

P.L.U

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### DOSSIER ARRETE

#### 1 Rapport de présentation

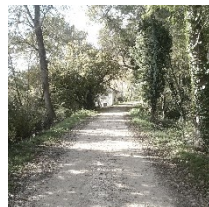
##### *1.2 Justification des choix*

P.L.U :

Arrêté le 30/09/2024

Approuvé le

Exécutoire le



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC

Tél : 05 34 27 62 28

[contact@paysages-urba.fr](mailto:contact@paysages-urba.fr)

<b>A. LE P.A.D.D</b>	<b>3</b>		
<b>I. Préambule</b>	<b>4</b>		
<b>II. Le PADD</b>	<b>5</b>		
Préserver l'identité du territoire dans ses dimensions et richesses environnementales, garantes de la pérennité d'un cadre de vie privilégié	5		
Porter un projet de développement cohérent avec le rôle de commune- relais	16		
Développer des aménités urbaines au service de la qualité de vie des habitants	30		
<b>B. LES OAP</b>	<b>38</b>		
1. La compatibilité avec le PADD	39		
2. Les OAP de secteurs	46		
3. Les OAP de densification et renouvellement urbain	61		
<b>C. LE REGLEMENT GRAPHIQUE</b>	<b>65</b>		
Délimitation des zones	66		
<b>I. Zones agricoles</b>	<b>67</b>		
<b>II. Zones naturelles</b>	<b>69</b>		
<b>III. Zones urbaines</b>	<b>71</b>		
		<b>IV. Zones à urbaniser</b>	<b>73</b>
		<b>V. Prescriptions spécifiques</b>	<b>75</b>
		<b>VI. Les emplacements réservés</b>	<b>77</b>
		<b>VII. Les servitudes de mixité dans l'habitat</b>	<b>79</b>
		<b>VIII. Les évolutions du document</b>	<b>80</b>
		<b>IX. Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements et de consommation d'espace</b>	<b>81</b>
		Le besoin de logement	81
		Les surfaces disponibles et logements projetés : étude de densification et de capacités du projet	82
		<b>D. LE REGLEMENT ECRIT</b>	<b>88</b>
		<b>Préambule</b>	<b>89</b>
		<b>I. Dispositions générales</b>	<b>89</b>
		<b>II. Dispositions communes à toutes les zones</b>	<b>89</b>
		Article 1 : règles particulières apparaissant sur les documents graphiques du règlement	89
		Article 2 : palettes de végétaux	90
		Article 3 : clôtures	91
		Article 4 : voies	91
		Article 5 : gestion des eaux pluviales	92
		<b>III. Dispositions spécifiques à chacune des zones</b>	<b>93</b>



Zone UA .....	93
Zone UB .....	95
Zones UC et UH .....	98
Zones UE .....	100
Zones UT .....	102
Zones UX .....	104
Zone 1AU .....	107
Zone 2AUx .....	110
Zone A .....	111
Zone N .....	114

## A. Le P.A.D.D

---

## I. Préambule

Le PADD du PLU arrêté en 2021 a été réinterrogé pour mieux prendre en compte l'évolution du cadre législatif, notamment la loi Climat et Résilience.

Le document initial prévoyait notamment :

- L'accueil de 3 300 habitants sur 15 ans, soit 100 habitants par an,
- Un besoin en logement décliné comme suit :
  - o 100 à 105 nouveaux logements/an, réhabilités ou à construire
  - o 330 logements entre 2016-2026 à l'intérieur des zones urbaines existantes
  - o 675 logements entre 2016-2026 nécessite une surface de terrain nus d'environ 44 ha, soit une densité de 15 logements à l'hectare

Cette première version a reçu différentes remarques des partenaires, notamment :

- Scénario démographique trop ambitieux : à revoir dans l'évolution et le pas de temps,
- Travailler sur les densités, notamment dans les secteurs d'extension urbain,
- Répondre à l'objectif de limite d'extension et la consommation de foncier,
- Appliquer la méthode ERC, en priorisant « éviter »,
- Justifier les choix retenus,
- Apporter une programmation dans la production des logements,
- Densifier les secteurs d'extension urbaine.

Face à ce constat et pour mieux répondre aux enjeux globaux, les élus ont décidé de :

- Modérer le scénario démographique,
- Adapter le besoin de logement,
- Redéfinir la temporalité du projet,
- Prioriser la densification et l'optimisation des espaces urbanisés,
- Limiter l'extension urbaine aux besoins,
- Travailler sur la densité,
- Etablir un échéancier de développement urbain
- Valoriser et préserver les richesses et les ressources du territoire.

Dès cette étape de réflexion la séquence ERC est mise en œuvre, notamment par la réalisation d'un prédiagnostic écologique des secteurs projets initiaux pour les réinterroger et exclure du développement les espaces d'enjeux écologiques avérés, en particulier les zones humides.

La nouvelle version du projet est donc abordée avec une inversion du regard qui pose en préalable la préservation des richesses du territoire, un projet de développement modéré et l'adaptation de l'offre urbaine au service de la qualité de vie.

## II. Le PADD

### Préserver l'identité du territoire dans ses dimensions et richesses environnementales, garantes de la pérennité d'un cadre de vie privilégié

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, les orientations définies en ce sens se situent à différentes échelles et concernent différents milieux.

**➔ Mettre au cœur du projet les composants naturelles du territoire, atouts d'une richesse écologique avérée**

Le projet de territoire s'appuie sur la préservation des richesses locales en préalable au développement urbain, un processus d'inversion du regard a permis de poser le cadre des éléments à préserver en amont de la détermination des espaces de développement.

En effet, le territoire est compte des réservoirs de biodiversité jouant un rôle à large échelle, dont certains ont été mis sous pression au fil du temps par le développement urbain.

Au-delà des enjeux purement écologiques, il s'agit aussi d'accompagner l'adaptation du territoire au changement climatique et de prendre en compte les risques dans leur diversité.

De façon globale, le projet de développement urbain recentré autour des zones urbaines existantes contribuera à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, composantes identitaires du territoire à préserver.

- **Action 1 : Un projet à conjuguer entre la préservation et la restauration de la biodiversité**

- Protéger les marqueurs végétaux du paysage local : espaces boisés, cours d'eau, haies, ripisylves, (...),
- Définir des zones naturelles sur les secteurs fonctionnels, en particulier les corridors identifiés à l'échelle communale et intercommunale,
- Développer le maillage végétal en secteur urbanisé
- Définir et traduire une TVB cohérente,
- Concevoir des OAP résolument durables intégrant la préservation de la fonctionnalité des haies, des zones humides, (...).

De façon globale la fonctionnalité écologique à large échelle est préservée par l'identification de corridors boisés de plaines, de milieux ouverts et de milieux humide, qui ont pour la plupart été identifiés dans les travaux du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine et du SRADDET Occitanie.

En complément, les composantes de la biodiversité commune du territoire sont associées à des espaces à protéger, il s'agit principalement des masses boisées et des bois constituant des corridors locaux, complétés du

réseau de haies, des alignements d'arbres et des zones humides composant des ensembles de taille plus modeste.

Les milieux boisés sont des richesses locales en ce sens où, sur un territoire dominé par les grandes cultures, ces ensembles constituent des réservoirs pour des espèces de faune et de flore communes, complétés par un réseau de haies et d'arbres jouant un rôle pour la constitution de continuités écologiques, mais également dans la lutte contre les phénomènes de ruissellement. Ainsi le PADD prévoit de protéger ces milieux et de les relier, dans la mesure du possible, aux grands ensembles et aux corridors précités afin de traiter la question de la biodiversité de façon globale.

Ces milieux font l'objet d'une protection en limitant la constructibilité, notamment par la mise en place de zones Ntvb et Atvb sur les espaces identifiés en tant que corridors écologiques et sur la trame verte et bleue identifiée à large échelle.

La prise en compte plus fine de la trame verte et bleue sera intégrée à l'échelle des projets d'une part par le choix ou l'évitement de secteurs de projets en excluant les espaces non propices à l'urbanisation par l'identification d'enjeux écologiques dont l'impact d'un projet urbain ne permettrait pas d'assurer le maintien, et d'autre part par l'identification des éléments sensibles dans les sites de projet et dans le milieu urbain, par la mise en place de dispositions de persévération dans le volet réglementaire et dans les OAP.

- **Action 2 : L'eau, ce patrimoine commun à préserver à travers des choix d'aménagement écologiquement ambitieux**
  - Protéger les zones humides et les cours d'eau,

- Limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau,
- Intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.

La préservation de la ressource en eau est également au cœur du projet. Les cours d'eau et les espaces associés sont préservés dans les milieux agricoles et naturels, mais également milieu urbain. Les milieux humides sont concernés, notamment par l'identification des zones humides et du choix des secteurs de développement urbain en évitant ceux abritant des zones humides.

La mise en œuvre de dispositions opérationnelles sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sera intégrée dans le projet dans un souci de limitation des impacts du projet communal sur son environnement. Ceci sera traduit par les choix des secteurs de développement sur les espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif, par l'intégration de mesures règlementaires en faveur d'une gestion intégrée des eaux pluviales et la mise en œuvre en parallèle du PLU de schémas de gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

- **Action 3 : Construire un projet intégrant les risques naturels et les impacts du changement climatique**
  - Prendre en compte les facteurs de risques : PPR, RGA, pentes, (...),
  - Éviter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances connues et prévisibles
  - Atténuer les effets de la dérive climatique :

- Développer un habitat durable : prendre en compte le PCAET du Muretain Agglo dans la stratégie de lutte contre le changement climatique.
- Mettre en œuvre les outils en faveur de meilleures performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).

L'adaptation du projet au changement climatique se traduit par la prise en compte des risques pour limiter l'exposition des habitants et leur aggravation par la mise en œuvre du projet urbain.


La volonté d'inscrire la stratégie territoriale dans une démarche globale passe par son intégration dans programmes supracommunaux, notamment le PCAET, mais également par la mise en place de règles qui faciliteront l'aménagement de logements plus sobres et adaptés au changement climatique.

Au-delà de la gestion du bâti, la réflexion porte également sur les espaces d'accompagnement, avec l'intégration de dispositions réglementaires pour préserver des espaces extérieurs privatifs et collectifs végétalisés visant à atténuer les effets du réchauffement climatique, notamment par la limitation de l'imperméabilisation et la constitution d'îlots de fraîcheur dans les espaces urbanisés.






**Un projet à conjuguer entre la préservation et la restauration de la biodiversité**



Protéger les marqueurs végétaux :

 Bois  haies  cours d'eau

Définir les zones naturelles sur des secteurs fonctionnels et traduire une TVB cohérente, au-delà des limites communales :



 Corridors boisés de plaine  
 Corridors milieux ouvert / semi-ouverts  
 Corridors milieux humides

Renforcer le maillage végétal en secteur urbanisé et le maillage de haies sur le territoire :

 Enveloppe urbaine  haies

**L'eau, ce patrimoine commun à préserver à travers des choix d'aménagement écologiquement ambitieux**

Protéger les zones humides et les cours d'eau

 Zones humides  cours d'eau

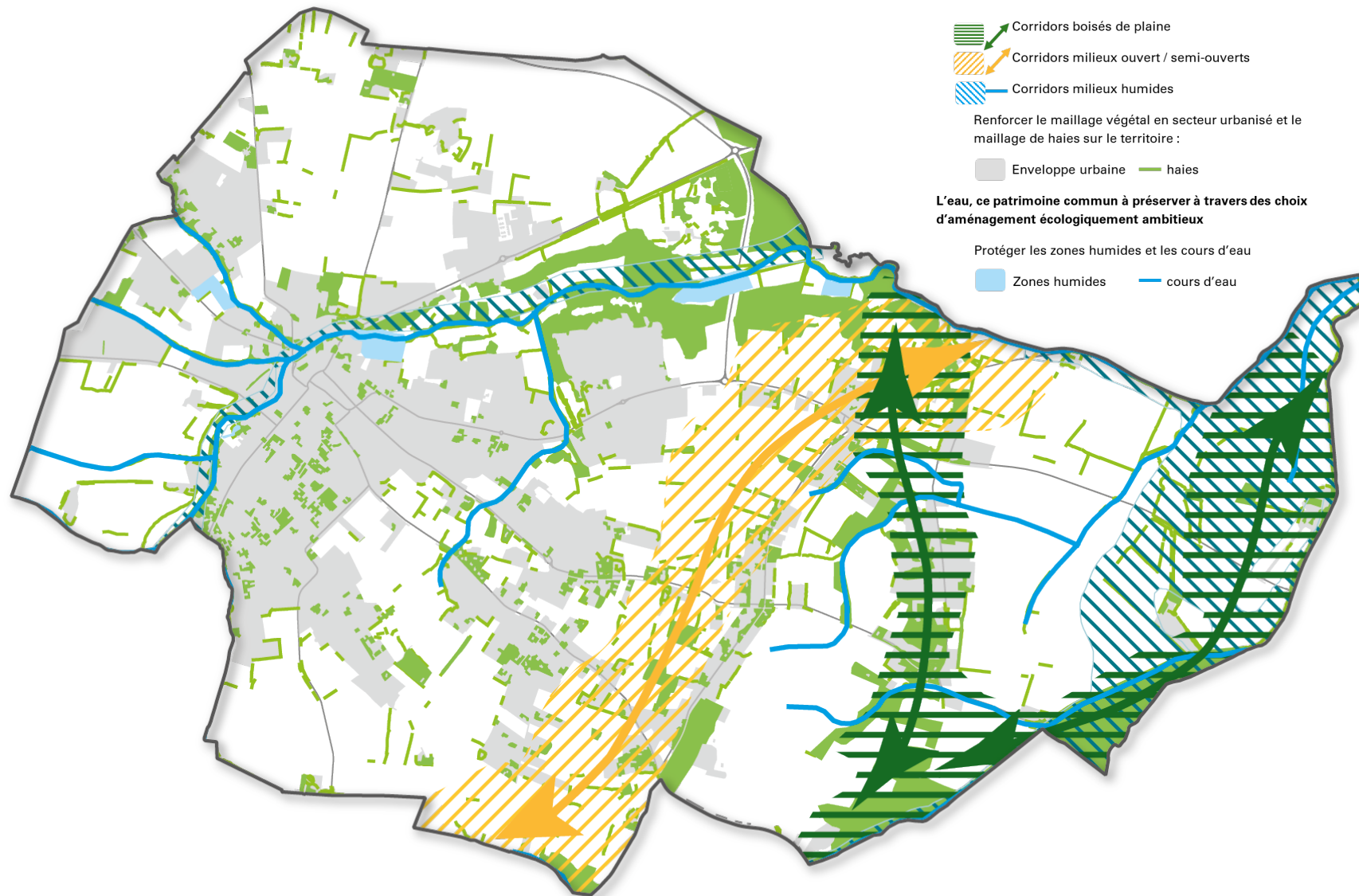


Figure 1 : Orientation 1 : Protéger les espaces naturels et agricoles pour renforcer les fonctions écologiques des espaces, extrait du PADD

### **➤ Pérenniser l'agriculture dans sa dimension économique et environnementale, et valoriser les atouts paysagers locaux**

L'activité agricole occupe une large part du territoire communal (60%), ainsi elle joue un rôle central notamment du point de vue paysager. La volonté communale est d'accompagner le maintien de l'activité agricole tout en préservant les paysages et le patrimoine participant de l'identité locale.

- **Action 1 : Maintenir et favoriser la diversification de l'activité agricole sur la commune**
  - Faciliter la pérennisation du tissu agricole existant : limiter l'enclavement des parcelles, répondre à l'évolution des équipements et des bâtiments, préserver les équipements d'irrigation, (...)
  - Pérenniser les espaces agricoles à enjeux,
  - Organiser le changement de destination en zone agricole,
  - Positionner des lisières pour répondre aux risques de nuisances agricoles et garantir une meilleure intégration paysagère des franges urbaines.

Le projet communal réinterroge les pratiques passées en favorisant une urbanisation par la densification et l'intensification du tissu urbain, et exclu tout mitage supplémentaire afin de préserver les espaces agricoles. La grande majorité des espaces cultivés est classée en zone agricole, dans un souci de préservation des espaces de culture, les espaces de développement urbain sont préférentiellement situés sur les terres moins valorisables par leur position dans le tissu urbain. Il s'agit ici de privilégier le développement de l'habitat sur les terres enclavées ou en relation directe avec de l'habitat, dont la culture est ainsi progressivement rendue difficile.

La priorité est donc donnée au développement de l'activité agricole en limitant le développement de l'habitat dans ce secteur où l'empreinte agricole est avérée.

Les choix de développement urbain intègrent l'équipement des espaces agricole, notamment l'irrigation, et la proximité d'exploitations pour ne pas obérer leur développement. L'association de la profession agricole dans le cadre de la ré-interrogation du PADD a permis d'identifier les espaces à enjeux et de prendre en compte les projets dans les choix de développement urbain du territoire. Les zones de développement urbain ne sont pas situées à proximité des exploitations de façon à ne pas créer de situations pouvant générer des conflits d'usages entre habitat et agriculture. La concentration des zones urbaines autour du cœur de bourg, des zones actuellement urbanisées et des constructions existantes participe à la préservation des terres agricoles, limite leur fragmentation et la concurrence avec l'habitat.

La gestion de l'interface entre les zones urbaines et les espaces agricoles fait l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques accompagnant une végétalisation progressive de ces limites aboutissant à la reconstitution de haies qui ont des bienfaits multiples : protection des cultures contre les vents, rôle de corridor écologique, limitation des conflits, ...

L'évolution du patrimoine agricole existant est encadrée, notamment pour des activités de diversification touristiques pour préserver le patrimoine existant tout en limitant le développement de l'habitat dans l'espace agricole.

La concentration de l'urbanisation et la définition de limites entre habitat et agriculture permet de neutraliser les espaces et paysages agricoles de façon durable.

- **Action 2 : Associer la continuité des espaces agricoles avec les continuités écologiques**
  - Préserver et adapter les espaces agricoles et naturels dans la perspective de renforcer leurs fonctions de régulations écologiques,
  - Maintenir la fonctionnalité des cours d'eau et des fossés pour préserver l'écoulement naturel de l'eau,
  - Protéger le sol des actions d'artificialisation pour garder des capacités locales de résilience face au changement climatique.

Les espaces agricoles sont protégés pour leur rôle économique et paysager, mais également écologique. En effet, les espaces agricoles jouent un rôle central dans la circulation écologique, de la faune notamment. Au même titre que les corridors écologiques identifiés au titre des zones naturelles, certains espaces agricoles constituent des corridors ouverts facilitant la circulation de la faune et de la flore entre les réservoirs de biodiversité. A ce titre le PLU vise à les préserver, notamment de la constitution d'obstacle à la circulation et à la perméabilité écologique.

Au même titre le réseau hydrographique est protégé pour préserver les continuités auxquelles il participe. Les cours d'eau traversent les espaces cultivés et constituent ainsi des refuges pour la faune et la flore, ils assurent la continuité du chemin de l'eau qu'il est nécessaire de préserver dans les écosystèmes locaux. Le PLU encadre l'évolution des espaces liés à ces cours d'eau de façon à préserver des espaces de mobilité suffisants.

Enfin de façon globale, le PLU visera à limiter l'artificialisation des sols pour préserver le potentiel agricole, conserver une forme d'autonomie alimentaire, améliorer la gestion du cycle de l'eau et maintenir des puits de carbone : autant de qualités de la préservation des sols participant de l'adaptation du territoire au changement climatique.

- **Action 3 : Valoriser les marqueurs paysagers du Pays Toulousain**
  - 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,
  - Valoriser les repères du paysage face à l'étalement urbain : espaces naturels, réseaux hydrauliques, plantations d'alignement, entrées et silhouette de ville,
  - Renforcer la trame paysagère de la plaine.

Le patrimoine et les paysages locaux font partie de l'identité locale et participent au cadre de vie qualitatif offert par le territoire. Le projet de la commune vise à allier développement urbain, amélioration de la qualité de vie et préservation de ces composantes emblématiques.

Les paysages locaux sont largement influencés par la tradition agricole de la commune, notamment les points de vue sur le grand paysage depuis les axes de communication et sur le bourg ancien depuis la campagne. Ainsi dans un souci de préservation de ces espaces, les futures zones à urbaniser ont été définies afin de ne pas impacter ou dégrader les perspectives visuelles majeures.

Certains développements du XXème siècle, notamment par l'urbanisation linéaire sur les terrasses de la Garonne, ont impacté la qualité de ces paysages et leur fermeture par endroits.



Le PLU veillera à limiter ce phénomène, il préservera et valorisera les marqueurs paysagers emblématiques du territoire, et il maintiendra l'équilibre des grands ensembles boisés et agricoles participant de l'identité et des paysages locaux.

L'ensemble de ces actions inscrites dans le PADD a pour finalité de préserver durablement les espaces agricoles, les paysages et les ressources du territoire et de pérenniser l'équilibre existant sur le territoire.



**Maintenir et favoriser la diversification de l'activité agricole sur la commune**

Faciliter la pérennisation du tissu agricole existant :

espaces agricoles ★ exploitations

Positionner des lisières agro naturelles :

enveloppe urbaine — haies

**Associer la continuité des espaces agricoles avec les continuités écologiques**

Préserver les espaces agricoles et naturels

espaces agricoles ■ bois

Maintenir la fonctionnalité des cours d'eau —

**Valoriser les marqueurs paysagers du Pays Toulousain**

Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers

espaces agricoles ■ bois

Valoriser les repères du paysage

bois — réseaux hydrauliques

plantations alignement ● centre-bourg

Renforcer la trame paysagère de la plaine

↗ ↘ Margelle de la Garonne



**⇒ S'appuyer sur l'identité patrimoniale de la commune, marqueur fort du cadre de vie**

- **Action 1 : Préserver l'unité urbaine du cœur de bourg et assurer sa mise en valeur**
  - Prendre appui sur la trame historique pour accompagner l'intégration des projets, notamment en densification et en renouvellement urbain,
  - Guider les projets en respectant les codes du bâti traditionnel,
  - Revaloriser les espaces publics et le patrimoine bâti dans le cœur de la bastide.

Saint Lys est riche d'un patrimoine et d'une histoire dont les témoignages sont encore extrêmement présents dans le cœur de ville, avec en particulier l'organisation urbaine sur la trame orthogonale typique de la Bastide.

Dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels, le PLU accompagne la densification des espaces urbanisés. Mais dans une volonté de préservation de cette trame urbaine et architecturale historiques, les projets attendus devront s'inscrire en continuité de cette écriture patrimoniale.

L'adaptation du cœur urbain aux aspirations des habitants et aux enjeux actuels en termes de mobilité, de confort climatique et de composition des logements devront trouver une traduction compatible avec la valorisation du cœur historique de Saint Lys.

Ces orientations seront traduites par des dispositions réglementaires sur le gabarit et l'aspect des constructions, mais également par la déclinaison de projets encadrés par des OAP sur des sites à enjeux.

Au-delà de la préservation du cadre bâti, la qualité du cœur de ville se traduira également par des actions sur les espaces publics qui ont pour l'heure une vocation essentiellement routière (circulation et stationnement).

Les dispositions en faveur de la qualité du bâti, du développement des mobilités douces et de la mixité des fonctions en cœur de ville sont autant de levier de nature à préserver l'unité urbaine et la valorisation du cœur urbain de Saint Lys.

- **Action 2 : Valoriser la qualité urbaine du centre-ville et de ses extensions**
  - Articuler et renforcer le lien entre le centre et les quartiers,
  - Qualifier les entrées de ville pour rendre lisibles les contours de la ville,
  - Valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville,
  - Mener une réflexion sur la désimperméabilisation et la renaturation des sols pour renforcer les bénéfices des îlots de fraîcheurs.

Les différentes actions menées sur le cœur urbain seront prolongées par le traitement de ses connexions avec ses extensions du XXème siècle.

L'omniprésence de la voiture et de son usage ont laissé peu de place aux autres pratiques des espaces publics et ont décomposé le territoire en espaces monofonctionnels et cloisonnés. Le projet de territoire cherche à développer les actions qui seront de nature à reconnecter ces espaces entre eux. La mixité des fonctions dans les espaces résidentiels et le développement des moyens de déplacements actifs seront de nature décroiser ces espaces vers un ensemble urbain mixte de fonctions et d'usages pour une ville de proximité.

En complémentarité la qualification des entrées de ville permettra d'en marquer les limites. Donnant une image parfois dégradée, ces espaces donnent des opportunités de valorisation urbaine et de qualité architecturale et paysagère sur les espaces à aménager ou à requalifier. Cette démarche aura aussi pour effet de réintroduire d'autres formes de mobilités sécurisées et apaisées en réduisant la place de la voiture par le traitement des espaces publics. Chaque opportunité d'aménagement, en extension ou en renouvellement urbain, devra permettre d'harmoniser les entrées de villes comme marqueurs urbains qui peuvent aussi constituer une occasion de réintroduction de la nature dans ces espaces souvent minéralisés. Ces actions seront de nature à améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants.

Ces opportunités de réintroduction de la nature dans les entrées de ville seront également déclinées dans les espaces urbanisés. Deux actions complémentaires seront portées. D'une part, la préservation et le développement de la nature sera guidée dans les espaces urbanisés et à aménager avec l'identification des éléments à protéger et l'accompagnement végétal des projets. D'autre part, des dispositions pour le maintien des espaces non imperméabilisés, la désimperméabilisation et

la renaturation d'espaces minéralisés ou dégradés, seront intégrées dans différents secteurs. Ces dispositions ont pour objectif de préserver la qualité des sols, des îlots de fraîcheur et le confort des populations dans les espaces les plus denses.



**Préserver l'unité urbaine du cœur de bourg et assurer sa mise en valeur**



Prendre appui sur la trame historique pour accompagner l'intégration des projets,  
 Guider les projets en s'inspirant des codes du bâti traditionnel,  
 Revaloriser les espaces publics et le patrimoine bâti dans le cœur de la bastide.

**Valoriser la qualité urbaine du centre-ville et de ses extensions**



Articuler et renforcer le lien entre le centre et les quartiers,



Qualifier les entrées de ville pour rendre lisibles les contours de la ville,



Valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer de nature en ville,



## Porter un projet de développement cohérent avec le rôle de commune-relais

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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, et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : les orientations définies en ce sens sont développées dans l'axe suivant.

Saint Lys constitue historiquement une centralité territoriale à l'échelle de l'Ouest toulousain, la commune a été chef-lieu de canton jusqu'en 2015 et en 2021 fait partie des 5 principales aires urbaines du département de Haute-Garonne (source : les dynamiques démographiques dans les départements d'Occitanie, INSEE dossier n°22, janvier 2024).

Ce rôle de centralité est identifié dans le cadre du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine en révision. Le Projet d'Aménagement Stratégique (source : SCOT de la grande agglomération toulousaine, Projet d'Aménagement Stratégique Document de travail – 23 février 2024) identifie Saint Lys au titre de « commune-relais » qui structure un bassin de vie au sein de laquelle un renforcement du rayonnement est attendu :

- En priorisant l'accueil démographique et la production de nouveaux logements dans ces communes-relais au sein des bassins de vie,

- En accueillant prioritairement les activités économiques, les commerces et les équipements et services des gammes intermédiaires, voire supérieures,
- En organisant, à l'échelle de chaque bassin de vie, le rabattement multimodal vers ces communes-relais,
- En développant des solutions de mobilités alternatives à la voiture autosoliste permettant de se rendre facilement et rapidement au sein des pôles urbains, grands pôles urbains et des pôles d'emploi.

Le projet de territoire vise à intégrer ces objectifs supra communaux tout en les adaptant au contexte et aux spécificités locales.

## ➤ **Maîtriser le développement démographique et urbain**

C'est en partie, en raison de ce rayonnement historique, d'un positionnement stratégique aux portes de l'agglomération Toulousaine et de son cadre de vie attractif que le territoire accueille chaque année de nouveaux habitants (+0.9 % par an pour le solde migratoire entre 2015 et 2021).

Un des enjeux pour Saint Lys est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants de façon progressive pour assurer l'équilibre entre développement démographique et capacités d'accueil du territoire.

### • **Action 1 : Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants**

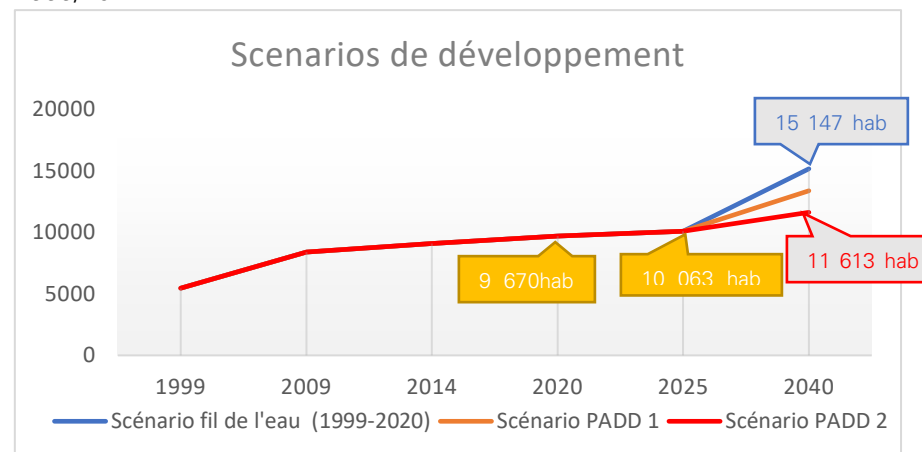
- Par sa position stratégique aux portes de la métropole toulousaine, la commune de Saint-Lys a vu sa population doubler depuis le début des années 1990.
- Le projet de développement prend appui sur un scénario démographique plus mesuré que sur les dernières périodes, à savoir inférieur à 1 % (0.96 %) de croissance annuelle pour les prochaines années, contre 2,75 % en moyenne entre 1999 et 2020, tout en .
- Cette trajectoire s'appuie sur les projections d'évolution à l'étude dans le cadre de la révision du SCOT de la grande agglomération toulousaine et permet à la commune de Saint Lys d'anticiper la compatibilité nécessaire à venir avec ce document cadre qui devrait être arrêté en 2025.
- Ainsi, le projet s'inscrit dans une trajectoire d'accueil d'environ 1 550 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.

Après plusieurs décennies de croissance démographique marquée, la commune souhaite maîtriser l'accueil d'habitants et revoir le scénario du premier PADD étudié pour un accueil plus progressif permettant d'assurer une meilleure cohérence avec les capacités du territoire, notamment des équipements.

En conciliant l'objectif de poursuite d'accueil d'habitants et de modération de développement démographique, la commune a réinterrogé la dynamique de développement des années 2000 (+2.75 % de croissance annuelle entre 1999 et 2020) et les ambitions du premier PADD (2% de croissance annuelle sur 15 ans).

Le projet retenu prend appui sur une temporalité de 2025 à 2040 se traduisant par un accueil de 1 550 habitants (+0.96 % croissance annuelle entre 2025 et 2040 basé sur une estimation de 10 063 habitants en 2025).

L'accueil d'habitants envisagé réduit de moitié l'ambition du PADD précédent et de 2/3 le rythme de développement de la croissance de 1999/2021.



- **Action 2 : Assurer une production de logements cohérence et progressive**

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 850 logements doivent être produits à l'horizon 2040,
- Privilégier les espaces en densification et au renouvellement urbain pour limiter la pression sur les espaces agricoles, naturels et forestiers et valoriser les espaces déjà équipés par la collectivité.

Pour répondre à l'accueil de 1 550 habitants supplémentaires et aux besoins de logements de la population installée lié au desserrement des ménages, la production de logements nécessaire est déclinée comme suit :

Année	Population	Résidences principales	Personnes par ménage
2020	9670	4030	2,4
2024	10063	4282	2,35
2040	11613	5139	2,26
<b>Evolution 2024/2040</b>	<b>1550</b>	<b>856</b>	<b>-0,09</b>

Comme observé sur tout le territoire français, l'évolution du nombre de logements doit être plus rapide que l'évolution de la population afin de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages. La construction d'un logement neuf ne permet pas uniquement de répondre à la croissance de la population, elle permet également de répondre à des besoins « non démographiques » tels que le desserrement des ménages.

La taille des ménages ne cesse de diminuer en raison de la complexification des logiques de parcours résidentiels. Le célibat prolongé, la hausse des

séparations, l'accroissement des familles monoparentales, l'émergence des familles recomposées, la décohabitation intergénérationnelle ; ces faits sociétaux touchent toutes les catégories de population et interviennent à différentes étapes de la vie influençant la taille des ménages et de fait leurs besoins en logement. Ainsi, il faut davantage de logements pour loger le même nombre d'habitants sur le territoire.

Pour répondre à la production de logements nécessaires à l'accueil de ces nouveaux habitants la commune estime un besoin de création de **850 logements**, en établissant une diminution du nombre de personnes par ménages proche de celle de 2014/2020 qui s'établissait -0.48% par an avec une stabilisation autour de 2.26 personnes par ménage en 2040.

Cet accueil de logements devra privilégier l'optimisation des espaces déjà aménagés de façon à limiter l'impact du projet sur les espaces agricoles et naturels.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme à l'article L 151-5, le PADD « *ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.* »

Dans le cadre de l'étude de densification des espaces urbanisés, avant délimitation du zonage du PLU, le gisement identifié correspond à 450

logements possibles en densification/intensification, et un potentiel d'une quarantaine de logements en renouvellement urbain.

En lien avec la figure 5 ci-dessous, il convient de préciser ce qui est entendu dans la terminologie affichée :

- **Densification** : ou foncier non bâti, il s'agit des dents-creuses susceptibles d'être mobilisées, leur taille peut varier en fonction de la typologie et de la densité du tissu urbain dans lequel elles sont situées,
- **Intensification** : ou potentiel en division parcellaire, il s'agit des espaces libres liés à un logement au sein des espaces urbanisés, souvent caractérisés par une occupation de jardin d'agrément.
- **Renouvellement urbain** : ou foncier bâti voué à être requalifié.

Ainsi l'objectif d'accueil est réparti avec 60 % des logements en densification/intensification et renouvellement urbain, soit environ 510 logements, en mobilisant des outils complémentaires pour optimiser les espaces urbanisés, notamment des OAP de densification et renouvellement urbain.

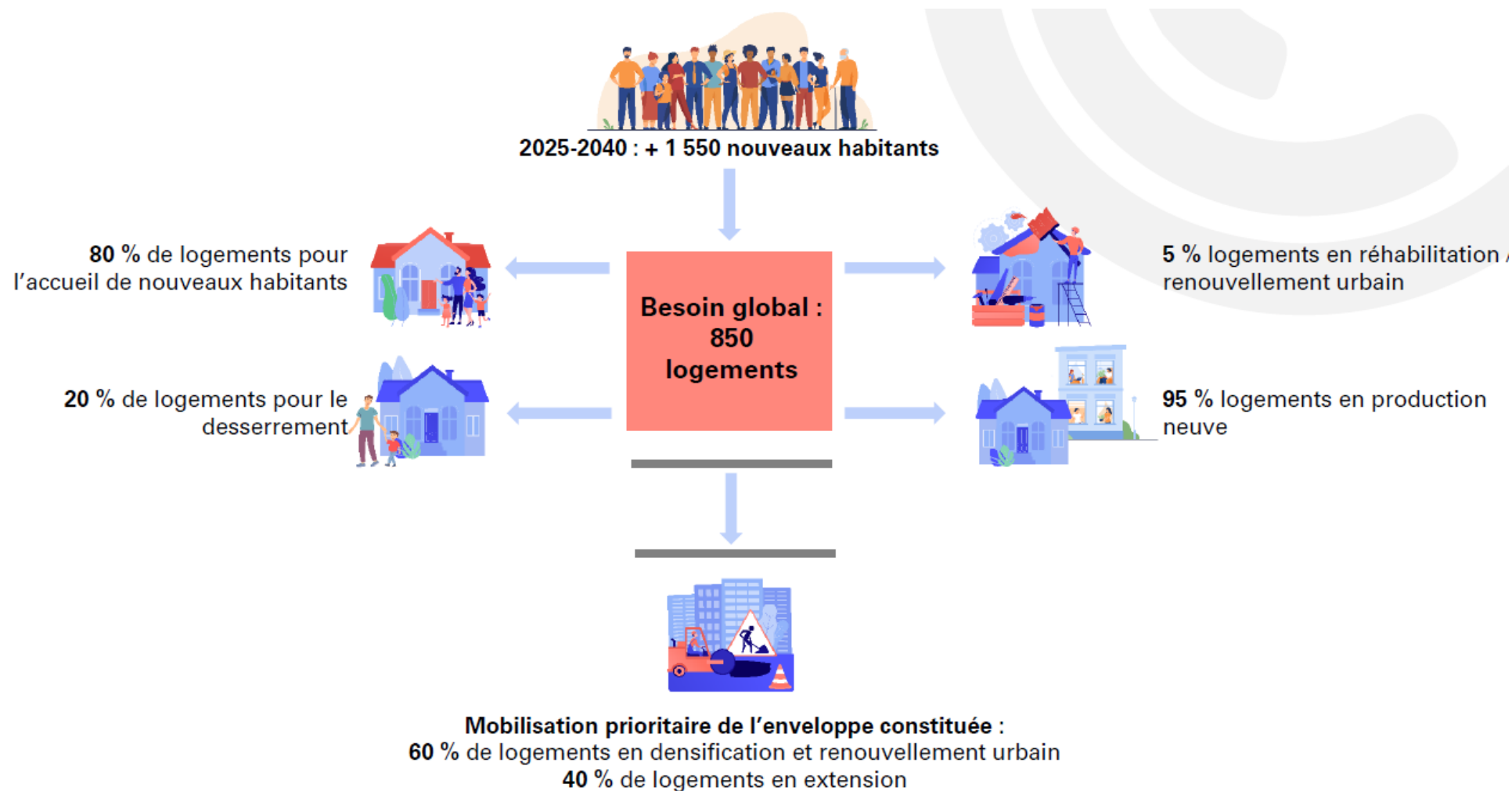
Les 340 logements restants pourront être réalisés en extension urbaine. En réponse à des objectifs de densité notable compatibles avec le SCOT, entre 30 et 35 logements à l'hectare, 10 ha d'ENAF pourraient être dédiés à l'accueil de ces logements.

Secteurs	Logements potentiels	Somme de surf
<b>1</b>	<b>308</b>	<b>8,78</b>
DENSIFICATION	119	2,58
INTENSIFICATION	149	6,19
RENOUVELLEMENT URBAIN	40	0
<b>2</b>	<b>41</b>	<b>2,81</b>
DENSIFICATION	29	1,60
INTENSIFICATION	12	1,20
<b>3</b>	<b>32</b>	<b>2,22</b>
DENSIFICATION	7	0,46
INTENSIFICATION	25	1,75
<b>4</b>	<b>42</b>	<b>2,93</b>
DENSIFICATION	16	0,67
INTENSIFICATION	26	2,26
<b>5</b>	<b>18</b>	<b>1,17</b>
DENSIFICATION	14	0,66
INTENSIFICATION	4	0,51
<b>6</b>	<b>19</b>	<b>1,54</b>
DENSIFICATION	6	0,34
INTENSIFICATION	13	1,19
<b>7</b>	<b>27</b>	<b>2,69</b>
DENSIFICATION	8	0,80
INTENSIFICATION	19	1,88
<b>9</b>	<b>4</b>	<b>0,41</b>
INTENSIFICATION	4	0,41
<b>Total général</b>	<b>491</b>	<b>22,58</b>

Figure 3 : estimation de l'accueil de logements possible dans les enveloppes urbaines constituées / étude de densification, réalisation Paysages



Figure 2 : Définition de l'enveloppe urbaine et des secteurs de l'étude de densification, réalisation Paysages



- **Action 3 : Intégrer les enjeux fonciers liés au climat dans le projet communal**
  - En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience, la consommation globale d'espace sera réduite de 50% à horizon 2031,
  - Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en ciblant une consommation d'ENAF d'environ 10 ha pour l'habitat.

La commune souhaite s'engager dans un projet intégrant les enjeux globaux en termes de consommation d'espace.

En premier lieu le projet intègre les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'ENAF issus de la loi Climat et Résilience de 2021.

La loi prévoit plusieurs temporalités d'analyse avec un premier objectif de réduction de 50 % la consommation d'ENAF à horizon 2031 par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021.

La projection prend appui sur une consommation d'espace de 41.6 ha identifiés dans le cadre des données sur le portail de l'artificialisation (cf. rapport 1 partie diagnostic).

Pour répondre à cet objectif le projet de PLU prévoit la déclinaison suivante :

### **Objectifs de réduction de consommation d'espace mise en œuvre des objectifs de la loi Climat et Résilience**

- **2011/2021 :**
  - 41,6 ha ENAF consommés
  - ⇒ - 50% ⇒ 2022/2031 : 20,8 ha ENAF projetés
- **2022/2024 :**
  - 4,3 ha ENAF consommés
- **2025/2031 :**
  - ⇒ 16,5 ha ENAF projetés
- **2032/2040 :**
  - ⇒ 2,5 ha ENAF projetés

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, en prévoyant un projet pouvant générer 19 ha de consommation d'ENAF, le PLU intègre les dispositions de la loi Climat et Résilience.

Sur le volume de 19ha de consommation d'ENAF, 10 ha seront dédiés au logement et 9ha aux autres destinations (équipements et activités).

En application de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, les objectifs de modération de la consommation d'espace sont également appréciés sur la décennie qui précède l'arrêt du PLU, à savoir 2014-2024.

L'analyse de la consommation d'espace sur la période de référence est présentée dans la partie « Diagnostic et dynamiques en cours » de la partie 1 du rapport de présentation.

Pour répondre à cet objectif le projet de PLU prévoit la déclinaison suivante :

### Objectifs de réduction de consommation d'espace au regard des 10 années passées

- **2014/2024 :**
  - 42 ha ENAF consommés
  - ⇒ - 55 % ⇒ 2025/2040 : 19 ha ENAF projetés
- **2025/2040 :**
  - 10 ha ENAF projetés pour l'habitat
  - 9 ha ENAF projetés pour l'économie et les équipements

Dans ce contexte, les 2 cibles de temporalités, Climat et Résilience et la décennie qui précède l'arrêt du projet, ont été prises en compte et offrent des perspectives de réduction de la consommation d'espace notable par rapport aux pratiques passées, limitant ainsi l'impact environnemental du projet de territoire.

### ⇒ *Accompagner un parcours résidentiel complet et une organisation urbaine raisonnée*

- **Action 1 : Développer un habitat diversifié et solidaire répondant aux besoins des habitants en place et à venir**
  - Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité... afin de répondre à une pluralité de profils et d'âges,
  - Proposer un habitat qualitatif qui s'affranchit du seul modèle de la maison individuelle : maisons de villes, logements intermédiaires, petits collectifs, (...),
  - Assurer la qualité des opérations par l'aménagement d'espaces collectifs et partagés structurant la vie des quartiers,
  - Poursuivre le développement du parc social en se dotant d'outils règlementaires adaptés.

La diversification du parc de logements est rendue indispensable en raison de la complexification des modes de vie ainsi que la multiplication des trajectoires résidentielles. Saint Lys doit répondre à des besoins multiples afin de maintenir sa population sur place et aussi permettre l'accueil de nouveaux habitants. Cet enjeu d'attractivité passera par une réflexion sur la qualité et l'offre urbaine pour les habitants d'aujourd'hui et de demain.

La commune est déjà engagée dans cette démarche de diversification, néanmoins son parc de logements est aujourd'hui encore largement orienté



vers de la maison individuelle. Elle fait le choix de poursuivre cette démarche et également de s'orienter vers des projets innovants de type opération d'habitat groupé et intergénérationnel qui permettent d'organiser le tissu urbain, de développer plus de densité et d'offrir une réponse à différentes étapes des trajectoires résidentielles.

Sur les dernières années, la commune de Saint Lys a connu un développement de son parc de logement qui a profité au parc locatif social (6.08 % du parc en 2009 contre 10.5 en 2020) mais au regard de la progression globale du parc de logement la part du parc locatif a quant à elle régressé par le développement des logements occupés par leurs propriétaires.

Le projet porté dans le cadre du PLU vise à poursuivre et redynamiser le processus de diversification du parc de logements pour apporter une réponse plus large aux besoins des populations présentes et à venir.

C'est pourquoi la recherche de nouvelles formes urbaines est privilégiée pour mettre en œuvre un urbanisme plus durable avec un impact limité. De plus, la mise en place d'OAP définissant des principes d'aménagement transversaux sur les secteurs de développement vise à créer des quartiers plus conviviaux, et intégrant des formes urbaines propices à une diversité de statuts d'occupation (collectifs, maisons de ville, logements individuels continus).

La représentation limitée du parc social sur le territoire est un frein à la mixité sociale et ne permet pas d'apporter une réponse aux besoins de maintien des populations locales, notamment sur des étapes clés des cycles résidentiels (jeunes ménages et personnes âgées). La diversification du parc de logements est devenue incontournable en raison de la

complexification des modes de vie ainsi que la multiplication des trajectoires résidentielles, le projet doit donc poursuivre l'effort mené sur les dernières années pour conforter ce parc de logements, les outils réglementaires traduiront cette ambition.

- **Action 2 : Valoriser l'enveloppe urbaine en privilégiant un développement en intensification**

- Accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués,
- Densifier en priorité l'enveloppe urbaine, notamment en ceinture du centre ancien,
- Parachever l'urbanisation en structurant les nouveaux quartiers d'accueil au plus près des centralités,
- Dans les noyaux excentrés, accueillir une urbanisation limitée à la densification quand les conditions le permettent

Dans un souci de limitation de l'impact du projet sur l'environnement, 60 % des logements sont attendus dans les espaces urbanisés. Aussi des dispositions en faveur d'un renouvellement urbain encadré seront mises en place en mobilisant des dispositions réglementaires propices à la densification tout en limitant les dérives d'une surdensité inadaptée à la qualité de vie du bourg. Le ciblage des sites à enjeux de densification et de renouvellement urbain via des OAP dédiées permettra d'accompagner cette densification, notamment par la mise en œuvre de projets d'urbanisme négocié dans le cadre de la déclinaison des OAP.

Au-delà du cœur de bourg, les extensions urbaines du XXème siècle recèlent un gisement de potentiels de densification important par comblement des dents creuses et en intensification urbaine sur des

fonciers de taille importante (division parcellaire). Sur ces espaces déjà équipés et desservis, en proximité des équipements et services à la population et permettant de pratiquer la ville en mobilités actives, les projets en densification sont priorités, d'ailleurs ce processus est déjà à l'œuvre sur de nombreux quartiers en renouvellement et recomposition urbaine. L'accueil au sein de ces espaces permet d'une part d'optimiser les investissements collectifs réalisés, d'autre part de limiter la pression sur les ENAF et enfin de placer l'habitant au plus près des aménités de la cité.

Dans le prolongement de cette démarche, la constitution de nouveaux quartiers sera réalisée au plus près du tissu aménagé, à proximité des pôles équipements et de services et des possibilités de développement du maillage doux existant. Ce processus aura également pour effet de structurer et finaliser l'urbanisation de secteurs pavillonnaires manquant de cohérence d'ensemble, mais également de marquer une limite au développement urbain.

Enfin, sur les espaces d'urbanisation diffuse, éloignée du centre-ville, des équipements, commerces et services, pour épargner les espaces naturels et agricoles, l'extension urbaine n'est plus un modèle attendu. Lorsque les conditions y sont réunies, notamment de desserte et de réseaux, une optimisation du tissu pourra être admise, mais cette densification doit rester marginale, il ne s'agit pas des lieux privilégiés d'accueil de nouveaux habitants.

Ces dispositions doivent permettre de redonner une partition lisible du territoire et de créer des conditions d'accueil de logements qualitatives tout en préservant les espaces agricoles et naturels.

Enfin, du point de vue du réseau d'assainissement, il est important de préciser les éléments suivants.

La station d'épuration de la commune de Saint Lys est un ouvrage construit en 2002/2003 pour une capacité de 8 000 équivalent-habitants. Le schéma directeur d'assainissement de la commune de Saint Lys a été réalisé en avril 2020 par le bureau d'étude SCE. La phase diagnostic du schéma directeur a montré les conclusions suivantes :

- Une forte sensibilité du réseau aux apports d'eau claires parasites (météoriques et permanentes),
- De nombreuses surcharges hydrauliques en entrée de STEP,
- Une charge polluante s'approchant des capacités nominales de la station.

L'augmentation de la population de la commune envisagée dans le schéma directeur (+2 200 EH en 10 ans, sur la base d'un précédent PADD) induit une saturation de la STEP en pollution à échéance 4/5 ans.

Un scénario d'extension de la STEP existante est proposé dans le rapport de phase 4 du schéma directeur. Cette extension est prévue sur le site de la STEP existante. L'étude multisite du Cabinet ARRAGON (2022) et les échanges avec la DDT31 ont permis d'obtenir l'autorisation de réaliser l'extension de la station au droit des actuels ouvrages de traitement en intégrant les contraintes liées à l'inondabilité du site.

Suite aux études du schéma directeur, il a été acté de retenir des hypothèses d'évolutions démographiques amenant à une capacité épuratoire de 12 000 EH à l'horizon 2040, ce qui englobe et dépasse les

projections d'évolution de population d'ici l'année 2040 du PADD débattu le 01/04/2024.

Le calendrier de mise en œuvre prévoit le dépôt d'un permis de construire en 2025 et environ 16 mois de travaux. La mise en route de l'extension de la station d'épuration est donc envisagée pour 2027.

En lien avec la DDT et la commune, le gestionnaire de station Réseau31 a mis en œuvre des dispositifs techniques permettant de réduire de l'impact des rejets sur le milieu naturel. Par ailleurs, la commune s'est engagée dans un programme de travaux permettant de réduire les eaux claires parasites et d'améliorer le fonctionnement de la station d'épuration en attendant la mise en service de l'extension.

- **Action 3 : Maintenir un équilibre entre milieu urbain et rural**

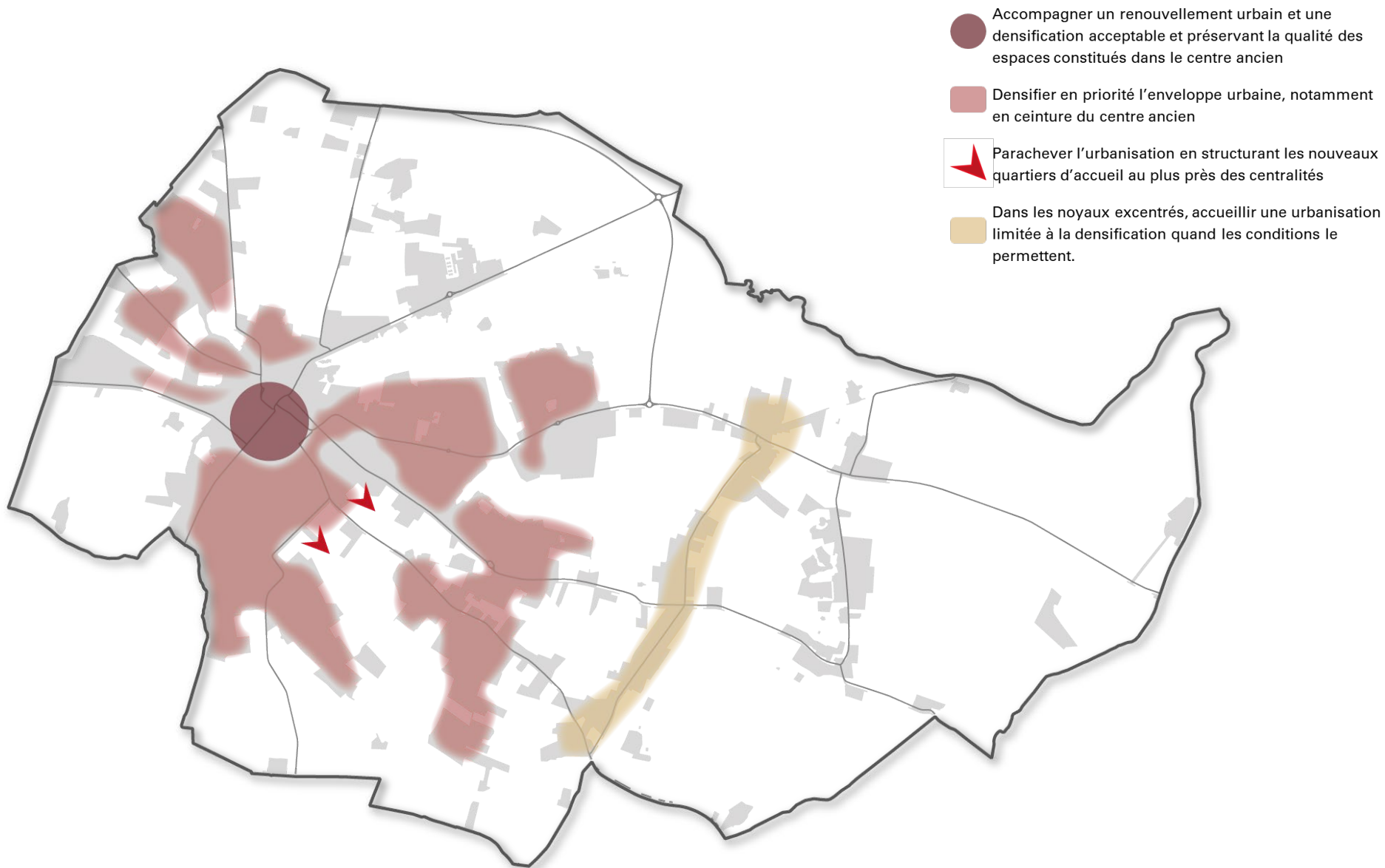
- Accompagner une densité soutenable afin de répondre aux objectifs des documents supracommunaux tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimité des parcelles, ...),
- Encadrer l'évolution du bâti existant hors des noyaux urbains.

Le projet de territoire vise à préserver l'identité rurale du territoire, marqué par l'agriculture et les paysages typiques du Pays Toulousain.

La volonté de maintien de cette identité, caractérisée par une qualité de vie attractive, se traduit par la gestion d'une densité maîtrisée dont la conception des projets et des OAP sera la clé. La mise en œuvre de projets d'ensemble, dans le cadre de l'aménagement de nouveaux espaces en traduction des principes déclinés dans les OAP, notamment la densité, le maillage, l'aménagement des espaces collectifs et paysagers, les

typologies de logements attendus sont autant d'éléments qui permettront de composer une ville préservant l'identité de Saint Lys.

Pour y parvenir, l'évolution du tissu existant doit être maîtrisée, mais également celle de l'urbanisation qui s'est diffusée dans les espaces naturels et agricoles au fil du temps. En effet, l'identité de ce territoire, historiquement rural, plaçait l'agriculteur au cœur de son outil de travail, au cœur des terres à cultiver. Aujourd'hui l'évolution urbaine en milieu rural doit également être limitée pour préserver l'activité agricole et l'équilibre de la relation ville-campagne. Ainsi l'évolution des logements existant est accompagnée et encadrée pour préserver cet équilibre.



### ➤ *Promouvoir le développement économique*

- **Action 1 : Inscrire le développement économique dans une stratégie intercommunale**
  - Structurer un parcours et une réponse lisible pour les acteurs économiques du territoire,
  - Entretenir la complémentarité des activités en place en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises et la création d'emplois,
  - Conforter et revaloriser la ZAE du Boutet,
  - Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques en définissant une enveloppe foncière dédiée à l'économie et aux équipements de 9 ha
  - Intégrer les orientations du schéma directeur du développement commercial du Muretain Agglo en limitant le développement commercial dans la ZAE du Boutet pour conforter l'activité du centre-ville.

L'accompagnement au développement économique local est une préoccupation pour la commune, notamment dans le but de mettre en lien actifs/emplois/équipements et services sur le territoire.

Plus largement, dans le rôle cœur de bassin de vie que joue Saint Lys à une échelle locale, confirmé par la catégorisation de commune-relais à l'échelle du SCOT, le territoire doit accueillir prioritairement les activités économiques et commerciales.

Dans ce cadre le PLU vise à mettre en œuvre plusieurs orientations de nature à conforter les activités et les emplois tout en mettant en œuvre la stratégie

portée par le Muretain agglo, compétent en matière de développement économique.

Le confortement et le développement de la zone du Boutet constitue le cœur de l'action, en mettant en œuvre des dispositions pour densifier la zone existante et prévoir une large part du potentiel de consommation d'espace du territoire sur l'extension de cette zone. Cette démarche a pour objectif de maintenir et de développer l'emploi local, mais aussi de conforter l'offre de commerces et de services du territoire.

Malgré la présence de près de 2 000 sur la commune en 2020, le territoire subit une forte dépendance à l'emploi situé sur l'agglomération toulousaine du fait de son positionnement géographique proche. Aussi, cette stratégie vise à limiter les émissions de gaz à effet de serre en confortant la proximité des emplois et des actifs.

La mise en œuvre de la stratégie du Muretain agglo est aussi intégrée dans le développement des activités commerciales. A l'échelle intercommunale, Saint Lys est identifiée comme une centralité à conforter, qui correspond aux sites de centralité constitués pour lesquels l'apport d'activités complémentaires est nécessaire à l'atteinte d'un niveau de services optimum pour la population future. Cette stratégie vise à assurer le maintien et le développement des commerces en cœur de bourg et à le limiter dans les espaces périphériques pour limiter le phénomène d'évasion du centre vers la périphérie. Pour traduire cet objectif, le règlement écrit mobilise des outils, notamment une orientation des implantations des structures en fonction de leur taille et de leur possibilité d'intégration dans le cœur dev ville.

- **Action 2 : Accompagner le développement de l'économie locale dans sa diversité**
  - Mener des actions complémentaires pour développer une offre touristique plurielle (hébergement, actions culturelles et de loisirs, tourisme vert, ...),
  - Accompagner le développement de l'économie résidentielle et des services à la personne sur tout le territoire pour plus de proximité avec les habitants,
  - Valoriser les activités innovantes, dont les initiatives alliant production agricole et valorisation des ressources du territoire.

En complémentarité des activités économiques et commerciale, la collectivité souhaite développer les ressources du territoire dans leur diversité.

En appui sur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire, le tourisme constitue un atout économique de Saint Lys à développer. Les actions de valorisation et de découverte du territoire et de du patrimoine participent de cette stratégie. En parallèle le projet vise à accompagner le maintien et le confortement d'une offre d'hébergement diversifiée pour s'adresser à différents publics de visiteurs. Le règlement ouvrira donc à différentes possibilités sur le territoire.

Les dispositions du PLU favoriseront la diffusion de l'activité économique et des services sur le territoire, par le biais de la mixité des fonctions au sein du tissu urbain. Cette mixité des fonctions reste cependant encadrée en termes d'impact et de compatibilité avec l'habitat : les activités non compatibles avec la quiétude des zones résidentielles ou de taille trop importante devront s'implanter dans des espaces dédiés et identifiés tels que la zone d'activités du Boutet.

Enfin, la valorisation des ressources locales se traduira par le développement d'activités innovantes, notamment en lien avec la valorisation des ressources agricoles. Il s'agit plus spécifiquement d'accompagner le maintien d'une activité existante de stockage de soja alimentaire en lien avec la production agricole locale.

## Développer des aménités urbaines au service de la qualité de vie des habitants

Le bon fonctionnement de la ville et de son bassin de vie s'appuie sur une proximité des différentes fonctions que le territoire abrite, de l'emploi, du logement et des services mais également des lieux de consommation, d'enseignement, d'activités culturelles ou sportives et sur les espaces publics.

Cette mixité fonctionnelle source de cohésion sociale à laquelle la collectivité est attachée, est à conforter. Il s'agit de construire un territoire des proximités, adapté aux évolutions des modes de vie et aux besoins des habitants tout en portant une attention particulière aux secteurs stratégiques du bassin de vie.

Ainsi, la commune, souhaite réduire les déplacements motorisés et favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture tout en offrant des services de proximité et de qualité à tous les habitants.

### ➔ *Mettre en lien les espaces et faciliter la mobilité*

- **Action 1 : Accompagner l'évolution des modes de déplacement vers de nouvelles pratiques**
  - Réduire la dépendance et l'omniprésence de l'automobile en ville en offrant aux habitants des alternatives efficaces : multimodalité, aire de covoiturage, stationnement vélos, accompagner le réseau de transport en commun, voies douces, (...),
  - Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers,

- Adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.

Les actions en faveur de nouvelles pratiques de déplacements seront mises en œuvre à l'échelle locale pour faciliter la multimodalité et la combinaison de différentes stratégies en faveur du report modal des déplacements individuels motorisés vers des pratiques collectives et/ou décarbonées pour améliorer la qualité de vie des habitants et limiter les émissions de gaz à effet de serre.

L'intervention principale sur ce volet sera de progressivement mettre en place un maillage de liaisons douces couvrant le territoire et ouvrant au plus grand nombre les possibilités d'envisager l'usage d'alternatives à l'automobile. Cette démarche pourra prendre place par l'adaptation des voies existants en diminuant la place de la voiture pour partager l'espace avec les circulations actives, par la création de nouvelle connexion en intra-urbain ou par la création de liaisons via les nouveaux quartiers.

La bastide est structurée et organisée pour être la ville des proximités et par l'organisation de sa trame orthogonale reliant les îlots entre eux et générant une large porosité urbaine. La requalification des espaces publics du centre passera par un partage plus sécurisé et une cohabitation apaisée entre circulations actives et motorisées. Cette démarche de requalification des espaces publics limitera la place de la voiture et accompagnera le changement des pratiques des habitantes et des visiteurs.

- **Action 2 : Mener un programme d'actions qualitatives inscrit à plusieurs échelles**

- S'appuyer sur la trame paysagère pour favoriser l'émergence de voies : notamment par la structuration d'une armature de mobilités douces articulée autour du Vallon de l'Ayguebelle (liaison sur la coulée verte et liaisons transversales vers les pôles communaux),
- Connecter Saint-Lys au reste du Muretain Agglo et plus largement à la métropole Toulousaine en développant une offre de transports alternatifs : plan mobilité Tisséo « ceinture Sud », Schéma Directeur Cyclable, Réseau Express Vélo, (...).

Cette stratégie locale s'articulera avec les actions menées à plus large échelle.

En premier lieu, hors des espaces urbanisés, la trame verte sera support de développement des mobilités douces à l'échelle du territoire ou en lien avec les territoires voisins. Le développement de ces liaisons sera adapté aux mobilités du quotidien, mais également celles du tourisme et des loisirs.

Ces actions s'inscrivent dans les stratégies de mobilités supra communales, notamment en termes de développement du réseau de transports en commun métropolitain et du maillage cycle porté à l'échelle départementale.

L'emboîtement des échelles et des actions sera de nature à répondre progressivement aux besoins des habitants et des visiteurs en termes de mobilités et d'accompagner les besoins d'adaptation face au changement climatique.

- **Action 3 : Apaiser les déplacements**

- Organiser une offre de stationnement cohérente avec les besoins pour limiter les conflits d'usages,
- Sécuriser les modes de déplacements de tous types entre le centre et les espaces périphériques.

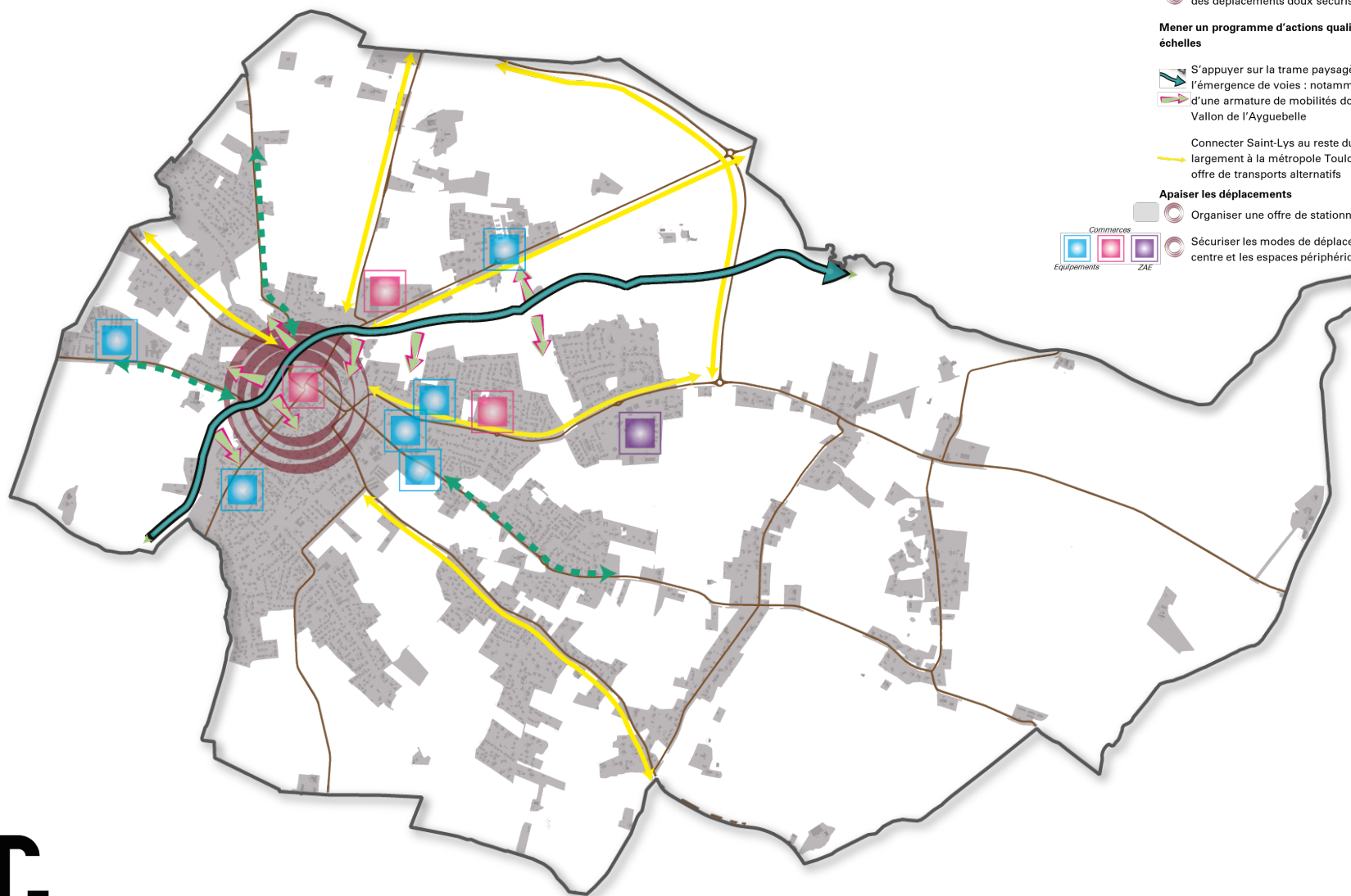
Au-delà des offres multimodales, le report modal est lié d'une part à la possibilité de mixer les solutions de déplacements, et d'autre part à leur sécurisation.

Dans l'attente d'une évolution globale des alternatives à la voiture individuelle, la gestion du stationnement doit être intégrée dans le PLU pour libérer l'espace public, ce en réponse aux besoins, sans pour autant les surévaluer pour limiter leur impact spatial et anticiper l'évolution des pratiques. Les dispositions réglementaires devront être souples et anticiper la réversibilité des aménagements autant que possible.



La sécurisation des modes de déplacement actifs facilitera le changement des pratiques et ouvrira les modes actifs au plus grand nombre et à toutes les générations. Au-delà de la réduction des émissions de gaz à effet de serre engendrée par les modes de déplacement décarbonés, c'est l'ouverture de l'accès à la ville et à son offre urbaine aux habitants non véhiculés.

L'intervention sur l'amélioration des alternatives à la voiture individuelle aura des incidences positives en termes économique, environnemental et social.













**Accompagner l'évolution des modes de déplacement vers de nouvelles pratiques**

-  Renforcer et organiser un maillage global de voies et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers
-  Adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.

**Mener un programme d'actions qualitatives inscrit à plusieurs échelles**

-  S'appuyer sur la trame paysagère pour favoriser l'émergence de voies : notamment par la structuration
-  d'une armature de mobilités douces articulée autour du Vallon de l'Ayguebelle
-  Connecter Saint-Lys au reste du Muretain Agglo et plus largement à la métropole Toulousaine en développant une offre de transports alternatifs

**Apaiser les déplacements**

-  Organiser une offre de stationnement cohérente
-  **Commerces**
-  **Equipements**
-  **ZAE**
-  Sécuriser les modes de déplacements de tous types entre le centre et les espaces périphériques.



### ⇒ **Conforter la commune de Saint-Lys dans son rôle de « pôle relais »**

#### • **Action 1 : Soutenir l'économie présentielle de proximité**

- Maintenir et protéger l'offre commerciale et de services en centre-bourg,
- Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel.

Saint Lys est historiquement une place commerçante dont le rayonnement dépasse les limites communales. L'économie présentielle répond aux besoins des habitants du territoire et du bassin de vie. Le projet de territoire a pour objectif de préserver cet équilibre économique et le rôle qu'il joue au service de la population locale.

Les dispositions qui le préserveront favoriseront l'implantation des commerces et services au cœur de bourg pour conforter la synergie historique, et permettront l'implantation d'activités adaptées et encadrées dans les espaces résidentiels pour plus de proximité avec les habitants.

#### • **Action 2 : Affirmer la vocation du territoire en tant que pôle de services de proximité**

- Protéger la diversité de l'offre commerciale et sa visibilité,
- Accueillir une large gamme de service au centre pour élargir la réponse de proximité : circuit-court, équipements, services à la personne, santé, (...),
- Maintenir l'offre commerciale de périphérie tout en préservant l'équilibre avec l'offre du centre.
- Intégrer les orientations du contrat « Bourg-Centre » afin de renforcer l'attractivité du centre-ville

La stratégie d'accueil des commerces et services en cœur de bourg participe de sa dynamisation et de son attractivité.


Cette offre de proximité est existante et structurée, elle gagnera à être élargie pour répondre à une plus large palette de besoins et limiter la dépendance automobile des habitants en limitant le recours aux pôles commerciaux de l'agglomération.


La complémentarité du centre et de la périphérie participe du maintien de la population sur place. Pour la préserver, des règles sur les conditions de développement du commerce et des services permettront de guider les implantations des nouvelles structures en maintenant les activités de taille limitée en cœur de bourg et l'installation de structures plus importantes dans la zone commerciale périphérique.

Au-delà de l'occupation des bâtis, les actions définies dans la démarche contrat bourg-centre seront opérationnalisées, comme les projets de renouvellement urbain ou de requalification des espaces publics.

Ces différentes actions sont de nature conforter la place historique de pôle qu'occupe Saint Lys qui en fait une centralité pour son bassin de vie et non simplement une commune résidentielle.


**Soutenir l'économie présentielle de proximité**


 Maintenir et protéger l'offre commerciale et de services en centre-bourg,

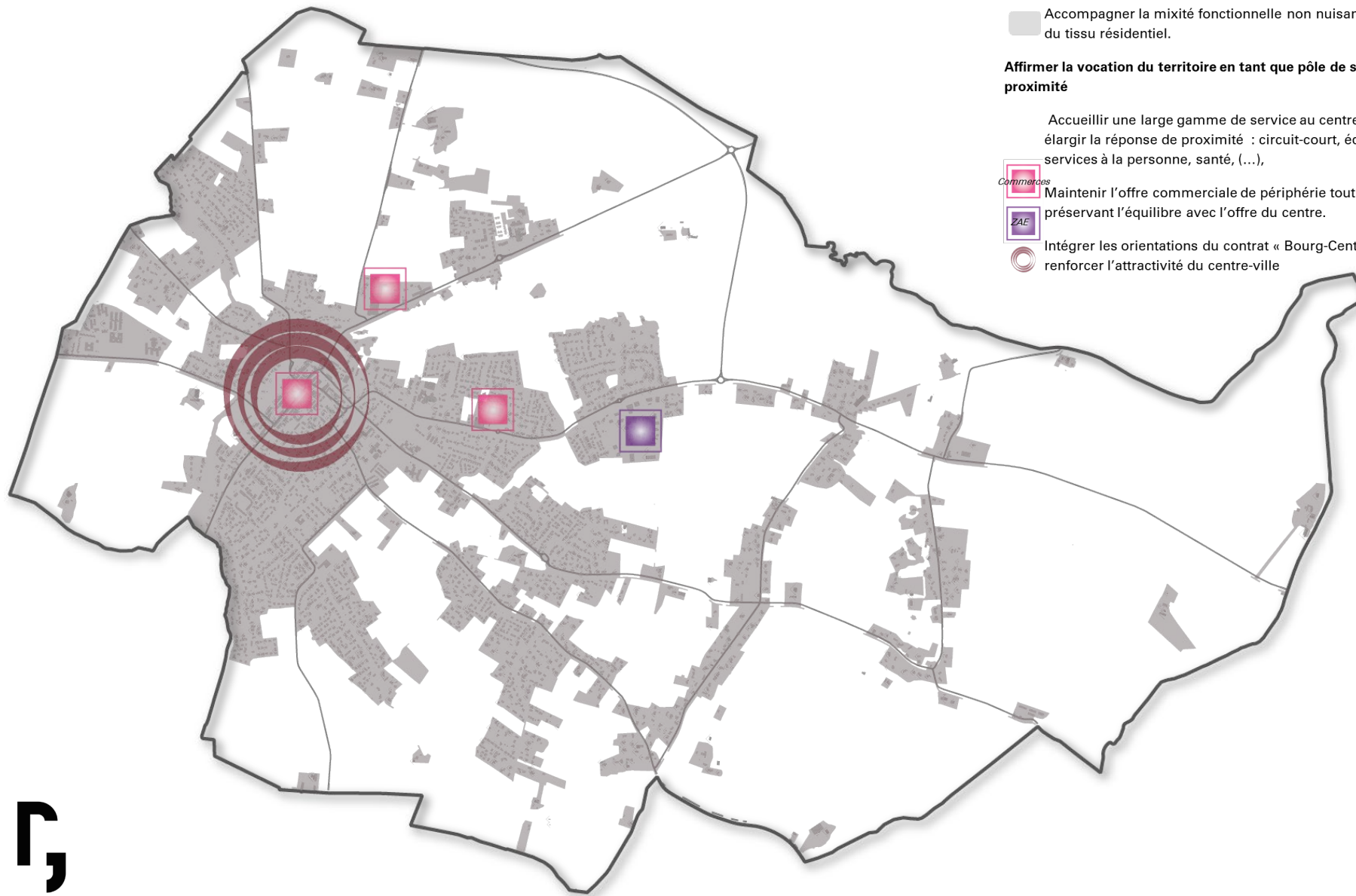
 Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel.

**Affirmer la vocation du territoire en tant que pôle de services de proximité**

Accueillir une large gamme de service au centre pour élargir la réponse de proximité : circuit-court, équipements, services à la personne, santé, (...),

 Commerces Maintenir l'offre commerciale de périphérie tout en préservant l'équilibre avec l'offre du centre.

 ZAE Intégrer les orientations du contrat « Bourg-Centre » afin de renforcer l'attractivité du centre-ville



## ⇒ *Structurer les espaces en fonction de leurs usages*

- **Action 1 : Organiser les espaces au regard de leurs caractéristiques, de leurs usages et de leur rôle dans le fonctionnement de la cité**
  - Requalifier les espaces publics composant le territoire et améliorer leur intégration dans le tissu urbain : Place Nationale, Place René Bastide, parkings, (...),
  - Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.

Historiquement les espaces publics avaient pour vocation d'accueillir l'animation locale et fédéraient les habitants autour de moments de partage social.

Progressivement au sein de ces espaces l'animation a laissé place à la voiture pour la circulation et le stationnement, accompagnée des nuisances sonores et de pollution et d'insécurité.

Pour retrouver la fonction d'animation des espaces publics et leur appropriation par les habitants, les espaces centraux feront l'objet d'une requalification globale vers de nouveaux usages polyvalents et fédérateurs.

Dans la même optique, dans les nouveaux quartiers, les espaces communs seront tournés vers des usages de détente et de partage favorisant le lien social pour créer des centralités secondaires à portée des habitants.

## **Action 2 : Adapter l'offre urbaine à l'évolution démographique et au rayonnement intercommunal**

- Affirmer les pôles d'équipements constitués,
- Renforcer les équipements pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, ...) : équipements scolaires et sportifs, établissements de santé, lieux de convivialité, (...),
- Favoriser le développement des activités culturelles et de loisirs en lien notamment avec la trame verte et bleue.

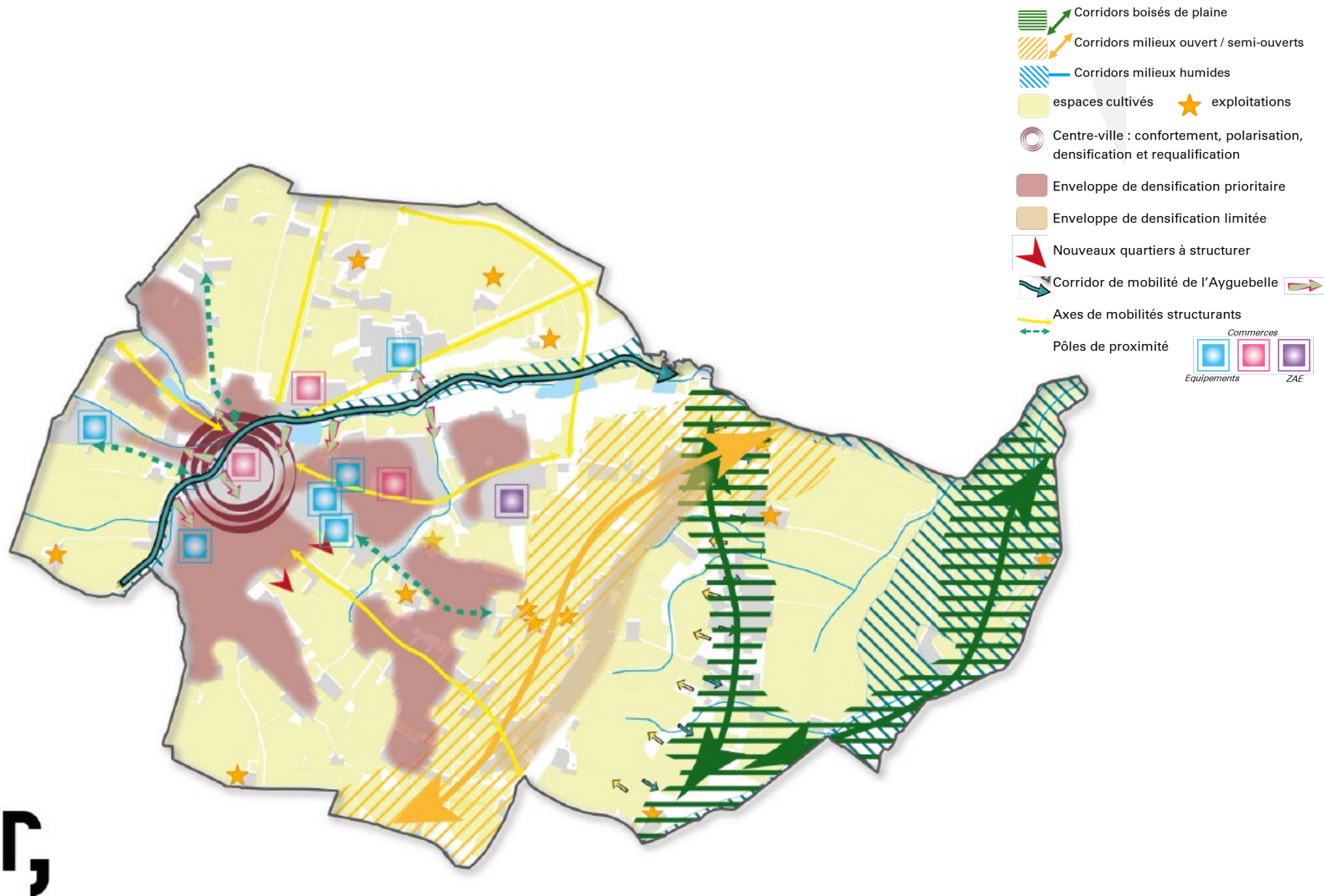
Le territoire accueille des équipements structurants s'adressant à la population locale et plus largement à celle du bassin de vie. Ils répondent aux besoins de la population dans une large diversité avec notamment des installations scolaires (écoles, collège, ...), sportives (gymnase, terrains de sports, piscine...), techniques (déchetterie, château d'eau, SDIS, STEP,...), médico-sociales (maison d'accueil spécialisée, EHPAD,...), culturelles et associatives (musée, salle des fêtes, MJC, salles associatives ...).

Le PLU accompagne leur maintien et leur développement en place. Il prévoit également l'accueil de nouveaux équipements en dédiant une enveloppe d'ENAF mobilisable en cas de projet.



- **Action 3 : Mettre en œuvre les dispositions permettant d'accéder à des constructions énergétiquement sobres et aux nouvelles technologies**
  - Mener une politique en faveur des énergies renouvelables pour participer à la lutte contre le changement climatique et à l'autonomie énergétique du territoire,
  - Mettre en œuvre les conditions d'amélioration de la performance numérique des constructions.

Enfin, dans l'adaptation du projet de territoire au changement climatique, le PLU accompagne le développement des énergies renouvelables, en particulier en équipant les constructions existantes pour en améliorer les performances énergétiques, ou les projets de nouveaux bâtiments. La souplesse réglementaire sur l'aspect des constructions mise en œuvre dans ce contexte.



-  Corridors boisés de plaine
-  Corridors milieux ouvert / semi-ouverts
-  Corridors milieux humides
-  espaces cultivés
-  exploitations
-  Centre-ville : confortement, polarisation, densification et requalification
-  Enveloppe de densification prioritaire
-  Enveloppe de densification limitée
-  Nouveaux quartiers à structurer
-  Corridor de mobilité de l'Ayguebelle
-  Axes de mobilités structurants
-  Pôles de proximité
-  Equipements
-  Commerces
-  ZAE



## B. Les OAP

---

## 1. La compatibilité avec le PADD

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme ; « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements* ».

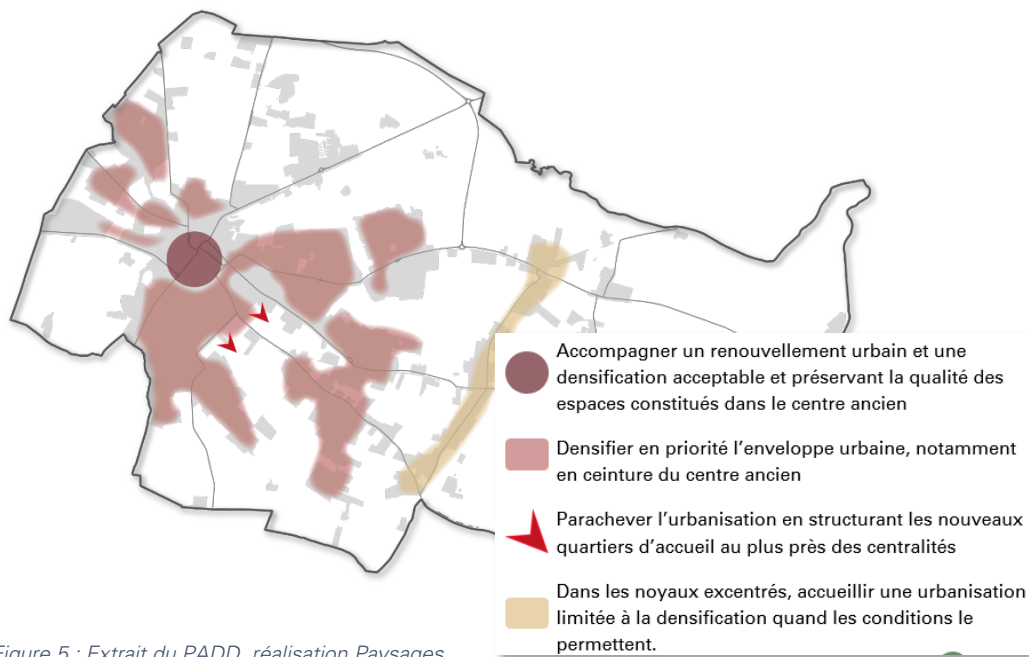


Figure 5 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

La cohérence dans le projet communal passe par l'application des principes définis dans le PADD à l'échelle du quartier. La déclinaison de ces principes est traduite dans les orientations d'aménagement et de programmation

(OAP) tels que définis dans le PADD pour l'aménagement de nouveaux quartiers, au sein de l'enveloppe urbaine et en dehors.

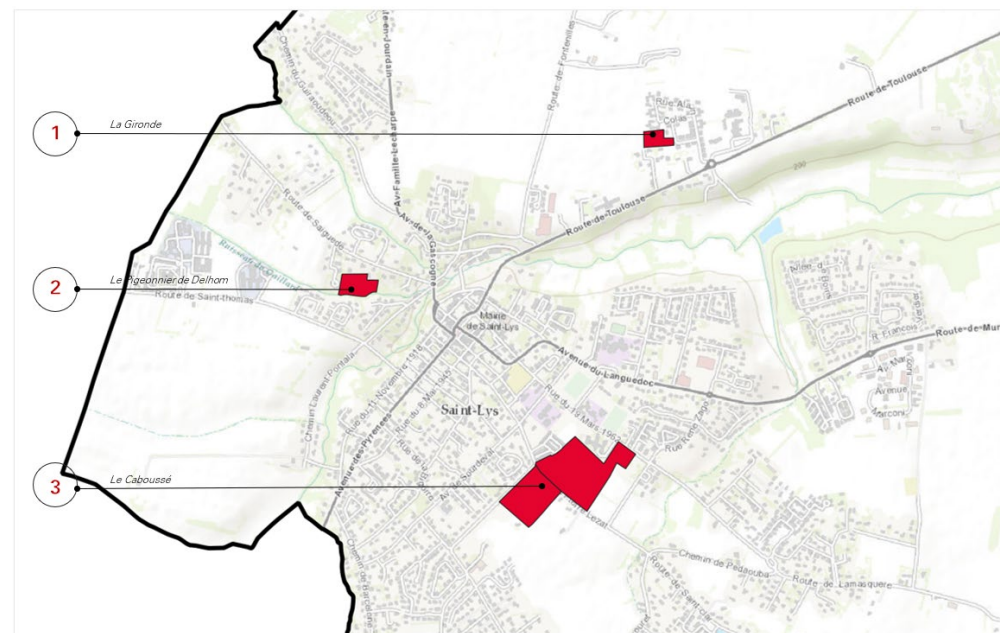


Figure 6 : Localisation des OAP de secteurs, réalisation Paysages





Figure 7 : Localisation des OAP de densification et renouvellement urbain, réalisation Paysages

Conformément à l'article L151-6-1 du CU : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

La définition de cet échéancier s'est basée sur la disponibilité foncière connue, la capacité des réseaux et des équipements à absorber cet accueil.

Cet échéancier d'ouverture ne concerne que les zones AU soit deux secteurs « Le Caboussé 1 » et « Le Caboussé 2 ». Il est articulé de la façon suivante :

Secteur	Échéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris)	Surface aménagée	Consommation d'ENAF	Volume de logements attendus	Mixité sociale	Modalités d'urbanisation
<b>Le Caboussé 1</b>	2024/2028	34 logements / ha	5.9 ha	5.13 ha	200 logements	60 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
<b>Le Caboussé 2</b>	2030/2035	32 logements / ha	3.16 ha	3.16 ha	100 logements	30 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
<b>TOTAL</b>		<b>33 logements / ha</b>	<b>9.06 ha</b>	<b>8.29 ha</b>	<b>300 logements</b>	<b>90 logements</b>	

Figure 8 : Échéancier prévisionnel d'urbanisation des zones AU, réalisation Paysages

Les orientations définies dans le PADD sont mobilisées pour définir les principes d'aménagement déclinés dans les OAP proportionnés aux enjeux de développement de chaque secteur :

*AXE 1 : Préserver l'identité du territoire dans ses dimensions et richesses environnementales, garantes de la pérennité d'un cadre de vie privilégié*

### **METTRE AU CŒUR DU PROJET LES COMPOSANTES NATURELLES DU TERRITOIRE, ATOUS D'UNE RICHESSE ECOLOGIQUE REVELEE**

- **Action 1** : Un projet à conjuguer entre la préservation et la restauration de la biodiversité
  - Protéger les marqueurs végétaux du paysage local : espaces boisés, cours d'eau, haies, ripisylves, (...),
  - Concevoir des OAP résolument durables intégrant la préservation de la fonctionnalité des haies, des zones humides, (...).
- **Action 2** : L'eau, ce patrimoine commun à préserver à travers des choix d'aménagement écologiquement ambitieux
  - Limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau,
  - Intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.

### **PERENNISER L'AGRICULTURE DANS SA DIMENSION ECONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, ET VALORISER LES ATOUS PAYSAGERS LOCAUX**

- **Action 1** : Maintenir et favoriser la diversification de l'activité agricole sur la commune
  - Positionner des lisières pour répondre aux risques de nuisances agricoles et garantir une meilleure intégration paysagère des franges urbaines.

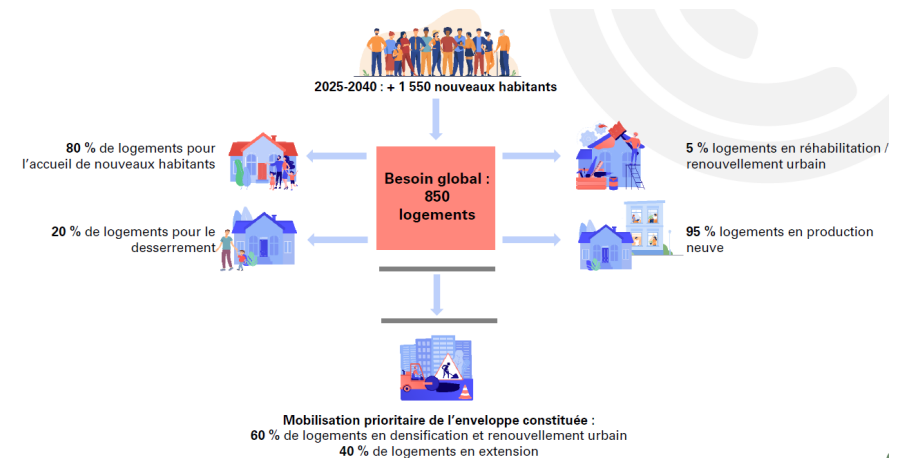
### **S'APPUYER SUR L'IDENTITE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE, MARQUEUR FORT DU CADRE DE VIE**

- **Action 1** : Préserver l'unité urbaine du cœur de bourg et assurer sa mise en valeur
  - Prendre appui sur la trame historique pour accompagner l'intégration des projets, notamment en densification et en renouvellement urbain.
- **Action 2** : Valoriser la qualité urbaine du centre-ville et de ses extensions
  - Qualifier les entrées de ville pour rendre lisibles les contours de la ville,
  - Valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville.

*AXE 2 : porter un projet de développement cohérent avec le rôle de commune relais*

**MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN**

- **Action 1** : Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants
  - Ainsi, le projet s'inscrit dans une trajectoire d'accueil d'environ 1 550 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.
  
- **Action 2** : Assurer une production de logements cohérence et progressive
  - Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, environ 850 logements doivent être produits à l'horizon 2040,
  - Privilégier les espaces en densification et au renouvellement urbain pour limiter la pression sur les espaces agricoles, naturels et forestiers et valoriser les espaces déjà équipés par la collectivité.
  
- **Action 3** : Intégrer les enjeux fonciers liés au climat dans le projet communal
  - En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience, la consommation globale d'espace sera réduite de 50% à horizon 2031,
  - Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en ciblant une consommation d'ENAF d'environ 10 ha pour l'habitat.



**ACCOMPAGNER UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET ET UNE ORGANISATION URBAINE RAISONNEE**

- **Action 1** : Développer un habitat diversifié et solidaire répondant aux besoins des habitants en place et à venir
  - Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité... afin de répondre à une pluralité de profils et d'âges,
  - Proposer un habitat qualitatif qui s'affranchit du seul modèle de la maison individuelle : maisons de villes, logements intermédiaires, petits collectifs, (...),
  - Assurer la qualité des opérations par l'aménagement d'espaces collectifs et partagés structurant la vie des quartiers,
  - Poursuivre le développement du parc social en se dotant d'outils règlementaires adaptés.

- **Action 2** : Valoriser l'enveloppe urbaine en privilégiant un développement en intensification
  - Accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués,
  - Densifier en priorité l'enveloppe urbaine, notamment en ceinture du centre ancien,
  - Parachever l'urbanisation en structurant les nouveaux quartiers d'accueil au plus près des centralités.
  
- **Action 3** : Maintenir un équilibre entre milieu urbain et rural
  - Accompagner une densité soutenable afin de répondre aux objectifs des documents supracommunaux tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimité des parcelles, ...).

### *AXE 3 : Développer des aménités urbaines au service de la qualité de vie des habitants*

#### **METTRE EN LIEN LES ESPACES ET FACILITER LA MOBILITE**

- **Action 1** : Accompagner l'évolution des modes de déplacement vers de nouvelles pratiques
  - Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers.
  
- **Action 3 : Apaiser les déplacements**
  - Sécuriser les modes de déplacements de tous types entre le centre et les espaces périphériques

#### **STRUCTURER LES ESPACES EN FONCTION DE LEURS USAGES**

- ➔ **Action 1** : Organiser les espaces au regard de leurs caractéristiques, de leurs usages et de leur rôle dans le fonctionnement de la cité
  - Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale.

Les OAP ont été définies en fonction des capacités d'urbanisation qu'elles offrent. Les espaces offrant les plus grandes capacités font ainsi l'objet d'OAP afin d'établir une cohérence entre tissu existant et à venir par le biais de principes définis.

Ainsi, en écho aux objectifs fixés par le PADD, deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été créées :

- Les OAP de **secteurs**,
- Les OAP de **densification et renouvellement urbain**.

## 2. Les OAP de secteurs

3 OAP de secteurs sont identifiées sur la commune, pour chacune d'elle, les principes d'aménagement suivants sont mentionnés :

- Principes généraux,
- Voirie, liaisons douces et stationnement,
- Formes urbaines et enjeux architecturaux,
- Densité,
- Insertion paysagère,
- Mixité sociale,
- Réseaux divers.

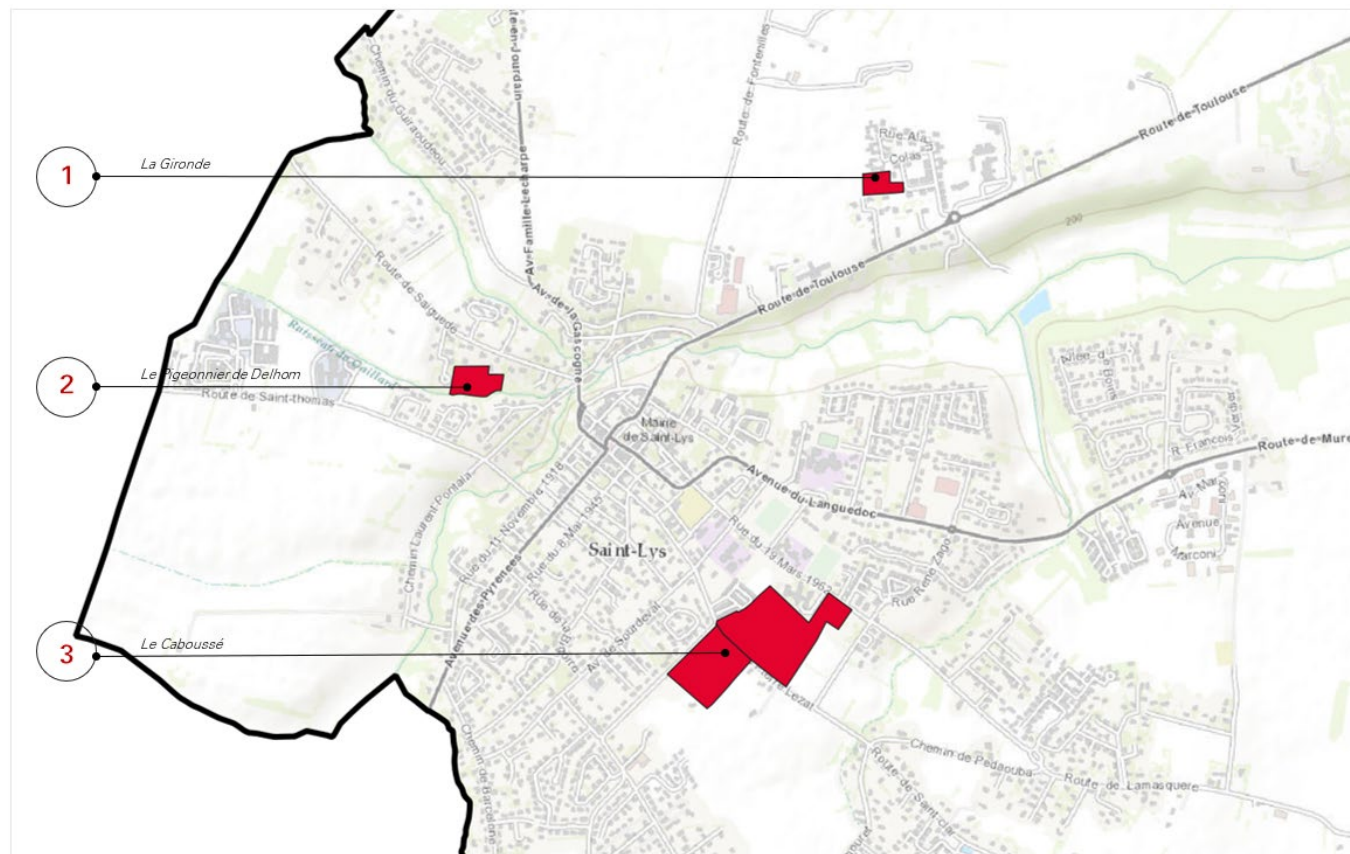


Figure 9 : 3 OAP de secteurs, réalisation Paysages

### a) *Secteur 1 – La Gironde*

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Principes généraux</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif est de créer une zone d'habitat à proximité du centre-ville. Ce secteur d'aménagement devra également permettre d'affirmer une continuité urbaine avec la zone alentour.</li> <li>• Les formes urbaines seront de deux types avec au sud de la voirie de déserte des lots individuels et au nord de la voirie un espace pour la création de logement collectif.</li> <li>• Le secteur de Gironde devra se fondre dans l'harmonie paysagère existante aux abords du secteur d'aménagement.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Voirie, liaisons douces et stationnement</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le réseau viaire consiste à aménager une voie de déserte traversant raccordant la rue des Fréquences à l'Est avec le chemin de la Gironde à l'Ouest du secteur d'aménagement. Cette voie sera bordée au sud de celle-ci par un cheminement piéton.</li> <li>• Le nouveau carrefour avec la rue des Fréquences sera aménagé de manière à sécuriser les déplacements des véhicules et des mobilités douces.</li> <li>• Les aires de stationnement ne pourront pas être entièrement imperméabilisées.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers</li> <li>➤ Sécuriser les modes de déplacements de tous types entre le centre et les espaces périphériques</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Formes urbaines et enjeux architecturaux</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués</li> </ul>



Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les implantations du bâti se feront de préférence parallèlement à la voirie existante tout en recherchant une orientation limitant le vis-à-vis avec les habitats des alentours.</li> <li>• Les logements collectifs ne pourront excéder le R+1 avec des combles aménageables.</li> <li>• Des contributions financières telles qu'une taxe d'aménagement majorée ou un projet urbain partenarial (PUP) pourront être mises en place.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prendre appui sur la trame historique pour accompagner l'intégration des projets</li> <li>➤ Proposer un habitat qualitatif qui s'affranchit du seul modèle de la maison individuelle : maisons de villes, logements intermédiaires, petits collectifs, (...)</li> <li>➤ Accompagner une densité soutenable afin de répondre aux objectifs des documents supracommunaux tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimité des parcelles, ...),</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Densité</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagner une densité soutenable afin de répondre aux objectifs des documents supracommunaux tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimité des parcelles, ...)</li> <li>➤ Mobilisation prioritaire de l'enveloppe constituée : 40 % de logements en extension</li> <li>➤ Densifier en priorité l'enveloppe urbaine, notamment en ceinture du centre ancien</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Insertion paysagère</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un espace vert structurant devra être prévu par l'aménageur et sera enherbé et planté.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer la qualité des opérations par l'aménagement d'espaces collectifs et partagés structurant la vie des quartiers</li> <li>➤ Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Mixité sociale</i></li> </ul>	

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le site accueillera une densité de 20 logements par hectare. Le projet devra favoriser la mixité sociale : il devra comprendre un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité... afin de répondre à une pluralité de profils et d'âges</li> <li>➤ Poursuivre le développement du parc social en se dotant d'outils réglementaires adaptés</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réseaux divers           <ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant les réseaux, le site est desservi par :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Assainissement</i> : assainissement collectif ;</li> <li>○ <i>Adduction d'Eau Potable</i> : raccordement au réseau existant. Maillage possible du réseau entre le chemin de la Gironde et la rue de la Fréquence ;</li> <li>○ <i>Eaux Pluviales</i> : Raccordement au réseau collectif. Possibilité de créer une zone de stockage au sud du secteur d'aménagement avant le rejet des eaux dans le réseau public ;</li> <li>○ <i>Électricité</i> : Le réseau existant est à proximité du projet ;</li> <li>○ <i>Défense incendie</i> : Une borne incendie est située à moins de 200 m (avec le point le plus éloigné) du secteur d'aménagement sur le chemin de la Gironde.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau,</li> <li>➤ Intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.</li> </ul>

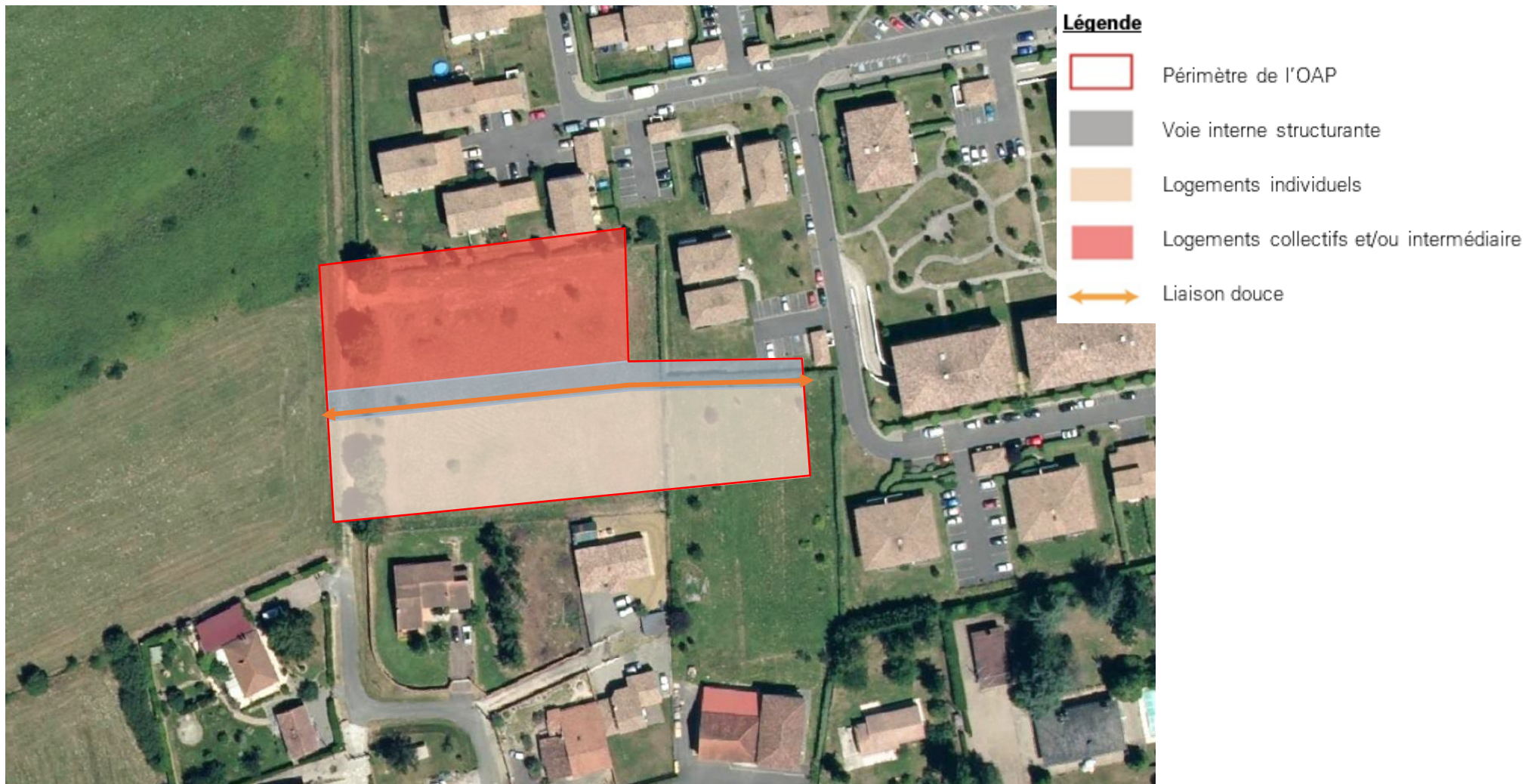


Figure 10 : Schéma d'aménagement, réalisation Paysages

***b) Secteur 2 - Pigeonnier de Delhom***

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Principes généraux</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif est de créer une zone d'habitat mixte à proximité du centre-ville et d'affirmer une continuité urbaine avec la zone urbaine alentour tout en préservant les abords du ruisseau du Gaillard.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Voirie, liaisons douces et stationnement</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le réseau viaire consiste à aménager une voie de déserte interne suivant l'axe est-ouest. Cette voie raccordera la Rue Saint Catherine et la Route de Saiguède.</li> <li>• La voie de déserte sera bordée par un ou deux trottoirs afin de permettre un cheminement piéton le long de la voirie.</li> <li>• Un cheminement piéton sera réalisé à partir de cette voie de déserte et reliera le lotissement adjacent situé au sud du secteur d'aménagement. Ce cheminement enjambera le ruisseau du Gaillard.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers</li> <li>➤ Sécuriser les modes de déplacements de tous types entre le centre et les espaces périphériques</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Formes urbaines et enjeux architecturaux</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune.</li> <li>• Les constructions seront intégrées à l'environnement existant par le biais d'aménagements paysagers. Elles devront également être implantées parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués</li> <li>➤ Prendre appui sur la trame historique pour accompagner l'intégration des projets</li> <li>➤ Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité... afin de répondre à une pluralité de profils et d'âges</li> <li>➤ Proposer un habitat qualitatif qui s'affranchit du seul modèle de la maison individuelle : maisons de villes, logements intermédiaires, petits collectifs</li> </ul>

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des contributions financières telles qu'une taxe d'aménagement majorée ou un projet urbain partenarial (PUP) pourront être mises en place.</li> <li>Les constructions devront être en outre conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concevoir des OAP résolument durables intégrant la préservation de la fonctionnalité des haies, des zones humides, (...).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Densité</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une densité d'environ 20 logements par hectare est attendue.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner une densité soutenable afin de répondre aux objectifs des documents supracommunaux tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles, ...)</li> <li>Mobilisation prioritaire de l'enveloppe constituée : 40 % de logements en extension</li> <li>Densifier en priorité l'enveloppe urbaine, notamment en ceinture du centre ancien</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Insertion paysagère</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une zone d'espace vert sera créée au sud-est du secteur d'aménagement, le long du ruisseau du Gaillard, cette bande d'espace vert aura une largeur minimale de 5m à compter de la crête de la berge. Cet espace pourra permettre également la création d'une zone de rétention des eaux pluviales du secteur d'aménagement. Cette espace paysager pourra être planté afin de renforcer la zone naturelle présente le long du ruisseau. La zone ripisylve, le long du ruisseau du Gaillard devra être conservé et préservé (classé en élément du paysage à préserver). L'objectif étant de garder une limite naturelle entre le ruisseau et les lots adjacents.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la qualité des opérations par l'aménagement d'espaces collectifs et partagés structurant la vie des quartiers</li> <li>Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale</li> <li>Concevoir des OAP résolument durables intégrant la préservation de la fonctionnalité des haies, des zones humides, (...).</li> </ul>

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Mixité sociale</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet doit favoriser une mixité sociale et générationnelle, 50 % minimum des logements créés à l'échelle de l'opération devront être des logements sociaux.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité... afin de répondre à une pluralité de profils et d'âges</li> <li>➤ Poursuivre le développement du parc social en se dotant d'outils règlementaires adaptés</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Réseaux divers</i> Concernant les réseaux, le site est desservi par : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Assainissement</i> : assainissement collectif via le réseau existant rue Sainte Catherine (rue privée) et la route de Saiguède ;</li> <li>• <i>Adduction d'Eau Potable</i> : Réseau publics existant via le réseau rue Sainte Catherine (renforcement du réseau existant à prévoir) et la route de Saiguède ;</li> <li>• <i>Eaux Pluviales</i> : Raccordement au réseau collectif par la route de Saiguède. Possibilité de créer une zone de stockage au sud-est du secteur d'aménagement avant le rejet des eaux dans le ruisseau du Gaillard ;</li> <li>• <i>Électricité</i> : Le réseau existant est à proximité du projet ;</li> <li>• <i>Défense incendie</i> : Une borne incendie est située rue Sainte Catherine. Néanmoins, une borne incendie devra être réalisée sur le secteur d'aménagement pour desservir tous les futurs lots.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau,</li> <li>➤ Intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.</li> </ul>

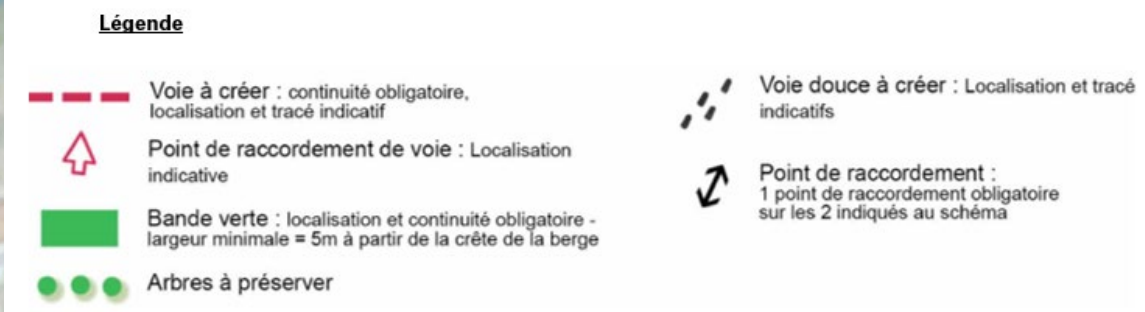
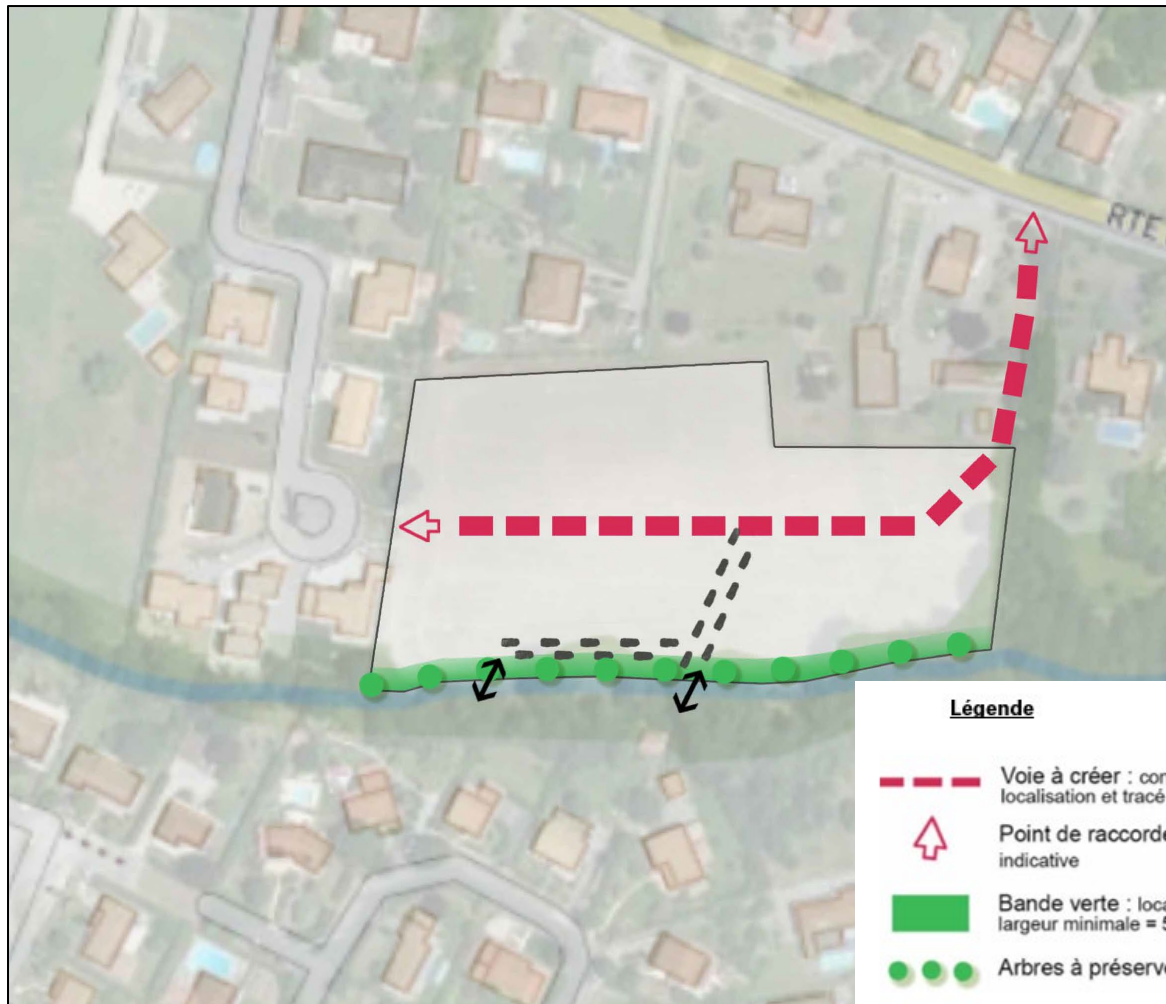


Figure 11 : Schéma d'aménagement, réalisation Ville de Saint-Lys

### b) *Secteur 3 – Le Caboussé*

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Principes généraux</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif est de créer une zone d'habitat mixte à proximité du centre-ville et de parachever l'urbanisation d'un secteur en développement depuis les années 2000.</li> <li>• Ce site en articulation avec le pôle d'équipements offrira une densité moyenne de 33 logements pour une gestion économe de ce foncier stratégique desservi et équipé et dans un souci de création d'un quartier structuré autour d'espaces collectifs au service des habitants.</li> <li>• Les formes urbaines seront mixtes en intégrant des petits collectifs, du logement intermédiaire et du logement individuel pour répondre à une large palette de besoins. L'organisation des typologies prend en compte la relation avec les espaces environnants et le tissu pavillonnaire dominant périphérique au site du projet.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Voirie, liaisons douces et stationnement</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le réseau viaire consiste à aménager une voie de déserte structurante qui relie la rue du 19 mars 1962, l'avenue Pierre Lezat et la rue du Caboussé. Cette voie associe déplacements routiers, liaisons douces et espaces d'accompagnement paysagés qui jouent également un rôle de gestion des eaux pluviales. Ce réseau piéton/cycle structurant est connecté aux projets de développement de voies piétonnes et cycles projetées par le Muretain Agglo pour irriguer ce maillage principal assurer le fonctionnement du quartier à celui plus large de la ville et de l'agglomération.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers</li> <li>➤ Sécuriser les modes de déplacements de tous types entre le centre et les espaces périphériques</li> <li>➤ Qualifier les entrées de ville pour rendre lisibles les contours de la ville</li> </ul>



Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des voies secondaires liées à la desserte des zones d'habitat complètent le maillage viaire.</li> <li>La connexion sur la rue du 19 mars 1962 et sur l'avenue Pierre Lezat fera l'objet d'un traitement visant à qualifier les entrées de ville, sécuriser les accès au quartier et assurer la continuité des liaisons douces.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Formes urbaines et enjeux architecturaux</i> Il est attendu 3 types de formes urbaines :</li> <li>Les bâtiments collectifs seront intégrés aux espaces environnants de façon à conjuguer densité et insertion qualitative dans le tissu à dominante pavillonnaire. Il est attendu des bâtis de gabarit limité, n'excédant pas 20 logements par bâtiment et une hauteur R+2+combles aménageables (9m au maximum).</li> <li>Les logements intermédiaires rechercheront le rythme dans l'écriture, l'architecture et l'implantation. Il y est attendu des logements en R+1 et des petits ensembles ne dépassant pas 4 à 5 logements continus.</li> <li>Les logements individuels offriront différentes densités sur lesquelles l'implantation du bâti devra favoriser l'intimisation des parcelles et l'optimisation foncière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagner une densité soutenable afin de répondre aux objectifs des documents supracommunaux tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles, ...)</li> <li>➤ Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité... afin de répondre à une pluralité de profils et d'âges</li> <li>➤ Proposer un habitat qualitatif qui s'affranchit du seul modèle de la maison individuelle : maisons de villes, logements intermédiaires, petits collectifs</li> <li>➤ Qualifier les entrées de ville pour rendre lisibles les contours de la ville</li> </ul>

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>➔ <i>Densité</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif global est d'une moyenne de 33 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération, répartis en compatibilité avec le schéma d'aménagement figurant en partie suivante pour offrir une diversité de densités et de formes urbaines organisées en cohérence avec la composition urbaine du quartier et l'intégration du projet dans son environnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Accompagner une densité soutenable afin de répondre aux objectifs des documents supracommunaux tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimisation des parcelles, ...)</li> <li>➔ Mobilisation prioritaire de l'enveloppe constituée : 40 % de logements en extension</li> <li>➔ Parachever l'urbanisation en structurant les nouveaux quartiers d'accueil au plus près des centralités</li> </ul>
<p>➔ <i>Insertion paysagère</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces verts se connecteront à la voie structurante qui assurera une continuité végétale traversant le quartier et assurant l'articulation entre les 2 phases d'aménagement.</li> <li>• Un parc existant sera préservé et jouera un rôle central à l'échelle du quartier, il assurera l'articulation avec les quartiers périphériques qui pourront bénéficier de cet espace de nature. Associé à ce parc, un bâti de caractère sera préservé et mis au service du quartier sur une vocation à définir.</li> <li>• L'interface avec les espaces agricoles sera traitée avec la plantation d'une haie agro-paysagère d'environ 5 m d'épaisseur.</li> <li>• L'ensemble des espaces non bâtis et non circulés (stationnements, espaces collectifs, ...) feront l'objet d'un traitement paysager limitant au maximum l'imperméabilisation des sols.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Protéger les marqueurs végétaux du paysage local : espaces boisés, cours d'eau, haies, ripisylves, (...)</li> <li>➔ Concevoir des OAP résolument durables intégrant la préservation de la fonctionnalité des haies, des zones humides, (...)</li> <li>➔ Assurer la qualité des opérations par l'aménagement d'espaces collectifs et partagés structurant la vie des quartiers</li> <li>➔ Offrir aux habitants des espaces publics de qualité au sein des secteurs de développement et dans le tissu existant pour favoriser le lien social et l'animation locale</li> <li>➔ Valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville</li> </ul>
<p>➔ <i>Mixité sociale</i></p>	

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet doit favoriser la mixité sociale, au moins 30% des logements créés à l'échelle de l'opération devront être à vocation sociale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité... afin de répondre à une pluralité de profils et d'âges</li> <li>➤ Poursuivre le développement du parc social en se dotant d'outils réglementaires adaptés</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Réseaux divers</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les réseaux, le site est desservi par :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Assainissement</i> : assainissement collectif ;</li> <li>○ <i>Adduction d'Eau Potable</i> : Réseau publics existant</li> <li>○ <i>Eaux Pluviales</i> : Raccordement au réseau collectif.</li> <li>○ <i>Électricité</i> : Le réseau existant est à proximité du projet</li> <li>○ <i>Défense incendie</i> : Une borne incendie est située à moins de 200 m du secteur d'aménagement</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau,</li> <li>➤ Intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation</li> </ul>

ENJEUX ECOLOGIQUES

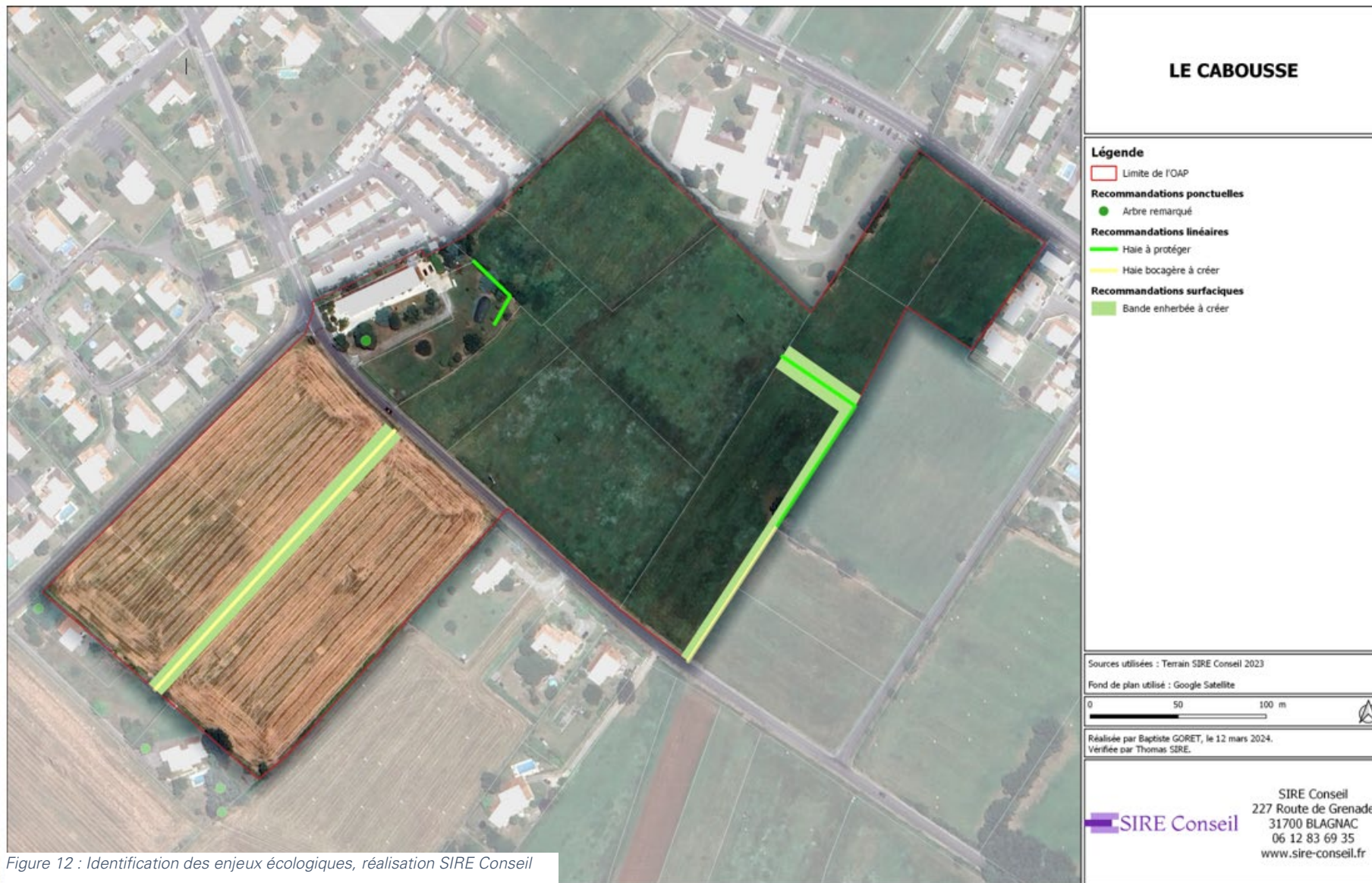


Figure 12 : Identification des enjeux écologiques, réalisation SIRE Conseil



□ Périmètre de l'OAP et des phases d'aménagement

Aménagements attendus :

Voie structurante à créer :

- Voie + circulation douce + trame végétale + gestion des eaux pluviales
- ↗ • Connexion obligatoire / position indicative

••• Voie secondaire à créer : voie + circulation douce

••• Aménagement piéton / cycle à créer

Haies à maintenir ou planter

Espace collectif à aménager par traitement paysager

Bâtiment à préserver pour équipement commun

Espaces à végétaliser/paysager

Typologies et densité :

■ Bâtiments collectifs ou logements intermédiaires  
50 à 70 lgts/ha

■ Logements intermédiaires ou individuels continus  
30 à 50 lgts/ha

■ Logements individuels continus ou individuels  
15 à 30 lgts/ha

Figure 13 : Schéma d'aménagement, réalisation Paysages

### 3. Les OAP de densification et renouvellement urbain

La commune subit une pression foncière importante en raison de sa localisation aux portes du pôle toulousain. Elle connaît une évolution marquée de sa population et de son parc de logement, modifiant la structure urbaine depuis des décennies. La volonté communale est aujourd'hui portée par le souhait d'accueillir de nouveaux habitants de manière maîtrisée, tout en limitant la pression sur les espaces agricoles et naturels et en encadrant l'impact des projets sur l'environnement.

L'accent est ainsi porté sur des secteurs stratégiques, s'appuyant sur l'étude de densification, sur lesquels la collectivité peut évaluer finement l'accueil de logements en cohérence avec ses équipements et réseaux.

Ainsi, 7 OAP de densification et 2 de renouvellement urbain ont été identifiées dans le tissu urbain constitué de Saint-Lys.

La réflexion s'est également portée sur les conditions d'urbanisation adaptées aux secteurs et sur les formes urbaines acceptables tout en maintenant un bon cadre de vie pour les nouveaux arrivants mais aussi pour la population en place.

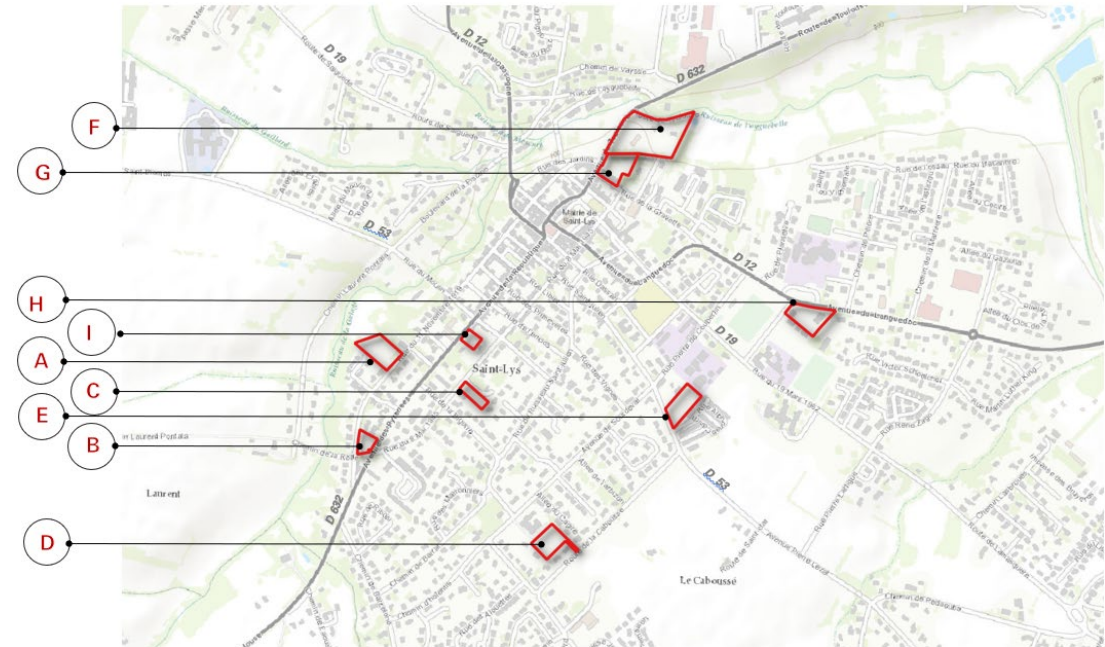


Figure 14 : Localisation des OAP densification et renouvellement urbain, réalisation Paysages

### a) *Principes communs à l'ensemble des secteurs*

Des principes d'aménagement communs ont été établis, applicables sur chaque projet et répondant aux objectifs du PADD.

- **Objectifs de programmation** : le nombre de logements affiché constitue un minimum à atteindre sur chaque secteur
  - **Orientations du PADD** :
    - Privilégier les espaces en densification et au renouvellement urbain pour limiter la pression sur les espaces agricoles, naturels et forestiers et valoriser les espaces déjà équipés par la collectivité.
    - Mobilisation prioritaire de l'enveloppe constituée : 60 % de logements en densification et renouvellement urbain
    - Densifier en priorité l'enveloppe urbaine, notamment en ceinture du centre ancien.
    - Accompagner une densité soutenable afin de répondre aux objectifs des documents supracommunaux tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimité des parcelles, ...).
- **Mixité sociale** : tous les secteurs doivent atteindre un minimum de 50 % de logements à vocation sociale
  - **Orientations du PADD** :
    - Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité... afin de répondre à une pluralité de profils et d'âges,
    - Poursuivre le développement du parc social en se dotant d'outils règlementaires adaptés
- **Intégration des constructions** : sont attendues des constructions intégrées dans leur environnement sur une hauteur de R+1+combles maximum, excepté sur les secteurs B, F, G, H et I où le R+2 est autorisé.
  - **Orientations du PADD** :
    - Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité... afin de répondre à une pluralité de profils et d'âges,
    - Proposer un habitat qualitatif qui s'affranchit du seul modèle de la maison individuelle : maisons de villes, logements intermédiaires, petits collectifs, (...),
    - Accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués,
    - Accompagner une densité soutenable afin de répondre aux objectifs des documents supracommunaux tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimité des parcelles, ...).

- **Intégration paysagère** : les projets prévoient au minimum 30 % d'espace non imperméabilisé
  - **Orientations du PADD** :
    - Intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation,
    - Valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville.

Pour chaque projet, les principes d'aménagement suivants sont rappelés :

- **Principes généraux** : qui donnent à voir l'objectif communal sur le secteur,
- **Densité attendue / programmation** : le nombre de logements attendus au minimum,
- **Mixité sociale** : qui rappelle l'objectif de 50% de logements sociaux minimum.

## b) *Principes spécifiques*

Des principes plus ponctuels sont également formulés pour répondre plus spécifiquement à la particularité du site.

C'est le cas :

- du **secteur A** qui mentionne « l'intégration du projet dans son environnement » et notamment la préservation de la lisière végétale existante au Nord du site et de la haie au contact de la rue du 11 novembre. Le maillage de l'opération avec le tissu existant est également fléché pour plus de perméabilité,
- du **secteur B** qui mentionne « l'intégration du projet dans son environnement » et notamment un marquage de l'entrée de ville avec une implantation du bâti similaire au tissu existant et un traitement paysager qualitatif au contact de la RD 632,
- du **secteur F** correspondant à un secteur de renouvellement urbain pour lequel une intégration qualitative du projet à l'entrée de ville est attendue ainsi qu'un traitement paysager en lien notamment avec la coulée verte au Nord. **Ce dernier participe à l'objectif de 5% de logements attendus en réhabilitation/renouvellement urbain fixé par le PADD.**
- du **secteur G** correspondant à un secteur de renouvellement urbain sur lequel une densité ponctuelle de 100 logements/ha est attendu et pour lequel l'opération devra assurer la cohérence avec l'écriture urbaine et architecturale du cœur de bourg, en particulier par la constitution d'un front urbain. **Ce dernier participe à l'objectif de 5% de logements attendus en réhabilitation/renouvellement urbain fixé par le PADD.**



Les objectifs des 9 secteurs de densification et/ou de renouvellement urbain sont rappelés de la manière suivante.

Secteur	A	B	C	D	E	F	G	H	I
<b>Vocation</b>	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat et services	Habitat
<b>Surface</b>	0.51 ha	0.19 ha	0.18 ha	0.42ha	0.45 ha	1.6 ha	0.49ha	0.52 ha	0.13 ha
<b>Programmation</b>	20 lgts	20 lgts	6 lgts	12 lgts	18 lgts	40 lgts	50 lgts	30 lgts	10 lgts
<b>Mixité sociale</b>	50 % min.	50 % min.	50 % min.	50 % min.	50 % min.	50 % min.	50 % min	50 %	50 %

Figure 15 : Synthèse des objectifs attendus par secteur, réalisation Paysages

## C. Le règlement graphique

---

## Délimitation des zones

Le zonage et le découpage du territoire en secteurs s'appuie sur plusieurs éléments :

- Les objectifs du PADD en termes d'évolution et de préservation,
- Les analyses du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- La réalité d'occupation de l'espace.

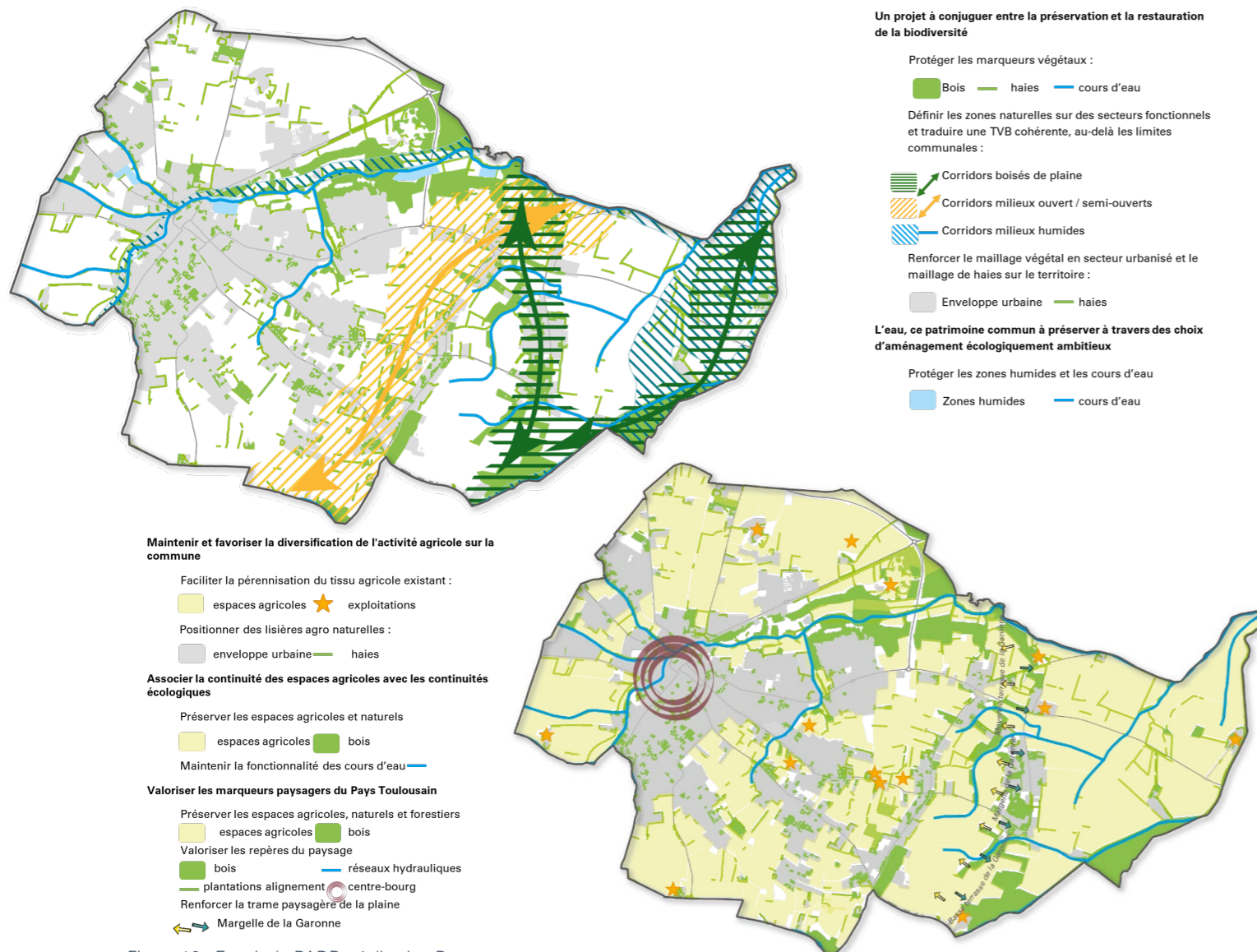
La justification de ce découpage est détaillée par ensemble de zones (U, AU, A et N) dans les pages qui suivent.

# I. Zones agricoles

## PADD

Le PADD s'appuie sur plusieurs orientations en matière d'agriculture :

- Maintenir et favoriser la diversification de l'activité agricole sur la commune
  - Faciliter la pérennisation du tissu agricole existant : limiter l'enclavement des parcelles, répondre à l'évolution des équipements et des bâtiments, préserver les équipements d'irrigation, (...)
  - Pérenniser les espaces agricoles à enjeu,
- Associer la continuité des espaces agricoles avec les continuités écologiques
  - Préserver et adapter les espaces agricoles et naturels dans la perspective de renforcer leurs fonctions de régulations écologiques,
- Valoriser les marqueurs paysagers du Pays Toulousain
  - 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,



## Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD liées à l'agriculture s'opère par la mise en place de la zone A couvrant les terres agricoles à valoriser qui représente 1 360 ha. La zone agricole A est à protéger en raison notamment du potentiel biologique ou économique des terres. Elle est destinée essentiellement à l'activité agricole sous toutes ses formes. La classification en zone A vise à maintenir les terres agricoles libres de toutes constructions nouvelles autres que celles liées à l'exploitation agricole.

La zone agricole est dédiée à la culture des terres, à l'édification des constructions nécessaires à leur exploitation et à leur maintien, et à permettre le développement des exploitations agricoles. Elle compte 3 secteurs :

- Le secteur A qui correspond à 41 % du territoire communal, au sein duquel sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, les logements nécessaires aux exploitations et l'évolution des logements existants,
- Le secteur Atvb qui croise espace agricole et corridors écologiques ouverts et semi ouverts, sur lequel les constructions nécessaires aux exploitations et leurs logements sont attendus dans un périmètre défini (50m) autour des constructions existantes et l'évolution des logements existants,
- Le secteur Ax : il s'agit de l'unique STECAL du projet de PLU pour un projet lié à une exploitation agricole existante dans le cadre du développement d'une activité de stockage de soja alimentaire.

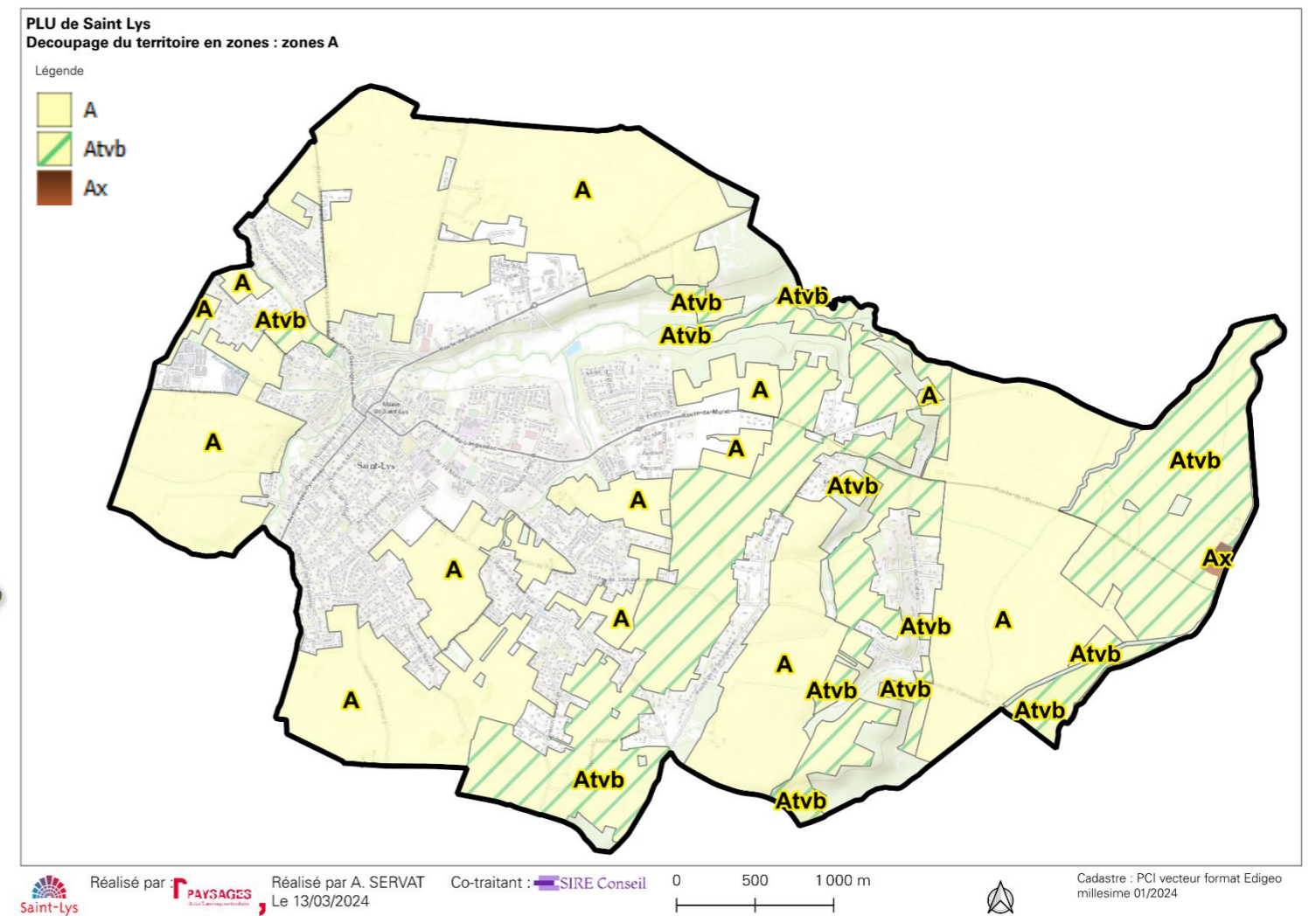


Figure 16 : Extrait du PADD, réalisation Paysages



Figure 17 : Photographies de la zone agricole à SAINT LYS, sources : relevé de terrain PAYSAGES et google street view

## II. Zones naturelles

### PADD

Le PADD s'appuie sur plusieurs orientations en matière d'environnement et de préservation de la biodiversité :

- Un projet à conjuguer entre la préservation et la restauration de la biodiversité
  - Protéger les marqueurs végétaux du paysage local : espaces boisés, cours d'eau, haies, ripisylves, (...),
  - Définir des zones naturelles sur les secteurs fonctionnels, en particulier les corridors identifiés à l'échelle communale et intercommunale,
  - Définir et traduire une TVB cohérente,

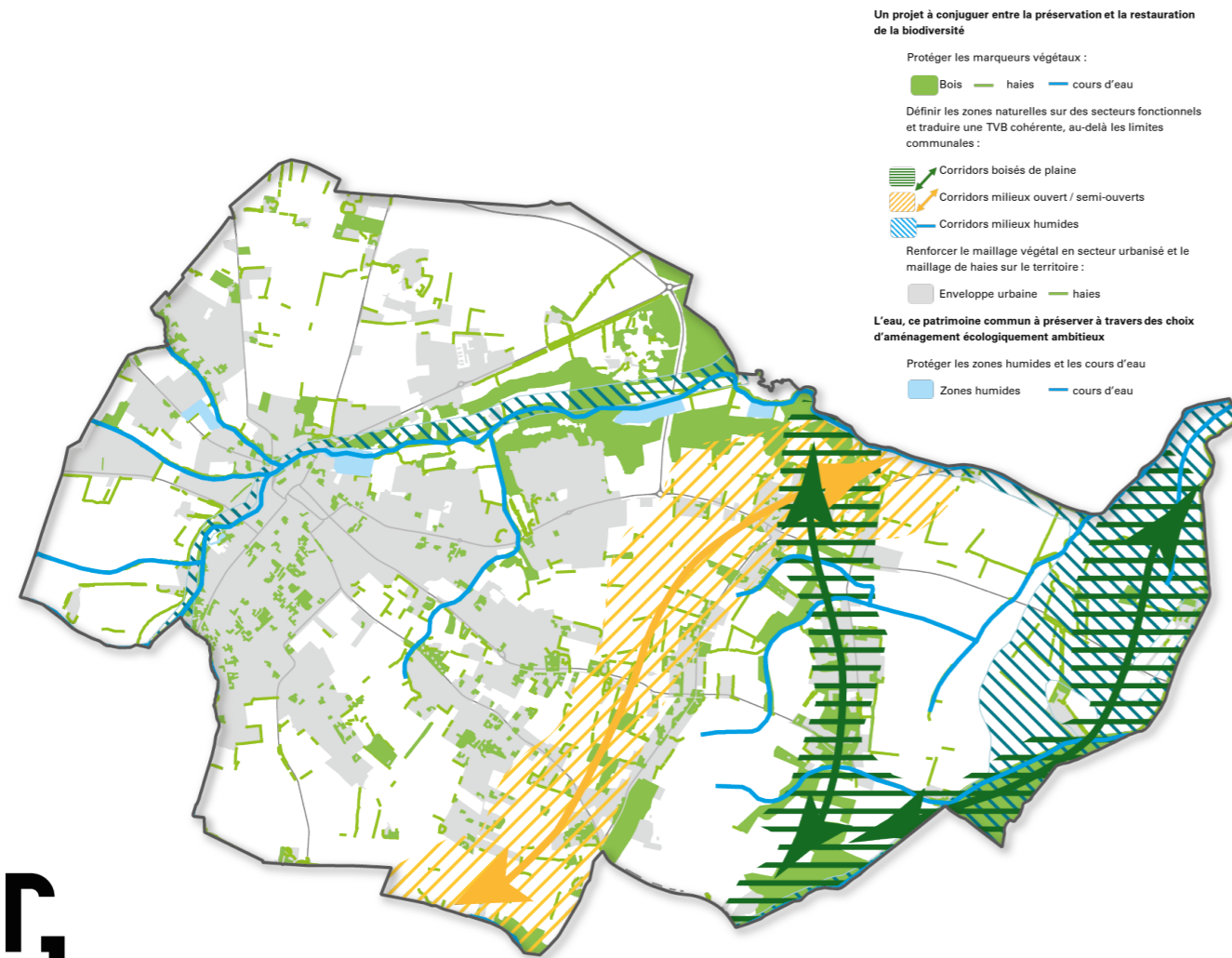


Figure 18 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

### Zonage

La traduction réglementaire des orientations du PADD liées à la biodiversité s'opère par la mise en place de différents secteurs :

- Un secteur N visant à préserver les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité, notamment les ensembles boisés, l'exploitation forestière et l'évolution des logements existants est possible dans ce secteur,
- Un secteur Nj : correspondant aux jardins partagés existants en bord d'Ayguebelle, n'y sera autorisée que la mise en place de constructions de petit volume (10 m<sup>2</sup>) pour répondre au besoin de stockage de matériel,
- Un secteur NI dédié aux loisirs sur lequel la collectivité pourrait aménager des espaces sportifs et de loisirs,
- Un secteur Ntvb contribuant aux continuités écologiques visant à préserver les corridors identifiés à large échelle, notamment dans le maillage écologique du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et du SRADDET et les abords des cours d'eau, ce secteur n'autorise que l'évolution encadrée des logements existants,
- Un secteur Nx correspondant à un dépôt de véhicules et de matériaux sur lequel n'est autorisée que la remise en état et la renaturation du site.

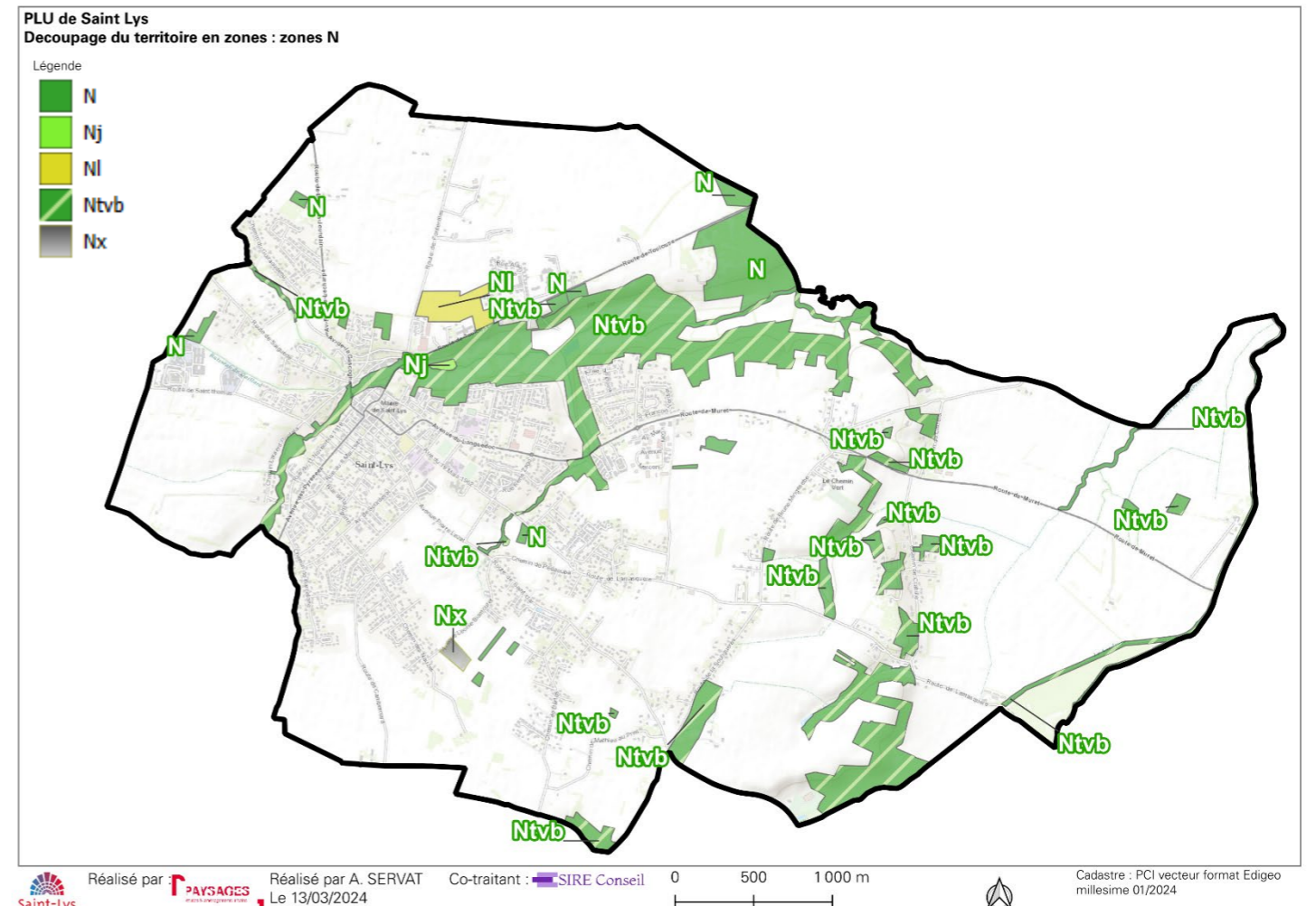


Figure 19 : Extrait du zonage de la zone naturelle, réalisation Paysages



Figure 20 : Photographies de la zone naturelle de SAINT LYS, sources : Photos terrain PAYSAGES et SIRE CONSEIL

### III. Zones urbaines

#### PADD

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière de développement urbain :

- Préserver l'unité urbaine du cœur de bourg et assurer sa mise en valeur
- Valoriser la qualité urbaine du centre-ville et de ses extensions
  - Valoriser l'enveloppe urbaine en privilégiant un développement en intensification
- Maintenir un équilibre entre milieu urbain et rural
  - Accompagner une densité soutenable afin de répondre aux objectifs des documents supracommunaux tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants (espaces collectifs, intimité des parcelles, ...),
- Inscrire le développement économique dans une stratégie intercommunale
  - Conforter et revaloriser la ZAE du Boutet,
  - Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques en définissant une enveloppe foncière dédiée à l'économie et aux équipements de 9 ha
- Affirmer la vocation du territoire en tant que pôle de services de proximité
  - Maintenir l'offre commerciale de périphérie tout en préservant l'équilibre avec l'offre du centre.

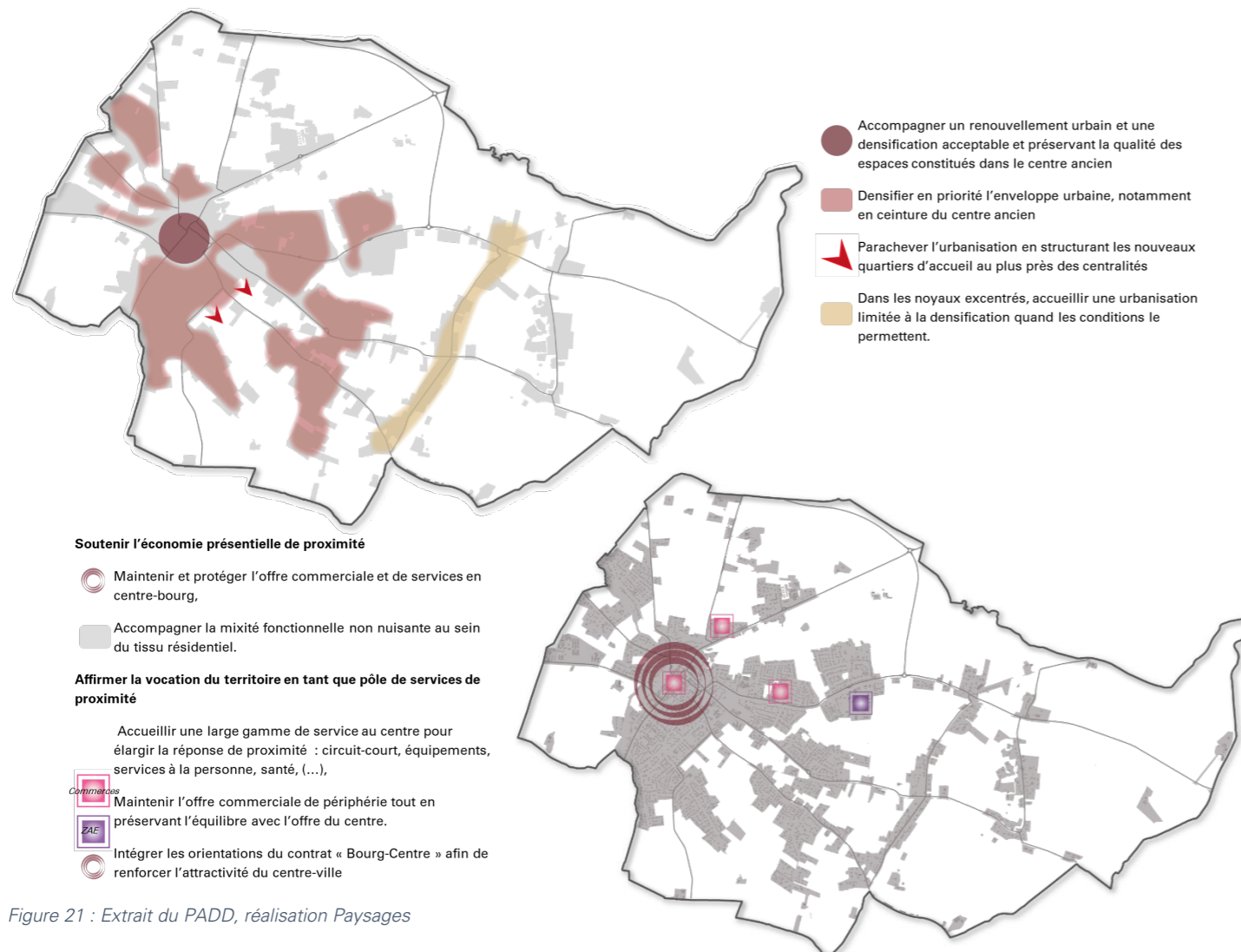


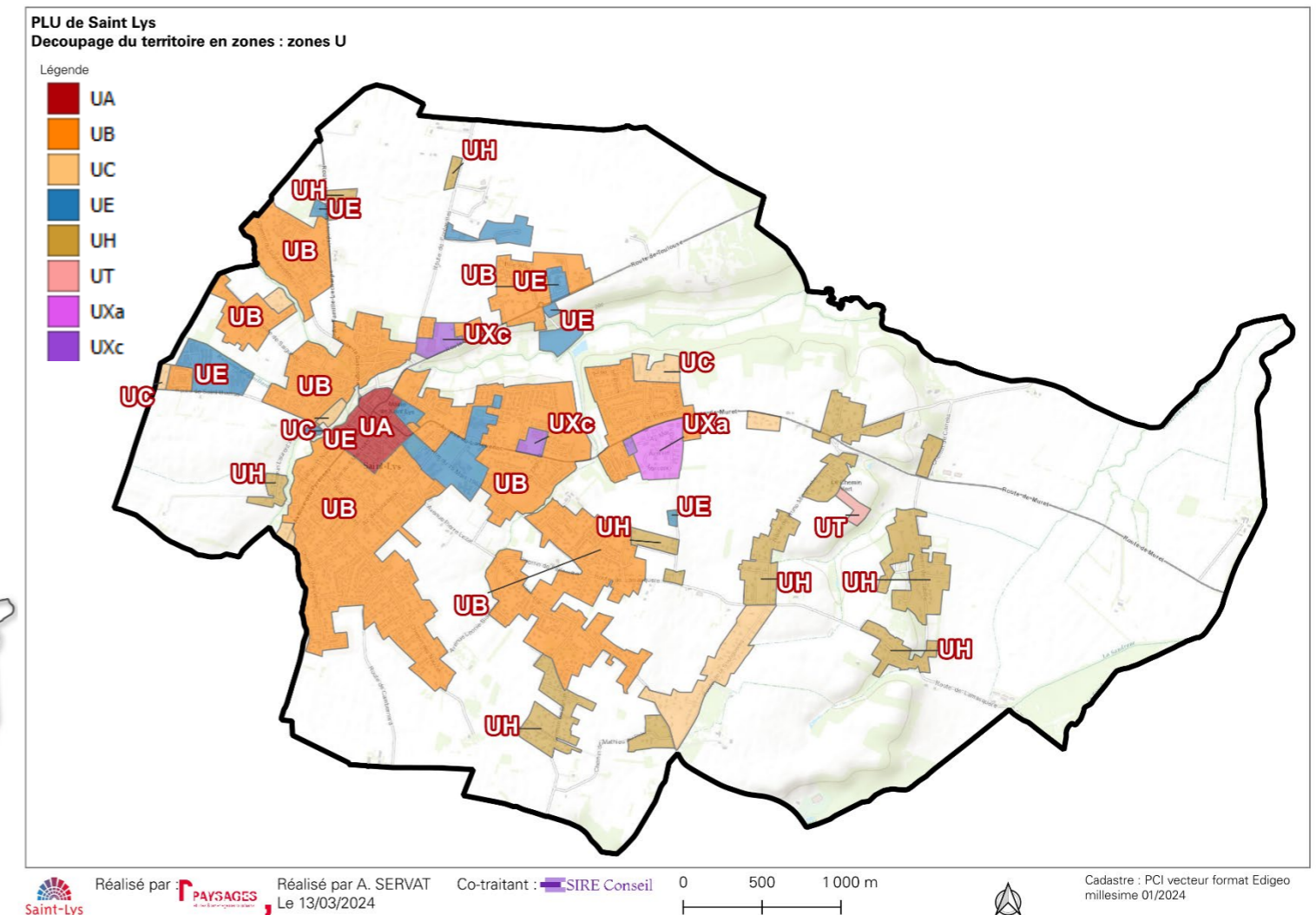
Figure 21 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

#### Zonage

La traduction réglementaire des orientations du PADD du développement urbain est spatialisée au travers de plusieurs secteurs :

- UA : centre ancien
- UB : extensions du centre
- UC : ensembles bâtis de faible densité
- UE : équipements publics ou d'intérêt collectif
- UH : ensemble de faible desserte en réseaux
- UT : espace à vocation touristique
- UX : activités économiques.

Ces zones sont déjà bâties. La capacité des équipements publics (voiries et réseaux) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.





Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage et des sous-secteurs sont les vocations attribuées aux espaces. Ils correspondent à la typologie dominante des secteurs et à l'organisation urbaine les marquant ainsi qu'à la volonté communale de conserver le caractère des lieux sans en transformer l'identité.

La zone UA correspond au centre ancien (ancienne bastide moyenâgeuse) dont les caractéristiques urbaines et architecturales héritées du passé présentent une qualité patrimoniale qui demande à être préservée pour maintenir l'identité de la commune et ne pas rompre le charme et l'harmonie de cet ensemble typique de l'identité locale.

La zone UB correspond aux extensions urbaines du centre historique. L'urbanisation y est plus aérée que dans le centre historique, quelques immeubles collectifs sont dilués dans ce secteur dominé par un tissu pavillonnaire. Ce secteur devrait recevoir l'essentiel de l'intensification urbaine de la commune en raison de son gisement de terrains parfois sous-utilisés et pour lesquels une densification pourrait se mettre en place tout en conservant le caractère des lieux.

La zone UC correspond à une urbanisation moins dense, souvent linéaire et éloignée du centre. La densification de ces espaces est à l'œuvre et doit être encadrée au regard du positionnement de ces secteurs par rapport au centre et aux équipements, à l'équilibre urbain de ces espaces et à la capacité des réseaux et des voiries qui le desservent.

La zone UH est également située à distance du bourg en résultante d'une urbanisation diffuse qui s'est progressivement densifiée sur des espaces dont les capacités sont aujourd'hui limitées. L'objectif est donc d'accompagner l'évolution des constructions existantes sans créer de nouveau logement en raison de la faible capacité des réseaux qui les desservent.

La zone UE englobe les secteurs d'équipement publics et collectifs du territoire répartis en différents pôles pour répondre aux besoins de la population locale mais également à celle du bassin de vie.

La zone UT couvre le camping existant et son extension faisant l'objet d'une autorisation en cours de validité. Sa vocation d'hébergement touristique sera pérennisée dans le PLU.

La zone UX correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques. Avec, d'une part le secteur UXa qui correspond à la ZAE du Boutet à dominante artisanale, au sein de laquelle la vocation d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire sera confortée en réponse à la demande locale, et le développement commercial limité au besoin de ces activités. D'autre part le secteur UXc couvre les espaces commerciaux périphériques du centre-ville existants : ces espaces ont vocation à accueillir des surfaces commerciales de taille plus importante que celles du cœur de ville pour assurer la complémentarité de l'offre locale entre centre et périphérie.



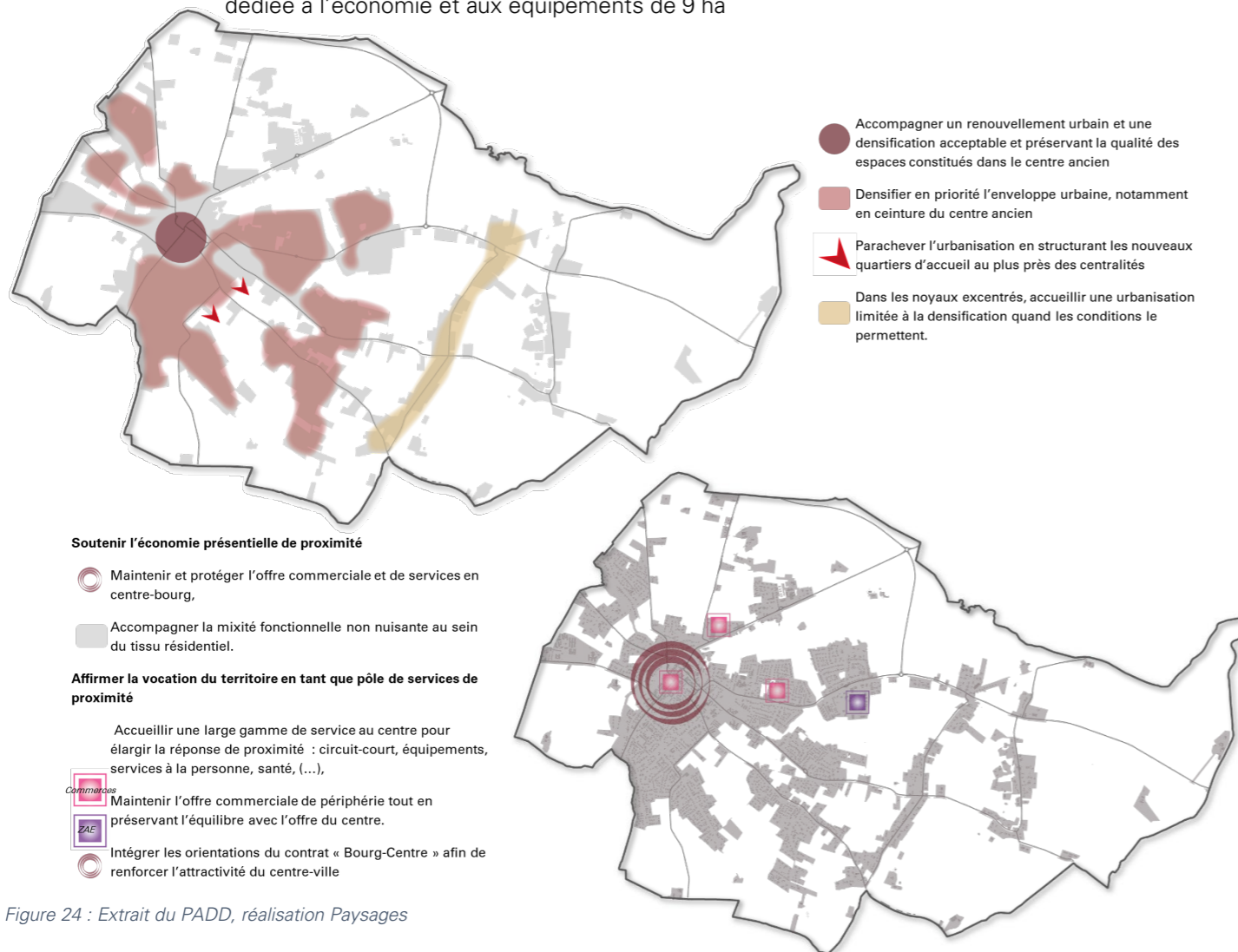
Figure 23 : Photographies des zones urbaines de SAINT LYS, sources : Photos terrain PAYSAGES

## IV. Zones à urbaniser

### PADD

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière d'organisation des nouveaux espaces d'accueil du développement urbain :

- **Intégrer les enjeux fonciers liés au climat dans le projet communal**
  - En déclinaison des objectifs de la loi climat et résilience, la consommation globale d'espace sera réduite de 50% à horizon 2031,
  - Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en ciblant une **consommation d'ENAF d'environ 10 ha pour l'habitat.**
- **Valoriser l'enveloppe urbaine en privilégiant un développement en intensification**
  - Parachever l'urbanisation en structurant les nouveaux quartiers d'accueil au plus près des centralités,
- **Inscrire le développement économique dans une stratégie intercommunale**
  - Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques en définissant une enveloppe foncière dédiée à l'économie et aux équipements de 9 ha



### Zonage

La traduction réglementaire des orientations du PADD est spatialisée à travers des zones urbaines (U) couvrant les espaces urbanisés et des zones à urbaniser (AU) pour les espaces non aménagés. Les zones AU se traduisent par la mise en place d'OAP lorsqu'elles sont ouvertes à l'urbanisation (1AU).

Ces zones font l'objet d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation assurant la progressivité du développement urbain.

- 1AU : zone à vocation principale d'habitat à urbaniser à court ou moyen terme,
- 2AUX : zone d'urbanisation à vocation principale d'activités à urbaniser à court ou moyen terme, fermée en l'attente de la mise en place des conditions de desserte suffisante.

Le PLU de SAINT LYS porte la volonté de privilégier son développement en densifiant ses espaces déjà bâtis et constitués, mais il veut aussi anticiper sur les aléas d'une densification qui ne se réaliserait pas à la hauteur des hypothèses envisagées en identifiant des secteurs de développement en extension urbaine. Ces secteurs sont tenus par des OAP afin d'en maîtriser l'urbanisation et le devenir.

Le positionnement et la délimitation de ces espaces est lié d'une part à la mise en œuvre du PADD, notamment pour le lien avec les espaces urbanisés et les objectifs de consommation d'ENAF, et d'autre part à la réalisation d'un pré diagnostic écologique sur plusieurs sites pour retenir les espaces propices au développement urbain.

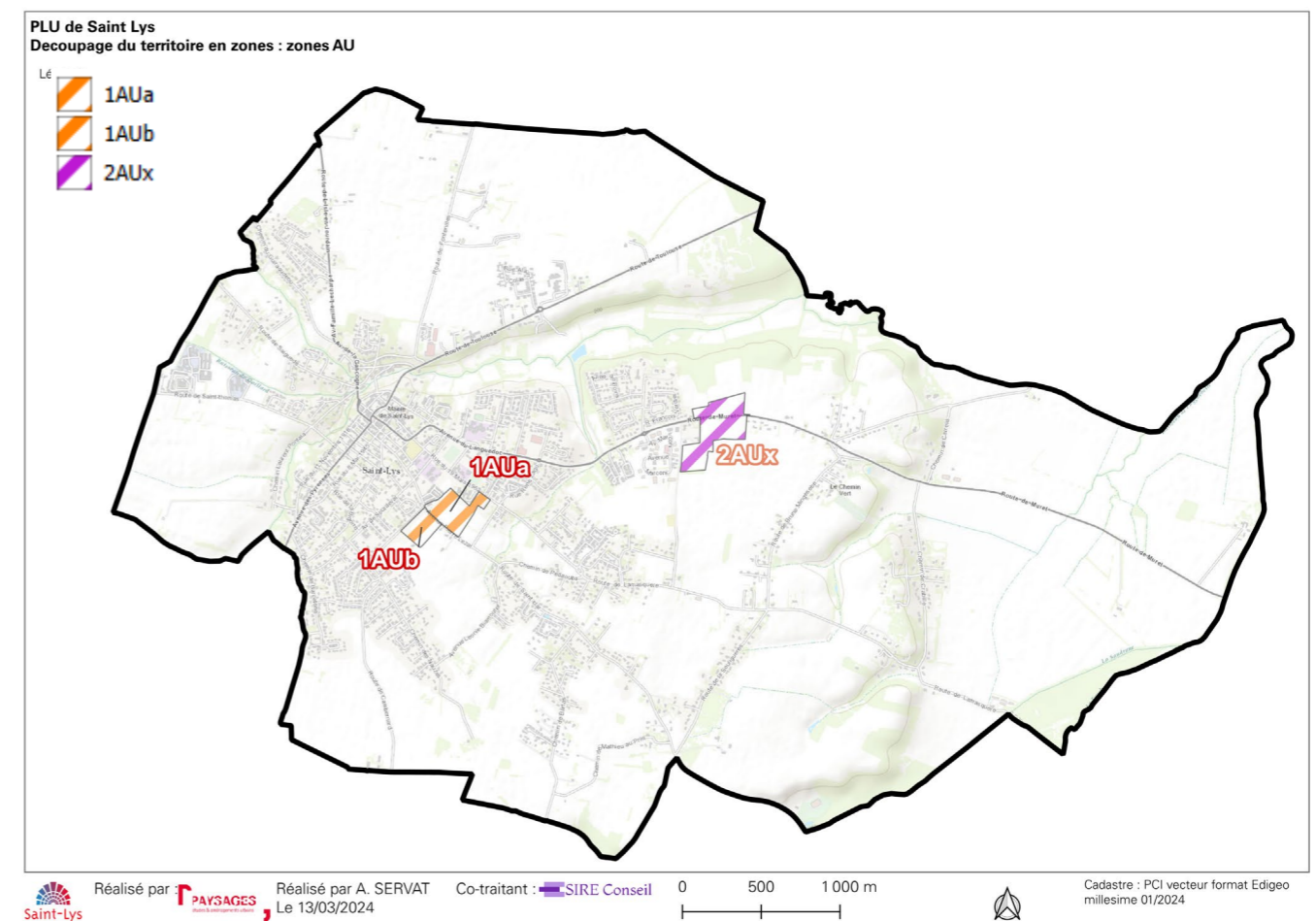


Figure 24 : Extrait du PADD, réalisation Paysages



Figure 25 : photographies des zones AU, Paysages et Sire Conseil

## V. Prescriptions spécifiques

### PADD

Le projet met en avant les richesses écologiques et patrimoniales du territoire :

- **Un projet à conjuguer entre la préservation et la restauration de la biodiversité**
  - Protéger les marqueurs végétaux du paysage local : espaces boisés, cours d'eau, haies, ripisylves, (...),
  - Développer le maillage végétal en secteur urbanisé
- **Maintenir et favoriser la diversification de l'activité agricole sur la commune**
  - Organiser le changement de destination en zone agricole,
- **Valoriser les marqueurs paysagers du Pays Toulousain**
  - Valoriser les repères du paysage face à l'étalement urbain : espaces naturels, réseaux hydrauliques, plantations d'alignement, entrées et silhouette de ville,
  - Renforcer la trame paysagère de la plaine.
- **Préserver l'unité urbaine du cœur de bourg et assurer sa mise en valeur**
  - Revaloriser les espaces publics et le patrimoine bâti dans le cœur de la bastide.
- **Valoriser la qualité urbaine du centre-ville et de ses extensions**
  - Valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville,

Le projet porte une réflexion sur le développement des mobilités douces :

- **Accompagner l'évolution des modes de déplacement vers de nouvelles pratiques**
  - Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers,
- **Mener un programme d'actions qualitatives inscrit à plusieurs échelles**
  - S'appuyer sur la trame paysagère pour favoriser l'émergence de voies : notamment par la structuration d'une armature de mobilités douces articulée autour du Vallon de l'Ayguebelle (liaison sur la coulée verte et liaisons transversales vers les pôles communaux),

Le projet veille également à préserver le commerce de proximité et d'activités de service :

- **Soutenir l'économie présentielle de proximité**
  - Maintenir et protéger l'offre commerciale et de services en centre-bourg,
- **Affirmer la vocation du territoire en tant que pôle de services de proximité**
  - Protéger la diversité de l'offre commerciale et sa visibilité,
  - Maintenir l'offre commerciale de périphérie tout en préservant l'équilibre avec l'offre du centre.

- **Zonage**

La traduction réglementaire de ces orientations mobilise plusieurs outils.

Au titre de la préservation de l'environnement et du cadre de vie :

- Les espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : cet outil garantit la vocation permanente du boisement, il est souvent mobilisé en continuité de la mise en œuvre de l'EBC dans le document d'urbanisme avant révision.
- Le règlement graphique repère des éléments de paysage et délimite des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-19 du CU : il s'agit d'éléments repérés pour le rôle qu'ils jouent dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques : arbres isolés, bois, haies, .... Le règlement met en place des dispositions les préservant de la destruction, et en cas d'intervention justifiée et en l'absence de solution alternative moins impactante, il introduit la compensation de la destruction par replantation.

Au titre de la préservation des paysages et du cadre de vie :

- L'article L151-11 du CU indique que le règlement du PLU peut identifier en zone agricole, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : 4 bâtis sont recensés dans ce cadre (château, bâtis agricoles patrimoniaux et demeure bourgeois), le règlement prévoit que le changement de destination se soit autorisé que vers une vocation touristique pour limiter le développement de l'habitat en zone agricole et le risque de conflits d'usage avec l'activité agricole.
- Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine à protéger de l'article L151-19 du CU qui concerne aussi bien les édifices anciens (belle demeure, ancienne ferme...), les « grands monuments » (église, halle...), les constructions traditionnelles ou du quotidien (moulin, pigeonnier...). Les dispositions réglementaires associées à cet outil visent à encadrer la démolition et l'évolution des éléments identifiés pour assurer la préservation de leur caractère.
- Le règlement graphique repère des éléments de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU qui concerne aussi bien éléments isolés (arbres remarquables), des groupements de sujets (alignements d'arbres) que des ensembles (parcs). Le règlement met en place des dispositions les préservant de la destruction, et en cas d'intervention justifiée et en l'absence de solution alternative moins impactante, il introduit la compensation de la destruction par replantation.











Enfin, au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le document graphique identifie des sentiers de randonnée et des cheminements doux à préserver. La continuité des itinéraires doit être prise en compte pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

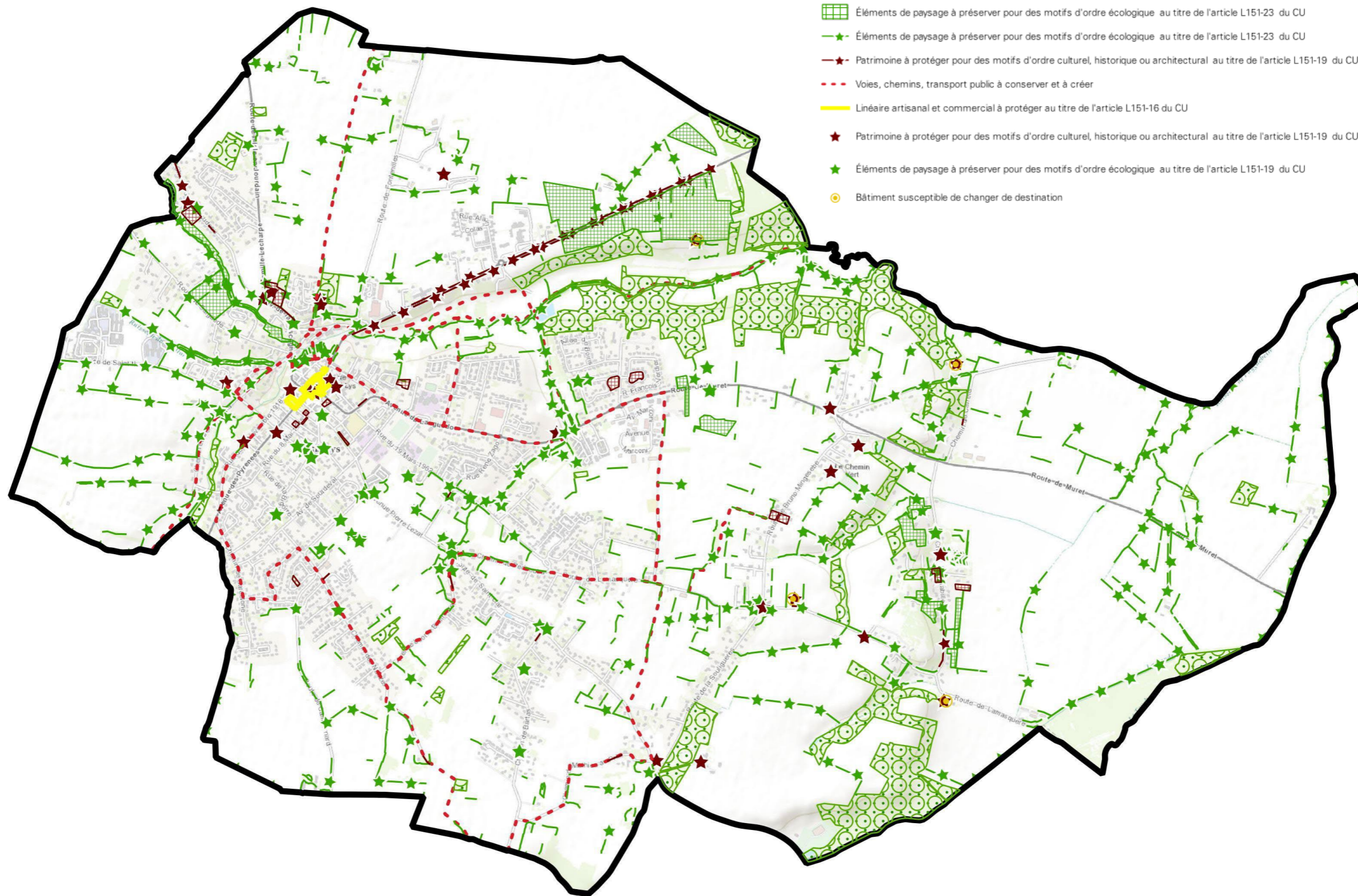
Au titre de la préservation des commerces et d'activités de service en centre-ville :

- Le règlement graphique repère des linéaires artisanaux et commerciaux dans le cœur historique de Saint-Lys. La disposition réglementaire associée (L151-16 du CU) vise à interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux existants vers la destination d'habitat. Pour autant, L'aménagement d'accès aux étages supérieurs, notamment aux logements, reste autorisé.

**PLU de Saint Lys**  
**Prescriptions réglementaires**

Légende

-  Espace boisé classé
-  Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du CU
-  Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU
-  Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU
-  Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du CU
-  Voies, chemins, transport public à conserver et à créer
-  Linéaire artisanal et commercial à protéger au titre de l'article L151-16 du CU
-  Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du CU
-  Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-19 du CU
-  Bâtiment susceptible de changer de destination



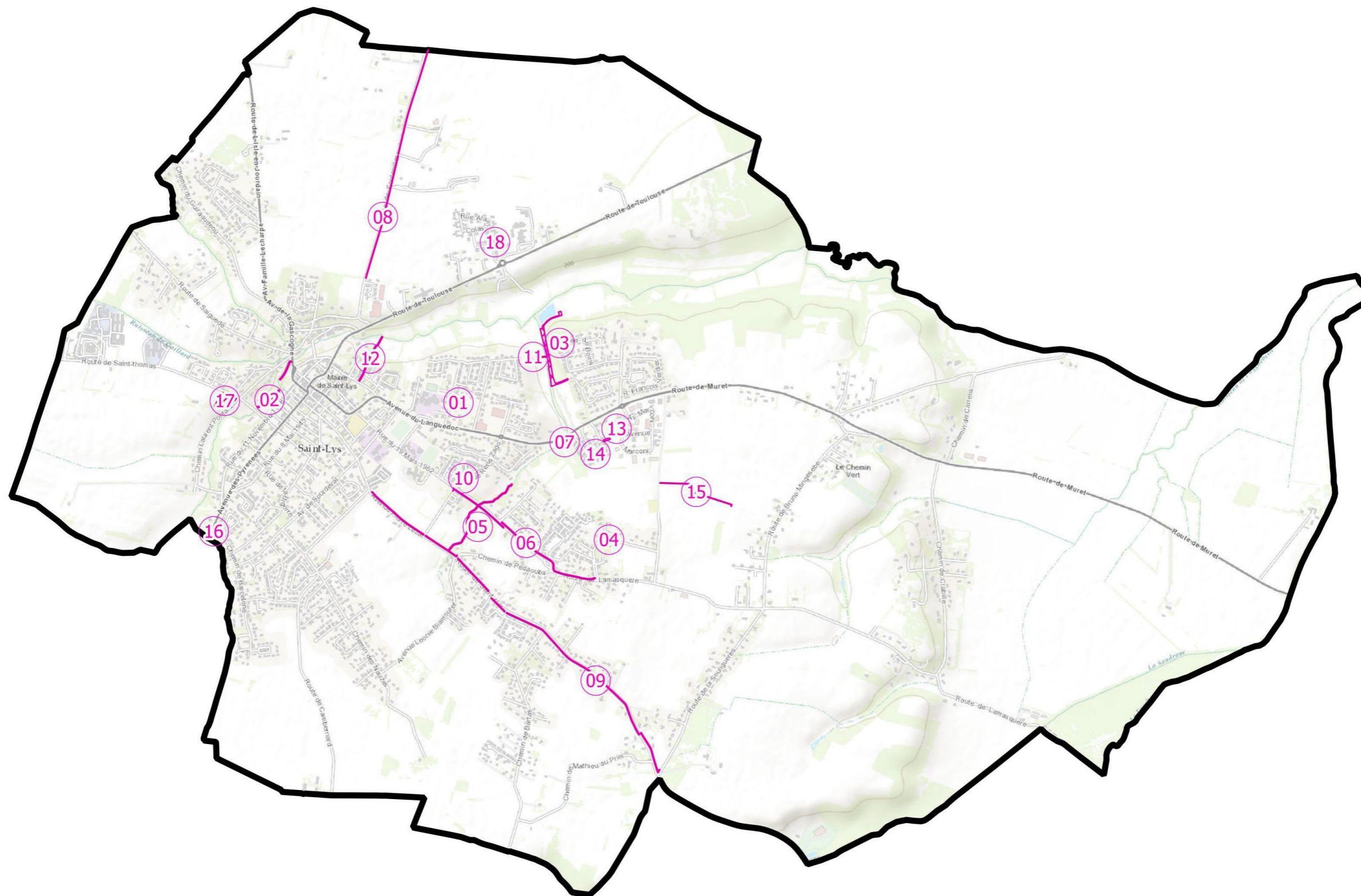
## VI. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, mis en place dans le cadre du PLU, ils ont pour vocation de sécuriser les déplacements doux et motorisés en améliorant ou en adaptant les axes routiers existants en traduction des orientations du PADD suivantes :

- **Accompagner l'évolution des modes de déplacement vers de nouvelles pratiques**
  - Réduire la dépendance et l'omniprésence de l'automobile en ville en offrant aux habitants des alternatives efficaces : multimodalité, aire de covoiturage, stationnement vélos, accompagner le réseau de transport en commun, voies douces, (...),
  - Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers,
  - Adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.
- **Mener un programme d'actions qualitatives inscrit à plusieurs échelles**
  - S'appuyer sur la trame paysagère pour favoriser l'émergence de voies : notamment par la structuration d'une armature de mobilités douces articulée autour du Vallon de l'Ayguebelle (liaison sur la coulée verte et liaisons transversales vers les pôles communaux),
  - Connecter Saint-Lys au reste du Muretain Agglo et plus largement à la métropole Toulousaine en développant une offre de transports alternatifs : plan mobilité Tisséo « ceinture Sud », Schéma Directeur Cyclable, Réseau Express Vélo, (...).
- **Apaiser les déplacements**
  - Organiser une offre de stationnement cohérente avec les besoins pour limiter les conflits d'usages,
  - Sécuriser les modes de déplacements de tous types entre le centre et les espaces périphériques.
- **Adapter l'offre urbaine à l'évolution démographique et au rayonnement intercommunal**
  - Affirmer les pôles d'équipements constitués,
  - Renforcer les équipements pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, ...) : équipements scolaires et sportifs, établissements de santé, lieux de convivialité, (...),
  - Favoriser le développement des activités culturelles et de loisirs en lien notamment avec la trame verte et bleue.

N°	Destination	Bénéficiaire	Emprise en m <sup>2</sup>
1	Création d'une liaison douce - Pilore	Commune	448
2	Liaison piétonne du boulodrome à la piscine	Commune	1 695
3	Chemin du Lac	Commune	6 422
4	Prolongement de l'impasse des Genêt	Commune	102
5	Aménagement d'une liaison douce - Ruisseau du Gaziilla	Commune	3 374
6	Création d'un aménagement piéton cycle le long de la RD 19/Route de Lamasquère	Commune	4886
7	Aménagement d'une liaison douce - Ruisseau du Gaziilla	Commune	246
8	Aménagement d'une liaison douce - Route de Fontenilles	Commune	3 898
9	Création d'un aménagement piéton cycle le long de la RD 53/Route de St Clar	Commune	1 859
10	Elargissement de la rue Pierre Lartigue	Commune	54
11	Création d'une liaison piétonne en franchissement du ruisseau du Gaziilla au chemin du Lac	Commune	182
12	Création d'une liaison piétonne - La Gravette	Commune	1 661
13	Création d'une liaison piétonne	Commune	354
14	Création d'une voie de circulation	Commune	504
15	Création d'un sentier de randonnée entre le Chemin de La Moutonne et le chemin Bruno Mingesebes	Commune	1 372
16	Aménagement d'une voie cyclable depuis Sainte Foy de Peyrolières	Commune	181
17	Piscine intercommunale	Commune	5 856
18	Création d'une liaison douce	Commune	328

### PLU de Saint Lys Emplacements réservés



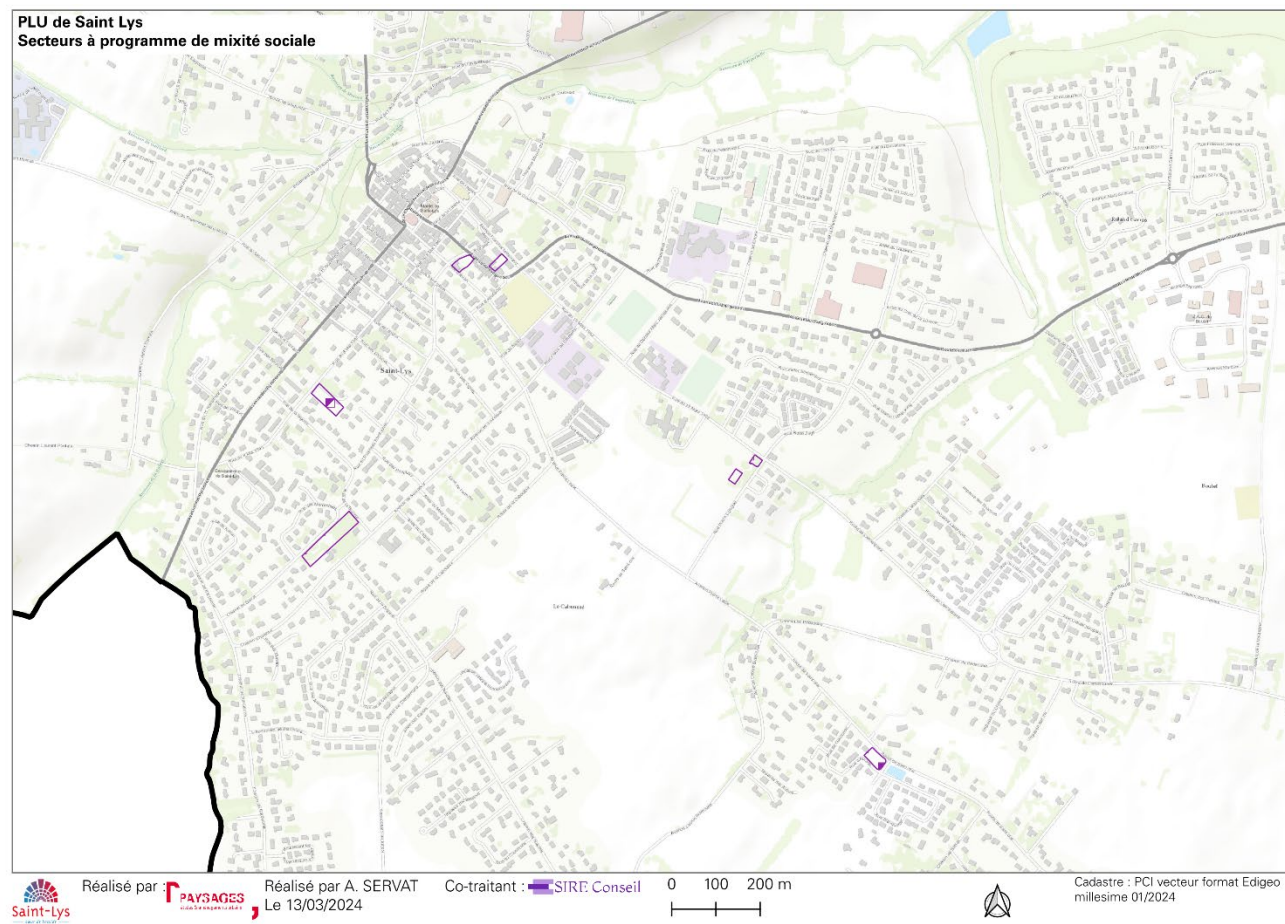
## VII. Les servitudes de mixité dans l'habitat

Pour garantir une mixité sociale dans la ville et permettre la traduction des objectifs du PLH du Muretain agglo, le règlement affirme l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme sur les zones U et AU avec un part des logements locatifs sociaux variant de 30 % à 50 % en fonction des secteurs et de la taille des projets.

En complément, sur certains secteurs stratégiques, le document graphique identifie des secteurs au sein desquels la totalité des logements attendus seront des logements locatifs sociaux en traduction des objectifs sui PADD suivants : **Développer un habitat diversifié et solidaire répondant aux besoins des habitants en place et à venir**

- Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité... afin de répondre à une pluralité de profils et d'âges,
- Proposer un habitat qualitatif qui s'affranchit du seul modèle de la maison individuelle: maisons de villes, logements intermédiaires, petits collectifs, (...),
- Assurer la qualité des opérations par l'aménagement d'espaces collectifs et partagés structurant la vie des quartiers,

- Poursuivre le développement du parc social en se dotant d'outils règlementaires adaptés.





## VIII. Les évolutions du document

Le projet de PLU poursuit un accueil de population soutenu et un développement économique volontariste, tout en maîtrisant la consommation d'espace : les zones U et AU régressent de plus de 40 ha.

L'évolution du document d'urbanisme est largement favorable aux zones naturelles qui doublent par rapport au document de 2013, ce qui traduit une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans la nouvelle version du PLU.

Au vu de ces éléments, la mise en œuvre du PLU préserve les grands équilibres du territoire en optimisant les espaces consommés au profit l'agriculture et l'environnement et en les préservant pour les générations futures.

2013			2024		
ZONE	SURFACE	Part communale	ZONE	SURFACE	Part communale
<b>A</b>	<b>1461,97</b>	<b>67,95%</b>	<b>A</b>	<b>1360,93</b>	<b>63,27%</b>
A	1337,90	62,18%	A	885,98	<b>41,19%</b>
Ah	16,41	0,76%	Atvb	472,83	<b>21,98%</b>
Am	1,76	0,08%	Ax	2,12	<b>0,10%</b>
Ap	105,91	4,92%			
<b>N</b>	<b>112,22</b>	<b>5,22%</b>	<b>N</b>	<b>253,27</b>	<b>11,77%</b>
N	111,03	5,16%	N	35,78	1,66%
Nj	0,90	0,04%	Nj	0,84	0,04%
Nh	0,29	0,01%	NI	8,72	0,41%
			Ntvb	206,02	9,58%
			Nx	1,90	0,09%
<b>U</b>	<b>497,18</b>	<b>23,11%</b>	<b>U</b>	<b>516,77</b>	<b>24,03%</b>
UA	15,57	0,72%	UA	15,62	0,73%
UB	351,67	16,34%	UB	329,50	15,32%
Uba	11,42	0,53%	UC	29,87	1,39%
Ubb	0,83	0,04%	UE	42,28	1,97%
Ubc	0,56	0,03%	UH	80,36	3,74%
Uca	71,45	3,32%	UT	2,06	0,10%
Ucb	24,72	1,15%	UXa	10,08	0,47%
Ucc1	2,17	0,10%	UXc	7,00	0,33%
Ucc2	0,40	0,02%			0,00%
UE	5,09	0,24%			0,00%
UEa	10,21	0,47%			0,00%
UEb	3,09	0,14%			0,00%
<b>AU</b>	<b>80,30</b>	<b>3,73%</b>	<b>AU</b>	<b>19,92</b>	<b>0,93%</b>
1AUa	20,36	0,95%	1AUa	5,90	0,27%
1AUb	3,81	0,18%	1AUb	3,27	0,15%
1AUc	0,75	0,03%			0,00%
1AUd	1,16	0,05%			0,00%
1AUe	0,71	0,03%			0,00%
2AU	38,05	1,77%			0,00%
2AUe	15,47	0,72%	2AUx	10,75	0,50%
<b>TOTAL</b>	<b>2151</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2151</b>	<b>100,00%</b>

## IX. Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements et de consommation d'espace

### Le besoin de logement

Le projet communal envisage l'accueil de 1 550 habitants supplémentaires, visant à ralentir de façon notable la croissance démographique (- de 1 % par an contre 2.75 % entre 1999 et 2020).

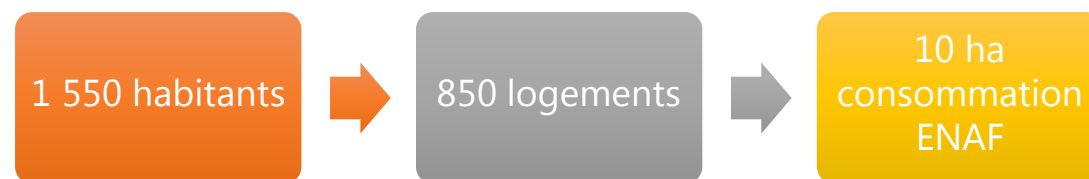
La croissance est portée par une attractivité inscrite dans le temps ; le solde migratoire est de +1.3 % / an entre 2009 et 2014 et de 0.9 % par an entre 2014 et 2020, conjugué à un solde naturel quasi nul, sur la même période. L'accueil d'habitants issus d'autres espaces assure ainsi le renouvellement de la population.

Pour répondre à la production de logements nécessaire à l'accueil de ces nouveaux habitants la commune estime un besoin de création de 850 logements d'ici 2040.

La commune est en capacité d'absorber ce développement, tant en termes d'équipements, qu'en termes de réseaux (les gestionnaires de réseaux ont été associés à plusieurs points d'étape du PLU).

La consommation spatiale répondant à ce scénario répond à 2 approches :

- Produire un modèle plus dense que celui développé sur les dernières années en s'inspirant du modèle traditionnel et en passant de 15 logements/ha à 33 logements/ha en moyenne sur les espaces en extension.
- Limiter la consommation d'espace en privilégiant l'optimisation des espaces déjà artificialisés ou enchâssés dans le tissu urbain constitué.



## Les surfaces disponibles et logements projetés : étude de densification et de capacités du projet

Face à une extension importante de l'urbanisation globale sur les terres agricoles, les paysages et la terre sont aujourd'hui menacés.

Face aux enjeux climatiques Saint Lys souhaite notamment maintenir ses territoires agricoles et naturelles. Tout l'enjeu repose alors sur la densification et sa capacité à construire plus et mieux dans des espaces déjà urbanisés.

L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis consiste alors à préciser le potentiel de constructions nouvelles pouvant être réalisées au sein des parties urbanisées de la commune.

Le développement urbain de Saint Lys doit rester concentré dans la zone urbaine constituée en impulsant une densification des espaces déjà urbanisés et en maîtrisant les extensions urbaines.

Le PLU de Saint Lys offre, à travers le zonage, différents types d'espaces constituant un potentiel d'accueil de logements, mobilisables à court ou moyen terme :

- les zones dites « U » (Urbanisées), équipées, sont directement constructibles (UA, UB et UC, la zone UH n'offrant pas de possibilité de création de logement nouveau), et sont sur certains secteurs couvertes par des OAP qui encadrent le

nombre de logements attendus en densification ou renouvellement urbain,

- les zones dites « AU » (A Urbaniser), urbanisables sous formes d'opérations d'aménagement en compatibilité avec les dispositions prévues dans les OAP dont l'ouverture est conditionnée par l'aménagement des réseaux internes à la zone.

La définition du potentiel s'appréhende à travers 3 types d'espaces mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements, hors renouvellement urbain :

- Extension urbaine : artificialisation de sols au-delà de l'enveloppe urbaine existante,
- Densification urbaine : urbanisation d'espaces inclus dans l'enveloppement urbaine constituée,
- Division parcellaire : urbanisation par détachement de foncier d'une parcelle déjà urbanisée.

L'évaluation des logements attendus dans chaque typologie d'espace est issue des dispositions des OAP ou de l'analyse urbaine et des règles applicables.

Certains espaces sont considérés comme « gelés » dans l'analyse bien que classés en zone urbaine. Il s'agit d'espaces dont les conditions ne permettent pas de considérer le foncier comme potentiellement mobilisable :

- Conditions d'accès extrêmement contraintes,

- Faible taille du foncier notamment lorsqu'il se situe à l'arrière d'un front bâti,
- Dispositions réglementaires contraignant l'évolution (ex. emplacement réservé, protection environnementale ou paysagère, zone UH etc. ...),
- Ouvrages techniques, notamment bassin de rétention.

Ainsi, plusieurs fonciers pouvant paraître mobilisable avec simple photo-interprétation sont finalement soumis à des contraintes de divers ordres qui limitent leur remobilisation.

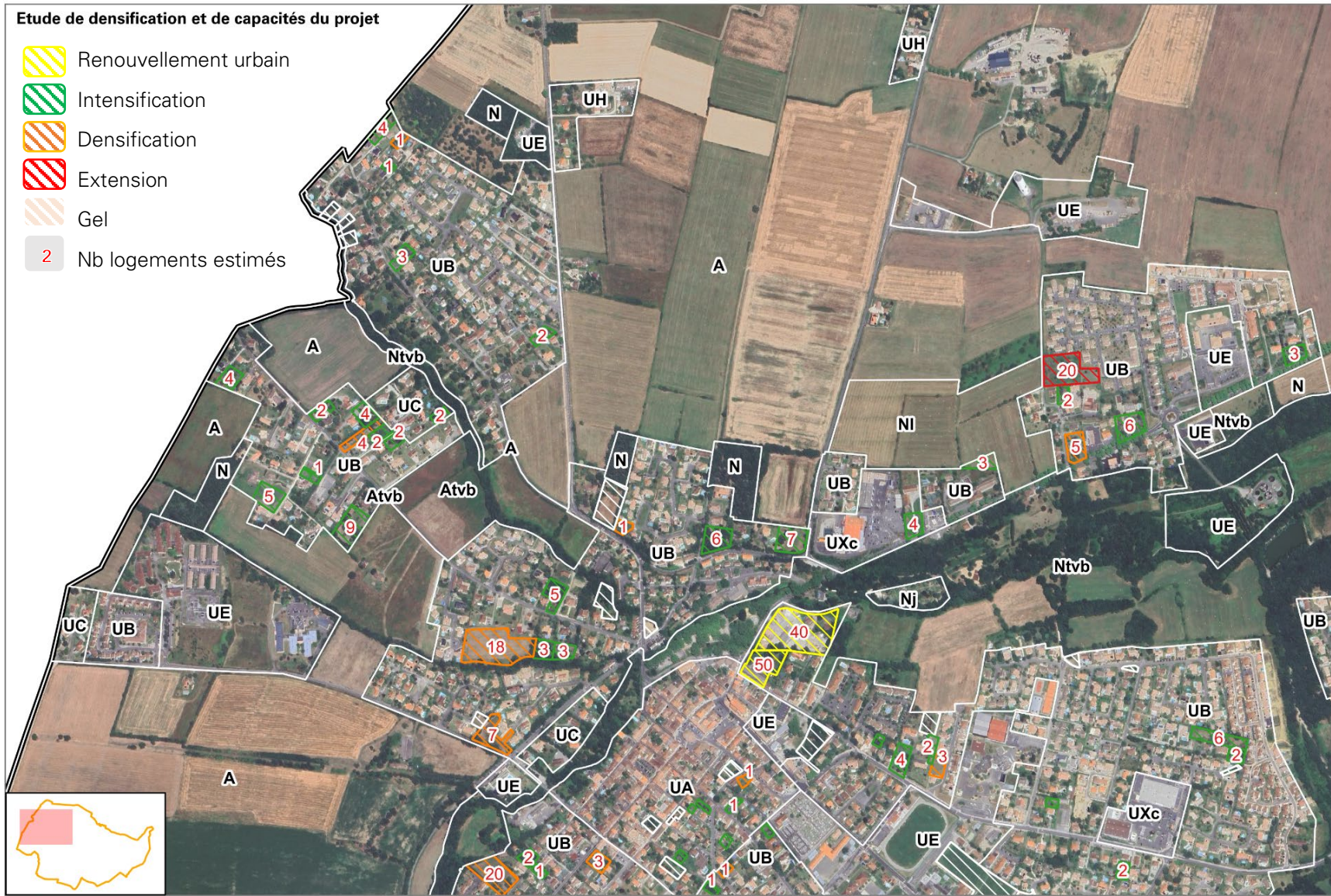
L'estimation du nombre de logements se base sur l'évolution du tissu observé sur les dernières années et sur les règles applicables : hors OAP une taille minimale de 500 m<sup>2</sup> par logement à créer a été retenue.

Les 3 objectifs affichés dans le PADD sont atteints dans le règlement graphique, à savoir :

- La construction de 850 logements supplémentaires pour permettre l'installation de nouveaux ménages et le desserrement de la population installée,
- La mobilisation prioritaire de l'enveloppe constituée en accueillant 60% des besoins dans les espaces urbanisés (510 logements),
- Un potentiel de 19 ha d'ENAF consommés pour l'habitat, les équipements et l'économie,

TYPE D'ESPACE	SURFACE ENAF	LOGEMENTS ESTIMES
RENOUVELLEMENT URBAIN	0	90
INTENSIFICATION	0	251
DENSIFICATION	0	185
EXTENSION	19,64 HA	336
<b>TOTAL</b>	<b>19.64 HA</b>	<b>862</b>

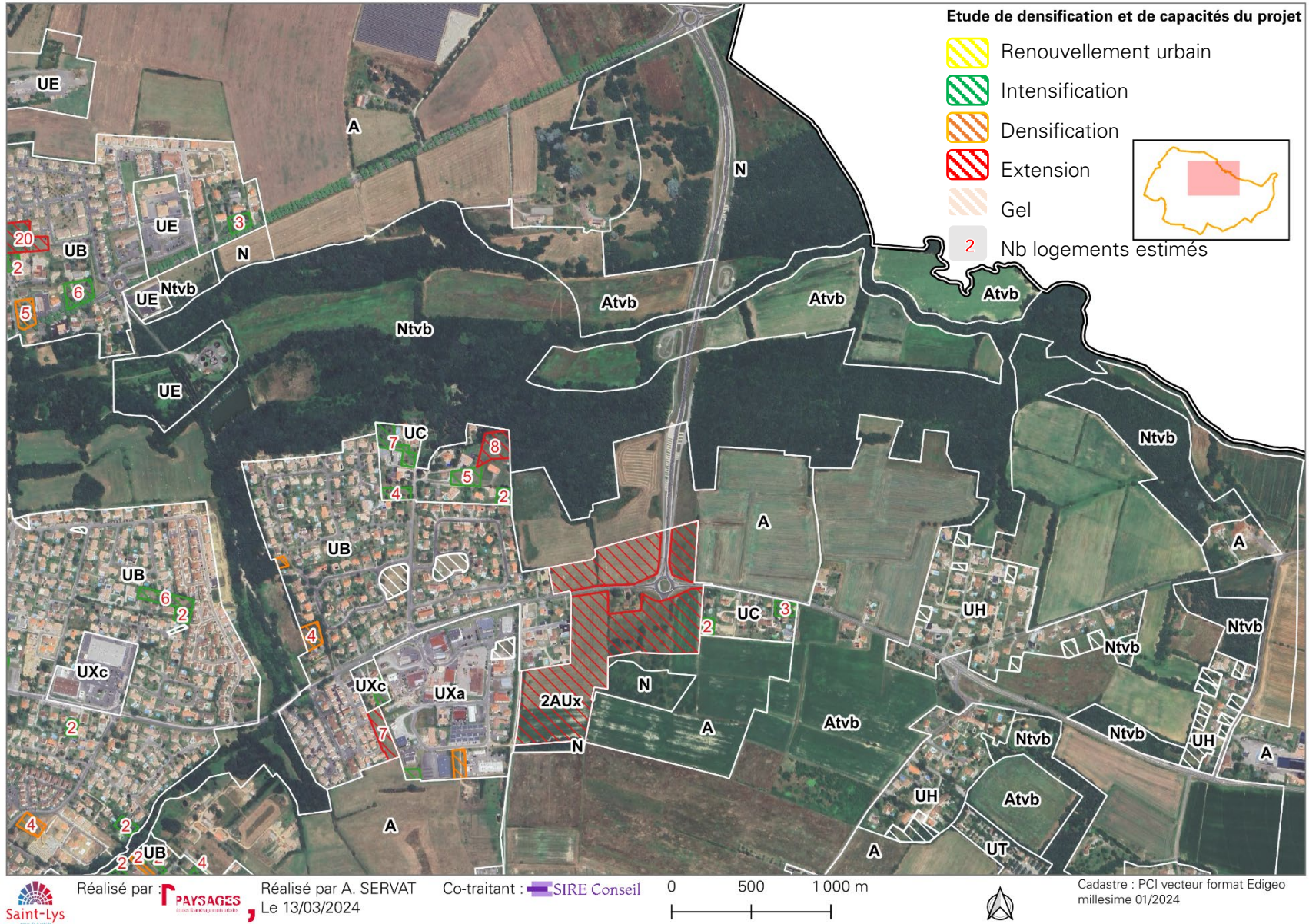
Figure 26 : Potentiel de développement et de densification du PLU, réalisation Paysages



Réalisé par : **PAYSAGES**  
études & aménagements urbains

Réalisé par A. SERVAT  
Le 13/03/2024

Co-traitant : **SIRE Conseil**





**Etude de densification et de capacités du projet**

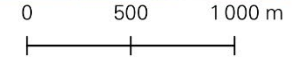
-  Renouvellement urbain
-  Intensification
-  Densification
-  Extension
-  Gel
-  Nb logements estimés



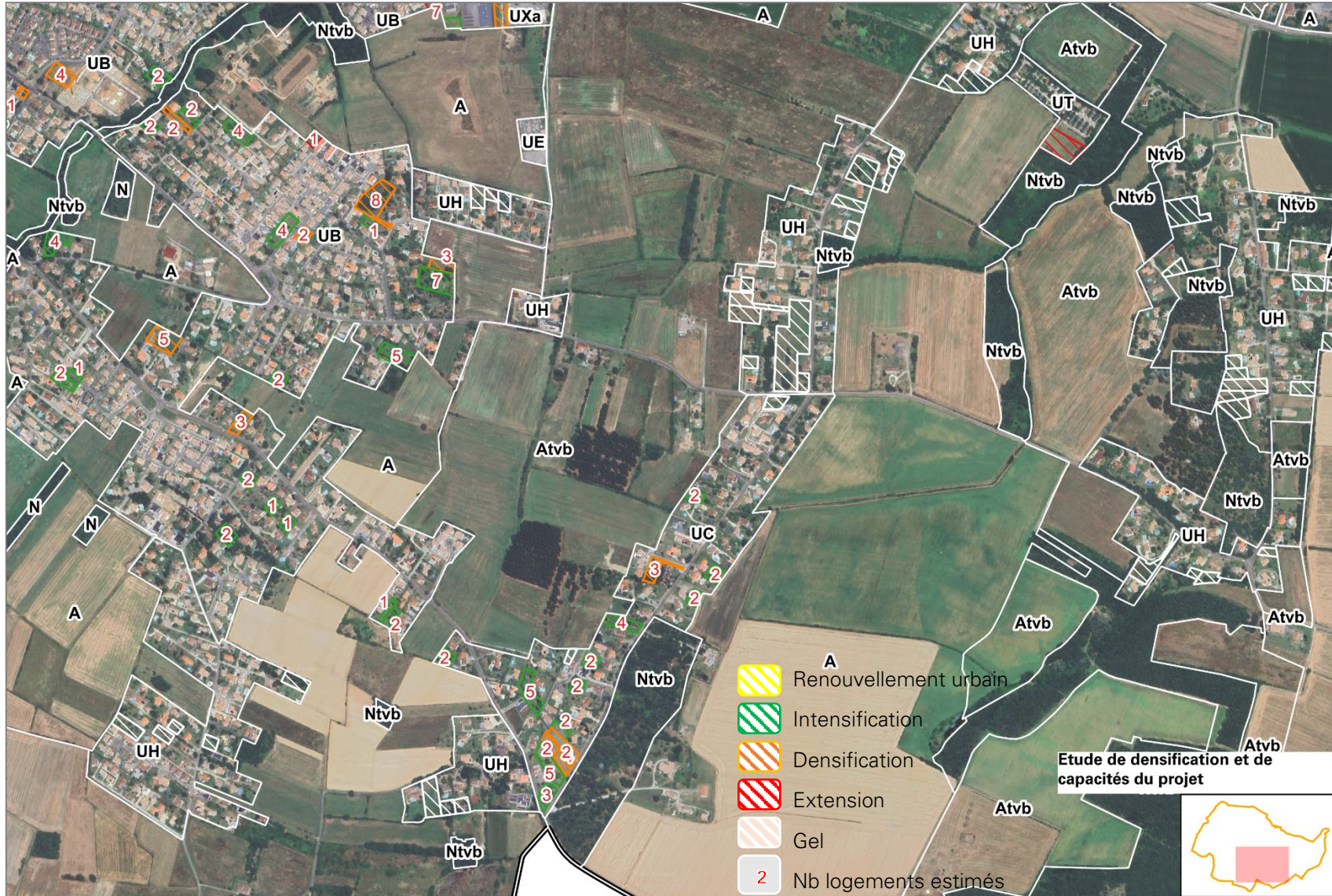
Réalisé par  PAYSAGES

Réalisé par A. SERVAT  
Le 13/03/2024

Co-traitant :  SIRE Conseil



Cadastre : PCI vecteur format Edigeo  
millesime 01/2024



Réalisé par :  PAYSAGES  
 Le 13/03/2024

Réalisé par A. SERVAT

Co-traitant :  SIRE Conseil

0 500 1000 m



Cadastre : PCI vecteur format Edigeo  
 millesime 01/2024



## D. Le règlement écrit

---

## Préambule

L'objectif de cette partie est de mettre en perspective les dispositions réglementaires, les objectifs et orientations du PADD et leurs justifications.

Certaines dispositions du règlement sont issues de la rédaction du PLU avant révision pour assurer la continuité de la règle, d'autres sont la traduction des orientations générales du PADD.

### I. Dispositions générales

Cette partie a pour objectif de rappeler des éléments généraux sur le règlement écrit.

Un lexique y est intégré pour faciliter une compréhension commune des termes et règles. Il contient des définitions à laquelle le corps de règlement renvoie.

Pour faciliter l'application du document, le détail des destinations et sous-destination y est reporté pour se prémunir d'évolutions éventuelles des définitions.

## II. Dispositions communes à toutes les zones

Dans un souci de simplifier la lecture du règlement, les dispositions qui s'appliquent sur tout le territoire sont regroupées dans cette partie.

### Article 1 : règles particulières apparaissant sur les documents graphiques du règlement

Cet article précise la portée des prescriptions réglementaires intégrées sur le zonage.

Concernant les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les orientations d'aménagement le code de l'urbanisme s'applique.

En complément certaines dispositions réglementaires sont précisées.

➔ *Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural (article L 151-19 du CU)*

Le document graphique repère différents éléments à préserver pour leur rôle dans l'identité locale en termes de paysage et de patrimoine. Ces éléments sont de différentes composition : arbres, alignements d'arbres, parcs, patrimoine vernaculaire, bâti, ....

Le règlement encadre l'évolutions de ces éléments avec 2 approches :

- Le bâti : le maintien des éléments repérés est demandé, la démolition totale est interdite, toute évolution devra préserver le caractère patrimonial du sujet,
- Le végétal : le maintien des éléments repérés est également demandé, en cas de suppression justifiée par un risque pour les biens ou les personnes, une compensation est demandée avec 2 arbres replantés pour un arbre supprimé car les sujets recensés sont souvent de qualité notable et à grand développement qu'il sera difficile de compenser par une seule plantation. Concernant les parcs repérés, des aménagements limités sont autorisés pour préserver ces espaces de qualité.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : guider les projets en respectant les codes du bâti , valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville, revaloriser les espaces publics et le patrimoine bâti dans le cœur de la bastide.*

### **↪ Patrimoine paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23 du CU)**

Le document graphique repère différents éléments à préserver pour leur rôle au titre de la trame verte et bleue. Ces éléments sont de différentes composition : arbres isolés, bois et haies.

Le règlement encadre le maintien de ces éléments repérés, en cas de suppression justifiée par un risque pour les biens ou les personnes, une compensation est demandée avec le doublement de replantation des sujets supprimés, pour compenser la perte liée à la destruction. Les replantations

sont demandées sur l'assiette foncière pour favoriser le maintien de la faune et de la flore locale.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Protéger les marqueurs végétaux du paysage local : espaces boisés, cours d'eau, haies, ripisylves, (...), développer le maillage végétal en secteur urbanisé.*

### **↪ Sentiers de randonnée (article L 151-38 du CU)**

Le règlement graphique identifie des sentiers de randonnée et cheminements qui maillent le territoire. Le maintien de ces continuités est demandé pour répondre aux enjeux de mobilités actives portées dans le projet de territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, s'appuyer sur la trame paysagère pour favoriser l'émergence de voies : notamment par la structuration d'une armature de mobilités douces articulée autour du Vallon de l'Ayguebelle (liaison sur la coulée verte et liaisons transversales vers les pôles communaux), sécuriser les modes de déplacements de tous types entre le centre et les espaces périphériques.*

## **Article 2 : palettes de végétaux**

L'adaptation au changement climatique et la préservation des paysages et du cadre de vie est traduit opérationnellement par un accompagnement sur le choix des essences végétales intégrées dans les projets.

Les préconisations réalisées dans ce cadre prennent appui sur le travail de l'agence régionale de la biodiversité Occitanie menée dans le cadre de la démarche « plantons local ».

Sans être restrictive, cette préconisation de palette végétale a pour objectif de guider les aménageurs et les particuliers dans les choix de végétalisation pour accompagner les projets de constructions.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : développer le maillage végétal en secteur urbanisé ; atténuer les effets de la dérive climatique, prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville.*

### Article 3 : clôtures

Les clôtures, au-delà de leur rôle de protection des habitants, jouent une fonction majeure de qualification des espaces publics et ont un impact sur ce qui s’y déroule. La commune, au regard du développement d’une limite entre l’emprise publique et le domaine privée, qui s’est traduite au fil du temps par une diversité de styles et de matériaux, souhaite encadrer la composition des clôtures, en s’inspirant du modèle traditionnel des clôtures des centres anciens.

Dans un souci de préservation de la qualité urbaine et architecturale du centre ancien, des règles spécifiques sont dédiées pour la zone UA en s’inspirant des codes traditionnels (muret de 0.60 m bâti + dispositif à claire-voie rappelant le barreaudage rationnel).

Les autres zones étant marquées par le modèle pavillonnaire, aucune distinction entre les zones d’habitat n’est justifiée. Au regard de la diversité des clôtures existantes, l’harmonisation depuis l’espace public passe par la définition d’une hauteur maximale de 1.6 m sans contraindre la composition de l’ouvrage.

Le territoire étant traversé par des voies départementales dont le trafic peut être important, le long des voies départementales la hauteur des clôtures

peut être portée à 1.80 pour le confort sonore des habitants, excepté pour certains tronçons de voies dont le caractère est plus urbain.

L’impact visuel des clôtures en limite séparatives étant limité, la hauteur des clôtures pourra atteindre 1.80m.

En limite avec les zones agricoles et naturelles, la constitution d’une lisière agro-paysagère est recherchée, aussi seules les haies sont autorisées. La perméabilité pour le passage de la petite faune sera assurée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : positionner des lisières pour répondre aux risques de nuisances agricoles et garantir une meilleure intégration paysagère des franges urbaines, éviter l’exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances connues et prévisibles, valoriser les repères du paysage face à l’étalement urbain, guider les projets en respectant les codes du bâti traditionnel, prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville.*

### Article 4 : voies

Les dispositions concernant les voies sont harmonisées sur l’ensemble des zones en adaptant le gabarit des voies à la circulation motorisée, mais également aux circulations douces.

Elles permettent d’assurer le maillage avec les voies existantes, la circulation des piétons et cyclistes et des personnes à mobilité réduite.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : réduire la dépendance et l’omniprésence de l’automobile en ville en offrant aux habitants des alternatives efficaces : multimodalité, aire de covoiturage, stationnement vélos, accompagner le réseau de transport en commun, voies douces, (...), renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers.*

## Article 5 : gestion des eaux pluviales

La commune a engagé la révision de son schéma directeur et zonage de gestion des eaux pluviales dans un objectif de gestion de la ressource en eau, de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'adaptation aux risques et au changement climatique.

Pour assurer la cohérence des règles à l'échelle de la commune, les dispositions issues de la mise en œuvre du schéma sont intégrées aux dispositions communes à toutes les zones.

Cette démarche permet d'assurer l'opérationnalité de la mise œuvre du schéma et de ses évolutions éventuelles.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation, maintenir la fonctionnalité des cours d'eau et des fossés pour préserver l'écoulement naturel de l'eau, éviter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances connues et prévisibles, développer un habitat durable : prendre en compte le PCAET du Muretain Agglo dans la stratégie de lutte contre le changement climatique, protéger le sol des actions d'artificialisation pour garder des capacités locales de résilience face au changement climatique, mener une réflexion sur la désimperméabilisation et la renaturation des sols pour renforcer les bénéfices des îlots de fraîcheurs*

### III. Dispositions spécifiques à chacune des zones

#### Zone UA

##### ⇒ *Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités*

Les zones urbaines ont vocation à accueillir des constructions participant à la diversification des fonctions et répondant aux besoins de la population. La zone UA correspond au centre ancien et à la bastide patrimoniale, aussi il s'agit d'un ensemble mixte en termes de fonctions.

Le règlement exclue de cet ensemble les activités qui n'y sont pas adaptées : exploitations agricoles et forestière, commerce de gros, industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Comme dans toutes les zones du PLU, les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisés (excepté les lieux de culte qui ne sont admis que dans les espaces centraux en zones UA et UB), pour répondre aux besoins collectifs sur tout le territoire.

La mixité des fonctions d'un cœur de ville doit assurer la préservation de la qualité de vie de ses habitants, aussi les constructions autorisées ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel.

Enfin, pour développer la mixité sociale dans le cœur de ville, des objectifs de production de logements locatifs sociaux sont attendus à partir de 7 logements créés à hauteur de la moitié des logements.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués, densifier en priorité l'enveloppe urbaine, poursuivre le développement du parc social en se dotant d'outils réglementaires adaptés, accompagner le développement de l'économie résidentielle et des services à la personne sur tout le territoire pour plus de proximité avec les habitants, maintenir et protéger l'offre commerciale et de services en centre-bourg, accueillir une large gamme de service au centre pour élargir la réponse de proximité : circuit-court, équipements, services à la personne, santé, (...).*

##### ⇒ *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

##### *Volumétrie des constructions*

Le confortement du cœur de ville se trouve dans la recherche de l'équilibre entre densification et préservation des qualités des espaces résidentiels existants. Les règles de volumétrie visent à préserver la qualité patrimoniale du cœur bourg et à assurer la continuité de plusieurs dispositions applicables dans le PLU de 2013.

Les dispositions d'implantation en zone UA accompagnent le maintien des fronts bâtis existants en demandant une implantation à l'alignement pour réserver les fonds de parcelle au jardin sur des fonciers de taille modérée et préserver l'effet de rue constitué sur ces espaces. Dans les cas où le front bâti n'est pas constitué, le recul de l'existant fait référence.

L'implantation sur les limites séparatives suit le même principe de poursuite de l'écriture urbaine du bourg en imposant l'implantation sur les 2 limites pour les parcelles étroites dont la largeur sur la rue est inférieure à 10 et la possibilité de s'implanter sur une limite en cas de largeur supérieure. La

partie arrière étant dédiée au jardin d'agrément, l'implantation en limite séparative est réservée aux constructions n'excédant inférieures à 3.50 m de haut, c'est-à-dire ne dépassant pas un niveau, pour limiter le phénomène d'ombrage et préserver l'intimité de ces espaces.

La hauteur des constructions vise à maintenir l'épannelage existant en limitant à 10 m ou à la hauteur des immeubles existants ou contigus. Cette disposition vise à accompagner la densité en cœur de ville, notamment dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : prendre appui sur la trame historique pour accompagner l'intégration des projets, notamment en densification et en renouvellement urbain, guider les projets en respectant les codes du bâti traditionnel, revaloriser les espaces publics et le patrimoine bâti dans le cœur de la bastide, mettre en œuvre les outils en faveur de meilleures performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).*

### ***Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

De façon générale les conditions d'intégration des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant et les qualités du centre ancien patrimonial. L'harmonisation des règles est recherchée en appliquant des dispositions inspirées de l'architecture traditionnelle, notamment concernant des toitures et façades.

Pour autant, l'architecture contemporain et des les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus.

Dans un souci de préservation du cœur de ville et de cohérence avec les actions menées sur les espaces publics, une attention particulière est portée sur la place Nationale. Pour mémoire, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est recueilli sur une large partie de la zone UA.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : prendre appui sur la trame historique pour accompagner l'intégration des projets, notamment en densification et en renouvellement urbain, guider les projets en respectant les codes du bâti traditionnel, revaloriser les espaces publics et le patrimoine bâti dans le cœur de la bastide, Requalifier les espaces publics composant le territoire et améliorer leur intégration dans le tissu urbain, mettre en œuvre les outils en faveur de meilleures performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux)*

### ***Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions***

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place et la plantation des espaces d'accompagnement (voies et stationnement).

Pour concourir au maintien de la nature en ville et accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie il est demandé un minimum d'espace de pleine terre à hauteur de 10 de l'unité foncière.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : développer le maillage végétal en secteur urbanisé, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation, valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville, mener une réflexion sur la désimperméabilisation et la renaturation des sols pour renforcer les bénéfices des îlots de fraîcheurs.*

### **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics, mais également à celui des deux roues pour accompagner le report modal des habitants vers les mobilités actives.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : réduire la dépendance et l'omniprésence de l'automobile en ville en offrant aux habitants des alternatives efficaces : multimodalité, aire de covoiturage, stationnement vélos, accompagner le réseau de transport en commun, voies douces, (...), Organiser une offre de stationnement cohérente avec les besoins pour limiter les conflits d'usages.*

### **↳ Equipements et réseaux**

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

Dans un souci d'harmonisation d'un réseau viaire à l'échelle du territoire, indépendamment des zones du document d'urbanisme, les dispositions commune d'appliquent.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.*

### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.*

## **Zone UB**

### **↳ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

La zone UB couvre les extensions du cœur de ville, cet ensemble est à dominante pavillonnaire.

Une certaine mixité des fonctions s'y exerce, notamment avec quelques commerces et des équipements. Cette mixité doit être maintenue pour répondre aux besoins des habitants et préserver cette offre de proximité constituée. Pour autant, il est souhaitable de favoriser la synergie de commerces et de services en cœur de ville dans la zone UA, et à ce titre en plus de la limitation des activités de commerces et services au regard de leur nuisances possibles, elles sont également limitées à 300 m<sup>2</sup> d surface de plancher pour ne pas fragiliser l'offre du centre.

Le règlement exclue de cet ensemble les activités qui n'y sont pas adaptées : exploitations agricoles et forestière, commerce de gros, industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne.



Enfin, pour développer la mixité sociale dans le cœur de ville, des objectifs de production de logements locatifs sociaux sont attendus à partir de 7 logements créés à hauteur de la moitié des logements.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués, densifier en priorité l'enveloppe urbaine, poursuivre le développement du parc social en se dotant d'outils réglementaires adaptés, accompagner le développement de l'économie résidentielle et des services à la personne sur tout le territoire pour plus de proximité avec les habitants, maintenir et protéger l'offre commerciale et de services en centre-bourg, accueillir une large gamme de services au centre pour élargir la réponse de proximité : circuit-court, équipements, services à la personne, santé, (...).*

### **⇒ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

#### ***Volumétrie des constructions***

Les dispositions de volume de la zone UB assurent la continuité avec les formes urbaines existantes sur ces espaces majoritairement constitués d'urbanisation sous forme de quartiers pavillonnaires. Les règles d'implantation permettront d'accompagner l'évolution et la densification de ces espaces tout en préservant la quiétude des zones résidentielles.

Les règles de volumétrie visent à assurer la continuité de plusieurs dispositions applicables dans le PLU de 2013, notamment en termes d'implantation. Des reculs spécifiques sont intégrés, d'une part pour accompagner la qualification des entrées de ville (retrait de 25 m de la RD 632) et limiter la pression sur les corridors écologiques (retrait de 25 m de l'Ayguebelle).

Toutefois, pour accompagner la densification de la zone, des dispositions sur la hauteur pouvant atteindre le R+2 et l'implantation pour constituer des fronts bâtis sont mentionnées sur les espaces couverts par les OAP.

L'implantation sur les limites séparatives recherche l'équilibre entre densification et préservation du caractère résidentiel pavillonnaire, l'implantation en limite séparative est réservée aux constructions dont le gabarit est encadré (3.5m de haut sur 10 m de long), pour limiter le phénomène d'ombrage et préserver l'intimité de ces espaces. Pour autant la densification n'est pas contrainte outre-mesure en l'absence d'emprise au sol dans la zone.

La hauteur des constructions assure la continuité de la règle existante à 7m.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués, densifier en priorité l'enveloppe urbaine, notamment en ceinture du centre ancien, accompagner une densité soutenable afin de répondre aux objectifs des documents supracommunaux tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants, mettre en œuvre les outils en faveur de meilleures performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).*

#### ***Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

De façon générale les conditions d'intégration des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant et laissent une plus grande souplesse qu'en centre ancien au regard de l'hétérogénéité des constructions qui constituent le tissu pavillonnaire constitué.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués, mettre en œuvre les outils en faveur de meilleures performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place et la plantation des espaces d'accompagnement (voies et stationnement).

Pour concourir au maintien de la nature en ville et accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie il est demandé un minimum d'espace de pleine terre dont la part est adaptée à la taille de l'assiette foncière, notamment pour ne pas pénaliser les projets en densification. Cette disposition a également pour objectif d'accompagner l'adaptation des tissus constitués au changement climatique.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : développer le maillage végétal en secteur urbanisé, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation, valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville, mener une réflexion sur la désimperméabilisation et la renaturation des sols pour renforcer les bénéfices des îlots de fraîcheurs.*

### **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics, mais également à celui des deux roues pour accompagner le report modal des habitants vers les mobilités actives. Les logements peuvent être source de gêne en lien avec le stationnement résidentiel sur l'espace public, l'usage de la voiture est encore prédominant, 2 véhicules par logements restent souvent un minimum dans les pratiques, 2 places minimum par logement créé sont donc demandées pour les secteurs pavillonnaires

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : réduire la dépendance et l'omniprésence de l'automobile en ville en offrant aux habitants des alternatives efficaces : organiser une offre de stationnement cohérente avec les besoins pour limiter les conflits d'usages.*

## **➤ Equipements et réseaux**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

Dans un souci d'harmonisation d'un réseau viaire à l'échelle du territoire, indépendamment des zones du document d'urbanisme, les dispositions commune d'appliquent.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.*

### ***Desserte par les réseaux***

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.*

## **Zones UC et UH**

### ***⇒ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités***

Les zones UC et UH correspondent aux espaces urbanisés de faible densité de caractère pavillonnaire sous forme d'urbanisation linéaire et diffuse. De nombreuses règles sont similaires dans les 2 zones. La différence centrale est celle des constructions autorisées.

En effet, de faible densité, la zone UC offre des capacités de densification et d'une certaine forme de mixité : les logements nouveaux y sont admis, de même que comme en zone UB, les commerces et services sont autorisés dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'absence de nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle.

En parallèle, la zone UH, parfois contiguë de la sont UC, ne dispose pas des capacités suffisantes en termes de réseaux, et à ce titre n'autorise que l'évolution des logements existants et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués, dans les noyaux excentrés, accueillir une urbanisation limitée à la densification quand les conditions le permettent, limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau.*

### ***⇒ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***

#### ***Volumétrie des constructions***

Les dispositions de volumétrie des constructions sont identiques sur les 2 zones. Les reculs d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives visent à accompagner une évolution de ces tissus constitués cohérente avec le caractère rural de ces zones souvent isolées et parfois éloignées de plusieurs kilomètres du centre-ville, des équipements et des services.

De plus, les règles de volumétrie (implantation et hauteur) visent à assurer la continuité de plusieurs dispositions applicables dans le PLU de 2013 pour la cohérence des projets entre eux.

L'implantation sur les limites séparatives recherche l'équilibre entre densification et préservation du caractère résidentiel pavillonnaire, l'implantation en limite séparative est réservée aux constructions dont le gabarit est encadré (3.5m de haut sur 10 m de long), pour limiter le phénomène d'ombrage et préserver l'intimité de ces espaces. Pour autant la densification n'est pas contrainte outre-mesure en l'absence d'emprise au sol dans la zone.

La hauteur des constructions assure la continuité de la règle existante à 7m.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués, dans les noyaux excentrés, accueillir une urbanisation limitée à la densification quand les conditions le permettent.*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant et laissent une plus grande souplesse qu'en centre ancien au regard de l'hétérogénéité des constructions qui constituent le tissu pavillonnaire constitué. Pour assurer la cohérence à l'échelle du territoire, les règles sur l'aspect des constructions sont proches de celles de la zone UB.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués, mettre en œuvre les outils en faveur de meilleures performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place et la plantation des espaces d'accompagnement (voies et stationnement).

Pour concourir au maintien de la nature en ville et accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie, il est demandé un minimum d'espace de pleine terre dont la part est adaptée à la taille de l'assiette foncière, notamment pour ne pas pénaliser les projets en densification. Cette disposition a également pour objectif d'accompagner l'adaptation des tissus constitués au changement climatique.

Au regard de la constitution du tissu existant plutôt lâche et moins dense qu'en zone UB, les possibilités de maintien en espace de pleine terre sont plus importantes, aussi l'exigence est plus marquée et volontariste, elle atteint 70 % pour les parcelles dépassant 1 000 m<sup>2</sup>.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : développer le maillage végétal en secteur urbanisé, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation, valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville, mener une réflexion sur la désimperméabilisation et la renaturation des sols pour renforcer les bénéfices des îlots de fraîcheurs.*

### **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics, mais également à celui des deux roues pour accompagner le report modal des habitants vers les mobilités actives. Les logements peuvent être source de gêne en lien avec le stationnement résidentiel sur l'espace public, l'usage de la voiture est encore prédominant, 2 véhicules par logements restent souvent un minimum dans les pratiques, 2 places minimum par logement créé sont

donc demandées pour ces espaces éloignés des offres alternatives de déplacements.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : réduire la dépendance et l'omniprésence de l'automobile en ville en offrant aux habitants des alternatives efficaces : organiser une offre de stationnement cohérente avec les besoins pour limiter les conflits d'usages.*

### ➔ **Equipements et réseaux**

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

Dans un souci d'harmonisation d'un réseau viaire à l'échelle du territoire, indépendamment des zones du document d'urbanisme, les dispositions commune d'appliquent.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.*

#### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.*

## **Zones UE**

### ➔ **Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

La zone UE correspond aux zones d'équipements publics et collectifs au service de la population qui sont de diverses typologies : les installations scolaires (écoles, collège, ...), sportives (gymnase, terrains de sports, piscine...), techniques (déchetterie, château d'eau, SDIS, STEP,...), médico-sociales (maison d'accueil spécialisée, EHPAD,...), culturelles et associatives (musée, salle des fêtes, MJC, salles associatives ...), l'aire d'accueil des gens du voyage et les cimetières.

Ces équipements sont existants et doivent pouvoir évoluer pour s'adapter aux besoins de la population et de la collectivité.

Dans ce contexte ne sont autorisés dans la zone que les équipements d'intérêt collectif et services publics et les logements liés à un établissement du secteur médico-social ou nécessaire à la surveillance de ces équipements. Dans le cadre des activités des établissements médico-sociaux une diversification peut être envisagée, c'est pourquoi les activités de commerces de détail et d'artisanat peuvent être admises si elles restent accessoires de la vocation principale d'équipement public ou collectif.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : affirmer les pôles d'équipements constitués, renforcer les équipements pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, ...) : équipements scolaires et sportifs, établissements de santé, lieux de convivialité, (...), favoriser le développement des activités culturelles et de loisirs en lien notamment avec la trame verte et bleue.*

## ➔ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Volumétrie des constructions**

Au regard de la diversité des équipements attendus, de leurs fonctions et de leurs caractéristiques, la volumétrie (hauteur et implantation) n'est pas règlementée pour s'adapter aux spécificités de chaque projet.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : affirmer les pôles d'équipements constitués, renforcer les équipements pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, ...) : équipements scolaires et sportifs, établissements de santé, lieux de convivialité, (...), favoriser le développement des activités culturelles et de loisirs en lien notamment avec la trame verte et bleue.*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant, mais au regard du rôle des équipements publics dans l'espace comme marqueur urbain, les dispositions sur l'aspect des constructions sont moins contraintes que dans les autres zones pour ouvrir à l'affirmation architecturale liée aux équipements d'envergure.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : affirmer les pôles d'équipements constitués, renforcer les équipements pour répondre aux*

*besoins d'une pluralité de profils (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, ...) : équipements scolaires et sportifs, établissements de santé, lieux de convivialité, (...), mettre en œuvre les outils en faveur de meilleures performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place et la plantation des espaces d'accompagnement (voies et stationnement).

Les équipements publics peuvent impliquer de larges surfaces de stationnement pour répondre à leur fréquentation importante. Pour limiter l'impact de ces espaces sur l'environnement, des dispositions limitant l'imperméabilisation des sols sont demandées.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : développer le maillage végétal en secteur urbanisé, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation, valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville, mener une réflexion sur la désimperméabilisation et la renaturation des sols pour renforcer les bénéfices des îlots de fraîcheurs.*

### **Stationnement**

La zone pouvant accueillir une diversité d'usages, l'offre de stationnement devra assurer la cohérence avec les besoins avec un souci de limitation des grandes surfaces de stationnement pour limiter leur impact environnemental et paysager.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : réduire la dépendance et l'omniprésence de l'automobile en ville en offrant aux habitants des alternatives efficaces : organiser une offre de stationnement cohérente avec les besoins pour limiter les conflits d'usages.*

### ➔ **Equipements et réseaux**

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

Dans un souci d'harmonisation d'un réseau viaire à l'échelle du territoire, indépendamment des zones du document d'urbanisme, les dispositions commune d'appliquent.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.*

#### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.*

## **Zones UT**

### ➔ **Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

La zone UT correspond à un camping existant en cours d'extension. Cette zone autorise donc les activités d'hébergement touristique et de restauration.

Il s'agit de la seule zone au sein de laquelle sont autorisés les affectations du sol : terrain de camping et de caravanage et les habitations légères de loisirs.

Ces dispositions ont pour objectif d'accompagner le maintien et de développement de l'activité touristique existantes.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : mener des actions complémentaires pour développer une offre touristique plurielle (hébergement, actions culturelles et de loisirs, tourisme vert, ...).*

### ➔ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

#### **Volumétrie des constructions**

Les conditions d'implantation sont adaptées au site du projet, dans la mesure où il est éloigné des voies publiques existantes.

La hauteur maximale est celle de la zone UH à caractère résidentielle qui jouxte le site pour assurer l'intégration des constructions dans leur environnement proche.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accompagner un renouvellement urbain et une densification acceptable et préservant la qualité des espaces constitués, mener des actions complémentaires pour développer une offre touristique plurielle (hébergement, actions culturelles et de loisirs, tourisme vert, ...).*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant, mais au regard des constructions attendues, notamment des HLL, les dispositions sur l'aspect des constructions sont moins contraintes que dans les autres zones pour prendre en compte la spécificité de ce type d'équipement.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : mener des actions complémentaires pour développer une offre touristique plurielle (hébergement, actions culturelles et de loisirs, tourisme vert, ...), mettre en œuvre les outils en faveur de meilleures performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place et la plantation des espaces d'accompagnement (voies et stationnement).

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : développer le maillage végétal en secteur urbanisé.*

## **↳ Equipements et réseaux**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

Dans un souci d'harmonisation d'un réseau viaire à l'échelle du territoire, indépendamment des zones du document d'urbanisme, les dispositions commune d'appliquent.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.*

### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.*



## Zones UX

### ⇒ **Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

La zone UX correspond aux espaces d'activités du territoire réparties sur 2 secteurs : la zone d'activités du Boutet, la zone commerciale de la route de Toulouse, à celle de de l'avenue du Languedoc et la coopérative agricole route de Fontenilles.

Sont attendus au sein de la zone UX les activités nécessaires au développement économique du territoire, dont celles qui ne sont pas compatibles avec la quiétude du cœur de bourg et des espaces résidentiels, comme le commerce de gros ou les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Pour assurer la complémentarité avec les fonctions commerciales du centre bourg, les commerces attendus en zone UXa atteindront au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les commerces de taille plus réduite ayant vocation à se maintenir en cœur de ville. Cette limitation n'est pas intégrée aux zones commerciales existantes couvertes sur par le secteur UXc pour accompagner le maintien et le développement des commerces installés.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : maintenir et protéger l'offre commerciale et de services en centre-bourg, protéger la diversité de l'offre commerciale et sa visibilité, maintenir l'offre commerciale de périphérie tout en préservant l'équilibre avec l'offre du centre, structurer un parcours et une réponse lisible pour les acteurs économiques du territoire, entretenir la complémentarité des activités en place en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises et la création d'emplois, conforter et revaloriser la ZAE du Boutet, intégrer les*

*orientations du schéma directeur du développement commercial du Muretain Agglo en limitant le développement commercial dans la ZAE du Boutet pour conforter l'activité du centre-ville.*

### ⇒ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

#### **Volumétrie des constructions**

Les espaces couverts par la zone UX sont déjà aménagés, les règles d'implantation visent à accompagner leur évolution et leur densification.

Par rapport aux dispositions réglementaires en vigueur, les reculs par rapports aux voies ont été réduits dans la mesure du possible, la hauteur a été harmonisée à 12m sur la zone et l'emprise au sol n'est plus règlementée alors qu'elle était limitée à 60 % auparavant.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : maintenir l'offre commerciale de périphérie tout en préservant l'équilibre avec l'offre du centre, structurer un parcours et une réponse lisible pour les acteurs économiques du territoire, entretenir la complémentarité des activités en place en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises et la création d'emplois, conforter et revaloriser la ZAE du Boutet.*

#### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant. Les zones étant déjà aménagées, il s'agit essentiellement d'accompagner l'évolution des constructions existantes dont l'aspect est hétéroclite.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : maintenir l'offre commerciale de périphérie tout en préservant l'équilibre avec l'offre du centre, conforter et revaloriser la ZAE du Boutet, mettre en œuvre les outils en faveur de meilleures performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place et la plantation des espaces d'accompagnement (voies et stationnement).

Les zones d'activités sont largement imperméabilisées, l'objectif est de ne pas accentuer ce processus. Pour concourir au maintien de la nature en ville et accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie il est demandé, d'une part le recours à des techniques perméables pour l'aménagement des espaces de stationnement, et d'autre part un minimum d'espace de pleine terre d'un seul de 15 % minimum de l'assiette foncière, notamment pour ne pas pénaliser les projets en densification.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : maintenir l'offre commerciale de périphérie tout en préservant l'équilibre avec l'offre du centre, conforter et revaloriser la ZAE du Boutet développer le maillage végétal en secteur urbanisé, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation, valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville, mener une réflexion*

*sur la désimperméabilisation et la renaturation des sols pour renforcer les bénéfices des îlots de fraîcheurs.*

### **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics, mais également à celui des deux roues pour accompagner le report modal des habitants vers les mobilités actives. La règle est simplifiée et harmonisée pour toutes les destinations de constructions, notamment pour faciliter le changement de destination des constructions existantes.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : réduire la dépendance et l'omniprésence de l'automobile en ville en offrant aux habitants des alternatives efficaces : organiser une offre de stationnement cohérente avec les besoins pour limiter les conflits d'usages.*

## **↳ Equipements et réseaux**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

Dans un souci d'harmonisation d'un réseau viaire à l'échelle du territoire, indépendamment des zones du document d'urbanisme, les dispositions commune d'appliquent.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.*

### ***Desserte par les réseaux***

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.*

## Zone 1AU

La zone 1AU correspond aux zones à urbaniser à moyen terme, en cohérence avec l'échéancier d'urbanisation intégrée dans les OAP. Elle couvre le secteur de développement du Caboussé et est divisée en 2 secteurs 1AUa et 1AUb qui correspondent aux phases d'aménagement du site.

Les zones 1AU ont vocation, à terme, à devenir, une fois aménagées, des zones urbaines, c'est pourquoi dans la cohérence du projet urbain, la rédaction réglementaire affiche un certain nombre de similitudes avec les dispositions de la zone UB.

Ce parallèle entre les deux zones s'exprime notamment dans les constructions autorisées avec des dispositions similaires de celles de la zone UB. Au-delà de l'habitat qui en est la vocation principale, le règlement exclut les activités nuisantes dont la coexistence n'est pas souhaitable avec le caractère résidentiel de ces espaces.

Concernant la mixité des fonctions recherchée pour le développement d'une économie résidentielle et de proximité avec les habitants, les commerces et activités de services (hors commerce de gros) sont admis sous condition : dans un souci de préservation du commerce et des activités de services dans le centre bourg, le règlement limite ce type d'activités à 300 m<sup>2</sup> et à une absence de nuisances non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les projets attendus devront assurer la compatibilité avec les OAP qui détaillent les principes d'aménagement cohérents avec les objectifs communaux et les orientations du PADD.

Les modalités d'urbanisation de chaque secteur sont définies sur une opération d'aménagement d'ensemble couvrant chaque secteur pour faciliter l'émergence de projets tout en garantissant la réalisation des objectifs d'aménagement, notamment en termes de densité et d'impact spatial du projet.

La mixité sociale se traduit par des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS), ainsi est imposé la réalisation de 30% minimum de LLS sur chaque opération d'ensemble.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : assurer la qualité des opérations par l'aménagement d'espaces collectifs et partagés structurant la vie des quartiers, poursuivre le développement du parc social en se dotant d'outils réglementaires adaptés, parachever l'urbanisation en structurant les nouveaux quartiers d'accueil au plus près des centralités, accompagner le développement de l'économie résidentielle et des services à la personne sur tout le territoire pour plus de proximité avec les habitants, maintenir et protéger l'offre commerciale et de services en centre-bourg.*

## ➤ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### ***Volumétrie des constructions***

La forme urbaine dans les nouveaux quartiers vise à assurer la cohérence avec celle de zones urbaines aménagées et à la structuration d'espaces offrant des alternatives à la maison individuelle omniprésente sur le territoire pour offrir des logements répondant à toutes les trajectoires résidentielles.

Les règles encadrant la forme urbaine des zones AU sont complémentaires aux dispositions prévues dans les OAP définissant notamment l'organisation des quartiers et leur densité. Pour accompagner l'intégration du quartier dans son environnement, l'application des règles à l'échelle sera appréciée à l'échelle du terrain d'assiette, cette disposition permettra de gérer des projets au contact de leur environnement proche, notamment en termes d'implantation et laissera de la souplesse dans le quartier à aménager.

Les règles d'implantation visent à assurer la cohérence avec celles des zones UB. Le traitement des franges agricoles est anticipé et intégré dans le projet urbain en imposant un recul pour l'implantation des constructions au contact de la zone agricole.

La hauteur des constructions autorisées (9 m maximum) assure la cohérence avec l'objectif de densification et de diversification formes urbaines tout en assurant l'harmonie et l'intégration des projets dans les espaces pavillonnaires proches.

La définition d'un intervalle de densité assure une gestion économe de l'espace et participe de la diversification des formes urbaines et du parc de logements par une densité spatialisée sur les OAP. Ce principe garantit l'objectif de réduction de consommation d'espace et justifie l'absence d'emprise au sol dans le règlement.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : proposer un habitat qualitatif qui s'affranchit du seul modèle de la maison individuelle: maisons de villes, logements intermédiaires, petits collectifs, (...),parachever l'urbanisation en structurant les nouveaux quartiers d'accueil au plus près des centralités, accompagner une densité soutenable afin de répondre aux objectifs des documents supracommunaux tout en favorisant l'acceptation de la densité par les habitants.*

### ***Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

Dans la cohérence entre les dispositions des zones U et AU, la rédaction réglementaire des caractéristiques architecturales affiche un certain nombre de similitudes entre la zone UB et la zone 1AU.

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant. Une certaine souplesse est admise, d'une part en lien avec le caractère hétéroclite des quartiers pavillonnaires proches des secteurs de projet, et d'autre part pour ouvrir à la création d'une identité architecturale à l'échelle des nouveaux quartiers.

Ces dispositions doivent également être de nature à développer des constructions et un modèle urbain adapté au changement climatique et énergétiquement plus sobres en facilitant entre autres la compacité, l'orientation optimisée des constructions et la densité.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Proposer un habitat qualitatif qui s'affranchit du seul modèle de la maison individuelle: maisons de villes, logements intermédiaires, petits collectifs, (...), mettre en œuvre les outils en faveur de meilleures performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place et la plantation des espaces d'accompagnement (voies et stationnement).

Les OAP développent la manière dont l'accompagnement paysager est attendu d'un point de vue qualitatif, le règlement écrit complète ces dispositions d'un point de vue quantitatif avec une exigence à hauteur de 10 % faisant l'objet par un traitement espace commun végétalisé.

En complément, pour concourir au maintien de la nature en ville et accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie, comme en zone UB, il est demandé un minimum d'espace de pleine terre dont la part est adaptée à la taille de l'assiette foncière. Cette disposition a également pour objectif d'accompagner l'aménagement de projets plus adaptés changement climatique.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : développer le maillage végétal en secteur urbanisé, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation, assurer la qualité des opérations par l'aménagement d'espaces collectifs et partagés structurant la vie des quartiers, valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer la nature en ville, mener une réflexion sur la*

*désimperméabilisation et la renaturation des sols pour renforcer les bénéfices des îlots de fraîcheurs.*

### **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics, mais également à celui des deux roues pour accompagner le report modal des habitants vers les mobilités actives. Dans un souci d'anticipation de la gestion du stationnement dans les nouveaux quartiers, comme en zone UB, 2 places minimum par logement créé sont donc demandées pour les secteurs pavillonnaires

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : réduire la dépendance et l'omniprésence de l'automobile en ville en offrant aux habitants des alternatives efficaces : organiser une offre de stationnement cohérente avec les besoins pour limiter les conflits d'usages.*

### **↳ Equipements et réseaux**

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

Dans un souci d'harmonisation d'un réseau viaire à l'échelle du territoire, indépendamment des zones du document d'urbanisme, les dispositions commune d'appliquent.

Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la continuité avec les dispositions de la zone urbaine et le

développement d'un maillage routier et modes doux tels qu'envisagé dans le PADD et défini dans les OAP.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.*

### ***Desserte par les réseaux***

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire, notamment les dispositions relatives à la gestion des eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, une approche par secteur d'aménagement est détaillée dans les OAP et vies à déterminer :

- Les modes de gestion des eaux pluviales à privilégier en accord avec le projet envisagé,
- Les exutoires à privilégier,
- Les prescriptions complémentaires éventuelles relatives à la gestion des eaux pluviales (position des ouvrages, contraintes, ...).

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.*

## **Zone 2AUx**

Cette zone correspond à l'extension de la zone d'activités du Boutet. La compétence de développement économique étant exercée par le Muretain Agglo, l'ouverture de la zone sera opérée lorsque les conditions de desserte et de projet seront réunies.

Dans l'attente de l'évolution du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, ne sont autorisées que les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : conforter et revaloriser la ZAE du Boutet, favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques en définissant une enveloppe foncière dédiée à l'économie et aux équipements de 9 ha.*

## Zone A

La zone agricole (A), a vocation à donner la priorité à la préservation de l'activité agricole.

Elle est décomposée en 3 secteurs :

- Le secteur A au sein duquel sont attendues toutes les constructions nécessaires à l'activité agricole et l'évolution des logements existants,
- Le secteur Atvb participants aux continuités écologiques du territoire au sein duquel les constructions nécessaires à l'activité agricole sont admises à proximité des installations existantes (50 m), y sont également admis l'évolution des logements existants,
- Le secteur Ax, secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), visant à accompagner le développement d'une activité de négoce agricole exclusivement dédiée au soja à destination de l'alimentation humaine, pour répondre aux besoins de modernisation et de mise aux normes d'une unité de stockage existante sur la commune. Les constructions autorisées (constructions et installations au service de l'activité agricole à usage : de stockage, de triage et de conditionnement, bureaux et aire de stationnement) ont été définies au regard d'un projet connu et porté par la société Agricert implantée sur le territoire depuis 2002. L'emprise au sol délimitée est également spécifiquement calibrée aux besoins du projet (2000 m<sup>2</sup> de stockage, 200 m<sup>2</sup> de bureaux et 500 m<sup>2</sup> de stationnement).

L'évolution des habitations dans l'ensemble de la zone agricole est encadrée dans un souci de limitation de l'impact de l'habitat sur l'activité agricole et la limitation de conflits, conformément à la note de cadrage de la CDPENAF de Haute-Garonne

Enfin, des bâtiments identifiés pour leurs qualités patrimoniales pourront changer de destination sous réserve de l'analyse des projets et de la desserte des réseaux, le règlement n'autorise le changement de destination que vers la destination d'hébergement hôtelier et touristique pour assurer le maintien de l'activité agricole environnante.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : faciliter la pérennisation du tissu agricole existant : limiter l'enclavement des parcelles, répondre à l'évolution des équipements et des bâtiments, préserver les équipements d'irrigation, pérenniser les espaces agricoles à enjeux, organiser le changement de destination en zone agricole, préserver et adapter les espaces agricoles et naturels dans la perspective de renforcer leurs fonctions de régulations écologiques, encadrer l'évolution du bâti existant hors des noyaux urbains, mener des actions complémentaires pour développer une offre touristique plurielle (hébergement, actions culturelles et de loisirs, tourisme vert, ...), valoriser les activités innovantes, dont les initiatives alliant production agricole et valorisation des ressources du territoire .*



## ➤ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Volumétrie des constructions**

Les règles encadrant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques visent à assurer la sécurité et la visibilité par rapport aux voies existantes.

Pour préserver la fonctionnalité des cours d'eau et plus largement de la trame bleue, un recul minimal de 10 m est demandé pour l'implantation des constructions par rapport à la berge des cours d'eau.

Les constructions agricoles font l'objet de dispositions plus souples pour s'adapter aux projets agricoles et à leurs spécificités, les hauteurs sont limitées à 10 m pour accompagner l'intégration paysagère des constructions.

Pour les besoins spécifiques lié au projet, la zone Ax autorise une hauteur de construction pouvant atteindre 12m.

La gestion des gabarits pour les autres constructions, notamment l'évolution des logements, s'appuie sur les dispositions des zones UC et UH pour assurer la cohérence des projets dans le paysage.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : faciliter la pérennisation du tissu agricole existant : limiter l'enclavement des parcelles, répondre à l'évolution des équipements et des bâtiments, maintenir la fonctionnalité des cours d'eau et des fossés pour préserver l'écoulement naturel de l'eau, encadrer l'évolution du bâti existant hors des noyaux*

*urbains, mener des actions complémentaires pour développer une offre touristique plurielle (hébergement, actions culturelles et de loisirs, tourisme vert, ...), valoriser les activités innovantes, dont les initiatives alliant production agricole et valorisation des ressources du territoire*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions attendues dans la zone A sont principalement liées à l'extension des logements existants ou à la construction d'annexes. C'est pourquoi l'attention a été portée sur l'harmonie entre la construction principale, ses extensions et ses annexes pour assurer l'intégration de ces bâtis dans le paysage agricole. Les règles assurent la continuité avec les dispositions de la zone U pour assurer la cohérence des projets e dans le paysage.

Concernant les constructions agricoles, dans un souci d'accompagnement au développement des exploitations agricoles, les règles sont plus souples pour répondre aux besoins et aux spécificités de chaque projet, notamment que concernant les toitures.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : A faciliter la pérennisation du tissu agricole existant : limiter l'enclavement des parcelles, répondre à l'évolution des équipements et des bâtiments, encadrer l'évolution du bâti existant hors des noyaux urbains, mettre en œuvre les outils en faveur de meilleures performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).*

### ***Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions***

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place. Cette disposition est complémentaire de celle intégrée dans les dispositions communes au chapitre traitant des clôtures visant à la constitution d'une lisière agro-paysagère entre les espaces urbanisés et agricole.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : 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, positionner des lisières pour répondre aux risques de nuisances agricoles et garantir une meilleure intégration paysagère des franges urbaines.*

### ***Stationnement***

Au regard des destinations autorisées en zone agricole et de l'occupation des espaces bâtis et des potentiels qu'ils offrent pour assurer le stationnement des véhicules, les dispositions réglementaires ne fixent pas de norme quantitative de stationnement, chaque projet sera analysé individuellement.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : réduire la dépendance et l'omniprésence de l'automobile en ville en offrant aux habitants des alternatives efficaces : organiser une offre de stationnement cohérente avec les besoins pour limiter les conflits d'usages.*

## **➔ Equipements et réseaux**

### ***Desserte par les voies publiques ou privées***

Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la sécurité des usagers et des services publics.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.*

### ***Desserte par les réseaux***

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.*

## Zone N

Les zones naturelles (N), ont vocation à donner la priorité à la préservation des qualités environnementales du territoire.

Dans cette perspective, le règlement prévoit plusieurs types d'espaces et un règlement adapté à chacun d'entre eux :

- Secteur N : il couvre les ensembles boisés et naturels sur lesquels sont uniquement attendues les constructions liées à l'exploitation forestière et les évolutions mesurées de l'habitat existant,
- Secteur Nj : il correspond aux jardins partagés de la commune implantés en bordure de l'Auyguebelle, n'y sont autorisés que les abris de petit gabarit (10 m<sup>2</sup> maximum) pour assurer le stockage du matériel de jardinage,
- Secteur NI : sur cette zone de loisirs future, pourront uniquement être aménagés des aménagements de surface dédiés aux sports et aux loisirs,
- Secteur Ntvb: il participe aux continuités écologiques du territoire, y sont uniquement admis l'évolution des logements existants,
- Secteur Nx : il couvre une zone de stockage de matériaux en tous genres, la seule évolution du site autorisée est sa dépollution et sa renaturation pour une remise en état vers une fonction naturelle.

L'évolution des habitations dans l'ensemble de la zone agricole est encadrée dans un souci de limitation de l'impact de l'habitat sur les milieux naturels, conformément à la note de cadrage de la CDPENAF de Haute-Garonne

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : protéger les marqueurs végétaux du paysage local : espaces boisés, cours d'eau, haies, ripisylves, (...), définir des zones naturelles sur les secteurs fonctionnels, en particulier les corridors identifiés à l'échelle communale et intercommunale, définir et traduire une TVB cohérente, protéger le sol des actions d'artificialisation pour garder des capacités locales de résilience face au changement climatique, encadrer l'évolution du bâti existant hors des noyaux urbains, Mener une réflexion sur la désimperméabilisation et la renaturation des sols pour renforcer les bénéfices des îlots de fraîcheurs.*

### **➔ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

#### ***Volumétrie des constructions***

Les règles encadrant l'implantation des logements par rapport aux voies et emprises publiques visent à assurer la sécurité et la visibilité par rapport aux voies existantes et est identique au secteur agricole.

Le recul de 10 m pour l'implantation en bordure des cours d'eau est également demandé dans l'ensemble de la zone.

La gestion des gabarits pour les autres constructions, notamment l'évolution des logements, s'appuie sur les dispositions des zones UC et UH pour assurer la cohérence des projets dans le paysage.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : définir des zones naturelles sur les secteurs fonctionnels, en particulier les corridors identifiés à l'échelle communale et intercommunale, maintenir la fonctionnalité des cours d'eau et des fossés pour préserver l'écoulement naturel de l'eau,*

*protéger le sol des actions d'artificialisation pour garder des capacités locales de résilience face au changement climatique, encadrer l'évolution du bâti existant hors des noyaux urbains.*

### ***Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

Comme dans la zone A sont principalement liées à l'extension des logements existants ou à la construction d'annexes. C'est pourquoi l'attention a été portée sur l'harmonie entre la construction principale, ses extensions et ses annexes pour assurer l'intégration de ces bâtis dans le paysage agricole. Les règles assurent la continuité avec les dispositions de la zone U pour assurer la cohérence des projets e dans le paysage.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : encadrer l'évolution du bâti existant hors des noyaux urbains, mettre en œuvre les outils en faveur de meilleures performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).*

### ***Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions***

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place. Cette disposition est complémentaire de celle intégrée dans les dispositions communes au chapitre traitant des clôtures visant à la constitution d'une lisière agro-paysagère entre les espaces urbanisés et naturels.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : 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, positionner des lisières pour répondre aux risques de nuisances agricoles et garantir une meilleure intégration paysagère des franges urbaines.*

### ***Stationnement***

Au regard des destinations autorisées en zone naturelle et de l'occupation des espaces bâtis et des potentiels qu'ils offrent pour assurer le stationnement des véhicules, les dispositions réglementaires ne fixent pas de norme quantitative de stationnement, chaque projet sera analysé individuellement.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : réduire la dépendance et l'omniprésence de l'automobile en ville en offrant aux habitants des alternatives efficaces : organiser une offre de stationnement cohérente avec les besoins pour limiter les conflits d'usages.*

## ***➔ Equipements et réseaux***

### ***Desserte par les voies publiques ou privées***

Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la sécurité des usagers et des services publics.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.*

### ***Desserte par les réseaux***

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : limiter l'urbanisation des secteurs non desservis par l'assainissement collectif afin de répondre aux objectifs de qualité de l'eau, intégrer la gestion pluviale au développement de l'urbanisation.*

**PLU de Saint Lys**  
**Éléments de patrimoine bâti classé du**  
**titre de l'article L151-19 du CU**



Légende  
 ★ Elément de patrimoine bâti

N°	Type
01	Pigeonnier
02	calvaire
03	Moulin
04	château d'eau
05	maison en terre crue
06	Château de la Pescadoure
07	ancienne métairie
08	maison en briques
09	maison bourgeoise en brique
10	bâti brique galets
11	église
12	mairie
13	ancienne école
14	maison en briques
15	halle
16	bâti et arcades
17	bâti et arcades
18	bâti et arcades
19	maison brique et galets
20	ancienne gendarmerie
21	maison brique et galets
22	maison bourgeoise briques et galets
23	Bâti briques et galets
24	bâti briques et galets
25	maison bourgeoise briques et galets
26	calvaire
27	calvaire
28	ferme briques et galets
29	bâti terre crue
30	pigeonnier

