

U 301  
L'APP.  
+SC + BE PLU

**Pôle Planification  
et Habitat**

3 rue du Vigé - CS  
20053  
31620 Bouloc



A l'attention de Monsieur Le Maire

Mairie de Saint-Sauveur  
234 Allée d'Orzalès  
31790 Saint-Sauveur

Bouloc, le 30 mai 2025

OBJET : Avis CCF / 2<sup>ème</sup> révision générale

PLU Commune de Saint-Sauveur

Notre référence courrier  
let0525\_PLU\_RG516

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la notification du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sauveur, et après lecture des éléments fournis, vous trouverez ci-dessous quelques remarques techniques.

Affaire suivie par :  
Marion BORRULL

Dans le cadre des révisions en cours des différents documents de planification et de programmation, nous attirons votre attention sur la nécessaire démonstration de la compatibilité dans la hiérarchie des normes, et la prise en compte des travaux en cours qui pourraient concourir à un ajustement du PLU sur différents volets : sobriété foncière, accueil de population, construction et typologies de logements, gestion des ressources naturelles...notamment via les outils suivants : SCoT, PLH, Plan Vélo, Schéma Directeur Pluvial, PCAET...

Nous notons la prise en compte de la création d'un terrain familial locatif dédié aux Gens du Voyage, matérialisé par Emplacement Réservé et intégré dans le zonage UE. Les caractéristiques d'implantation d'un Terrain Familial Locatif sont spécifiques et codifiées dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). En ce sens, il serait convenable de créer un sous-secteur spécifique ne compromettant pas la faisabilité par des règles fixées aujourd'hui dans la zone UE de votre PLU. Aussi, les sites préférentiels d'implantation de ce type d'aménagement doivent être nécessairement à proximité des aménités offertes par le centre-bourg, notamment relatives aux équipements, service et accessibilité. L'implantation d'une aire de covoiturage jointe à ce projet d'implantation de Terrain Familial Locatif ne semble à priori pas compatible au regard des potentiels conflits d'usage que cela pourrait engendrer.

Concernant la gestion des eaux pluviales, nous vous invitons à vous reporter au travail de schéma directeur pluvial actualisé (et non pas de document de 2019), pour lequel la commune dispose des éléments à son échelle. Ces informations viendront compléter l'OAP trame verte et bleue et le règlement écrit notamment.

Nous découvrons le nouveau périmètre de la zone UXb, jusque-là à vocation résidentielle. En effet, les travaux actuels de la CC du Frontonnais n'engagent pas la faisabilité de mutation de cette zone d'habitat en projet économique artisanal. La stratégie économique de la CCF vise à densifier et optimiser les ZAE existantes et n'a pas identifié de zones pavillonnaires à Saint-Sauveur, propices à une mutation résidentiel-économique. Nous vous recommandons de partager avec la CC du Frontonnais, compétente en la matière, autour de cette proposition inscrite dans votre PLU.

Par ailleurs, lors de divers échanges, avait été évoquée l'extension de la ZAE Bordevieille et son accessibilité par le biais d'un ouvrage, en lien avec le projet d'extension d'Eurocentre sur l'autre rive du Girou. La création d'un pont reliant l'extension d'Eurocentre à Bordevieille permettrait de relier les zones d'activités de la commune à l'échangeur, améliorant ainsi leur desserte et leur potentiel de requalification.

Aussi, cette logique de liaison pourrait également avoir du sens avec le projet de nouvel enjambement de la Garonne.

Il est inscrit dans votre PADD la volonté de développer l'offre en logements sociaux, en location et en accession. Dans le règlement écrit, la règle d'environ 1 logement par opération de 4 logements ou plus semble peu attractive pour les bailleurs sociaux. Toutefois, les OAP sectorielles viennent encourager la production, même si les objectifs ne sont pas différenciés selon les opérations. Il semblerait intéressant de détailler cette offre potentielle en nombre (dont le ratio) et en typologie (tailles, types de produits en logements sociaux locatifs et abordables) dans le PADD et le rapport de présentation, facilitant la lecture globale de la stratégie d'accueil de population.

Le zonage UO correspond aux OAP valant règlement. Il conviendrait de les identifier comme telles dans le GPU, voire même les numéroter pour la bonne compréhension du règlement graphique.

La couche informant du PPRi n'apparaît plus dans le plan de zonage mais demeure dans les annexes. Pour une meilleure lisibilité, il serait préférable de reporter le zonage des zones soumises au PPRi dans le règlement graphique. Aussi, dans le détail, le périmètre des Monuments Historiques est différent entre le plan de zonage et celui des Servitudes.

In fine, nous attirons votre attention sur les données au format CNIG à construire pour l'approbation de votre procédure. Nous vous demandons donc de fournir le résultat du validateur ne mentionnant aucune erreur lors du téléversement du dossier sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Vice-Président,

