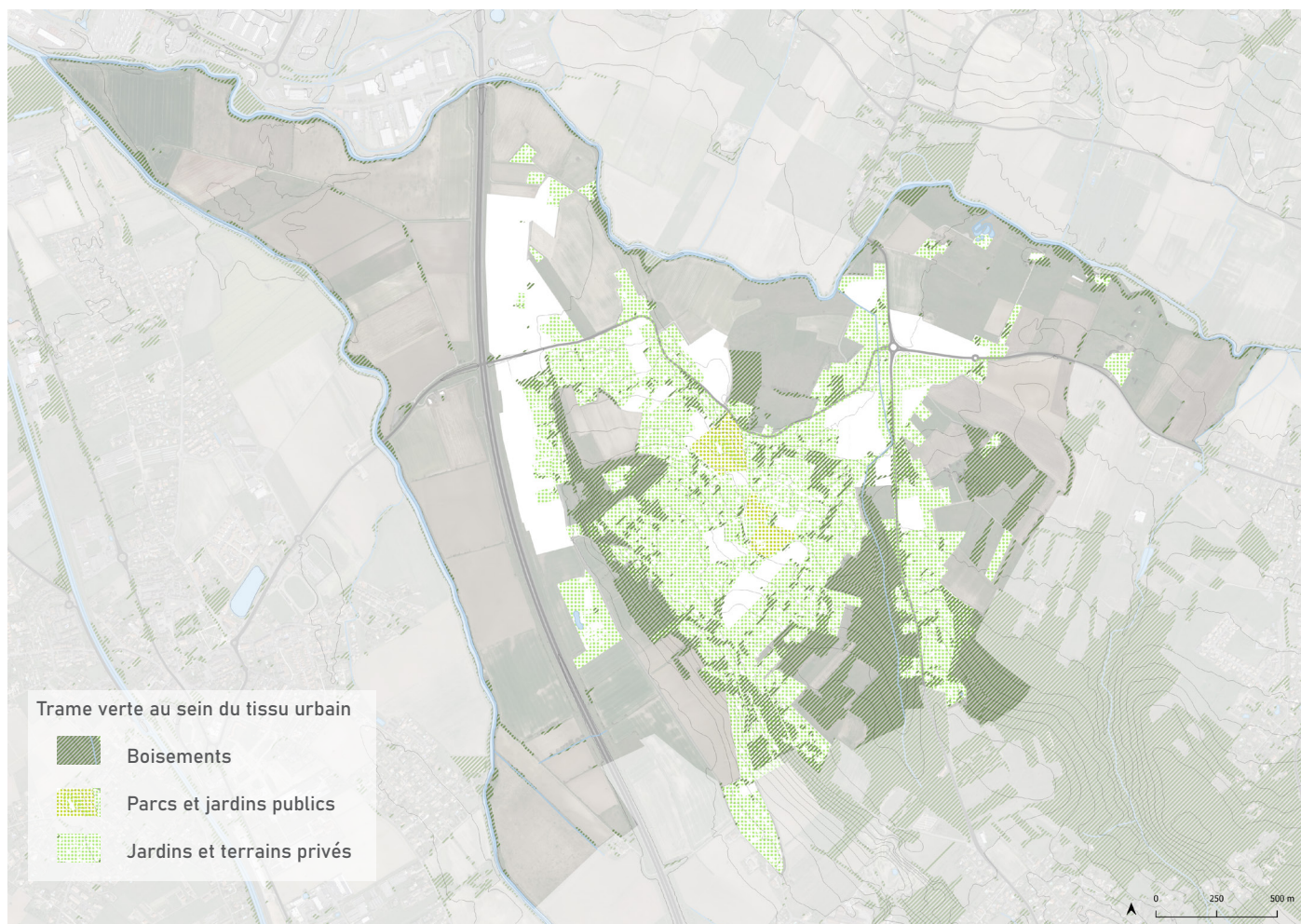
Vue depuis la rue des Peluts dans le bourg

Enjeux : que veut-on garder ou faire muter ?

- > préserver des vues dégagées au sein du tissu urbain
- > réflexion sur les co-visibilités et espaces d'intimité vis à vis du voisinage
- > développement de l'activité productrice maraîchère, bio et à petite échelle sur les parcelles agricoles enclavées

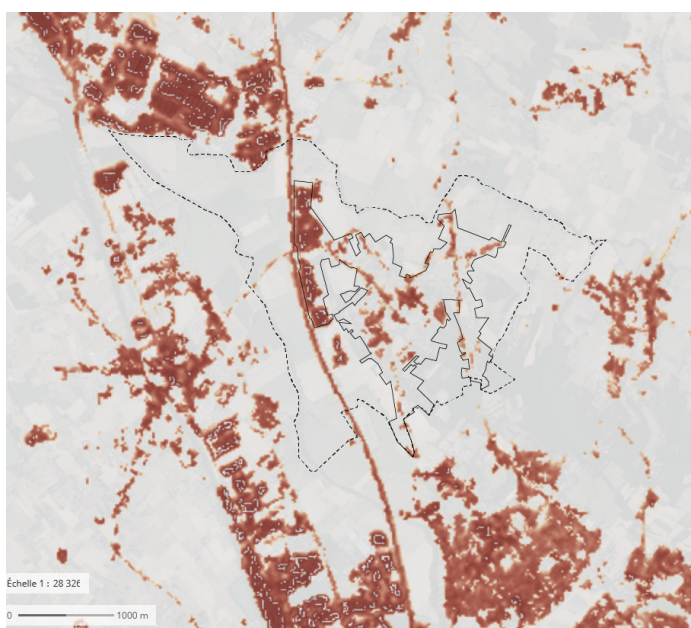
3.3.3. De grandes surfaces perméables et végétalisées

» Une grande proportion d'espaces végétalisés et perméables



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. Ajoutés aux espaces agricoles et boisés autour de l'enveloppe urbaine, la commune présente un taux d'imperméabilité très faible, ce qui est remarquable comme en témoigne l'emprise imperméable bien plus importante des communes voisines. La perméabilité des sols est une notion importante à intégrer dans l'aménagement urbain, puisqu'elle permet l'infiltration des eaux de pluie, limitant les risques d'inondation, et de maintenir des sols vivants.



Une enveloppe urbaine très perméable

» Le développement des boisements au sein du tissu urbain

les boisements déjà présents au moment de l'implantation du village, a été préservée de l'urbanisation et persiste aux abords de l'enveloppe urbaine. Depuis, des nouveaux boisements sont apparus en continuité de ceux existants. Ils se sont développés par enrichissement de terres agricoles délaissées, et par entretien et renforcement de cette végétation dans les jardins des terrains construits entre temps. Du fait de la topographie abrupte sur le versant Sud-Ouest, des talus séparent les habitations de la route, plantés de grands arbres également.

On peut donc observer dans le prolongement de la forêt, une continuité arborée passant au-dessus des habitations. Elle est composée de hauts arbres qui grandissent depuis une cinquantaine d'années, d'espèces plus variées que la forêt puisque les feuillus disséminés par celle-ci se mélangent aux plantations des propriétaires.

Insérés au sein du tissu urbain, ces boisements jouent un rôle clé dans le maintien de la biodiversité en milieu urbain puisqu'ils composent des zones refuge pour la faune notamment. Ils servent également le cadre de vie, puisque les grands arbres dépassent sur les voies le long desquelles sont implantées les habitations, offrant de l'ombre et un caractère forestier à ces quartiers. Ils constituent également une clôture naturelle qui isole les habitations de la route et des co-visibilités.



croissance des surfaces boisées sur les terres agricoles délaissées et par maintien des arbres dans les jardins, entre 1950 et aujourd'hui



Boisements en bord de route, chemin du Canet

» De grands jardins privés au service du collectif

On trouve de nombreuses surfaces jardinées associées aux habitations, selon le modèle de la maison avec jardin à la base du développement de la commune.

En 1950, on pouvait observer de nombreux jardins potagers autour des corps de fermes et maisons faubouriennes, lorsque chaque foyer produisait de manière autonome. Aujourd'hui, les jardins ont davantage une vocation d'espace d'agrément, de détente et de jeu. Leur entretien est également un gage de bonne tenue de la propriété de la part du propriétaire auprès des autres habitants.

Dans le tissu pavillonnaire, ils sont présents sous forme de grandes surfaces entourant les maisons, avec parfois une distinction entre un jardin avant plus petit et jardin arrière plus grand. Dans les lotissements, ils prennent la forme d'une bande étroite continue autour de la maison. Dans le bourg, ce sont de plus petites surfaces sous forme de jardinets ou de cours. A l'arrière des maisons, ils traversent l'îlot et donnent sur la rue parallèle, ou sont séparés de la rue par la maison d'en face.

Les jardins sont majoritairement recouverts de pelouse, de plantes d'ornement, ou encore d'arbres fruitiers ou non. Les clôtures végétalisées sont répandues, et créent un maillage plus ou moins continu entre les maisons, souvent interrompu par des barrières maçonnées. La richesse écologique de ces espaces est modérée du fait de l'homogénéisation des plantations.

La végétation dépassant des parcelles et visible depuis les rues donne un sentiment d'espaces verts dans les rues pavillonnaires comme du bourg. L'ombre des arbres porte sur la voie publique, et apporte de la fraîcheur au sein du tissu dense du bourg notamment.



des coeurs d'îlots végétalisés en centre-bourg



de grands jardins arborés

trame végétale au sein des différents tissus urbains : bourg, pavillons, lotissement

Toutefois, on peut noter une tendance à l'artificialisation des jardins par l'aménagement d'espaces de stationnement bétonnés ou recouverts de graviers au sein des parcelles privées. Plusieurs cours dans les îlots du bourg notamment, où les espaces végétalisés sont déjà peu nombreux, sont devenues des parkings collectifs au pied des immeubles. Les espaces végétalisés sont également moins présents dans les dernières opérations d'habitat groupé réalisées sur la commune.

» Des voies et espaces publics peu densément végétalisés

Dans les rues et espaces publics au contraire, la végétation est très peu présente en dehors des parcs.

Les parcs représentent l'essentiel des surfaces végétalisées de l'espace public. Présents à proximité du bourg, ils offrent de grandes surfaces perméables végétalisées en plein milieu du tissu urbain. Toutefois, reprenant les codes des parcs urbains (jeux pour enfants standardisés, plantations d'ornement, pelouse, mobilier urbain), la végétation y est peu dense, homogénéisée et basse. Ils offrent donc finalement peu de zones d'ombre et de fraîcheur.

Dans le tissu pavillonnaire, les voies sont parfois plantées, notamment dans les lotissements où l'aménagement de la voirie est conçu et réalisé au moment de l'opération. Toutefois, la voirie est principalement bétonnée et dessinée pour la circulation automobile, les arbres plantés se réduisant à de basses plantations peu denses, sur de minces bandes de terre.

Dans le bourg, on observe quelques arbres qui sur la place du marché et le long des voies, avec quelques terres-plein enherbé.

La densité et la diversité de la végétation dans les espaces publics est donc très faible au contraire des espaces privés. C'est pourtant sur ces espaces que la commune a la main et peut engager un changement.

Les surfaces végétalisées au sein d'un tissu urbain représentent des sources de fraîcheur, d'ombre, et d'infiltration des eaux. Leur présence est donc importante pour le confort des habitants et doit être maintenue voire renforcée, d'autant plus si la proportion d'espaces artificialisés tend à augmenter.



espaces publics du bourg



espaces publics du tissu pavillonnaire



parc public de Saint-Sauveur

Enjeux : Renforcement de la densité et diversité végétale au sein du tissu urbain

- > 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 espaces publics, pour créer un corridor écologique : débordement des jardins sur l'espace public, visibilité des jardins depuis l'espace public, continuité des haies arbustives entre jardins
- > développement d'espaces plantés et végétalisés apportant ombre et fraîcheur dans l'espace public, et notamment le long des cheminements
- > encouragement et sensibilisation à la diversification de la végétation dans les jardins privés, selon le modèle du jardin en mouvement ?

3.3.4 Un potentiel de mutation autour des espaces non bâtis

» Une majorité d'espaces consommés au sein de l'enveloppe urbaine existante ces dernières années

En observant les opérations de construction qui ont eu lieu depuis le dernier PLU, entre 2013 et 2023, on relève que les principaux espaces consommés sont majoritairement dédiés au logement.

Peu d'espaces ont été construits en extension du tissu urbain. Lorsque c'est le cas, il s'agit la plupart du temps, d'opérations sur de grandes surfaces menées par des opérateurs privés.

La plupart des opérations de constructions ont été réalisées au sein de l'enveloppe urbaine existante. Une partie d'entre elles a été réalisée sur des terrains déjà bâtis, par démolition et reconstruction plus dense. On a donc une réutilisation des terrains qui étaient déjà bâtis dans l'enveloppe urbaine pour accueillir de nouveaux logements. L'autre partie est réalisée sur des terrains non bâtis compris dans l'enveloppe urbaine. Ce sont généralement des terrains de petite surface, présents en dent creuse entre les constructions existantes. Ce sont des opérations menées à l'initiative de particuliers, donc «au coup par coup».

Les dernières opérations de construction réalisées majoritairement au sein de l'enveloppe urbaine témoignent ainsi de la possibilité pour le tissu urbain d'accueillir de nouvelles constructions en se renouvelant sur lui-même. D'autant plus que la commune, à l'initiative de ces extensions, a la main pour changer de stratégie.

11.49 ha

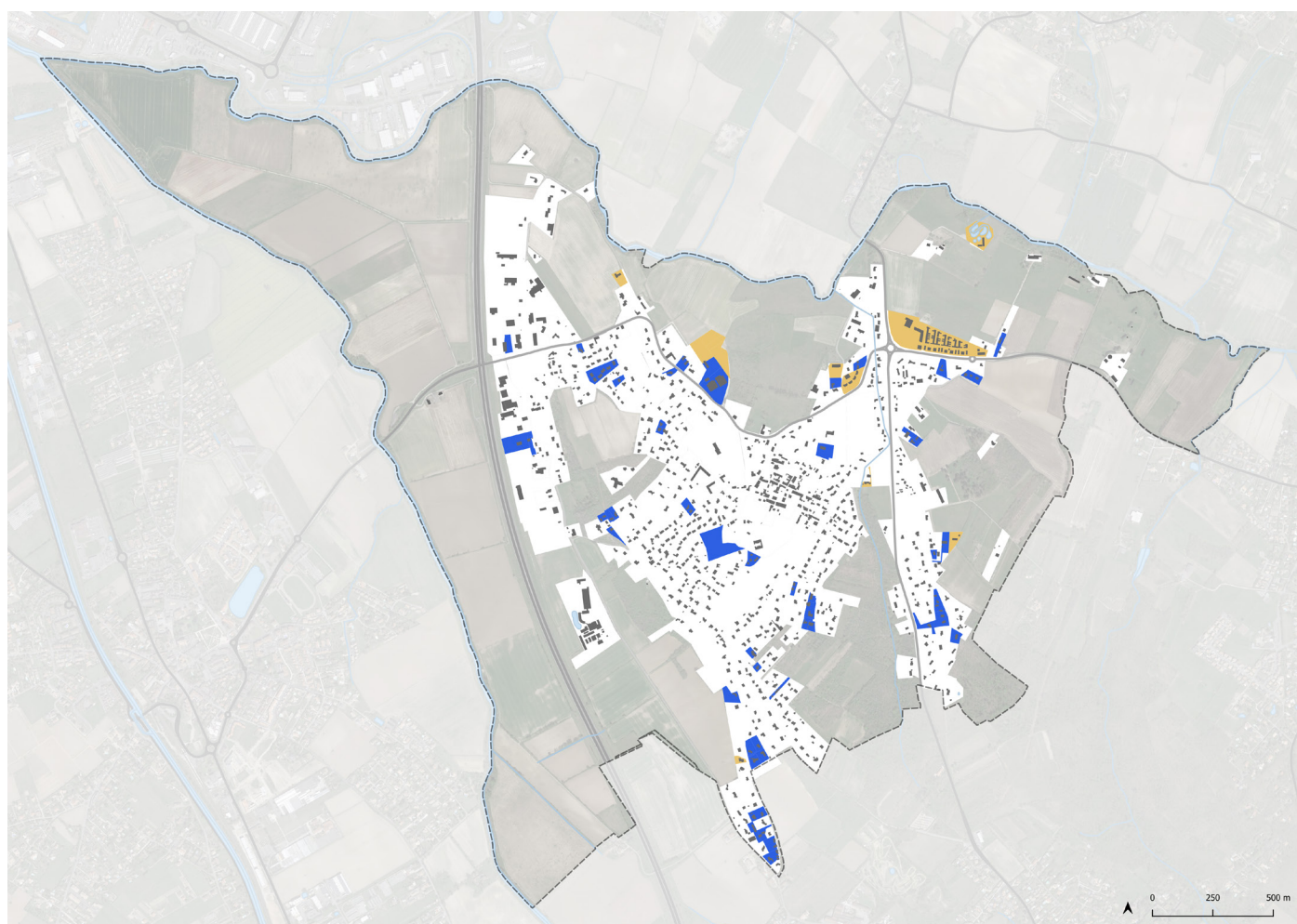
D'ESPACES CONSOMMÉS ENTRE
2011 ET 2021 D'APRÈS LE SCoT
DU NORD TOULOUSAIN

2.7 ha / activités

6.7 ha / habitat

0.3 ha mixte

1.8 ha infrastructures routières



Espaces urbanisés entre 2013 et 2022 sur la commune (document de travail provisoire)

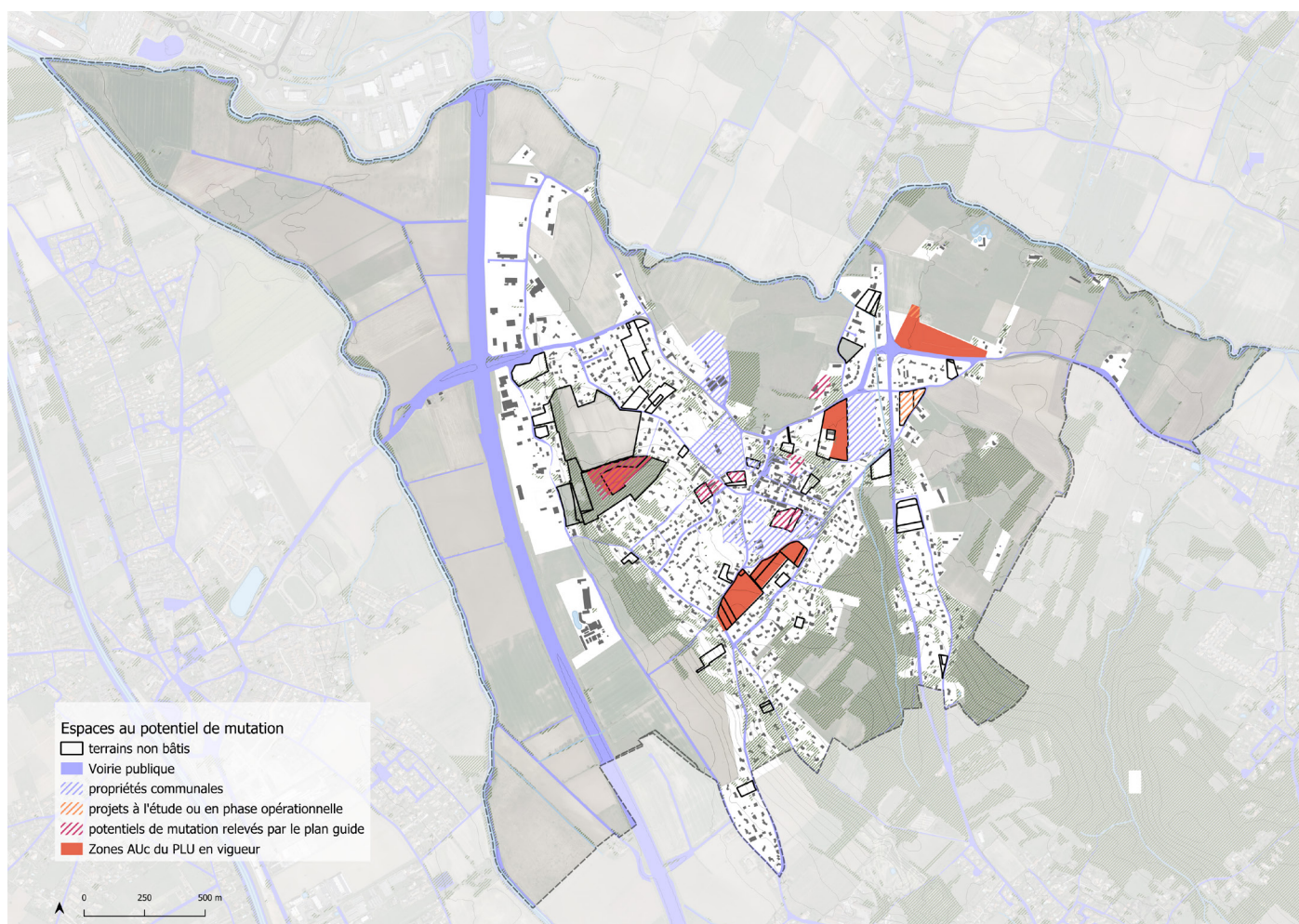
- espaces en extension dans l'enveloppe urbaine existante
- espaces compris dans l'enveloppe urbaine existante

» Des espaces mutables

Le tissu aéré de la commune, avec une grande présence d'espaces publics, de terrains agricoles enclavés, ou non bâtis offre un potentiel de mutabilité important à la commune au sein même du tissu existant.

En effet, ces terrains non bâtis, en continuité de constructions existantes, constituent des espaces en dent creuse au sein du tissu urbain existant. Ils peuvent ainsi représenter un potentiel pour l'implantation de nouvelles constructions, permettant d'assurer l'accueil de nouveaux habitants sans étendre l'enveloppe urbaine. Parmi les dernières opérations, la plupart ont été aménagées sur ce type de terrains. Quelques uns de ces terrains sont actuellement porteurs de projets en cours d'étude ou en phase opérationnelle. D'après le PLU une partie d'entre eux est identifiée comme zone à urbaniser ou comme «espace au potentiel de mutabilité» selon le plan guide réalisé en 2023. Si une partie de ces terrains est actuellement exploitée ou occupée, on peut imaginer que leur fonction peut devenir obsolète dans les années à venir : des terrains agricoles trop enclavés pour être cultivés selon les méthodes conventionnelles.

La commune a également la main sur les espaces publics et voiries, et peut donc prendre l'initiative d'intervenir sur ces espaces, notamment concernés par des enjeux de végétalisation, développement de liaisons douces.



Espaces avec un potentiel de mutation

» Un équilibre entre espaces bâtis et espaces de respiration

Actuellement, les espaces non bâtis sont dominants sur la commune, présents de manière répartie dans tout le tissu urbain.

Ils représentent des atouts remarquables propres à Saint-Sauveur, qui offrent aux habitants un cadre de vie de qualité : espaces extérieurs de loisir et de sociabilité, vues dégagées, sentiment d'espace, perméabilité des sols, fraîcheur...

Au regard du nombre actuel d'habitants sur la commune, on ne relève pas un manque pressant d'espaces publics, d'équipements, de services, de commerces ou de logements. Un équilibre semble donc actuellement présent sur la commune entre espaces bâtis et non bâtis.

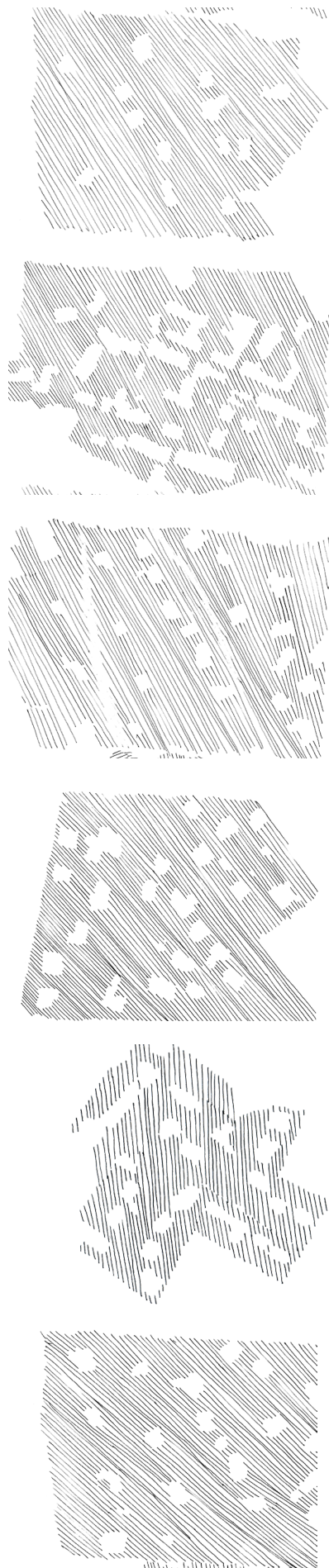
Or les espaces non bâtis représentent également des espaces mutables, qui offrent la possibilité à l'enveloppe urbaine existante de se renouveler sur elle-même, pour préserver les terres agricoles et non urbanisées.

Si la commune souhaite accueillir de nouveaux habitants, une mutation de l'enveloppe urbaine devra être envisagée, en cherchant à maintenir cet équilibre, par une réflexion sur les espaces qu'elle souhaite construire et ceux qu'elle souhaite préserver. Leur localisation, le voisinage, la composition du sol, leur taille, sont autant de paramètres à prendre en compte. Ces évolutions doivent permettre d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions, sans atteindre la qualité du cadre de vie des habitants actuels, et de préférence en y apportant une plus-value.

environ 90% d'espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine



espaces non bâtis de l'enveloppe urbaine



*espaces non bâtis dans les différents
tissus urbains étudiés*

Enjeux : Un équilibre à trouver entre espaces bâtis et non bâtis

- > préservation des grandes surfaces agricoles enclavées dans le tissu urbain situées en marge du bourg
- > renforcement de l'habitat aux abords du bourg
- > préservation et aménagement des espaces publics existants
- > intégration d'espaces non bâtis dans les nouvelles opérations d'urbanisation

Synthèse des enjeux : Quel équilibre entre densification et préservation de la qualité du cadre de vie ?



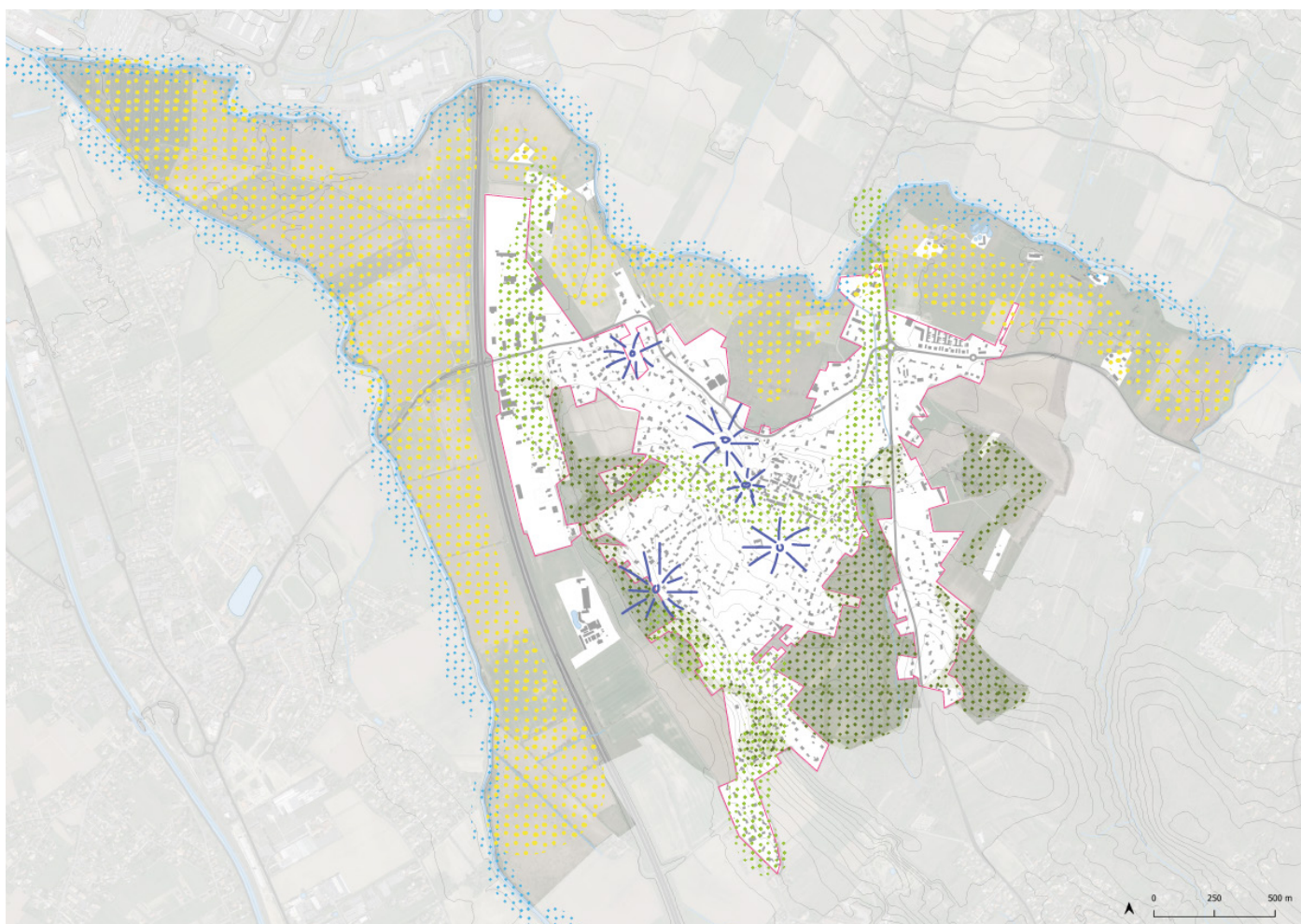
1 - Maîtrise et organisation du développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante


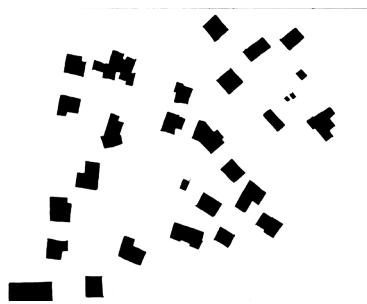
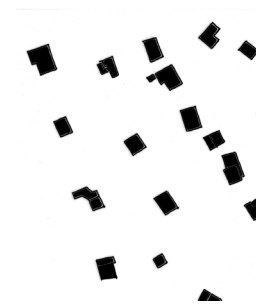

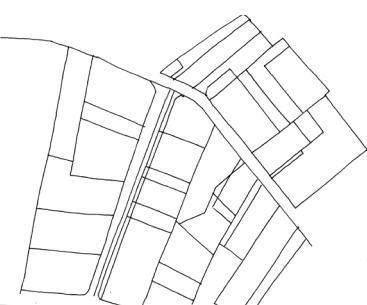

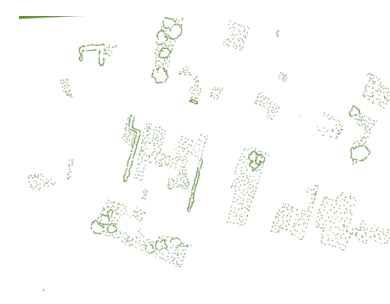
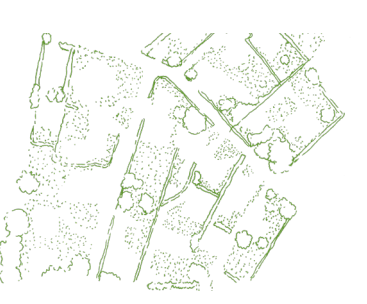

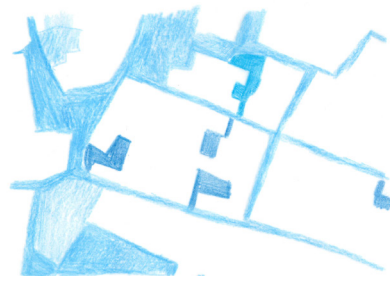


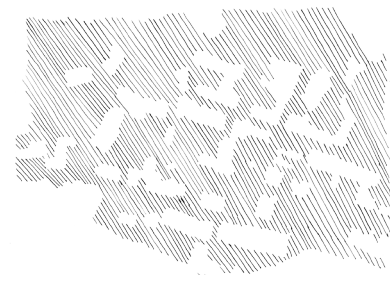
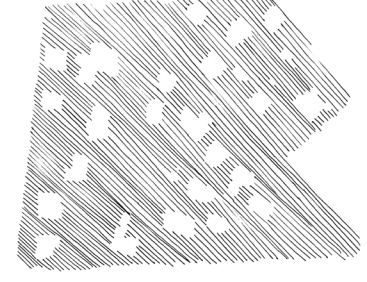
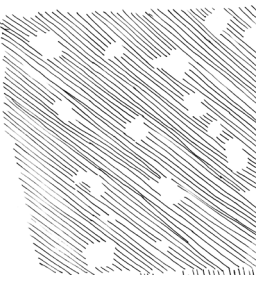



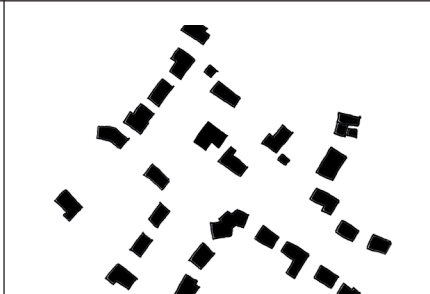
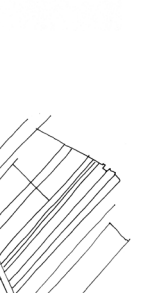


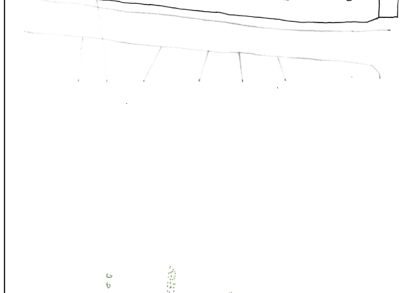

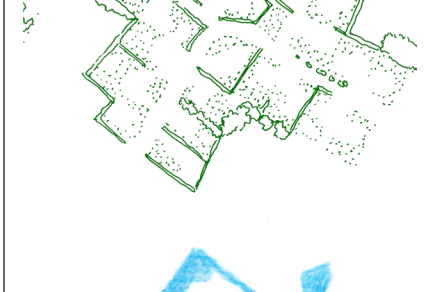

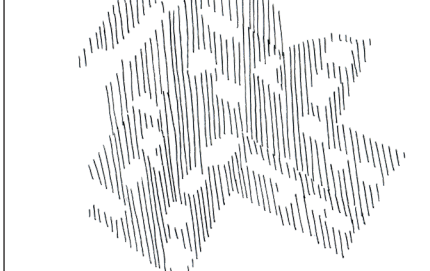
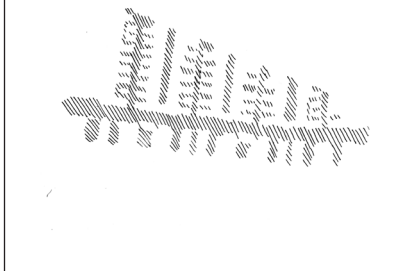
2 - Maintien des espaces perméables et végétalisés dans et aux abords du tissu urbain



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



	bourg ancien	pavillonnaire hétéroclite	pavillonnaire boisement
densité bâtie			
parcellaire			
espaces végétalisés			
espaces publics			
espaces non bâtis			

e sous nts	pavillonnaire diffus	pavillonnaire en lotissements	habitats collectifs
			
			
			
			
			
			



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>