MAIRIE de SAINT-LÉON (Haute-Garonne)

COMMUNE DE SAINT LÉON
HAUTE GARONNE (31)

RAPPORT DE PRÉSENTATION

P.L.U.
Plan local d'urbanisme

1

• RÉVISION

> Arrêté le :

> Approuvé le :

• MODIFICATIONS

• VISA

> Date

> Signature de M. le Maire

URBANE AGENCE URBANISME . ARCHITECTURE . PAYSAGE

15, allée de Bellefontaine 31100 Toulouse - Tél. 05 61 63 61 41 - Fax : 05 61 63 10 45 - Email : urbane@urbane.fr - www.urbane.fr
N° SIRET 382 056 034 00038 – APE 742A – RCS Toulouse 91 B1093 - N° TVA FR 12 382056 034

SOMMAIRE

Préambule Situation de la commune et enjeux du PLU p. 1

PARTIE 1 : LE CONTEXTE ACTUEL, LES BESOINS **p 2**
1- 1 Contexte territorial p.3
1- 2 Dynamiques locales P.4
1- 3 Un développement « guidé » par le SCOT Lauragais p.5
1- 4 Population - logement- construction neuve p.6
1- 5 Bilan du POS actuel - perspectives p.7
1- 6 Réseaux p.8
1- 7 Services - commerces - équipements p.9
1- 8 Infrastructures de transports - déplacements p.10
1- 9 Emplois - activités économiques p.11
1- 10 Agriculture p.12

PARTIE 2: ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **P 13**
2- 1 Organisation du territoire : les éléments du paysage p.14
2 -2 Ressources environnementales et patrimoniales p.15
2- 3 Risques et nuisances p.17
2- 4 Le centre bourg: organisation urbaine et extensions récentes p.19
2- 5 Le centre bourg: qualités urbaines et paysagères p.20
2- 6 Caussidières : organisation urbaine et qualités paysagères p.21

PARTIE 3: ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DANS LE PLU **p.22**
3- 1 Enjeux principaux p.23
3- 2 Choix retenus dans le PADD et traduction réglementaire dans le PLU p.24
3-3 Présentation du zonage du PLU p.26
3- 4 Perspectives d'évolution démographiques et économiques p.28
3-4-1 Evolution démographique p.28
3-4-2 Evolution économique p.29
3- 5 Mesures d'accompagnement de l'évolution démographique et économique p.30
3-5-1 Evolution des équipements et services publics p.30
3-5-2 Evolution des dessertes / cheminements p.31
3-5-3 Evolution des réseaux p.32
3-6 Principales évolutions du zonage par rapport au POS p.33
3-7 Principales évolutions par rapport au POS et « esprit » de la règle du PLU p.34
3-8 Présentation synthétique du règlement du PLU p.35

PARTIE 4: INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET CONDITIONS DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR **p.48**
4- 1 Incidences du PLU sur l'environnement et la biodiversité p.49
4- 2 Incidences du PLU sur l'agriculture p.50
4 -3 Prise en compte et valorisation des ressources patrimoniales et paysagères p.52
4-4 Incidences du PLU sur la ressource en eau et l'assainissement p.54
4-5 Prise en compte des nuisances et des risques p.55

PRÉAMBULE

Une situation attractive au sud de l'aire urbaine toulousaine

La commune de Saint-Léon, située à 40 km au sud de l'agglomération toulousaine, connaît une forte attractivité résidentielle notamment depuis la réalisation de l'échangeur autoroutier de Nailloux situé à moins de 10 km. Saint-Léon appartient à l'aire urbaine toulousaine et s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial SCOT Lauragais qui dessine le cadre de développement de ce territoire dynamique.
La commune prend place entre deux couloirs d'infrastructures, le sillon lauragais traversé par l'A 61 et la vallée de l'Ariège accueillant l'A 64 ce qui offre une accessibilité aisé aux pôles d'emplois de Labège et Rangueil, au nord-est et au futur Canceropôle au nord-ouest. Elle est également située à proximité de Nailloux, pôle d'équipements et de services et pôle d'emplois qui se renforce (village de marques).

Une commune au cœur des coteaux sud Lauragais

Situé dans le paysage des coteaux du sud Lauragais façonnés fortement par l'agriculture céréalière, Saint Léon se caractérise par la présence de deux noyaux villageois anciens constitués : le bourg de Saint Léon et le hameau de Caussidières. Tous deux, implantés en crête offrent des perspectives remarquables sur le paysage et sont très visibles depuis le territoire environnant. Le développement récent de l'urbanisation s'est fait préférentiellement sous forme de lotissements regroupés autour des deux noyaux villageois mais également avec de nombreuses constructions diffuses sur le territoire.
Les richesses écologiques résident essentiellement dans la présence de nombreux cours d'eau, pour la plupart effluents de l'Haïse et dans la présence diversifiée de l'arbre (bosquets sur les coteaux, parcs des domaines agricoles, ripisylves et arbres d'alignement le long des voies).

Contexte et enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion d'une réflexion sur le devenir de la commune, son développement, son positionnement et son fonctionnement du point de vue sociodémographique, et économique, en matière d'équipements, de services et de transports. Il s'agit également d'analyser attentivement les ressources patrimoniales, paysagères, agricoles et environnementales, d'appréhender les risques et les contraintes du territoire, de repérer les modalités de constitution du bourg et les enjeux qui en découlent.
L'ensemble de ces éléments identifiés dans le diagnostic du PLU permettent de construire un projet communal cohérent intégrant les dimensions sociales, économiques et environnementales du développement durable et s'intégrant dans les réflexions supracommunales : **le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT Lauragais)** dont le PADD vient d'être approuvé, **les documents stratégiques de l'aire urbaine toulousaine** (Plan de Déplacement Urbain en cours de révision, schéma de développement commercial…), **Charte Paysagère** du Pays Lauragais.

Le PLU intègre également les enjeux supracommunaux définis par les services de l'Etat dans le cadre de leur association à la révision du PLU.

Rappel : évolution réglementaire

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la **loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003 portant modification de la précédente définissent le cadre réglementaire de l'élaboration des PLU.

La loi SRU met en place le PLU en remplacement du POS. Le PLU prend en compte l'ensemble du territoire communal. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est introduit dans le dossier PLU, il vise à définir les objectifs de développement de la commune à moyen et long terme.

La loi Urbanisme et Habitat conforte deux apports essentiels de la loi SRU : la démarche de projet et le développement de la planification. Par ailleurs :
- elle clarifie le contenu du PLU et notamment le PADD en distinguant le PADD, synthèse des objectifs communaux, des orientations d'aménagement qui sont facultatives et précisent les conditions d'aménagement de zones de développement ;
- elle permet aux communes de fixer des tailles minimales de terrains constructibles « lorsque cette règle est nécessaire pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone » ;
- elle précise que la modification devient la procédure de droit commun ;
- elle allège le contenu juridique du PADD en faisant du règlement (qui doit être cohérent avec le PADD) le seul document opposable.

Le 13 juillet 2006, la loi Engagement National pour le Logement fournit de nouveaux outils dans le PLU. Le PLU peut ainsi programmer un échéancier pour la production de logements en cohérence avec les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), imposer une proportion de logements sociaux dans les opérations de logements ou encore définir un COS majoré pour les opérations de logements sociaux.

Le décret du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme réforme en profondeur les procédures d'instruction des autorisations d'urbanisme et le régime auquel sont soumis les travaux, constructions, installations et aménagements en dehors des secteurs protégés (secteurs sauvegardés, sites classés, réserves naturelles et cœurs de parc national).

Enfin, les textes en cours, comme la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (du 25 mars 2009, dont les décrets d'application sont en cours de parution) ou les lois Grenelle (Grenelle I approuvée le 21 octobre 2008 et Grenelle II en cours d'instruction) renforcent encore les exigences de prise en compte des objectifs de mixité, de préservation des espaces agricoles et de protection des ressources naturelles.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Léon s'inscrit dans ce contexte réglementaire.

➔ PARTIE 1 : DIAGNOSTIC : LE CONTEXTE ACTUEL, LES BESOINS

Saint-Léon s'inscrit dans les paysages de coteaux du sud Lauragais

• **Territoire connaissant une forte attractivité résidentielle, situé entre deux « couloirs » d'infrastructures routières et d'activités économiques :**

-> le sillon Lauragais au nord-est, traversé par l'autoroute A 61, le Canal du Midi et la RN 113 et accueillant les pôles d'emplois de Labège et Rangueil,

-> la vallée de la Garonne et de l'Ariège accueillant l'A64, la RN 20 et les pôles d'emplois du sud-ouest Toulousain.

• **Située à moins d'une demi-heure de Toulouse** (40 km), la commune est directement reliée à l'autoroute A 66 par l'échangeur de Nailloux. Elle est également très proche des pôles d'emplois de Portet-sur-Garonne et du futur Canceropôle, par la RD19 et la RN20.

• Elle est en outre située à moins de 10 km de Nailloux, pôle d'équipements et de services accueillant notamment un collège et deux zones d'activités.

Saint-Léon, se positionne dans l'environnement dynamique de l'aire urbaine toulousaine

• **forte croissance démographique** principalement dû au solde migratoire :

+ de 5000 habitants sur le territoire SCOT Lauragais entre 1999 et 2006

• **forte expansion urbaine :**

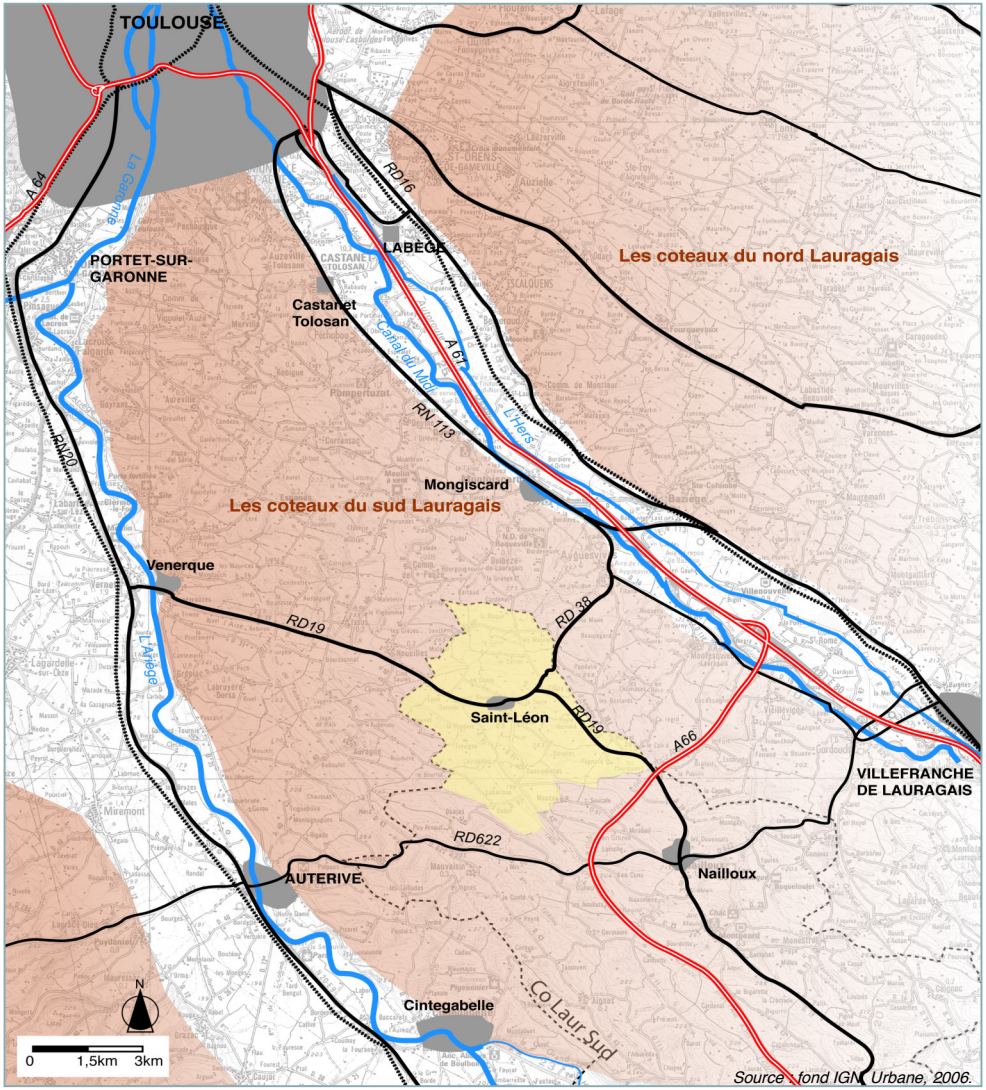
+16% d'urbanisation récente sur le territoire SCOT Lauragais entre 1999 et 2006

• **structuration des services et des activités économiques :**

pôle d'équilibre: Villefranche-de-Lauragais/ pôles secondaires : Nailloux et Caraman.

1300 habitants à l'horizon 2009 (opérations en cours)
2 400 hectares (24km²)

Situation géographique de Saint-Léon



Une participation à plusieurs structures intercommunales

• **La Communauté de communes Co.Laur.Sud** (2001): *10 communes - 16 000 ha - 6 000 habitants*

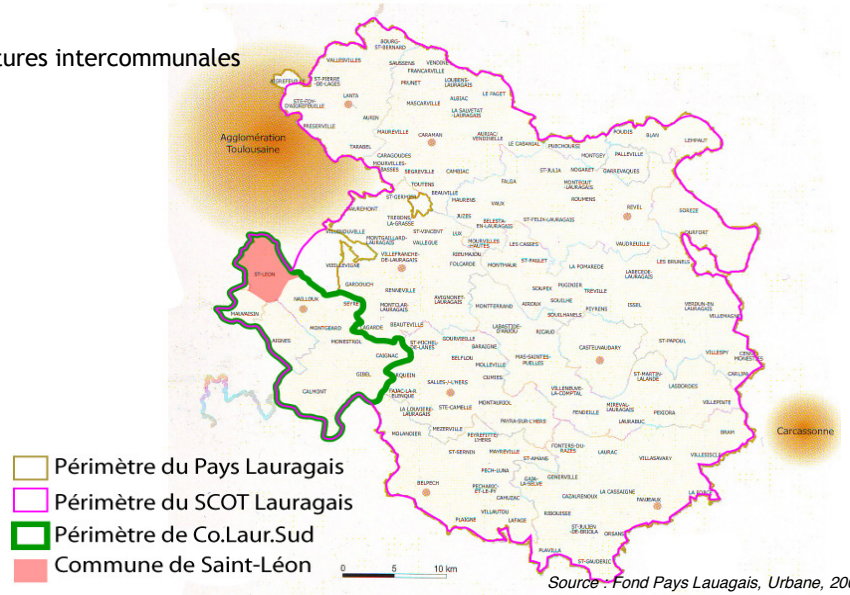
Compétences:

- Aménagement de l'espace (charte de développement intercommunal, SCOT, réserves foncières, ZAC d'intérêt communautaire),
- Développement économique local (TPU, zones d'activités)
- Aménagement du territoire et services publics d'État
- Protection et mise en valeur de l'environnement (déchets, suivi assainissement individuel, soutien développement éolien…)
- Voirie
- Politique de l'habitat (programme communautaire de construction, OPAH), éducation, tourisme local (schéma de développement touristique et actions en découlant, moulin à 6 ailes), lac de la Thésauque
- Action sociale (personnes âgées, jeunes, petite enfance)
- Equipements collectifs

• **Le Pays Lauragais** (2004) : *153 communes sur 2 régions et 3 départements*

• **Le Syndicat mixte pour l'élaboration du SCOT Lauragais** (2006): *155 communes sur les départements de la Haute Garonne, de l'Aude et du Tarn.*

Structures intercommunales



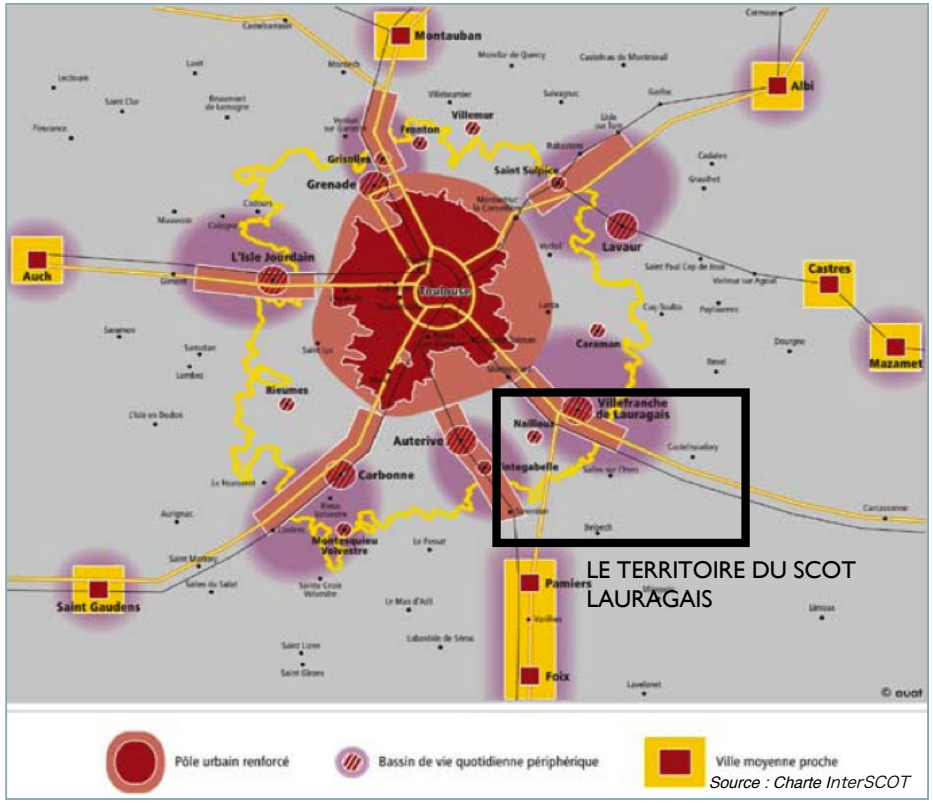
Source : Fond Pays Lauagais, Urbane, 2009.

Le SCOT Lauragais

• La démarche du SCOT Lauragais a été engagée dès 2005 dans le cadre préalable de la Charte interSCOT de l'aire urbaine toulousaine. Le PADD validé en mars 2009 et servant de référence pour le PLU de Saint-Léon devrait déboucher à l'été 2010 sur un document d'orientations générales s'imposant au PLU.

• Le modèle de développement retenu est celui d'une armature urbaine équilibrée autour de différents bassins de vies et de plusieurs pôles permettant de mieux répartir l'accueil démographique, la construction de logements et le développement des équipements et des services à l'échelle de chaque bassin de vie. Ce modèle vise à favoriser le dynamisme et l'autonomie de chaque bassin de vie, à promouvoir la croissance des pôles, la diversité et la complémentarité des fonctions et à proposer un meilleur équilibre entre nombre d'habitants et d'emplois. Le ratio 1 emplois pour 3,5 habitants est l'objectif retenu.

Modèle multipolarisé de la Charte InterSCOT



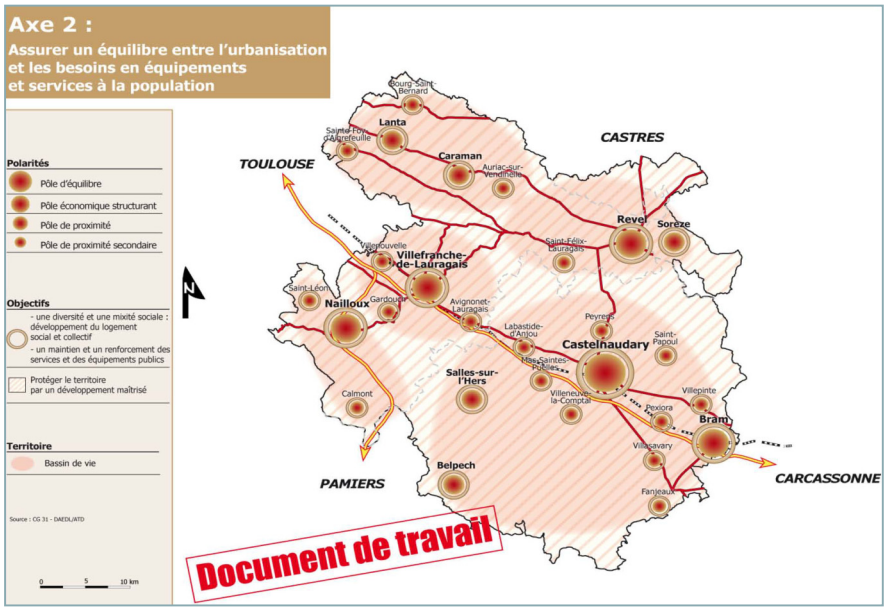
Source : Charte InterSCOT

• Le PADD du SCOT Lauragais identifie Saint-Léon comme pôle de proximité secondaire au sein du bassin de vie de Co Laur Sud. Le bassin de vie est structuré par le pôle économique de Nailloux, commune limitrophe de Saint-Léon. Cela signifie que Saint-Léon a vocation à accompagner le développement de Nailloux en matière d'habitat et de services de proximité.

En matière économique, le SCOT préconise le développement de l'attractivité commerciale des pôles de proximité en renforçant les commerces et les services de proximité en centre-bourg tout en permettant l'accueil en zones d'activités dont l'intégration paysagère doit être recherchée.

En matière de logements, le SCOT insiste sur l'équilibre réhabilitation de l'existant et production neuve, sur la nécessité de diversifier le parc pour répondre à toutes les catégories de population et favoriser les parcours résidentiel: logements collectifs / individuels (tendre vers 10% de collectif dans les pôles), locatif / accession, logements social (tendre vers 20% dans les pôles).

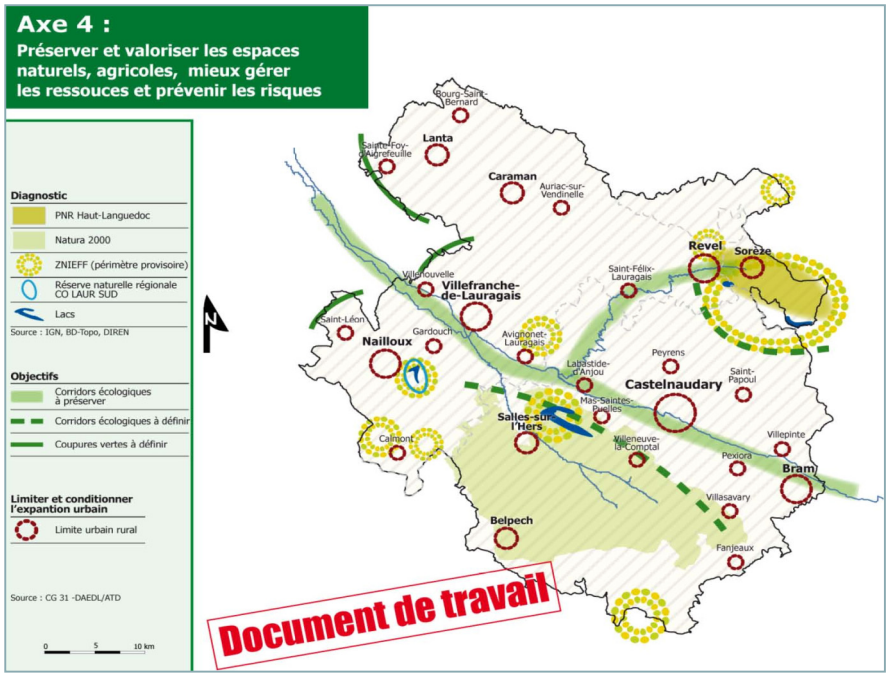
Le développement urbain devra se faire avec une meilleure maîtrise de l'occupation du sol, privilégiant le raccordement à l'assainissement collectif et favorisant une certaine densité en cohérence avec les noyaux urbains existants. Il s'agit de modérer la consommation de foncier à bâtir, de phaser le développement et de fixer des densités de l'ordre de 600 à 1000 m^2 par logement en assainissement collectif et 1500 m^2 maximum par logement en assainissement autonome. La qualité urbaine, paysagère et écologique des opérations devra également être recherchée.



L'offre d'équipements et services devra être cohérente avec l'évolution de la population et de ses besoins. Saint-Léon devra anticiper et prévoir des équipements de proximité, complémentaires de ceux de Nailloux.

En matière de déplacements et de transports, le SCOT préconise l'organisation des flux de tous types de déplacements en améliorant l'accessibilité routière des pôles d'emplois, en sécurisant les traversées des pôles, en évitant l'urbanisation linéaire le long des voies et en intégrant la problématique « sécurité routière » dans les aménagements. Le document supracommunal insiste également sur la nécessité de remplacer le « tout voiture » par l'utilisation des transports en commun. Les liaisons vers les transports en commun toulousains (via l'autoroute ou les gares SNCF) ou les transport à la demande en projet concernent Saint-Léon, très proche du pôle de Nailloux. En outre le maillage de liaisons douces devra être conforté.

Les espaces naturels et agricoles font également l'objet d'une attention particulière avec des objectifs en matière de préservation et de valorisation des terres agricoles (rôle économique ,environnemental et paysager, en matière de valorisation du patrimoine paysager (cadre de vie) et en matière de protection de la biodiversité. Pour cela le développement urbain de Saint-Léon devra veiller à être mesuré, économe et cohérent spatialement (limites claires, respect du paysage, couloirs de biodiversité, espaces de nature et de loisirs…).



Population

2006 : 928 habitants / 1999 : 749 habitants
A l'horizon 2009 : 1 300 habitants

EVOLUTION de la population : une forte dynamique ces dernières années

• Après une période de stagnation dans les années 80, Saint-Léon connaît depuis les années 90 une forte croissance de sa population.

• Cette croissance s'accentue fortement avec plus de 350 habitants attendus à l'horizon 2009 : une centaine de logements sont en cours de construction.

1999-2006 : + 179 habitants, soit + 3,4% /an

Horizon 2009: +350 habitants estimés, soit 12,5% /an

Evolution de la population	2006	1999	1990	1982
Nombre habitants	928	749	610	611
Taux de variation	(2006-99) + 24 %	(90-99) + 23 %	(82-90) - 0,1 %	(75-82) + 23 %

CARACTERISTIQUE de la population (*RGP 99*)

• Une population familiale : 2,8 personnes/ménage en moyenne.

• Une population jeune importante : 54% a moins de 40 ans dont 26% a moins de 19 ans.

• La population active représente près de la moitié de la population totale.

Tranche d'age	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
1999	26 %	27,7 %	28 %	12,5 %	6 %

Parc de logements

1999 : 305 logements (259 résidences principales)
1990 : 255 logements

CARACTERISTIQUE du parc (*RGP 99*) :

• 92% des logements sont des maisons individuelles.

• La grande majorité des logements sont des logements de 4 pièces et plus (85%).

EVOLUTION du parc de logements : une production neuve en forte augmentation ces dernières années.

Construction neuve

Moyenne 2000/2004 : 14 PC / an
Une centaine de logements en cours *(28 recensés en 2006, 70 à venir).*

Une production mono produit de maisons individuelles en lotissement, hormis une opération de 14 logements collectifs sociaux.

Une dynamique forte de production de logements : le nombre de permis par an a été multiplié par 2 depuis 2004.

• 64 maisons individuelles en lotissement et 4 logements sociaux en réhabilitation en centre bourg sont en cours de réalisation.

• La taille moyenne des parcelles des maisons individuelles tend à diminuer (-25%)

> Permis de construire 2000-2004: 2400 m^2/maison

> Permis de construire 2005-2006: 1800 m^2 /maison

> Opérations en cours et projetées: 1200 m^2/maison

Une dynamique à pondérer par le ralentissement du marché

La très forte croissance du parc de logements qu'a connu le territoire ces 2 à 3 dernières années ralentie du fait de la crise actuelle et du nombre très important de logements réalisés en même temps (Nailloux et Saint-Léon).

CONSTATS / PERSPECTIVES :

• Une dynamique de construction très forte ces dernières années et une réelle attractivité résidentielle. Dynamique à mettre en perspective des tendances du marché et à réguler au regard des équipement.

• Une pression foncière qui permet d'envisager des opérations globales.

• Une extension urbaine organisée essentiellement autour du bourg.

• Une production relativement uniforme (+ 80% de maisons individuelles en accession). Complémentarité avec Nailloux, pôle voisin qui accueille une forte proportion de locatif?

• Une amorce de production de logements sociaux (17 logements en 3 ans) et d'habitat groupé à poursuivre.

LES ZONES À URBANISER AU POS dans le bourg sont en cours d'urbanisation

• Sur le bourg : > 13 ha en cours d'urbanisation ou projetés > 100 logts soit environ 350 hab.

• Sur Caussidières: > 4 ha bloqués (station d'épuration) > potentiel : 30 logts soit environ 100 hab.

Secteur Lasserre : 50 maisons en lotissement et 14 logements sociaux en maisons groupées sont en cours de construction.

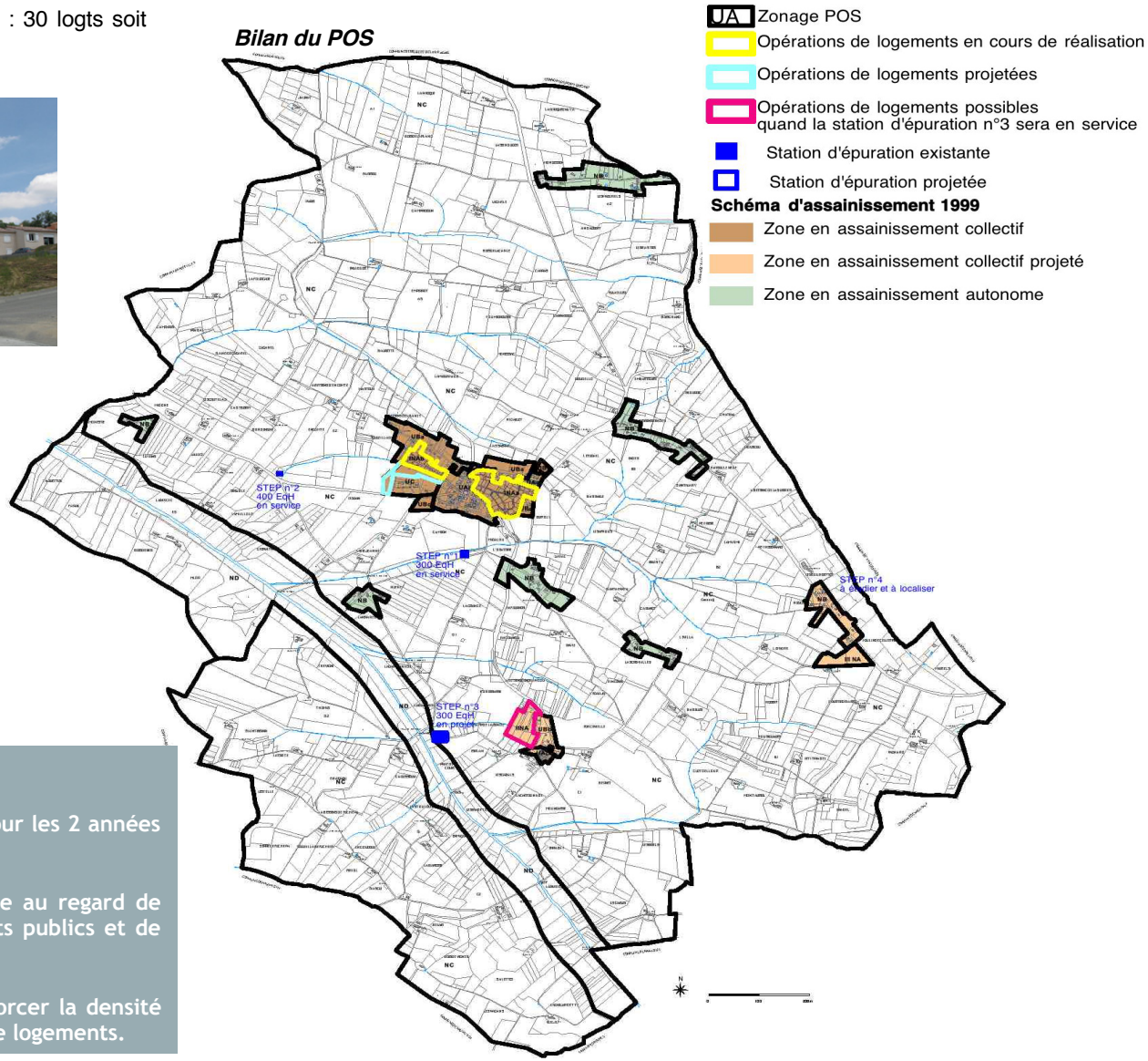
Perspectives SCOT Lauragais pour l'ensemble du Bassin de vie de Co Laur Sud : 16 140 habitants en 2030

+ 8960 habitants (+125%)

+ 3 630 emplois

+ 3 960 logements -> tendre vers 10% de collectifs et 20% de logements sociaux

Urbaniser avec une densité de 10 à 15 log/ ha dans les pôles (parcelles de 600 m² à 1000 m²)



CONSTATS / PERSPECTIVES :

• Un développement cohérent population/équipements assuré pour les 2 années à venir.

• Des perspectives d'évolution à moyen et long terme à mettre au regard de nouveaux investissements nécessaires en matière d'équipements publics et de réseaux (schéma d'assainissement).

• Un effort à poursuivre en matière d'économie d'espace (renforcer la densité de logements autour du bourg) et de diversité de la production de logements.

UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT suffisant au regard de la population attendue dans les constructions en cours, mais à développer pour une nouvelle phase de développement sur le bourg.

• 2 stations d'épuration en service desservent le bourg : équivalent 700 habitants, largement dimensionnées pour accueillir une nouvelle étape du développement.

• 1 station d'épuration en projet pour desservir le hameau de Caussidières: équivalent 300 habitants, pour laquelle le hameau doit s'étoffer.

• 1 station d'épuration à l'étude pour desservir le secteur du Moulin de Coustire.

• Les autres zones sont en assainissement autonome, couvertes en majeure partie par la carte d'aptitude des sols.

UNE GESTION DU PLUVIAL à intégrer au projet de développement de la commune

La topographie de coteaux est favorable à un ruissellement des eaux de pluies et à une évacuation vers le réseau hydraulique en pied de coteaux. Cela induit des problème d'érosion des sols d'une part et d'inondation d'autre part. Le projet de développement de la commune devra intégrer la gestion du pluvial de manière globale, en favorisant par exemple les bandes enherbées le long des cours d'eau . En outre, les opérations d'aménagement devront intégrer la question des eaux pluviales.

UNE RESSOURCE EN EAU POTABLE suffisante

Saint-Léon bénéficie d'une ressource en eau potable suffisante à son développement et de réseaux d'adduction convenables.

L'usine de Calmont a été mise en service en octobre 2007 et offre une production en pointe de 20 000m^3/j pour une distribution actuelle de 14 000m^3/j. Ainsi, l'usine possède des réserves de près de 6 000m^3/j soit la possibilité d'alimenter 6000 branchements supplémentaires sur le territoire.

En outre, la conception de l'usine permet de passer facilement à 30 000 m^3/j après extension de la décantation et de la filtration.

UNE DEFENSE INCENDIE SATISFAISANTE sur les secteurs denses

Les tissus urbanisés denses, le bourg ancien, le hameau de Caussidières ainsi que tous les nouveaux quartiers sont desservis par un dispositif défense incendie conforme aux réglementations en vigueur. Il existe toutefois des constructions dans le diffus qui n'ont pas de dispositif suffisant en raison de canalisations eau potable ne permettant pas d'atteindre les débits demandés.

Electricité

L'ensemble de la commune est desservie par le réseau électrique et ne connaît pas de problème particulier.

Gaz

La commune est traversée par une conduite de transport de gaz (DN 800 Auterive - Seyre) mais n'est pas desservie par le réseau de gaz.

Télécommunication

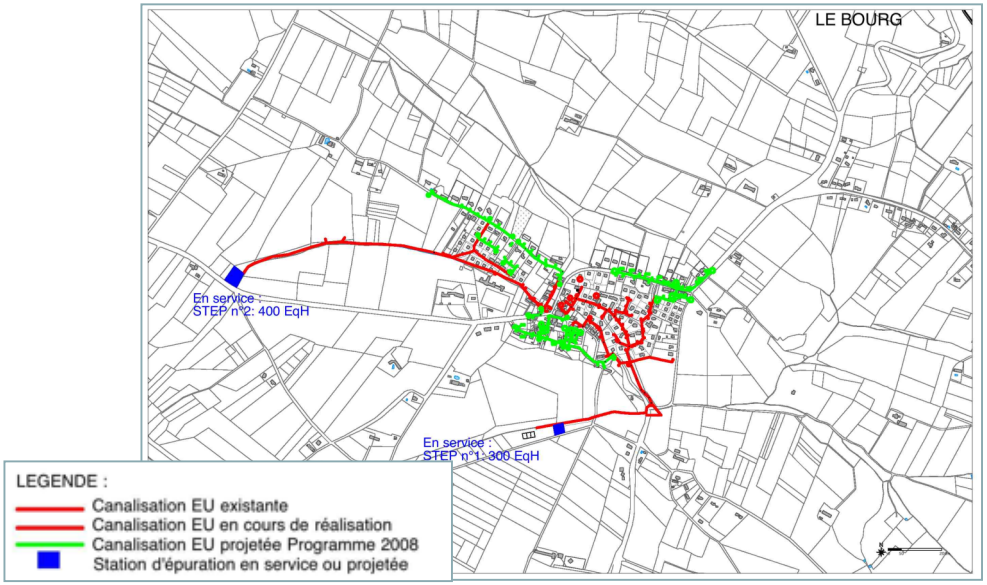
Saint-Léon est raccordé au tout nouveau central téléphonique situé sur le bourg. La commune est bien desservie par le réseau téléphone et internet.

Déchets

La compétence déchets est gérée par la communauté de communes Co Laur Sud. 2 259 tonnes de déchets sont collectés chaque année sur le territoire de Co Laur Sud, soit 353 kg par an et par habitant (données 2008). La collecte est réalisée selon le tri sélectif puis les résidus d'ordures ménagères sont traités par incinération à l'usine SETMI de Toulouse. Et les recyclables sont triés par le prestataire PAPREC à Bruguières.

La déchetterie intercommunale est localisée sur la commune de Nailloux

Le réseau d'assainissement collectif



1-7 SERVICES - COMMERCES - EQUIPEMENTS

Services - commerces

Saint-Léon accueille 1 boulangerie / pâtisserie, un bureau de tabac et un restaurant.

Récemment, une épicerie s'est ouverte dans le village (ancienne école).

1 pôle de service regroupant 1 médecin, 1 infirmière, 1 kinésithérapeute et 1 coiffeur vient également de s'installer.

• **Un pôle commercial de proximité** qui s'étoffe au centre du bourg, en lien avec la croissance de population.

• **Un Schéma de Développement Commercial de l'Aire Urbaine de Toulouse 2005-2011 (AUAT)** qui fixe les orientations en matière d'implantations commerciales et qui indique que pour les zones périphériques auxquelles appartient Saint-Léon l'enjeu est de préserver les pôles de vie, des pôles de commerce/services de proximité, à l'échelle des bassins de vie.

• Malgré la présence du pôle de services de Nailloux, et le renforcement récent de l'offre de services au centre de Saint-Léon, le niveau d'équipements/commerces de Saint-Léon est relativement faible au regard de l'augmentation de sa population.

Des commerces / services qui s'implantent en centre bourg.

Les terrains de sport à proximité de la nouvelle école , une réserve potentielle pour une extension du groupe scolaire.

Équipements publics - école

Saint-Léon : 1 salle des fêtes, 1 maison des associations en projet dans l'ancienne école du village (locaux 3ème âge, salle de musique, salle pour les adolescents…), le Comité des fêtes et association de Chasse dans l'ancienne école de Caussidières, 1 stade de football, 1 groupe scolaire.

Nailloux: 1 collège (capacité 400 élèves -extensible à 600), 1 gymnase intercommunal pour les associations hors temps scolaires, une crèche intercommunale.

• Un niveau de services et d'équipements qui s'étoffe en parallèle de la croissance de la population.

• Les capacités maximales du groupe scolaire seront atteintes avec la population attendue dans les zones en cours de construction, un préfabriqué a été installé en 2008 pour créer une nouvelle classe élémentaire.
Par rapport aux estimatifs de la rentrée 2009, il reste dans les classes existantes aucune places théoriques en maternelle (30 él./classe) et une vingtaine de places en primaire (27 él./classe).

École publique de Saint-Léon

		2004	2005	2006	2007	2008	rentrée 2009
Maternelle	nombre salles de classe	1	1	1	2	2	2
	nombre d'élèves	47	42	41	50	52	60
Primaire	nombre salles de classe	3	3	3	3	4	4
	nombre d'élèves	53	60	75	62	74	86

CONSTATS / PERSPECTIVES :

• La nouvelle population attendue représente un potentiel pour la constitution d'un pôle services/commerces de proximité à l'échelle de Saint-Léon.

• Le niveau d'équipements est suffisant au regard de la population attendue dans les constructions en cours mais sera à redéployer en parallèle à la nouvelle urbanisation envisagée dans le PLU.

UNE BONNE DESSERTE viaire

• **Le bourg de Saint Léon est bien desservi par le réseau viaire** : il est traversé par la RD 19, axe reliant Venerque à Nailloux et rejoignant l'échangeur sur l'A64.

• La RD 19 est un axe très fréquenté : 2960 véhicules /jour en 2008, dont 7% de poids lourds. Plus de 80% des trajets domiciles/travail se font en voiture particulière.

UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT des transports en commun

• Aujourd'hui, Saint-Léon, n'est pas desservi par les transports en commun, hormis le ramassage scolaire.

• La commune est toutefois située à moins de 10 km des gares du Vernet et de Baziège, permettant de rejoindre l'agglomération toulousaine par le train et dont le cadencement est programmé.

• Un projet de parking relais au niveau de l'échangeur autoroutier de Nailloux permettra également une liaison directe en transport en commun vers le réseau de métro toulousain.

• Enfin, s'il n'existe aujourd'hui aucun transport en commun interne au territoire de Co Laur Sud, une réflexion est menée pour développer le transport à la demande.

DES CHEMINS RURAUX

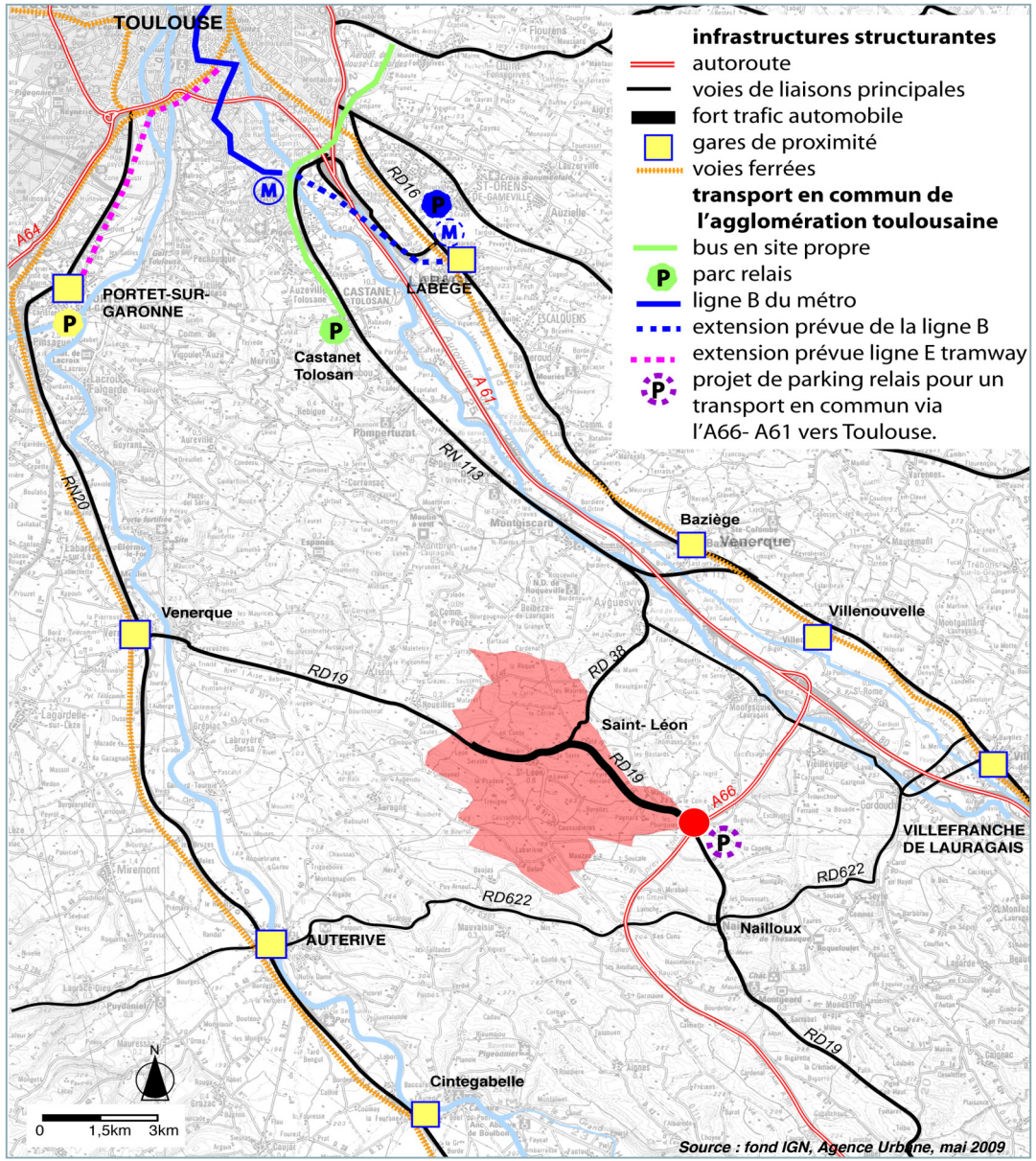
• Présence de chemins ruraux qui peuvent servir d'appui à des cheminements doux dans le bourg et vers les espaces agricoles.

CONSTATS / PERSPECTIVES :

• Une bonne accessibilité routière qui favorise l'attractivité du territoire mais qui induit des flux routiers. Ces flux routiers sont à mettre au regard de l'urbanisation envisagée, de l'autonomisation des territoires (SCOT) et des questions de sécurité (traversée du bourg par la RD 19 notamment).

• Un enjeu d'amélioration des liaisons piétonnes à travers le bourg notamment pour relier les nouveaux quartiers d'habitat aux équipements publics.

Infrastructures de déplacements et perspectives



UNE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT économique portée par Co Laur Sud

• **Un potentiel lié à la stratégie de développement économique de Co Laur Sud axée** sur le tourisme commercial, culturel et patrimonial et dont le village de marques en cours de réalisation sur la commune de Nailloux, constitue une impulsion forte.

• **Près de 1200 emplois directs et indirects attendus à moyen terme sur le bassin de vie de Co Laur Sud.**

• Le territoire de Co Laur Sud offre un potentiel d'accueil pour de nouvelles activités, notamment en liaison avec le village de marques, sur les communes de Nailloux et de Saint-Léon.

• Une demande des entrepreneurs du territoire pour la création de 3 zones artisanales dont une sur Saint-Léon.

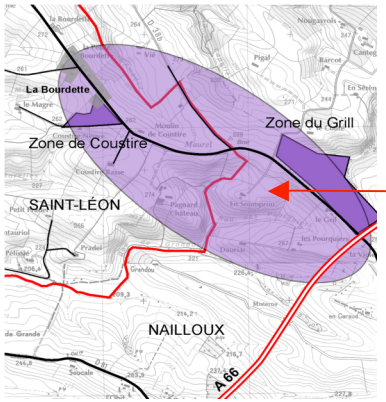
Un potentiel de renforcement des commerces et services à la population

• La croissance démographiques et résidentielle du territoire a permis le développement d'activités de commerces, de services et d'artisanat en centre bourg mais également dans des zones d'activités (sur Nailloux par exemple).

• Saint Léon, pôle de proximité secondaire identifié dans le SCOT Lauragais représente un potentiel d'accueil pour des activités de proximité en lien avec le développement de la population.

Pôle de services en cœur du bourg de Saint-Léon

ENJEU DE DÉVELOPPEMENT POUR UN VÉRITABLE PÔLE ECONOMIQUE À CHEVAL SUR LES DEUX COMMUNES



Activité principale : l'agriculture

Quelques artisans sur la commune.

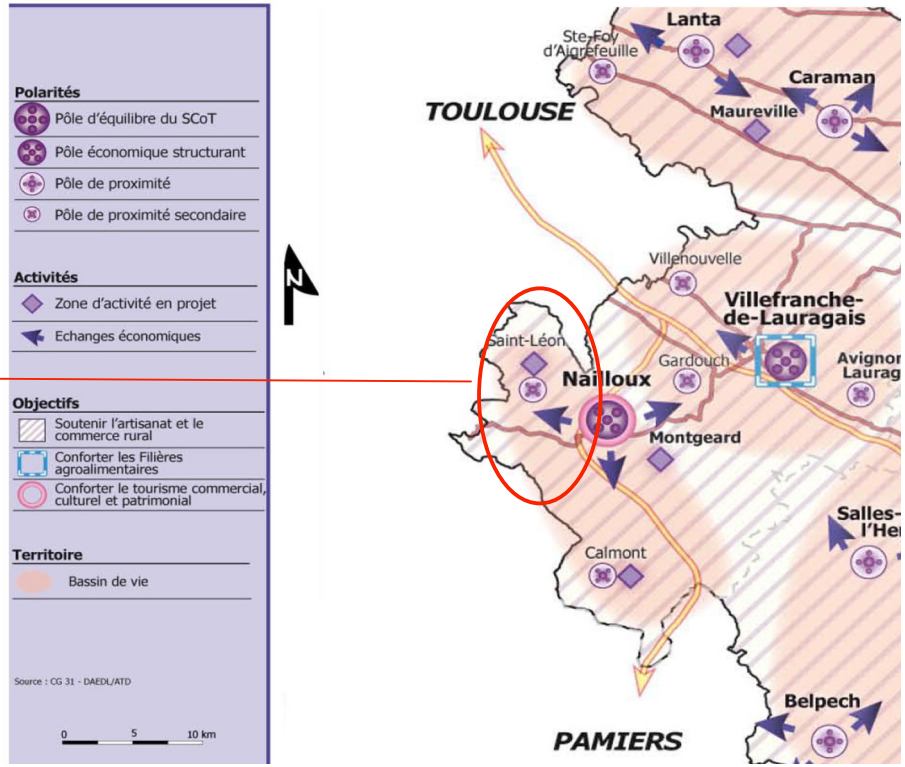
Maison de Repos Lou Castel: fermeture l'année prochaine.

353 actifs occupés - taux de chômage: 8,5%

80% des actifs ayant un emplois travaillent à l'extérieur de la commune.

Axe 1 :
Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires

Extrait du SCOT Lauragais, PADD mars 2009.



CONSTATS / PERSPECTIVES :

• Le territoire de Saint-Léon est attractif au niveau résidentiel. Il présente également un fort potentiel en matière d'accueil économique en raison de la proximité de l'échangeur autoroutier et du pôle économique qui s'amorce sur Nailloux, à travers le village de marques.

Diagnostic agricole 2009 *(chambre agriculture Haute-Garonne)* :
- 19 exploitations dont 16 professionnelle
- 83% de la superficie communale est exploitée, principalement en terres labourables
- 55% des terres cultivées sont en faire-valoir direct.
- 3 élevages (bovin viande: 60 têtes, bovin lait: 40 têtes et ovins : 15 têtes).
- 40% des exploitants a plus de 55 ans.
- 3 jeunes agriculteurs ont eu une Dotation.

• **Saint-Léon se situe dans la région du Lauragais** : territoire au fort potentiel agronomique, tourné essentiellement vers les cultures céréalières et oléagineuses.

• **Malgré une diminution du nombre d'exploitations agricoles, la surface agricole utilisée est stable depuis 1979**. En 2009, la SAU représente près de 2000 ha, dont 1248 ha sont cultivés par des exploitations siégeant à Saint Léon. Ces mêmes exploitations travaillent également 1823 ha hors de la commune, principalement les communes voisines.

• **La commune accueille de grandes exploitations** qui ne cessent de croître. La SAU moyenne est de 105 ha en 2009 alors qu'elle était de 65 ha en 2000. Ces agrandissements sont essentiellement le fait des grandes cultures et ont été permis par la perte d'exploitations non professionnelles libérant des terres sur la commune.

• **La stabilité des prix des terres agricoles observée dans le Sud Lauragais révèle un véritable potentiel agricole**, malgré la pression de l'urbanisation.
2005: valeur vénale dominante des terres labourables: 5 500 euros / ha (valeur stable depuis 2004).

• **Les conditions d'exploitation des terres sont bonnes** : potentialités agronomiques, grandes parcelles, continuité du parcellaire, fonctionnalité des équipements.

• L'orientation céréalière forte est complétée par quelques prairies temporaires pour l'alimentation du cheptel des exploitations d'élevage (3 élevages sur la commune) et quelques parcelles maraîchères (choux, melons).

• Des cultures spécifiques qui apportent des plus-values aux exploitations: le tournesol d'oisellerie, le colza semence et le chanvre sous contrat.

• Il existe quelques parcelles dradînées et une parcelle irriguée (maraîchage).

• Certains **bâtis agricoles traditionnels**, caractéristiques de l'architecture lauragaise, possèdent des qualités intéressantes.

• Intégration de la commune au Programme d'Action territorial Hers Mort/Girou (2008-2012) pour la reconquête de la qualité de l'eau .

CONSTATS / PERSPECTIVES :

- **Une forte dominante agricole du territoire à préserver.**
- **De bonnes conditions d'exploitation dont le maintien doit être assuré : veiller à la bonne circulation des engins agricoles, respect des accès aux parcelles et aux bâtiments, permettre l'extension des bâtiments d'élevage.**

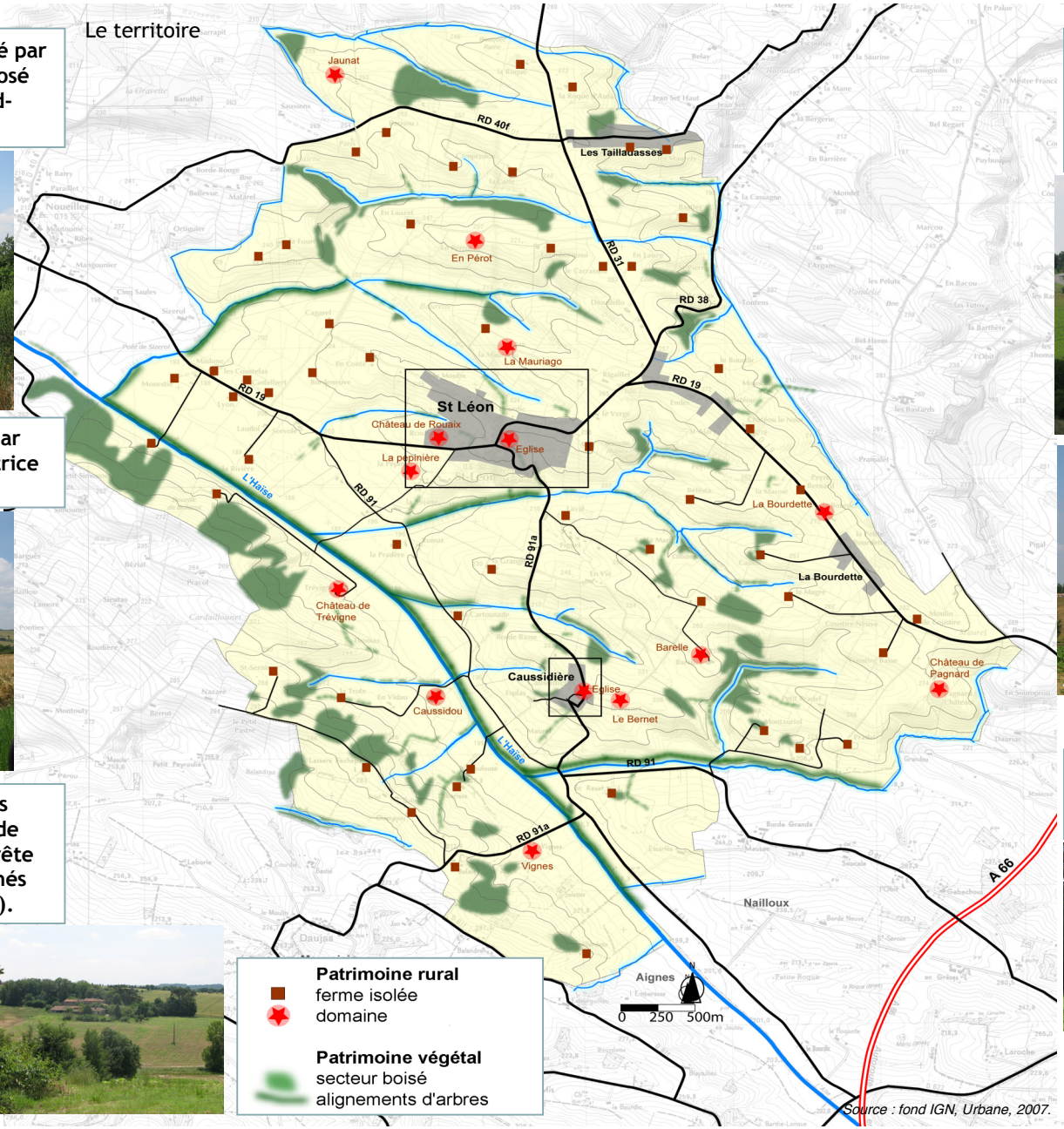
➔ PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un paysage de coteaux structuré par le réseau hydrographique composé de l'Haïse orientée sud-est/nord-ouest et ses affluents.

Un paysage largement façonné par l'agriculture céréalière, productrice de grandes parcelles.

Les vues sur les coteaux cultivés sont ponctuées par la présence de domaines isolés, implantés en crête ou sur des replats, et accompagnés de parcs (cèdres, pins parasols…).

Le territoire



Source : fond IGN, Urbane, 2007.

Les deux noyaux villageois et certaines voies se sont implantés en ligne de crête, offrant des vues remarquables sur les paysages agricoles.

Caussidières

Saint-Léon, village « en proue » sur son éperon

La végétation des ripisylves, en fond de vallées et les haies le long des routes marquent le territoire.

TERRITOIRE DE COTEAUX molassique du Lauragais sud

- **Un territoire de coteaux, marqué par les grandes cultures céréalières.**

- **Climat du Lauragais occidental,** avec des vents forts et fréquents : le vent Cers venant du nord-ouest est le plus fréquent mais le vent d'Autant venant du sud-est est également présents. La Pluviométrie est de 700 à 800 mm/an.

UNE BIODIVERSITÉ ORDINAIRE à préserver

- **La présence de l'eau** avec un réseau hydrographique structuré autour de l'Haïse (ou Hyse), seul cours d'eau permanent du territoire communal.

- **La présence diversifiée de l'arbre** : les bosquets de feuillus, les parcs composés des métairies, les ripisylves et les alignements en bord des voies.

La région Lauragaise est reconnue à l'inventaire forestier national. Certains boisements sont protégés dans le POS de Saint-Léon comme espaces boisés classés.

DES PROTECTIONS à intégrer

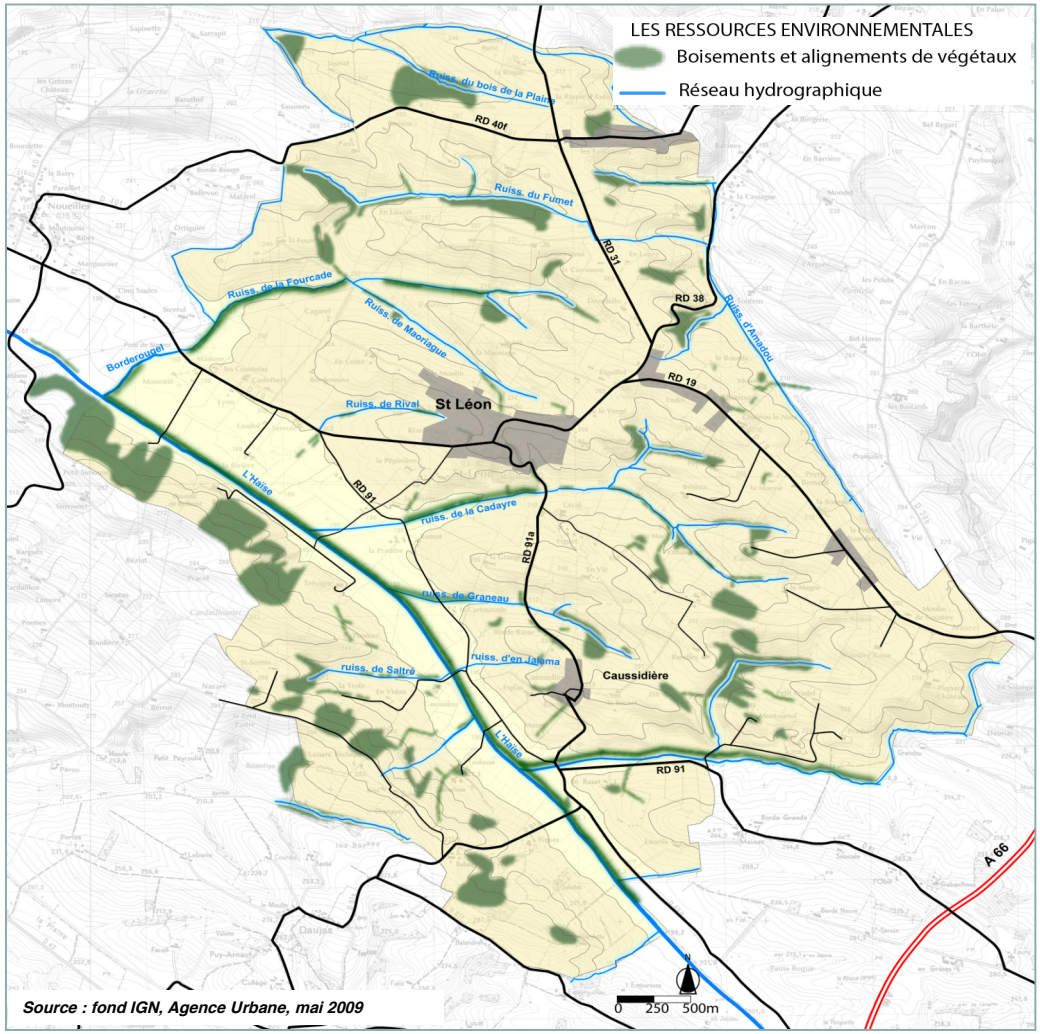
- **Le SDAGE** (schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **Adour Garonne,** introduit par la lois sur l'eau du 03 janvier 1992 a été approuvé en 1996. Il fixe les grandes orientations d'une gestion équilibrée et globale des milieux aquatiques et de leurs usages. La SDAGE pour la période à venir est en cours de validation. Saint-Léon n'est pas couvert par un SAGE ou un contrat de rivière.

- **Le Programme d'actions territorial (PAT) Hers Mort / Girou** pour la période 2008-2012 concerne Saint-Léon. Le PAT vise la reconquête de la qualité de l'eau en zone agricole et non agricole en réduisant la contamination des eaux par les produits phytosanitaires, en limitant l'érosion des sols et ses conséquences, en préservant et restaurant les milieux naturels et la biodiversité.

Les cours d'eau et les fossés marquent le territoire

Les boisements ponctuels sur le territoire constituent une richesse écologique et paysagère à préserver.

Ressources environnementales



DES FERMES qui marquent le territoire

En Pérot

Pépinière

Trévigne

Larroque d'Auta

La Mauriago

Le Bernet

Château de Pagnard

La Bourdette

Vignes

Château de Rouaix

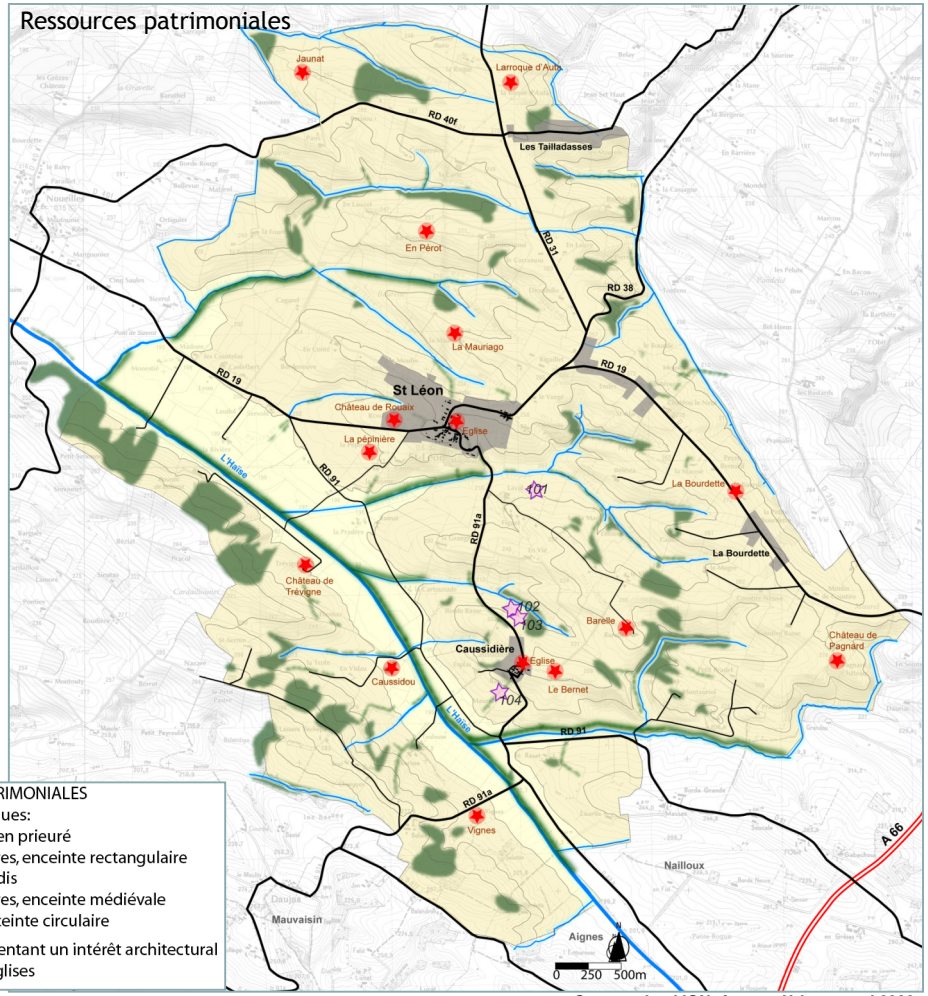
Barelle

Caussidou

Les ressources archéologiques

- 4 sites archéologiques recensés dans le POS en vigueur, à identifier dans le rapport de présentation et en annexe du PLU, et à préserver.

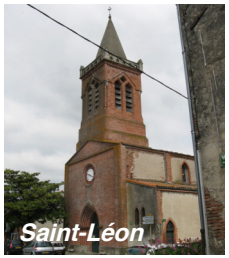
Il n'y a pas de monuments historiques ou de sites protégés sur la commune.



LES RESSOURCES PATRIMONIALES
Sites archéologiques:
101-> Laval, ancien prieuré
102 -> Caussidières, enceinte rectangulaire aux angles arrondis
103 -> Caussidières, enceinte médiévale
104 -> En vié, enceinte circulaire
Bâtis ruraux présentant un intérêt architectural et patrimonial, églises

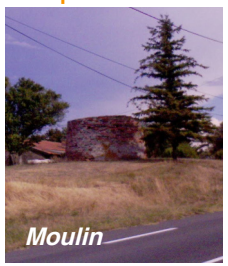
Source : fond IGN, Agence Urbane, mai 2009

DEUX EGLISES, témoins de l'histoire communale


Saint-Léon

Caussidières

Petit patrimoine rural


Moulin

DES RISQUES à prendre en compte

• Le risque inondation

La commune de Saint-Léon est concernée par le risque inondation lié à l'Haïse. La carte informative des zones inondables (CIZI) précisée par les services de la DDEA Haute Garonne à l'échelle 1/10 000° indique « un couloir » inondable de part et d'autre de l' Haïse. Le document de référence des services de l'Etat de la Région Midi Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation et l'élaboration du PPRi (mai 2006) précise les modalités de constructibilité sur les secteurs impactés.

Pour Saint-Léon, les espaces impactés sont hors de la zone urbanisée. Dans ces secteurs, les nouvelles habitations sont interdites (sauf si elles sont liées à une exploitation agricole) et les constructions autorisées devront avoir un plancher bas situé au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.

• Le risque de mouvement de terrains

Saint- Léon a connu un arrêté de catastrophes naturelles datant du 25 août 2004 pour ce qui concerne les mouvements de terrain différentiel consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La commune est concerné par le Plan de prévention des risques naturels prévisibles sur les mouvements différentiels de terrains liés au gonflement/retrait des sols argileux prescrit le 15/11/2004. Le document est en attente d'approbation.

• Sécurité routière

L'urbanisation linéaire le long des voies devra être évitée et les accès sur les axes principaux pourront être limités. Aucune voie n'est classée à grande circulation sur la commune.

• Transport de gaz

La commune est traversée par une conduite en catégorie B, la conduite DN 800 Auterive - Seyre. Elle fait l'objet d'une servitude d'utilité publique I3, d'une zone « non aedificandi » de 10 mètres. En outre dans la zone de 500 mètres de part et d'autres de la conduite, la constructibilité est limitée et les services de TIGF doivent être consultés avant tous projet.

A Saint Léon, la conduite de gaz passe hors des zones urbanisées.

• Risque incendie

Les zones denses des deux noyaux villageois et les extensions pavillonnaires récentes bénéficient d'une défense incendie aux normes. Les extensions à venir devront intégrer les prescriptions du SDIS en la matière.

DES NUISANCES A LIMITER

• Le bruit

La commune n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestres. Cette problématique sera toutefois intégrée dans le choix relatifs à l'extension de l'urbanisation.

• Les activités

> Une installation classée agricole est recensée sur la commune: périmètre de protection de 100 mètres. Il n'y a pas d'autres installations classés.

> Deux exploitations agricoles sont inscrites au règlement sanitaire départemental : périmètre de protection de 50 mètres.

> Les stations d'épuration existantes ou en projet sont (ou seront) réalisées avec des techniques modernes qui réduisent considérablement les nuisances éventuelles. Toutefois, un périmètre de protection de 100 mètres pourra être respecté entre les stations et les habitations.

> De manière générale, des zones tampons doivent être envisagées entre activités (agricole…) et habitations. La ferme de Larroque d'Auta fait l'objet dans le diagnostic agricole d'un périmètre de précaution en raison de stockage de matériel et d'engrais. Le stockage était provisoire et le périmètre de précaution n'a plus lieu d'être.

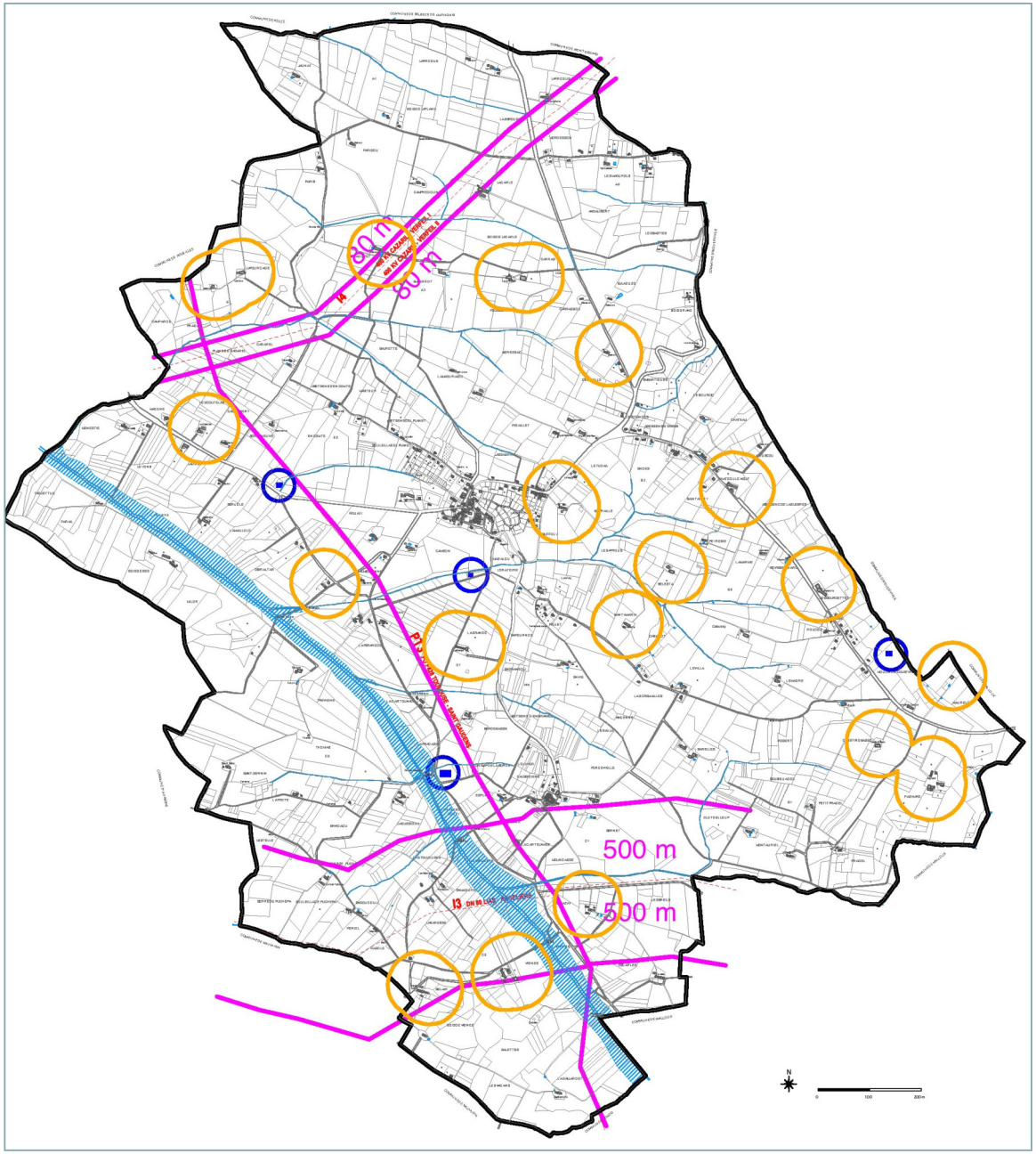
• Les termites

Arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites, dans tout le département de la Haute Garonne.

• Les carrières

Le schéma départemental des carrières, dont la concertation est en cours n'identifie pas de contrainte particulière sur le territoire de Saint-Léon. Il n'y a pas de carrière existante sur la commune.

Les contraintes à prendre en compte



- Contraintes SUP réseaux
- Bâti agricole : précaution 200m
- Installation classée agricole: 100 m
- Exploitation agricole RSD: 50 mètres
- STEP existantes ou futures : 100 mètres
- Zone inondable CIZI affinée 1/10 000°

2-4 LE CENTRE BOURG : ORGANISATION URBAINE ET EXTENSIONS RÉCENTES

• **A l'origine, une urbanisation autour des deux églises paroissiales : Saint-Léon et Caussidières. Au fil de l'histoire, le bourg de Saint-Léon s'étoffe (Mairie, équipements, nouvelles habitations) et Caussidières devient un hameau de Saint-Léon.**

Le bourg de Saint-Léon

• **Le bourg ancien s'organise autour de deux noyaux bâtis** en ordre continu et à l'alignement : le premier autour de l'église, au sud-ouest de la R 19, et le second au lieu-dit Lasserre.

• **Au XXème siècle**, Saint-Léon a connu un développement modéré, essentiellement sous forme de bâti le long des voies et autour de hameaux sur le territoire communal (zones NB).

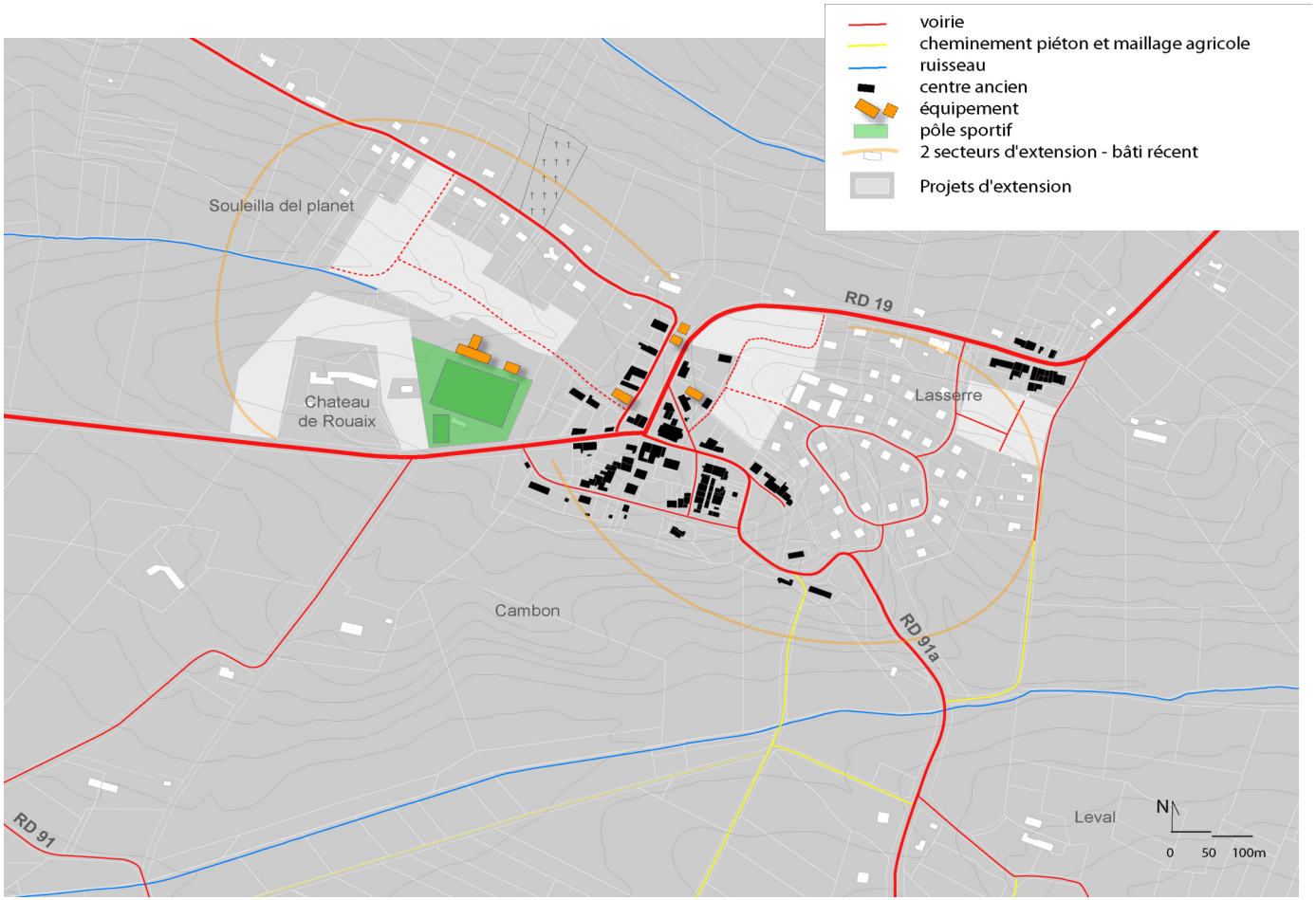
• **Les extensions récentes ou en cours viennent apporter de la profondeur au bourg, de part et d'autre de la RD 19.** Dans un premier temps, l'urbanisation à l'est de la RD 19 est venu conforter l'urbanisation existante autour de l'église et de Lasserre. Dans un second temps, le transfert de l'école à l'ouest de la RD 19 appuyé par de nouveaux quartiers d'habitat vient rééquilibrer le bourg vers l'ouest et conforter la situation « centrale » de la RD 19.

• L'urbanisation récente vient également structurer le réseau viaire à travers un maillage cohérent connecté aux voies principales (RD 19 et RD 91a).

• Les extensions récentes se font sous forme de lotissements de maisons individuelles, et quelques maisons en bande, avec parfois une difficile insertion dans la pente.

Opérations en cours et projetées :

13 ha = 100 logements --> soit une consommation foncière moyenne de 1200 m²/logement (sans les voiries).



Bâti ancien en ordre continu

Nouvelle école et en arrière plan le Château Rouaix

Un bâti et des voies pas toujours bien implantés dans la pente

Le bourg de Saint-Léon

• **Une situation de promontoire** qui offre côté sud une exposition privilégiée et des vues remarquables sur les coteaux agricoles et sur Caussidières.

• **La forme urbaine traditionnelle**, constituée de maisons en bande et d'espaces publics intimistes offrent des qualités intéressantes.

• Le bourg accueille **des bâtis de caractère**, tels que le château Rouaix et certaines demeures.

• Les extensions récentes se sont faites de manière relativement compacte, en continuité des noyaux bâtis existants. Elles donnent ainsi à voir le bourg de Saint-Léon comme **une entité bâtie cohérente et lisible depuis le grand territoire.**

• **La RD 19 offre un traitement routier déqualifiant et pose des problèmes de sécurité**

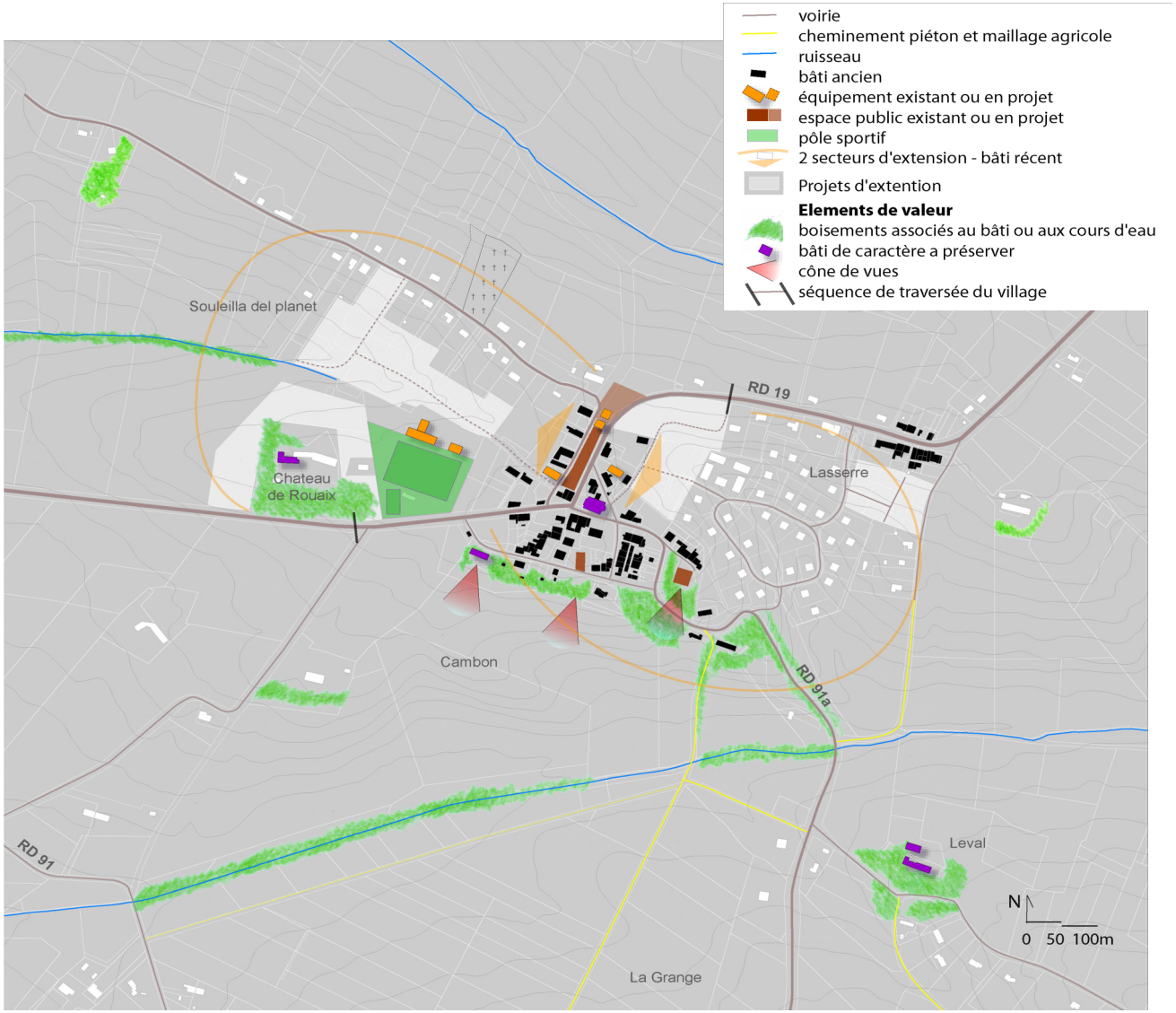
Malgré sa situation centrale et la présence de bâtiments collectifs (Mairie, église, salle des fêtes, prochainement centre médical…) de part et d'autre de la voie, la RD 19 apparaît plus comme une barrière que comme un lien. En outre, le développement de la circulation, en parallèle de l'urbanisation pose des problèmes de sécurité au cœur du village.

Des vue remarquables depuis le sud du village

Espace public de qualité dans le cœur du bourg.

La RD 19 dans le cœur du village

La Mairie, le long de la RD 19.



Le hameau de Caussidières

• **Le hameau, implanté sur un promontoire** est visible depuis le sud du bourg de Saint-Léon et offre à son tour des vues sur le grand paysage.

• **Le noyaux villageois s'est constitué au sud-ouest de l'église**, selon une forme urbaine caractéristique : bâtis continus à l'alignement et ruelles perpendiculaires les unes aux autres.

• Malgré du foncier urbanisable dans le POS, Caussidières s'est très peu étendu jusqu'à aujourd'hui en raison de l'absence de station d'épuration.

• **Le hameau a conservé ses caractéristiques traditionnelles** et offre des éléments urbains et paysagers intéressants : ruelles et bâti continu, boisements en entrées de ville au nord (RD 91a), espace boisé à côté du cimetière, vues sur le grand territoire…

Vues sur Caussidières depuis le bourg et depuis la RD 91a.

Ruelle de Caussidières

voirie
cheminement piéton et maillage agricole
ruisseau
centre ancien
bâti récent
ancienne école
Secteur d'extension au POS (UBb et IINa)
Propriété communale

Elements de valeur
boisements associés au bâti ou aux cours d'eau
bâti de caractère a préserver
cône de vues

➔ PARTIE 3 : ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DANS LE PLU

3-1 SYNTHESE DES ENJEUX PRINCIPAUX

A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

1 - INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET ÉCONOMIQUE DE SAINT-LÉON DANS UN LOGIQUE TERRITORIALE PLUS LARGE, CELLE DU SCOT LAURAGAIS.

2 - ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMQIUE LIÉ AU PÔLE QUI S'AMORCE SUR NAILLOUX, A PROXIMITÉ DE L'ÉCHANGEUR AUTOROUTIER.

3 - PRIVILÉGIER L'URBANISATION AUTOUR DES NOYAUX VILLAGEOIS EXISTANTS ET PRÉSERVER LE TERRITOIRE AGRICOLE DU MITAGE

• **conforter le bourg de Sain-Léon** : quelles extensions, quel rythme au regard des caractères paysagers du site et de la capacité des équipements publics?

• **trouver un équilibre pour le hameau de Caussidières** : quelle urbanisation dans les zones existantes au POS? Quelles limites à l'urbanisation, en lien avec les qualités urbaines et paysagères du site et la capacité de la station d'épuration à créer?

4 - PROTÉGER LES RESSOURCES NATURELLES, NOTAMMENT LES BOISEMENTS ET LES COURS D'EAU ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS MARQUEURS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE RURAL.

5 - SE PROTÉGER CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES.

A L'ÉCHELLE DES ESPACES URBANISÉS

1 - CONFORTER LE BOURG EN PRIVILÉGIANT UNE URBANISATION EN CONTINUITÉ DE L'EXISTANT, A PROXIMITÉ DES ÉQUIPEMENTS, DES COMMERCES ET DES SERVICES.

2 - DÉFINIR LE POTENTIEL FONCIER ET LE RYTHME A DONNER A L'URBANISATION AU REGARD DES TENDANCES DU MARCHÉ ACTUEL, AU REGARD DES CAPACITÉS D'INVESTISSEMENT DE LA COMMUNE EN TERME D'ÉQUIPEMENTS (école, station d'épuration…).

3 - SE METTRE EN CAPACTÉ DE MAÎTRISER LE CONTENU DES OPÉRATIONS EN TERME DE DIVERSITÉ DES LOGEMENTS (locatif/accession, logement social, forme urbaine..) ET DE QUALITÉ DU CADRE DE VIE.

4 - ÉTOFFER L'OFFRE COMMERCIALE DU VILLAGE ET TROUVER UNE IMPLANTATION COHÉRENTE POUR UN PÔLE DE PROXIMITÉ ACCUEILLANT COMMERCES/SERVICES ET ARTISANAT.

5 - APPUYER L'URBANISATION SUR LES RESSOURCES DU TERRITOIRE: CÔTEAUX, VUES REMARQUABLES, QUALITÉS PAYSAGÈRES LIÉES AUX COURS D'EAU, AUX BOISEMENTS, AUX DOMAINES…

6 - PRIVILÉGIER LES LIEUX DE VIE SOCIALE ET LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS, NOTAMMENT LES ESPACES PUBLICS CENTRAUX ET LA RD 19 COMME UNE ACCROCHE URBAINE QUI DEVIENT LE CŒUR DU BOURG.

7 - POURSUIVRE LE MAILLAGE VIAIRE ET DÉVELOPPER LES CHEMINEMENTS PIÉTONS DANS LE BOURG ET VERS LES ESPACES AGRICOLES.

3-2 CHOIX RETENUS DANS LE PADD ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DANS LE PLU

1 -L'URBANISATION EST CONFORTÉE AUTOUR DU BOURG ET DE CAUSSIDIÈRES

• Les extensions de l'urbanisation se feront autour des noyaux villageois existants : le bourg et Caussidières, et sous forme d'opérations d'aménagement, parfois après modification du PLU (échelonner dans le temps, maîtriser la qualité et la programmation).

Les anciennes zones NB sont limitées à l'existant hormis le comblement de dents creuses ou d'extensions très limitées (sur le secteur de Coustires, raccordé à terme à l'assainissement collectif).

2- LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EST FAVORISÉ EN PARALLÈLE A L'ACCUEIL RÉSIDENTIEL, EN COHÉRENCE AVEC LES STRATÉGIES INTERCOMMUNALES

Le PLU prévoit :

> 22 ha à destination d'activités liées au pôle tourisme / loisirs/commerces émergent sur Nailloux, en lien avec l'échangeur autoroutier.

> 3,5 ha à destination d'activités proche du bourg (services, commerces et artisanat).

> 3,5 ha existant au POS, à destination d'activités artisanales et de services.

En outre le PLU préserve la richesse agricole : plus de 90% du territoire communal est en zone A au règlement strict pour éviter le mitage.

3 - LES ELEMENTS MARQUEURS DU TERRITOIRE ET DU PAYSAGE SONT PRÉSERVÉS

Le PLU impose que le extensions urbaines soient réalisées selon des opérations d'aménagement, protégeant les fonds de vallon, intégrant de manière qualitative les espaces publics et les bâtis dans la pente.

Les fermes remarquables sont protégées soit au titre des éléments de paysage identifiés soit en permettant leur changement de destination et éviter ainsi qu'elles ne tombent en ruine.

Le patrimoine végétal, notamment les bosquets, sont également identifiés comme des éléments de paysage à protéger, ils jouent également un rôle écologique qui sera de fait préservé.

Les éléments de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais sont préconisés notamment comme référent en matière de choix des végétaux.

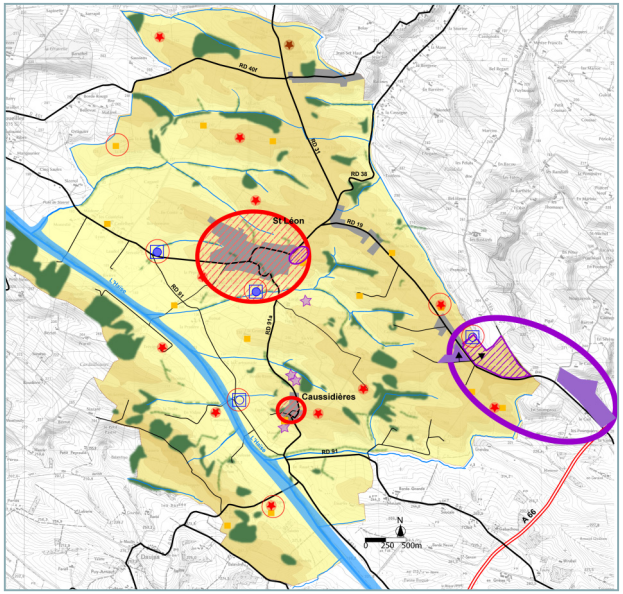
4 - LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS SERONT LES MOINS POSSIBLES SOUMISES AUX RISQUES ET AU NUISANCES

Le secteur inondable de l'Haïse ne concerne aucune zone urbanisée.

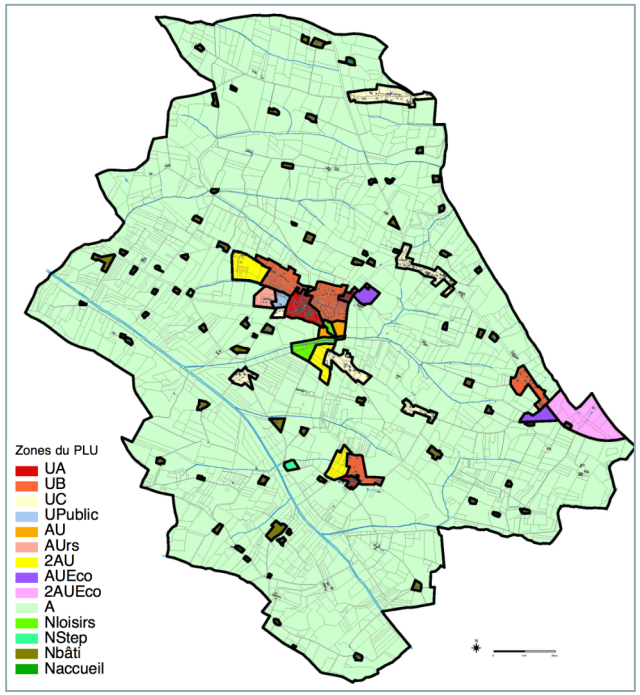
Un périmètre de précaution de 100 mètres est maintenu autour des stations d'épuration.

Des périmètres de protection de 100 mètres autour de l'installation classée agricole et de 50 mètres autour des exploitations inscrites au RSD sont maintenus et ne concernent aucune zone urbanisée.

Le PADD à l'échelle de la commune



Le zonage du PLU



1 - L'URBANISATION SE FERA DE MANIÈRE ÉCHELONNÉE DANS LE TEMPS ET SOUS FORME D'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Les potentiels d'accueil de population à l'horizon du PLU sont : **2500 habitants en 2020**

Zones urbaines et à urbaniser (U et AU) : 8 ha --> 115 logements --> 270 habitants

Zones à urbaniser après modification du PLU (2AU)

Bourg : 13,2 ha --> 260 logements --> 750 habitants

Caussidières : 5,5 ha --> 100 logements --> 250 habitants

2 - PLUSIEURS DÉMARCHES SONT ENGAGÉES POUR DYNAMISER LE CŒUR DU VILLAGE

Priorité est donnée à l'urbanisation des secteurs proches du centre bourg sous forme d'opérations d'aménagement mixte (servitude de mixité sociale).

Une réserve est instaurée dans le centre bourg pour l'accueil de commerces de proximité, une réserve foncière à proximité de l'école est créée (transfert du stade).

Des opérations de requalification des espaces publics centraux autour de la RD 19 sont engagées: aménagement des parvis de la Mairie et de l'église (étude en cours), création d'une esplanade des fêtes derrière la Mairie (U Public), extension de la place publique à Caussidières (emplacement réservé).

La zone AUrs proche du centre bourg permet la requalification du château de Rouaix et la réalisation d'hébergements associés à des services (pouvant accueillir des personnes âgées par exemple).

3 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES SERONT ADAPTÉS À LA CROISSANCE DE LA POPULATION

Une zone N loisirs permettra d'accueillir le stade délocalisé et le foncier ainsi libéré à proximité du groupe scolaire existant permettra l'extension de l'école (zone U Public).

Les zones à urbaniser seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

4 - LES DESSERTES SERONT ORGANISÉES DE MANIÈRE COHÉRENTE ET SÉCURISÉE

Le PADD intègre les principes de desserte des zones à urbaniser.

L'urbanisation se fait en épaisseur et non en linéaire le long des voies, des aménagements sécurisés seront réalisés en accord avec les gestionnaires de voiries.

5 LE CADRE DE VIE EST PRÉSERVÉ

Le PLU favorise une plus grande densité à proximité du cœur de bourg (COS de 0,35) et une densité moindre en transition avec les espaces agricoles (COS de 0,10).

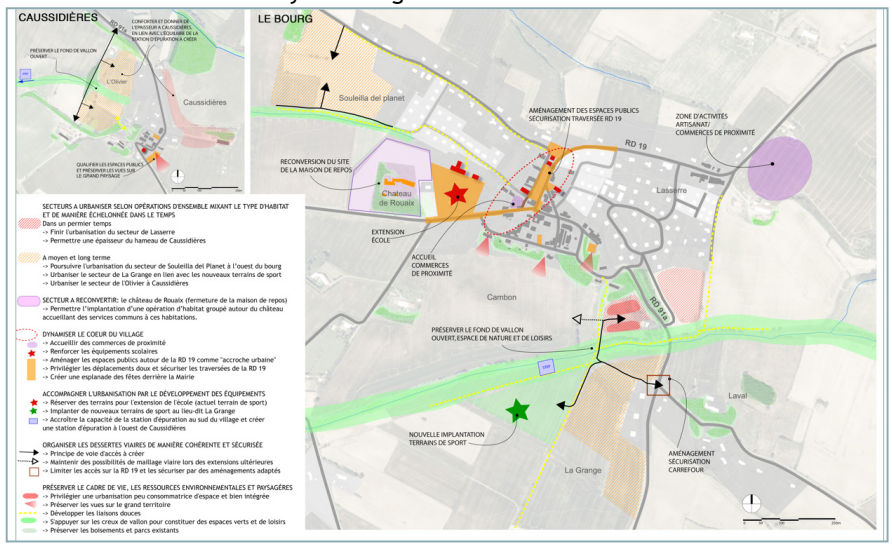
Les fonds de vallon, potentiellement inondables sont préservés : zone N loisirs, reculs obligatoire des constructions.

Le règlement insiste la bonne insertion du bâti dans la pente, les boisements et les fermes sont en éléments de paysage identifié.

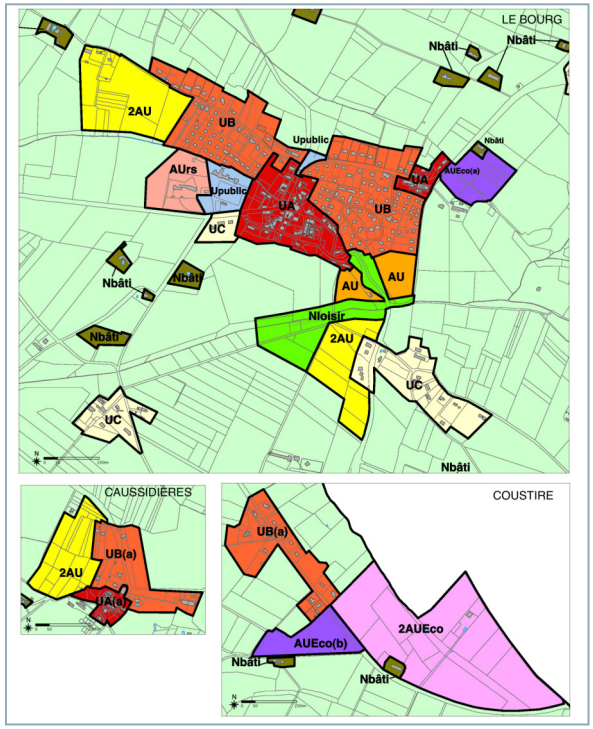
La zone AUrs, autour du château de Rouaix est couverte par une orientation d'aménagement afin de permettre la reconversion du site en préservant ses qualités.

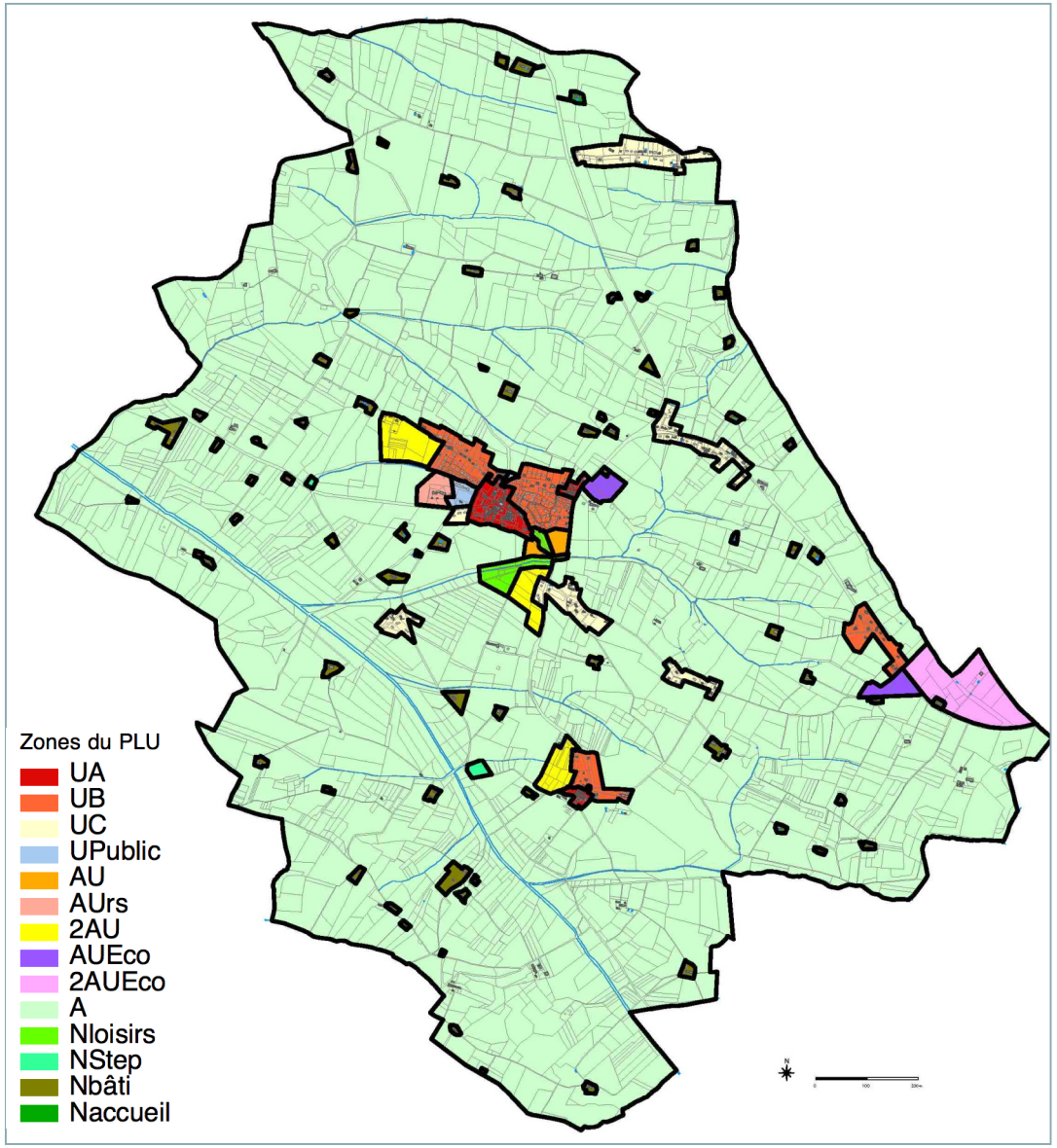
Les liaisons douces à l'échelle du bourg sont favorisées (inscrites au PADD, zone N loisirs …).

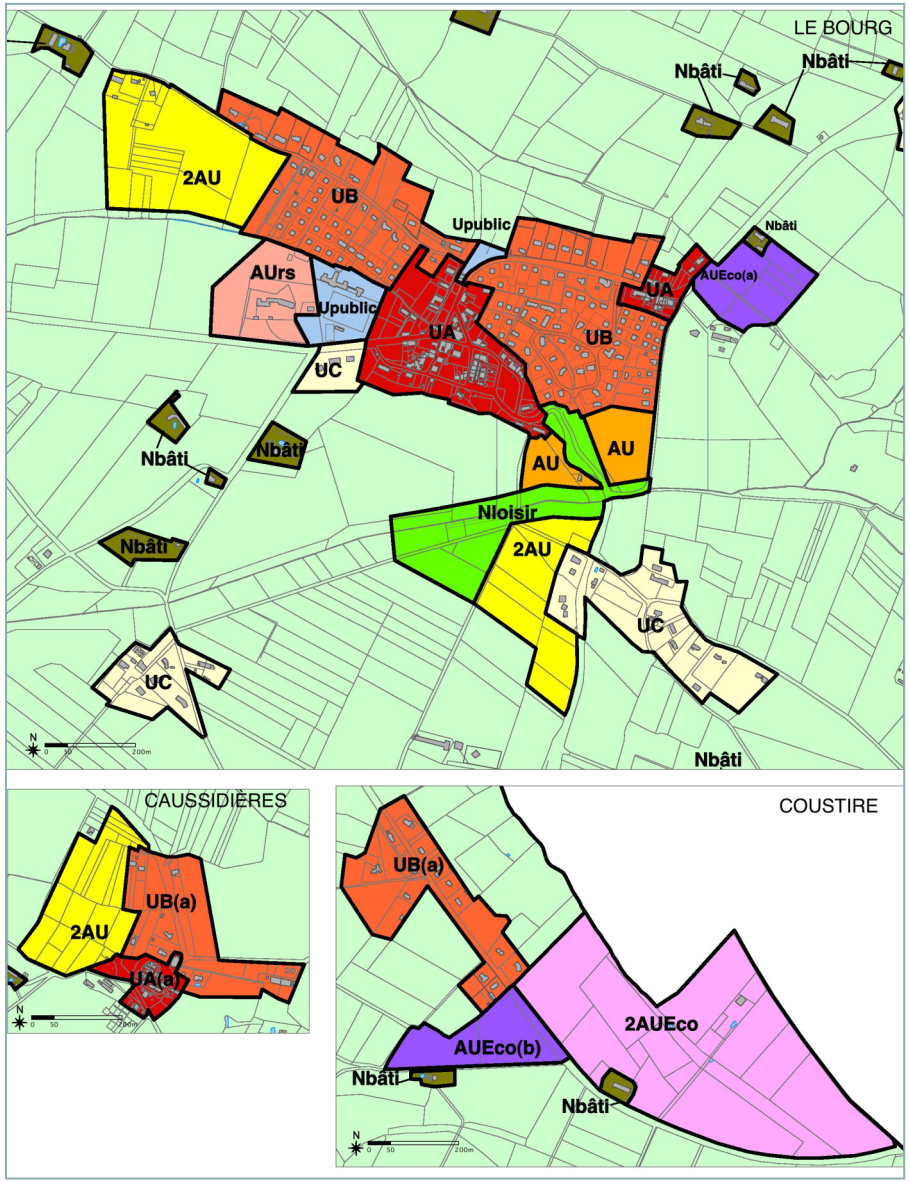
Le PADD à l'échelle des noyaux villageois

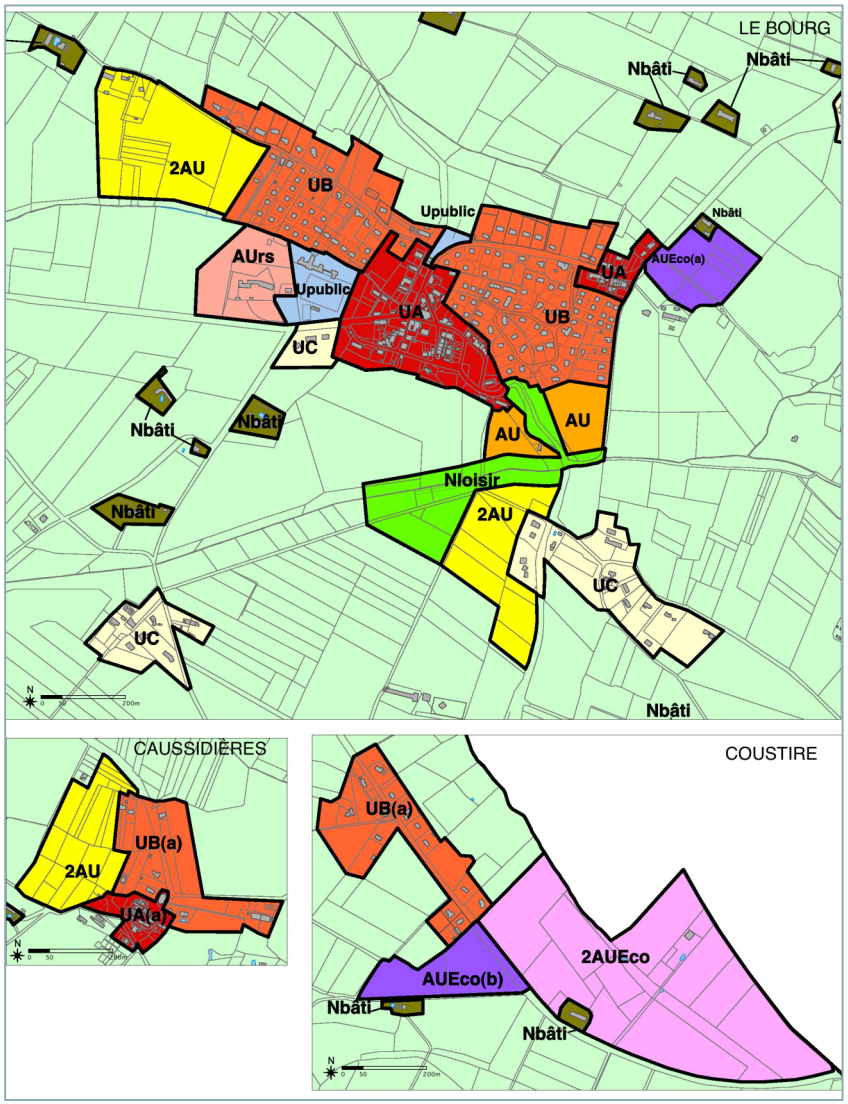


Le zonage du PLU




Zones du PLU
UA
UB
UC
UPublic
AU
AUrs
2AU
AUEco
2AUEco
A
Nloisirs
NStep
Nbâti
Naccueil


LE BOURG
Nbâti
2AU
UB
Upublic
AUrs
UA
UC
AU
AUEco(a)
Nloisir
CAUSSIDIÈRES
UB(a)
UA(a)
COUSTIRE
AUEco(b)
2AUEco



ZONE PLU	Vocation	Assainisement
UA :	Noyaux villageois anciens : bourg, Lasserre, Caussidières	collectif
	Sous secteur : **UAa :** Caussidières : assainissement collectif futur.	collectif futur
UB :	Quartiers d'extension pavillonnaire (ancien UBa UBc, INA),	collectif
	Sous secteur : **UBa** : Caussidières et Coustires : assainissement collectif futur	collectif futur
UC :	Habitat diffus (ancien NB)	autonome
U public :	Vocation d'équipements et de services publics.	collectif
AU :	Secteurs d'extensions de l'urbanisation en continuité des noyaux villageois : à urbaniser sous réserve de la desserte par les réseaux et sous forme d'opérations d'ensembles. Servitude de mixité sociale.	collectif futur
AUrs:	Vocation d'opération groupées d'habitation en lien avec des services communs.	collectif
2AU :	Zone à urbaniser dans un second temps, sous réserve d'avoir un projet satisfaisant au regard de son insertion urbaine, paysagère et environnementale et après modification du PLU.	collectif futur
AUEco :	Zone à urbaniser à vocation économique sous réserve de la desserte par les réseaux et d'opérations d'ensemble	
	AUEco(a) : Baraille, ZA de proximité, implantation commerces et services.	collectif futur
	AUEco (b) : Coustires : ZA à vocation d'activités artisanales, industrielles et de services.	collectif futur
2AUEco	Zone d'activités en lien avec l'échangeur autoroutier et ZA de Nailloux. A ouvrir à l'urbanisation sous réserve d'un schéma d'aménagement et après modification du PLU	collectif futur
A :	Zone à vocation strictement agricole	autonome
N :	Zone à vocation dominante naturelle	
	N loisirs : futur terrains de sport, station d'épuration de Cambon, et coulée verte le long du ruisseau de Cardayre	collectif futur
	Nb (bâti) : habitat ou activité en diffus existant dans la zone agricole	autonome
	Naccueil : activité d'accueil possible dans ancienne ferme à rénover	autonome
	N STEP : emprise des stations d'épuration d'En Comte et de Caussidières.	

3-4.1. Evolution démographique

• **Perspectives maximales d'évolution** **> du SCOT Lauragais :** + 40 500 habitants entre 2008 et 2030

> du bassin de vie de Co Laur Sud : + 8 960 habitants entre 2008 et 2030

• **Saint-Léon est un pôle de proximité secondaire** dans le bassin de vie de Co Laur Sud. Cela signifie que la commune a vocation à conforter sont développement en parallèle au développement économique du secteur de Nailloux et en privilégiant l'adéquation entre développement démographique et offre d'équipements / services.

La commune a pour objectif de poursuivre le développement engagé ces dernières années en favorisant l'accueil de type d'habitat diversifié et en échelonnant les opérations dans le temps, en adéquation avec le développement des équipements publics, des commerces et des services.

Une servitude de mixité sociale est instaurée sur les zones AU au sud du bourg imposant un pourcentage de 10% de logements sociaux pour toute opération de plus de 600 m² de SHON. Les zones 2AU proches du bourg ont également vocation à être couverte par une telle servitude.

Potentiel d'accueil				
Localisation	**Superficie**	**Densité moyenne**	**Potentiel de logements**	**Potentiel d'habitants**
1ère phase d'urbanisation				
Magalou et Lasserre	3,2	20 log/ha	64	160
Château de Rouaix	2	10 log/ha	20	30
Caussidières Coustire	3,1	10 log/ha	31	78
TOTAL	**8**		**115**	**268**
2nde phase d'urbanisation				
Souleilla del planet	7,7	20 log/ha	154	385
La Grange	5,5	20 log/ha	110	275
Caussidières	5,5	20 log/ha	110	275
TOTAL	**18,7**		**374**	**935**
TOTAL ph. 1 et 2	**27**		**489**	**1203**

2006: 928 habitants

2009: 1300 habitants (opérations en cours)

soit 2500 habitants à terme

** Les densité moyennes retenues correspondent à une typologie mixte maison individuel et habitat groupé pour les secteurs les plus proches des noyaux villageois (20 log/ha) et une densité moindre pour les secteurs plus éloignés ou autour du château de Rouaix (10 log/ ha).*

• **Ainsi, à court terme** (zones U et AU), Saint Léon pourrait accueillir environ 115 logements, soit **270 habitants** (2,5 pers/ ménage)

• **Et à moyen et long terme,** l'ouverture progressive à l'urbanisation des zones 2AU après une modification du PLU, permettra l'accueil environ 375 logements soit environ **930 personnes supplémentaires**.

• Le développement se fera:

> **Sur le bourg : + 900 habitants**

> **et dans une moindre mesure sur Caussidières : + 280 habitants**

• Ainsi, au regard des disponibilités offertes par le PLU, la population communale pourrait atteindre :

> Environ 2 500 habitants au terme du PLU

3-4.2. Evolution économique

• **Perspectives d'évolution du bassin de vie de Co Laur Sud** : + 3630 emplois, soit 3,5 habitants par emploi.
Saint-Léon, pôle de proximité secondaire identifié dans le SCOT Lauragais représente un potentiel d'accueil d'activités en lien avec le développement de la population :
- un potentiel pour des activités liées au tourisme commercial impulsé par le villages de marques, en lien avec l'échangeur autoroutier et la zone d'activités de Nailloux;
- un potentiel pour des activités et des commerces de proximité.

Le PLU de Saint-Léon répond à ces deux potentiels de développement économique tout en préservant l'activité agricole comme une activité productive majeure sur le territoire. Ainsi, le PLU permet :

• **le développement des activités agricoles :**
> les terres agricoles sont protégées du mitage, les conflits d'usage éventuels sont limités
> les exploitations agricoles peuvent conforter leur activité en se diversifiant autour des activité de tourisme et de découverte du terroir (hébergement touristique, transformation et vente des productions agricoles).

• **le développement des implantations commerciales et de services de proximité :**
> renforcement du pôle de commerces et services en centre bourg : un emplacement réservé de 1071 m^2 est inscrit dans le centre pour conforter le pôle de services/commerces qui s'est amorcé dans le bourg;
> création d'une zone d'activités ayant vocation à accueillir des commerces et services de proximité, à l'entrée nord-est du village : 3,5 ha en zone AUEco(a);
> possibilité d'implanter des activités non nuisantes dans l'ensemble des quartiers.

• **le développement des activités en lien avec l'échangeur autoroutier et le tourisme commercial initié par le village de marques de Nailloux**
> maintien de la zone d'activités à vocation commerce/ artisanat existante au POS: 3,8 ha en zone AUEco(b);
> création d'une zone d'activités venant conforter le pôle d'activités et d'emplois intercommunal amorcé par le village de marques de Nailloux : 22 ha en zone 2AUEco;
> possibilité de développer des activités d'hébergement et de découverte des produits du terroir en lien avec l'activité agricole.
> Possibilité dans la zone Naccueil de créer une structure d'accueil (type salle de réunion, de conférence) dans un ancien corps de ferme à rénover.

3-5.1. Évolution des équipements et services publics

La commune de Saint-Léon bénéficie de l'ensemble des services présents sur Nailloux, pôle structurant du bassin de vie Co Laur Sud, et entre autre de la crèche intercommunale et du collège. La commune dispose également de ses propres équipements tels qu'un groupe scolaire, une salle des fêtes et un stade de football.

Parallèlement au développement de la population envisagé, le PLU de Saint-Léon prévoit le renforcement des équipements publics.

De manière générale,

> les extensions urbaines seront réalisées sous forme d'opérations d'aménagement après modification du PLU ce qui permettra de phaser le développement dans le temps et de programmer les équipements en parallèle;

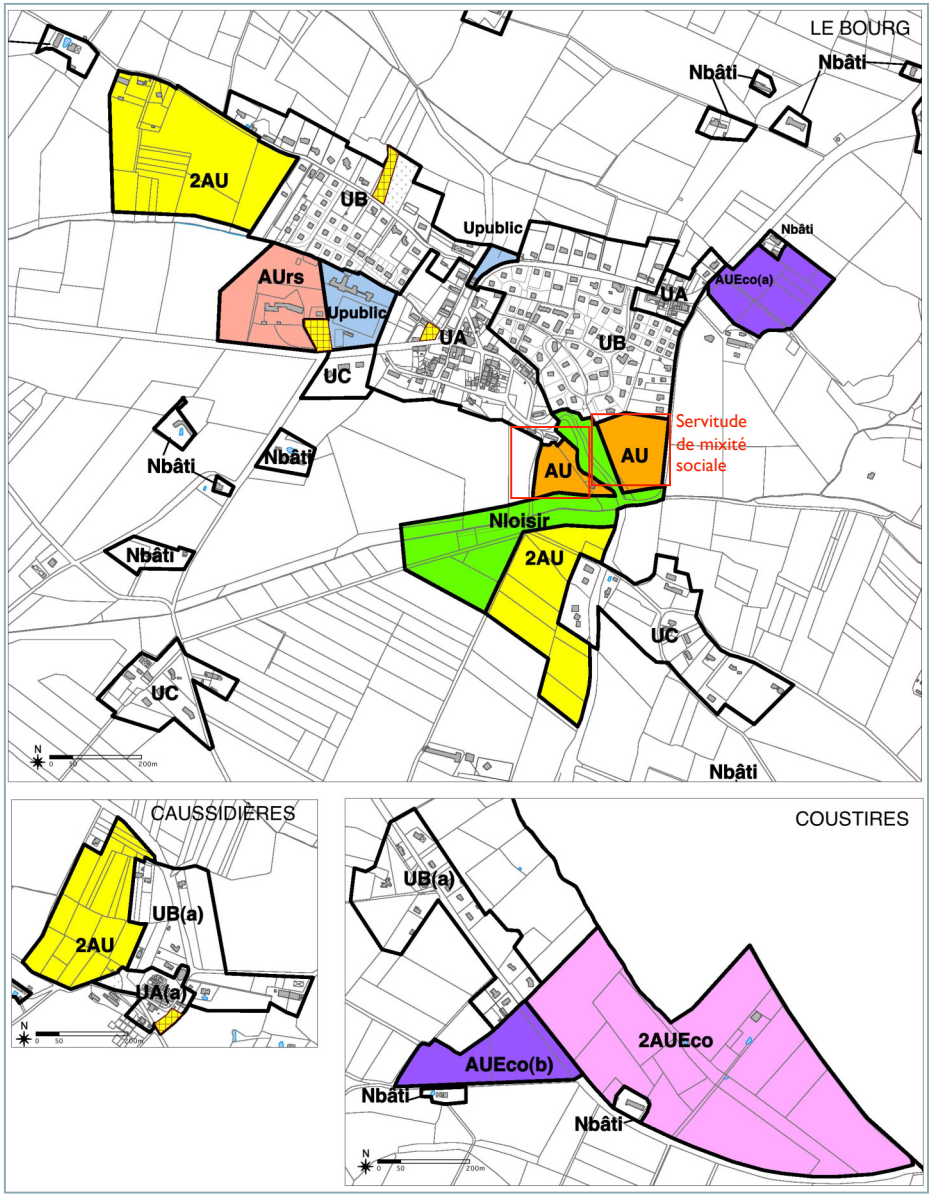
> les équipements publics pourront s'implanter dans toutes les zones du PLU et une zone U Public sur les terrains de l'école et du stade actuel leur est dédiée.

Les équipements scolaires existants sont une école maternelle qui arrive au terme de ses capacités (rentrée 2009) et une école élémentaire où il reste une vingtaine de places disponibles. Le groupe scolaire devra donc être étendu pour répondre aux besoins de la population attendue. Les terrains communaux adjacents à l'école, au cœur du bourg, et qui accueillent actuellement le stade de football pourront être investis pour l'extension de l'école et d'éventuels services / équipements complémentaires. Un emplacement réservé est également inscrit pour conforter ce pôle: au total : 2,4 ha en zone U Public.

Le stade de football existant pourra être délocalisé sur les terrains plats au pied du village, reliés au bourg par des circulations douces et situé sà proximité des secteurs d'extension du sud du village: 6,9 ha en zone Nloisirs (dont une partie correspond à la coulée verte en fond de vallon accueillant les circulations douces).

Les équipements socioculturels pourront également être développés dans la secteurs à urbaniser ou en reconversion de locaux existants (salle des fêtes, ancienne école de Caussidières…). La requalification des espaces publics centraux : traversée de la RD 19, place de la Mairie, place du hameau de Caussidières (emplacement réservé de 1431m^2) et la réalisation d'un espace public festif derrière la Mairie (zone U Public) viendront également favoriser l'intégration des nouvelles populations et conforter la vie du village.

Enfin, **le projet de reconversion du site de la Maison de Repos Lou Castel** devrait permettre la création d'hébergements associés à des services collectifs. Cette structure privée participerait à l'offre de services sur le territoire et notamment pour des personnes âgées qui pourraient trouver une offre intéressante de logement associé à des services (restauration, laverie etc…) alternative à une maison de retraite classique. Le cadre de qualité du château de Rouaix et de son parc ainsi que la proximité du centre bourg se prêtent particulièrement bien à cette vocation. Le PLU intègre cette initiative et créé une zone AUrs (résidence service) de 4 ha où seront autorisées des constructions à usage d'habitations en lien avec des services créés dans les bâtiments existants. La zone Aurs est couverte par des orientations d'aménagement.



3-5.2. Évolution des dessertes / des cheminements

De manière générale le développement de Saint-Léon s'inscrit en cohérence avec les déplacements.

A l'échelle du grand territoire, Saint-Léon bénéficie d'une bonne accessibilité autoroutière par l'A66 et routière à la fois vers la vallée de la Garonne et la vallée de l'Ariège. L'échangeur autoroutier a des possibilités d'extension et pourra accueillir le développement économique et démographique attendu.

Saint-Léon bénéficie en outre de sa proximité avec Nailloux qui est desservi par un transport en commun vers la gare de Villefranche et dont le projet de liaison cadencée vers le réseau de transport en commun de l'agglomération toulousaine est confirmé.

A l'échelle du bourg et de ses extensions, le PLU prévoit :

-> des dessertes maillées et sécurisées des zones d'extensions: les principes de dessertes figurent au PADD et un emplacement réservé a été inscrit au PLU pour l'accès à la zone de Souleilla del Planet;

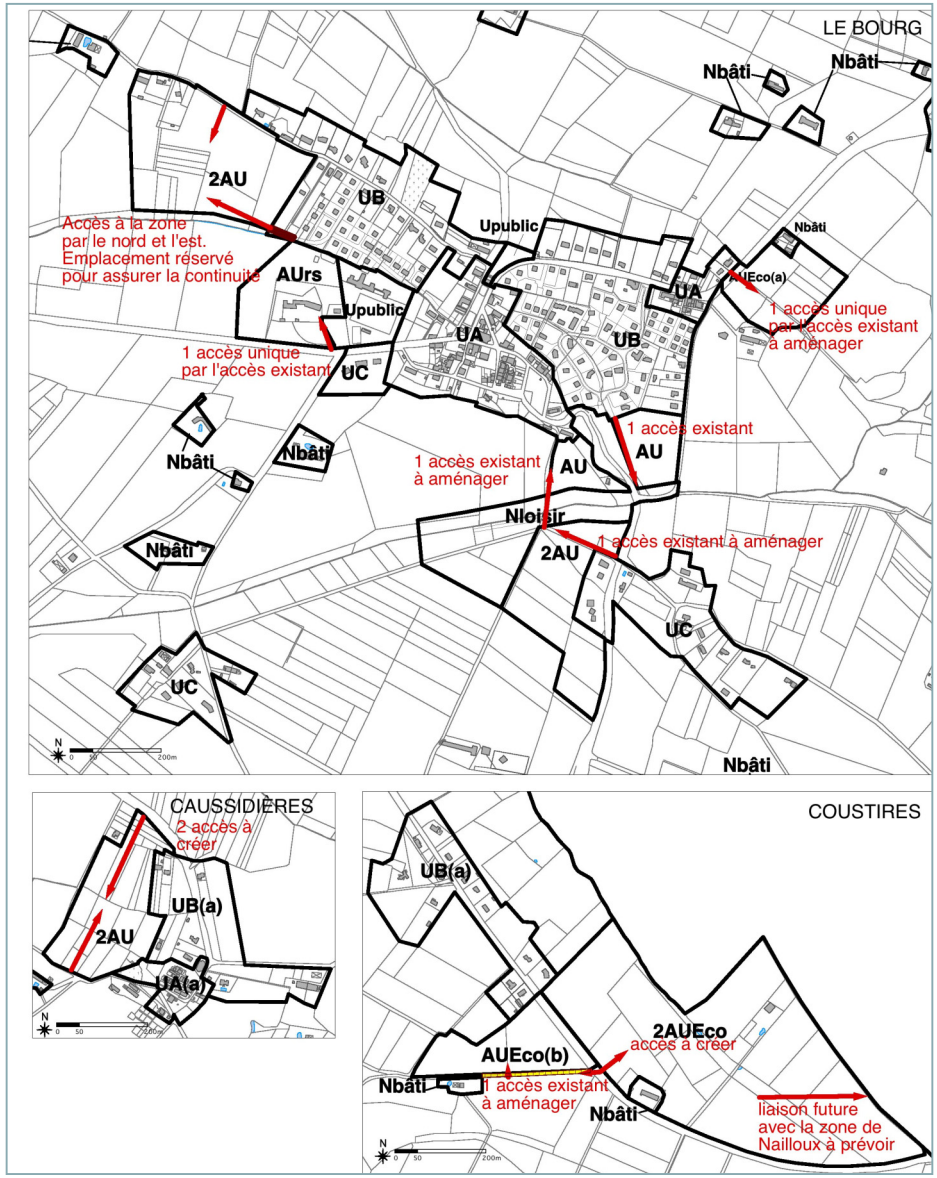
-> les emplacements réservés déjà inscrits au POS et n'ayant pas été réalisés sont maintenus (élargissement de la voie communale n° 201 pour l'accès à la zone AUEco (b)…)

-> le développement des liaisons douces reliant les quartiers d'extensions au centre bourg, aux équipements et aux zones de loisirs: le schéma général d'organisation des liaisons douces figure au PADD et sera complété à l'intérieur des opérations d'aménagement futures.

Stationnement:

De manière générale, le PLU introduit une obligation en matière de stationnement pour les habitations : généralement 2 places de stationnement pour les habitations, hormis dans la zone UA où afin de favoriser la réhabilitation et le réinvestissement de bâti dans le centre ancien, le stationnement n'est pas réglementé dans ce tissu urbain très contraint.

Par dérogation législative, le nombre de place de stationnement demandée pour le logement social est de une place par logement.



3-5.3. Evolution des réseaux

Le réseau d'eau potable

Saint-Léon est alimenté en eau potable par le Syndicat intercommunal des côteaux Hers-Ariège grâce à la nouvelle usine de traitement installée sur Calmont. L'usine dispose d'une réserve de 6000 m3/ jour par rapport à sa capacité de production, soit la possibilité d'alimenter environ 6000 branchements supplémentaires sur le territoire, ce qui est suffisant au regard du développement intercommunal envisagé. En outre, l'usine a été conçue pour être portée à 30 000 m^3/jour.

Le réseau structurant d'adduction d'eau potable de Saint-Léon est également suffisant pour accueillir le développement attendu. Les extensions des raccordements se feront au moment de l'ouverture à l'urbanisation des zones.

Eau Incendie

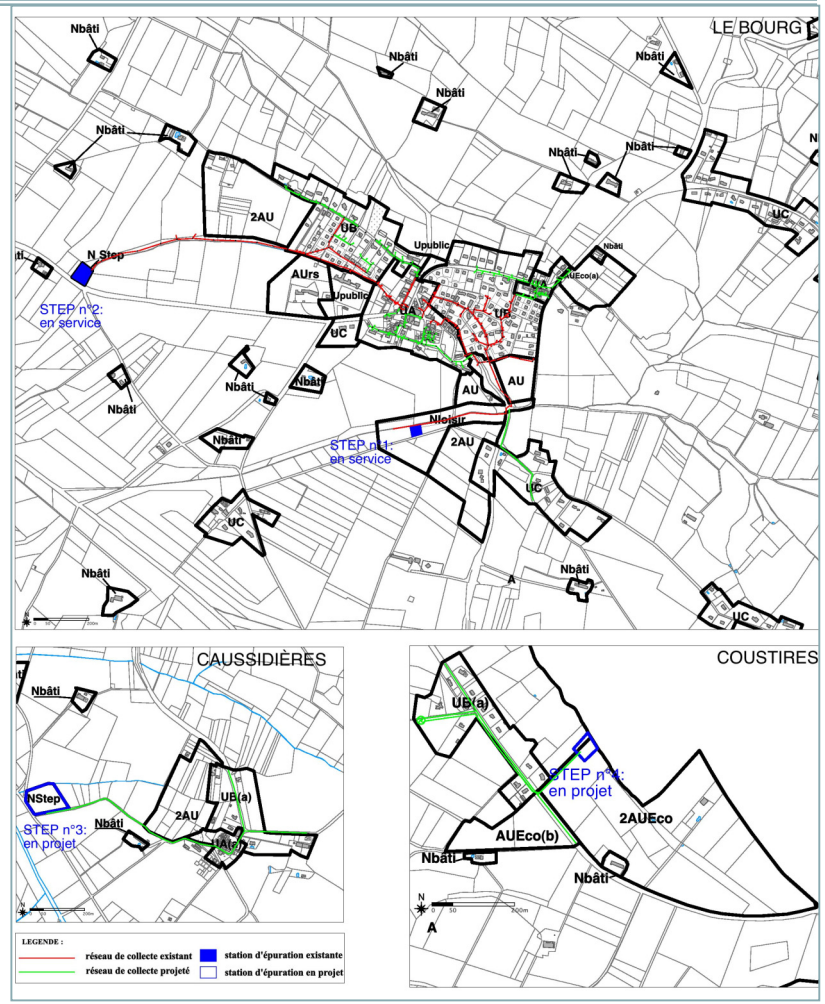
Les tissus urbanisés denses, le bourg ancien, le hameau de Caussidières ainsi que tous les nouveaux quartiers sont desservis par un dispositif défense incendie conforme aux réglementations en vigueur. Les extensions urbaines devront également être parfaitement desservies par un dispositif de défense incendie répondant aux normes et être accessibles par les engins de lutte contre l'incendie. Le SDIS sera consulté en amont des opérations.

Eau pluviale

L'urbanisation future de Saint-Léon se fera sous forme d'opérations d'aménagement intégrant la question des eaux pluviales. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre. En outre, les retraits systématiques des constructions le long des ruisseaux et fossés ainsi que la coulée verte au pied du village jouent un rôle de limitation du ruissellement vers les cours d'eau et favorisent l'infiltration.

Assainissement

- Le bourg est desservi par le réseau d'assainissement collectif grâce à deux stations d'épuration de capacité totale de 700 EqH. Ces deux stations fonctionnent à moins de 30 % de leur capacité nominale et sont donc à même d'accueillir un développement supplémentaire. En outre, elles disposent de capacité d'extension sur leur emprise respective;
- Caussidières et ses extensions ont vocation à être raccordés à l'assainissement collectif avec la réalisation d'une station d'épuration de 300 EqH qui pourra accueillir les eaux usées de la cinquantaine d'habitants actuels du hameau et des 250 habitants supplémentaires attendus;
- le secteur de Coustires sera également raccordé à l'assainissement collectif grâce à la réalisation d'une station d'épuration de 400 EqH habitants (extensible à 600) accueillant les eaux usées des activités des zones AUEco(b) et 2AUEco et des habitations de la zone UB(a). Cette station sera réalisée au nord-est de la zone 2AUEco et l'acquisition des terrains par la collectivité se fera dans le cadre de l'opération d'ensemble d'aménagement de la zone;
- pour les secteurs en assainissement autonome (zones UC) et ceux dont l'assainissement collectif est prévu mais pas encore effectif (Caussidières et Coustires), la création de fossés servant d'exutoire pour les dispositifs autonomes sont prévus au PLU (les emplacements réservés existants au POS sont maintenus).



Le réseau électrique

Toutes les zones urbaines ou à urbaniser sont desservies par le réseau électrique. La puissance électrique qui dessert Saint-Léon est suffisante au regard du développement attendu. Les renforcements éventuels au droit de chaque zone seront évalués au moment de la modification du PLU pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

Le réseau de télécommunication

Saint-Léon est bien desservi par les réseaux de télécommunication, le nouveau central téléphonique permettra de répondre au développement de la population.

3-6 PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE DU PLU PAR RAPPORT AU POS

Le zonage du PLU poursuit la logique d'implantation inscrite au POS à savoir une urbanisation en continuité des noyaux villageois existants.

UA : les limites reprennent les contours des zones UA du POS moins la parcelle derrière la Mairie qui a vocation à devenir une place publique, moins quelques parcelles agricoles au sud de Caussidières, plus 2 bâtis existants dans la zone UBc à Lasserre.

UB : elle correspond aux zones UB du POS auxquelles s'ajoutent les zones INA urbanisées. Sont ôtées deux parcelles non construites de UBc à Lasserre qui posent des problèmes d'accessibilité et le secteur UBc au sud-ouest du bourg qui restera en assainissement autonome (devient UC). La zone UB de Caussidières est étendue en profondeur et la zone NB de Coustires devient UB. Ces deux secteurs ont vocation à être raccordés à l'assainissement collectif et le PLU vise à les conforter pour permettre la réalisation des stations d'épuration dans le bonnes conditions.

UC : cette zone en assainissement autonome correspond aux zones NB du POS auxquelles s'ajoutent quelques dents creuses.

U Public : elle correspond à la zone de l'école qui était en UC précédemment et à la parcelle derrière la Mairie qui était en UAa au POS.

AU : il s'agit des secteurs d'extension immédiat au sud du bourg, précédemment en zone NC au POS.

AUrs : le secteur du château de Rouaix était en zone UC au POS. Afin d'inscrire le projet de reconversion dans une opération d'ensemble respectueuse du site, le secteur devient une zone AUrs.

AUEco : la zone AUEco (a) est une zone d'extension du bourg (en zone NC au POS) et la zone AUEco (b) correspond à la zone IIINA existante au POS.

2AU: les zones d'extension en continuité du bourg et du futur équipement sportif étaient en zone NC au POS hormis une parcelle non construite de la zone UBa qui est rattachée à la zone 2AU de Souleilla del Planet. La zone 2AU de Caussidières reprend la zone IINA existante au POS et l'étend vers le sud toujours dans un soucis de rendre viable la réalisation d'une station d'épuration.

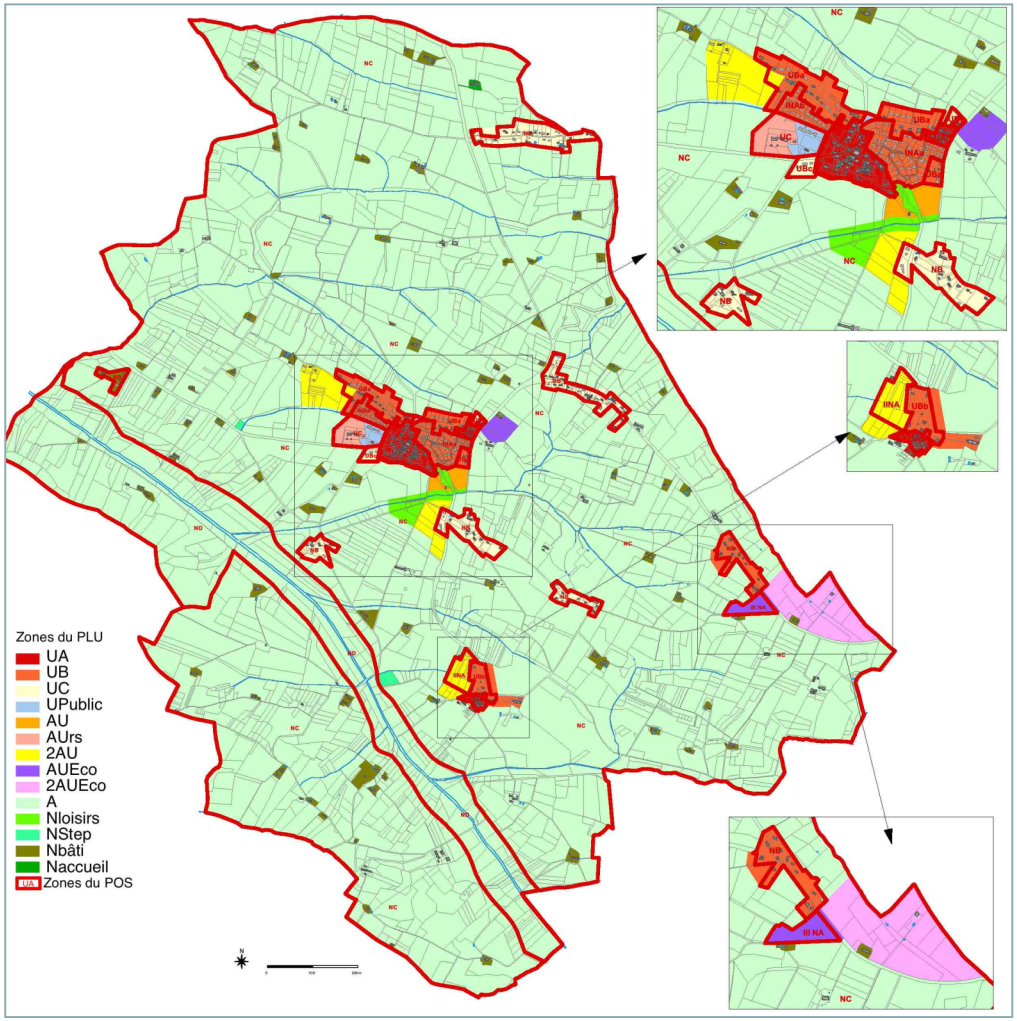
2AUEco: le PLU intègre les perspectives de développement économique en lien avec le village de marques sur Nailloux et l'échangeur autoroutier, la zone 2AUEco était en zone NC au POS.

A : la zone agricole correspond à la zone NC du POS moins les secteurs d'extension de l'urbanisation et les secteurs accueillant des usages non agricoles dans le territoire rural. La zone inondable de l'Haïse qui était en zone ND est désormais en zone A couverte par la CIZI.

N il s'agit des secteurs de bâtis isolés existants non agricoles (en zone NC au POS) et de la zone de loisirs du bourg (en NC au POS).

TABLEAU DES SURFACES POS/PLU	PLU en vigueur	projet de PLU
	Surface en Ha *	Surface en Ha *
ZONES URBAINES (*y compris NB*)	78	86
ZONES A URBANISER	21	57
ZONES AGRICOLES& NATURELLES	2328	2288
TOTAL *	2427	2431

** Les valeurs sont arrondies. Une différence de superficie totale de la commune apparaît en raison de la précision apportée par la numérisation cadastrale.*



Le PLU de Saint Léon vise à inscrire le développement urbain dans une démarche de projet urbain et architectural à laquelle la réglementation aussi précise soit-elle ne saurait se substituer.

Pour cela, les extensions urbaines sont inscrites en zones AU ou 2AU, à urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans les objectifs du PADD. Les zones 2AU ne seront urbanisables qu'après modification du PLU.

• Le PLU favorise une extension urbaine en continuité des noyaux villageois existants et limite l'étalement urbain diffus

Les zones à urbaniser sont en continuité des bourgs existants hormis pour la zone 2AUEco liée à l'échangeur autoroutier et venant en extension de la zone du Grill existante sur Nailloux. Les zones d'habitat diffus existantes (zones NB du POS) sont limitées à l'existant hormis quelques dents creuses ou des parcelles adjacentes sur les secteurs de Coustire et de Caussidières qui seront à terme raccordés à l'assainissement collectif.

Il s'agit également de favoriser la protection des espaces agricoles et de limiter les conflits s'usage entre habitation et activités agricoles.

• Le PLU incite à une densification des nouveaux quartiers parallèlement à la mise en place d'espaces publics centraux ou de loisirs de qualité

Les règles du PLU favorisent une densification en autorisant des implantations en limite séparative et en instaurant un COS de 0,35 en assainissement collectif. En outre, les constructions répondant aux critères de performance énergétique pourront dépasser le COS à hauteur de 20% dans les zones AU et après modification du PLU dans les zones 2AU.

En parallèle le PLU réserve des espaces publics de respiration, dans les fonds de vallon, le long des cours d'eau. Ces espaces, dont le plus important au sud du bourg est inscrit en zone Naturelle Loisirs au PLU permettront non seulement de protéger ces couloirs de biodiversité et leurs qualités paysagères mais également d'organiser des liaisons douces et un accès aux espaces de nature depuis les futurs quartiers. Les zones 2AU devront intégrer lors de la modification du PLU des modalités de reculs par rapport aux fonds de vallon. Le PLU supprime les dispositions du POS imposant des espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble, préférant la réalisation de véritables espaces publics plutôt que des espaces collectifs souvent résiduels et sans qualité.

Les espaces publics des noyaux villageois font également l'objet d'une attention particulière avec des projets de requalification des espaces du centre bourg, en lien avec les traversées de la RD 19, le projet d'esplanade des fêtes derrière la Mairie (zone UPublic au PLU) et le projet d'extension de la place publique de Caussidières (emplacement réservé au PLU).

• Le PLU favorise la mixité sociale et fonctionnelle

Afin de d'encourager la mixité sociale et répondre aux objectifs du SCOT Lauragais, le PLU favorise les opérations d'aménagement proposant des typologies d'habitat varié. En outre, le document d'urbanisme introduit une servitude de mixité sociale (servitude ENL) imposant au moins 10% de logements sociaux pour les opérations de plus de 600 m^2 de SHON. Cette servitude est inscrite pour les zones AU et à vocation à être étendue aux zones 2AU les plus proches du bourg centre lors de leur ouverture à l'urbanisation par modification du PLU.

La mixité fonctionnelle est également favorisée car le PLU autorise les activités non nuisantes dans les quartiers à vocation principale d'habitat. La mixité des fonctions en centre bourg est en outre plébiscitée notamment par la création d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement de services / commerces pouvant également accueillir du logement à l'étage. Les équipements publics, confortés pour répondre à l'accueil de population constituent des polarités proches des quartiers d'habitat et facilement accessibles notamment par des liaisons douces. Enfin, une zone d'activités pouvant accueillir des commerces et services de proximité est prévue à l'entrée nord-est du bourg permettant de conforter le pôle de proximité secondaire que représente Saint-Léon à l'échelle de Co Laur Sud (SCOT Lauragais).

• Le PLU préserve les ressources environnementales de son territoire

Le projet de PLU préserve les boisements en éléments de paysage identifié, impose des reculs obligatoires des constructions le long des cours d'eau et permet ainsi de laisser un espace naturel le long des cours d'eau nécessaire aux déplacements de la faune.

Les plantations choisies devront s'inscrire dans la palette végétale de la Charte paysagère du Pays Lauragais.

• Le PLU ne fixe pas de périmètre particulier pour les clôtures mais incite à la plantation de haies utilisant la palette végétale décrite dans la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

Parce qu'il n'existe pas de secteur particulier où les clôtures jouent un rôle dans l'identité et la qualité du quartier, et que les extensions urbaines se feront sous forme d'opérations d'aménagement, la commune n'a pas réglementé spécifiquement les clôtures de moins de 2 mètres de haut en instaurant un périmètre où elles seraient soumises à déclaration préalable (décret relatif aux nouvelles autorisations d'urbanisme 8 janvier 2007).

La Charte architecturale et Paysagère du Pays Lauragais indique en outre les principes de composition à mettre en œuvre dans l'instauration d'une haie.

La palette végétale conseillée dans la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais (*Source : Pays Lauragais, Terres Neuves, Némis, février 2004.)*

choix d'essences propres au Lauragais

- frêne (*Fraxinus angustifolia* et *Fraxinus excelsior*)
- saule blanc (*Salix alba*)
- tilleul (*Tilia cordata*)
- érable champêtre (*Acer campestre*)
- chêne (*Quercus robur et Quercus pubescens*)
- peuplier noir (*Populus nigra*) et peuplier blanc (*Populus alba*)
- cyprès (*Cupressus sempervirens*)
- cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- fusain (*Euonomys europaeus*)
- prunellier (*Prunus spinoza*)
- sureau noir (*Sambucus nigra*)
- aubépine (*Crataegus laevigata* et *Crataegus monogyna*)
- alisier (*Sorbus torminalis*)
- cormier (*Sorbus domestica*)
- néflier (*Mespilus germanica*)

chêne pubescent

platanes

tilleul

saule blanc
autrefois traité en "têtard"

LES HAIES ACCOMPAGNANT LES HABITATIONS

L'articulation entre habitat et paysage environnant qu'il soit rural, naturel ou urbain est traditionnellement faite par des plantations de haies plus ou moins denses dans un but décoratif mais aussi avec un objectif d'utilité. Les haies brise-vent font ainsi partie du paysage lauragais. Ce sont elles qui intégrent le bâti dans son environnement et qui donnent une intimité aux jardins dans ce pays exposé au vent.

Tout comme l'architecture, la haie participe à la composition urbaine des villages et en particulier à la composition de l'espace public. A ce titre elle doit respecter des règles garantissant une cohérence générale.

Pourtant la typologie des haies a évolué dans un effet de mode, dont résulte aujourd'hui une grande banalisation. Les haies de "sapinettes", lauriers-cerises et pyracanthas uniformisent la France.

Haie composée d'essences qui parlent du territoire.

choix d'essences d'arbres et arbustes traditionnels

- lilas (*Syringa sp.*)
- sureau noir (*Sambucus nigra*)
- amandier (*Prunus amygdalus*)
- aubépine (*Crataegus monogyna*)
- prunellier (*Prunus spinosa*)
- mûrier (*Morus nigra*)
- cognassier (*Cydonia oblonga*)
- laurier noble (*Laurus nobilis*)
- noisetier (*Corylus avellana*)
- laurier tin (*Viburnum tinus*)

<u>auquels s'ajoutent à l'est du pays avec un climat plus méditerranéen :</u>

- buis commun (*Buxus sempervirens*)
- cyprès (*Cupressus sempervirens*)
- filaire à feuilles moyennes (*Phyllirea media*)
- pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*)
- arbousier (*Arbutus unedo*)
- canne de Provence (*Arundo donax*)

<u>et en particulier dans la Montagne Noire et la Plaine de Revel :</u>

- houx (*Ilex aquifolium*)
- charme (*Carpinus betulus*)

• Le PLU favorise des constructions respectueuses du territoire dans lequel elles s'implantent (terrains en pente notamment) et économe en énergie

Hormis en zone UA, où la valeur patrimoniale justifie des règles d'alignement et de composition précises, le règlement du PLU de Saint Léon est relativement souple en matière d'implantation du bâti et de caractère architectural. Par exemple, en zone AU les constructions pourront s'implanter soit en limite soit en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives afin de favoriser une implantation rationnelle en matière d'économie d'énergie et d'ensoleillement; la toiture n'est par réglementée afin de permettre des toitures végétalisées par exemple; le règlement laisse également toute latitude dans l'utilisation de matériaux innovants et isolants. En outre, le règlement permet le dépassement de COS pour les bâtiments à haute performance énergétique (zones AU et ultérieurement zones 2AU).

Dans ce territoire de coteaux, le principal dommage causé au paysage par l'urbanisation est souvent une mauvaise intégration du bâti dans la pente. Afin de remédier à cette situation, les opérations d'aménagement devront intégrer cette dimension (PADD) et le règlement du PLU insiste également sur :

• la hauteur: sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel. Des adaptations sont possibles dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

• les mouvements de terre: les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

• l'adaptation au sol et volume : l'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

• les talutages : les enrochements auront une hauteur limitée à 1,5 mètres et seront autant que possible végétalisé.

En outre, les fonds de vallon seront protégés de l'urbanisation, soit parce qu'ils sont classés en Nloisirs ou en A au PLU actuel soit selon d'autres modalités lors de l'ouverture des zones 2AU à l'urbanisation.

• Le PLU protège les éléments remarquables du point de vue paysager, architectural et patrimonial.

Le PLU introduit plusieurs dispositions afin de préserver les boisements et le patrimoine architectural témoin de l'histoire rurale de la commune. Ainsi:

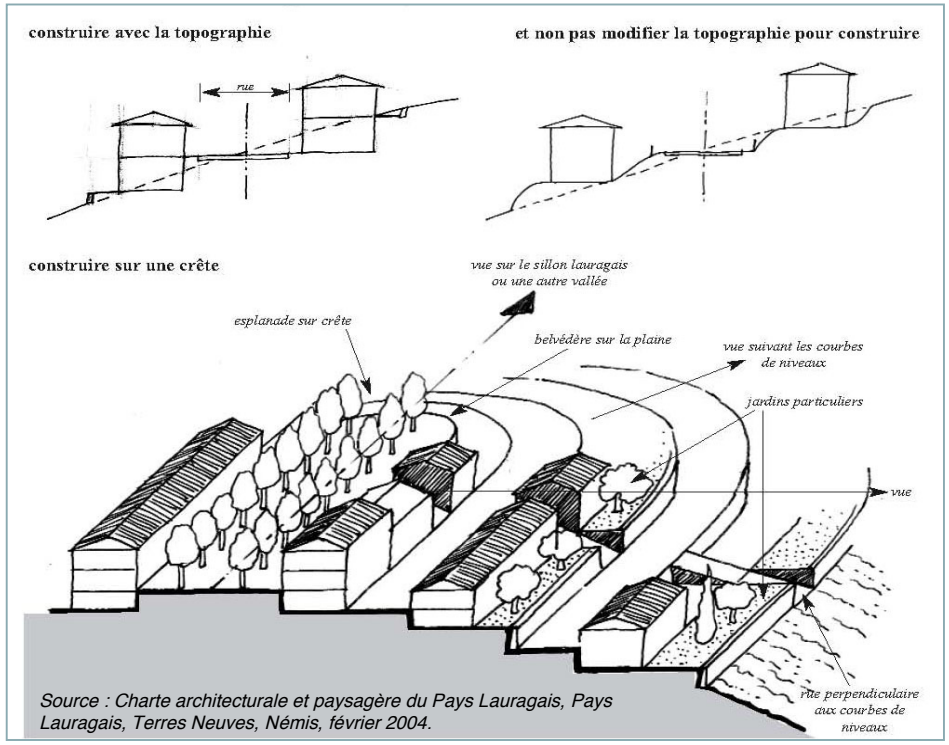
- un bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination en zone agricole en raison de ses qualités architecturales et patrimoniales ;

-12 bâtiments sont identifiés comme des éléments de paysage identifié;

- un bâti rural qui n'a plus de vocation agricole est classé en zone N accueil pour lui permettre d'être rénové avec une vocation d'accueil (salle de réunion, de conférence);

- les boisements de la commune sont soit en espaces boisés classés, soit en élément de paysage identifié.

Exemple d'insertion qualitative du bâti dans la pente



Source : Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais, Pays Lauragais, Terres Neuves, Némis, février 2004.

Les espaces boisés classés :
- impose une déclaration préalable pour toute coupe et abattage d'arbres (sauf pour l'enlèvement d'arbres dangereux, forêt soumise au régime forestier ou à un plan simple de gestion privé),
- interdit tout changement de destination ainsi qu'une occupation du sol nuisant aux arbres
-interdit le défrichement (déboisement).

Les éléments de paysage identifié bâti et non bâtis:
- doivent être préservés;
- imposent une demande d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié, même si lesdits travaux ne sont pas soumis au régime d'autorisation.

Les éléments remarquables pouvant changer de destination en zone A:
- peuvent changer de destination;
- doivent être préservés;
- imposent une demande d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié, même si lesdits travaux ne sont pas soumis au régime d'autorisation.

Les éléments de paysage identifiés

1- Jaunat

2- En Pérot

3- La Mauriago

4- Pépinière

5- Trévigne

6- Caussidou

7- Vignes

8- Le Bernet

9- Barelle

10- Château de Pagnard

11- Château de Rouaix

12- moulin de Coustire

Les éléments pouvant changer de destination en zone A

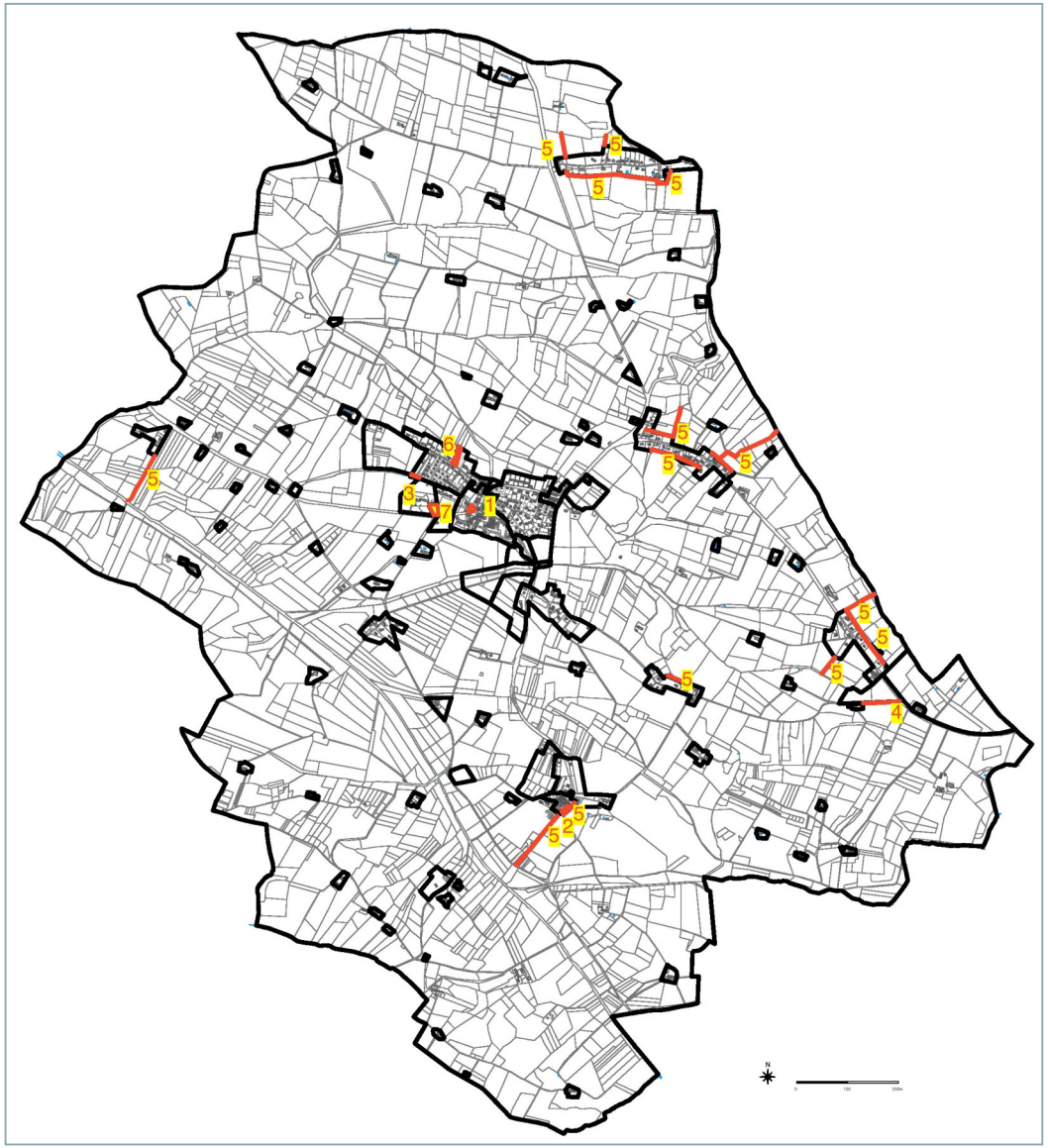
1- La Bourdette

Bâti rural sans vocation agricole pouvant être rénové

Larroque d'auta

• Le PLU prévoit des réservations pour accompagner le développement communal

EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (approximative)
1	Création d'un pôle de services, commerces, voire habitat	Commune	1070 m2
2	Extension de la place publique de Caussidières	Commune	1430 m2
3	Aménagement d'une voie d'accès à la zone à urbaniser de Souleilla del Planet	Commune	128 m2
4	Elargissement de la voie communale n° 201	Commune	1 902 m2
5	Aménagement de plusieurs fossés (et chemin d'entretien adjacent) pour drainer l'eau épurée par les dispositifs d'assainissement autonome vers les cours d'eau existants: - secteur de Caussidières : 2 fossés - secteur des Maourels : 3 fossés - secteur Endès : 3 fossés - secteur du moulin de Coustire : 2 fossés - secteur Oratoire-Figuet : 1 fossé - secteur Las Cremaille: 1 fossé - secteur de Monestié : 1 fossé	Commune	19 805 m2
6	Extension du cimetière de Saint-Léon	Commune	2 710 m2
7	Extension du pôle d'équipement publics	Commune	2 950 m2



Afin d'accompagner son projet de développement, la commune a inscrit plusieurs emplacements réservés au PLU:

> pour la réalisation d'équipements et de services : extension du pôle d'équipements publics; création d'un pôle de commerces/service dans le centre bourg, extension du cimetière du village;

> pour la réalisation d'espaces publics : extension et aménagement de la place de Caussidières;

> pour aménager les dessertes;

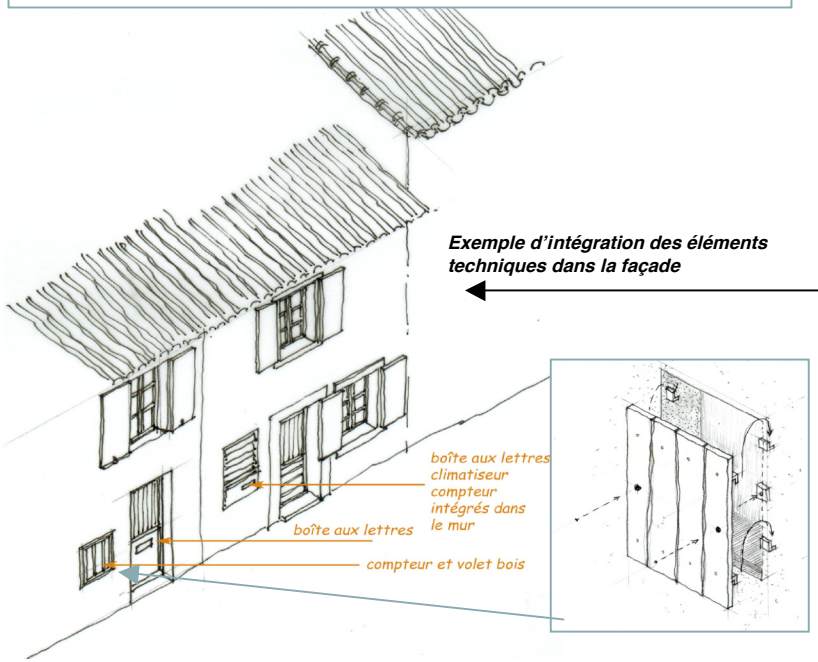
> pour aménager des fossés servant d'exutoire pour les eaux épurées des dispositifs d'assainissement autonome dans les zones ayant vocation à rester en assainissement autonome et dans celles ayant vocation à être raccordées à terme à l'assainissement collectif mais où il n'existe pas encore de station d'épuration (Caussidières, Coustires). Les emplacements réservés existants au POS sur le bourg ont été supprimés car le bourg est entièrement raccordé au réseau collectif.

zone UA

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

→ Préserver la forme urbaine caractéristique du centre ancien: constitué originellement de maisons jointives, implantées en ordre continu le long des voies.

→ Conforter le rôle de pôle de services et d'équipements du noyau central en permettant l'implantation de commerces, services et équipements publics.



PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

➜ VOCATION :

• Mixte : habitat, commerces, services, équipements et artisanat non nuisants…

• Les bâtiments agricoles et industriels sont interdits.

• La zone UA est en assainissement collectif. Le secteur UA(a) est en assainissement autonome, son raccordement au réseau collectif est programmé à moyen terme.

➜ FORME URBAINE :

• Les constructions seront soit alignées sur l'espace public, soit en retrait minimum de 4 mètres.

• Par rapport aux limites séparatives, elles pourront s'implanter en limite ou à au moins 3 mètres (H/2).

• La taille minimale de terrain n'est pas réglementée sauf en cas d'assainissement autonome.

• La hauteur maximale est de 7 mètres sous sablière.

• Le COS n'est pas réglementé hormis pour les constructions en assainissement autonome où il est fixé à 0,20.

➜ ARCHITECTURE ET PAYSAGE :

• La réglementation de l'aspect extérieur est précisée au regard de chaque bâti traditionnel et non de manière générique pour tout le bâti ancien. Pour cela, les transformations et extensions de bâtiments existants devront rester en cohérence avec l'art de bâtir de l'enveloppe de chaque édifice et notamment : les façades (composition, enduits, couleurs…), les percements (rythme, travées, proportions et dimensions…), la couverture (matériau, pente…), les éléments de décors (encadrements des percements, génoises…), les murs de clôture.

• Les constructions contemporaines par contre ne nécessitent pas de prescriptions particulières si ce n'est une bonne intégration au paysage urbain existant.

• Les éléments techniques et appareillages devront être intégrés en tenant compte de la composition de la façade.

• Les espaces boisés classés sont à préserver. Les végétaux plantés devront s'inscrire dans la palette locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

➜ STATIONNEMENT :

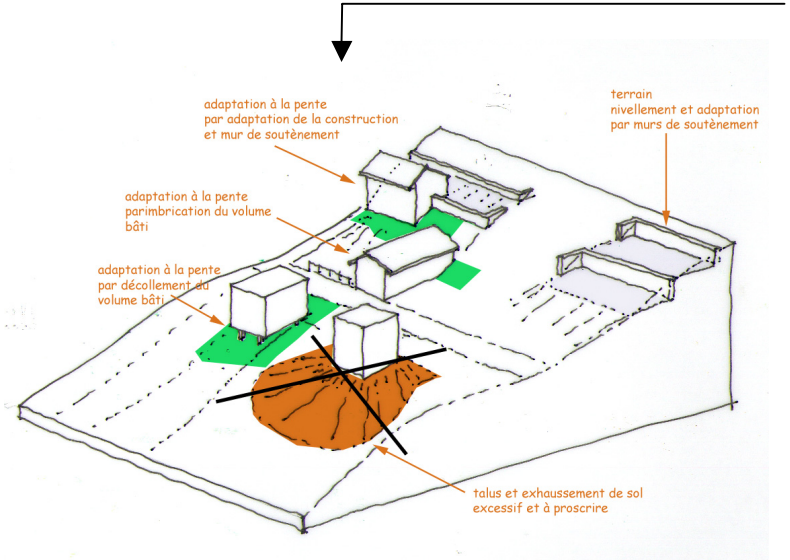
Afin de favoriser la réhabilitation et le réinvestissement de bâti dans les centres anciens, le stationnement n'est pas réglementé dans ce tissu urbain très contraint. Des places de stationnement publiques sont en projet (aménagement de la place de la Mairie).

zone UB

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

→ Permettre la densification de ces espaces proches des noyaux villageois et équipés par les réseaux.
→ Préserver les qualités du site notamment en insérant de manière qualitative les bâtiments dans les terrains pentus.

Exemple d'intégration du bâti dans la pente (source : urbane)



PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

➜ VOCATION :
• Mixte : habitat, commerces, services, équipements et artisanat non nuisants…
• Les bâtiments agricoles et industriels sont interdits.
• La zone UB est en assainissement collectif. Le secteur UB(a) est en assainissement autonome, son raccordement au réseau collectif est programmé à moyen terme.

➜ FORME URBAINE :
• De manière générale, les constructions seront à l'alignement ou à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques. Sur les voies départementales, un retrait minimum de 6 mètres est demandé.
• Par rapport aux limites séparatives, les constructions pourront s'implanter en limite ou à au moins 3 mètres (H/2).
• Par rapport aux ruisseaux et fossés, les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres.
• La taille minimale de terrain n'est pas réglementée sauf en cas d'assainissement autonome.
• La hauteur maximale est de 7 mètres sous sablière.
• Le COS est fixé à 0,35 en assainissement collectif et 0,10 en assainissement autonome.

➜ ARCHITECTURE ET PAYSAGE :
• Le règlement insiste sur l'intégration du bâti dans la pente:
- sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel. Des adaptations sont possibles dans un souci d'adaptation au terrain naturel.
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.
- l'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- les enrochements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres et seront autant que possible végétalisés dans l'esprit de la palette végétale définie par la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.
• Les végétaux plantés devront s'inscrire dans la palette locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

➜STATIONNEMENT :
• Habitation : 2 places de stationnement entre 0 et 110 m2 de SHON, 0,5 place supplémentaire par 50 m2 de SHON supplémentaire.
• Autre construction : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil de la construction.

zone UC

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

→ Permettre une évolution de ces secteurs tout en limitant leur densification.
→ Préserver les qualités du site notamment en insérant de manière qualitative les bâtiments dans les terrains pentus.

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

➜ VOCATION :
• Principalement habitat, en diffus.
• La zone UC est en assainissement autonome.

➜ FORME URBAINE :
• Les constructions sont soit à l'alignement soit à au moins 5 mètres des voies et emprises publiques. Elles seront cependant en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la RD19, et de 6 mètres minimum par rapport aux autres voies départementales.
• Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont généralement en retrait (au moins 3 mètres et H/2), sauf pour les annexes qui peuvent s'implanter en limite.
• Par rapport aux ruisseaux et fossés, les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres.
• La taille minimale de terrain est fonction de la technique d'assainissement autonome.
• La hauteur maximale est de 7 mètres sous sablière.
• Le COS est fixé à 0,10.

➜ ARCHITECTURE ET PAYSAGE :
• Le règlement insiste sur l'intégration du bâti dans la pente:
- sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel. Des adaptations sont possibles dans un souci d'adaptation au terrain naturel.
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.
- l'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- les enrochements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres et seront autant que possible végétalisés dans l'esprit de la palette végétale définie par la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.
• Les végétaux plantés devront s'inscrire dans la palette locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

➜ STATIONNEMENT :
• Habitation : 2 places de stationnement entre 0 et 170 m2 de SHON.
• Autre construction : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil de la construction.

zone UPublic

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

→ Conforter le rôle de pôle de services et d'équipements du noyau central en permettant l'implantation de services et d'équipements publics.

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

➜ VOCATION :
- Zone destinée aux équipements publics et services d'intérêt collectif.
- Raccordée à l'assainissement collectif.

➜ FORME URBAINE :
- Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'emprise publique.
- Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont implantées soit en limite, soit en retrait.
- Par rapport aux ruisseaux et fossés, les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres.
- La hauteur maximale est de 15 mètres sous sablière.
- Le COS est non réglementé.

➜ ARCHITECTURE ET PAYSAGE :
Le règlement est très souple afin de permettre les projets spécifiques et innovants.

➜ STATIONNEMENT :
A déterminer en fonction de la capacité d'accueil de la construction.

zones AU /2AU

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

→ Poursuivre l'urbanisation autour du village en continuité des secteurs urbains existants (**zones AU**)
→ Poursuivre le développement de Saint-Léon, à plus long terme en identifiant des secteurs à ouvrir à l'urbanisation après modification du PLU (**zones 2AU**).
→ Encadrer et maîtriser la qualité et la programmation des extensions urbaines : opérations d'aménagement, servitude de mixité sociale etc…

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

➜ VOCATION :

• Mixte : habitat, commerces, services, équipements et artisanat non nuisants…

• Pour les zones les plus proches du bourg centre (zones AU et 2AU lors de leur ouverture à l'urbanisation), les opérations d'habitat de plus de 600 m^2 de SHON devront intégrer au moins 10% de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé de l'Etat.

• Zone urbanisable sous réserve de la desserte par les réseaux et sous forme d'opérations d'aménagement. Des extensions, aménagement et surélévation des bâtiments existants pourront être réalisés.

➜ FORME URBAINE :

• De manière générale, les constructions sont soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Sur les voies départementales, un retrait minimum de 6 mètres est demandé.

• Par rapport aux limites séparatives, les constructions pourront s'implanter soit en limite soit à au moins 3 mètres (H/2).

• Par rapport aux ruisseaux et fossés, les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres.

• La hauteur maximale est de 7 mètres sous sablière.

• Le COS est fixé à 0,35. Dépassement possible de 20% pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

➜ ARCHITECTURE ET PAYSAGE :

• Le règlement insiste sur l'intégration du bâti dans la pente:
- sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel. Des adaptations sont possibles dans un souci d'adaptation au terrain naturel.
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.
- l'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- les enrochements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres et seront autant que possible végétalisés dans l'esprit de la palette végétale définie par la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.
• Les végétaux plantés devront s'inscrire dans la palette locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

➜ STATIONNEMENT :

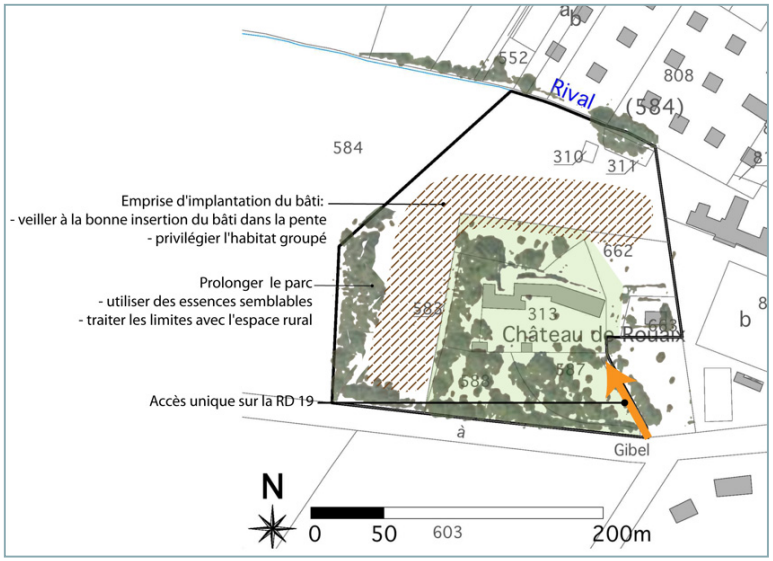
• Habitation : 2 places de stationnement entre 0 et 110 m2 de SHON, 0,5 place supplémentaire par 50 m^2 de SHON supplémentaire.

• Autre construction : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil de la construction.

zone AUrs

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

→ Permettre la requalification de ce site où la maison de repos doit fermer ses portes. Autoriser une opération groupée de logements et de services associés, dans un soucis de mixité sociale et générationnelle.
→ Maîtriser la qualité de l'opération en demandant une opération d'aménagement cohérente et respectueuse du patrimoine bâti et non bâti (château et parc).



PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

➜ VOCATION :

• Dédiée à la réalisation de logements associés à des services à la personne, dans le cadre de la reconversion de la maison de repos existante dans le château de Rouaix.

• Zone urbanisable sous réserve de la réalisation de services à la personnes dans le bâtiment existant associés aux constructions réalisées et sous réserve d'une opération d'aménagement respectant les principes des orientations d'aménagement.

➜ FORME URBAINE :

• Un retrait minimum de 6 mètres est demandé par rapport à la RD 19; sur les autres voies, l'implantation sera en retrait ou à l'alignement.

• Par rapport aux limites séparatives, les constructions pourront s'implanter soit en limite soit à au moins 3 mètres (H/2).

• Par rapport aux ruisseaux et fossés, les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres.

• La hauteur maximale est de 7 mètres sous sablière.

• Le COS est fixé à 0,15.

➜ ARCHITECTURE ET PAYSAGE :

• Les transformations et extensions du bâti existant devront rester en cohérence avec l'art de bâtir du bâtiment. Le château ancien est en élément de paysage identifié.

• L'aménagement de la zone devra respecter les principes des orientations d'aménagement.

• Le règlement insiste sur l'intégration du bâti dans la pente:

- sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel. Des adaptations sont possibles dans un souci d'adaptation au terrain naturel.
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.
- l'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- les enrochements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres et seront autant que possible végétalisés dans l'esprit de la palette végétale définie par la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

• Les végétaux plantés devront s'inscrire dans la palette locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

➜ STATIONNEMENT :

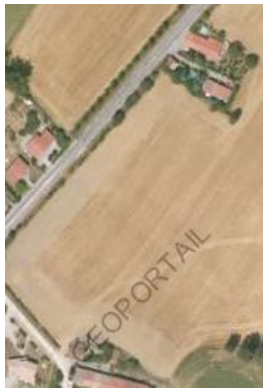
• Habitation : 1 place de stationnement entre 0 et 110 m^2 de SHON, 0,5 place supplémentaire par 50 m2 de SHON supplémentaire.

• Autre construction : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil de la construction.

➜ ACCES / VOIRIE :

Tout nouvel accès à la RD 19 interdit.

zones AU Eco / 2AUEco



OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

→ Accueillir de nouvelles activités économiques et favoriser un équilibre entre habitat et emplois.
AUEco(a) : zone d'activités de proximité du bourg.
AUEco(b) : zone d'activités artisanale et commerciale
→ Etoffer le pôle d'emplois et phaser dans le temps l'accueil de nouvelles activités en cohérence avec l'ensemble du territoire de Co Laur Sud et plus particulièrement la zone du Grill sur Nailloux.
2AUEco : à ouvrir à l'urbanisation après modification du PLU

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

➜ VOCATION :

AUéco(a) : vocation commerces, services, artisanat à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble favorisant l'intégration paysagère des bâtiments. Assainissement collectif.
AUEco(b) : vocation artisanale, industrielle et de services à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble favorisant l'intégration paysagère des bâtiments. Assainissement autonome, le raccordement au réseau collectif est programmé à moyen terme.
• Zone urbanisable sous réserve de la desserte par les réseaux et sous forme d'opérations d'aménagement.

➜ FORME URBAINE :

• Les constructions sont implantées à 25 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD19 et 5 mètres minimum par rapport aux autres voies.
• Par rapport aux limites séparatives, les constructions pourront s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres (H/2). Par rapport aux limites de parcelles accueillant des habitations, le retrait est d'au moins 15 mètres.
• Par rapport aux ruisseaux et fossés, les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres.
• La taille minimale de terrain n'est pas réglementée sauf en cas d'assainissement autonome.
• La hauteur maximale est de 15 mètres sous sablière.
• Le COS n'est pas réglementé.

➜ ARCHITECTURE ET PAYSAGE :

• Le règlement insiste sur l'intégration du bâti dans la pente:
- sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel. Des adaptations sont possibles dans un souci d'adaptation au terrain naturel.
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.
- l'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- les enrochements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres et seront autant que possible végétalisés dans l'esprit de la palette végétale définie par la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.
• Les végétaux plantés devront s'inscrire dans la palette locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.
• Les bandes de retrait par rapport à la RD 9 devront être végétalisées et des arbres de haute tige devront être plantés.
• Les zones tampons entre les bâtiments d'activités et les zones d'habitation derront être plantés de façon à constituer un écran végétal.

➜ STATIONNEMENT :

• Habitation : 1 place de stationnement entre 0 et 170 m2 de SHON.
• Autre construction : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil de la construction.

➜ ACCES / VOIRIE :

• AUEco(a): Un accès unique sur la RD 19, en accord avec le gestionnaire de la voirie.
• AUEco (b): Tout nouvel accès sur la RD 19 est interdit.

zone A

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

→ Préserver la vocation agricole de ces terres.
→ Limiter les conflits d'usage et le mitage.
→ Permettre le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural (identifié sur le plan de zonage).

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

➜ VOCATION :

Strictement agricole, tout est interdit sauf : les constructions et occupations du sols nécessaires aux activités agricoles, aux activités en continuité de la production agricole (transformation, conditionnement des produits…); à la diversification de l'activité agricole par aménagement, transformation ou extension de bâtiments existants; et les habitations à condition qu'une surveillance permanente et rapprochée soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole et d'être implantée à moins de 100 mètres de l'exploitation ou en continuité d'un hameau ou d'un bourg existant .

• Un bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination en raison de ses qualités architecturale et patrimoniale.

• Une partie est en zone inondable.

➜ FORME URBAINE :

• Les constructions sont implantées à 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD19 et 6 mètres minimum par rapport à l'emprise des autres voies.

• Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont généralement en retrait (au moins 3 mètres et H/2), sauf pour les annexes qui peuvent s'implanter en limite.

• Par rapport aux ruisseaux et fossés, les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres.

• La taille minimale de terrain en assainissement autonome sera adaptée à la technique d'assainissement

• La hauteur maximale est de 12 mètres hors éléments techniques pour les bâtis agricoles et de 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

• Le COS n'est pas réglementé.

➜ ARCHITECTURE ET PAYSAGE :

• les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

• les éléments de paysage bâtis devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment, par le respect de leur caractère architectural, par le respect de leur inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées et les modifications de façades devront être réalisées dans l'esprit du bâtiment d'origine. Les hangars pourront être clos sous réserve de respecter la lisibilité des poteaux porteurs des structures de toiture.

• les espaces boisés classés et les éléments de paysage non bâtis devront être préservés.

• les changements de destination autorisés dans les bâtiments repérés doivent être réalisés dans l'enveloppe bâtie existante et dans le respect de ses caractères architecturaux.

zone N

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

→ Protéger cette zone en raison de l'existence de risques ou de la qualité des sites, paysages, milieux naturels.
Plusieurs secteurs en fonction de l'occupation du sol :
Nstep :emprise des stations d'épuration
Nloisirs : zone naturelle ayant vocation à accueillir des équipements sports et loisirs.
Nbâti : zone d'habitat ou d'activités isolés existants
Naccueil : zone permettant la rénovation d'un bâti rural non agricole à destination d'une structure d'accueil (type salle de réunion)

PRINCIPAUX ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

➜ VOCATION :
Dominante naturelle, tout interdit sauf :
• **dans le secteur N bâti** : ne sont autorisées que les annexes attenantes ou non à la construction principale à condition d'être liées à un bâtiment d'habitation ou d'activité existant ; les aménagement des bâtiments d'habitation et d'activité existants, à l'intérieur de l'enveloppe existante ; les extensions des bâtiments d'habitation existants, sans création de nouveaux logements ; les extensions des bâtiments d'activités existantes sans création d'une nouvelle activité différente ; les piscines, si elles sont situées sur la même unité foncière que la construction existante ; les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité existante.
• **dans le secteur Naccueil** : ne sont autorisés que les aménagements et extensions des bâtiments existants et les annexes en reprise ou en continuité du bâti annexe existant, à condition d'être lié à une activité d'accueil du public (type salle de réunion).
• **dans le secteur N loisirs** : ne sont autorisées que les équipements publics et constructions d'intérêt collectif à usage sports et loisirs et équipements connexes dans la limite de 150 m^2 au sol ; les terrains de jeux et de sports ouverts au public, les places publiques et aires de stationnement, les constructions installations et occupations du sol liées au traitement des effluents (station d'épuration).
• **Dans le secteur N Step** : ne sont autorisées que les constructions installations et occupations du sol liées au traitement des effluents (station d'épuration).

➜ FORME URBAINE :
• Les constructions sont implantées à 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD19 et 6 mètres minimum par rapport à l'emprise des autres voies.
• Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont généralement en retrait (au moins 3 mètres et H/2), sauf pour les annexes qui peuvent s'implanter en limite.
• Par rapport aux ruisseaux et fossés, les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres.
• La taille minimale de terrain en assainissement autonome sera adaptée à la technique d'assainissement
• La hauteur maximale de 1 niveau en N loisirs; de 7 mètres sous sablière en Nbâti ; de 9 m sur lau maximum la moitié de la surface bâtie et 7 mètres sur le reste en Naccueil, est n'est pas réglementée en N Step.
• Le COS n'est pas réglementé.

➜ ARCHITECTURE ET PAYSAGE :
• les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.
• les éléments de paysage bâtis devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment, par le respect de leur caractère architectural, par le respect de leur inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées et les modifications de façades devront être réalisées dans l'esprit du bâtiment d'origine. Les hangars pourront être clos sous réserve de respecter la lisibilité des poteaux porteurs des structures de toiture.

➔ PARTIE 4 : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, CONDITIONS DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

• Le PLU respecte l'équilibre entre les différentes occupations du sol

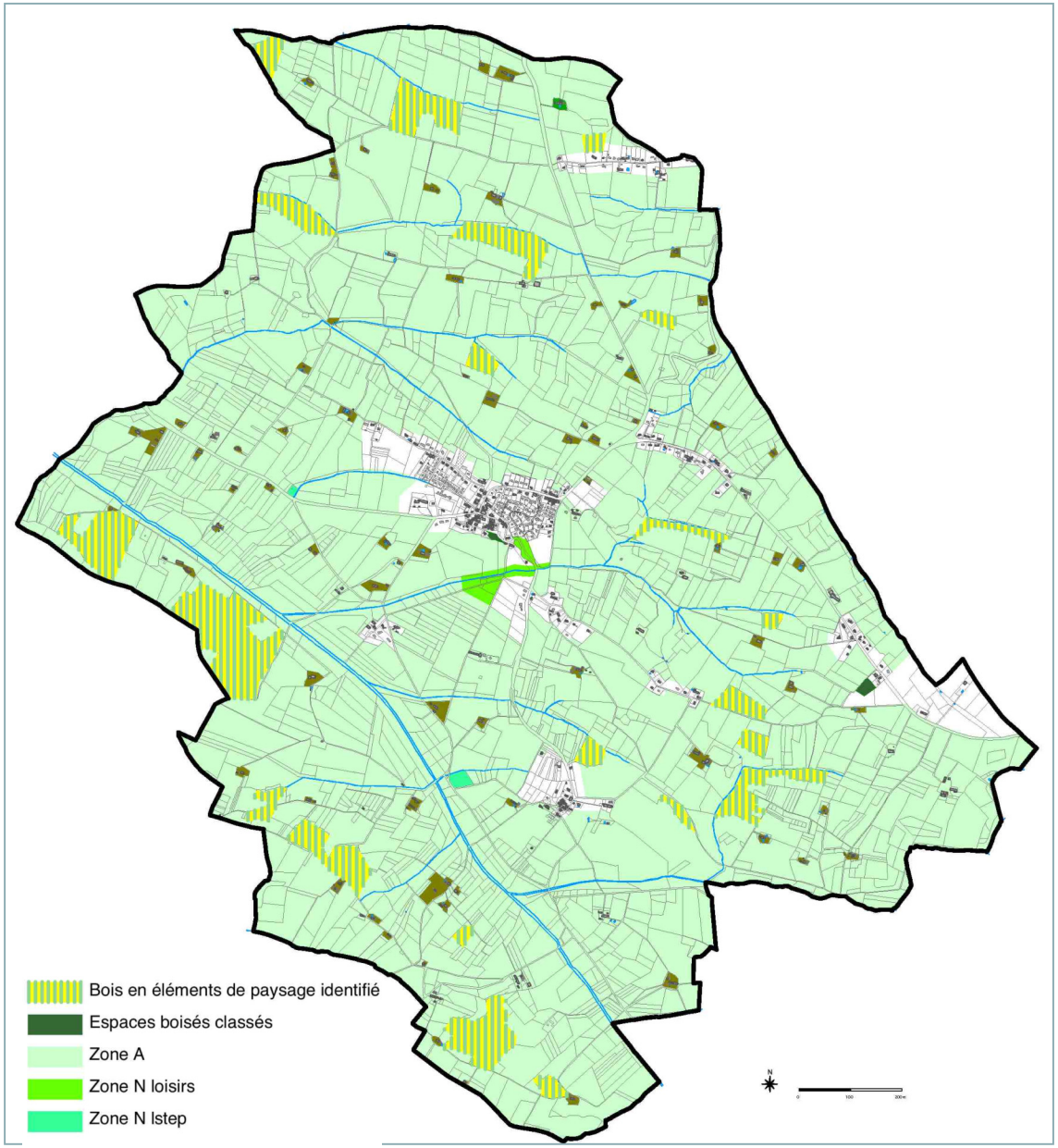
Les extensions de l'urbanisation seront réalisées en continuité des urbanisations existantes sur les deux noyaux villageois. La forte vocation agricole et rurale de la commune est conservée avec environ 94 % du territoire classé en zone A ou N loisirs (à dominante naturelle).

• Le PLU préserve le patrimoine naturel de la commune

Les espaces naturels de Saint-Léon, supports de la vie faunistique et floristique sont constitués de milieux « banals » mais à protéger afin de préserver la biodiversité. Les espaces agricoles essentiellement tournés vers les grandes cultures où la plupart des haies ont disparu constituent des réservoirs de biodiversité plutôt pauvres. Le réseau hydrographique et les boisements épars sur les coteaux représentent par contre des éléments importants pour l'alimentation, la reproduction et les déplacements de la faune. Le PLU préserve l'ensemble de ce réseau biologique.

La trame végétale de la commune est maintenue. Les bois classés en espaces boisés classés au POS en vigueur voient leur classement maintenus dans le PLU. En outre, les bosquets qui marquent les coteaux sont inscrits en éléments de paysage identifiés. Enfin, les opérations d'aménagement devront préserver les végétaux existants ou les remplacer par des plantations équivalentes.

Le réseau hydrographique de la commune est préservé. Des reculs de 5 mètres depuis les berges de ruisseaux et fossés sont imposés dans toutes les zones du PLU, permettant ainsi de préserver un espace de mobilité pour le cours d'eau et de déplacement pour la faune. En outre, au pied du bourg, une zone Naturelle loisirs plus large est inscrite autour du ruisseau de la Cardayro. Cet espace de 6,9 ha a vocation à accueillir des aménagements dédiés aux sports et loisirs et aux circulations douces tout en maintenant une dominante naturelle (emprise bâtie maximale de 150 m^2).



• Le PLU préserve les espaces et les exploitations agricoles

Situé au cœur des riches coteaux agricoles du Lauragais, Saint-Léon à travers son PLU préserve non seulement son territoire agricole mais également les capacités d'évolution des sièges d'exploitation. La zone A du PLU est une zone stricte où ne seront autorisés que les bâtiments nécessaires aux activités agricoles ainsi que les bâtis ou les aménagement de bâtis existant permettant aux exploitations de diversifier leur activité (vente à la ferme, transformation des productions, hébergements touristiques…).

Plus de 2 200 ha du territoire communal restent en zone A stricte où tout mitage est interdit. L'urbanisation est privilégiée en continuité des espaces bâtis existants du bourg et de Caussidières permettant ainsi de préserver des espaces agricoles homogènes et de limiter les conflits d'usage potentiels entre activité agricole et habitations.

Au total, 57 hectares qui étaient en zone NC (agricole) au POS sont en espace à urbaniser (49 ha) ou en zone naturelle loisirs (7 ha). Cela impacte principalement 8 exploitations dont deux de manière relativement importante:
- d 'une part l'exploitation EARL Lagrange : 19 ha sur 187 ha de SAU, l'exploitant d'une soixantaine d'année dispose a priori d'un repreneur familial et la superficie concernée par le projet ne menace pas la viabilité de l'exploitation;
- et d'autre part l'exploitant Bastié (dont le siège est situé à Montesquieu Lauragais) dont le PLU impacte 22 ha de terres drainées (sur 80 ha de SAU) ainsi qu'un bâti agricole mais qui est pluriactif (entreprise de transports). Le projet de PLU ne menace pas la viabilité de son exploitation.

Enfin, pour les autres exploitations, l'impact du projet de PLU est minime au regard de la superficie totale exploitée par chacune des structures concernées.

Sur le reste du territoire, le PLU limite les « confrontations » activité agricole / habitations en maintenant les extensions de l'urbanisation à dominante habitat à plus de 200 mètres des bâtiments agricoles. Les bâtiments d'élevage (ICPE et RSD) sont relativement éloignés des zones habitées ce qui ne contraint pas leur évolution éventuelle. Enfin, les terres drainées ou irriguées ainsi que les terres de maraîchage sont préservées, hormis pour la zone de Coustire où 22 ha de terres draînées ont vocation à devenir une zone d'activités et un pôle d'emplois dans le cadre de la politique économique de Co Laur Sud.

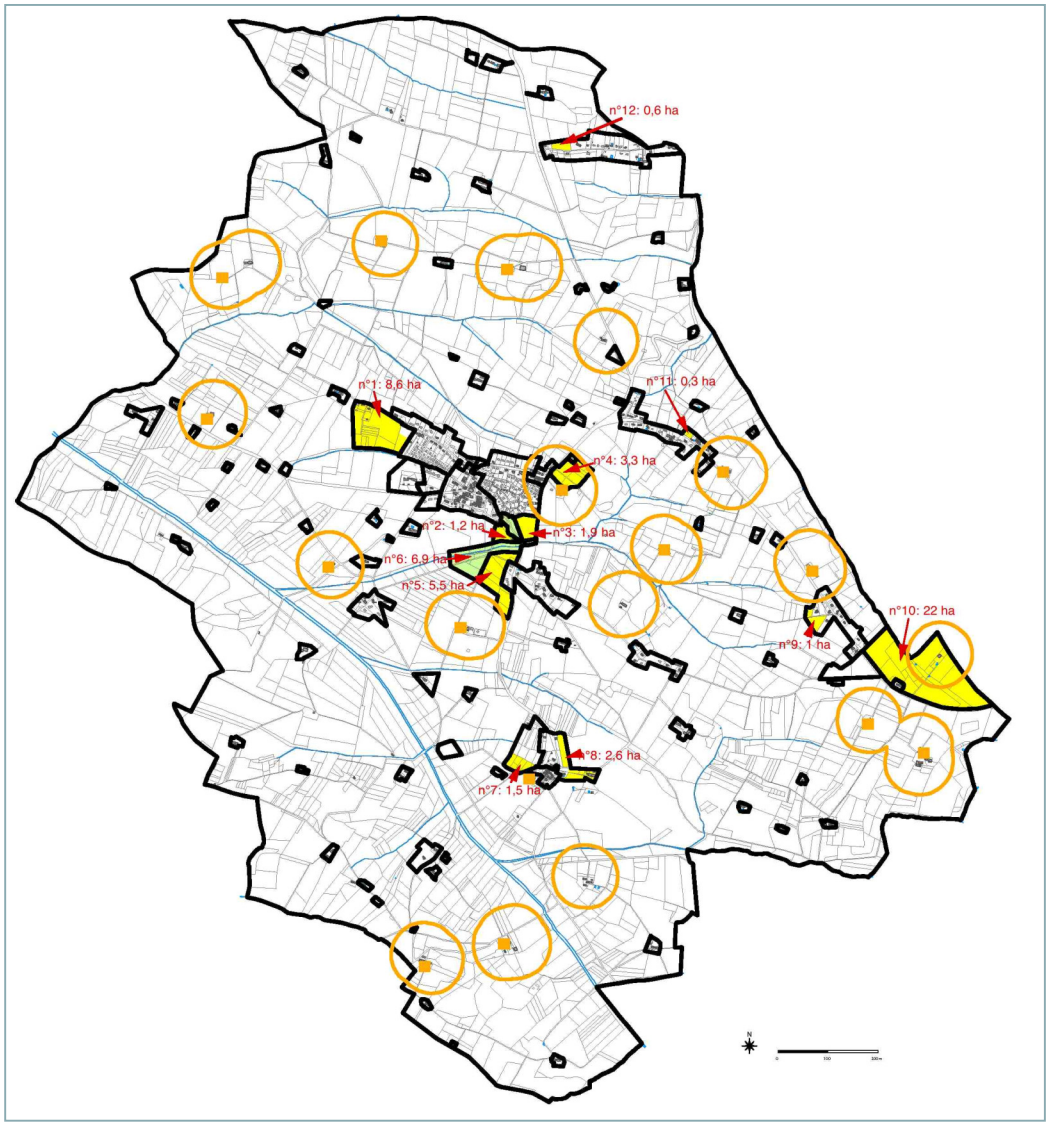
Principales exploitations impactées par l'urbanisation

nom de l'exploitant	Superficie totale impactée (en ha)	SAU totale de l'exploitation (en ha)
Andrau	2,7	110
Belinguier	1	110
Cazaux	0,4	130
EARL Lagrange	19	187
EARL Vignes Laborie	2,6	220
Maros	2,1	60
Nicoloso	2,2	70
Bastié	22	80
Mazas	2,2	55

Terres agricoles impactées par l'urbanisation

n° sur le plan	surface impactée (en ha)	occupation du sol	bâti agricole impacté	surface irriguée ou draînée impactée
1	8,6	terres arables, bâtis	non	non
2	1,2	terres arables	non	non
3	2,1	terres arables	non	non
4	3,4	terres arables	non	non
5	5,5	terres arables	non	non
6	6,9	terres arables, station d'épuration, ruisseau	non	non
7	1,5	terres arables	non	non
8	2,6	terres arables	non	non
9	1	terres arables	non	non
10	22	terres arables	oui	oui
11	0,4	dents creuses	non	non
12	0,6	dents creuses	non	non
TOTAL	55,8			

Incidences du PLU sur l'agriculture



terres agricoles impactées pour l'urbanisation future

terres agricoles impactées pour la zone N loisirs

terres drainées identifiées par le diagnostic agricole

terres irriguées identifiées par le diagnostic agricole

sièges d'exploitations identifiés par le diagnostic agricole

périmètre de précaution de 200m identifié par le diagnostic agricole

• Le PLU inscrit son développement dans les caractéristiques du territoire

Le projet de développement de Saint-Léon conforte les deux noyaux villageois historiques de la commune, Saint-Léon et Caussidières. L'urbanisation prévue est en continuité de l'existant et maintien les vues sur le grand paysage à dominante rurale (les vues sont identifiées au PADD).

Parallèlement au renforcement de la densité des espaces bâtis autour du bourg, une véritable coulée verte est préservée de part et d'autre du ruisseau de la Cardayro qui marque le pied sud du coteaux où s'est implanté le bourg.

• Le PLU incite à la qualité urbaine et paysagère

Le PADD défini les orientations générales de l'urbanisation de la commune, à savoir :
- la nécessité une certaine densité à proximité du cœur de bourg et décroissante vers les espaces ruraux,
- la préservation des fonds de vallon en espaces ouverts et de loisirs,
- une bonne insertion du bâti dans pente,
- la préservation des végétaux et des parcs remarquables,
- la réalisation de liaisons douces,
- le maintien des vues sur le grand territoire.

Les zones AU du sud du bourg seront urbanisées sous forme d'opérations d'aménagement en tenant compte de ces objectifs généraux.

Les secteurs d'extension les plus étendus seront urbanisés sous forme d'opération d'aménagement après modification du PLU. Les orientations d'aménagement particulières de ces secteurs seront définies plus précisément au moment de la modification du PLU pour ouvrir les zones 2AU à l'urbanisation. En effet, appuyées sur un projet, les orientations seront davantage garantes de qualité urbaine et paysagère que réalisée a priori.

La zone AUrs, destinée à accueillir un projet de reconversion de la maison de repos existante est remarquable par ses composantes (parc, château), sa proximité du village et sa visibilité depuis Souleilla del Planet. Cette zone est donc couverte par des orientations d'aménagement déterminant une emprise d'implantation du bâti, en couronne nord-ouest autour du château, préservant le parc et privilégiant un habitat groupé bien inséré dans la pente. Le fond du vallon est préservé de l'urbanisation.

Enfin, les dispositions sur l'aspect extérieur et l'architecture sont peu détaillées afin de permettre la création architecturale contemporaine et écologique et ne pas interdire un projet a priori par un règlement trop normatif. Pour autant, le règlement du PLU insiste fortement sur l'intégration du bâti dans la pente qui est une des difficultés majeures quant à la qualité des opérations dans ce territoire des coteaux. Pour cela, le PLU encourage les projets proposant une bonne adaptation à la topographie en permettant que certaines règles (hauteur…) puissent être ajustées dans un soucis d'adaptation à la pente. En parallèle, le PLU insiste sur la préservation des végétaux et la plantation d'essences locales en cohérence avec le paysage lauragais (référence à la Charte architecturale du Pays Lauragais).

• Le PLU valorise et préserve le bâti rural remarquable

Les fermes remarquables sont inscrites en élément de paysage identifié afin de préserver l'intégrité de leur enveloppe bâtie, leur caractère architectural et leur inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces éléments sont autorisés et les modifications de façades devront être réalisées dans l'esprit du bâtiment d'origine.

Une ferme actuellement siège d'exploitation a été identifié comme élément pouvant changer de destination en zone A en raison de ses qualités architecturales et patrimoniales à condition de rester dans l'enveloppe bâtie existante et de respecter les caractères architecturaux du bâti.

Une ancienne ferme qui n'a plus de vocation agricole a été identifiée comme pouvant être rénovée à destination d'activités d'accueil (type salle de réunion).

• Le PLU valorise et préserve les éléments du paysage rural

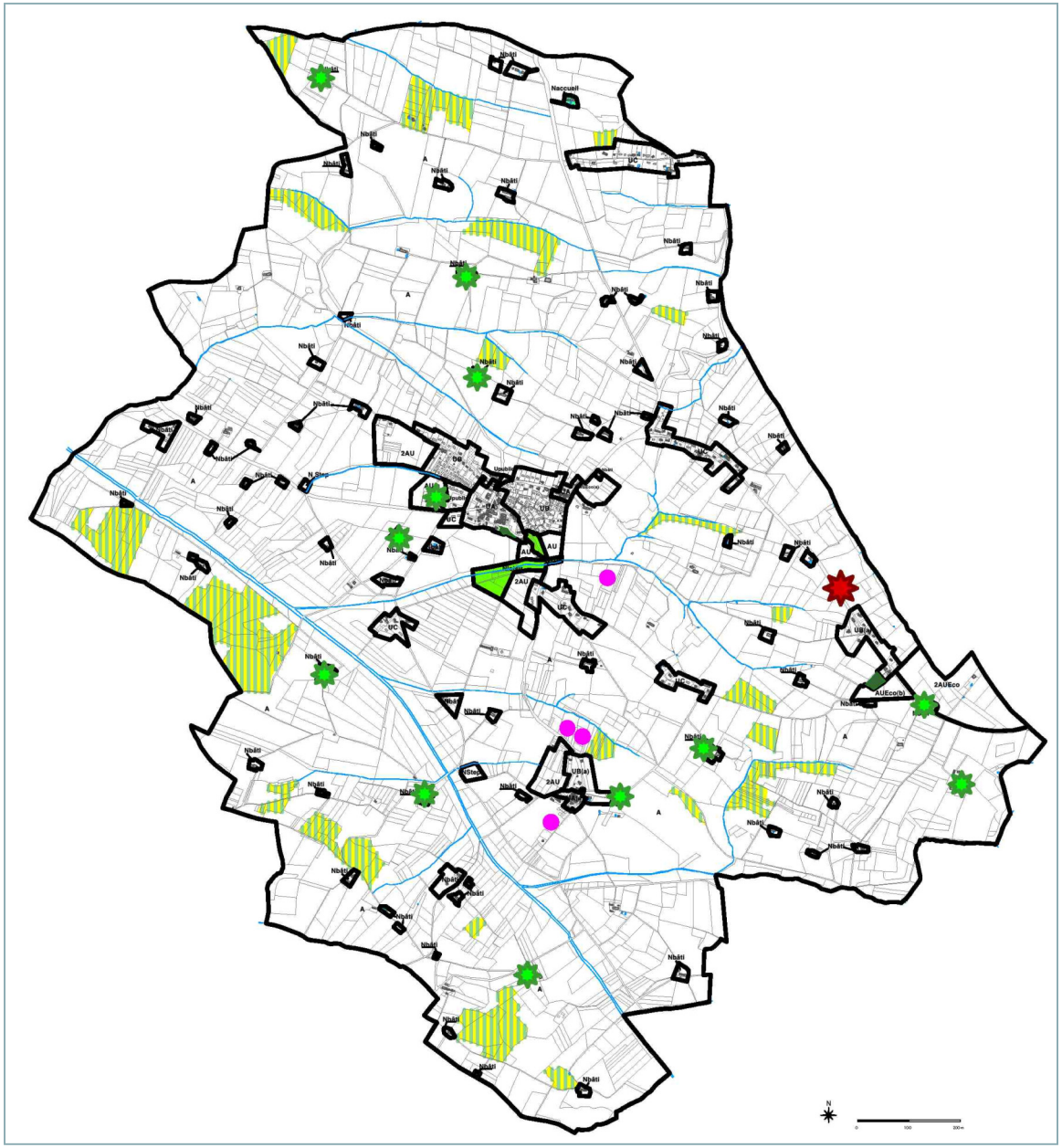
Les boisements du territoire sont préservés soit en espaces boisés classés soit en éléments de paysage identifiés. En outre, les aménagements des zones d'activités devront intégrer un recul d'au moins 25 mètres depuis la RD 19. Ces bandes de retrait seront végétalisées et plantées d'arbres de haute tige.

Les cours d'eau et fonds de vallon marqueurs du paysage de coteaux de Saint-Léon sont préservés dans une bande inconstructible de 10 mètres.

• Le PLU préserve le patrimoine archéologique

Le PLU de Saint-Léon n'inscrit aucun des 4 sites archéologiques identifiés dans un secteur devant accueillir une extension de l'urbanisation. Les 4 sites sont dans la zone agricole où les éventuels projets pouvant les impacter devront être soumis au service régional de l'archéologie.

Prise en compte du patrimoine et des paysages dans le zonage du PLU



- Bois en éléments de paysage identifié
- Espaces boisés classés
- Zone Nloisirs
- Zone Naccueil
- Elément de paysage identifié bâti
- Elément pouvant changer de destination en zone A
- Sites archéologiques

• La ressource en eau est préservée

L'ensemble des zones à urbaniser est desservi par le réseau d'eau potable ou peut-être raccordée au réseau existant à proximité. Les capacités de production et de réserve d'eau potable assurée par le SIECHA sont suffisantes au regard de l'évolution envisagée au niveau intercommunal.

• Le réseau hydrologique est protégé

Les reculs des constructions de 5 mètres minimum imposés le long des l'ensemble des ruisseaux et fossés ainsi que les coulées vertes préservés en fond de vallon offrent des espaces de mobilité aux ruisseaux. La vallée de l'Haïse, couverte en partie par le risque inondation (CIZI) est également préservée, elle est éloignée des secteurs d'extension de l'urbanisation.

En outre, les dispositions prises dans le cadre des opérations d'aménagement pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales contribueront à améliorer la qualité des cours d'eau en limitant le ruissellement.

• Le développement de Saint-Léon sera raccordé à l'assainissement collectif

Les secteurs de développement de Saint-Léon privilégient la continuité et la compacité par rapport à l'urbanisation existante, permettant ainsi un raccordement au réseau d'assainissement collectif. Deux stations d'épuration collectives sont en projet et viendront s'ajouter aux deux stations existantes.
- le bourg est desservi par le réseau d'assainissement collectif grâce à deux stations d'épuration suffisantes pour accueillir le développement du bourg: il reste environ 500 Eqh de disponible et les deux stations ont la possibilité de croître sur leur emprise actuelle;
- le Hameau de Caussidières est actuellement en assainissement autonome et connaît des difficultés notamment au regard du tissu urbain dense du noyaux villageois. Le PLU permet de conforter l'urbanisation du hameau afin de permettre la réalisation d'un station d'épuration de 300 Eqh à laquelle seront raccordés les secteurs déjà urbanisés et les extensions;
- le secteur de Coustires sera également à terme raccordé à l'assainissement collectif grâce à la réalisation d'une station d'épuration de 400 EqH habitants (extensible à 600) accueillant les eaux usées des activités des zones AUEco (b) et 2AUEco et des habitations de la zone UB(a).

Les projets deux nouvelles stations d'épuration ainsi que la délimitation du zonage s'assainissement collectif figurent au schéma d'assainissement collectif mis à jour parallèlement au PLU et qui sera soumis à l'enquête publique simultanément.

• Les secteur en assainissement autonome sont limités

Les secteurs en assainissement autonome sont les zones d'habitat diffus (zones UC, Nb et A). Les zones UC sont en grande partie couvertes par la carte d'aptitude existante (1999). Les quelques parcelles qui viennent compléter ces secteurs peuvent être considérées comme ayant une nature de sol comparable à celle des parcelles directement adjacentes. Les emplacements réservés au POS pour la création de fossés sont maintenus dans ces secteurs afin de permettre un exutoire vers les cours d'eau les plus proches.
Les zones N, non couvertes par la carte d'aptitude des sols n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles activités.
Enfin, en zone A, les techniques d'assainissement retenues seront définies par une étude de sol à la parcelle. L'ensemble des dispositifs d'assainissement autonome sont soumis au règlement de la communauté de communes Co Laur Sud, joint en annexe du PLU.

Le règlement du PLU stipule que la taille minimale des parcelles devra être conforme à la législation en vigueur, il ne fixe pas de taille minimale a priori. En effet, l'évolution des techniques d'assainissement autonome de plus en plus fiables et qualitatives d'un point de vue environnemental, les contrôle accrus des dispositifs et l'obligation de disposer d'un exutoire, ne justifient pas de maintenir des superficies de terrains importantes encourageant la consommation excessive de foncier. Le PLU s'inscrit ainsi en cohérence avec le PADD du SCOT Lauragais qui préconise de limiter la surface des terrains à 1500 m^2 en assainissement autonome.

• Le PLU n'augmente pas le nombre d'habitations soumises aux risques et aux nuisances des activités

> Aucune zone à urbaniser à dominante habitat ne se trouve dans le périmètre de précaution de 200 m autour des bâtis agricoles.

> Les habitations sont maintenues hors des périmètres de protection de l'installation classée agricole (100m), des installations soumises au règlement sanitaire départemental (50m) et des stations d'épuration (100m).

> Des zones tampons de 15 mètres végétalisées constituant un écran par rapport aux espaces habités voisins sont imposées dans le règlement des zones d'activités (AUEco(a) et AUEco(b)).

> De manière générale le PLU favorise un développement urbain en continuité de l'urbanisation existante, limitant ainsi les zones de conflits potentiels entre activité agricole et habitations. Les zones d'extension de l'urbanisation situées à moins de 200 mètres d'une exploitation agricole sont deux zones d'activités: AUEco(a) et 2AUEco. Pour la zone AUEco (a) au nord-est du bourg, des constructions anciennes existent déjà dans le périmètre de précaution de 200 mètres. La vocation urbaine du bourg est privilégiée. Pour la zone 2AUEco, la vocation de la zone ne sera plus agricole à terme mais contribuera au développement économique et à la création d'emplois sur le territoire.

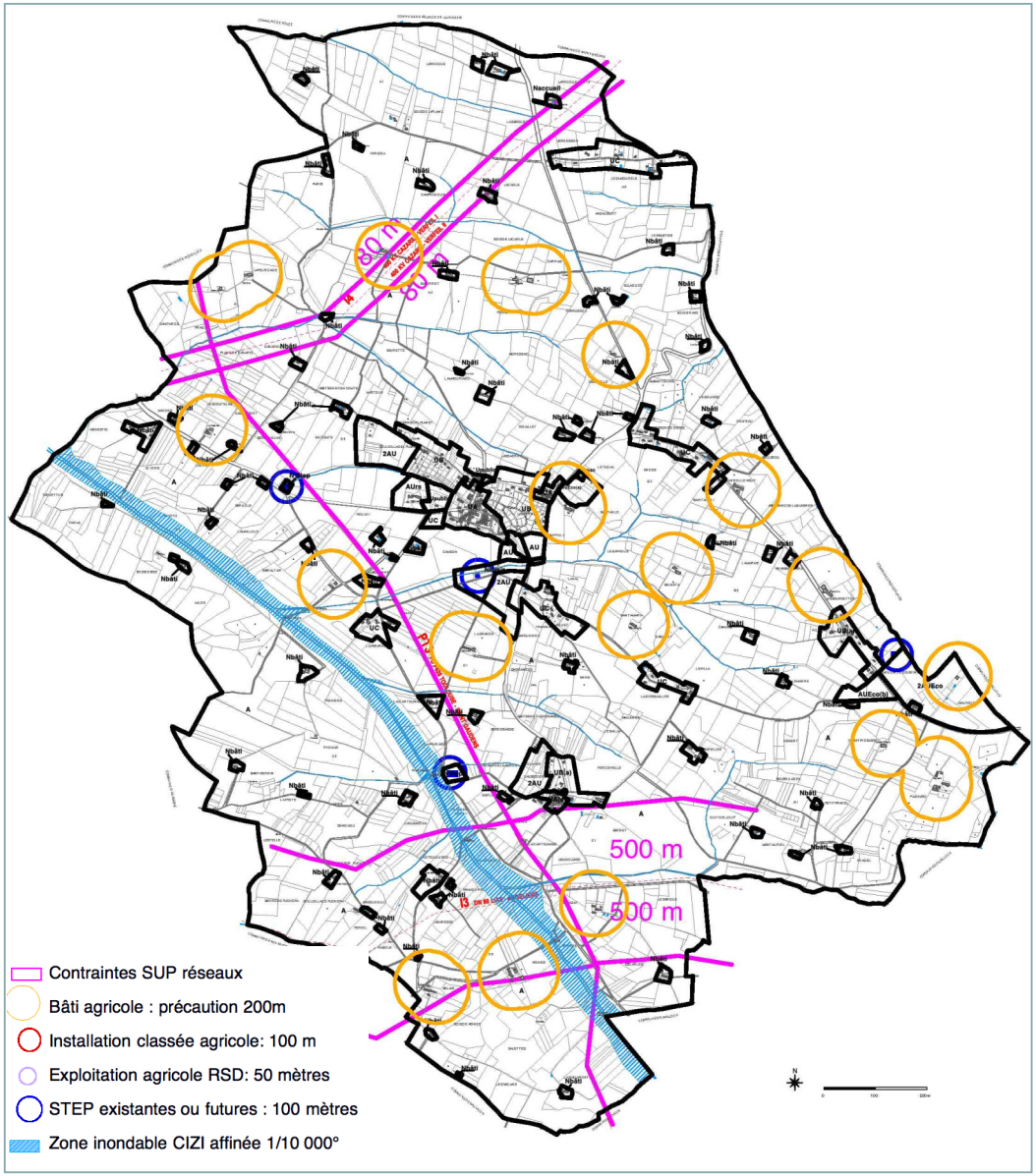
• Les contraintes liées aux réseaux notamment à la conduite de gaz DN 800 sont prises en compte par le PLU

Aucune zone à urbaniser n'est impactée par les servitudes liées aux réseaux.

• Les risques et nuisances liées aux infrastructures de transport sont pris en compte dans le PLU

Le règlement du PLU impose des reculs des constructions le long des voies les plus passantes: recul au minimum de 6 mètres dans les parties les plus urbaines le long des routes départementales. Ce recul est étendu dans les zones moins denses.

De manière générale, le PLU favorise une certaine compacité autour des noyaux villageois et le développement de liaisons douces afin de limiter l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité. En outre, le développement de transports en commun vers l'agglomération toulousaine (depuis Nailloux) vise également à limiter les flux automobiles et diminuer ainsi les nuisances et les risques liés à la circulation routière.

• Le PLU prend en compte le risque inondation

La zone inondable de l'Haïse ne concerne que la zone agricole dont le règlement intègre les prescriptions de la doctrine départementale. En outre, les reculs de 5 mètres minimum imposés le long des cours d'eau ainsi que les dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront intégrés dans les opérations d'ensemble (loi sur l'eau) visent à limiter le risque inondation.