



PLU

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Reprise du diagnostic et état initial de l'environnement

2023

Département de la Haute-Garonne
Commune de SAINT-LYS



A. LE CONTEXTE	4		
I. Préambule	5		
1. Qu'est-ce qu'un PLU ?	5		
2. Le cadre législatif	6		
3. La démarche de révision du PLU	7		
II. Intégration territoriale	9		
1. Positionnement régional	9		
2. L'inscription dans un territoire large	14		
3. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes	16		
4. Le PLH du Muretain Agglo	24		
5. Le contrat bourg-centre	25		
6. Ce que l'on retient	28		
B. DIAGNOSTIC ET DYNAMIQUES EN COURS	29		
I. Les éléments humains	30		
1. Le renouveau démographique	30		
2. L'attractivité communale : vecteur de la dynamique démographique	32		
3. Une population en cours de renouvellement	33		
4. La composition et la taille des ménages	35		
5. La population active	38		
6. Ce que l'on retient	40		
II. Les déplacements et mobilités	41		
1. L'impératif de mobilité des actifs	41		
2. Le réseau routier	41		
		3. Les transports en commun	43
		4. Les modes actifs	44
		5. Covoiturage	49
		6. L'offre de stationnement	49
		7. Enjeux de mobilité durable à Saint-Lys dans le contexte du périurbain Toulousain	50
		8. Ce que l'on retient	52
		III. La structure économique	53
		1. Un territoire pourvoyeur d'emplois	53
		2. Caractéristiques de l'emploi du territoire	54
		3. Les entreprises du territoire	55
		4. Les espaces dédiés aux activités	57
		5. L'agriculture	74
		6. Ce que l'on retient	85
		IV. L'organisation et le fonctionnement urbain	86
		1. Les fondements de la cité	86
		2. Evolution urbaine	88
		3. Le parc de logements	96
		4. Bilan du document d'urbanisme en vigueur	105
		5. Ce que l'on retient	119
		V. Les équipements du territoire	120
		1. Commerces et services à la population	120
		2. Equipements scolaires, sociaux, sportifs et culturels	121
		3. Vie associative	126
		4. Tourisme	129
		5. Le patrimoine communal	130



6. Les réseaux	133
7. La couverture internet	141
8. Ce que l'on retient	142

DOCUMENT DE TRAVAIL

A. LE CONTEXTE

I. Préambule

1. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même il fixe les règles d'occupation des sols.

Le PLU constitue la transcription d'un projet politique communal ou intercommunal en conformité avec les lois relevant des grandes politiques élaborées au niveau national (environnement, logement, développement économique...). C'est un document à dimension prospective, se devant d'anticiper et d'accompagner des mutations territoriales majeures dans l'objectif d'un développement urbain durable et maîtrisé.

Le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme est régi par le Code de l'Urbanisme, il est constitué des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation qui contient un diagnostic exhaustif du territoire et qui explique l'intégralité des choix effectués lors de la révision du PLU,
- Le Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il s'agit de la pièce centrale du PLU exprimant un projet politique répondant aux enjeux du territoire à long terme,
- Les documents règlementaires : ils se composent d'un ou plusieurs zonages assortis de règles écrites directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Ils sont la traduction règlementaire du PADD,

- Les annexes ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la collectivité de préciser les conditions d'aménagement des secteurs présentant un caractère stratégique pour son devenir.



Figure 1 : Processus d'élaboration d'un PLU

Le PLU deviendra le document opposable à toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable). Il s'agit d'un document vivant que la commune pourra faire évoluer au regard de ses besoins, différentes procédures sont prévues par le code de l'urbanisme (révision allégée, modification, modification simplifiée, mise en compatibilité, ...). Jusqu'à l'approbation du PLU, le PLU

approuvé en 2015 et ses évolutions restent les documents applicables sur le territoire.

2. Le cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme a été instauré par la loi SRU en 2000, et a évolué suite aux différentes lois ayant eu une traduction dans le code de l'urbanisme (UH en 2003, ENE en 2010, ALUR en 2014, ELAN en 2019, loi Climat et Résilience en août 2021...).

Aujourd'hui les objectifs de ce document sont traduits dans l'article L101-2 du code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La **sécurité et la salubrité publiques** ;

5° La **prévention des risques naturels** prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que

la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis **La lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La **lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° **La promotion du principe de conception universelle** pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

3. La démarche de révision du PLU

La commune de Saint-Lys dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juin 2013.

La commune a prescrit la révision du PLU par délibération du 2 novembre 2015, pour tenir compte d'un contexte qui avait évolué, que ce soit au plan des dynamiques locales, des documents de planification de rang supérieur (Schéma de Cohérence Territoriale, schémas régionaux) ou de la législation.

Les objectifs suivants étaient prescrits :

- **Des objectifs généraux :**

- Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif et normatif et la compatibilité avec le SCoT de l'agglomération Toulousaine.
- De faire porter les efforts de la commune vers une réflexion sur le foncier pour assurer, en matière d'habitat, une capacité d'accueil cohérente avec la croissance et la typologie démographique de la commune, en accueillant une offre de logement diversifiée et accessible socialement tout en assurant une gestion économe des espaces urbains.

- **Des objectifs spatialisés ou thématiques :**

- Engager une réflexion sur un projet de mise en valeur du centre bourg de Saint-Lys qui a une forte valeur patrimoniale et sur les éléments du petit patrimoine participant à l'identité de la commune.
- Engager une réflexion sur le développement urbain maîtrisé des secteurs ruraux de la commune, au regard notamment des contraintes liées à l'insuffisance des équipements publics existants.
- Caractériser les formes de développement urbain en fonction des enjeux locaux et des caractéristiques propres au territoire de Saint-Lys, notamment par une prise en compte accrue des problématiques environnementales
- Pérenniser les activités économiques (artisanat, commerce, services) existantes sur le territoire communal et favoriser l'accueil de nouvelles activités en prenant en

- compte des contraintes environnementales e l'espace communal.
- o Engager une requalification des zones économiques et artisanales pour conforter l'offre de proximité tout en accompagnant la modernisation des polarités structurantes existantes et promouvoir une dynamique économique structurée et diversifiée par l'insertion de nouveaux pôles économiques.

Le projet de PLU arrêté en 2021 a fait l'objet de **plusieurs avis favorables avec différentes remarques et réserves et d'avis défavorables de la part des personnes publiques associées et consultées (PPA).**

Leur prise en compte suppose que le projet de PLU soit repris, et une telle évolution n'est possible qu'en réinterrogeant le PADD qui date de 2016, sur le scénario de développement et les besoins en termes de foncier et en revoyant sa traduction dans les pièces réglementaires (règlement et orientations d'aménagement et programmation). Cette reprise permettra de mettre à jour et de compléter les pièces et d'intégrer les évolutions législatives récentes.

En conséquence, **la commune a abrogé l'arrêt du projet de PLU par délibération du 14 mars 2022**, en vue d'en reprendre les études et de rouvrir la concertation avec le public.

Certains éléments de diagnostic et d'état initial de l'environnement présentés ci-après sont issus des études réalisées par Urbactis dans la version du PLU arrêté en 2021 et d'une mise à jour réalisée en 2023 par le BE PAYSAGES.

II. Intégration territoriale

1. Positionnement régional

a) L'accessibilité territoriale

La ville de Saint-Lys se situe en Haute-Garonne, au sud-ouest de l'agglomération Toulousaine. Elle est située dans le Savès, province gasconne du Sud-Est du Gers et du Sud-Ouest de la Haute-Garonne.

Les communes limitrophes sont : Fontenilles, Fonsorbes, Seysses, Lamasquère, St-Clar-de-Rivière, Cambernard, Ste-Foy-de-Peyrolières et Saiguède.

Elle se situe à 14 km au nord-ouest de Muret et à 25 km à l'ouest de Toulouse par la D632.

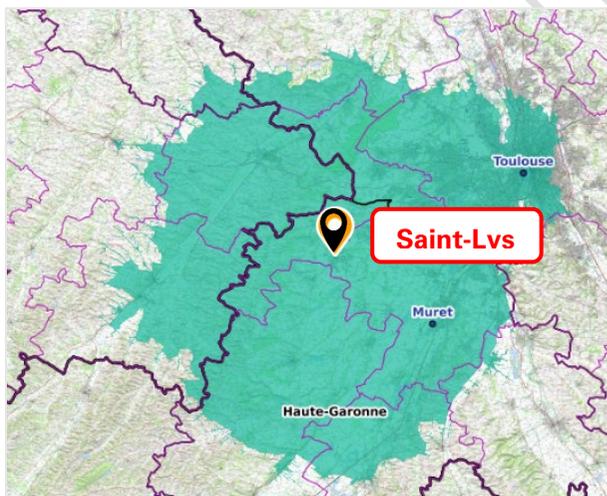


Figure 3 : Isochrone de 30 min autour de Saint-Lys, source : Géoportail



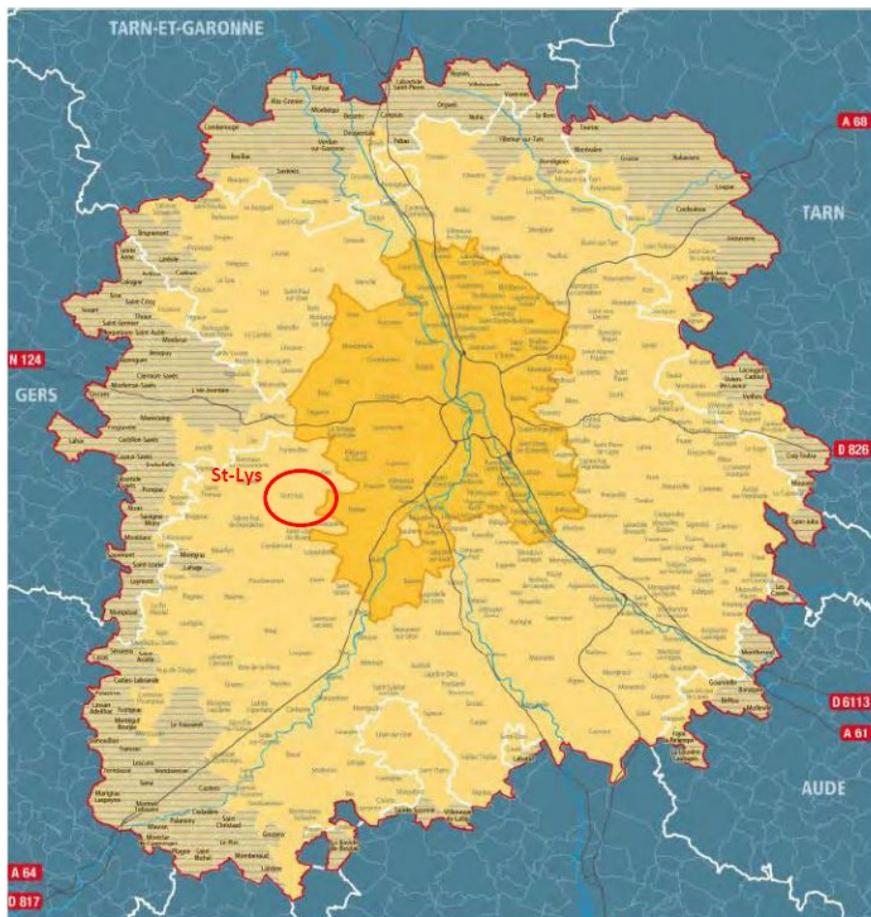
Figure 2 : Intégration de la commune à l'échelle régionale, réalisation Paysages

b) L'intégration au sein du pôle

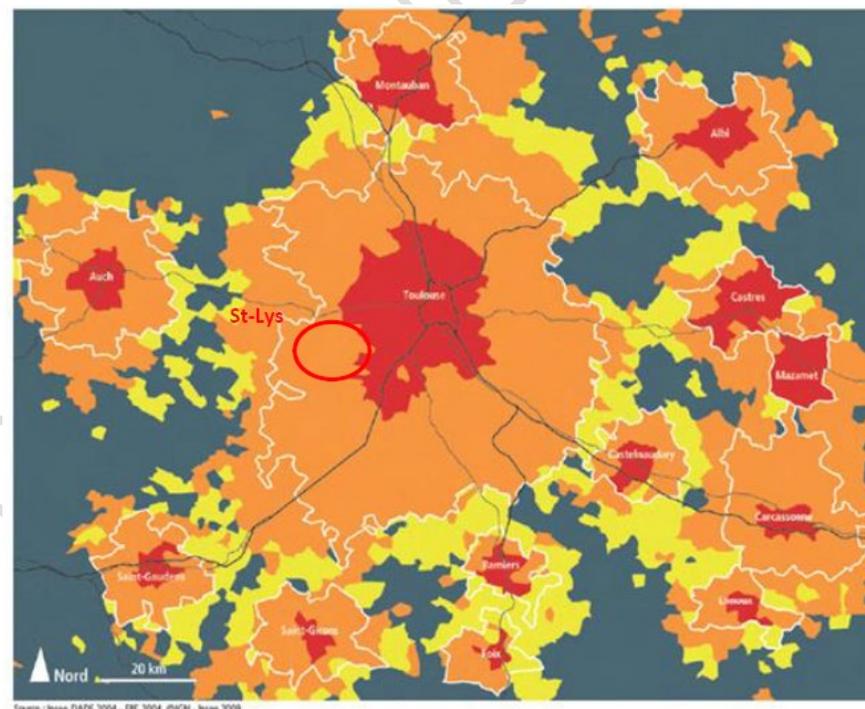
Saint-Lys fait partie de l'aire urbaine toulousaine, elle est directement reliée à Toulouse par la route départementale D632 et par la nationale N124. De fait la ville se situe à 40 minutes de la place du Capitole. En outre le réseau routier est raccordé au périphérique toulousain.

Cette aire urbaine se positionne au cœur de la Région et, avec les villes moyennes satellites, elle forme un espace métropolitain organisé en étoile. Les développements récents de l'aire urbaine montrent un retour de la croissance dans la ville centre et en même temps une poursuite de l'étalement urbain en doigts de gant le long des axes routiers.

L'économie toulousaine est dynamique notamment grâce à l'implantation sur son territoire des activités de l'industrie aéronautique. De plus, l'agglomération est aussi un grand centre administratif et universitaire. L'économie cherche à se diversifier avec le développement de pôles de compétitivité dans les domaines de la recherche contre le cancer et l'industrie agroalimentaire.



 Aire urbaine 2010  Pôle urbain 2010 Source : AUA/T



Zones géographiques sous influence urbaine

-  pôle urbain
-  communes satellites
-  communes multipolarisées
-  communes isolées
-  aire urbaine 1999
-  principaux axes routiers

Source : INSEE Midi Pyrénées, AUA/T

Figure 4 : Aire urbaine toulousaine, zone d'influence toulousaine et organisation en étoile d'un vaste espace métropolitain. Source : Urbactis et AUAT

c) Appartenance au bassin de vie

Au sens de l'INSEE « le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On délimite ses contours en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune ou unité urbaine disposant d'au moins 16 des 31 équipements intermédiaires. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route à heure creuse. Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune la plus proche proposant cet équipement. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte ».

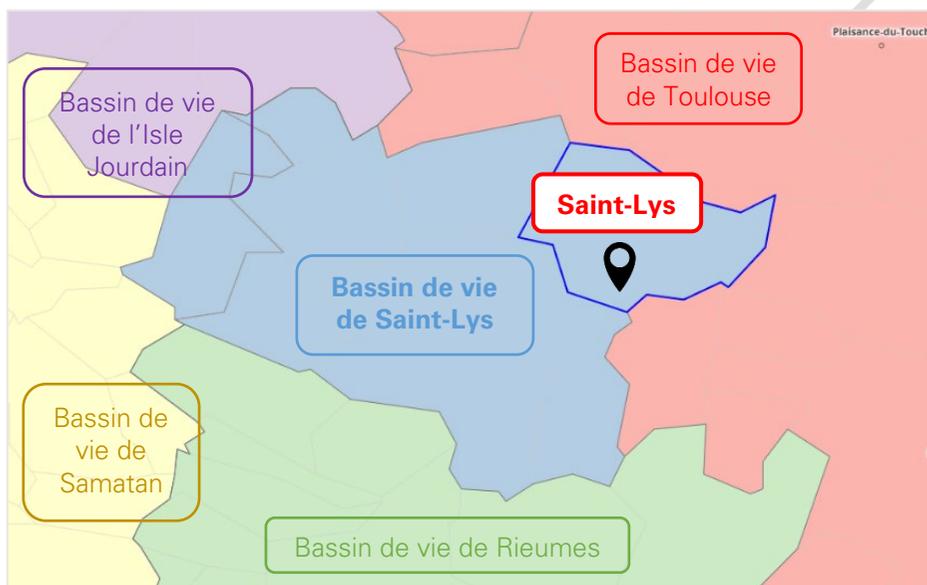


Figure 5 : Découpage des bassins de vie 2022, source : INSEE, réalisation Paysages

La commune est désignée au sens de l'INSEE comme pôle de service de bassin de vie. Le bassin de vie de Saint Lys regroupe 8 communes, il est limitrophe de celui de Toulouse, lequel est le plus important de la région et regroupe 116 communes.

A Saint Lys on trouve notamment : un centre de secours, une piscine, une crèche, une gendarmerie ou encore un collège. La commune entretient toujours un lien étroit à Fonsorbes, commune limitrophe avec laquelle elle équilibre l'offre d'équipements et de services.

La collectivité permet aux habitants d'accéder à des commerces, services et équipements de différentes gammes. La fréquentation du bassin de vie de proximité (hors Toulouse) peut également donner une réponse aux besoins quotidiens des populations locales sans subir les aléas des flux de circulation dense des heures d'affluences de la métropole.

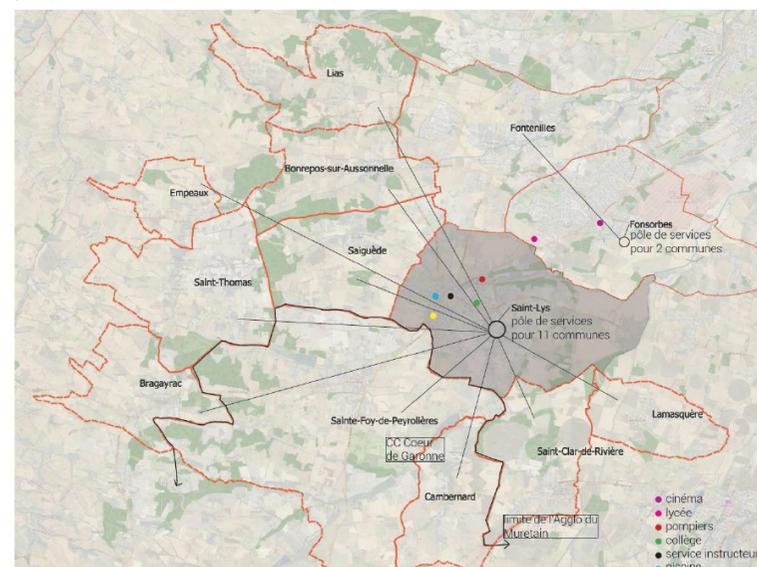


Figure 6 : Zoom sur le bassin de vie de Saint-Lys; source : Contrat bourg-centre

Par ailleurs, les communes de Saint Lys, Fonsorbes et Fontenilles (hors agglomération) constituent une polarité ouest spécifique sur le territoire intercommunal, compte tenu de leur développement démographique appuyé, mais aussi par la structuration d'une offre de services et d'équipements à la population qui fait en sorte de répondre aux besoins de la population. Enfin, le développement de l'offre commerciale et économique locale fait de cette polarité une zone de rayonnement qui dépasse largement les limites administratives de l'intercommunalité ; permet de faire l'accroche avec les communes des coteaux et du Sud Toulousain.

Ce rayonnement en tant que pôle de services, associé à la prospective d'évolution démographique confirme l'attractivité de Saint Lys et son statut de bourg centre¹.

¹ Contrat Bourgs-centres

2. L'inscription dans un territoire large

a) Le Muretain Agglo

Saint-Lys appartient à l'établissement public de coopération public intercommunal (EPCI) de la communauté d'agglomération Muretain Agglo.

Elle est créée en Janvier 2004 mais son périmètre évolue au 1er Janvier 2017 puisque la communauté de communes d'Axe Sud et celle des Coteaux du Savès et de l'Aussonnelle intègrent la communauté d'agglomération. Depuis le 1er Janvier 2017, ce sont donc 26 communes qui composent la communauté d'agglomération soit 121 914 habitants sur 320 km².

Les communes de Fonsorbes et de Le Fauga ont rejoint l'intercommunalité au premier janvier 2014.

Dans ce cadre, si certaines compétences, telles que l'assainissement, ont été réaffectée à la commune par voie de représentation/substitution, d'autres ont été transférées à l'EPCI :

Au titre des compétences obligatoires :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Equilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
- Accueil des gens du voyage

- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Eau
- Assainissement des eaux usées
- Gestion des eaux pluviales urbaines

Au titre des compétences optionnelles :

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie

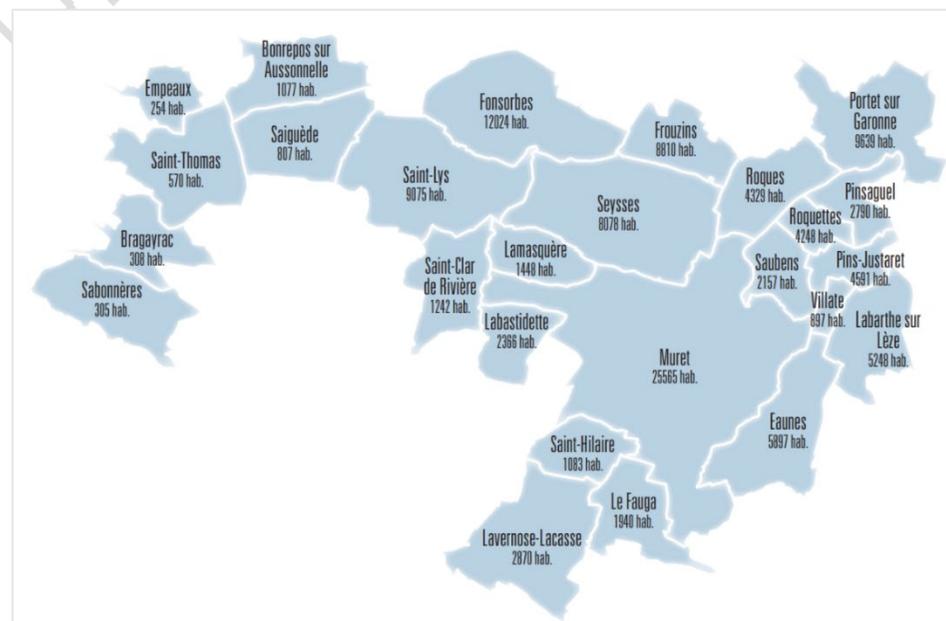


Figure 7 : Communes intégrées au Muretain agglo, source : Muretain agglo



- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- Action sociale d'intérêt communautaire

Au titre des compétences supplémentaires :

- Les communications électroniques
- La protection et la livraison des repas à partir des cuisines centrales de Eaunes et de Roques aux services communaux et intercommunaux
- Le développement d'un Système d'Information Géographique répondant aux besoins communautaires
- L'organisation et le financement du ramassage des animaux morts ou des animaux errants sur la voie publique
- La promotion de boucles de randonnées pédestres et/ou cyclables présentant un intérêt patrimonial, paysager ou environnemental.

DOCUMENT DE TRAVAIL

3. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

a) Principe de compatibilité et de prise en compte

Le code de l'urbanisme prévoit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme ayant un impact sur l'aménagement du territoire, un rapport de compatibilité en découle.

Ainsi, la révision du PLU de Saint-Lys devra prendre en compte ou être compatible avec plusieurs documents de portée supra communale :

➤ **Principe de compatibilité :**

- La révision du PLU de Saint-Lys devra être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Grande Agglomération Toulousaine, actuellement en cours de révision. Le SCoT Grande Agglomération Toulousaine deviendra intégrateur des documents de planification supérieurs.
- Le Programme Local de l'Habitat du Muretain Agglo qui fixe les orientations et le programme d'actions sur l'habitat,
- Plan de Déplacement Urbain.

➤ **Principe de prise en compte :**

- Le SRCE Midi-Pyrénées : le schéma régional de cohérence écologique est un document mis en place suite à l'application de la loi ENE en 2010, il identifie notamment l'ensemble de la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Dans l'attente de l'aboutissement de la révision en cours du SCoT, le PLU devra assurer sa compatibilité avec le SCoT en vigueur et le PLH.

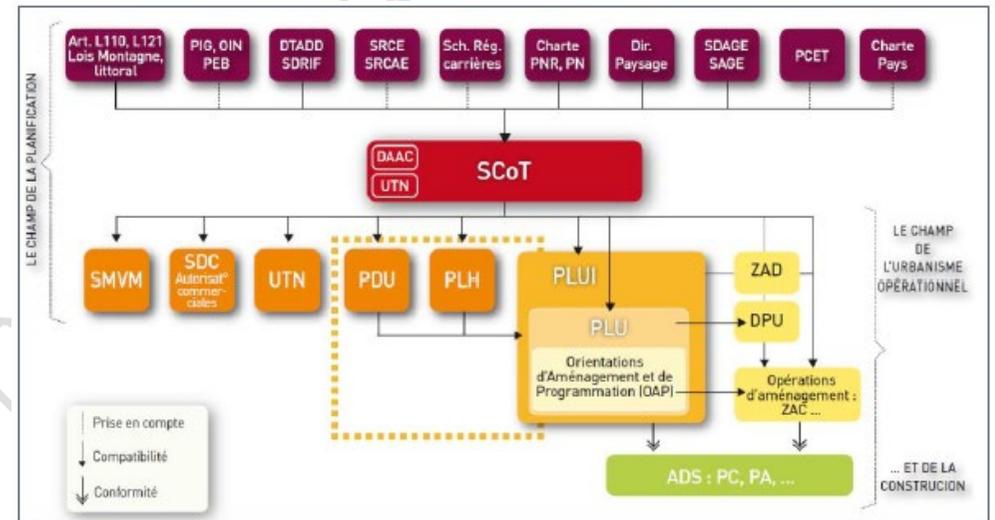


Figure 8 : Compatibilité et prise en compte des documents d'urbanisme, le SCoT intégrateur, source : Mairie conseils

Les objectifs poursuivis s'articulent autour de quatre verbes :

- MAITRISER l'urbanisation :
 - Révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques ;
 - Révéler les espaces « ouverts » à travers le maillage vert et bleu de la Grande Agglomération Toulousaine,
 - Préserver les ressources,
 - Préserver et améliorer la santé publique,
- POLARISER le développement :
 - Les territoires d'accueil du développement,
 - L'accueil des habitants,
 - L'accueil de l'activité économique,
 - L'implantation des activités commerciales,
 - L'implantations des équipements,
- RELIER les territoires :
 - Pour un système de déplacement durables : privilégier densité et mixité urbaines aux abords des lignes de TC,
- PILOTER le projet :
 - Pour une mise en œuvre cohérente du SCoT,
 - Pour une gouvernance à grande échelle

Dans ce cadre de la révision du PLU de Saint-Lys doit être compatible avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'ils formule concernant la commune.

Plusieurs objectifs sont alors fixés pour la commune, à titre d'exemple :

- MAITRISER l'urbanisation :

- P17 : Le maillage constitué par les espaces de nature et les espaces verts artificialisés au sein du tissu urbain est préservé.
- P9 : Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i), et les opérations d'aménagement veillent à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des continuités écologiques identifiées et en précisent le tracé, tout particulièrement sur les continuités écologiques à restaurer et à reconquérir.
- P17 : Le maillage constitué par les espaces de nature et les espaces verts artificialisés au sein du tissu urbain est préservé.
- P19 : Toute opération d'urbanisme, dans le cadre d'opérations nouvelles ou de renouvellement, doit intégrer, à l'échelle du projet global ou à l'échelle locale, des espaces végétalisés favorisant la continuité et les fonctions du maillage vert et bleu,
- P17 : Le maillage constitué par les espaces de nature et les espaces verts artificialisés au sein du tissu urbain est préservé.
- POLARISER le développement :
 - P46 : En tant que lieux privilégiés du développement, toute urbanisation est autorisée et encouragée au sein des espaces urbanisés, dans le respect des autres objectifs du SCoT,
 - P48 : Les territoires d'extension urbaine s'inscrivent dans les objectifs :

- D'équilibre du développement. Ils sont donc rattachés à une typologie de territoire : Coeur d'agglomération, Ville intense, périmètre de cohérence urbanisme/transport, Développement mesuré, quadrants...
 - De polarisation de l'accueil. Ils sont donc affectés à la commune (ou à l'EPCI disposant d'un PLUi) et liés à la hiérarchie urbaine : centralités sectorielles, centres urbains, pôles secondaires, pôles de services...
 - De mixité fonctionnelle. Ils sont caractérisés par une vocation : mixte ou économique dédiée,
 - De maîtrise de l'étalement urbain. Ils s'inscrivent donc en continuité urbaine et ne portent pas atteinte aux espaces protégés. Les territoires d'extension urbaine sont représentés par le « pixel ».
- P61 : À horizon 2030, le parc locatif social doit atteindre au moins 20 % du parc total à l'échelle du SCoT.
- RELIER les territoires :
- P109 : Au sein des territoires du Développement mesuré, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains dans les documents d'urbanisme (POS/ PLU/i) doit concerner prioritairement les secteurs déjà desservis par les transports en commun ou à proximité des équipements et services existants. Les secteurs qui en sont éloignés ne peuvent donc être ouverts tant que les opportunités en

continuité du cœur et ceux desservis par les TC ne sont pas urbanisés,

- P110 : Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) inscrivent dans leur PADD des orientations destinées à promouvoir l'usage des modes actifs et prévoient la création ou l'amélioration des cheminements en accès aux transports collectifs de sorte que l'attractivité de ces derniers soit favorisée dans les déplacements quotidiens à l'échelle communale,
- P111 : Les projets de lotissement ou de ZAC doivent intégrer les accès à la desserte en transports collectifs et les itinéraires de proximité utilisables en modes actifs.

D'après le SCoT de l'agglomération Toulousaine il s'agit pour Saint-Lys de remplir le statut d'un « pôle de services » tandis que Muret est une « centralité sectorielle » et Plaisance-du-Touch un « pôle secondaire ». Saint-Lys n'a ainsi pas vocation à devenir une nouvelle centralité sur le territoire. Le SCoT déterminant des objectifs selon les spécificités des réalités communales à l'horizon 2030, Saint-Lys est en ce sens appelée à accueillir 467,5 nouveaux habitants sur une surface maximale de 8,5 hectares et 37,5 emplois sur 1,5 hectare.

Le développement à venir devra par conséquent être maîtrisé et progressif afin de maintenir une dynamique cohérente et compatible avec ces orientations et celles à venir. En effet, le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, est engagé depuis 2018 dans une révision. Ainsi, il conviendra de veiller à être compatible au SCoT en vigueur, mais également à anticiper les évolutions du document supracommunal afin de limiter la nécessité d'évolution ultérieure du PLU pour atteindre la compatibilité.

L'urbanisation future doit ainsi s'inscrire dans un cadre général d'économie en matière de consommation foncière en favorisant les extensions au sein ou en continuité des noyaux villageois existants.

En outre, le SCoT fixe des enjeux de développement visant à équilibrer le développement dans l'espace rural, entre l'habitat, l'activité économique et artisanale tout en préservant et en valorisant les éléments naturels, agricoles, forestiers et paysagers. L'enjeu qui semble se dessiner ici est celui de la détermination du juste équilibre entre le développement urbain permis par le SCoT et la préservation de l'identité de la commune. Certes, le projet politique porté dans le cadre de la révision du PLU devra s'inscrire dans ce cadre mais il devra traduire les ambitions des élus pour leur territoire.

Dans le projet de révision du SCoT, Saint-Lys est identifiée en tant que « commune relais ».

Saint-Lys doit alors mener une réflexion sur un nouveau projet de territoire, mettant en œuvre ses propres objectifs de développement compatibles avec ceux du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et de ses évolutions prochaines.

En outre, le cadre législatif est en cours d'évolution, la Loi ALUR avait redéfini les conditions de maîtrise de la consommation de l'espace dans les PLU, la « loi climat et résilience » récemment adoptée pousse le principe de lutte contre l'artificialisation plus loin en demandant la division par deux de la consommation foncière de la commune sur les dix dernières années.

La révision du PLU de Saint-Lys devra prendre en compte cette mutation.

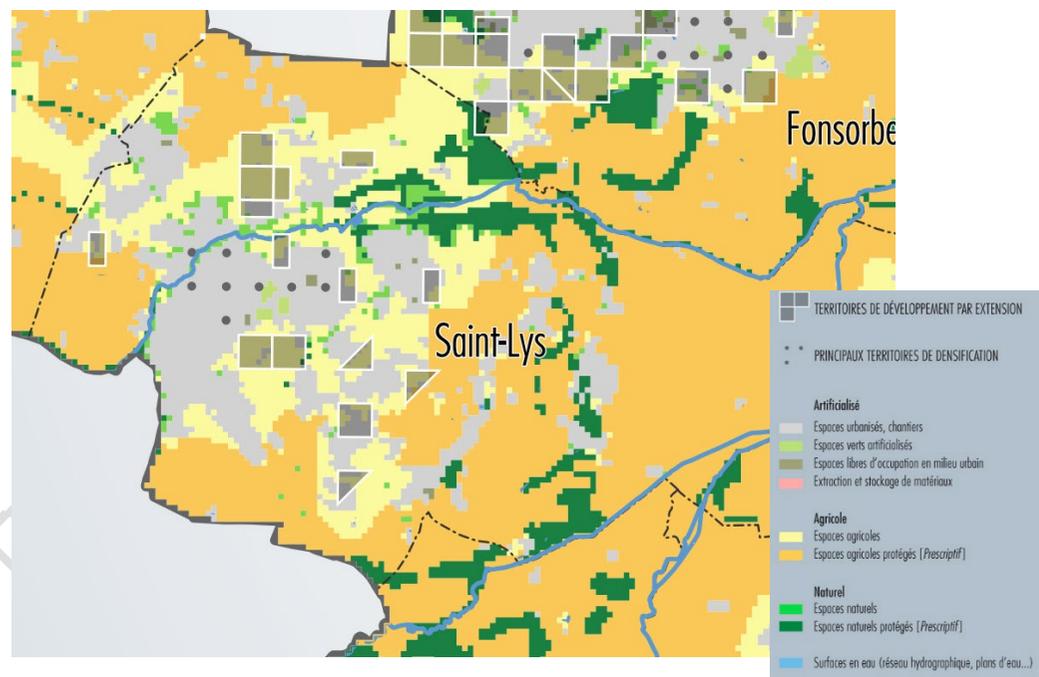


Figure 10 : La commune de Saint-Lys au sein du Scot de la Grande Agglomération Toulousaine, source ; SCoT

c) Plan de déplacements urbains (PDU)

Saint-Lys fait partie du périmètre du PDU de l'agglomération Toulousaine. À titre d'information, le tribunal administratif de Toulouse a annulé pour excès de pouvoir, par décision du 22 janvier 2021, la délibération du 7 février 2018 par laquelle Tisséo collectivités a approuvé le « projet mobilités 2020-2025-2030 » valant révision du PDU de la grande agglomération toulousaine. Cet état de fait a été confirmé définitivement le 19 janvier 2023 par la cour administrative d'appel de Toulouse.

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU), document obligatoire pour toute agglomération de plus de 100 000 habitants et relevant de la maîtrise d'ouvrage de l'Autorité Organisatrice des Transports en commun Urbains, doit servir de cadre de référence pour l'organisation des déplacements à l'intérieur d'un territoire considéré. À l'interface entre le Schéma de Cohérence Territorial, vis-à-vis duquel il doit être compatible, et les Plans Locaux d'Urbanisme, qui le traduisent en termes plus opérationnels, le PDU doit, en cohérence avec le développement urbain et les demandes en mobilité, contenir des actions permettant de favoriser l'usage des transports en commun et des modes doux et de maîtriser l'usage de la voiture particulière. Il couvre l'ensemble du territoire compris à l'intérieur du périmètre. Il vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part.

D.2023.10.11.7.1

Annexe 1 :
Projet de Ressort Territorial



Figure 11 : Périmètre Ressort Territoriale et Plan de mobilité, source Tisséo

Historique

En 1981, le PTU couvrait 53 communes, lorsqu'il devient PDU en 2001 il inclue 72 communes, en 2002 il s'agrandit encore pour atteindre 83 communes. Au 1er janvier 2011, le réseau urbain Tisséo couvre dans les faits 88 communes, desservant une population de plus de 867 000 habitants.

Aujourd'hui le contexte intercommunal a changé, il s'est renforcé : Toulouse est officiellement Métropole, le SICOVAL est devenu une Communauté d'Agglomération tout comme le Muretain, plusieurs communautés de communes se sont créées (Save et Garonne, Coteaux Bellevue, Axe Sud, Save au Touch). Les limites ne correspondent plus à la réalité des intercommunalités. En outre il faut s'attendre à une croissance démographique soutenue pour les prochaines années. Réfléchir aux questions de transport devient désormais indispensable pour maintenir la viabilité, le dynamisme et l'attractivité du territoire.

Un processus de révision a donc été enclenché par délibération en date du 29 septembre 2008. Dans un souci de compatibilité territoriale avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, il a été décidé que le périmètre de révision du PDU soit calé sur celui de l'élaboration de ce SCoT, qui englobe 116 communes auxquelles a été ajoutée la commune de Lapeyrousse-Fossat.

Les objectifs généraux

Les objectifs de la révision du PDU s'inscrivent dans le cadre général de la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie, ainsi que des amendements successifs apportés par les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain », « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », ainsi que les récentes lois « programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement » et « valant engagement national pour l'environnement ». Ils intègrent également des liens de compatibilité avec le projet de SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, tel qu'approuvé à la date du 16 mars 2012, ainsi qu'avec les programmes d'actions du PRQA et du PPA.

Ces objectifs généraux, à décliner par territoires géographiques fonctionnels de l'agglomération toulousaine et par commune du périmètre de révision du PDU, sont :

- La maîtrise des déplacements mécanisés par une cohérence Urbanisme/Transports
- La maîtrise du trafic automobile
- Le développement de l'usage des transports collectifs
- Le développement des moyens de déplacements économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération
- La mise en place, à l'échelle de l'agglomération d'une politique globale de stationnement



- La réduction du nombre de tués et de blessés graves dans les accidents de circulation
- Le soutien au développement de l'auto partage et covoiturage
- L'encouragement à élaborer des PDE
- La prise en compte de la logistique urbaine
- L'évolution des tarifications intermodales et combinées
- La mise en œuvre de Schémas d'accessibilité des réseaux de transports et de la voirie et des aménagements des espaces publics.

Neuf orientations ont ainsi été définies et chacune d'elle a été déclinée en actions.

DOCUMENT DE TRAVAIL

4. Le PLH du Muretain Agglo

Le Muretain Agglo a prescrit un premier Plan Local de l'Habitat le 23 mai 2017. Il a été révisé dernièrement pour la période 2022-2027.

Son périmètre ayant évolué, le nouveau Plan Local de l'Habitat pour la période 2022-2027 a été arrêté par délibération du 25 mai 2021.

Ce travail a permis l'émergence de quatre grandes orientations déclinées en un programme d'actions opérationnelles :

- Axe 1 : Améliorer le parc existant
- Axe 2 : Maîtriser la production de logement
- Axe 3 : Organiser le développement solidaire de l'agglomération
- Axe 4 : Répondre aux besoins des publiques spécifiques

Plus spécifiquement, la commune de Saint-Lys à vocation à accueillir :

- 110 logements par an sur la période 2022-2027, soit une production de 660 logements à l'horizon 2027,
- Un objectif de 35% de la production en logements sociaux, soit 44 logements sur la période du PLH.

Objectifs de production de logements annuels retenus pour le Muretain Agglo

Commune	Territoire	Répartition affinée Objectifs 2022-2027	% de production dans le Muretain Agglo	% de production du groupe de commune
Muret	1	200		74,07%
Portet-sur-Garonne	1	70		25,93%
GROUPE 1%		270	21,9%	100,00%
Eaunes	2	55		7,14%
Fonsorbes	2	115		14,94%
Frouzins	2	120		15,58%
Labarthe-sur-Lèze	2	45		5,84%
Pinsaguel	2	35		4,55%
Pins-Justaret	2	65		8,44%
Roques	2	80		10,39%
Roquettes	2	35		4,55%
Saint-Lys	2	110		14,29%
Seysse	2	110		14,29%
GROUPE 2		770	62,4%	100,00%
Le Fauga	3	22		13,25%
Labastidette	3	25		15,06%
Lamasquère	3	20		12,05%
Lavemose-Lacasse	3	30		18,07%
Saint-Clar-de-Rivière	3	20		12,05%
Saint-Hilaire	3	20		12,05%
Saubens	3	17		10,24%
Villate	3	12		7,23%
GROUPE 3		166	13,5%	100,00%
Bonrepos-sur-Aussonnelle	4	8		29,63%
Bragayrac	4	3		11,11%
Empeaux	4	3		11,11%
Sabonnères	4	3		11,11%
Saiguède	4	5		18,52%
Saint-Thomas	4	5		18,52%
GROUPE 4		27	2,2%	100,00%
Le Muretain Agglo		1233		

Figure 12 : Objectif de production de logements, source : Muretain Agglo PLH

5. Le contrat bourg-centre

La commune de Saint Lys, en partenariat avec la Région Occitanie, le Département de la Haute-Garonne, le Muretain Agglo, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Garonne (CAUE) et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO), s'est inscrite dans une démarche d'amélioration du cadre de vie des habitants à travers le contrat « BOURGS-CENTRES ». Il s'agit d'une stratégie de développement globale déclinée en programme d'action.

Il a également pour objectifs d'agir sur les fonctions de centralité et l'attractivité de la Commune de Saint-Lys vis-à-vis de son bassin de vie, dans les domaines suivants :

- la structuration d'une offre de services diversifiée et de qualité ;
- le développement de l'économie et de l'emploi ;
- la qualification du cadre de vie –qualification des espaces publics et de l'habitat ;
- la valorisation des spécificités locales –patrimoine naturel /architectural /culturel, ...

L'ensemble s'inscrit dans une démarche transversale de transition écologique et énergétique.

Trois grands axes sont identifiés et sont les guides des projets à venir :

- AXE 1 : Les mobilités douces en lien avec le vallon de l'Ayguebelle
- AXE 2 : La revalorisation des espaces publics et du patrimoine bâti dans le cœur de bastide

- AXE 3 : Des équipements et services publics adaptés à leur rayonnement intercommunal

Un avenant au contrat bourg-centre est en cours de réalisation en lien avec la Région et le Muretain Agglo. Il a été validé par le conseil municipal du 25 septembre 2023 et reste en attente d'un accord des partenaires. Reprenant les principaux axes, il a pour but de mettre à jour les actions réalisées ou en cours, et de compléter les projets identifiés depuis 2019 et le contrat initial.

Plusieurs actions déclinent des axes identifiés et sont reportées dans le tableau suivant extrait du contrat initial.

LE PROJET DE DEVELOPPEMENT ET DE VALORISATION		Court terme (2019-2021)	Moyen terme (2022-2026)	Long terme (2026-2032)
AXE STRATEGIQUE 1 : Les mobilités douces en lien avec le vallon de l'Ayguebelle				
ACTION 1.1 Favoriser les mobilités douces en s'appuyant sur les entités naturelles et paysagères	Projet 1.1.1 : Aménagement des berges de l'Ayguebelle et des liaisons transversales, mise en valeur du patrimoine écologique et paysager (étude et travaux)			
ACTION 1.2 Assurer la continuité piétonne le long de l'Ayguebelle	Projet 1.2.1 : Liaison du boulodrome vers les jardins partagés (comprenant une passerelle)			
	Liaison du boulodrome vers la trésorerie			
ACTION 1.3 Créer des Liaisons transversales	Liaison de la trésorerie vers la piscine			
	Projet 1.3.1 : Liaison du vallon Saint Julien			
ACTION 1.4 Accompagner la mutation des parcelles à enjeu (pour création d'habitat social)	Projet 1.3.2 : Liaison pôle équipement			
	Projet 1.4.1 : Mise en place d'une convention avec l'EPFO, dureté foncière et négociation			
	Projet 1.4.2 : Etude de faisabilité et mutation des parcelles			

AXE STRATEGIQUE 2 : La revalorisation des espaces publics et du patrimoine bâti dans le cœur de bastide				
ACTION 2.1 Créer un espace dynamique en cœur de Bastide	Projet 2.1.1 : Etudier la programmation d'un projet d'intérêt collectif à la place et autour du café vacant			
	Projet 2.1.2 : Montage AMI pour identifier l'exploitant et l'investisseur sur le site			
ACTION 2.2 Revaloriser le centre bastide	Projet 2.2.1 : Requalification des espaces publics, études (déplacements et MOE) et réalisations			
	Projet 2.2.2 : Gestion des enseignes et de la publicité			
	Projet 2.2.3 : Traitement et harmonisation des façades			
ACTION 2.3 Soutenir la mixité sociale à Saint Lys	Projet 2.3.1 : Favoriser l'accueil de logements sociaux en secteur de renouvellement urbain			
	Projet 2.3.2 : Identification et plan d'action sur la résorption de la vacance			
	Projet 2.3.3 : Veille foncière, droit de préemption urbain et acquisitions en lien avec l'EPFO			
AXE STRATEGIQUE 3 : Des équipements et services publics adaptés à leur rayonnement intercommunal				
ACTION 3.1 Adapter les équipements publics aux besoins	Projet 3.1.1 : Requalification du COSEC			
	Projet 3.1.2 : Requalification du stade de rugby			
	Projet 3.1.3 : Rénovation, mise en accessibilité, et requalification d'équipements existants			
	Création d'un complexe sportif au nord de l'Ayguebelle			
ACTION 3.2 Conforter le rôle de la commune en tant que pôle de services de proximité	Projet 3.2.1 : Accompagnement à la création d'une maison de santé			
	Reconversion des sites à fort potentiel			
	Lieu des services publics			
	Projet 3.2.2 : Alimentation en circuit court : accompagnement des services logistiques, installation de producteurs, études de soutien (équipements complémentaires, potentiel agricole, documents de planification...)			

Figure 13 : Actions et projets en lien avec les 3 axes définis, source : Contrat bourg centre

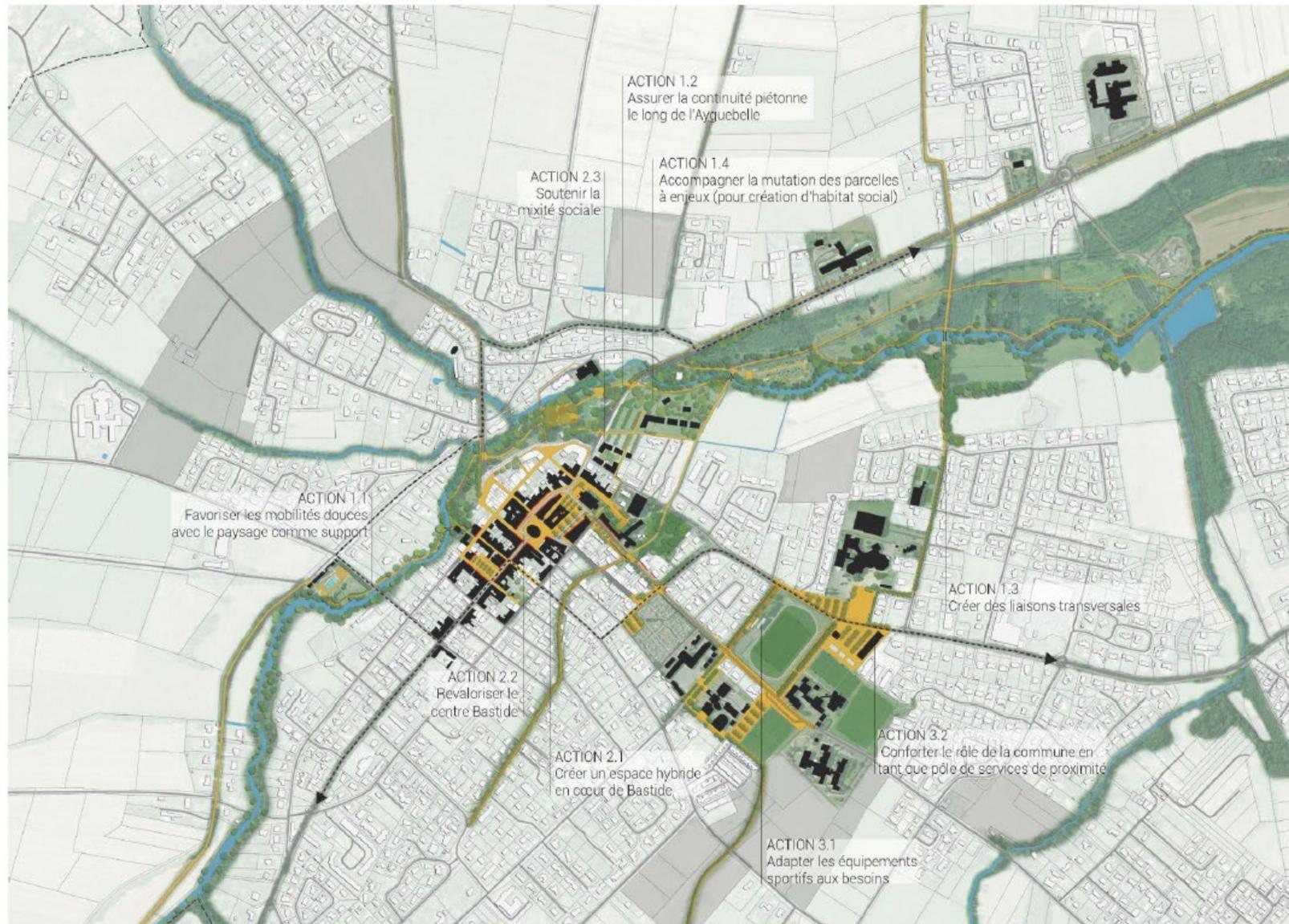


Figure 14 : Localisation des actions, source : Contrat bourg centre

6. Ce que l'on retient



B. DIAGNOSTIC ET DYNAMIQUES EN COURS

DOCUMENT DE TRAVAIL

I. Les éléments humains

1. Le renouveau démographique

a) Les tendances d'évolution sur le temps long

Si l'on observe la démographie de Saint-Lys en prenant en compte les deux siècles passés, trois grandes périodes se dégagent :

- Dans un premier temps, la population augmente pour atteindre 1 569 habitants en 1866,
- Ensuite, le territoire connaît une phase de décroissance jusque dans la moitié du XX^{ème} siècle : la population décroît, passant de 1 569 habitants en 1866 à 1 007 en 1946,
- Dès l'Après-Guerre, la population observe à nouveau une période de forte augmentation.

La première phase de progression est liée à la transition démographique débutant au XIX^{ème} siècle qui se traduit par un accroissement de la population dû à la baisse de la mortalité et à l'augmentation de l'espérance de vie. Ainsi, la mortalité diminue mais pas la fécondité et la population progresse naturellement.

La phase de déclin est, quant à elle, liée au phénomène d'exode rural particulièrement marqué dans les espaces ruraux proches des villes en développement économique au XIX^{ème}. La commune a ainsi vu une partie de

sa population migrer vers les bassins industriels et les villes, notamment vers Toulouse ou bien Muret.

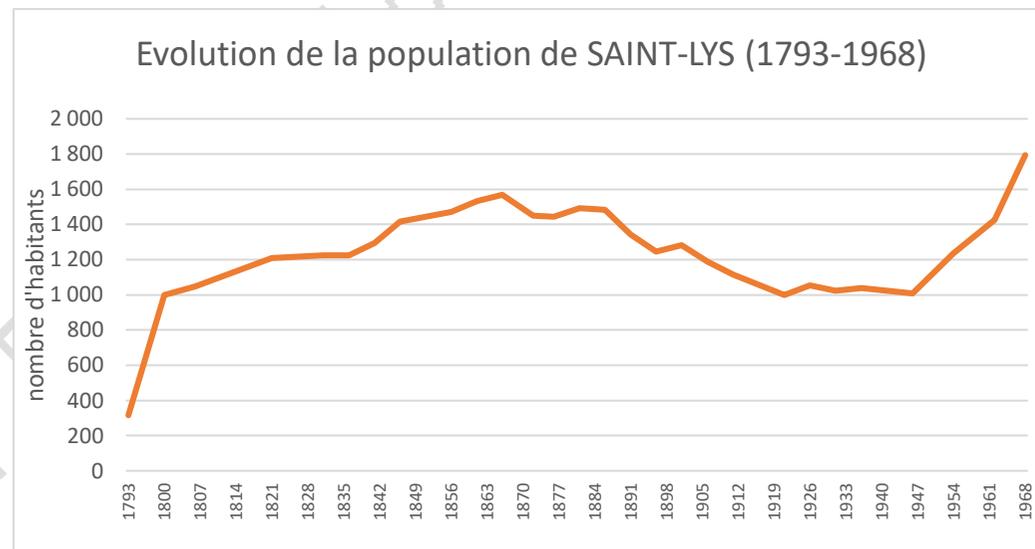


Figure 15 : Evolution de la population de 1968 à 2018, source RP INSEE, réalisation Paysage

b) Un regain démographique récent

Suite à l'Après-Guerre, la dynamique de croissance démographique se poursuit largement et s'intensifie jusqu'en 2019. De cette manière, la population communale a été multipliée par 5 entre 1968 et 2019, soit l'accueil de 7 727 habitants. La population atteindra 9 521 habitants en 2019.

Au regard de l'évolution démographique de territoires plus larges sur la même période, plusieurs constats émergent :

- La croissance démographique est inscrite à toutes les échelles territoriales,
- La commune de Saint-Lys connaît une croissance plus marquée, notamment en 1968/1975 et 1982/1990 et en 1999/2008,
- Depuis 2008, l'ensemble des territoires marquent le pas.

Il faut toutefois nuancer le propos, chaque variation de population apparaît de façon plus marquée à une petite échelle, c'est pourquoi les décrochages démographiques sur Saint-Lys émergent de façon bien plus marquée que sur l'intercommunalité ou le département.

En complément, selon une publication de l'INSEE, en 2021 la commune compte 9 686 habitants, connaît une croissance moyenne annuelle de 0.8% entre 2015 et 2021 et faire partie des 5 principales unités urbaines du département de Haute-Garonne.

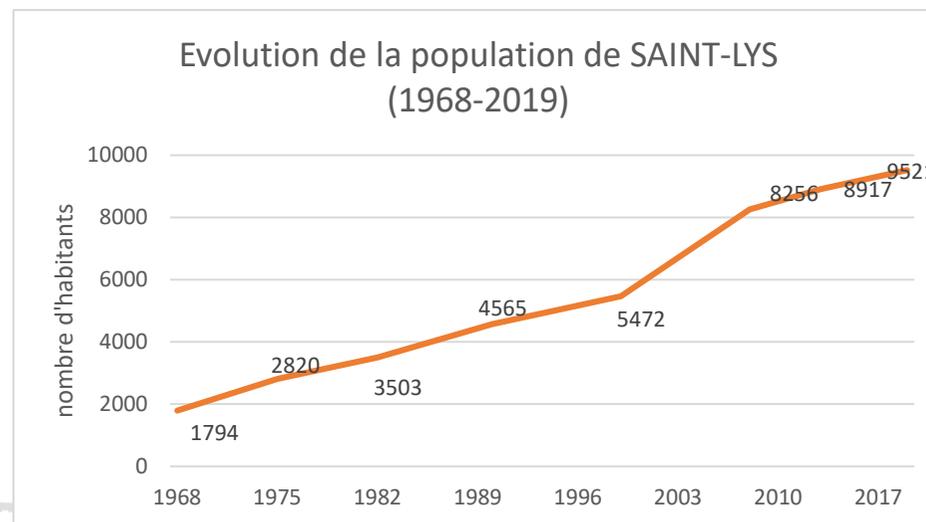


Figure 16 : Evolution de la population de 1968 à 2018, source RP INSEE, réalisation Paysage

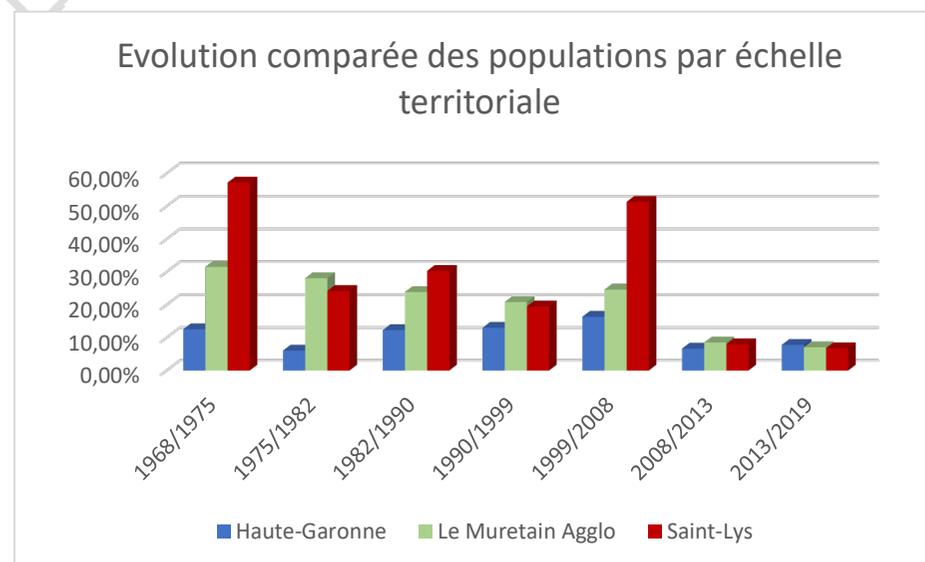


Figure 17 : Evolution comparée de la population à 3 échelles, source RP INSEE, réalisation Paysages

2. L'attractivité communale : vecteur de la dynamique démographique

L'évolution démographique de la commune est intrinsèquement liée aux échanges de populations qu'elle a avec les autres espaces conjugués à sa capacité de renouvellement naturel.

En effet, la courbe de variation annuelle de la population est quasiment calquée sur celle du solde migratoire sur l'ensemble de la période, ainsi lorsque la commune accueille des habitants de l'extérieur la variation est positive et inversement lorsque des habitants quittent la commune.

Par ailleurs, cette attractivité permet au début des années 1980 de participer au renouvellement de la population au vu du solde naturel négatif jusqu'en 2008. Les décès sont plus nombreux que les naissances sur le territoire communal. Ce phénomène se poursuit jusqu'en 2008 pour connaître une variation positive ; en effet, le solde naturel redevient positif sur une courte période et participe alors au renouvellement de la population. Sur la période récente, le solde naturel marque de nouveau le pas.

Le solde migratoire positif de la commune porte quasiment seul une croissance démographique positive traduisant une certaine attractivité communale, malgré le solde naturel presque négatif.

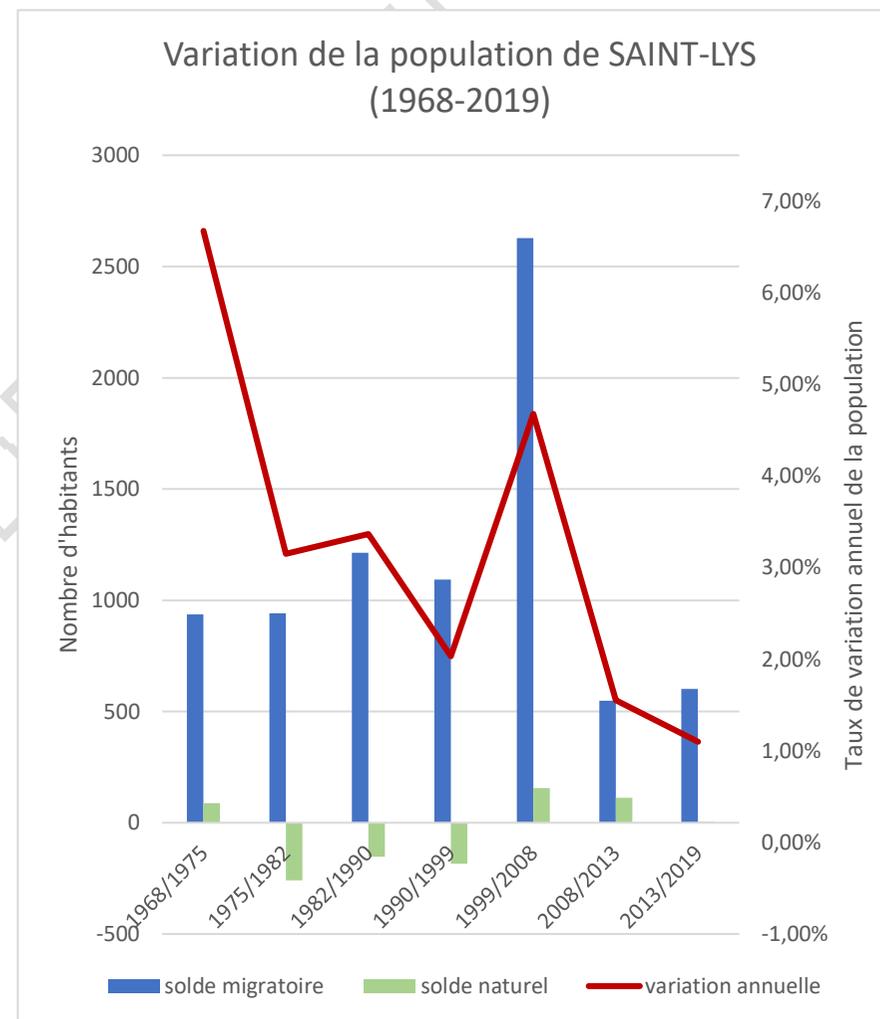


Figure 18 : Variation de la population de Saint-Lys entre 1968 et 2018, source RP INSEE, réalisation Paysages

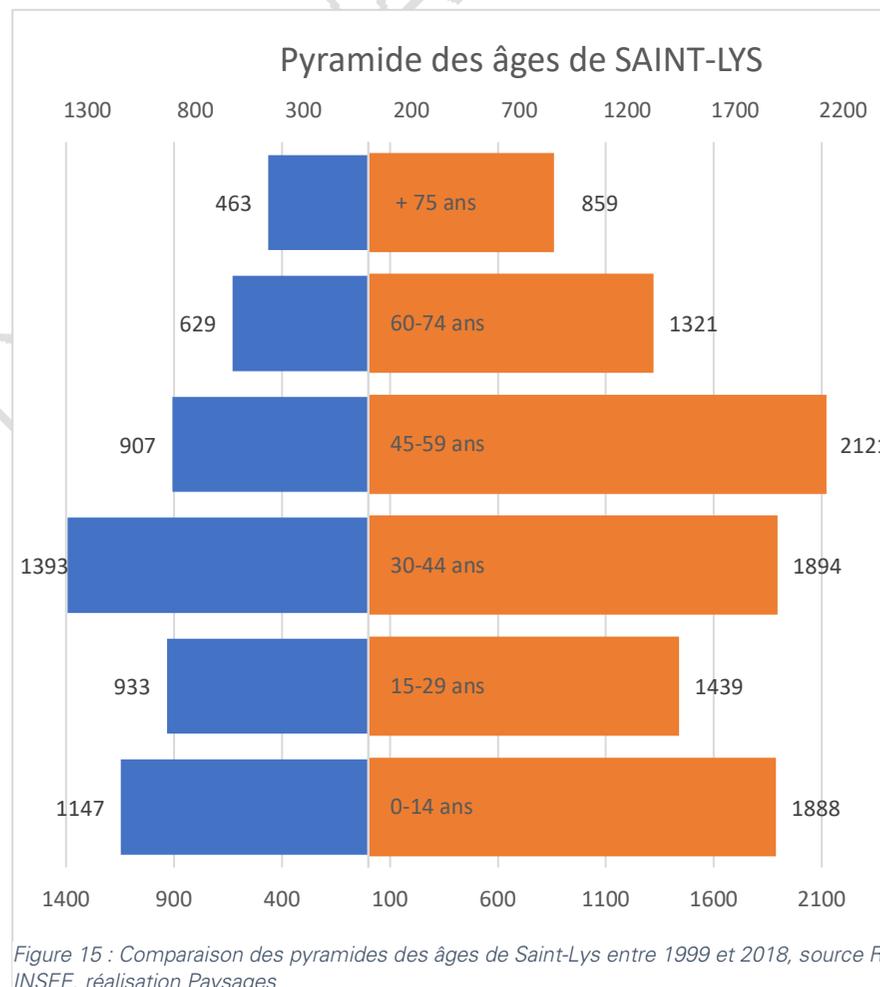
3. Une population en cours de renouvellement

Les variations de populations sur la commune de Saint-Lys influencent également la structure de sa pyramide des âges. Ainsi, les différentes phases d'accueil et de départ des populations vont modifier la structure par âge de la population communale.

La pyramide des âges présentée compare la composition de la population entre 1888 et 2019. La population communale a gagné 4049 individus sur cette période, soit une croissance importante de 74%. Plusieurs constats s'en dégagent :

- La première observation qui émerge est celle de la base de la pyramide : on remarque que la classe des 0-14 ans est en progression ainsi que celles de 15-29 ans. Il s'agit ici probablement du résultat d'accueil de familles sur le territoire sur les deux décennies,
- L'augmentation de la classe d'âge des 30-44 ans, correspondant à la catégorie des jeunes familles, en lien direct avec l'augmentation des 0-14 ans,
- L'augmentation de la classe d'âge des 45-59 ans s'explique principalement par le vieillissement mécanique de la population qui entraîne un transfert de la population se situant dans la catégorie des 30-44 ans en 1999 et dans celle des 45-59 ans en 2019,
- La classe d'âge des 60-74 ans connaît une forte évolution (+110%) cependant sa représentation est à 14% de la population communale,

- Les plus de 75 ans sont une classe d'âge connaissant la progression démographique la moins importante avec 396 nouveaux individus. C'est également la catégorie la moins représentée sur la commune avec 9,02%.



Si l'on met en relation cette pyramide et les différentes phases démographiques, notamment l'accueil soutenu de population depuis la fin des années 1960 et plus spécifiquement depuis la fin des années 1990, on peut présumer que ces 20 dernières années ont largement favorisé l'accueil et l'installation de jeunes ménages sur le territoire.

D'une manière générale, la répartition de la population par tranches d'âges sur la commune est conforme aux données départementales et nationales. Grâce à sa proximité avec la métropole toulousaine, Saint-Lys bénéficie de l'attractivité de celle-ci et accueille des familles. Cette phase migratoire participe aujourd'hui au renouvellement naturel de la population et permet le confortement des classes d'âges les plus jeunes. Néanmoins, la nette augmentation des 45-74 ans témoigne du vieillissement de la population.

Les moins de 44 ans représentent 54% de la population. Cependant, on peut noter la sous-représentation des 15-29 ans qui est la classe pourtant majoritaire dans le département.

Tranches d'âge	Saint-Lys	Départ.	France m.
0-14 ans	19,83 %	17,6 %	18 %
15-29 ans	15,1 %	21,2 %	17,5 %
30-44 ans	19,9 %	20,3 %	18,7 %
45-59 ans	22,3 %	19,2 %	19,9 %
60-74 ans	13,9 %	13,9 %	16,6 %
+ 75 ans	9,02 %	7,8 %	9,23 %

Figure 19 : Répartition de la population par classe d'âge au sein de Saint-Lys, du département de Haute-Garonne et de France métropolitaine en 2018, source RP INSEE, réalisation Paysages

4. La composition et la taille des ménages

a) La recomposition des ménages

La commune de Saint-Lys a gagné 1944 ménages depuis 1999.

En premier lieu, le territoire a gagné une augmentation du nombre de familles sur son territoire avec l'augmentation de 467 couples avec enfants et de 283 familles monoparentales soit une évolution de 43% de ces catégories. Les couples avec enfants restent la catégorie la mieux représentée sur le territoire de Saint-Lys avec 33,8%.

Les couples sans enfants augmentent également nettement (+50%) ; on peut ici penser qu'une partie des familles avec enfant de 1999 a changé de catégorie par le départ des enfants du foyer pour basculer dans la catégorie des couples sans enfants, en lien avec le vieillissement de la population.

Enfin, les ménages d'une personne augmentent également de manière significative (+63%) pour atteindre 11% des ménages de la commune.

Si on compare ces données avec des territoires plus larges, on observe que la présence de ces tendances ne se confirme ni à l'échelle intercommunale et ni à l'échelle départementale. On observe une plus forte concentration des couples sans enfant sur la commune que sur les autres territoires. Les couples avec enfant quant à eux sont sous-représentés si on compare avec l'intercommunalité mais sont également surreprésentés par rapport au département.

Les ménages d'une personne sont surreprésentés par rapport à l'interco mais sous-représentés en comparant au département. Les différentes périodes de migrations ont donc permis l'arrivée sur le territoire de familles qui participent au renouvellement de la population.

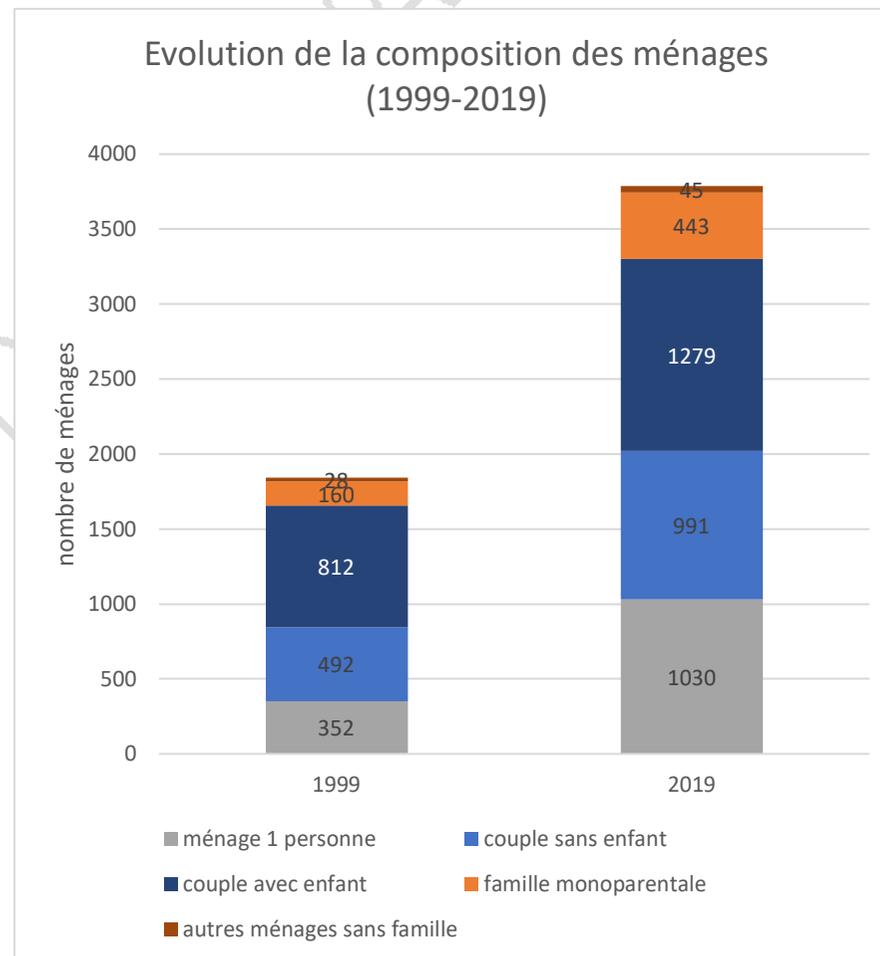


Figure 20 : Composition des ménages de Saint-Lys entre 1999 et 2018, source RP INSEE, réalisation Paysages

	Commune	Interco	Département
Ménages d'une personne	27,2%	12,3%	39,8%
Couple sans enfant	26,1%	23,5%	24%
Couple avec enfant	33,8%	50,7%	23,8%
Famille monoparentale	11,7%	12,7%	9,4%
Autres ménages sans famille	1,2%	1,5%	3%

Figure 21 : Composition des ménages, source INSEE 2016, réalisation Paysages

DOCUMENT DE TRAVAIL

b) La diminution généralisée de la taille des ménages

De façon générale, on observe un phénomène de desserrement des ménages dans tous les territoires depuis plusieurs décennies. Ce processus traduit la décohabitation au sein des foyers en lien avec les mutations sociales en œuvre (familles monoparentales, décohabitation intergénérationnelle, etc.) et induit un nombre de ménages et un besoin en logement en augmentation pour une population constante.

En comparant la composition des ménages à différentes échelles, on note qu'à la fin des années 1960, le département et la commune dépassaient les 3 personnes par logement et même 3.6 pour l'intercommunalité. Ces données plutôt élevées sont caractéristiques des milieux ruraux au sein desquels la cohabitation au sein des familles, notamment intergénérationnelle, était répandue.

En moyenne, tous les territoires ont perdu une personne par logement. Il faut toutefois noter que l'intercommunalité dispose d'une taille de ménages supérieure à celle de la commune, traduisant l'attractivité du territoire pour les familles.

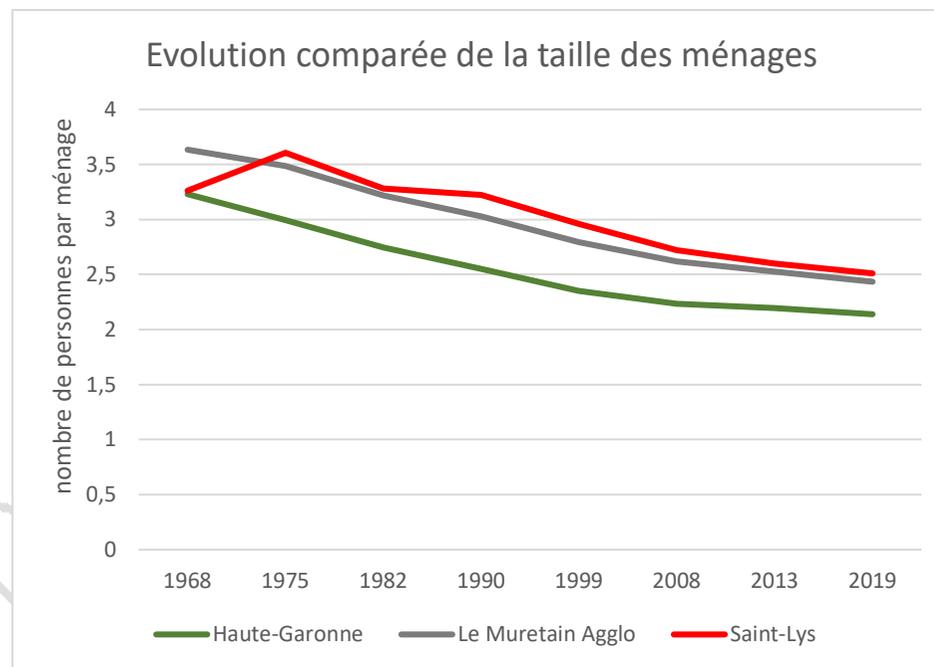


Figure 22 : Evolution de la taille des ménages, source INSEE RP 2018, réalisation Paysages

5. La population active

a) Le confortement des actifs ayant un emploi

L'évolution de la population qu'a connue la commune depuis la fin des années 1960 et qui s'est poursuivie jusqu'en 2019, s'est traduite par une augmentation de la population âgée de 15 à 64 ans, catégorie susceptible d'être en âge de travailler (3465 en 1999 contre 5988 en 2019).

Une analyse affinée de la composition de cette catégorie fait émerger plusieurs constats :

- La part des actifs dans la classe d'âge 15-64 ans progresse de même que celle des actifs ayant un emploi qui passe 2087 en 1999 à 4302 en 2019,
- Le nombre de chômeurs et celui des étudiants a été multiplié par 1,4,
- Le nombre de retraités diminue (-65) tout comme la part qui passe de 6,7% en 1999 à 5% en 2019,
- Les autres inactifs (individus ni en emploi, ni au chômage) ont également diminué de (-43)

Ainsi, l'évolution des 15-64 ans a principalement profité aux actifs ayant un emploi, cette catégorie représente en 2019, 71,8% de la population

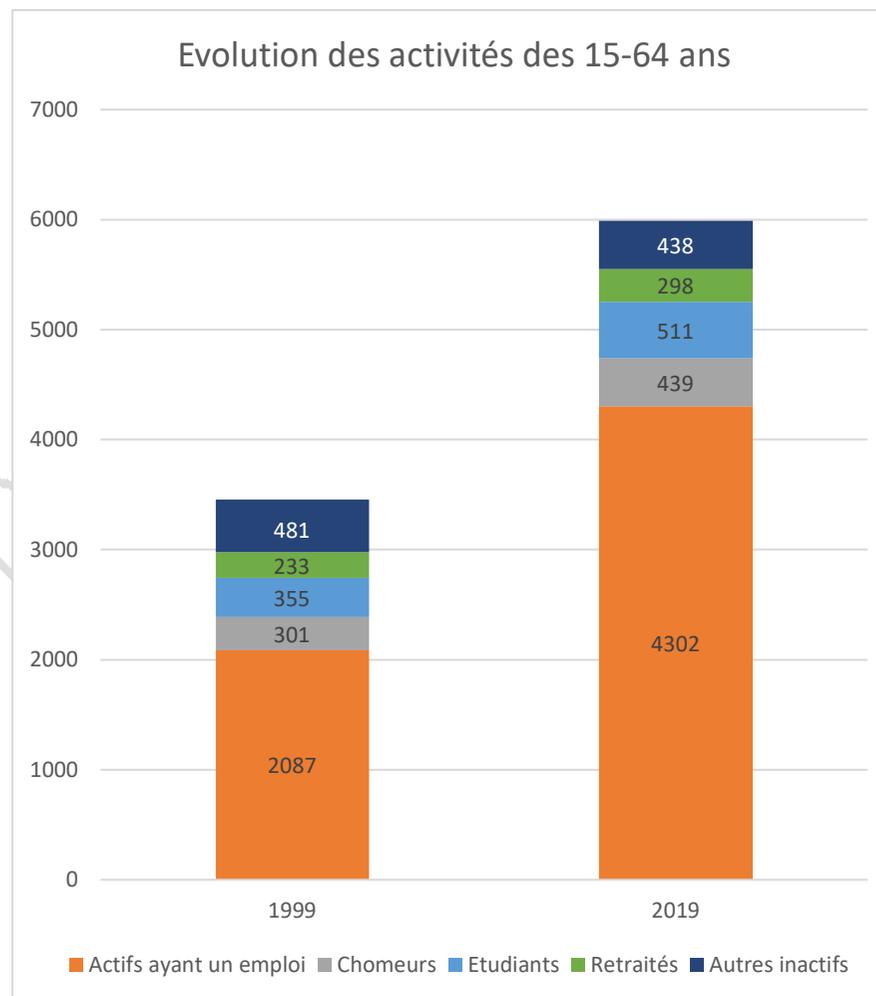


Figure 23 : Activité des 15-64 ans à Saint-Lys, source RP INSEE 1999 et 2018, réalisation Paysages

b) Un profil des actifs en évolution

Le profil des actifs de Saint-Lys a connu quelques mutations au sein de sa composition.

En premier lieu, on remarque que la catégorie socioprofessionnelle des cadres et professions intellectuelles supérieures est celle qui connaît la plus forte progression entre 1999 et 2019 puisque son effectif a été multiplié par 3 passant de 272 à 791 actifs. Il ne s'agit cependant pas de la catégorie la mieux représentée sur le territoire (12%).

L'effectif de la catégorie des professions intermédiaires a été multiplié par 2 entre 1999 et 2019 passant de 644 à 1384 actifs en 2019. Il s'agit de la deuxième évolution la plus importante de Saint-Lys. Cette évolution place cette catégorie en tête de celles les mieux représentées à Saint-Lys (30%).

La catégorie des employés connaît elle aussi une évolution importante, passant de 716 à 1334 actifs. Cette augmentation la place à la seconde position des catégories les mieux représentées sur Saint-Lys (29%). La catégorie des ouvriers possède une plus faible évolution, avec une augmentation de 312 actifs entre 1999 et 2019. Elle reste néanmoins la troisième catégorie la mieux représentée sur le territoire.

Enfin, la catégorie des artisans connaît une faible évolution entre 1999 et 2019, en gagnant seulement 64 actifs entre ces deux périodes. Enfin, la catégorie des agriculteurs est celle qui connaît l'évolution la plus négative puisqu'il y a eu une diminution du nombre d'actifs entre 1999 et 2019, passant de 28 à 15 actifs.

Il apparaît ici que le profil des actifs communaux garde peu ou prou la même représentation que celle de la fin des années 1990 puisque les catégories des employés et professions intermédiaires restent majoritaires sur le territoire. Néanmoins, par la forte augmentation des cadres et professions intellectuelles supérieures, il apparaît également que le profil des actifs communaux évolue vers des catégories socioprofessionnelles de plus en plus qualifiées.

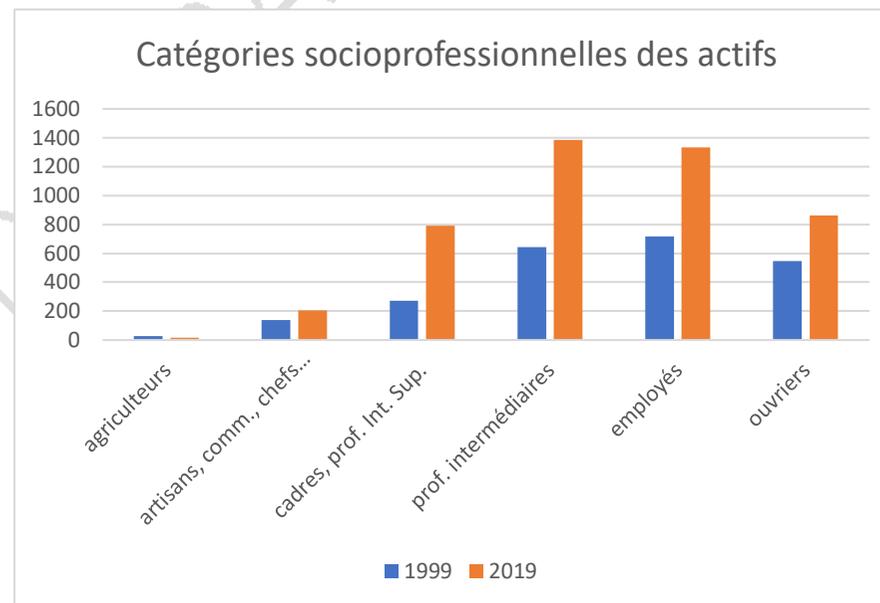
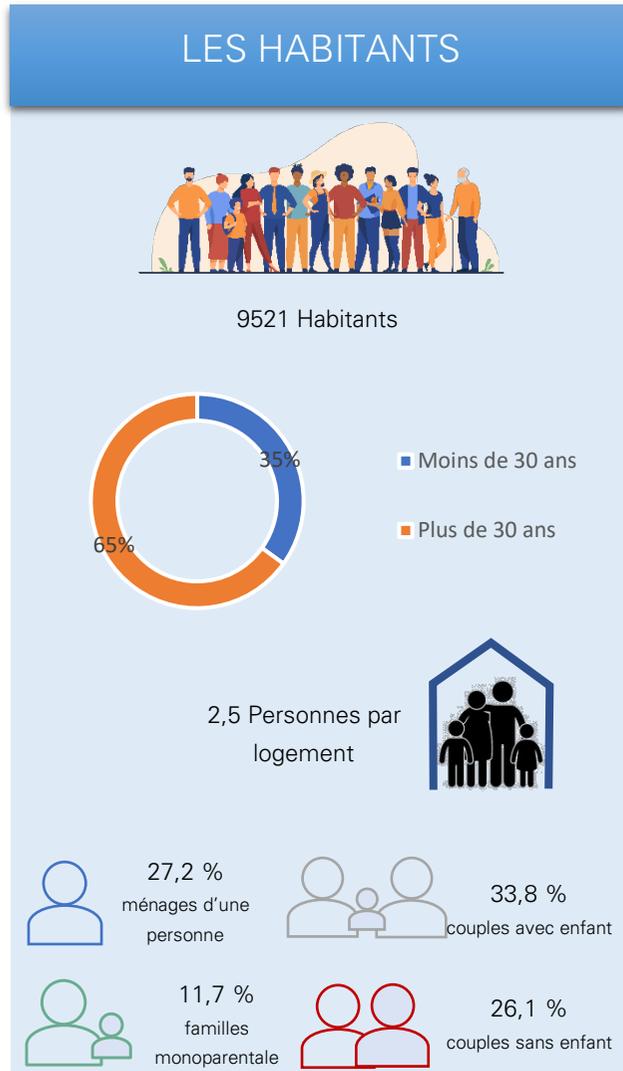


Figure 24 : Répartition des actifs de 15 à 64 ans selon leur catégorie socioprofessionnelle, source INSEE RP 1999 et 2018, réalisation Paysages

6. Ce que l'on retient



Atouts

- Une population communale en augmentation depuis la fin des années 1960,
- Une attractivité territoriale marquée,
- Une nette augmentation des familles sur le territoire communal,
- Une progression des actifs ayant un emploi,
- Une évolution du profil des actifs en partie vers des catégories socioprofessionnelles plus qualifiées.

Contraintes

- Un vieillissement des populations issues des premières vagues migratoires impactant la pyramide des âges,
- Une diminution de la taille des ménages impliquant la construction de logements et le développement des équipements et services du territoire,
- Une hausse marquée des ménages d'une personne et des familles monoparentales et des couples sans enfant.

Enjeux

- Poursuite et maintien de la croissance démographique communale par le confortement de l'attractivité et de la croissance du solde naturel pour la préservation de l'équilibre démographique du territoire,
- Adaptation de l'offre urbaine aux évolutions de la population, notamment en lien avec l'enfance mais également pour les personnes âgées.

II. Les déplacements et mobilités

1. L'impératif de mobilité des actifs

Ces dernières décennies, le nombre de déplacements dans la métropole toulousaine a connu une forte croissance du fait de l'étalement urbain et d'une hausse de la mobilité individuelle. La distance domicile-travail pour un habitant de la périphérie éloignée (ex. Saint-Lys) est en moyenne de 17 km (enquête ménages et déplacements 2004). Saint-Lys qui connaît, à l'instar de l'aire urbaine, une forte croissance démographique est directement concernée par la hausse des déplacements, bien que 60 % des déplacements générés restent au sein du secteur Fonsorbes – Saint-Lys – Fontenilles (enquête ménages et déplacements 2004) du fait d'une relative autonomie de ce territoire vis-à-vis du reste de l'aire urbaine. Mais les derniers chiffres des mobilités professionnelles en 2016, montrent que de nombreux saint-lysiens vont au-delà des 17km et génèrent des temps de trajets importants en heure de pointe. En effet, parmi les travailleurs, 20 % restent travailler sur la commune, 11 % se dirigent vers les zones d'emploi de Muret, Seysses, Portet, Cugnaux, Roques et Frouzins, quand dans le même temps ils sont 55 % à se trouver vers Toulouse, Colomiers et Blagnac (respectivement 31 %, 8 % et 5 %).

2. Le réseau routier

La commune de Saint-Lys est située dans le quart sud-ouest de l'aire urbaine toulousaine. Elle n'est pas située le long d'un axe rapide de type autoroutier, mais deux voies rapides sont à moins de 15 kilomètres :

- La N124 (Toulouse – Auch) que l'on rejoint au nord par la D121 ou la D37. Cet axe permet de rejoindre le centre de Toulouse en 35 min, Colomiers en 20 min, l'aéroport de Toulouse-Blagnac en 25 min et L'Isle-Jourdain en 20 min (en heures creuses).
- L'A64 (Toulouse – Tarbes) que l'on rejoint à Muret par la D12 ou la D53. Cet axe permet de rejoindre le centre de Toulouse en 35 min, Portet-sur-Garonne en 25 min (en heures creuses).

Plusieurs routes secondaires relient Saint-Lys aux communes environnantes (D121, D37, D632, D12, D53, D937 et D632) : Fonsorbes en 10 min, Muret en 20 min, Plaisance-du-Touch en 15 min, Tournefeuille en 25 min, Rieumes en 12 min ou Fontenilles en 9 min.



Figure 25 : Réseau routier communal, réalisation Paysages

3. Les transports en commun

La commune de Saint-Lys fait partie du périmètre de transport urbain (PTU) de l'agglomération toulousaine sur lequel l'autorité organisatrice des transports (Tisséo-SMTC) définit la politique de desserte et la politique tarifaire des transports. Saint-Lys est donc soumise au Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération toulousaine. La commune est desservie par plusieurs lignes gérées par trois autorités organisatrices différentes :

➤ Trois lignes du réseau Arc-en-Ciel, géré par le conseil départemental de la Haute-Garonne.

- Ligne 305 : RIEUMES - FONTENILLES - TOULOUSE (Métro ARÈNES Ligne A) (6 circulations par jour de semaine).
- Ligne 365 : BOULOGNE - L'ISLE-EN-DODON - SAMATAN - TOULOUSE (environ 8 circulations par jour de semaine).
- Navette 321 : FONSORBES - SAINT-LYS - MURET (SNCF). Cette ligne est en correspondance avec le réseau TER à la gare de Muret (4 circulations par jour de semaine).

➤ Deux lignes du réseau Tisséo, gérées par Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC) de l'agglomération toulousaine.

- Ligne 116 : Saint-Lys – Fonsorbes – Plaisance – Tournefeuille. Cette ligne est en correspondance avec les lignes Lineo 3 et 67 (Arènes / Plaisance)
- Ligne 315 : Saint-Lys - Fonsorbes - Seysses - Muret Gare

L'utilisation des transports en commun est faible et est peu attractive en raison de plusieurs paramètres :

- Les fréquences sont faibles même en heure de pointe.
- La présence de 2 réseaux distincts rend peu lisible l'offre.
- L'absence de transport en site propre implique des temps de trajets, notamment domicile-travail, supérieurs à ceux en voiture individuelle.
- Les zones d'emploi de la périphérie ouest (Colomiers, Blagnac, Basso-Cambo) ne sont pas accessibles en transport en commun.

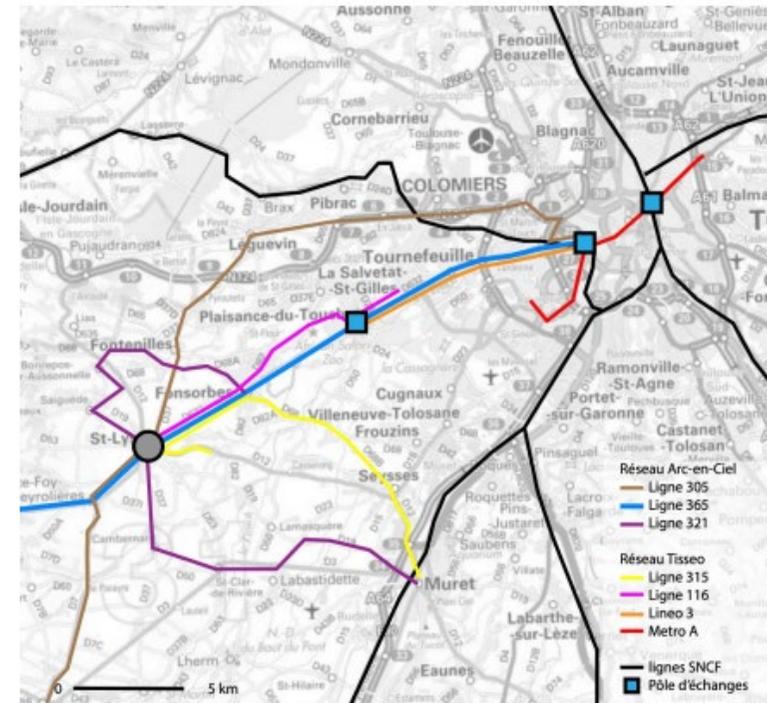


Figure 26 : Réseau de transports en commun, source : Urbactis

4. Les modes actifs

La configuration de la ville de Saint-Lys (fort étalement urbain) ainsi que la faible densité d'infrastructures pour vélo et piétons hors du centre-ville rendent l'usage des modes doux plus problématique.

Les déplacements doux actuellement peu développés et sécurisés sont au cœur des priorités communales pour des aménagements piétons/cycles, notamment à proximité des équipements sportifs et scolaires. Une piste cyclable relie déjà les communes de Saint Lys et Fonsorbes le long de la route départementale 632 et une autre a été créée avenue Famille Lécharpe (RD12). Par le travail en commun avec le Muretain Agglo sur les projets en lien avec le Schéma Directeur Cyclable (RD53 et RD19 notamment), la mise en place d'emplacements réservés, la veille foncière, les acquisitions communales, et le lien avec le réseau REV du département, la commune œuvre au développement de ces liaisons.

La commune est dotée de 5 km de sentiers pédestres notamment le long du vallon de l'Ayguebelle. La coulée verte de l'Ayguebelle, dans la partie nord du territoire communal est dotée d'un parcours de santé, et de « jardins partagés ». Un emplacement réservé est appelé à assurer une liaison continue en bordure du Gzailla jusqu'au vallon de l'Ayguebelle. Présence également sur la partie Ouest de la commune de chemin de promenade et de randonnée. (Chemin de Matthieu au Prim, et Chemin de la Moutone).

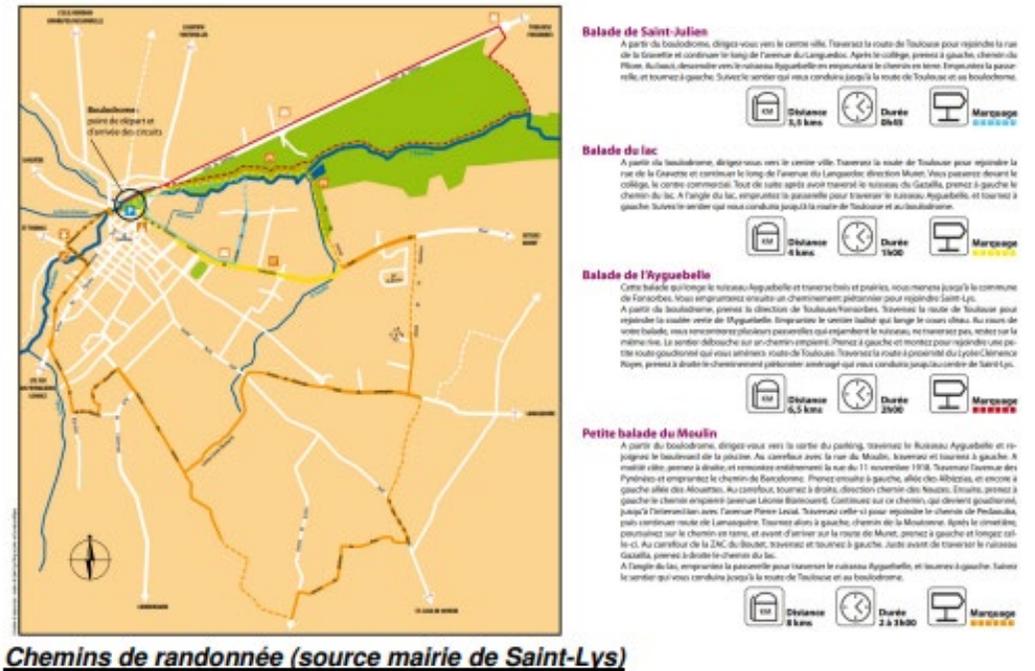
La commune entend développer ce type de réseau en utilisant également les chemins ruraux. Par ailleurs, les connexions avec les communes voisines (Sainte-Foy-de-Peyrolières, Fonsorbes, Fontenilles) sont soit existantes, soit envisagées.

La partie Nord-est de la commune présente un bon nombre de possibilités de déplacements doux, tout comme la partie Ouest. Cependant, à l’Ouest ce maillage se fait inexistant.

Le développement du réseau cycle est favorisé par le Schéma Directeur Cyclable réalisé par le Muretain Agglo. Ce dernier identifie sur Saint-Lys les axes à retenir pour un développement futur avec un axe structurant inter-agglomération (Saint-Lys - > Bonrepos), des axes de maillage avec Saiguède, et des boucles loisir, nature et patrimoine existantes ou à développer (cf figure ci-contre).

Le contrat Bourgs-Centres finalisé avec la Région Occitanie et le Muretain Agglo a également permis d’identifier des polarités communales à raccrocher au réseau de mobilité douce. Ainsi, en se basant sur la structure paysagère de la commune définie autour de l’Ayguebelle, des enjeux de liaisons apparaissent entre le centre-ville, l’Ayguebelle, le pôle équipements et les quartiers d’habitation.

Enfin, pour les personnes à mobilités réduites, certains bâtiments présentent des problèmes d’accessibilité. La volonté de la commune est d’orienter ses aménagements en prenant compte de créer une continuité du réseau dédié aux personnes à mobilité réduite.



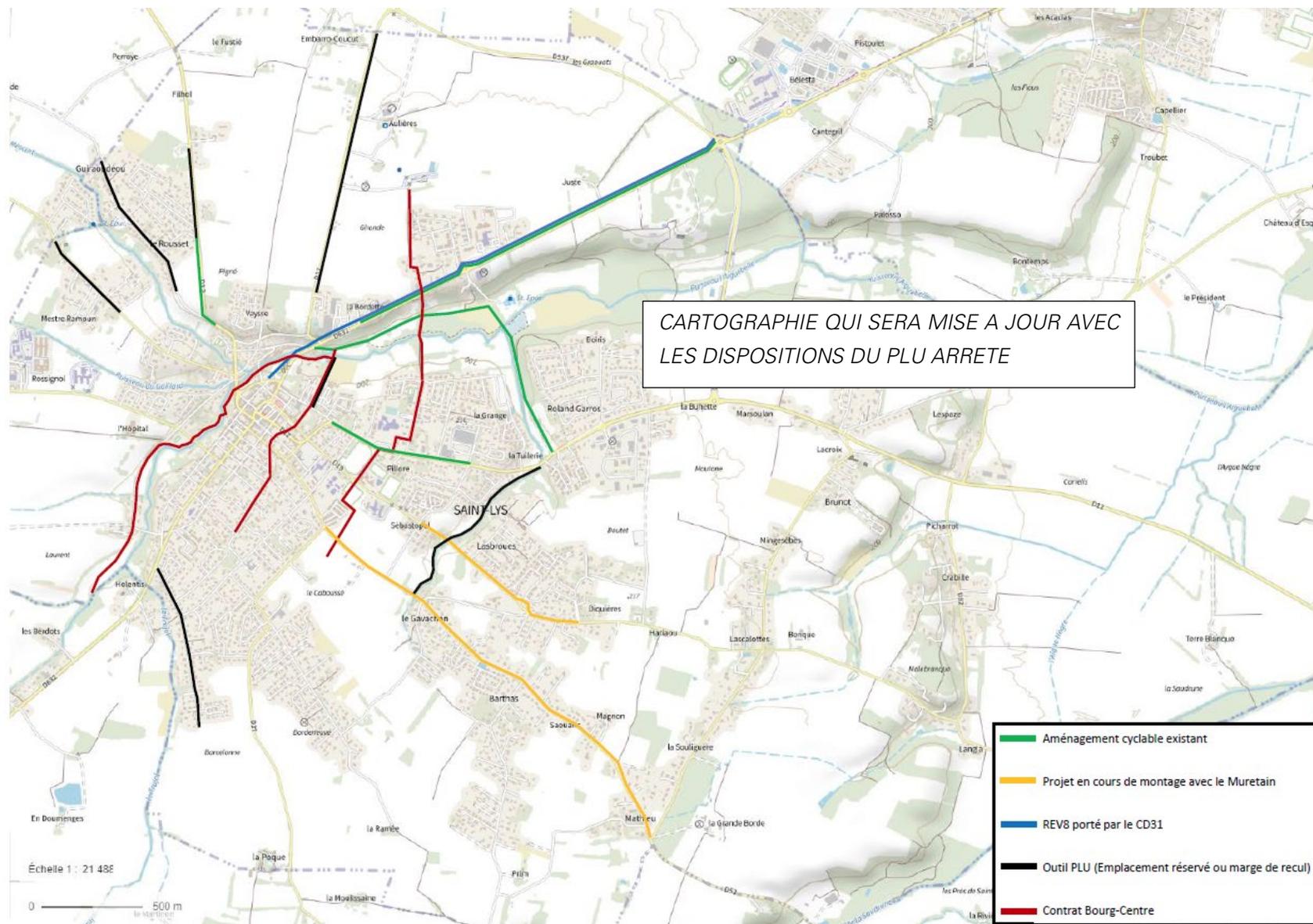


Figure 28 : Localisation des aménagements existants et futurs, source : Mairie de Saint-Lys

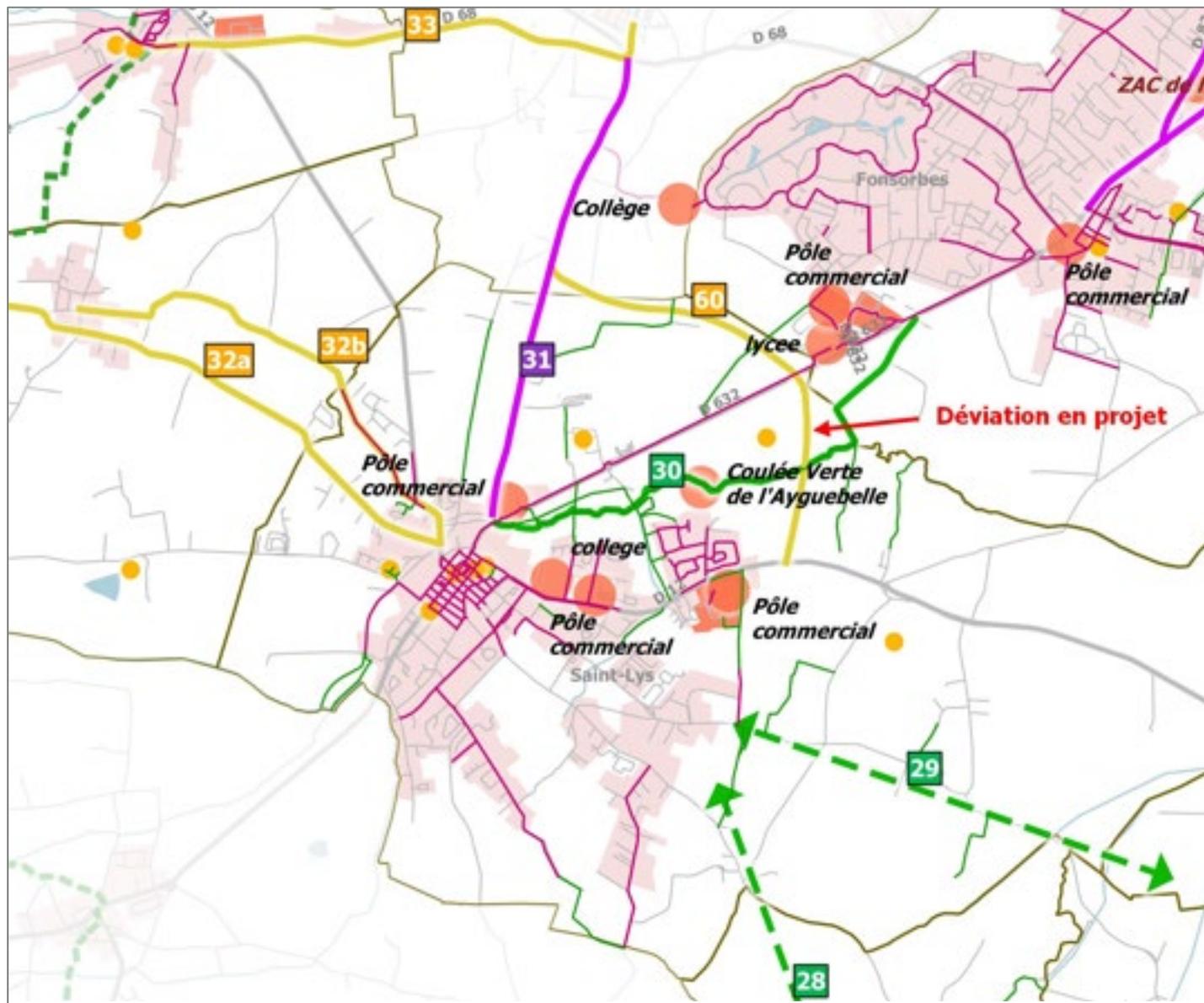


Figure 29 : Extrait du Schéma Directeur Cyclable, Source : Muretain Agglo

Porté notamment par le Conseil Départemental, le Réseau Express Vélo ne remplace pas le réseau cyclable existant de Toulouse Métropole, mais le complète par un itinéraire cyclable à « haut niveau de service », alliant sécurité, continuité et confort. Il sera connecté avec le territoire (sites d'intérêt et autres pistes cyclables, intermodalité). Il s'agit d'une réponse aux besoins de déplacement longue distance, particulièrement pour les trajets domicile/travail mais aussi pour le vélotourisme².

La commune de Saint-Lys est intégrée au projet avec un tracé permettant de relier Plaisance-du-Touch en passant par Fonsorbes et jusqu'à Castelmaurou en traversant la métropole. Un second tracé est envisagé afin de desservir Pechbonnieu en passant par La Salvetat-Saint-Gilles.



Figure 30 : Projet du REV, source : Conseil Départemental de la Haute-Garonne

² REV, source : Conseil Départemental de la Haute-Garonne

5. Covoiturage

Le covoiturage consiste à partager l'utilisation conjointe et organisée d'un véhicule, par un conducteur non professionnel et un ou plusieurs tiers passagers dans le but d'effectuer un trajet commun (domicile-travail, domicile-études). Cette façon de voyager s'est considérablement développée avec le développement d'internet, mais elle reste assez marginale sur les trajets du quotidien en raison de la fluctuation des horaires de travail et de la variabilité des trajets (arrêt pour les courses, dépose des enfants...). Tisseo a mis en place sur son territoire d'actions, dont fait partie Saint-Lys, un service de covoiturage pour les trajets domicile-travail à travers des conventions avec les entreprises souhaitant favoriser le covoiturage pour leurs salariés. L'avantage est d'assurer une garantie de retour en cas de l'absence de covoiturage pour le retour du travail.

La commune compte deux zones de covoiturage dont l'utilisation reste marginale : un parking relais et de covoiturage au niveau du Boulodrome extérieur, et une aire de covoiturage devant l'église recensée sur plusieurs sites internet dédiés.

6. L'offre de stationnement

Le nombre de places de stationnement sur la commune est de 2 188. Le stationnement est gratuit sur la totalité du territoire de la commune. Les parkings en centre-ville sont en zone bleue afin de favoriser la rotation des véhicules et de permettre l'accès aux commerces, services et administrations du centre-ville. Ils sont situés place Jean-Moulin, place Nationale, place de la Liberté et place René-Bastide. Le centre-ville compte environ 440 places de stationnement. En dehors du centre-ville, plusieurs parkings à accès libre sont à disposition.



Parkings à Saint-Lys (source mairie de Saint-Lys et fond de carte open street map).

Figure 31 : Stationnement; source : Urbactis

7. Enjeux de mobilité durable à Saint-Lys dans le contexte du périurbain Toulousain

L'usage de la voiture à Saint-Lys comme dans l'ensemble de la périphérie de la métropole toulousaine est prépondérant. À l'inverse l'usage des transports collectifs et des modes doux (piétons, vélo) reste marginal. Plusieurs raisons expliquent cette situation :

- Un étalement résidentiel important sur la commune.
- Une offre de transport en commun limitée en qualité (absence de transport en site propre) et en quantité (fréquence souvent inférieure à 1 bus par heure).
- Une offre de transport en commun peu intégrée et peu lisible.
- Une discontinuité des pistes cyclables et une faible densité.

Afin d'illustrer le manque d'attractivité des transports en commun, voici une comparaison entre l'usage de la voiture particulière et l'usage des transports en commun sur un trajet domicile-travail représentatif. Le lieu de départ est fixé en zone pavillonnaire de Saint-Lys (ex. : lotissement Bordeneuve) et le lieu d'arrivée est une zone d'emploi importante de l'agglomération toulousaine (ex. : l'entreprise Airbus à Saint-Martin-du-Touch).

En voiture particulière, le temps de trajet est de 25 minutes en circulation fluide (estimation Google maps). En transport en commun le temps de trajet est estimé à 1 heure et 15 minutes (estimation du site de Tisséo) incluant 10 minutes de marche et 1 heures et 05 minutes de bus avec une correspondance. La circulation automobile aux abords de Toulouse peut

augmenter le temps de trajet aussi bien en voiture qu'en bus, ce dernier circulant au sein du trafic automobile. La tarification est plus avantageuse en transport en commun mais le temps de trajet et la relative complexité du trajet en bus rendent ce moyen de transport peu attractif.

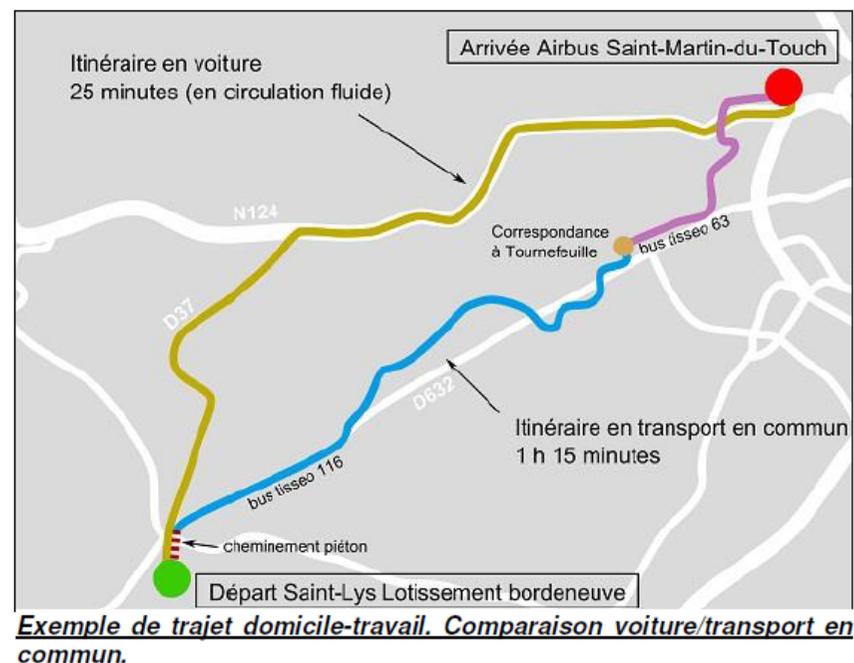


Figure 32 : Illustration entre usage de la voiture et transport en commun, source : Urbactis

En lien avec le contrat bourg-centre dont l'étude a notamment permis de mettre en avant le besoin de valorisation du patrimoine de la Bastide : « *La bastide s'est créée au croisement des voies marchandes, le marché du mardi matin y existe depuis le XIII -ème siècle ; le programme de requalification des espaces publics qui valorisera le patrimoine ne pourra opérer d'amélioration notable qu'en modulant les surfaces de stationnement. Ainsi, cette évolution ne pourra se faire que sur la base d'une étude fine des flux de circulation automobiles, piétons, cycles, des voies de contournement (poids lourds) et des stationnements.*

En prenant appui sur les éléments mis en lumière par l'étude circulation et stationnement, les espaces publics de la bastide et du pôle équipements seront requalifiés avec comme objectif de donner plus d'espace et de confort au piéton et d'ainsi permettre aux habitants un usage facile et agréable des modes de déplacement doux. Un travail sur la matérialité du sol, une réorganisation du stationnement, mais aussi une désimperméabilisation des sols, afin de retrouver du végétal dans ces espaces aujourd'hui très minéraux, de redonner de la qualité aux espaces publics et de mettre en valeur le patrimoine bâti dans la Bastide. »

La collectivité souhaite s'engager dans une étude sur la circulation et les stationnements afin d'opérationnaliser les objectifs du contrat.

8. Ce que l'on retient

LES DEPLACEMENTS



88 %

des actifs ont besoin de se déplacer

Transports en commun développés sur la commune





Forte fréquentation des axes de communication

Atouts

- Un réseau routier communal et départemental développé permettant de desservir l'ensemble des zones d'habitat et facilitant l'accès aux pôles voisins et à la métropole,
- Une proximité avec les axes structurants facilitant l'accès au territoire et le rapprochant du pôle toulousain et des zones d'emplois.

Contraintes

- Un réseau routier départemental de transit pouvant engendrer des nuisances, notamment en termes de sécurité et de pollution,
- Une dépendance accrue à l'automobile malgré la présence d'un réseau de transports en communs,
- Des espaces publics inadaptés à la pratiques des modes de déplacements actifs
- Un réseau en transports en commun peu efficient.

Enjeux

- Sécuriser les déplacements en coeur de bourg en raison de la forte circulation routière,
- Développer les liaisons douces entre les quartiers et vers les équipements,
- Poursuivre l'accompagnement au développement des pratiques et des modes alternatifs au tout automobile
- La connexion aux structures de déplacements et aux projets supracommunaux
- L'adaptation des espaces publics aux modes de déplacements actifs

III. La structure économique

1. Un territoire pourvoyeur d'emplois

La commune de Saint-Lys est intégrée au bassin d'emploi de Toulouse. La position de Saint-Lys et les déplacements pendulaires nous indiquent qu'il existe peu d'interactions avec les autres bassins d'emploi à proximité de celui de Toulouse par le Sud ou l'Ouest (Saint-Gaudens ou encore Auch).

Entre 2008 et 2019, le nombre d'emplois dans la zone a augmenté, traduisant une certaine dynamique économique, même s'il a diminué depuis 2019. Le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant sur la commune a quant à lui augmenté de manière beaucoup plus significative sur la période observée.

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	1846	1998	1947
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3667	3890	4335
Indicateur de concentration d'emploi	50,3	51,4	44,9

Figure 29 : Evolution du nombre d'emplois et d'actifs à Saint-Lys, source INSEE, réalisation Paysages

L'indicateur de concentration d'emploi (égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi dans la zone), diminue en 11 ans, signe que le nombre d'actifs ayant un emploi dans la commune plus vite que le nombre d'emplois sur la commune. Ainsi, la majorité des actifs travaillant

dans ces secteurs doivent se déplacer à l'extérieur du territoire faute d'emplois suffisants fournis à l'échelle communale.



Figure 33 : Bassin d'emploi, source : Géoclip

2. Caractéristiques de l'emploi du territoire

On dénombre un total de 1947 emplois sur la commune de Saint-Lys en 2019 pour 4335 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune.

Si l'on s'intéresse de manière plus précise au ratio emplois/actifs par secteur d'activité, on remarque qu'une forte proportion d'actifs travaillant dans le secteur de l'industrie, de la construction, du commerce, transports, services divers ainsi que dans l'administration publique, enseignement, santé et action sociale doit se déplacer à l'extérieur du territoire faute d'emplois suffisants fournis sur la commune.

Ces éléments montrent qu'il existe une inadéquation entre l'offre et la demande d'emplois puisque l'écart se creuse entre les emplois offerts par le territoire et les secteurs au sein desquels les habitants travaillent.

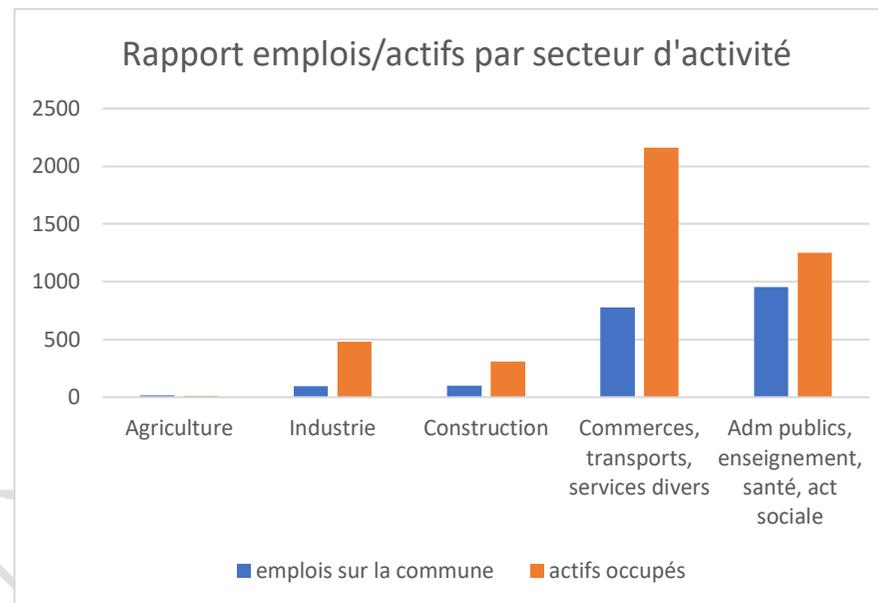


Figure 34 : Nombre d'emploi et d'actifs de Saint-Lys par secteur d'activité en 2018, source INSEE, réalisation Paysages

3. Les entreprises du territoire

Au 31 décembre 2020, la commune comptait 617 entreprises. Si l'on s'intéresse aux secteurs d'activités, on remarque que le secteur des activités de commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration représentent 26,4% des entreprises de la commune avec 163 établissements. Les secteurs de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale et de la construction représentent respectivement 17,8% et 17,7% des entreprises implantées à Saint-Lys. Le secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien représente quant à lui 15,6% des entreprises de la commune.

Enfin, les secteurs de l'industrie manufacturière, industries extractives et autres, de l'information et de la communication, des activités financières et d'assurance, les activités immobilières et les autres activités de services sont moins présents sur la commune, avec respectivement 37, 10, 13, 19 et 60 entreprises.

Sur l'année 2021, 123 entreprises ont été créées :

- 15 activités d'industries manufacturière, extractives et autres,
- 15 activités de construction,
- 29 activités de commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration,
- 3 activités d'information et de communication
- 2 activités financières et d'assurance
- 4 activités immobilières

- 16 activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien,
- 12 activités d'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale,
- 27 pour les autres activités de services.

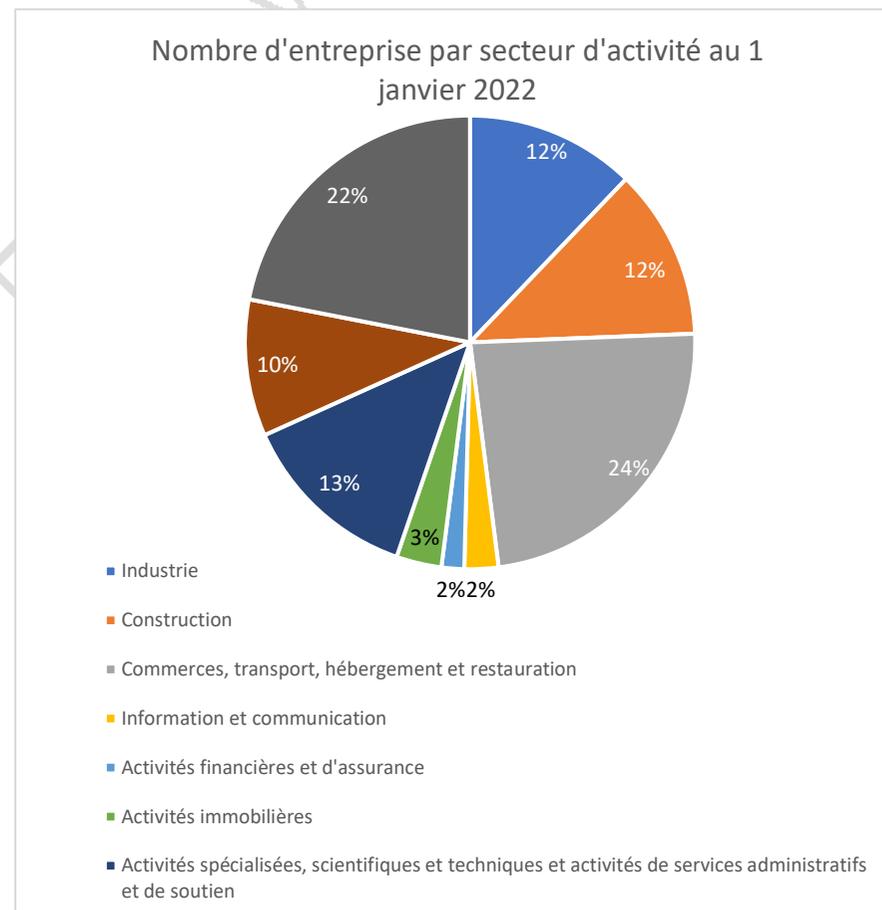


Figure 35 : Nombre d'entreprise par secteur d'activité au 1er janvier 2022, source : INSEE, réalisation Paysages



La création dans la totalité des secteurs d'activités témoigne d'une dynamique économique locale ; un phénomène d'autant plus vrai que l'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire et la mise à l'arrêt internationale de l'économie.

Néanmoins, en termes d'emplois, c'est le secteur de l'administration publique qui est le plus important pourvoyeur sur la commune (720), suivi du secteur du commerce, transport et services divers (568).

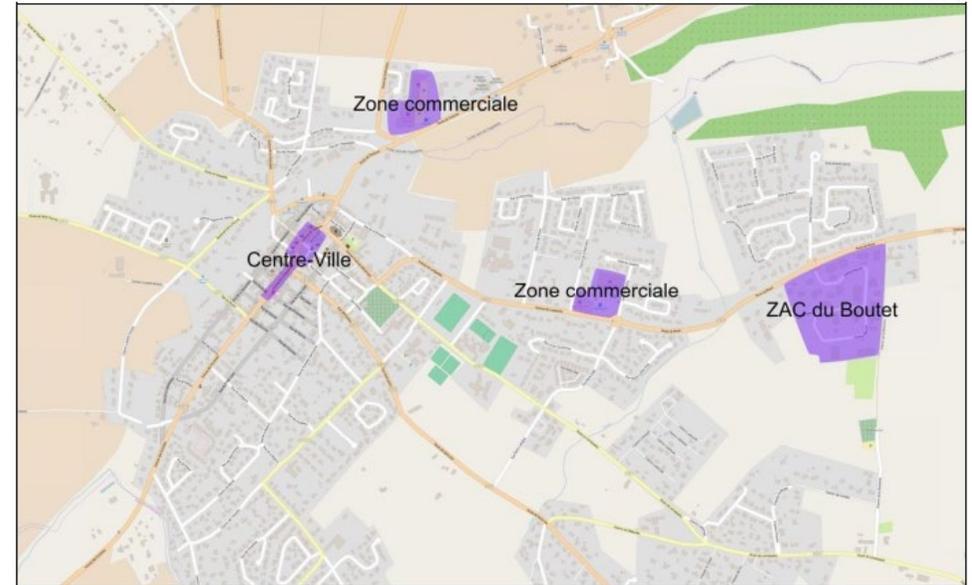
DOCUMENT DE TRAVAIL

4. Les espaces dédiés aux activités

La commune de Saint-Lys dispose de plusieurs zones d'activités économiques et commerciales.

- **Le centre-ville** : C'est dans cette partie du territoire communale que se trouve l'essentiel du commerce de proximité, principalement le long de l'avenue de la République, de la route de Toulouse, sur la place Nationale et sur la place de la Liberté. À ces commerces de proximité s'ajoute un marché de plein air une fois par semaine le mardi (place Nationale, place de la Liberté, sous la halle, place René- Bastide et avenue du Languedoc).
- **La zone d'activités du Boutet** : Cette zone a été créée en 1996, en périphérie de Saint-Lys sur la route de Muret. Une quarantaine d'entreprises sont installées sur ce site qui est complet. Une deuxième ZAC est à l'étude pour agrandir la zone actuelle et répondre à la demande. Le but affiché a été d'ancrer l'emploi sur le territoire de la commune.
- **Autres zones commerciales** : Deux autres zones commerciales accueillent des grandes et moyennes surfaces commerciales, l'une route de Toulouse et l'autre avenue du Languedoc.

L'ensemble de ces activités participent à une réponse de proximité et contribuent au rayonnement de Saint-Lys en tant que pôle relais.



Espaces d'activités sur la commune de Saint-Lys (fond de carte open street map).

Figure 36 : Localisation des zones d'activités économiques et commerciales, source : Urbactis

a) Les zones d'activités à l'échelle intercommunale³

A l'échelle intercommunale, une étude économique a été réalisée par le BE Terre d'Avance en 2020.

Elle identifie tout d'abord les zones d'activités en plusieurs ensembles :

- L'accroche métropolitaine,
- Le cœur économique et urbain,
- Le secteur des Bonnets avec l'Aérodrome Muret-Lherm,
- Le tripôle Saint-Hilaire, Le Fauga et Lavernose-Lacasse,
- Le tripôle Fonsorbes, Fontenilles et Saint-Lys,
- Le pôle gare Pins-Justaret.

38 Zones d'Activités Economiques sont implantées sur l'ensemble du territoire du Muretain Agglo. Une majorité sont des zones mixtes : commerces, locaux industriels et artisanaux, entrepôts et très marginalement des bureaux.

Quelques zones sont dites « industrielles » (bien que la réalité soit plus diversifiée) situées au Nord de Muret et à Portet-sur-Garonne.

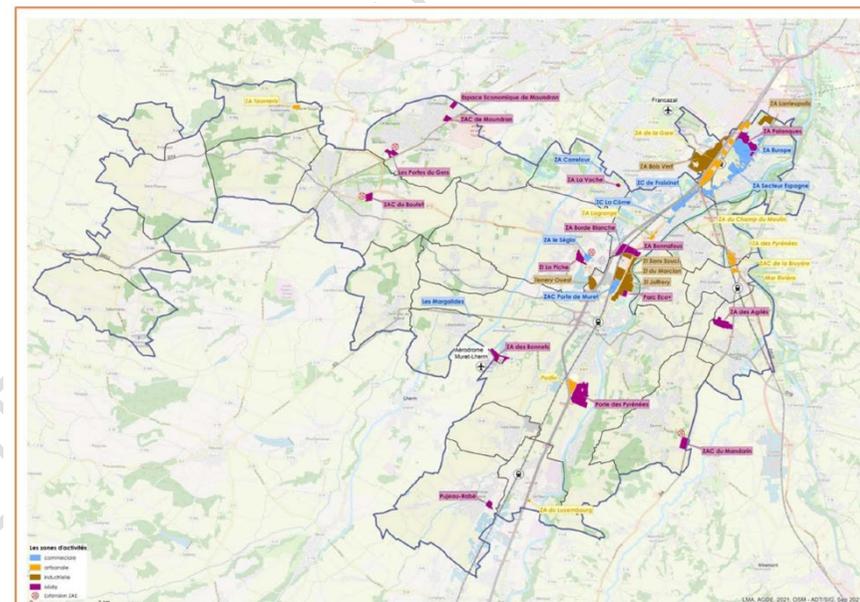


Figure 37 : Localisation des zones d'activités du Muretain Agglo, source : Terre d'Avance

A l'échelle de Saint-Lys, la collectivité identifie la ZAE du Boutet dont elle détient la compétence. Cette zone dispose d'une superficie d'environ 11ha, 53 entreprises mixtes sont identifiées en 2020 pour 225 emplois.

Une étude dite de « re-développement » a été menée à l'échelle des 38 zones.

Un total d'environ 13,7 ha de surfaces potentielles est identifié selon les estimations, équivalent à environ 2% du parc foncier actuel seulement.

³ Données issues de l'étude économique réalisée par Terre d'Avance, 2020.

Les potentiels identifiés les plus importants ne concernent néanmoins pas la commune de Saint-Lys. En effet, selon une première estimation, seule 0,7 ha de dent-decreuse est identifié sur la zone du Boutet. La zone du Boutet apparaît alors comme un espace à enjeux à l'échelle de l'intercommunalité, cette dernière porte la volonté de développer cette zone.

Également, une nouvelle zone d'activités à l'échelle intercommunale, entre Fonsorbes et Saint-Lys est en cours d'étude.

De manière globale, les zones apparaissent comme vieillissantes composées de bâtis et d'espaces publics de faible qualité mais néanmoins denses et relativement bien occupées. L'étude révèle finalement peu de vacance immobilière et peu de délaissés ou même d'espaces verts à l'échelle de l'agglomération.

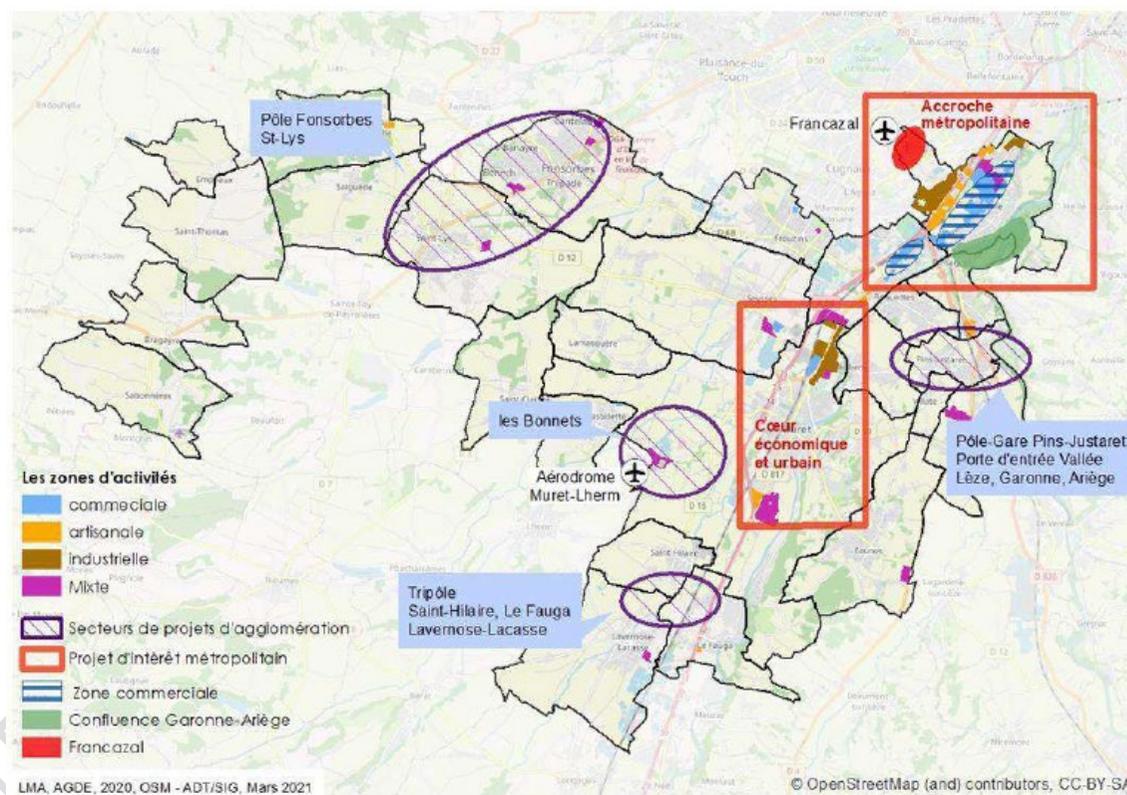


Figure 38 : Identification des zones d'activités, source : Terre d'avance

b) Le commerce à Saint-Lys⁴

Dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur de développement commercial sur le territoire du Muretain Agglo, un état des lieux a été réalisé à l'échelle de la commune de Saint-Lys.

4 sites commerciaux sont ainsi identifiés :

- Le centre avec 87 locaux commerciaux,
- Le site Intermarché avec 4 locaux commerciaux,
- Le site Leclerc avec 5 locaux commerciaux,
- La Zone d'Activités du Boutet avec 12 locaux commerciaux.

En tout 108 locaux sont identifiés sur la commune de Saint-Lys, sur ces 87 locaux, 10 étaient considérés comme inoccupés en 2021.

Ainsi, il apparaît que les commerces pour l'hygiène et la santé sont les plus représentés sur le territoire communal, (25%) suivi des services en agence (20%). Les cafés, hôtels et restaurants ainsi que les magasins cycles et auto représentent 11% chacun des activités. Finalement, les commerces les moins représentés sur le territoire ont également le plus fort impact spatial, c'est notamment le cas des commerces généraliste et d'équipement de la maison. Des données à mettre en lien avec la présence de plusieurs enseignes nationales sur la commune.

<u>REPARTITION PAR ACTIVITE:</u>	en nb	%	en surface	%
Commerce alimentaire	8	9%	290	2%
Généraliste	3	3%	7656	53%
Equipement de la personne	7	8%	490	3%
Equipement de la maison	3	3%	2536	18%
Hygiène santé	22	25%	970	7%
Culture Loisirs	7	8%	620	4%
Cycles Autos	10	11%	100	1%
Cafés Hôtels Restaurants	10	11%	540	4%
Services en agence	17	20%	1160	8%

Figure 39 : Répartition par type d'activités, source : Muretain Agglo

⁴ Données issues du Schéma Directeur de développement commercial, Muretain Agglo.

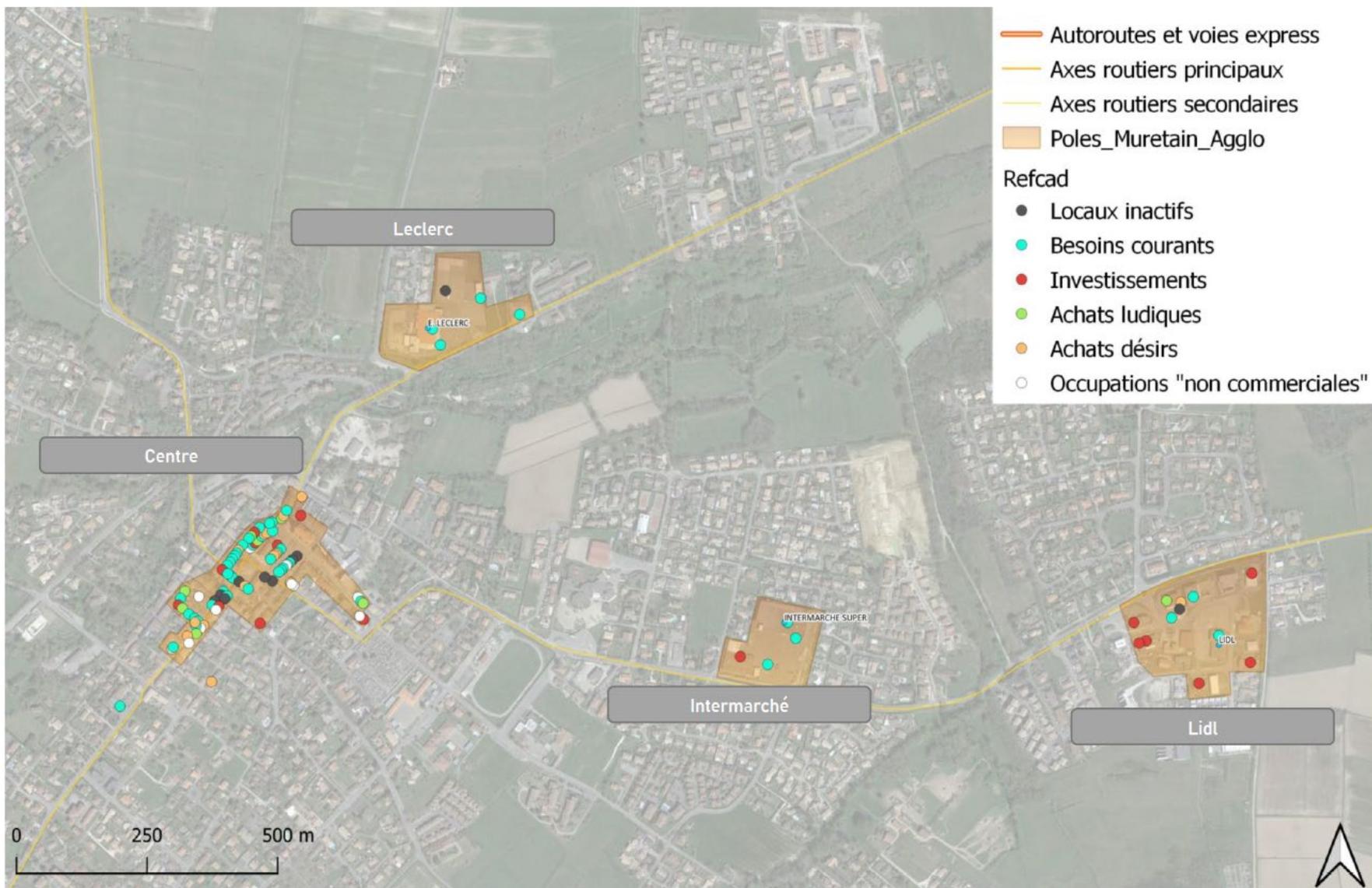
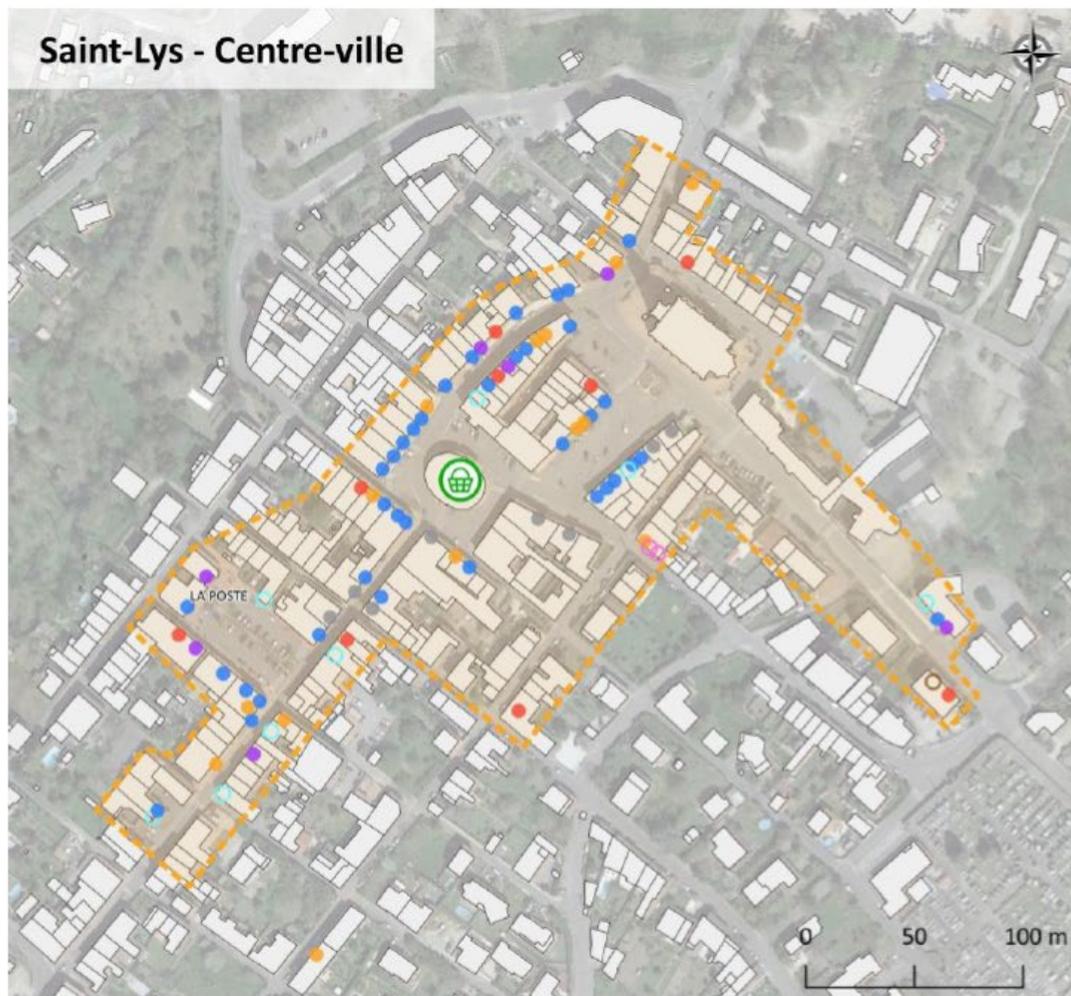


Figure 40 : Armature commerciale de la commune, source : Muretain Agglo

Zoom sur le centre-ville



Type d'activité	Nb	%
Alimentaire spécialisé	8	12%
Généraliste	0	0%
Equipement de la personne	6	9%
Equipement de la maison	1	2%
Hygiène santé beauté	17	26%
Culture loisirs	6	9%
Cycles / auto	2	3%
Café / hôtel / restaurant	10	15%
Service en agence	16	24%
Total commerces et services actifs	66	89%
Local inactif	8	11%
Hors commerce	11	

Fonctions commerciales des établissements

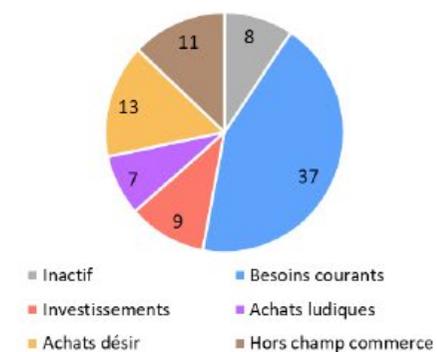


Figure 41 : Localisation des activités et leurs fonctions, source : Muretain Agglo

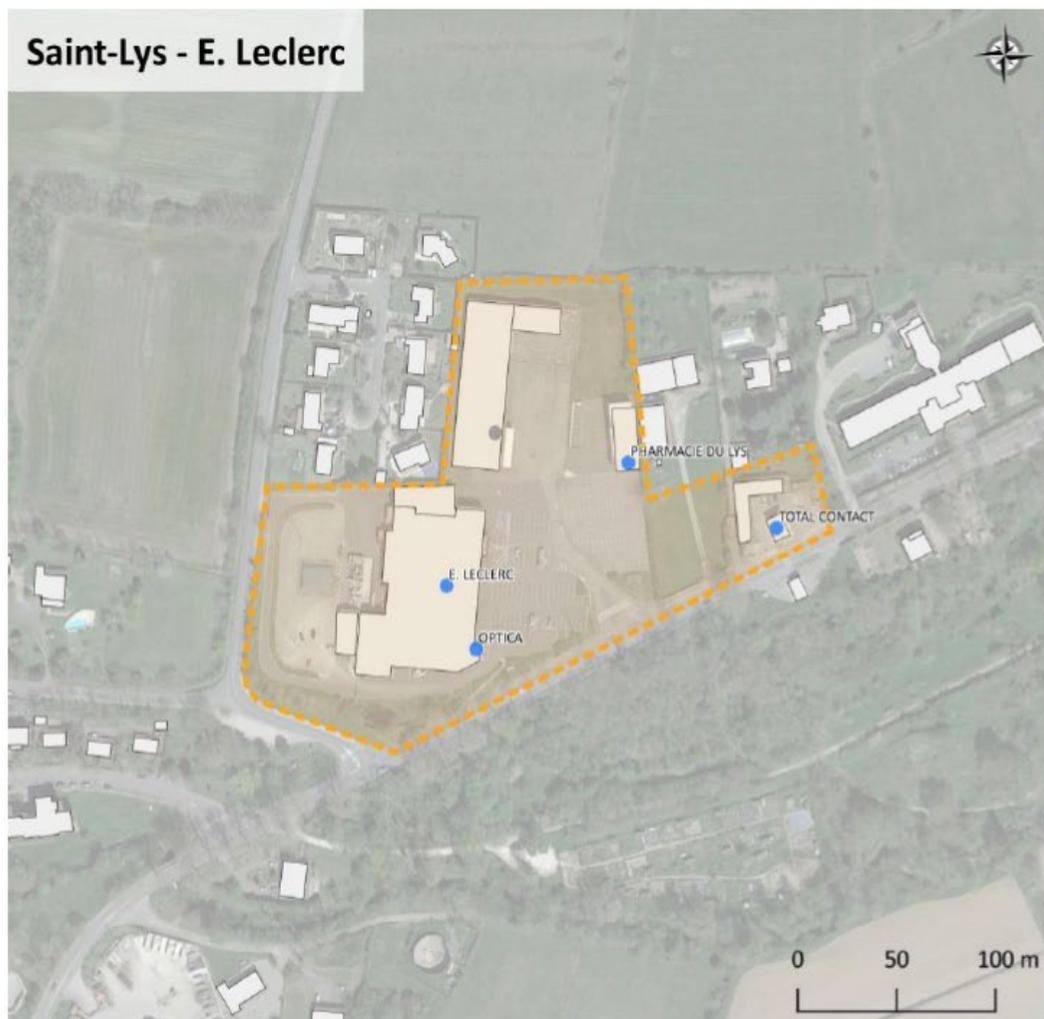
Le centre-ville de Saint-Lys se compose d'une majorité de commerces (37) définis par la collectivité comme « besoins courants » (alimentaire, téléphonie, habillement enfant, pharmacie, optique, presse, carburant). 13 autres sont considérés comme des commerces « d'achats désirs » (habillement, chaussures, bijouterie, parfumerie, produits de beauté et esthétique).

L'étude fait apparaître que le centre-ville est relativement facile d'accès pour les automobilistes, néanmoins le schéma de circulation apparaît comme peu lisible, notamment sur la place nationale. Globalement, les trottoirs sont en bon état et d'une largeur suffisante, hormis place de la Liberté.

En termes de qualité de l'environnement urbain, le centre-ville apparaît comme agréable, néanmoins il n'y a pas d'aménagements de mise en valeur (notamment route de Toulouse, et sur les places Nationale, Liberté et René Bastide), hormis place Jean Moulin, et de nombreuses façades commerciales sont peu attractives.

8 locaux sont également considérés comme inactif soit 11% des commerces, un pourcentage relativement élevé et qui témoigne sans doute, de la mise en concurrence des commerces de proximité avec les surfaces commerciales de périphérie.

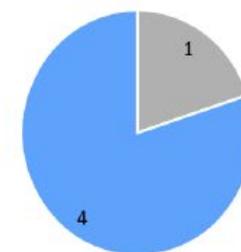
Zoom zone du E. Leclerc



- Site commercial**
- Fonctions commerciales :**
- Local inactif
 - Commerces besoins courants
 - Commerces investissements
 - Commerces achats ludiques
 - Commerces achats désirs
 - Hors commerce, sans accueil aux particuliers
 - Hors commerce, besoins courants
 - Hors commerce, investissements
 - Hors commerce, ludique
 - Hors commerce, désir

Type d'activité	Nb	%
Alimentaire spécialisé	0	0%
Généraliste	1	25%
Équipement de la personne	0	0%
Équipement de la maison	0	0%
Hygiène santé beauté	2	50%
Culture loisirs	0	0%
Cycles / auto	1	25%
Café / hôtel / restaurant	0	0%
Service en agence	0	0%
Total commerces et services actifs	4	80%
Local inactif	1	20%
Hors commerce	0	

Fonctions commerciales des établissements



- Inactif
- Besoins courants
- Investissements
- Achats ludiques
- Achats désir
- Hors champ commerce



Figure 42 : Localisation des activités et leurs fonctions, source : Muretain Agglo

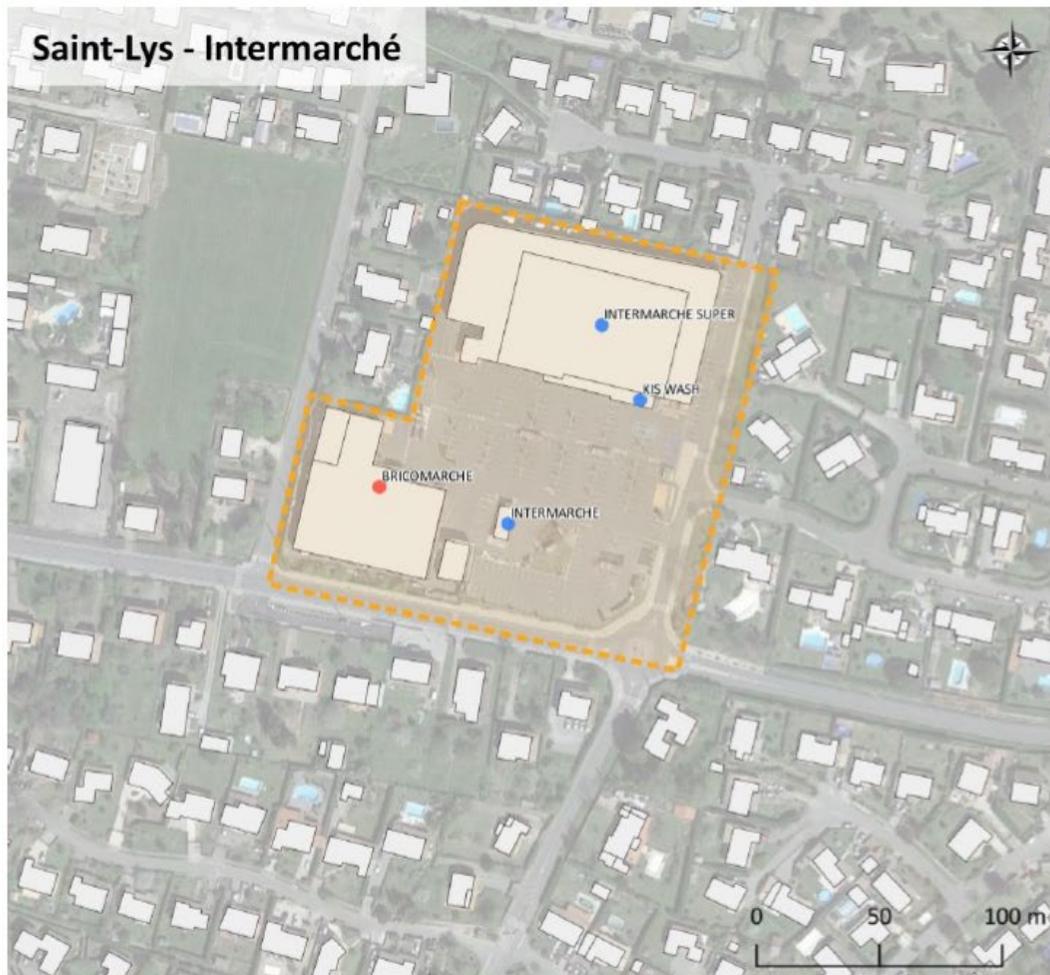
Cette zone se compose notamment de deux commerces d'hygiène santé beauté et d'un magasin généraliste nationale. 1 seul local est considéré comme inactif.

Il est à noter que 4 cellules commerciales supplémentaires sont en cours de montage sur cette zone, faisant suite à la réhabilitation d'un ancien commerce désaffecté.

En termes d'accessibilité, la zone est positionnée sur l'un des axes d'entrée de ville de Saint-Lys, l'accès se faisant par le biais d'un rond-point. Les trottoirs sont présents Route de Toulouse, permettant de relier le site au centre-ville de Saint-Lys. Néanmoins le cheminement est interrompu par le parking, et n'est pas connecté à l'hypermarché et à la pharmacie.

DOCUMENT DE TRAVAIL

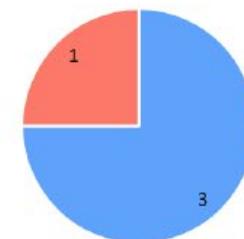
Zoom sur la zone d'Intermarché



- Site commercial**
- Fonctions commerciales :**
- Local inactif
 - Commerces besoins courants
 - Commerces investissements
 - Commerces achats ludiques
 - Commerces achats désirs
 - Hors commerce, sans accueil aux particuliers
 - Hors commerce, besoins courants
 - Hors commerce, investissements
 - Hors commerce, ludique
 - Hors commerce, désir

Type d'activité	Nb	%
Alimentaire spécialisé	0	0%
Généraliste	1	25%
Equiperment de la personne	0	0%
Equiperment de la maison	1	25%
Hygiène santé beauté	1	25%
Culture loisirs	0	0%
Cycles / auto	1	25%
Café / hôtel / restaurant	0	0%
Service en agence	0	0%
Total commerces et services actifs	4	100%
Local inactif	0	0%
Hors commerce	0	

Fonctions commerciales des établissements



- Inactif
- Besoins courants
- Investissements
- Achats ludiques
- Achats désir
- Hors champ commerce



Figure 43 : Localisation des activités et leurs fonctions, source : Muretain Agglo

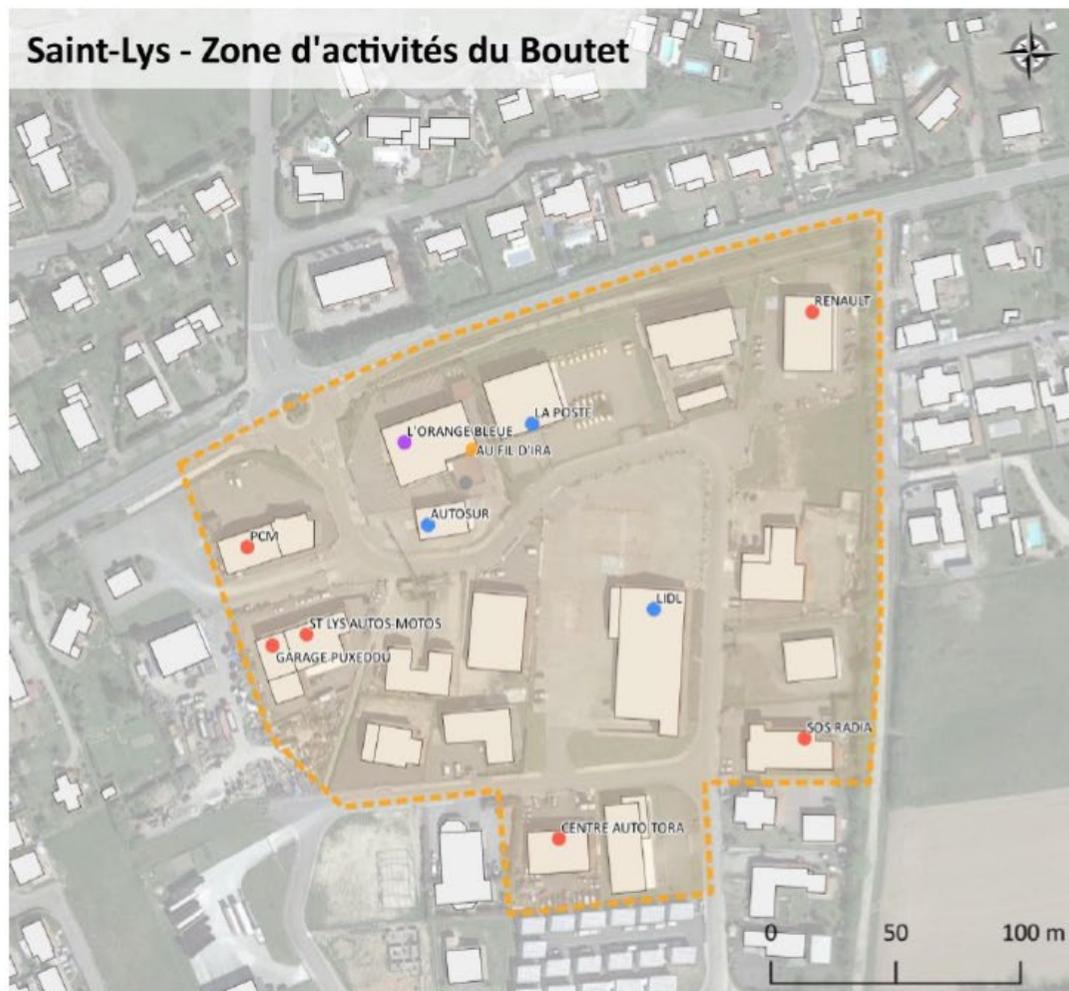


Cette zone se compose notamment d'un commerce généraliste et national.

En termes d'accessibilité, la zone est positionnée sur l'un des axes d'entrée de ville Est de Saint-Lys, l'accès se faisant par le biais d'un rond-point. Les trottoirs de l'avenue du Languedoc sont larges et en bon état, et sont connectés aux commerces via des cheminements piétons permettant de traverser le parking.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Zoom sur la zone d'activités du Boutet



Site commercial

Fonctions commerciales :

- Local inactif
- Commerces besoins courants
- Commerces investissements
- Commerces achats ludiques
- Commerces achats désirs
- Hors commerce, sans accueil aux particuliers
- Hors commerce, besoins courants
- Hors commerce, investissements
- Hors commerce, ludique
- Hors commerce, désir

Type d'activité	Nb	%
Alimentaire spécialisé	0	0%
Généraliste	1	9%
Equipement de la personne	1	9%
Equipement de la maison	1	9%
Hygiène santé beauté	0	0%
Culture loisirs	1	9%
Cycles / auto	6	55%
Café / hôtel / restaurant	0	0%
Service en agence	1	9%
Total commerces et services actifs	11	92%
Local inactif	1	8%
Hors commerce	0	

Fonctions commerciales des établissements

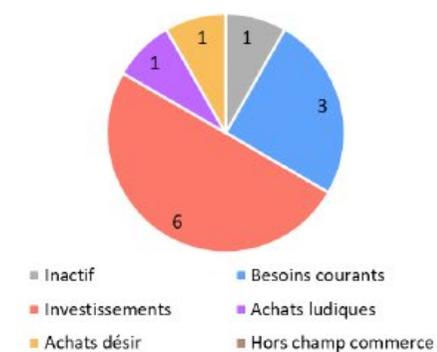


Figure 44 : Localisation des activités et leurs fonctions, source : Muretain Agglo



Cette zone se compose principalement de commerces destinés aux cycles et aux automobiles. 11 commerces et services sont identifiés comme actifs. 1 seul local est inactif.

En termes d'accessibilité, la zone est positionnée en entrée de ville Est, l'accès se faisant par le biais d'un rond-point. Les trottoirs sont larges et en bon état, néanmoins il manque des passages piétons à l'intérieur de la zone d'activités et un cheminement piéton sur le parking du Lidl.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Dans le cadre du Schéma Directeur de Développement Commercial, le Muretain Agglo a préconisées les orientations suivantes :

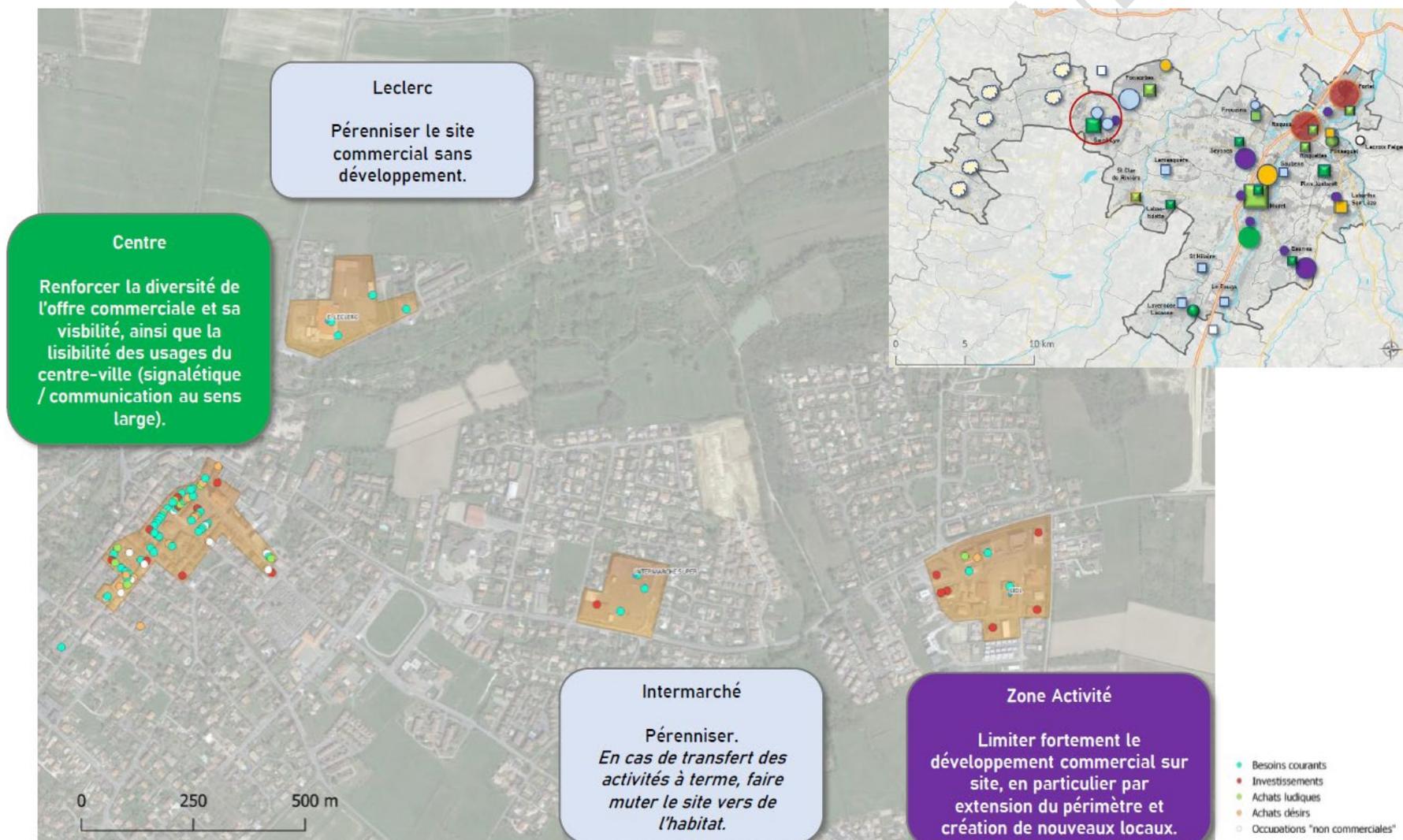


Figure 45 : Orientations préconisées dans le cadre du Schéma Directeur de Développement Commercial, source : Muretain Agglo

c) Lien avec le contrat bourg-centre

Sur le volet économique, le contrat bourg-centre identifie plusieurs enjeux, notamment :

- Conserver l'équilibre existant entre commerces du centre-ville et surfaces commerciales en périphérie,
- Veiller aux impacts d'une requalification de l'espace public sur les commerces,
- Développer des emplois ou des lieux d'accueil pour diversifier les services en centre-ville,
- Favoriser les dynamiques d'implantation de production maraîchère en cohérence avec les enjeux d'approvisionnement en circuit court.

DOCUMENT DE TRAVAIL

d) objectifs et préconisations du scoT en termes de développement économique

Le SCoT de la grande agglomération toulousaine en vigueur énonce le grand défi posé au territoire de l'aire urbaine toulousaine : « développer l'attractivité et la compétitivité métropolitaine tout en améliorant la répartition géographique des activités et en garantissant l'accès à la formation et à l'emploi ».

Alors que le modèle économique territorial actuel favorise un développement peu respectueux du développement durable (dépendance des territoires, hyper concentration des fonctions, déplacements longs, congestion des voiries, surconsommation d'énergie), le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT de la grande région toulousaine propose de mettre en œuvre un nouveau modèle de développement économique reposant sur le desserrement des activités, le développement économe des nouvelles capacités d'accueil à vocation économique ou le renoncement à des zones économiques peu viables aujourd'hui. Le développement économique devra favoriser la création d'activités productives à partir de potentialités et de compétences locales, diversifier les compétences du territoire et renforcer la mixité des fonctions des pôles de centralité de l'agglomération. Saint-Lys est située au-delà de la ville intense telle que définie par le ScoT et fait donc partie des territoires de développement mesuré. La ville a été identifiée comme un des cinq pôles de services du territoire du ScoT de la grande agglomération toulousaine, au-delà de la ville intense, qui assure une offre essentielle en équipements, commerces et services. La commune de Saint-Lys bénéficie d'une relative

autonomie économique, en comparaison des communes voisines, qui dans les objectifs du ScoT devra être renforcée pour améliorer l'attractivité de la ville et l'autonomie du territoire. Dans le cadre du renforcement de la centralité de Saint-Lys, le centre-ville devra être favorisé pour les nouveaux services et commerces tout en assurant la mixité des fonctions.

Le projet d'armature commerciale de la grande agglomération toulousaine

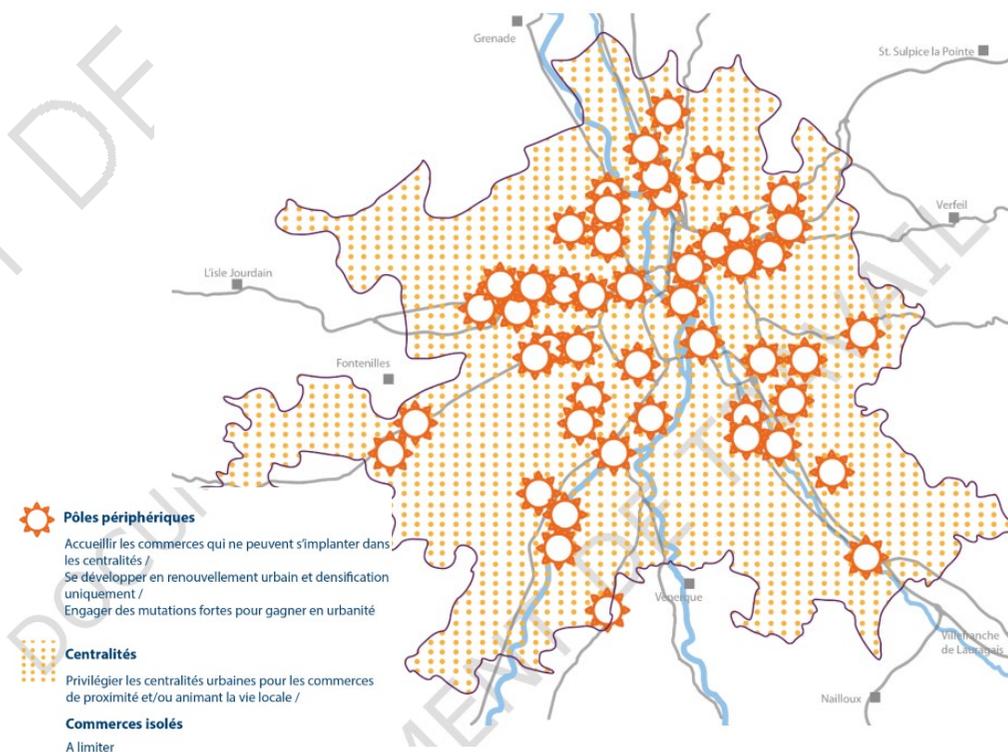


Figure 46 : Territoires de développement par mutation ou extension, sources : PAS SCoT GAT 2022



Volet commercial

Sur le volet commercial, le SCoT en projet identifie une armature commerciale de la grande agglomération toulousaine avec des pôles périphériques et des centralités.

Saint-Lys est identifiée en tant que pôles périphériques ; pour ces pôles il est attendu :

- D'accueillir les commerces qui ne peuvent s'implanter dans les centralités,
- Se développer en renouvellement urbain et densification uniquement,
- Engager des mutations fortes pour gagner en urbanité.

DOCUMENT DE TRAVAIL

5. L'agriculture

a) Méthodologie

La démarche de diagnostic agricole dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Lys a pour objectif, d'une part d'associer la profession agricole afin de disposer d'une connaissance affinée et à jour de l'activité agricole communale afin de faire émerger les enjeux à prendre en compte dans le cadre de la réflexion engagée dans la révision du PLU.

La réalisation du diagnostic est basée sur différents recueils de données :

- **La mobilisation de données cartographiques**, bibliographiques, statistiques et visites de terrain (occupation des sols et RPG, résultats de recensements Agreste, ...),
- Une enquête individuelle auprès de **5 exploitants agricoles et référents sur la commune de St-Lys en Mai 2023** permettant de connaître le contexte agricole au titre des équipements en place, de son activité économique, de déterminer son impact spatial en termes de cultures, et identifier les secteurs de projets à court, moyen et long terme : localisation des exploitations et des équipements, développement, constructions de bâtiments, diversification de l'activité, départ en retraite, reprise, ...)

Précédemment à cette phase d'étude, une enquête agricole avait été menée. Afin de mutualiser les moyens et les résultats, le présent diagnostic s'est orienté vers des personnes « référentes ». Elles ont dressé les constats et les enjeux locaux en lien avec l'activité agricole, permettant une mise à jour exhaustive du diagnostic agricole.



Photo : Espace agricole à St-Lys, 2023, BE PAYSAGES.

b) L'activité

Les exploitations et les chef(fe)s d'exploitation

Selon la méthodologie du recensement Agreste, on comptait 47 exploitations ayant leur siège à St-Lys en 1988, elles ne sont plus que 15 en 2020. La commune a donc perdu les 2/3 de ses exploitations en trois décennies. Il faut toutefois noter que depuis les années 2000, leur nombre tend à se stabiliser.

Durant la même période, la SAU du territoire a diminué de 20% et atteint 1 297 ha en 2020 (1 627 ha en 1988), soit une perte de plus de 330 ha.

Le nombre de personnes travaillant sur les exploitations agricoles a baissé de 22% entre 1988 et 2020. En 2020, l'agriculture représente 28 équivalents temps plein sur la commune de St-Lys (RGA 2020) et reste un secteur pourvoyeur d'emplois.

La taille des exploitations

En 2020 la SAU moyenne est de 86 ha (49 ha moyenne régionale). Ainsi, malgré la diminution des exploitants sur le territoire, les terres agricoles sont globalement maintenues afin de répondre à l'équilibre économique des structures agricoles.

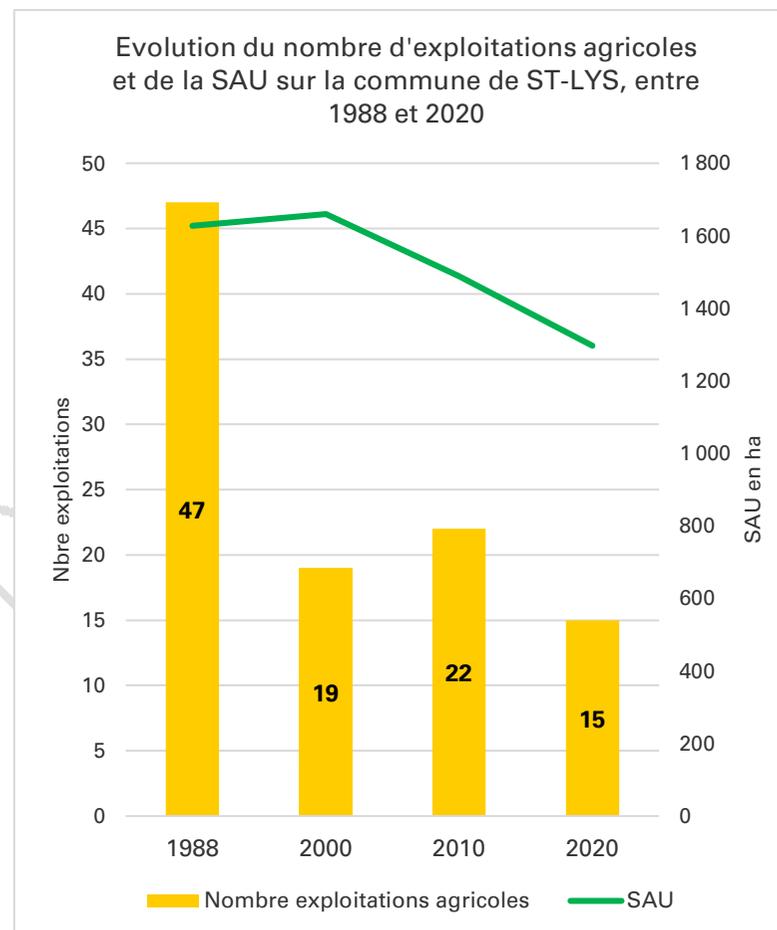


Figure 47 : Évolution du nombre de sièges d'exploitation et de la SAU à St-Lys.
Source : RGA - Agreste 2020. Réalisation : Paysages.

c) Le bâti agricole

L'enquête auprès des référents agricoles et de la commune a permis d'identifier 21 bâtiments agricoles, dont 13 siège administratif (siège d'exploitation). 5 sites accueillent une activité d'élevage et ils sont soumis à la réglementation environnementale.

Le RGA 2020 recensait 15 sièges d'exploitations sur la commune de St-Lys.

Sur la commune de St-Lys 3 types de bâti sont présents, à savoir :

- le bâti traditionnel en pierre, brique et galet : soit il est utilisé pour un usage agricole, avec l'adaptation de son utilisation au format de matériel. Il peut être déjà aménagé ou à aménager pour une utilisation de diversification agricole (gîtes, local de vente, ...) ou pour un logement.
- Les bâtiments agricoles récents de type hangar, où la toiture peut être couverte de panneaux photovoltaïques. Ils sont souvent de grande taille et adaptés à leur utilisation. Ils sont situés soit autour du site principal soit déconnectés afin d'en faciliter l'accès et limiter les nuisances envers le voisinage. Les bâtiments agricoles peuvent aussi présenter un caractère spécialisé comme les bâtiments destinés à l'élevage ou à la transformation. La commune a la particularité d'accueillir un élevage de volailles qui maîtrise toute sa chaîne de production, d'où la présence d'un atelier d'abattage. Le centre équestre dispose également d'équipements spécifiques (carrières, paddocks, ...). Une serre photovoltaïque dédiée au maraîchage est présente au nord du territoire.

- Les bâtiments de coopératives, sous formes de silos ou hangars et qui participent aux filières agricoles locales. Leurs hauteurs peuvent être importantes. Ils sont situés à l'extérieur du tissu urbain. Il existe 1 coopérative sur la commune de St-Lys, et une exploitation agricole avec une activité de production et de distribution où des silos sont présents.



Photo : Mur brique et galet à St-Lys, 2023, BE PAYSAGES.

Le bâti agricole est essentiellement concentré autour des sièges d'exploitations. Cependant, leur développement s'inscrit de plus en plus à l'extérieur du tissu bâti. Ainsi, de nouvelles constructions agricoles voient le jour dans l'espace agricole sur des zones éloignées des sièges d'exploitations historiques. Les exploitations peuvent évoluer dans un périmètre proche dans la mesure où elles sont souvent éloignées des zones d'habitat.

Il est à noter que les futures zones d'habitats doivent respecter un recul suffisant vis-à-vis de la zone agricole et des bâtiments soumis à la réglementation environnementale (RSD / ICPE).

Le développement urbain ne doit pas constituer un frein pour la pérennisation des activités agricoles. Il s'agira de prendre en compte la situation de l'existant et les perspectives d'évolution afin de ne pas créer de contraintes supplémentaires aux activités agricoles et dans l'espace agricole.

Le PLU devra veiller à limiter la création de conflits d'usages, la gestion et les interfaces entre habitat et agriculture devra faire l'objet d'une attention particulière. Sur la carte ci-après un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation est apposé, afin de veiller à ne pas impacter ces secteurs d'activité et leur développement futur. Ce périmètre n'a pas de valeur réglementaire mais apporte une information pédagogique sur la situation de l'activité localement.

La qualité du patrimoine agricole est abordée dans la partie paysages et patrimoine. Bien que le patrimoine existant soit en majeure partie de qualité, il est nécessaire de rester vigilant lors de la construction de nouveaux bâtiments, notamment lorsqu'il s'agit de stockage, et de veiller à une intégration qualitative dans leur environnement (insertion paysagère, couleur, forme, matériau, implantation).

d) Le territoire agricole

Les productions végétales

Les grandes cultures dominent dans la petite région agricole des « Coteaux du Gers – 31 ». La constitution des sols, de qualité agronomique bonne à moyenne, permet une valorisation de ces cultures. De plus, les équipements d'irrigation installés et récemment entretenus viennent valoriser et sécuriser les productions de céréales et d'oléo protéagineux. Les filières amont et aval de ces productions se sont implantés localement, à proximité des sites de productions : équipements de stockage, de transformation et de distribution vers l'alimentation humaine et animale.

Les données issues du recensement agricole de 2021 indiquent une SAU communale de 1 297 ha, en diminution depuis 1988.

En réalité, l'empreinte agricole est différente que ce dont témoigne le recensement Agreste, ne comptabilisant que les terres exploitées des sièges d'exploitations présents sur la commune. **Sur les 2 130 ha que compte le territoire communal, 1 264 étaient cultivés en 2021, soit 59% du territoire.**

Les grandes cultures dominent le territoire et occupent 72% de l'assolement. On note également la présence de surfaces gelées, se trouvant principalement à l'Ouest et au Sud de la commune.

2 structures économiques, implantées sur la commune de St-Lys, participent à la structuration des filières des grandes cultures : un point de stockage de la coopérative Arterris (situé route de Fontenilles), et l'entreprise AgriCert (située Route de Muret). Cette dernière est spécialisée

dans la production, le stockage et la distribution de soja destiné à l'alimentation humaine à l'échelon français.

Une production arboricole est présente sur la commune, avec des plantations d'eucalyptus et de petits fruits rouges (myrtilles, groseilles, cassis).

Des serres agrivoltaïques ont été implantées sur la commune de St-Lys, à l'ouest de la commune entre la Route de Toulouse et la D 937. La production maraîchère n'est pas encore installée.

3 exploitations agricoles de grandes cultures sont certifiées en Agriculture Biologique (AB).



Photo : Silos de la Coopérative Arterris, 2023, BE PAYSAGES.

ASSOLEMENT	Hectare
CEREALES Blé dur, avoine, orge, maïs, sorgho, triticale	609,81
OLEAGINEUX Colza, tournesol, lin	112,45
PROTEAGINEUX Féverole, soja	85,26
LEGUMINEUSES Luzerne, trèfle	104,08
PRAIRIE	208,66
VERGER	5,71
BORDURES	20,38
SIE Surface d'intérêt écologique	77,30
AUTRES ET JACHERES	40,61

TOTAL 1 264,26 ha

Figure 48 : Tableau des surfaces cultivées à Saint-Lys. Sources : RPG 2021, enquête agricole 2023. Réalisation Paysages.

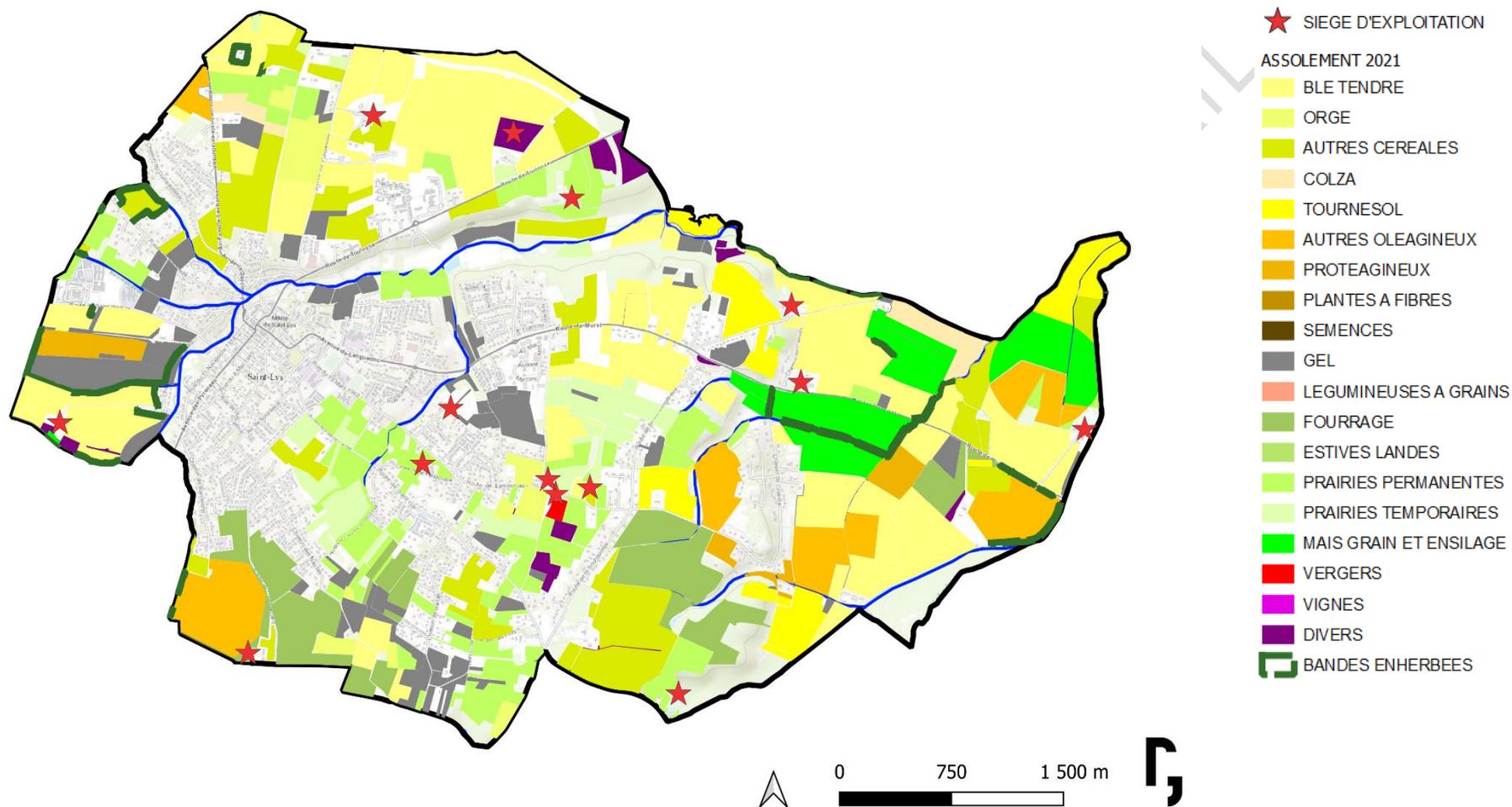


Figure 49 : Localisation des surfaces exploitées. Sources : RPG 2021, enquête agricole 2023. Réalisation : BE PAYSAGES 2023.

Les productions animales

La commune de St-Lys compte 5 sites d'élevage, à savoir :

- 1 élevage de bovin viande,
- 1 élevage de volaille (volailles de chair en plein air, œufs),
- 2 élevages de chevaux (1 centre équestre, 1 élevage),
- 1 centre d'entraînement canin (annexe de l'élevage situé sur la commune du Castéra).

Tous les élevages et leurs annexes sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Un recul de 50 mètres autour des bâtiments est à respecter pour toute construction. Seul l'élevage de volailles est classé au titre de la protection de l'environnement (ICPE), où un recul de 100 mètres est à respecter. Le périmètre est ici appliqué à partir des parcours des volailles, où les cabanes déplaçables sont implantées, afin de garantir le respect du cahier des charges pour l'exploitation, et réciproquement permettre le respect du recul vis-à-vis des tiers. Cf. carte ci-après.

e) Spécialisation territoriale de la production

Le recensement Agreste de 2020 identifie comme spécialisation territoriale les céréales et/ou les oléo protéagineux (COP).

Qualité agronomique des sols

Les sols des basses (Fy1) et moyennes terrasses (Fx) de la Garonne en rive gauche sont constitués d'alluvions anciennes. Leurs sols sont acides, argilo-limoneux avec une présence importante de cailloutis. Le drainage, c'est-à-dire l'infiltration de l'eau dans cette unité de sol, est bon à mauvais. Sur les secteurs où le drainage est moyen à mauvais, ces sols sont appelés localement des « boulbènes ». Le drainage interne (rétention d'eau) se fait difficilement : ils sont gras et lourds lors des épisodes pluvieux (d'où la présence de zones humides sur les secteurs les plus argileux), et particulièrement asséchants et cassants lors des épisodes secs. Cf. carte géologique ci-après.

Ce sont des sols sensibles à la sécheresse et à la fertilité chimique moyenne à faible.

Ces caractéristiques agronomiques du sol favorisent les productions de grandes cultures, bien que leur mise en culture nécessite de bonnes connaissances techniques et du matériel de travail du sol adapté.

L'irrigation limite les effets de battance (croûte superficielle sèche) en périodes sèches, permet une meilleure maîtrise des cultures et sécurise les rendements.

Historiquement, ces secteurs étaient plantés de vignes avec des exploitations en polycultures élevage. La plupart des productions maraîchères sont généralement inadaptées aux sols de boubène et préfèrent les sols moins argileux.

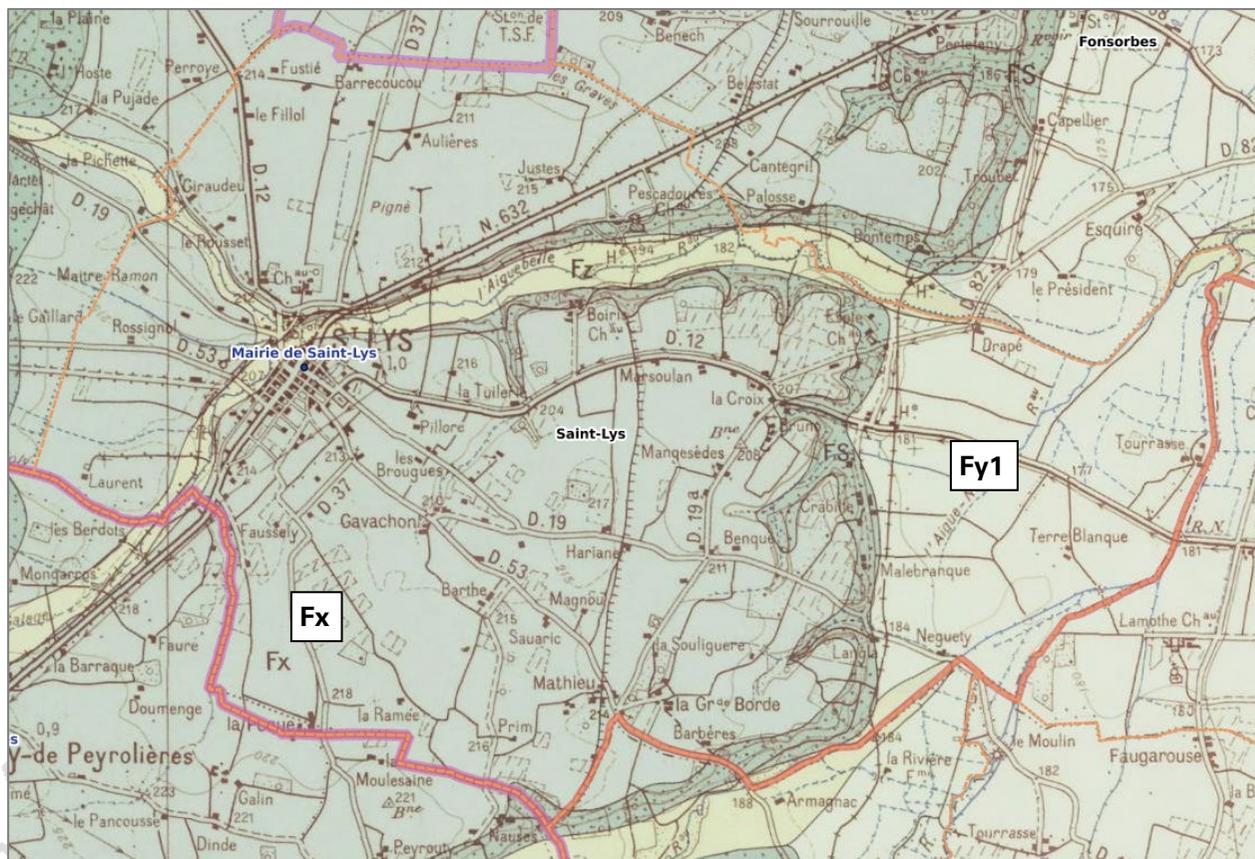


Figure 50 : Extrait de la carte géologique 1/50 000° de Muret, commune de St-Lys. Sources : BRGM, Géoportail IGN 2023. Réalisation : BE PAYSAGES 2023.

« **Fx**. Alluvions des terrasses moyennes. Comme sur les feuilles voisines, cette terrasse moyenne est formée de plusieurs paliers topographiques, ici situés à 65 et 55 m au-dessus de l'étiage pour la Garonne, de 60 à 50 m pour l'Ariège. Les cailloux de cette terrasse sont assez fortement altérés ; les quartzites commencent à se décomposer, de même que les schistes silicifiés. Les granités sont transformés en arène argileuse. Les limons de la surface, de granulométrie et de composition tout à fait identique à ceux des plaines plus inférieures, ont subi une évolution pédologique de type podzolique qui les a transformés en « boubènes battantes » plus ou moins hydromorphes, par suite du mauvais drainage de la plaine.

Fy1. Alluvions de la basse terrasse de la Garonne et de l'Ariège. De même que toutes les autres terrasses du bassin garonnais, la basse terrasse de la Garonne domine l'étiage de 35 m au Sud et de 22 m au Nord ; elle a donc, comme la basse plaine, une pente plus forte que la Garonne actuelle, mais elle est bien régularisée, ainsi que le montrent ses courbes de niveau constamment perpendiculaires à l'axe de la vallée. Elle se distingue de la basse plaine par un talus net de 8 à 10 m de haut pas toujours recouvert d'éboulis et qui ne montre pas la molasse en place. Par contre la basse terrasse de l'Ariège se différencie peu de la basse plaine, au point de vue topographique. Mais des différences nettes dans l'aspect des cailloux et dans l'évolution pédologique des limons suffisent à distinguer les éléments de cette terrasse des formations plus récentes par l'altération plus poussée des minéraux et le lessivage marqué de la surface, lessivage modifié par les phénomènes d'hydromorphie très développés sur cette plaine sans écoulement. Les prolongements

de la basse terrasse vers l'amont ou vers l'aval montrent d'ailleurs une nette différenciation d'ordre topographique. »

f) L'emploi agricole

En 2020 le nombre d'actifs s'élève à 28 personnes en 2020, alors qu'il était de 36 personnes en 1988. Les actifs représentent les chefs d'exploitants, les associés, la main d'œuvre familiale et les salariés agricoles.

Les actifs représentent **16 ETP** (Equivalent Plein Temps) en agriculture sur la commune de St-Lys, dont 13 chefs d'exploitation et co exploitants.

DEFINITION AGRESTE

*« **Equivalent-temps-plein. Un ETP** correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière (un ETP = au moins 1 600 heures travaillées sur l'année). Le travail fourni sur une exploitation agricole provient, d'une part de l'activité des personnes de la famille (chef compris), d'autre part de l'activité de la main-d'œuvre salariée (permanents, saisonniers, salariés des entreprises de travaux agricoles, des coopératives d'utilisation du matériel agricole et des groupements d'employeurs). Pour les entreprises agroalimentaires, il s'agit en général des ETP salariés. »*

g) L'irrigation

Le réseau d'irrigation est bien installé sur l'ensemble de la commune de St-Lys : 2 ASA, Associations Syndicales Autorisées, gèrent les réseaux collectifs d'irrigation, à savoir : **l'ASA de la Saudrune et l'ASA du Touch.**

De plus, des réseaux individuels complètent ces équipements sur la commune.

Les équipements d'irrigation devront être préservés : points de pompage, bornes, réseau enterré.

h) Les projets et les remarques

Plusieurs projets ont été identifiés via les informations transmises par la commune et par les référents agricoles.

Ainsi des projets de locaux de vente directe et des **aménagements** de bâtiments existants pour créer un atelier de transformation sont susceptibles de voir le jour à moyen et long terme. La transformation des productions agricoles peut concerner les grandes cultures (farines, pâtes, huiles), les productions fruitières ou la viande. Le règlement du PLU devra en tenir compte afin de faciliter cette diversification et l'accueil de la clientèle : possibilité d'aménager un parking, de sécuriser les accès en voiture et pour les modes doux, d'installer une signalétique, (...).

Par ailleurs, 2 exploitations agricoles ont une succession assurée et/ou en cours, alors qu'au moins 6 exploitations comptent une installation de moins de 5 ans et/ou un chef d'exploitation de moins de 45 ans.

Ces projets et cette dynamique peuvent nécessiter la **construction** d'un nouveau site et d'un nouveau siège d'exploitation en zone agricole du PLU. Le règlement écrit et le zonage « A » sur les parcelles cultivées permettront de les accompagner.

Un projet de création d'un nouveau siège d'exploitation avec une activité de pépinière est en cours de réflexion en 2023. Il est suivi par la SAFER et la commune.

Des projets agrivoltaïques pourraient être étudiés par les exploitations agricoles dans les mois à venir.

Propositions et remarques générales

Ces éléments ne relèvent pas tous du PLU et de son règlement. Pour autant, ces remarques permettent de compléter de manière qualitative le contexte agricole communal et laisse la possibilité d'apporter des réponses en matière d'aménagement du territoire localement ou à plus large échelle lorsque cela le requiert.

Sur la thématique des chemins traversant les espaces agricoles, il serait nécessaire d'améliorer leur balisage et leur qualité afin de les rendre attractifs pour les randonneurs. Le passage d'un chemin à proximité des bâtiments agricoles n'est pas souhaitable pour des raisons de sécurité et des risques de nuisances réciproques. Dans l'espace agricole, la prise de contact préalable avec le propriétaire et l'agriculteur est à privilégier.

L'amélioration des chemins de randonnées contribuerait au développement touristique régional. La réhabilitation des abords du moulin et sa mise en valeur pourrait être un atout supplémentaire pour la commune.

La commune et plus largement le secteur géographique des Coteaux du Gers conserve une activité agricole et foncière dynamique au regard du maintien des parcelles cultivées. Les exploitations agricoles ont un bon niveau technique. Le prix moyen d'élève à 12 000 €/ha (source : SAFER 31) sur ce secteur et l'intérêt des exploitations reste stable car les terres trouvent preneur.

Enfin, l'espace agricole communal s'inscrit dans un territoire plus large et permet d'apprécier les atouts de cet espace pour la production agricole : des équipements d'irrigation qui permettent de garantir une bonne maîtrise de la ressource en eau, des parcelles structurées où la trame végétale peut

être renforcée, une proximité avec les filières et une clientèle, des chefs d'exploitation dynamiques, une diversité des productions, (...). Cf. carte ci-après.

Quelques facteurs de nuisances et des difficultés d'exploitation ont été soulignées sur la commune de St-Lys :

- L'urbanisation de l'espace agricole : des parcelles agricoles ont été divisées, certains accès rendus difficiles. Le phénomène de rétention foncière s'accroît aux abords de la ville.
 - o La lisibilité du futur PLU apportera une première réponse à ce phénomène, de même que la SCoT GAT en cours de révision.
- Les accès difficiles vers les parcelles agricoles insérées dans le tissu urbain :
 - o Prendre en compte la circulation des engins de grand gabarit dans le tissu urbain ; signalétique.
- Le dégât du gibier sur les cultures :
 - o Améliorer la circulation de la grande faune à l'échelle régionale (TVB).
- Le besoin d'améliorer la gestion des fossés principaux afin de garantir le bon écoulement des eaux des secteurs urbanisés vers les espaces agricoles :
 - o Améliorer la gestion du pluvial.
- Des dépôts sauvages sur les parcelles agricoles et quelques actes de vandalisme sur du matériel agricole ;
- Le manque de main d'œuvre agricole et leur difficile accès au logement à proximité.

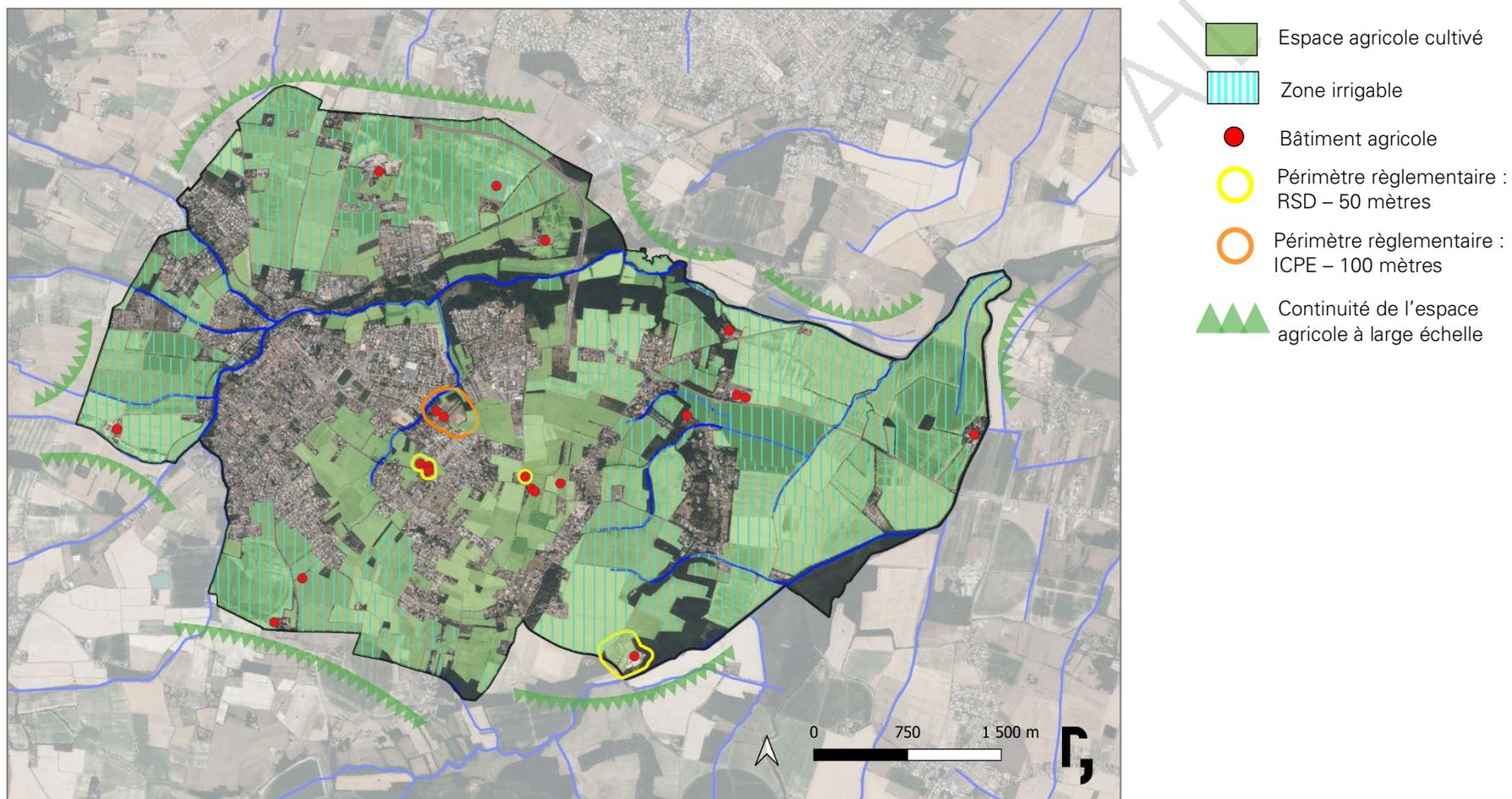
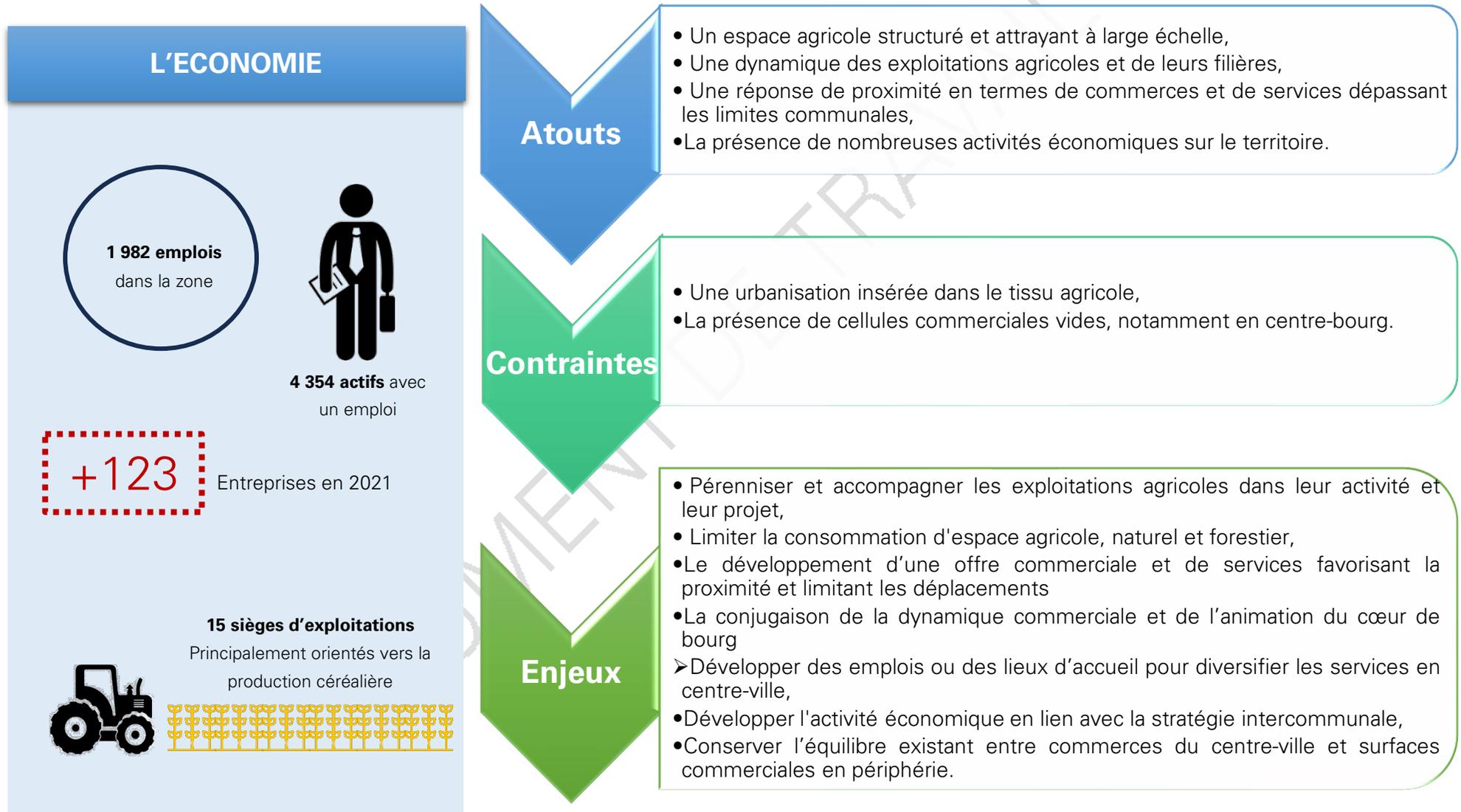


Figure 51 : Carte de la localisation des activités agricoles, commune de St-Lys. Sources : RPG 2022, enquête agricole.
Réalisation : BE PAYSAGES 2023.

6. Ce que l'on retient



IV. L'organisation et le fonctionnement urbain

1. Les fondements de la cité

Au Moyen-Age St-Lys se nommait « St-Julien d'Eaubelle », le bourg est alors un oppidum qui occupait le point culminant du centre historique actuel, au niveau de la rue du Fort. A la moitié du XIIème siècle, les familles seigneuriales concèdent des terres à l'abbaye de Planselve. Les moines fonderont sur ces terres la grange d'Aiguebelle.

Le 26 mai 1280, la bastide est créée par un contrat de paréage entre l'abbé de Planselve et le sénéchal Eustache de Beaumarchès. En 1281, la première apparition du nom de Saint-Lys (« Sancto Licio ») apparaît dans un document officiel. C'est à cette époque que le roi Philippe II octroie une charte de coutume aux habitants de St-Lys sur laquelle il est écrit qu'un marché se tiendra tous les mardis.

Après l'invasion de St-Lys par les protestants en 1577, les Consuls de la ville font réparer les fortifications en 1589, année durant laquelle est coulée la couleuvrine aux armes de Saint-Lys, encore conservée aujourd'hui à l'hôtel de ville.

A la Révolution St-Lys devient chef-lieu du canton du même nom.

Le 6 août 1799, lors de l'insurrection royaliste de l'an VII, l'hôtel de ville est pris par les insurgés, qui détruisent la majeure partie des archives publiques.

Au milieu du XIXème siècle, l'hôtel de ville est reconstruit et une école des garçons ainsi qu'un petit marché couvert sont créés en prolongement de la mairie. C'est également à cette époque que le moulin à vent de Belard est mis en fonctionnement. Le moulin sera rénové en 1999 et l'on peut toujours le voir aujourd'hui quand on longe la route départementale n°53.

Le 24 janvier 1877 l'ancienne église s'effondre. La nouvelle église Saint-Julien est bâtie entre 1879 et 1882. Elle a été restaurée en 2010.

Le 16 octobre 1900 est ouverte la ligne de chemin de fer d'intérêt local de Toulouse à Boulogne-sur-Gesse avec embranchement de Fonsorbes à Sainte-Foy-de-Peyrolières par Saint-Lys.



Figure 52 : Carte de Cassini, source : Géoportail, réalisation Paysages

Le 12 juin 1944, le maquis installé à Bonrepos, à la ferme de Gagen fut attaqué par un bataillon de la division SS « Das Reich ». Le combat qui s'en suivit fit 9 victimes parmi les résistants et 12 victimes civiles furent tuées en représailles.

En octobre 1948 la station radio-maritime Saint-Lys Radio entre en service. Elle fermera le 16 janvier 1998.

En 1949, la ligne de chemin de fer ferme.

La ville de Saint-Lys possède un patrimoine bâti intéressant. La halle, se situant au cœur du centre-bourg, est un élément emblématique de la commune. Elle fut construite à partir de 1844 sur la place de la commune.

Une première halle a été construite en 1857. Cependant, sa conception n'était pas en accord avec ce qu'avait demandé la commune. La toiture de la halle fut ainsi reconstruite durant le second semestre de 1857. En brique rose, elle mesure 29 mètres de long sur 22 mètres de large, avec une hauteur de mur de 6,5 mètres. La beauté de l'édifice ainsi que sa conception novatrice lui ont valu d'être inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 11 octobre 2004.

Détériorée par les années, la halle fut rénovée en 2014.



Figure 53 : Images d'archive du centre historique de Saint-Lys, sources : Mairie de Saint-Lys

Le centre du village

Le centre du village se structure autour de l'axe de communication principal. On y retrouve des éléments emblématiques tels que l'église, le bâtiment de l'actuelle mairie mais aussi l'ancienne école. Les routes bordant l'église constituaient les principales rues du village que nous retrouvons toujours aujourd'hui. Les nouvelles habitations se sont par la suite développées autour de ce centre et plus particulièrement au Sud et à l'Est et au Nord-Ouest du cœur historique, le long de l'actuelle M632, de la D53 et de la D12.



Figure 55 : Centre historique de Saint-Lys, sources : Photographies Mars et Février 2022 - Janvier 2023, FranceArchives, Google Street View, Cadastre Napoléonien, Mairie de Saint-Lys et Geneanet (pour les cartes postales anciennes)

Le bâti agricole

La tradition agricole de la commune se traduit par l'implantation de fermes au cœur des terres agricoles afin de placer l'agriculteur au centre de son outil de travail dans une époque pendant laquelle les déplacements étaient fortement limités.

On remarque ainsi que plusieurs fermes sont réparties sur l'ensemble du territoire. Elles sont localisées de façon plus dispersée autour du bourg. Ces fermes se sont implantées dans des unités agricoles essentiellement constituées de bordes (maison d'habitation et bâtiments d'usage agricole). Certains bâtiments ont une qualité architecturale intéressante, indicateurs de la richesse de ce terroir.



Figure 50 : Panorama d'une ferme aujourd'hui, source : Photographie janvier 2023 et cadastre napoléonien



Figure 50 : Panorama d'une ferme aujourd'hui, source : Photographie février 2022 et cadastre napoléonien



Les hameaux

Des concentrations de constructions se distinguent du bourg et structurent les hameaux. Il s'agit de la troisième forme d'urbanisation présente sur le territoire communal. Ils sont un certain nombre sur le territoire, de taille plus ou moins importante. Ils sont principalement implantés sur la partie Est de la commune, en bordure des axes de communication qui maillent le territoire : hameau Mingesebes, hameau Brunot, hameau Mathieu...

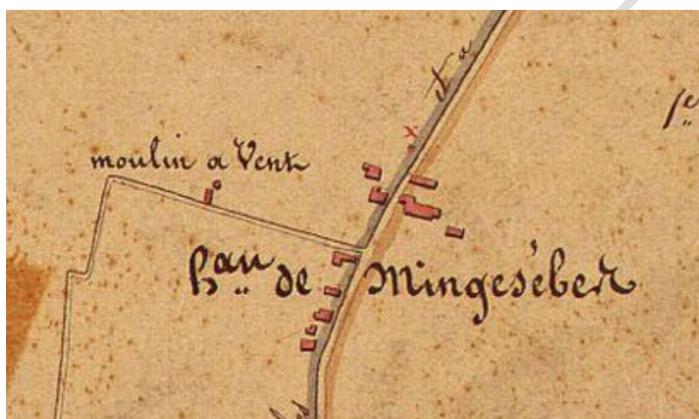
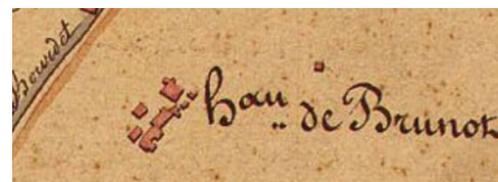


Figure 56 : Cadastre napoléonien, source : Archive départementale 31





-  Village
-  Fermes
-  Hameaux

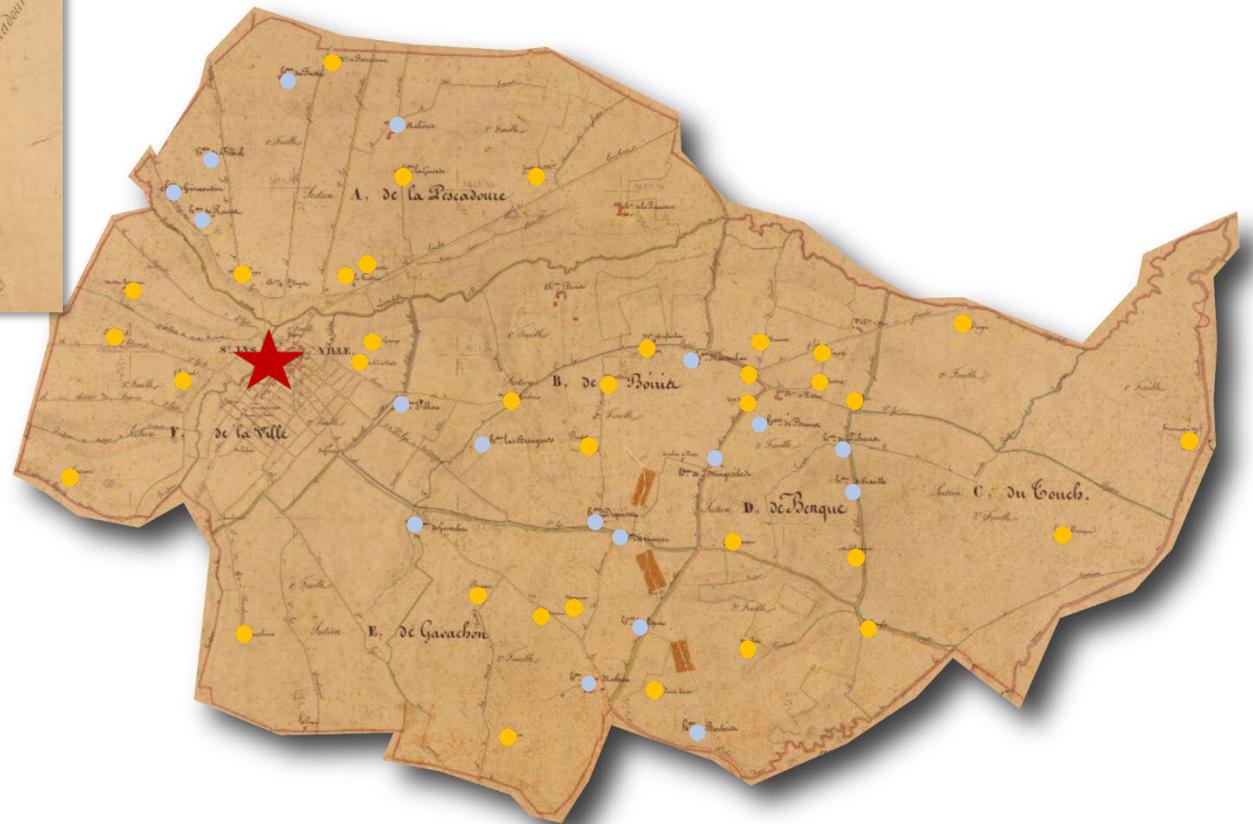


Figure 51 : Cadastre napoléonien de 1818, source : Archive 31, réalisation Paysages

b) Les développements urbains récents

L'urbanisation de la commune s'est largement développée à partir de la fin du XXème siècle et du début du XXIème siècle. On constate, dans un premier temps, qu'une partie du bâti existant, dispersé sur le territoire, est représenté sur le cadastre napoléonien. Il faut toutefois noter que certains bâtiments, autrefois représentés sur ce cadastre d'époque ont aujourd'hui disparu.

De 1814 à 1965, la structure bâtie s'est renforcée, notamment à proximité du centre bourg mais également en dehors, de façon éparse, le plus souvent en bordure des axes de communication.

De 1965 au début des années 2000, l'urbanisation de la commune s'est largement développée en extension du bourg et ce, de part et d'autre de ce dernier. Le centre-bourg s'est conforté avec le développement de l'habitat au Sud et à l'Est. C'est à cette époque qu'on voit se développer sur la commune de nouveaux quartiers d'habitations, le plus souvent sous forme de lotissements. On voit également se renforcer la linéarité de l'urbanisation, le long notamment de la D19A, de la D82 ou encore le long du Chemin du Guiroudeou. Cette urbanisation a contribué à créer de nouveaux noyaux urbains, notamment excentrés comme c'est le cas à l'Est et à l'Ouest du territoire.

Depuis 2010, l'urbanisation se renforce principalement sous forme de quartiers par comblement de dents creuses principalement ou bien en extension, les divisions parcellaires sont également nombreuses, renforçant les hameaux constitués au fil des années.

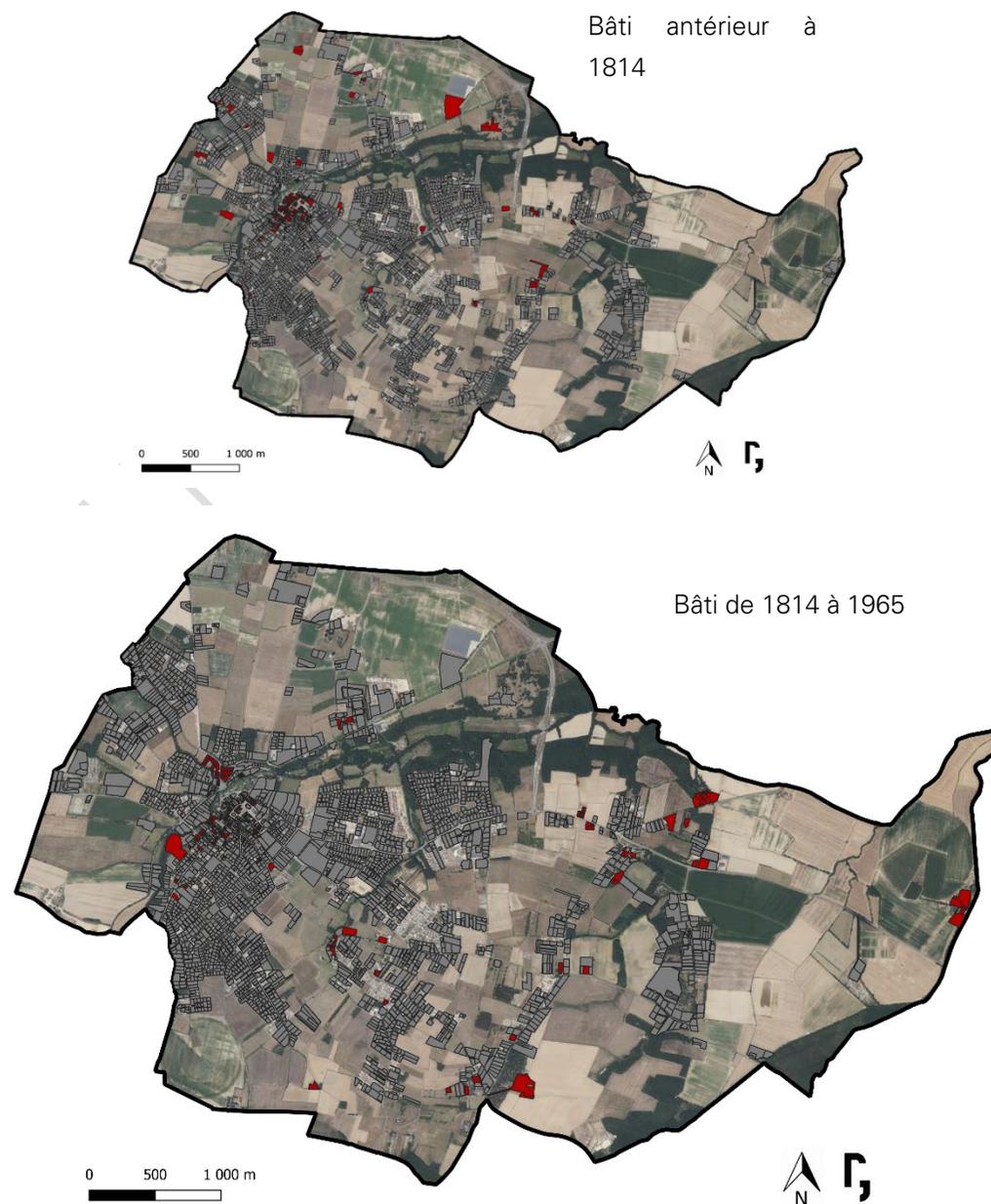
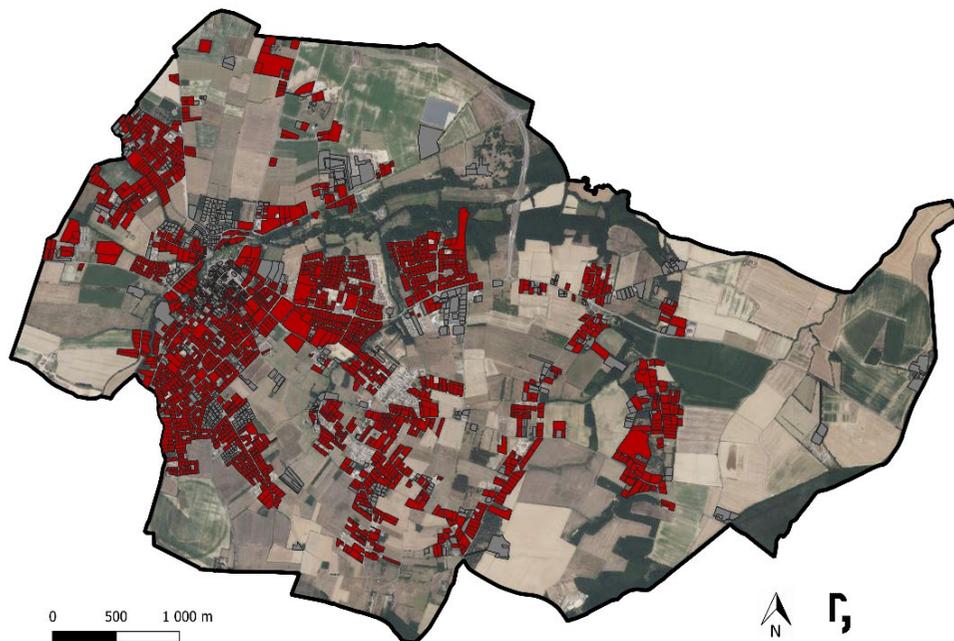


Figure 57 : Développement urbain de Saint-Lys entre 1814 et 1965, sources : Cadastre Napoléonien, vue aériennes IGN, réalisation Paysages

Bâti de 1965 à 2005



Bâti de 2005 à 2010

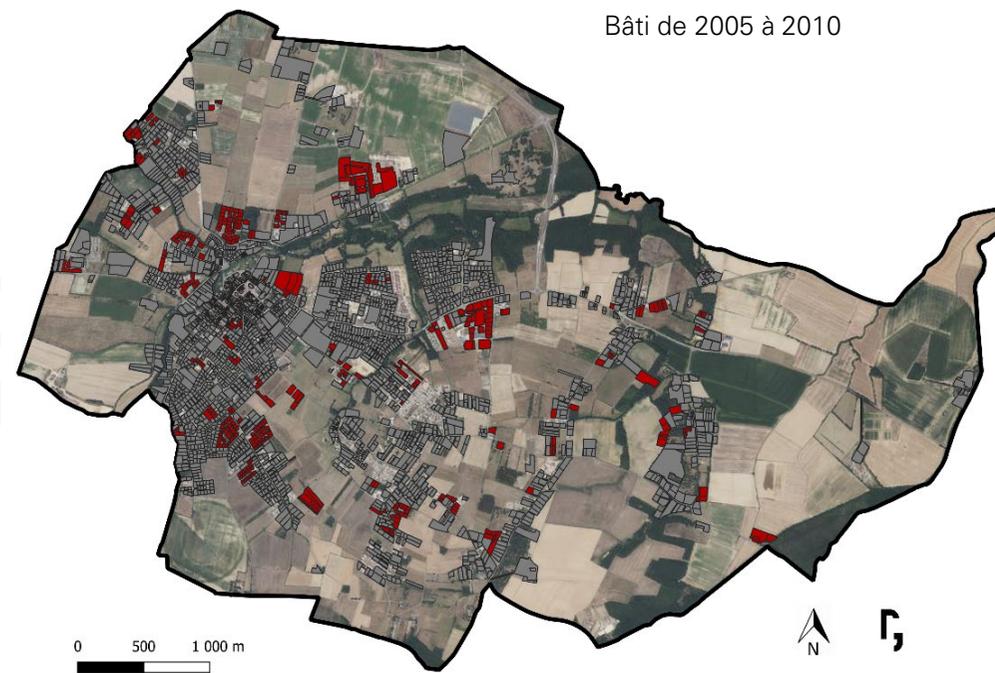


Figure 58 : Développement urbain de Saint-Lys entre 1965 et 2010, sources : vue aériennes IGN, réalisation Paysages

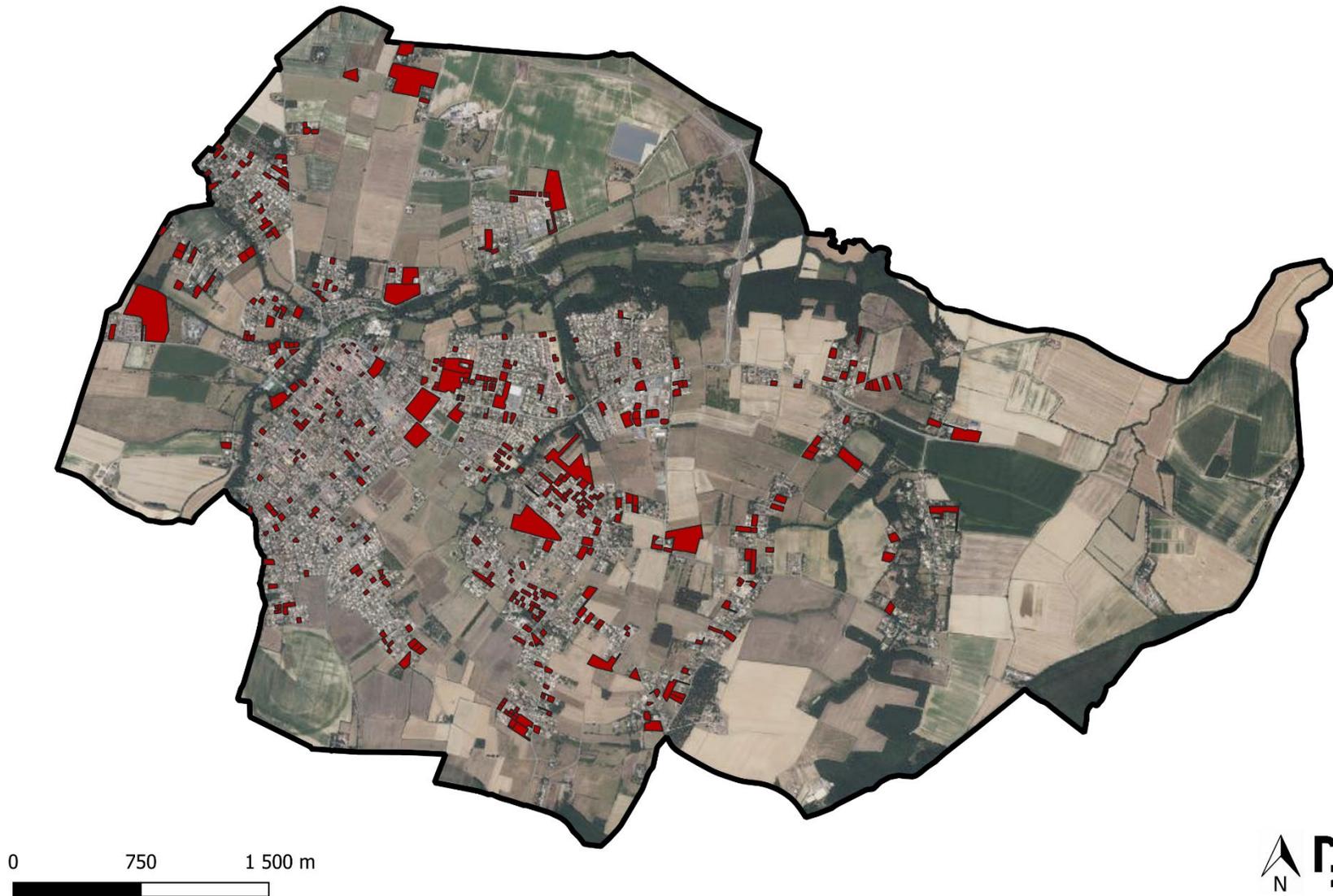


Figure 59 : Développement urbain de Saint-Lys entre depuis 2010, sources : vue aériennes IGN et registre des PC délivrés, réalisation Paysages

3. Le parc de logements

a) Un parc en progression

En 2019, le parc de logement de Saint-Lys comptait 4183 habitations soit six fois plus qu'à la fin des années 1960.

Il a donc très largement augmenté (+530%) par rapport à 1968. Le nombre d'habitants a quant à lui augmenté de 430% sur la même période. Cette augmentation s'explique d'une part par l'accueil important d'habitants sur le territoire mais également par le phénomène de desserrement des ménages lié à la décohabitation intergénérationnelle et aux différentes évolutions sociétales (familles monoparentales, etc.). En effet, pour un même nombre d'habitants, le besoin en logements lui augmente.

La dynamique de production de logements est notable à partir des années 1980 et s'accélère à partir des années 2000, le volume de résidence principale triple entre 1982 et 2019.

Suivant une autre tendance, le nombre de logements vacants augmente lui aussi passant de 102 logements en 1968 à 308 en 2019. Cependant, le volume de ces logements diminue nettement, passant de 15,3% du parc de logements en 1968 à 7,3% en 2019 selon l'INSEE. On considère un volume incompressible de logement vacant à hauteur de 5% car relevant d'une vacance fonctionnelle (périodes de transition entre deux locataires, aux logements en vente ou en travaux, etc).

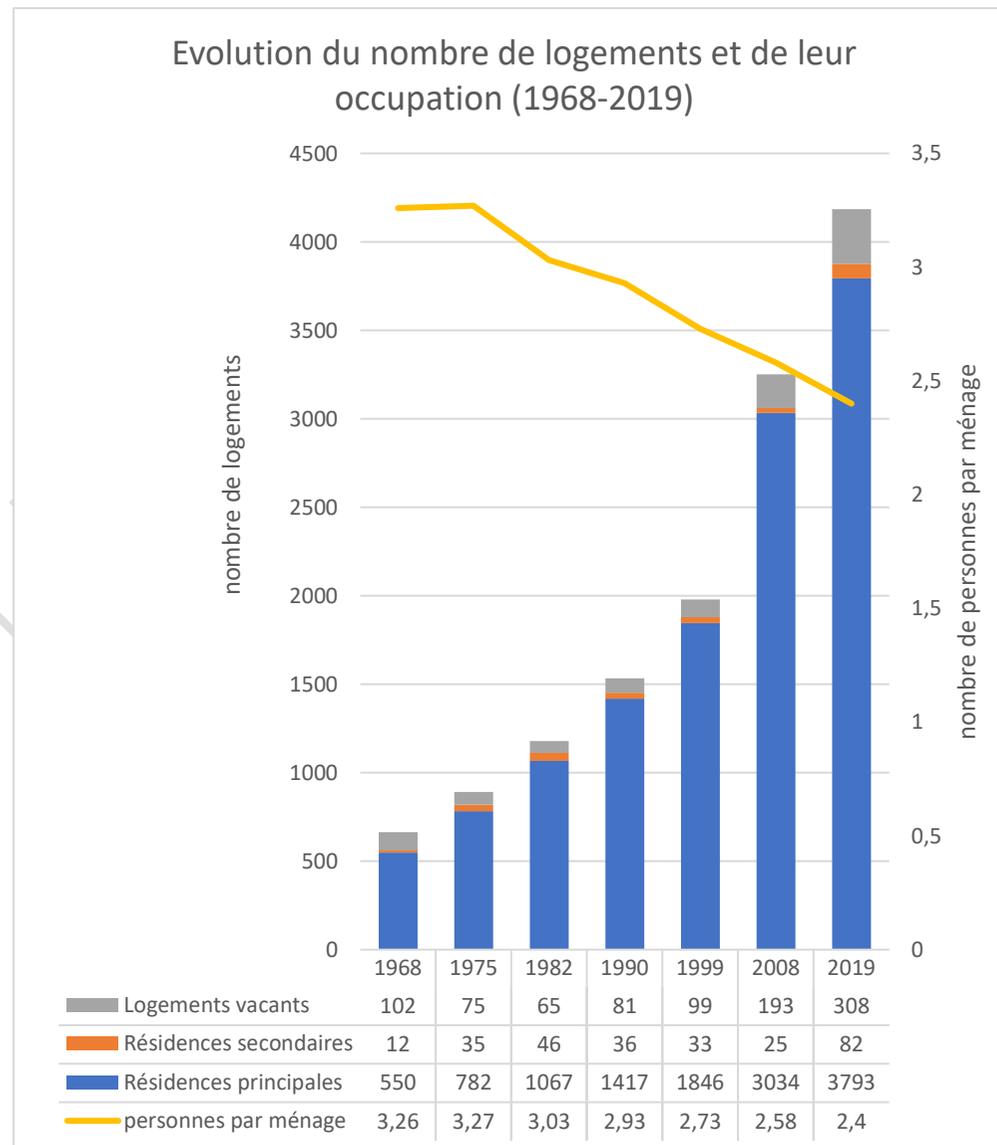


Figure 60 : Evolution du statut d'occupation des logements et du nombre de personnes par ménage à Saint-Lys, source INSEE 1968 à 2019, réalisation Paysages

Focus logements vacants

L'exploitation des données LOVAC sur le logement vacant permet d'affiner ce taux prenant en analysant la vacance structurelle⁵.

En effet, en 2021, le taux de logements vacants du parc privé était de 5,1% soit 3,7% pour la vacance fonctionnelle et 1,4% pour la vacance structurelle on constate une diminution du nombre de logements vacants du parc privé depuis 2019.

Cette vacance structurelle concerne plus spécifiquement des appartements (1 logement sur 2), de petite taille (1 logement sur 2 est composé de 1 à 2 pièces) et souvent ancien (45,5% datant d'avant 1919).

La collectivité a engagé de multiples démarches pour redynamiser son centre-bourg et reconquérir ces logements en redonnant de l'attractivité au centre et en accompagnant les opérations de renouvellement urbain.

Ainsi, la situation de Saint-Lys n'est pas jugée préoccupante car ce volume de logements vacants frôle celui de la vacance fonctionnelle et est ainsi considérée comme telle.

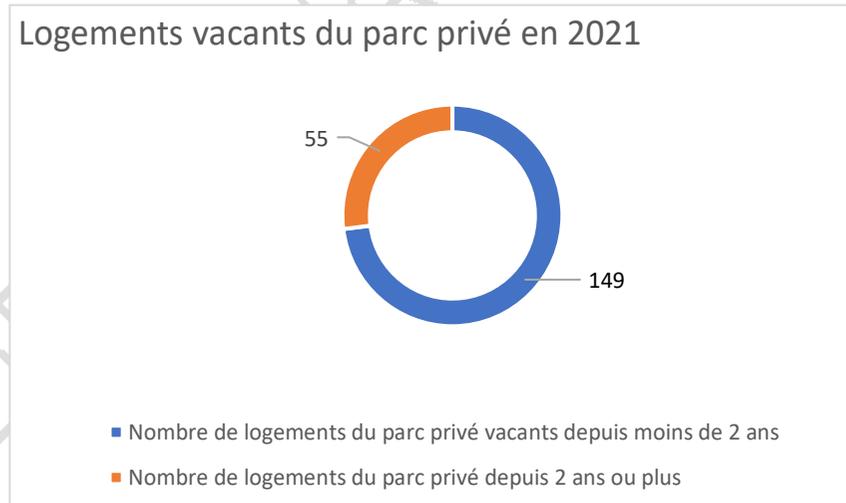
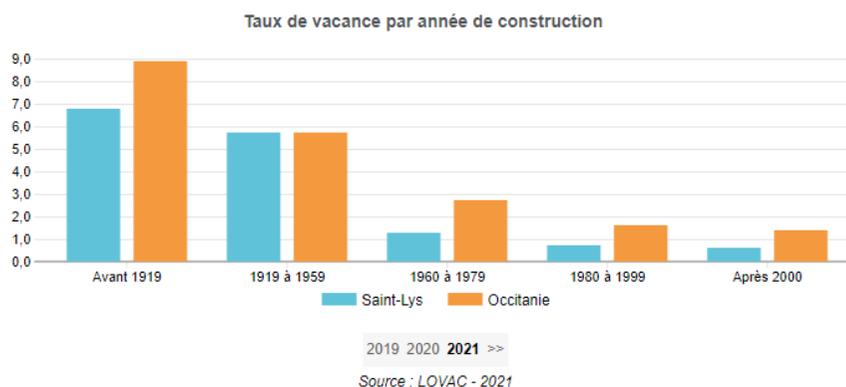


Figure 61 : Nombre de logements vacants du parc privé depuis 2ans ou plus 2021, source : SITADEL



⁵ La vacance « structurelle » correspond à une situation où le logement reste vide longtemps (au moins deux ans dans le parc locatif privé), soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement

n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique...). / source LOVAC

b) Répartition du nombre de pièces dans les résidences principales

En 2020, Saint-Lys compte 3810 résidences principales. Parmi ces dernières, les logements contenant cinq pièces ou plus sont les plus nombreux. Ils représentent 43,5% des résidences principales pour un nombre de 1656 logements. Les résidences de 4 pièces sont également notables puisqu'elle représente 31,9% des logements principaux pour un nombre de 1216.

En bref, les résidences principales de plus de quatre pièces représentent 75,4% des logements principaux.

Ainsi, si nous le croisons aux données démographiques relevées précédemment, les familles avec enfant est la catégorie la plus susceptible d'habiter dans des logements de grande taille.

Si nous comparons les données de 2009 avec celles de 2020, les logements de quatre et de cinq pièces ou plus connaissent les deuxième et troisième évolutions les plus importantes (+26% et +21%). Les logements de trois pièces ont l'évolution la plus élevée, passant de 458 à 597 résidences principales (+30%). Là encore, ces chiffres sont à comparer avec la hausse des familles sur le territoire, demandant ainsi des logements de plus grande taille pour les accueillir.

Part du nombre de pièces dans les résidences principales en 2020

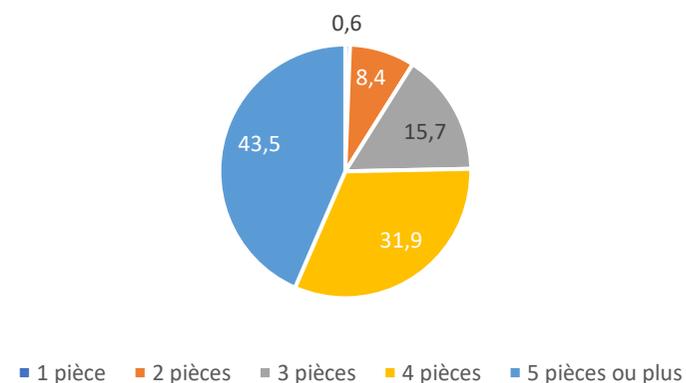


Figure 62 : Part du nombre de pièces dans les résidences principales en 2020 à Saint-Lys, source INSEE, réalisation Paysages

Evolution du nombre de pièces dans les résidences principales entre 2009 et 2020

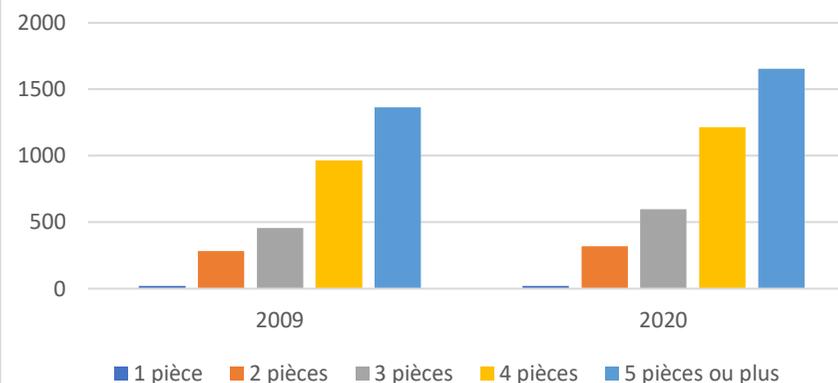


Figure 63 : Evolution du nombre de pièces dans les résidences principales entre 2009 et 2020 à Saint-Lys, source INSEE, réalisation Paysages

c) Un parc en cours de diversification

A l'image de nombreux espaces péri-urbains, c'est le logement individuel qui prédomine à Saint-Lys. L'augmentation du nombre de logements se traduit majoritairement par la construction de maisons individuelles.

Néanmoins, on note également un net renforcement de la production d'appartements (+722). La commune compte ainsi 23% d'appartements dans son parc de logement en 2019.

Concernant le statut des occupants, le nombre de propriétaires progresse au cours de la période récente, il en est de même pour celui des locataires. Par ailleurs, le parc de logements sociaux a été développé (+303 logements) pour représenter presque 9,5% du parc de logements en 2019. La commune doit répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel afin de répondre aux besoins de la population locale. Le développement du parc locatif et/ou social participe à l'ancrage des jeunes ne pouvant accéder à la propriété, mais aussi au maintien des populations âgées sur la commune à proximité des commerces et des services.

Ainsi, on peut penser que Saint-Lys s'inscrit dans le profil des communes péri-urbaines caractérisé par l'importance de la maison individuelle et du statut de propriétaire pour les populations qui s'y installent. Toutefois, la commune cherche à diversifier son offre de logements en accueillant des appartements et des logements sociaux afin de répondre à toutes les étapes des trajectoires résidentielles et favoriser le maintien sur place de sa population notamment par le développement de l'offre locative.

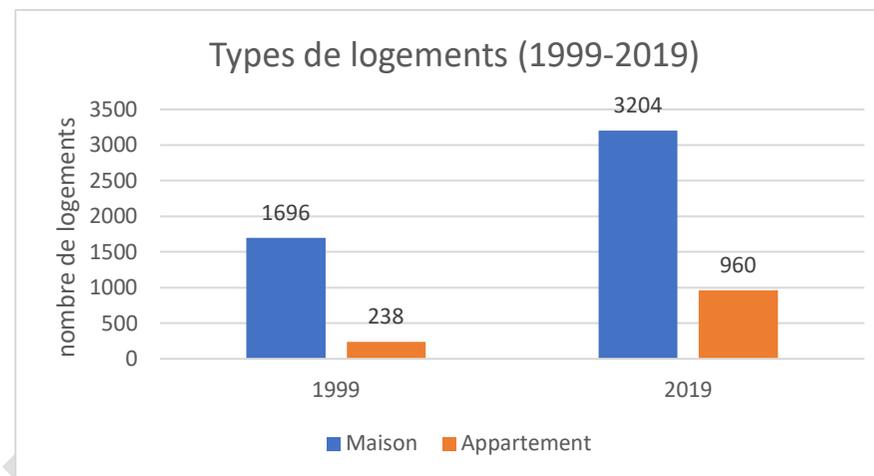


Figure 64 : Répartition du parc de logements par typologie, source INSEE RP 1999 à 2019, réalisation Paysages

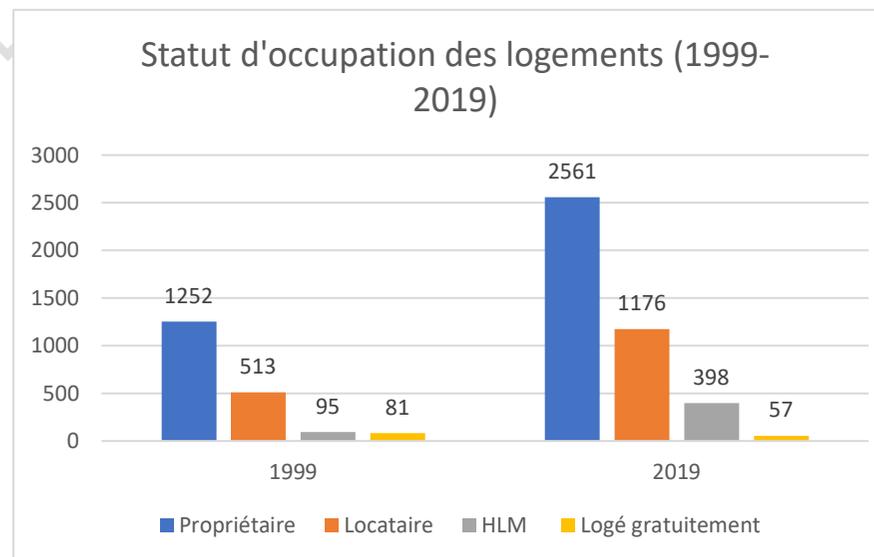


Figure 65 : Répartition du parc de logements par statut d'occupation, source INSEE RP 1999 à 2019, réalisation Paysages

d) L'offre en logements sociaux

Au 1 janvier 2022, 602 logements sociaux étaient recensés sur la commune. Le nombre de résidences principales étant de 4204, 239 logements faisaient défaut à Saint-Lys pour que le volume de 20% de logements sociaux réglementaire soit atteint.

Le PADD indiquait 850 logements à créer d'ici 2035 et 187 logements supplémentaires avaient été inscrits (financés). Considérant qu'il s'agit de résidences principales, elles seraient au nombre de 5 054 en 2035. Cela porterait l'objectif SRU (20%) à 1011 logements sociaux.

Il manquerait ainsi encore 222 logements à l'horizon 2035.

Les commissions de pilotage relatives au logement ont établi certains des arbitrages suivants :

- Le seuil de déclenchement en zone UA, UB et 1AU est de 50%, soit 7 logements.
- L'effort poursuivi en matière de logement social devra être important pour que l'objectif de 20% puisse être atteint, voire dépassé, afin de répondre à la forte demande,
- Les outils et types de produits développés en ce sens pourront être diversifiés : Prêt Sociaux à Location Accession, terrains à prix maîtrisés .

Dont objectifs pour LLS	Pour atteindre 20% de LLS fin 2027	Si 35% de LLS dans la production (dont 5% de PSLA) + 5% de conversion du parc privé
Sur l'ensemble de la durée du PLH	374	264
Soit par année	62,3	44,0
Nombre de LLS attendus fin 2027	1032	868
Soit taux de LLS fin 2027	20,8%	17,5%

Figure 67 : Objectif du PLH du Muretain Agglo, source : PLH

e) Prix du foncier

Estimation du prix du foncier au 1er mars 2020 (source : meilleur agent)

D'après le site meilleur agent, le prix du m² est estimé à environ 1 812 € pour un appartement et 2 128 € pour une maison au 1er mars 2020.

À titre de comparaison, pour les communes environnantes le prix de l'immobilier est le suivant :

- Fonsorbes appartements : 1888 €/m², maisons : 2393 €/m²
- Fontenilles appartements : 1967 €/m², maisons : 2424 €/m²
- Bonrepos-sur-Aussonnelle appartements : 1950 €/m², maisons : 2398 €/m²
- Cambernard, appartements : 1692 €/m², maisons : 2226 €/m²
- Lias appartements : 2020 €/m², maisons : 2137 €/m²
- Pujaudran appartements : 2187 €/m², maisons : 2600 €/m²
- Saiguède, appartements : 1758 €/m², maisons : 2044 €/m²
- Saint-Clar-de-Rivière appartements : 1908 €/m², maisons : 1978 €/m²
- Sainte-Foy-de-Peyrolières appartements : 1564 €/m², maisons : 2218 €/m²

La carte ci-contre qui représente les prix de l'immobilier dans la région toulousaine nous indique que les prix à Saint-Lys sont dans la moyenne du proche périurbain.

Les prix du terrain à bâtir sur la commune a été en baisse régulière entre 2011 et 2015.

Cette tendance à la baisse est plutôt en stabilisation depuis 2016 et s'observe sur l'ensemble du département.

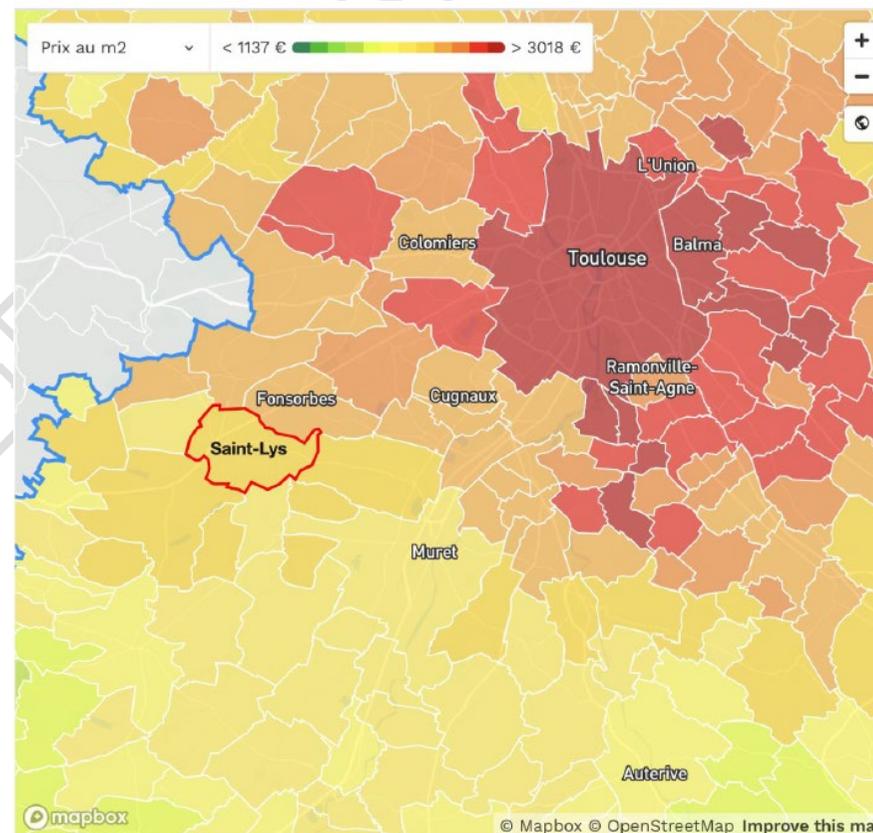


Figure 66 : Estimation des prix du foncier, source : MapBox / Urbactis

f) Le rythme et la dynamique de construction

La commune de Saint-Lys a produit 907 logements entre 2012 et 2021 selon les données Sitadel soit une moyenne de près de 100 logements par an.

Le pic de constructions est atteint en 2013 puis 2015 avec la production d'opérations groupées de type logements individuels groupés et logements collectifs.

La majorité des logements produits sur la commune sont des logements individuels purs (463) néanmoins on constate la poursuite de la diversification et de la densification du parc avec la production de logements individuels groupés à hauteur de 229 logements ainsi que 215 appartements.

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la **consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (inclus), qui représente pour Saint-Lys une surface de 37,4 hectares** (toutes destinations confondues). Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SCoT– **la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 18,7 hectares** environ.

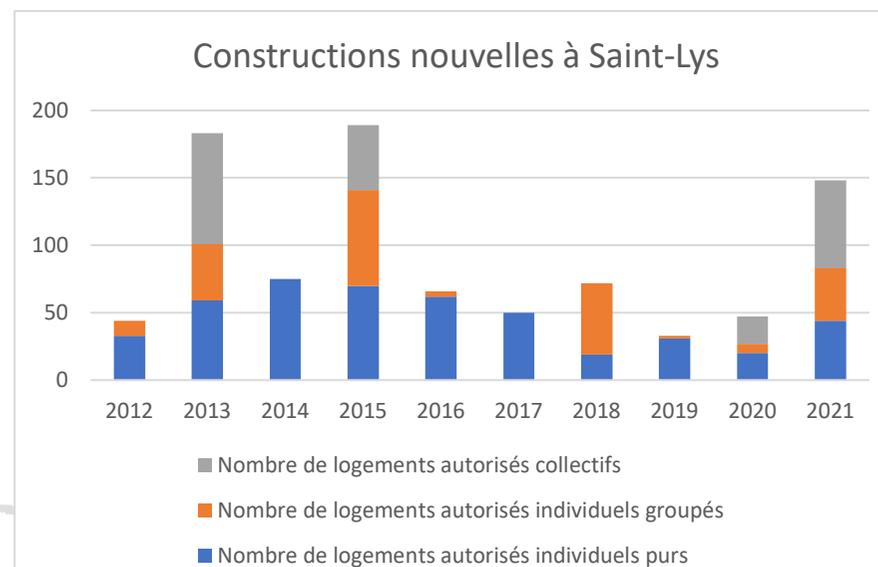


Figure 67 : Constructions nouvelles par années, source : Sitadel, réalisation Paysages

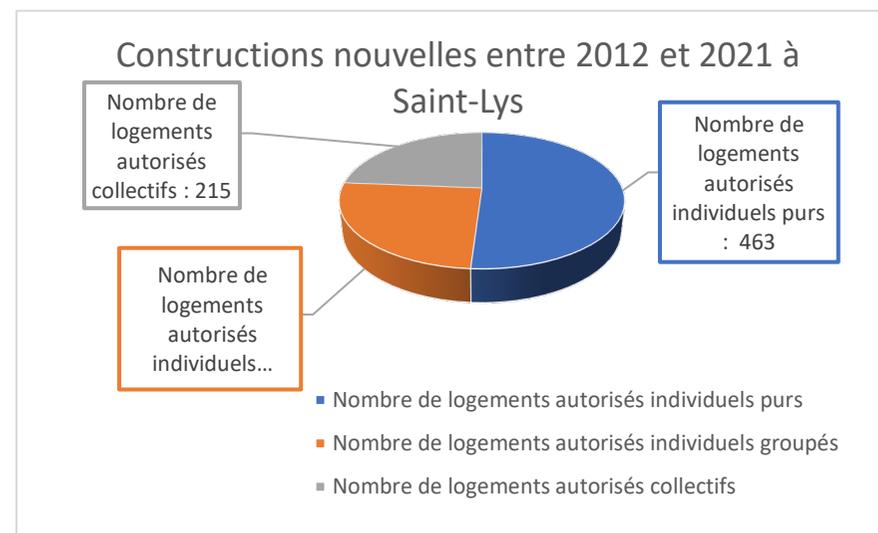
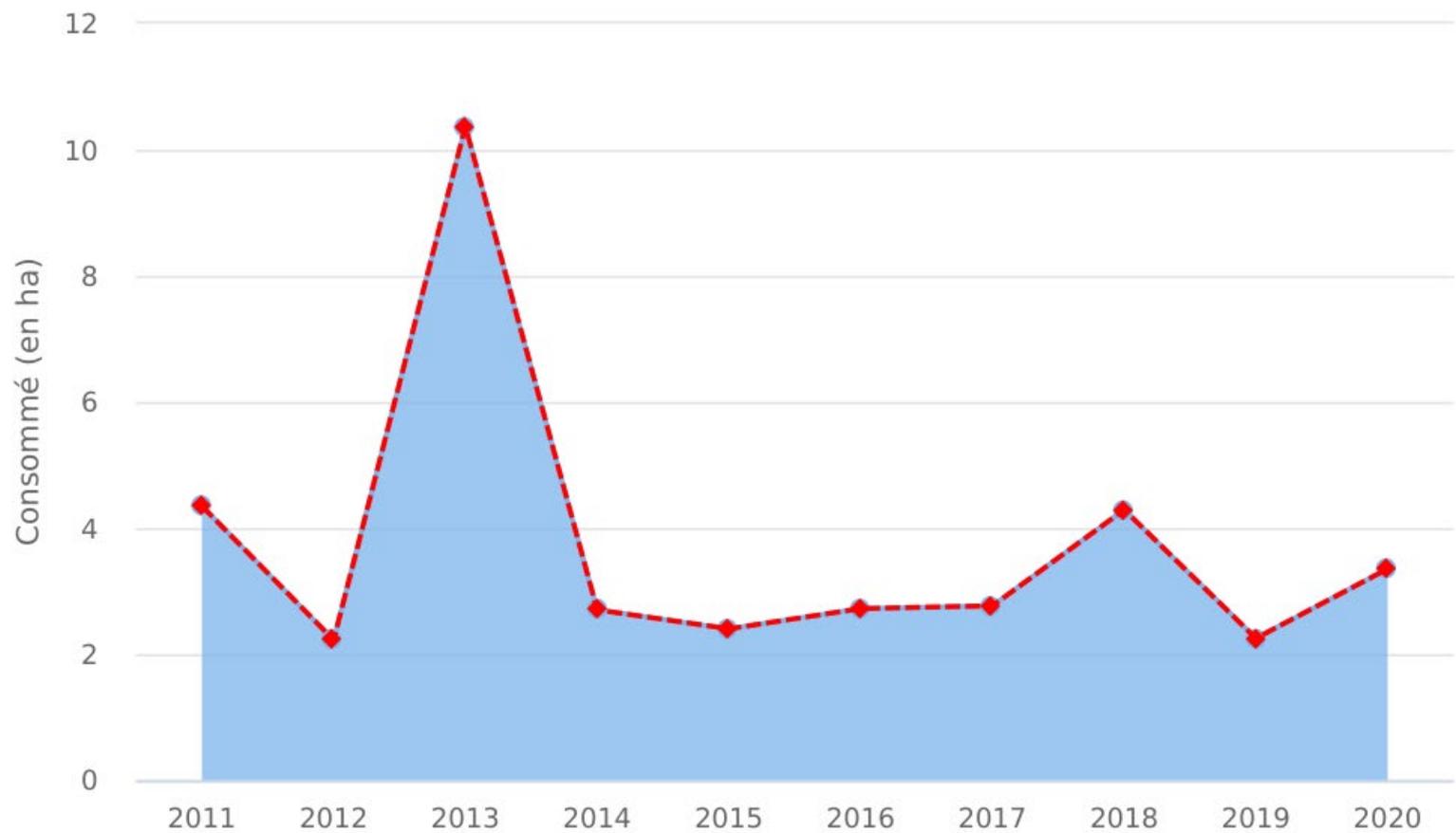


Figure 68 : Constructions nouvelles par type entre 2012 et 2021, source : Sitadel, réalisation Paysages

Diagnostic de la consommation d'espace sur le territoire de Saint Lys



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Saint-Lys	4.3	2.2	10.4	2.7	2.4	2.7	2.8	4.3	2.2	3.4	37.4
Total	4.3	2.2	10.4	2.7	2.4	2.7	2.8	4.3	2.2	3.4	37.4

Figure 69 : Consommation entre 2011 et 2020, source : SPARTE

La commune voit également se développer la construction de nouveaux logements par recyclage du bâti existant, ainsi 27 logements ont été produits entre 2012 et 2021 avec une majorité de logements individuels groupés (12), 8 logements individuels purs et 7 logements collectif.

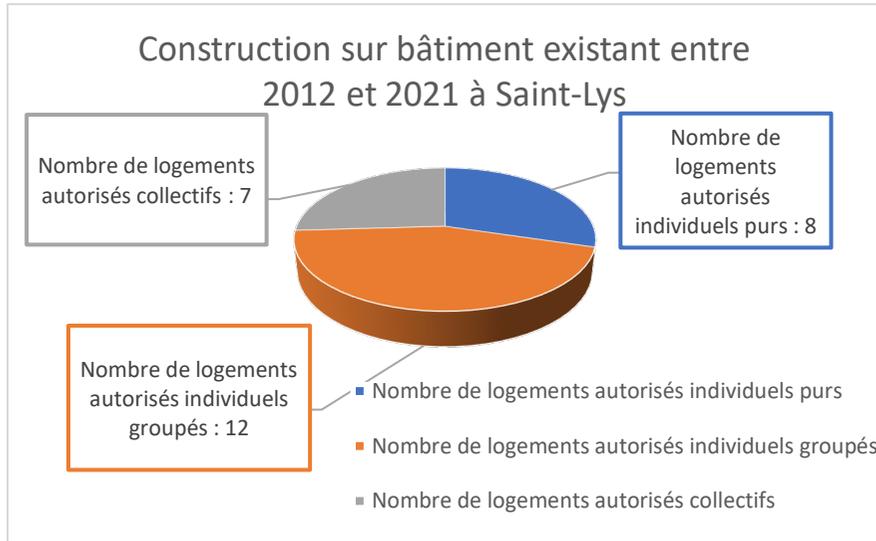


Figure 71 : Construction sur bâtiment existant, source : Sitadel, réalisation Paysages

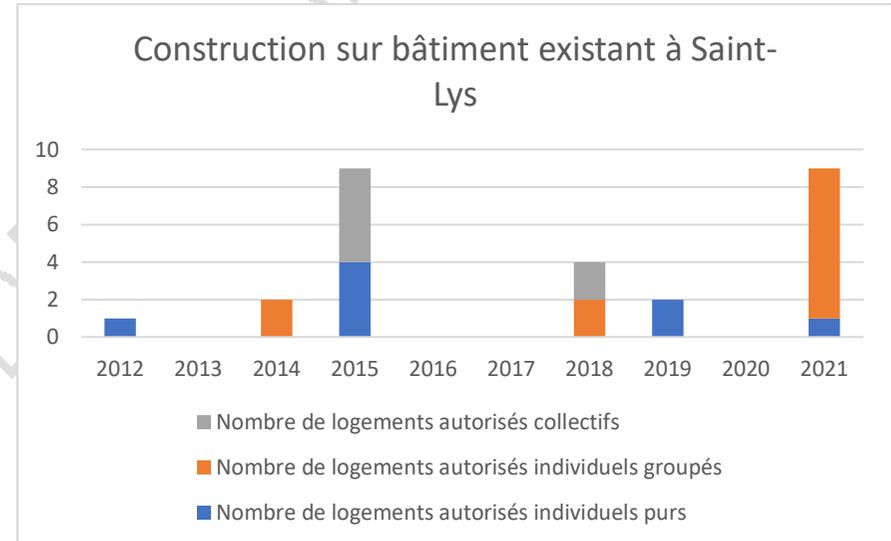


Figure 703 : Construction sur bâtiment existant, source : Sitadel, réalisation Paysages

4. Bilan du document d'urbanisme en vigueur

La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2013.

Le PADD du PLU a défini plusieurs orientations générales :

- ✓ Conforter son rôle de pôle de services :
 - Maintenir un rythme de croissance démographique
 - Poursuivre une politique d'équipements publics
 - Renforcer et développer le tissu économique local et l'emploi de proximité
- ✓ Privilégier la proximité habitat-équipements : pour une urbanisation cohérente
 - Accompagner le processus d'urbanisation du territoire
 - Concentrer le développement autour du Caboussé
- ✓ Permettre un développement urbain respectueux des grands équilibres sociaux : assurer la mixité sociale et l'intergénérationnalité,
 - Se donner des moyens d'actions, notamment fonciers, pour une maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement afin de favoriser l'accès à la propriété et au logement.
 - Encourager la diversité des surfaces des terrains à bâtir afin de faciliter l'accès à la propriété d'un plus grand nombre
 - Permettre la réalisation de programmes de logements, locatifs ou non, sociaux ou non,
- Prescrire, en zones urbaines et à urbaniser, l'obligation d'affecter au moins 30% des programmes de logements ou d'opérations d'aménagement d'ensemble, à des logements sociaux.
- Accompagner les urbanisations par la réalisation d'espaces collectifs de proximité et d'équipements collectifs
- Encadrer l'évolution des logements individuels dans le respect des caractéristiques des quartiers, en permettant le maintien des familles
- ✓ Assurer des déplacements sécurisés, confortables et économes :
 - Inviter les aménageurs et constructeurs à prendre en compte la dimension déplacements dans leurs projets
 - Aménager une piste cyclable (longeant les RD 37 et 632) vers Fonsorbes et Fontenille
 - Sécuriser les déplacements (notamment des enfants et personnes à mobilité réduite) en zone urbaine
 - Améliorer les modes de déplacements interurbains alternatifs à la voiture
 - Faciliter la circulation des transports en commun
 - Appuyer la Communauté d'Agglomération du Muretain pour mettre en place une navette entre l'agglomération toulousaine, Fonsorbes, Plaisance-du-touch et/ou via Muret) ainsi que le besoin de stationnement lié
- ✓ Permettre le maintien de l'activité agricole
 - Endiguer le processus de consommation d'espaces agricoles à l'œuvre

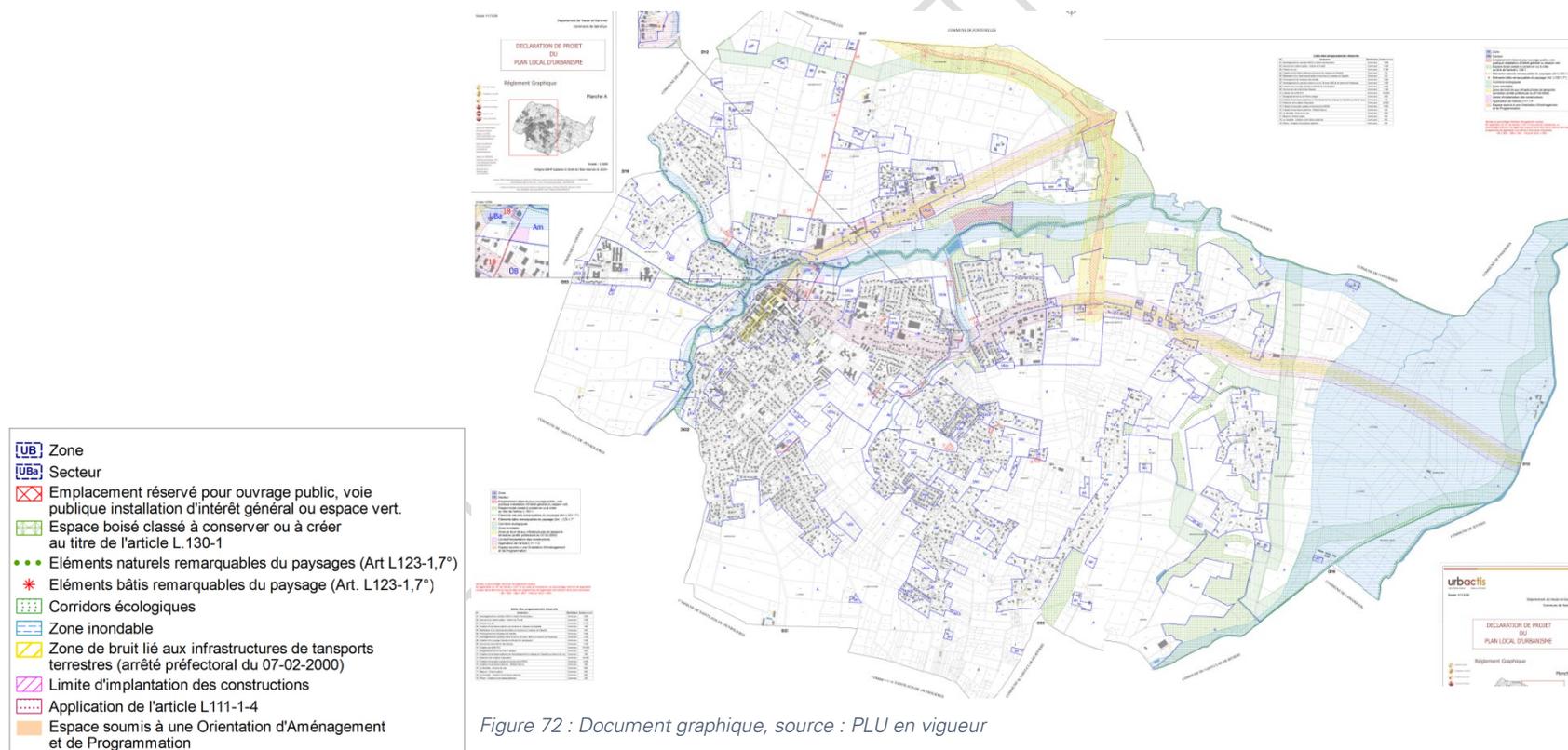
- Maintenir des superficies et configurations d'unités foncières viables, conformées,
- Limiter les linéaires en contact avec des habitations citadines
- ✓ Préserver et aménager les espaces naturels, dans le respect de leur diversité biologique
 - Préserver et promouvoir la qualité du cadre de vie communal
 - Protéger les espaces naturels (talus du Touch et de la Saudrune, cours d'eau, vallon de l'Ayguebelle)

La traduction des choix opérés dans le cadre du PLU se décline du point de vue réglementaire de la façon suivante :

- ✓ Les zones urbaines :
 - Les zones UA : Zone urbaine correspondant au centre-ville ancien
 - Les zones UBa : secteur urbain correspondant aux espaces bâtis situés en périphérie du centre-ville où la densification est plus importante
 - Les zones UBb : secteur urbain correspondant aux espaces bâtis situés en périphérie du centre-ville où la densification est moins importante
 - Les zones UCa : Secteur urbain correspondant aux secteurs bâtis peu denses éloignés du centre-ville

- Les zones UCb : Secteur urbain correspondant aux secteurs bâtis très peu denses les plus éloignés du centre-ville
- Les zones UE : zone urbaine liée aux équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Les zones UX : zone urbaine liée aux activités économiques
- Les zones UXa : Secteur économique avec des prescriptions particulières d'emprise au sol
- ✓ Les zones à urbaniser :
 - Les zones 1AU : Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation liée principalement à de l'habitat soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - 1AUx : Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation liée aux activités économiques
 - 1AUe : Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation liée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs
 - Les zones 2AUx : Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation liée aux activités économiques
- ✓ Les zones naturelles :
 - La zone N : Zone naturelle
 - Nb : Secteur naturel destiné à la compensation environnementale
 - Ne : Secteur naturel protégé à enjeux environnementaux
 - Nj : Secteur naturel correspondant à un site de jardins partagés

- ✓ Les zones agricoles :
 - La zone A : Zone agricole
 - Ae : Secteur agricole correspondant aux espaces à enjeux environnementaux
 - Al : Secteur agricole lié aux activités de loisirs
 - At : Secteur agricole de transition
 - Ax : Secteur agricole aux dépôts de ferrailles



a) Potentiel du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur offre un potentiel de constructions de 74,3 ha pour l’habitat, réparti dans les différentes zones du document (UB, UC, AU et 2AU).

Le potentiel offert par le PLU prend plusieurs formes :

- De la densification issue de la division parcellaire et des possibilités de comblement de dents-creuses,
- Des extensions, situées en zone AU (ouverte) du PLU et 2AU (fermée).

Le potentiel d’urbanisation le plus important est identifié par le biais des divisions parcellaires (intensification), il représente une valeur théorique d’environ 24 ha, notamment en secteur UB et UC correspondant aux extensions proches du bourg où le tissu est plus lâche que dans le centre. Le résiduel en dent-creuse représente également près de 12 ha, avec un fort potentiel en zone UB mais également en zone AU.

Enfin, un potentiel d’urbanisation très important est identifié dans les zones 2AU pour près de 36 ha pour l’habitat, néanmoins ces espaces ne sont pas directement mobilisables, les zones concernées étant trop anciennes pour être ouvertes, excepté dans le cadre de la révision générale du PLU.

Le foncier économique représente quant à lui un potentiel de 15,2 ha avec une large majorité du potentiel situé en zone 2AUe fermée.

L’enveloppe du potentiel urbanisable reste principalement dépendante des projets des propriétaires occupant les parcelles urbanisées ; les zones AU0

	Total économie en Ha	Total habitat en Ha
DENSIFICATION		12,24
AU		4,65
UB		5,43
UC		2,16
EXTENSION	15,24	37,63
1AU		1,67
1AUE	0,71	0,00
2AU		35,96
2AUe	14,53	0,00
INTENSIFICATION		24,44
AU		0,04
UA		0,34
UB		14,61
UC		9,45
Total général	15,24	74,30

Figure 73 : Potentiel urbanisable par secteur, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages

quant à elle doivent être réinterrogées au regard des nouvelles orientations communales en termes de projet mais également de positionnement.

Plusieurs fonciers sont également identifiés comme « inconstructibles » ou « gelés » car ils correspondent à la localisation des espaces publics, aux équipements ou des espaces soumis à des contraintes (inondation notamment).

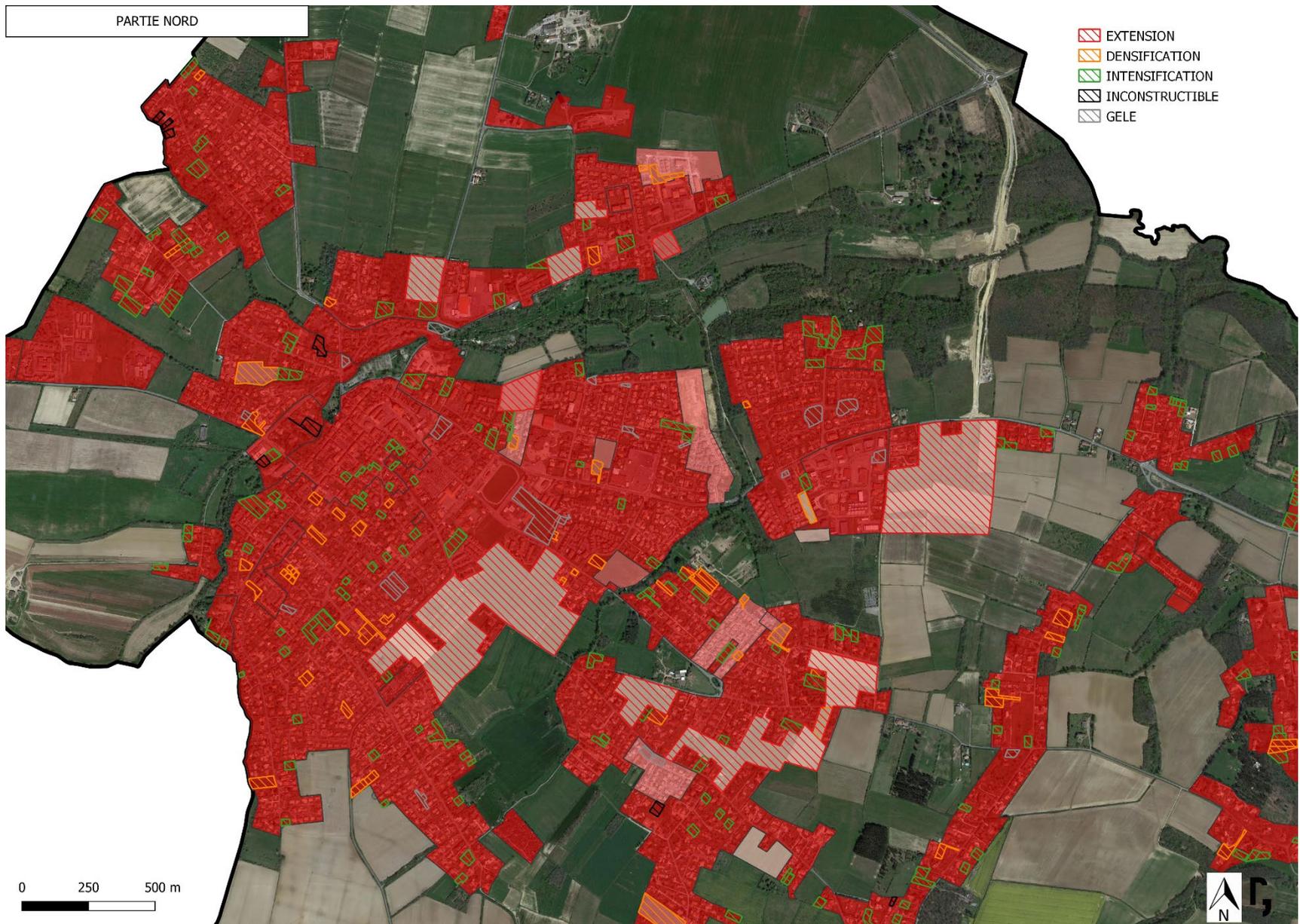


Figure 74 : Localisation du potentiel du PLU en vigueur, réalisation Paysages

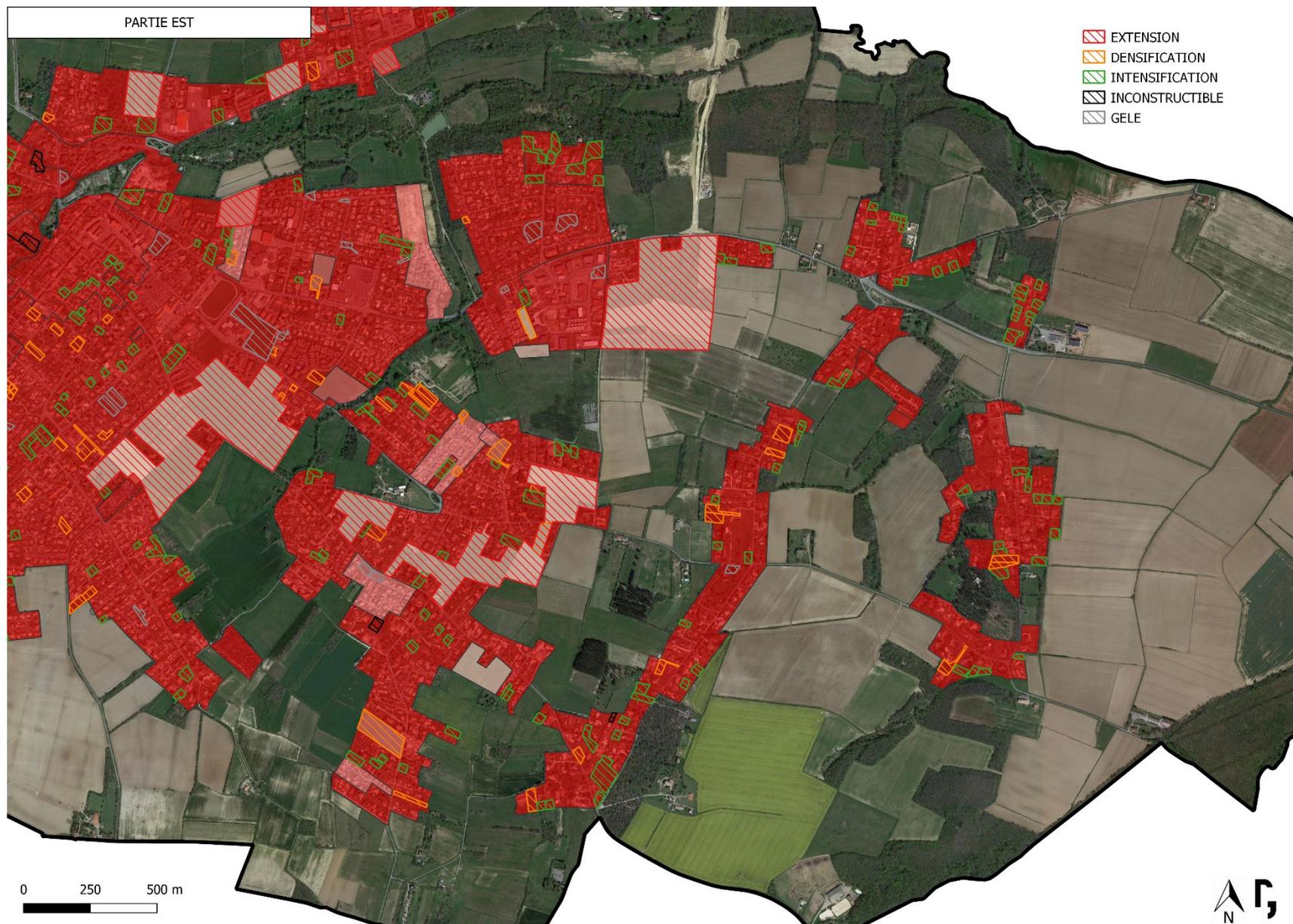


Figure 75 : Localisation du potentiel du PLU en vigueur, réalisation Paysages

b) Etude de la densification

Préalablement à la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la loi Climat et Résilience demande par le complément de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme de réaliser une étude de densification des zones déjà urbanisées. L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine.

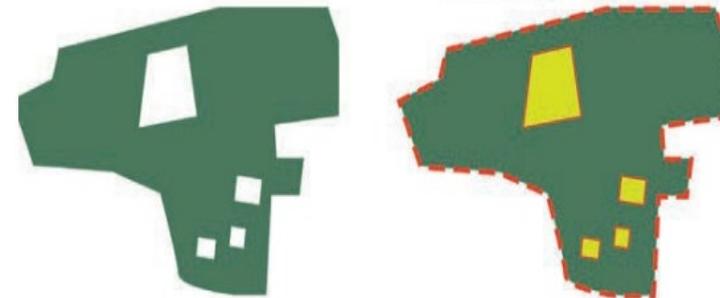
Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

Les extensions sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés, la construction en densification se fait au sein de ces mêmes espaces.

La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine (≠ **de la zone constructible du document d'urbanisme**).

Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.

- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).



- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.
- Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.

N°	SECTEURS
1	Centre et extensions
2	Saiguède
3	Le Rousset
4	Bartas-Lasbroues
5	Ondes Courtes
6	Rolland Garros
7	Souliguières
8	Crabille
9	Mingesèbes
10	Rossignols

Ainsi 8 secteurs sont identifiés :



0 750 1 500 m

Figure 76 : Définition de l'enveloppe urbaine, réalisation Paysages



Chaque secteur présente des caractères particuliers avec des potentialités de densification différentes. Pour estimer le potentiel de densification de la commune, il a été retiré de la zone urbaine constituée les secteurs dédiés aux activités économiques ainsi que l'ensemble des espaces publics. Les fonciers occupés par des équipements publics ont été également retirés.

La définition du potentiel s'appréhende à travers 2 types d'espaces mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements, hors renouvellement urbain :

- Densification urbaine : urbanisation d'espaces inclus dans l'enveloppement urbaine constituée,
- Division parcellaire : urbanisation par détachement de foncier d'une parcelle déjà urbanisée.

Certains espaces sont considérés comme « gelés » dans l'analyse de densification bien que classés en zone urbaine. Il s'agit d'espaces dont les conditions ne permettent pas de considérer le foncier comme potentiellement mobilisable :

- Conditions d'accès extrêmement contraintes,
- Faible taille du foncier notamment lorsqu'il se situe à l'arrière d'un front bâti,
- Dispositions réglementaires contraignant l'évolution (autorisation d'urbanisme accordées (PA/PC), zone inondable, etc. ...),
- Ouvrages techniques, notamment bassin de rétention.

Ainsi, des réserves foncières apparemment mobilisables par photo-interprétation s'avèrent de facto soumises à diverses contraintes qui limitent leur mobilisation. C'est par exemple le cas du secteur 8 sur lequel aucun potentiel n'a été identifié, puisque la zone n'est pas raccordée aux réseaux.

Ainsi, l'étude de densification affiche un potentiel brut de 22,5 ha dont la majorité est un potentiel en division parcellaire. L'enveloppe du potentiel urbanisable reste alors principalement dépendante des projets des propriétaires occupant les parcelles urbanisées. De plus, cette étude affiche un potentiel brut et théorique qui pourra s'affiner au regard de la connaissance des élus/techniciens et des enjeux environnementaux. Ce travail permet d'identifier un potentiel théorique de 490 logements sur la base d'une densité d'environ 20 logements à l'hectare dans les secteurs couverts par l'assainissement collectif et 10 logements à l'hectare pour les secteurs non couverts, et en intégrant des projets de renouvellement urbain.

Secteurs	Logements potentiels	Somme de surf
1	308	8,78
DENSIFICATION	119	2,58
INTENSIFICATION	149	6,19
RENOUVELLEMENT URBAIN	40	0
2	41	2,81
DENSIFICATION	29	1,60
INTENSIFICATION	12	1,20
3	32	2,22
DENSIFICATION	7	0,46
INTENSIFICATION	25	1,75
4	42	2,93
DENSIFICATION	16	0,67
INTENSIFICATION	26	2,26
5	18	1,17
DENSIFICATION	14	0,66
INTENSIFICATION	4	0,51
6	19	1,54
DENSIFICATION	6	0,34
INTENSIFICATION	13	1,19
7	27	2,69
DENSIFICATION	8	0,80
INTENSIFICATION	19	1,88
9	4	0,41
INTENSIFICATION	4	0,41
Total général	491	22,58

Figure 78 : Etude de densification, réalisation Paysages



Figure 77 : Localisation des secteurs de l'étude de densification, réalisation Paysages



Etude de densification PLU de Saint Lys

Légende

- DENSIFICATION
- INTENSIFICATION
- INCONSTRUCTIBLE
- PC/PA ACCORDE



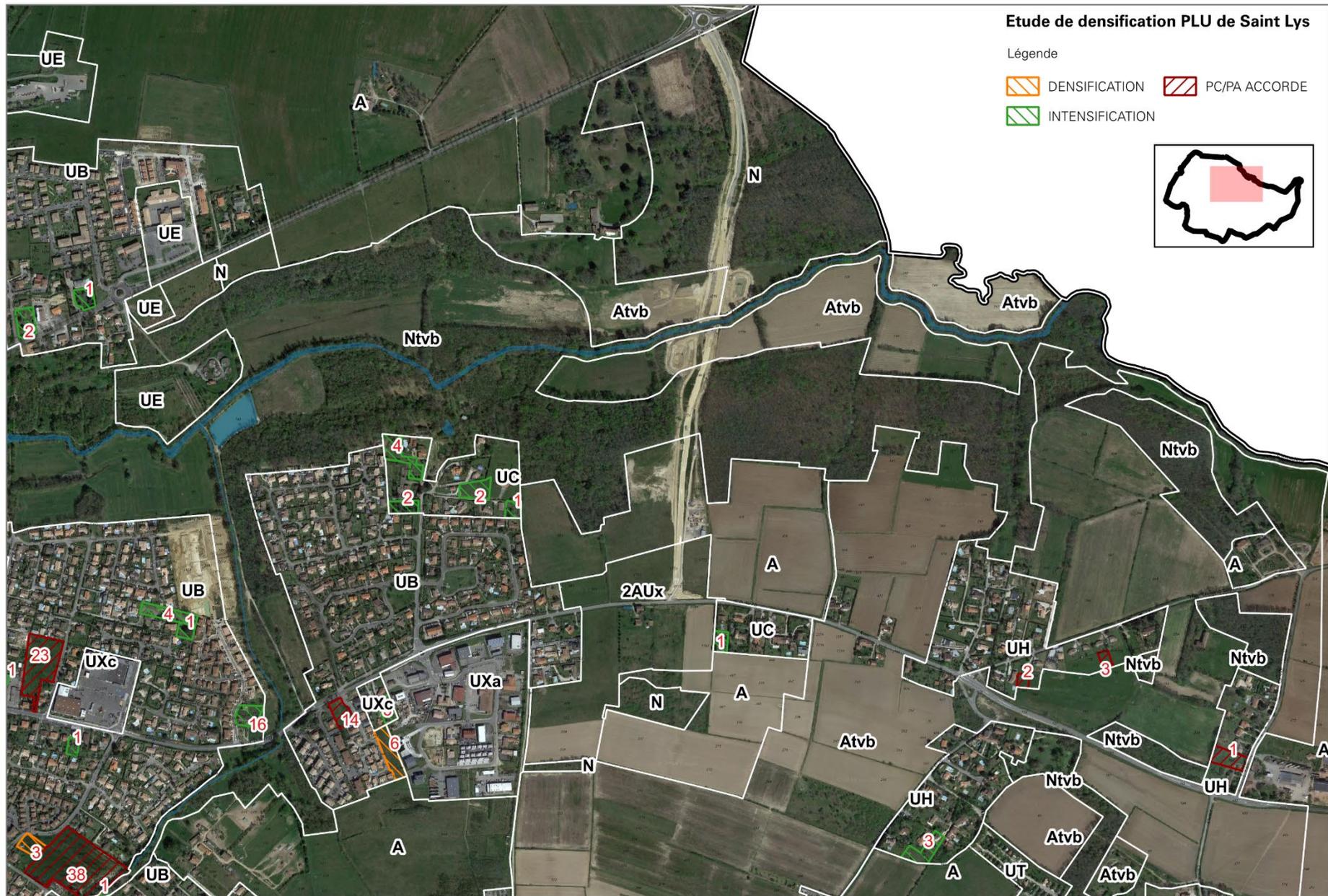
Réalisé par **PAYSAGES**
études & aménagements urbains

Co-traitant :
SIRE Conseil

Réalisé par A. SERVAT
Le 15/01/2024



Extrait- échelle 1/10 000e
Cadastré : PCI vecteur format
Edigeo millesime 01/2023



Etude de densification PLU de Saint Lys

Légende

- DENSIFICATION
- PC/PA ACCORDE
- INTENSIFICATION



Réalisé par PAYSAGES

Co-traitant : SIRE Conseil

Réalisé par A. SERVAT
Le 15/01/2024



Extrait- échelle 1/10 000e
Cadastré : PCI vecteur format
Edigeo millesime 01/2023



Réalisé par **PAYSAGES**
urbanisme & aménagement durable

Co-traitant : **SIRF Conseil**

Réalisé par A. SERVAT
 Le 15/01/2024



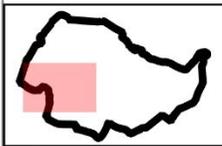
Extrait- échelle 1/10 000e
 Cadastre : PCI vecteur format
 Edigeo millesime 01/2023



Etude de densification PLU de Saint Lys

Légende

- DENSIFICATION
- INTENSIFICATION
- PC/PA ACCORDE



Réalisé par **PAYSAGES**

Co-traitant :



Réalisé par A. SERVAT
Le 15/01/2024



Extrait-échelle 1/10 000e
Cadastré : PCI vecteur format
Edego millesime 01/2023

5. Ce que l'on retient



Atouts

- Une diversification du parc de logements et des formes urbaines dans les opérations d'aménagement récentes
- Une dynamique de densification et de renouvellement urbain engagée sur les dernières années
- Un coeur urbain patrimonial préservé

Contraintes

- Un modèle urbain traditionnel ayant favorisé la dispersion de l'habitat sur le territoire
- Un parc de logement encore marqué par la maison individuelle
- Un potentiel de développement à interroger au regard des enjeux actuels de consommation d'espaces
- Des liens à consolider entre le coeur de bourg et certain secteurs pavillonnaires

Enjeux

- Accompagnement et la poursuite de la diversification d'un parc de logements répondant à toutes les étapes des parcours résidentiels
- L'optimisation des tissus urbains constitués sous condition d'équipement
- L'encadrement de la densification
- La structuration de projets urbains diversifiés et durables

V. Les équipements du territoire

1. Commerces et services à la population

La commune de Saint-Lys est dotée de multiples commerces, services et artisans.

D'après le recensement communal, sont identifiés sur la commune :

▪ Commerces et services :

- 1 agence de voyage
- 7 agences immobilière
- 9 établissements d'alimentation à emporter
- 1 auto-école
- 5 garages automobile
- 1 bar
- 2 bijoutiers
- 2 boucheries
- 4 boulangeries/pâtisseries
- 3 commerces spécialisés dans le bricolage
- 8 coiffeurs
- 1 épicerie
- 10 esthéticiennes et autres activités bien être
- 2 entreprises dans l'évènementiel
- 2 fleuristes
- 1 activité de fret/transport
- 7 activités dans l'habillement
- 1 magasin de jouets/jeux
- 1 librairie
- 1 magasin de literie

- 1 activité dans la musique
- 3 pépiniéristes/jardineries
- 3 photographes
- 1 pizzeria
- 1 service de pompes funèbre
- 1 tabac
- 2 laveries/pressing
- 8 restaurants
- 1 salon de tatouage
- 3 supermarchés
- 1 toiletteur animalier
- 3 taxis
- 3 activités dans le textile (couture/tissus)
- 1 station-service
- 1 sérigraphiste

▪ Artisans :

- 1 caviste

▪ Santé :

- 2 services d'ambulance
- 2 audioprothésistes
- 4 opticiens
- 2 pharmacies
- 2 cabinets d'infirmiers.

2. Equipements scolaires, sociaux, sportifs et culturels

La commune de Saint-Lys, identifiée en tant que commune relais dispose de multiples équipements à destination de plusieurs tranches d'âges.

D'après le recensement communal, sont identifiés sur la commune :

- Equipements :
 - 1 stade de rugby
 - 1 terrain d'entraînement
 - 1 terrain de football
 - 1 mairie
 - 1 maison des jeunes et de la culture
 - 1 école élémentaire
 - 4 terrains de tennis dont un couvert
 - 1 bâtiment omnisports (2 grandes salles, 1 dojo, 1 salle de danse)
 - 2 boulodromes dont un couvert
 - 1 collège
 - 1 salle des fêtes
 - 1 maison départementale de proximité
 - 1 ALAE
 - 1 aire multisports « city-park »
 - 1 aire de sport urbain (BMX, Skateboard, rollers)
 - 1 parcours de santé
 - 1 aire de jeux pour enfants de moins de 6 ans
 - 1 terrain de basket
 - 1 salle de gymnastique volontaire
 - 1 médiathèque

- 1 espace public numérique
- 1 maison de la musique
- 1 centre culturel
- 1 piscine
- 1 crèche
- 3 écoles primaires
- 3 écoles élémentaires

- Equipements sociaux :
 - 1 CCAS
 - ADMR (soins à domicile)
 - CPAM (permanences)
 - 3 maisons de retraite
 - 1 institut médico-éducatif
 - Maison d'accueil spécialisé
 - Caf
 - APCF (aides aux parents, couples et familles)
 - 1 centre médico-social
 - CRAM
 - CICAS
 - Caisse de la Mutualité Sociale Agricole.



Figure 79 : L'Escalys et le Stade de Saint-Lys, sources : Google et Mairie

La commune dispose d'un ALAE (Accueil Loisirs Associés aux écoles) pour prendre en charge les enfants des écoles maternelles et élémentaires la journée en dehors des heures de classe et d'un RASED pour assurer la prévention des difficultés scolaires. À noter, le point n°15 Médi@tic-Cyberbase a été remplacé par un espace multiusage (centre social, association, musée...) nommé l'Escalys. L'Escalys est un projet de réhabilitation voué à l'accueil d'un concept innovant, animé par les équipes du centre social et de la Maison des Jeunes et de la Culture. Il est réalisé en synergie avec les associations locales et les citoyens pour faire vivre la ville et ses manifestations.

Les équipements publics de la commune, notamment sportifs, sont en pleine capacité avec la population actuelle et les demandes des associations et scolaires. L'accueil de nouveaux habitants envisagé par la révision du PLU va impacter la capacité d'accueil générale des équipements publics. Il conviendrait de prévoir de nouveaux espaces dédiés afin d'assurer une réponse cohérente aux besoins des habitants, actuels et futurs.

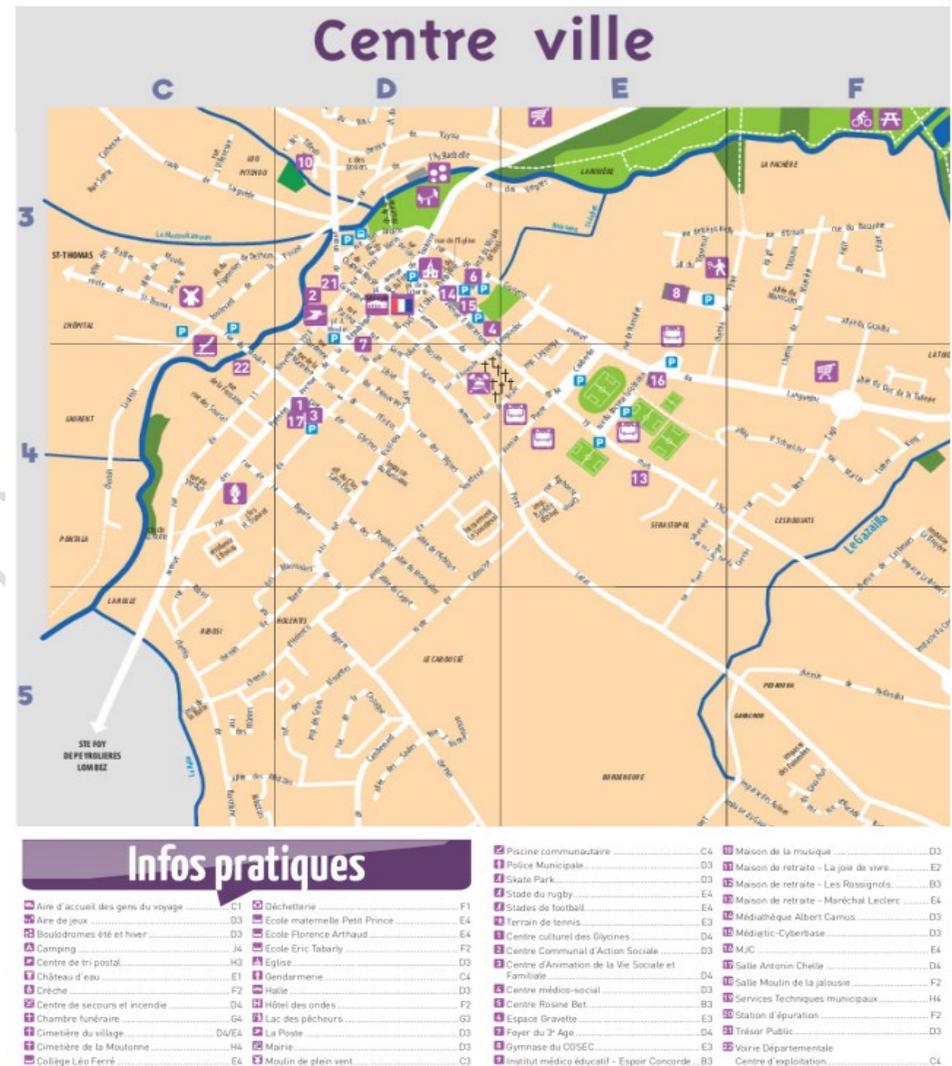


Figure 80 : Equipements scolaires, culturels et sportifs et sociaux sur la commune de Saint-Lys, source : Mairie de Saint-Lys

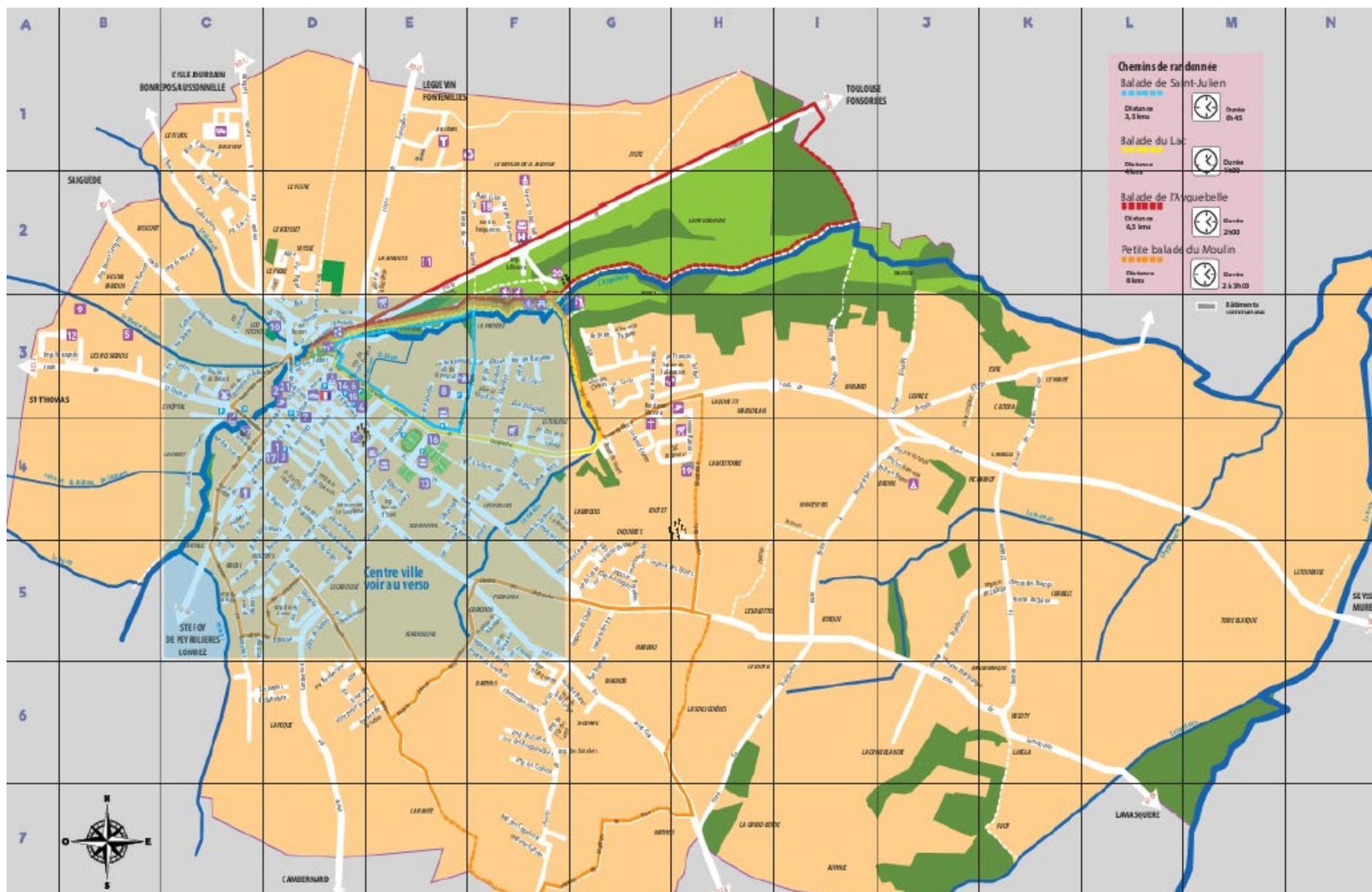


Figure 81 : Equipements scolaires, culturels et sportifs et sociaux sur la commune de Saint-Lys, source : Mairie de Saint-Lys

Selon l'INSEE en 2019, Saint-Lys compte 29 services, commerces et équipements. Cette gamme d'équipements et de services courants peut répondre à une demande locale, notamment concernant la santé et le bien-être, cependant, elle peut être complétée à plus large échelle par les différents pôles qui entourent la commune comme Muret ou Plaisance-du-Touch. Pour une gamme de services et de commerces de gamme supérieure, la commune bénéficie de la proximité directe du pôle toulousain.

Le nombre d'équipements représente une offre cohérente avec l'échelle de la commune et par rapport aux autres territoires avec un taux d'équipement (tous équipements confondus) de 3,06 pour 1000 habitants. L'offre d'équipements et de services devra néanmoins rester cohérente avec l'évolution de la population et de ses besoins.

La localisation des principaux équipements, services et commerces sur la commune ainsi que le vécu des élus permettent d'affirmer que plusieurs polarités coexistent aujourd'hui sur la commune ; l'une dans le centre bourg avec la présence de nombreux services et commerces de proximité, une seconde regroupant les principaux équipements, notamment scolaire et sportifs et autres polarités commerciales situées en dehors du bourg.

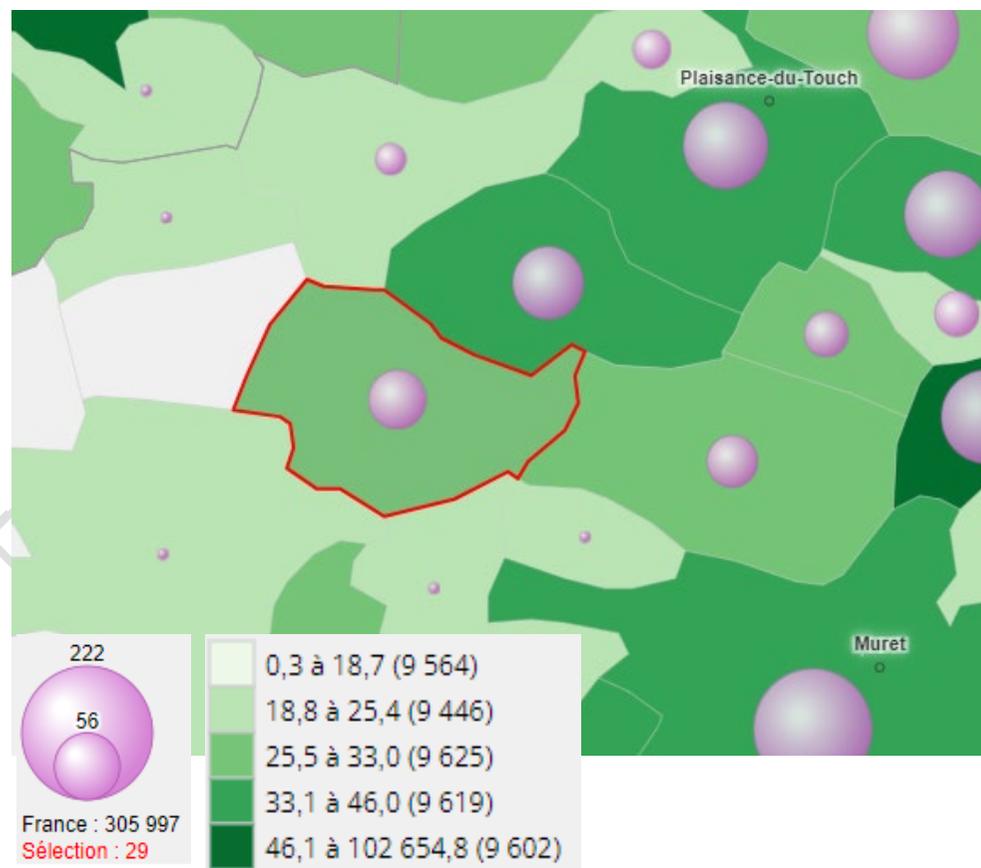


Figure 82 : Nombre d'équipements et taux d'équipements de la commune, source : Géoclip

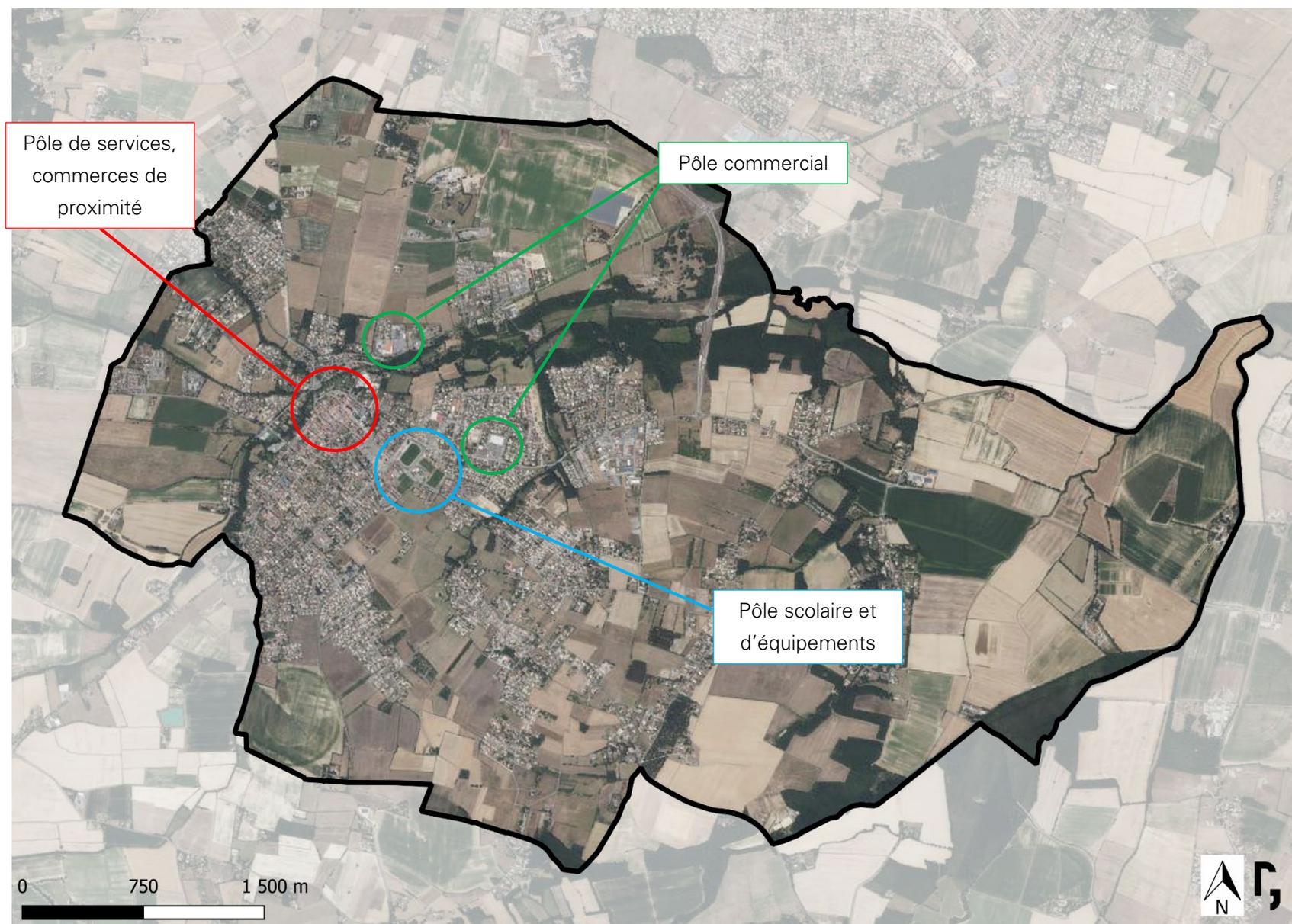


Figure 83 : Localisation des différentes centralités par typologies, réalisation Paysages

3. Vie associative

La commune de Saint-Lys offre à ses habitants de nombreuses associations notamment dans le domaine de la culture et des loisirs, le sport, la solidarité et l'environnement.

Le recensement de ses associations est listé dans le guide des associations réalisé par la collectivité et dont des extraits sont joints.

En tout, pour la période 2022-2023, la commune de Saint-Lys compte :

- 41 associations dans le domaine de la culture et des loisirs,
- 31 associations sportives,
- 27 associations dans le domaine de la solidarité et de l'environnement,
- 1 association de devoir de mémoire,
- 1 conseil local de la vie associative,
- 1 service de la vie associative.

En tout, 99 associations ont été recensées par la commune sur la période 2022-2023, témoignant de la richesse du tissu associatif dont dispose la collectivité et qu'il convient de préserver.

Ces nombreuses associations participent à la vie culturelle de la commune, au développement des loisirs et plus largement de l'animation locale.

CULTURE / LOISIRS

A.A.P.P.M.A - Association Agréée de Pêche et de Protection du Milieu Aquatique de saint-lys

Satisfaire les pêcheurs dans la pratique de leur loisir, veiller à la protection des milieux aquatiques, gérer et surveiller le patrimoine piscicole, assurer la formation et l'éducation des jeunes pêcheurs, animer et communiquer au plus près des adhérents
Président : Marcel BALESTER
1 Place Nationale - 31470 SAINT-LYS
05 61 91 18 86 / 06 33 15 17 56
marcel.balester@orange.fr / www.fede-peche31.com

A BAS LES MAUX !

Informations, formations et hébergement d'activités sur des méthodes, pratiques et techniques de soins, de Développement personnel et de Bien-être.
28 avenue Marconi – 31470 Saint-Lys
Contact : Marc NASPLEDA
contact@abaslesmaux.fr
www.abaslesmaux.fr

A.C.C.A DE SAINT-LYS

Association Communale de Chasse Agréée
Favoriser sur son territoire, dans le respect des propriétés et des récoltes la répression du braconnage, l'éducation cynégétique de ses membres et, en général, d'assurer une meilleure organisation technique de la chasse pour permettre aux chasseurs un meilleur exercice de ce sport
Président : Pascal LASVIGNES
682 route de Saiguède - 31470 SAINT-LYS
06 12 50 27 46 / accasaintlys@orange.fr

ACCORDS D'ARTISTES

Promouvoir la musique acoustique et le chant par des ateliers, cours ou stages, en intégrant la prise de conscience de la respiration par la méditation et les mantras spirituels de diverses traditions culturelles
Présidente : Mélanie BRIGNONE
7 Impasse des Palombes - 31470 SAINT-LYS
06 20 52 65 08 / accordsdartistes@gmail.com
<https://www.facebook.com/accordsdartistes>

AMICALE DE SAINT LYS RADIO

Faire revivre l'histoire du Centre Radio Maritime de Saint-Lys Radio
Président : Guy MALATRAY
1 place Nationale - 31470 SAINT-LYS
05 34 46 16 22 / 06 84 92 76 13/ guy.malatray@orange.fr
amicale.ffl@orange.fr
www.amicalesaintlysradio.unblog.fr

AMICALE DES SAPEURS-POMPIERS

Culture et loisirs
Président : Rémi MAZENC
Chemin de la rivière - 31470 SAINT-LYS
07 63 86 02 44 / asp.saintlys@gmail.com

APE'ROCK

Groupe musicale pour produire des spectacles dans différentes salles de concert ou bars musicaux
Président : Nicolas LEMOINE
06 70 78 58 37

ART CULTURE ET PATRIMOINE

Organisation d'événements culturels, sections philatéliques, scrabble, photo, mémoire Saint-Lys Radio et la Poste
Président : Jacques PONCET - 05 34 47 76 54
jn.poncet@free.fr
1 rue des Glycines - 31470 SAINT-LYS
Contacts : Émilienne DE GRANDE
Secrétaire : emilienne.degrande@orange.fr - 06 70 63 07 38
Mémoire St-Lys radio - Postes - Télégraphe :
Pierre SABY 05 61 91 69 60
Philatélie : Jean-Claude LACAZE 05 62 23 81 06
Photo : Jean-Claude DIARD 05 62 23 89 03
Scrabble : Lionel LECLERCQ 07 50 96 41 77
<https://acpsaintlys.org>

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DES MOULINS DU CANTON DE SAINT LYS

Président : Denis SICARD
1 place Nationale - 31470 SAINT-LYS
06 84 02 34 28 / moulindesaintlys@yahoo.fr
<http://moulindesaintlys.free.fr>

ATELIERDESARTS

Cours de dessin et peinture pour adultes et enfants
Présidente : Véronique CROUZET
1 Place Nationale - 31470 SAINT-LYS
06 01 64 26 02 / 06 16 16 84 90
vbonicel@aol.com / sim.guy@orange.fr
<http://latelierdes-arts-de-st-lys.over-blog.fr>

ATELIERDEPEINTURESURSOIE

Peinture sur soie
Présidente : Gisèle MONDET
1 rue des Glycines - 31470 SAINT-LYS
06 80 63 00 84
giselemondet31@gmail.com

ATELIER ROLANDE CHARLAS

Arts plastiques, cours de dessin/peinture
Présidente : Rolande TRANIER
1 Place Nationale - 31470 SAINT-LYS 06 41 14 03 68

AUTOUR DES LETTRES

Promouvoir la lecture et principalement celle des 1ers romans pour le prix de la ville de Saint-Lys
Présidente : Simone SCHNITZLER
1 place Nationale - 31470 SAINT-LYS
06 73 34 38 15 / sim.guy@orange.fr

BOMBO-FOLIE (percussions traditionnelles portugaises) *Faire connaître la culture portugaise au travers d'anima-tions, de festivités par la pratique de percussions, de tam-bours et de caisses artisanales*
Présidente : Lénia SALGUEIRO
1 place Nationale - 31470 SAINT-LYS
06 76 90 24 79 / lenia-fernando@hotmail.fr
<https://m.facebook.com/Bombo-Folie>

CHORALYS

Chorale. Cheffe de chœur Annabelle ROUGEMONT
Président : Gilbert FOUCTIÈRE
1 place Nationale - 31470 SAINT-LYS
06 86 84 92 91 / choralys31@gmail.com
<http://choralys.jimdo.com>

Figure 84 : Recensement des associations du territoire, source : Mairie

SPORT

SAINT-LYS OLYMPIQUE OMNISPORTS

Gestion de l'utilisation des installations sportives des 19 sections et de la subvention municipale

Président : Laurent OUBREYRIE

1 place Nationale - 31470 SAINT-LYS

05 61 91 19 38 / sloosaintlys@gmail.com / www.sloo.fr/

AQUA BÉBÉ

Initiation au plaisir de l'eau des bébés et des enfants, de 3 mois à 5 ans, initiation à la natation de 5 à 7 ans

Président : Florent LAVAIL

Centre Rosine Bet - 820 route de Saint-Thomas
31470 SAINT-LYS

09 72 11 66 39 / contact@aquabebe.fr / www.aquabebe.fr

ASSOCIATION EQUESTRE DE SAINT-LYS

Présidente : Sander WIOREK

4131 route de Saint-Clar - 31470 SAINT-LYS

06 03 07 29 97 / www.ceducapricorne.fr

ASSOCIATION SPORTIVE SCOLAIRE DU COLLÈGE LÉO FERRÉ

Proposer et faire découvrir des activités sportives durant le temps périscolaire, soit le mercredi après-midi de 13h00 à 15h00, soit sur la pose méridienne les lundi et vendredi. (arts du cirque, tennis de table, raid, futsal, multisports)

Président : Cédric LHOUSSENE

Collège Léo Ferré 77 avenue du Languedoc - 31470 SAINT-LYS

Contact : Nadège LASSALLE

05 62 14 70 00 / 0311772H@ac-toulouse.fr

<http://leo-ferre.ecollege.haute-garonne.fr/>

ATTITUDE G.R.S-SLO

Gymnastique Rythmique

Président : Didier LOTIQUET

2 rue Dardenne - 31470 SAINT-LYS

Contact : Mélanie PUJOL - AMADO

06 68 86 34 92 / nanie_10@msn.com

www.lameilleureoffre.com/partenaires-gymnastique-rythmique-xsl-295_297.html

Figure 85 : Recensement des associations du territoire, source : Mairie

BASKET-SLO

Basket ball

3 co-présidents : Jean Yves MARCOUX, Christophe CONTRERAS et Karan RAMDIN

1 place Nationale - 31470 SAINT-LYS

Contact : Christophe Contreras 06 83 97 23 66

clubbasketsaintlys@gmail.com

<http://club.quomodo.com/slobasket>

BOULE LYONNAISE-SLO

Pratique du sport boule en loisir et compétition Présidente

Marc CHIAVASSA

1 place Nationale - 31470 SAINT-LYS

06 25 08 44 48

saint-lys-olympique-boule-lyonnaise-bureau@orange.fr

<https://saint-lys-olympique-boule-lyonnaise-98.web.net/accueil>

BOXE-SLO

Boxe anglaise. Enfants/Adultes

Président : Eric JACQMART

1 Place Nationale - 31470 SAINT-LYS

Contacts : Eric 06 71 75 05 46/ Karyne 06 09 07 52 73

ffb2875@clubs-ffboxe.com

<https://www.facebook.com/sloboxe/>

BOXING FULL CONTACT-SLO

Kick-boxing - Boxe de Pied-Poing

Président : Yannick TAMAS

Contacts : karyne 06 09 07 52 73 / Yannick 06 62 40 00

boxing.stlys31@hotmail.fr

<http://boxingstlys31.wixsite.com>

SOLIDARITÉ / ENVIRONNEMENT

ADMR

Service d'aide et d'accompagnement à domicile

Présidente : Claudie PADRA

90 avenue du Languedoc - 31470 SAINT-LYS

Contacts : Cathy FAVARD / Fatiha AYOUAZ

05 61 91 10 12 / admr.sad.saintlys@fed31.admr.org

APE TABARLYS

Association de parents d'élèves de l'école E. Tabarly

Présidente : Audrey PIGOZZO

1 Place Nationale - 31470 SAINT-LYS

ape.tabarly@gmail.com

ASPAREL

Représente l'ensemble des parents lors des conseils d'école, des réunions avec la mairie et l'agglomération muretain. Aide à l'organisation des manifestations (kermesse, vide grenier...)

Président : Denis BARTNICK

1 place Nationale - 31470 SAINT-LYS

bureau@asparel.fr / <http://asparel.fr>

ASSOCIATION CANTONALE DE VULGARISATION AGRICOLE DE SAINT-LYS ET MURET

La vulgarisation, la diffusion de toutes sortes de connaissances auprès des agriculteurs et de l'animation de son périmètre

Président : Pierre BOLATTI

1 place Nationale - 31470 SAINT-LYS

06 78 52 15 85 / 06 86 90 42 20 / denis.sicard2@wanadoo.fr

ASSOCIATION DE DEFENSE DU CADRE DE VIE ET DE L'URBANISME BOURG CENTRE

Défendre et protéger le cadre de vie, l'urbanisme et l'environnement du bourg centre de Saint-Lys. Veiller à un urbanisme raisonné sur la commune dans une démarche citoyenne

Présidente : Françoise STEWARD

9 Rue des Glycines - 31470 SAINT-LYS

cadredevie.saintlys@gmail.com

<https://association-de-defense-du-cadre-de-vie-saint-lys.jimdosite.com/>

4. Tourisme

Saint-Lys dispose d'attractions et de logements à vocation touristique :

- Logements :

Un camping situé chemin Bruno et ouvert toute l'année comporte une quarantaine d'emplacements.

Une résidence hôtelière, située route de Toulouse, comporte 52 chambres.

- Attractions touristiques :

La ville de Saint-Lys dispose de plusieurs bâtiments historiques des XVII^e et XIX^e siècles : la structure de bastide, la halle, le moulin à vent, les maisons à auvent, l'hôtel de ville et l'église. À proximité immédiate du centre-ville, la coulée verte de l'Ayguebelle s'étend sur près de 150 hectares.

5. Le patrimoine communal

Saint-Lys possède plusieurs propriétés bâties et non bâties, principalement du bâti d'intérêt public, correspondant aux équipements du territoire :

- La halle,
- L'Eglise,
- La mairie,
- L'ancien groupe scolaire,
- L'ancienne chapelle,
- Le château d'eau,
- L'ancienne gare,
- L'ancienne gendarmerie,
- Le cimetière.

D'autres équipements, notamment sportifs et culturels sont recensés par la collectivité :

1. Aire de jeux
2. Aire multisports
3. Boulodrome couvert
4. Boulodrome de plein air
5. Centre culturel des Glycines
6. Coulée verte Bernard Tarride
7. Espace Gravette
8. Foyer du 3e âge & salle Libiet
9. Gymnase du Cosec
10. Maison de la musique
11. Médi@tic

12. Médiathèque Albert Camus

13. MJC-CS

14. Moulin à vent

15. Piscine Aqua Bella

- 16. Salle Antonin Chelle
- 17. Salle du Moulin de la Jalousie
- 18. Skate Park
- 19. Stade d'honneur rugby
- 20. Stades football
- 21. Terrain tennis
- 22. Terrains multisports (City Park)
- 23. L'Escalys



Figure 86 : Localisation des équipements communaux, source : Mairie



Figure 87 : Localisation des équipements communaux, source : Mairie



Figure 88 : Photographies de la halle et de l'église dans le cœur de bourg, source : Paysages

Secteur	Nombre maximum de logement	A compter de	Nombre de logements restants	Remarques
Chemin Guiraoudéou	20	01/11/2016	11	Suite à l'étude technique réalisée en 11/2016, 20 à 40 logements possibles sans considérer la défense incendie, seuls 20 seront donc considérés.
Route de Bruno Mingesèbes	5	11/05/2021	3	5 logements au nord, 10 au sud, max.
	10		5	
Chemin des Genêts	3	12/05/2020	3	Il reste 3 logements possibles suite au PC20U0011.
Chemin d'Espie/ lieu dit Casteras	10	25/02/2019	9	A noter que seul le CU20U0020 cité dans la note du SIECT est considéré. En effet après vérification le reste est soit caduc (CU expiré), soit a fait l'objet d'une décision défavorable.
Chemin Matthieu au Prim	3	11/05/2021	3	
Chemin Bartas	10	11/05/2021	4	5 à 10 logements pour le SIECT donc veiller à l'état du réseau à partir de 6 et jusqu'à 10.
Secteur Crabille	0	PLU 2012	0	Plus de nouveaux logement depuis l'approbation du PLU en vigueur
Impasse Lasbroues	0	01/12/2022	0	Plus de branchements possible depuis le CU03149919U0241 / PC22U0078

Figure 90 : Tableau synthétique des secteurs impactés, source : Mairie

Selon les dernières données disponibles concernant la qualité de l'eau distribuée, le relevé effectué en 2021 montre que l'eau potable sur la commune est conforme aux réglementations sanitaires.

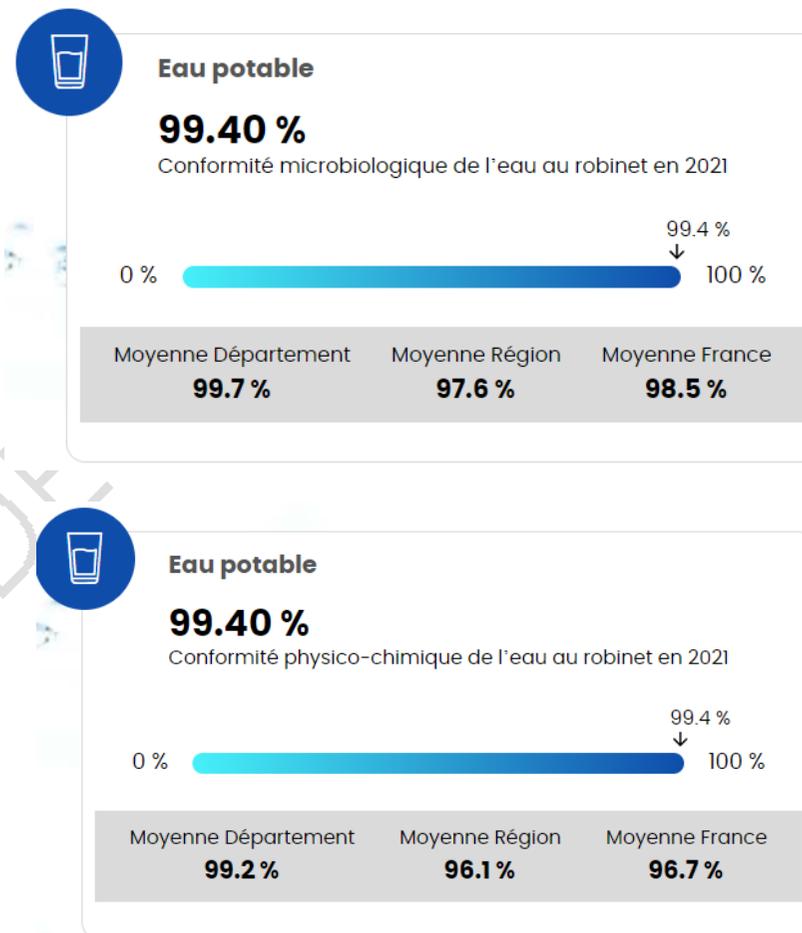


Figure 91 : Etat de conformité de l'eau, source : Services eau France

b) Le réseau d'assainissement⁶

La gestion du système d'assainissement collectif de la commune de St Lys se fait par l'intermédiaire de deux entités distinctes : le SMEA RESEAU31 détient la compétence « traitement des eaux usées » alors que la compétence de « collecte et de transport des effluents » est gérée par la commune.

La commune de St Lys est équipée d'un système de collecte : réseau de collecte séparatif sur 20km environ, et réseau de collecte mixte sur 12km linéaires.

Saint-Lys est dotée d'une station d'épuration communale d'une capacité de 8000 EH de type boues activées. Le rejet de la station s'effectue dans le ruisseau de l'Ayguebelle. Le réseau d'assainissement collectif permet de récupérer les eaux usées d'une partie de la commune. Le zonage du schéma directeur d'assainissement annexé au PLU indique les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif (figure n°71).

Le schéma directeur d'assainissement prévoit diverses actions pour diminuer la charge de la STEP et les potentielles pollutions : réductions des eaux parasites d'infiltration et météoriques, optimisation du fonctionnement du bassin d'orage et renforcement/extension de la station d'épuration.

En effet, la collectivité a mené en parallèle de la révision du PLU, la révision de son zonage d'assainissement des eaux usées dans le cadre du schéma directeur d'assainissement. La commune disposant de la compétence «

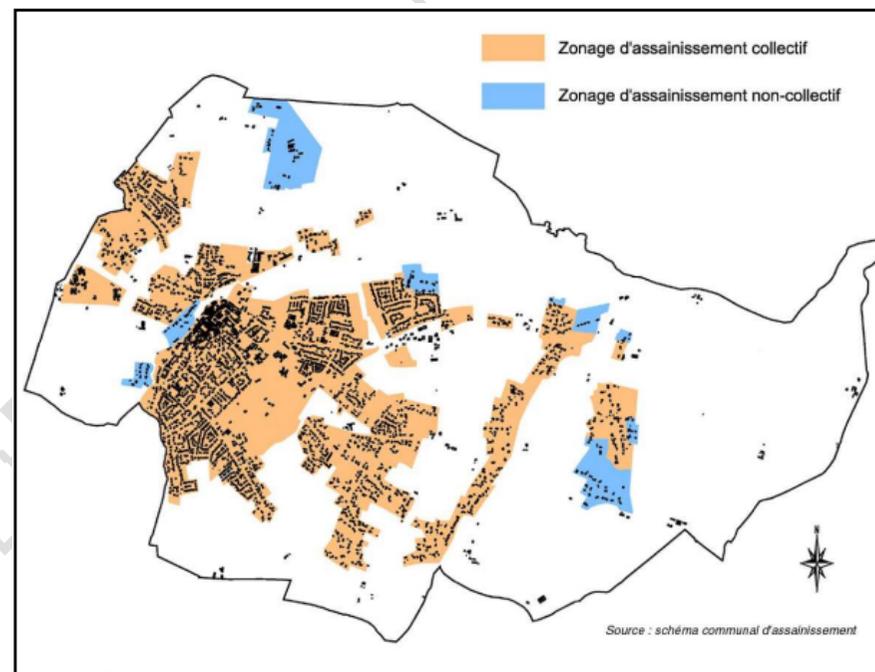


Figure 92 : Schéma Directeur Assainissement de Saint-Lys actuel, source : Urbactis, Mairie de Saint-Lys

Collecte et transport des eaux usées » sur son territoire, celle-ci est donc l'autorité compétente pour diriger les études liées au zonage d'assainissement des eaux usées.

La révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Lys s'inscrit dans une logique de mise à jour en vue de correspondre au contexte de l'assainissement du territoire mais également aux

⁶ Rapport Réseau 31

perspectives d'urbanisation envisagées dans le cadre du nouveau projet de PLU. Le nouveau projet de zonage d'assainissement des eaux usées s'attachera à desservir d'autres secteurs, notamment sur la partie Ouest.

Le raccordement de nouveaux abonnés au réseau d'assainissement collectif est donc principalement lié au développement des futures zones à urbaniser du PLU et aux divisions parcellaires. Les charges organiques supplémentaires générées par ces urbanisations ont été intégrées au diagnostic de l'assainissement en situation future. De ce fait, afin de sécuriser le traitement des effluents de la commune en situation d'urbanisation future et sous l'effet de l'évolution démographique, le programme de travaux du Schéma Directeur d'Assainissement prévoit le renforcement de la capacité de traitement de la station d'épuration actuelle et l'amélioration des rejets.

L'extension de la station d'épuration de Saint-Lys permettra d'accueillir les effluents des zones intégrées au zonage d'assainissement collectif et d'assurer un traitement limitant les impacts sur le milieu récepteur.

Les principaux enjeux de cette commune résident essentiellement dans la fiabilisation du réseau existant (réduction des eaux parasites) pour limiter les déversements par temps de pluie et les impacts sur le ruisseau de l'Ayguebelle ainsi que l'extension de la station d'épuration au regard de sa charge actuelle et des besoins futurs.

Le programme de travaux ambitieux que la commune souhaite mettre en œuvre répond parfaitement à ces enjeux avec une forte volonté d'améliorer les pressions sur le milieu par la mise en place de zones de rejet végétalisées en sortie de la STEP et du déversoir du bassin d'orage.

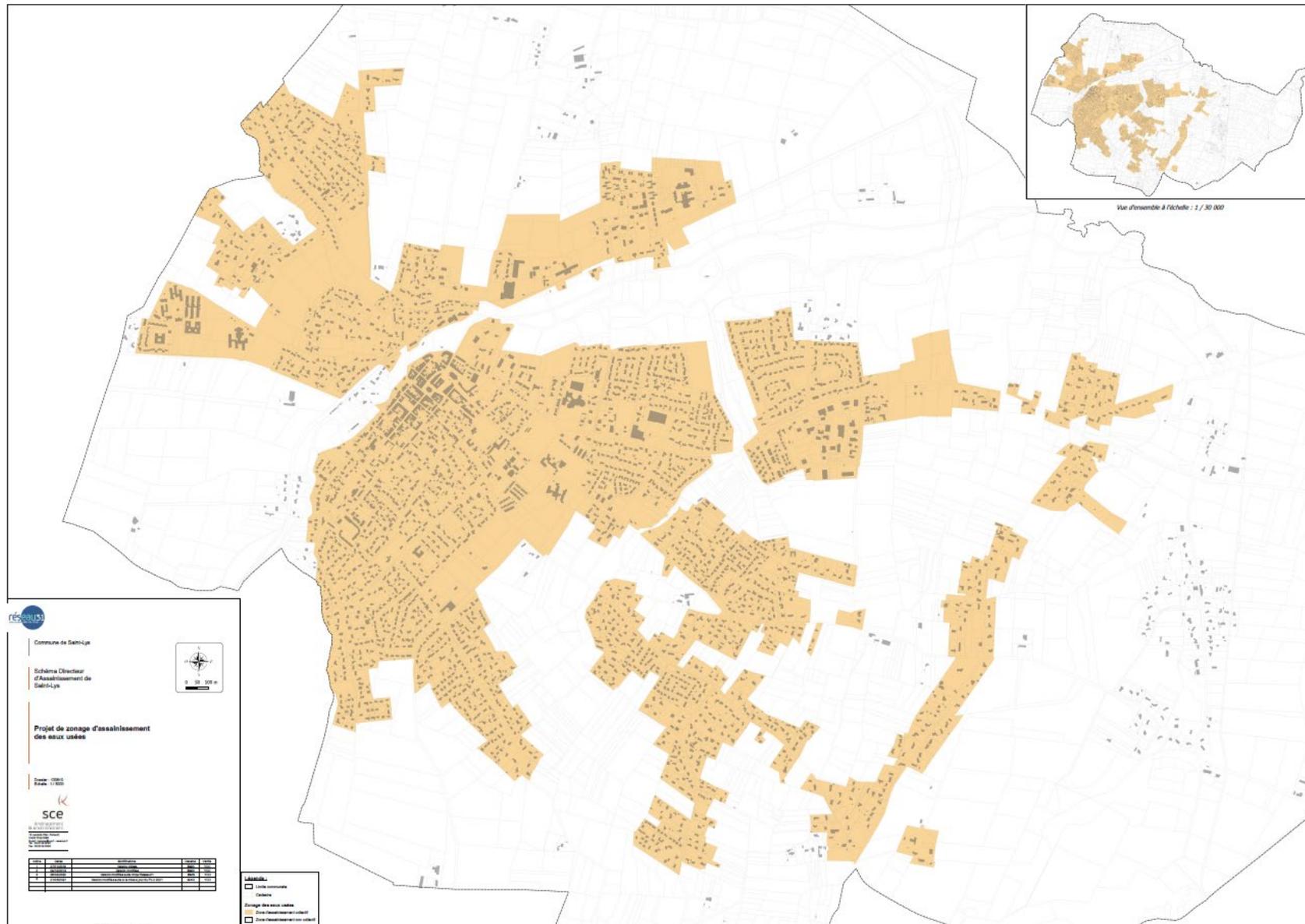


Figure 93 : Projet de zonage d'assainissement des eaux usées, sources : Mairie et Réseau 31

c) Les eaux pluviales

On peut noter la présence sur la commune d'un réseau séparatif, mais celui-ci n'est pas assez important pour permettre le bon écoulement des eaux pluviales. Elles sont principalement dirigées vers la station d'épuration de la commune qui est surchargée lors de fortes pluies.

Sur la commune, un bassin de stockage pour la gestion des eaux pluviales est présent sur la partie unitaire du réseau d'assainissement. Les eaux stockées dans ce bassin sont renvoyées à la station d'épuration.

Le territoire communal est marqué de manière assez forte par un réseau hydrographique peu dense. Le Touch longe la commune en limite Est, et reçoit l'ensemble des cours d'eau de la commune.

Le ruisseau d'Ayguebelle est la suite du ruisseau de la Galage, et de ses affluents du Trujol et de Bajoly.

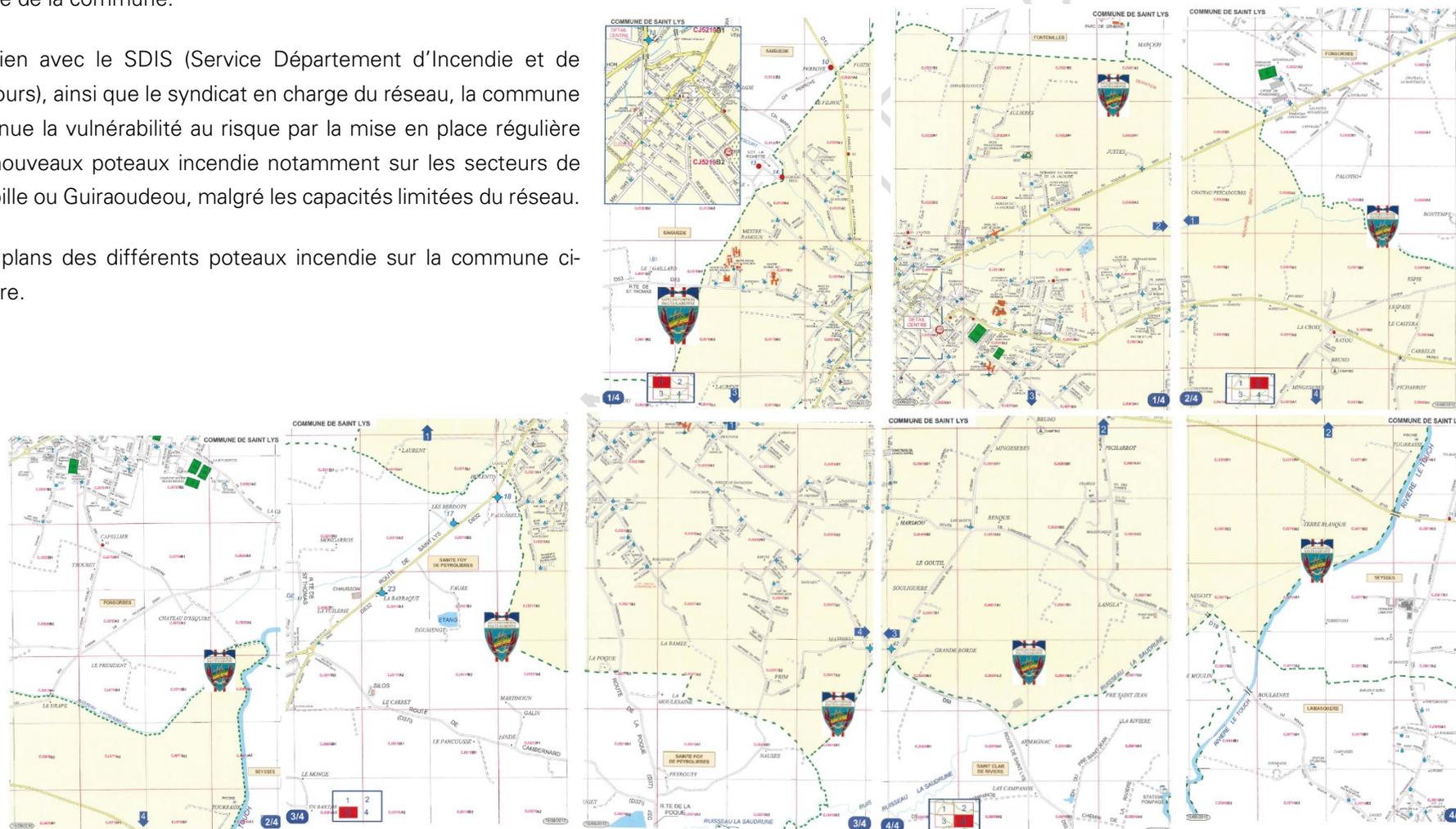
La commune est dotée d'un schéma directeur des eaux pluviales qui définit par exemple entre autres les modalités d'évacuation des eaux pluviales. Ce schéma est en cours de révision avec l'intervention de Réseau 31, notamment afin de prendre en compte les évolutions de la commune et définir un programme d'intervention pertinent au regard des problématiques rencontrés (réseau en charge, inondations périodiques par ruissèlement...).

d) La défense incendie

Sur la commune, de nombreux poteaux incendies sont présents, et permettent de couvrir, pour la défense contre les incendies, une grande partie de la commune.

En lien avec le SDIS (Service Département d'Incendie et de Secours), ainsi que le syndicat en charge du réseau, la commune diminue la vulnérabilité au risque par la mise en place régulière de nouveaux poteaux incendie notamment sur les secteurs de Crabille ou Guiroudeou, malgré les capacités limitées du réseau.

Les plans des différents poteaux incendie sur la commune ci-contre.



7. La couverture internet

Saint-Lys est desservie par un réseau internet en moyenne très performant. La majeure partie de l'habitat, notamment dans le bourg et ses extensions, bénéficie du réseau maximum soit plus de 500Mb/s.

Plus ponctuellement, la commune est desservie par un réseau intermédiaire compris entre 8 Mb/s à 30 Mb/s. Quelques poches de réseau inférieur sont malgré tout recensées sur la commune avec un réseau inférieur à 3 à 8 Mb/s, notamment à l'Est en bordure des voies.

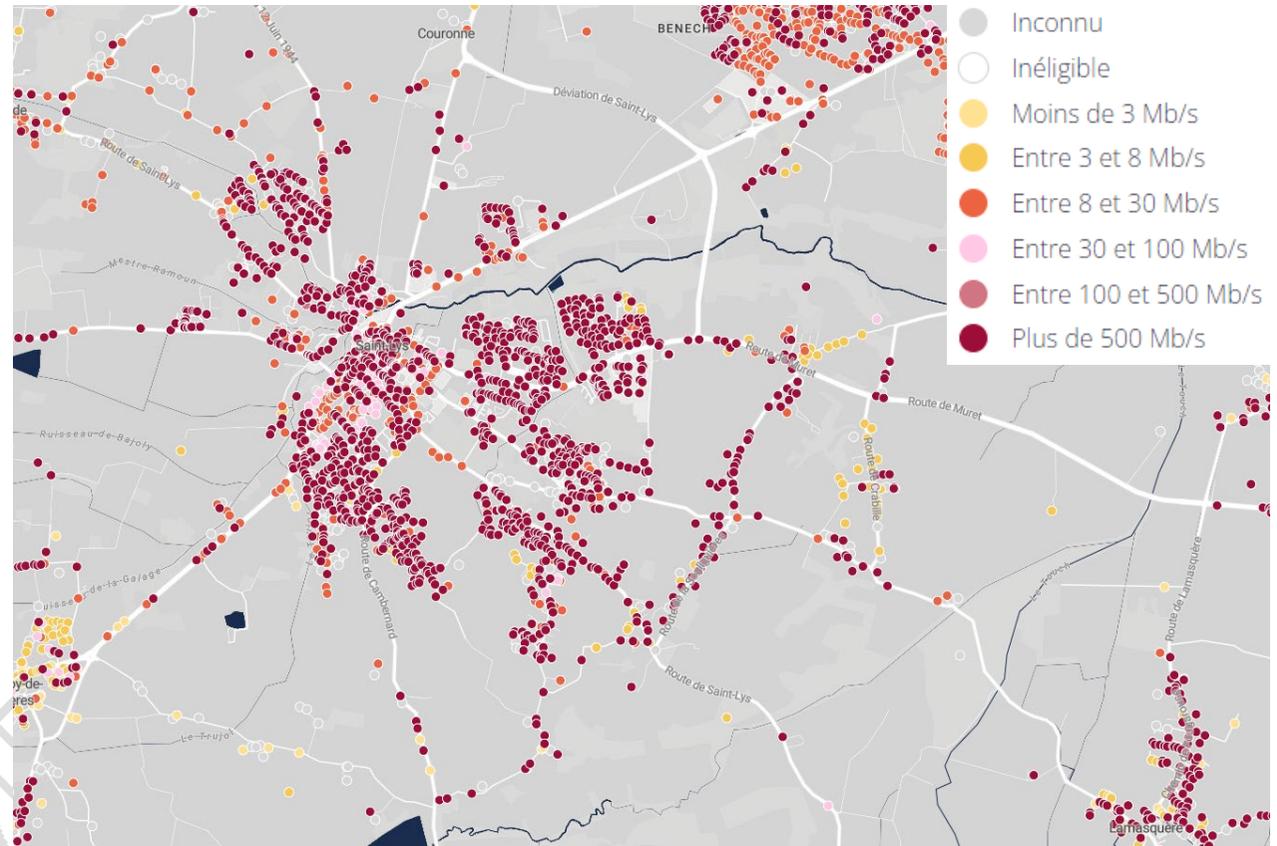


Figure 94 : Carte des débits ADSL et fibre à Saint-Lys, source : Ariase

8. Ce que l'on retient



DOCUMENT DE TRAVAIL