

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAUBENS

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE A : DIAGNOSTIC

ARTELIA REGION SUD-OUEST

SITE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE SAUBENS

SOMMAIRE

1. DIAGNOSTIC	1
1.1. PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET ENJEUX DE LA REVISION DU PLU	1
1.1.1. Les spécificités du territoire de Saubens	1
1.1.2. La démarche d'élaboration du PLU	2
1.2. SCOT GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINE ET PLH DU MURETAIN : CADRE DE LA REFLEXION DU PLU	2
1.2.1. Le Scot de la grande agglomération Toulousaine	2
1.2.1.1. PRINCIPES GENERAUX	2
1.2.1.2. DECLINAISON SUR SAUBENS	6
1.2.2. Le PLH du Muretain 2014-2019	8
1.2.2.1. PRINCIPES GENERAUX	8
1.2.2.2. DECLINAISON SUR SAUBENS	8
1.3. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL	9
1.3.1. Démographique et habitat	9
1.3.1.2. UNE COMPOSITION DE LA POPULATION QUI SE MAINTIENT	10
1.3.1.3. UNE PREDOMINANCES DES RESIDENCES PRINCIPALES ET PEU DE LOGEMENTS VACANTS	11
1.3.1.4. DES LOGEMENTS DE GRANDES TAILLES	11
1.3.1.5. UNE PREDOMINANCE DE PROPRIETAIRES	11
1.3.1.6. UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION	12
1.3.1.7. UN PARC DE LOGEMENTS RECENTS	12
1.3.1.8. SCENARIO AU « FIL DE L'EAU » ET SYNTHESE DES ENJEUX	12
1.3.2. Economie	13
1.3.2.1. UNE POPULATION ACTIVE STABLE	13
1.3.2.1. UN TERRITOIRE A VOCATION RESIDENTIELLE	13
1.3.2.2. UNE ECONOMIQUE ADAPTEE AU CARACTERE RESIDENTIEL DE LA COMMUNE	13
1.3.3. Agriculture	14
1.3.3.1. SCENARIO AU « FIL DE L'EAU » ET SYNTHESE DES ENJEUX	17
1.3.4. Equipements et services	17
1.3.4.1. DE FORTES INTERRELATIONS AVEC MURET	17
1.3.4.2. REPARTITION DES EQUIPEMENTS SUR LE VILLAGE	18
1.3.4.3. EQUIPEMENTS SCOLAIRES, ENFANCE ET JEUNESSE	18
1.3.4.4. EQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET DE LOISIRS	19
1.3.4.5. SCENARIO AU « FIL DE L'EAU » ET SYNTHESE DES ENJEUX	20
1.3.5. Réseaux	20
1.3.5.1. EAU POTABLE	20
1.3.5.2. DEFENSE INCENDIE	20
1.3.5.3. L'ASSAINISSEMENT	21
1.3.5.4. LE PLUVIAL	24
1.3.5.5. LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES DECHETS	25
1.3.5.6. LES RESEAUX NUMERIQUES	25
1.3.5.7. SCENARIO AU « FIL DE L'EAU » ET SYNTHESE DES ENJEUX	26
1.3.6. Transports et déplacements	26
1.3.6.1. CONTEXTE GENERAL DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE	26
1.3.6.2. DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES A VOCATION DE DESSERTE LOCALE	28
1.3.6.3. UNE PREDOMINANCE DE LA VOITURE	28
1.3.6.4. COVOITURAGE ET AUTOPARTAGE	28
1.3.6.5. L'OFFRE EN STATIONNEMENT PUBLIC	28
1.3.6.6. L'OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN	29
1.3.6.7. LES DEPLACEMENTS DOUX	29
1.3.6.8. SCENARIO AU « FIL DE L'EAU » ET SYNTHESE DES ENJEUX	30
1.3.7. Bilan du POS en vigueur	31
1.3.8. Analyse de la consommation de l'espace sur les 10 dernières années	32
1.3.9. Analyse du potentiel de densification	33
1.3.9.1. LE VILLAGE	33
1.3.9.2. LES QUARTIERS	34

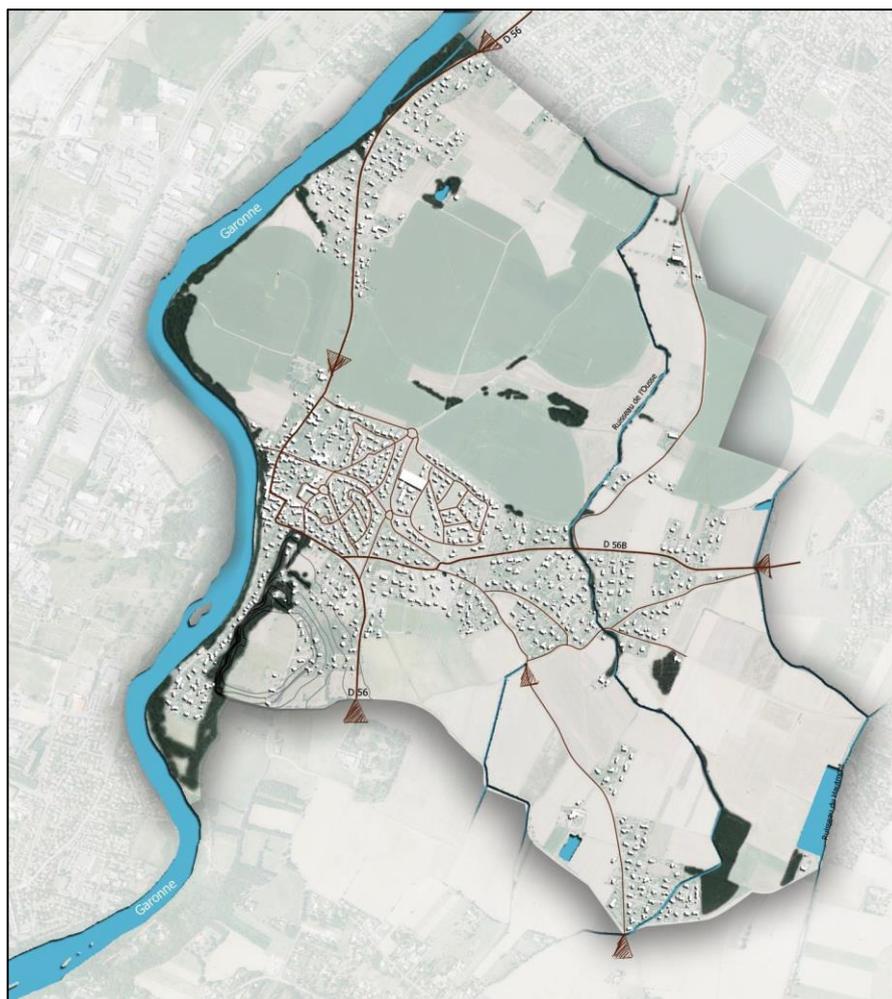
1. DIAGNOSTIC

1.1. PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

1.1.1. Les spécificités du territoire de Saubens

La commune de Saubens se situe à 15 kilomètres au sud de Toulouse en bordure de Garonne. Située à l'écart de grands axes routiers, elle est toutefois facilement accessible, se localisant à 20 minutes de Toulouse-centre en voiture.

Son territoire s'étend sur 604 ha et est caractérisé par plusieurs entités paysagères : la plaine en grande partie agricole où s'est développé le village, le vallon des Garosses au sud-ouest et la Garonne.



Administrativement la commune adhère à la communauté d'agglomération du Muretain (CAM) et est comprise dans le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine.

1.1.2. La démarche d'élaboration du PLU

La commune de Saubens dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1989, révisé en 2001 puis modifié à cinq reprises. La commune a décidé de réviser son POS pour élaborer un PLU notamment pour faire évoluer le document aux nouveaux enjeux de la commune mais aussi prendre en compte les évolutions législatives récentes et se mettre en compatibilité avec le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine et le Plan Local de l'Habitat de la CAM.

1.2. SCOT GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINE ET PLH DU MURETAIN : CADRE DE LA REFLEXION DU PLU

1.2.1. Le Scot de la grande agglomération Toulousaine

Le SCOT modifié le 12 décembre 2013 et mis en compatibilité le 9 décembre 2014 intègre la communauté d'agglomération du Muretain et donc la commune de Saubens dans son périmètre.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le PLU de Saubens se doit donc d'être compatible avec le SCOT approuvé.

1.2.1.1. PRINCIPES GENERAUX

Le parti d'aménagement du SCOT grande agglomération Toulousaine se décline autour de trois axes :

- **Maitriser l'urbanisation** : faire fructifier le capital naturel et agricole, bien commun du territoire,
- **Polariser** : promouvoir un modèle urbain polycentrique,
- **Relier** : conforter l'organisation en bassin de vie arrimé à un cœur d'agglomération maillé.

En définissant un objectif général de réduction de 50 % du prélèvement annuel de terres agricoles et naturelles au profit d'une nouvelle urbanisation, dévolues à une nouvelle urbanisation, le SCoT fait sienne la nécessité d'une gestion économe du foncier qui limite d'autant les phénomènes de spéculation foncière et l'étalement urbain induit.

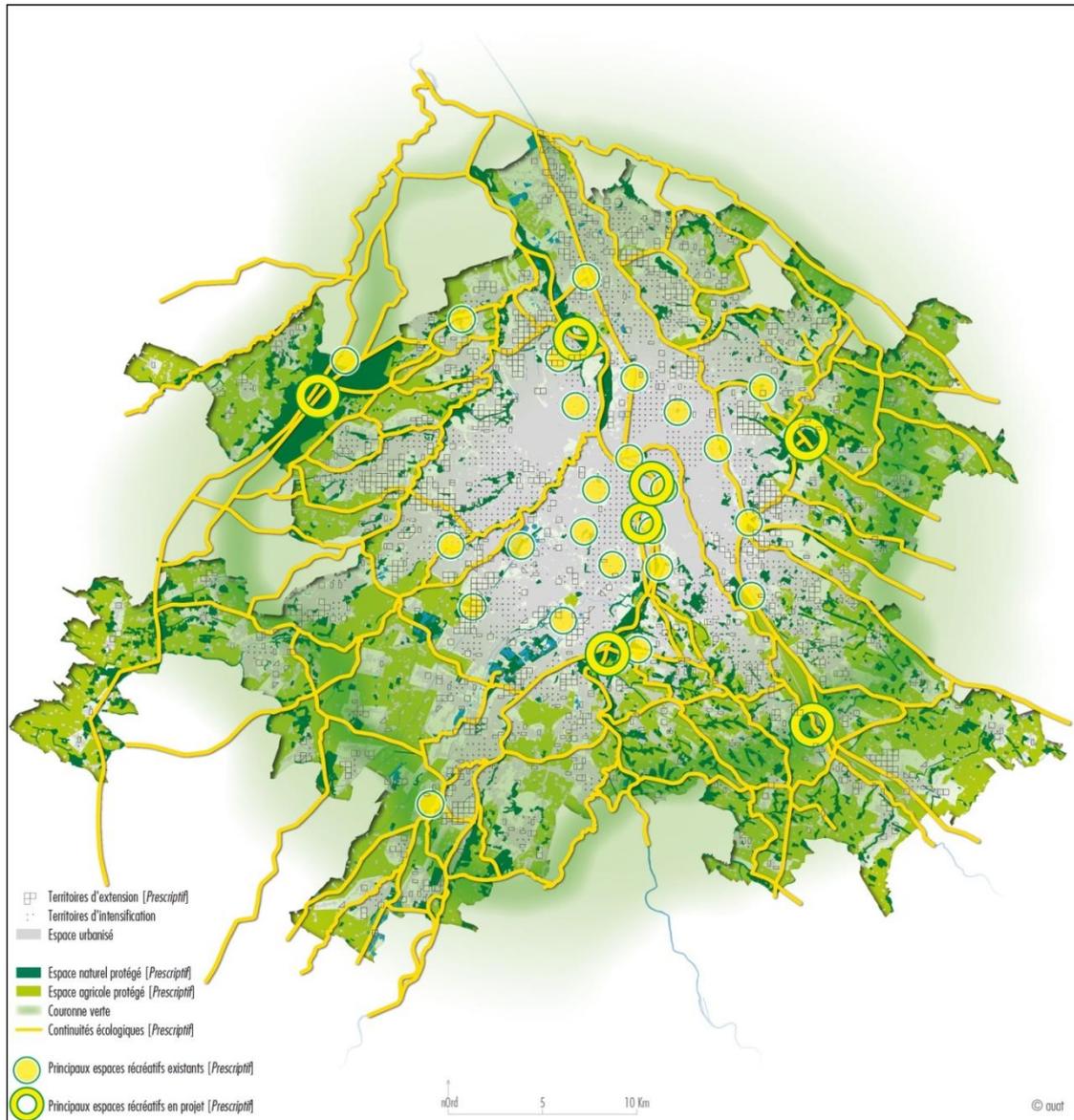
Concomitamment, il fait la promotion d'une ville compacte – d'une ville des proximités – plus accessible. Pour ce faire, il donne la priorité au renouvellement urbain, à l'intensification et à la densification. Si le développement urbain par extension fait encore partie du présent projet, son inscription territoriale est néanmoins soumise à de fortes conditions :

- toute nouvelle urbanisation est circonscrite aux territoires de développement identifiés par le projet de ScoT ;
- l'extension de l'urbanisation est uniquement autorisée en continuité des espaces urbanisés existants, prioritairement dans les secteurs desservis par les transports en commun : il s'agit là de constituer une réelle alternative à la voiture particulière et de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre associées ;
- afin de ne pas déstructurer davantage les espaces agricoles et naturels et d'offrir une garantie pour une préservation à long terme des espaces ouverts les plus pérennes et/ou stratégiques, le mitage de l'espace agricole et l'extension des hameaux sont interdits, tout comme le développement linéaire inorganisé le long des axes de communication ;

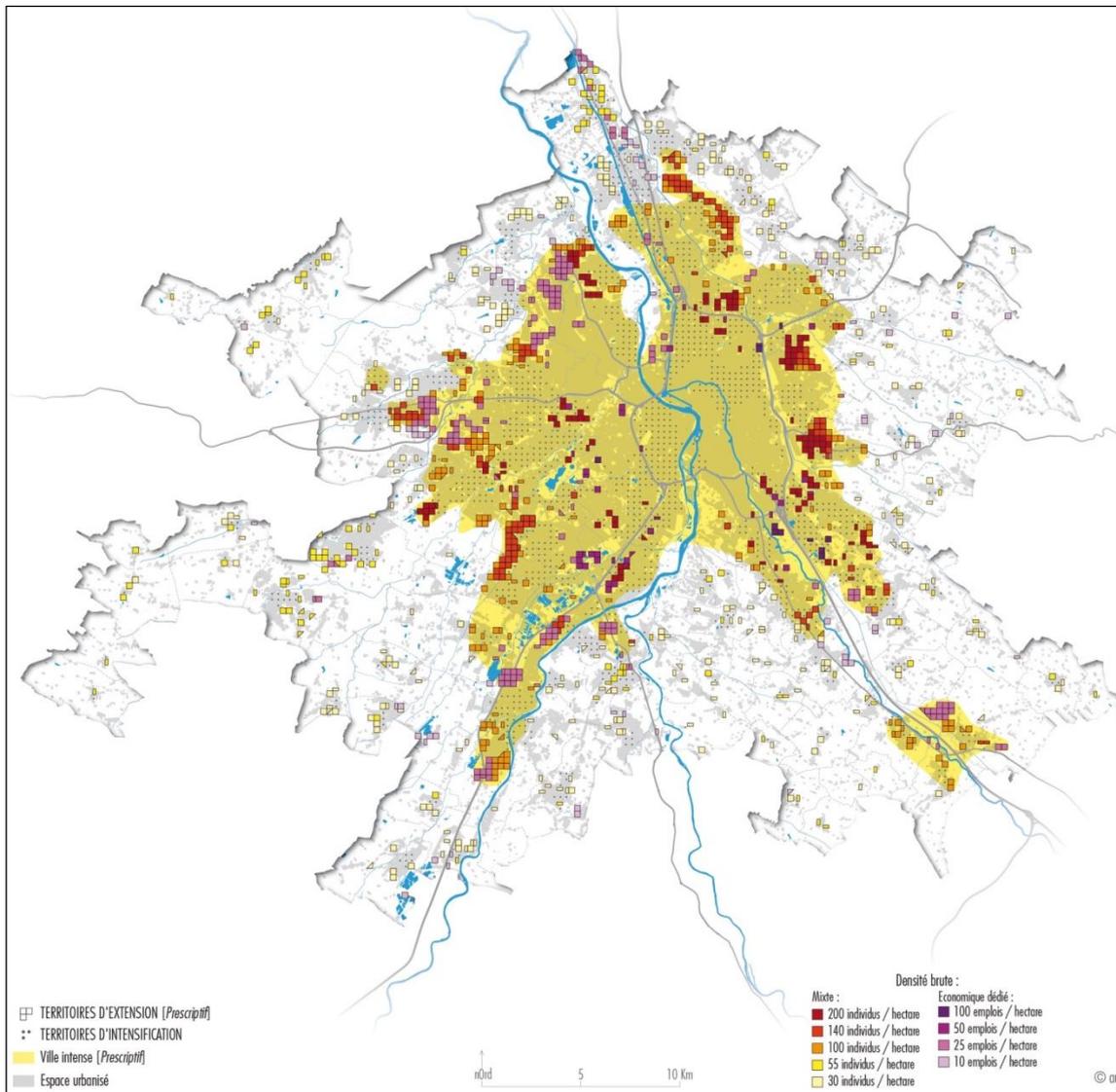
- un phasage est possible pour l'extension prévue en territoire de développement mesuré dans le respect des densités retenues : 50 % avant 2020, 50 % après 2020 ;
- le taux d'imperméabilisation est limité : l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain, ceci dans le respect de l'objectif « rejet 0 » du SDAGE.

La localisation des espaces d'extension de l'urbanisation est définie en vue de limiter les consommations énergétiques et la consommation d'espaces. La conception d'une « Ville intense » implique également de réduire les déplacements automobiles et les extensions urbaines. La priorité est ainsi donnée aux aménagements des espaces les mieux desservis. Outils de pilotage et de mise en œuvre du SCoT, des cartes de cohérence environnementale et de cohérence urbaine sont intégrées au document afin de repérer les articulations entre les espaces agricoles et les espaces urbains et de traduire spatialement l'objectif de maîtrise de la consommation foncière dans le SCoT.

La carte de cohérence environnementale représente la trame verte et bleue qui sera respectée dans les futurs projets de développement urbain. Dans les territoires du développement mesuré, les complémentarités entre territoires d'extension urbaine et espaces protégés sont recherchées. La Couronne verte valorise les espaces protégés, lieux potentiels de projets environnementaux publics et privés.



La **carte de cohérence urbaine** permet de repérer les espaces devant faire l'objet d'une densification importante, qu'il s'agisse de territoires déjà urbanisés (pastilles) ou de territoires d'extension (pixels).



Cette carte identifie également les territoires à enjeu et leur lien avec une desserte en Transport en Commun (TC) performante. La traduction territoriale du projet indique précisément :

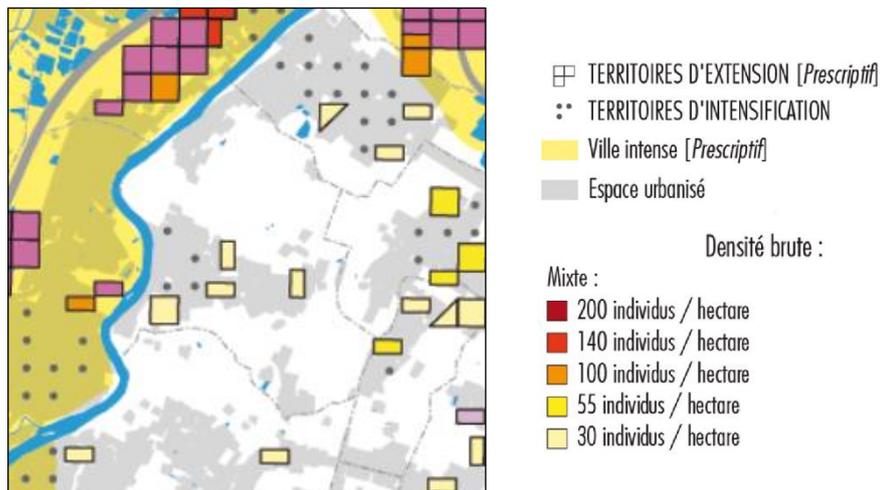
- la définition des densités urbaines ;
- le potentiel du développement par extension ;
- la localisation du renouvellement urbain ;
- la différenciation entre les territoires mixtes et les territoires d'activités dédiés ;
- le réseau de transports publics structurants.

1.2.1.2. DECLINAISON SUR SAUBENS

Le SCOT prévoit une polarisation du développement concentrée prioritairement au sein des centres urbains et des pôles secondaires situés dans la Ville intense et qui doit permettre d'accueillir 70 à 80 % de la croissance démographique.

Orientations en matière de développement urbain

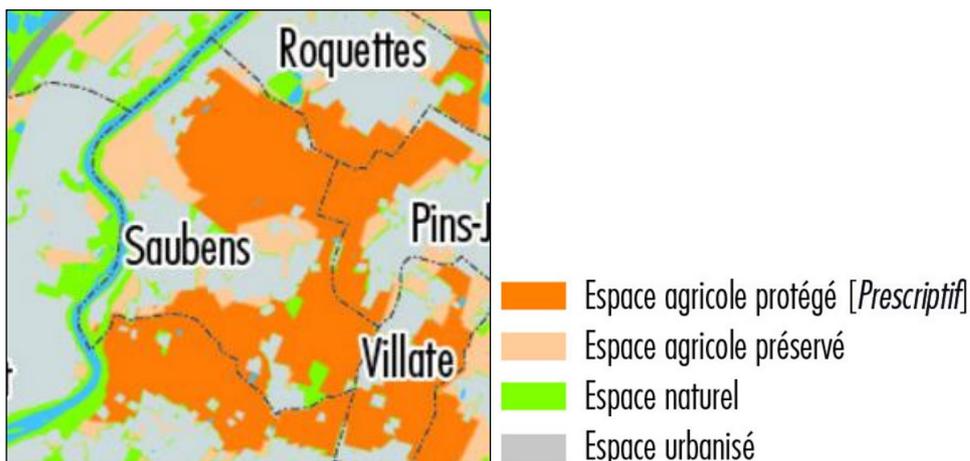
Saubens fait partie des communes identifiées comme à développement mesuré.



P56 Dans les territoires de Développement mesuré, les capacités foncières en extension de chaque commune ne pourront être ouvertes dans les PLU qu'à

hauteur de 50 % avant 2020 et 50 % après 2020, dans le respect des différentes densités recommandées. Cette règle s'applique à chaque commune.

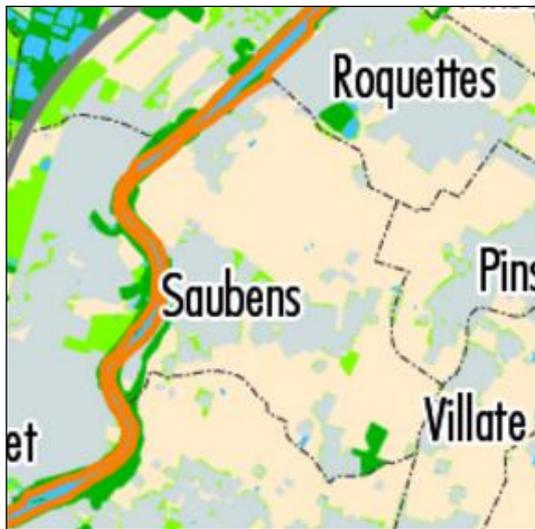
Orientations en matière de préservation des espaces agricoles



P5 Aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée en dehors des territoires d'extension clairement identifiés, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

P7 Afin de préserver l'activité agricole, les documents d'urbanisme définissent les conditions strictes de changement de destination des bâtiments agricoles existants.

Orientations en matière de préservation des espaces naturels



- Espace naturel protégé [*Prescriptif*]
- Espace naturel préservé
- Prézonage ZNIEFF type 1 deuxième génération
- Espace agricole
- Espace urbanisé

P8 Au sein des espaces naturels protégés, toute urbanisation est interdite, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement des espaces récréatifs identifiés dans le maillage vert et bleu de la Grande agglomération toulousaine (voir page 21) ;
- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

P9 Au sein des espaces naturels préservés, aucune nouvelle urbanisation n'est autorisée en dehors des territoires d'extension urbaine clairement identifiés. Font exception les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, ainsi que celles nécessaires à l'aménagement des espaces récréatifs identifiés dans le maillage vert et bleu de la Grande agglomération toulousaine (voir page 21), et aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des paysages, des milieux naturels et des espèces.

1.2.2. Le PLH du Muretain 2014-2019

1.2.2.1. PRINCIPES GENERAUX

Par délibération du 19 novembre 2013, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Muretain a adopté son second Programme Local de l'Habitat (2014-2019).

A travers son second PLH, la CAM marque une volonté forte de voir l'Habitat prendre part au projet du territoire. Celui-ci poursuit la volonté d'affirmer le Muretain comme une composante majeure du développement métropolitain toulousain. Le PLH est décliné en 4 axes :

AXE 1. UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DAVANTAGE TERRITORIALISE : CALIBRER ET ORIENTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS,

AXE 2. UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PLUS DIVERSIFIE ET SOLIDAIRE : REpondre A LA PLURALITE DES BESOINS EN LOGEMENT DES HABITANTS DU TERRITOIRE,

AXE 3. UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PLUS DURABLE ET DE QUALITE FAIRE LEVIER SUR L'ATTRACTIVITE DE L'HABITAT,

AXE 4. CONSOLIDER LA GOUVERNANCE ET L'ANIMATION DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT.

1.2.2.2. DECLINAISON SUR SAUBENS

Pour l'ensemble des communes, le PLH fixe comme objectif d'accompagner la dynamique d'accueil d'une diversification de l'habitat, par le biais du logement locatif social et de l'accession à la propriété à coût maîtrisé. Sur Saubens, les objectifs quantitatifs sont les suivants : création de 18 logements locatifs sociaux dont 13 PLUS et 5 PLAI-R.

1.3. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

1.3.1. Démographique et habitat

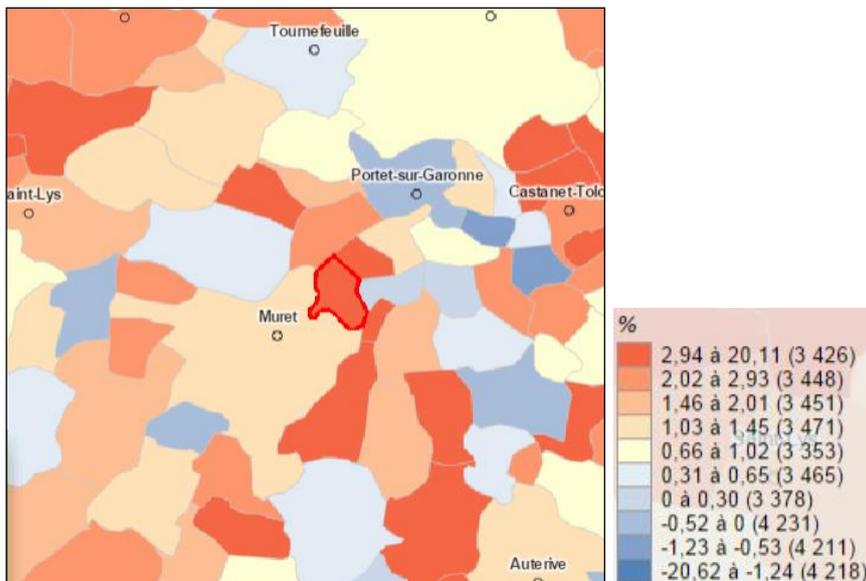
1.3.1.1.1. UNE POPULATION QUI NE CESSE DE S'ACCROITRE.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population Saubens	222	536	898	1010	1299	1784	2116
Variation annuelle moyenne	+13,5%	+7,6%	+1,5%	+2,8%	+3,6%	+3,5%	
Due au solde naturel	+0,5%	+0,6%	+0,4%	+0,6%	+1%	+0,9%	
Due au solde migratoire	+13%	+7%	+1,1%	+2,2%	+2,6%	+2,5%	

(*Source : Recensement de la population INSEE 2013, population municipale)

Avec une croissance démographique continue et particulièrement soutenue notamment dans les années 70-80 en lien avec la périurbanisation de l'agglomération Toulousaine, Saubens est une commune à fort dynamisme démographique. Depuis 2008, la variation annuelle moyenne par an de la population reste importante (3,5%), taux largement supérieur à celui de l'ensemble de la communauté d'agglomération du Muretain (1,5%).

Saubens, fait ainsi partie des communes ayant le plus fort taux de variation annuelle de la communauté d'agglomération du Muretain entre 2008 et 2013 avec Roquettes, Villate et Eaunes.



(*Source : observatoire des territoires)

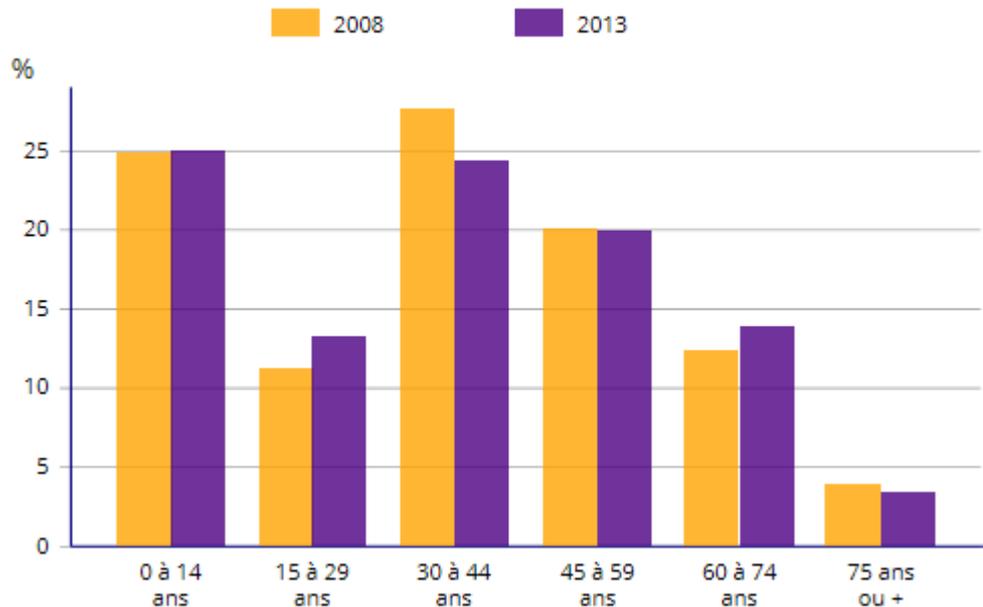
La dynamique démographique du territoire repose quasi-exclusivement sur son attractivité, le solde migratoire représentant une part majeure de la croissance.

1.3.1.2. UNE COMPOSITION DE LA POPULATION QUI SE MAINTIENT

1.3.1.2.1. Une population jeune et un profil familial des ménages

Le profil de population de Saubens est relativement jeune puisque la part des moins de 44 ans représente 63% de la population communale en 2013. Cette part des moins de 44 ans est supérieur à celui la CAM (57%).

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



(*Source : Recensement de la population INSEE 2013)

L'évolution de population par tranche d'âge entre 2008 et 2013, laisse apparaître une relative stabilité dans la composition de la population, liée notamment à un apport important de population nouvelle venue de l'extérieur et limitant l'impact du vieillissement.

1.3.1.2.2. Une taille des ménages élevée et qui se maintient

Saubens connaît depuis plusieurs années, une forte croissance de sa population et donc de son nombre de ménages avec une stabilisation de leur taille moyenne depuis 1999 à 2,7 personnes par ménage.

Cette moyenne est largement supérieure à la moyenne de la CAM (2,4) et de la moyenne départementale (2,1). Cette tendance témoigne de l'attractivité du territoire communal pour des ménages avec un profil familial. En effet, 45% des ménages sont composés d'un couple avec enfant(s) contre 33% sur la CAM et 25% sur le département.

1.3.1.3. UNE PREDOMINANCE DES RESIDENCES PRINCIPALES ET PEU DE LOGEMENTS VACANTS

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Parc de logement	103	196	302	354	511	696	811
Résidences principales	71	161	267	325	481	670	778
Résidences secondaires	21	21	12	8	7	5	6
Logements vacants	11	14	23	21	23	21	28

(*Source : Recensement de la population INSEE 2013)

En 2013, le parc de logement de Saubens se répartit de la façon suivante :

- 95,9% de résidences principales,
- 0,8% de résidences secondaires,
- 3,3% de logements vacants.

La part de résidence principale témoigne de la vocation résidentielle de Saubens. La faible part de logements vacants, deux fois inférieure à celle de la CAM, illustre un marché de l'immobilier tendu sur la commune nécessitant un recours à la construction neuve pour accueillir de nouveaux habitants.

1.3.1.4. DES LOGEMENTS DE GRANDES TAILLES

Sur Saubens, le parc de résidences principales (RP) présente une large majorité de logements de 4 pièces et plus (87,5% des RP), ce qui s'explique par une prépondérance de la maison individuelle (91,4%) ; les petits logements et logements intermédiaires n'occupant qu'une très faible part.

Face à l'évolution des modes de vie, la part très limitée de ces petits logements ne permet pas de répondre à la demande des décohabitants et des jeunes ménages sur la commune. Toutefois, la commune a récemment connu quelques projets permettant de diversifier son parc de logement, notamment via une opération dans le centre du village comptant 42 logements mixtes de type T2, T3 et T3 duplex et un projet de résidence sénior est à l'étude.

A l'échelle de la communauté d'agglomération du Muretain, cette tendance au monopole de la maison individuelle de grande taille est moins marquée ; les petits logements et intermédiaires, ainsi que les appartements représentant 1 logement sur 4.

1.3.1.5. UNE PREDOMINANCE DE PROPRIETAIRES

Le parc de résidences principales de Saubens présente un profil dominant de propriétaires occupants ; en effet, en 2013, 4 ménages sur 5 étaient propriétaires.

La part des logements locatifs, si elle a diminué entre 2008 (20,2%) et 2013 (18,3%) n'est toutefois pas négligeable. Parmi ces logements locatifs, 6,5% sont des logements locatifs aidés. Si la part de locatif tend à diminuer, celle des logements locatifs aidés a augmenté passant de 6% du parc (39 logements) à 6,5% (50 logements) entre 2008 et 2013.

En outre, depuis 2013, plusieurs opérations contenant des logements locatifs aidés ont été réalisées ou sont en cours de réalisation, venant compléter l'offre existante (environ 25 logements).

1.3.1.6. UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

A l'instar de la communauté d'agglomération du Muretain et à plus grande échelle de l'agglomération toulousaine, Saubens connaît un développement important de son parc de logement.

En effet, entre 1999 et 2013, le parc de logements de Saubens a augmenté de près de 60% ce qui est supérieur à la CAM (39,5%) et largement supérieur à l'aire urbaine de Toulouse (28,5%). Cette dynamique témoigne de l'attractivité du territoire. Entre 2006 et 2015, ce sont ainsi 214 logements qui ont été réalisés.

L'ancienneté d'emménagement des ménages témoigne notamment de ce développement récent puisque 46% des ménages sont installés sur le territoire depuis moins de dix ans.

Le développement du parc de logements s'est essentiellement fait sous forme d'opérations d'aménagements d'ensemble. En parallèle à ces opérations, la commune connaît depuis quelques années un phénomène important de division parcellaire important.

Cette forte dynamique de construction a ainsi fait fortement évoluer le visage de la commune ces dernières années.

1.3.1.7. UN PARC DE LOGEMENTS RECENTS

Le parc est issu d'une urbanisation récente puisque près de 55% des constructions ont été édifiées depuis les années 1990.

1.3.1.8. SCENARIO AU « FIL DE L'EAU » ET SYNTHESE DES ENJEUX

Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Une prédominance de la maison individuelle malgré une diversification avec les nouvelles opérations</p> <p>Ensemble du parcours résidentiel progressivement couvert</p> <p>Objectif de production de logements locatifs sociaux atteint (déjà 15 LLS en 2015)</p>	<p>Permettre l'accueil de population nouvelle</p> <p>Poursuivre la diversification de l'offre de logements aussi bien sur le collectif que le locatif et le social</p> <p>Couvrir l'ensemble du parcours résidentiel</p> <p>Encadrer le développement de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps</p>

1.3.2. Economie

1.3.2.1. UNE POPULATION ACTIVE STABLE

La part de la population active se maintient sur le territoire depuis 2008 autour de 76%, taux en ligne avec l'ensemble de la CAM. Le taux de chômage qui se stabilise autour de 6% sur cette même période, est toutefois inférieur à celui observé sur le territoire intercommunal (8,6%).

Le territoire de Saubens est ainsi attractif pour les actifs travaillant dans la zone d'emploi de Toulouse.

1.3.2.1. UN TERRITOIRE A VOCATION RESIDENTIELLE

Le territoire communal présente un taux de concentration d'emploi en 2013 (rapport entre le nombre d'actifs résidant sur un territoire et le nombre d'emplois dans cette zone) de 17,9. Ce taux est plus faible qu'en 2008 (22,6) et largement inférieur à celui de la CAM de 75,5. Ce taux de concentration faible (2 emplois offerts pour 11 actifs résidants sur le territoire) ainsi que le fait que seulement 10% des actifs de Saubens travaillent sur la commune, témoigne de son caractère résidentiel mais aussi de la forte dépendance du territoire à la zone d'emploi de Toulouse.

1.3.2.2. UNE ECONOMIQUE ADAPTEE AU CARACTERE RESIDENTIEL DE LA COMMUNE

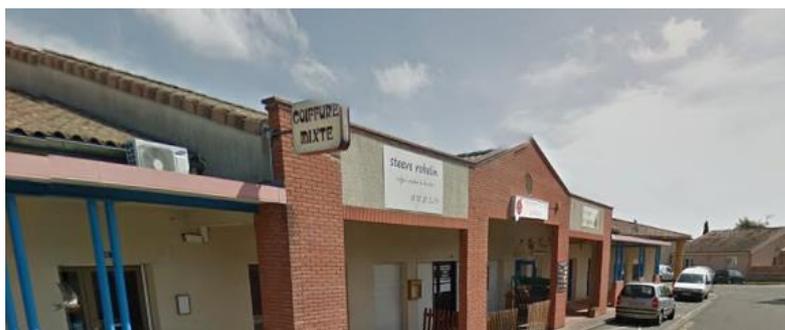
La commune de Saubens offre 170 emplois sur son territoire en 2013. Ces emplois sont pour 70% des emplois salariés et sont essentiellement répartis entre deux secteurs d'activités : commerce-transport-services divers (48% des emplois) et administration publique-enseignement-santé-action sociale (38%).

Parmi les établissements actifs au 31 décembre 2014, le secteur d'activités qui prédomine, en nombre d'établissements, est le secteur des commerces/transports/services (57%) suivi par celui de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale (18%) puis la construction (15%). L'agriculture représente, quant à elle, 6% des établissements actifs.

La majorité de ces établissements sont de petites tailles : 85% d'entre eux ne disposent pas de salariés. Seulement deux établissements disposent de plus de 20 salariés.

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

La majorité des établissements est répartie de manière diffuse sur l'ensemble du territoire et est intégré dans le tissu urbain à dominante d'habitat. Le centre récent du village (rue de l'abbé Colombes et rue des Echoppes) regroupe quelques commerces et services de proximité (coiffure, boulangerie, pizzeria, crêperie, tabac, presse, ...) renforçant ainsi le rôle de centralité du village à proximité de l'école et de la mairie.



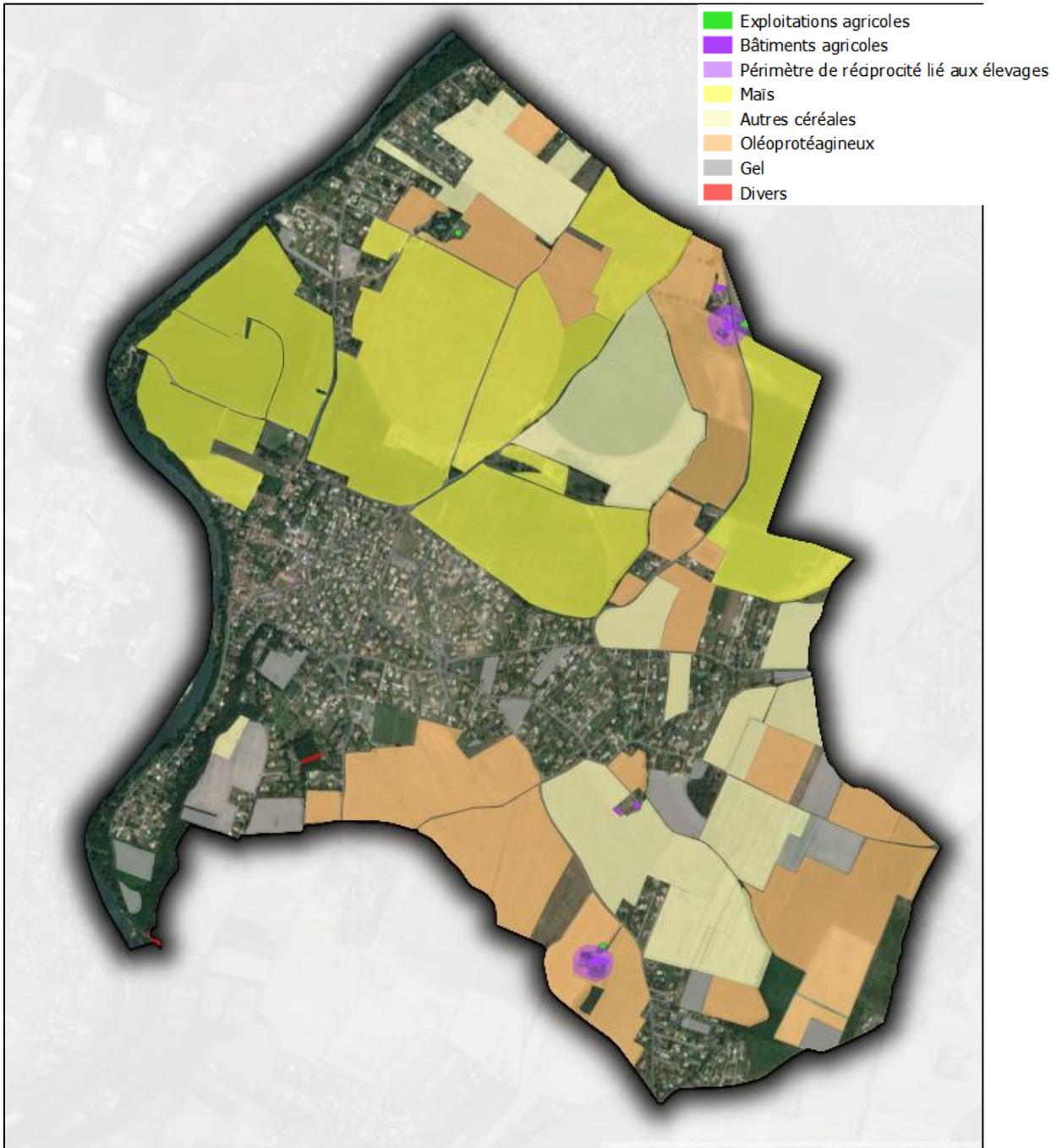
Commerces rue des Echoppes

A noter que Saubens ne dispose d'aucune zone d'activités.

1.3.3. Agriculture

Selon le Registre Parcellaire Graphique de 2012, les terres agricoles occupent 372 ha soit 62% du territoire.

Elles sont principalement occupées par la culture de céréales et notamment le maïs qui occupe près de 40% des terres agricoles essentiellement au nord du territoire et d'oléoprotéagineux.



Localisation des enjeux agricoles

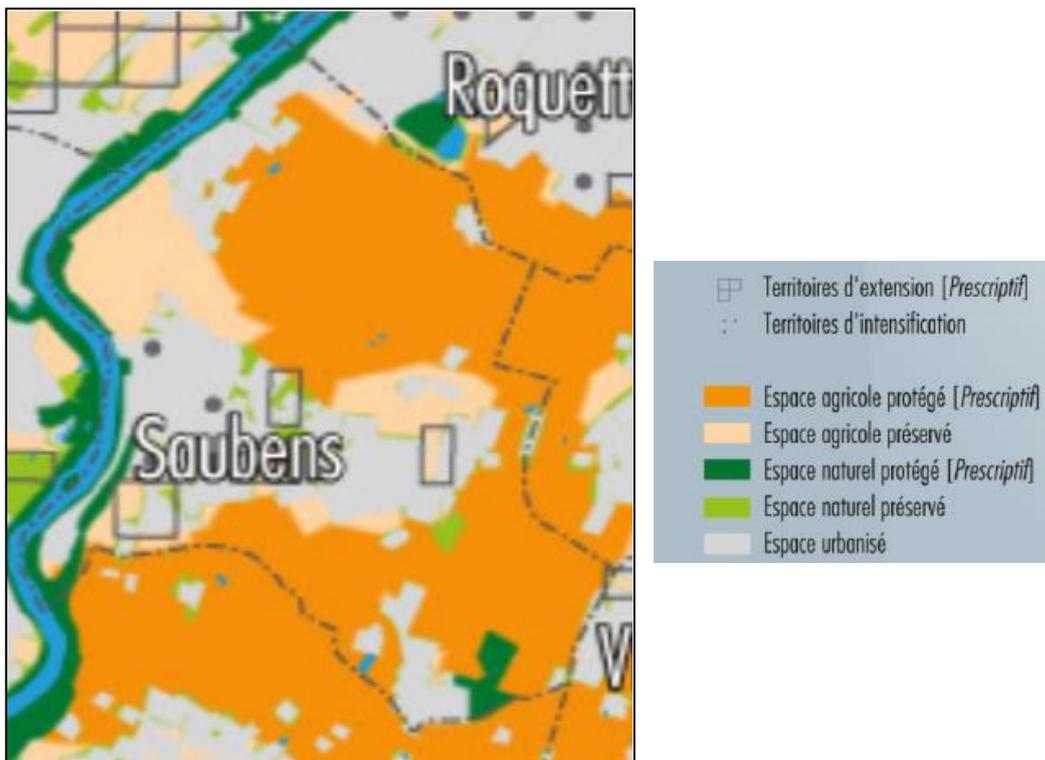
Les informations recueillies auprès de la commune indiquent qu'en 2016, la commune ne compte plus que 3 agriculteurs ayant leur siège sur la commune :

Exploitation	Type d'activité	Age de l'exploitant	Pérennité de l'exploitation
1	Polyculture-élevage	32 ans	Assurée
2	Céréaliculture	60 ans	Pas de reprise connue
3	Polyculture-élevage	35 ans	Assurée

Si l'agriculture sur Saubens est caractérisée par un système de grandes cultures, 2 de ces 3 exploitations pratiquent l'élevage ovin et bovin.

Une partie importante des terres labourables de la commune, localisées sur la moitié nord du territoire, sont irriguées. Néanmoins, seule la partie sud du quartier situé en limite de Roquettes est concernée par une servitude liée au passage de canalisation d'irrigation.

A noter que le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine identifie une grande partie du territoire comme espace agricole protégé et préservé.



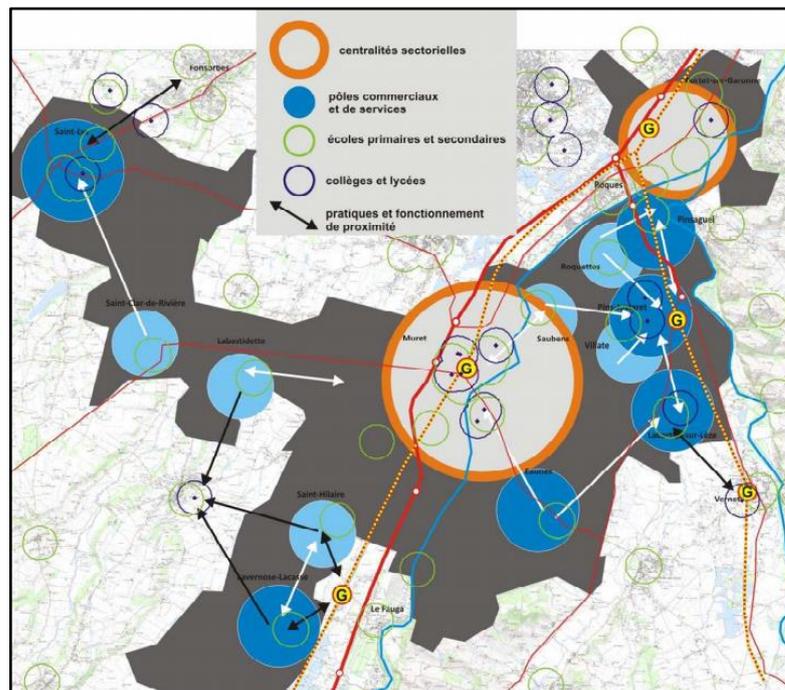
1.3.3.1. SCENARIO AU « FIL DE L'EAU » ET SYNTHESE DES ENJEUX

Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
<p>Un territoire attractif pour les actifs travaillant sur l'Agglomération Toulousaine et le Muretain</p>	<p>Permettre l'implantation d'activités participant à la dynamique urbaine dans le bourg (commerces, services, ...)</p>
<p>Une mixité fonction permise par le POS</p>	<p>Permettre l'implantation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat</p>
<p>Pas de stratégie de développement de zones d'activités prévu</p>	<p>Permettre le développement d'un hébergement de type gîte sur des bâtisses de qualité</p>
<p>Un territoire encore dynamique au niveau agricole</p>	<p>Assurer la pérennité de l'activité agricole</p>
	<p>Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole</p>
	<p>Préserver les secteurs agricoles ayant faits l'objet d'une valorisation (ex : irrigation)</p>

1.3.4. Equipements et services

1.3.4.1. DE FORTES INTERRELATIONS AVEC MURET

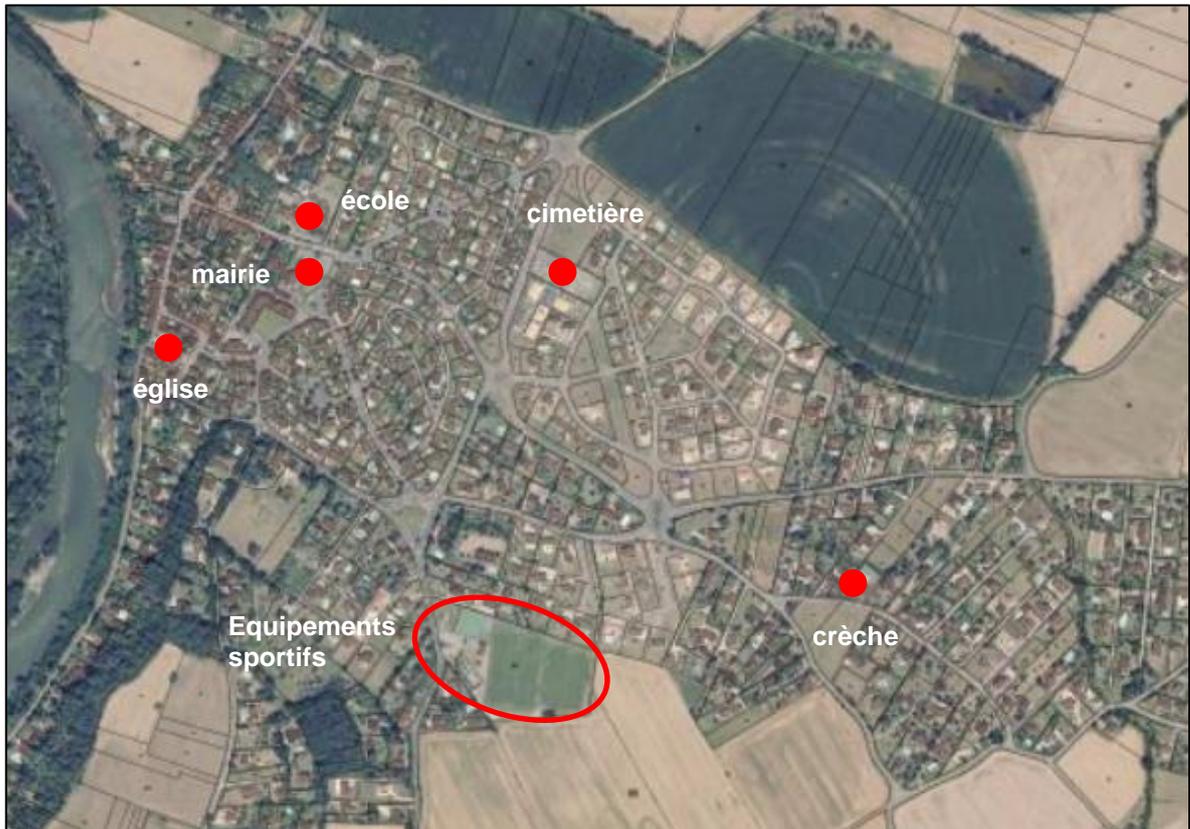
En polarisant les trois-quarts des emplois et en proposant une offre de services et d'équipements diversifiée et étoffée, Muret et Portet-sur-Garonne, constituent les deux polarités du territoire intercommunal. Leur attractivité et rayonnement sont structurants à l'échelle du bassin de vie du Muretain auquel appartient Saubens. Ainsi, au regard de la taille de la commune et de son niveau de commerces, équipements et services, les interrelations avec la polarité que constitue Muret sont importants comme en témoigne la carte suivante issue du PLH.



Hiéarchisation du territoire de la CAM en termes d'équipements et de service

1.3.4.2. REPARTITION DES EQUIPEMENTS SUR LE VILLAGE

La majorité des équipements publics se répartissent entre le centre du village avec un pôle école-mairie et le sud du village avec les équipements sportifs. Seule la crèche est implantée au cœur d'une zone d'habitat.



Localisation des principaux équipements

1.3.4.3. EQUIPEMENTS SCOLAIRES, ENFANCE ET JEUNESSE

1.3.4.3.1. La petite enfance

La Communauté d'Agglomération du Muretain (CAM), compétente en matière de petite enfance dispose d'un potentiel d'accueil avoisinant les 1000 places sur l'ensemble du territoire. Les structures d'accueil variées se composent de 11 multi-accueil, 3 crèches familiales, 3 Maisons Petite Enfance et 1 crèche associative. Il existe également 7 Relais d'Assistantes Maternelles et environ 670 assistantes maternelles agréées.

Sur le territoire de Saubens est implantée une maison de la petite enfance proposant différentes modalités d'accueil en fonction des jours et des horaires : halte-garderie, centre de loisirs pour les 3-5 ans et relais d'assistantes maternelles.

1.3.4.3.2. Enseignement primaire

La commune de Saubens dispose d'une école « Le Petit Prince » accueillant les enfants de maternelle sur 4 classes (107 élèves sur l'année 2014-2015) et d'élémentaires sur 7 classes (167 élèves sur l'année 2014-2015).

1.3.4.3.3. **Accueil périscolaire**

Un Accueil de Loisirs Associés à l'École est assuré le matin, les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis avant l'école, le mercredi midi et le soir, les lundis, mardis, jeudis et vendredis après l'école jusqu'à 19h. La commune dispose également d'un centre de loisirs accueillant les enfants le mercredi après-midi uniquement. Les centres de loisirs de la CAM assurent l'accueil des enfants les mercredis et pendant les vacances scolaires.

1.3.4.3.4. **Enseignement secondaire**

Aucune structure d'enseignement secondaire n'est présente sur Saubens. Plusieurs collèges et lycées sont en revanche présents sur les communes voisines (Muret, Pins-Justaret, ...).

1.3.4.3.5. **Espace jeunes**

Saubens dispose d'une structure d'accueil et d'animation qui accueille les jeunes de 12 à 17 ans les mercredis et samedis après-midi ainsi que pendant les vacances scolaires.

1.3.4.4. **EQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET DE LOISIRS**

La commune de Saubens dispose d'installations sportives diverses regroupées au sein d'un complexe sportif situé au sud du village le long de la route de Muret :

- 3 terrains de tennis et club-house,
- 1 terrain de mini-basket,
- 2 terrains de football et club-house,
- Terrain de pétanque,
- Local de chasse.



Saubens riche d'un tissu associatif diversifié offrant aux habitants une large palette d'activités met à disposition des associations quelques salles d'activités ainsi que la salle polyvalente. Néanmoins, aucune salle dédiée spécifiquement à l'accueil de ces activités n'existe sur le territoire.

Une ludothèque fonctionnant en partenariat avec l'ALAE est également à disposition des habitants.

Enfin, la commune a aménagé 2 parcs, l'un à l'entrée nord du village et l'autre en bord de Garonne pour permettre à ses habitants de disposer d'espace de loisirs (détente, pique-nique, etc.).

1.3.4.5. SCENARIO AU « FIL DE L'EAU » ET SYNTHÈSE DES ENJEUX

Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
Des équipements insuffisants au regard du potentiel offert par le POS	Apporter une cohérence entre choix de localisation du développement urbain et proximité des équipements (à l'échelle communale et supracommunale) Anticiper sur les besoins en équipements

1.3.5. Réseaux

1.3.5.1. EAU POTABLE

Le SIVOM Plaine Ariège-Garonne (PAG) assure la production, le traitement et la distribution de l'eau potable sur le territoire de Saubens, mais également de Eaunes, Labarthe sur Lèze, Pinsaguel, Pins-Justaret, Roquettes, Le Vernet et Villate.

Le SIVOM PAG dispose de trois ressources :

- l'eau produite par l'unité de production d'eau potable de Jordanys située à Pinsaguel qui assure environ 40% des besoins,
- l'eau produite par l'usine périphérie sud est (PSE) à Vieille Toulouse, propriété du SMEA 31 qui assure environ 45% des besoins,
- l'eau produite par l'usine située à Muret qui assure environ 15% des besoins.

L'évolution de la distribution d'eau entre 2005 et 2015 montre une diminution du volume de fuite : 23,09% en 2015 contre 24,64% à 39,24% entre 2005 et 2014. Afin de garantir un bon rendement du réseau et éviter les fuites, un des axes d'amélioration proposée est la mise en place de compteurs de sectorisation pour une recherche plus fine des fuites.

Le réseau d'eau potable s'étend sur près de 300 km. Les opérations d'entretien du réseau ont été déléguées à VEOLIA. Au cours de l'année 2015, plusieurs interventions ont été réalisées : remplacement de bouteille de chlore, maintenance et remplacement de poteaux incendie (maintenance de 9 PI sur Saubens).

Le SIVOM dispose de 7 châteaux d'eau dont 1 sur Saubens (200 m³).

Par ailleurs, un projet de second château d'eau et d'une usine de traitement est envisagé au sud du territoire.

1.3.5.2. DEFENSE INCENDIE

 **ETAT DE LA DEFENSE INCENDIE SUR SAUBENS**

Sur le territoire, la défense incendie est assurée par la présence de 14 poteaux incendie :

- 3, chemin de Chaupis,
- 2, rue principale,

- 1, chemin de Tartibau,
- 1, chemin des Pins,
- 1, chemin du Port,
- 2, chemin de Roquettes,
- 1, rue de l'Abbé Colombes,
- 1, allée des Feuillantines,
- 1, rue des Lacs,
- 1, rue de l'Europe.

Suite à la vérification des dispositifs de lutte contre l'incendie réalisée pour l'année 2015 par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne, 3 de ces poteaux incendie présentent une anomalie :

- Débit insuffisant pour les poteaux incendie situés chemins du Port et de Roquettes,
- Matricule manquant pour le poteau incendie situé rue de l'Europe.

1.3.5.3. L'ASSAINISSEMENT

La commune dispose d'un schéma communal d'assainissement des eaux usées datant de 2000.

Un schéma de gestion des eaux usées et pluviales est en cours de réalisation.

1.3.5.3.1. L'assainissement collectif

La majeure partie des zones urbanisées de Saubens sont raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Seuls le quartier chemin de Roquettes, la partie est du quartier Chaupis, le haut du chemin de Garosses et le bâti épars sont assainis en individuel.



Projet de zonage d'assainissement collectif

Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration Joffrey 2 située sur la commune de Muret qui en assure le traitement.

Cette dernière a été mise en service en 2015 pour répondre aux projets de développement des communes de Muret et Saubens. D'une capacité nominale de 45 000 EH, elle est, en moyenne, à 50% de charge hydraulique et organique.

La commune de Saubens dispose d'une convention de rejet avec la commune de Muret. Cette convention est aujourd'hui caduque et une nouvelle convention de rejet des effluents de Saubens est en cours de négociation. Cette dernière fixera notamment les flux de pollution maximums admissibles pour les 10 prochaines années.

Sur le 1 800 EH envisagés pour la commune de Saubens, en 2015, ce sont 620 EH qui sont raccordés ; la capacité résiduelle pour Saubens est donc d'environ 65%.

1.3.5.3.2. L'assainissement non collectif

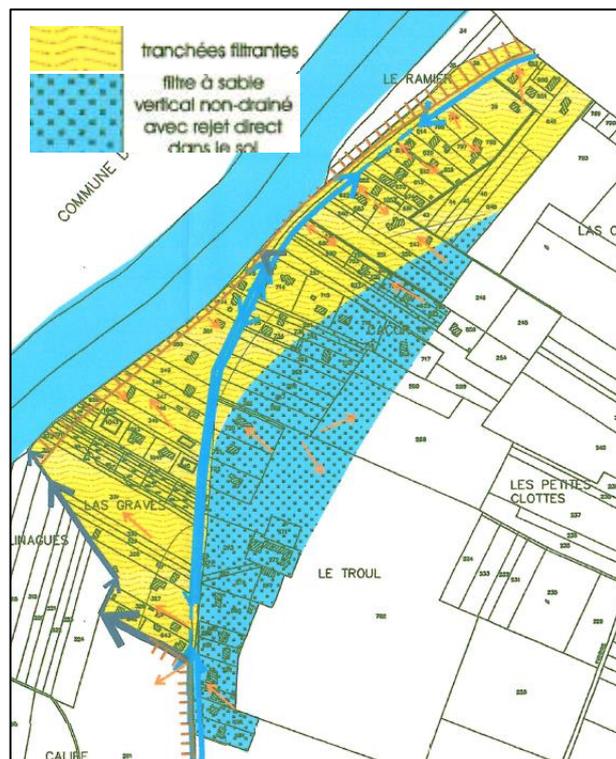
Les études de sols réalisées dans le cadre du schéma de 2000, ont permis de mettre en évidence deux unités de différentes natures sur le territoire :

- majoritairement des alluvions dont l'âge et la nature varient selon la topographie ;
- une petite zone de molasse et de vieux alluvions est présente sur la colline située à proximité du quartier des Garosses.

Seuls le quartier chemin de Roquettes, la partie est du quartier Chaupis et le haut du chemin de Garosses sont assainis en individuel.

Les filières préconisées pour chacun des secteurs assainis en autonome sont les suivantes :

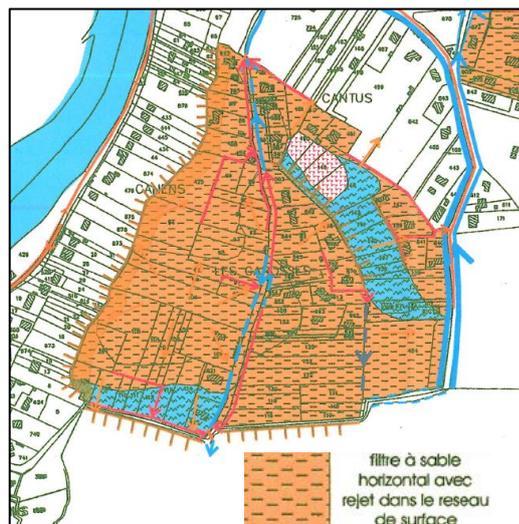
- quartier route de Roquettes : tranchées filtrantes à l'ouest et filtre à sable vertical non drainé avec rejet direct dans le sol,



- est du quartier Chaupis : filtre à sable vertical surélevé et drainé avec rejet dans le réseau de surface,



- haut du chemin de Garosses : filtre à sable horizontal avec rejet dans le réseau de surface,



1.3.5.4. LE PLUVIAL

Un schéma de gestion des eaux usées et pluviales est en cours de réalisation.

Dans le cadre du diagnostic, des dysfonctionnements ont été mis en évidence concernant le réseau pluvial.

Un zonage visant à mettre en œuvre une politique de maîtrise des ruissellements basée sur la compensation des effets négatifs liés à l'imperméabilisation des sols plutôt qu'à la limitation des imperméabilisations a été réalisé.

Ce zonage intègre des prescriptions pour la gestion quantitative des eaux pluviales :

- pour les zones déjà urbanisées qui peuvent faire l'objet de densification, de comblement de "dents creuses" ou de réaménagement ;
- pour les zones à urbaniser.

Des prescriptions différenciées au regard de la superficie des terrains ont été proposées :

Superficie du projet	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre
Inférieure à 600 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 600 et 1 500 m ²	3 l/s	1,5 x S imperméabilisée (m ²) / 100
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	20 l/s/ha soit 3l/s à 15l/s	2 x S imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieure à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique

1.3.5.5. LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

Saubens appartient à la Communauté d'Agglomération du Muretain qui exerce la compétence de collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés.

Sur le territoire communal, la collecte des OM est assurée au porte à porte une fois par semaine.

Selon le rapport annuel de 2015, ce sont environ 613 kg de déchets par an et par habitant qui sont produits :

- 266 kg d'OM,
- 118 kg de déchets verts,
- 151 kg de tri en déchetterie,
- 52 kg de cartons et emballages,
- 26 kg de verre.

Les déchetteries de Muret et de Labarthe-sur-Lèze sont les plus proches pour les habitants de Saubens.

1.3.5.6. LES RESEAUX NUMERIQUES

Le développement des réseaux numériques répond à plusieurs enjeux :

- un enjeu économique : favoriser l'accueil et le développement de l'activité économique sur le territoire en offrant une bonne qualité de service (nombre de technologies disponibles, très haut débit) ;
- un enjeu social : donner accès au haut débit à toute la population pour éviter les phénomènes d'exclusion.

Le département de la Haute-Garonne vient d'annoncer le déploiement du Haut-débit pour tous les Haut-Garonnais d'ici 2020.

Le calendrier général prévoit trois phases de déploiement :

- fin 2017 : montée en débit jusqu'à 30 Mbps
- 2020 : 80% de la population équipée en fibre optique,
- 2030 : couverture totale du territoire en fibre optique.

A noter qu'en 2015 :

- seulement 33% des locaux sont éligibles à un débit de plus de 3Mbit/s,
- l'ensemble du territoire est desservi par au moins un opérateur en 4G.

1.3.5.7. SCENARIO AU « FIL DE L'EAU » ET SYNTHESE DES ENJEUX

Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
Une bonne desserte en assainissement collectif Une capacité globale des réseaux en adéquation avec le potentiel de développement offert par le POS	Apporter une cohérence entre développement urbain et capacité des réseaux

1.3.6. Transports et déplacements

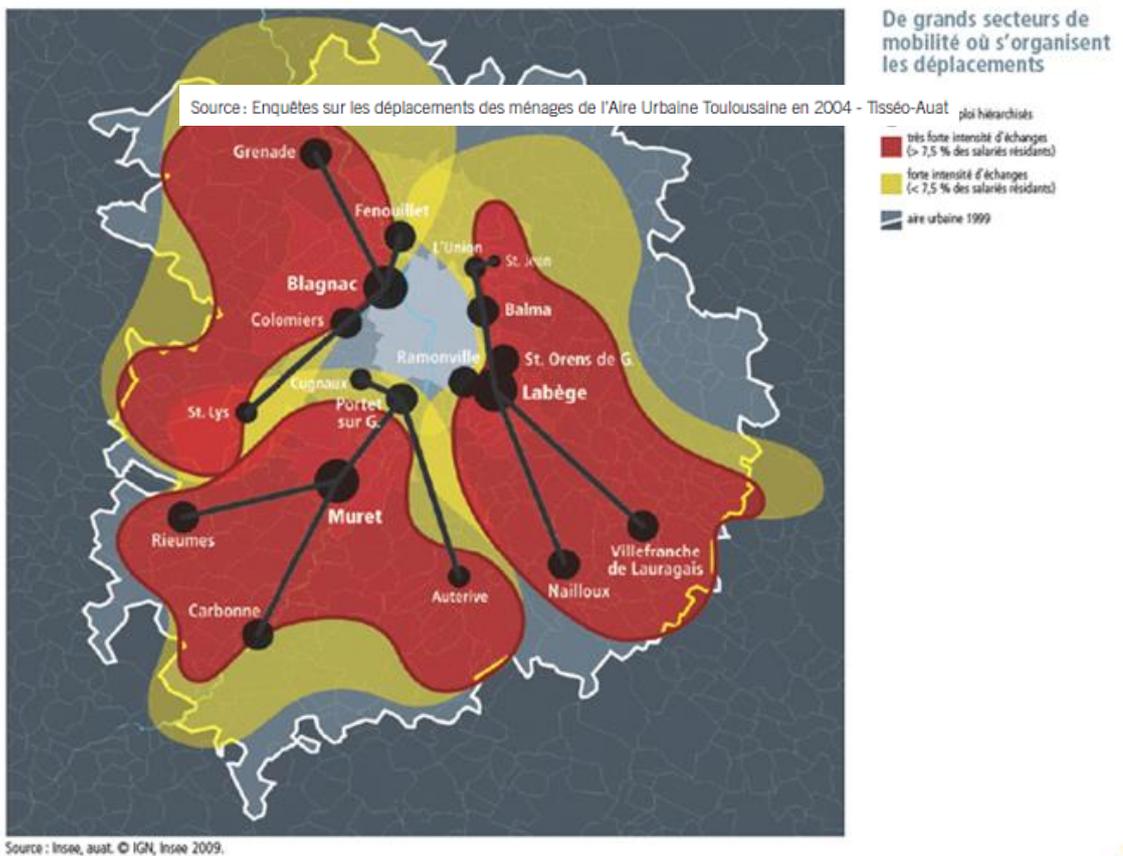
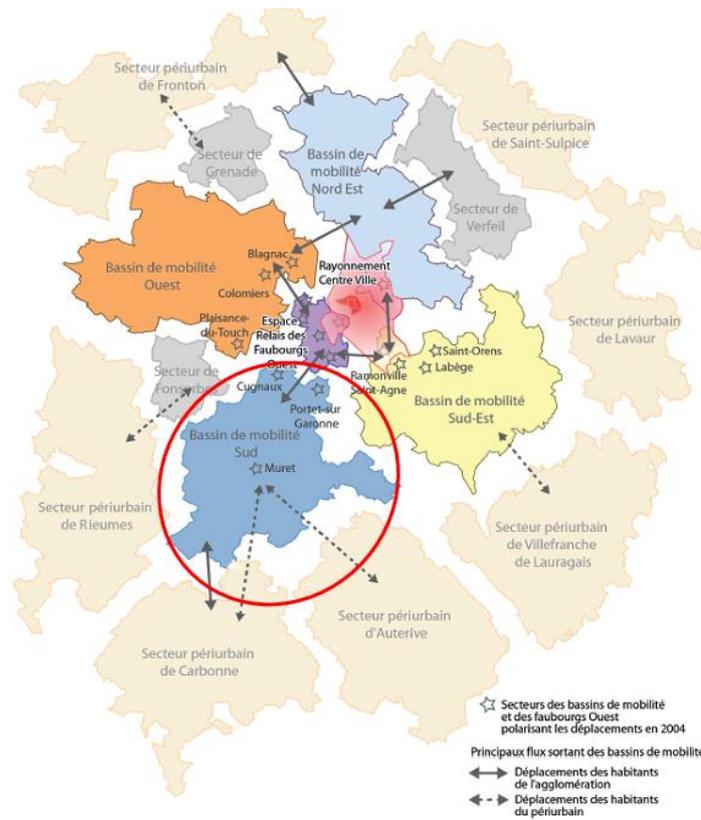
1.3.6.1. CONTEXTE GENERAL DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE

Sur l'agglomération Toulousaine, les fortes évolutions combinées de la mobilité et de la croissance démographique impliquent une croissance très importante du volume de déplacements généré par les habitants. On observe en particulier de très fortes croissances des déplacements sur les faubourgs et la proche périphérie.

La voiture reste le mode de transport le plus utilisé : plus de 60 % des déplacements. Son usage varie selon le lieu de résidence : plus le secteur de résidence s'éloigne de Toulouse, plus l'usage de la voiture est proportionnellement élevé, au détriment des transports collectifs (desserte de plus en plus faible), de la marche et du vélo (urbanisation de moins en moins dense ne favorisant par les déplacements de courtes distances).

Saubens, de par sa situation, appartient au bassin de mobilité sud (cf. Plan de Déplacement Urbain) Le bassin de mobilité Sud a la particularité d'être entièrement composé de communes périphériques. C'est le plus autonome des quatre bassins de mobilité (60 % des déplacements qu'il génère restent à l'intérieur). Les déplacements s'organisent autour du secteur de Portet/Roques particulièrement attractif pour les achats, et de Muret (motifs d'attraction variés). Les flux sortant du bassin de mobilité sont diffus et de faible volume. Seuls les échanges avec le quartier de l'ex RN 20 sud et le secteur de Carbonne sont notables.

Au sud-ouest, le secteur de mobilité épouse les contours de l'aire urbaine. Son plus fort taux d'attraction s'opère en couronne périurbaine autour de quatre polarités, dont Muret qui rayonne en direction d'Auterive, Carbonne et Rieumes. Néanmoins, en attirant près de 40% des salariés du secteur, Portet-sur-Garonne s'affirme comme étant le pôle d'emploi le plus influent.



1.3.6.2. DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES A VOCATION DE DESSERTE LOCALE

Aucune voie de communication structurante tant à l'échelle de l'agglomération toulousaine que du territoire du SCOT ne traverse la commune de Saubens.

Le territoire communal est traversé par deux routes départementales, recevant un trafic essentiellement de desserte locale. Le reste du territoire est maillé par un réseau de voies communales.

La RD 56 longeant la Garonne permet de rejoindre les communes limitrophes de Muret au sud et Pinsaguel au nord et ainsi les voies structurantes que sont l'A64 la RD817 et la RD820.

La RD 56b traversant le territoire d'ouest en est depuis le bourg permet d'atteindre la commune de Pins-Justaret à l'est et ainsi la RD820.

Saubens bénéficie donc d'une situation privilégiée à l'écart des principaux axes de communication mais reste néanmoins aisément accessible.

A noter que depuis l'élaboration du POS, la commune a initié le principe de maillage routier afin de garantir la sécurité et la fluidité de la circulation.

1.3.6.3. UNE PREDOMINANCE DE LA VOITURE

La voiture reste le mode de déplacement privilégié sur Saubens. Le taux d'équipement automobile des ménages en témoigne (97,5%) avec notamment une croissance des ménages ayant 2 voitures ou plus (+2,4% entre 2007 et 2012).

1.3.6.4. COVOITURAGE ET AUTOPARTAGE

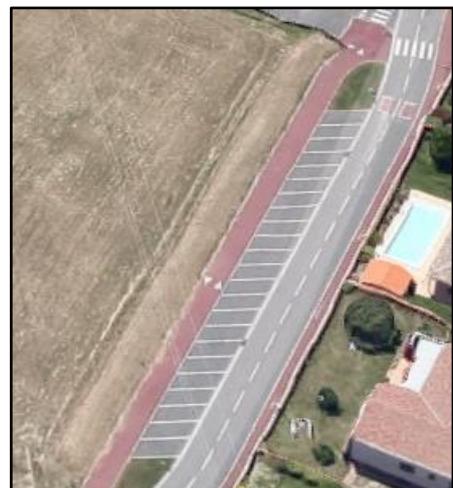
Une aire de co-voiturage comprenant six places de stationnements est présente dans le village.

1.3.6.5. L'OFFRE EN STATIONNEMENT PUBLIC

Saubens dispose d'une offre de stationnement d'environ 450 places répartis entre les secteurs d'équipements publics (place de l'église, de la mairie, des équipements sportifs et du cimetière) et le long des voies et des opérations d'aménagements.



Aire de stationnement des équipements sportifs



Place aménagées le long des voies à proximité du cimetière



Places de stationnement le long des voies (allée des feuillantines)



Places de stationnement le long des voies (rue principale)

A noter que la commune ne dispose pas de stationnements destinés aux véhicules hybrides ou pour les deux roues.

1.3.6.6. L'OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN

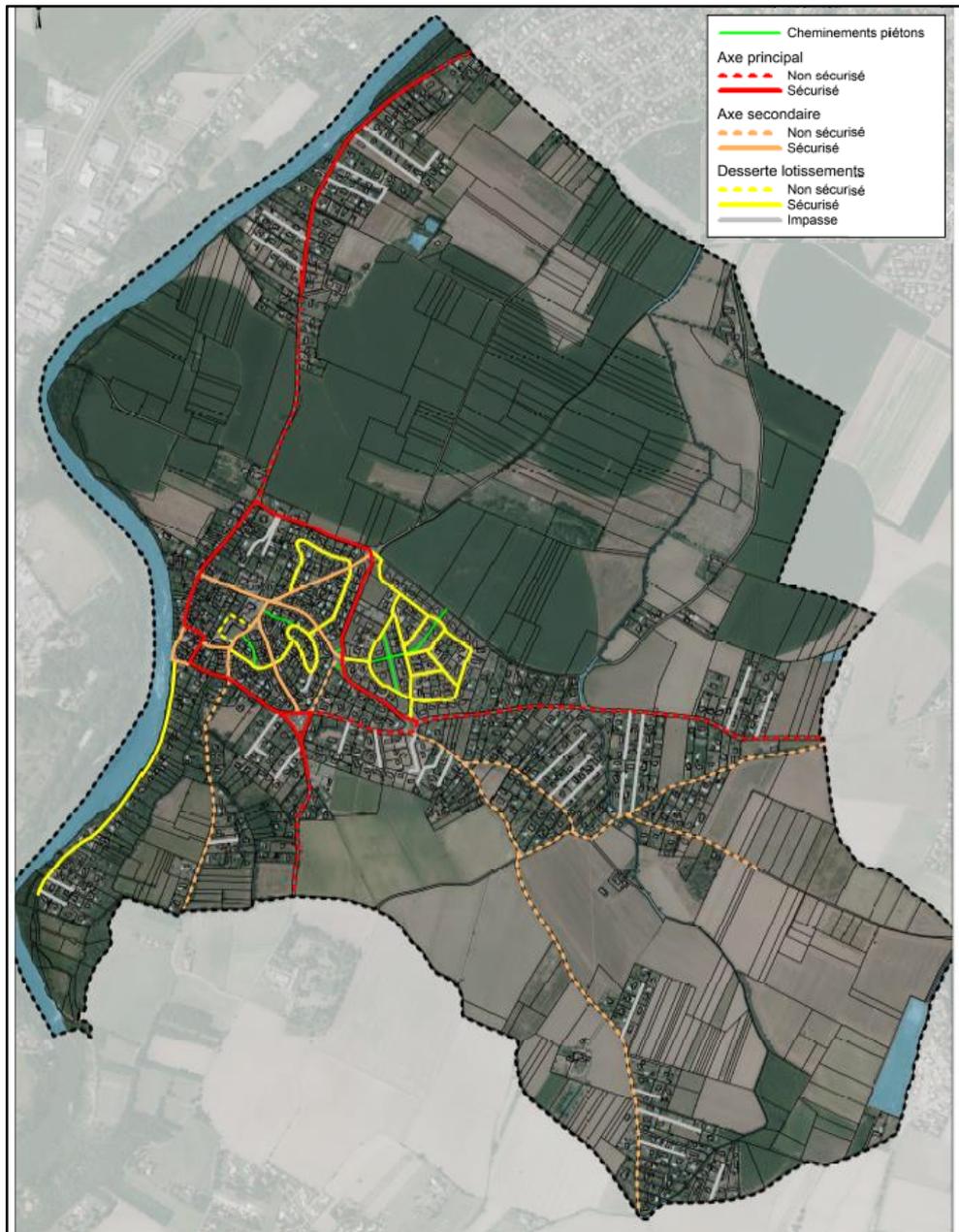
Sur Saubens, l'offre de transports en commun est limitée au service TAMtam de la communauté d'agglomération du Muretain (CAM) qui propose une offre de navettes à la demande gratuite.

Huit lignes TRANSCAM desservant l'ensemble du territoire de la CAM permettent ainsi de rejoindre la gare la plus proche sur. La ligne B qui dispose de 3 arrêts sur Saubens permet donc aux habitants de rejoindre la gare de Muret.

1.3.6.7. LES DEPLACEMENTS DOUX

En même temps qu'elle a favorisé un maillage routier depuis l'élaboration du POS, la commune a favorisé maillage piétonnier dans le village dans les opérations d'aménagements et entre les différents quartiers ainsi que des pistes cyclables sur certaines parties du village (chemin Mesplé par exemple).

Toutefois, il est à noter que certains quartiers ne disposent pas aujourd'hui de cheminements piétons sécurisés jusqu'au village du fait notamment de leur éloignement ou du trafic généré par les voies concernées (chemin de Roquettes, chemin de Chaupis et chemin des Garosses). En outre, la partie est du village, issue d'une urbanisation plus ancienne, ne compte pas non plus de cheminements doux sécurisés.



Organisation de la voirie sur Saubens

1.3.6.8. SCENARIO AU « FIL DE L'EAU » ET SYNTHESE DES ENJEUX

Scénario « fil de l'eau »	Enjeux
Une faible desserte en transport en commun	Maintenir une proximité entre développement urbain et équipements
Des déplacements voitures prédominants	Maintenir un développement cohérent en terme de stationnement
Des voiries sous-dimensionnées par rapport au développement projeté par le POS (chemin des Garosses notamment)	Sécuriser les déplacements piétons sur la commune

1.3.7. Bilan du POS en vigueur

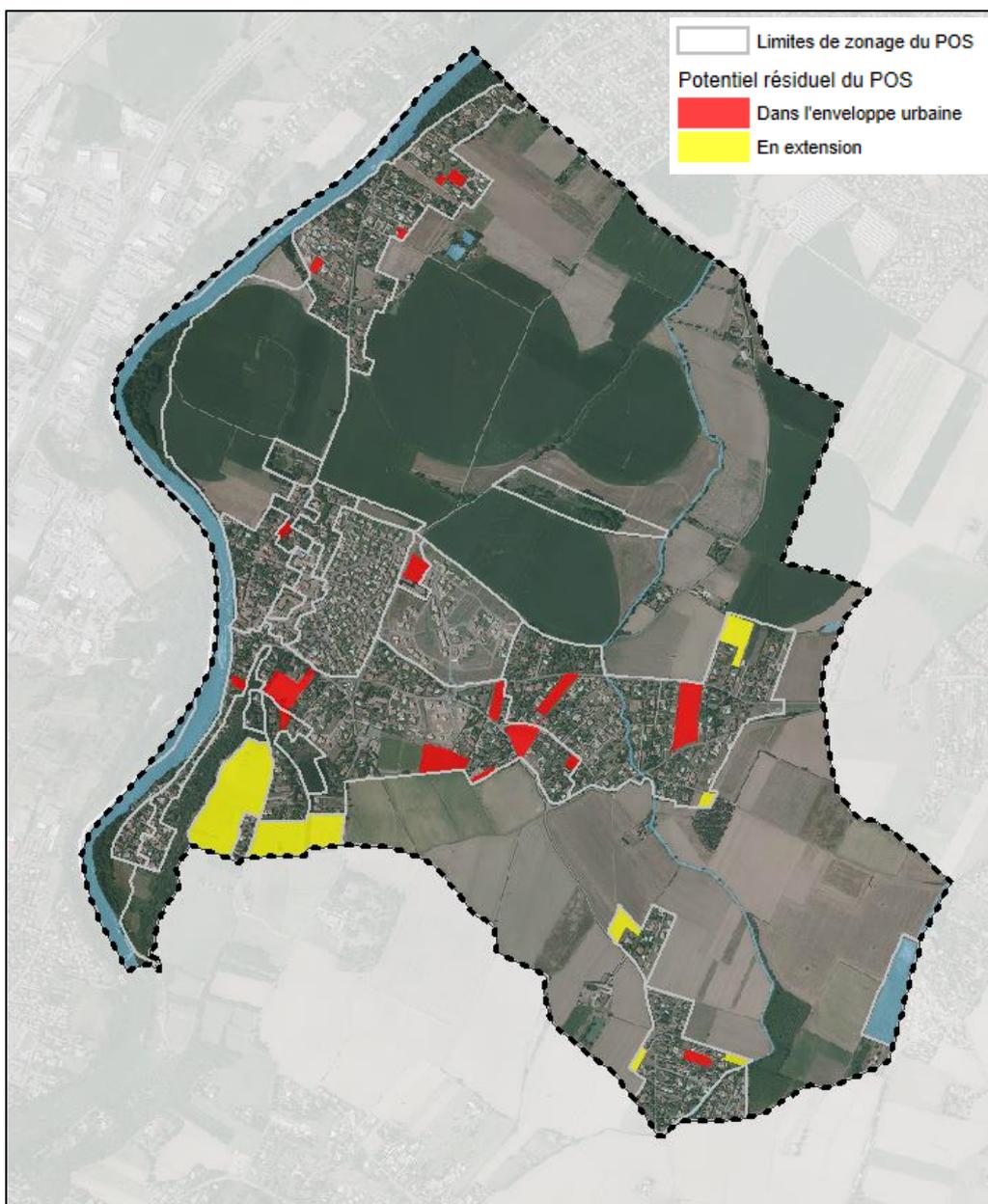
Le Plan d'Occupation des Sols de Saubens a été approuvé en 2001.

Actuellement, le potentiel constructible résiduel du POS s'élève à une 20^{aine} d'hectares réparti pour :

- 40% considéré comme se situant dans l'enveloppe urbaine existante,
- 60% en extension de l'enveloppe urbaine existante.

L'essentiel des disponibilités résiduelles du POS (90%) se situent dans le village ou dans son prolongement, notamment au niveau du vallon des Garosses (zones 1NA).

Les quartiers de Chaupis et chemin de Roquettes n'offrant que des possibilités réduites (10%).



Potentiel constructible résiduel du POS

1.3.8. Analyse de la consommation de l'espace sur les 10 dernières années

Sur les 10 dernières années, la consommation d'espace générée par la croissance urbaine à l'échelle communale s'élève à 22 ha pour 214 logements soit une moyenne de 1 030 m²/logement environ. Cette consommation d'espace s'est répartie entre :

- le village



- le quartier route de Roquettes



- le quartier Chaupis

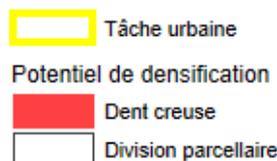


1.3.9. Analyse du potentiel de densification

Une analyse du potentiel de densification sur le territoire communal a été réalisée sur la base de :

- la délimitation de la tâche urbaine actuelle à vocation d'habitat pour définir l'emprise de la zone faisant l'objet de l'analyse du potentiel de densification,
- l'identification des premières contraintes à la densification (risques, topographie, assainissement,...),
- la différenciation entre secteurs potentiels de division parcellaire (possibilité de constitution d'une ou de nouvelles parcelles à l'intérieur d'une propriété considérée comme déjà bâtie) et secteurs non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine (parcelles non construites situées dans la tâche urbaine).

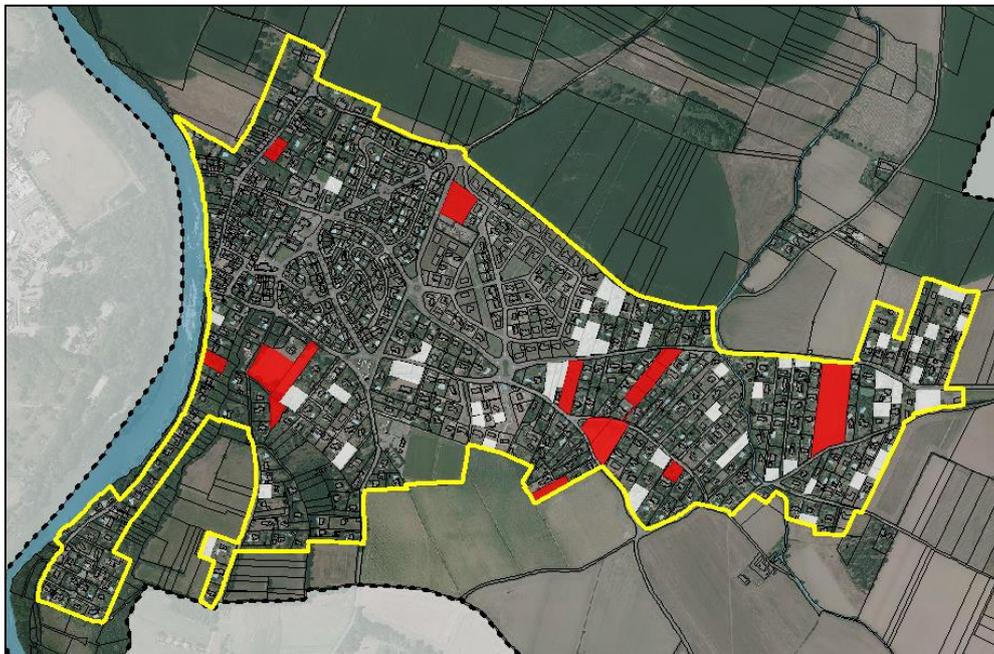
L'objectif de cette démarche a été de pouvoir estimer et localiser, dès le diagnostic, le potentiel que représente la densification sur Saubens.



1.3.9.1. LE VILLAGE

Sur le village, le potentiel d'accueil en densification s'élève à **130 logements** (soit environ 325 habitants), réparti comme suit :

- Potentiel en dent creuse : environ 75 logements sur 6,4 ha,
- Potentiel en division parcellaire : environ 55 logements.



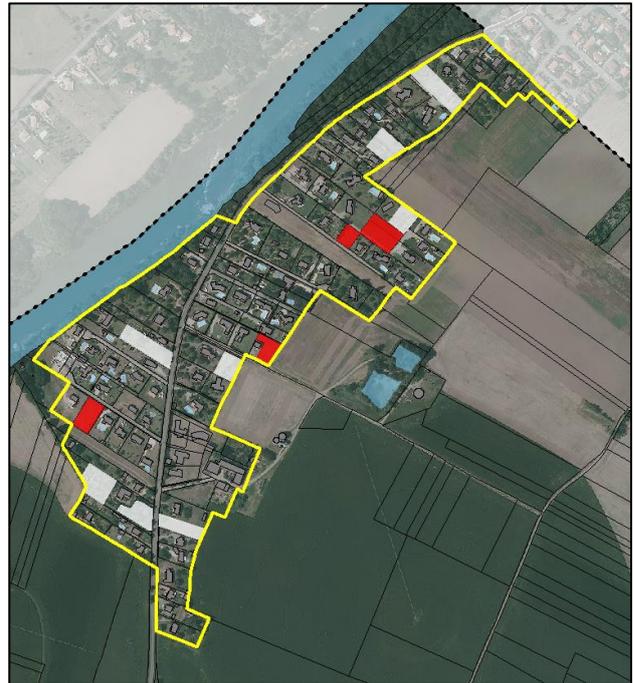
Potentiel de densification sur le village

1.3.9.2. LES QUARTIERS

1.3.9.2.1. Le quartier chemin de Roquettes

Sur le chemin de Roquettes, le potentiel en densification s'élève à 16 logements soit environ 40 habitants :

- 5 en dent creuse sur 0,57 ha,
- 11 en division parcellaire.

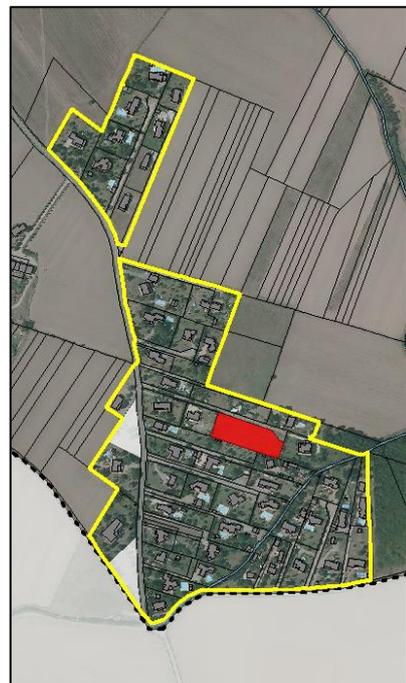


Potentiel de densification chemin de Roquettes

1.3.9.2.2. Le quartier Chaupis

Au quartier Chaupis, le potentiel de densification est estimé à 4 logements soit 10 habitants environ :

- 2 en dent creuse sur 0,30 ha,
- 2 en division parcellaire.



Potentiel de densification quartier Chaupis

1.3.9.2.3. **En synthèse**

Sur l'ensemble du territoire, ce sont donc **150 logements** soit environ 375 habitants qui peuvent être accueillis sur le territoire sans générer de consommation d'espace, réparti pour :

- 86% dans le village et 14% dans les quartiers,
- 55% en dent creuse et 45% en division parcellaire.