

PADD :

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES

ELABORATION DU PLU
DE SAINT LEON

Le P.A.D.D

Art. 151-5 du Code de l'urbanisme :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

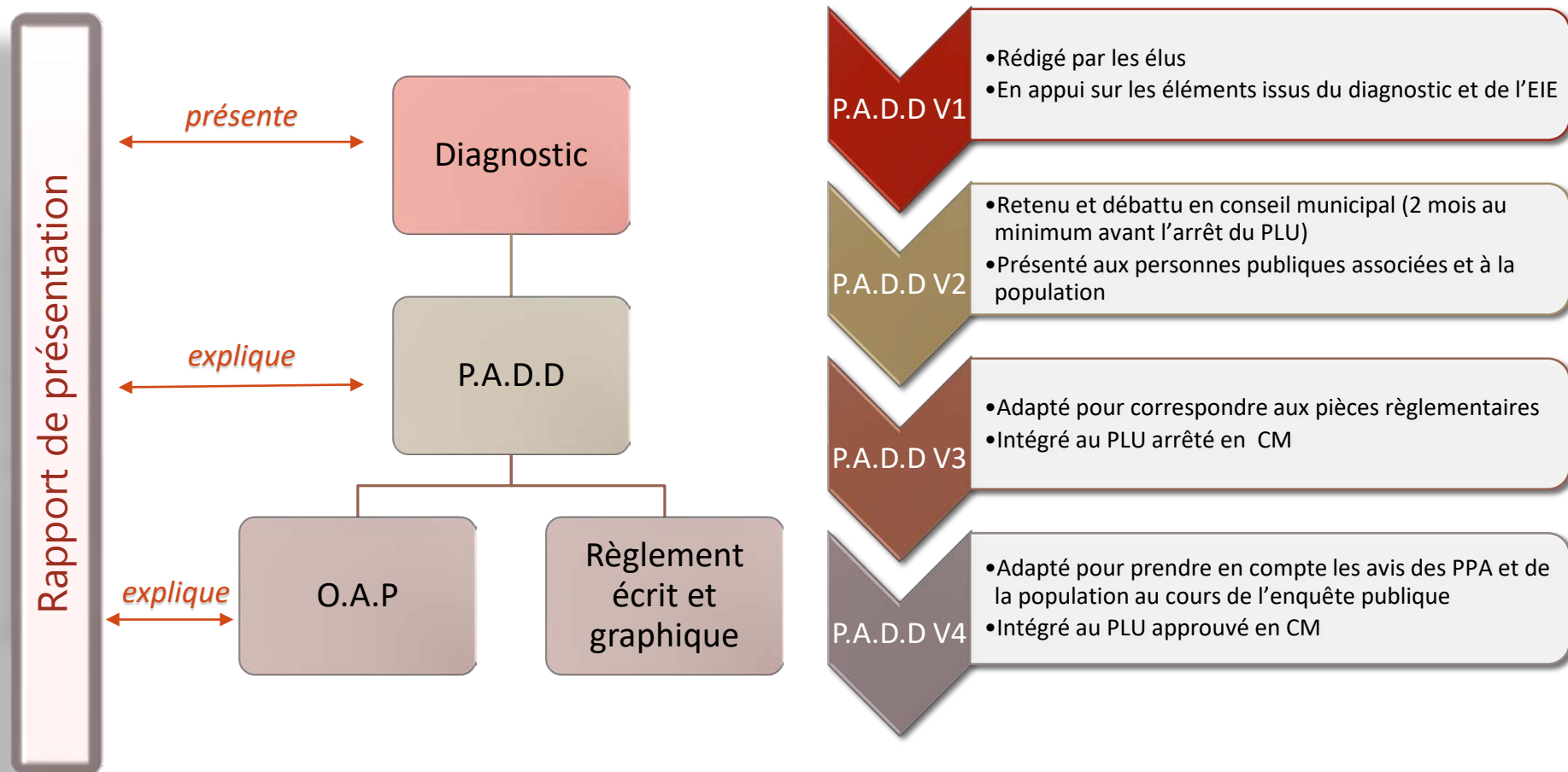
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

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

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

Le P.A.D.D



Saint Léon, territoire respectueux des richesses locales

*Préserver les richesses
environnementales du
territoire*

*Pérenniser les
caractéristiques agricoles,
paysagères et
patrimoniales composant
l'identité locale*

Saint Léon, pôle dynamique et attractif

*Conforter le rôle de pôle
secondaire du territoire et
y adapter un projet urbain
durable dans le temps et
maîtrisant la
consommation spatiale*

*Mettre en place une
stratégie économique
accompagnant la création
d'emplois*

Saint Léon, territoire durable et solidaire

*Mener une politique
d'habitat volontariste*

*Accompagner le
développement urbain de
formes urbaines
diversifiées et durables*

*Mettre en place un projet
urbain améliorant la
convivialité, l'accessibilité
et la polarisation du cœur
de ville*



Saint Léon, territoire respectueux des richesses locales

Préserver les richesses environnementales du territoire

Enjeux :

- ➔ Valoriser la biodiversité des coteaux,
- ➔ Restaurer les corridors principaux,
- ➔ Conserver les réseaux de haies,
- ➔ Prendre en compte les risques naturels.

Objectifs SCoT:

- ➔ Préserver les espaces naturels remarquables, les espaces naturels de qualité et les grands écosystèmes,
- ➔ Identifier et assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues),
- ➔ Conforter les espaces de nature ordinaire,
- ➔ Développer les énergies renouvelables et rechercher les économies d'énergie,
- ➔ Prévenir les risques et les nuisances,
- ➔ Réduire la pollution des sols, de l'air et de l'eau.

Orientations :

La trame verte et bleue (TVB) est composée d'espaces de biodiversité à mettre en lien par l'identification de corridors entre les réservoirs constitués. Le PLU, dans sa portée environnementale, devra être garant du maintien de ces espaces par différentes actions :

➔ Prendre en compte les liens et connexions avec les espaces à large échelle :

- Les milieux naturels associés aux cours d'eau principaux : L'Aïse, ruisseaux de Cadayre et de Grandou (Camayrou)
- Les corridors écologiques identifiés au titre de la trame verte et bleue (TVB),

➔ Valoriser et maintenir les composantes de la biodiversité commune en mettant en lien les différents ensembles naturels :

- Les corridors secondaires constitués par les réseaux de haies,
- Les ensembles boisés,

➔ Valoriser la complémentarité entre les espaces naturels et l'urbanisation par :

- La valorisation des lisières urbaines en contact avec les milieux agricoles et naturels,
- Le développement des équipements liés aux loisirs de nature,
- Le maintien d'une bande de recul de 5 à 10 mètre des cours d'eau,

➔ Intégrer les risques naturels et réduire les pollutions dans le projet urbain :

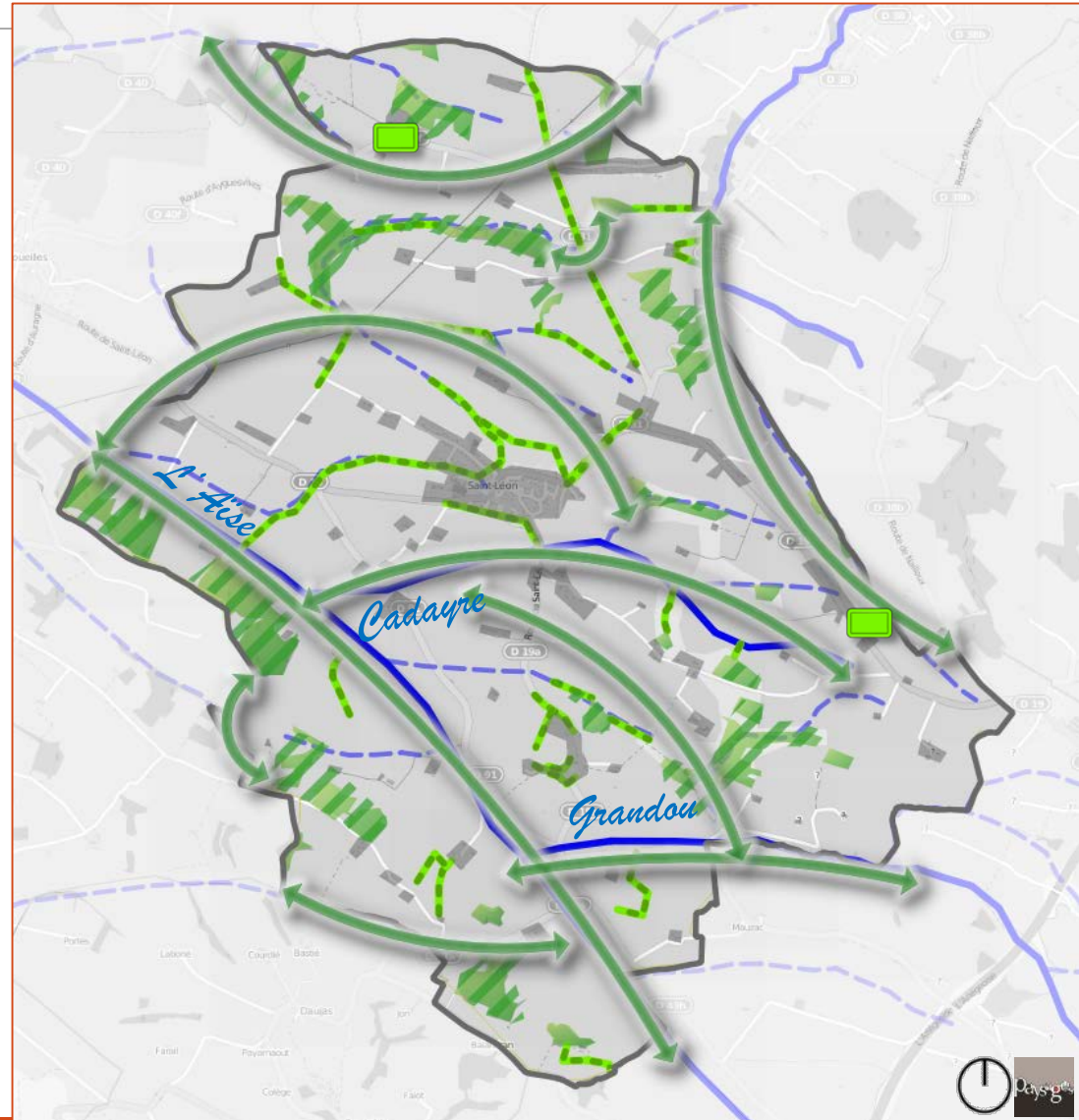
- La prise en compte du risque inondation,
- La mise en place d'un projet favorisant la compacité urbaine et limitant les rejets dans les milieux naturels en privilégiant les espaces desservis par l'assainissement collectif.

Le territoire dispose de ressources qui peuvent être valorisées et participer à l'effort global de réduction d'émission de gaz à effet de serre (GES), le PLU s'inscrit dans cette démarche en :

- ➔ Permettant la mobilisation des ressources locales participant au développement des énergies renouvelables accompagnant la transition énergétique du territoire : solaire, bois, déchets (agricoles et ménagers), ...

Préserver les richesses environnementales du territoire

-  **Milieus écologiques patrimoniaux :**
-  Cours d'eau
-  Corridors écologiques TVB
- Biodiversité commune :**
-  Noyaux de biodiversité commune
-  Réseau de haies et corridors secondaires
- Usages liés au milieu naturel :**
-  Activités de loisirs



Pérenniser les caractéristiques agricoles, paysagères et patrimoniales composant l'identité locale

Enjeux :

- ➔ Engager un projet urbain compatible avec la préservation et le développement de l'agriculture,
- ➔ Valoriser et préserver la diversité du patrimoine communal : cœurs de bourgs, patrimoine rural, ...

Objectifs SCoT:

- ➔ Poursuivre l'objectif de réduire de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- ➔ Protéger et préserver les espaces agricoles,
- ➔ Renforcer la prise en compte de l'activité agricole dans les politiques d'urbanisme,
- ➔ Préserver l'équilibre entre les éléments constitutifs des paysages,
- ➔ Accompagner l'évolution des paysages urbains,
- ➔ Valoriser le patrimoine des cœurs de villages.

Orientations :

L'activité agricole fait partie intégrante de l'identité locale et tient une place d'importance à Saint Léon. A ce titre, le PLU veillera au maintien et au développement de l'activité sur le territoire par plusieurs orientations :

➔ La préservation des espaces agricoles pour leur valeur agronomique et économique passera par plusieurs orientations :

- La préservation de grandes entités, la limitation de la fragmentation et de l'enclavement des terres,
- La concentration du développement urbain autour des noyaux constitués et la détermination d'espaces de développement urbain optimisés et contenus ayant une consommation d'espaces agricoles réduite,
- La mise en place de limites nettes entre les espaces agricoles et l'urbanisation pour freiner la diffusion de l'urbanisation dans les espaces agricoles et préserver la qualité des paysages locaux,

➔ Le soutien au développement des exploitations sera assuré par :

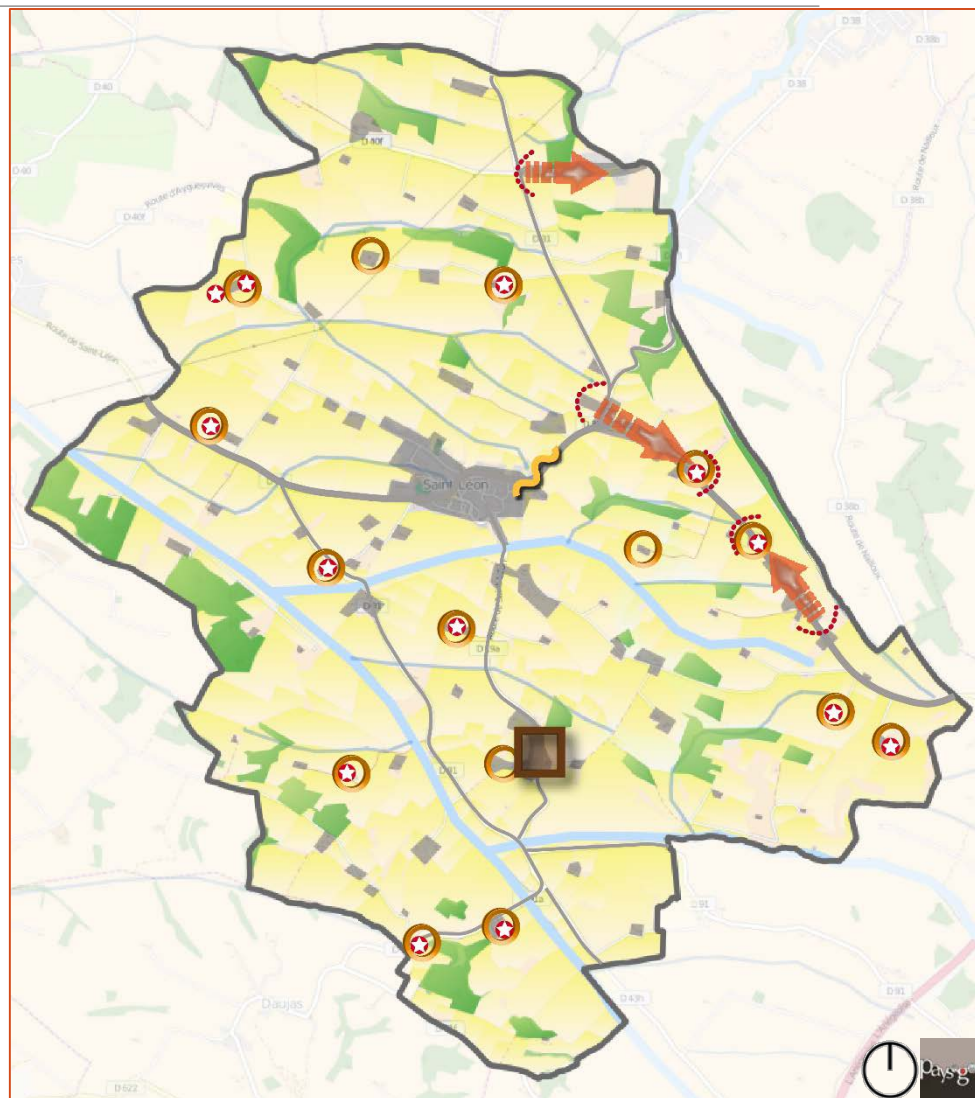
- La préservation d'un périmètre de développement suffisant autour des exploitations pour prévoir leur extension,
- L'accompagnement à la diversification des activités des exploitations agricoles,

➔ La richesse paysagère et patrimoniale Lauragaise caractéristique à Saint Léon et participe à la qualité de son cadre de vie et de son identité, elle sera valorisée par :

- Le recensement du bâti patrimonial caractéristique de l'architecture locale,
- La limitation de l'urbanisation linéaire et en ligne de crête ayant un lourd impact paysager,
- La mise en place de règles accompagnant le développement maîtrisé du hameau de Caussidières,
- Une réflexion sur la requalification de l'entrée de villes sur la RD 19.

Pérenniser les caractéristiques agricoles, paysagères et patrimoniales composant l'identité locale

- Agriculture**
 -  Espaces agricoles
 -  Périmètres de protection des exploitations (non exhaustif)
 -  Gestion de l'interface agriculture/urbanisme
- Paysages et patrimoine**
 -  Bâti patrimonial (non exhaustif)
 -  Hameau patrimonial : développement à encadrer
 -  Entrées de ville à requalifier
 -  Développements linéaires à contenir





Saint Léon, pôle dynamique et attractif

Conforter le rôle de pôle secondaire du territoire et y adapter un projet urbain durable dans le temps et maîtrisant la consommation spatiale

Enjeux :

- ➡ Mettre en œuvre un projet cohérent avec les enjeux portés à l'échelle du PETR,
- ➡ Poursuivre la dynamique démographique par l'accueil de populations issues d'autres territoires.

Objectifs SCoT:

- ➡ Offrir une capacité d'accueil permettant de répondre aux besoins démographiques du Pays Lauragais,
- ➡ Participer au modèle de développement du Pays Lauragais basé sur une armature urbaine constituée autour de 5 bassins de vie composés de pôles d'équilibres et de pôles de proximité secondaires, dont Saint Léon fait partie,
- ➡ Poursuivre l'objectif de réduire de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur tout le territoire

Orientations :

Le projet de territoire vise à conforter le rôle de pôle secondaire de la commune à l'échelle du SCoT en privilégiant un développement maîtrisé et harmonieux, compatible avec les capacités d'évolution du territoire.

La qualité de vie offerte par la commune sera un atout pour l'accueil de populations souhaitant trouver un équilibre entre services, commerces, emplois et proximité d'un paysage rural de qualité.

Afin de renforcer la fonction de pôle de proximité secondaire de Saint Léon, le PLU vise à :

- ➡ Tendre vers un objectif de 1 730 habitants à l'horizon 2030, soit un accueil proche de 480 nouveaux habitants (1 250 hab. en 2015),
- ➡ Anticiper le desserrement des ménages (2,8 personnes par logement en 2015),
- ➡ Prévoir la production de 300 logements, dont 90 répondront aux besoins desserrement des ménages et 210 permettront l'installation de nouveaux ménages sur le territoire,
- ➡ Réduire l'impact environnemental du projet en divisant de moitié la consommation d'espace.

Mettre en place une stratégie économique accompagnant la création d'emplois

Enjeux :

- ➡ Soutenir le développement de l'économie présentielle, notamment le développement des services et commerces de proximité,
- ➡ Prendre part aux projets économiques du territoire intercommunal,

Objectifs SCoT:

- ➡ Maintenir au minimum un ratio proche des 3,5 habitants pour 1 emploi sur l'ensemble du territoire,
- ➡ Prendre en compte les politiques publiques de soutien au développement économique,
- ➡ Diversifier l'économie en s'appuyant sur l'économie présentielle tout en développant une capacité à accueillir l'économie productive.

Orientations :

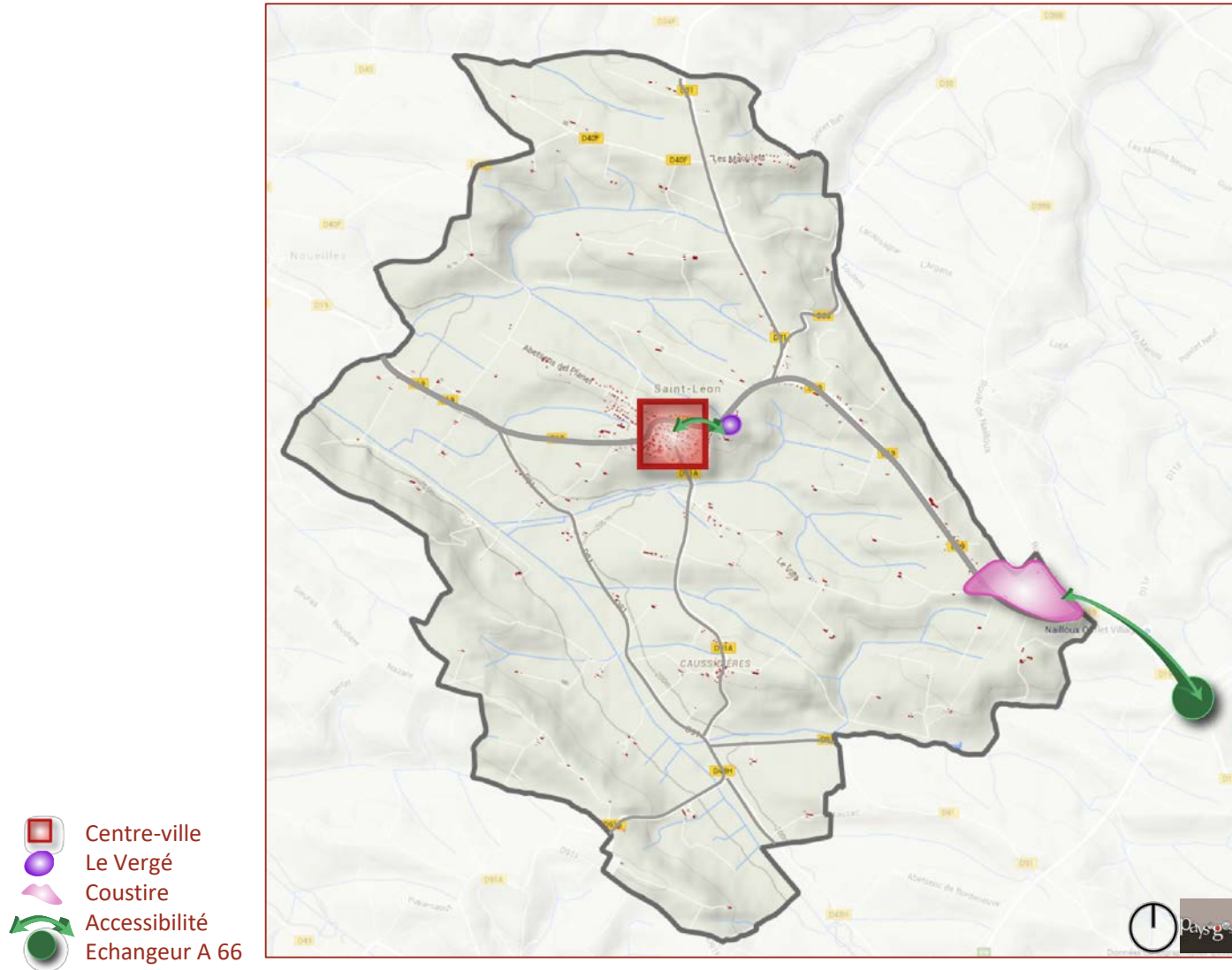
La fonction de pôle secondaire de Saint Léon au sein du SCoT amène le projet communal à répondre à des enjeux économiques portés par ce dernier, notamment :

- ➡ Permettre l'accueil d'un nombre d'emplois suffisant pour atteindre ou consolider un ratio de 3,5 habitants pour un emploi,
- ➡ Identifier une stratégie économique adaptée aux objectifs de création d'emplois et tenant compte des spécificités territoriales,
- ➡ Définir une stratégie commerciale permettant une meilleure autonomie du territoire.

La mise en place d'une stratégie économique globale visant à atteindre ces objectifs s'appuie sur 3 actions spécifiques à l'échelle du territoire :

- ➡ Le maintien et l'accueil d'activités de commerces et services en centre-ville par :
 - La possibilité de mixité des fonctions,
 - L'amélioration de l'accessibilité des commerces,
 - La valorisation du centre-ville, notamment par la requalification des espaces publics.
- ➡ L'aménagement d'une zone d'activités mixte en entrée de ville au lieu-dit « le Vergé » définie par :
 - Une vocation de commerces, services et artisanat,
 - Une accessibilité sécurisée depuis le centre-ville et les zones résidentielles,
 - Un projet urbain maîtrisé et encadré par une OAP.
- ➡ La création d'une zone d'activités intercommunale au lieu-dit « Coustire » accompagnée par :
 - Une accessibilité facilitée par l'A 66 et l'échangeur de Nailloux situé à proximité du site,
 - Une ouverture à l'urbanisation phasée dans le temps,
 - Un projet urbain maîtrisé et encadré par une OAP.

Mettre en place une stratégie économique accompagnant la création d'emplois





Saint Léon, territoire durable et solidaire

Mener une politique d'habitat volontariste

Enjeux :

- ➔ Mener une réflexion sur le développement du parc de logement locatif et sur le logement social,
- ➔ Porter un développement urbain sous forme de quartier.

Objectifs SCoT:

- ➔ Adapter la production de logements aux spécificités de chaque commune,
- ➔ Diversifier le parc de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle
- ➔ Développer le parc de logements collectifs et groupés par un travail spécifique sur les formes urbaines ;
- ➔ Encourager la production de logements locatifs
- ➔ Produire des logements accessibles aux ménages à revenus modestes.

Orientations :

La commune mène une politique de développement de son parc social, cependant ce rééquilibrage ne permet pas encore d'apporter une réponse suffisante à des besoins de maintien de populations locales, notamment sur des étapes clés des cycles résidentiels (jeunes ménages et personnes âgées). Elle constitue également un frein à la dynamique démographique attendue au sein d'un pôle tel Saint Léon.

➔ La commune souhaite mener des actions volontaristes et convergentes en faveur du développement du parc social :

- Par une ambition globale : en tendant vers un objectif minimum de 10 à 15 % de logements sociaux dans les logements à créer à horizon 2030, soit une production située entre 30 et 45 logements,
- En fixant une part notable de logements sociaux sur les projets d'envergure ,
- En déterminant la place du logement social dans les nouveaux quartiers dans le cadre du travail des OAP (Orientations d'Aménagement et de programmation) dans les zones AU (à urbaniser),
- En accompagnant l'accession sociale, notamment par un partenariat établi avec les bailleurs sociaux.

➔ La diversification du parc de logements sera recherchée :

- L'ouverture et le maintien de larges zones urbaines facilite la réalisation de logements individuels purs, le projet veillera donc à favoriser une urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements, notamment par une réflexion portée dans le cadre des OAP.

Accompagner le développement urbain de formes urbaines diversifiées et durables

Enjeux :

- ➡ Porter un développement urbain sous forme de quartier,
- ➡ Proposer des formes d'habitat diversifiées,
- ➡ Conforter la centralité du bourg.

Objectifs SCoT:

- ➡ Réaliser des extensions urbaines économes en espace permettant de poursuivre l'objectif de réduire de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- ➡ Bâtir en priorité en continuité et en intensification des espaces déjà urbanisés et limiter le mitage et les extensions diffuses sur les hameaux.

Orientations :

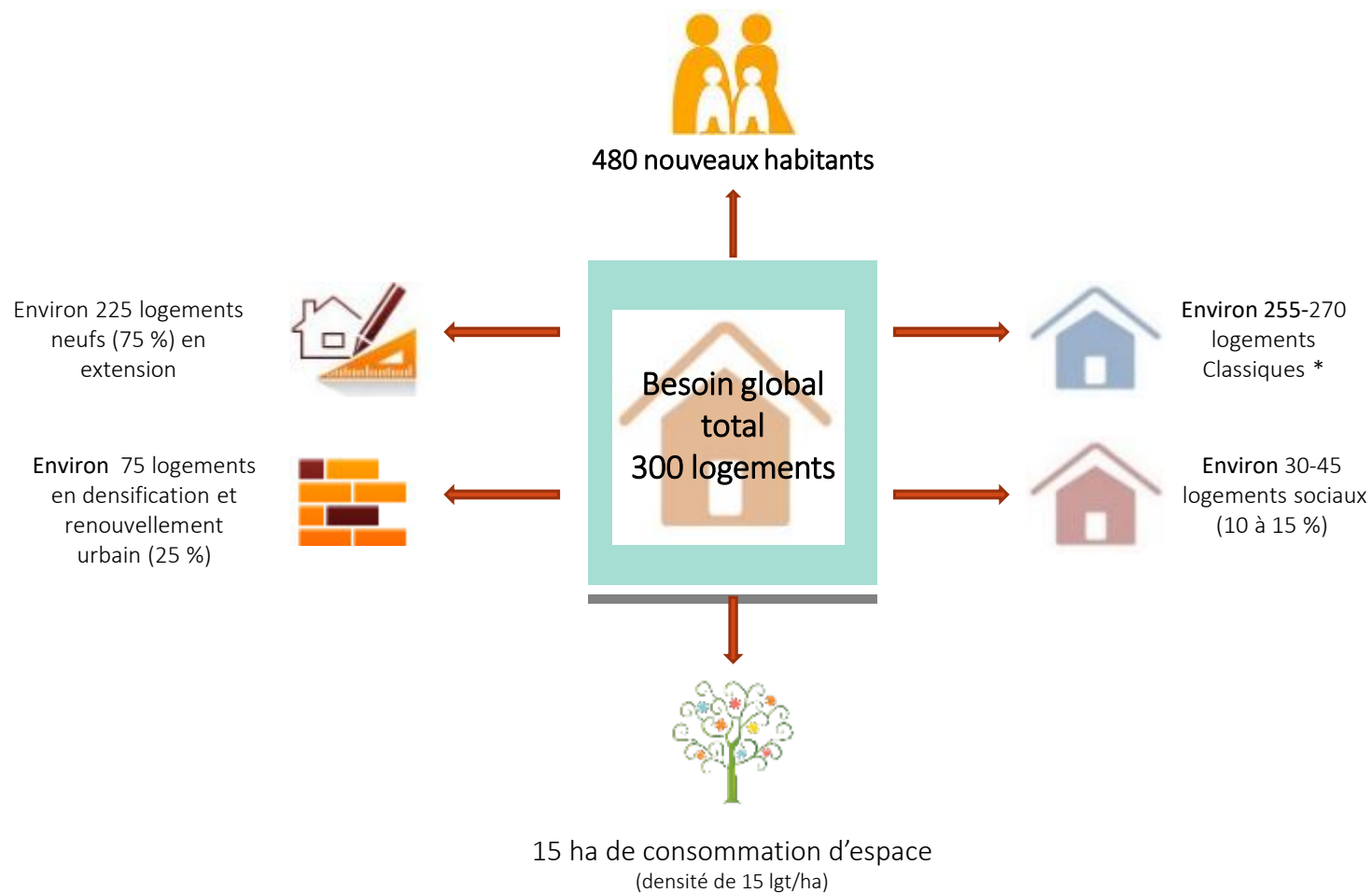
La production récente de logements sur la commune avoisine une densité de 6 logements à l'hectare. Le rôle de pôle secondaire de Saint Léon impose une réflexion sur un modèle urbain plus durable.

➡ La diversification des formes urbaines sera recherchée dans le projet urbain, notamment dans un souci de limitation de consommation spatiale, il veillera donc à :

- Privilégier le développement urbain sous forme de quartiers connectés au cœur de ville, organisé et géré dans le cadre d'OAP afin d'anticiper les projets, d'accompagner la conception de l'espace public, de favoriser la densité et la qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- Penser le développement urbain sous forme de quartier permettra d'accompagner de nouvelles formes urbaines diversifiées : collectif, typologies mixtes, intermédiaire, individuel...
- Limiter la diffusion de l'habitat « individuel pur », consommateur d'espace, en particulier sous forme linéaire,

➡ La mise en œuvre d'un projet cohérent avec les capacités des réseaux :

- Privilégier le développement urbain sur les espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif existant ou futur, et l'accompagner, dans la mesure du possible, du développement des réseaux d'énergie et du développement des communications numériques,
- Accompagner l'aménagement des espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif par l'aménagement de quartiers sous forme d'OAP rationalisant la consommation spatiale et optimisant les installations publiques.



* Logement classique : logement privé sans condition d'attribution

Mettre en place un projet urbain améliorant la convivialité, l'accessibilité et la polarisation du cœur de ville

Orientations :

Le projet de développement du centre-ville s'appuiera sur la transversalité des actions permettant d'améliorer la qualité de vie dans le cœur de ville et de faciliter l'accès à toutes les fonctions de la cité.

➡ Le confortement du rôle de centralité du bourg lié à un projet de requalification du cœur de ville :

- Un projet de réhabilitation des équipements publics majeurs du cœur de ville (mairie, ateliers municipaux et salle polyvalente) mettra à disposition de la population des équipements réadaptés au cœur du noyau urbain,
- Une démarche de requalification des espaces publics constitués par l'esplanade de la mairie et les rues périphériques participera à la création d'un lieu central d'échanges accompagnant d'autres usages que la fonction routière actuelle,

➡ L'accompagnement du développement du maillage doux et la sécurisation des déplacements participant d'une meilleure accessibilité à « tout » pour « tous », elle se traduit par :

- L'aménagement prioritaire de l'axe central du bourg desservant la majorité des équipements commerces et services, et la future zone d'activités du Vergé,
- La convergence de cheminements doux vers l'axe central de mobilités depuis les zones résidentielles et le pôle d'équipements,
- Le développement du réseau de circulations douces dans l'aménagement des nouveaux quartiers,
- La mise en sécurité du cœur de ville de part et d'autre de la RD 19 et sur l'esplanade de la mairie : sécurisation de la traversée piétonne, marquage des séquences urbaines sur la RD 19, limitation de la vitesse, rupture dans la traversée routière, aménagement de l'espace public, ...

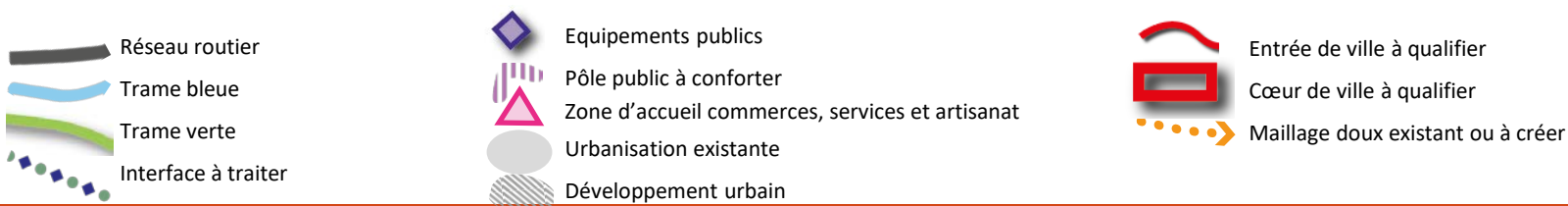
➡ La mise en lien du développement urbain et des équipements publics :

- Les évolutions futures des équipements existants sont anticipées in-situ afin d'asseoir le rôle de polarité du site et de mutualiser les installations (accès, liaisons douces, stationnements,...)
- Le développement urbain est envisagé en articulation avec les équipements publics structurants (mairie, groupe scolaire et équipements sportifs) afin de faciliter leur accès pour les populations à accueillir et de les placer au cœur du fonctionnement urbain,

➡ La mise en place d'un projet de développement respectant les richesses du site :

- Le développement urbain sera accompagné du maintien et de la reconstitution de continuités écologiques participant au maillage global à l'échelle du territoire,
- Le projet du centre-bourg envisage une urbanisation maîtrisée sur des espaces contenus et définis, limitant l'impact paysager et la modification des sites.

Mettre en place un projet urbain améliorant la convivialité, l'accessibilité et la polarisation du cœur de ville



Synthèse

Volet environnement :

-  Trame bleue : cours d'eau à préserver
-  Corridors écologiques à maintenir ou reconstituer
-  Noyaux de biodiversité commune à valoriser et maintenir
-  Réseau de haies et corridors secondaires à valoriser et maintenir
-  Activités de loisirs

Volet agricole :

-  Espaces agricoles à préserver
-  Périmètres de protection des exploitations
-  Gestion de l'interface agriculture/urbanisme

Volet paysages et patrimoine :

-  Bâti patrimonial pouvant évoluer
-  Hameau patrimonial : développement à encadrer
-  Entrées de ville à requalifier
-  Développements linéaires à contenir

Volet économie :

-  Centre-ville : accueil et maintien commerces et services
-  Le Vergé : vocation de commerces, services et artisanat
-  Coustire : zone d'activités intercommunale

Volet cœur de ville

-  Cœur de ville à conforter
-  Axe central de mobilités à aménager
-  Espace du cœur de ville à requalifier
-  Zone de développement urbain

