

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

**PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION**

***RESUME NON TECHNIQUE***

**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

<b>RESUME NON TECHNIQUE</b>	<b>I</b>
<b>1. DIAGNOSTIC GENERAL</b>	<b>I</b>
<b>2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>II</b>
<b>3. JUSTIFICATION DES CHOIX</b>	<b>VI</b>
<b>3.1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b>	<b>VI</b>
3.1.2. Modération de la consommation d'espace	VII
3.1.3. Equilibre social de l'habitat	VIII
3.1.4. Equipements, services, réseaux et communications numériques	IX
3.1.5. Transports et déplacements	X
3.1.6. Développement économique, commercial et de loisirs	XI
3.1.7. Agriculture	XII
3.1.8. Espaces naturels et continuités écologiques	XIII
<b>3.2. DELIMITATION DES ZONES</b>	<b>XIII</b>
3.2.1. Les zones résidentielles	XIII
3.2.1.1. LE BOURG ET LES PRINCIPAUX QUARTIERS D'HABITAT	XIV
3.2.1.2. LES ZONES A URBANISER DESTINEES A DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (AU)	XV
3.2.1.3. LES ZONES DESTINEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	XV
3.2.2. Les zones agricoles (A)	XV
3.2.3. Les zones naturelles (N)	XVI
<b>3.3. LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT URBAIN</b>	<b>XVI</b>
3.3.1. Les orientations d'aménagement et de programmation	XVI
3.3.2. Les emplacements réservés	XVII
3.3.3. Les éléments de paysage identifiés	XVIII
<b>3.4. MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE</b>	<b>XVIII</b>
<b>4. INCIDENCES DU ZONAGE DU PLU ET MESURES DE REDUCTION PROPOSEES</b>	<b>XX</b>
4.1. INCIDENCES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000	XX
4.2. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENSEMBLE DES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET MESURES MISES EN PLACE	XXI
<b>5. INDICATEURS DE SUIVI</b>	<b>XXII</b>

# RESUME NON TECHNIQUE

## 1. DIAGNOSTIC GENERAL

Saubens bénéficie d'une situation privilégiée, proche de l'agglomération Toulousaine, tout en étant à l'écart des principaux axes de communication mais bénéficiant d'une bonne accessibilité.

Le territoire connaît une dynamique démographique croissante continue, avec un rythme particulièrement soutenu notamment dans les années 70/80 en lien avec le phénomène de périurbanisation de l'agglomération Toulousaine.

La dynamique démographique du territoire repose quasi-exclusivement sur son attractivité, le solde migratoire représentant une part majeure de la croissance. Cet apport de population nouvelle et doublé d'un solde naturel proche des 1%, démontrant notamment le caractère familial de la population de Saubens.

Le caractère résidentiel de la commune se traduit par une prédominance des résidences principales (95,9%) majoritairement représentées par des maisons individuelles (91,4%).

Une diversification de l'offre de logements a toutefois été récemment engagée avec une opération comptant 42 logements mixtes et un projet de résidence sénior.

En termes d'organisation du bâti, on distingue plusieurs formes urbaines : le bourg ancien, les extensions récentes sous forme de lotissements ou linéaires le long des voies et les quartiers à l'urbanisation en peigne que l'on retrouve aux extrémités nord et sud du territoire.

Saubens est une commune à vocation résidentielle ; son taux de concentration faible (2 emplois offerts pour 11 actifs résidant sur le territoire) ainsi que le fait que seulement 10% des actifs de Saubens travaillent sur la commune, témoignent de son caractère résidentiel mais aussi de la forte dépendance du territoire à la zone d'emploi de Toulouse.

L'activité agricole ne compte plus que 3 agriculteurs ayant leur siège sur le territoire mais reste encore présente tant en termes d'économie que de paysage.

La majeure partie du territoire est desservie par le 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.

Les effluents sont acheminés à la station Joffrey 2 sur Muret, mise en service en 2015 et d'une capacité nominale de 45 000 EH.

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.

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%.

### Bilan du POS

Le potentiel constructible résiduel du POS actuellement, s'élève à une 20<sup>aine</sup> 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 ; les quartiers de Chaupis et chemin de Roquettes n'offrant que des possibilités réduites (10%).

### Analyse de la consommation d'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 m<sup>2</sup>/logement environ.

### Analyse du potentiel de densification

Sur l'ensemble du territoire, ce sont **150 logements** soit environ 375 habitants qui peuvent être accueillis sur le territoire sans extension de l'urbanisation, réparti de la façon suivante :

- *au niveau spatial* : 86% dans le village et 14% dans les quartiers,
- 55% en dent creuse et 45% en division parcellaire.

## **2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

La richesse du territoire de Saubens est principalement liée à la présence de la Garonne et de ses milieux associés qui fait l'objet de plusieurs mesures de connaissance, gestion et protection du patrimoine naturel. Le territoire communal est ainsi concerné par un APPB, 2 ZNIEFF et un site Natura 2000.

La Garonne qui s'écoule en limite ouest du territoire communal fait en effet partie du site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ».

Le PLU est donc susceptible d'entraîner des incidences sur ce site et par conséquent, est soumis à une évaluation des incidences au titre du Code de l'Environnement.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire. Elle peut s'appuyer sur des outils de référence comme les documents d'objectifs, les guides méthodologiques, les cahiers d'habitats, etc.

A hauteur du territoire communal, sur les 45 habitats identifiés sur le site de la Garonne, seuls 3 habitats d'intérêt communautaire ont été mis en évidence le long de la Garonne ; aucun d'entre eux n'est néanmoins prioritaire :

- Forêts mixtes de *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia* riveraines des grands fleuves (*Ulmion minoris*) (91F0),

- Rivières avec berges vaseuses avec végétation du *Chenopodion rubri* p.p. et du *Bidention* p.p. / Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion* (3270/3260),
- Forêts mixtes de *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia* riveraines des grands fleuves (*Ulmenion minoris*) / Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition (91F0/3150).

Le territoire est également marqué par une trame verte et bleue d'intérêt, en raison de la présence de réservoirs de biodiversité

Le territoire est marqué par une trame verte et bleue d'intérêt, de par la présence de la Garonne qui constitue un réservoir de biodiversité et de corridors écologiques (boisements alluviaux de la Garonne, milieux ouverts et semi-ouverts de plaine au nord du territoire, milieux boisés de plaine au sud du territoire).

Biodiversité		
Atouts	Faiblesses	Opportunités/enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un SCoT et un SRCE qui identifie des espaces naturels protégés et préservés sur le territoire</li> <li>• Des mesures d'inventaires, de gestion et protection du patrimoine naturel concentrées le long de la Garonne (Natura 2000, ZNIEFFs, APPB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une faible couverture forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver la trame verte et bleue (Garonne, l'Ousse et leurs affluents, boisements vallon des Garosses,...) et prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement urbain</li> <li>• Prendre en compte les zones humides recensées sur le territoire</li> <li>• Etablir des prescriptions visant à l'utilisation d'énergies renouvelables dans le PLU.</li> <li>• Préservation des espaces naturels protégés et préservés identifiés dans le SCoT</li> </ul>

Pollutions		
Atouts	Faiblesses	Opportunités/enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Essentiel du bâti raccordé au réseau collectif d'assainissement</li> <li>• Qualité des eaux superficielles correcte</li> <li>• Schéma pluvial en cours d'étude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des quartiers non raccordés à l'assainissement collectif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'imperméabilisation des sols (intégration de règles dans le PLU sur les surfaces en pleine terre, % d'espaces verts)</li> <li>• Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans le PLU</li> <li>• Privilégier le développement en zone d'assainissement collectif</li> </ul>

Ressources naturelles		
Atouts	Faiblesses	Opportunités/enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de captage d'eau potable</li> <li>• Un potentiel en énergie renouvelable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peu de projets favorisant les énergies renouvelables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre l'utilisation d'énergies renouvelables sur les constructions</li> <li>• Prendre en compte la capacité de la ressource en eau dans les choix de développement</li> </ul>

Risques et nuisances		
Atouts	Faiblesses	Opportunités/enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• PPRn mouvement de terrain approuvé le 22/12/2008</li> <li>• PPRn inondation du bassin de la Garonne moyenne prescrit le 26/07/2004</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lignes Haute Tensions traversant le territoire</li> <li>• Plusieurs risques naturels recensés sur le territoire :</li> <li>• Sismique (zone de sismicité 1)</li> <li>• Inondation</li> <li>• Mouvement de terrain</li> <li>• Rupture de barrage</li> <li>• Transport de matière dangereuse (canalisation de gaz)</li> <li>• Remontées de nappe (quartier Chaupis)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte l'ensemble des risques dans la définition des choix de développement</li> </ul>

Climat/Energie		
Atouts	Faiblesses	Opportunités/enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• SRCAE validé en juin 2012</li> <li>• Potentiel en énergie renouvelable : zone favorable au développement éolien (ZEOL 11), solaire photovoltaïque, solaire thermique</li> <li>• Quelques projets immobiliers utilisant les énergies renouvelables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilisation marginale des énergies renouvelables pour le chauffage des logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablir des prescriptions visant l'utilisation d'énergies renouvelables dans le PLU</li> </ul>

## 3. JUSTIFICATION DES CHOIX

### 3.1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Dans la phase de diagnostic, la réalisation d'un bilan de l'application du POS et l'analyse des enjeux du territoire à l'échelle communale et supracommunale (Communauté d'Agglomération du Muretain, SCOT grande agglomération toulousaine,...) ont permis aux élus d'avoir une vision globale du territoire et de ses enjeux.

A partir de cette analyse, deux scénarios de développement ont été définis afin de confronter la vision des « experts » face à la vision des acteurs du territoire et des élus, l'objectif final étant de construire un scénario qui réponde à la fois aux choix politiques et aux exigences réglementaires. Ces deux scénarios étaient les suivants :

- **Un scénario « au fil de l'eau »** qui avait pour objectif de montrer quel serait le devenir du territoire si le développement se poursuivait tel qu'aujourd'hui (POS, tendances actuelles),
- **Un scénario dit « optimal »** fondé principalement sur les orientations du SCOT.

A partir de ces éléments, le scénario souhaité par les élus a été co-construit au cours de réunions, durant lesquelles ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies. Cette phase de travail a ainsi permis à la commune de redéfinir ses orientations de développement pour les années à venir.

La commune a ainsi opté pour la définition d'un projet fondé sur deux axes principaux :

- **AXE 1 : FAVORISER UNE URBANISATION RAISONNEE DE SAUBENS**
- **AXE 2 : UN CADRE DE VIE ET UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AGRICOLE A PRESERVER**

### 3.1.2. Modération de la consommation d'espace

#### Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

**En termes de croissance**, l'objectif est d'accueillir 500 habitants supplémentaires en dix ans soit environ 200 logements à créer. La commune s'est fixée une densité moyenne à l'hectare de 15 logements et à considérer qu'un tiers des besoins en logements pouvaient être satisfaits en densification et ce, afin limiter la consommation foncière et contenir la dynamique actuelle pour assurer un développement urbain durable.

Objectifs de développement de la commune de Saubens à dix ans	
Objectif démographique	Nombre de logements envisagés
500 habitants supplémentaires environ	200 logements environ (moyenne 2,5 personnes par logement)
Répartition du potentiel de développement prévu	
<i>Potentiel sans consommation d'espace agricole naturel et forestier</i> Entre 60 et 70 logements (en division parcellaire)	<i>Potentiel avec consommation d'espace agricole naturel et forestier</i> Entre 130 et 140 logements environ pour une consommation foncière d'environ 9 ha
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace	
Consommation moyenne observée sur les dix dernières années : 214 logements sur 22 ha <b>1 028 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)

**Justification** : La commune prévoit un développement urbain recentré sur le village en privilégiant une urbanisation des espaces non bâtis encore présents dans le village. Le projet de PLU prévoit ainsi de rester majoritairement dans les limites de l'enveloppe urbaine existante hormis (une faible extension de l'urbanisation étant prévue dans une logique de clarification des limites de l'urbanisation hors secteurs à forts enjeux). 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.

#### **Traduction réglementaire :**

- Superficie ouverte à l'urbanisation en cohérence avec cet objectif (9 ha en dents creuses et zones à urbaniser).
- Un potentiel constructible (zone AU), compris dans l'enveloppe urbaine existante et en cohérence avec les objectifs d'accueil de population.
- Prescription dans le règlement et les OAP favorisant une certaine densité.
- Un potentiel de densification représentant 1/3 des besoins.

#### **Compatibilité avec le DOO du SCOT**

Le développement urbain envisagé est en cohérence avec les objectifs du DOO du SCOT :

- En recentrant l'urbanisation au niveau du village et à proximité des équipements,
- En ne mobilisant qu'1/2 pixel avant 2020 situé dans la tâche urbaine existante sur les 1,5 pixels restants (deux 1/2 pixels ayant déjà été consommés depuis l'approbation du SCOT).

A noter que la consommation foncière à court terme affichée dans le PADD est d'environ 15 logements/ha, compatible aux orientations du SCOT pour les communes en développement mesuré (entre 10 et 15 logements/ha).

### 3.1.3. Equilibre social de l'habitat

#### Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

*En termes d'équilibre social de l'habitat*, la commune souhaite couvrir l'ensemble du parcours résidentiel sur son territoire communal via une 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.

*Justification* : Outre l'accueil de population nouvelle, la commune souhaite afficher sa volonté de favoriser une mixité de population en proposant des types de logements différents permettant de couvrir l'ensemble du parcours résidentiel des habitants. En terme de mixité sociale, la commune privilégie la proximité au centre du village.

#### Traduction réglementaire :

- Prescription dans le règlement et les OAP favorisant des formes urbaines variées,
- Projets en cours pris en compte dans le PLU et favorisant la mixité : résidence seniors (15 logements locatifs sociaux prévus), opération de 27 logements secteur Laborie (dont 5 logements sociaux),
- Ediction d'une règle dans le règlement sur le fait que toute opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 5 logements devra prévoir 20% de logements locatifs aidés bénéficiant d'un financement par l'Etat.

#### Compatibilité avec le DOO du SCOT

La commune affiche sa volonté de diversification du parc de logement dans le PADD. En outre les 20 logements sociaux en cours ou prévus et intégrés dans les 200 logements projetés répondent aux 10% de logements sociaux prévus par le SCOT. La commune a également intégré dans son règlement 20% de logements locatifs aidés pour toute opération de plus de 5 logements.

#### Compatibilité avec le PLH

Depuis 2014, les projets livrés ou en cours permettent de répondre aux objectifs du PLH, à savoir 25 LLS sur les 18 logements prévus sur 2014-2019.

### 3.1.4. Equipements, services, réseaux et communications numériques

#### Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

**En termes d'équipements, de service et de réseaux**, il est affiché une volonté d'anticiper, dans un premier temps, l'extension voire la création de nouveaux équipements et services adaptés à la taille de la commune mais également d'anticiper les nouveaux besoins liés notamment à la croissance démographique.

La commune a ainsi prévu de :

- compléter l'offre présente sur le territoire par la création de nouveaux équipements et espaces publics et de loisirs de proximité dans le village,
- privilégier un développement urbain dans les zones d'assainissement collectif et intégrer la problématique des eaux pluviales dans sa réflexion,
- faciliter également le développement des réseaux d'énergie et de communication numérique.

**Justification** : La maîtrise de la croissance démographique sur Saubens répond 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.... L'ensemble de ces équipements étant centralisés au niveau du village.

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.

En outre, en parallèle du PLU, la commune a mené la révision du schéma d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) afin de pouvoir assurer une cohérence entre le développement proposé et la capacité des réseaux.

#### Traduction règlementaire :

- Création d'une zone spécifique UE, intégrant les équipements sportifs actuels ainsi qu'un secteur situé dans son prolongement destiné à la création de nouveaux équipements.
- Délimitation d'un emplacement réservé dans le prolongement des équipements sportifs pour l'implantation d'une zone multi-activités.
- Création d'une zone Ne sur un terrain communal en entrée nord du village pour des équipements légers de loisirs.
- Dispositions règlementaires sur le raccordement à l'assainissement collectif et le traitement des eaux pluviales.

#### Compatibilité avec le DOO du SCOT

La cohérence recherchée entre développement urbain et équipements est compatible avec le DOO qui fixe comme objectif aux communes de développement mesuré de s'appuyer sur un principe de structuration des territoires en bassins de proximité permettant d'offrir à la population un niveau essentiel d'équipements, de services et de commerces répondant aux besoins quotidiens.

En outre, les secteurs de développement urbain se situent dans des secteurs raccordés à l'assainissement collectif. Afin d'assurer une cohérence entre développement de l'urbanisation et la problématique des eaux usées, la commune a mené en parallèle du PLU un schéma d'assainissement eaux usées et eaux pluviales.

### 3.1.5. Transports et déplacements

#### Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

**En terme de transports et déplacements** ; le projet affiché dans le PADD est de faciliter les déplacements sur le territoire communal par :

- Un recentrage de l'urbanisation au niveau du village ayant déjà fait l'objet d'aménagements pour les déplacements piétons.
- Une urbanisation limitée pour les secteurs non reliés par des itinéraires de modes doux de façon à pouvoir valoriser les aménagements réalisés dans le village.
- Un maillage voirie et déplacement doux, dans la mesure du possible, dans les futures zones à urbaniser.
- Le maintien d'une offre de stationnement cohérente aux besoins.

***Justification** : Depuis quelques années, la commune a entrepris la création de liaisons douces sécurisées entre les différents espaces et quartiers du village. A travers son PLU, la commune souhaite renforcer ce maillage.*

***En termes de maillage de voirie**, la commune n'ayant pas de projets d'extension urbaine notable, les orientations visent surtout à permettre une perméabilité piétonne ou voirie routière entre les nouvelles zones à urbaniser et les zones urbaines existantes.*

#### **Traduction règlementaire :**

- Schémas d'aménagement dans les OAP pour les zones AU qui prévoient un maillage de cheminements doux et/ou de voirie adapté au secteur et intégrant le critère de dangerosité des accès.
- Une urbanisation limitée des quartiers situés chemin de Roquettes et de Chaupis, ne présentant pas d'accès piétons sécurisés jusqu'au village.
- Des dispositions règlementaires permettant de gérer les stationnements en fonction de la destination des constructions.

#### Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le PLU prévoit des orientations destinées à promouvoir l'usage des modes doux, facilités par un recentrage de l'urbanisation sur le village. En outre, le développement urbain vers lequel la commune s'est orientée en privilégiant la densification, facilitera le développement des transports collectifs ultérieurement.

### 3.1.6. Développement économique, commercial et de loisirs

#### Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

*En termes de développement économique, commercial et touristique*, 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.

La commune prévoit également la création d'équipements liés aux loisirs (skatepark, ...).

En outre, afin de valoriser le bâti présent dans l'espace rural, la commune a pour volonté de permettre le changement de destination de bâtisses anciennement agricole de qualité.

*Justification* : le PLU prévoit d'assurer la pérennité des activités existantes et le maintien d'un dynamisme notamment commercial sur le centre du village. En outre, elle s'oriente vers le développement d'une offre d'hébergements touristiques aujourd'hui manquante sur son territoire permettant de valoriser l'espace rural et le bâti ancien.

#### **Traduction règlementaire :**

- La possibilité offerte dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser, de l'implantation de constructions autres que l'habitat si ces constructions sont compatibles avec la vocation principale de la zone.
- L'identification de bâtiments en zone A pour la création d'hébergements touristiques.
- La création d'une zone Ne à vocation d'aire de jeux et de sports au nord du village.

#### Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le PLU est compatible avec les prescriptions du DOO visant à une structuration commerciale notamment dans un objectif de proximité de l'habitat.

### 3.1.7. Agriculture

#### **Choix retenus dans le PADD (cf. axe 2 du PADD)**

***En termes d'agriculture**, l'objectif affiché est d'assurer la pérennité de l'activité agricole qui tient une place importante sur le territoire non seulement comme composante paysagère et identitaire mais aussi comme activité économique locale. En outre, la commune prévoit le changement de destination d'anciennes granges.*

***Justification** : La place de l'agriculture reste très importante sur le territoire communal. Le projet communal par les orientations de développement qu'il définit facilite cette préservation de l'agriculture et le maintien d'un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbains. A travers l'élaboration de son PLU, la commune 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 de maintenir des unités agricoles cohérentes favorables à la pérennité des exploitations. Concernant les constructions d'habitation en zone agricole, elles pourront faire l'objet d'évolutions mais celles-ci sont encadrées (extensions, annexes, ...).*

#### **Traduction règlementaire :**

- Délimitation de zones agricoles (A) sur les terres à forts enjeux et extensions urbaines limitées aux équipements publics.
- Identification de granges présentant un caractère architectural au titre du L151-11 du code de l'urbanisme.

#### **Compatibilité avec le DOO du SCOT**

L'analyse en phase diagnostic des enjeux agricoles sur laquelle se fonde le zonage et le recentrage de l'urbanisation avec une modération de la consommation d'espace permet au PLU d'être compatible avec les prescriptions du DOO.

Le changement de destination est encadré vers de l'hébergement hôtelier sur des constructions présentant un intérêt architectural.

### 3.1.8. Espaces naturels et continuités écologiques

<b>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 2 du PADD)</b>
<p><b>En termes d'environnement</b>, le projet communal intègre dans sa réflexion la nécessaire préservation des grandes entités naturelles (la Garonne et sa ripisylve, l'Ousse et les espaces boisés de coteaux) qui composent son territoire par un maintien des trames vertes et bleues, la protection des corridors écologiques et zones humides ainsi qu'un développement urbain qualitatif et maîtrisé autour du bourg et intégrant les risques recensés.</p> <p><i>Justification : La commune souhaite allier développement urbain, protection des milieux naturels et espaces agricoles de façon à préserver à la fois la biodiversité qu'offre son territoire mais aussi la qualité de son cadre de vie.</i></p>
<p><b>Traduction règlementaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Délimitation d'une zone naturelle de protection des continuités écologiques (N) fondée sur les trames vertes et bleues identifiées dans le diagnostic (Natura 2000, espaces boisés, vallon des Garosses, espace tampon le long de la Garonne et de l'Ousse, ...).</li><li>- Identification en éléments de paysage identifié de la quasi-totalité des boisements et linéaires boisés du territoire.</li><li>- Délimitation de zones à urbaniser (AU) hors des zones les plus « sensibles » définies en fonction des critères risques, enjeux environnementaux et paysagers.</li><li>- Ediction de prescriptions spécifiques sur la gestion des effluents (eaux pluviales et eaux usées) dans le règlement.</li></ul>
<b>Compatibilité avec le DOO du SCOT</b>
Les orientations du PADD et sa traduction règlementaire au travers du zonage N sont en cohérence avec le DOO.

## 3.2. DELIMITATION DES ZONES

La délimitation des différentes zones du PLU s'appuie sur la stratégie communale déclinée en axe dans le PADD et qui s'articule autour des orientations citées précédemment.

### 3.2.1. Les zones résidentielles

Elles sont classées dans le PLU en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

#### ➤ Les zones urbaines (U)

Elles circonscrivent les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement. Sont aussi considérés en zone « U », les secteurs de la commune dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

L'ensemble des zones U permet une mixité fonctionnelle caractéristique des bourgs (habitat, commerces, services, équipements, ...).

Le PLU de Saubens distingue trois zones urbaines principales :

- Une zone UA, correspondant au centre ancien du village qui se compose d'un bâti ancien implanté en alignement sur voirie,
- Une zone UB, correspondant à un secteur situé en transition du bourg ancien et de la zone pavillonnaire avec une mixité dans la forme du bâti (collectifs, équipements publics, bâti en alignement,...),
- Une zone UC, correspondant aux extensions urbaines récentes qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire majoritairement. 3 sous secteurs ont été identifiés :
  - un secteur UCa, ayant fait l'objet d'une urbanisation récente avec une forme urbaine plus dense que sur le reste de la zone UC,
  - un secteur UCb présentant une urbanisation pavillonnaire plus lâche qui a fait l'objet d'une urbanisation au coup par coup,
  - un secteur UCc, comprenant les quartiers déconnectés du village (Chaupis et chemin de Roquettes) et/ou compris dans une zone de risque (quartiers situés le long des berges de la Garonne).

#### ➤ **Les zones à urbaniser (AU)**

Elles délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AU qui représente les secteurs dont les réseaux sont de capacité suffisante et en limite de parcelles, a été répartie en 2 zones définies en fonction de leur ouverture à l'urbanisation :

- Une zone AU1 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme (avant 2020), et sur laquelle sont identifiés deux secteurs : un secteur AU1a, recherchant une mixité des formes urbaines et un secteur AU1b, projetant un développement sous forme pavillonnaire.
- Une zone AU2 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2020.

#### 3.2.1.1. LE BOURG ET LES PRINCIPAUX QUARTIERS D'HABITAT

La délimitation du zonage au niveau du bourg se traduit essentiellement par un étoffement de l'urbanisation dans les limites marquées par :

- la Garonne et les zones de risque inondation identifiés,
- les boisements et zones agricoles existantes en limites urbaines,
- les continuités écologiques.

Au regard de ces éléments, le développement urbain s'est logiquement orienté :

- vers le comblement des espaces interstitiels non bâtis du village pour renforcer sa centralité,
- le maintien de coupures d'urbanisation entre le village et les quartiers Chaupis et chemin de Roquettes,

- la suppression de l'extension du village sur le secteur des Garosses prévue au POS,
- la réduction des zones constructibles à l'enveloppe urbaine existante et en fonction des risques sur le secteur chemin de Roquettes, quartier Chaupis et secteur des berges de la Garonne

#### 3.2.1.2. LES ZONES A URBANISER DESTINEES A DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (AU)

L'ensemble des zones à urbaniser identifiées dans le PLU se situent dans le village sur des espaces interstitiels non bâtis, précédemment classés en zone UC au POS. Leur basculement en zone à urbaniser résulte de la volonté communale de structurer l'urbanisation de secteurs stratégiques en raison de leur taille, leur configuration et/ou leur situation au travers d'opération d'aménagement d'ensemble.

Trois zones AU, devant relever chacune d'une opération d'aménagement d'ensemble, ont été identifiées. Elles ont été réparties en 2 secteurs définis en fonction de leur ouverture à l'urbanisation :

- une zone AU1 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme (avant 2020),
- une zone AU2 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2020.

#### 3.2.1.3. LES ZONES DESTINEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune identifie deux secteurs destinés à accueillir des équipements publics :

- **un secteur UE** correspondant à une zone urbaine uniquement dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- **Un secteur Ne**, situé dans le prolongement du bourg ancien et destiné à accueillir des aires de jeux et de sports compatibles avec l'existence du risque inondation.

### 3.2.2. Les zones agricoles (A)

Un des objectifs du PLU est de protéger l'activité agricole présente sur le territoire notamment en limitant les extensions de l'urbanisation sur les espaces agricoles au profit d'un comblement des espaces non bâtis des entités urbaines existantes. Ainsi, peu d'espaces agricoles seront impactés par le PLU.

En outre, le PLU vise à un classement en zone agricole des terres à forte valeur agronomique et ayant fait l'objet d'investissement (irrigation).

Cette délimitation a été réalisée sur la base d'un travail effectué en concertation avec les élus communaux, basé à partir d'un inventaire des bâtiments agricoles et des sièges d'exploitation, couplé d'une analyse de l'activité des agriculteurs, de photographies aériennes ainsi que du registre parcellaire agricole.

Les zones A circonscrivent la majorité du territoire en dehors des zones urbanisées des zones boisées, abords de cours d'eau et zones humides. Toutefois, conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme et cette zone comprenant des constructions d'habitation, il y est admis :

- l'extension des constructions existantes, à vocation d'habitation, limitée à 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

Conformément à la réglementation en vigueur, le règlement précise la zone d'implantation (bande de 30 m à partir de l'une des façades de la construction d'habitation existante pour les annexes et dans le prolongement de la construction d'habitation pour une extension), les conditions de hauteur (6 mètres sous sablière pour les extensions et annexes), d'emprise et de densité (50 m<sup>2</sup> de bassin pour une piscine, 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes et 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les extensions).

En outre, le document graphique identifie 4 constructions compris dans des ensembles bâtis présents en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'hébergement hôtelier conformément aux possibilités offertes par l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Ce repérage fait suite à une analyse du bâti présent dans l'espace rural, dont le changement de destination n'aurait pas d'incidence (en termes d'enjeux agricoles et de sécurité des accès notamment) et qui permettrait de valoriser du bâti ancien de qualité ayant perdu sa vocation agricole tout en répondant au manque d'hébergement touristique sur le territoire.

### **3.2.3. Les zones naturelles (N)**

Le PLU intègre en zone naturelle les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient ainsi sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, Natura 2000 les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements en cohérence avec les prescriptions du SCOT. Aucune construction n'est présente en zone naturelle.

## **3.3. LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT URBAIN**

### **3.3.1. Les orientations d'aménagement et de programmation**

L'orientation d'aménagement et de programmation permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement de ces secteurs à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, configuration parcelle,...). Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développements Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

La commune a ainsi souhaité préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de de fonctionnement et de composition.

	Enjeux de la zone	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>Secteur chemin de Chaupis (AU1b)</b>	<p>Secteur situé dans un environnement au tissu urbain lâche avec une parcelle en angle avec peu de végétation.</p> <p>Problématique d'accès sur le chemin de Chaupis (problème de sécurité de l'accès et de visibilité)</p> <p>Présence d'un abribus à l'angle de la zone</p>	<p>Forme urbaine recherchée sous forme d'habitat pavillonnaire en lot libre avec traitement paysager des abords et création d'une cour intérieure plantée</p> <p>Un unique accès créé sur le chemin des Graouettes à une distance suffisante du carrefour</p> <p>Accès piéton pour rejoindre l'abribus depuis la zone</p>
<b>Secteur Chemin Tartibau (AU1a)</b>	<p>Secteur situé dans un environnement au tissu urbain lâche avec une parcelle en linéaire</p> <p>Environnement où les accès sont en impasse</p>	<p>Configuration de parcelle favorable à une densification à l'intérieur de la zone sans impact paysager depuis les chemins Tartibau et de Pins</p> <p>Recherche d'un maillage de la zone avec une voie traversante faisant la jonction entre le chemin de Pins et de Tartibau</p> <p>Mise en place d'un abribus en entrée de zone</p>
<b>Secteur des Garosses (AU2)</b>	<p>Le site se situe dans un environnement au tissu urbain très lâche et se caractérise par sa position dominante, en balcon sur les paysages et par une ceinture boisée</p> <p>Problématique d'accès sur le chemin des Garosses non dimensionné pour recevoir de nouveaux flux générés par l'urbanisation</p>	<p>Forme urbaine recherchée sous forme d'habitat pavillonnaire en lot libre avec traitement paysager des abords et maintien des plantations existantes</p> <p>Voie plantée en double sens avec accès unique sur le chemin de Muret avec conservation et renforcement de la végétation sur le talus et un accès piéton sur le chemin des Garosses</p>

### 3.3.2. Les emplacements réservés

La commune a défini deux emplacements réservés :

- l'emplacement réservé n°1 situé au sud des équipements sportifs pour l'aménagement de stationnements et d'une salle communale, d'une superficie d'1,1 ha. La commune en est le bénéficiaire,
- l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un poste électrique, d'une superficie de 40 m<sup>2</sup>. Le SDEHG en est le bénéficiaire.

### 3.3.3. Les éléments de paysage identifiés

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, **les éléments végétaux** (haies, alignements d'arbres et entités boisées) qui composent les éléments de la Trame Verte et Bleue de Saubens et participent également à la tenue des sols dans des secteurs soumis au risque. Ces éléments structurent également le paysage communal et participent à la qualité de son cadre de vie.

La sélection d'éléments végétaux a été réalisée en concertation avec les élus et en fonction des enjeux identifiées dans le diagnostic. L'identification au titre du L151-23 a été privilégié au classement en espaces boisés classés (EBC) afin de faciliter les travaux liés au différents risques présents et permettre notamment l'entretien des cours d'eau et de leurs abords et permettre des travaux liés.

### 3.4. MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE

Le PLU, via les nouvelles orientations de développement qu'il définit, assure **une réduction** des superficies constructibles en supprimant 11 ha pour les reverser en zone agricole ou naturelle.

#### Habitat et équipements

Zones du PLU	Superficie disponible (en ha)
UA	-
UB	0,15 ha
UCa	1,30 ha dont 0,80 ha ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme
UCb	3,00 ha
UCc	1,25 ha
AU1a	1,55 ha
AU1b	0,70 ha
AU2	1,15 ha
UE	1,10 ha
<b>Total</b>	<b>10,20 ha dont 9,10 ha pour de l'habitat et 1,10 ha pour des équipements</b>

<b>Objectifs de développement de la commune de Saubens à dix ans</b>	
<b>Objectif démographique</b>	<b>Nombre de logements envisagés</b>
500 habitants supplémentaires environ	200 logements environ <i>(moyenne 2,5 personnes par logement)</i>
<b>Répartition du potentiel de développement prévu</b>	
<i>Potentiel <b>sans</b> consommation d'espace agricole naturel et forestier</i>	<i>Potentiel <b>avec</b> consommation d'espace agricole naturel et forestier</i>
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>	
<i>Consommation moyenne observée sur les dix dernières années : 214 logements sur 22 ha</i>	<i>Consommation projetée dans le PLU : 130-140 logements sur 9 ha</i>
<b>1 028 m<sup>2</sup>/logement</b> <i>(soit 10 logements/ha environ)</i>	<b>Entre 650 et 690 m<sup>2</sup>/logement</b> <i>(soit 15 logements/ha environ)</i>

**Le potentiel constructible pour de l'habitat et les équipements publics offert par le PLU de 10,15 ha (dont 9,05 ha pour de l'habitat) est en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD.**

**En outre, les densités projetées sont compatibles avec les prescriptions du SCOT.**

## **4. INCIDENCES DU ZONAGE DU PLU ET MESURES DE REDUCTION PROPOSEES**

### **4.1. INCIDENCES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000**

Le périmètre du site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » couvrant le cours de la Garonne s'écoulant en limite ouest du territoire a été pris en compte dans la délimitation des zones du PLU puisque la Garonne et ses abords immédiats ont été classés en zone naturelle non constructible (N) au PLU.

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU sont toutes situées en dehors du périmètre du site Natura 2000.

Les zones urbaines existantes situées au plus près de la Garonne (quartier route de Roquettes, urbanisation le long du chemin du Port) ont été délimités au plus proche de l'existant. Certains portions de parcelles déjà urbanisées sont en revanche intégrées au sein du site Natura 2000 et classées en zone urbaine ; néanmoins, il s'agit de parcelles déjà anthropisées, ne présentant pas d'enjeu vis-à-vis des habitats ayant permis la désignation de ce site.

La majorité des nouveaux effluents liés au développement urbain seront collectés et acheminés à la station d'épuration de Muret, d'une capacité nominale de 45 000 EH et disposant d'une capacité résiduelle suffisante (XXX EH) pour absorber le développement projeté.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel lié à la mise en place de nouveaux dispositifs d'assainissement autonome est limité et peut être considéré comme négligeable à l'échelle du site.

En outre, les dispositifs d'assainissement individuel qui seront mis en place devront être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'un contrôle par le SPANC.

Par ailleurs, le règlement du PLU impose une zone non aedificandi de 3 m de part et d'autre de tous les cours d'eau du territoire, ce qui permet de maintenir une zone tampon limitant l'impact de l'urbanisation et de l'activité agricole sur le milieu hydraulique.

Pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU renvoie au schéma pluvial d'assainissement qui définit des prescriptions différenciées en fonction de la superficie du terrain concerné.

L'ensemble de ces mesures permet de garantir la qualité des eaux superficielles et ainsi l'état de conservation des habitats et espèces ayant permis la désignation du site.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidence notable ni directe ni indirecte sur le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ».

## 4.2. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENSEMBLE DES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET MESURES MISES EN PLACE

BIODIVERSITE
<p>Classement en zone naturelle inconstructible :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• des secteurs identifiés comme à fort enjeu vis-à-vis de la biodiversité au travers des mesures de connaissance, gestion et protection du patrimoine naturel (site Natura 2000, ZNIEFF, APPB),</li><li>• des zones humides identifiées,</li><li>• des réservoirs de biodiversité, principaux corridors écologiques et connexions à préserver,</li><li>• de la majeure partie du réseau hydrographique et des boisements du territoire.</li></ul> <p>Identification au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme des boisements associés ou non aux cours d'eau et des alignements boisés du territoire.</p> <p>OAP préconisant un traitement végétal visant le maintien d'une armature végétale favorable au maintien des continuités écologiques.</p>
POLLUTIONS
<p>Maintien de la fonctionnalité hydraulique et écologique des cours d'eau par un classement en zone naturelle (N) des principaux cours d'eau s'écoulant sur le territoire (Garonne, Ousse et Hautmont).</p> <p>Préservation des boisements rivulaires de la Garonne et résiduels de l'Ousse par un classement au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme et zone non aedificandi de 3 m comptée à partir du haut de berge, de part et d'autre de tous les cours d'eau du territoire permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu hydraulique.</p> <p>Grande majorité des zones de développement raccordées au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>Maintien du libre écoulement des eaux de pluie en privilégiant l'infiltration à la parcelle ; à défaut, écoulement dirigé vers le milieu récepteur ou la canalisation publique.</p>
RISQUES ET NUISANCES
<p>Afin de ne pas exposer de population nouvelle aux risques identifiés, définition des zones de développement en dehors des zones :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• identifiées à risque au PPRn,</li><li>• soumises au risque inondation identifiée dans la CIZI,</li><li>• des zones de danger afférentes aux canalisations de gaz traversant le nord du territoire.</li></ul>
CLIMAT/ENERGIE
<p>Le règlement, encourage l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables ».</p> <p>Développement des modes alternatifs à la voiture avec notamment l'intégration de modes de cheminements doux dans les projets de développement.</p>
CADRE DE VIE
<p>Développement centré sur le village.</p> <p>Préservation des éléments structurants identifiés (vallon des Garosses, boisements rivulaires de la Garonne, etc.).</p> <p>Maintien de coupures d'urbanisation entre le village et les quartiers.</p>

Identification au titre du L151-23 d'éléments contribuant à assurer la continuité écologique sur le territoire.

Définition d'OAP intégrant par exemple des principes de cheminements doux et le traitement végétal dans les opérations d'aménagements afin de préserver le caractère paysager, etc.

## **5. INDICATEURS DE SUIVI**

Afin de pouvoir évaluer dans le temps les incidences du PLU sur l'environnement et en rapport aux enjeux identifiés, aux objectifs de conservation retenus et aux incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, il est possible de dégager plusieurs indicateurs de suivi en lien avec les différentes thématiques environnementales : patrimoine naturel, ressource en eau, énergie/climat, risques naturels et technologiques, consommation d'espace, paysage.