



# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAUBENS**

**PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**ARTELIA REGION SUD-OUEST**

**AGENCE 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**

---

**DATE :** JANVIER 2017

**REF :** 8 32 0664

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>AXE 1 : FAVORISER UNE URBANISATION RAISONNEE DE SAUBENS</b>	<b>2</b>
A. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE SAUBENS DANS L'ESPACE ET DANS LE TEMPS	3
B. FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT	4
C. FACILITER LES DEPLACEMENTS SUR LA COMMUNE	4
D. UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS DE SERVICES ET DE LOISIRS ADAPTEE AUX PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES	5
E. MAINTENIR UN VILLAGE DYNAMIQUE	5
<b>AXE 2 : UN CADRE DE VIE ET UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AGRICOLE A PRESERVER</b>	<b>6</b>
A. LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE	6
B. LA PRESERVATION ET LE RENFORCEMENT DES TRAMES VERTES ET BLEUES	7
C. LA PRISE EN COMPTE DE LA STRUCTURE PAYSAGERE	8
D. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT	9

## PREAMBULE

**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il expose ainsi un projet politique à court et moyen terme, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire communal et aux outils mobilisables par la collectivité. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables au PADD :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»*



## **AXE 1 : FAVORISER UNE URBANISATION RAISONNEE DE SAUBENS**

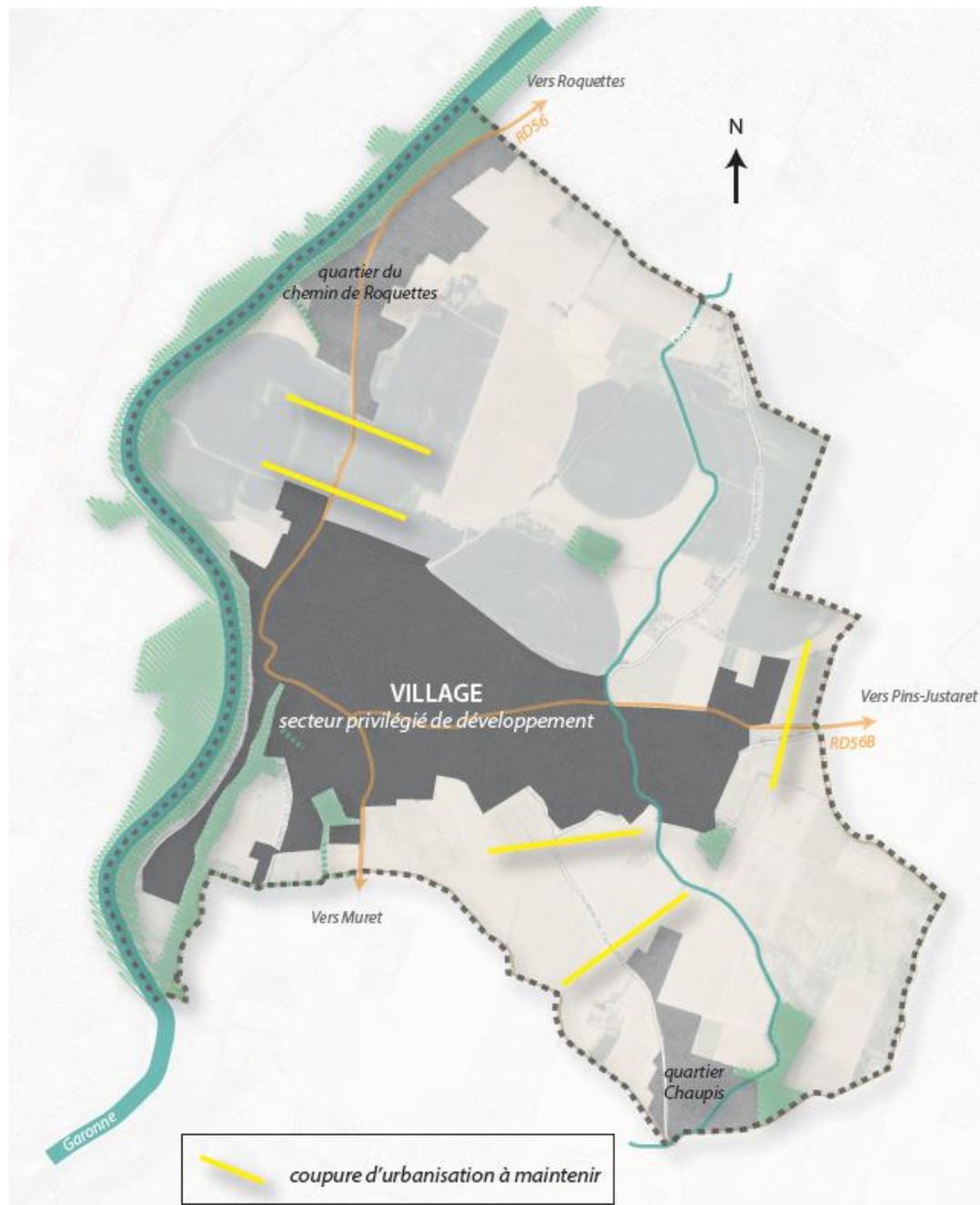
La commune de Saubens a connu une croissance démographique continue depuis les années 60 qui a fortement modifié le visage de la commune et notamment son village (*cf. comparaison photo aérienne 2000-2014 ci-dessous*). Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune souhaite donc renforcer sa centralité villageoise et maîtriser sa croissance pour préserver la qualité de son cadre de vie.



## A. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE SAUBENS DANS L'ESPACE ET DANS LE TEMPS

La commune prévoit donc un développement urbain recentré sur le village en privilégiant une urbanisation des espaces non bâtis encore présents dans le village et des divisions parcellaires permettant ainsi de rester en grande partie dans les limites de l'enveloppe urbaine existante. Ce choix de développement vise à une amélioration de la lisibilité du village et un confortement de sa centralité.

En outre, dans cette logique de recentrage de l'urbanisation, la commune a opté pour le maintien dans leurs limites actuelles des quartiers de Chaupis et du chemin de Roquettes, aujourd'hui déconnectés du village. Concernant les évolutions des constructions d'habitation situées dans l'espace rural, ces dernières sont encadrées de façon à limiter l'impact sur l'activité agricole.



En outre, en cohérence avec les préconisations du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine, la commune applique le principe de gestion économe de l'espace au travers des objectifs chiffrés suivants :

<b>Objectifs de développement de la commune de Saubens à dix ans (à partir de la date d'approbation du PLU)</b>	
<b>Objectif démographique</b>	<b>Nombre de logements envisagés</b>
500 habitants supplémentaires environ	200 logements environ (moyenne 2,5 personnes par logement)
<b>Répartition du potentiel de développement prévu</b>	
<u>Potentiel <b>sans</b> consommation d'espace agricole naturel et forestier</u>	<u>Potentiel <b>avec</b> consommation d'espace agricole naturel et forestier</u>
Entre 60 et 70 logements (en division parcellaire)	Entre 130 et 140 logements environ pour une consommation foncière d'environ 9 ha
<b>Objectif chiffré de modération de consommation d'espace</b>	
Consommation moyenne observée sur les dix dernières années : 214 logements sur 22 ha  <b>1028 m<sup>2</sup>/logement</b>  (soit 10 logements/ha environ)	Consommation projetée dans le PLU : 130-140 logements sur 9 ha  <b>Entre 650 et 690 m<sup>2</sup>/logement</b>  (soit 15 logements/ha environ)

Toutefois, et de façon à préserver l'identité de Saubens, la densification de l'urbanisation sera réalisée de façon différenciée en fonction des caractéristiques de chaque secteur du village.

## **B. FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT**

Afin de couvrir l'ensemble du parcours résidentiel sur son territoire communal, la commune souhaite prolonger sa politique de diversification de l'offre de logements tant en terme de forme du bâti que de type d'occupation et cela en cohérence avec les objectifs du PLH et du SCOT.

## **C. FACILITER LES DEPLACEMENTS SUR LA COMMUNE**

Depuis quelques années, la commune a entrepris la création de liaisons douces sécurisées entre les différents espaces et quartiers du village permettant ainsi la création d'un maillage de liaisons douces qu'elle souhaite renforcer au travers de son PLU.

La volonté communale est donc de favoriser une politique de recentrage de l'urbanisation au niveau du village et de limiter l'urbanisation non reliée par des itinéraires modes doux de façon à pouvoir valoriser les aménagements réalisés.

Ce recentrage de l'accueil de population nouvelle au niveau du village facilitera également la mise en place ultérieure des transports en commun.

En outre, sera prolongé, dans la mesure du possible, le principe de maillage routier initié par le POS dans les futures zones d'aménagement, l'objectif étant de garantir la sécurité et la fluidité de la circulation malgré la densification du tissu bâti.

En termes de stationnement, l'objectif communal est d'anticiper sur les nouveaux besoins liés à son développement en prévoyant à la fois la création de nouveaux stationnements dans le village ainsi que la réalisation de stationnements dans les nouvelles opérations d'aménagement.

## **D. UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS DE SERVICES ET DE LOISIRS ADAPTEE AUX PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES**

La maîtrise de la croissance démographique sur Saubens répond également à une volonté communale de pouvoir proposer un niveau d'équipements adapté à la taille de la commune en fonction notamment de ses capacités d'investissement.

La commune a d'ores et déjà prévu de compléter l'offre présente sur le territoire via la création d'une salle multi-activités, l'extension du cimetière, un skatepark, un citystade, ....

De plus, le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitera le développement ultérieur des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie.

## **E. MAINTENIR UN VILLAGE DYNAMIQUE**

La commune souhaite se donner les moyens d'accueillir dans le village de nouvelles activités nécessaires aux besoins de sa population et compatible avec la proximité des habitations (commerces, services à la population, artisanat,...) pour compléter l'offre de proximité déjà existante.

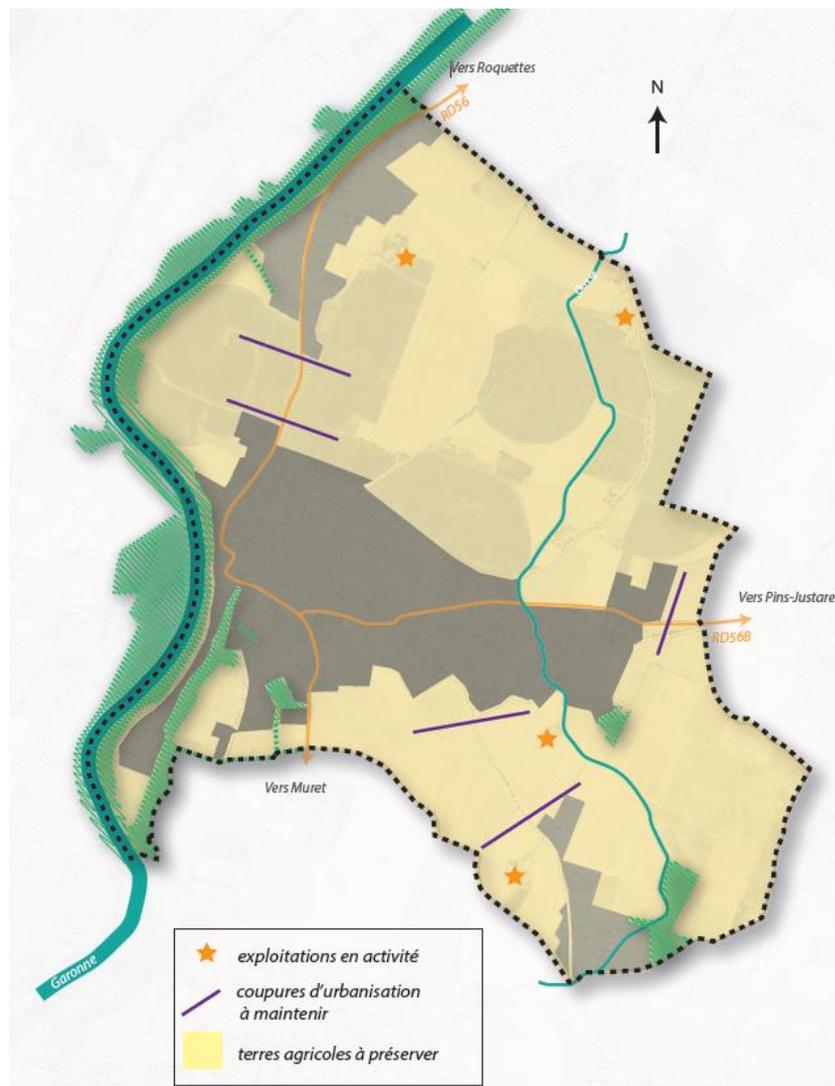
De plus, même s'il n'est pas prévu de projet de développement de zone d'activités sur le territoire de Saubens, la commune favorise également la mixité des fonctions dans les zones urbaines pour de l'activité économique compatible avec de l'habitat.

## AXE 2 : UN CADRE DE VIE ET UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AGRICOLE A PRESERVER

L'attractivité de Saubens est due à sa situation géographique à proximité du pôle d'emploi de Toulouse ainsi qu'à la qualité de ses espaces naturels (Garonne et ses abords, secteurs des Garosses,...) et agricoles qui sont une composante majeure de l'identité du territoire.

### A. LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole constitue un véritable élément de composition du territoire d'un point de vue économique mais aussi paysager. A travers l'élaboration de son PLU, la commune souhaite donc maintenir un équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis. Elle ne propose ainsi qu'une faible extension de l'urbanisation dans une logique de clarification des limites de l'urbanisation hors secteurs à forts enjeux et intègre à sa réflexion la préservation des entités agricoles existantes. L'un des objectifs du PLU est de permettre le maintien de l'activité agricole dans de bonnes conditions et maintenir des unités agricoles cohérentes favorables à la pérennité des exploitations.

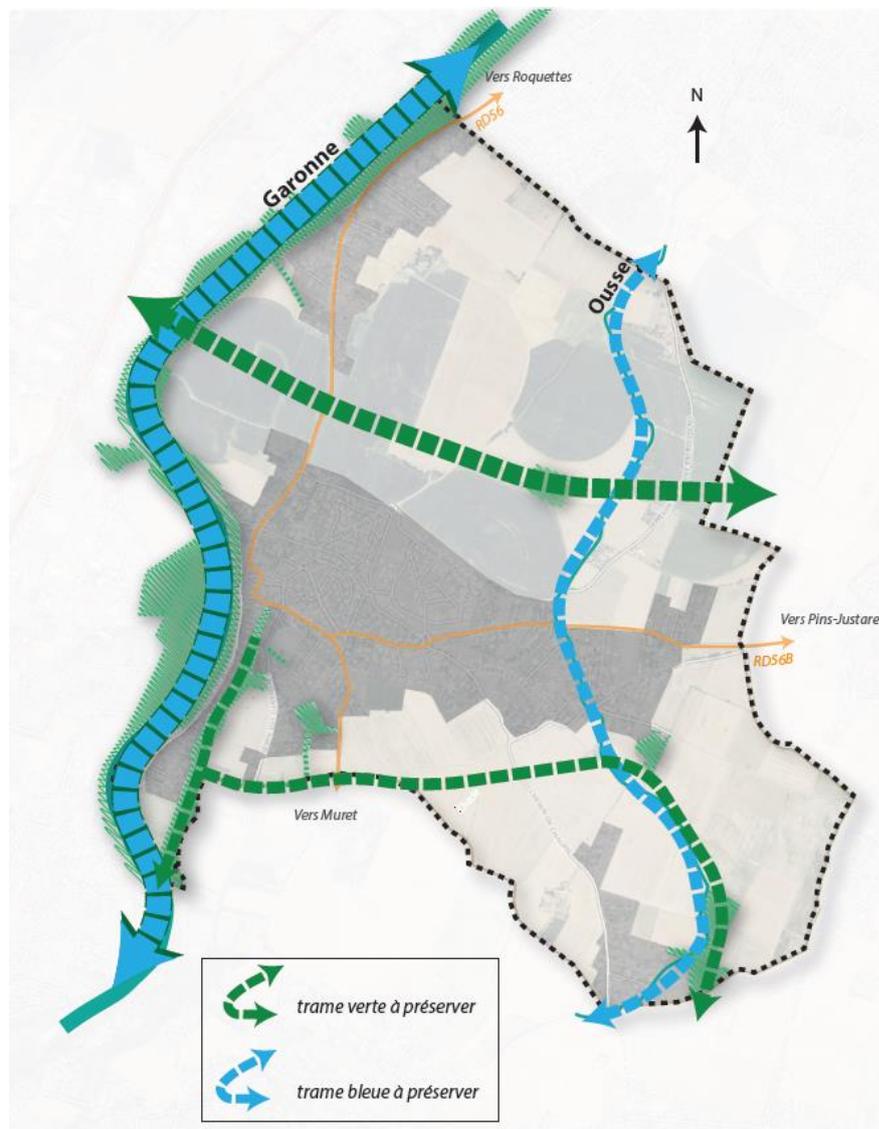


## B. LA PRESERVATION ET LE RENFORCEMENT DES TRAMES VERTES ET BLEUES

Le PLU vise à préserver les entités naturelles structurantes (la Garonne et sa ripisylve, l'Ousse et les espaces boisés de coteaux) ainsi que les espaces naturels dits « ordinaires ». Dans cette optique, la commune a souhaité :

- maintenir les continuités écologiques via la préservation des corridors écologiques identifiés dans le SCOT que sont notamment la Garonne et l'Ousse et leur ripisylve et les coteaux boisés,
- privilégier un traitement végétalisé des interfaces entre zones urbaines et espaces agricoles et naturels,
- Exiger la réalisation d'espaces végétalisés dans les opérations d'aménagement, afin de favoriser la biodiversité dans l'aménagement urbain.

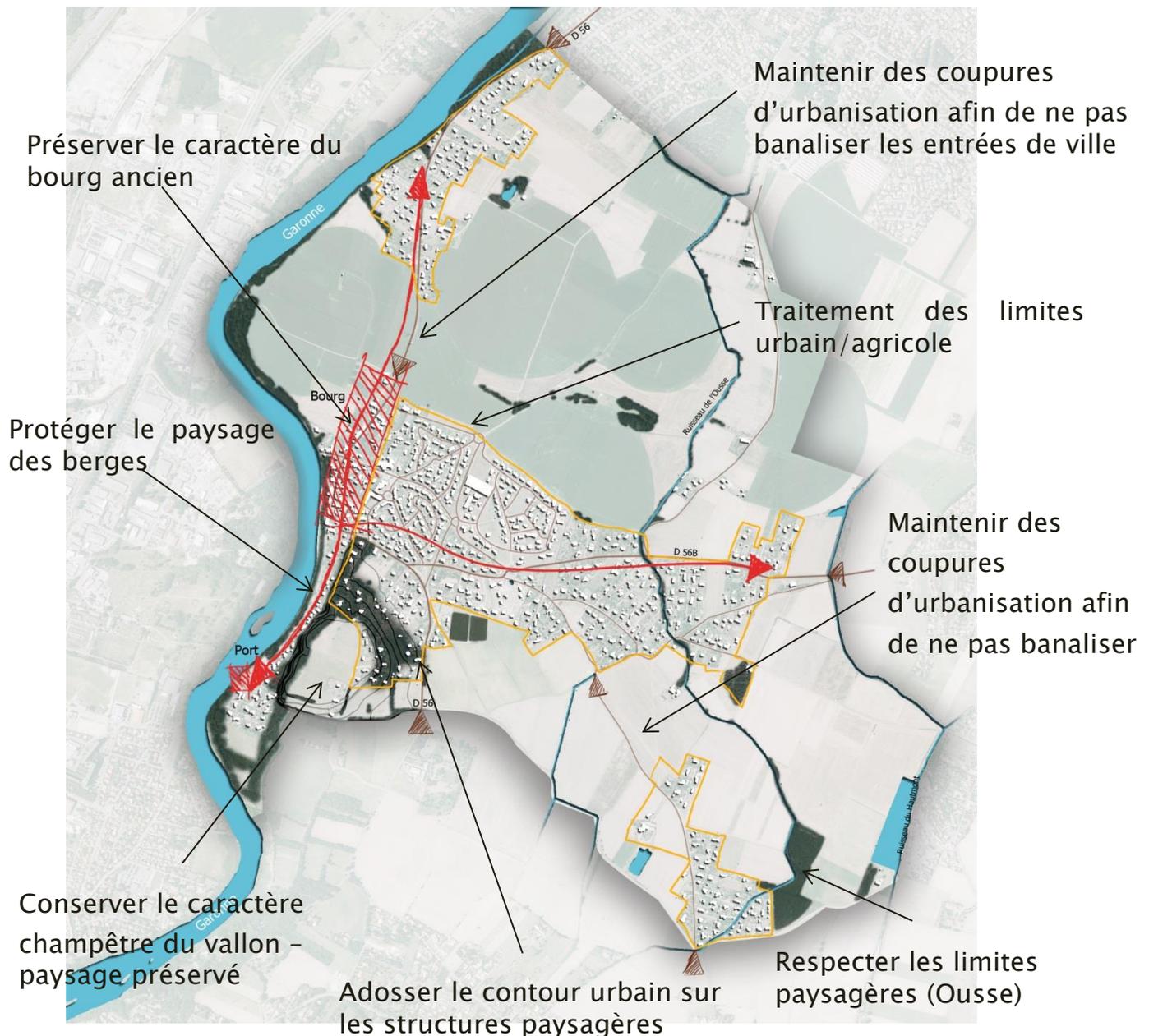
En outre, le PLU vise à limiter l'impact de l'urbanisation sur la ressource en eau au moyen d'une urbanisation privilégiée dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif et par des mesures de gestion des eaux pluviales



## C. LA PRISE EN COMPTE DE LA STRUCTURE PAYSAGERE

La commune a pour objectif au travers de son PLU, d'assurer un développement urbain respectueux de la structure paysagère existante par :

- le maintien des coupures d'urbanisation à vocation agricole entre le village et les quartiers de Chaupis et chemin de Roquettes,
- le respect des limites naturelles à l'urbanisation (Ousse, berges boisées de la Garonne et boisements de coteaux),
- des formes urbaines différenciées en fonction des quartiers (caractère champêtre du vallon, abords boisés de la Garonne, bourg ancien et ses espaces publics de qualité,...),
- un dimensionnement adapté des opérations d'aménagement et des orientations d'aménagement permettant de favoriser une intégration paysagère.



## **D. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT**

Afin de ne pas augmenter la population exposée aux risques, les orientations de développement et les possibilités de densification ont été déterminées au regard des contraintes existantes sur le territoire de Saubens, à savoir notamment le risque inondation et mouvements de terrain.