1

# Commune de SAINT-LYS

P.L.U. arrêté le 9 février 2012

P.L.U. approuvé le 24 juin 2013

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RAPPORT DE PRESENTATION

Karl PETERSEN - Urbaniste - 21 chemin de Gabardie - 31200 TOULOUSE

#### **SOMMAIRE**

CHAPITRE 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL	4
1 – LE TERRITOIRE COMMUNAL : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	5
2 – L'ORGANISATION SPATIALE	18
3 - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	25
4 – LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS	35
5 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	36
6 – L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	36
7 – ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	37
8 – PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES – LES BESOINS REPERTORIES	43
CHAPITRE 2 CONTENU ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U	46
1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET D DEVELOPPEMENT DURABLE	
2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN : LES ORIENTATIONS ET LA PROGRAMMATION D'AMENAGEMENT	50
3 – L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	51
4 - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTES	52
5 - LES MOTIFS DES REGLES ET DES CHANGEMENTS APPORTES	72
6 -SUPERFICIE ET CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES A USAGE D'HABITATION	87
7 – LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS A SATISFAIRE LES BESOINS DES CONSTRUCTIONS	87
CHAPITRE 3 LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS GENERALES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE VALEUR	
1 – LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE	90
2 - LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE NATUREL	91
3 - LES RESSOURCES NATURELLES	94
4 – LES RISQUES	96
5 – LES INSTALLATIONS CLASSEES	96
6- LES NUISANCES	96
7 - LES DECHETS	97

La présente révision du P.O.S. en vigueur et sa transformation en plan local d'urbanisme sont réalisées sous le régime des articles L123-1 et suivants dans leur rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010.

La commune de SAINT LYS a prescrit la révision de son POS, et sa transformation en PLU par délibération en date du 17 septembre 2001. Par délibération en date du 20 septembre 2010, le conseil municipal a arrêté un projet de P.L.U. qui a été soumis à la consultation des personnes publiques associées. Il a été décidé que le projet de P.L.U. ferait l'objet d'une nouvelle approche, sur la base notamment de nouvelles options d'aménagement. La commune appartient à l'aire urbaine de TOULOUSE qui constitue un échelon géographique de réflexion et de définition des politiques d'aménagement et de déplacement. Bien que SAINT-LYS dispose d'un rapport emploi/actifs résidents (1 emploi pour 2 actifs résidents) satisfaisant, il apparaît que son développement économique doit être poursuivi afin, notamment, de participer à la limitation des problèmes de déplacements au sein de l'agglomération toulousaine.

Dans cette aire urbaine, SAINT LYS appartient à une série de villes qui s'échelonnent le long de la RD632 et qui ont un caractère essentiellement résidentiel, enregistrant par ailleurs, au cours de ces dernières années une très forte croissance de leur population.

SAINT LYS adhère à la communauté d'agglomération du Muretain depuis le 2 juillet 2003. Cet ensemble de communes regroupe en 2008 environ 71 000 habitants.

Elle adhère au SCoT (schéma de cohérence territoriale) de la Grande Agglomération Toulousaine.

# **CHAPITRE 1**

# **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

#### 1 – LE TERRITOIRE COMMUNAL : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire communal de SAINT LYS couvre une superficie de 2 130 hectares.

#### 1.1 - Les milieux naturels

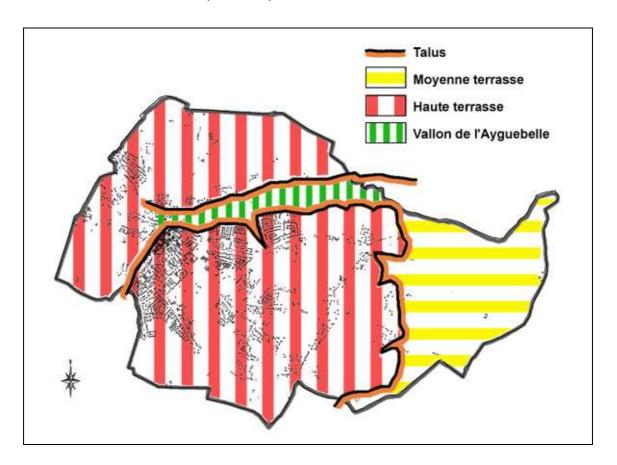
#### 1.1.1 - Relief

Le territoire communal s'étend sur 2 niveaux de terrasses de la Garonne. Dans ce paysage essentiellement fait de plateaux, les talus de terrasses prennent une importance particulière. D'est en ouest on distingue

- la plaine du Touch, occupant la moyenne terrasse
- la haute terrasse, la plus importante en superficie, qui a accueilli en son extrémité nord en bordure du ruisseau de l'Ayguebelle, la bastide ainsi que l'essentiel des quartiers nouveaux. Son altitude moyenne est 213 NGF.

L'Ayguebelle a profondément entaillé la terrasse. La bastide prolongée par les urbanisations successives s'est installée sur la rive droite de la rivière, l'existence de la servitude liée au centre radio de SAINT-LYS - FONTENILLES ayant longtemps exclu l'urbanisation de cette partie nord du territoire communal.

La haute terrasse s'élève progressivement en rive ouest de l'Ayguebelle. Sur la partie la plus à l'ouest, le relief commence à être plus marqué.

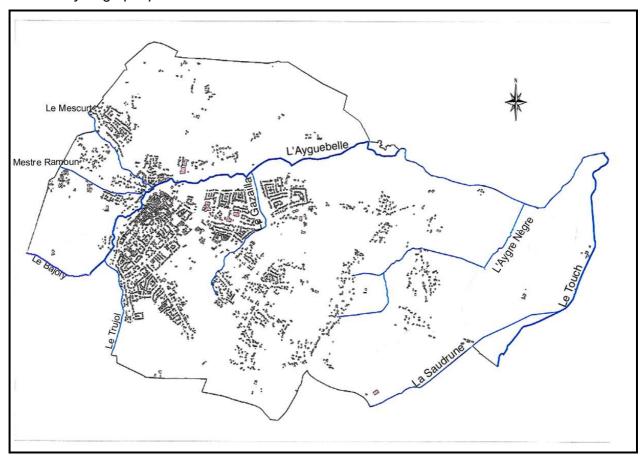


#### 1.1.2 - Hydrographie

Le territoire communal est marqué de manière assez forte par un réseau hydrographique peu dense mais qui a, par endroits, entaillé profondément la terrasse haute et qui marque le paysage.

- Le Touch longe la commune en limite est. C'est la rivière qui reçoit l'ensemble des cours d'eau de la commune.
- Sur la moyenne terrasse, le ruisseau de la Saudrune parcourt, en borde basse du talus, une faible partie du territoire communal avant de se jeter dans le Touch.

#### Le réseau hydrographique



- Le ruisseau d'Ayguebelle est la suite du ruisseau de La Galage et de ses affluents du Trujol (aussi dénommé de la Rolle) et de Bajoly qui s'écoulent sur Sainte-Foy-de-Peyrolières. Il crée un vallon profond qui est resté vert et va en s'élargissant vers l'est. Le ruisseau de La Galage est l'exutoire de la station d'épuration de Sainte-Foy-de-Peyrolières.
- En rive gauche de l'Ayguebelle, 2 ruisseaux revêtent une importance particulière : le ruisseau de Mescurt et le ruisseau de Mestre Ramoun (aussi dénommé du Gaillard). Sur la partie communale, ces deux cours d'eau sont par endroits, très encaissés et présentent des rives à pentes pouvant être plus fortes en rive nord.
- Le ruisseau de Gazailla au sud de la ville marque assez fortement le paysage par sa ripisylve et il s'enfonce plus profondément dans la terrasse, au nord de la RD12, pour rejoindre l'Ayguebelle. Il alimente le plan d'eau (lac de pêche très fréquenté) localisé à sa confluence avec l'Ayguebelle.

- En limite avec Sainte-Foy-de-Peyrolières, à l'ouest, le ruisseau de Trujol renforce la limite de la ville sur cette rive. Son franchissement par la RD 632 marque de manière nette cette entrée de ville.

Par l'importance plus ou moins grande de leur ripisylve, par la pente de leurs rives pouvant être forte, ces ruisseaux jouent un rôle essentiel dans le paysage communal.

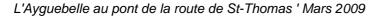
#### 1.2 – Les caractéristiques majeures de l'environnement

#### A - L'environnement biologique

Il n'est pas recensé d'espèce protégée sur le territoire communal.

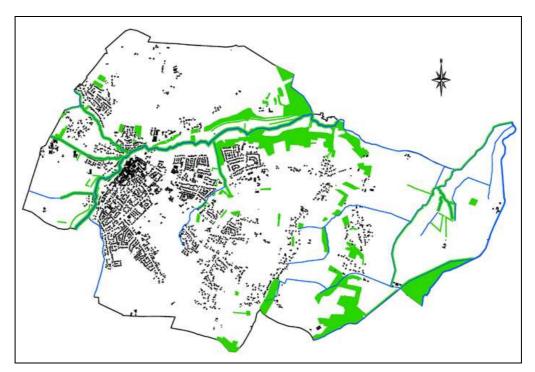
#### Les principaux sites potentiels de la diversité biologique.

Il existe sur le territoire communal des réseaux cohérents constituant ou susceptibles de constituer un habitat pour la petite faune aviaire, terrestre ou aquatique. Ces réseaux s'articulent principalement sur la complémentarité eau - végétation arbustive.





#### Les principaux sites de la biodiversité



Les potentialités en diversité biologique sont meilleures dans les cas de présence combinée de l'eau (sous réserve d'une qualité satisfaisante) et des plantations arbustives. Les cours d'eau jouent ici un rôle essentiel et notamment 3 d'entre eux : le Touch, l'Ayguebelle et la Saudrune.

#### **B** – Les ressources naturelles et leur gestion

#### a) Les richesses du sous-sol

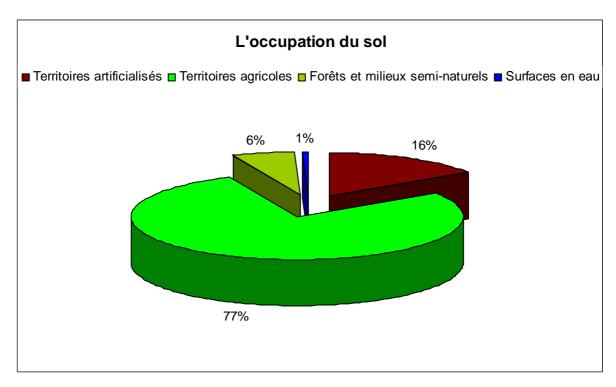
Il n'y a pas sur le territoire communal d'activité extractive.

Il n'est pas recensé de captage d'eau pour la consommation humaine. Par contre, l'irrigation est pratiquée dans la plaine du Touch et au nord-ouest de la commune, en limite avec Fonsorbes.

#### b) Les sols

#### - L'occupation des sols

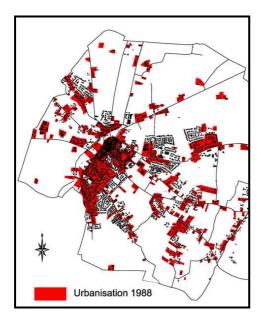
#### Aspects quantitatifs



Source: Agence Petersen (selon la nomenclature Corine Land Cover)

Les territoires artificialisés (tissus urbains continus et discontinus, zones industrielles et commerciales, réseau routier, espaces verts urbains et équipements sportifs) couvrent en 2008 un peu plus de 15% de la surface du territoire communal.

#### L'évolution de l'occupation des sols entre 1988 et 2008



Entre 1988 et 2008, les superficies urbanisées par les logements ont augmenté de 206 hectares.

Le parc de résidences principales est estimé (source Agence Petersen) à environ 3200 en 2010.

Il convient de souligner que les programmes de logements qui ont été réalisés après 2005 font une large place aux logements collectifs et présentent de ce fait une densité plus forte que celle des opérations d'habitations individuelles antérieures.

#### Aspects qualitatifs

La dominante pavillonnaire et l'exigence d'une superficie minimale de terrain de 2 500 m² dans les zones NB du P.O.S. en vigueur ont constitué le principal facteur de la consommation d'espaces. Il convient toutefois de souligner que des opérations récentes ont su utiliser les C.O.S. autorisés pour créer de la densité. Ces opérations sont essentiellement liées à l'investissement immobilier locatif défiscalisé.

#### - L'exploitation agricole

La superficie agricole utilisée de la commune est passée de 1 210 hectare en 1979 à 1 660 en 2000 soit 56% de la superficie de la commune. Elle représente également 72% de la superficie agricole utilisée (quelle que soit la localisation de la parcelle) des 21 (source Chambre d'Agriculture – Diagnostic agricole – Nov 2004) exploitations ayant leur siège sur la commune. Qualitativement, il convient de distinguer entre la plaine du Touch, inondable et quasiment libre d'habitations et les terrasses accueillant une part non négligeable des superficies agricoles qui se trouvent, par endroits, enveloppées par un cordon très linéaire d'habitats pavillonnaires.

#### c) Les eaux superficielles

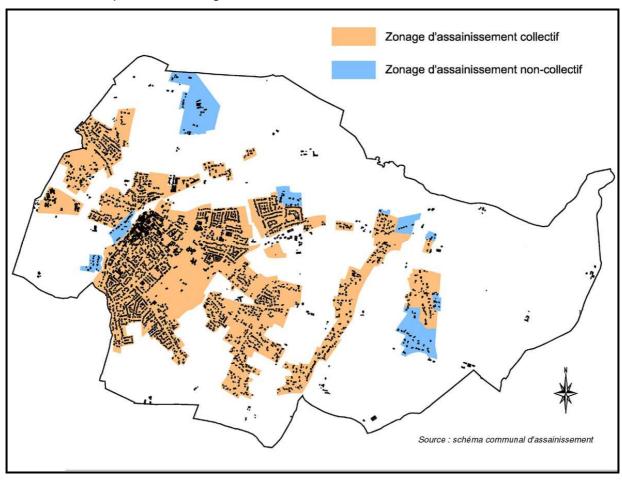
Il n'y a pas de captage pour l'alimentation en eau potable sur le territoire communal. La commune est desservie par le Syndicat des Eaux des Coteaux du Touch qui puise dans le canal de St-Martory et dans le Touch durant la période des travaux d'entretien du canal. Elle est également en zone de répartition des eaux et appartient à une unité présentant une insuffisance autre qu'exceptionnelle des ressources par rapport aux besoins. Une pression est exercée sur la ressource du fait des captages pour l'irrigation agricole à partir du lac de Cambernard, du Touch et de la Saudrune.

SAINT-LYS est dans la zone de vigilance phytosanitaire et celle de vigilance pollutions diffuses (nitrates grandes cultures).

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Ce pourcentage diffère de celui mentionné ci-dessus (occupation du sol) en raison des critères retenus qui sont différents.

Les eaux usées : la nouvelle station d'épuration est entrée en fonction en juin 2004. Elle est située en rive gauche de l'Ayguebelle. Sa capacité nominale de traitement est de 8 000 équivalents – habitants. Environ 2 400 foyers sont raccordés à cette station. Il convient de signaler qu'elle est dotée d'un système de désodorisation (filtres à charbon actifs.) La station est conçue pour une extension de 4 000 équivalents-habitants.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement.



Le zonage d'assainissement en vigueur

Les eaux pluviales - La commune est dotée d'un schéma directeur eaux pluviales qui notamment définit les modalités d'évacuation des eaux pluviales sur la base des résultats de la modélisation informatique du réseau principal et des critères suivants :

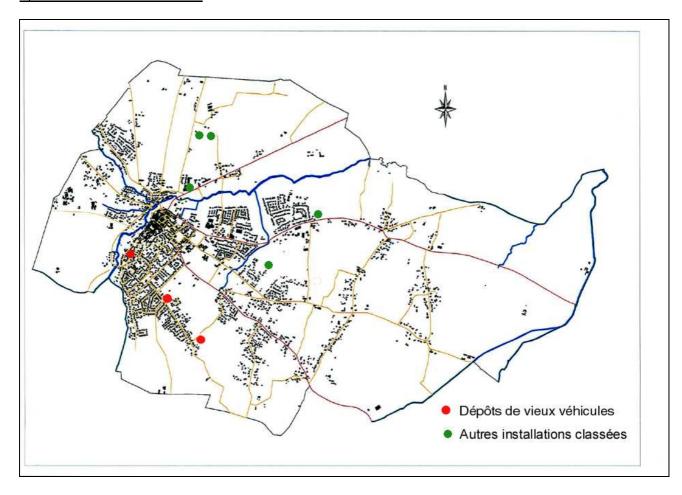
- la surface de la zone
- le niveau d'imperméabilisation prévisible
- sa situation par rapport à l'ossature du réseau pluvial actuel
- la limitation des rejets vers le réseau unitaire du bourg.

La politique à conduire en matière d'eaux pluviales sera de donner une priorité au réseau séparatif.

Le schéma directeur eaux pluviales, composé d'un plan de zonage et d'un règlement, délimite trois zones et mentionne que "d'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de fuite défini en fonction de l'implantation du terrain..."

#### **C - Pollution et nuisances**

#### a) Les installations classées



La commune a su faire supprimer de la périphérie immédiate de son centre les deux dépôts de vieux véhicules qui y étaient implantés avec tous leurs effets dommageables. Deux sites de stockage de ferrailles et véhicules hors d'usage existent sur le territoire commu-

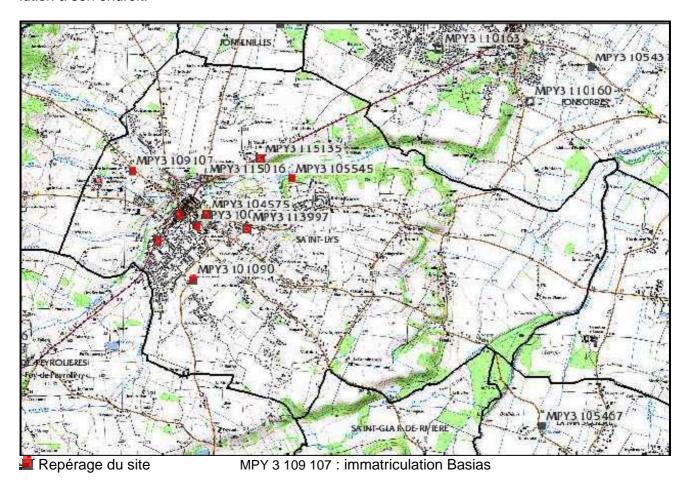
nal : l'un, en bordure de la RD 37 est désormais inséré dans l'urbanisation ; l'autre, en bordure du chemin de Gavachon en demeure proche. Ils ne sont pas créateurs de pollutions hors de leur site d'activité.

Il n'est pas inventorié de sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif (Source Basol). Par contre, d'anciens sites industriels et de services ont été recensés.

Les principaux objectifs de cet inventaire sont de :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.



Sites industriels et activités de service (source Basias décembre 2011)

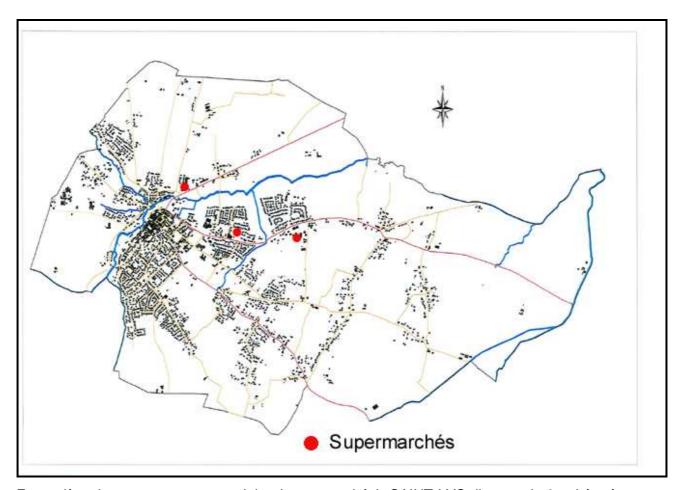
#### b) Les nuisances sonores

La qualité de l'environnement sonore est, un élément d'appréciation du cadre de vie des populations, plus particulièrement des populations urbaines. Le bruit peut avoir des effets sur la santé, quand bien même les niveaux de bruits urbains demeurent en deçà des seuils de danger pour l'ouïe.

<u>La RD 632 (pour sa partie nord) et la déviation</u> (projetée) entre la RD 12 et la RD 37 sont classées infrastructures sonores par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000. La bande concernée est de 30 mètres pour le RD 632 et de 100 mètres pour la déviation.

#### Les zones d'activités

Le parc d'activités de SAINT-LYS est localisé en bordure de la RD 12. Il fait face à un quartier d'habitation et jouxte quelques rares habitations. Il n'accueille pas dans sa partie actuellement occupée d'activités particulièrement nuisantes. Celles-ci sont essentiellement artisanales, de commerces et de services. Par ailleurs, les activités existantes ne génèrent pas un trafic important. La réalisation du parc est en voie d'achèvement.



En matière de structures commerciales (supermarchés), SAINT-LYS dispose de 3 unités réparties pour l'une route de Toulouse (RD 632), et pour les 2 autres route de Muret (RD 12).

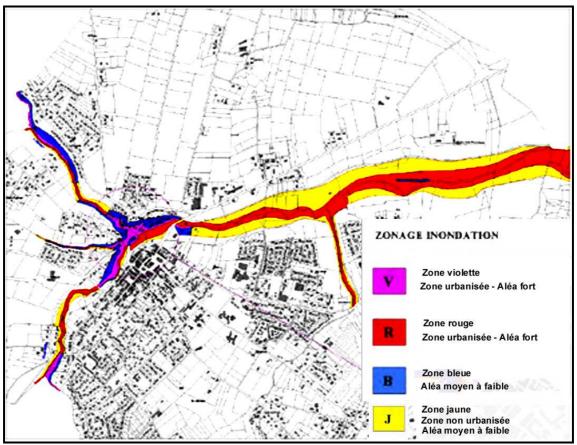
#### Les activités agricoles

Elles peuvent également être émettrices de bruit du fait des engins utilisés. Quelques bâtiments agricoles sont localisés à proximité d'habitations. La principale source de conflits éventuels dus notamment au bruit résulte des travaux agricoles à proximité des habitations. Ce risque est particulièrement présent compte tenu de la grande longueur de contact entre zone agricole et zones d'habitation sur la haute terrasse.

Un élevage de volaille existe, inséré dans le tissu urbain, à Lasbroues.

#### **D - Les risques naturels**

#### • Le risque inondation



Le PPRn inondation Touch Aval

Le PPR inondation a été approuvé le 29 juin 2012. Servitude d'utilité publique, il s'impose au P.L.U.

- \* Les règles applicables à la zone rouge :
  - interdiction : constructions nouvelles (sauf dans les « dents creuses »), campings, remblais, sous-sols, stockage ;
  - autorisation : travaux de protection, extensions limitées (20 m2 pour du logement ou 20 %pour de l'activité dans la limite du tiers de la parcelle), surélévation, reconstruction ;
  - prescription : premier plancher au-dessus des P.H.E.C., pas de logements supplémentaires, extension limitée dans l'ombre hydraulique.
- \* Les règles applicables à la zone violette
  - interdiction : constructions nouvelles (sauf dans les « dents creuses »), campings, remblais sous-sols, stockage ;
  - autorisation : travaux de protection, extensions limitées (20 m2 pour du logement ou 20 % pour de l'activité dans la limite du tiers de la parcelle), surélévation, reconstruction ;
  - prescription : premier plancher au-dessus des P.H.E.C., pas de logements supplémentaires, extension limitée dans l'ombre hydraulique.

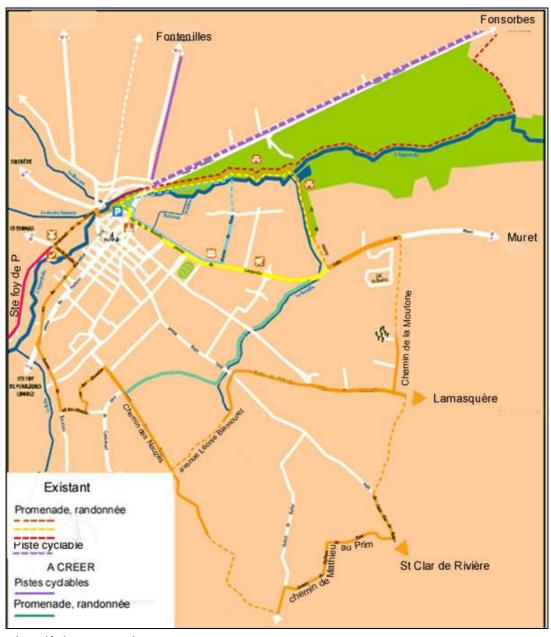
- \* Les règles applicables à la zone jaune
  - interdiction : constructions nouvelles (sauf pour activités agricoles), campings, remblais, sous-sols, stockage ;
  - autorisation : travaux de protection, extensions limitées (20 m2 pour du logement ou 20 % pour de l'activité dans la limite du tiers de la parcelle), surélévation, reconstruction ; augmentation de la capacité des bâtiments sensibles limitée à 10 %,
  - prescription : premier plancher au-dessus des P.H.E.C., pas de logements supplémentaires, extension limitée dans ombre hydraulique.
- \* Les règles applicables en zone bleue
  - interdiction : campings, remblais, sous-sols, stockage ;
  - autorisation : constructions nouvelles, extensions, surélévation, reconstruction, changement de destination ;
  - prescription : premier plancher au-dessus des P.H.E.C., extension limitée dans l'ombre hydraulique.
- <u>Le risque mouvements de terrains</u>: l'ensemble du territoire communal est soumis à un aléa faible à l'exclusion des talus de terrasses de la Saudrune, du Touch et de l'Ayguebelle, qui sont concernés par un aléa moyen. SAINT-LYS est doté d'un PPR sécheresse.

  Il est rappelé que les zones soumises à PPR ne font pas l'objet d'une interdiction de construire; elles sont néanmoins soumises à des prescriptions de constructibilité essentiellement pour les habitations futures dont le respect permettra de réduire considérablement les désordres causés au bâti. Le non respect du règlement du PPR peut entraîner la perte du droit à indemnisation, malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.
- Le risque sismique : Le territoire communal est en zone de sismicité très faible.
- <u>Le risque transport de matières dangereuses</u> : le territoire communal est traversé par une canalisation de transport de gaz (cf annexe servitude d'utilité publique- pièce n°5.2). La RD 12 et la RD 632 sont également les supports de transports de matières dangereuses.

#### E – Vie quotidienne et environnement

- Accès à la nature La coulée verte de l'Ayguebelle, dans sa partie au nord du territoire communal, constitue le lieu, principal et proche, d'accès à la nature. Il offre des potentialités intéressantes, progressivement exploitées au fur et à mesure des aménagements; il est également doté d'un parcours de santé ; il accueille des "jardins partagés" (une trentaine de lopins). Le plan d'eau (face à la station d'épuration) est un site fréquenté par les pêcheurs. Sur ce parcours, l'Ayguebelle est encaissée. A l'est de la station d'épuration, les cultures reprennent une place plus importante. Les talus nord et sud de l'Ayguebelle sont pentus et boisés. Ils sont difficiles d'accès. Dans le cadre de ses circuits de balades et de randonnées, la commune a aménagé un chemin menant jusqu'au chemin de Cantegraille à Fonsorbes

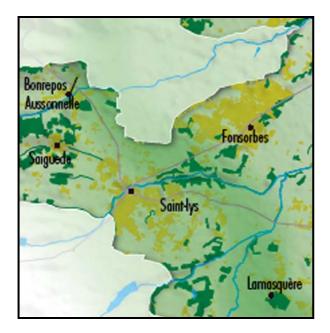
Les chemins de l'Ayguebelle et de la Pachère, d'une part, celui longeant le ruisseau de Gazailla à la Tuilerie jusqu'à la RD 632 d'autre part, le chemin de Menjard, à l'est, et le prolongement du chemin en rive gauche du ruisseau enfin, permettent la traversée du vallon. Ce dernier chemin autorise une liaison avec le chemin de Cantegraille, à Fonsorbes et ultérieurement avec le lycée.



Les déplacements doux

La plateforme du chemin de fer constitue une potentialité de cheminement vers Sainte-Foy-de-Peyrolières pour rejoindre le GR 86 (Toulouse-Bagnères de Luchon).

#### - La couronne verte du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine



" La couronne verte vise la construction collective et cohérente d'un dispositif de gestion intégrée des espaces agricoles, naturels et forestiers, afin de les protéger de la pression urbaine, sur le long terme, "(source : DOG arrêté juillet 2010– Maîtriser p 27)

#### - Déplacements non motorisés

#### • Les déplacements piétons et cyclistes

La confection de la ville, dans sa partie linéaire, rend aujourd'hui quasi indispensable l'usage de la voiture. C'est surtout dans sa partie la plus dense et à proximité des équipements scolaires et sportifs qu'existent des aménagements de liaisons sécurisés pour les piétons et au collège pour les cycles. La liaison piétons-cycles avec Fonsorbes est achevée.

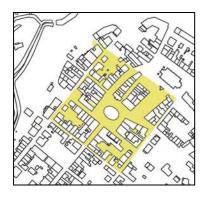
#### • Les déplacements des personnes à mobilité réduite

Les aménagements sur certains espaces collectifs de la bastide ont pris en compte les déplacements des personnes à mobilité réduite. Il semble que des problèmes d'accessibilité existent pour certains bâtiments publics.

Les formes linéaires de l'urbanisation ne sont guère propices à la réalisation d'aménagements adaptés. Il conviendra néanmoins de se poser la question des dispositions à prendre dans le choix de localisation des zones à urbaniser d'une part et dans les dispositifs (aménagement des voies, caractéristiques minimales des trottoirs...) à mettre en place dans les diverses opérations avec le souci de la continuité du réseau dédié aux personnes à mobilité réduite.

La commune a débuté en septembre 2011 une démarche participative en matière d'accessibilité dans le centre-ville dans le cadre de son opération "cœur de ville."

#### • Le patrimoine culturel, architectural et archéologique



La bastide de SAINT-LYS a conservé l'essentiel de sa structure urbaine et foncière. Cette structure foncière (parcelles plus profondes que larges, faible largeur...), à laquelle est attachée la construction, marque encore fortement le paysage des rues : le caractère dommageable des ruptures intervenues dans ce rythme bâti de la rue est évident. En effet, le regroupement parcellaire accompagné d'une construction ne respectant pas le foncier et les architectures dominants sont causes de rupture dans le paysage urbain (ex: rue du 11 novembre 1918).

#### 2 – L'ORGANISATION SPATIALE

L'organisation urbaine est très différente selon que l'on considère la bastide et ses faubourgs ou l'étalement de la construction après le milieu du siècle dernier. L'urbanisation s'est poursuivie suite au choix d'une extension très importante du réseau d'assainissement qui a favorisé une urbanisation linéaire de part et d'autre de quelques routes départementales, notamment la RD 53 (route St-Clar), la RD 19 (route de Lamasquère), la RD 19a. (route de la Souliguières/route de Bruno à Mingesèbes).

#### 2.1 - SAINT LYS- Une image double : un centre historique, une campagne éclatée

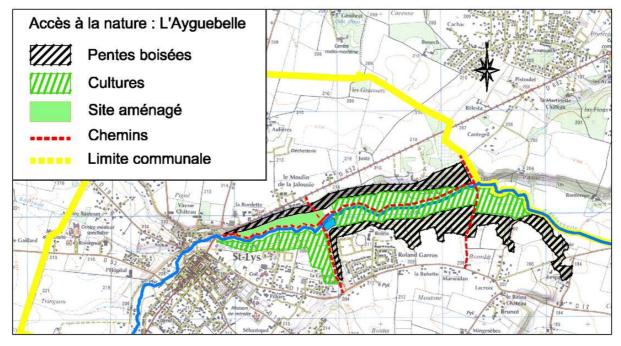
L'image de SAINT-LYS peut être résumée à :

- d'une part sa bastide et la ville compacte qui l'entoure
- d'autre part une série de rues très longues, bordées de constructions pavillonnaires, sur un ou deux rangs, rarement plus, sans autre espace collectif que la chaussée et ses deux fossés. Cette juxtaposition linéaire de constructions est créatrice d'un urbanisme, d'un paysage banals et d'une vie collective in situ quasi inexistante. Le type de société locale s'en trouve affecté.
- Enfin des quartiers éclatés et sans structure urbaine.

Dans ce contexte bâti, la plaine agricole du Touch apparaît comme une singularité plutôt épargnée.

#### L'Ayguebelle : une trame verte et bleue

Dans ses relations avec la ville, l'Ayquebelle se trouve dans trois situations bien distinctes selon son parcours.



De l'avenue des Pyrénées à la rue du moulin, la vallée est étroite, plus enfoncée et bordée de propriétés privées qui la rendent peu accessible. Ses relations avec la ville sont principalement de décoration : les plantations de rives limitent la ville par l'ouest. A l'approche de la rue du

moulin, la vallée s'élargit. Entre rue du moulin et avenue de Gascogne, la vallée s'ouvre légèrement. Cette partie n'est pas accessible.

Dans le prolongement de la vallée, à l'ouest, la présence du moulin restauré, les alignements plantés en bordure ouest du boulevard de la piscine et du chemin Laurent, souvent de qualité mais sensibles, sont autant d'éléments enrichissant le site et qui participent de la création de l'image de SAINT LYS.



- Entre l'avenue de Gascogne et la route de Toulouse, la vallée prend sa véritable dimension urbaine : elle est l'un des principaux espaces collectifs de la ville. Agrémenté partie actuellement urbanisée un parc ombragé (platanes), celui-ci est occupé notamment par les terrains de boules et une aire de jeux.
- Au-delà de l'avenue de Toulouse, l'Ayguebelle échappe à la ville pour trouver une dimension nouvelle dans un espace largement naturel, en partie dédié à des jardins partagés.

Les éléments remarquables, notamment les arbres de bord de talus, donnent à cette rive de l'Ayguebelle un caractère non rencontré ailleurs dans l'agglomération. Il y a dans le respect ou la mise en valeur de ces diverses dimensions, des enjeux essentiels de biodiversité (passage et sédentarisation de la faune sauvage), d'aménagement, de genres de vie et d'image.

#### La Bastide

La bastide occupe un promontoire formé par l'Ayguebelle et le ruisseau St-Julien. Les éléments caractéristiques de la bastide ont été modifiés au cours du temps. Elle doit l'essentiel de son cachet à sa structure urbaine caractéristique héritée des XIII<sup>e</sup>-XIV<sup>e</sup> siècles et des architectures de brique du XIX<sup>e</sup> siècle.

#### Les éléments caractéristiques de la bastide.



### - Structure urbaine : ordre et désordre :

<u>Orthogonalité</u>: C'est une caractéristique des bastides. Les rues se coupent à angle droit.

Axialité: C'est une caractéristique forte de SAINT LYS. Avenue des Pyrénées et avenue de la République buttent sur et traversent la halle ovoïde pour se poursuivre par la rue du Fort. C'est la colonne vertébrale très lisible pour le visiteur un peu attentif.

<u>Régularité des îlots</u> : les îlots bordant l'axe médian sont de forme rectangulaire, le côté le plus étroit en bordure de l'axe... Ils sont de taille sensiblement équivalente.

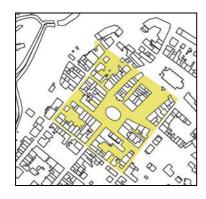


#### La dimension des voies :

Les voies sont étroites. Mais il y a une hiérarchie. L'axe médian est un peu plus large que les 2 autres voies parallèles ; les voies transversales sont plus étroites.

La halle (classée), la Mairie et l'église constituent des points remarquables de la ville.

#### - La régularité du parcellaire et le rythme des façades :



A l'origine système de colonisation, la bastide repose sur une mise à disposition de terrains de formes et dimensions sensiblement équivalentes. Il en résulte une structure foncière très régulière qui a induit un rythme de façade des constructions marquant encore très fortement le paysage urbain.

#### - Le noyau institutionnel et commercial :

Il se trouve en tête de la bastide, autour de ce qui est l'un des points forts de SAINT LYS, la halle. Ce cœur de ville constitue un enjeu essentiel, en raison des fonctions qu'il remplit, de son fonctionnement, de ses énormes potentialités en termes d'image et de paysage. Sur ce noyau, la qualité du traitement des espaces collectifs et des bâtiments devient essentielle.

#### - Les espaces collectifs :

Ils sont le plus souvent limités à l'emprise de la voie publique. La place Jean Moulin, la place de la Liberté sont issues de la démolition d'îlots. C'est dans le cœur administratif et commercial que se trouvent les principaux espaces collectifs. Ils sont principalement voués à l'automobile (circulation et surtout stationnement).

#### - <u>Une architecture de brique (XIX<sup>e</sup> siècle)</u>

La brique, très présente dans la construction traditionnelle, est aujourd'hui sans doute plus visible qu'auparavant. Il était en effet de tradition de couvrir la brique d'un enduit au lait de chaux. Il s'agissait le plus souvent d'assurer une protection. Nombre de constructions portent encore la marque ou la trace de ces enduits. Eglise, mairie et médiathèque (ancien collège) en ont longtemps été des témoins significatifs.

#### • Les quartiers récents : un déficit d'urbanité

Les quartiers de moins de 20 ans révèlent soit une absence, soit une insuffisance, soit une inadaptation des espaces collectifs de proximité. Ceci est encore accentué pour les urbanisations étirées par additions de constructions en bordure des voies.

Ce n'est que durant ces dernières années que les opérations d'aménagement d'ensemble ont introduit un plus grand souci qualitatif dans le traitement des espaces collectifs. Certaines opérations de lotissement demeurent néanmoins encore pauvres en la matière.

Les liaisons piétonnes avec les équipements sont assurées sur certaines voies notamment la route de Muret mais demeurent insuffisantes

#### • Une campagne largement pénétrée par l'étalement urbain

La campagne saint-lysienne est constituée essentiellement de vastes superficies principalement en labours, présentant un paysage plat et très ouvert. Les plantations, y compris les haies, sont rarissimes et localisés sur les pentes des talus des terrasses ou des ruisseaux. Ici, la campagne c'est d'abord la culture céréalière intensive. L'introduction massive et linéaire de la construction citadine dans ces espaces a rompu les paysages très ouverts issus des activités de labours et créé une campagne éclatée.

Par delà l'aspect économique, cet étirement de la construction crée des risques de conflits de voisinage entre l'exploitation agricole et l'habitat citadin.

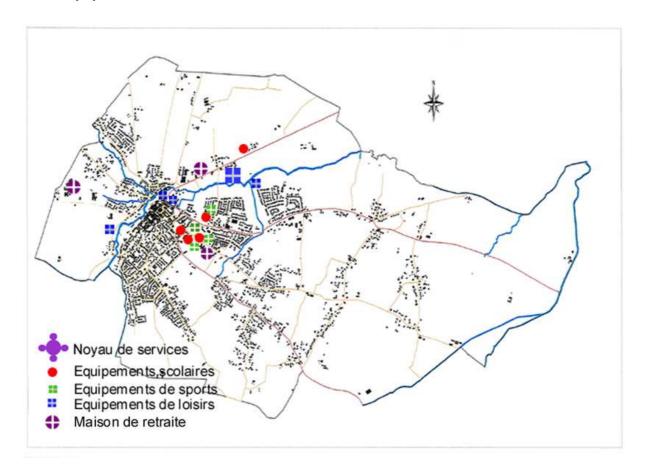
#### 2.2 - Fonctions urbaines et fonctionnement

#### A – Commerces, équipements collectifs et de service

#### - Les commerces et services centraux

Il y a une très forte concentration des commerces et services dans le cœur de ville. Plus particulièrement autour des places qui constituent les points de fixation des commerces. Ce sont également les lieux qui offrent le maximum de possibilités de stationnement. S'il y a eu une évolution, du fait de la réalisation de trois structures commerciales "périphériques", le noyau central a su garder ses services.

#### - Les équipements collectifs :



On peut parler de tissu d'équipements collectifs. C'est vrai pour le centre qui réunit les établissements administratifs et culturels. Le complexe de l'ancien collège et de la Gravette permet de répondre partiellement à de nombreux besoins associatifs, culturels et de vie collective. Les grands équipements, forts consommateurs d'espaces, sis à l'est (stades, tennis, COSEC, collège, écoles) constituent un noyau d'équipements et un des points d'appui essentiels du développement urbain pour le long terme.

#### B – Le réseau des espaces collectifs

Entre quartier ancien et quartiers nouveaux, la différence réside aussi dans leur structure. La rue demeure de très loin l'espace collectif dominant. Dans le cœur de ville, les places publiques occupent une part importante en raison de leur dimension et de leur relative concentration. Dans les quartiers récents, on est passé d'une phase d'extension linéaire en bordure de voies publiques, à la création de voies nouvelles par les maîtres d'ouvrage privés, dans le cadre des opérations d'aménagement. On assiste alors à une certaine densification nouvelle des réseaux de voiries. Mais l'espace collectif hors de ces voies a le plus grand mal à trouver sa place et sa finalité.

#### C - Les déplacements

#### - Les déplacements avec l'extérieur de la commune

La voiture particulière est le principal moyen de locomotion dans les déplacements domiciletravail. La gare SNCF la plus proche est celle de Muret.

SAINT-LYS est desservi par 4 lignes interurbaines "Arc-en-ciel" dépendant du Conseil Général.

La ligne 41 est une navette entre Fonsorbes et la gare SNCF de Muret

La ligne 63 assure une liaison Toulouse-Rieumes

La ligne 65 assure une liaison Toulouse-St-Plancard

La ligne 66 assure une liaison Toulouse-Ste-Foy.

La Communauté d'Agglomération du Muretain a également mis en place une navette (TAMtam, ligne C) à destination de la gare SNCF de Muret, pour une correspondance avec les trains en direction de Toulouse. Il s'agit d'une navette gratuite, sur réservation, sur trajets et horaires de passage prédéfinis. Il y a, sur SAINT-LYS, 3 allers en direction de la gare de Muret le matin, et 3 retours l'après-midi. Il y a cinq arrêts sur la commune.

#### - Les déplacements internes



Les déplacements doux : existant et projets

Le centre-ville est doté d'un plan de circulation. La mise en œuvre du projet bastide n'a pas permis de faire une plus grande place au stationnement. Les déplacements des personnes handicapées et à mobilité réduite restent encore difficiles malgré des aménagements (place de la poste, rue de la République). Cette dimension est prise en compte dans la démarche participative débutée en septembre 2011 pour l'opération "Cœur de ville"

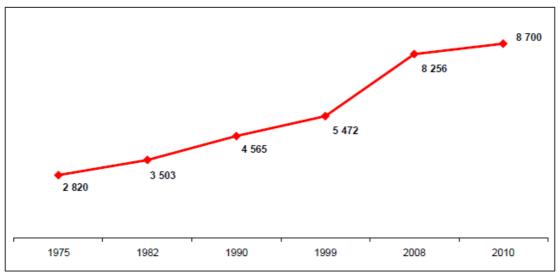
L'accès aux écoles et au collège se fait par ramassage scolaire d'une part, moyens individuels d'autre part. La localisation des écoles (à l'exclusion de la nouvelle école Eric Tabarly, route de Toulouse) dans la continuité de la ville autorise une accessibilité à pieds. Néanmoins, l'éloignement des constructions nouvelles (sauf pour la Jalousie), l'absence d'aménagement de nature à encourager les déplacements doux, sauf en périphérie immédiate des établissements, constituent des obstacles aujourd'hui. Des soudures devront être trouvées dans les urbanisations nouvelles.

Le chemin piétonnier/piste cyclable longeant la RD 632 est accessible depuis janvier 2012 pour se rendre de SAINT-LYS au lycée de Fonsorbes.

#### 3 - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

#### 3.1 - La démographie

#### 3.1.1 – Une augmentation constante de la population qui s'accélère après 1999



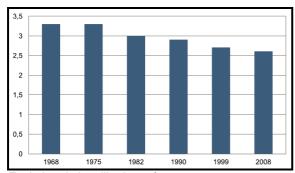
Evolution de la population entre 1968 et 2008 Source INSEE

Il convient de constater l'accélération de la croissance démographique intervenue après 1999. Entre 1990 et 2008, la population a presque doublé. Ce phénomène n'est pas isolé, les communes du cadran sud-ouest de l'agglomération toulousaine ont toutes fortement augmenté leur population.

Entre 1999 et 2008, et pour la première fois depuis 1975, le solde naturel est devenu positif. Entre 2000 et 2009, il y a eu 200 naissances de plus que de décès (*source: INSEE*) C'est bien entendu le solde migratoire qui a alimenté cette croissance. L'immigration représente 94% de la croissance de la population entre 1999 et 2008. Ainsi, en 2008, un habitant (29,6 %) de 5 ans ou plus sur 3,4 n'habitaient pas la commune 5 ans auparavant. Ceci traduit l'importance du mouvement de population et la mutation de la société locale qui en découle. Ce phénomène s'est certainement amplifié du fait de l'importance des programmes achevés depuis 2008.

La <u>population légale</u> 2009 est estimée à 8397 habitants pour la population municipale et 8556 pour la population légale totale.

#### 3.1.2 – La structure des ménages

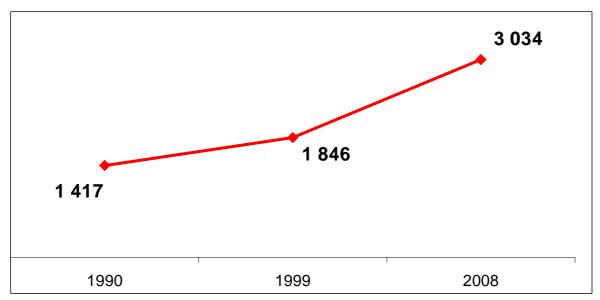


Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2008 - Source INSEE

Entre 1999 et 2008, l'augmentation du nombre des ménages a été forte : + 64,4 %. Durant la même période, la population totale s'est accrue de +50,9%. Cette évolution différenciée traduit l'augmentation plus forte du nombre des petits ménages, quand bien même le nombre moyen de personnes par ménage a faiblement évolué (-0,1 personne). Il y a 400 personnes hors population des ménages (maisons de retraites, centre pour handicapés...).

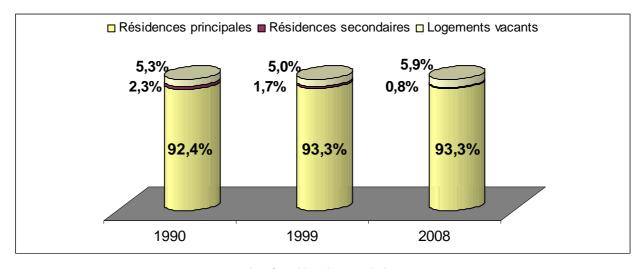
#### 3.2 - Construction et parc de logements

#### 3.2.1 – Les caractéristiques du parc de logements



Evolution du parc de résidences principales entre 1990 et 2008

Entre 1990 et 2008, le parc de résidences principales a plus que doublé.



La répartition du parc de logements

Source INSEE

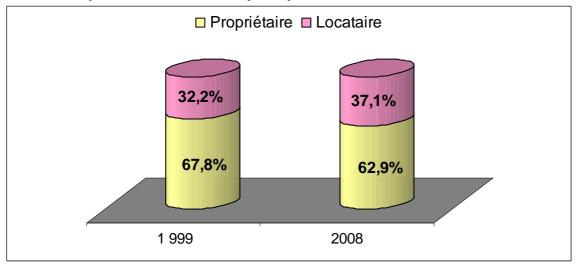
Il est étonnant que, compte tenu du nombre de logements construits entre 1990 et 2008, la structure du parc conserve une si forte stabilité. Le parc de logements vacants a évolué de la même manière que celui des résidences principales. L'étude de ce parc doit être une piste supplémentaire pour favoriser l'augmentation des logements sociaux et d'urgence, en raison notamment de sa localisation centrale.

La commune compte 3 252 logements (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants), en 2008. En 2010, le parc doit être supérieur à 3 400 logements dont environ 3 200 résidences principales.

#### Le parc de logements sociaux

La commune accueille 310 logements sociaux, soit 11,8% du parc de résidences principales. Ce taux aura certainement diminué du fait de l'importance des programmes réalisés, qui pour certains (Moulin de la Jalousie) ne comportent aucun logement social.

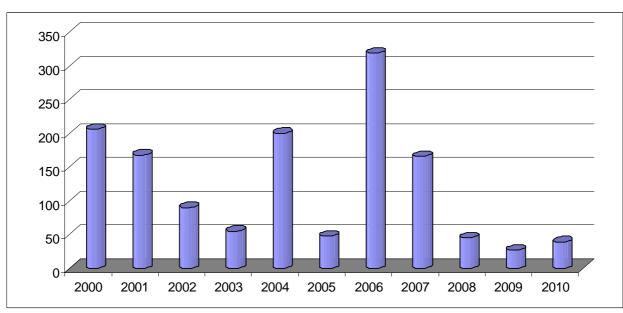
#### Le statut d'occupation des résidences principales



Statut d'occupation des résidences principales Source INSEE

L'évolution du statut d'occupation du parc de résidences principales est intéressante. Elle révèle un sensible changement de la part du parc locatif après une longue période de stabilité. Le système de production de grandes opérations, basé sur la défiscalisation et intervenu à partir de 2008, est créateur de logements locatifs. Il y a lieu de s'attendre à une nouvelle et sensible augmentation de la part du locatif dans le parc de résidences principales.

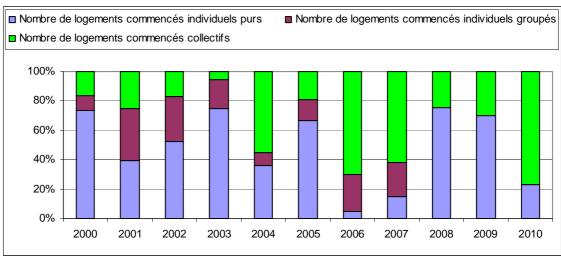
#### 3.2.2 – Le rythme de la construction



Nombre de logements commencés entre 2000 et 2010 Source SITADEL

Entre 2000 et 2010, 1 363 logements ont été commencés.

Il convient de constater que le nombre de logements commencés à partir de 2008 enregistre une forte diminution ; une légère reprise est amorcée durant le premier semestre 2011 : + 68 logements.



Source Sit@del

Il y a lieu de noter la sensible mutation du parc de logements commencés: la part du logement individuel est devenue minoritaire durant quelques années. Cette évolution est étroitement liée à l'arrivée de constructeurs de logements locatifs défiscalisés. Elle est de nature à influer sensiblement sur la manière de vivre la commune (rythme des rotations, tranches d'âges, taille des ménages...)...et de l'aménager. L'extraction de SAINT-LYS du bénéfice de la défiscalisation a donné un coup d'arrêt à cette évolution.

Le P.L.H. arrive à échéance le 31 décembre 2013. Il évoque un effort total de production de **588 résidences principales pour la période 2007-2011**.

Le nombre des logements commencés (sociaux et non sociaux) entre le 1-1-2006 et le 31-12-2010 est de 596 unités (source SIT@DEL).

#### 3.3 – L'activité économique

#### A – Les entreprises (hors agriculture)

	Nombre		
Ensemble	399		
Industrie	22		
Construction	74		
Commerce	75		
Transports,	165		
services divers	100		
Administration			
publique, action	63		
sociale, santé			

Nombre d'établissements en 2010

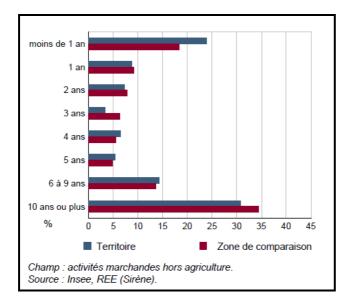
Champ: activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène).

L'évolution du nombre des établissements révèle la forte croissance des entreprises de la construction et des services.

Celle du nombre des commerces est intéressante car elle montre que malgré la présence de plusieurs supermarchés, l'activité commerciale demeure assez dynamique.

La commune a poursuivi son développement au niveau de la ZAC du Boutet qui accueille commerces, services et diverses entreprises.



L'âge des entreprises de SAINT-LYS comparé à celui des entreprises du département est très contrasté. Les entreprises de 10 ans et plus sont proportionnellement moins nombreuses; celles de 6 à 9 ans le sont souvent plus.

Par contre, il convient de noter le dynamisme des créations d'entreprises (moins de 1 an).

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2008

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	432	100,0	286	119	10	8	9
Agriculture, sylviculture et pêche	26	6,0	22	4	0	0	0
Industrie	21	4,9	8	12	1	0	0
Construction	63	14,6	42	19	1	1	0
Commerce, transports et services divers	239	55,3	157	72	6	3	1
dont commerce, réparation auto	72	16,7	45	21	4	1	1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	83	19,2	57	12	2	4	8

Champ : ensemble des activités. Source : Insee. CLAP.

Il s'agit pour l'essentiel de très petites entreprises et même plus de la moitié n'ont, en 2008, aucun salarié.

	Nombre	%	Postes salariés	%
Ensemble	432	100,0	1 360	100,0
Sphère non présentielle	128	29,6	138	10,1
dont domaine public	0	0,0	0	0,0
Sphère présentielle	304	70,4	1 222	89,9
dont domaine public	8	2,6	265	21,7

#### Définitions (Source Insee)

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

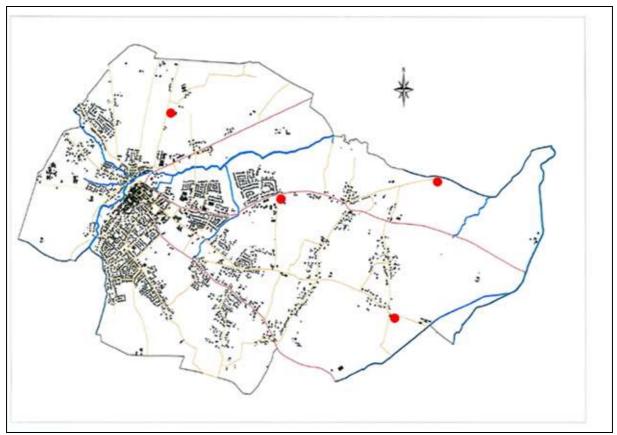
Les activités non-présentielles sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

La structure de SAINT-LYS montre bien sa place de ville-centre avec une économie tournée vers sa population et celle des communes rurales environnantes.

#### B - L'économie agricole (source : Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne - Diagnostic agricole - nov 2004)

La présente approche est basée sur le diagnostic agricole effectué par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne en 2004, diagnostic mis à jour et complété

Certains bâtiments n'ont plus de fonction agricole : aux lieux-dits "Le Drapé" en bordure de l'Ayguebelle au nord-est de la commune, "Langla" au sud-est en bordure de la route de Lamasquère. A "La Moutonne", les bâtiments repérés sont liés à une activité bouchère en centre-ville ; Par ailleurs, les silos de la coopérative (route de Fontenilles) ne constituent pas des bâtiments agricoles (au sens du code de l'urbanisme).



Les bâtiments repérés au diagnostic agricole de 2004 et n'ayant pas ou plus de destination agricole.

(NOTA: Les paragraphes en italiques ci-dessous sont une citation du diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture - 2004)

- Situation générale (source Diagnostic agricole Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne – 2004)
- a) Localisation géographique et les potentialités agronomiques

La commune de Saint-Lys se situe dans l'aire urbaine de Toulouse, à vingt cinq kilomètres au sud-ouest du chef-lieu du département. Son territoire communal est à cheval sur les troisième et quatrième terrasses de la Garonne.

Il en résulte de vastes zones agricoles planes. Les sols sont assez hétérogènes, néanmoins il s'agit principalement de "boulbènes" composés d'une couche de limons plus ou moins mince surmontant des niveaux argilo-caillouteux ou argileux peu perméables. D'où, une valeur agronomique de ces sols faible due à une fertilité naturelle réduite, une sensibilité à la sécheresse et une contrainte abrasive du sol.

#### - Classification agricole

#### - Zone de handicap naturel

Le classement lié au handicap naturel, définit Saint-Lys comme une "zone défavorisée simple" <sup>2</sup> Cette reconnaissance permet aux agriculteurs de la commune d'accéder à certains financements de la part de l'Europe et de l'Etat français du type indemnités compensatoires d'handicaps reconnus comme naturels et permanents, bonification des taux d'intérêts liés à des emprunts,...

#### Dotation jeune agriculteur (DJA)

Le canton de Saint-Lys n'est pas considéré comme un territoire jugé "prioritaire", en difficultés structurelles ; la commune de Saint-Lys ne bénéficie donc pas de subventions de l'Union européenne au titre de l'objectif 2.

En revanche, la localisation de la commune dans l'aire urbaine de Toulouse, assure à tout candidat à l'installation, répondant aux critères d'éligibilité, de percevoir le montant maximum de la dotation jeune agriculteur.

#### - Classification environnementale

Une partie de la Haute-Garonne est soumise à la directive nitrate nécessitant de respecter certaines prescriptions réglementaires. L'objectif affiché de cette directive est de réduire la concentration de nitrates dans les eaux superficielles et souterraines. La classification se fait sur un périmètre communal et est dénommée zone vulnérable. L'arrêté préfectoral du 29/11/02 a défini le territoire communal de Saint-Lys comme une zone vulnérable entraînant certaines règles supplémentaires pour l'épandage de fertilisants.

Une consultation institutionnelle sur la révision de la zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole est en cours. St-Lys figure au titre des communes concernées.

#### - Evolution des structures agricoles (source recensements agricoles)

#### a) Activité agricole

SAINT-LYS compte 22 exploitations agricoles en 2010 contre 19 en 2000. Cette évolution s'est accompagnée toutefois d'une diminution de la surface agricole utilisée des exploitations qui s'élève à 1488 hectares en 2010 contre 1660 en 2000, touchant essentiellement les grandes cultures.

La surface moyenne par exploitation pratiquant les grandes cultures s'établit à 89 hectares en 2010 en net recul par rapport à 2000 (118 hectares).

#### b) Statut juridique des exploitations, successions

La grande majorité des exploitations est constituée d'exploitations individuelles : 19 sur 22. Ces 86% d'exploitations individuelles utilisent 60% de la SAU.

Cette situation peut traduire l'existence d'un réservoir d'évolution structurelle encore important s'agissant principalement de grandes cultures.

En 2010, la moitié des exploitations ne sont pas concernées par la question de la succession ; 6 ont un successeur connu : 5 sans successeur connu. Cette situation est la traduction d'une population d'exploitants jeunes ; elle est sans doute aussi porteuse d'une évolution lente de la structure des exploitations.

#### c) Caractéristiques de la production agricole :

#### - Les productions végétales

95 % de la SAU totale sont des terres labourables qui se répartissent selon l'assolement suivant (RGA 2000):

	4 -	_	~ /		,	,	
_	45	h	υ/_	de	$\triangle$	rമa	DΟ

Commune de SAINT-LYS P.L.U. Rapport de présentation

- 23,3 % d'oléagineux
- 12,0 % de protéagineux
- 17,3 % de jachères.

Ces pourcentages reflètent donc une activité agricole majoritairement tournée vers les grandes cultures avec un souci de diversifier les productions. Cette forte présence des grandes cultures est en grande partie due à la possibilité d'irriguer à partir de réseaux collectifs (asa de Fonsorbes, asa de Cambernard) et individuels d'irrigation (cf. carte). Au regard de la valeur agronomique des sols du territoire saint-lysien, l'irrigation apparaît donc comme un paramètre fondamental pour la pérennité des exploitations agricoles. Les 2% restants sont des surfaces toujours en herbe.

#### - La production animale

Le recensement agricole de 2010 ne fait plus état d'élevages autres que de volailles (4 exploitations). C'est une évolution très sensibles avec la situation antérieure qui relevait notamment 2 élevages bovins.

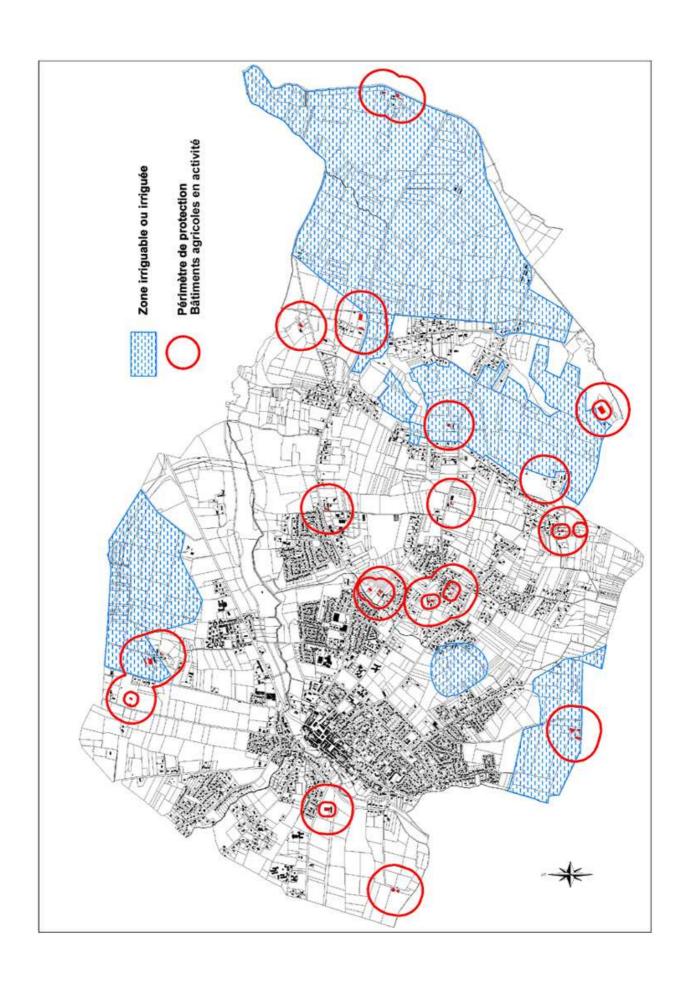
Des élevages de volailles sont dans des zones en partie urbanisées.

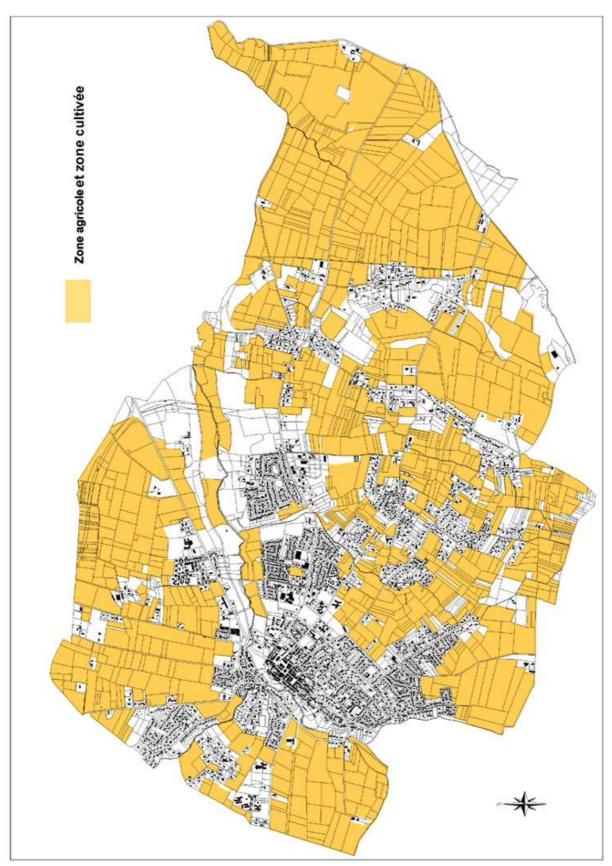
## **Observations pour la révision du P.L.U.** (source Diagnostic agricole – Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne)

L'activité agricole de la commune, dans un contexte périurbain, est nettement diversifiée. Les orientations d'urbanisme retenues par la commune devront donc tenir compte des spécificités de ces types d'activité, en laissant des possibilités de développement qui peuvent se traduire par des agrandissements, des mises aux normes, voire par la création de nouvelles activités agricoles.

Par ailleurs, pour les surfaces irriguées, il est impératif de préserver ces parcelles qui ont bénéficié d'investissements privés et publics d'une part, et qui participent à la pérennité des exploitations agricoles d'autre part.

Dans le souci d'éviter tout conflit de voisinage mais aussi dans le but de faciliter les activités de productions agricoles, l'urbanisation ne devra pas se faire à proximité immédiate de ces installations. Aussi, pour garantir des possibilités de développement, il est souhaitable d'éviter toute construction dans un rayon suffisant, figuré sur la carte comme rayon de précaution, autour des bâtiments d'exploitations existants. Ainsi, même si le développement urbain apparaît aujourd'hui nécessaire dans un contexte d'accroissement de la population de l'agglomération toulousaine, les orientations futures d'urbanismes devront être prises en concertation avec le secteur agricole, dont la présence participe au cadre de vie communal.





Les zones agricoles professionnelles et les autres terres cultivées (source agence Petersen à partir de photos aériennes et du terrain)

Les zones agricoles et cultivées couvrent une superficie de 1250 hectares

#### C - Le tourisme

Le camping "Le Chemin Vert" est situé chemin Bruno. Il comporte une quarantaine d'emplacement et demeure ouvert toute l'année.

La résidence des ondes, route de Toulouse, est un hôtel offrant 52 chambres.

Constituent des éléments d'attraction l'architecture et la structure urbaine de la bastide, la halle, la médiathèque, l'église et le moulin de Belard.

#### D – Emploi et population

L'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) est de 50,3 % en 2008 : il y a un emploi à SAINT-LYS pour 2 actifs st-lysiens ayant un emploi.

Au regard de la population totale et non plus des seuls actifs, pour 2008, le taux est d'1 emploi pour 4,5 habitants. Il est d'1 emploi pour 3,3 habitants dans le grand quadrant sud-ouest défini par le SCoT.

#### 4 – LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

La commune dispose des équipements suivants :

#### - Equipements scolaires

- Maternelle : Le petit prince : 10 classes

Annexe Gravette: 3 classes Eric Tabarly: 3 classes

- Elémentaire : Le Gazailla : 12 classes dont 2 préfabriqués

L'Ayguebelle : 15 classes dont 5 préfabriqués

Eric Tabarly: 6 classes

A la rentrée 2011, les effectifs sont de 330 élèves en maternelle et 626 en élémentaire.

#### - Equipements sportifs et de loisirs

- Un stade de rugby, un stade de football et terrains d'entraînement
- Une aire multisports "city-park"
- Une aire de sports urbains (BMX, skateboard, rollers)
- Une piscine de plein air
- Un bâtiment omnisports (2 grandes salles, 1 dojo, 1 salle de danse)
- 4 courts de tennis dont un couvert
- 2 boulodromes dont un couvert
- Un centre d'entraînement canin
- Un lac de pêche
- Un parcours de santé (coulée verte)
- 1 aire de jeux pour enfants de moins de 6 ans
- 1 terrain de basket
- 1 salle de gymnastique volontaire

#### - Equipements culturels

- Une médiathèque (Albert Camus)
- Un espace public numérique (cyberbase)
- Une salle des fêtes (La Gravette)
- Une maison de la musique

- Un centre culturel associatif (Les Glycines)
- Une MJC

#### - Equipements sociaux

- Un CCAS avec un point d'accueil
- SAINT-LYS accueil
- ADMR (soins à domicile)
- CPAM (permanences)
- Centre médico-social
- Service médical
- Caisse de la Mutualité Sociale Agricole
- Crèche
- CICAS
- CRAM
- CAF (permanences)
- Aides aux parents, couples et familles (APCF)
- Maison de retraite Maréchal Leclerc
- Maison de retraite "les Rossignols"
- Maison de retraite "la joie de vivre
- Institut médico-éducatif "Espoir"
- Maison d'accueil spécialisé Rosine Bet

#### <u>5 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</u>

Les servitudes d'utilité publique n'engendrent pas elles-mêmes des interdictions de construire mais elles soumettent les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à des conditions spéciales. Le territoire communal est grevé par les servitudes d'utilité publique suivantes :

A 4 : Servitudes de libre passage des engins mécaniques en bord du Touch

A 5 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

AC : Servitude de protection des monuments historiques

#### 6 - L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBA-NISME

La RD 632, de la limite communale au carrefour avec la RD 12, et la RD 12, de la limite communale au carrefour avec la RD 632, classées à grande circulation, sont soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Cet article stipule qu'en bordure des voies classées à grande circulation et hors des parties actuellement urbanisées, certaines constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 75 mètres, sauf approche spécifique prenant en compte les critères édictés.

#### 7 – ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SU-PERIEUR

# <u>7.1 – Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux</u> (SDAGE) <u>2010-2015 du bassin Adour-Garonne</u>

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. doit "être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux, définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement...."

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 1 décembre 2009. Il s'appuie sur 6 orientations générales.

#### Le SDAGE 2010-2015 retient 6 orientations générales.

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance : il s'agit essentiellement, pour une commune comme SAINT-LYS de participer à l'information des citoyens aux fins notamment d'une appropriation locale (habitants et collectivité) des enjeux et des objectifs attachés à la gestion de l'eau.
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques : la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des assainissements non collectifs ; mais aussi la réduction des autres pollutions diffuses de toute nature, la restauration de la continuité écologique sur les cours d'eau.
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides : notamment gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau.
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques : l'amélioration du rendement des réseaux de distribution figure au titre des moyens d'y parvenir
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique : notamment favoriser les économies d'eau, réduire les risques liés aux crues
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire : politiques d'urbanisme....

Les objectifs fixés par le SDAGE pour le court terme sont :

- Résorber les pollutions diffuses de toutes natures et changer les comportements
- Protéger et restaurer le fonctionnement naturel de tous les milieux aquatiques
- Résorber les déficits en eau et faire une priorité des économies d'eau.

Le SDAGE 2010-2015 retient également les dispositions suivantes susceptibles de concerner le plan local d'urbanisme :

• Limiter les risques de pollutions par temps de pluie : pour préserver les milieux aquatiques, les collectivités territoriales et leurs groupements de plus de 10 000 habitants sont invités à évaluer avant 2013 les risques de pics de pollutions organiques et chimiques des eaux par temps de pluie. Si ces risques sont avérés, ils réalisent des zones d'assainissement pluvial avant 2015 et prévoient des règles d'urbanisme spécifiques pour les constructions nouvelles.

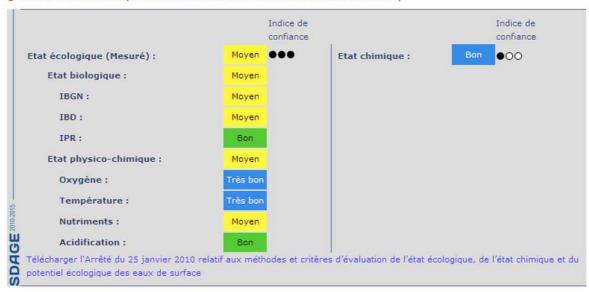
• Développer l'assainissement non collectif en priorité là où il est pertinent en alternative à l'assainissement collectif, dans un cadre cohérent visant à économiser les sols et à éviter l'étalement urbain.

S'agissant des cours d'eau de la commune la situation et les objectifs sont les suivants :

#### \* Le Touch

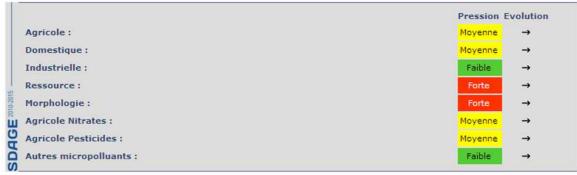
L'état de la masse d'eau (portion de cours d'eau, canal...présentant une relative homogénéité quant à ses caractéristiques environnementales naturelles et aux pressions humaines subies.) mesurée à la station de St-Michel-du-Touch est décrite ci-dessous :

e Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2010 sur la base de données 2006-2007)



La mesure des pressions (incidence d'une activité humaine sur les milieux aquatiques) subies par la masse d'eau) est la suivante (situation 2004)

Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2004)



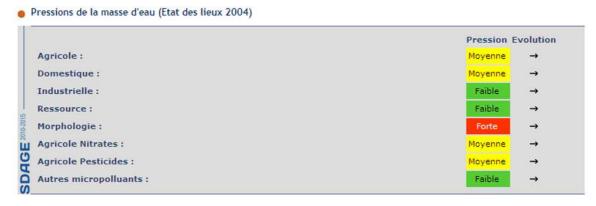
L'objectif du SDAGE 2010-2015 est :

- un bon état global et un bon état écologique en 2021
- un bon état chimique en 2015

#### \* La Saudrune

L'état écologique de la masse d'eau est considéré moyen (évaluation SDAGE 2010 sur la base de données 2006-2007).

Les pressions subies sont estimées comme ci-dessous :



L'objectif du SDAGE 2010-2015 est :

- un bon état global et un bon état écologique en 2021
- un bon état chimique en 2015

#### \* I'Ayguebelle

Le ruisseau présente un bon état écologique (modélisé) et un bon état chimique (évaluation SDAGE 2010 sur la base de données 2006-2007).

Les pressions subies par la masse d'eau sont les suivantes :



L'objectif est un bon état global, écologique et chimique dès 2015.

Au regard de l'urbanisation, c'est bien l'Ayguebelle et les affluents participant de sa masse d'eau qui sont appelés à subir les plus fortes pressions.

#### 7.2 – Le Programme Local de l'Habitat

Le P.L.U. doit être compatible avec le programme local de l'habitat.

Le P.L.H. en vigueur a un terme : 31 décembre 2013. Les orientations du P.L.H. en vigueur sont les suivantes.

Orientations et stratégie d'intervention		
1	Développer la diversité de l'habitat pour garantir le déroulement sur place des par- cours résidentiels et assurer l'accueil d'une population diversifiée	
	Développer l'offre en logement social	
	• Promouvoir la diversité de l'habitat sur l'ensemble du territoire : pour SAINT-LYS, le taux de logements sociaux dans la production globale future est fixé à 25%. A l'horizon 2013, la commune doit disposer d'un parc de 466 logements sociaux.	
	Prendre en compte les problématiques logement de certains publics	Suppléer à la rareté des logements d'urgence et la pénurie de logements temporaires
		Assurer la mobilité des jeunes au sein du ter- ritoire
		Répondre à des projets de rapprochement des personnes âgées au sein des bourgs et villages

- 2 Renforcer la maîtrise foncière pour inscrire l'habitat dans une optique de développement durable
  - Promouvoir des formes urbaines permettant d'assurer une gestion économe de l'espace et d'optimiser la consommation foncière
  - Maîtriser les rythmes de développement
- 3 Animer la stratégie communautaire dans le domaine de l'habitat
  - Développer le conseil urbain
  - Animer et porter les enjeux du PLH
  - Améliorer la connaissance et le suivi des dynamiques de l'habitat

Le P.L.H. cite dans son annexe, pour les bourgs périurbains dont fait partie SAINT-LYS, au titre des enjeux :

- L'organisation de la poursuite du développement en veillant au maintien de la qualité de vie
- Le renforcement de la diversité de l'habitat
- La gestion rationnelle des disponibilités foncières.

L'objectif du P.L.H. en vigueur est une production de 84 logements par an dont 21 logements socialit

Néanmoins, le PLH souligne que, en prenant en compte la programmation prévisionnelle 2010-2013 de logements sociaux, le taux de réalisation de l'objectif ne serait que de 40,1%.

#### 7.3 – Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine a été approuvé le 15 juin 2012. Le document d'orientations générales a retenu les grandes orientations suivantes :

#### **Maîtriser l'urbanisation**

- + Révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques
  - appliquer un principe général d'économie des espaces agricoles et naturels
- protéger et conforter les espaces de nature : maintenir les continuités écologiques faisant coupure entre les fronts d'urbanisation
  - Mettre en valeur les paysages
- + Révéler les espaces "ouverts" à travers le maillage vert et bleu de la Grande Agglomération Toulousaine
  - Bâtir un maillage vert et bleu proche des habitants
  - Construire le projet environnemental de la couronne verte
  - + Préserver les ressources
- Préserver et économiser les ressources en eau : améliorer la gestion des eaux pluviales
  - Anticiper les besoins en eau
- Lutter contre le changement climatique en contribuant à réduire les émissions de gaz à effet de serre
  - + Préserver et améliorer la santé publique
    - Prévenir les risques majeurs
    - Améliorer la qualité de la ressource en eau
    - Protéger l'environnement sonore
    - Améliorer la qualité de l'air

#### Polariser le développement

- + L'accueil des habitants : pour le Muretain, l'objectif de production annuelle de logements est de 600 à 700.
- Diversifier la production de logements : pour le Muretain, le parc locatif social devra être le double de celui de 2007.
- Promouvoir la mixité et le densification dans la ville : pour SAINT-LYS, les densités moyennes sont de 15 logements par hectare (55 habitants)
  - + L'accueil des activités économiques
    - Maintenir l'équilibre entre les habitants et l'offre d'emploi
- Accueillir préférentiellement le développement économique dans des quartiers mixtes. Les sites d'intérêt local sont destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services de proximité.
  - + L'implantation commerciale
- Polariser la fonction commerciale au sein des centralités : favoriser l'implantation commerciale de centre-ville ..., en allégeant les exigences portant sur le nombre de places de stationnement.
- Préserver les ressources foncières pour un développement durable de la fonction commerciale.
  - + L'implantation des équipements de service
- Equilibrer les territoires en matière de services et équipements (échelle intercommunale)

- Promouvoir un urbanisme de proximité en privilégiant les implantations sur les territoires denses et bien desservis
- + Les territoires d'accueil du développement : SAINT-LYS est doté d'un potentiel foncier (extension) de développement à destination mixte de 76,5 hectares et de développement économique de 13,5 hectares.

#### Relier les territoires

- Seul un projet de voirie (liaison RD 12-RD 37b) est mentionné au SCoT. Il n'est pas envisagé d'étendre le projet de transport en commun à haut niveau de service entre Plaisance-du-Touch et SAINT-LYS.
- Promouvoir les modes doux (vélo et marche à pieds) par un urbanisme intégrant leurs cheminements.

#### Piloter le projet

Il s'agit de la définition des modalités de mise en œuvre cohérente du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

#### 7.4 – Le PDU de la Grande Agglomération Toulousaine

Le plan des déplacements urbains (PDU) de la Grande Agglomération Toulousaine, approuvé le 17 octobre 2012, porte sur la mise en œuvre d'un schéma multimodal des déplacements qui s'applique à tous les territoires et s'articule autour de 3 principes :

- Le partage de l'espace public, en maîtrisant l'usage de la voiture et en redonnant de la place aux transports en commun et aux modes doux, contribuant dans un même temps à un apaisement des quartiers et une amélioration de la qualité de l'air.
- Le maillage du réseau TCSP structurant articulé sur 39 pôles d'échanges, favorisant l'accessibilité aux différentes fonctions métropolitaines et l'usage intermodal des réseaux de transports en commun
- Le phasage du développement urbain, en articulant les calendriers des opérations d'urbanisme et d'infrastructure et en renforçant la densité urbaine le long des axes supports de l'opération considérée."

# <u>8 - PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES - LES BESOINS REPERTORIES.</u>

- Les prévisions économiques : la démographie des entreprises est favorable ; néanmoins, la place des activités non présentielles devra être plus importante. Ce sont en effet ces activités qui sont susceptibles de créer le plus d'emplois par établissement. L'amélioration des circulations, la création d'une nouvelle zone d'activités, plus dense en matière d'emplois, sont de nature à faciliter la participation de SAINT-LYS à l'objectif du SCoT de 1 emploi pour 2,5 à 2,6 habitants en 2030 pour le grand quadrant sud-ouest.

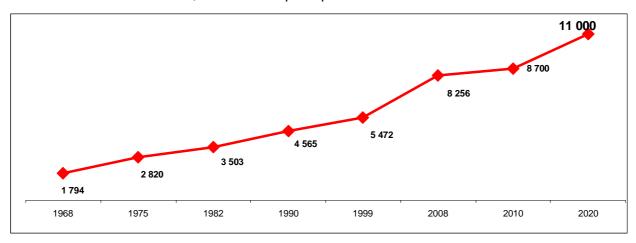
Le SCoT dote SAINT-LYS d'1,5 pixel (13,5 hectares) activités économiques. Le P.O.S. en vigueur dispose déjà d'une zone réservée à l'accueil d'activités (3NA) en bordure de la route de Muret. La pertinence du choix de ce site s'articule avec la réalisation de la déviation RD12/RD 37b pour rejoindre la RN 124 (route Toulouse-Auch)

L'exploitation agricole est une activité économique peu créatrice d'emplois directs, localement, mais qui conserve une place importante sur bien d'autres activités indirectes. De ce fait, il y a lieu de lui préserver une large partie du territoire nécessaire à son maintien et son développement.

La réduction de moitié de la consommation des sols agricoles par rapport aux pratiques antérieures est un principe général du SCoT, exprimé dans le document d'orientations générales arrêté en juillet 2010.

#### - Les objectifs du PADD en matière de développement démographique.

La commune entend maintenir un rythme de croissance qui permet d'atteindre une population de 11 000 habitants en 2020, soit 2300 de plus qu'en 2010.

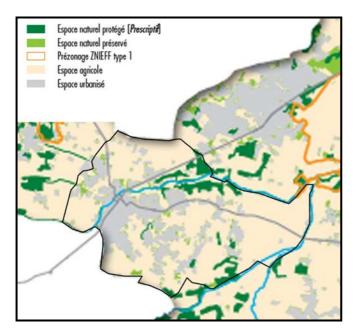


Cette évolution (+ 230 habitants par an) est un peu supérieure à celle enregistrée sur la longue période 1990-2008 (+205 habitants par an).

Le SCoT envisage une augmentation de la population de l'ordre de 4 200 habitants entre 2008 et 2030. L'objectif communal est cohérent avec celui du SCoT, les premiers sites d'urbanisation devraient être les plus denses.

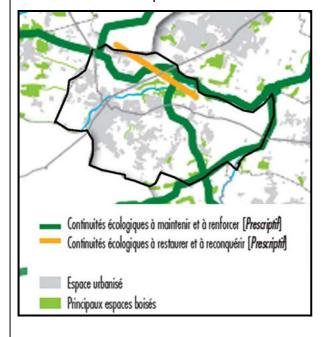
Les besoins répertoriés en consommation d'espaces pour l'accueil de l'habitation et des équipements liés directement ou indirectement à l'habitat est de 76,5 hectares

#### - Les besoins répertoriés en matière de nature et d'environnement

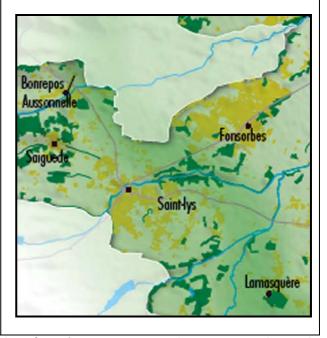


Le document d'orientations générales du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine pose pour principe le maintien de "l'intégrité des espaces naturels protégés reconnus comme cœurs de biodiversité", dont les principaux cours d'eau, les zones humides, les ripisylves et les espaces boisés d'une surface supérieure ou égale à 2 hectares, ainsi que tous les autres boisements de qualité de taille inférieure.

Le SCoT préconise le maintien des continuités écologiques et des coupures vertes entre les fronts d'urbanisation. A ce titre, il identifie les continuités écologiques que les documents d'urbanisme doivent préserver et/ou restaurer.



La définition par le SCoT d'une "couronne verte" entre Fonsorbes et SAINT-LYS au nord, ainsi qu'à l'est dans la vallée du Touch s'inscrit dans le cadre d'un grand projet environnemental.



S'agissant de la continuité écologique à maintenir et à renforcer traversant la commune du nord au sud, il convient de remarquer que, d'une part elle intègre le projet de déviation de la RD 12, d'autre part elle butte sur une urbanisation continue existante en bordure de RD 12; enfin elle serait appelée à traverser la zone d'activités économiques (2AUe du projet de P.L.U. - 2NAe du P.O.S. en vigueur

#### - Les besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat

Avec les réalisations en cours et programmations connues, , la commune amorce le rattrapage de son retard en matière de logements sociaux : 52 logements sociaux sont envisagés. Le P.L.H. qui s'achève le 31 décembre 2013 fixe un taux de logements sociaux de 25 % dans la production de résidences principales. Il préconise également une diversification de l'offre selon les types de produits, de loyers et de taille de logements et une prise en compte des problématiques de logements de certains publics (jeunes, personnes âgées...). Les besoins en logements sociaux demeurent forts.

L'accueil des gens du voyage est assuré au lieu-dit Filhol en bordure de la route de L'Isle Jourdain (RD 12).

#### Les besoins répertoriés en matière de transports

Les déplacements constituent une exigence principale dans les choix d'aménagement de l'aire métropolitaine. Une part de la population active de SAINT-LYS a son emploi hors de la commune. L'ouest et le sud de l'agglomération toulousaine ainsi que le muretain constituent les principaux pôles d'emplois. Les potentialités offertes par le SCoT en matière de capacité d'accueil du développement économique sont de nature à autoriser une amélioration du rapport emploi/population totale et à limiter ainsi les déplacements domicile-travail.

Le SCoT ne prévoit toutefois pas d'amélioration notable des transports collectifs pour cette partie de l'agglomération toulousaine durant les 20 prochaines années. Toutefois, existe un réel et important besoin pour une liaison avec le nord-ouest (Blagnac, Colomiers) et avec le muretain.

Une navette gratuite TAMtam (ligne C) a été mise en place entre ST-LYS et Muret (gare).

Le développement des liaisons douces dans les emprises publiques et privées existantes ou à créer, est un besoin répertorié par la commune et ayant reçu un commencement de réalisation (piste cyclable St-Lys/Fonsorbes par exemple).

La RD 632 joue un rôle plus important dans les déplacements vers Plaisance-du-Touch via Fonsorbes.

Des liaisons transversales sont indispensables dans un système existant de voiries radioconcentriques ; elles doivent également avoir un rôle structurant des quartiers traversés.

#### Les besoins répertoriés en matière d'alimentation en eau potable (cf pièce 5.1.2)

Le problème de la réserve en eau potable semble pouvoir être considéré comme réglé avec la mise en service du nouveau réservoir envisagée pour 2013.

Le site de Crabille souffre d'une insuffisance du dimensionnement des canalisations en place.

# <u>Les besoins répertoriés en matière d'assainissement collectif et de gestion des eaux (cf pièce 5.1.3)</u>

La station d'épuration existante du vallon de l'Ayguebelle dispose d'une capacité résiduelle de traitement. Les quartiers de Mingesèbes-Bruno et Espie, bien urbanisés, devront pouvoir être dotés d'un réseau d'assainissement collectif.

#### Les besoins répertoriés en matière de défense incendie (cf pièce 5.5)

Certains sites nécessitent soit la mise aux normes de poteaux incendie, soit la création de points d'eau.

# CHAPITRE 2 CONTENU ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

# 1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour des orientations générales suivantes :

- 1 SAINT-LYS doit conforter son rôle de pôle de services
- 2 Privilégier la proximité habitat-équipements : pour une urbanisation cohérente
- 3 Permettre un développement urbain respectueux des grands équilibres sociaux : comment assurer la mixité sociale et l'inter-génération
- 4 Assurer des déplacements sécurisés, confortables et économes
- 5 Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole
- 6 Préserver et aménager les espaces naturels dans le respect de leur diversité biologique

#### 1 – SAINT-LYS doit conforter son rôle de pôle de services

Pôle de services, c'est le constat et la vocation pérennisée que le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine envisage. Ils rencontrent la volonté municipale dans son souci de confortation de ce rôle de ville-centre d'un environnement de villages parfois marqués d'une forte ruralité. 11 000 habitants pour 2020, c'est en moyenne annuelle environ 230 habitants supplémentaires. C'est un peu plus que le rythme enregistré au cours des années 1999-2008. Compte tenu des objectifs de développement modéré des communes de l'aire d'attraction de SAINT-LYS, tant dans le SCoT de la grande Agglomération Toulousaine que dans celui du Sud Toulousain, ce rôle de pôle de services ne peut être maintenu que moyennant une telle croissance.

Néanmoins, l'aspect qualitatif, c'est-à-dire la nature des services, est tout aussi important. Il est entendu qu'il s'agit des services non marchands, en particulier de services publics ou collectifs à la personne (éducation, petite enfance, personnes âgées, culture, sports, déplacements....) et des services marchands.

Les deux sites existants rassemblant une proximité d'équipements et qui seront confortés sont au Caboussé d'une part, au Moulin de la Jalousie d'autre part.

La proximité habitat-équipements se conjugue également avec la proximité habitat-emploi. Malgré la présence d'une forte capacité d'accueil en maisons de retraite, SAINT-LYS dispose d'un rapport d'1 emploi résident pour 4,5 habitants. Le document d'orientations générales du SCoT de la grande Agglomération Toulousaine exprime le souci de "rechercher une répartition plus équilibrée de l'emploi au niveau de l'agglomération" et de rapprocher habitants et emplois. Il convient dès lors de développer le tissu économique local et d'accueillir de nouvelles activités, notamment non présentielles et plus créatrices d'emplois.

Ce développement économique ne doit pas se faire au détriment de la confortation des commerces et services du centre-ville. L'agrandissement de la zone d'activités du Boutet, sur la route de Muret, ne doit pas venir les concurrencer. Mieux encore, une opération de renouvellement urbain envisagée dans la périphérie immédiate du centre-ville, route de Toulouse, est en mesure de renforcer la mixité des fonctions en centre-ville.

#### 2 - Privilégier la proximité habitat-équipements : pour une urbanisation cohérente

C'est un grand principe de la loi et du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. La première disposition est de mettre fin à l'étirement de la ville. Cette manière de faire la ville a montré ses grandes et multiples faiblesses : coût élevé des équipements d'infrastructures, notamment l'assainissement collectif ; création de situations difficiles contraignant à des rattrapages coûteux pour les finances communales ; absence d'espaces collectifs de proximité ; consommation d'espaces agricoles ; problèmes de voisinage avec l'activité agricole ; dénaturation des entrées de ville ; usage de l'automobile obligatoire.....

Le choix du site du Caboussé permet d'assurer cette proximité et de faire la ville sans défaire la campagne, tout en satisfaisant à l'objectif de confortation du centre-ville. Les zones d'urbanisation future (1NA) du P.O.S. intégrées au tissu aggloméré doivent pouvoir être achevées, plus particulièrement celles qui sont en position de favoriser la structuration tant des quartiers dans lesquels elles sont insérées que de la ville et de participer ainsi à son meilleur fonctionnement.

## 3 – Permettre un développement urbain respectueux des grands équilibres sociaux : Comment assurer la mixité sociale et l'inter-génération.

Ce volet social du PADD présente de multiples facettes.

<u>L'accession au logement pour tous</u>: Consciente qu'elle a un rôle à jouer dans la diversification de l'offre en logements et l'offre foncière, la commune entend permettre que l'offre en logements soit diversifiée et non plus réservée au schéma quasi exclusif du constructeur-propriétaire-occupant. Cette diversification concerne à la fois le statut d'occupation (accession, location, location-accession), le type d'habitat (collectif, maison individuelle), l'obligation de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux dans le secteur 1AUa.

Atteindre cet objectif nécessite la mise en place d'un certain nombre d'outils et de politiques dont la commune devra se doter progressivement : mise en œuvre du droit de préemption urbain, ZAC, utilisation de l'article L.127-1 (augmentation du C.O.S. pour création de logements sociaux),...

Le social, c'est aussi la vie sociale. La commune entend la faciliter par la réalisation d'espaces collectifs de proximité autorisant la rencontre, le jeu collectif, la promenade, et ce, dans les opérations d'aménagement ; mais aussi la réalisation d'équipements collectifs dans les pôles de proximité.

#### 4 - Assurer des déplacements sécurisés, confortables et économes

Les déplacements constituent l'un des enjeux de la ville de demain et des genres de vie des habitants.

Dans les relations avec l'extérieur, il convient de mettre en place un système de transports collectifs qui puisse être intégré à celui de l'agglomération toulousaine via Plaisance-du-Touch. L'intégration envisagée de Fonsorbes à la CAM apparaît de nature à faciliter les liaisons vers le nord. Il apparaît bien qu'un transport collectif performant n'arrivera pas à échéance connue.

La Communauté d'Agglomération du Muretain qui a la compétence en matière de transports collectifs a toutefois mis en place une navette gratuite TAMtam entre ST-LYS et la gare de Muret.

Il est des destinations limitrophes qui peuvent être réalisées assez rapidement. La création d'une liaison cyclable avec Fonsorbes est réalisée ; celle avec Fontenilles est prévue.

Un certain nombre de liaisons piétonnes en direction des équipements collectifs existent déjà. Il s'agira de les multiplier, de les intégrer aux opérations d'aménagement qui devront elles aussi participer à la réalisation de ce vaste réseau destiné à faciliter et encourager la marche à pieds

et l'usage du vélo. Des emplacements réservés ont été prévus à cet effet qui dessinent la structuration progressive d'un réseau de déplacements doux.

Le projet "cœur de ville" s'inscrit dans la politique générale d'aménagement de la commune. Il vise 3 objectifs :

- mieux partager la rue
- améliorer la qualité des espaces publics
- développer l'attractivité du centre-ville.

Il concerne essentiellement l'aménagement des espaces publics existants. La démarche participative a débuté en septembre 2011.

Un PAVE (plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics) est en cours d'élaboration.

#### 5 – Permettre le maintien de l'activité agricole

Il convient

- de mettre fin à l'encerclement des espaces agricoles,
- de stopper leur consommation excessive sans apport pour la qualité de la ville,
- de limiter les linéaires de contact entre urbanisations et activités agricoles.

Pour y parvenir, il y a lieu

- de mettre fin à la construction diffuse,
- de rechercher la compacité de la ville privilégiant le quartier du Caboussé,
- de procéder au "remplissage" des sites dont l'urbanisation est déjà prévue par le P.O.S.

## 6 - Préserver et aménager les espaces naturels dans le respect de leur diversité biologique

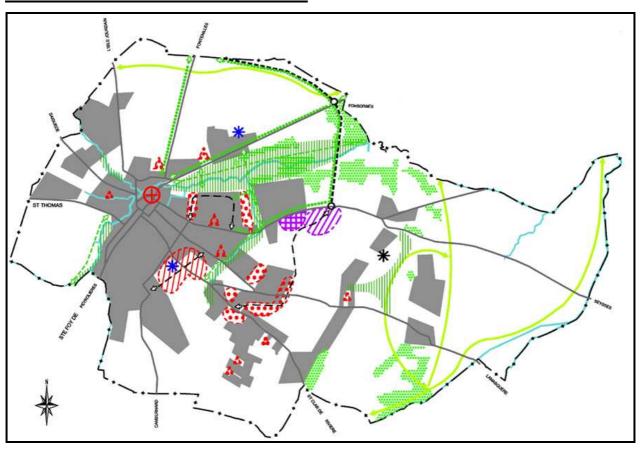
Certaines continuités vertes existantes sont appelées à être intégrées à l'urbanisation à court, long ou très long terme. Il convient de leur conserver un caractère naturel quand bien même leur usage s'en trouverait modifié. Elles doivent pouvoir être également le support de liaisons douces entre les divers quartiers. C'est notamment le cas du ruisseau du Gazailla.

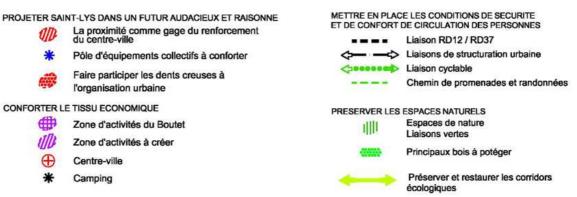
Le SCoT détermine des corridors écologiques que le P.L.U. prend en compte (avec une proposition motivée de modification de tracé pour le corridor central nord-sud).

Le vallon de l'Ayguebelle se trouve dans une situation particulière. Il joue déjà le rôle d'un espace de nature, de promenade, de jeux et de loisirs verts. Cette destination doit être préservée.

Le ruisseau de Gazailla est appelé à jouer un rôle de cette nature sur tout ou partie de son tracé. A l'approche de la confluence avec l'Ayguebelle, il convient d'assurer une épaisseur naturelle à vocation collective.

# <u>2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN : LES ORIENTATIONS ET LA PRO-</u>GRAMMATION D'AMENAGEMENT





L'agglomération s'est dans un passé récent développée de manière éclatée. Cette situation est héritée à la fois de choix d'aménagement ancien (30 ans et plus) et d'une offre foncière surabondante.

Les orientations et la programmation d'aménagement prennent en compte cet héritage et entendent faire participer ces zones à urbaniser interstitielles à l'organisation de la ville, quand bien même elles sont moins proches du centre-ville et des équipements. Ces urbanisations par "suturation" sont appelées à jouer un rôle important dans l'accueil des populations nouvelles et dans l'organisation progressive de la ville ; dans l'accueil des populations nouvelles parce qu'il y demeure un gisement ancien d'offre foncière (sans vocation agricole) dont il convient d'achever l'exploitation ; dans l'organisation urbaine progressive parce que les diverses opérations d'aménagement autoriseront la mise en place des liaisons inter quartiers de demain. Ces liaisons devront conserver des caractéristiques à l'échelle du quartier et de la ville ; elles n'ont pas vocation à accueillir les trafics de transit.

Le site du Caboussé, au sud, dans la continuité agglomérée, est stratégique pour le devenir de la ville sur le moyen (10 ans) et le long terme. Son urbanisation nécessite des approches complémentaires. Il est notoire que cette urbanisation nécessitera des renforcements et la solution des ouvrages d'échanges des trafics automobiles avec les routes départementales. Ce sont les raisons du classement en zone à urbaniser fermée (2AU) des superficies du Caboussé. Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation est mentionné ci-dessous.

Le site de Marsoulan (ou la Moutone), en bordure de la route de Muret, à vocation économique, sera ouvert à l'urbanisation ultérieurement. La Communauté d'Agglomération du Muretain, compétente en matière de développement économique, assurera la maîtrise d'ouvrage.

#### 3 – L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBA-NISME

Cet article stipule qu'en bordure des voies classées à grande circulation et hors des parties actuellement urbanisées, certaines constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 75 mètres, sauf approche spécifique prenant en compte les critères édictés.

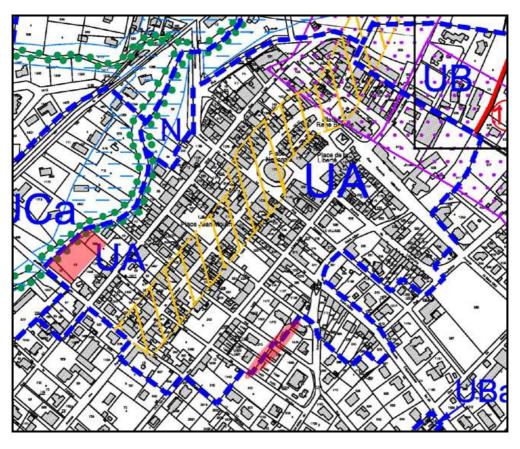
En bordure de la RD 632, sont concernées la zone A et la zone 2AU de "La Bordette". En effet, la partie de la zone UB du "Moulin de la Jalousie" est constituée des voies et du parking du groupe scolaire et de l'hôtel. Le reste est constitué de parties actuellement urbanisées.

En bordure de la RD 12, à l'ouest de la balise urbaine repérée au document graphique d'ensemble, les sites concernés sont des parties actuellement urbanisées. A l'est de cette balise, la zone 2AUe fera éventuellement l'objet d'une approche spécifique à l'occasion de son ouverture à l'urbanisation.

#### 4 - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES CHANGE-MENTS APPORTES

Cette approche recense et localise les différentes distractions de parties de la zone concernée du P.O.S. Ces distractions viennent nécessairement en agrandissement d'une autre zone ; cet agrandissement n'est pas notifié ici.

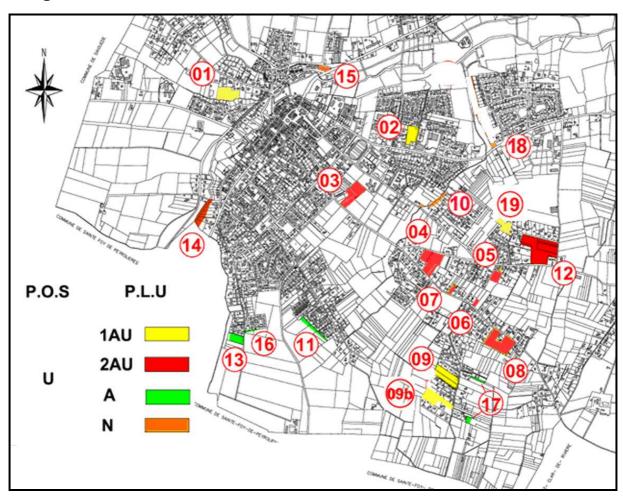
# 4.1 – Les changements apportés à la délimitation de la zone UA du P.O.S. en vigueur



La zone UA, qui correspond à la bastide et ses plus proches faubourgs, subit quelques adaptations de sa délimitation

- pour respecter les limites de parcelles entre la rue des primevères et la rue des moulins.
- pour prendre en compte une observation consignée au registre d'enquête publique et concernant plusieurs parcelles sises entre l'Ayguebelle et la rue du 11 novembre.

#### 4.2 – Les changements apportés à la délimitation de la zone UB du P.O.S. en vigueur.



#### A - Les parties de zone UB du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone 1AU ou 2AU

Rappel : Article R.123-6 du code de l'urbanisme : " Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. [...]"

Le choix fait par le présent P.L.U. pour ce qui concerne les zones 1AU, est de conditionner l'urbanisation à la réalisation d'une unique opération d'aménagement d'ensemble ou bien pour le secteur 1AUc, de petite dimension, à la réalisation progressive des équipements internes. Il autorise une meilleure organisation urbaine.

S'agissant des zones 2AU, c'est souvent l'insuffisance de l'accès à une route départementale, des réseaux d'eau ou d'électricité qui conduit à ce statut. En matière de voies, le principe est l'interdiction des accès individuels sur les routes départementales. Dès lors, les accès collectifs, qui doivent être limités en nombre chaque fois que possible ou nécessaire, demandent la réalisation d'un ouvrage particulier (tourne-à-gauche, giratoire...). La localisation, les caractéristiques et modalités de financement de ces ouvrages ne sont pas réunies pour autoriser une ouverture immédiate à l'urbanisation des secteurs concernés.

#### Site 1 : Pigeonnier de Delhom

Suite à l'enquête publique, le site adopte un statut de secteur 1AUa doté d'une nouvelle orientation d'aménagement et d'un nouveau document graphique de détail. Les terrains concernés appartiennent à une même propriété et sont insérés dans un tissu bâti sans desserte automobile adaptée avec la route de Saiguède. Ils couvrent une superficie de 11 510 m².

<u>Le motif du changement apporté</u>: il s'agit de permettre une urbanisation organisée d'un site non bâti de manière à autoriser une bonne utilisation du sol et à assurer son intégration au quartier existant. Le site fait l'objet d'une orientation d'aménagement en cohérence avec la partie de zone UB limitrophe au nord et au sud et de manière à assurer une indépendance opérationnelle au regard des opérations limitrophes.

#### Site 2 : Chemin de la Marnière

<u>Le motif du changement apporté</u>: Ce terrain d'environ 8 700 m² est en position d'assurer une liaison entre le chemin de la Marnière et le chemin de Pilore, le collège et les équipements sportifs. Il adopte un statut de zone 1AU pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Un emplacement réservé (n° 19) assure la continuité piétonne de la liaison.

#### Site 3 : Le Caboussé

<u>Le motif du changement apporté</u>: ce solde d'un emplacement réservé n°8 du P.O.S. en vigueur (emplacement réservé supprimé par la présente révision), à destination d'équipements collectifs entrera dans l'aménagement d'ensemble de ce qui, au P.L.U., devient partie d'une zone 2AU qui est appelée à amorcer l'urbanisation du principal site d'extension de la ville.

#### Site 4 : Pédaouba

<u>Le motif du changement apporté</u>: d'une superficie de 24 731 m², ce site est en charnière entre le chemin de Pédaouba et la route de St-Clar. Le statut de zone 2AU résulte d'un échéancier rendu nécessaire par la prescription P56 du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine avec lequel le P.L.U. dot être compatible. Le département a fait connaître son avis défavorable à un accès sur la RD 53.

#### Sites 5 et 6 : route de Lamasquère et route de St-Clar

<u>Le motif du changement apporté</u>: les deux parties de terrains concernées, de faible superficie, appartiennent en fait à des unités foncières plus grandes qui sont des parties du secteur 1NAa du P.O.S. en vigueur. Cette addition à la zone 2AU du P.L.U. (cf ci-dessous) permet une organisation de cette partie de la ville et une meilleure utilisation du sol. Si l'accès à la route de Lamasquère existe (via une voie en impasse existante), il n'en va pas de même route de St-Clar où l'accès est envisagé au-delà du panneau d'agglomération (au sens du code de la route). Doit être préalablement programmé la réalisation de l'ouvrage d'échange.

Par ailleurs, il apparaît nécessaire d'assurer une liaison continue de la route de St-Clar à la route de Lamasquère dans le cadre d'une même opération d'aménagement d'ensemble. S'impose l'intégration de ces deux superficies de la zone UB du P.O.S. en vigueur à la zone 2AU (zone 1NA du P.O.S. en vigueur);

#### Site 7: Route de St-Clar

<u>Le motif du changement apporté</u>: cette parcelle (n°E 2587) de 1 307 m², est la s eule qui autorise un raccordement viaire avec la route de St-Clar et un aménagement cohérent du secteur comme le prévoit l'orientation d'aménagement le concernant. Cet accès est nécessaire au bon fonctionnement de ce quartier lorsqu'il sera achevé.

#### Site 8 : route de St-Clar

<u>Le motif du changement apporté</u>: Ce site couvre une superficie de 21 681 m². Les accès à la RD, au-delà du panneau d'agglomération (au sens du code de la route) nécessitent une approche particulière et une programmation, non connue à ce jour, de l'ouvrage d'échange appelé à assurer la sécurité des usagers et utilisateurs de la RD. Cette insuffisance des accès conduit à un statut de zone 2AU.

#### Sites 9 : chemin de Bartas

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de permettre une meilleure utilisation du sol. Le site est doté d'une orientation d'aménagement en raison de sa configuration.

#### Site 9 bis : chemin de Bartas

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de permettre une meilleure utilisation des sols. La configuration des lieux (absence de voie de desserte touchant au secteur étroitesse de la largeur du secteur sur le chemin de Bartas) ne rend ni utile ni nécessaire une orientation d'aménagement.

#### Site 12 : Diquières

Cette zone à urbaniser, l'une des plus éloignées du centre-ville, est appelé à participer de manière importante à la structuration de la ville par une intégration à un système viaire à créer, permettant à terme une liaison inter quartiers de la route de St-Clar à la route de Muret. Cette réalisation localisée sur ce site nécessite, outre une opération d'aménagement d'ensemble devant concerner l'intégralité du secteur, la réalisation d'un ouvrage d'échange avec la route de Lamasquère. Celle-ci n'est pas programmée.

#### Site 19 : Diquières

Ce site de petite dimension prolonge le précédent et s'inscrit dans le fonctionnement à réaliser de ce quartier. En outre l'emplacement réservé n°6 est créé afin de faciliter cette structuration localisée.

## B - Les parties de zone UB du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone agricole.

<u>Rappel :</u> Article R 123-7 du code de l'urbanisme " Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ...."

#### Site 11 : Bordeneuve

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'une étroite bande de terres agricoles, surface résiduelle non utilisée d'une urbanisation limitrophe. Elle doit logiquement conserver l'usage agricole actuel des parcelles dont elle constitue une partie, car non utilisable pour une urbanisation.

#### Site 13 : chemin de Barcelone

Le motif du changement apporté : cette parcelle n° E 9, d'environ 6 300 m² consti tue une extrémité de la ville ; elle est longée par un chemin non revêtu. Quand bien même elle est bordée au nord par des terrains bâtis, elle est cultivée comme les autres terrains l'environnant. Au regard de la proximité immédiate des équipements (voie, eau, assainissement), elle est dans une situation identique à celle des terrains agricoles (en zone A du P.L.U.) qui lui font face; Son urbanisation participerait uniquement de l'étalement urbain et elle n'apporte rien au fonctionnement du quartier et de la ville.

#### Site 16 : chemin de Barcelone

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une très étroite bande de terre agricole longeant le lotissement de Barcelone et appartenant à deux parcelles agricoles dont elle doit conserver l'usage.

#### Site 17 : chemin de Bartas

Le motif du changement apporté : il s'agit de parties de parcelles ni bâties ni intégrées aux parcelles bâties limitrophes, cultivée pour l'une (E 580) ou encore récemment cultivée (mais toujours potentiellement agricole) pour l'autre (E 1911), leur urbanisation est de nature à participer à l'étalement urbain. En conséquence, elles sont dotées du statut de zone agricole, qui correspond à l'usage actuel ou potentiel.

#### C - Les parties de zone UB du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone naturelle.

Rappel: Article L.123-8 du code de l'urbanisme "Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

- a) soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.

..."

#### Site 10: Les Roujats

Le motif du changement apporté : Le ruisseau du Gazailla constitue une coulée verte jusqu'au vallon de l'Ayguebelle. Cette partie permet d'assurer une continuité écologique (poursuivie jusqu'à la source du ruisseau au Gavachon) et est appelée à constituer en rive gauche (cf notamment emplacement réservé n°4) un site de promenade et de liaison douce dans la ville.

#### Site 14 : La Rolle

Le motif du changement apporté : ce site qui se situe au pied du talus de terrasse de l'Ayguebelle prolonge la zone ND du P.O.S. en vigueur ; elle est l'une des liaisons vertes et bleues du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. Elle est également pour l'essentiel dans la zone inondable de l'Ayguebelle telle que délimitée par le PPRn inondation du Touch aval et de ses affluents.

#### Site 15 : rue de l'Ayguebelle

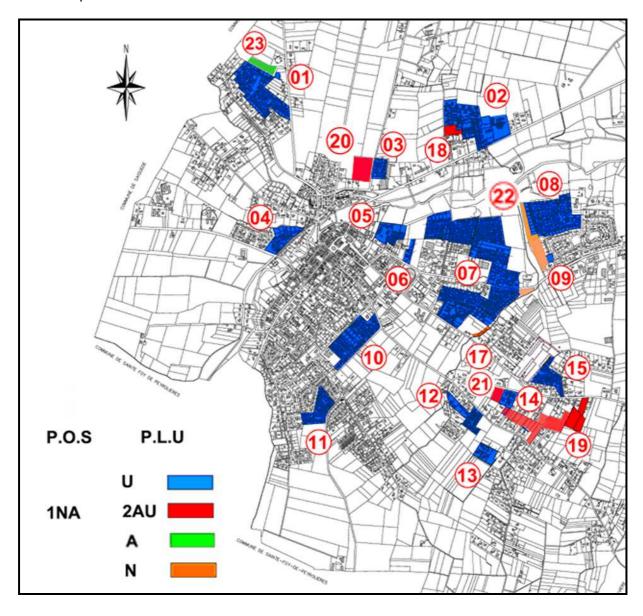
Le motif du changement apporté : Il s'agit d'une partie (2 335 m²) du talus de terrasse de l'Ayguebelle, sise au carrefour de 2 voies importantes ; en position de coupure verte au franchissement de la rivière, elle participe de la liaison verte et bleue mentionnée au SCoT.

#### Site 18: chemin du lac

<u>Le motif du changement apporté</u> : cette partie du "penchant" vers le ruisseau de Gazailla accompagne la coulée verte. Son urbanisation jusqu'au bord du chemin n'apparaît pas opportune. Ce statut de zone naturelle participe de sa vocation écologique et paysagère.

# 4.3 – Les changements apportés à la délimitation de la zone 1NA du P.O.S. en vigueur

La zone 1NA du P.O.S. en vigueur est une zone à urbaniser au sens de l'article R.123-6 mentionné ci-dessus. Elle correspond *grosso modo* à la zone 1AU du présent P.L.U. Les zones 1NA du P.O.S. devenues 1AU au P.L.U. ne sont pas prises en compte ici puisque leur statut est assez identique.



## A - Les parties de la zone 1NA du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone UB.

#### Site 1 : Guiraoudéou

<u>Le motif du changement apporté</u> : l'intégration à la zone UB de ce site désormais bâti constate un état de fait.

#### Site 2 : Le moulin de la Jalousie

<u>Le motif du changement apporté</u> : l'urbanisation de ce site est achevée ; elle intègre la zone UB. Le noyau plus dense bénéfice d'un statut de secteur UBa qui constate cette situation.

#### Site 3: La Bordette

<u>Le motif du changement apporté</u> : Il s'agit également du constat d'une urbanisation achevée dans une densité et une forme urbaine identiques à celle de l'ensemble de la zone UB.

#### Site 4 : Le moulin de Mestre Ramoun

<u>Le motif du changement apporté</u> : l'opération d'aménagement est terminée et intègre la zone UB.

#### Sites 5 et 6 : La Grange

<u>Le motif du changement apporté</u> : ces deux sites qui ont utilisé de manière différente les possibilités offertes par le P.O.S. en vigueur ont achevé leur urbanisation et intègrent la zone UB.

#### Site 7 : Pilore, La Tuilerie et les Roujats

<u>Le motif du changement apporté</u> : ces 3 sites ont supporté une bonne part de l'extension urbaine des années 1995-2005. Les urbanisations sont désormais achevées.

#### Sites 8 et 9 : Roland Garros

<u>Le motif du changement apporté</u> : l'urbanisation achevée, le site intègre la zone UB limitrophe ; le site 9 est un solde de petite taille qui abandonne son statut de zone 1NA devenu inadapté.

#### Site 10 : Avenue de Sourdeval

Le motif du changement apporté : l'urbanisation du site est achevée.

#### Le site 11 : Route de Cambernard

Le motif du changement apporté : l'urbanisation du site est achevée

#### Sites 12, 13 et 14 : Gavachon

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de parties du secteur INAa du P.O.S. en vigueur qui ont été urbanisées ; le reste de la zone conserve son statut de zone à urbaniser.

#### Site 15 : Diquières

<u>Le motif du changement apporté</u> : comme précédemment, il s'agit de l'urbanisation d'une partie du secteur INAa du P.O.S. en vigueur.

#### B - Les parties de zone 1NA du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone 2AU.

#### Site 18 : Moulin de la Jalousie

Le motif du changement apporté : Cette partie du secteur 1NAb du P.O.S. en vigueur est desservie par une voie publique (le chemin de la Gironde) dont les caractéristiques sont inadaptées à une urbanisation nouvelle. A l'est, la rue des Fréquences est une voie privée. L'ouverture à l'urbanisation de ce site interviendra après décision de réalisation des équipements nécessaires.

#### Site 19 : entre route de St-Clar et route de Lamasquère

Le motif du changement apporté : la zone 2AU délimitée au P.L.U. intègre l'essentiel du secteur 1NAa du P.O.S. et quelques parcelles du secteur UBc du P.O.S. en vigueur. Cette délimitation s'inscrit dans un souci d'organiser ce site linéaire et de le faire participer au fonctionnement de cette partie de la ville. En particulier, il est appelé à permettre la réalisation de la partie sud de la liaison inter quartiers envisagée entre la route de St-Clar et la route de Muret. Les accès aux routes départementales vont nécessiter la réalisation d'ouvrages d'échange routier qui est de nature à engager la maîtrise d'ouvrage communale et dont la programmation technique et financière n'est pas connue. L'ouverture à l'urbanisation pourra intervenir après cette démarche programmatique et décision de réalisation.

#### Site 20 : route de Fontenilles

<u>Le motif du changement apporté</u> : les trafics sur cette voie sont devenus plus importants pour les liaisons avec la RN 124 au nord et pourraient le devenir plus encore avec l'achèvement du contournement de Fontenilles. La sécurisation de l'accès nouveau nécessite la réalisation d'un ouvrage adapté qui est de nature à engager la maîtrise d'ouvrage communale et dont la programmation technique et financière n'est pas connue. L'ouverture à l'urbanisation pourra intervenir après cette démarche programmatique et décision de réalisation.

#### Site 21 : chemin de Pédaouba

Le motif du changement apporté : La partie du secteur 1NAa du P.O.S. en vigueur est intégrée à la zone à urbaniser dont elle est limitrophe pour une meilleure organisation urbaine et une meilleure utilisation du sol. Dès lors, elle en adopte le statut (cf ci-dessus).

#### C - Les parties de zone 1NA du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone A.

#### Site 23 : Filhol

Le motif du changement apporté : le SCoT de l'agglomération toulousaine ne donne pas de constructibilité à ce site.

#### D - Les parties de zone 1NA du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone N.

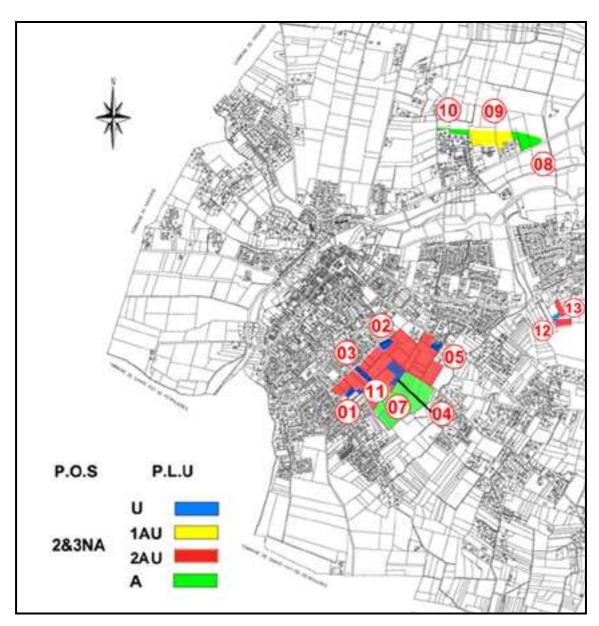
#### Site 17: Les Roujats

Le motif du changement apporté : Le ruisseau du Gazailla constitue une coulée verte jusqu'au vallon de l'Ayquebelle. Cette partie permet d'assurer une continuité écologique (poursuivie jusqu'à la source du ruisseau au Gavachon) en même temps qu'un site de promenade et de liaison douce dans la ville.

#### Site 22 : Chemin du lac

Le motif du changement apporté : il s'agit d'un talus présentant une pente abrupte et très boisée. Déjà classé en espace boisé classé au P.O.S. en vigueur, ce secteur conserve cette servitude. Le statut de zone naturelle confirme à la fois sa vocation de participation à la coulée verte du ruisseau de Gazailla et à la vocation de couloir écologique en liaison avec le vallon de l'Ayguebelle.

#### 4.4 – Les changements apportés à la délimitation des zones 2NA et 3NA du P.O.S. en vigueur à destination d'habitation



Sont dénommées 2AU (2AUe pour les zones d'activités) au P.L.U, les zones 3NA du P.O.S. en vigueur lorsqu'elles sont conservées en tout ou partie avec leur statut de zones constructibles à terme.

## A - Les parties de zones 2NA et 3NA du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone UB ou UC

#### Site 1 : Le Caboussé

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'une part de prendre en compte une construction existante, d'autre part de compenser, pour une activité existante, la création d'un emplacement réservé (n°9) pour réalisation d'une voie de liais on inter-quartiers.

#### Sites 2 à 5: Le Caboussé

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de prendre en compte des terrains bâtis, avec, suite à l'enquête publique, une légère extension non bâtie sur le site 5.

#### Site 12: Boutet

<u>Le motif du changement apporté</u>: suite à l'enquête publique, à une partie de la zone 3NA du P.O.S. est attribué le statut de la zone UB limitrophe.

A la Moutone, les parcelles n°550 et 588 adoptent le statut du s'ecteur UCa limitrophe.

## B - Les parties de zones 2NA et 3NA du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone 1AU

#### Site 9 : Le Moulin de la Jalousie

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de permettre la réalisation d'un pôle de services, sur des terrains équipés appartenant à la commune. Le site fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

## <u>C – Les parties de zone 3NA du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone 2AU.</u>

#### Site 11: "Le Caboussé"

<u>Le motif du changement apporté</u>: cette zone est appelée à être le site principal du développement de la ville. Au P.O.S. en vigueur, la différence entre zone 2NA et 3NA est purement formelle: le statut est en fait identique. Le souci d'échéancier de l'urbanisation se retrouve dans le P.L.U.; elle est exprimée au présent rapport de présentation (cf paragraphe 5.7 ci-dessous) par un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

#### Site 13 - Boutet

<u>Le motif du changement apporté</u>: ces deux sites de faible dimension ne sont pas desservis par les divers réseaux nécessaires aux constructions.

## <u>D - Les parties de zones 2NA et 3NA du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone A</u>

#### Site 7: "Le Caboussé-Gavachon"

<u>Le motif du changement apporté</u>: il s'agit d'une observation de l'Etat et du SMEAT faisant suite à la consultation des personnes publiques associées.

#### Site 8 : le "Moulin de la Jalousie"

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de limiter l'extension linéaire de la ville en bordure de la RD 632.

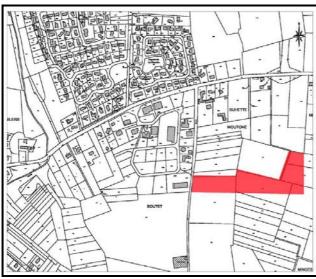
#### Site 10 : Le "Moulin de la Jalousie"

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'un solde du secteur 1NAb du P.O.S. en vigueur, d'utilisation agricole. Cette vocation est préservée.

#### 4.5 - La ZAC du Boutet

La ZAC adopte un statut de secteur UEa. Sa délimitation est inchangée. <u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'une régularisation réglementaire prenant en compte son achèvement prochain.

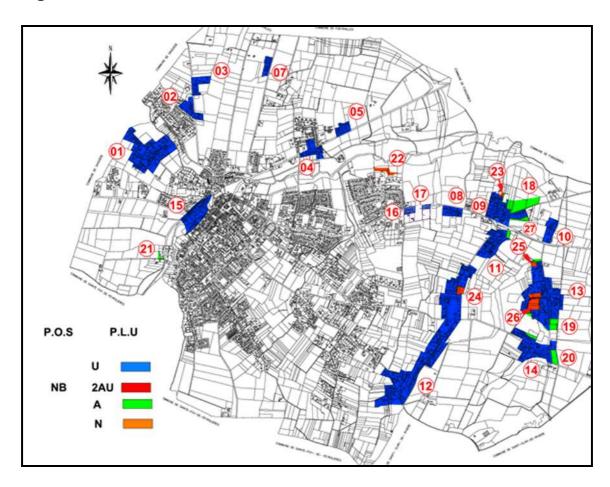
# 4.6 – Les changements apportés à la délimitation de la zone 3NA à destination d'activités du P.O.S. en vigueur.



L'agrandissement du site de Marsoulan

- Les zones 3NA du Boutet et de Marsoulan (Moutonne) changent de dénomination (2AUe) sans changer fondamentalement de statut.
- Le site de Marsoulan est agrandi. <u>Le motif du changement apporté</u>: Il s'agit de permettre une meilleure organisation à partir d'une configuration satisfaisante. Elle conserve sa destination économique et son statut de zone urbanisable à terme avec une dénomination nouvelle (2AUe).

#### 4.7 – Les changements apportés à la délimitation des zones NB du P.O.S. en vigueur.



#### A - Les parties de zones NB du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone UB

#### Site 1: Mescurt-Mestre Ramoun

Le motif du changement apporté : le site quasiment bâti en totalité est désormais desservi par le réseau d'assainissement collectif.

#### Sites 2 et 3 : route de L'Isle Jourdain

Le motif du changement apporté : c'est le constat de sites bâtis desservis par le réseau d'assainissement collectif.

#### Sites 4 et 5 : route de Toulouse

Le motif du changement apporté : c'est le constat de sites bâtis desservis par le réseau d'assainissement collectif.

#### B - Les parties de zones NB du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone UC

Le statut de la zone UC correspond grosso modo à celui de la zone NB du P.O.S.

#### Sites 7 à 15

Le motif du changement apporté : il s'agit du constat des secteurs bâtis devant demeurer en assainissement non collectif ou être à terme desservis par le réseau d'assainissement collectif.

#### Site 16 et 17 : Le Boutet

Le motif du changement apporté : il s'agit d'un site bâti, de faible dimension, en position périphérique de la future zone d'activités et occupé par des constructions d'habitation dont deux accompagnant des activités et des annexes.. Le réseau public d'assainissement collectif n'existe pas au droit de ces terrains. Il est appelé à y parvenir à terme. La réflexion conduite à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités permettra de préciser le statut de ces terrains bâtis et leur protection éventuelle.

#### D - Les parties de zones NB du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone A

#### Site 18 : chemin d'Espie

Le motif du changement apporté : il s'agit de ne pas favoriser une extension linéaire pour un site par ailleurs très éloigné de la ville. Le site adopte le statut de son utilisation agricole actuelle.

#### Site 19 et 20 : Crabille

Le motif du changement apporté : outre la limitation de l'extension linéaire, l'insuffisance du dimensionnement des conduites d'alimentation en eau potable et la protection de la "margelle" demandée par le SCoT ont conduit à ces changements de délimitation.

#### Site 21 : Chemin Laurent

Le motif du changement apporté : cette faible modification prend en compte le parcellaire nouveau.

#### Site 27 – Lespaze

<u>Le motif du changement apporté</u> : la limite de la zone UC est celle des terrains bâtis existants. Les parcelles qui adoptent un statut de zone A sont aujourd'hui agricoles.

#### E - Les parties de zones NB du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone N

#### Site 22 : La Grange

Le motif du changement apporté : Il s'agit d'une adaptation prenant en compte le parcellaire effectivement bâti au haut du talus et la nécessaire protection du vallon.

#### Site 23 : Espie

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre pour limite le parcellaire effectivement utilisé par les constructions pour des terrains desservis en quantité suffisante par les divers réseaux.

#### Site 24 : chemin de Bruno à Mingesèbes

<u>Le motif du changement apporté</u> : Ce classement maintient une rupture dans une longue urbanisation linéaire.

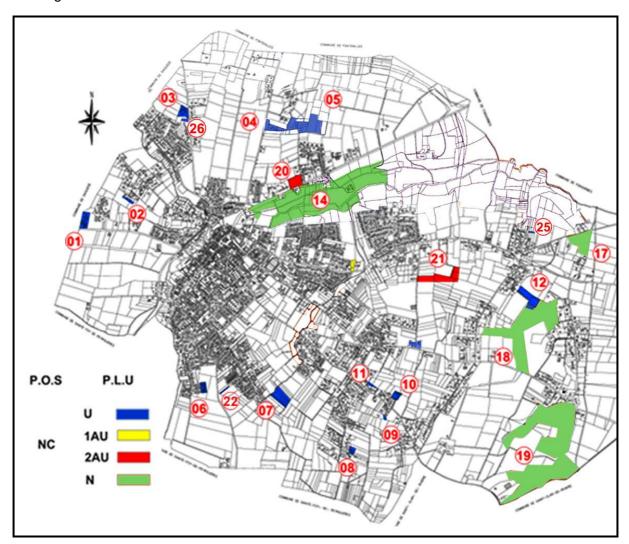
#### Sites 25 et 26 : Crabille

<u>Le motif du changement apporté</u>: De part et d'autre de l'impasse de Crabille, des plantations de chênes sont l'objet d'une protection et en rive nord de l'impasse cet alignement est accompagné d'un espace ouvert à préserver, la partie au sud de l'impasse se partage sensiblement par moitié entre une plantation d'eucalyptus et des terrains cultivés.

L'insuffisance du dimensionnement des conduites d'alimentation en eau potable, la protection de la "margelle" prescrite par le SCoT, l'absence au SCoT de surface dédiée à la construction (pixel) ont conduit à ces changements. Le statut de zone N prend en compte la proximité des habitations pour le site 26 et la continuité avec la zone N pour le site 25.

# 4.8 – Les changements apportés à la délimitation des zones NC du P.O.S. en vigueur.

Le statut de la zone NC du P.O.S. en vigueur correspond *grosso modo* à celui de la zone A du P.L.U., bien que ce dernier soit plus restrictif. La plupart des changements résulte d'ailleurs des modifications réglementaires intervenues, notamment pour ce qui concerne la définition des zones agricoles et des zones naturelles du P.L.U.



#### Les parties de zones NC du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone U

#### Site 1 : route de Saint-Thomas

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit du constat d'un site bâti non desservi par le réseau d'assainissement collectif et qui adopte le statut de secteur UCa.

#### Site 2: Mescurt-Mestre Ramoun

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de la prise en compte de la délimitation parcellaire des terrains bâtis.

#### Site 3 : Route de L'Isle Jourdain

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'un changement de dénomination pour une même destination, l'aire d'accueil des gens du voyage existante.

#### Sites 4 et 5 : Silos et déchèterie

<u>Le motif du changement apporté</u> : Il s'agit des silos et de la déchèterie avec le site d'implantation du nouveau château d'eau pour lesquels le statut de zones agricoles n'est pas adapté.

#### Site 6: Barcelone

<u>Le motif du changement apporté</u> : la partie du lotissement sis en zone NC du P.O.S. en vigueur adopte le statut de la zone UB. Il s'agit d'une régularisation.

#### Site 7: La Ruque

<u>Le motif du changement apporté</u> : le statut nouveau de secteur UEb constate l'existence d'un dépôt de ferrailles (notamment déconstruction de véhicules en fin de vie) autorisé.

#### Site 8 : Chemin de Bartas.

<u>Le motif du changement apporté</u> : c'est le constat des parties effectivement liées aux habitations existantes et utilisées par leurs occupants.

#### Site 9: Saouaric

<u>Le motif du changement apporté</u> : Le site est faiblement agrandi afin d'inclure le garage existant dans la zone UB.

#### Sites 10 et 11 : Magnon

Le motif du changement apporté : c'est le constat d'utilisation du sol liés à des terrains bâtis.

#### Site 12: Bruno

<u>Le motif du changement apporté</u> : c'est à la fois le constat du site du camping et son extension admise.

#### Site 22 : Bordeneuve

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'une parcelle (939 m²) en marge de la zone agricole intégrée à la zone UB pour une meilleure organisation de cette partie de la zone, conformément à un orientation d'aménagement.

#### Site 24 : angle chemin de la Moutonne et route de Lamasquère

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de 3 parcelle bâties desservies par le réseau d'assainissement collectif et qui intègrent la zone UB.

#### Site 25 : Espie

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de donner au solde de ces terrains de la zone NB du P.O.S. en vigueur une superficie minimale (exigée) de 2000 m².

#### Site 26 : Route de L'isle Jourdain

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'un terrain bâti desservi par le réseau d'assainissement collectif.

## Les parties de zones NC du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone 1AU

#### Site 13: La Tuilerie

<u>Le motif du changement apporté</u> : cette faible extension d'une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation vise à permettre le raccordement de la zone 1AU de la Tuilerie à la RD 12.

#### Les parties de zones NC du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zone 2AU

#### Site 20 : route de Toulouse

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'incorporer une "dent creuse" à la zone urbaine

#### Site 21 : Boutet

<u>Le motif du changement apporté</u> : l'extension vise à bien conformer la zone d'activités future afin d'éviter les difficultés et surcoût tels que ceux rencontrés sur la ZAC actuelle du fait d'une délimitation trop irrégulière.

#### Les parties de zones NC du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zones N

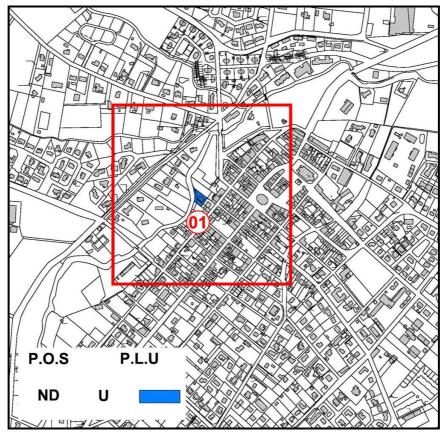
#### Site 14 : vallon de l'Ayguebelle

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de préserver le caractère naturel de cette partie ouest du vallon qui supporte des équipements de loisirs, le lac de pêche et la station d'épuration..

#### Sites 17, 18 et 19

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de préserver des espaces naturels et des continuités écologiques.

#### 4.9 – Les changements apportés à la délimitation des zones ND du P.O.S. en vigueur.



Les parties de zones ND du P.O.S. en vigueur adoptant au P.L.U. un statut de zones UA

#### Site 1 : Rue du 11 novembre 1918

Le motif du changement apporté : est introduite en zone UA une construction existante appartenant à une unité foncière ayant façade sur la voie.

#### 4.00 – L'évolution des zones agricoles du P.O.S. en vigueur

P.O.S P.L.U

NC 1AU

NC 2AU

N 18

N

<u>Le débit : la consommation des zones NC du P.O.S. pour une urbanisation ; le changement de statut au profit des zones naturelles</u>

L'évolution statutaire des zones NC du P.O.S. en vigueur

Il est apparu intéressant de connaître l'impact des options du P.L.U. sur la consommation de zones NC du P.O.S. en vigueur par les zones U et AU du P.L.U.

La consommation des espaces agricoles concerne le passage de terrains, autres que les terrains bâtis et les bois, dotés d'un statut de zone NC au P.O.S. en vigueur à un statut de zone U ou AU du P.L.U. Si des parties de zones U ou NA du P.O.S. en vigueur sont aujourd'hui cultivées, cette situation est toute provisoire ; le P.O.S. en vigueur ne leur reconnaît pas de vocation agricole.

Les zones NC du P.O.S. en vigueur devenues zones N au P.L.U. ne constituent pas une consommation de surfaces agricoles. En effet, elles ne perdent pas leur vocation à être cultivées. C'est notamment le cas du vallon de l'Ayguebelle.

#### Les parties de zone NC adoptant un statut de zone U :

La superficie concernée couvre environ 8,9 hectares dont 7,5 hectares sont occupés par une "casse automobile" (site 7), le terrain de camping (site 12)et le site des silos (site 4), de la déchetterie et du futur château d'eau (site 5).

La consommation d'espaces effectivement cultivés de la zone NC est de 3 hectares.

#### Les parties de zone NC du P.O.S. adoptant un statut de zone 1AU au P.L.U. .

Un seul site est concerné au lieu-dit "La Tuilerie" en bordure de la route de Muret. Il couvre un terrain bâti d'environ 2 800 m².

#### Les parties de zone NC du P.O.S. adoptant un statut de zone 2AU au P.L.U.

Elles couvrent environ 3 hectares. Elles sont constituées d'une "dent creuse" (site 20) en bordure de la route de Toulouse et d'un agrandissement de la zone d'activités future de "Marsoulan" (site 12).

#### Les parties de zone NC du P.O.S. adoptant un statut de zone N au P.L.U.

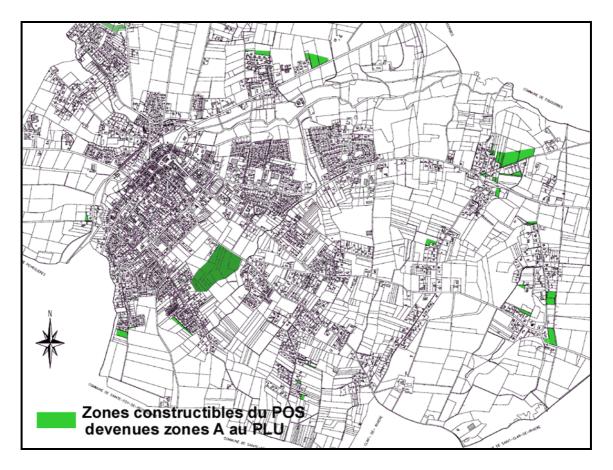
Il a été énoncé ci-dessus que le passage à un statut de zone N n'est pas considéré comme constitutif d'une consommation d'espaces agricoles du fait qu'il maintient le caractère cultivable des terrains agricoles concernés.

Les zones naturelles du P.L.U. couvrent environ 112 hectares. Elles sont constituées pour l'essentiel du vallon de l'Ayguebelle, réparti entre en un parc urbain et des espaces boisés classés. Le reste est composés de continuités écologiques (ruisseau de Gazailla,...), de bois (La Croix Blanche) au sud est.

Les zones N n'abritent aucun siège d'exploitation ni aucun bâtiment agricole ; il n'apparaît pas que le mode d'agriculture qui y est pratiqué nécessiterait la réalisation d'installations particulières ; le potentiel agronomique des terres n'est pas remis en cause par le statut adopté qui n'emporte aucune restriction à la mise en valeur des terres ; 26,5 hectares de ces zones N sont constitués d'espaces boisés classés ; le SCoT identifie sur toute la partie est du vallon de l'Ayguebelle une continuité écologique à préserver. Le statut de zone N est adapté à ces sites et ne remet pas en cause l'exploitation agricole des terres concernées. Il demeure conforme avec l'objectif de préservation fixé à la fois par le SCoT et par le PADD.

Au total, c'est environ 3,3 hectares de zones effectivement agricoles qui se trouveront consommées par les zones U et AU du présent P.L.U.

#### Le crédit : les nouvelles zones agricoles du P.L.U.



Les nouvelles zones agricoles du P.L.U.

Les parties des zones U, NA et NB du P.O.S. en vigueur qui adoptent au P.L.U. un statut de zone agricole, effectivement utilisable pour l'exploitation agricole, couvrent une superficie de 19,5 hectares.

En conséquence, il apparaît bien que les options du P.L.U. ne viennent pas aggraver, bien au contraire, la consommation des espaces agricoles cultivés figurant avec un statut de zones NC au P.O.S. en vigueur.

Le solde du "rendu" à l'exploitation agricole (zones constructibles du P.O.S. devenues A au P.L.U. moins zones agricoles du P.O.S. devenues constructibles au P.L.U.) est de 16,2 hectares.

#### 4.01 – La délimitation des zones et la prise en compte de la zone inondable

Des parties de zone inondables sont incluses dans des zones constructibles. C'est notamment le cas en bordure du ruisseau de Mescurt, du ruisseau de Mestre Ramoun, en bordure de l'Ayguebelle. Le PPRn inondation Touch Aval réglemente les occupations et utilisations du sol interdites ou admises dans son propre zonage et son propre règlement. Le code de l'urbanisme ne détermine pas au titre des critères de définition des zones naturelles et agricoles le caractère inondable des sites.

La solution adoptée combine les deux réglementations : réglementation de l'implantation des constructions dans la zone inondable par le PPRn inondation, utilisation des droits à construire issu de la zone inondable en dehors de celle-ci. Ce dispositif permet une meilleure utilisation du

sol et, notamment dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, du fait de l'introduction de la partie inondable dans le terrain d'assiette de l'opération, le traitement en espace commun de cette partie. L'exclusion du terrain d'assiette de l'opération présenterait un risque fort de délaissement.

#### 5 - LES MOTIFS DES REGLES ET DES CHANGEMENTS APPORTES

#### 5.1 - La structure du règlement écrit

La structure du règlement écrit diffère sur certains points de celle du P.O.S. en vigueur. Les principales modifications sont les suivantes.

- Le règlement de chaque zone n'est plus divisé en sections
- Il y a inversion entre les articles 1 et 2 de chaque zone. Désormais, dans le P.L.U., la logique est la suivante : toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 sont autorisées ; l'article 2 peut mettre des conditions particulières à toutes ou certaines occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1. Ces conditions particulières sont celles qui échappent au contenu des articles 3 à 14.
- L'article 15 disparaît pour chaque zone.

#### 5.2 - Les changements concernant le règlement de plusieurs zones

**Au caractère de la zone**, il est précisé que ce préambule n'a pas de valeur normative. <u>Le motif du changement apporté :</u> il s'agit d'une précision destinée à éviter toute confusion.

L'intitulé de certains articles est modifié.

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de l'intitulé énoncé au code l'urbanisme qui parfois entraîne le changement du contenu de l'article (c'est le cas pour l'article 5).

#### Articles 1 et 2

- Il n'est plus fait mention du rappel de certaines règles. Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.
- Il n'est plus fait état des constructions à destination de service. <u>Le motif du changement apporté</u>: Le code l'urbanisme ne mentionne plus cette occupation et utilisation du sol
- Il n'est plus fait mention des lotissements.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

- Il n'est plus fait état de la notion d'installations et travaux divers. Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.
- Il est fait état de l'interdiction des dépôts de véhicules hors d'usage. <u>Le motif du changement apporté</u> : cette précision laisse la possibilité d'implantation de concessionnaires automobiles.
- A l'article 1, il est fait mention de l'interdiction de défrichement des espaces boisés classés à conserver:

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

- Il est fait mention du PPRn inondation Touch aval approuvé le 29 juin 2012. Les dispositions du règlement son modifiées en conséquence.
- A l'article 2, il est précisé que les constructions artisanales ne doivent pas être source de nuisances incompatibles avec le voisinage. Il n'est plus fait état de nuisances inacceptables. Cette

compatibilité est mesurée notamment en terme de nuisances considérées comme « tout facteur à caractère permanent, continu ou discontinu, qui constitue une gêne, un danger immédiat ou différé, une entrave, un préjudice immédiat ou différé pour la santé d'un organisme, l'environnement ou le fonctionnement d'un système (nuisances olfactives, visuelles, auditives, encombrements, promiscuité...) et qui rendent la vie malsaine ou pénible » (source ADEME Ile de France - Lexique Siglier).

<u>Le motif du changement apporté :</u> il s'agit d'une disposition de précaution. Elle s'inspire de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, article d'ordre public ici élargi à la notion de compatibilité.

#### Article 3 paragraphe 1

Il est introduit un alinéa précisant l'appréciation de la sécurité des accès.

<u>Le motif du changement apporté :</u> il s'agit d'une précision destinée à faciliter la gestion du règlement.

- Il est précisé que la largeur minimale des accès est de 3 mètres libres d'obstacles.
- <u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'une précision concernant surtout la défense incendie.
- Est mentionnée une interdiction d'accès sur certaines routes départementales en faisant état de balises urbaines.

<u>Le motif du changement apporté</u>: le P.L.U. n'a pas à tenir compte des panneaux d'agglomération qui relèvent du code de la route; ces panneaux permettent aussi de distribuer notamment la responsabilité de la sécurité et l'entretien de la voie entre le département (propriétaire de la voie) et la commune. Leur positionnement n'est pas figé.

Une même zone étant dans des situations différentes au regard de la sécurité routière, dans un souci de simplification (de préférence à la création de secteurs de zone), ce dispositif de repérage présente l'avantage de la facilité de compréhension et d'exploitation ; par ailleurs, il évite la multiplication des secteurs.

- Il est précisé, pour certaines zones, que les dispositions s'appliquent également aux voies privées constituées par des servitudes ou des accès en copropriété. Il n'est pas prévu de voie privée dans la zone UA.

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'éviter la réalisation progressive de systèmes de voiries inadaptées à terme à leur fréquentation et créateurs d'une absence d'organisation urbaine. La zone UC (surface minimale de terrain = 2000 m²) n'est pas concernée.

- Les caractéristiques des voies sont précisées selon le nombre de logements ou de surface de plancher desservis.

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'adapter la voie à sa fréquentation attendue dans un objectif de sécurité et de bon fonctionnement.

- Il est précisé qu'il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées. <u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de permettre un bon fonctionnement du quartier ou de la ville en l'absence d'orientations d'aménagement qui ne peuvent tout préciser sous peine d'être exagérément contraignantes.

#### Article 4 paragraphe 3 - eaux pluviales

- Il n'est plus fait état de la prise en charge par le propriétaire des aménagements concernant les eaux pluviales.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

- Le dernier alinéa du paragraphe 3 décline les divers modes d'évacuation des eaux de pluie. <u>Le motif du changement apporté :</u> il ne s'agit pas de modes cumulatifs mais alternatifs ou combinés.
- Il est introduit un alinéa faisant état d'un traitement des eaux de pluies (séparateur d'hydrocarbure...) avant rejet au réseau collecteur.

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de participer à l'un des objectifs du SDAGE concernant la qualité des eaux superficielles.

#### Article 4 paragraphe 4

- Est introduit un paragraphe concernant le réseau électrique et téléphonique. <u>Le motif du changement apporté</u>: cette disposition ne concerne que les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble et non les travaux sur le domaine public ou privé existant.

#### **Article 6**

Il est précisé que pour les voies privées l'alignement est la limite séparative entre espaces communs et terrains d'usage privatifs.

<u>Le motif du changement apporté</u>: il s'agit d'une précision appelée à faciliter la gestion des autorisations d'urbanisme. Dès lors, la marge de recul s'applique aux voies privées. Par voie, il est entendu la desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules (même impasse), quel que soit le mode de propriété (voie publique, voie privée en copropriété ou servitude....)

- Il est précisé que les dispositions de l'article 6 s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. <u>Le motif du changement apporté</u>: il s'agit de la prise en compte de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de cet article s'appliquent sur les lots des lotissements mais pas sur ceux d'un groupe d'habitation dans la mesure où le terrain d'assiette de l'opération est celui du permis de construire initial et non pas chaque lot annoncé. Une fois terminé le groupe d'habitation, le droit commun s'applique (permis de construire sur un terrain).
- Est introduite une disposition particulière pour les piscines.

  <u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de prendre en compte le caractère particulier des piscines qui ne nécessitent pas une marge de recul aussi importantes que d'autres bâtiments.
- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, il n'est plus fait état d'une quelconque nuisance "à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics"" <u>Le motif du changement apporté</u> : l'espace privatif étant seul concerné, cette précision ne s'avère pas utile.
- Il est introduit un alinéa concernant les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif.

<u>Le motif du changement apporté</u> : L'article L.123-5 énonce que " *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*"

L'article R.123-9 précise d'une part l'énoncé obligatoire des règles des articles 6 et 7 du règlement du P.L.U. et d'autre part la possibilité de règles particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C'est cette combinaison possible qui est mise en œuvre ici.

#### **Article 7**

- Sont apportées les mêmes précisions que pour l'article 6 concernant la prise en compte de l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme.
- Il est introduit un paragraphe 4 concernant les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

  Le motif du changement apporté : Cf article 6 ci-dessus, dernier paragraphe.

#### Article 10

- Il est précisé qu'il s'agit de la sablière en partie basse du versant du toit. <u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'une clarification destinée à faciliter la gestion du document.
- Est mentionné le calcul au point haut de l'acrotère. Le motif du changement apporté : c'est la conséquence de l'admission des toitures plates.
- -Il est précisé que la règle de hauteur maximale ne s'applique pas à certains équipements collectifs.

<u>Le motif du changement apporté</u> : certains équipements tels que les gymnases par exemple peuvent nécessiter un dépassement de hauteur.

#### **Article 11**

- Il est fait état de toitures présentant une pente apparente. Il s'agit des toitures non masquées en totalité par un acrotère dont la hauteur est au moins égale à celle du faîtage. <u>Le motif du changement apporté</u>: l'admission de toitures terrasses conduit à la nécessité de la précision au regard de l'exigence d'une couverture en tuiles.
- Est introduite l'admission des toitures terrasses et des dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire. Deux conditions sont mises :
  - présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants
  - être compatible avec l'architecture du bâtiment

<u>Le motif du changement apporté</u> : cette rédaction s'inscrit dans la continuité des dispositifs législatifs et réglementaires qui font suite au Grenelle de l'environnement.

- Est introduit un paragraphe concernant le stockage des déchets <u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de faciliter leur collecte tout en assurant un souci qualitatif.
- Est introduite une disposition concernant les clôtures dans la zone inondable. Le motif du changement apporté : il s'agit de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Est introduit un paragraphe 4 précisant le caractère hydrauliquement transparent des clôtures. Le motif du changement apporté : c'est une conséquence de l'adoption du PPRn inondation.

#### Article 12

Le calcul des emplacements ou des aires de stationnement est profondément modifié. Il est désormais calculé sur la base de la surface de plancher et non plus du nombre de logements. Le motif du changement apporté : dans le cadre de la réforme des demandes d'autorisations d'urbanisme intervenues par décret du 5 janvier 2007, d'une part les plans intérieurs des constructions ne figurent pas au nombre des pièces à joindre aux demandes de permis de construire (sauf établissements recevant du public pour consultation de la Commission de Sécurité et d'Accessibilité), d'autre part le nombre de logements créés est mentionné « en vue de la collecte des informations statistiques » (article R.431-34). L'instruction de la demande ne peut être suspendue en l'absence de cette information. Par ailleurs, l'organisation interne du bâtiment est susceptible d'évolution. La surface de plancher est une donnée plus figée et contrôlable.

Le règlement prescrit, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une continuité entre chaussée et stationnement dont les emplacements doivent majoritairement être localisés longitudinalement.

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de permettre une proximité entre habitation et emplacements de stationnement. La localisation regroupée en un ou plusieurs sites entraîne l'occupation des trottoirs au droit des habitations au détriment de la sécurité et du confort des piétons, notamment des personnes à mobilité réduite.

Est introduite une disposition concernant le stationnement des deux roues. Le motif du changement apporté : c'est une conséquence de l'approbation du plan des déplacements urbains (PDU)

#### Article 14

Il est ajouté qu'il n'est pas fixé de COS pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le motif du changement apporté : ces constructions répondent à des besoins très divers. Dans un souci de bonne gestion des finances de la commune, il s'agit d'éviter une consommation de terrains dépassant les besoins réels.

#### 5.3 – Les changements concernant le règlement de la zone UA.

#### **Article UA 1**

Il n'est plus fait état explicitement de l'admission de l'agrandissement modéré et l'aménagement des constructions à destination d'entrepôts.

Le motif du changement apporté : le règlement nouveau interdit uniquement les entrepôts nouveaux. Cette notion ne recouvre pas les réserves des magasins. Par entrepôt, il est ici entendu un local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique..). La réserve d'un commerce n'est pas un entrepôt.

#### **Article UA 6**

Paragraphe 1 – Il n'est plus fait état d'une priorité d'implantation à l'alignement pour les terrains à l'angle de certaines voies.

Le motif du changement apporté : La zone UA étant désormais couverte par une protection au titre de monuments classés, l'avis du SDAP permet une gestion au cas par cas.

#### **Article UA7**

- La notion de sommet du bâtiment est remplacée par celle de sommet du toit. Le motif du changement apporté : Cette notion de sommet du toit qui exclut les éléments de superstructure (cheminée...) s'avère plus claire.

#### **Article UA 11**

Des dispositions particulières sont ajoutées.

Le motif du changement apporté : il s'agit de mieux prendre en compte la caractère particulier de la bastide.

#### 5.4 – Les changements concernant le règlement de la zone UB.

#### Article UB 1

Il est fait état de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Le motif du changement apporté : Au P.O.S. en vigueur, le site dispose d'un statut de secteur (NCa) de la zone agricole NC, ce que la réglementation n'autorise plus.

#### **Article UB 2**

Un dernier alinéa est ajouté au paragraphe 1. Il prescrit un pourcentage minimum (50% dans le secteur UB, 30% dans le secteur UBa) de logements sociaux dans les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 700 m² de surface de plancher habitation.

<u>Le motif du changement apporté</u>: Par opération d'aménagement d'ensemble, il est entendu toute opération d'aménagement (lotissement, ZAC...) ou toute opération de construction autorisant la réalisation d'une pluralité de logements en neuf ou par changement de destination d'un ou plusieurs bâtiments existants. Il s'agit de répondre à la fois à une prescription du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et à une observation de l'Etat. La différence de taux entre les secteurs UB et UBa trouve sa source dans le caractère particulier du secteur UBa dont le projet doit comporter des équipements collectifs.

#### **Article UB 3**

- Est ajoutée l'interdiction d'accès individuels sur les RD 632, 12 et 37, au-delà de points repérés par un ruisseau, un chemin ou une limite de zone.
- <u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'une disposition de sécurité routière ; elle concerne parfois des portions de voie sises en agglomération (au sens du code de la route). C'est notamment le cas pour la RD 632 et la RD 12.
- Le dernier alinéa du A du paragraphe 2 mentionne une augmentation de 2 mètres de la largeur d'emprise de voies dans le cas d'un stationnement longitudinal.
- <u>Le motif du changement apporté</u>: l'article UB 12 impose le stationnement annexé à la chaussée dans un souci de maintenir une proximité entre habitations et emplacements de stationnement. Ne sont concernées que les portions de voies accueillant ce stationnement. Lorsque le stationnement est oblique ou perpendiculaire à la voie la sur-largeur est supérieure à 2 mètres.

#### **Article UB 5**

Il n'est plus fait état de l'obligation d'une superficie minimale de 6 000 m² pour les installations classées.

<u>Le motif du changement apporté</u> : Cette disposition n'a pas lieu d'être, s'agissant de terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif.

#### **Article UB 6**

La RD 632 dans sa portion en zone UB bénéficie de la dérogation accordée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

- Il n'est plus fait état de rues perpendiculaires entre la rue du 11 novembre et la RD 632. Le motif du changement apporté : il s'agit d'une simplification.
- Il n'est plus fait état d'implantations différentes admises pour les voies internes des lotissements ou des groupes d'habitation.
- <u>Le motif du changement apporté</u> : la notion de différence de traitement au regard de la procédure d'aménagement n'est plus admise. L'article R.123-9 du code de l'urbanisme n'autorise, pour une même zone, une différence que selon la destination des constructions..
- Comme pour les accès (article UB 3), un repérage des portions de voies concernées est réalisé soit par rapport à l'Ayguebelle soit par rapport à une balise urbaine repérée au document graphique d'ensemble. Cette balise urbaine est parfois indépendante du panneau d'agglomération (au sens du code de la route). Si l'emplacement du panneau d'agglomération change, la prescription liée au repérage graphique de la balise demeure (sauf modification du P.L.U.). <u>Le motif du changement apporté</u>: Il s'agit de prendre en compte non pas une situation administrative mais une réalité existante ou recherchée.
- L'avant dernier alinéa du paragraphe 1 fait état des "voies autres que celles énoncées cidessus.

#### **Article UB 7**

Les règles d'implantation en limites séparatives sont précisées. Les dispositions valent pour les limites latérales et postérieures.

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'ouvrir le champ des possibilités tout en prenant en compte les constructions implantées sur un terrain limitrophe dans un souci de voisinage apaisé.

#### **Article UB 14**

Le C.O.S. de la zone UB et du secteur UBb est porté à 0,3;

<u>Le motif du changement apporté</u> : c'est la prise en compte du C.O.S. à la parcelle et non plus du droit à construire attribué au terrain ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement (lotissement....).

#### 5.5 - La zone UE

La zone UE du P.L.U. n'a pas d'équivalent au P.O.S. en vigueur. Elle comprend 3 secteurs.

- Le secteur UE correspondant aux silos, à la déchetterie et au château d'eau. S'y ajoutent les terrains appartenant au SIVOM en bordure du chemin d'accès à la déchèterie pour réalisation d'équipements complémentaires.
- Le secteur UEa correspond à la ZAC du Boutet dont les travaux d'infrastructure sont terminés. Est repris le règlement de la ZAC.
- Le secteur UEb recouvre deux sites occupés par des dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage.

Les capacités d'accueil résiduelles sont très limitées. Le règlement est adapté à chacun de ces secteurs.

# <u>5.6 – Les changements concernant le règlement de la zone 1NA du P.O.S. en vigueur.</u>

Le statut de la zone 1NA du P.O.S. en vigueur correspond *grosso modo* à la zone 1AU du P.L.U. L'analyse des changements apportés porte comparativement sur ces deux zones.

#### Articles 1AU 1 et 1AU 2

- Il est mentionné au paragraphe 1 de l'article 1AU 2 que les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble "concernant la totalité d'une ou de plusieurs zones 1AU contiguës telles que délimitées au document graphique d'ensemble" Le motif du changement apporté : l'exigence d'une opération d'aménagement d'ensemble est l'une des possibilités offertes par l'article R.123-6 du code l'urbanisme. En général, il s'agit d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation (permis de construire groupé). S'il n'y a qu'une opération, elle concerne nécessairement la totalité du secteur. Si tel n'était pas le cas, il y faudrait plus d'une opération pour permettre la réalisation des orientations d'aménagement, plus particulièrement en matière de liaison routière. Ce dispositif autorise une meilleure organisation urbaine.

C'est la raison pour laquelle le secteur 1AUa est parfois fractionné pour un même site (par exemple La Grange), 2 secteurs pouvant être limitrophes. Un même projet peut concerner plusieurs secteurs limitrophes en totalité.

<u>Une seconde condition</u> est que ces opérations d'aménagement d'ensemble comportent au moins 30% de logements sociaux (sauf dans le secteur 1AUc).

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit de l'objectif de mixité sociale prescrit par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

Une troisième condition est la compatibilité avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent ; c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ne doivent pas empêcher la réalisation de ce qui est prévu ni omettre de les prendre en compte.

Une quatrième condition est le respect des dispositions du document graphique de détail. Ce document, qui est une pièce du règlement, a la même représentation graphique que les orientations d'aménagement ; la seule modification est au niveau de la légende où est noté que les dispositions relevant des orientations d'aménagement sont mentionnées "pour mémoire". Le choix de cette même représentation graphique cumulant les dispositions de chacune des deux pièces vise à faciliter leur lecture. A la différence des dispositions des orientations d'aménagement (obligation de compatibilité), il y a ici une obligation de conformité. Il y a bien une différence de nature entre les deux documents.

Le motif de la règle : ce dispositif vise à permettre une réalisation des opérations d'urbanisme qui autorise notamment, immédiatement ou à terme, l'intégration de ces quartiers à la ville et leur participation à son bon fonctionnement.

- Le secteur 1AUb répond à une logique différente. Les opérations sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Le motif de la règle : la réalisation du pôle de services ne peut être que progressive.
- Le secteur 1AUc est consécutif à un permis d'aménager qui consomme l'essentiel de la zone 2AU prévue ; ce solde recouvre environ 7500 m² en deux unités foncières. Est offerte la possibilité d'une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

#### **Article 1AU 5**

- Il n'est plus fixé de taille minimale de terrain d'assiette de l'opération. Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire, cohérente avec le dispositif de l'article 1AU 2.
- il n'est plus fait état d'une superficie minimale des lots de 900 m² au lieu-dit "Boiris" Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation règlementaire.

Le motif du changement apporté : est prise en compte la faible superficie du secteur.

#### Article 1AU 6

- Il n'est plus fait état des secteurs du moulin. Le motif du changement apporté : l'urbanisation du site est désormais réalisée.

#### **Article 1AU 7**

Cf article UB 7 ci-dessus.

Le motif du changement apporté : Dans un secteur appelé à avoir un caractère urbain, la sauvegarde de l'éclairement (moindre consommation d'électricité) et de l'ensoleillement (moins de consommation de chauffage) est l'une des clés des économies d'énergies.

#### Article 1AU 9

Il n'est plus fait état d'un coefficient d'emprise au sol.

Le motif du changement apporté : les autres règles apparaissent suffisantes pour gérer l'occupation surfacique du sol par les bâtiments.

#### **Article 1AU 10**

Il est ajouté que la hauteur des constructions dans le secteur 1AUb ne pourra excéder 12 mè-

Le motif du changement apporté : c'est la prise en compte de la 10<sup>ème</sup> modification approuvée par délibération du 26 novembre 2012.

#### **Article 1AU 11**

- Est précisé le calcul de la hauteur des clôtures sur les terrains en pente. <u>Le motif de la règle</u>: il s'agit de permettre la réalisation de ces clôtures sans dégrader les sites concernés.
- Est introduit un paragraphe 4 concernant des éléments bâtis à préserver dans le secteur 1AUa de "La Tuilerie". Ces éléments sont constitués d'un pigeonnier, d'une habitation et d'anciennes écuries. Les prescriptions sont adaptées à la nature du bâtiment. <u>Le motif de la règle</u>: il s'agit d'assurer la préservation et la restauration de bâtiments d'architecture traditionnelle présentant un intérêt.

## <u>5.7 – Les changements concernant le règlement de la zone 2NA du P.O.S.</u> en vigueur

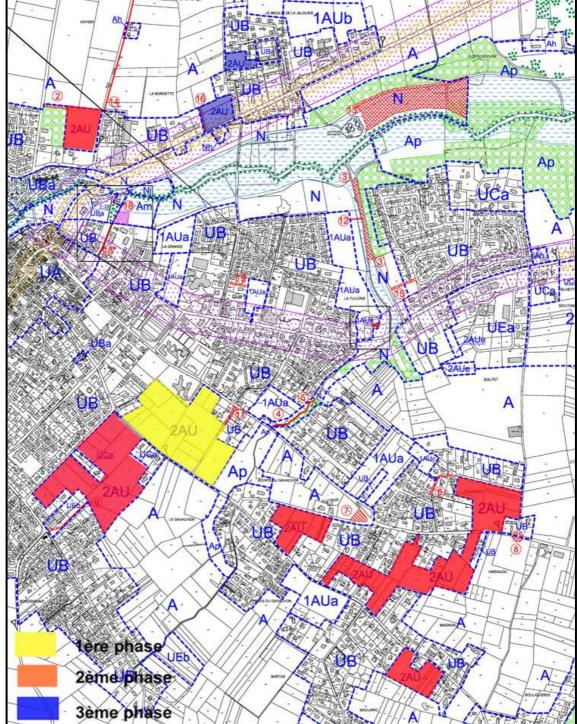
La zone 2NA du P.O.S. en vigueur correspond *grosso modo* à la zone 2AU du P.L.U. L'analyse des changements apportés porte comparativement sur ces deux zones.

#### L'affichage réglementaire des zones à urbaniser

Le SCoT prévoit une consommation d'espaces en deux étapes décennales d'égale quantité. La consommation totale d'espaces pour l'accueil (dominant) d'habitations sur les 20 prochaines années est de 76,5 hectares (dont la moitié "consommables dans la première décennie).

La commune entend afficher dès à présent les sites de l'urbanisation. Son souci est de donner aux habitants une information aussi complète que possible et de lui fournir l'indication d'un phasage sommaire de l'ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, elle a voulu demeurer aussi proche que possible de l'enveloppe constructible du P.O.S. en vigueur.

# Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU à destination d'habitation



Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation

Ce phasage a un caractère indicatif et non pas normatif.

Les zones U et 1AU sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation. Les superficies disponibles couvrent environ 38,5 hectares (y compris le pôle de services du "Moulin de la Jalousie"), compatibles avec les 38,25 hectares admis par le SCoT. Les 9,3 hectares de la première phase d'urbanisation du Caboussé permettent de demeurer au niveau du "curseur" de la première décennie du ScoT.

#### Caractère de la zone 2AU

Il est fait état d'un secteur 2AUe.

<u>Le motif du changement apporté</u> : ce secteur correspond à la zone 3NA du P.O.S. en vigueur, pour un statut similaire.

#### Articles 2AU 1 et 2AU 2

Les occupations et utilisations du sol admises sont désormais limitées aux seuls ouvrages techniques.

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit bien de permettre un aménagement ultérieur cohérent et d'éviter la fixation non souhaitée d'une construction existante.

#### Articles 2AU 6 et 2AU 7

Il n'est plus fait état des aménagements et agrandissements des constructions existantes. Le motif du changement apporté : c'est la conséquence de l'abandon de cette utilisation du sol.

#### Article 2AU 8 à 2AU 13

Ces articles ne sont pas renseignés.

<u>Le motif du changement apporté</u> : Non obligatoires, ils ne concernent pas, non plus, les ouvrages techniques.

#### Article 2AU 14

Il n'est pas fait état d'un C.O.S.

<u>Le motif du changement apporté</u> : les occupations et utilisations du sol sont strictement limitées ; certains ouvrages sont susceptibles de créer une surface de plancher. Leur réalisation seraient rendue impossible avec un C.O.S. = 0.

# <u>5.8 – Les changements concernant le règlement de la zone NB du P.O.S.</u> en vigueur (UC au P.L.U.)

La zone NB du P.O.S. en vigueur correspond *grosso modo* à la zone UC du P.L.U. L'analyse des changements apportés porte comparativement sur le règlement de ces zones. Il convient toutefois de signaler une particularité : le secteur UCa de Bruno-Mingesèbes est appelé à être desservi à terme en assainissement collectif. Dans l'attente, l'assainissement non collectif est admis. L'article UC 5 (superficie minimale des terrains constructibles) est adapté en conséquence.

Le C.O.S. (article UC 14) est cependant maintenu à 0,1. Ce maintien résulte du souci de conserver une adéquation entre la capacité du réseau d'alimentation en eau potable et la capacité d'accueil du secteur.

#### **Article UC 1**

L'article maintient l'interdiction des commerces.

<u>Le motif de la règle</u>: les sites de la zone UC sont des extrémités de la commune et sont caractérisés par une construction peu dense en raison d'un assainissement non collectif (le secteur UCa de Bruno-Mingesèbes est appelé à recevoir un assainissement collectif; toutefois la densité demeurera assez faible, compte tenu du caractère des terrains bâtis et de la limitation de la desserte en eau potable).

#### Article UC 2

Sont admis les aménagements et agrandissements de constructions agricoles existantes sous condition de compatibilité de nuisances avec l'environnement habité.

Le motif de la règle : existent dans la zone UC quelques bâtiments qui font l'objet d'une utilisation agricole. Le parti pris est de laisser une possibilité d'agrandissement et d'aménagement avec le souci de ne pas aggraver les nuisances pour les habitations environnantes.

Suite à l'enquête publique, le site accueillant le terrain de camping "le chemin vert" fait l'objet d'un agrandissement et d'une division en deux secteurs UCc1 et UCc2. Dans le secteur Ucc2, les constructions fixes pérennes, c'est-à-dire ancrées au sol et ne pouvant être ni démontées ni déplacées sont interdites. Les piscines échappent à cette exclusion.

#### **Article UC 3**

Les accès sur les RD 12 et 632 ne sont plus à examiner mais interdits. Le motif du changement apporté : c'est une clarification de la règle.

#### **Article UC 5**

La superficie minimale est ramenée de 2 500 m² au P.O.S. en vigueur à 2 000 m² au P.L.U. Le motif du changement apporté : c'est l'application de la nouvelle doctrine départementale.

Il est toutefois admis qu'en cas de desserte par un réseau d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de surface minimale de terrain

Le motif du changement apporté : comme exposé ci-dessus, le secteur UCa de Bruno-Mingesèbes est appelé à être desservi à terme par un réseau d'assainissement collectif.

#### **Article UC 6**

- Le retrait par rapport à l'axe de la RD 12 est augmenté. Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte le caractère de la voie. Les secteurs UCa sont des parties actuellement urbanisées de la commune. La règle est inchangée pour les autres routes départementales.
- Il est ajouté une disposition concernant les voies autres que celles existantes. Le motif du changement apporté : il s'agit des voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble éventuelles.
- Il est ajouté que cette disposition ne s'applique pas à certains types de voies. Le motif du changement apporté : ces voies constituées de servitudes et accès en copropriété ne sont pas ouvertes à la circulation publique.

#### **Article UC 8**

L'article n'est plus réglementé.

Le motif du changement apporté : dans un tissu aussi lâche qu'en zone UC, cette disposition ne s'avère pas utile.

#### 5.9 – Les changements concernant le règlement de la zone NC du P.O.S. en viqueur (A au P.L.U.)

La zone NC du P.O.S. en vigueur correspond grosso modo à la zone A du P.L.U. L'analyse des changements apportés porte comparativement sur le règlement de ces zones.

Au caractère de la zone est introduite la mention d'un secteur Ap.

<u>Le motif du changement apporté</u>: il s'agit d'une réponse partiellement favorable à une demande de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne. Compte tenu du caractère des lieux et de son inondabilité, la construction y est strictement limitée.

#### Articles A 1 et A 2

- Les occupations et utilisations du sol admises sont considérablement réduites. <u>Le motif du changement apporté</u>: c'est la conséquence de la rédaction de l'article R. 123-7 du code l'urbanisme qui stipule que " les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2°de l'artic le R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement".
- Il est fait état des interdictions de défrichements des espaces boisés classés. <u>Le motif du changement apporté</u>: Le document graphique est insuffisant pour donner force réglementaire à cette interdiction (Conseil d'Etat 19 novembre 2008 Waze)
- Le paragraphe 1 émet pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif une condition de compatibilité avec l'activité agricole. <u>Le motif du changement apporté</u>: le souci de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles a été renforcé par la loi portant engagement national pour l'environnement.
- Sont précisées les conditions de constructions dans la zone inondable délimitée par le PPRn inondation approuvé.
- Le paragraphe 2 émet pour les habitations une double condition :
  - un lien de nécessité fonctionnelle avec l'exploitation.

<u>Le motif du changement apporté</u>: Une réponse du ministère de l'agriculture et de la pêche publiée au JO Sénat du 08/05/2008 page 915 précise que "cette notion de nécessité, que le demandeur de permis de construire doit justifier, correspond pour l'essentiel au caractère indispensable de certaines installations ou constructions du point de vue du fonctionnement et des activités de l'exploitation agricole. À cet égard, la construction d'un logement pour l'exploitant peut se justifier dès lors que la présence de l'exploitant à proximité des terres qu'il exploite s'avère nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, au regard du contexte local et compte tenu de la nature des activités agricoles concernées."

• une proximité immédiate (moins de 50 m) des bâtiments techniques.

<u>Le motif du changement apporté</u> : l'objectif est d'éviter un effet de mitage et des dérives créatrices de mitage des paysages. A la demande de la Chambre d'Agriculture, la distance maximale de 50 m remplace la notion de proximité immédiate.

- Il est créé un secteur Ah correspondant à des constructions existantes dans la zone agricole et sans lien avec l'exploitation agricole. Les occupations et utilisations du sol admises sont limitées:

<u>Le motif du changement apporté</u> : il s'agit d'une adaptation réglementaire à laquelle s'ajoute le souci de ne pas multiplier les habitations nouvelles ; c'est la raison pour laquelle les habitations nouvelles sont limitées à un changement de destination de bâtiments existants.

- Il n'est plus fait état de l'aire d'accueil des gens du voyage. <u>Le motif du changement apporté</u> : ce site adopte un statut de secteur UBc (cf ci-dessus).
- Le secteur Am dans le vallon de l'Ayguebelle est doté d'une réglementation spécifique. <u>Le motif du changement apporté</u>: ce secteur d'une faible superficie (1,6 hectares) est la propriété de la commune Il fait face aux jardins partagés créés par elle. Il est dédié à l'installation d'une activité de maraîchage. En partie inondable et en continuité avec une zone urbaine, le règlement localise et délimite un site d'admission des constructions. Y sont interdites les habitations y compris celles liées à l'activité de maraîchage.

 Dans les corridors écologiques, ne sont admises que les installations techniques de faible emprise non susceptibles de faire obstacle aux déplacements de la faune terrestre et les voies. Le motif de la règle : un impératif d'intérêt général peut nécessiter l'implantation d'une installation technique; il est retenu qu'une interdiction totale pourrait poser problème. Une voie desservant un équipement agricole situé au-delà du corridor écologique peut s'avérer nécessaire.

#### Article A 5

Il n'est plus fixé de taille minimale de terrain.

Le motif du changement apporté : il s'agit de répondre à une demande de la Chambre d'Agriculture.

#### Article A 6

Il est fait état d'une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 12, de la RD 632 et de la liaison RD 12-RD 37b (emplacement réservé n°1), pour les constructions autres gu'agricoles. Des exceptions sont admises.

Le motif du changement apporté : c'est la prise en compte de l'article L.111-1-4 du code l'urbanisme.

#### Article A 8

L'article n'est plus renseigné.

Le motif du changement apporté : cette disposition s'avère inadaptée.

#### Article A 10

La hauteur est calculée à la sablière (ou l'acrotère pour les toitures terrasses). Le motif du changement apporté : il s'agit d'une cohérence s'agissant des seules habitations. Les constructions agricoles et constructions des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à une hauteur maximale.

#### Article A 11

Le dispositif réglementaire est très différent de celui admis par le P.O.S. en vigueur: Le motif du changement apporté : il s'agit d'ouvrir plus largement le champ des architectures sous le chapeau du premier alinéa., pour les seules habitations.

La toiture en tuile est le principe. Des pentes et matériaux différents sont admis (toitures acier...). Les dispositifs de production d'énergies renouvelables aussi. Ces dispositions s'inscrivent dans le cadre des dispositifs législatifs et réglementaires issus du "Grenelle 2".

Les autres constructions ne sont pas réglementées.

Le motif du changement apporté : la disparité des constructions et installations (hangars, silos...) rend délicate une réglementation autre que la disposition du premier alinéa. S'agissant des installations solaires en toiture des bâtiments agricoles, demeurent le principe du caractère nécessaire à l'exploitation du bâtiment concerné et l'obligation de le justifier.

Des dispositions sont précisées pour les clôtures dans la zone inondable.

Le motif du changement apporté : il s'agit de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Dans les corridors écologiques délimités au document graphique d'ensemble, les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux déplacements de la faune terrestre. Le motif du changement apporté : c'est l'objet même du corridor.

# <u>5.00 – Les changements concernant le règlement de la zone ND du P.O.S. en vigueur (N au P.L.U.)</u>

La zone ND du P.O.S. en vigueur correspond *grosso modo* à la zone N du P.L.U. Le secteur Nh est similaire au secteur Ah.

L'analyse des changements apportés porte comparativement sur le règlement de ces zones.

#### Articles N 1 et N 2

- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux aires de jeux et de sports et compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- <u>Le motif du changement apporté</u>: cette disposition concerne essentiellement sinon uniquement la partie du vallon de l'Ayguebelle dont la commune est propriétaire. Par exemple, est projetée la réalisation d'un "skate parc" et d'un second boulodrome. Les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif sont également admises par cette rédaction.
- Il est créé un secteur Nh concernant des constructions existantes. Pour celles-ci sont admises certaines occupations et utilisations du sol limitées.
- <u>Le motif du changement apporté</u> : les occupations et utilisations du sol admises visent simplement à permettre une évolution normale des constructions et de l'usage des terrains concerné à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Pour ce secteur Nh, il est distingué entre l<u>'aménagement</u> des constructions <u>avec</u> changement de destination et l'<u>agrandissement sans</u> changement de destination.

  <u>Le motif du changement apporté</u>: pour ces secteurs de taille limitée, l'aménagement se fait dans le volume existant; l'augmentation du volume autoriserait par contre un agrandissement permettant de mieux diviser: il n'est donc pas possible d'agrandir une remise pour réaliser plus de logements. Il s'agit bien de ne pas disperser les habitations nouvelles et de maintenir une capacité d'accueil limitée.
- Pour le secteur Nj, les abris de jardins ont une emprise limitée.
- Dans les corridors écologiques est posée une condition : ne pas faire obstacle aux déplacements de la faune terrestre.

#### 6 -SUPERFICIES DISPONIBLES ET CAPACITE D'ACCUEIL DES ZO-**NES**

#### \* Les zones à destination d'habitation

Zones	Surfaces	Logements
UA	0,25	4
UB	8,4	125
UBa	1,5	22
UCa	6,0	30
UCb	0,55	0
UCc	0,35	0
1AUa	16,9	253
1AUb	3,7	0
1AUc	0,7	10
Total 1	38,35	444
2AU	35,5	532
TOTAL 2	73,85	976

La densité admise est celle fixée par le SCoT : 15 logements/hectare (5 logements/hectare pour le secteur UCa d'assainissement non collectif). Il n'est pas admis de logements nouveaux dans le secteur UCb ; le secteur UCc est dédié au terrain de camping. Le secteur 1AUb est pôle de services.

#### \*Les zones économiques

Les superficies à destination économique sont les suivantes :

Zones	Surfaces
UE	0
2AUe	16,7

- \* La zone agricole couvre 1927 hectares (dont 13,5 hectares pour le secteur Ah) ; la zone naturelle et forestière couvre 112 hectares.
- \* Les espaces boisés classés couvrent environ 94 hectares.

#### 7 - LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS A SATISFAIRE LES BESOINS **DES CONSTRUCTIONS**

#### - L'alimentation en eau

SAINT-LYS adhère au syndicat des eaux des coteaux du Touch. Le réservoir de Sainte-Foy-de-Peyrolières dispose d'un stockage de 1 100 m3 ; il dessert outre SAINT-LYS, partie des communes de Fonsorbes et Fontenilles. Or ces 3 communes ont au cours des dernières années

enregistré une progression démographique exceptionnelle, créant ainsi une précarité de la distribution sur le secteur concerné. Le réservoir de Sainte-Foy-de-Peyrolières dessert 8 000 abonnés en 2009.

Le réservoir nouveau a une capacité de 4200 m3 et est appelé à assurer la desserte de 15 500 abonnés en 2024. Sa mise en service est prévue pour 2013.

#### - L'assainissement collectif

La station d'épuration de SAINT-LYS dispose d'une capacité de 8000 équivalents-habitants. Environ 2 400 foyers y sont raccordés pour une capacité globale estimée à 3300. La capacité <u>maximale</u> d'accueil des <u>zones ouvertes à l'urbanisation</u> est de l'ordre de 450 logements (environ 990 habitants).

Afin de poursuivre l'urbanisation de toutes les zones fermées, il conviendra de prévoir une augmentation de la capacité de traitement. Une démarche est en cours en ce sens.

#### - La desserte en électricité

Interrogé sur la capacité du réseau électrique à assurer la desserte des constructions nouvelles, ERDF répond que SAINT-LYS est "globalement suffisamment desservi".

#### - Les équipements scolaires

La commune dispose de

- 17 classes maternelles
- 33 classes en élémentaires

Les effectifs ont légèrement diminué cette année 2011.

- Maternelle : Le petit prince : 10 classes

Annexe Gravette: 4 classes Ecole Eric Tabarly: 3 classes

- Elémentaire : Le Gazailla : 12 classes

L'Ayguebelle : 15 classes Ecole Eric Tabarly : 6 classes

Deux classes supplémentaires sont en cours de réalisation au groupe scolaire Eric Tabarly au "Moulin de la Jalousie"

Les équipements existants apparaissent de nature à satisfaire une demande qui a peu augmenté malgré la construction neuve ces dernières années.

### **CHAPITRE 3**

# LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS GENERALES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

#### 1 – LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

#### Les eaux usées

• *L'assainissement collectif* : la station d'épuration existante en bordure de l'Ayguebelle a une capacité de 8 000 équivalents-habitants; 2400 foyers y sont raccordés.

La capacité maximale d'accueil des zones à urbaniser en assainissement collectif est de l'ordre de 450 logements. La capacité de traitement de la station d'épuration est suffisante pour admettre cet accroissement de la construction en assainissement collectif. Il convient de rappeler qu'une démarche est en cours pour accroître sa capacité de traitement.

L'accroissement de population retenu par le PADD est de 2300 habitants supplémentaires entre 2010 et 2020. Il conviendra d'adapter la capacité de traitement de la station d'épuration. La commune dispose sur place du foncier adapté.

Il est envisagé que les quartiers de Bruno, Mingesèbes et Espie fassent l'objet d'une desserte en assainissement collectif.

- L'assainissement non collectif : La commune a retenu une surface minimale de terrain de 2000 m²; Il convient de souligner que les capacités de construction des zones concernées sont faibles :
- Les secteurs UCa de Bruno-Mingesèbes, Souliguières, route de St-Clar, Mathieu, Espie sont appelés à être desservis à court terme par un réseau d'assainissement collectif.

Les autres secteurs UCa ne disposent pas de capacité résiduelle. Dans le secteur UCb de Crabille, la construction d'habitation ou d'activités nouvelles est interdite en raison d'une insuffisance du dimensionnement des conduites d'alimentation en eau potable.

• Les zones d'activités : les zones d'activités à urbaniser (2AUe) seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif ; c'est lors de la procédure ouvrant le zone à l'urbanisation que le règlement pourra l'imposer. Le secteur UE de la Gironde abrite les silos et la déchèterie. Ces deux installations disposent de leur propre assainissement non collectif. Le secteur UEa du Boutet est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Les deux sites du secteur UEb sont occupés par des dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage. Ils sont raccordés au réseau d'assainissement collectif et soumis aux prescriptions particulières à leur activité pour les autres rejets.

un zonage d'assainissement collectif et non collectif est joint en annexe du P.L.U.

#### Les eaux pluviales

Un schéma d'assainissement eaux pluviales a été élaboré. Il est annexé au P.L.U. L'article 4 de chaque zone fait référence à la norme de rejet dans le réseau collecteur.

S'agissant des aires de stationnement non couvertes, est préconisé la mise en place d'un traitement des eaux de ruissellement avant rejet au réseau.

#### Les zones inondables

Le PPR inondation du Touch aval et de ses affluents a été approuvé. Le vallon de l'Ayguebelle et la plaine du Touch sont exempts d'urbanisations nouvelles, leur caractère naturel ou agricole est préservé.

La liaison future RD 12-RD 632 traverse la zone inondable de l'Ayguebelle ; elle est de nature à accroître l'imperméabilisation des sols sur son tracé. L'approche idoine sera faite dans le cadre de la procédure d'étude d'impact qui lui est attachée.

La gestion des cours d'eau est assurée par le SIAH du Touch.

#### Les enjeux de préservation de la biodiversité

Cf ci-dessous

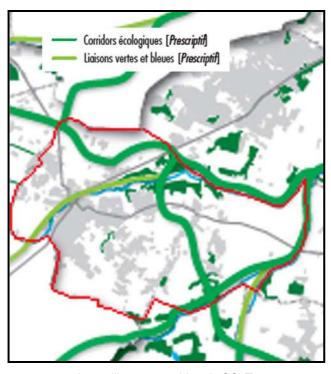
#### 2 - LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE NATUREL

Il a été vu au diagnostic territorial que s'il n'est pas recensé d'espèce protégée sur le territoire de SAINT-LYS, il y existe des réseaux cohérents constituant ou susceptibles de constituer un habitat pour la petite faune aviaire, terrestre ou aquatique, réseaux s'articulant principalement sur la complémentarité eau - végétation arbustive.

Le PADD inscrit au titre de ses orientations générales d'aménagement et d'urbanisme la préservation des continuités écologiques et des espaces naturels, en privilégiant le vallon de l'Ayguebelle et les boisements des talus du Touch et de la Saudrune.

#### La prise en compte des orientations du SCoT

Bien que le SCoT ne soit pas approuvé à ce jour, le P.L.U. prend néanmoins en compte les orientations énoncées au dossier arrêté.



Le maillage vert et bleu du SCoT

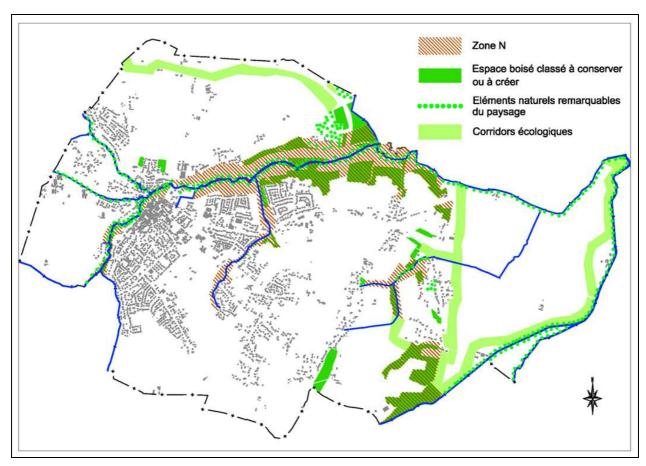
#### Les corridors écologiques

Le P.L.U. combine les couloirs (100 mètres de largeur et parfois plus) et les zones naturelles (souvent boisées), bien plus larges, afin de réaliser cette partie du maillage vert et bleu.

Le corridor écologique nord-sud est par contre déplacé. Pourquoi ? Tel que défini au SCoT, ce corridor, qui intègre le tracé de la future liaison RD 12-RD 37b, vient buter sur une bande bâtie existante en bordure de la RD 12 et sur la future zone d'activités de Marsoulan (2AUe au P.L.U.).

La proposition qui est faite ici est, tout en conservant la connexion entre le vallon de l'Ayguebelle et la Saudrune, d'utiliser le pied du talus de terrasse du Touch, exempt de construction et le vallon du ruisseau d'Aygues Nègres pour rejoindre les bois d'Auphile et la Saudrune.

C'est plus qu'un simple tracé. Il s'agit de mettre en connexion tous les milieux naturels existants entre Ayguebelle et Saudrune. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux déplacements de la faune terrestre.



Le maillage vert et bleu du P.L.U.

#### Mettre en valeur les paysages

Une bonne partie à l'est du territoire communal appartient à la plaine agricole de la moyenne terrasse de la Garonne.(cf carte chapitre 1, paragraphe 1.1.1)

Le P.L.U. maintient les territoires des zones agricoles et naturelles dans les limites du P.O.S. en vigueur.

L'Ayguebelle et le Gazailla qui sont les deux cours d'eau déjà concernés par les urbanisations existantes voient leur protection renforcée : la ripisylve de l'Ayguebelle fait l'objet d'une préservation au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, autorisant la mise en œuvre de l'article R.421-23 conforté par l'article 13 du règlement des zones du P.L.U. concernées.

Les ruisseaux de Mescurt et de Mestre Ramoun voient également leur ripisylve préservée de la même manière.

La margelle de la moyenne terrasse est préservée ; les zones constructibles du P.O.S. en vigueur sont réduites à Crabille ; les espaces boisés sont classés à conserver (article L.130-1 du code de l'urbanisme) ; le vallon de l'Ayguebelle est doté d'un statut très protecteur (zone naturelle y compris pour les terrains agricoles, espaces boisés classés)

Le maillage vert et bleu permet également de renforcer la place de la nature dans la ville et à proximité : le vallon de l'Ayguebelle est dédié à la détente et aux loisirs (dont des jardins partagés, le lac de pêche) dans sa partie ouest qui comporte également un site de maraîchage (Am au P.L.U.) ; il est plus agricole à l'est. Le vallon de l'Ayguebelle est accessible à tous du cœur de ville à la limite communale avec Fonsorbes.

#### Le projet environnemental de la couronne verte

La plaine du Touch, le vallon de l'Ayguebelle et la haute terrasse de la Garonne participent de la couronne verte. Sur la haute terrasse, les extensions sont extrêmement limitées ; la zone agricole occupe la quasi intégralité des superficies.

La traduction au P.L.U. est

- pour le vallon de l'Ayguebelle, un statut de zones naturelles sur la quasi-totalité de son parcours depuis la limite avec Sainte-Foy-de-Peyrolières jusqu'à celle avec Fonsorbes.
- pour les talus des deux rivières, les éléments de bois existants sont classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du code l'urbanisme.

Le P.L.U. prévoit également que le ruisseau du Gazailla, affluent de l'Ayguebelle, bénéficie du même statut de zones naturelles dans une épaisseur plus réduite prenant en compte notamment son parcours plus urbain.

Les urbanisations envisagées demeurent à distance de ces sites. Pour le Gazailla, dans sa partie au nord de la RD 12, il a été procédé à un élargissement de la zone naturelle.

La préservation des boisements est un élément important. Elle est ici associée à celle des potentialités des continuités de la diversité biologique. Il convient de rappeler que les espaces boisés classés à conserver recouvrent 94 hectares et les zones naturelles 112 ; c'est 5% du territoire communal.

#### La gestion de l'eau

Voir ci dessus la compatibilité avec le SDAGE.

#### Lutte contre le changement climatique

• <u>Les déplacements</u>: SAINT-LYS est concernée par le PDU 2010-2020 de la Grande Agglomération Toulousaine. La marginalisation de SAINT-LYS au regard des quadrants pour lesquels une confortation par le réseau de transports collectifs est envisagé ne permet pas une efficacité optimale en matière de limitation des déplacements automobiles dans les déplacements domicile-travail. Par delà la desserte par la navette TAMtam mise en place par la CAM, la commune examine la possibilité de prolonger jusqu'à SAINT-LYS la navette de Fonsorbes en direction du terminus du bus à haut niveau de service à Plaisance-du-Touch. L'amélioration des transports collectifs avec le nord-ouest de l'agglomération toulousaine et le muretain demeure un impératif. Par ailleurs, une liaison cyclable avec Fonsorbes est réalisée; un emplacement réservé pour un ouvrage identique en liaison avec Fontenilles est mentionné au P.L.U.

La mise en urbanisation des zones à urbaniser est mise à profit pour structurer les parties de ville concernées et améliorer son fonctionnement. Les orientations d'aménagement privilégient la continuité des liaisons, dont les liaisons douces intégrées aux urbanisations. La première phase d'urbanisation du futur quartier du Caboussé, dans la continuité de la ville, sera faite dans un objectif d'éco-quartier. Sa réalisation demande préparation ; il appartiendra à la procédure du P.L.U. autorisant cette ouverture à l'urbanisation de préciser les caractéristiques d'aménagement urbain, les performances sociales des opérations et les performances énergétiques des bâtiments.

• Le P.L.U. ne met pas d'obstacle autre que d'intégration architecturale aux installations en toitures de système de production d'énergies thermiques ou photovoltaïques.

#### La santé publique

<u>Le risque inondation</u> est largement pris en compte sur la base du PPRn Touch Aval approuvé et mentionné au document graphique d'ensemble

<u>La ressource en eau</u> :. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ne pourra intervenir que dans la mesure où notamment la station d'épuration aura capacité à traiter les eaux usées.

La desserte des quartiers de Mingesèbes, Bruno et Espie est envisagée. Le règlement du P.L.U. prend en compte ce projet. La capacité résiduelle d'accueil en habitation des secteurs susceptibles d'être urbanisés en assainissement non collectif est très réduite ; le principal site, celui de Crabille, a vu sa capacité diminuée notamment en raison des choix du SCoT.

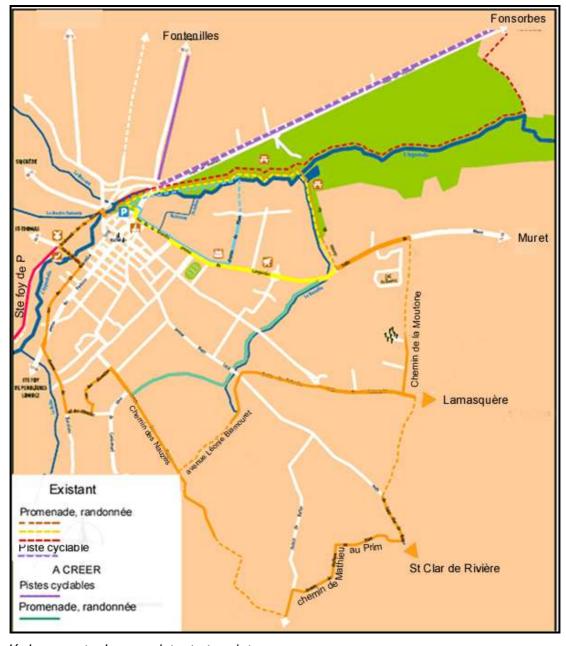
En matière de gestion des déchets, une déchèterie est implantée au lieu-dit la Gironde.

#### 3 - LES RESSOURCES NATURELLES

#### 3.1 - L'air - Les déplacements non motorisés

La limitation des gaz de combustion des véhicules terrestres échappe à la capacité communale pour l'essentiel (trafic de transit).

Toutefois, le P.L.U. s'engage nettement dans un encouragement à la marche à pieds et à l'usage du vélo par



Les déplacements doux : existant et projets

- la proximité habitat-commerces/services : si des parties, constructibles au P.O.S. en vigueur, dotées des divers équipements nécessaires aux constructions, demeurent au sud-est de la ville, la grande zone d'accueil de l'urbanisation (Le Caboussé au sud-est) demeure proche du centre-ville. Par ailleurs, Le Caboussé est dans la continuité immédiate des équipements scolaires et sportifs.
- la réalisation récente d'une piste cyclable en direction de Fonsorbes (RD 632,). Cette piste permettra de rejoindre le lycée de Fonsorbes ainsi qu'une connexion avec le réseau fonsorbais existant au-delà du lycée.
- un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable en direction de Fontenilles (RD 37).

#### Les circulations douces existantes et envisagées

- un emplacement réservé appelé à assurer une liaison continue en bordure du Gazailla jusqu'au vallon de l'Ayguebelle.
- pour les voies de liaison inter quartiers, l'intégration de pistes ou bandes cyclables.
- la mise en œuvre d'une navette ouverte à tous, de manière ponctuelle ou régulière. Cette navette est également aménagée pour les personnes à mobilité réduite.

Dotée d'environ 5 kms de sentiers pédestres et VTT aménagés, la commune entend développer ce type de réseau en utilisant également les chemins ruraux. Par ailleurs, les connexions avec les communes voisines (Sainte-Foy-de-Peyrolières, Fonsorbes, Fontenilles) sont soit existantes, soit envisagées .

#### Les énergies renouvelables

La prise en compte des installations individuelles de production d'énergies renouvelables en toiture est de nature à favoriser cette limitation de la consommation d'énergies productrices de gaz à effet de serre.

#### 3.2 - L'eau

#### Aspects qualitatif

La commune est dotée d'une station d'épuration de 8 000 équivalents-habitants. L'urbanisation de toutes les zones 2AU doit à terme nécessiter une augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration existante. La commune lance à cet effet les études nécessaires.

La dispersion de la construction existante pose un problème d'assainissement sur les sites de la Souliguère et de Mingesèbes. Afin d'y remédier, un réseau d'assainissement collectif est envisagé à court terme. Le réseau doit raccorder également les secteurs de Bruno et Espie.

Le règlement adopte une disposition concernant les surfaces imperméabilisées des aires de stationnement non couvertes, en exigeant une capture des résidus d'hydrocarbures avant rejet au milieu naturel.

L'Ayguebelle (et ses affluents) est une rivière partagée entre peu de communes. Demeure à concrétiser le principe d'une action intercommunale visant à l'amélioration de la qualité de ses eaux. Sainte-Foy-de-Peyrolières a adopté cette option.

#### Aspects quantitatifs

En matière d'alimentation en eau potable, les captages sont réalisés hors du territoire communal. La réalisation d'un nouveau réservoir de 4 200 m3 est de nature à permettre la desserte des constructions nouvelles envisagées.

En matière d'eaux pluviales, l'infiltration reste le principe. C'est essentiellement dans les zones à urbaniser fermées et notamment celle du principal site d'extension urbaine du Caboussé que ce principe pourra être mis pleinement en œuvre. La commune y envisage en effet une démarche éco-quartier.

#### 4 – LES RISQUES

• Le risque inondation - Les orientations générales du PADD ne prévoient pas de constructions nouvelles dans la zone inondable.

Les sites déjà urbanisés et soumis à inondation sont soumis aux dispositions du PPRn inondation du Touch aval approuvé le 29 juin 2012.

- Le risque attaché aux mouvements différentiels de terrains est traité au travers d'une servitude d'utilité publique par un Plan de Prévention des Risques Naturels.
- Les risques de transport de matières dangereuses. La RD 12 et la RD 632 et à terme la future RD 912 (liaison RD 12-RD 632-RD 37) sont les infrastructures concernées. Les urbanisations résiduelles sont limitées en bordure de ces voies. La marge minimale de recul est de 15 mètres au-delà des balises urbaines repérées au document graphique d'ensemble. Ces balises sont indépendantes des panneaux d'agglomération qui relèvent du code de la route. Le caractère "en deçà" ou "au-delà" de ces balises est identifié par rapport au centre ville.

#### **5 – LES INSTALLATIONS CLASSEES**

La commune comporte trois dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage, dont l'un (chemin des Nauzes) est inséré dans le tissu d'habitation. Deux dépôts disposent d'un statut spécifique (UEb) au P.L.U. Le site du chemin des Nauzes bénéficie d'un léger agrandissement par rapport au P.O.S. en vigueur afin de compenser la soustraction due à un emplacement réservé (n° 9) pour réalisation de l'amorce d'une voie nouvelle liée notamment à urbanisation' du Caboussé.

#### **6- LES NUISANCES**

#### Le bruit

Les nuisances sonores sont issues principalement des trafics des deux principales voies que sont la RD 632 et la RD 12. La réalisation de la déviation route de Muret (RD 12) – RD 632- RD 37b changera complètement la donne. La RD 632 conservera sans doute une partie de trafic de transit. Les urbanisations nouvelles en bordure de la RD 632 sont très limitées ; la dimension des sites et leur épaisseur, leur localisation n'autorisent guère l'implantation en masque de constructions à destination autres que d'habitation. S'appliquent les dispositions concernant la lutte contre le bruit des infrastructures terrestres.

La RD 12 n'est pas appelée à accueillir une urbanisation nouvelle en habitation, sauf à l'ouest du ruisseau de Gazailla.

#### Les activités agricoles

Le bilan du P.L.U. au regard de la consommation des zones NC ou ND du P.O.S. en vigueur est positif. L'urbanisation des zones 2AU de petites dimensions insérées dans un tissu urbain permettra de supprimer les risques de conflits de voisinage entre deux usages du sol par toujours aptes à cohabiter paisiblement.

#### 7 - LES DECHETS

Par delà la collecte, le traitement et la gestion de la déchèterie, sont organisées des actions d'information et de sensibilisation au tri sélectif et au recyclage des matériaux.