

# Commune de **S A I N T - L Y S**

P.L.U. approuvé le 24 juin 2013

1<sup>ère</sup> modification approuvée le 19 Mai 2014

2<sup>ème</sup> modification approuvée le 07 Avril 2015

Déclaration de projet valant mise en  
compatibilité approuvée le 14 septembre 2020

3<sup>ème</sup> modification approuvée le 13 février 2023

---

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **NOTICE EXPLICATIVE – 3<sup>ème</sup> modification**

### **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

# SOMMAIRE

<b>I – OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET PROCÉDURE .....</b>	<b>3</b>
I.1 – Historique de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme .....	3
I.2 – Procédure de modification simplifiée .....	3
A. Le champ d'application de la modification.....	3
B. Procédure et planning.....	4
I.3 – Objets de la modification simplifiée .....	5
A. Création d'un sous-zonage spécifique en zone UB pour encadrer la mutation d'un foncier en entrée de bastide .....	5
B. Création d'un sous-zonage spécifique en zone AU pour augmenter la proportion minimale de logement sociaux, modification du schéma de l'OAP Pigeonnier de Delhom et suppression du Document Graphique de Détail (DGD) .....	6
C. Corrections et ajustements mineurs du règlement écrit .....	7
<b>II – CONTENU DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>8</b>
II.1 – Modification de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Pigeonnier de Delhom » et Suppression du Document Graphique de Détail (DGD) « Pigeonnier de Delhom » .....	8
II.2 – Modification du règlement graphique (Document graphique d'ensemble) .....	9
II.3 – Modification du règlement écrit.....	10
<b>III – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>17</b>
III.1 – Rappel de l'avis de la MRAe sur le PLU en cours de révision .....	17
III.2 – Etat initial de l'environnement .....	17
III.3 – Impact de la modification simplifiée sur l'environnement .....	19

# **I – OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET PROCÉDURE**

## **I.1 – Historique de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Lys a été approuvé le 24 juin 2013. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- 1<sup>ère</sup> modification approuvée le 19 mai 2014
- 2<sup>ème</sup> modification approuvée le 07 avril 2015
- Déclaration de projet valant mise en compatibilité approuvée le 14 septembre 2020 pour la construction d'un centre de secours du SDIS.

Une révision générale du PLU a été prescrite le 02 novembre 2015 par le conseil municipal de Saint-Lys avec pour principaux objectifs de considérer les évolutions législatives, d'assurer une offre de logement diversifiée et cohérente, de prendre en compte les problématiques environnementales et d'engager des réflexions sur la mise en valeur du patrimoine, le développement urbain, et la pérennisation et la requalification des zones d'activité économique. Cette révision a fait l'objet d'un débat du conseil municipal sur le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en date du 25 janvier 2016. Après avis de l'autorité environnementale, une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de cette procédure. A la suite de ces études et de la concertation avec la population, le projet de révision a été arrêté le 05 Juillet 2021 et transmis aux Personnes Publiques Associées pour avis.

Au vu des observations des partenaires et après analyse, le conseil municipal a décidé le 14 mars 2022 d'abroger l'arrêt du PLU pour reprendre les études et éviter toute fragilité juridique du projet initialement arrêté.

La présente modification s'inscrit dans ce contexte.

## **I.2 – Procédure de modification simplifiée**

### **A. Le champ d'application de la modification**

Conformément aux articles L. 153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme, il convient de mettre en œuvre une procédure de modification car le projet précisé au I.3:

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les modifications envisagées contribuent notamment à répondre :
  - à l'axe N°2 : Privilégier la proximité habitat-équipements pour une urbanisation cohérente
  - à l'axe N°3 : Permettre un développement urbain respectueux des grands équilibres sociaux
  - à l'axe N°4 : Assurer des déplacements sécurisés, confortables et économes
-

- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, conformément aux articles L151-28, L153-41 et L153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, hors cas de majoration des droits à construire prévu à l'article L. 151-28 2° ;
- de majorer de plus de 50% le volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ;
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc entièrement justifié dans ce contexte.

## **B. Procédure et planning**

La 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Saint-Lys a été réalisée dans le cadre légal mentionné ci-dessus, et conformément au planning suivant :

- Le 09 mai 2022 : Délibération du conseil municipal décidant du lancement de la procédure ;
- Le 30 mai 2022 : Arrêté du Maire prescrivant la modification ;
- Le 17 août et 20 octobre 2022 : Réponse de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) pour un examen au cas par cas confirmant la dispense d'évaluation environnementale ;
- Le 05 octobre 2022 : Notification pour avis aux Personnes Publiques Associées définies aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Le 14 novembre 2022 : Délibération du conseil municipal précisant les modalités de mise à disposition du public ;
- Du 30 novembre 2022 au 05 janvier 2023 : Mise à disposition du public du dossier ;
- Le 13 février 2023 : Délibération du conseil municipal approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

### **I.3 – Objets de la modification simplifiée**

Le principal objectif de la modification engagée est de répondre au besoin en logement sociaux sur la commune de Saint-Lys.

En effet, au 1<sup>er</sup> Janvier 2021, la commune comptait 579 logements locatifs sociaux, soit un taux de 13,95% parmi les résidences principales soit en deçà de l'objectif fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 20%. A ce titre, la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence par les services de l'Etat pour la période triennale 2020-2022. L'annulation de l'arrêt de la révision du PLU impacte les perspectives de création de logements sociaux sur la commune et la réalisation de plusieurs projets à dominante sociale envisagés à court terme. La modification doit permettre la mise en œuvre de ces opérations nécessaires à la tenue des objectifs législatifs et dans le cadre de la politique communale de mixité sociale.

Cette modification permet également des ajustements mineurs du règlement écrit.

La mise en place d'emplacements réservés en vue de réaliser des cheminements piétons/cycles sécurisés et celle d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux étaient initialement envisagés dans le cadre de cette procédure. Ces points ont été retirés étant donné qu'ils n'entraient pas dans le champ d'application de la modification simplifiée.

#### **A. Création d'un sous-zonage spécifique en zone UB pour encadrer la mutation d'un foncier en entrée de bastide**

L'analyse du potentiel de densification réalisé sur la commune dans le cadre des études sur la révision générale du PLU a permis d'identifier un foncier à enjeux en entrée de bastide, à l'angle entre la route de Toulouse et la rue de la Gravette. Il s'agit d'une friche constituée d'un terrain libre et de locaux industriels désaffectés. Des échanges ont eu lieu avec les différents partenaires publics et privés autour de ce terrain pour déterminer le projet le plus adapté à son environnement immédiat. Les services de la direction régionale des affaires culturelles, par l'intermédiaire de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine représentée l'architecte des bâtiments de France affecté au secteur de Saint-Lys, ont veillé à orienter l'opération de manière à renforcer l'entrée de bastide en conservant les trames principales, notamment dans le cadre de leur mission de valorisation et préservation de la qualité patrimoniale, architecturale et urbaine aux abords de monuments historiques.

Ainsi, il est nécessaire de modifier les règles relatives à la distance à respecter vis-à-vis des limites avec le domaine public et vis-à-vis des limites séparatives pour permettre notamment l'implantation à l'alignement le long de la rue de la Gravette et le long de la route de Toulouse. Toujours dans l'objectif de caractériser l'entrée de bastide, il convient d'accorder également une hauteur maximale similaire au bâtiment en face (angle de la rue des jardins et de la route de Toulouse) soit 10 mètres au niveau de la sablière.

Par ailleurs, la position privilégiée de cette parcelle cadastrée section F N°303 à proximité directe du centre-ville, de ces commerces et ses services, invite à y prévoir une mixité sociale d'au moins 50%.

Enfin, le cadre de la modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme impose de ne pas « majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » (voir I.2.A). Cette majoration peut atteindre 50% maximum pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (article L151-28 du code de l'urbanisme). Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Afin de rester en dessous des 50% en modifiant les règles d'implantation et de hauteur applicable à cette parcelle, il est ajouté une règle d'emprise au sol maximale des constructions sur cet espace.

Les règles de volumétrie et d'implantation qui s'appliquaient dans le cadre de la zone UB étaient : implantation à 6 mètres des voies (RD632 et Rue de la Gravette), implantation à une distance de 3 mètres (ou hauteur divisée par 2) minimum des limites séparatives, ou à l'alignement en rez-de-chaussée, et hauteur maximale de 7 mètres mesuré sous sablière (R+1), permettant de construire sur la parcelle F303 une surface de plancher totale maximale de 8000 m<sup>2</sup>.

Dans le nouveau secteur UBc, les règles suivantes s'appliquent : implantation à l'alignement de la rue de la Gravette et de la RD632 ou en recul de 3 mètres, implantation en limite séparative sans condition le long de la rue de la gravette, et à une distance de 3 mètres (ou hauteur divisée par 2) minimum des limites séparatives par ailleurs, hauteur maximale de 10 mètres mesuré sous sablière (R+2), emprise au sol maximale de 60% sur toute l'unité foncière. Avec ces règles on obtient une possibilité de construire 8724 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

Ainsi, l'évolution du PLU entraîne moins de 10% de majoration des droits à construire sur ce secteur.

#### Éléments du dossier de PLU en vigueur à modifier :

- Création d'un sous-zonage UBc dans le règlement graphique, limité à la parcelle F303
- Création d'un sous-zonage UBc dans le règlement écrit

### **B. Création d'un sous-zonage spécifique en zone AU pour augmenter la proportion minimale de logement sociaux, modification du schéma de l'OAP Pigeonnier de Delhom et suppression du Document Graphique de Détail (DGD)**

La zone du Pigeonnier de Delhom est classée en zone 1AUa depuis l'approbation initiale du PLU. A ce titre, elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation cadrée par un schéma et un document graphique de détail (DGD).

Au vu de la constitution du foncier, il convient de modifier le schéma de l'OAP. En effet, il est actuellement indiqué que la voirie doit obligatoirement passer le long du cours d'eau, ce qui n'est pas propice à la consolidation et au respect environnemental des berges. Par ailleurs, une voirie en boucle comme demandée à ce jour ne favorise pas la diminution de l'imperméabilisation et la constitution d'un espace urbain de qualité. Enfin, le débouché de la voie est modifié afin de la faire traverser la zone dans toute sa longueur, et pour passer à l'est de la parcelle privée 1038 comme demandé par le propriétaire actuel. Une révision du schéma est donc proposée dans le cadre de la modification simplifiée.

Par ailleurs, le choix de présenter un même schéma sur une orientation d'aménagement et sur un « document graphique de détail » (DGD) nuit à la compréhension et ne s'inscrit pas dans la logique de complémentarité des deux pièces. Il est donc proposé de supprimer ce DGD pour s'appuyer sur l'OAP pour le principe de tracé de la voie, et sur le règlement écrit pour définir précisément ce qui est attendu par une « bande verte ». Les arbres à préserver font déjà l'objet d'une protection sur le document graphique d'ensemble. Par ailleurs, le règlement de la zone 1AUa prévoit 30% de la surface de plancher totale en logements sociaux pour toute opération d'aménagement. La modification doit permettre d'augmenter cette proportion à 50 % et de la calculer en fonction du nombre de logements.

L'article 12 de la zone 1AU indique que les stationnements doivent être majoritairement implantés longitudinalement à la chaussée. Cette précision sera supprimée par la modification du PLU pour permettre la constitution d'un profil de voie plus qualitatif sur ce secteur, mais également sur les autres secteurs 1AU.

### Éléments du dossier de PLU en vigueur à modifier :

- Création d'un sous-zonage 1AUd dans le règlement graphique
- Création d'un sous-zonage 1AUd dans le règlement écrit
- Modification du schéma et de sa légende sur l'OAP « Pigeonnier de Delhom »
- Suppression du schéma de DGD « Pigeonnier de Delhom »

### **C. Corrections et ajustements mineurs du règlement écrit**

La modification simplifiée du PLU permet également de revenir sur certains éléments du règlement écrit qu'il convient de corriger en raison d'évolutions législatives, d'imprécisions amenant à de potentielles mauvaises interprétations lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ou de mises à jour suite à l'évolution du développement de la commune.

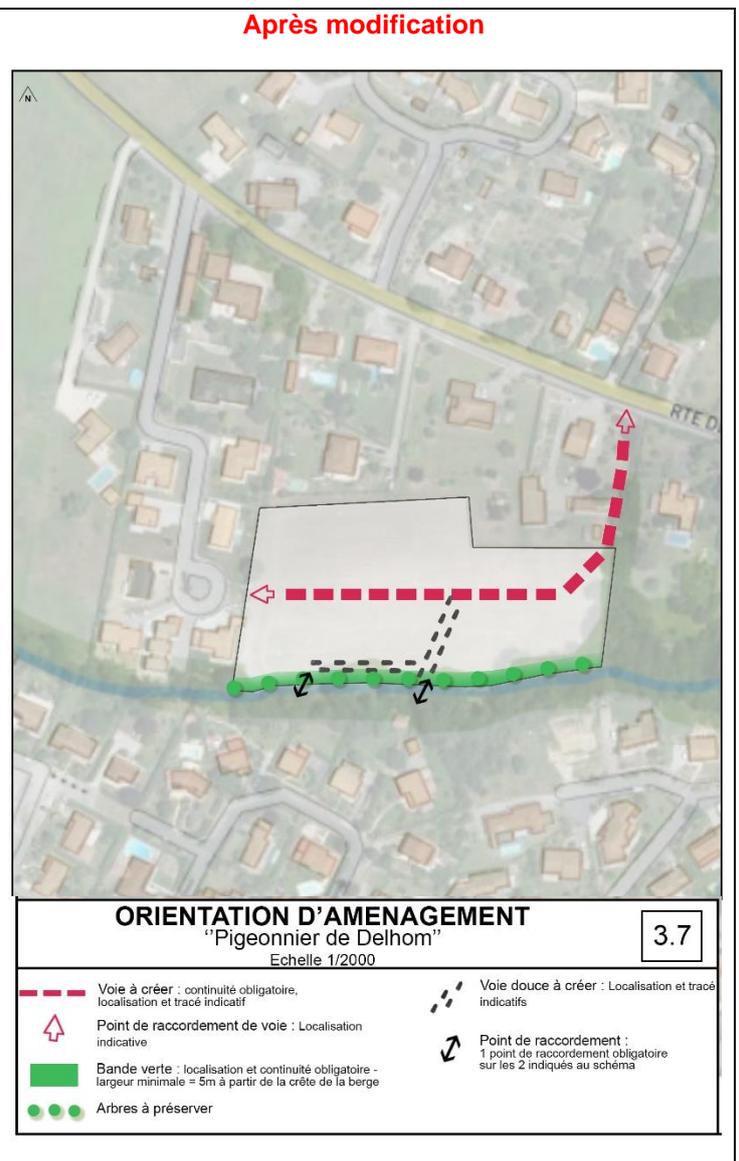
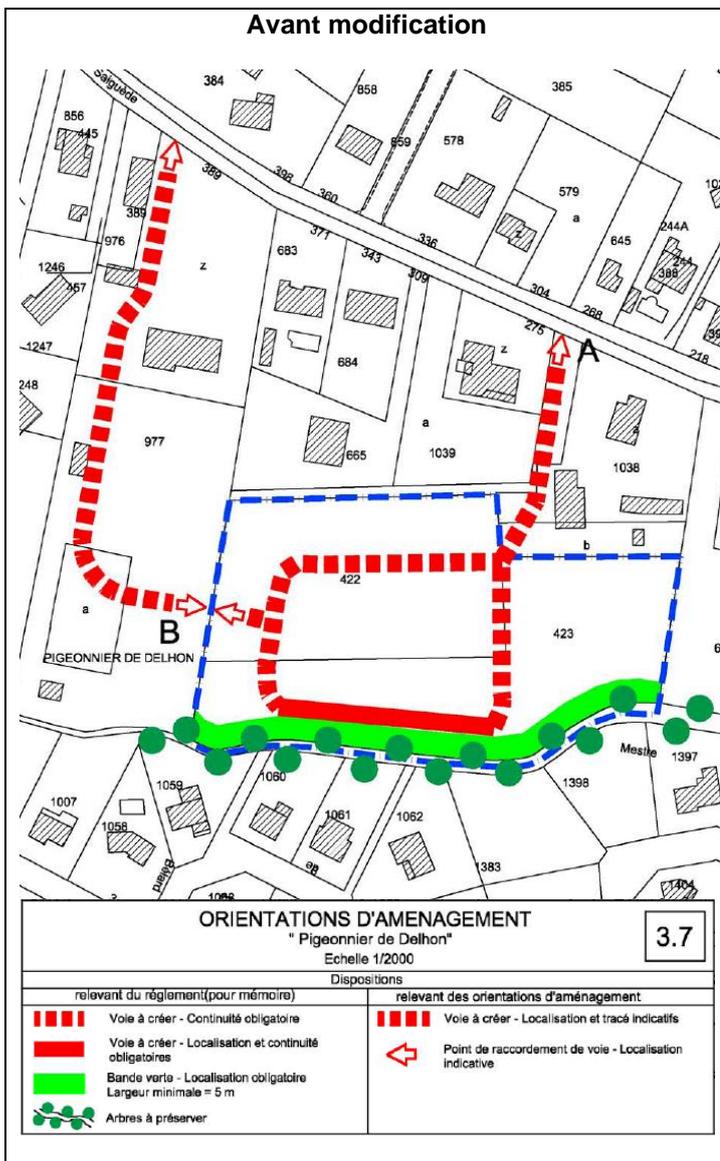
- **Toutes les zones** : Suppression des articles relatifs au Coefficient d'Occupation des Sols et à la superficie minimale des terrains constructibles en respect de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.
- **Toutes les zones** : Mise à jour des dates de l'arrêté préfectoral de classement sonore et d'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).
- **Zone 1AU** : Correction de l'écriture de l'article 11 relatif aux toitures pour clarifier l'interdiction de réaliser des toitures plates. Suppression dans l'article 12 de l'obligation d'implanter majoritairement les stationnements longitudinalement à la chaussée.
- **Zone 1AUe** : Modification de la distance d'implantation des bâtiments vis-à-vis de l'impasse Rivière, et de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives
- **Zone UC** : Dans la partie « Caractère de la zone », supprimer la phrase indiquant que la zone UC n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif : une grande partie de la zone UCa a été raccordée en 2015/2016.
- **Zone UC et 1AU** : Correction d'une coquille dans l'article 12 : « [...] mentionnées au paragraphe 2.2 »
- **Zone UEa** : modification de la distance d'implantation des dispositifs de défense incendie vis-à-vis des voiries, application de la loi ALUR sur les stationnements des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale et ajustement de la règle en place, modification des espaces engazonnés le long de la RD12 pour permettre les cheminements piétons.

### Éléments du dossier de PLU en vigueur à modifier :

- Règlement écrit (toutes zones)
- Règlement graphique (légende relative au secteur concerné par le classement sonore et au PPRI mentionnés pour information)
- L'arrêté préfectoral relatif au classement sonore et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) seront intégrés aux annexes du PLU en supprimant les versions précédentes, par une procédure de mise à jour du PLU.

# II – CONTENU DE LA MODIFICATION

## II.1 – Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Pigeonnier de Delhom » et Suppression du Document Graphique de Détail (DGD) « Pigeonnier de Delhom »



## II.2 – Modification du règlement graphique (Document graphique d'ensemble)

Avant modification	Après modification
 <p>Plan d'urbanisme avant modification. Le territoire est divisé en zones UBa (en haut à droite) et UB (en bas à droite). Une zone N (Nature) est visible en haut à gauche. Des zones de protection de la nature (indiquées par des points verts) sont présentes le long d'un cours d'eau. Des zones de protection des sites (indiquées par des points violets) sont également présentes. Des zones de protection des paysages (indiquées par des points jaunes) sont également présentes. Des zones de protection des sites (indiquées par des points violets) sont également présentes. Des zones de protection des paysages (indiquées par des points jaunes) sont également présentes.</p>	<p>Modification I.2.A : Création d'un sous zonage UBc</p>  <p>Plan d'urbanisme après modification I.2.A. Une nouvelle zone UBc (Urbanisme de Centre) a été créée au centre du territoire, entre les zones UBa et UB. Les autres zones (N, zones de protection de la nature, sites, paysages) restent inchangées.</p>
 <p>Détail du plan d'urbanisme avant modification. La zone 1AUa (Urbanisme de Centre) est indiquée en bleu. Le territoire est bordé par le PIGEONNIER DE DELHON (cours d'eau) au sud. Des zones de protection de la nature (indiquées par des points verts) sont présentes le long du cours d'eau. Des zones de protection des sites (indiquées par des points violets) sont également présentes. Des zones de protection des paysages (indiquées par des points jaunes) sont également présentes.</p>	<p>Modification I.2.B : Création d'un sous zonage 1AUd</p>  <p>Détail du plan d'urbanisme après modification I.2.B. La zone 1AUd (Urbanisme de Centre) a été créée au lieu de la zone 1AUa. Les autres zones (zones de protection de la nature, sites, paysages) restent inchangées.</p>

## II.3 – Modification du règlement écrit

Les modifications apportées au règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme sont indiquées ci-après en rouge dans le texte.

### **Zone UA**

#### **Caractère de la zone**

Sont repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende,

- de part et d'autre ~~de la des~~ RD 632 et RD12, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du ~~26 juillet 2000~~ 4 décembre 2020, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

#### **Article UA1**

– Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé ~~le 29 juin 2012~~ le 05 aout 2021.

#### **Article UA2**

– Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé ~~le 29 juin 2012~~ le 05 aout 2021.

---

### **Zone UB**

#### **Caractère de la Zone**

Le secteur UBb correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage de "Filhol". Le secteur UBc correspond à un foncier à enjeux en entrée de bastide.

[...]

- de part et d'autre ~~de la des~~ RD632, RD37 et RD12, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral ~~du 26 juillet 2000~~ du 4 décembre 2020, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

#### **Article UB1**

3 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé ~~le 29 juin 2012~~ le 05 aout 2021.

#### **Article UB2**

1 – Secteurs UB, ~~et~~ UBa et UBc

[...]

4 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé ~~le 29 juin 2012~~ ~~le 05 aout 2021~~.

### Article UB6

1 – Les constructions seront implantées :

[...]

- dans la zone UBc : en recul de l'alignement d'au moins 3 mètres, ou à l'alignement sur la rue de la Gravette et sur la RD632.

### Article UB7

1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

[...]

~~En secteur UBc, une construction à l'alignement avec la rue de la Gravette peut être implantée en limite séparative sans contrainte de longueur cumulée, ou de hauteur dans le respect de l'article UB10. Les autres constructions devront être conformes aux règles mentionnées à l'article UB7.1 ci-dessus.~~

### Article UB9

~~Non réglementé.~~

~~En secteur UBc, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.~~

### Article UB10

La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- Secteurs UB et UBb = 7 mètres
- Secteurs UBa ~~et UBc~~ = 10 mètres

### Article UB14

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à~~

- ~~— Secteur UBa = 0,5.~~
- ~~— Secteur UB = 0,3~~
- ~~— Secteur UBb = néant~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~Non réglementé.~~

---

## Zone UC

### Caractère de la Zone

~~La zone UC n'est actuellement pas desservie par le réseau d'assainissement collectif. Sa réalisation est toutefois envisagée à terme chemin de Mingesèbes et chemin Bruno (secteur UCa).~~

[...]

- de part et d'autre ~~de la des~~ RD632, RD37 et RD12, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral ~~du 26 juillet 2000~~ du 4 décembre 2020, une bande à l'intérieur de laquelle les

constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

#### **Article UC1**

– Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé ~~le 29 juin 2012~~ ~~le 05 aout 2021~~.

[...]

4 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé ~~le 29 juin 2012~~ ~~le 05 aout 2021~~.

#### **Article UC2**

[...]

6 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé ~~le 29 juin 2012~~ ~~le 05 aout 2021~~.

#### **Article UC5**

~~– Terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2 000 m<sup>2</sup>. Cette disposition s'applique au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de piscines implantées sur le même terrain que l'habitation, pour les annexes et abris de jardin ne rejetant pas d'eaux usées.~~

~~– Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif : non réglementé.~~

Non réglementé.

#### **Article UC12**

~~2.3~~ 2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

#### **Article UC14**

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10.~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Non réglementé.

---

### **Zone UE**

#### **Article UE5**

~~En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, toute construction rejetant des eaux usées doit disposer d'une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup>.~~

Non réglementé.

#### **Article UE6**

## 2 - Secteur UEa

A l'exception des installations nécessaires à la défense incendie qui seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 1 mètre :

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise du chemin piéton FG, mentionné aux orientations d'aménagement et au document graphique de détail ainsi que du chemin de la Moutonne au moins égale à 6 mètres.

- Les commerces pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies internes au secteur d'une distance au moins égale à 3 mètres.

### Article UE12 – Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. ~~une surface de stationnement égale à 1,5 fois la surface de vente. L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne pourra pas excéder 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.~~  
En application des articles L111-19 et L151-37 du code de l'urbanisme, la superficie de l'emprise au sol dédiée au stationnement pour la construction ou la transformation de bâtiments existants soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

### Article UE13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- L'espace situé dans une bande de 6 mètres à partir de ~~L'espace compris entre~~ la limite d'emprise de la RD 12 (partie propriété du département + partie propriété de la commune) ~~et la construction~~ sera obligatoirement traité en espace engazonné ou planté, ~~ou en une surface dédiée aux cheminements doux~~, à l'exclusion de toute autre utilisation ou occupation du sol. ~~La largeur de cette bande ne pourra être inférieure à 3 mètres.~~ Y sont notamment interdits les voies de circulation, les aires de stationnement, les aires d'exposition et les dépôts.

### Article UE14

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

Non réglementé.

---

## Zone 1AU

### Caractère de la zone

Le secteur 1AUd du « Pigeonnier de Delhom » est concerné par une proportion plus importante de logements locatifs sociaux.

[...]

- de part et d'autre de la RD 12, voie classée bruyante par arrêté préfectoral ~~du 26 juillet 2000~~ ~~du 4 décembre 2020~~, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

## Article 1AU2

### 4 - Dans le secteur 1AUd :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition
  - + de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble\* concernant tout ou partie du secteur 1AUd tel que délimité au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2)
  - + qu'au moins 50 % du nombre de logement autorisé sur les programmes de logements\* soient des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.
  - + d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- Les constructions à destination artisanale à condition que, en sus de la condition énoncée ci-dessus, elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.
- Dans la « bande verte » de 5 mètres mesurés depuis la crête de la berge et indiquée dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, aucune construction en dehors des aménagements nécessaires à la réalisation d'un cheminement dédié aux modes de déplacement doux ne sera autorisée.

[...]

**6** – Tous secteurs : Les installations classées à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessus, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

## Article 1AU3

B - Les voies en impasse desservant plus de 3 logements ou plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être aménagées :

- dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner (dans les secteurs 1AUa-~~et~~, 1AUc, ~~et~~ 1AUd)
- afin que leurs caractéristiques n'entravent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (dans le secteur 1AUb).

Dans les secteurs 1AUa-~~et~~1AUc ~~et~~ 1AUd, si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

## Article 1AU6

Pour les entrées de garage :

- a) Pour les secteurs 1AUa-~~et~~1AUc ~~et~~ 1AUd, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.

[...]

~~Dans le secteur 1AUe, les constructions doivent s'implanter à 20 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.~~

Dans le secteur 1AUe, et à l'exception des constructions de moins de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les constructions doivent s'implanter à au moins 20 mètres de l'alignement avec la RD632 et à au moins 6 mètres de l'alignement avec les autres voies et emprises publiques.

## Article 1AU7

- 1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale :
- à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans les secteurs 1AUa-~~et 1AUc et 1AUd~~;
  - à 3 mètres dans le secteur 1AUb

Dans le secteur 1AUe, les constructions ~~doivent s'implanter à 5 mètres des limites séparatives pourront être implantées sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.~~

## Article 1AU11

### 2 – Dispositions particulières

- **Toitures** : Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage environnant. Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes\* doivent être en tuile de surface courbe. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20m<sup>2</sup>, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés.

~~Les toitures terrasses sont admises uniquement sur les annexes en rez-de-chaussée et accolées au volume principal des constructions à destination d'habitation.~~

## Article 1AU12

1 - Dans les lotissements à destination d'habitation de plus de 4 lots et les groupes d'habitation de plus de 4 logements (ou 360 m<sup>2</sup> de surface de plancher), il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot ou par logement ou par 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces emplacements collectifs de stationnement seront obligatoirement en continuité de la chaussée ~~et en majorité implantés longitudinalement à celle-ci.~~

[...]

~~2.3~~ 2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

## Article 1AU14

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25. Il est fixé à 0,4 dans le secteur 1AUb.~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Non réglementé.

---

## Zone 2AU

### Caractère de la zone

- de part et d'autre de la RD 12, voie classée bruyante par arrêté préfectoral ~~du 26 juillet 2000~~ **du 4 décembre 2020**, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

---

## Zone A

### Caractère de la zone

- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voie classée bruyante par arrêté préfectoral ~~du 26 juillet 2000~~ du 4 décembre 2020, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

### Article A1

- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé ~~le 29 juin 2012~~ le 05 aout 2021.

### Article A2

- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé ~~le 29 juin 2012~~ le 05 aout 2021.

---

## Zone N

### Caractère de la zone

- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voie classée bruyante par arrêté préfectoral ~~du 26 juillet 2000~~ du 4 décembre 2020, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

### Article N1

- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé ~~le 29 juin 2012~~ le 05 aout 2021.

### Article N2

4 - Dans la zone inondable s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé ~~le 29 juin 2012~~ le 05 aout 2021.

### Article N5

~~Pour être constructible tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 2 000 m<sup>2</sup>.~~  
Non réglementé.

# **III – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

## **III.1 – Rappel de l'avis de la MRAe sur le PLU en cours de révision**

Le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Lys prescrit le 2 novembre 2015 a été soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas par décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 5 juin 2019.

Une analyse de terrain a donc été réalisée par un bureau d'étude sur l'ensemble des zones à urbaniser, et l'incidence du projet global de révision sur l'environnement a été étudiée à partir d'un diagnostic complet.

Il avait été relevé une bonne identification des enjeux environnementaux notamment liés à la biodiversité et une nécessité d'améliorer l'application de la séquence « éviter, réduire, compenser » afin d'éviter les plus forts enjeux, ou de démontrer l'absence de solutions alternatives satisfaisantes, dans les zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine existante. Par ailleurs, la MRAe avait indiqué que les problématiques relatives aux déplacements, aux émissions de gaz à effet de serre et à la qualité de l'air n'étaient pas suffisamment appréhendées.

L'arrêt de la révision du PLU a été abrogé pour approfondir plusieurs thématiques et également pour faciliter une meilleure prise en compte de ces divers enjeux environnementaux.

## **III.2 – Etat initial de l'environnement**

### **Caractéristiques géomorphologiques**

La commune se situe dans la vallée de la Garonne et dans la plaine de Touch, à la croisée entre les basses et moyennes terrasses de la Garonne. Les sols argileux et limoneux présentent des difficultés d'infiltration d'eau. Les nouvelles constructions doivent être adaptées en conséquence afin de limiter les dégâts causés par les phénomènes de retrait-gonflement des argiles en lien avec le PPR Sécheresse.

### **Caractéristiques hydrogéologiques et hydrologiques**

La commune présente quatre masses d'eau souterraines et trois masses d'eau superficielles dont les états qualitatifs et quantitatifs sont plus ou moins dégradés. Ainsi, la commune est classée en zone sensible à l'eutrophisation, en zone vulnérable aux nitrates ainsi qu'en zone de répartition des eaux.

### **Milieus naturels et Biodiversité**

La commune ne présente aucun site naturel remarquable. Elle est toutefois limitrophe d'une ZNIEFF de type 1 et la partie Est du territoire est classée en zone à dominante humide par l'Agence de l'Eau Adour Garonne. Le site Natura 2000 le plus proche est la ZPS « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » (FR7312014), situé à 2 km au nord-est du territoire communal. La commune de Saint-Lys ne présente pas de lien hydraulique avec ce site. Ainsi, aucune incidence n'est à attendre sur ce site Natura 2000 dans le cadre de la mise en oeuvre du projet de modification PLU de Saint-Lys.

En outre, la Trame Verte et Bleue de la commune est caractérisée par un réseau intéressant de corridors écologiques de types différents. Le centre urbain de Saint-Lys présente la particularité d'un ratio habitation/jardins équilibré, ce qui constitue un maillage vert global sur l'ensemble de l'étalement urbain. Les principaux enjeux concernant la trame verte et bleue du territoire sont le maintien, la préservation voir la restauration des réservoirs et des continuités écologiques.

### **Risques majeurs**

La commune est concernée par trois types de risques naturels : le risque d'inondations en raison de la présence du Touch et du ruisseau de l'Ayguebelle, le risque de sécheresses en raison de son sous-sol argileux, et le risque météo. Des Plans de Prévention des Risques Naturels inondation et sécheresse ont été approuvés respectivement en date du 05 août 2021 et du 22 décembre 2008. La commune est également concernée par un risque de transport de matières dangereuses (gaz) par canalisation. Ce dernier fait l'objet d'une servitude de passage plus ou moins large en fonction des zones et des projets. Trois ICPE sont recensées sur le territoire. Aucune n'est toutefois classée SEVESO. Des mesures de prévention existent afin de limiter les dommages aux biens et aux personnes et de ne pas accroître la vulnérabilité du territoire.

### **Nuisances et Pollutions**

Sur l'ensemble de l'agglomération toulousaine, plusieurs polluants présentent des concentrations supérieures aux valeurs règlementaires, tels que le dioxyde d'azote, les particules en suspension ou encore l'ozone. Ces émissions sont majoritairement dues au transport routier.

La commune ne présente pas de sites ou sols pollués recensés. Toutefois, 20 sites industriels ou de service en activité ou non sont recensés sur le territoire. La commune est également concernée par des nuisances acoustiques en raison d'infrastructures de transport terrestre. Des règles de construction sont à respecter pour les nouveaux bâtiments situés dans les zones exposées.

### **Climat, énergie et lutte contre le changement climatique**

La commune de Saint-Lys présente des émissions de gaz à effet de serre de l'ordre de 26 540 teq CO<sub>2</sub> par an et des consommations énergétiques de l'ordre de 402 458 GJ par an (tous secteurs et toutes énergies confondues). La commune produit 440 kW d'énergie solaire actuellement mais des potentiels de développement des énergies renouvelables existent (notamment l'énergie solaire, la géothermie et la biomasse).

Dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération du Muretain en cours de réalisation, des actions en matière de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre vont être menées sur le territoire.

### **Assainissement, adduction d'eau potable et collecte des déchets**

En matière d'assainissement, on dénombre 3395 abonnés à assainissement collectif en 2019 sur la commune de Saint-Lys et 509 installations d'assainissement autonome. La gestion de l'assainissement collectif est assurée par la commune et par Réseau31. Le Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, assure lui le contrôle des installations d'assainissement autonome.

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 8 000 EH. Des études sont en cours pour augmenter sa capacité, et des travaux sont réalisés régulièrement pour améliorer le traitement des eaux avant rejet dans le milieu naturel. Concernant l'assainissement autonome, en 2018, le taux de conformité des contrôles effectués était de 74%. Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et un schéma communal d'assainissement pluvial définissent les modalités de rejets des eaux usées et pluviales. Ces schémas sont en cours de révision et de mise à jour.

L'adduction en eau potable est gérée sur la commune de Saint-Lys par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch (SIECT). La commune reçoit de l'eau potable en provenance essentiellement du Canal de Saint-Martory via la station de traitement de Lherm. Tous les prélèvements réalisés sur le réseau à ce jour ont indiqué une eau conforme aux normes en vigueur.

La collecte des déchets est réalisée par la Communauté d'Agglomération du Muretain sur la commune de Saint-Lys et le traitement est réalisé par la SETMI pour la fraction résiduelle (usine d'incinération et de cogénération de Toulouse-Mirail) et par PAPREC pour la fraction sélective (centre de tri de Bruguières). Des points d'apport volontaire sont disposés sur le territoire pour le recyclage de certains déchets et la commune dispose également d'une déchèterie. Le territoire présente un enjeu de limitation des quantités de déchets produits et de développement du recyclage.

### **III.3 – Impact de la modification simplifiée sur l'environnement**

Les changements détaillés précédemment dans cette notice explicative de la modification du PLU présentent un impact très limité sur l'environnement.

- Les modifications détaillées dans les points **I.3.A** (modification de certains points de règlement sur une parcelle), et **I.3.C** (ajustements réglementaires) n'ont aucun impact sur l'environnement.
- La modification indiquée au **I.3.B**, correspondant au changement de schéma et de règlement de l'OAP Pigeonnier de Delhom, permet une **meilleure protection de la berge et de la ripisylve**.

En effet, l'éloignement du tracé « obligatoire » de la voirie propre à l'opération diminue les risques d'un impact mal mesuré sur les berges et les espèces présentes. La « bande verte » de 5m inconstructible existante dans le DGD en vigueur reste en place le long du cours d'eau via l'OAP et le règlement écrit et n'est plus mesurée à partir des limites cadastrales mais de la crête de la berge.

Par ailleurs, la zone a été étudiée dans le cadre de la révision du PLU et cette dent creuse ne présente pas de contre-indication majeure en terme environnemental.

A titre d'information et ci-dessous, un extrait du rapport de présentation du PLU en cours de révision (arrêt projet abrogé à ce jour) :

Analyse des incidences de l'OAP n°3 : Secteur « Pigeonnier de Delhon »				
Thématiques	Etat initial - enjeux	Incidences du projet sur l'environnement	Mesures prises en faveur de l'environnement	Incidences du projet sur l'environnement, les personnes et les biens
Géomorphologie	Topographie relativement plane Alluvions des terrasses moyennes de la Garonne (Fx)	Pas d'incidence spécifique	Respect de la topographie locale	+
Ressource en eau	Site bordé par le ruisseau du Gaillard	Risque de dégradation de la ressource en eau superficielle	La ripisylve du ruisseau du Gaillard sera conservée et préservée. Un espace vert sera créé au sud-est du site, le long du ruisseau. Celui-ci constituera un espace tampon entre les logements et le ruisseau, et permettra la création d'une zone de rétention des eaux pluviales avant rejet au ruisseau. De plus, les aires de stationnement ne pourront pas être entièrement imperméabilisées, ce qui limitera le ruissellement des eaux pluviales.	++
Milieu naturel	Aucun inventaire réalisé par IDE Environnement au droit de cette zone qui se situe en milieu urbanisé	Risques de destruction d'espèces et d'habitat d'intérêt	La ripisylve du ruisseau du Gaillard sera conservée et préservée. De plus, un espace vert structurant sera créé au sud-est du site, en lien avec la ripisylve du ruisseau.	++
Trame Verte et Bleue	Le site ne se situe pas au sein d'un réservoir de biodiversité ni d'un corridor écologique constitutif de la TVB communale.	Pas d'incidence spécifique	Cela permettra de préserver la dynamique écologique du site. De plus, la ripisylve du ruisseau du Gaillard est identifiée comme un « Espace à préserver selon les dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ». A noter que si des mesures de compensation sont à prévoir suite à l'application de la séquence ERC, l'aménageur pourra chercher du foncier au sein des zones Nb, qui sont des zones spécifiquement dédiées à la compensation écologique.	
Risques naturels et technologiques	Le site est concerné en majorité par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen, et une petite partie du site à l'est est concerné par un aléa fort. Concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau (ruisseau du Gaillard en bordure du site). Concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe PPRN : Concerné par le PPRS ; concerné par une zone d'aléa inondation identifiée dans le PPRI prescrit, en bordure sud du site. Non concerné par une canalisation de transport de matière dangereuse.	Risque d'intensification des facteurs déclenchants et/ou aggravants du phénomène de retrait-gonflement. Risque d'augmentation du phénomène de remontée de nappe	Les constructions devront respecter les prescriptions constructives établies par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (arrêté préfectoral du 22 décembre 2008) afin de réduire considérablement les désordres causés au bâti.  La zone située en zone inondable est une zone non constructible. De plus, il est prévu l'implantation d'une zone de rétention au sud-est du site, afin de stocker les eaux pluviales avant rejet au ruisseau du Gaillard. Notons également que les aires de stationnement ne pourront pas être entièrement imperméabilisées, ce qui limitera le ruissellement des eaux pluviales et donc le risque d'inondation.	+ V

			<i>Des prescriptions spécifiques concernant la prise en compte du phénomène de remontée de nappes dans les nouvelles constructions pourraient toutefois être données.</i>	
Nuisances et pollution	Sans objet	Augmentation du trafic et des émissions polluantes et sonores	Des liaisons douces seront créées au sein du site, le long de la voie nouvelle et des espaces verts structurants.	++
Energie-climat et lutte contre le changement climatique	Sans objet	Augmentation des consommations d'énergie et d'émission de GES	Des liaisons douces seront créées au sein du site, afin d'encourager les mobilités douces (diminution d'émission de GES). De plus, une orientation bioclimatique des bâtis sera privilégiée.	++
Paysage	En continuité avec l'urbanisation existante (principalement habitat individuel de type pavillonnaire). Site situé en majorité au sein du périmètre de protection d'un monument historique.	Modification du paysage local	Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU de la commune. Les constructions seront intégrées à l'environnement existant par le biais d'aménagement paysager.  La ripisylve du ruisseau du Gaillard sera conservée et préservée, et des espaces verts structurants seront créés au sud du site, le long de la ripisylve.  <i>Le site se situant pour partie au sein d'un périmètre de protection de monument historique, l'Architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le cadre du futur projet d'aménagement.</i>	++ V
Eau, assainissement et déchets	Site desservi par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement collectif.	Risque de modification des écoulements des eaux de ruissellement Augmentation des prélèvements d'eau pour la consommation humaine Augmentation de la production de déchets Augmentation des rejets d'assainissement	Il est prévu l'implantation d'une zone de rétention au sud du site, afin de stocker les eaux pluviales avant rejet au ruisseau du Gaillard. De plus, les aires de stationnement ne pourront pas être entièrement imperméabilisées, ce qui limitera le ruissellement des eaux pluviales au ruisseau.  <i>Les problématiques eau, assainissement et déchets devront être étudiées dans le cadre de la faisabilité du futur projet.</i>	+ V