

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Débat en Conseil Municipal le :Janvier 2016

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu

www.urbactis.eu

Dossier n°150244

SOMMAIRE

SOMMAIRE..... 1**ORIENTATIONS GENERALES RETENUES POUR LE P.A.D.D 5**

- 1- Limiter l'étalement urbain et la consommation foncière dans une perspective de maîtrise et de diversification du développement urbain et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers 6
- 2- Définir un cadre de vie urbain attractif et de qualité 8
- 3- définir une offre de services et d'équipements d'infrastructures et de superstructures pour répondre aux attentes légitimes des habitants de la commune 8
- 4- Permettre un développement économique qui renforce les centralités de quartiers identifiées, soit en lien avec les zones d'activités existantes, soit dans une dynamique commune avec Fonsorbes 10
- 5- Préserver la richesse patrimoniale du territoire communal dans toute la diversité de ses composantes et mettre en valeur ces ressources pour valoriser le territoire. 11
- 6- Inscrire l'avenir de la commune dans une dynamique supracommunale complémentaire avec Fonsorbes 13

PREAMBULE

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

ORIENTATIONS GENERALES RETENUES POUR LE P.A.D.D

1- LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION FONCIERE DANS UNE PERSPECTIVE DE MAITRISE ET DE DIVERSIFICATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

- La commune prévoit une croissance permettant l'accueil de 3300 habitants sur les quinze prochaines années soit environ 220 habitants/an. Le plan local d'urbanisme révisé encadrera les besoins en matière de terrains constructibles pour les 10 ans à venir. Pour la période au-delà et jusqu'à l'échéance de 15 ans, la collectivité se dotera des outils appropriés, notamment en matière de réserve foncière pour préparer le Saint-Lys d'après-demain.

Sur les dix prochaines années, la collectivité se fixe l'objet d'accueillir les 2200 habitants de la façon suivante :

un tiers en densification des zones urbaines et deux tiers dans le cadre d'opérations urbaines nouvelles sur des terrains nus.

Besoins en logements

- Besoins en logements 100 à 105 nouveaux logements/ par an, réhabilités ou à construire,
 - Les nouvelles constructions devront être composées de :
 - logements individuels
 - logements individuels groupés,
 - semi collectifs,
 - collectifs.
 - La construction d'environ 330 logements sur la période 2016 – 2026 s'effectuera à l'intérieur des zones urbaines existantes
 - La construction d'environ 675 logements sur la période 2016-2026 nécessite une surface de terrains nus d'environ 44 ha pour une densité d'environ 15 logements à l'hectare.
- Densifier l'enveloppe urbaine ceinturant le centre ancien, notamment en urbanisant les poches urbaines ou en intégrant sur certains quartiers pavillonnaires, de façon expérimentale, la division parcellaire. Les quartiers concernés sont ceux n'étant pas identifiés comme faisant partie des corridors écologiques.
 - Affirmer davantage la structure et les limites urbaines ;
 - Stopper l'urbanisation sur la margelle de terrasse.
 - Rapprocher les fonctions et limiter ainsi les déplacements.
 - Proposer une offre de logement diversifiée, répondant aux besoins des populations tout en assurant la mixité sociale et des fonctions.
 - Développer un habitat davantage territorialisé.

- Prendre en compte le SCoT et le PLH sous réserve des éléments des évolutions futures : Saint Lys est classées comme une zone de développement.
 - Mettre en cohérence des politiques de l'habitat et de l'urbanisme.
 - Maîtriser le foncier.
- Développer un habitat plus diversifié et solidaire, répondant aux besoins des populations tout en assurant la mixité sociale et des fonctions
- Promouvoir la diversité de l'habitat et, en particulier, continuer à développer une offre à cout abordable (Déficit de logement social à combler : 304 LLS d'ici 2025).
 - Prendre en compte dans les nouveaux logements les besoins en petits logements (jeunes et personnes âgées).
 - Prendre en compte le vieillissement de la population et du handicap (proximité des services et des transports).
 - Prendre en compte la diversité des besoins des gens du voyage.
 - Prévoir une diversification de l'offre de logements au sein des zones faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
 - Eviter de concentrer les logements collectifs et les disperser au travers des dents creuses pour assurer une meilleure mixité sociale.
 - Prévoir un minimum de 25 % de logements sociaux pour être en accord avec le SCoT et répondre aux objectifs de mixité sociale. Ce pourcentage de 25% de logements sociaux doit être interprété comme une moyenne à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.
 - Renforcer les centralités urbaines existantes, notamment au niveau du coeur de ville et les nouvelles polarités de quartiers, en particulier sur les secteurs de La Jalousie et de La Tuilerie/La Grange.
 - Développer un habitat plus durable :
 - Lutter contre la précarité énergétique et développer les performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).
 - Requalifier l'habitat ancien et densifier l'habitat en périphérie du centre-ville (lutte contre l'habitat insalubre, intégration de la démarche de division parcellaire sur les quartiers pavillonnaires proches du centre).
 - Privilégier la proximité entre le nouvel habitat et les équipements nouveaux ou existants. Assurer une diversité des fonctions urbaines.
 - Donner la possibilité pour les constructions isolées des non agriculteurs en zone A de pouvoir édifier des annexes à la construction principale.

2- DEFINIR UN CADRE DE VIE URBAIN ATTRACTIF ET DE QUALITE

- Préserver l'unité urbaine du cœur de village :
 - Elaborer des prescriptions réglementaires comprenant des objectifs d'intégrations architecturales et paysagères s'appliquant aux communes de Saint-Lys et de Fonsorbes pour garantir un aspect qualitatif et cohérent aussi bien pour les constructions que pour les aménagements.
- Recenser le patrimoine bâti relatif aux édifices, bâtiments et éléments bâtis remarquables (église, chapelle, châteaux, maisons de maître, ensembles bâtis, habitat rural, lavoirs,...) présentant un intérêt patrimonial et participant à révéler l'identité du Pays toulousain.

Mettre en œuvre les dispositions règlementaires adaptées pour protéger et mettre en valeur ces édifices et éléments du patrimoine bâti.
- Réaménager dans les quartiers existants et aménager au sein des nouvelles opérations d'aménagement et des pôles ou centralité de quartiers des espaces publics et collectifs durables et de qualité pour :
 - créer de véritables espaces intergénérationnels de rencontre,
 - valoriser les espaces urbanisés,
 - améliorer l'intégration paysagère générale de ces espaces,
 - renforcer le rôle des centralités des quartiers concernés,
 - conforter le maillage des corridors biologiques et l'introduction de la nature en ville,
 - contribuer à la structuration de la couronne verte à l'échelle du SCoT Toulousain...
 - limiter l'impact vis-à-vis de l'environnement
- Permettre l'accessibilité par les piétons cycles et la mise en valeur de la coulée verte de l'Ayguebelle :
 - Prévoir une liaison douce parcourant la vallée sur le territoire communal et qui puisse se poursuivre sur les communes voisines, tout en étant raccordée aux autres quartiers et liaisons douces de la commune.
 - Prévoir à ce titre des aménagements pour :
 - Assurer une traversée sécurisée des piétons/cycles, PMR, promeneurs, au niveau de la RD632, au Nord de la bastide,
 - réduire ainsi l'effet de coupure de la vallée par la RD632,
 - mettre en valeur l'entrée du cœur de village,
 - réduire la vitesse des usagers à ce niveau.

3- DEFINIR UNE OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES POUR REpondre AUX ATTENTES LEGITIMES DES HABITANTS DE LA COMMUNE

- Répondre à la demande en termes d'équipements scolaires qui est un critère important pour l'accueil de nouveaux arrivants en âge d'avoir des enfants ;
- Adapter les équipements à la sociologie des habitants. A ce titre, elle souhaite :

- prendre en compte un relatif vieillissement de la population et réfléchir ainsi à l'agrandissement ou à la création d'établissements de santé ou d'établissements de retraite,
 - renforcer les lieux d'activités pour les personnes âgées,
 - renforcer le commerce de proximité,
 - poursuivre l'adaptation des établissements existants aux PMR (personnes à mobilité réduite).
- Permettre le développement des activités culturelles et de loisirs :
- Ouvrir de nouveaux espaces de récréation et de loisirs en lien avec la trame verte et bleue en ville afin de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.
 - Valoriser les activités équestres présentes sur la commune
- Favoriser la construction durable dans les équipements publics, en particulier à travers la mise en place des dispositions qui encouragent la prise en compte d'une plus grande biodiversité (toitures, parking végétalisé) pour les futures constructions.
- Mener un programme d'actions qualitatives en matière de déplacements se déclinant de la manière suivante :
- Permettre une évolution durable des déplacements et de la mobilité :
 - Limiter l'usage de la voiture au profit des déplacements doux à l'échelle interne de la commune mais également en lien avec la commune de Fonsorbes :
 - Renforcer et organiser un maillage des voies et des liaisons douces existantes et à créer aussi bien dans les zones « U » que dans les zones « AU »
 - privilégier des zones de rencontre au sein des nouvelles opérations et également au sein des quartiers existants lorsque cela est possible dans les quartiers existants.
 -
 - aménager des aires de covoiturage à proximité des lignes de bus,
 - favoriser les initiatives en matière de mutualisation du stationnement,
 - prendre en compte le stationnement des vélos,
 - créer un maillage du réseau cyclable liant les communes de Saint-Lys et de Fonsorbes;
 - Limiter et mieux intégrer les parkings en prévoyant notamment d'autres sites, par exemple à l'entrée de la ville, pour l'accueil de parkings tout en gardant des places de stationnement notamment pour les PMR (personnes à mobilité réduite) dans le cœur de village.
 - Prendre en compte la croissance de la mobilité des habitants actuels et à venir tout en l'inscrivant dans une baisse de l'usage de la voiture individuelle.
 - Mettre en place un pôle intermodal de transport sur la commune sur lequel sera regroupée l'ensemble de l'offre en transports alternatifs

(lignes de bus urbains et interurbains, stationnement vélo, aire de covoiturage).

- Favoriser la circulation de véhicules propres :
 - Installer sur la commune des bornes de charge électrique pour les véhicules électriques et hybrides.
- Profiter de la réalisation programmée de la voie de contournement pour mettre en exergue de nouveaux espaces et réorienter le développement urbain de la commune.
- Mener un programme d'actions qualitatives en matière de réseaux se déclinant de la manière suivante :
 - Définir un projet urbain en adéquation avec les capacités actuelles et projetées des réseaux.
- Mener une politique en faveur des énergies renouvelables pouvant se traduire par des opérations adaptées à l'échelle de la commune, notamment en matière de projets photovoltaïques sur les constructions existantes et à créer, ou encore en matière de réseaux de chaleur en commun dans le cadre des nouvelles opérations d'ensemble d'une importance significative.
- Mettre en œuvre les dispositions permettant de faciliter l'accès au haut débit pour tous et pour permettre à chaque habitant et aux activités un accès aux dernières technologies de communication.

4- PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE QUI RENFORCE LES CENTRALITES DE QUARTIERS IDENTIFIEES, SOIT EN LIEN AVEC LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES, SOIT DANS UNE DYNAMIQUE COMMUNE AVEC FONSORBES

- Assurer une mixité des fonctions entre activités économiques, services en tenant compte des enjeux de cohabitation avec l'habitat.
- Maintenir et favoriser la diversification de l'activité agricole sur la commune.
- Développer un projet vecteur de développement économique en lien avec Fonsorbes.
- Renforcer Saint-Lys comme pôle de service qui structure les bassins de vie de la grande couronne périurbaine.

Centre-ville :

- Pérenniser le tissu commercial du centre-ville en mettant en valeur le patrimoine bâti du cœur urbain, en sécurisant les déplacements doux et en favorisant les zones de rencontres.
- Envisager le déplacement d'une partie des parkings vers la périphérie du centre-ville (ex : contrebas de la rue des jardins ou sur les espaces libérés par la relocalisation de zones d'activités).
- Assurer le développement du commerce de proximité et la mixité des usages (habitat, commerce, services, transport en commun).

Zone d'Activités Economiques du Boutet :

- Conserver le même potentiel foncier pour l'accueil d'entreprises, mais en le repositionnant sur des axes routiers plus porteurs en matière d'attractivité du territoire, plus particulièrement sur la route de Fontenilles.

5- PRESERVER LA RICHESSE PATRIMONIALE DU TERRITOIRE COMMUNAL DANS TOUTE LA DIVERSITE DE SES COMPOSANTES ET METTRE EN VALEUR CES RESSOURCES POUR VALORISER LE TERRITOIRE.

La richesse patrimoniale de la commune se décline en plusieurs composantes environnementales, naturels, paysagères, agricoles.

Environnement

- Préserver, restaurer et renforcer au travers de l'urbanisation ou pour constituer des zones « tampon » les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés par le SRCE Midi-Pyrénées, par le SCoT et dans le cadre du relevé terrain du présent PLU. Il s'agit notamment des réservoirs de biodiversité et corridors biologiques suivants :
 - réservoirs de biodiversité relatifs aux milieux boisés de plaine rivulaire occupant le Sud et une partie Nord du territoire de Saint-Lys et composent une dynamique importante au niveau plus régional, notamment avec la plaine de la Garonne et la vallée du Touch.
 - corridors des milieux aquatiques et humides relatifs aux cours d'eau de l'Aigubelle et de la Saudrune ;
 - Corridors des milieux ouverts localisés au sein de la commune du Sud-Ouest au Nord Est ;
 - Corridors des milieux boisés de plaine au droit :
 - des vallées et de la basse terrasse, le long des cours d'eau (Saudrune et Aigubelle)
 - des secteurs urbanisés.
 - Corridors biologiques en milieu urbains identifiés à travers le maillage des jardins sur un axe principalement orientés Nord-Sud/Ouest.
- Recréer un maillage de haies bocagères dans la plaine, en lien avec la commune de Fonsorbes et le long des fossés pour :
 - limiter l'érosion des sols,
 - permettre une évolution des cultures vers le maraichage,
 - assurer la continuité des corridors biologiques,
 - valoriser le paysage de la plaine...
- Prendre en compte les remontées de nappes phréatiques et la géomorphologie des terrains dans le cadre des opérations d'aménagement.
- Stopper l'urbanisation sur le coteau pour préserver :
 - le cordon boisé marquant la marche entre les deux terrasses et qui est commun aux communes de Saint-Lys et de Fonsorbes,
 - les cônes de vue.

- Permettre un développement durable des constructions et des typologies de bâti innovantes sous certaines conditions pour économiser les ressources naturelles :
 - Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables : solaire thermique, géothermie,... A ce titre :
 - permettre des innovations architecturales pour favoriser la conception bioclimatique des nouvelles constructions,
 - réaliser un ou plusieurs quartier(s) « durable(s) » conçu(s) dans l'esprit d'un éco-quartier.

Agriculture

- Faciliter la pérennisation du tissu agricole existant assurer une évolutivité des cultures vers le maraîchage en vue de renforcer les circuits courts.
- Permettre une mutualisation des fossés et une gestion hydraulique des terres agricoles, notamment à travers la plantation de ripisylves.

Paysage naturel et bâti

- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers contribuant à révéler les unités paysagères de la basse et moyenne terrasse et l'identité paysagère du Pays toulousain.
- Réaliser des espaces « tampon » autour de l'aire urbaine pour éviter les nuisances agricoles vis-à-vis des habitants et garantir une meilleure intégration paysagère des franges urbaines ;
- Intégrer dans les futurs aménagements et les réaménagements urbains une végétation qui soit en issue ou en lien avec la végétation locale pour :
 - garantir l'intégration paysagère de l'urbanisation,
 - limiter les arrosages et les intrants...
- Préserver l'unité urbaine du cœur de village et assurer sa mise en valeur, à travers notamment l'implantation du bâti le long des voies, une typologie des constructions s'harmonisant avec les constructions traditionnelles locales (volumes, hauteurs, teintes, pentes des toitures, matériaux de recouvrement, ouvertures ...), tout en répondant aux exigences techniques actuelles et de réglementation thermique en vigueur.
- Recenser le patrimoine bâti relatif aux édifices, bâtiments et éléments bâtis remarquables (église, chapelle, châteaux, maisons de maître, ensembles bâtis, habitat rural, lavoirs,...) présentant un intérêt patrimonial et participant à révéler l'identité du Pays toulousain.
- Mettre en œuvre les dispositions réglementaires adaptées pour protéger et mettre en valeur ces édifices et éléments du patrimoine bâti.
- Introduire davantage la nature dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement mais également au niveau de l'urbanisation existante.

6- INSCRIRE L'AVENIR DE LA COMMUNE DANS UNE DYNAMIQUE SUPRACOMMUNALE COMPLEMENTAIRE AVEC FONSORBES

- Profiter de la création de la déviation entre la RD632 et la D37 pour réfléchir à une zone d'activités intercommunale sur Saint-Lys en lien avec la zone d'activités des « portes du Gers » située sur la commune de Fonsorbes.
- Faciliter les déplacements doux entre les deux collectivités.
- Encourager la mutualisation des équipements publics entre les deux collectivités.
- Elaborer des principes d'aménagements sur l'ensemble des traversées urbaines de Saint-Lys et de Fonsorbes par la RD632 pour :
 - créer des aménagements cohérents :
 - assurer une meilleure lisibilité des entrées de villes et des séquences,
 - atténuer le caractère routier de la voie,
 - sécuriser et favoriser davantage les déplacements doux,
 - mettre en valeur les traversées urbaines,
 - améliorer le cadre de vie des habitants et en particulier des riverains...