

# PLU de Saint-Lys

## Réunion publique et comités participatifs sur les enjeux du nouveau document d'urbanisme



Sur la base de propositions du bureau d'études  
Novembre 2015

Dossier 150244

## Contenu et procédure d'un PLU (selon le code de l'urbanisme et en tenant compte de toutes les évolutions législatives<sup>1</sup>)

- *Un diagnostic*
- *Un projet communal*
- *Une déclinaison technique (zonage, règlement local d'urbanisme, orientations d'aménagement et de programmation, annexes techniques)*
- *La formalisation d'un projet*
- *Un travail en concertation avec la population et certains partenaires*
- *Des délibérations de la municipalité à certaines étapes*
- *Une enquête publique*
- *Une approbation finale*
- *Un contrôle de légalité*

<sup>1</sup> Grenelles de l'environnement, loi ALUR, loi LAAF, lois Macron 1 et Macron 2

## Préambule

### Vocation du document

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, le projet communal doit:

### Thématiques à traiter :

#### Politiques :

- d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- d'environnement

#### Orientations générales en matière de :

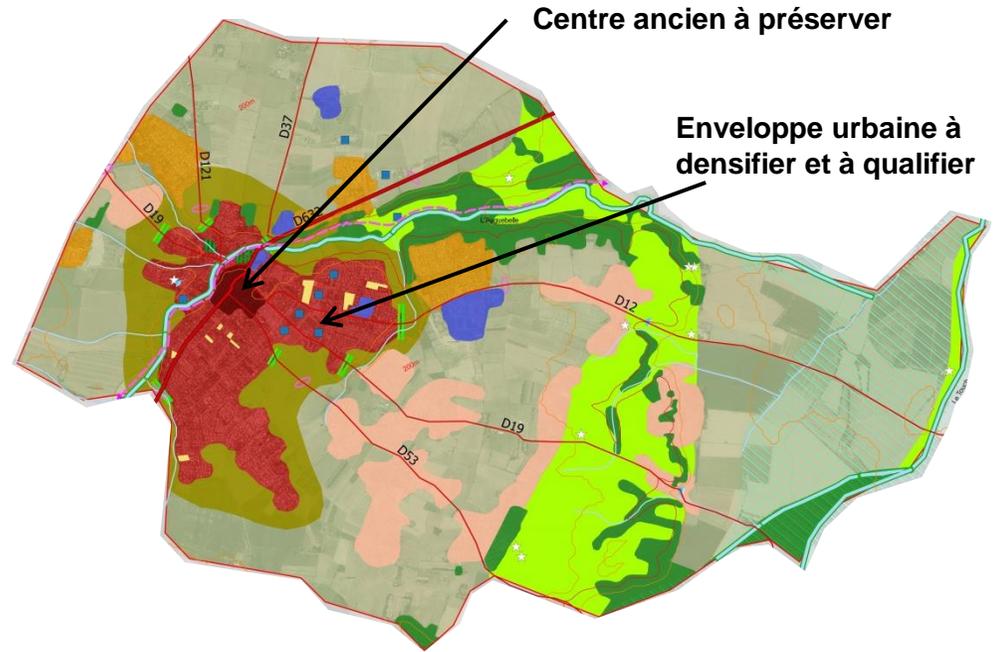
- habitat
- transports
- déplacements
- réseaux d'énergie
- développement numérique
- équipement commercial
- développement économique
- loisirs

**Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

## Politiques d'aménagement

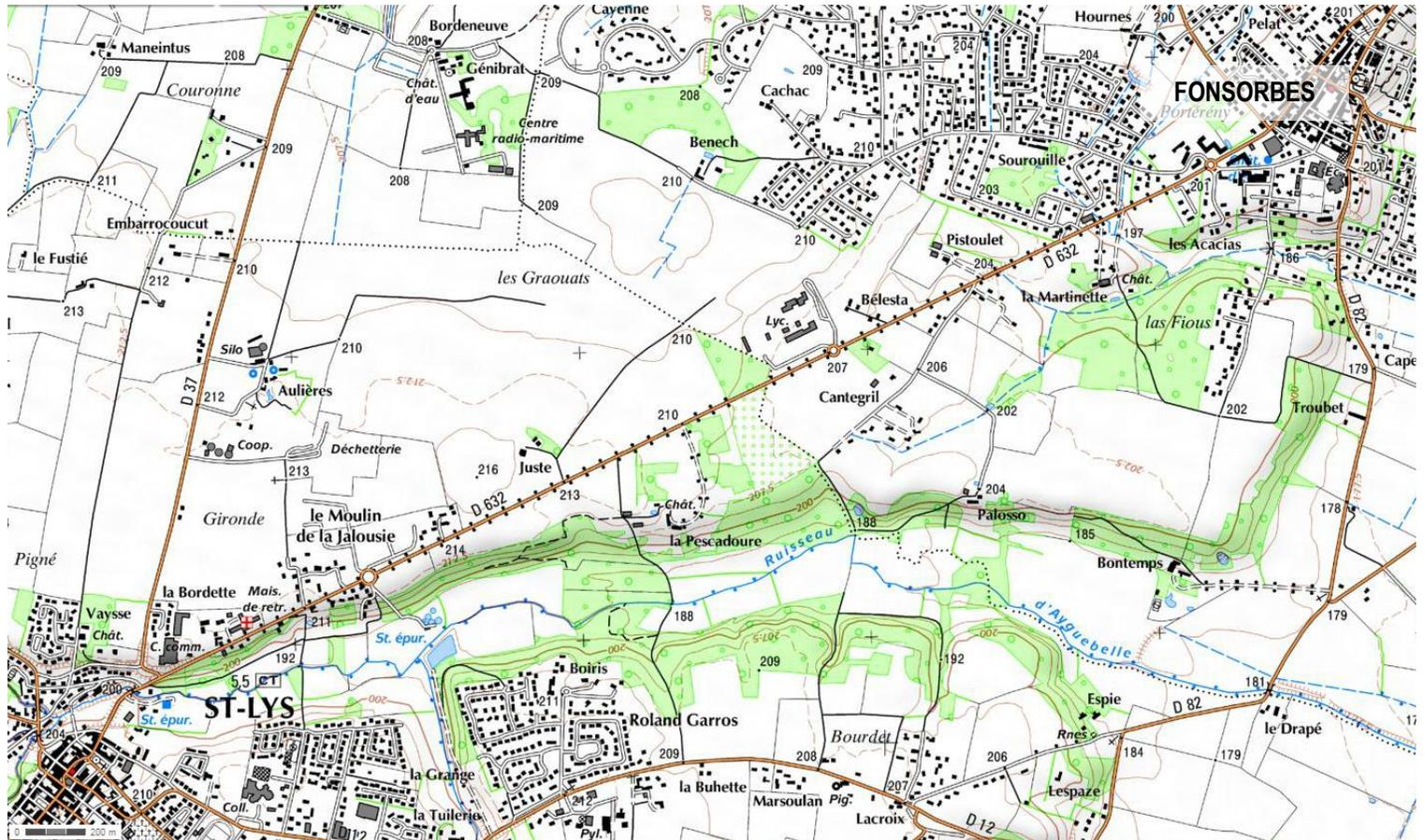
Recréer un tissu urbain plus dense et moins consommateur d'espace.

Valoriser la trame patrimoniale de l'ancienne bastide.



## Impulser une dynamique intercommunale avec Fonsorbes.

- Profiter de la création de la déviation entre la RD632 et la D37 pour réfléchir à une zone d'activité intercommunale sur Saint-Lys et/ou pour des équipements publics de superstructure.



## Politiques d'équipement

**Mettre à niveau la commune en matière d'équipements publics suite à la forte croissance démographique des dernières décennies.**

**Adapter les équipements de la commune à la sociologie des habitants.**

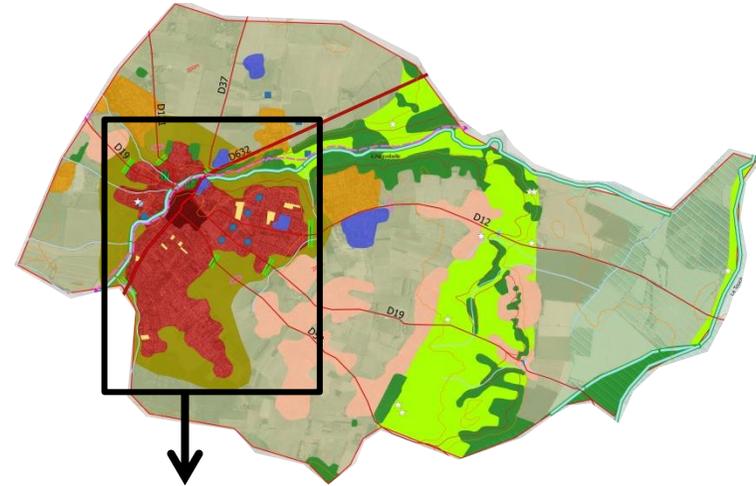
**Prendre en compte la construction durable dans les équipements publics.**



## Politiques d'urbanisme

Contenir l'étalement urbain en affirmant la structure urbaine existante.

Valoriser les quartiers et renforcer les connexions entre eux.



 Poches urbaines

**Requalifier les entrées de ville.**

**Valoriser un urbanisme alternatif et durable.**



Les panneaux photovoltaïques permettent de produire de l'électricité pour les voitures électriques mais aussi pour l'éclairage public.

## Politiques de paysage

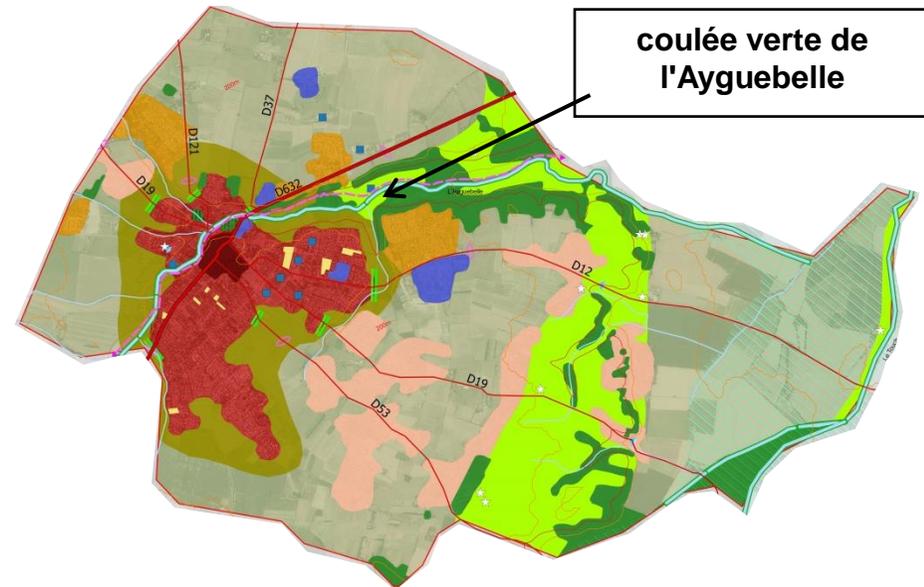
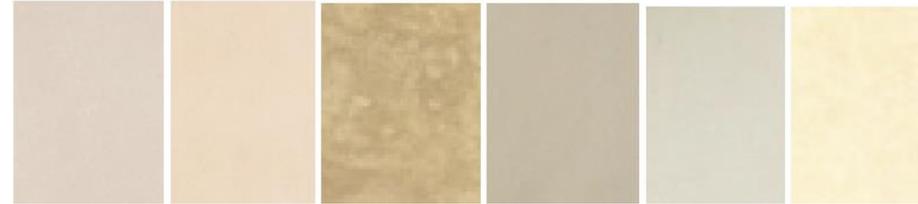
Préserver l'unité urbaine du cœur de village à travers :

Mettre en valeur la coulée verte de l'Ayguebelle.

Mettre en valeur l'entrée de ville.

Lisser la limite des zones urbaines et réintégrer la nature en ville.

Traiter les zones d'activités.



## Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

**Préserver la restauration des réservoirs dans le cadre de la trame verte et bleue.**

**Intégrer dans les futurs aménagements urbains une végétation qui soit en lien avec la végétation locale.**

**Mailler et protéger les continuités écologiques.**

**Maintenir l'activité agricole sur la commune.**

## **Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

**Reconstituer des continuités écologiques dans la plaine.**

**Mettre la nature en ville (trame verte et bleue)**

## **Orientations générales en matière d'habitat**

**Développer un habitat davantage territorialisé.**

**Développer un habitat plus diversifié et solidaire.**

**Développer un habitat plus durable.**

## **Orientations générales en matière de transports et de déplacements**

**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.**

**Penser la voie de contournement comme un boulevard urbain et non comme une déviation.**

**Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements à l'échelle interne de la commune.**

**Favoriser la circulation de véhicules propres.**

## **Orientations générales en matière de réseaux d'énergie**

**Développer les énergies renouvelables.**

## **Orientations générales en matière de développement numérique**

## Orientations générales en matière de développement commercial

**Renforcer Saint-Lys comme pôle de service qui structure les bassins de vie de la grande couronne périurbaine.**

**Centre ville :**

**Zones d'activités existantes:**

## **Orientations générales en matière de développement économique**

**Assurer une mixité des fonctions entre activités économiques, habitat et services.**

**Maintenir l'activité agricole sur la commune.**

**Développer un projet en lien avec Fonsorbes.**

## **Orientations générales en matière de loisirs**

**Ouvrir de nouveaux espaces de récréation et de loisirs liés à la trame verte et bleue en ville afin de limiter l'attrait des espaces ruraux.**

**Valoriser les activités équestres présentes sur la commune**

## Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### Pour rappel

Pour les trois scénarii de développement démographique présentés ci-après, il est présumé que :

- La taille des ménages est de 2,5 individus (chiffre INSEE 2012)\*
- Le nombre de véhicule par ménage est de 2
- La densité moyenne, pour accueillir les nouveaux habitants doit être d'un minimum de 55 individus à l'hectare (dispositions du SCOT actuel pour Saint-Lys)
- La consommation en eau moyenne est de 150 L/jour/hab (tous les besoins confondus)
- Le budget moyen d'un ménage pour la construction ne change à l'inverse du coût du foncier et du mètre carré construit.
- Conformément aux dispositions du DOG du SCOT des emplois supplémentaires sont créés notamment pour répondre aux enjeux de l'économie présentielle, le ratio retenu est de 2.5 habitants par emploi.

---

\* Les projections de l'INSEE à l'échéance 2025 laissent supposer que ce ratio devrait tendre vers 2,1 individus par ménage, notamment en raison de problématique de décohabitation.

Ratio national actuel.

## Scénario A :

### Selon le PLU en vigueur

#### Besoins en logements d'ici 2030

- **Consommation en surface : 73,9 ha**
- **Nombre de logements obtenus : 1935** (en partant sur la base de 55 habitants/ha selon les objectifs du SCoT et selon 2,1 individus/ménage)
- **Nombre d'habitants en plus : 4065** (selon 2,1 individus/ménage)
- Les nouvelles constructions devront être composées de :
  - Logements individuels
  - De logements individuels groupés, de semi collectifs, de collectifs

## Scénario B :

Une croissance inscrite dans la dynamique constatée entre 2007 et 2012

périodes	Logements supplémentaires	Consommation de surface* (en ha)
2015 – 2021	+ 377	17,1
2021 – 2025	+ 251	11,4
2025 – 2030	+ 314	14,3
<b>TOTAL (2015 – 2030)</b>	<b>+ 942 logt.</b>	<b>42,8 ha</b>

A échéance 2030, ce scénario se situe dans la continuité des évolutions que le territoire communal a connu depuis 2007 et se traduit par un accueil démographique potentiel de 1978 habitants

## Scénario C :

### Une croissance intermédiaire

#### Besoins en logements

- Besoins en logements : 92 nouveaux logements / an.
- Cela permettrait d'accueillir les 1100 habitants supplémentaires dans 445 nouveaux logements entre 2015 et 2021.

périodes	Logements supplémentaires	Consommation de surface* (en ha)
2015 – 2021	+ 443	20,2
2021 – 2025	+ 372	16,9
2025 – 2030	+ 564	25,7
<b>TOTAL (2015 – 2030)</b>	<b>1380 logt.</b>	<b>62,7 ha</b>

Ce scénario représente un accroissement démographique potentiel d'environ 2900 habitants.