

Déclinaisons géographiques des principales orientations du PADD À l'horizon 2030 et au-delà

13 Décembre 2017

Le Plan Local d'Urbanisme

→ Outil de planification urbaine à l'échelle de la commune

Les différentes parties d'un PLU :

- Rapport de présentation avec diagnostic
- Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP)
- Règlement graphique (zonage)
- Règlement écrit
- Annexes techniques

Aujourd'hui le PADD est débattu avec comme besoin retenu : 44 ha à urbaniser et 100 à 105 logements à construire ou à réhabiliter par an

Les principales orientations du PADD

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
2. Définir un cadre de vie urbain attractif et de qualité
3. Définir une offre de services et d'équipements d'infrastructures et de superstructures pour répondre aux attentes légitimes des habitants de la commune
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
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
6. Inscrire l'avenir de la commune dans une dynamique supracommunale complémentaire avec Fonsorbes

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

- 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.

Densifier l'enveloppe urbaine autour du centre ancien et urbaniser les poches urbaines

Stopper l'urbanisation sur la partie est de la commune

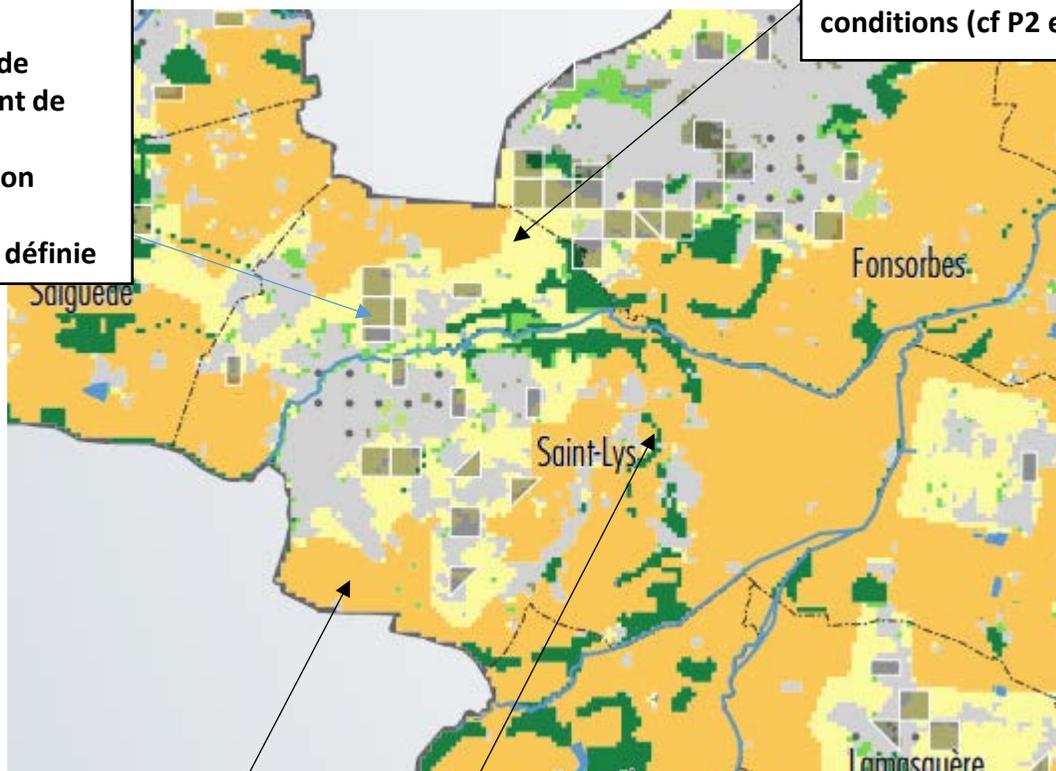
➔ Logique appliquée à chaque orientation

**Données de cadrage en rappel
le SCOT révisé et approuvé en avril 2017**

Maîtriser l'urbanisation en révélant au préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques

Les pixels:
-un potentiel de développement de 9ha/pixel
-une localisation préférentielle
-une vocation définie

Espaces agricoles où l'urbanisation est possible sous certaines conditions (cf P2 et P48 du DOO).



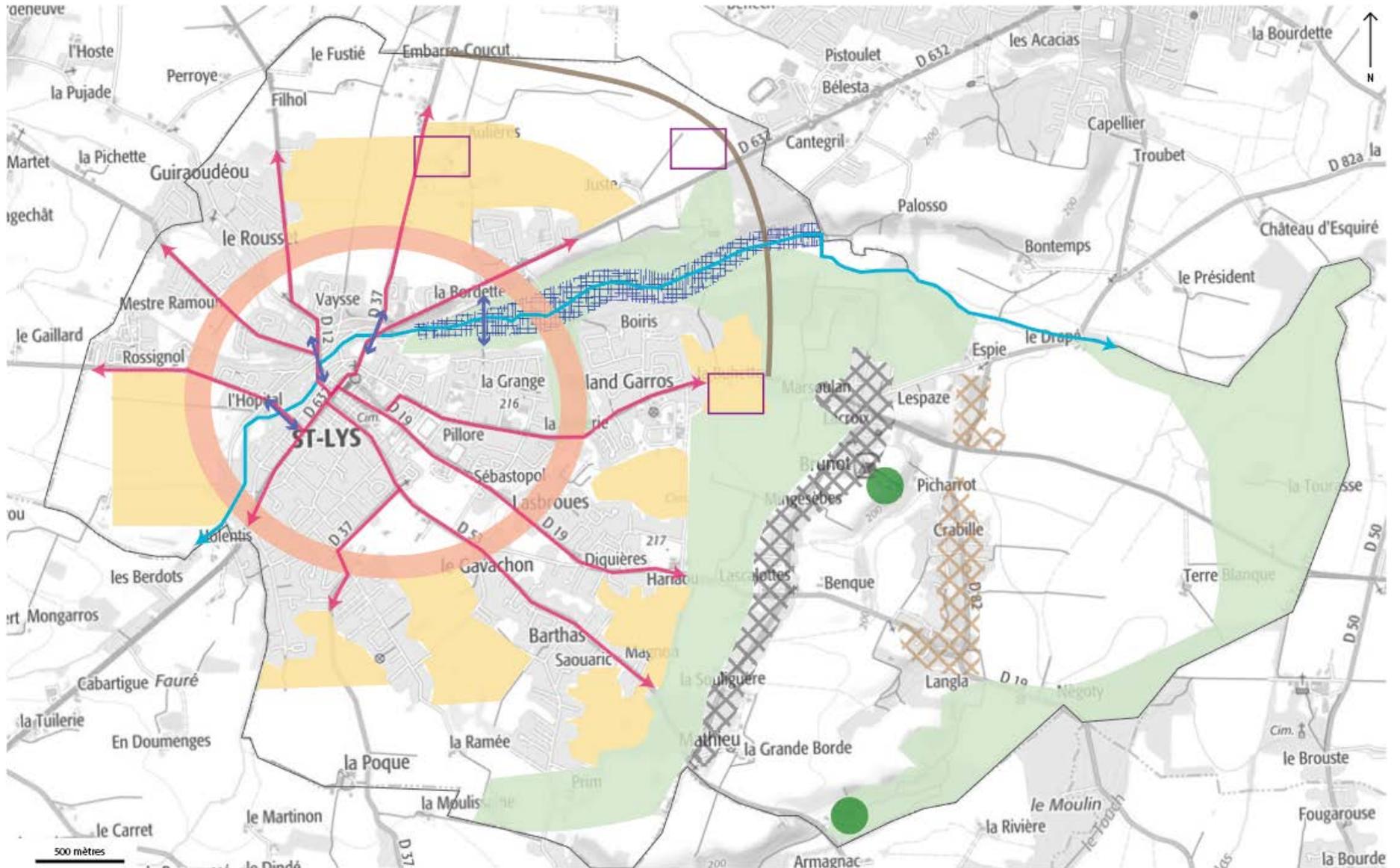
Espaces agricoles et naturels « stricts » quasiment pas de possibilité de dérogation (cf P4 du DOO)



- Saint Lys (commune pôle de services)
8,5 pixels en territoire d'extension mixte
1,5 pixel en territoire d'extension économique dédié
- 1 pixel = un potentiel brut de développement de 9 ha

Les déclinaisons du PADD

A l'échelle communale



I. 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



Principe d'urbanisation en priorité en ceinturant le centre ancien



Principe d'urbanisation à maîtriser en lien avec les spécificités de chaque entité

II. Définir un cadre de vie urbain et attractif



Principe d'axes structurants devant tendre à concilier tous les modes de déplacements

III. Définir une offre de services et d'équipements d'infrastructures et de superstructures pour répondre aux attentes légitimes des habitants de la commune



Espaces prioritaires pour la création de points de récréations et de loisirs autour de l'Ayguebelle



Valorisation des équipements de loisirs existants

IV. Permettre un développement économique qui renforce les centralités des quartiers identifiés, soit en lien avec les zones d'activités existantes, soit dans une dynamique commune avec Fonsorbes



Principe d'un espace agricole «intermédiaire» donnant la priorité à des activités de production en circuit court



Future voie de contournement



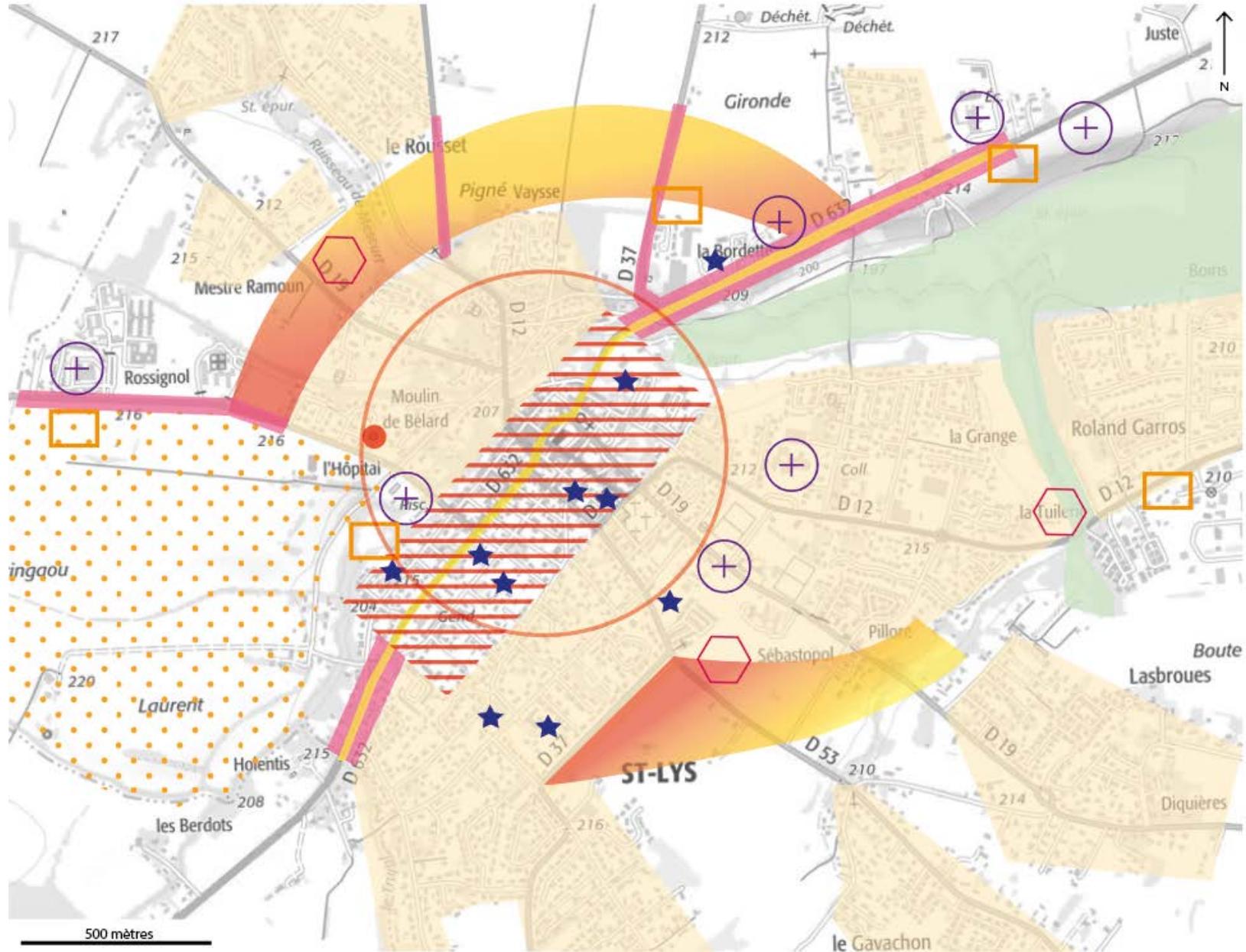
Principe d'espace de développement économique et/ou d'équipements de superstructures

V. Préserver la richesse patrimoniale du territoire communal dans toute sa diversité de ses composantes et mettre en valeur ces ressources pour le valoriser



Préservation des principales composantes de la trame verte et bleue

A l'échelle du centre-ville



I. 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

-  Principe d'espace de développement urbain prioritaire pour des nouveaux quartiers fonctionnels à dominante d'habitat
-  Principe de nouvelle polarité de quartier pouvant comprendre des équipements publics et/ou des services de proximité
-  Principe d'opérations ponctuelles de densification et renouvellement urbain

II. Définir un cadre de vie urbain et attractif

-  Principe de préservation de l'unité urbaine du coeur de ville
-  Principe de renforcement de la qualité des quartiers existants par la création principalement de nouveaux espaces publics en préservation de la trame verte et bleue et l'essor d'un réseau de cheminements doux
-  Sécurisation et requalification ponctuelle de la RD 632 et principe d'aménagement pour une continuité des itinéraires doux avec les communes voisines
-  Mise en valeur de l'entrée du coeur de ville
-  Principe d'une liaison douce le long de l'Ayguebelle et d'interconnexion avec les autres réseaux de cheminements doux

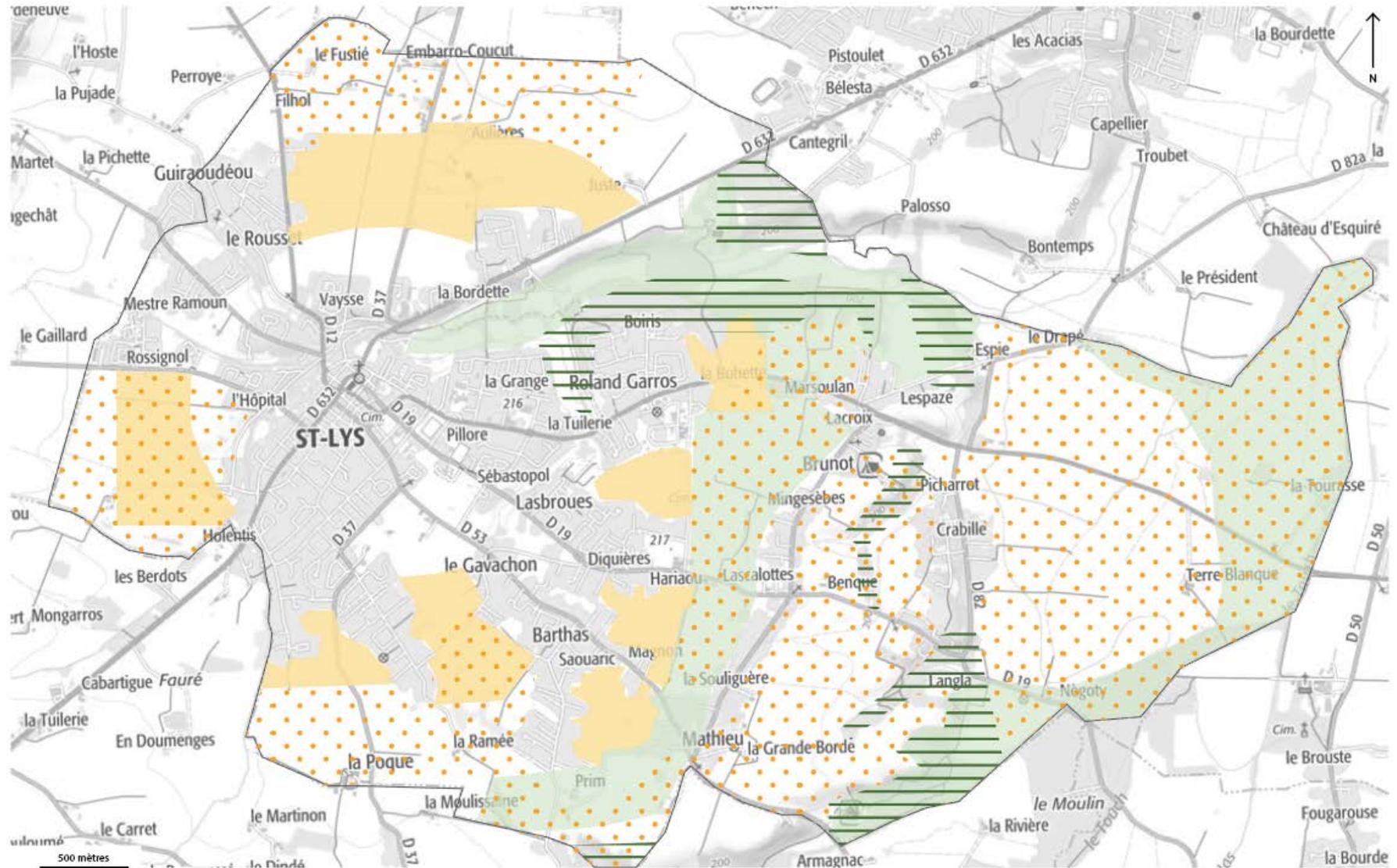
III. Définir une offre de services et d'équipements d'infrastructures et de superstructures pour répondre aux attentes légitimes des habitants de la commune

-  Principe d'un espace intermodal de transport
-  Péréniser les pôles d'équipements majeurs

V. Préserver la richesse patrimoniale du territoire communal dans toute sa diversité de ses composantes et mettre en valeur ces ressources pour le valoriser

-  Espaces agricoles protégés, SCoT 2017
-  Préservation des principales composantes de la trame verte et bleue
-  Périmètre de 500 mètres autour du monument historique inscrit : la Halle
-  Patrimoine bâti remarquable : le Moulin Bélard

Les espaces à préserver



 Préservation des principales composantes de la trame verte et bleue

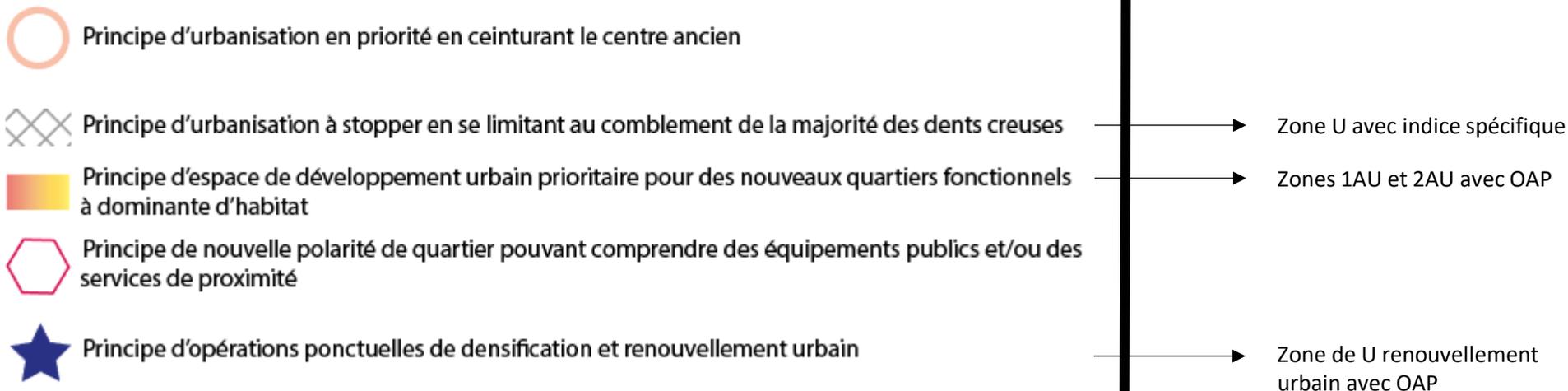
 Espaces naturels protégés, SCoT 2017

 Principe d'un espace agricole «intermédiaire» donnant la priorité à des activités de production en circuit court

 Espaces agricoles protégés, SCoT 2017

Futures typologies dans le projet de zonage

I. 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



II. Définir un cadre de vie urbain et attractif

 Principe de préservation de l'unité urbaine du coeur de ville

 Principe de renforcement de la qualité des quartiers existants par la création principalement de nouveaux espaces publics en préservation de la trame verte et bleue et l'essor d'un réseau de cheminements doux

 Sécurisation et requalification ponctuelle de la RD 632 et principe d'aménagement pour une continuité des itinéraires doux avec les communes voisines

 Mise en valeur de l'entrée du coeur de ville

 Principe d'une liaison douce le long de l'Ayguebelle et d'interconnexion avec les autres réseaux de cheminements doux

 Principe d'axes structurants devant tendre à concilier tous les modes de déplacements

Proposition de traduction réglementaire dans futur zonage

→ Zone Ua

→ OAP dans les derniers espaces interstitiels, emplacements réservés et éléments du paysage

→ Emplacements réservés et/ou servitude de projet

→ Emplacements réservés

III. Définir une offre de services et d'équipements d'infrastructures et de superstructures pour répondre aux attentes légitimes des habitants de la commune

 Espaces prioritaires pour la création de points de récréations et de loisirs autour de l'Ayguebelle

 Valorisation des équipements équestres existants (à généraliser peut-être à d'autres équipements cf camping)

 Principe d'un espace intermodal de transport

 Péréniser les pôles d'équipements majeurs

Proposition de traduction réglementaire dans futur zonage

- Emplacements réservés
- Création zonage spécifique (STECAL)
- Emplacements réservés
- Zone urbaine spécifique

IV. Permettre un développement économique qui renforce les centralités des quartiers identifiés, soit en lien avec les zones d'activités existantes, soit dans une dynamique commune avec Fonsorbes

-  Principe d'un espace agricole «intermédiaire» donnant la priorité à des activités de production en circuit court
-  Future voie de contournement
-  Principe d'espace de développement économique et/ou d'équipements de superstructures
-  Repositionnement de certains espaces à vocation de stationnements (localisation restant à définir)

Proposition de traduction réglementaire dans futur zonage

-  Zone agricole spécifique
-  Zone 1AUx/2AUx ou spécifique équipement
-  Eventuels emplacements réservés

V. Préserver la richesse patrimoniale du territoire communal dans toute sa diversité de ses composantes et mettre en valeur ces ressources pour le valoriser

■ Préservation des principales composantes de la trame verte et bleue

Proposition de traduction réglementaire dans futur zonage

→ Espaces boisés classés, éléments du paysage à préserver