

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

pièce
2.

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE DE
SAINT-SULPICE-
SUR-LÈZE



Maîtrise d'œuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement

DOSSIER APPROUVÉ

Arrêté le 19.03.2025

Approuvé le 25.02.2026

Le Maire,

Sylvette CONDIS

1. PRÉAMBULE

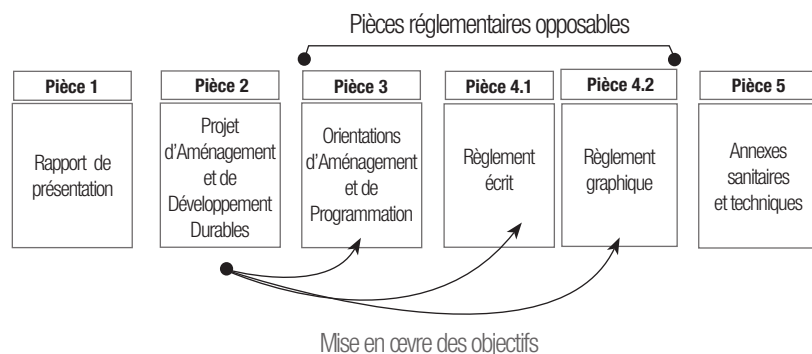
1.1 ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population.

Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle communale doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Néanmoins l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe :



L'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, définissant le PADD, fixe les thématiques que le document doit impérativement traiter :

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

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

1. PRÉAMBULE

1.2 POURQUOI ÉLABORER UN PLU ?

Par délibération en date du 18 janvier 2021, le Conseil municipal de Saint-Sulpice-sur-Lèze a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

Au travers de ce document stratégique et réglementaire, la commune souhaite articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de l'urbanisme et de l'aménagement, assurer une gestion économe de l'espace, favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en veillant à la satisfaction des besoins en matière de qualité du cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique, préserver et valoriser l'environnement, économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables.

L'un des objectifs est également d'assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que contre les pollutions et nuisances de toutes natures.

1.3 RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

La délibération de prescription de la révision du PLU fixe les objectifs qui ont été poursuivis dans le cadre de la mise en place du document d'urbanisme :

- Poursuivre le développement de la commune par une ouverture maîtrisée à la constructibilité, la réhabilitation de l'habitat ancien, la régulation des circulations et l'intégration des mobilités douces ainsi que la distribution et le fonctionnement optimal des réseaux ;
- Sauvegarder le patrimoine bâti, environnemental et paysager de la commune ;
- Permettre une réflexion prospective qui inscrive la commune de Saint-Sulpice-sur Lèze dans l'évolution énergétique, économique, agricole, touristique, démographique et sociale du territoire de la Haute-Garonne pour les 10 prochaines années.

1. PRÉAMBULE

1.4 ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze est exprimé ci-après au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques dont le traitement est légalement exigé par le Code de l'urbanisme.

Ces orientations ont été définies à partir, d'une part, du constat d'atouts, de faiblesses et d'enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic de territoire comprenant notamment l'État Initial de l'Environnement et, d'autre part, par les attentes et projets exprimés par les élus locaux, à travers les ateliers de travail et les réunions de consultation des partenaires institutionnels (les Personnes Publiques Associées, dites PPA).

La révision du document se structure à partir du cadre législatif et des documents supra-communaux, avec, en premier lieu, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Sud Toulousain, approuvé le 28 octobre 2012 et mis en révision le 10 octobre 2018.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur les objectifs de mixité sociale, de préservation et d'amélioration des qualités paysagères et urbaines, la préservation de l'environnement, l'agriculture et le développement équilibré du territoire.

Elles sont organisées selon 5 grands axes qui seront ensuite déclinés en 10 orientations aboutissant à un total de 37 actions.

- Axe 1
Assurer la protection des milieux naturels, mettre en valeur les paysages, soutenir la transition écologique.
- Axe 2
Promouvoir un développement urbain maîtrisé dans le temps et dans l'espace pour permettre l'accueil de populations dans de bonnes conditions.
- Axe 3
Maintenir et développer l'économie locale (commerce, agriculture, zones d'activité) et les équipements publics afin d'accompagner le développement du territoire.
- Axe 4
Favoriser le développement durable du territoire en termes de mobilités alternatives et de transition énergétique ou écologique.
- Axe 5
Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie, de l'architecture et des aménagements et mettre en valeur le potentiel touristique du territoire.



**AXE
1.**

ASSURER LA PROTECTION DES
MILIEUX NATURELS, METTRE EN
VALEUR LES PAYSAGES, SOUTENIR
L'AGRICULTURE ET LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

ENJEUX LIÉS À L'AXE 1

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et les réseaux d'énergie.

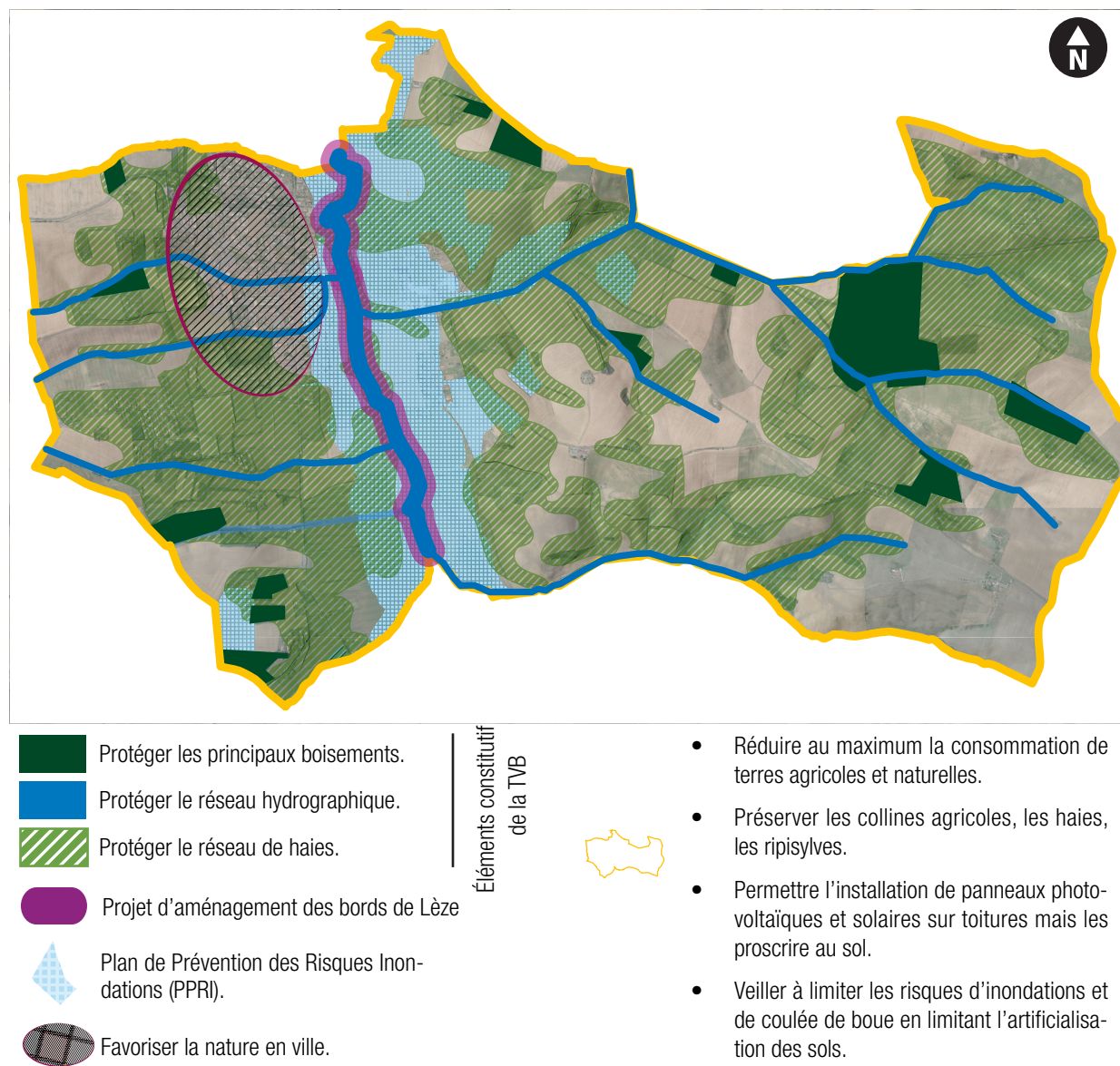
Saint-Sulpice-sur-Lèze est une commune rurale subissant une pression périurbaine du pôle urbain de l'agglomération de Toulouse. Exposée aux pressions liées au phénomène de périurbanisation, le développement résidentiel observé s'est opéré de manière dense dans le tissu urbain du bourg et en extension immédiate de celui-ci. Cette urbanisation s'est faite en respectant au maximum les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

La commune est dotée d'espaces naturels qui participent à la constitution de la trame verte et bleue. Le PLU doit porter une vigilance toute particulière à la préservation de ces ressources environnementales sensibles. La politique poursuivie par le PLU communal intègre la préservation du patrimoine naturel et paysager afin de conserver la qualité environnementale du territoire tout en considérant que cette proximité avec la nature participe pleinement à la qualité de vie de ses habitants.

Deux types d'espaces naturels sont dissociés : certains sont à considérer comme des réservoirs de biodiversité à préserver en tant que lieux d'habitats privilégiés de la faune et de la flore alors que d'autres assurent un rôle de corridor écologique à maintenir ou à recréer car ils permettent les déplacements des espèces entre les réservoirs de biodiversité. L'enjeu aujourd'hui est de protéger la trame verte et bleue communale et de s'inscrire dans la bonne prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique de Midi-Pyrénées (SRCE).

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Réguler le développement de l'urbanisation afin de concourir à la préservation de la trame verte et bleue communale.



ORIENTATION 1 - PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES, LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LES PAYSAGES NATURELS

Action 1 Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes

Le territoire de Saint-Sulpice-sur-Lèze est maillé par des réservoirs de biodiversité. Il s'agit des espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche. Elle peut y effectuer tout ou partie de son cycle de vie nécessaire à sa survie (alimentation, reproduction, repos). Les habitats naturels peuvent également y assurer leurs fonctionnements.

Le PLU assure une protection forte de ces milieux sensibles afin de garantir leur pérennisation, en agissant en particulier par l'intermédiaire de mesures d'inconstructibilité nécessaires à la mise en œuvre du principe d'évitement.

La commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze ne présente pas d'entités naturelles inscrites ni inventoriées.

Références au SCoT : P11, P12, P13, R1.

Action 2 Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

Au-delà de ces réservoirs identifiés et protégés, le PLU porte une attention toute particulière au maintien des corridors écologiques, c'est-à-dire aux voies d'échanges biologiques et/ou de déplacements de la faune et de la flore, qui relient les réservoirs entre eux. Ils ont pour fonction première d'offrir aux espèces animales et végétales un ensemble d'habitats et un espace de déplacement suffisamment vaste pour maintenir des populations viables. Le niveau de protection apporté est défini au regard de la fonction écologique jouée par le corridor. Le PLU doit :

- Assurer la protection forte des corridors majeurs au moyen notamment d'un zonage « naturel protégé » (NP) rendant les secteurs identifiés inconstructibles. Ces corridors majeurs concernent particulièrement les continuités naturelles jouant un rôle fonctionnel important tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle supra-communale (notamment les corridors définis au document trame verte et bleue du SCoT Pays Sud Toulousain et au titre du SRADDET Occitanie). Ces continuités majeures sont principalement composées des vallées humides et dans quelques cas d'espaces interstitiels à des boisements structurants.



- Garantir le maintien des corridors secondaires tout en prenant en compte l'existence d'une vocation agricole sur ces secteurs. L'objectif sera de concilier les fonctions agricoles et écologiques interdépendantes sur ces espaces.

D'une manière générale, les mesures de protection devront être définies au plus près de l'enjeu environnemental propre à chaque milieu dans la logique de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC). L'ERC est un principe de développement durable visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impacts négatifs sur l'environnement. L'objectif sera alors de ne pas contrarier les possibilités de mise en valeur lorsqu'elles ne remettent pas en cause ces milieux et notamment :



- L'admission de constructions liées à la mise en valeur des milieux naturels, si elles ne remettent pas en cause leur pérennité.



- Les projets liés à la sensibilisation environnementale (sentiers de valorisation des rives de la Lèze).

Références au SCoT : P11, P12, P13, R1, P24, P26.

Action 3 Maintenir le paysage caractéristique de l'ambiance paysagère du Volvestre et des coteaux de Garonne

Le paysage ouvert agricole, peu boisé, caractérise pleinement le territoire de Saint-Sulpice-sur-Lèze, et d'une manière générale l'ambiance paysagère du Volvestre et des coteaux de Garonne. À ce titre, le PLU visera à :



- Maintenir les collines agricoles et la vallée caractéristiques de l'ambiance paysagère constituée par des paysages ouverts, une ripisylve dense, quelques haies et quelques boisements.

Références au SCoT : P13, P22, R1, P21, P24, P46.

ORIENTATION 2 - PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Action 4 Limiter l'artificialisation et l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles

En tant que territoire à l'identité rurale marquée, l'agriculture représente pour la commune une filière économique fragilisée par les pressions périurbaines.

L'agriculture représente l'occupation dominante des sols qui façonnent les paysages locaux. La politique d'urbanisme poursuivie permettant de préserver l'unité des ensembles agricoles devra :



- Protéger les paysages ouverts de polycultures céréalières et oléoprotéagineuses.

Références au SCoT : P17, P18, P19, P21, P24, P42.

Action 5 Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables

La politique poursuivie par le PLU vise à soutenir et accompagner la réalisation de projets de production d'énergies renouvelables. Le PLU vise à :



- Permettre, à l'échelle du territoire, hors périmètres réglementaires patrimoniaux, les installations de panneaux photovoltaïques sur toitures pour tous types de constructions, tout en respectant l'insertion architecturale et paysagère des sites.
- En zones urbaines, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés au sol sous condition de ne pas entraîner de consommation d'espaces supplémentaires. Ils sont aussi autorisés sur des supports types ombrières.
- A contrario, les panneaux photovoltaïques et solaires sont interdits au sol sur les zones agricoles et naturelles.
- Permettre la création de nouvelles installations d'énergies renouvelables en prenant en compte les nuisances générées.
- Favoriser l'utilisation d'équipements de production d'énergies renouvelables tout en veillant à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et de l'architecture.

Références au SCoT : P27, P59.

ORIENTATION 2 - PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Action 6 **Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation notamment sur les milieux aquatiques**

Le PLU dans ses choix de développement et ses attentes vis-à-vis des projets se fixe de :



- Maintenir la présence végétale dans les tissus bâtis, œuvrant au cadre de vie et à la perméabilité des lisières urbaines, notamment par l'identification d'aménités environnementales / espaces de jardins.

- Garantir des conditions de non-imperméabilisation des sols sur les secteurs à enjeux afin de gérer les eaux pluviales au plus près du point de chute.



- Plus généralement sur les zones de développement ainsi que sur le quartier Libre Lèze, il convient d'appliquer les principes de « gestion intégrée des eaux pluviales » (GIEP), autrement dit de gestion des eaux à la parcelle, dans les projets urbains afin de réduire les effets de ruissellement (transferts de polluants, engorgement des réseaux, inondation, etc.) lors d'épisodes pluvieux intenses. Tout équipements ou techniques complémentaires facilitant infiltration des eaux de pluies pourront être mis en place sur ces secteurs (jardin de pluie, noue, tranchée d'infiltration, cuve de récupération, etc.).

- Prendre en compte la problématique de l'écoulement des eaux de surfaces dans la priorisation des zones de développement de l'urbanisation.



- Mettre en place des outils techniques au sein des zones pour limiter les risques liés aux inondations et aux coulées de boues.



- Anticiper et organiser la gestion de déchets en lien avec le projet de développement.

Références au SCoT : P26, P29, R11, P31.



AXE 2.

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ DANS LE TEMPS ET DANS L'ESPACE POUR PERMETTRE L'ACCUEIL DE POPULATIONS DANS DE BONNES CONDITIONS



ENJEUX LIÉS À L'AXE 2

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, concernant l'habitat. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

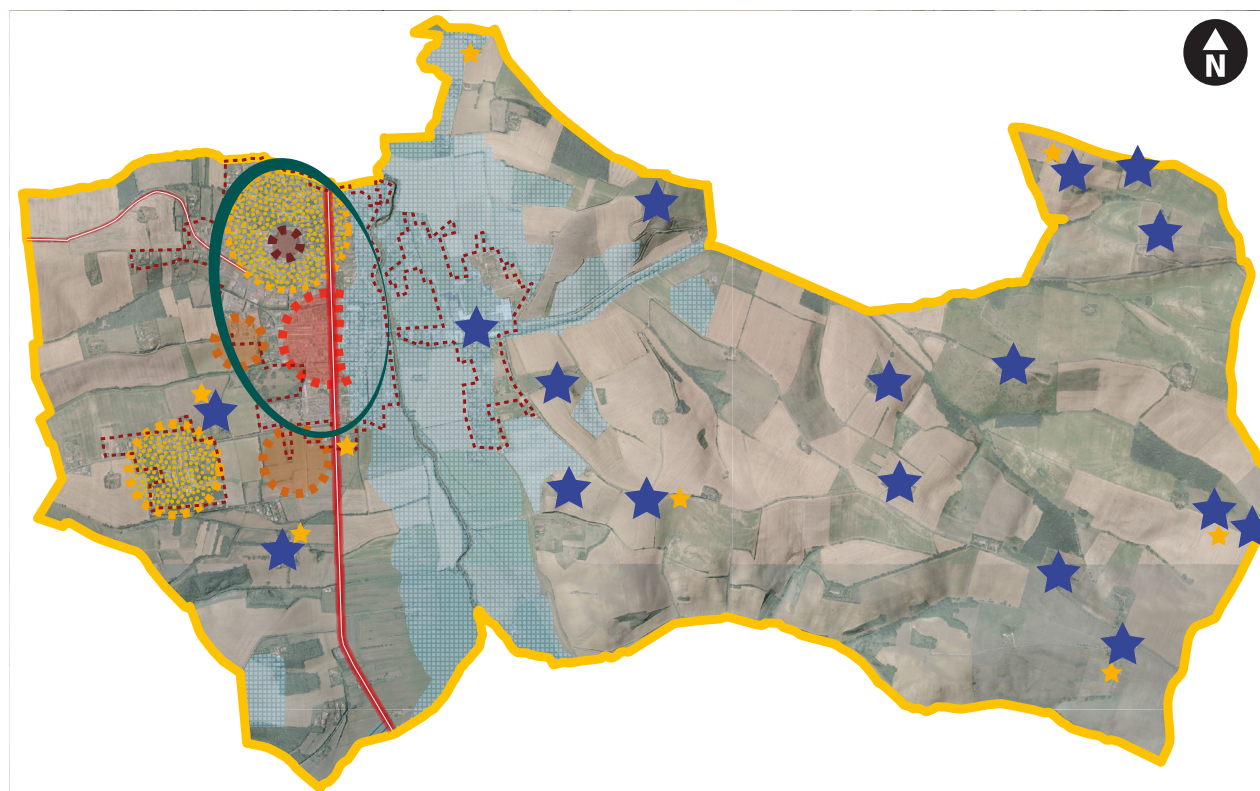
La commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze s'inscrit dans le territoire de la Communauté de Communes du Volvestre. Ce territoire intercommunal est situé au sud de l'agglomération Toulousaine.

Malgré son profil rural, le territoire subit une forte pression périurbaine. Sur les dernières années, la commune arbore une consommation d'espaces relativement sobre. Saint-Sulpice-sur Lèze a densifié son bourg et concentré son urbanisation dans son enveloppe urbaine existante ou en contact avec celle-ci comme pour la création du quartier Libre Lèze.

Les espaces interstitiels de la PAU sont en majorité comblés, le logement vacant est peu développé et les procédures de changement de destination rares. La commune a besoin d'espaces constructibles pour assurer sa dynamique territoriale.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Répondre aux enjeux de l'évolution démographique de la commune.
- Répondre au double enjeu de maîtrise et de qualité des formes urbaines.
- Répondre aux enjeux d'économie d'espace.
- Répondre aux enjeux des risques et nuisances.



- Zones de potentielles densification / intensification
- Zones de potentielles intensification (BIMBY)
- Zones de potentielles extension urbaine
- Zones de cœur d'îlot
- Zone de concentration de logements vacants
- Économiser les espaces NAF, prendre en compte les risques, faciliter les rénovations et les travaux

- PPRI - Zone à ne pas densifier / intensifier
- Zone de mixité fonctionnelle adaptée
- Zones de risques et de pollutions industriels potentiels et de réciprocity agricoles
- Potentiels changements de destinations agricoles
- Routes concernées par le classement de bruits

ORIENTATION 3 - AFFIRMER LES POLARITÉS DU TERRITOIRE DANS L'OBJECTIF DE CONFORTER L'ARMATURE URBAINE

Action 7 Maintenir l'attractivité résidentielle et le phénomène de croissance démographique

Les tendances démographiques passées témoignent d'une hausse de la population sur le long terme. Entre 2008 et 2018, le territoire communal a gagné environ 538 habitants. Ce phénomène est caractéristique des communes périurbaines de l'agglomération Toulousaine et s'explique essentiellement par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants, ou en âge d'en avoir.

La production de logements sur les dernières années a été suffisante pour que le territoire puisse atteindre son besoin dit de « point mort », c'est-à-dire le nombre de logements nouveaux nécessaires à la stabilité démographique. En compensation de phénomènes endogènes que sont le desserrement de la taille moyenne des ménages, le renouvellement du parc (destruction ou fusion de logements, changements de destination, etc.) ou encore la variation du parc de logements inactifs qui ne participent pas à l'accueil permanent d'habitants (résidences secondaires et logements vacants). Entre 2008 et 2018, avec 234 créations de résidences principales, la commune a dépassé son point mort.

Pour permettre le maintien du niveau de population sur les 10 prochaines années, il est estimé que le territoire devra produire 95 logements nouveaux.

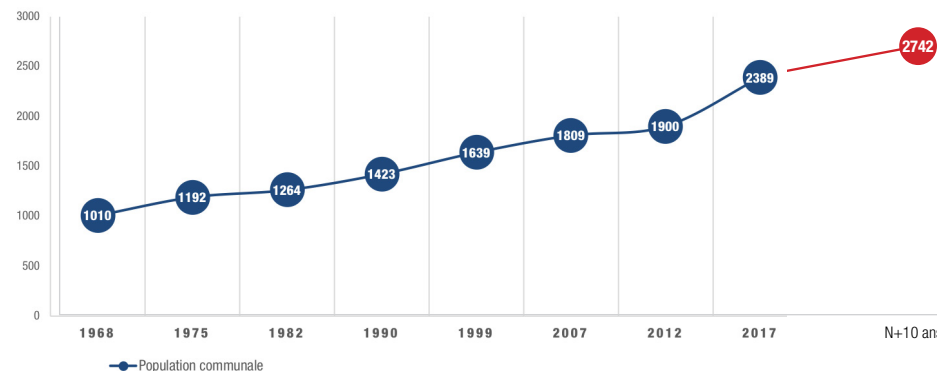
En la matière, le PLU devra :

- Définir des surfaces constructibles suffisantes à la construction de 95 logements nouveaux nécessaires à l'atteinte du point mort.

Références au SCoT : P4, P5.

Action 8 Permettre une production de logements destinée au soutien de la croissance démographique

En plus de ce premier facteur de production de logements, le PLU poursuit un objectif de croissance démographique afin de pérenniser les gains de populations issus des dernières décennies. L'objectif fixé par le projet de territoire est d'atteindre une croissance de 353 habitants. L'estimation du besoin de logements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle tient compte de la volonté d'accueillir des familles avec enfants ou des jeunes ménages en âge d'en avoir.



Définir des surfaces constructibles suffisantes à la construction de 140 logements nouveaux nécessaires à l'accueil de 354 habitants en 10 ans.

Ainsi, au total, le PLU portera un objectif de production de 235 (= 95 + 140) logements nouveaux en 10 ans. Par cette politique d'accueil, la commune désire pérenniser son niveau d'équipements et de services publics mais également asseoir son caractère ville pôle du territoire intercommunal.

Références au SCoT : P4, P5.

ORIENTATION 4 - MAINTENIR UNE DYNAMIQUE D'ACCUEIL TOUT EN INTÉGRANT L'OBJECTIF DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Action 9 Prioriser et contenir le développement urbain de manière à limiter les impacts environnementaux, paysagers et agricoles

Au cours des dernières décennies, la « ville » a très peu débordée sur la campagne privilégiant des formes d'urbanisation en densité avec seulement 5 % des logements construits en extension ponctuelle de la PAU. Ce type d'urbanisation est très consommateur d'espace impactant les milieux naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Toutefois, le recours à des extensions d'urbanisation (délimitation de zones constructibles en dehors des PAU) est nécessaire à l'atteinte des objectifs chiffrés de la politique d'urbanisme. À ce titre, le PLU veillera à :

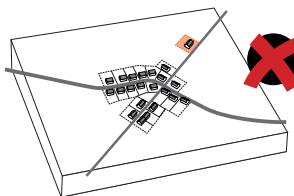


- Privilégier le développement du centre-bourg voir de certaines centralités comparables.
- Justifier l'extension de villages par des critères objectifs et urbanistiques.

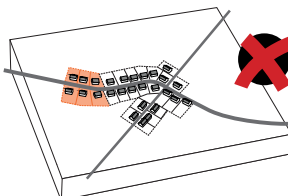
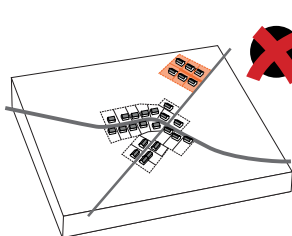


- Assurer des choix de formes urbaines et de modes d'urbanisation limitant les impacts sur les paysages, les milieux naturels et les terres agricoles, ainsi que favoriser un usage rationnel des dépenses publiques d'aménagement :

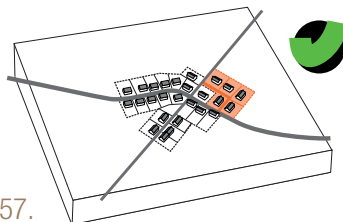
- Prohiber les écarts bâtis



- Prohiber le recours à l'urbanisation linéaire



- Privilégier la compacité des extensions d'urbanisation et les opérations d'aménagement d'ensemble en contact avec la PAU du bourg



Références au SCoT : P4, P5, P17, P19, P38, P40, P50, P57.

Action 10 Donner priorité au réinvestissement des tissus urbains existants des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)

Dans le cadre de la politique de la lutte contre la consommation de terres agricoles et naturelles par l'urbanisation, le PLU assure, dans le respect de la loi ALUR, et en prévision de l'application prochaine de la loi climat et résilience, une analyse du potentiel de densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification afin de limiter l'artificialisation de nouvelles terres mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs.

Cette politique prend néanmoins en compte les caractéristiques du territoire : rétention foncière, risques (problèmes liés aux inondations et aux coulées de boues en lien avec la Lèze et ses affluents, etc.), cohérence architecturale et urbaine, volonté de maintenir des espaces non-bâtis et des jardins d'agrément (préservation du cadre de vie et maintien d'espaces non artificialisés pour la gestion et la participation à la régulation des eaux de pluie, etc.).

Dans le cas de Saint-Sulpice-sur-Lèze, les dents creuses identifiées au sein du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), quelque soit l'aléa, sont considérées comme faisant partie d'une trame paysagère et d'une zone de limitation des risques.

Au total, le potentiel de densification retenu (coefficient de rétention foncière inclus et trame inconstructible incluse) des tissus urbains offre une capacité de construction estimée à environ 63 logements pour environ 7,6 hectares.



- Privilégier la densification des tissus actuellement urbanisés avant de recourir à des extensions d'urbanisation, tout en minimisant les risques.

Références au SCoT : P5, P17, P19, P23, R11, P38, P40, P57.

ORIENTATION 4 - MAINTENIR UNE DYNAMIQUE D'ACCUEIL TOUT EN INTÉGRANT L'OBJECTIF DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

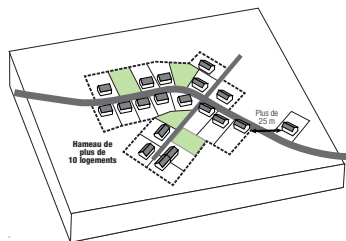
Action 11 Identifier les espaces urbains sur des critères porteurs d'une politique efficiente de lutte contre l'urbanisation isolée et le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers

La délimitation des zones constructibles par le PLU s'effectue dans un contexte de lutte contre le mitage et l'urbanisation isolée. En application de la législation, et notamment des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Grenelle de l'Environnement (ENE), et de la loi Climat et Résilience, le PLU identifie les espaces constructibles de manière à privilégier le comblement des enveloppes urbaines.

Les espaces identifiés comme « urbains » sont établis sur des critères de nombre de logements, de densité des constructions et de niveaux d'équipements de manière à assurer une équité de traitement des propriétaires et répondre aux impératifs légaux. Afin d'identifier et de définir les zones urbaines, le PLU a choisi de :

-  - Délimiter les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du centre-bourg.
-  - Prohiber la construction de nouveaux logements en écarts bâtis ou dans les hameaux non urbains, exception faite des logements nécessaires aux exploitations agricoles, des changements de destination ou de cas exceptionnellement justifiés*.

* Dans ce cas de figure l'urbanisation s'effectuera au titre du dispositif de dérogation exceptionnelle que sont les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)



Références au SCoT : P5, P17, P19, P23, P38, P40, P57.

Action 12 Lutter contre la vacance des logements et le maintien des résidences secondaires

Le territoire connaît une légère diminution de la vacance résidentielle. Le nombre de logements vacants sur la commune est de 82 en 2018. Cette typologie de logement représente 7,2 % du parc (compatible avec le SCoT en vigueur). Ce phénomène est par conséquent bien maîtrisé. Une part importante de ces logements sont situés dans le cœur historique du

bourg. Les élus ont estimé qu'environ 25 logements vacants pourraient être réintégrés au profit de l'habitat sur les dix prochaines années.

-  - Limiter les extensions d'urbanisation afin d'assurer de ne pas surproduire de la vacance résidentielle.
- Faciliter les opérations et travaux permettant l'évolution, l'amélioration et la valorisation des logements existants.
-  - Anticiper et accompagner les politiques publiques locales et nationales de lutte contre la vacance et la dégradation du bâti.

Références au SCoT : P46, P51, P55.

Action 13 Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles quand ils ne servent plus à l'agriculture

Selon l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, les changements de destination ne sont pas, au sein du PLU, un droit acquis mais une possibilité, s'ils sont identifiés, de passer devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Le changement de destination, s'il est identifié au PLU et accepté en CDPENAF par avis conforme (plus d'usage agricole, respect des paysages et hors d'une réciprocité agricole) pourra se faire vers une nouvelle destination (gîte, maison d'habitation, vocation économique et artisanale, etc). Les élus ont estimé qu'environ 8 bâtiments agricoles pourraient changer de destination vers de l'habitat sur les 10 ans.

-  - Identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Références au SCoT : P51, P55.

ORIENTATION 4 - MAINTENIR UNE DYNAMIQUE D'ACCUEIL TOUT EN INTÉGRANT L'OBJECTIF DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Action 14 Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années

Du fait de l'insuffisance des potentiels de densification, de réintégration de logements vacants et de changements de destination, pour atteindre les objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années, le PLU justifie le recours à des extensions d'urbanisation nécessaires à la construction de 140 logements.



- Définir des surfaces constructibles en extension des PAU.



- Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité des PAU.
- Définir un usage plus efficient du foncier par une réduction de la taille moyenne des unités foncières nécessaires à la production d'un logement dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, en lien avec les objectifs du SCoT.

Références au SCoT : P5, P58, R24.

Action 15 Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat

Si le droit à construire permis par le PLU est établi sur un pas de 10 ans, la collectivité a désiré porter un regard prospectif sur l'évolution à plus long terme du territoire notamment en matière de développement de l'habitat. Ainsi, en plus des zones immédiatement constructibles, le PLU permet de :



- Définir des zones non-équipées en réserve foncière pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU et sur lesquelles la collectivité peut exercer son droit de préemption.

Action 16 Permettre une offre diversifiée de logements encourageant la mixité sociale et intergénérationnelle par un habitat pluriel

Le PADD affirme la volonté d'une urbanisation future qualitative répondant à la demande et aux besoins des ménages et s'accordant à promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle. L'une des composantes de cette mixité sociale se définit par des tailles et formes de logements variées (pavillons, groupé ou individuel, etc). Ainsi, à l'instar du quartier Libre-

Lèze, il est choisi une densité d'environ 28 logements/ha. Par ailleurs, le PADD vise à assurer aux administrés la possibilité d'un parcours résidentiel adapté aux besoins (production d'environ 30 logements sociaux et d'environ 40 logements locatifs, en compatibilité avec le SCoT et le PLH en vigueur). Il s'agira notamment de :



- Favoriser l'accueil de jeunes ménages avec des typologies adaptées (logements abordables, logements et taille de terrains diversifiés, logements sociaux et locatifs, etc.).

Références au SCoT : P55.

Action 17 Maintenir les équipements existants, leurs possibilités d'évolution et la création de nouveau

Le territoire délivre une offre de services et d'équipements publics permettant de répondre aux attentes de ses habitants qu'il convient de renforcer (création de la nouvelle école etc). Le PLU visera à maintenir le niveau de service actuel et permettre son développement et son adaptation vis-à-vis de l'augmentation ou de l'émergence de nouvelles demandes en parallèle de la politique d'accueil de population :



- Accompagner la réalisation de projets d'équipements publics et privés.
- Assurer une souplesse d'encadrement de l'ensemble des implantations afin de faciliter les travaux d'évolutions des équipements présents sur le territoire (extensions, etc.).



- Prendre en compte les équipements et activités dispersés dans les tissus bâtis ou de manière plus isolée (en dehors des pôles existants) afin d'y faciliter les travaux.

Référence au SCoT : P12.

ORIENTATION 5 - CONCILIER POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Action 18 Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire

Une partie importante de la commune est exposée à des risques, aléas ou nuisances d'origines naturelles (inondation, coulée de boue, retrait-gonflement des argiles) ou anthropiques (bruits le long de l'axe routier principal, ou certains sites potentiellement pollués, etc.). La politique d'aménagement portée par le PLU vise à conserver cette situation voire à l'améliorer en assurant l'évitement des zones exposées dans le cadre du développement à venir. En matière de risques et aléas naturels, le PLU visera à :

- Réduire la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes, mouvement de terrain en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitée) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc.).



- Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement d'argile en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés.



- Prendre en compte les nuisances de bruits liés aux routes classées.

En matière de risques anthropiques, industriels et technologiques, le PLU visera à :



- Éloigner les futures constructions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes, industrielles comme agricoles, ainsi que pour les exploitations agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental et, d'une manière générale, aux implantations sources de nuisances où il y a un risque de conflit de voisinage.



- Encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle des espaces urbains en permettant aux seules entreprises compatibles avec les tissus résidentiels de s'y implanter.

Références au SCoT : P15, P29, R11, P30, P40.

Action 19 Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité

La politique d'urbanisme poursuivie par le PLU intègre la recherche d'un usage efficient des équipements publics notamment des réseaux obligatoires. La politique d'urbanisme, notamment la localisation et la superficie des zones de développement futur, devra :

- Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement de la collectivité.
- Privilégier les secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilisés et/ou situés à proximité des réseaux existants.
- Privilégier les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou, le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et équipements de traitement.
- Assurer la mise aux normes de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) sur l'ensemble du territoire et notamment sur les zones de développement de l'urbanisation.



Références au SCoT : P40, R17, P58, P62.



Réalisation Karthéo 2021



AXE 3.

MAINTENIR ET DÉVELOPPER
L'ÉCONOMIE LOCALE (COM-
MERCES, AGRICULTURE, ZONES
D'ACTIVITÉS) ET LES ÉQUIPE-
MENTS PUBLICS AFIN D'ACCOM-
PAGNER LE DÉVELOPPEMENT DU
TERRITOIRE

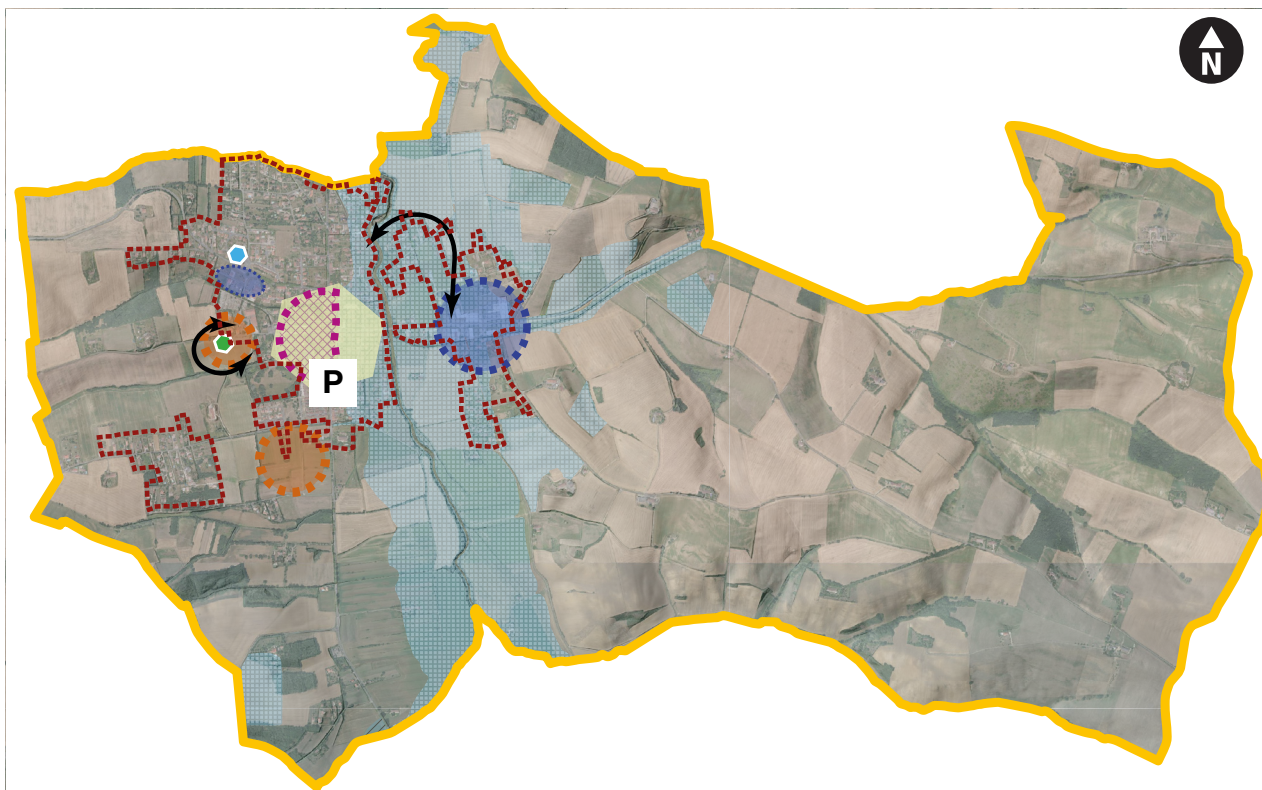
ENJEUX LIÉS À L'AXE 3

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de développement des communications numériques, d'équipement commercial et de développement économique.

À la lecture du SCoT Sud Toulousain, la commune n'est pas appelée à développer significativement ses activités économiques. Cependant, le SCoT étant en cours de révision et la commune postulant à un rôle de commune pôle de services, Saint-Sulpice-sur-Lèze se doit de prévoir une stratégie politique de développement économique de son territoire.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Rechercher à assurer la présence des équipements et activités de proximité et du quotidien, étroitement associée au caractère résidentiel du territoire périurbain de Toulouse.
- Réfléchir sur le devenir de ses deux zones d'activités à la lumière d'une forte demande de foncier économique sur la commune, ainsi que des risques notamment liés aux inondations.
- Anticiper et permettre le développement commerciale du centre bourg.



- Zones de potentielles densification / intensification
- Zone de développement commercial et de mixité fonctionnelle
- Zones de potentielles extension urbaine
- Localisation de la gendarmerie actuelle
- Zone d'implantation de la nouvelle école
- PPRI - Zone à ne pas densifier / intensifier

- Zones d'activités économiques (artisanale et commerciale) à densifier, de façon raisonnée en respect des recommandations du PPRI
- Préserver l'activité agricole
- Voies de contournement
- Aires de stationnement
- Sécurisation, piétonnisation et réaménagement de parkings en centre-bourg

ORIENTATION 6 - MAINTENIR LE NIVEAU DE L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICE PUBLIC ET FAVORISER L'ADAPTATION DES ÉQUIPEMENTS AUX BESOINS DES HABITANTS

Action 20 Permettre et maintenir la mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg

Le maintien de l'activité économique et commerciale dans le centre-bourg de Saint-Sulpice-sur-Lèze constitue un enjeu majeur pour le dynamisme et l'attractivité du territoire. La politique menée dans le cadre du PLU devra contribuer au maintien et au développement de l'offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population. Cette exigence nécessite de :



- Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique si celle-ci est compatible avec les tissus résidentiels : commerces, activités artisanales, bureaux, etc.



- Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics et de leurs abords (espaces de stationnement), notamment en cœur de bourg.
- Interdire la construction de nouveaux commerces hors du centre-bourg.

Références au SCoT : P37, P38, P40, P41, R23, P43, P47, P49, P58, P67.

Action 21 Encadrer la mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg

La centralité du bourg se traduit dans la mixité des fonctions (habitats, activités et équipements). La politique poursuivie par le PLU vise à asseoir son caractère de centralité pour insuffler au centre-bourg un réel écho identitaire, vecteur d'une véritable pratique spatiale et sociale. À cette fin, le PLU visera à :



- Assurer la protection des linéaires commerciaux (maintien de façades commerciales).
- Interdire le changement de destination d'une activité commerciale en centre-bourg.
- Interdire les entreprises sources de nuisances au sein ou à proximité des quartiers d'habitations.

Références au SCoT : P37, R13, P38, P41, P47.

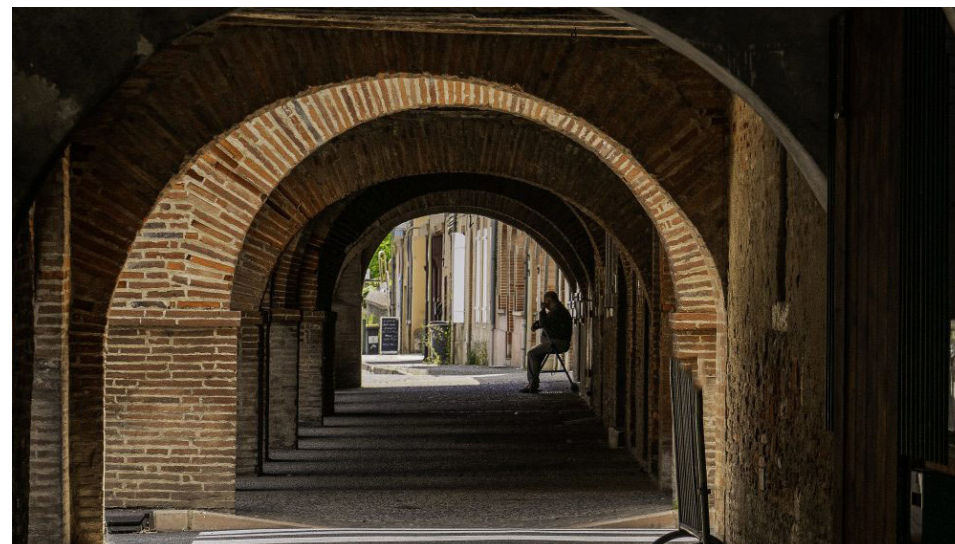
Action 22 Permettre une évolution adaptée des activités économiques isolées en zones agricoles et naturelles par la création de « STECAL »

Le projet de territoire, étayé par le PADD, vise à renforcer et soutenir le développement économique sur la commune, gage d'une attractivité résidentielle renforcée. Or, de nombreuses activités économiques existantes (commerces, artisanat, agriculture, industrie, etc.) peuvent être localisées en dehors du bourg, de façon plus ou moins éloignée, et être classées en zones agricoles ou naturelles inconstructibles. Afin de continuer à les faire vivre sur le long terme, le PADD doit permettre d'identifier ces activités économiques pour anticiper leurs éventuelles besoins d'évolution et leur maintien sur le territoire.



- Prendre en compte les entreprises en dehors des zones urbaines, isolées ou en périphérie du bourg, afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise).

Références au SCoT : P5, P12, R3, P37, R18, P45.



ORIENTATION 6 - MAINTENIR LE NIVEAU DE L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICE PUBLIC ET FAVORISER L'ADAPTATION DES ÉQUIPEMENTS AUX BESOINS DES HABITANTS

Action 23 Permettre la création, l'adaptation la relocalisation des équipements et services en fonction des besoins actuels et futurs des populations

Afin d'anticiper les évolutions de Saint-Sulpice-sur-Lèze en matière de démographie et d'activité économique, la commune doit pouvoir offrir à sa population la capacité d'accueillir de nouveaux équipements et services, ou encore de permettre l'amélioration de ceux déjà présents sur le territoire. Ainsi, au travers du PADD, le PLU exprime la volonté de :



- Permettre l'éventuel projet de re-localisation de la gendarmerie pour répondre aux besoins de la population tout en évitant d'aggraver les risques présents sur le territoire (ruissellement, inondation, etc.) et en prenant en compte les besoins/normes liés à ce nouvel équipement. L'implantation se réalisera dans ou à proximité du bourg.



- Permettre la création d'un nouveau complexe scolaire, en tenant compte des principes d'évitement ou de réduction des risques pour la population et l'environnement.

Références au SCoT : P62, P63.

Action 24 Asseoir l'attractivité des zones d'activités économiques existantes

Afin de conforter l'attractivité du territoire, l'un des enjeux du PLU consiste à développer des conditions favorables au développement économique des zones d'activités dédiées existantes. Le projet ne prévoit ni de nouvelle zone, ni d'extension des ZAE actuelles. Aussi, le PADD vise à :



- Renforcer les deux zones d'activités économiques existantes sur la commune, en densifiant les terrains libres et en ré-investissant les bâtiments vacants. En zone du PPRI, la densification devra être conduite de façon raisonnée afin de tenir compte du risque inondation et des recommandations du PPRI.
- Au sein des zones d'activités économiques concernées par l'aléa inondation, une action d'information doit être rendue systématique auprès des artisans afin de les renseigner sur les risques encourus.

Références au SCoT : P17, P37, P38, R17, P58.

Action 25 Sécuriser et gérer les déplacements entre les différents pôles d'activité du territoire

La politique d'aménagement portée à Saint-Sulpice-sur-Lèze vise à satisfaire les besoins actuels et futurs de la population. Le développement urbain et économique du territoire doit promouvoir les différents pôles d'activités tout en intégrant les problématiques relatives à la sécurisation et l'organisation optimisée du stationnement ainsi qu'à la circulation des marchandises ou le déplacement des personnes. Cette action requiert la mise en place d'équipements de qualité (aires de stationnement, cheminements piétonniers, etc.) au sein des pôles d'activité et du centre-bourg. Ces équipements doivent être pensés dans un esprit de développement durable, gestion des eaux de pluviales et de qualité de l'ambiance paysagère et architecturale des secteurs concernés.



- Repenser et améliorer les aires de stationnement au sein du centre-bourg ou dans sa périphérie (matérialisation des places, utilisation de matériaux perméables, améliorer la signalétique, etc.).



- Anticiper des voies de contournement.



- Piétonniser, sécuriser et ré-aménager des aires de stationnement/parking dans le centre-bourg (re-qualification du centre-bourg).

Références au SCoT : P40, P50, P66, P67, P70, P71, P77.

ORIENTATION 7 - MAINTENIR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET ACCOMPAGNER LEURS ÉVOLUTIONS

Action 26 Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur diversification

L'agriculture constitue une activité économique pour le territoire. Elle est portée par des exploitations aujourd'hui confrontées à des enjeux de modernisation et de diversification. Le PLU cherche à faciliter et accompagner ces évolutions :

- Permettre les nouvelles constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles.
- Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques) ou la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie).
- Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leurs identités patrimoniales (gîtes, chambres d'hôtes, etc.) et sous condition de leur inutilité agricole.
- Soutenir la diversification de l'agriculture en identifiant des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), par exemple : construction d'un magasin de vente de produits fermiers provenant de plusieurs exploitations, etc.
- Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins.
- Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (implantation, hauteur, colorimétrie, etc.).
- Définir des espaces tampons autour des exploitations agricoles (minimum 100 m.), afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation mais aussi celles d'urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accroissement de nuisances réciproques entre les exploitations et les zones urbaines.





**AXE
4.**

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT
DURABLE DU TERRITOIRE EN
TERMES DE MOBILITÉS ALTERNA-
TIVES ET DE TRANSITION ÉNER-
GÉTIQUE OU ÉCOLOGIQUE

ENJEUX LIÉS À L'AXE 4

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de développement durable en général et plus particulièrement en termes de transports, de déplacements ou d'énergies renouvelables.

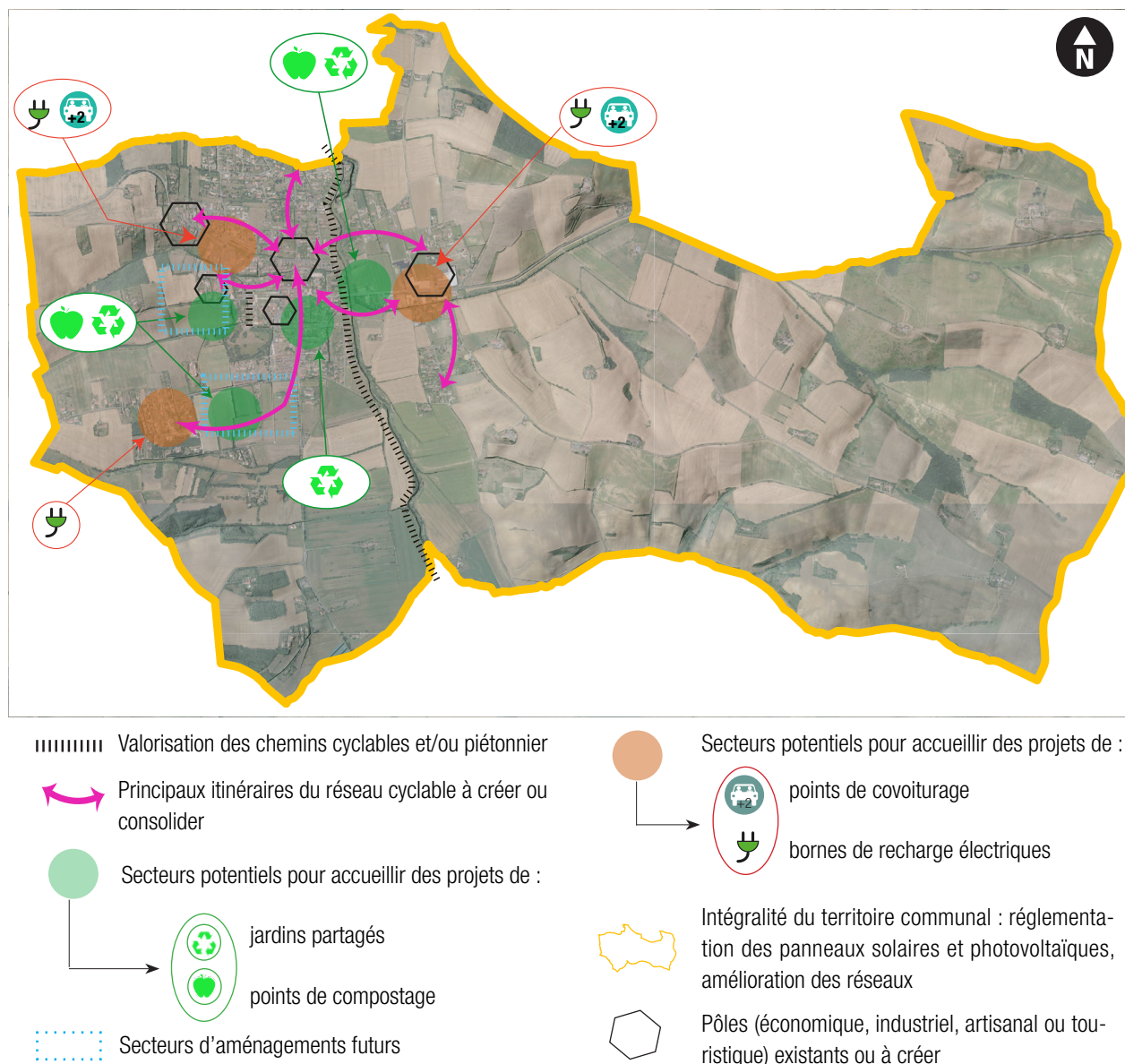
Les déplacements constituent une préoccupation majeure de la politique d'aménagement. La question des déplacements est par ailleurs étroitement associée à celle de la lutte contre les pollutions et nuisances, ainsi que la lutte contre le changement climatique. Dans ce domaine, la collectivité cherche à encourager les alternatives à la voiture pour les déplacements et favoriser le recours aux énergies renouvelables.

Malgré les équipements et services déjà mis en place, la commune est fortement marquée par l'usage individuel de l'automobile. Ces habitudes de déplacements de la population locale sont caractéristiques d'un territoire péri-urbain. Cette dépendance des ménages à l'automobile, générée par des habitudes individuelles, est également accentuée par une offre limitée en transports en commun.

L'enjeu est d'investir la question des déplacements en favorisant la diversité et l'intermodalité ainsi qu'en favorisant la bonne prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dans les futurs projets d'aménagement.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Faciliter l'acquisition de fonciers nécessaires à l'aménagement de voies et dessertes publiques par le biais des emplacements réservés.



ORIENTATION 8 - ACCOMPAGNER LA TRANSITION DU TERRITOIRE VERS UNE MOBILITÉ PROPRE ET OPTIMISER LA SYNERGIE DES DÉPLACEMENTS MULTIMODAUX

Action 27 Développer les déplacements doux et les modes alternatifs à la voiture individuelle

La politique d'aménagement menée par le PLU accompagne la promotion des modes de déplacements durables. L'enjeu consiste en la réduction des externalités négatives résultant des déplacements quotidiens motorisés et des flux pendulaires contribuant aux émissions de gaz à effet de serre. Les actions en lien avec la mobilité durable visent à améliorer le cadre de vie des habitants en terme de confort et de santé publique, à renforcer le lien social existant au sein de la collectivité et participer plus largement aux enjeux globaux de lutte contre le changement climatique. Cette politique nécessite de déployer sur le territoire une offre de déplacements alternative. La localisation et l'accessibilité au plus grand nombre de cette offre en sont des critères fondamentaux.

Ainsi, le PLU vise à investir dans la mobilité en anticipant les nouvelles formes de déplacements :

-  - Développer les liaisons douces, telles que des sentiers piétons, des pistes cyclables, etc. et penser leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles au sein du centre-bourg et en prolongement avec les autres centralités urbaines de la PAU.
-  - Localiser stratégiquement l'implantation d'aires de co-voiturage (envisageable à proximité des zones d'activité économique) en tenant compte de la sécurité des usagers.

Références au SCoT : P23, P24, P27, P31, P40, R17, P66, P67, P77, P78, R36.

Action 28 Garantir l'interconnectivité entre les différentes centralités urbaines (habitat, commerces, équipements et services)

Le maintien de la fluidité du trafic sur les tronçons est un enjeu fort du fonctionnement communal. Le PLU engagera des mesures visant à maintenir les bonnes conditions de circulation, d'accès et la sécurité de déplacement :

-  - Agir en faveur de la réalisation de « coutures » viaires au sein du centre-bourg et entre les différentes centralités urbaines secondaires ou les extensions récentes et les zones d'habitat futures.
-  - Étendre et coordonner la mobilité aux extensions récentes et aux zones d'urbanisation future.
-  - Permettre l'amélioration du réseau existant (largeur de voirie, création de continuités, etc.).

Références au SCoT : P23, P40, R17, P70.

ORIENTATION 9 - ACCOMPAGNER LA TRANSITION DU TERRITOIRE VERS UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Action 29 Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire et de pratiques éco-responsables et durables

La préservation de l'environnement et sa restauration est le résultat d'actions convergentes contribuant à réduire l'impact de l'homme sur les milieux, les espèces et les ressources naturelles. Les pratiques individuelles ou collectives responsables ont un rôle important pour garantir une consommation d'énergie et de ressources naturelles économe et respectueuse de l'environnement. Le PLU s'engage dans cette même voie en visant notamment à :

- Développer des projets en faveur de pratiques éco-responsables en tenant compte de la faisabilité au sein de secteurs préalablement identifiés, notamment pour la mise en place de :
 -  jardins partagés et/ou  points de compostage
- Permettre, sous conditions, les projets d'installation de panneaux solaires et photovoltaïques. Toutefois, ces projets sont interdits au sol en zones agricoles et naturelles. En zones urbaines, l'installation de ces panneaux peut être autorisée au sol à condition de ne pas entraîner de consommation d'espaces supplémentaires (voir action 5 du présent PADD).
- Identifier des secteurs stratégiques (en fonction de critères choisis) pour la mise en place de bornes électriques, concourant ainsi à la transition énergétique des modes de déplacements.

Références au SCoT : P27, P32, P66, P77.





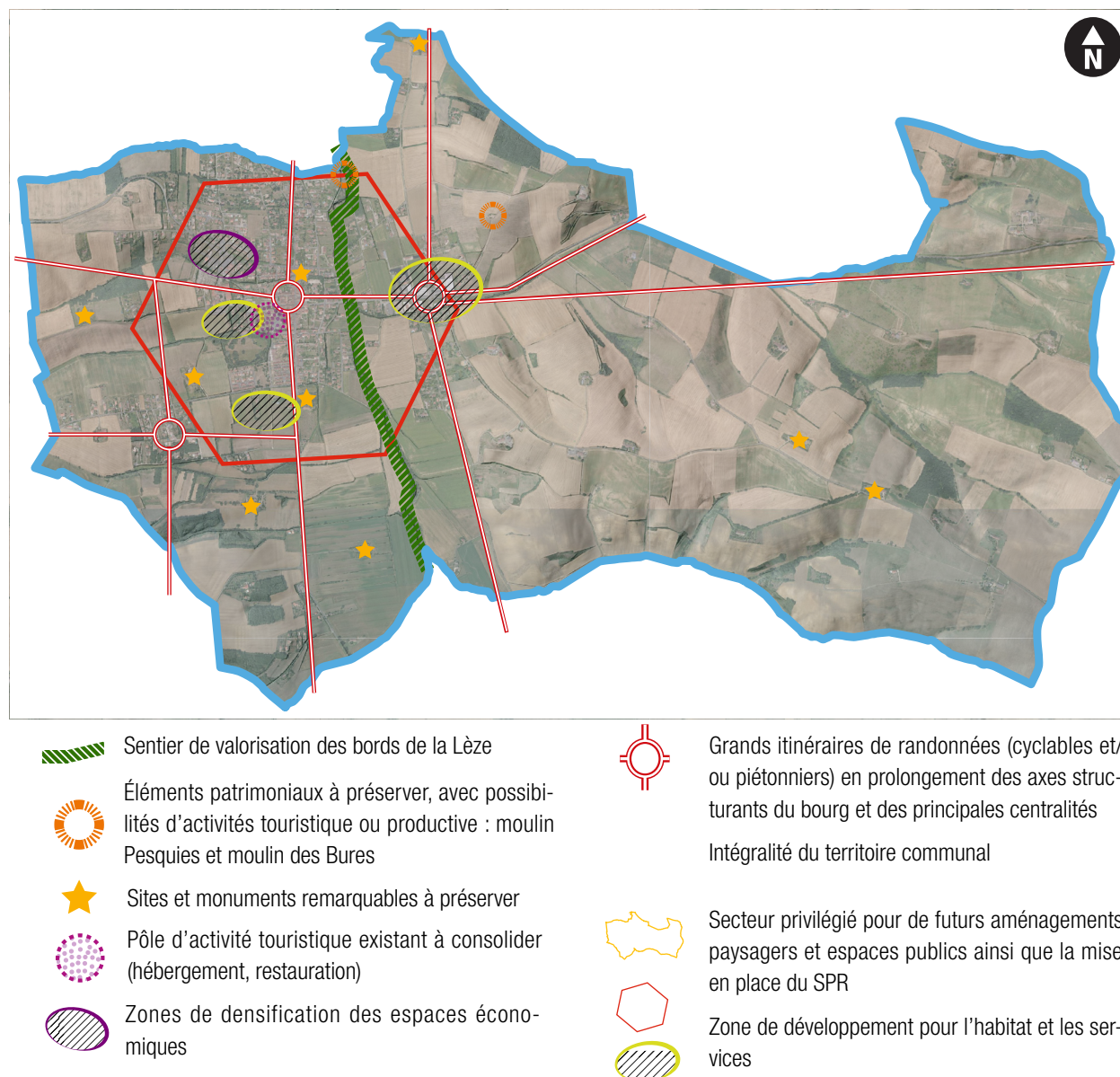
GARANTIR LA PRÉSERVATION ET LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, DE L'ARCHITECTURE, DES AMÉNAGEMENTS ET METTRE EN VALEUR LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

ENJEUX LIÉS À L'AXE 5

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de paysage, de loisirs et à prendre en compte les spécificités du territoire notamment architecturales et patrimoniales. Les paysages de la commune sont marqués par les formes contemporaines de l'habitat pavillonnaire. Si cet habitat pavillonnaire constitue un atout pour la dynamique démographique, ce dernier pose de nombreuses questions au regard du rôle dévolu à l'espace public, de l'intégration urbaine et architecturale ainsi que de la consommation de la ressource foncière.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Assurer le maintien de la qualité des paysages.
- Accompagner le développement touristique en soutenant l'amélioration des circuits touristiques et la diversification des filières liées (artisanat local, protection patrimoniale, commerces, hébergements, restauration, etc.).



ORIENTATION 10 - CONSTRUIRE ET RÉHABILITER DANS LE RESPECT DU CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL

Action 30 Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager

Le territoire de Saint-Sulpice-sur-Lèze est à la fois riche de son patrimoine architectural d'inspiration rurale et traditionnelle. La commune est également marquée par des formes contemporaines d'habitat pavillonnaire. L'action du PLU en matière d'encadrement de l'architecture et l'implantation des projets visera à poursuivre un développement en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain ancien ainsi que l'intégration cohérente des nouvelles constructions participant à la diversité de ce paysage urbain.

- Dissocier les parties anciennes du centre-bourg et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescription à l'enjeu de préservation patrimoniale.



- Assurer que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat.
- Implanter les nouvelles constructions de manière à constituer un ensemble bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines.

Références au SCoT : P22, P23, P40, R17.

Action 31 Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti œuvrant au cadre de vie

L'analyse des caractéristiques du bourg et des hameaux a mis en évidence un certain nombre d'éléments patrimoniaux, bâtis ou naturels, participant à l'identité du territoire et marquent le paysage.

Le PLU prévoit de protéger et valoriser :



- Les éléments de patrimoine bâti caractéristiques : façades, éléments de modifications, porches, toitures, etc.
- Les éléments de petit patrimoine vernaculaire : croix, calvaires, puits, lavoirs, fontaines, etc.



- Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, vergers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, trames de jardins, points de vue, etc.

Le PADD développé par la collectivité vise aussi à :



- Anticiper et faciliter au besoin la mise en place de démarches stratégiques et/ou réglementaires de conservation-restauration-réhabilitation-valorisation du patrimoine historique, architectural, paysager ou artistique du territoire. Dans cette optique, la collectivité souhaite mettre en place le dispositif SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables).

Références au SCoT : P1, P15, P22, P23, R4.

ORIENTATION 10 - CONSTRUIRE ET RÉHABILITER DANS LE RESPECT DU CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL

Action 32 Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique

Au-delà de l'enjeu de protection patrimoniale, l'encadrement du PLU ne devra pas conduire à « figer » les constructions et l'urbanisation future. L'objectif sera alors de permettre l'émergence de projets contemporains. Pour ce faire, le PLU vise à :

- Permettre l'expression de l'innovation, de la création et de la démonstration d'un langage architectural plus contemporain à condition qu'elles soient en harmonie avec le contexte paysager.
- Encadrer et permettre les constructions assurant une plus-value environnementale notamment par l'usage de matériaux naturels, de toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur (panneaux solaires/photovoltaïques).
- Ne pas aller à l'encontre des possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes.
- Anticiper les exigences des futures Réglementations Thermiques notamment en matière d'implantation bioclimatique (discipline de l'architecture pour tirer parti des conditions d'un site et de son environnement).
- Accompagner et encadrer la mise en oeuvre de projets urbains durables et qualitatifs en matière environnementales : performances énergétiques, imperméabilisation des sols limitée, gestion des services publics optimisés, etc.

Références au SCoT : P27, P59.

Action 33 Permettre la réutilisation de constructions existantes

Les préoccupations environnementales et sociétales actuelles invitent à imaginer des solutions de réemploi des matériaux. Dans la même logique, la réutilisation des constructions existantes peut être envisagée sous condition que les projets proposés fassent preuve de bon sens, permettent de valoriser le patrimoine ainsi que les savoirs-faires locaux. L'esprit qui doit animer ces projets vise à garantir l'intégrité des sites ainsi qu'à pérenniser la mémoire des lieux, leurs caractéristiques et leurs singularités. L'héritage culturel, architectural et paysager de ces sites et, au travers de lui, l'histoire collective de la commune sont alors préservés et transmis aux générations futures. Les reconversions concernent en général d'anciennes fermes et leurs annexes (moulins, granges, etc.), d'anciennes usines ou manufactures désaffectées, des friches, etc.

Pour la poursuite de cette action, une liste du petit patrimoine de la commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze sera annexée au PLU.



- Permettre, sous conditions, la ré-utilisation de patrimoine existant à des fins d'activités touristiques, productives ou artisanales, notamment en ce qui concerne le moulin Pesquies et le moulin des Bures.



- Permettre, sous conditions, le changement de destination d'anciennes exploitations (hébergements touristiques...) lorsque ces dernières n'ont plus de vocation agricole.



- Au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, le PLU devra permettre « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». De la sorte, le PLU vise à préserver les éléments de petit patrimoine.

Références au SCoT : P22, P23.

ORIENTATION 10 - CONSTRUIRE ET RÉHABILITER DANS LE RESPECT DU CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL

Action 34 Définir les modalités d'évolution des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs par la réalisation d'annexes et d'extensions

En parallèle et en complément des actions précédemment définies (notamment en matière de lutte contre la consommation foncière et lutte contre la vacance), le PLU vise à faciliter les travaux sur l'existant afin de conforter l'attractivité des logements disponibles. L'ensemble des dispositions réglementaires devra permettre de faciliter les travaux de modernisation et notamment :

- La rénovation énergétique.
 - Les extensions des constructions (nouvelles pièces, véranda, garage accolé, etc.).
- 
- Les annexes (piscine, garage séparé, cabane de jardin, abris à chevaux, etc.).
 - Les fusions de logements trop petits, les divisions de logements trop grands, etc.

Si l'ensemble des hameaux et logements ne sont pas intégrés dans une zone « urbaine », le PLU vise à :

- 
- Assurer à tous les logements existants sur le territoire, notamment ceux situés dans un contexte naturel ou agricole, la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation par la réalisation d'extensions et d'annexes, hors zones de protection totale.

Référence au SCoT : P12.

Action 35 Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation

Le développement urbain des dernières décennies a conduit à un étalement des hameaux créant parfois des regroupements de plusieurs entités bâties (en conurbations entre le bourg et/ou avec des hameaux). Un certain nombre de coupures d'urbanisation existent encore sur des secteurs parfois soumis à des pressions urbaines. Le PLU vise à agir contre ce phénomène en maintenant des zones agricoles et naturelles entre les zones urbaines proches afin de s'assurer qu'elles restent distinctes les unes des autres.

- 
- Limiter et justifier, d'une manière générale, le recours à des formes d'urbanisation linéaire et les prohiber lorsqu'elles conduisent à la fermeture de coupures urbaines.
 - Préserver les cônes de vues emblématiques.

Références au SCoT : P5, P6, P24, P59.

ORIENTATION 10 - CONSTRUIRE ET RÉHABILITER DANS LE RESPECT DU CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL

Action 36 Permettre le développement du tourisme vert et les loisirs nature, atouts du territoire

- Préserver et développer les chemins de randonnées

La préservation et le développement des chemins de randonnées contribuant à l'offre touristique apparaît un enjeu prépondérant pour le territoire compte tenu de son caractère périurbain et, d'une manière générale de la richesse de son patrimoine naturel et bâti. À ce titre, le PLU cherche à :

- Protéger, valoriser et développer les circuits pédestres/cyclables notamment les sentiers de randonnées en prolongement des axes structurants du bourg et des principales centralités du territoire. En la matière, une vigilance toute particulière devra être portée au maintien des qualités paysagères aux abords des sentiers.
- Permettre le développement de services touristiques à destination du public itinérant (aménagements légers, valorisation, communication) et favoriser le développement d'un pôle touristique en centre-bourg.
- Réfléchir à la stratégie et aux moyens de valorisation des bords de la Lèze, au travers de sentiers piétonniers. Les dispositifs créés faciliteront les opérations d'entretien de la rivière. Ils permettront également l'entretien des affluents de la Lèze mais uniquement en cas d'entretien d'urgence.

Références au SCoT : P5, P13, P22, P24, P25, P78, R36.

Action 37 Promouvoir la « nature en ville » par la préservation des parcs et jardins et le maintien d'espaces non-imperméabilisés

La présence végétale est un élément caractéristique des espaces urbains du territoire communal. Elle participe à l'identité rurale et au caractère paysager du bourg et des hameaux. Le PLU vise en la matière à :

- Maintenir des corridors écologiques dans les tissus bâtis et conserver la présence végétale : parcs, jardins d'agrément, vergers, arbres remarquables, alignement d'arbres, fossés, petits ruisseaux, mares, etc. Ces protections sont étudiées au cas par cas selon les sites stratégiques en parallèle des enjeux de densification et de renouvellement urbain.
- Veiller à l'intégration d'une dimension paysagère et végétale des nouveaux projets, notamment dans les secteurs de développement.
- Accompagner les projets d'aménagement d'espaces verts / paysagers lieux de rencontre.

Références au SCoT : P13, P15, P22, P23.



Blog «Le Boudu Monde»



OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Au travers de la révision générale de son PLU, la commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze souhaite maintenir une dynamique d'accueil, tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain. Dans un objectif de compatibilité avec les objectifs et orientations des documents cadres, le projet de territoire vise à :

- Maîtriser le développement urbain en assurant l'accueil de nouveaux habitants dans des secteurs d'urbanisation facilement accessibles.
- Densifier le centre-bourg pour renforcer son attractivité.
- Diversifier l'offre en logements, en confortant l'offre locative, afin de répondre aux besoins des jeunes qui souhaitent rester sur la commune.

1. Anticiper les besoins de nouveaux logements sur les 10 prochaines années

Objectif d'atteinte du point mort

Afin de réaliser son projet de croissance démographique, la commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze a dû préalablement évaluer ses besoins afin de maintenir sa population à un niveau constant. Ainsi, sur la période d'application du PLU, du fait de la poursuite du desserrement des ménages, ce sont 95 logements neufs qui devront être construits dans le seul but de maintenir la population à un niveau constant.

Objectif de croissance démographique

La commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze s'est fixée pour objectif de permettre, d'une part, d'assurer l'atteinte du besoin de point mort et d'autre part, d'offrir un potentiel supplémentaire permettant d'aller au-delà du besoin de construction endogène et ainsi permettre une croissance modérée de la population.

La politique poursuivie par la commune s'appuie sur les besoins locaux en matière de fréquentation pour maintenir voire renforcer le niveau de service du territoire afin de limiter le phénomène de « dotorisation » lié à la proximité Toulouse. L'objectif fixé par la commune est d'atteindre un seuil de population lui permettant d'accueillir des commerces de proximité en centre-bourg ainsi que des professionnels de santé. La commune a également pour projet de renforcer les effectifs du pôle éducatif et scolaire.

Dans une logique de maintien des dynamiques d'accueil de nouveaux ménages et de croissance de la population, la commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze désire encourager des capacités raisonnables de constructions de logements neufs. Ainsi, en plus des logements néces-

saires à l'atteinte du point mort, le PLU devra permettre la construction de 140 logements nécessaires à l'accueil de + 353 habitants à horizon + 10 ans (+ 538 habitants entre 2008 et 2018). Cette évolution correspond à un rythme de croissance de logement de + 1,16 % / an (avec un desserrement sur ces nouvelles populations de 2,52 : les élus tablent sur l'accueil de jeunes ménages) et un rythme de croissance de population de + 1,41 % / an.

Cette hypothèse retenue par les élus marque une diminution de la croissance par rapport à la période 2008-2018. Ce ralentissement de croissance est choisi par les élus pour mettre en adéquation l'apport de population et la création de réseaux, équipements et services supplémentaires. Ainsi, sur les 10 prochaines années, équivalant à la durée d'application du PLU, la commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze a exprimé - au travers de son projet de territoire - un besoin de 235 logements afin de porter son développement (point mort + effet démographique).

2. Ré-intégration de logements inactifs et prévisions des changements de destination

Certains bâtis existants sur la commune, qui aujourd'hui ne sont pas des résidences principales, peuvent muter au cours de la période N +10. Dès lors, les élus de Saint-Sulpice-sur-Lèze estiment que 25 logements vacants pourraient être réintégrés comme résidences principales. Huit changements de destination de bâtiments agricoles vers des résidences principales sont également être anticipés par les élus sur la période N +10 (données issues de la permanence agricole). Au total, il est estimé un besoin résiduel de 202 logements pour les 10 prochaines années.

3. Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

Dans le cadre de la politique de lutte contre la consommation d'espace, le PLU assure, dans le respect de la loi ALUR, une analyse du potentiel de densification des tissus urbains existants. L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification avant tout recours à des extensions. Cette méthode permet de limiter l'artificialisation de nouveaux espaces, mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs. Au total, l'analyse des gisements fonciers en densification pour accueillir de nouveaux logements fait état d'une disponibilité totale de 9,98 hectares, représentant 83 logements potentiels (soit en moyenne des parcelles en densification de 1 015 m²).

Analyse de la rétention foncière prévisible : le coefficient de rétention

Le travail d'évaluation de la rétention foncière a été effectué en étroite concertation avec la commune. Il a permis d'étudier chaque unité densifiable dans la mesure des connaissances

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

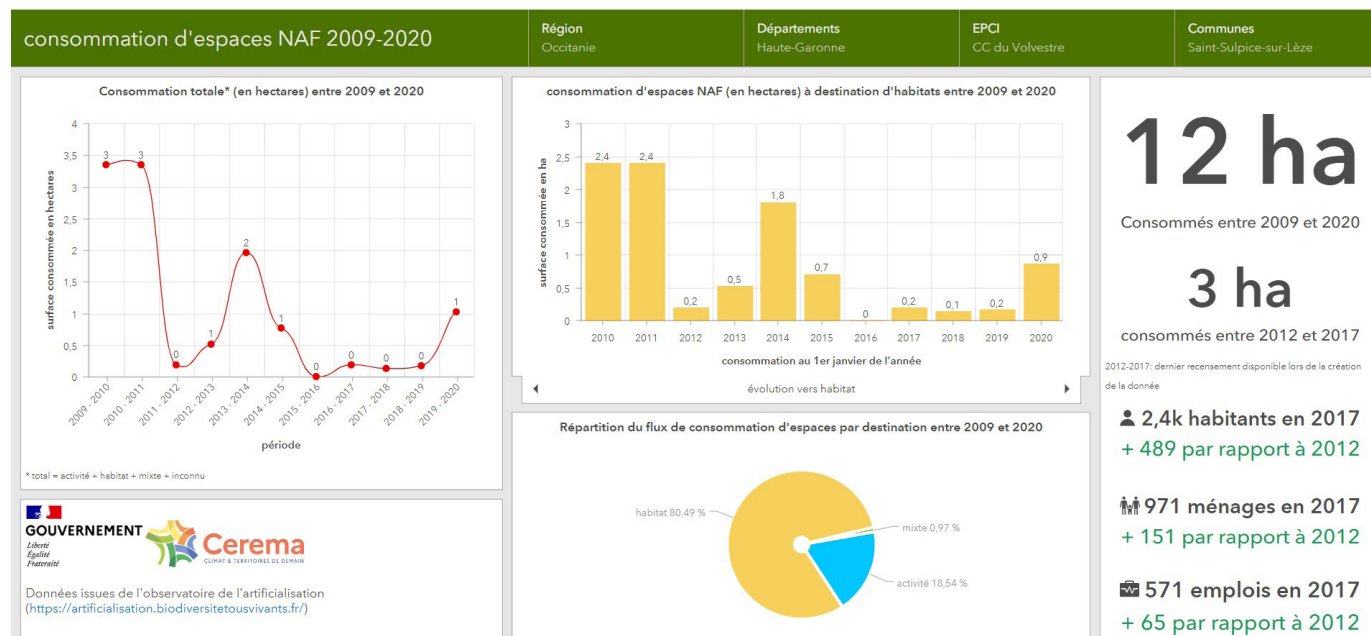
de terrain des élus. À l'issue de l'analyse, il est estimé que le potentiel de densification des tissus urbains offre une capacité réelle de construction de 63 logements, correspondant à un potentiel de densification de 7,87 hectares.

Densité du tissu bâti

En secteur de densification, la taille moyenne des parcelles réellement mobilisables sur la période N +10 ans est de 1 250 m². En revanche, en secteur d'extension, la taille moyenne des parcelles souhaitée par les élus est de 400 m² (25 logements à l'hectare). Cette densité en extension est comparable à celle observée sur le quartier Libre Lèze.

Objectifs de modération de la consommation d'espaces

S'agissant de la lutte contre l'étalement urbain, les orientations du PADD visent à maîtriser cette problématique. La commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze entend concentrer 100 % de son développement futur sur l'armature existante du centre-bourg et arbore une réduction de la consommation d'espace d'environ 50 % (10,91 ha sur 10 ans de consommation, selon les données du CEREMA, comprenant habitat et activités). Le PADD de Saint-Sulpice-sur-Lèze ne prévoit pas ni de création, ni d'extension des zones d'activités économiques.



OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

	DYNAMIQUES PASSÉES SUR 10 ANS (2008-2018)	PROJET POLITIQUE POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES
ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	+ 538 habitants	+ 353 habitants
TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN DE LA POPULATION	+ 2,63 % / an	+ 1,41 % / an
AUGMENTATION TOTAL DU PARC RÉSIDENTIEL	+ 234 logements	+ 235 logements
RÉ-INTÉGRATION DU LOGEMENT VACANT	+ 20 logements vacants	- 25 logements vacants
RÉ-INTÉGRATION VIA LES CHANGEMENTS DE DESTINATIONS	- 1 changement de destinations	- 8 changements de destinations
BESOIN EN LOGEMENTS	+ 233 logements	+ 202 logements
TOTAL DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION	126 logements	63 logements (pour 7,87 ha)
TOTAL DE LOGEMENTS EN EXTENSION	107 logements (10,91 ha) (8,8 ha + 2,13 ha en économique d'extension)	140 logements (5,56 ha) (densité de 25 logements / ha)
RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF	- 49 %	
EXPLICATIONS	Le besoin en logements entre 2008 et 2018 et celui exprimé par les élus à N+10 sont relativement similaires. Pour autant, les élus proposent dans leur projet un réel endiguement de la vacance avec -25 logements vacants sur 10 ans. Le nombre de logements en densification est deux fois moins important. La densification a été très importante sur la période 2008-2018 et aujourd'hui les espaces sont moins nombreux. La consommation d'ENAF entre les 2 périodes est de -49 % (compatible avec le Code de l'urbanisme et le SCoT en vigueur). La densité des nouvelles constructions sera plus forte et permettra de nouvelles formes d'urbanisation (petits collectifs) et une continuité des formes urbaines dessinées par le quartier de « Libre Lèze ».	

