

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE SAINT LEON



P.L.U.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2 – Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)

Elaboration du
P.L.U. :
Arrêtée le
07/06/2022
Approuvée le
21/02/2023

Visa
Date :
Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2

ELABORATION DU PLU DE SAINT-LEON

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



ELABORATION DU PLU DE SAINT-LEON

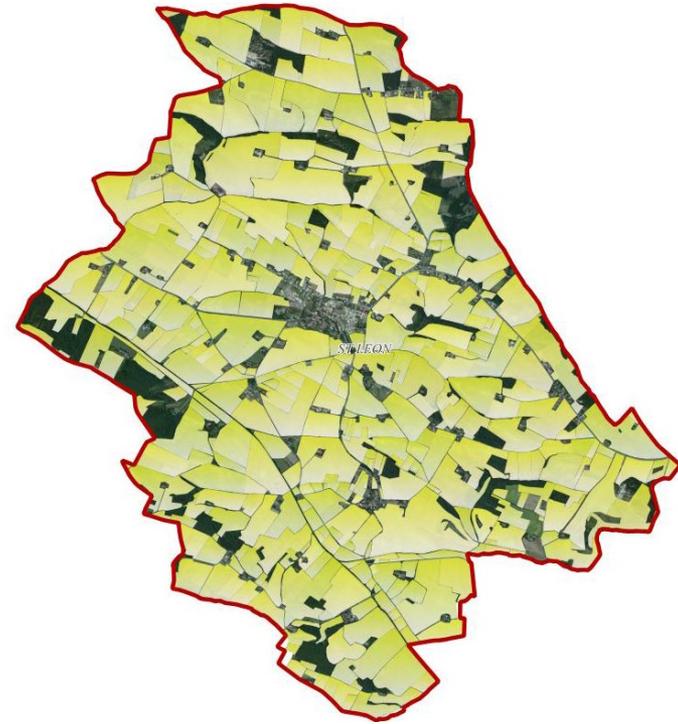
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES P.A.D.D.



NOS AMBITIONS

L'IMAGE DU TERRITOIRE

- Le PADD exprime le projet de territoire de la commune pour les quinze années futures.
- Il traduit l'ambition des élus d'afficher des actions volontaristes et qualitatives afin de renforcer la convivialité et la solidarité communale.
- Village rural, au cœur du Lauragais, Saint Léon trouve sa richesse dans son cadre de vie privilégié où les espaces naturels et agricoles sont préservés.
- La commune dispose d'atouts indéniables pour séduire des populations désireuses de s'installer dans un village rural et vivant.



NOTRE PROJET DE TERRITOIRE

Un territoire investi dans les domaines de l'écologie et l'agriculture

Protéger les richesses environnementales du territoire

Valoriser l'identité locale en préservant les composantes agricoles, paysagères et patrimoniales

Un territoire solidaire et attractif

Implanter une stratégie économique adaptée et développer son offre

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

Un territoire rural et raisonné

Favoriser un habitat plus dense en centre-bourg et des zones d'extension modérée

Accompagner le développement urbain de formes diversifiées et durables

ELABORATION DU PLU DE SAINT-LEON

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES P.A.D.D.



NOTRE PROJET

AXE 1 : Un territoire investi dans les domaines de l'écologie et l'agriculture



CONSTATS

- Richesse écologique variée (bois de feuillus, quelques résineux, réseau de haies, ripisylves) et friches herbacées (coteaux, prairies)
- Biodiversité ordinaire participant de la dynamique écologique

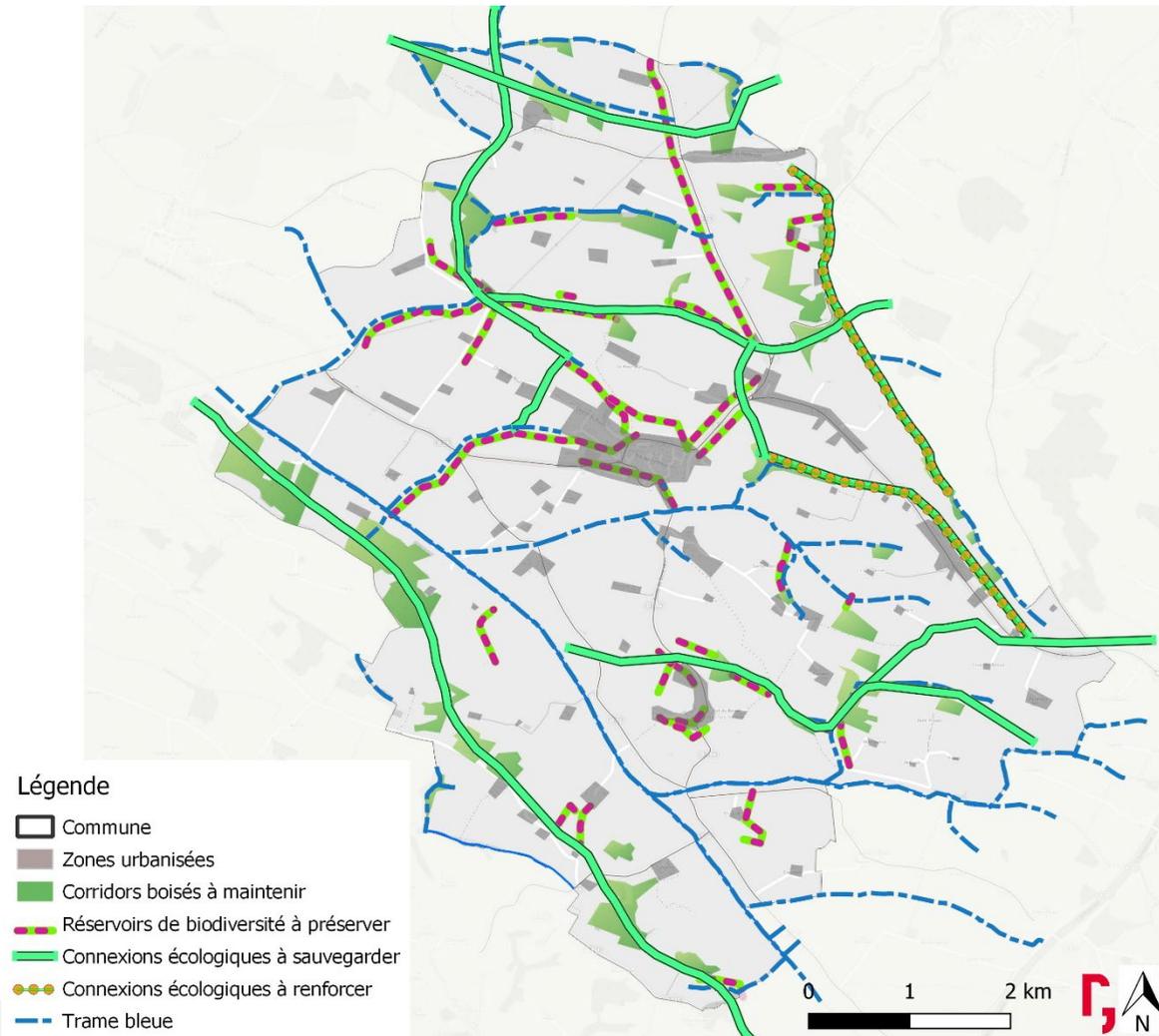
ENJEUX

- Conciliation entre le projet communal et les enjeux écologiques
- Limitation de l'urbanisation à l'enveloppe du SCoT et recherche de cohérence entre développement urbain et enjeux de biodiversité

Protéger les richesses environnementales du territoire

- Action 1 : Préserver les composantes locales de la trame verte et bleue
 - Protéger et renforcer les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité constituant la richesse écologique du territoire (boisements, haies, ripisylves des cours d'eau),
 - Maintenir et développer les continuités écologiques pour faciliter la circulation de la faune et de la flore.
- Action 2 : Limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels
 - Concilier le développement urbain et la préservation de l'environnement en considérant la trame verte et bleue comme guide des choix d'aménagement du territoire,
 - Accompagner l'intégration de l'urbanisation pour limiter son impact environnemental (végétalisation des zones urbaines).

PRESERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE



CONSTATS

- Patrimoine local préservé
- Paysages structurés avec des ensembles faciles à repérer
- Fonds de vallons occupés par des cours d'eau (la Hyse)
- Espaces agricoles prépondérants sur le territoire

ENJEUX

- Réflexion sur la pérennité de l'identité patrimoniale locale,
- Inscription du développement dans la trame patrimoniale traditionnelle.

Valoriser l'identité locale en préservant les composantes agricoles, patrimoniales et paysagères

- Action 1 : Affirmer l'identité paysagère du territoire
 - Préserver les perspectives paysagères existantes et les parcelles cultivées (intérêt important pour les oiseaux)
 - S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle locale pour assurer l'intégration paysagère des urbanisations futures
- Action 2 : Valoriser et conserver les éléments de patrimoine tout en modernisant l'offre locale
 - Préserver les éléments urbains, bâtis et arborés du patrimoine et s'en inspirer dans les futurs secteurs d'urbanisation (arbres, placettes, teintes des enduits...)
 - Sauvegarder l'ensemble patrimonial du château et de son parc
 - Accueillir de nouvelles formes urbaines adaptées au changement climatique
- Action 3 : Concilier valorisation de l'agriculture et des paysages
 - Encadrer la constructibilité des espaces agricoles d'enjeux paysagers
 - Définir des périmètres de développement autour des exploitations
 - Permettre le réinvestissement du patrimoine agricole de qualité, notamment par l'opportunité de pouvoir en changer la destination
- Action 4 : Intégrer les risques naturels et réduire les pollutions du projet urbain

VALORISER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE EN PRÉSERVANT LES COMPOSANTES AGRICOLES, PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES

Éléments de contexte

-  Espaces boisés
-  Ruisseau
-  Voies structurantes

Affirmer l'identité paysagère

-  Préserver les espaces agricoles
-  Intégrer les codes traditionnels dans les secteurs de développement

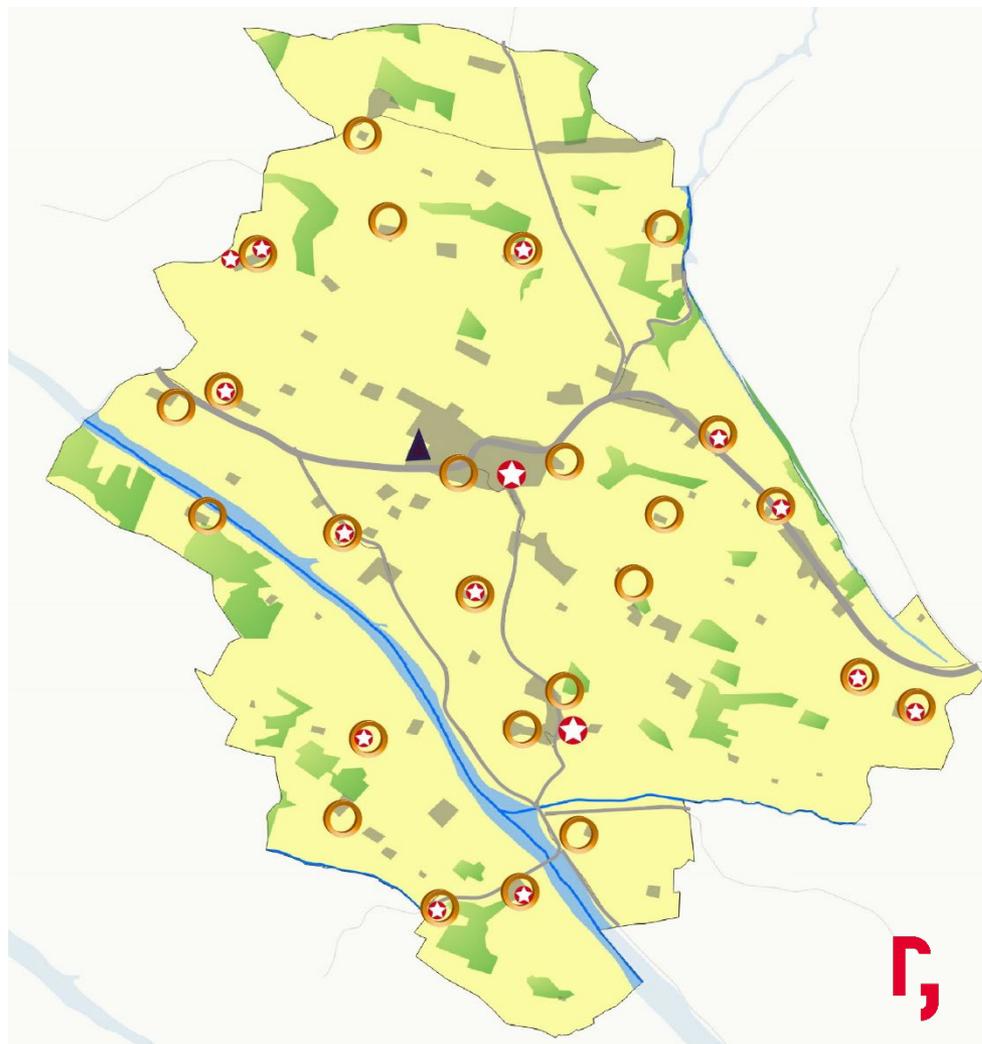
Valoriser et conserver les éléments de patrimoine

-  Préserver le patrimoine bâti
-  Sauvegarder le château
-  Adapter les formes urbaines au changement climatique

Valoriser ensemble l'agriculture et les paysages

-  Protéger le développement des exploitations agricoles
-  Conforter les exploitations agricoles existantes
-  Préserver le patrimoine agricole de qualité

Intégrer les risques naturels



AXE 2 : Un territoire solidaire et attractif



CONSTATS

- Une progression des actifs ayant un emploi
- Territoire à la croisée de plusieurs bassins d'emplois
- Dépendance aux pôles alentours en matière d'équipements, de services et de commerces
- Attractivité contrainte par le manque de disponibilités foncières pour l'accueil de nouvelles activités

ENJEUX

- Adaptation de l'offre aux besoins de la population en place et celle à accueillir
- Soutien au développement de l'économie présente, notamment le développement des services et commerces de proximité
- Accompagnement du développement des filières courtes

Planter une stratégie économique adaptée et développer son offre

Action 1 : Diversifier l'économie communale

- Accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités pour développer l'offre économique en cohérence avec les stratégies supracommunales
- Maintenir la priorité à l'activité agricole, vecteur de l'économie locale
- Evaluer et valoriser le potentiel en énergies renouvelables et encourager les projets (solaire, éolien, filière bois...)

Action 2 : Identifier une stratégie économique adaptée

- Accompagner le développement de la vente directe et d'une offre commerciale de proximité,
- Permettre la diversification des activités locales (tourisme, loisirs, commerces, services, ...).

Action 3 : Adapter l'offre d'équipements pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain

- Créer un pôle central au service de la population : commerces, services, équipement publics et logements en cœur de Bourg.

CONSTATS

- Une attractivité territoriale orientée vers les familles avec enfant participant au renouvellement de la population
- Des espaces publics en manque de valorisation et peu adaptés à l'animation locale

ENJEUX

- Définition au plus juste des besoins en équipements des habitants de la commune
- Polarisation du centre-bourg autour d'une fonction d'espace d'animation pour le territoire
- Promotion du lien social, vecteur d'échanges entre les habitants

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

- Action 1 : Conforter le rôle de centralité du bourg
 - Porter un projet d'équipements d'envergure en cœur de ville, adapté et facilement accessible aux habitants
 - Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (centre-ville)
- Action 2 : Se doter d'outils améliorant la qualité de vie sur le territoire, favorisant le lien social et la participation citoyenne
 - Structurer la création d'équipements publics répondant aux besoins actuels et à venir : espace de travail partagé, salle multi-activités, classes, mise en place de jardins partagés...
 - Accompagner la création d'une maison des services-associations pour promouvoir les rencontres intergénérationnelles

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



NOTRE PROJET

- | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---|--|---|---|
|  | Réseau routier |  | Equipements publics à conforter/structurer |  | Entrée de ville à qualifier |
|  | Trame bleue |  | Pôle public à conforter/qualifier |  | Cœur de ville à qualifier |
|  | Trame verte |  | Développement urbain à organiser |  | Maillage doux existant ou à créer |
|  | Interface/frange à traiter |  | Limites de l'urbanisation |  | Urbanisation existante et densification à accompagner |
|  | Espaces partagés à conforter/aménager |  | Ensemble patrimonial à sauvegarder | | |

AXE 3 : Un territoire rural et raisonné



CONSTATS

- ➔ Une population en constante augmentation sur le territoire
- ➔ Un centre-bourg préservé et un noyau urbain à l'identité forte (Caussidières)
- ➔ Un développement urbain limité en raison du manque de foncier constructible

ENJEUX

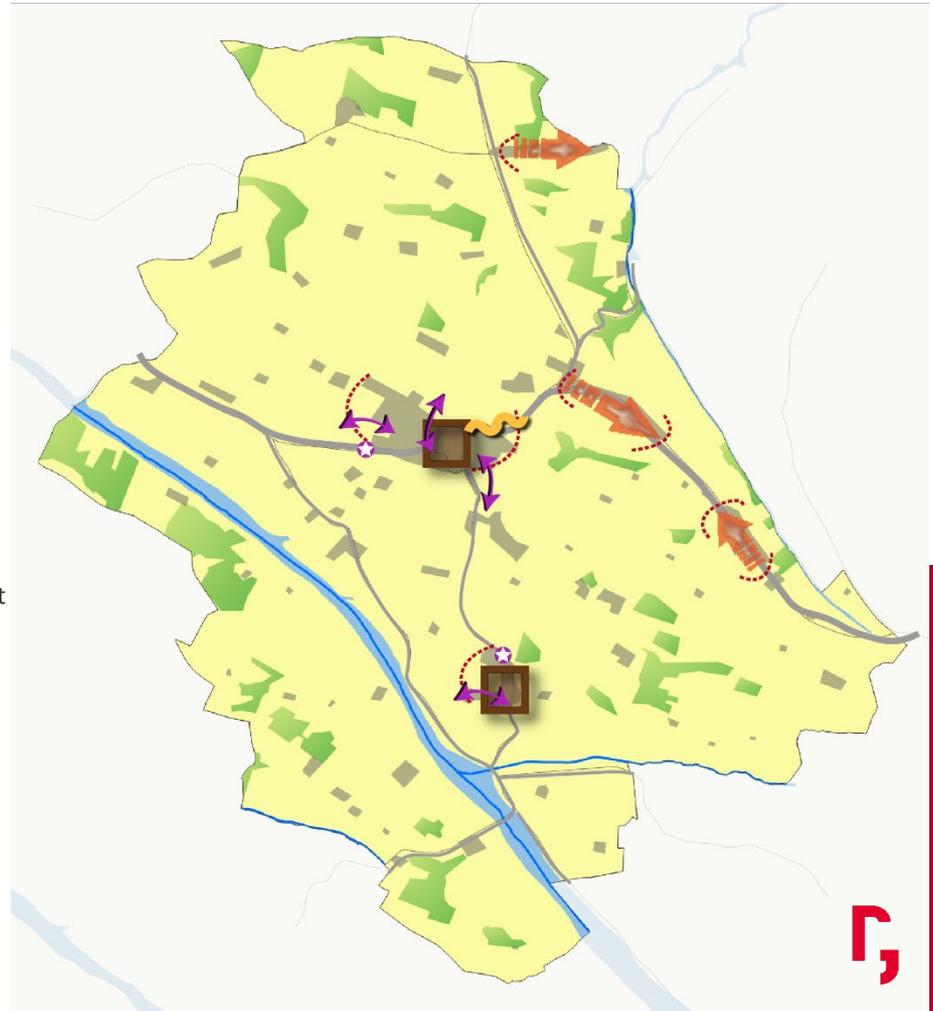
- ➔ Accompagnement de la construction de logements répondant à toutes les étapes des trajectoires résidentielles et au maintien de la population locale
- ➔ Développement d'un modèle confortant l'armature urbaine traditionnelle et limitant l'impact sur l'environnement, l'agriculture et les paysages

Favoriser un territoire plus dense en centre-bourg et des zones d'extensions modérées

- Action 1 : Développer l'urbanisation tout en préservant l'armature urbaine traditionnelle
 - ➔ Accompagner l'évolution du Centre-Bourg et de Caussidières en privilégiant le renouvellement urbain et la densification
 - ➔ Maitriser les zones d'extensions pavillonnaires et les densifier (limiter la diffusion de l'habitat individuel en forme linéaire)
 - ➔ Privilégier le développement urbain sur les espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif
- Action 2 : Marquer les entrées de ville permettant de faire le lien entre l'extérieur et le centre-bourg
 - ➔ S'appuyer sur les entrées de ville pour marquer les limites de l'enveloppe urbaine
 - ➔ Sécuriser les entrées de ville par des actions complémentaires (limiter la vitesse, végétaliser certains secteurs, installer des passages piétons...)
- Action 3 : Gérer l'interface entre le tissu urbanisé et la zone agricole
 - ➔ Limiter les conflits d'usage par la mobilisation de différents outils : végétalisation des lisières, dispositions réglementaires...
 - ➔ Créer des porosités ville-campagne via des liaisons douces ouvrant sur les belles perspectives

FAVORISER UN TERRITOIRE PLUS DENSE EN CENTRE BOURG ET DES ZONES D'EXTENSIONS MODEREES

- Éléments de contexte**
 - Espaces agricoles cultivés
 - Cours d'eau
 - Voies structurantes
 - Espaces boisés
- Préserver l'armature urbaine traditionnelle**
 - Protéger et densifier les noyaux patrimoniaux
 - ➔ Limiter la constructibilité sur les linéaires
 - ⬮ Poser les limites de l'extension urbaine
 - ⬮ Favoriser le développement sur les dessertes d'assainissement collectif
- Qualifier les entrées de ville**
 - ⬮ Qualifier l'entrée Est
 - ⬮ Sécuriser les entrées de ville
- Aménager l'interface entre tissu urbanisé et zone agricole**
 - ⬮ Harmoniser l'interface agriculture/urbanisme
 - ⬮ Créer des liaisons douces entre les pôles (urbains/naturels)



CONSTATS

- ➔ Un parc de logements marqué par le règne de la maison individuelle et le statut de propriétaire
- ➔ Un manque de logements de petites tailles pour les personnes seules et/ou âgées

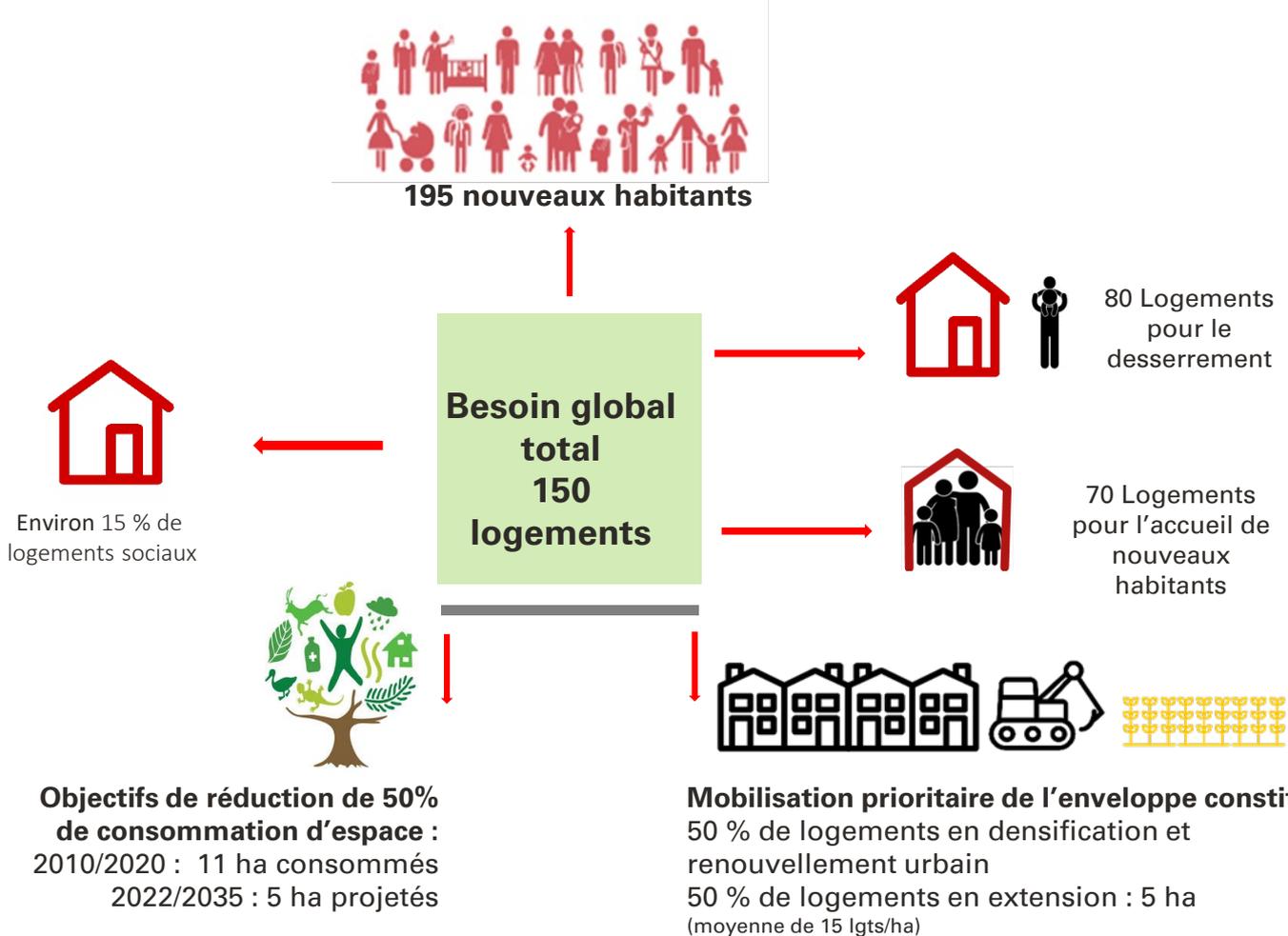
ENJEUX

- ➔ Développement de nouvelles formes d'habitat diversifiées, conviviales et économes en espace
- ➔ Accompagnement d'un projet urbain cohérent avec la capacité des réseaux

Accompagner le développement urbain de formes urbaines diversifiées et durables

- Action 1 : Accompagner le déploiement d'une offre de logement plurielle
 - Répondre aux différentes étapes des trajectoires résidentielles (familles monoparentales, logements adaptés aux personnes âgées...)
 - Accompagner l'évolution du parc de logements existants
- Action 2 : Déployer des formes urbaines diversifiées et durables
 - Créer un pôle de mixité des fonctions et des usages, assurant une réponse de proximité à la population locale
 - Penser le développement urbain sous forme de quartiers organisés et variés, d'empreinte environnementale réduite, d'intégration urbaine et paysagère soignée...
 - Accueillir une population diversifiée et répondre aux besoins de la population locale, notamment par le développement de l'offre locative et sociale (15% des futures constructions).

Se donner les moyens de maintenir et renouveler durablement la démographie communale et accompagner le développement urbain de formes urbaines diversifiées et durables



ELABORATION DU PLU DE SAINT-LEON



SYNTHESE

SYNTHESE

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

Volet agricole :

-  Espaces agricoles à préserver
-  Périmètres de protection des exploitations à prévoir
-  Interface agriculture/urbanisme à gérer

Volet paysages et patrimoine :

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

Volet économie et services à la population :

-  Centre-ville : commerces et services à accueillir et maintenir
-  Activité de loisirs à préserver

Volet cœur de ville :

-  Cœur de ville à conforter
-  Espace du cœur de ville à requalifier
-  Axe central des mobilités à aménager

