

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

**COMMUNE DE SAUSSENS**

--- o ---

**MODIFICATION SIMPLIFIEE  
DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
- PLU -**

**Notice de Présentation**



**Septembre 2021**

## SOMMAIRE

1. Présentation de la modification.....	3
2. Objectifs et motivations de la modification.....	10
3. Rappel du contexte législatif des modifications de PLU.....	11
4. Modifications retenues.....	12
5 . Documents élaborés pour la mise en œuvre de la modification.....	18

## **1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION**

### **Contexte général de la politique d'aménagement sur le territoire communal de Saussens**

Saussens est une commune du Sud-ouest de la France, au nord du département de la Haute-Garonne, à la limite avec le département du Tarn (dont la partie s'inscrit dans la vallée du Girou, parcouru par la RD 20 qui conduit à l'autoroute A 68). Selon, l'Insee, la commune compte 203 habitants en 2015.

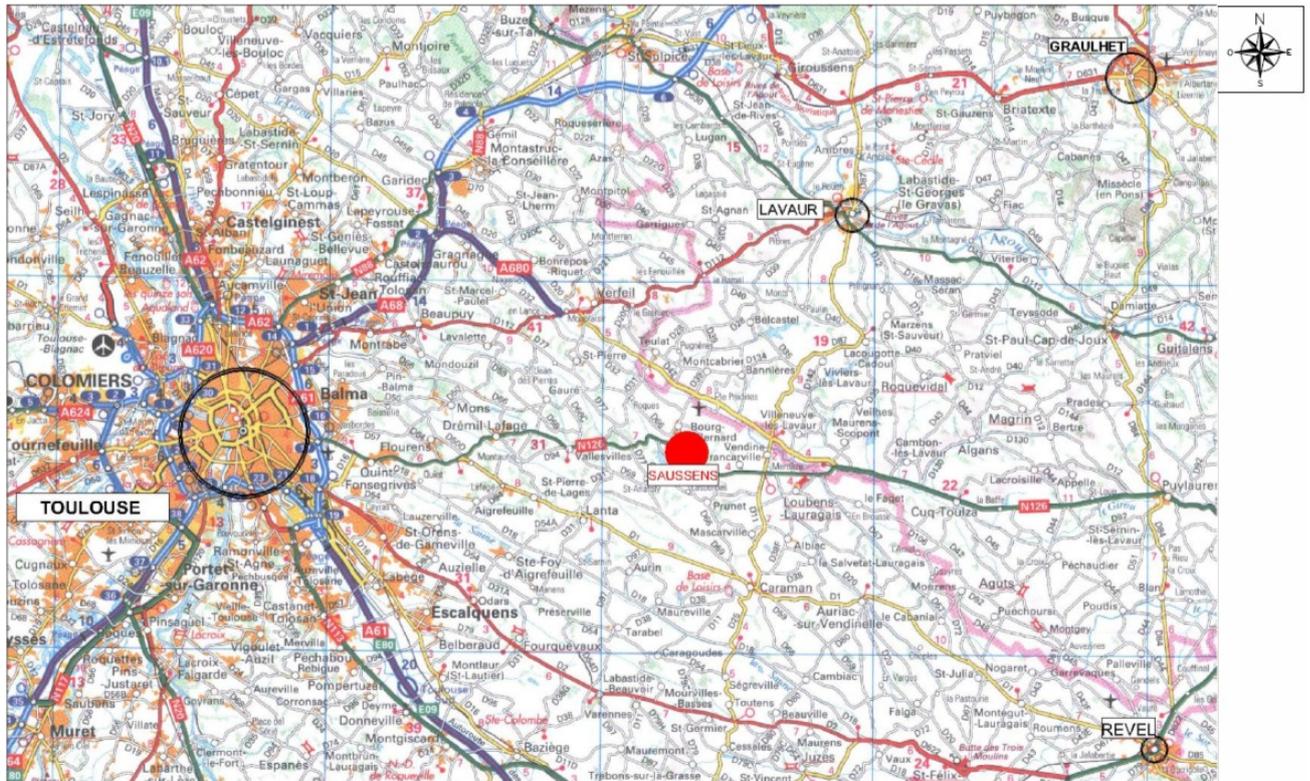
Elle se situe à 28 km à l'Est de Toulouse, le long de la RD 826, qui conduit à Puylaurens. Elle appartient à l'arrondissement de Toulouse et au canton de Revel, et fait partie de la grande aire urbaine de Toulouse. Elle est en continuité avec la zone urbaine de la commune voisine de Bourg-Saint-Bernard.

Les pôles urbains avec lesquels la commune entretient des relations sont Lavar (située à 23 km au nord-est de la commune) et, dans une moindre mesure, Revel, située à 34 km au sud-est de Saussens.

A l'échelle de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais, dont fait partie la commune, le SCOT du pays Lauragais, a retenu 2 pôles de proximité (Lanta et Caraman) et 4 pôles de proximité secondaire (Auriac-sur-Vendinelle, Bourg-Saint-Bernard, Préserville et Sainte-Foy-d'Aigrefeuille).

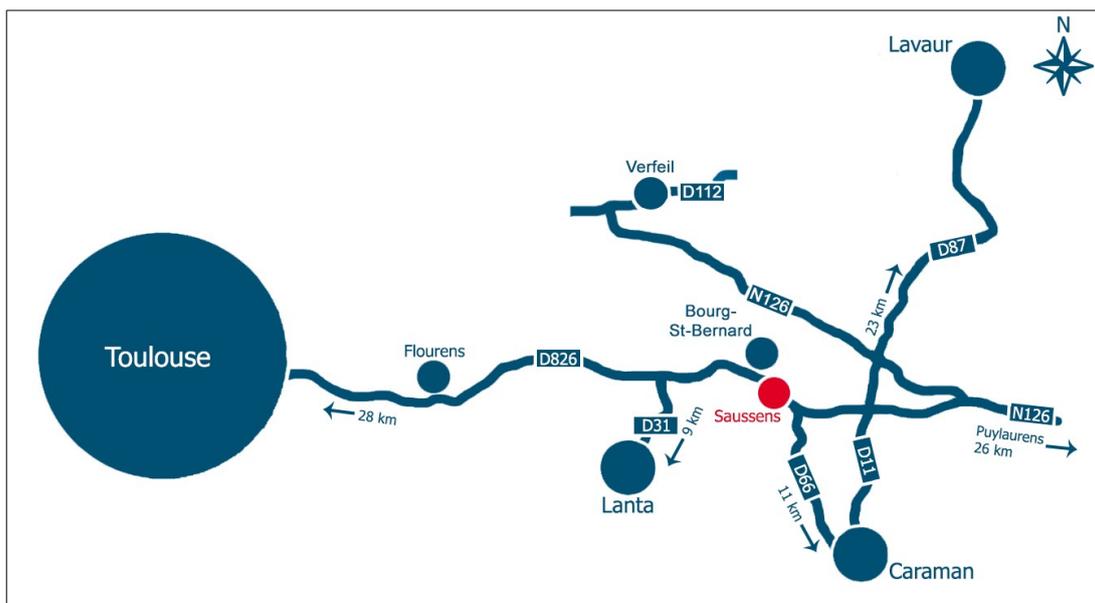
La commune de Saussens n'a pas été identifiée comme pôle de développement. Elle géographique liée au village de Bourg-Saint-Bernard, comptant 1002 habitants, sous la forme d'une continuité urbaine, s'étendant au nord-ouest.

Le SCoT est un document d'urbanisme et de planification stratégique. Il définit les grands équilibres de développement et met en cohérence les politiques sectorielles d'aménagement. Il s'impose dans un rapport de compatibilité, à ces différentes politiques, notamment aux Plans Locaux d'Urbanisme, dont celui de Saussens.



### Situation de la commune dans l'aire toulousaine

La commune est traversée par une route départementale : la RD 826, qui relie Toulouse à Castres et à Mazamet. Elle assure un accès aisé de la commune à la métropole régionale.



### Situation de la commune par rapport aux pôles urbains environnants



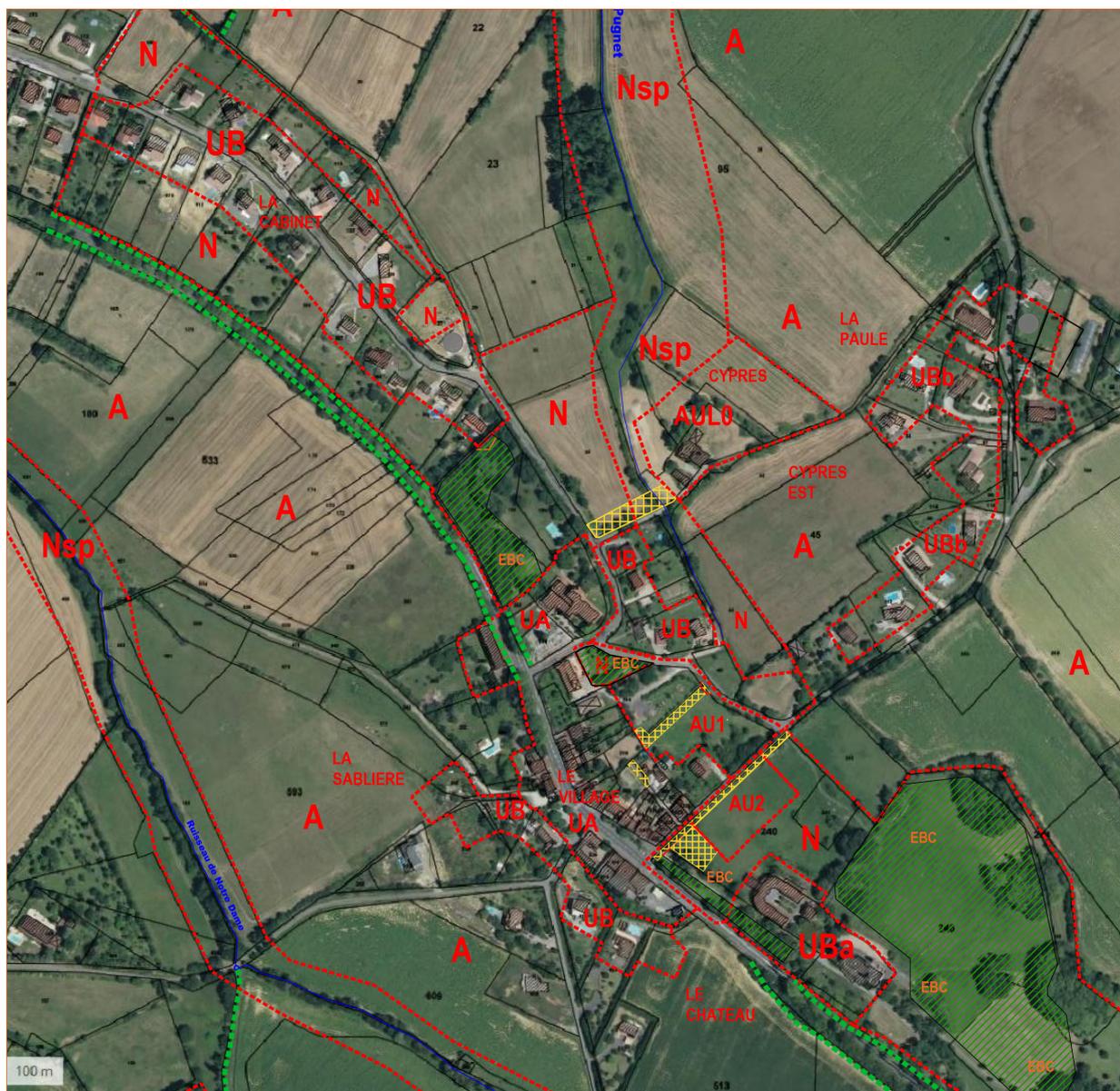
**La commune possède un château construit au XIX siècle**

## **Contexte communal et le PLU de la commune**

L'aménagement sur le territoire communal de Saussens est aujourd'hui régit par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 11 mars 2020. .

Il s'agit donc d'un document d'urbanisme récent, qui intègre les nombreuses évolutions législatives, notamment la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE, et ensemble de lois dites « Grenelle de l'environnement », adoptées en plusieurs temps entre 2009 et 2013). Il intègre aussi la loi d'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (loi ALUR, adoptée en 2014).

Le projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. (PADD) prévoit, en priorité, le développement du Village et de ses abords immédiats, l'urbanisation des secteurs déjà construits de la commune, et la protection des exploitations agricoles de la commune



Plan du règlement graphique du P.L.U. de la commune

## **Les sites d'urbanisation:**

### **Deux secteurs de développement, classés en AU, ont été retenus:**

#### **- Le secteur du village - AU1 :**

Il se compose de parcelles appartenant à 2 propriétaires de la même famille qui sont situées à l'intérieur même de la zone urbaine existante. Il était donc naturel de prévoir une urbanisation car il permettra de densifier le village et le revitaliser. Il s'agit de parcelles non exploitées par l'agriculture. La zone, d'environ 7000m<sup>2</sup> en devrait pouvoir accueillir entre 6 et 8 nouvelles maisons.

Du fait des enjeux urbains importants une OAP a été retenue.

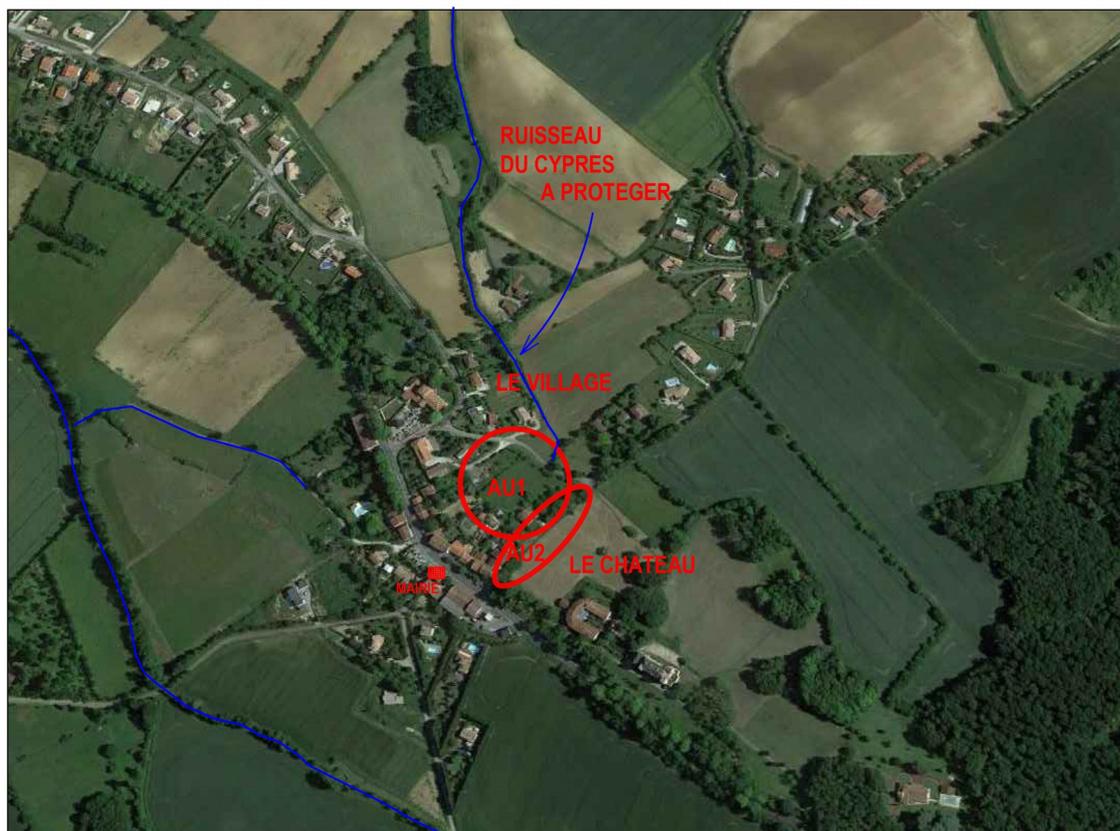
Un emplacement réservé a été également retenu pour permettre la création d'une voie desservant l'ensemble de la zone.

#### **- Le secteur du Château – AU2 :**

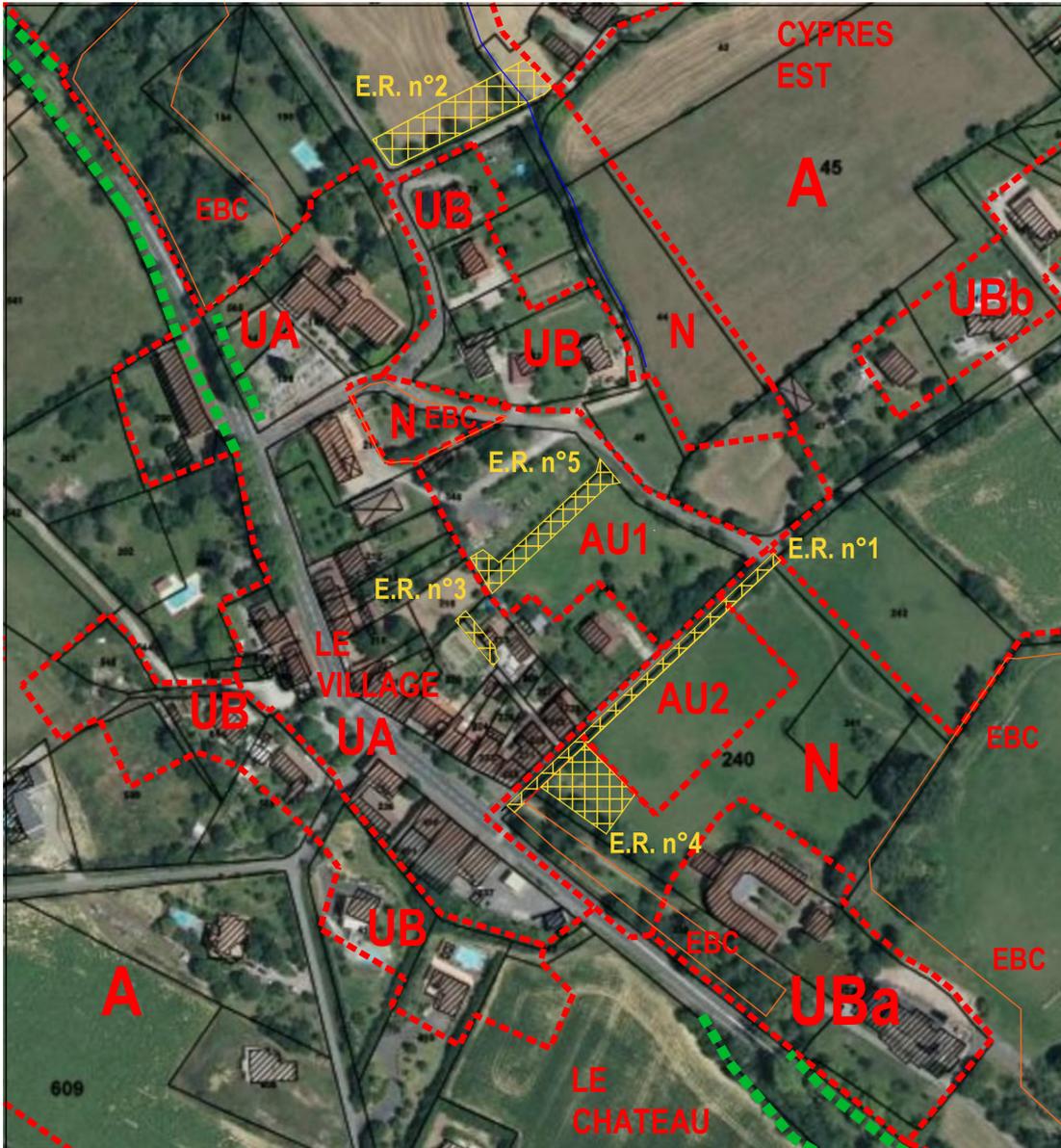
Il se compose d'un terrain pris sur une parcelle non exploitée par l'agriculture (prairie naturelle) située le long de la voie qui contourne le village. Elle fait partie de l'extension naturelle des limites village sur des terrains permettant de développer la zone urbaine existante. Un emplacement réservé a été délimité sur son côté Sud afin de créer un parking pour les activités liées à la salle des fêtes toute proche.

Cette zone a été décidée afin de permettre la continuité du développement du village en direction de terrains déjà desservis par les infrastructures et facilement accessibles. La zone devrait pouvoir recevoir entre 4 et 6 maisons.

Comme la précédente, du fait des enjeux urbains, sur le plan paysager notamment, une O.A.P. a été retenue.



VUE AERIEENNE DE L'ENSEMBLE DU VILLAGE



Plan du règlement graphique du village de la commune, avec les deux futures zones d'urbanisation et les emplacements réservés n°3,4 et 5.

## **2. OBJECTIFS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION**

### **Objectif n°1 : supprimer l'emplacement réservé n°5**

La procédure de modification simplifiée a pour objet la suppression de l'emplacement réservé n°5 de la zone AU1.

### **Objectif n°2 - Préciser la délimitation de la zone inondable**

Il s'agit de corriger une erreur matérielle de dessin sur le règlement graphique

### **Objectif n°3 – Justifier l'agrandissement de la zone Nsp,**

Zone qui a été étendue au sein du village

### **Objectif n°4- Zone N : le règlement sera complété**

Au sujet de l'évolution des constructions existantes.

### **Objectif N°5 - Zone A : Compléter l'article A10**

Celui portant sur la hauteur des nouvelles constructions.

### **Objectif n°6 – Modification du règlement de la zone N**

Pour intégrer dans le règlement la création des parking

### **Objectif n°7 – Suppression du changement de destination autorisé de la ferme de Bordeneuve**

Pour mettre en conformité le règlement graphique avec la situation actuelle de la construction.

*Les objectifs 2 à 6 sont établis en réponse aux observations portées dans le rapport de contrôle de la légalité du PLU, du 2 juillet 2020.*

*Remarque :*

*Les changements cités peuvent être effectués dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU., car, en application de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, elle peut être utilisée pour :*

- *d'une part, afin de rectifier une erreur matérielle,*
- *d'autre part, dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision allégée .*

L'objectif de la présente procédure de modification du PLU est donc de modifier, et de compléter, certaines pièces du PLU pour les rendre conformes avec les changements décidés par la municipalité.

### **3. RAPPEL DU CONTEXTE LÉGISLATIF DES MODIFICATIONS DE PLU**

« I.-En dehors des cas mentionnés à [l'article L. 123-13-2](#), et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de [l'article L. 123-1-11](#) ainsi qu'aux [articles L. 127-1, L. 127-2, L. 128-1 et L. 128-2](#), le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de [l'article L. 121-4](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

En application de l'article L.123-13-3, du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que le projet modifie le règlement (graphique ou écrit) ou les OAP qui ont pour effet, soit :

- D'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- D'augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- De rectifier une erreur matérielle,
- Dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non).

## **4. MODIFICATIONS RETENUES**

### **1 - SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°5 :**

---

#### **Exposé des motifs de la modification :**

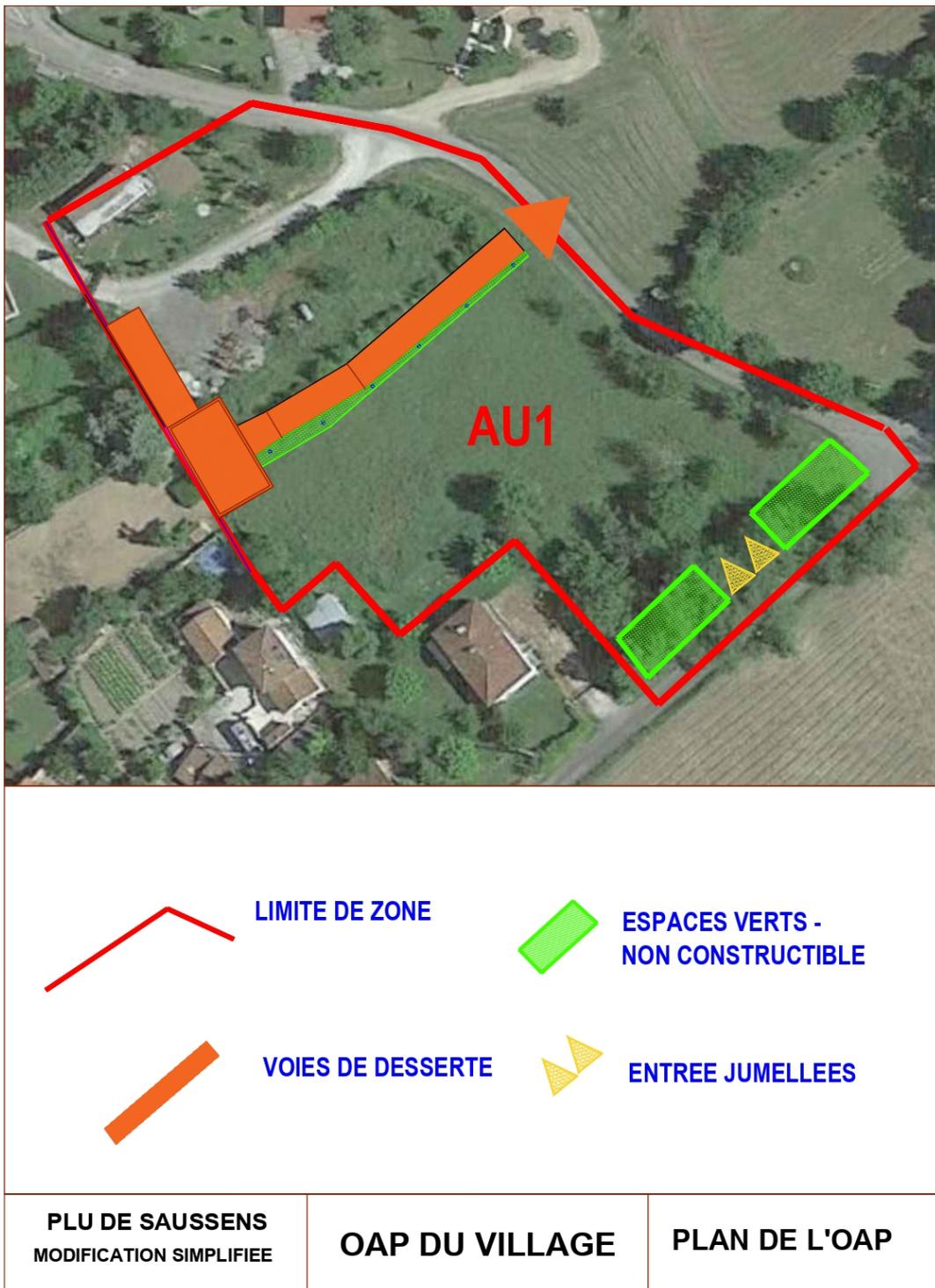
La commune a conduit une analyse approfondie sur le développement futur du Village. Après réflexion elle a décidé que la voie d'accès au coeur de la zone urbaine du village, qui correspond à l'emplacement réservé n°5, n'était plus appropriée au regard, 'une part de l'intérêt de la commune et d'autre part du fait des caractéristiques de l'opération d'aménagement conduit par un opérateur privé.

La Mairie a également décidée de profiter de la modification du PLU pour compléter les prescriptions de l'O.A.P. afin de s'assurer de la qualité d'aménagement ses espaces communs du lotissement.

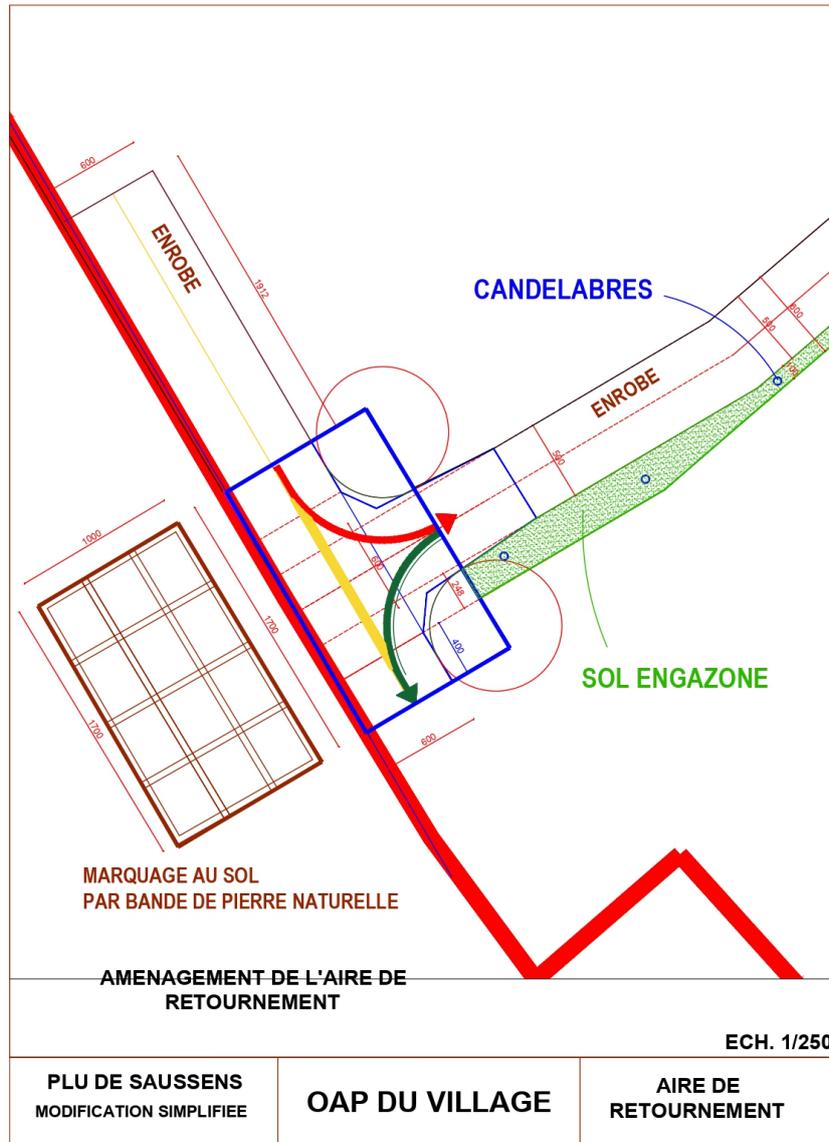
Remarques :

Le règlement écrit de la zone AU1 n'est pas modifié.

*Voir documents graphiques pages suivantes*



Plan qui sera porté dans le dossier des O.A.P.



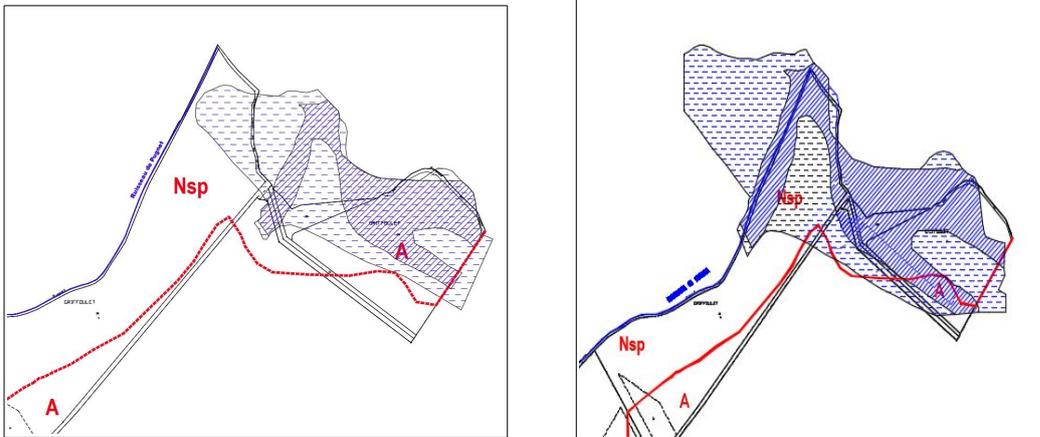
Disposition d'aménagements retenus afin d'améliorer l'aspect paysager du futur lotissement. Le principe est celui d'aménager l'aire de retournement en placette.

**OBJECTIF N°2 - PRÉCISER LA DÉLIMITATION DE LA ZONE INONDABLE**

---

Il s'agit de corriger une erreur matérielle de délimitation de la zone agricole, au Nord de la commune dans la vallée.

C'est lieu-dit GRIFFOULET, que la délimitation entre les zones A et Nsp n'avait pas été correctement reportée.



**Correction de l'erreur graphique de localisation de la zone inondable  
au nord de la commune lieu-dit Griffoulet (avant et après la modification simplifiée)**

**OBJECTIF 3 – JUSTIFIER L'AGRANDISSEMENT DE LA ZONE NSP,**

---

L'extension de la zone Nsp dite du village (entre les zones Ap et UB) trouve sa justification pour des raisons de protection paysagère et de biodiversité, cela à la suite de remarques du représentant de la DDT, mais non portée dans le rapport écrit du service.

**OBJECTIF N°4 - ZONE N : LE RÈGLEMENT SERA COMPLÉTÉ**

---

Au sujet de l'évolution des constructions existantes de la zone N, le règlement prévoit des conditions pour le permettre, par contre il ne prévoit rien pour les annexes de construction, contrairement à la zone A, dont les piscines.

**Article N - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

*Occupations et utilisations du sol interdites :*

*Toutes les constructions et utilisations des sols sauf celles autorisées dans l'article N-2.*

*Pour les secteurs Nsp et Nzh : toutes les constructions sont interdites à l'exception de paragraphe 2 de l'article N-2.*

### **Article N - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières**

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.,
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau.

Nous proposons donc de compléter le règlement pour ces dernières:

Dans la zone N :

- Les annexes de construction sont autorisées dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les piscines sont autorisées à condition d'être implantées à une distance de plus de 2m des limites des propriété (mesurée à partir du bassin d'eau).

Dans la zone Nsp :

Les abris de jardin, s'ils ont une surface de moins de 9m<sup>2</sup>, et les piscines si elles sont implantées à plus de 2m de la limite de propriété

### **OBJECTIF 5 - ZONE A : COMPLÉTER L'ARTICLE A10**

---

Nous proposons de compléter, de façon suivante, le règlement de l'article A10, portant sur la hauteur des nouvelles constructions, de la façon suivante :

Dans le cas d'une extension de bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, ou d'une nouvelle construction, la hauteur maximale, calculée à partir du terrain naturel avant travaux , ne pourra pas dépasser 6,50m.

## OBJECTIF 6 – MODIFICA

### 4.1.1. TION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE N

---

Suite à la remarque du service du contrôle de la légalité au sujet de la création de parking en zone N.

Nous précisons que dans le projet de la commune il s'agit de créer un parking sur un espace non planté, qui longeait une voie étroite existante. La création de ce parking n'entraînera pas donc de préjudice pour le corridor écologique qui traverse la zone.

Toutefois nous proposons de compléter le règlement, car le projet de la commune prévoit un autre parking, situé à coté du Château, en précisant, dans l'article N2 :

*« la création de parking à la condition de replanter le même nombre arbres que ceux qui seront enlevés »*

## OBJECTIF N°7 – SUPPRESSION DU CHANGEMENT DE DESTINATION AUTORISÉ DE LA FERME DE BORDENEUVE

---

La ferme de Bordeneuve, située nord de la commune, en zone A, avec un indice « étoile » ayant obtenu un permis de construire pour permettre sa réhabilitations (avant l'approbation du PLU) et les travaux étant achevé depuis, son classement en tant que bâtiment pouvant changer de destination n'a plus d'utilité. L'indication « étoile » portée sur le règlement graphique sera supprimée.

## **5 . DOCUMENTS ÉLABORÉS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION**

**La mise en forme des dispositions retenues dans le cadre de la procédure de modification aura pour conséquence de constituer :**

- Un nouveau dossier pour les OAP,
- Un règlement graphique modifié ,
- Un règlement écrit complété.

Remarque :

Le dossier du PADD du PLU n'est pas modifié.  
Le règlement écrit est complété.

*Ces documents sont, avec le rapport de présentation de la modification, joints au dossier de l'enquête publique de la modification.*

— 0 —