

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 :*

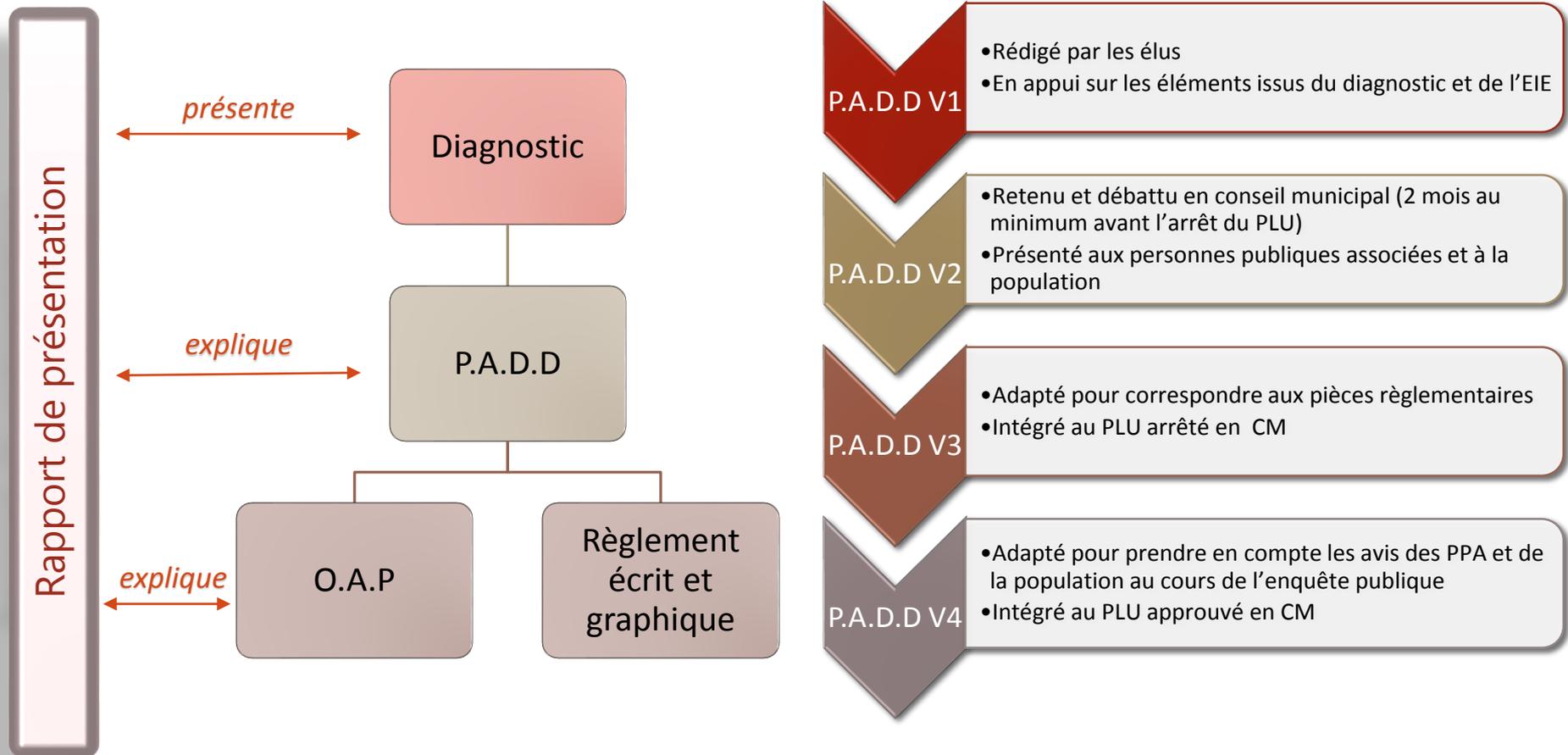
*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*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



# Enjeux identifiés

---

La prise en compte des enjeux supracommunaux :

- Intégrer les prescriptions et recommandations du SCoT Lauragais
- Prendre en compte du cadre législatif et des plans et programme de niveau supérieur

L'accompagnement d'un développement local maîtrisé :

- Démographie : pérenniser la dynamique démographique par l'accueil de populations issues d'autres territoires,
- Habitat : proposer des typologies diversifiées et poursuivre développement du logement locatif et du logement social,
- Urbanisme : fixer des limites à l'étalement urbain et penser le développement urbain sous forme de quartier,
- Mobilités : mettre en lien les différentes polarités du territoire et conjuguer développement urbain et mobilités douces,
- Economie : accompagner le développement de l'économie locale dans les espaces centraux et prendre part aux projets économiques intercommunaux,
- Patrimoine : préserver le patrimoine local et valoriser le centre-bourg par la requalification des espaces publics,
- Environnement : prendre en compte les éléments d'intérêt écologique pour leur portée locale et supracommunale,
- Agriculture : engager un projet urbain compatible avec la préservation et le développement de l'agriculture.

## **Axe 1 : Porter un projet de territoire respectueux des richesses locales**

- *Préserver les richesses environnementales du territoire*
- *Pérenniser les caractéristiques agricoles, paysagères et patrimoniales composant l'identité locale*

## **Axe 2 : Conforter le développement engagé en améliorant la qualité de vie des Saint-Léonnais**

- *Mettre en place une stratégie économique accompagnant la création d'emplois*
- *Mettre en place un projet urbain améliorant la convivialité, l'accessibilité et la polarisation du cœur de ville*
- *Mener une politique d'habitat volontariste*
- *Accompagner le développement urbain de formes urbaines diversifiées et durables*
- *Conforter le rôle de pôle secondaire du territoire et y adapter un projet urbain durable dans le temps et maîtrisant la consommation spatiale*

# Porter un projet de territoire respectueux des richesses locales

---

# Préserver les richesses environnementales du territoire

- Inscription des composantes de la biodiversité locale dans les continuités supracommunales :

- Milieux naturels associés au 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),

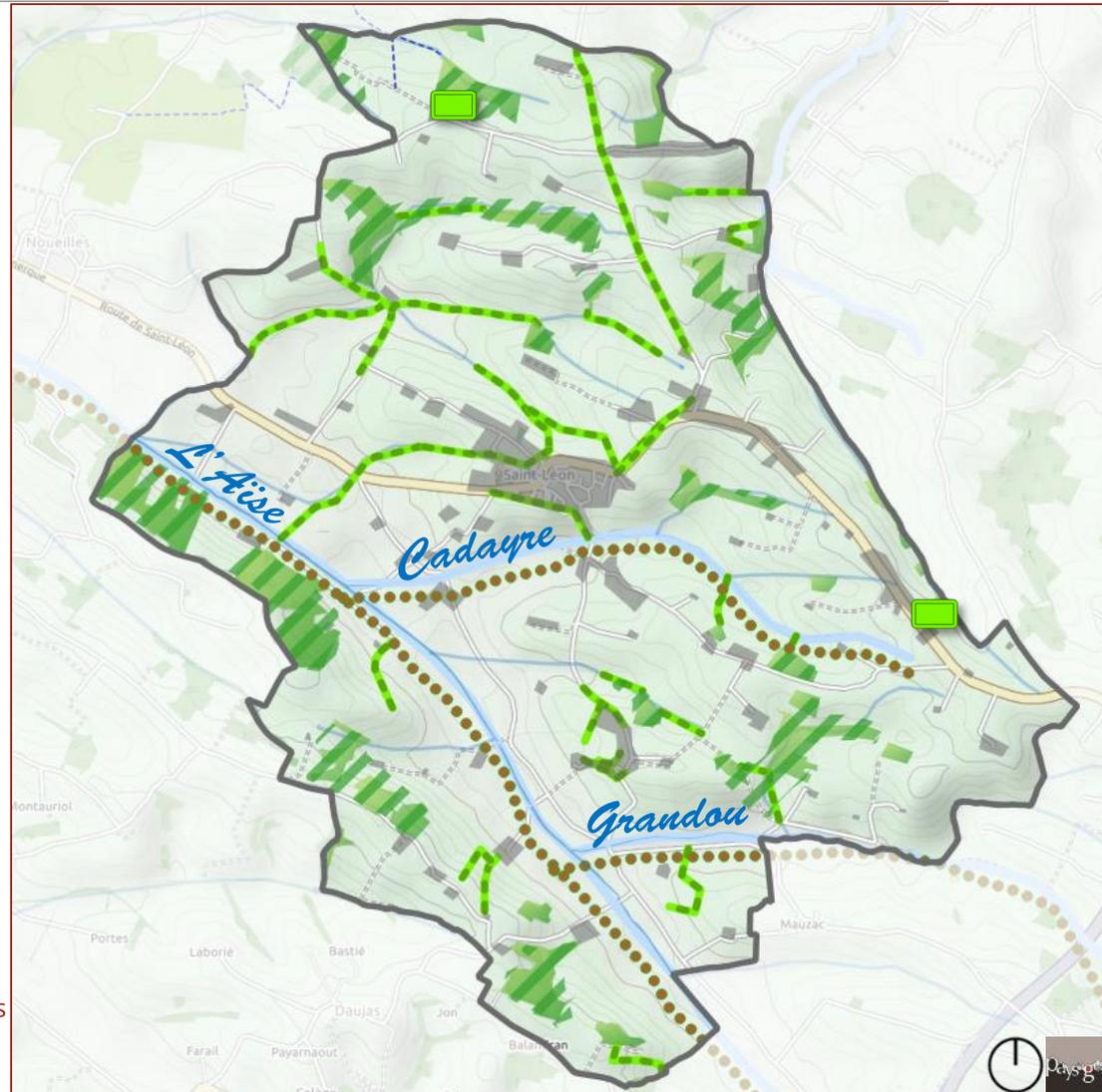
- Valorisation et maintien des composantes de la biodiversité commune mettant en lien les différents ensembles naturels :

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

- Articulation de fonctions complémentaires autour des espaces naturels :

- Les activités de loisirs liées aux milieux naturels

- **Milieux écologiques patrimoniaux :**
  - Cours d'eau principaux
  - • • 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

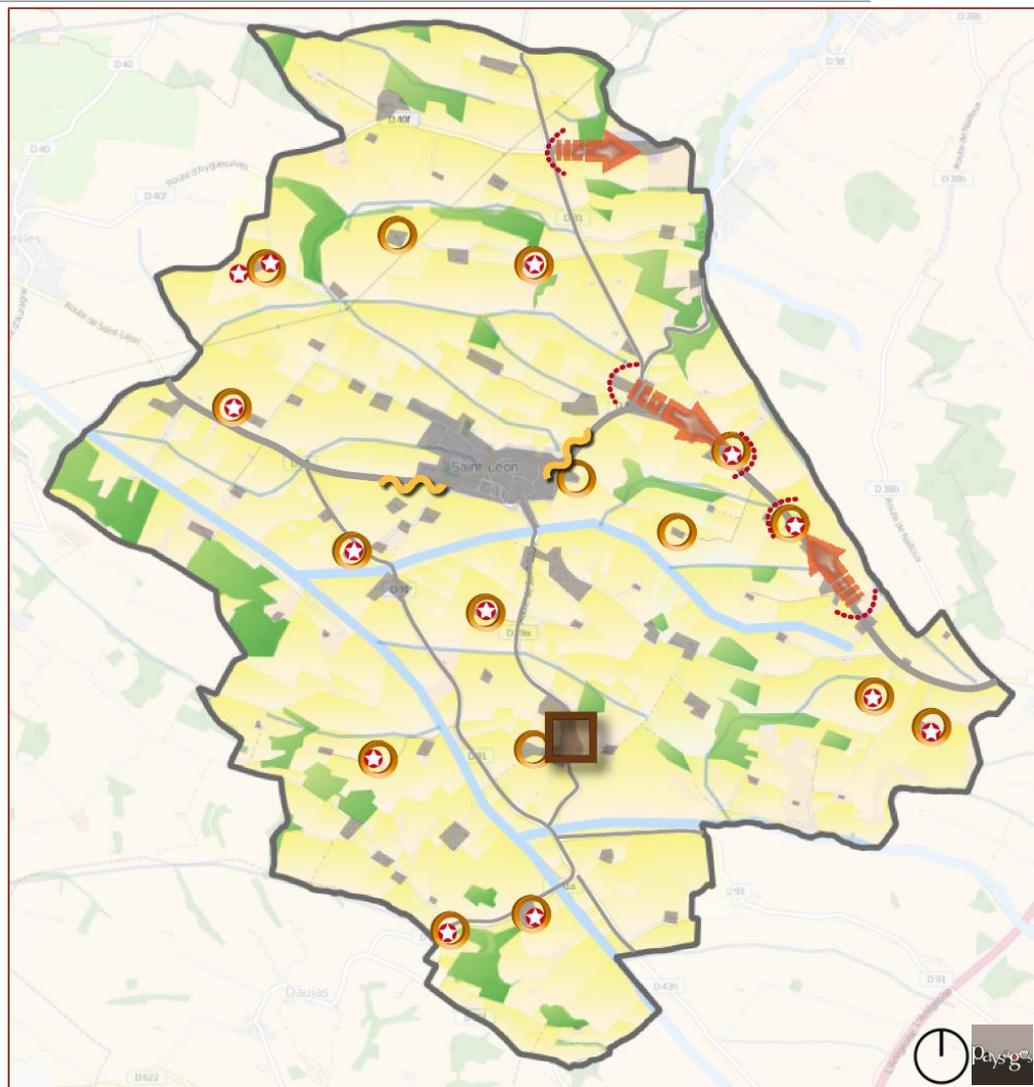
- Le potentiel agricole du territoire sera préservé par :
  - La préservation de grandes entités, la limitation de la fragmentation et de l'enclavement des terres,
  - La détermination d'espaces de développement urbain optimisés et contenus ayant une consommation d'espaces agricoles réduite,
  - La mise en place de limites nettes entre les espaces agricoles et l'urbanisation linéaire pour limiter 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,
- Le patrimoine et les paysages seront valorisés 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 maintenant la qualité patrimoniale et accompagnant le développement du hameau de Caussidières,
  - Une réflexion sur la requalification des entrées de villes sur la RD 19.

## 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



Conforter le développement  
engagé en améliorant la qualité  
de vie des Saint-Léonnais

---

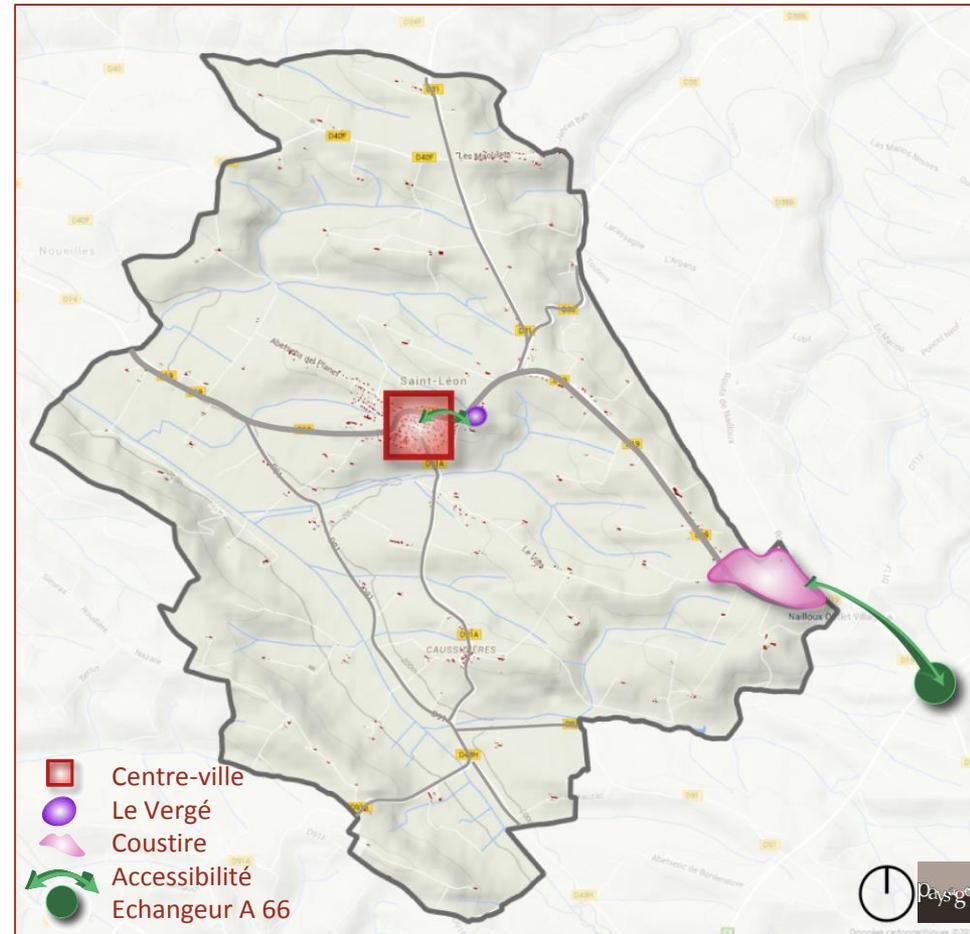
# Mettre en place une stratégie économique accompagnant la création d'emplois

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 des territoires.

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

---

Le projet de développement du centre-ville s'appuiera sur la transversalité des actions permettant d'améliorer la qualité de vie dans 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 participent 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 circulation 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 (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.



# Mener une politique d'habitat volontariste

---

- La faiblesse du parc social sur la commune constitue un frein à la mixité et ne permet pas d'apporter une réponse suffisante à des besoins de maintien de population 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 développement du parc social :
  - Par une ambition globale : en tendant vers un objectif de 10 à 15 % de logements sociaux dans les logements à créer à horizon 2030, soit une production située entre 40 et 60 logements sur 15 ans,
  - En fixant une part notable de logements social 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

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 organisés et gérés 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 :
  - Programmer un développement correspondant au potentiel d'accueil des installations de traitement des eaux usées existantes ou à aménager,
  - 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.



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

- Saint Léon fait figure de pôle secondaire dans l'armature urbaine constituée à l'échelle du SCoT Lauragais. Le projet porté par le SCoT vise à conforter cette position en lui attribuant des possibilités de développement cohérentes avec cette vocation, ce à horizon 2030.
- Le projet communal vise à accueillir un développement urbain confortant ce rôle de polarité secondaire, néanmoins il sera inférieur au potentiel maximum défini dans le cadre du SCoT pour rester compatible avec les capacités d'évolutions du territoire et accompagner un développement harmonieux.
- Dans le cadre de ce projet de développement, la commune vise l'accueil de 850 habitants supplémentaires d'ici à 2030 pour atteindre une population avoisinant les 2 000 habitants.
- Cet accueil de population se traduira par un impact environnemental limité au regard des dynamiques des dernières décennies en divisant de moitié la consommation d'espace.

	Population à accueillir	Production de logements	Scénarii de consommation spatiale		
			Consommation actuelle (6,4 lgt/ha)	Modération consommation spatiale (15 lgt/ha)	Renouvellement urbain et / ou collectif
Scénario de développement	850	400	62,8 ha	25 ha	22,5 ha

# Synthèse

## Porter un projet de territoire respectueux des richesses locales

### Préserver les richesses environnementales du territoire

- Inscription des composantes de la biodiversité locale dans les continuités supracommunales
- Valorisation et maintien des composantes de la biodiversité commune mettant en lien les différents ensembles naturels
- Articulation de fonctions complémentaires autour des espaces naturels.

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

- Préservation du potentiel agricole,
- Soutien au développement des exploitations,
- Valorisation du patrimoine et des paysages.

## Conforter le développement engagé en améliorant la qualité de vie des Saint-Léonais

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

- Maintien et l'accueil d'activités de commerces et services en centre-ville
- Aménagement d'une zone d'activités mixte en entrée de ville au lieu-dit le Vergé
- création d'une zone d'activités intercommunale au lieu-dit Coustire

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

- Confortement du rôle de centralité du bourg par la requalification du cœur de ville
- Accompagnement du développement du maillage doux
- Mise en lien du développement urbain et des équipements publics
- Mise en place d'un projet de développement respectant les richesses du site

### Mener une politique d'habitat volontariste

- Mener des actions volontaristes et convergentes en faveur du développement du parc social ,
- Diversification du part de logements.

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

- Recherche de la diversification des formes urbaines,
- mise en œuvre d'un projet cohérent avec les capacités des réseaux

### Conforter le rôle de pôle secondaire du territoire et y adapter un projet urbain durable dans le temps

- + 850 hab.,
- + 400 lgts,
- + 25 ha

# Synthèse

## Composantes volet environnement :

### Milieus écologiques patrimoniaux :

-  Trame bleue : cours d'eau à préserver
-  Corridors écologiques à maintenir ou reconstituer

### Biodiversité commune :

-  Noyaux de biodiversité commune à valoriser et maintenir
-  Réseau de haies et corridors secondaires à valoriser et maintenir

### Usages liés au milieu naturel :

-  Activités de loisirs

## Composantes volet agricole :

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

## Composantes volet paysages et patrimoine :

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

## Composantes économie :

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

## Composantes volet cœur de ville

-  actions transversales : requalification du cœur de ville, développement du maillage doux, mise en lien
-  développement urbain et équipements publics, respect des richesses du site,
-  Axe central de mobilités à aménager
-  Espace du cœur de ville à requalifier
-  Équipements publics existants
-  Zone de développement des équipements publics,
-  Zone de développement urbain
-  Limite des futurs quartiers

