

**DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**

---

**COMMUNE DE  
SAUSSENS**

---

**Plan Local d'Urbanisme**

**2 - PADD**

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

**JUIN 2019**



Vu pour être annexé à la Délibération du  
Conseil Municipal du ... /... / 2017 arrêtant le  
projet de Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. LE PADD :.....</b>	<b>4</b>
<b>PORTÉE ET CONTENU.....</b>	<b>4</b>
<b>3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PRÉALABLE.....</b>	<b>8</b>
<b>4. LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE.....</b>	<b>10</b>
<b>5. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME.</b>	<b>13</b>
<b>ORIENTATION I :           14</b>	
<b>POUR SUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION RESIDENTIELLE AUTOUR     DU BOURG DANS LE CADRE D'UN PROJET DE STRUCTURATION ET     D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE EN COHERENCE AVEC LES RESEAUX EXISTANTS     ET LEUR DÉVELOPPEMENT .    14</b>	
<b>ORIENTATION II : CONFORTER L'AGRICULTURE COMME ACTIVITE ECONOMIQUE ET     VECTEUR DE STRUCTURATION PAYSAGERE   18</b>	
<b>ORIENTATION III : PREVOIR ET AMENAGER LES VOIRIES EN VEILLANT A PROMOUVOIR     LES MODES ALTERNATIFS DE DEPLACEMENTS    19</b>	
<b>ORIENTATION IV : CRÉATION D'UN POLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS    20</b>	
<b>ORIENTATION V : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LES     PAYSAGES ET LE PATRIMOINE   21</b>	
<b>ORIENTATION VI: ASSURER UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES RISQUES     NATURELS ET DES NUISANCES   22</b>	
<b>ORIENTATION GÉNÉRALES COMPLÉMENTAIRES :           23</b>	
<b>6. OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....</b>	<b>24</b>

# 1. PRÉAMBULE

Le présent document est établi dans le cadre des études en cours concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saussens.

Il a été élaboré à partir :

- des résultats du diagnostic territorial réalisé en première phase d'études, présenté aux Personnes Publiques Associées et consultées et validé par la commune ;
- des objectifs généraux fixés par la commune lors du lancement de la procédure d'élaboration du PLU ;
- des différentes réunions de travail avec les services de l'Etat, le PETR du Pays Lauragais, les organismes partenaires, les élus de la commune et la population ;
- des lois, règles et servitudes qui s'appliquent sur le territoire communal.

Il exprime les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il prend en considération des prescriptions du SCOT du Pays Lauragais, soumises par le PETR, et qui sont rappelées dans le document.

## **2. LE PADD : PORTÉE ET CONTENU**

## **Références législatives et réglementaires du PADD**

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont redéfini et fixé les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### **Rappel de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :**

*Le projet d'aménagement et de développement durable définit :*

*1° 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 ;*

*2° 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.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

### **Rappel des articles :**

#### **Article L.101-1**

*Le territoire français est le patrimoine de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

#### **Article L101-2**

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transport alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise e bon état des continuités écologiques ;*
- 7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

**La commune de Saussens est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du PETR du Pays Lauragais. Les orientations du PADD doivent s'inscrire en compatibilité avec les orientations et prescriptions de ce SCOT.**

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le PADD du PLU exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il constitue une pièce obligatoire du PLU. Les orientations s'imposent à la commune dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les actions et opérations engagées ne doivent pas être contraires à ces orientations et doivent contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision est complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles (Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP), incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Les études du PLU de Saussens ont donné lieu à l'élaboration d'une démarche de projet pour l'ensemble de la commune (vocation agricole, naturelle, urbaine, activités économiques...) des différents secteurs du territoire communal et à une réflexion approfondie sur l'enjeu majeur de structuration des espaces de développement urbain aux abords du cœur de village, espace central répondant aux principaux besoins de la population :

- Pour les services publics ( Mairie, équipements divers, etc.)
- Pour de l'habitat et des services (commerce de proximité...)
- Pour des lieux de vie sociale et de rencontre

Cette démarche s'est conclue par des orientations générales de développement urbain, ainsi que des actions à développer sur le moyen et long terme. Des orientations d'Aménagement et de Programmation ont également été élaborées. Le présent PADD traduit et illustre les résultats de cette démarche.

### **3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE**

La commune de Saussens est située au nord du département de la Haute-Garonne, à la limite de la frontière avec le Tarn. Elle fait partie de l'aire urbaine de Toulouse et du canton de Caraman.

Le territoire communal de Saussens s'étend selon une direction Nord/Sud, entre coteaux et vallons. La commune comptait 203 habitants en 2015 selon le dernier recensement de l'INSEE, pour une superficie de 302 hectares.

Le territoire communal se compose :

- D'un pôle villageois regroupant des habitations et les structures de services publics de proximité ( Mairie, salle polyvalente...), traversés par une route départementale ;
- D'un petit hameau « Moscou et La Coumise » implanté le long d'une voie de coteau au Sud du bourg communal ;
- D'une dominante d'espaces à vocation agricole, occupant la presque totalité de la commune ;
- De quelques constructions isolées éparpillés au sein des espaces agricoles et naturels ;
- D'espaces naturels boisés (massifs et linéaires).

### Atouts, Faiblesses, Opportunités et Menaces du territoire communal

Le contexte local	<p>Une diversité géographique du territoire (coteaux et vallées du Lauragais), constituant un cadre de vie agréable.</p> <p>La proximité des pôles urbains, d'activités et de services, de Toulouse, mais aussi Lavar, Revel, Verfeil et plus récemment Flourens.</p> <p>La présence d'une voie principale importante, la RD 826, conduisant directement à Toulouse.</p> <p>Une identité agricole marquée.</p> <p>Un équilibre préservé entre les secteurs urbanisés et les zones naturelles et agricoles.</p>
Le site	<p>Constitué d'un paysage de vallée et de coteaux.</p> <p>Possédant quelques formations boisées, éparpillées, constituant plusieurs corridors et réserves de biodiversité, tant par la flore que par la faune.</p> <p>Un relief marqué, avec un grand lac au sud, et un bassin destiné à l'irrigation des cultures agricoles au nord.</p>
Le bourg	<p>Il possède une certaine qualité architecturale avec un bâti traditionnel (mur en galets et briques) avec des éléments remarquables (Fermes Lauragaises, Eglise et Château), Avec une bonne lisibilité du centre ancien affirmée par la présence d'un axe routier, qui malheureusement scinde le village en deux.</p> <p>Quelques opérations récentes de construction d'habitations exclusivement individuelles.</p> <p>Des espaces publics et des espaces verts restreints, à revaloriser.</p>
Les activités	<p>Une activité agricole dynamique, orientée principalement sur la polyculture,</p> <p>Peu d'activité artisanale, avec toutefois la présence de nombreux commerces sur la commune voisine de Bourg Saint Bernard et plus loin, un grand centre commercial à Flourens.</p>
L'urbanisation	<p>Elle s'organise selon un centre bourg concentrant la très grande majorité des habitations</p> <p>Deux petits hameaux : l'un au nord mais proche du village (La Paule, Lacombe, Truiller) un second plus isolé sur le coteau sud, faisant face au village (Moscou, La Coumise)</p> <p>Quelques extensions urbaines à organiser afin de les intégrer harmonieusement au village.</p> <p>Il y a assez peu de mitage.</p> <p>Un secteur urbain à l'ouest, presque entièrement bâti, qui relie le village et Bourg Saint Bernard.</p>
La démographie	<p>Une croissance démographique qui a augmenté à partir 1999, et ce malgré la cessation d'activité de la clinique du château.</p> <p>La pression foncière qui tend à augmenter en raison des variations démographiques.</p>

## **4. LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE**

Jusqu'ici sans document d'urbanisme de planification particulier, la commune de Saussens a souhaité engager une procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme afin de poursuivre son développement en le programmant, afin de mieux en maîtriser les modalités (organisation urbaine, morphologie, qualité architecturale et environnementale, etc.)

La réalisation du PLU a été l'occasion pour la municipalité de réfléchir et de prévoir la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et de développement à court, moyen et long terme. Ce projet permet d'affirmer, dans le respect des dispositions du SCoT du Pays Lauragais, les principales orientations d'aménagement du territoire communal tant en matière de maîtrise de l'extension des zones urbaines que de la promotion des activités, la préservation des zones agricoles et la protection de l'environnement et du paysage.

Le porter à connaissance de l'Etat donne des informations sur les orientations générales en matière de planification en Haute-Garonne et plus précisément sur la commune de Saussens.

Le SCoT du Pays Lauragais énonce également des préconisations et prescriptions d'aménagement, parmi lesquelles figurent notamment un seuil maximal de population de 344 habitants pour 2030.

Le niveau de production de logements – pendant la période 2011 – 2030 est fixé par le SCOT à 25 dont huit qui son aujourd'hui déjà construits, avec une consommation d'espaces agricole qui ne devrait pas excéder 2.50 hectares.

Le PLU propose un projet d'aménagement, en 2 étapes : 2012-2022 puis 2022 – 2030.

La commune souhaite maintenir un rythme de croissance démographique modéré qui correspond à ses caractéristiques urbaines.

#### Remarques

- L'objectif de population retenue par le SCOT, est bien supérieure au nombre à la population générée par le nombre de logements autorisés.
- Les 2,5 ha de surface de consommation d'espace est déjà dépassée par les seuls huit logements construits depuis 2011, car elle atteint 2,54ha. Cela s'explique par le fait que la commune ne possède aucun documents d'urbanisme permettant, depuis 2011 de réguler et contrôler le développement (pas de carte communale).

--- 0 ---

**Dans ce contexte, la commune a décidé de retenir, pour son PADD, les orientations générales suivantes :**

- 1 - POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION RESIDENTIELLE AUTOUR DU BOURG AVEC UN PROJET DE STRUCTURATION ET D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE EN COHERENCE AVEC LES RESEAUX EXISTANTS ET LEUR DEVELOPPEMENT.**
- 2 - CONFORTER L'AGRICULTURE COMME ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET VECTEUR DE STRUCTURATION PAYSAGÈRE**
- 3 - PREVOIR ET AMENAGER LES VOIRIES EN VEILLANT A PROMOUVOIR LES MODES ALTERNATIFS DE DEPLACEMENTS ET AMENAGER LA TRAVERSE URBAINE**
- 4 - CRÉATION, SUR LE LONG TERME, D'UN PÔLE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS**
- 5 - PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE.**
- 6 - ASSURER UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DES NUISANCES**

## **5. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

## **ORIENTATION I :**

### **POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION RESIDENTIELLE AUTOUR DU BOURG DANS LE CADRE D'UN PROJET DE STRUCTURATION ET D'AMENAGEMENT DU VILLAGE EN COHERENCE AVEC LES RESEAUX EXISTANTS ET LEUR DEVELOPPEMENT .**

L'urbanisation du bourg de Saussens est globalement marquée par un bâti dense dans le centre ancien du village et des extensions urbaines périphériques plus aérées ( en majorité d'habitat de type pavillonnaire).

Un développement résidentiel modéré s'est également opéré récemment en continuité et aux abords du village :

- A l'ouest le long de la voie conduisant à Bourg Saint Bernard (hameau Le Cabinet).
- Au nord du village, le long des deux voies parcourant le coteau (Le Cyprés, Lacombe, La Paule)

Un développement résidentiel isolé est également apparu, à l'extérieur du village au sommet du coteau où se trouve les hameaux de Moscou et La Coumise.

Le mode d'urbanisation en cours, ouvert et consommateur d'espace, résulte de la conjonction de plusieurs facteurs. En premier celui du type des constructions - maisons individuelles isolées - recherché par les familles s'installant sur la commune, à l'écart du village ; vient ensuite, à la fois, l'absence d'assainissement collectif et l'existence des réseaux primaires (eau potable, électricité) passant le long des voies de circulation. Cela dans un contexte de pression foncière qui s'est accentué ces dernières années.

Un bâti diffus, principalement lié aux exploitations agricoles, est également présent sur l'ensemble du territoire communal.

La municipalité souhaite, dans le cadre de la mise en place de son projet d'aménagement territorial pour les décennies à venir, privilégier un développement urbain rationnel et harmonieux, respectant les principes du développement durable.

**Le village, au centre du territoire communal, rassemble les équipements d'intérêt collectif et publics structurants (Eglise, cimetière, mairie, école, salle polyvalente communale). La volonté du PLU est de renforcer le rôle central du village en développant l'urbanisation à son pourtour, à proximité desdits équipements. Pour la bonne mise en œuvre du projet d'extension du village la collectivité à la possibilité, de s'appuyer sur des opportunités majeures, telle que la présence de terrains libres en bordure du noyau villageois.**

Elle a fait le choix de privilégier comme zone majeure de développement les sites les moins exposés dans le paysage, ceux qui sont situés au nord du village, sur le plat coteau.

Cette logique de développement s'inscrit en cohérence avec la présence et l'utilisation optimale des réseaux techniques urbains primaires, dans un souci de gestion économe et équilibrée des sols, conformément aux principes du développement durable.

Le développement urbain, en continuité du village, devrait s'accompagner de l'aménagement des voies existantes, en particulier de leur élargissement, afin de garantir, sur le long terme, une organisation rationnelle de l'urbanisation et des déplacements.

D'autre part la disponibilité de terrains libres, appartenant à la commune, au sein du site du Cyprès, proche du village, sera l'occasion de créer, sur le long terme, un petit pôle d'équipements publics. Il permettra de recentrer le village autour de son noyau historique originel (à proximité de l'église et son presbytère).

L'assainissement des constructions :

Des études ont été conduites pour la création d'un réseau d'assainissement collectif. Le but recherché était de permettre la collecte de l'ensemble des eaux usées du village et des futures constructions, afin d'éviter tout risque de pollution des sols.

Cela aurait également permis de promouvoir une plus forte densité urbaine et, en conséquence, de réduire l'étalement urbain au sein des espaces agricoles.

Cependant, ce projet, pour des raisons de surcoût, n'a pas été retenu. Les nouvelles constructions devront donc être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, entraînant de ce fait la nécessité de prévoir des terrains de plus grande taille (pour l'implantation des stations autonomes).

--- O ---

<b>Objectif retenu</b>	<b>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>
<p><b>1) PRIVILÉGIER COMME ZONE MAJEURE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN LE CENTRE BOURG ET SES ABORDS ET PROGRAMMER LE PROCESSUS D'EXTENSION DU CENTRE BOURG EN INSCRIVANT DIFFÉRENTS SECTEURS EN ZONES À URBANISER (ZONES AU), CONSTRUCTIBLES À COURT TERME SOUS CONDITIONS, OU À PLUS LONG TERME (ZONE AU0).</b></p>	<p><i>Délimiter la zone urbaine centrale et les zones d'extension urbaine du centre bourg en veillant à respecter les enjeux majeurs pour un développement équilibré, harmonieux et durable :</i></p> <p><b>Préserver la qualité des entrées de ville depuis les axes routiers structurants.</b></p> <p>Le centre bourg de Saussens comprend 2 entrées de ville principales :</p> <p style="padding-left: 40px;">A l'est et à l'ouest du village, le long de la RD 826</p> <p>Ces 2 entrées de ville présentent des caractéristiques différentes ; l'entrée ouest présente un caractère urbain prédominant, avec des vues sur les constructions situées sur les pentes de la combe du ruisseau de Notre Dame, tandis que l'entrée est possède plutôt un caractère naturel du fait de la présence des espaces verts du château.</p> <p>Le projet de PLU doit intégrer ces caractéristiques et veiller à préserver, voire à valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ces entrées de ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concevoir des projets d'urbanisation qui s'intègrent correctement dans le paysage et dans l'organisation fonctionnelle du centre bourg</li> <li>- Etudier et mettre en œuvre sur les principaux secteurs de développement urbain des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ les conditions d'une desserte viaire fonctionnelle et suffisante à court, moyen et long terme pour tous les usages (piétons, automobilistes...),</li> <li>➤ l'équilibre social du quartier, notamment par la réalisation d'espaces publics ou collectifs de qualité, etc.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir un règlement cohérent avec les prescriptions éventuelles des OAP, permettant de garantir l'harmonie architecturale et paysagère des espaces (aspect extérieur des constructions, en particulier des façades et toitures, traitement des clôtures...).</li> </ul>
<p><b>2) LIMITER STRICTEMENT LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DES HAMEAUX LES PLUS ÉLOIGNÉS DU NOYAU VILLAGEOIS ET DES ZONES BÂTIES DIFFUSES</b></p>	<p>Ne permettre qu'une adaptation et une extension mesurée des constructions à usage d'habitation dans les hameaux déjà constitués.</p> <p>Autoriser dans le cadre de conditions clairement définies la création d'annexes aux constructions présentes dans les hameaux et l'espace rural.</p>
<p><b>3) PERMETTRE UNE MEILLEURE DIVERSITÉ DE L'OFFRE D'HABITAT</b></p>	<p>Favoriser le développement d'une offre locative d'habitat dans le centre bourg afin de faciliter l'accueil des différents types de ménages.</p>
<p><b>4) AMÉNAGER DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ</b></p>	<p>Créer une trame végétale forte sur les axes principaux du cœur du village afin de valoriser le paysage urbain et de garantir une qualité du cadre de vie central du village.</p> <p>Programmer, dans le long terme, la création d'un espace public (place avec jardin public) au sein du futur pôle d'équipement du Cyprés.</p>
<p><b>5) ASSURER UN ÉQUILIBRE DES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS</b></p>	<p>Renforcer le maillage routier du centre bourg et ses abords et prévoir des cheminements doux permettant une circulation sécurisée en mode doux (piétons et cycles)</p>
<p><b>6) FAVORISER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES POUR PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE</b></p>	<p>Permettre l'implantation éventuelle d'activités artisanales, commerciales et de services au sein des espaces bâtis du centre bourg.</p> <p>Assurer au bourg centre un accès au haut débit (minimum de 10 Mégabits / seconde) et promouvoir son développement dans les zones d'urbanisation future proches du bourg.</p>

## ORIENTATION II : CONFORTER L'AGRICULTURE COMME ACTIVITE ECONOMIQUE ET VECTEUR DE STRUCTURATION PAYSAGERE

L'agriculture reste l'activité économique majeure du territoire communal de Saussens. Le nombre d'exploitations décroît depuis une trentaine d'années mais la commune compte encore plusieurs exploitations parmi lesquelles certaines sont gérées par des agriculteurs relativement jeunes ou bien en fin de carrière mais avec une relève assurée. La commune souhaite le maintien des exploitations agricoles existantes et la promotion d'une agriculture respectueuse des paysages et de l'environnement.

<b>Objectif retenu</b>	<b>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>
<p><b>1) PRÉSERVER LES GRANDS ESPACES DE PRODUCTION AGRICOLE ET GARANTIR LA PÉRENNISATION ET LE CONFORT DES EXPLOITATIONS</b></p>	<p>Délimiter précisément les zones agricoles du PLU en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la localisation des sièges d'exploitation existants</li> <li>- les zones de production et d'élevage</li> <li>- les éventuels besoins d'implantation de nouvelles constructions et de réhabilitation et/ou changement de destination des bâtiments (diversification, nouveau siège d'exploitation lié à la décohabitation ou à une nouvelle installation...)</li> <li>- les éventuelles volontés de création d'annexes aux habitations servant de siège d'exploitation.</li> </ul>
<p><b>2) METTRE EN VALEUR LES ESPACES DE PRODUCTION ET BÂTIMENTS AGRICOLES</b></p>	<p>Préserver les vastes étendues agricoles non bâties, espaces de productions (cultures agricoles) dont l'évolution saisonnière joue un rôle majeur dans la structuration du grand cadre paysager communal.</p> <p>Préserver et valoriser les éléments identitaires du patrimoine architectural des corps de ferme.</p> <p>Définir un règlement permettant de garantir l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments.</p>
<p><b>3) PRÉSERVER LE MAILLAGE DE HAIES</b></p>	<p>Identifier et protéger les haies et les alignements d'arbres remarquables (ripisylves...).</p>

### ORIENTATION III : PREVOIR ET AMENAGER LES VOIRIES EN VEILLANT A PROMOUVOIR LES MODES ALTERNATIFS DE DEPLACEMENTS

La collectivité est consciente de l'importance d'une desserte viaire de qualité des espaces urbanisés. Toutefois, compte tenu de l'importance du réseau routier communal et des charges d'entretien du réseau, la commune souhaite pouvoir prioriser et programmer ses investissements en matière de voirie. Elle souhaite également favoriser la création d'emprises foncières destinées aux circulations douces dans le village et ses abords.

<b>Objectif retenu</b>	<b>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>
<p><b>1) CRÉER DES LIAISONS ROUTIÈRES ENTRE LES VOIES EXISTANTES OU FUTURES</b></p>	<p>Prévoir, soit au moyen d'emplacements réservés soit dans le cadre d'orientation d'aménagement et de programmation, le schéma de principe du maillage routier à conforter ou à créer pour permettre un développement logique, harmonieux et optimisé de l'urbanisation et des déplacements au cours des prochaines années.</p>
<p><b>2) FAVORISER LA CONSTITUTION D'UN MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX ENTRE LES DIFFÉRENTS SECTEURS DU CENTRE BOURG</b></p>	<p>Réserver des espaces dédiés aux circulations piétonnes et cyclistes dans les poches d'urbanisation existantes ou à créer à court / moyen terme et assurer, au moyen d'orientation d'aménagement et de programmation, la possibilité d'exiger leur réalisation dans les zones prévues pour le développement urbain de long terme.</p>
<p><b>3) EMBELLIR LES ENTRÉES DU CENTRE BOURG</b></p>	<p>Réserver des espaces non bâtis à traiter en espaces verts le long des voies routières en entrées de centre bourg, par la création de secteurs non constructibles (zone N par exemple)</p>
<p><b>4) PRÉVOIR LA SÉCURISATION DE LA TRAVERSÉE DU CENTRE BOURG PAR LA RD 826</b></p>	<p>Sécuriser la circulation en entrée d'agglomération ainsi que les intersections entre les principales voies de circulation. Cela en délimitant des zones constructibles éloignées des carrefours.</p> <p>Etudier les possibilités d'aménagement spécifique (ralentisseur, plateau traversant, radar pédagogique...) destiné à assurer le ralentissement des véhicules dans la traversée du bourg. <i>Des travaux sont déjà en cours.</i></p>
<p><b>5) PRÉVOIR DES EMBLEMES RÉSERVÉS POUR L'ÉLARGISSEMENT DE CERTAINES VOIE</b></p>	<p>Positionner des Emplacements Réservés destinés à l'aménagement et l'élargissement des voies.</p>

## ORIENTATION IV : CRÉATION D'UN POLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune a acquis une ancienne propriété agricole située au site du Cyprés, au nord-Ouest du village. Proche de l'ensemble patrimonial que constituent l'église et son presbytère, il constitue un emplacement privilégié pour la création d'un pôle pouvant accueillir des d'équipement public ou collectifs.

Les élus ont pour projet, dans le long terme, d'y implanter la future Mairie ainsi qu'une salle des fêtes. Ce pôle permettra également d'accompagner le développement des secteurs constructibles situés au sein du coteau.

<b>Objectif retenu</b>	<b>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>
<b>1) PROGRAMMER LE FUTUR DEVELOPPEMENT DU SITE DU CYPRÉS</b>	Une étude d'aménagement urbain sera prochainement conduite par la Mairie pour déterminer la future organisation du site.
<b>2) AMÉNAGER LES ACCÈS AU FUTUR PÔLE PUBLIC</b>	Création d'un emplacement réservé (ERn°2) le long de la voie d'accès au site.

## ORIENTATION V : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

La commune de Saussens est composée de plusieurs unités paysagères :

- Au nord un paysage de coteau, à 200 m d'altitude, parcouru de petites combes, et d'un petit lac, avec des vues lointaines depuis le village,
- Au sud une petite vallée, celle du ruisseau de Notre Dame, assez profonde. Les pentes de cette vallée sont très exposées depuis la voie principale conduisant au village et qui en suit le tracé. Elle constitue une unité paysagère de grande qualité qu'il convient de protéger,
- Plus au sud, un coteau, très exposé depuis le village, où se trouve une voie dominante bordée de quelques constructions, le hameau de la Coumise et Moscou.

La commune est également parsemée de milieux naturels boisés plus ou moins remarquables qui, reliés localement par un maillage des haies et des ruisseaux, constituent une trame favorable à la faune et la flore.

La commune souhaite préserver ces éléments qui contribuent à la qualité du cadre de vie et qui constituent des corridors écologiques.

Enfin, certains secteurs bâtis de la commune contiennent des éléments particuliers de l'architecture traditionnelle rurale qu'il convient de préserver et de mettre en valeur - Notamment le Château de Saussens.

<b>Objectif retenu</b>	<b>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>
<b>1) SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR LES ZONES NATURELLES BOISÉES</b>	Préservation des massifs boisés par un classement approprié au projet de PLU.
<b>2) PROTÉGER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES</b>	Les corridors écologiques ont été identifiés ainsi que les bois, les haies et les alignements d'arbres remarquables  Maintenir inconstructibles les zones boisées et abords de ruisseaux jouant un rôle reconnu pour la circulation, la reproduction, l'alimentation et l'habitat de la faune sauvage.  Classer les haies existantes et les espaces verts ayant un rôle déterminant sur le paysage de la commune
<b>3) METTRE EN VALEUR LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE</b>	Mettre en valeur le Château de Saussens et les espaces verts alentours, afin de le maintenir dans son écrin de verdure.  Communiquer sur l'existence et la richesse de la trame bleue et la trame verte.  Communiquer sur l'intérêt écologique de la variété de la faune et de la flore sauvage, le rôle des zones humides et des haies...

## ORIENTATION VI: ASSURER UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DES NUISANCES

Les risques naturels présents sur la commune concernent :

- Les inondations :  
Celles-ci peuvent survenir de la rivière du Girou qui longe sur quelques centaines de mètres la limite nord-est de la commune, le long de celle de Montcabrier, dans le département du Tarn voisin.

Le projet de PLU a pris en compte la gestion de ce risque.

De la même manière, les éventuelles nuisances liées, soit aux activités agricoles, soit aux installations techniques, ont été pris en considération dans le projet de développement de l'urbanisation.

<b>Objectif retenu</b>	<b>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>
<b>1) SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR LES ZONES NATURELLES BOISÉES</b>	Préservation des massifs boisés par un classement approprié au projet de PLU.
<b>2) PROTÉGER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES</b>	Identifier et protéger les haies. Maintenir inconstructibles les zones boisées et abords de ruisseaux jouant un rôle reconnu pour la circulation, la reproduction, l'alimentation et l'habitat de la faune sauvage.
<b>3) METTRE EN VALEUR LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE</b>	Mettre en valeur le Château de Saussens et les espaces verts alentours, afin de le maintenir dans son écrin de verdure. Communiquer sur l'existence et la richesse de la trame bleue et la trame verte. Communiquer sur l'intérêt écologique de la variété de la faune et de la flore sauvage, le rôle des zones humides et des haies...

## **ORIENTATION GENERALES COMPLÉMENTAIRES :**

### **Favoriser la venue d'activités économiques sur la commune.**

La commune est actuellement dépourvue en activités commerciales ou artisanales. Cela s'explique par la proximité des zones d'activités des communes voisines de Lanta, Caraman et, géographiquement plus éloignés, de Verfeil et Flourens où se trouvent des supermarchés.

Le règlement du PLU autorise toutefois l'installation d'activités artisanales au sein des zones constructibles.

### **Favoriser l'emploi d'énergie renouvelables :**

Favoriser la réalisation de maisons et de bâtiments à faible consommation d'énergie (à énergie positive) par l'emploi de nouvelles technologie (capteurs thermiques ou solaires, géothermie, habitat bioclimatiques, etc.).

--- O ---

**6. OBJECTIF DE MODÉRATION  
DE LA CONSOMMATION DES  
ESPACES NATURELS ET  
FORESTIERS ET DE LUTTE  
CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.**

**La commune ne possède pas de documents d'urbanisme, elle est actuellement soumise au régime du R.N.U. C'est donc sur un terrain vierge de toute antériorité urbanistique que le PLU a été élaboré.**

Au regard du PLU qui vient d'être élaboré, les surfaces résultante du projet du PLU sont les suivantes :

Surfaces constructible du PLU : 14,60 Ha (sans les EBC et les secteurs N ).

Le projet de PLU présente des zones constructibles qui ont été réduites au plus juste, c'est à dire pour autoriser seulement la construction du nombre de logements qui correspond aux prescription du SCOT, soit entre 18 et 20 maisons. Cela sans faire application de la rétention foncière de la part des propriétaires.

Plus précisément :

- Pour le site du village, toutes les surfaces constructibles sont au sein de la zone urbaine, ou dans sa proximité immédiate. Aucun nouveau site n'a été ouvert dans une zone isolée. Il y a donc une continuité directe avec les constructions du village.
- Pour le site du coteau du Cabinet : la zone urbaine, constructible regroupe toutes les constructions existantes en une seule zone, de façon à ne pas étendre sa superficie. Il n'y a que 2 « dents creuses ». La zone a été réduite afin de ne pas s'étendre à l'arrière des constructions, sur les pentes du coteau.
- Sur le coteau Nord, la zone dite de La Paule à été délimité au plus près des constructions déjà existantes, avec un retrait depuis la voie desservant le coteau, de façon à éviter l'implantation de nouveaux logements entre cette dernière et les maisons existantes.
- Sur le site de la Coumise, la zone urbaine a également est réduite à l'emprise des propriétés déjà présente sur le site.

La commune a donc pris des mesures drastiques pour lutter contre l'étalement urbain, en particulier en limitant le plus possible la surfaces des zones constructibles, et en maintenant les futurs logements au plus près du village.

Le calcul du potentiel constructible des terrains libres donne les résultats suivants :

Etabli sur la base des données du SCOT en tenant compte la présence ou non de l'assainissement collectif.

**Pour le site du Village et des hameaux :**

- **Pour village et ses abords immédiats : 19 logements possibles**
- **Pour le site du Cabinet : 1 seul logement.**

Soit au total entre 18 et 20 maisons potentielles.

### **Prescriptions du SCOT :**

Une procédure de révision du SCOT a été engagée, le 9 février 2015.  
Cette révision a été approuvée récemment.

Pour la commune de Saussens, les prescriptions du SCOT fixe un nombre maximum de 25 logements entre 2011 et 2030 (pour une population de 344 habitants pour 2030). Avec une consommation d'espace ne devant pas dépasser les 2,50ha..

Depuis 2011, il s'est construit 8 logements.

Le projet de développement de la commune, prévoit au total 20 nouvelles unités d'habitation, avec un taux de rétention, minimum de 10 % de logements, le projet repose donc sur une probabilité de 18 logements jusqu'en 2030. Il se situe dans la limite supérieure des 25 maisons prévues par le SCOT.

### **Densification des constructions existantes :**

Densification :

La possibilité de densifier les parcelles déjà urbanisées a été retenue.

Au sein du site du Village et dans le secteur du Cabinet avec la prise en considération des dents creuses.

Afin de permettre une meilleure densification 2 OAP ont été retenues pour 2 secteurs situés dans la zone urbaine du Village, sur la base de 8 à 12 logements à l'hectare comme le préconise le SCOT. Ces 2 OAP devront être conduites à l'aide de procédure d'aménagement d'ensemble (de typo lotissement par exemple).

Logements vacants :

La commune comptait, au dernier recensement de l'INSEE, 12 logements vacants. Or aujourd'hui il s'avère que 5 de ces logements sont loués, 1 est dans une succession en cours de résolution, 3 font partie de la propriété du Château qui est en vente. Après analyse technique, il apparaît que ces 3 logements vacants ne possèdent pas les caractéristiques architecturales qui permettent des opérations de réhabilitations.

### **Consommation des espaces naturels depuis 2011 :**

Selon les données, la commune a connu la construction de 8 maisons depuis 2011 ans pour une surface consommée de : 30400 m<sup>2</sup>. Soit une surface moyenne de 3800 m<sup>2</sup>/logement, ce qui est très élevé, mais correspond aux données de l'époque.

La surface disponible du PLU, affectées aux nouvelles constructions, s'élève à 17 400 m<sup>2</sup> pour les 20 nouvelles construction programmées du PLU. Cela donne une surface moyenne constructible de 870 m<sup>2</sup> par lot (totale, avec les voies et réseaux). Ce qui est raisonnable au regard des 3800m<sup>2</sup> par logement avant le PLU.

Pour conclure les dispositions réglementaires du PLU – zonage et règlement - conduisent à une baisse indéniable de la surface moyenne des parcelles destinées être urbanisées, ce qui est conforme aux prescriptions du SCOT.

## Evolution démographique :

### A - Carte communale – Période 2010/2018

Population 2011	196 habitants
Population 2018	210 habitants
Augmentation de la période	14 habitants

Taux de croissance moyen sur les 8 années : 0,90 %

### B - PLU – Période 2019 – 2030

Population prévisible 2018, selon le SCOT : 344 habitants

Nombre de maisons potentielles du projet PLU : 20 logements

Taille des ménages : 2,55 pers/logement

Augmentation prévisible de population : 51 habitants

Population prévisible fin 2030: 261 habitants

Ce qui reste en deça des prévisions du SCOT

Cela sans tenir compte du taux rétention foncière qui existe indéniablement et que nous avons retenu précédemment pour au moins 10 %.

*Remarque :*

*Les données démographiques trouvent également une explication du fait de l'arrêt des activités de l'ancienne clinique dont les occupants étaient alors domiciliés sur la commune.*

*\*Taux de rétention foncière:*

*Une rétention foncière existe sur la commune dont les principaux facteurs sont les suivants:*

- Les propriétaires sont en majorité de vieilles familles d'origine agricole qui, par tradition, cherchent à conserver leur biens,*
- Les agriculteurs, du fait de leur activité, sont portés sur la conservation de leur foncier,*
- Les propriétaires fonciers sont peu nombreux, 5 ou 6 familles, qui possèdent à elles seules plus de 80 % des zones constructibles.*

*Les analyses ont donc conduit à, retenir un taux de rétention foncière minimum qui se situe autour 10 %.*

— 0 ---

## Les O.A.P. :

Le PLU a donné lieu à l'établissement de 2 OAP :

Pour le site du Village :

- LE VILLAGE pour une surface de 7200 m<sup>2</sup>
- (avec l'emplacement réservée pour la création d'une voie)
- LE CHATEAU, pour une surface de 3600m<sup>2</sup>

Une programmation pour la conduite des OAP a été retenue, ainsi que le nombre de constructions envisagées sur chaque secteur.

— 0 ---

*Suite : Carte de Synthèse du PADD*

