



Fonsorbes, le 9 janvier 2025

Madame la Maire,

A

Dossier suivi par :
MOURAREAU C./ AVEZAC V.
Service Urbanisme
05.61.91.55.14
urbanisme@fonsorbes.fr

Monsieur le Maire de la Mairie de St-Lys
1 Place Nationale
CS 60027
31470 SAINT-LYS

N/Réf : FS/CM/VA/01-25
Affaire suivie par Hugo ODIER

Objet : Arrêt du projet de révision du PLU

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier en date du 07 octobre dernier, je vous informe que votre projet n'appelle aucune observation de ma part. J'émetts donc un avis favorable à votre procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Madame la Maire,

Françoise SIMEON



Fontenilles, le 18 décembre 2024

23 DEC. 2024

Pour Traitement : .

JURBA

Pour information : .

M. Serge Deuilhé
Maire de Saint-Lys
1, Place Nationale
31470 SAINT-LYS

**Objet : Avis de la commune de Fontenilles
sur le projet de révision générale du PLU de Saint-Lys**

Affaire suivie par : Service Urbanisme

Références : CT/PDB/CL/FG/BP

Monsieur le Maire,

cher Serge,

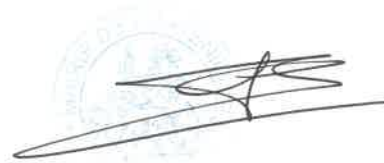
Je vous adresse par ce courrier, l'avis de la commune de Fontenilles sur le projet de révision générale de votre PLU suite au nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) délibéré en conseil municipal le 03 juillet 2023, intervenu après votre décision d'abrogation du premier projet de révision générale du PLU lors du conseil municipal de mars 2022, projet pour lequel ma commune avait émis à l'époque un avis défavorable.

Après lecture du nouveau document inhérent au projet de révision de votre PLU, arrêté par délibération de votre conseil municipal le 30 septembre 2024, et après consultation du service Aménagement du Territoire du Grand Ouest Toulousain, je vous informe que la commune de Fontenilles n'a pas d'observations autres que celles déjà formulées par le Grand Ouest Toulousain dans son courrier, et émet de ce fait elle aussi un **avis favorable**.

Je vous adresse, Monsieur le Maire, mes plus cordiales salutations.

Bien à toi

M. le Maire,
Christophe TOUNTEVICH



N° 2024.216 Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lys En exercice : 59 Présents : 47 Absents excusés : 04 Procurations : 08 Ayant pris part au vote : 55	Communauté d'Agglomération Le Muretain Agglo Département de la Haute Garonne EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
--	--

L'an deux mille vingt-trois, le 10 décembre à 18 heures 30, les membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à Seysses, salle des fêtes, sous la présidence de Monsieur André MANDEMENT.

Date de la convocation : 03 décembre 2024

Étaient présents : Mesdames et Messieurs MANDEMENT, DELAHAYE, GERMA, ZARDO, TOUZET, BÉDIÉE, DULON, RUEDA, BELOUAZZA, SIMÉON, SEVERAC, LOUZON, MAILHÉ, SUAUD, MONTARIOL, LACAMPAGNE, DEUILHE, SUTRA, REY BETHBEDER, VIDAL, LAMPIN, NOVALES, BOUTELOUP, KOFFEL, STREMLER, VALLIER, SOTTIL, DIOGO, ENJALBERT, MABIRE, GUERRIOT, GAMBET, VACHER, GALY, DELSOL, COLL, AUTHIÉ, BERGIA, PUIG, MATHEU représenté par BOSS, GASQUET, MORERE, GARAUD, PALAS, DESCHAMPS, BÉRAIL, CASSAGNE

Étaient absents : Mesdames CREDOT, SUSSET, CAMBEFOR, Monsieur REFUTIN

Pouvoirs :

Madame PÉREZ ayant donné procuration à Monsieur MANDEMENT
Monsieur TERRISSE ayant donné procuration à Monsieur ZARDO
Madame VITET ayant donné procuration à Monsieur SEVERAC
Madame RODRIGUEZ ayant donné procuration à Madame LAMPIN
Madame LOUIT ayant donné procuration à Monsieur DEUILHE
Monsieur CARLIER ayant donné procuration à Monsieur VACHER
Madame HUCHON ayant donné procuration à Monsieur MABIRE
Monsieur CHEBELIN ayant donné procuration à Madame SIMÉON

Monsieur BOUTELOUP a été élu Secrétaire de séance

Rapporteur : Jean-Louis COLL

Vu l'arrêté préfectoral du 07 avril 2022 actant les statuts du Muretain Agglo ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2020.072 du 09 juillet 2020 ;

Vu les délibérations définissant les intérêts communautaires du Muretain Agglo ;

Vu les articles L.132-7 et L.153-40 du Code de l'urbanisme concernant l'association des Personnes Publiques à la modification des Plans Locaux d'Urbanisme des communes ;

Vu la délibération n° 2021.181 du 14 décembre 2021 valant approbation du Programme Local d'habitat (PLH) 2022-2027 du Muretain Agglo.

Exposé des motifs

La révision du PLU de Saint-Lys a été prescrite par délibération du 2 novembre 2015. Suite aux travaux d'élaboration, des personnes publiques associées ont émis plusieurs réserves et avis défavorables sur le projet de PLU arrêté en 2021. Le projet de PLU a été repris, et la commune a abrogé l'arrêt du projet de PLU en mars 2022 afin de renouveler les études et la concertation avec le public.

Le nouvel arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été délibéré lors du Conseil Municipal du 30 septembre 2024.

Une période de consultation des Personnes Publiques Associées est en cours et se poursuivra jusqu'en janvier 2025, suivi d'une enquête publique.

L'article L 153-40 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9 L132-13. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

Accusé de réception en préfecture
031-200068641-20241210-2024216CC-DE
Reçu le 17/12/2024

La commune de Saint-Lys a transmis, le 07 octobre 2024, pour avis au Muretain Agglo, son projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Éléments d'analyse du projet de révision :

Le projet retenu dans ce PLU prend s'appuie sur une temporalité comprise entre 2025 et 2040, et vise à accueillir 1 550 habitants, soit une augmentation de 0.96% de croissance annuelle et la construction de 850 logements. Ces logements seront phasés dans le temps : 660 entre 2022 et 2027 et 240 entre 2027 et 2040.

Le projet prévoit 19 ha de consommation d'ENAF dont 10 ha seront dédiés au logement et 9 ha dédiés pour le développement économique ou des équipements.

La répartition de la consommation d'espace est la suivante

- 16.5 ha d'ENAF projetés pour la période 2025-2031
- 2.5 ha d'ENAF projetés pour la période 2032-2040

La répartition des 850 logements projetés est la suivante :

- 60% en densification et 40% en extension soit 510 logements en densification et en renouvellement urbain et 340 logements en extension urbaine ;
- Les 340 logements en extension seront construits sur les sites suivants :
 - o Le secteur la Gironde : 0.69 ha avec 14 logements
 - o Le secteur le Pigeonnier de Delhom : 1.2 ha avec 24 logements
 - o Le secteur le Caboussé : 9.06 ha avec 301 logements dont 200 logements entre 2024 et 2028 et 101 logements entre 2030 et 2035
- Les 206 logements prévus en densification sont planifiés dans 9 secteurs du centre-ville.

Le règlement du PLU décline un panel significatif d'actions pour encourager la mixité sociale et construire des logements sociaux. Ainsi, est mis en place :

- 7 secteurs de servitude de mixité sociale à hauteur de 100 % de logements locatifs sociaux (LLS), principalement localisés en centre-ville,
- Des orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) de renouvellement urbain et de densification avec un taux de logements sociaux de 50 %, ce qui permettra de construire environ 100 logements sociaux ;
- Des OAP d'extension urbaine avec un taux de Logements sociaux de 30 % ce qui permettra de construire 112 logements sociaux ;
- Une servitude de mixité sociale pour les zones UA et UB qui prévoit la création de 50 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 7 logements.

Le projet de développement économique s'articule autour de 2 axes :

- Inscrire le développement dans une stratégie intercommunale avec la pérennisation des activités en places notamment sur la ZAE du Boutet, le développement d'une nouvelle zone en continuité de celle existante de part et d'autre du rond-point de la déviation vers Fontenilles, sur environ 9 ha et l'intégration du schéma d'aménagement commercial ;
- Accompagner le développement de l'économie locale dans sa diversité avec une offre touristique, le développement de l'économie résidentielle et l'offre commerciale de centre bourg et la valorisation de la production agricole.

Analyse et Observation du Muretain Agglo

- La commune de saint Lys a connu une croissance annuelle de 1.58 % sur la période 2012 à 2017 puis de 0.8 % sur la période suivante de 2015 à 2021. Son projet est de poursuivre la dynamique en cours en rupture avec les dynamiques passées de 1999 à 2020. La production de logements envisagée est phasée en 2 temps : pendant la première phase 2022- 2027, sur la période du Plan local d'Habitat, elle est plus soutenue ce qui compatible avec le document directeur ; puis sur la période suivante la production baisse.
- Le développement urbain est partagé entre 60 % de renouvellement urbain/densification/intensification et 40 % d'extension urbaine. Cette répartition est encouragée avec la création de 9 OAP spécifiques de densification qui encadrent la production de 206 logements. Les secteurs d'extension localisés sont très limités induisant une consommation d'ENAF en adéquation avec les équilibres de développement du Muretain agglo
- La mixité sociale est un enjeu fort du PLU. Ainsi, même si la commune est exemptée de ses obligations relatives à l'application de l'article 55 de la loi SRU sur la période 2023-2025, il conviendrait qu'elle produise près de 200 logements sociaux en complément de ses dernières programmations pour atteindre les 20 % fixés par la réglementation en vigueur au terme de son projet de PLU. Or ce dernier encadre la construction de 212 logements locatifs sociaux (LLS) sur les 570 logements planifiés dans les OAP ce qui permet d'assurer la création du nombre adéquat de logements sociaux.

- Le développement économique de la commune s'appuie notamment sur une revitalisation commerciale de son centre bourg, sur le maintien et le développement de l'économie résidentielle, sur la pérennité et la redynamisation de la zone du Boutet et sur la création de son extension.

La stratégie du schéma d'aménagement commercial visant à assurer le maintien et le développement des commerces en cœur de bourg et à le limiter dans les espaces périphériques est bien pris en compte.

Une nouvelle zone est envisagée en continuité de celle du Boutet. Cette zone, fermée à l'urbanisation, fera l'objet d'une étude spécifique menée par le Muretain Agglo en concertation avec la commune avant son ouverture. L'ambition d'aménagement économique est en adéquation avec la stratégie de développement économique du Muretain Agglo. Cette zone pourra être complétée à moyen terme par une zone d'envergure intercommunale avec Fonsorbes.

- La mise en place d'éléments du paysage à protéger pour des motifs écologiques ou patrimoniaux dans le règlement permet de valoriser et pérenniser la trame verte sur le territoire de la commune. Les périmètres concernés conviendraient néanmoins d'être croisés avec les projets en cours et à venir pour la réalisation de voies vertes dédiées aux mobilités douces, et éviter d'obérer leur réalisation en l'absence de solution technique permettant la préservation des végétaux existants.
- Les localisations des emplacements réservés définis dans le cadre des projets de voie verte route de Lamasquère et route Saint-Clar gagneraient à être mis à jour au regard des derniers éléments d'avant-projet en cours de réalisation.

Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire,

EMET un avis favorable sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Lys.

HABILITE le Président, ou à défaut à son représentant, à prendre toutes les mesures afférentes à la mise en œuvre de la présente délibération.

Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés (1 « Abstention ») : M Rey Bethbeder)

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Président

certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de la
présente délibération
compte tenu de la transmission

à la Sous-préfecture le ... 17/12/2024
et de la publication le



Le Président,

André MANDEMENT

MAIRIE DE SAINT-LYS

Reçu le :

26 DEC. 2024

Pour Traitement : - URB
Pour information : M. Bruniera

Monsieur Serge DEUILHE

Maire

Mairie de Saint-Lys

1 place Nationale

CS 60027

31 470 SAINT-LYS

Toulouse, le 23 DEC. 2024

Objet : Projet de révision du PLU de la commune de Saint-Lys.

Monsieur le Maire,

Je vous adresse la délibération votée par le Comité Syndical du SMEAT du 19 décembre 2024 portant avis sur le projet de révision du PLU de votre commune.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente du
SMEAT

Annette LAIGNEAU



D.2024.12.19.3.1

**Extrait du registre des délibérations du Syndicat mixte d'études
pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale
de la grande agglomération toulousaine**

Séance du 19 décembre 2024

3 – MISE EN ŒUVRE DU SCOT
3.1 : AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LYS

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf décembre à quatorze heures, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Présidente, le Comité syndical du Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse, après une deuxième convocation en date du treize décembre deux mille vingt-quatre, le quorum ne pouvant être atteint lors de la réunion du seize décembre deux mille vingt-quatre.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
LAIGNEAU Annette NOUVEL Honoré	PORTARRIEU Jean-François RODRIGUES Patrice
LE MURETAIN AGGLO	
DESCHAMPS Gilbert SÉVERAC Philippe	SUTRA Jean-François
SICOVAL	
CAUBET Bruno	TRONCO Jean-Luc
LE GRAND OUEST TOULOUSAIN	
GUYOT Philippe ALEGRE Raymond	
COTEAUX BELLEVUE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

BERGIA Jean-Marc, représenté par M. DESCHAMPS
 CASTERA Didier, représenté par M. RODRIGUES
 MOUDENC Jean-Luc, représenté par Mme LAIGNEAU
 ROUGÉ Michel, représenté par M. NOUVEL
 SERP Bertrand, représenté par M. PORTARRIEU
 TRAVAIL-MICHELET Karine, représentée par M. SUTRA
 URSULE Béatrice, représentée par M. ALEGRE

Comité Syndical du 19 décembre 2024
D.2024.12.19.3.1

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 
ID : 031-253102388-20241219-DEL_241219_3_1-DE

Par courrier en date du 07 octobre 2024, reçu le 16 octobre 2024, la commune de SAINT-LYS, membre du Muretain Agglo, a adressé pour avis sous trois mois son projet de révision du PLU au SMEAT, consulté en qualité de personne publique associée.

Présentation du PLU de Saint-Lys

Saint-Lys est une commune peuplée de 9 686 habitants en 2021 (données INSEE) et qui connaît une croissance moyenne annuelle de 0.8% entre 2015 et 2021.

Le scénario démographique retenu est inférieur à 1% de croissance annuelle contre 2,75% en moyenne entre 1999 et 2020. La projection démographique réalisée pour la période 2025/2040 prévoit l'accueil d'environ 1 550 habitants supplémentaires, ce qui nécessitera la production d'environ 850 logements tant pour l'accueil de la population nouvelle que pour satisfaire au desserrement des ménages.

L'activité agricole couvre 60 % du territoire et compte 13 sièges d'exploitations.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé un objectif « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031. La consommation d'ENAF a été estimée à 41,6 ha entre 2011 et 2021 et à 42 ha entre 2014 et 2024. Saint-Lys prévoit une réduction de sa consommation d'ENAF de 55% et porte son besoin à 19 ha d'ENAF tous usages confondus (habitat, équipements, économie) sur la période 2025/2040, ce qui s'inscrit ainsi dans la trajectoire visée par la loi.

La consommation projetée porte pour 10 ha sur de l'habitat et pour 9 ha sur de l'économie et des équipements publics. Une partie de ces 9 ha sera destinée à l'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) du Boutet. Les terrains ciblés n'étant pas encore viabilisés, la consommation d'ENAF a donc été phasée à 16,5 ha ENAF sur la période 2025/2031 et à 2,5 ha ENAF sur la période 2032/2040.

60% des logements seront produits en densification/intensification et renouvellement urbain, soit environ 510 logements, et 40% pourront être réalisés en extension urbaine, soit 340 logements. Compte tenu de cet objectif d'accueil de population, les possibilités d'extension de la station d'épuration (STEP) existante ont été étudiées. Son extension est programmée pour une mise en route en 2027 et fera l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole avec un secteur spécifique « Ax ».

En 2019 étaient recensés 1 947 emplois sur la commune pour 4 335 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune. En 2020, la commune comptait 617 entreprises. En 2021, 123 entreprises ont été créées. La commune de Saint-Lys dispose d'une économie locale dynamique avec un taux de concentration de l'emploi de 62,6 %. Toutefois, les possibilités d'accueil semblent aujourd'hui contraintes au cœur de la ZAE du Boutet et limitées au sein de la zone urbaine mixte.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Saint-Lys est basé sur trois axes :

- Préserver l'identité du territoire dans ses dimensions et richesses environnementales, garantes de la pérennité d'un cadre de vie privilégié.
- Porter un projet de développement cohérent avec le rôle de pôle relais.
- Développer des aménités urbaines au service de la qualité de vie des habitants.

Le projet de révision du PLU se décline en 3 Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) sectorielles et 9 OAP de « densification et de renouvellement urbain ». Il s'exprime aussi par une OAP thématique « biodiversité » comportant des objectifs d'aménagement relatifs à la trame verte, la trame bleue et la trame noire.

Le règlement traduit les objectifs du PADD par une distinction des zones naturelles, agricoles, urbaines et d'urbanisation future. Deux zones d'urbanisation future sont créées :

- 1AU : zone à vocation principale d'habitat à urbaniser à court ou moyen terme.
- 2AUx : zone d'urbanisation à vocation principale d'activités à urbaniser à court ou moyen terme, fermée en l'attente de la mise en place des conditions de desserte suffisante.

Analyse du projet du PLU au regard du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

1 - Suivant l'axe « Maîtriser » :

Révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques

Le projet de PLU révisé de Saint-Lys maintient et préserve les espaces naturels et agricoles du territoire, tant au niveau du PADD que par ses traductions réglementaires. L'objectif du SCoT opposable de réduction de 50% du prélèvement de terres agricoles, naturelles et forestières (P1) est respecté, la consommation d'ENAF étant réduite de plus de 50% pour la période 2021-2031, et la part de terres agricoles représentant encore plus de 60% de la superficie communale (dont 41% pour le secteur A), bien que celle-ci ait baissé de 101 ha entre 2013 et 2024. Les zones naturelles, durant cette même période, se sont accrues de +141ha. Le rapport de présentation (page 80, pièce 1.2 du PLU) est peu explicite, de façon générale, sur le choix de reclassement d'une zone à l'autre (ex : A vers N, AU vers UB, Ah vers UB, etc.). Il est recommandé de compléter la partie justificative du rapport de présentation (pièce 1.2 du PLU) afin de préciser quelles zones agricoles ont été rebasculées en zones naturelles (ce que permet la prescription P2 du SCoT) ce qui rendra plus lisible et compréhensible le projet de PLU révisé.

Dans les espaces agricoles protégés, le maintien strict de la vocation agricole (P4) est respecté, et la définition des conditions de changement de destination des bâtiments agricoles (P3) est bien traduite par le règlement écrit (pièce 3.1 du PLU).

Les trois corridors « à maintenir » et la « liaison verte et bleue » (cours d'eau de l'Ayguebelle) du SCoT sont bien préservés de toute urbanisation et font l'objet de protections par de la zone naturelle « N », par les secteurs Nj (jardins), NI (loisirs), Ntvb (continuités écologiques), Nx (dépôt à remettre en état et renaturer), par du zonage A et Atvb (continuités écologiques), par des Espaces Boisés Classés (EBC) et des protections le long des haies, arbres remarquables et alignements d'arbres au titre des L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Ces trois corridors sont aussi compatibles avec la prescription P9 du SCoT et les zones Ntvb et Atvb en traduisent le caractère inconstructible dans une bande adaptée au contexte local. Toutefois, il conviendrait que le corridor « à restaurer » situé au nord de la commune et classé en zone A du projet de PLU révisé soit identifié par l'OAP Biodiversité comme « corridor des milieux ouverts et de transition » et fasse l'objet d'une protection (largeur de 50m comme le prévoit la P9 du SCoT ou zonage Atvb si étude spécifique réalisée) au même titre que les corridors « à maintenir ». Ce point fera l'objet d'une recommandation.

Les cours d'eau à préserver sur l'ensemble du territoire, les massifs boisés, les haies et les arbres et alignements d'arbres remarquables, les espaces agricoles ouverts et semi-ouverts, les lisières d'espaces agricoles sont également protégés par l'OAP « biodiversité ou font l'objet de protections réglementaires (pièce 3.2 du PLU, document graphique) au titre des Espaces Boisés Classé ou des protections visées aux articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme. Les milieux humides sont recensés et protégés, tout comme les espaces naturels protégés (P7) du SCoT, classés en zone N, en Ntvb ou en EBC. L'OAP Biodiversité complète le dispositif réglementaire. Le règlement écrit impose une palette végétale dans les milieux ouverts, humides, rocailleux ou boisés.

La partie Est du territoire est située dans la Plaine agricole de la moyenne terrasse de Garonne. Celle-ci est protégée et classée en zone A, Atvb et Ax (STECAL), ce qui la protège de toute urbanisation (P11). La perspective visuelle n°22 « des Coteaux du Gers vers la Plaine de Garonne » (de Saiguède vers le bourg-centre) est prise en compte puisque les possibilités d'extension urbaine 1AUa et 1AUb sont localisées au sud du centre-ville et non sur les coteaux. La margelle de terrasse de la Garonne (P12) est préservée par de la zone A, des secteurs Ntvb et Atvb, ainsi que les haies, arbres et alignements au titre de l'article L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme.

Le patrimoine bâti a été recensé et protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurent sur le document graphique du PLU ce qui répond à la prescription (P14) du SCoT.

Révéler les espaces « ouverts » à travers le maillage vert et bleu de la Grande Agglomération toulousaine.

Le principe de Couronne Verte (P21), pour lequel le territoire de Saint-Lys est concerné, est pris en compte par l'ensemble des protections relatives aux espaces naturels, agricoles et forestiers cités précédemment.

De façon plus générale, la préservation des ressources (P22, P27, P28, P29 et P30) est bien traduite par le projet de PLU révisé de Saint-Lys, et en particulier par le règlement écrit (pièce 3.1 du PLU) avec une infiltration privilégiée des eaux à la parcelle, le règlement graphique (pièce 3.2 du PLU), les OAP sectorielles (pièce 5.1) et thématique « OAP Biodiversité (pièce 5.2). La Lutte contre le changement climatique est inscrite dans l'axe 1 du PADD « *Construire un projet intégrant les risques naturels et les impacts du changement climatique* » et se traduit par le choix d'une urbanisation structurée autour de la polarité (centre-bourg) ce qui répond à la prescription (P27) du SCoT. La démarche de qualité environnementale (P29) est développée par le PADD dans son axe 3 « *Mettre en œuvre les dispositions permettant d'accéder à des constructions énergétiquement sobres et aux nouvelles technologies* » et par le règlement écrit du PLU.

Préserver et améliorer la santé publique

Le projet de PLU révisé est élaboré selon l'axe 1 du PADD sur la prévention des risques majeurs : inondations (P32), morphologie des terrains et lutte contre l'érosion des sols (P33), prise en compte des contraintes liées à la géologie des terrains (P34) et prise en compte des risques technologiques (P35). Le sujet de la ressource en eau a également fait l'objet d'une traduction dans le projet de PLU révisé et est bien compatible avec les prescriptions du SCoT P36 à P39, et notamment, prévoit une extension (P38) de la capacité de la STEP existante en lien avec l'accueil de population prévu par le PADD et une mise en route envisagée pour 2027.

Les prescriptions sur l'environnement sonore (P41 et P42), l'amélioration de la qualité de l'air (P43) et l'optimisation de la gestion des déchets (P44) ne sont pas contrariées.

2 - Suivant l'axe « Polariser le développement » :

Les territoires d'accueil du développement

Les 9 OAP « densification et de renouvellement urbain » traduisent la prescription P46 du SCoT relative à l'encouragement de l'urbanisation au sein des espaces urbanisés (P46) et au sein des espaces libres d'occupation en milieu urbain (P47).

Concernant les extensions urbaines (P48), les projets d'habitat disposent bien de 10 ha d'ENAF, d'une OAP sectorielle sur le secteur de Caboussé avec un règlement 1AUa et 1AUb (urbanisation future ouverte avec échancier d'ouverture à l'urbanisation – P60), et sont compatibles avec les recommandations de densité brute du SCoT. Elles disposent bien de deux pixels mixtes encore non mobilisés (au niveau de l'avenue Pierre Lézat et de la rue Pierre Larrigue). Ce projet mobilise 1.5 pixel mixte du SCoT (9 ha). Cette mobilisation de pixel devra être justifiée par le rapport de présentation (pièce 1.2) et fait l'objet d'une recommandation du SMEAT.

Le projet d'extension de la zone d'activités économiques, actuellement fermé à l'urbanisation et classé en zone 2AUx (et ne faisant donc pas l'objet d'une OAP), dispose actuellement d'un demi-pixel à vocation économique, en partie déjà mobilisé. Ce demi-pixel n'est donc pas suffisant pour ouvrir cette zone d'urbanisation future, dont la superficie est de 10.75 ha. Le déplacement du pixel économique non mobilisé, situé route de Fontenilles, vers la ZAE du Boutet, est nécessaire pour que cette zone puisse faire l'objet – le cas échéant - d'une extension à hauteur de 10.75 ha (superficie de la zone 2AUx). Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de ce territoire devra être également justifiée au regard de la desserte de la zone d'extension urbaine par un transport en commun. Ce point fait l'objet d'une recommandation afin que les objectifs du PADD et du règlement graphique du PLU de Saint-Lys soient compatibles avec le SCoT opposable.

L'accueil des habitants

Le projet de PLU révisé de Saint-Lys est compatible avec les orientations d'accueil en logements. Il prévoit les possibilités d'accueil inscrites au PLH du Muretain Agglo, il inscrit dans son règlement écrit une servitude pour logements locatifs sociaux (LLS) en zones UA et UB et en zone AU, dans les OAP, ainsi que des emplacements réservés pour logement social (P61) positionnés sur le document graphique du PLU comme « secteur à programme de logements mixité sociale » suivant l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Les possibilités d'accueil de population sont prioritairement situées dans les zones desservies par les transports en commun ou à proximité d'équipements ou de services existants (P59 et P65) ou à proximité du centre-bourg. Le projet de PLU révisé est compatible sur ces points avec le SCoT. Les hameaux de la commune ou les zones disposant d'une faible capacité en réseaux sont classés en zone UH du PLU révisé qui limite fortement les possibilités de construire, ce qui répond aux enjeux du SCoT (P64).

L'accueil de l'activité économique

En termes d'accueil commercial, le projet de PLU révisé de Saint-Lys est compatible avec le SCoT en autorisant le développement économique (autre que l'industrie, l'entrepôt, le commerce de gros ou la cuisine dédiée à la vente en ligne) dans les quartiers mixtes et les implantations nécessaires à la vie du quartier (P66) en zones UA, UB, UC, et 1AU. Des linéaires artisanaux et commerciaux sont instaurés au titre de l'article L 151-16 du CU afin d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou de services vers de l'habitat, ce qui concourt à la préservation des commerces existants.

Concernant la zone d'extension à vocation économique 2AUx, celle-ci étant fermée à l'urbanisation dans le cadre de la présente révision, celle-ci est compatible avec la prescription « P7 » qui subordonne l'ouverture de nouvelles zones à la mobilisation de zones existantes. Le positionnement de cette zone d'extension 2AUx en continuité de l'existante (ZAE du Boutet) est compatible avec le SCoT (P73).

L'implantation des activités commerciales

La commune de Saint-Lys étant un pôle de service, le développement de son activité commerciale est classé au SCoT en vigueur en offre de niveau 2 (P86), qui doit desservir une clientèle communale et intercommunale pour des fréquences d'achat hebdomadaires.

Le commerce est autorisé en zones urbaines mixtes UA, UB, UC, et 1AU, à vocation de tourisme UT ou d'économie UX. Toutefois, celui-ci est limité à 300 m² de surface de plancher dans les zones d'habitat UB et UC qui correspondent à des zones plus résidentielles.

L'implantation des équipements

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la plupart des zones urbaines de la commune ce qui respecte la prescription P94 du SCoT. La zone UE assure l'essentiel de l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif de de Saint-Lys. La zone d'urbanisation future fermée 2AUx cible la possibilité de réaliser des équipements publics au sein de cette zone destinée principalement à condition que la zone dispose d'un pixel économique (P95).

3 - Suivant l'axe « Relier » :

Privilégier densité et mixité urbaines aux abords des lignes de transport en commun

Le PADD du PLU révisé prévoit, en son axe 3, de « Mettre en lien les espaces et faciliter la mobilité ». Il incite au développement d'une offre de transports alternatifs en particulier dans ses connections avec le Muretain Agglo et plus largement avec la métropole toulousaine. Le cours d'eau l'Ayguebelle est positionné comme « corridor de mobilité » sur le PADD et sert de colonne vertébrale au développement des mobilités actives. Sur les 18 emplacements réservés au bénéfice de la commune (pièces 3.1 et 3.2 du PLU), 14 concernent le développement de pistes cyclables, de liaisons piétonnes, et de sentiers de randonnée, ce qui traduit la prescription P110 de promouvoir les modes actifs et participe au développement du Réseau Express Vélo (REV).

Avis du SMEAT

Compte tenu des éléments précisés ci-avant, il est proposé que le Comité Syndical émette un avis favorable au projet de révision du PLU de SAINT-LYS et recommande :

- De compléter la pièce 1.2 du projet de PLU afin de mieux justifier les changements de zonage de zones agricoles en naturelles
- D'identifier le corridor écologique « à restaurer » au sein de l'OAP Biodiversité, avec la mise en place d'une protection d'une largeur minimale de de 50 m dans les espaces non urbanisés au titre de la prescription P9. Si une étude spécifique propre à la sous-trame et aux espèces concernées a déjà été réalisée sur ce secteur, l'inconstructibilité pourra être adaptée au contexte local et traduite au document graphique du PLU (pièce 3.2) de façon similaire à ce qui a été proposé pour les corridors écologiques « à maintenir ».

- De justifier au rapport de présentation (pièce 1.2) la mobilisation de 1.5 pixel mixte (10 ha) nécessaire à la zone d'urbanisation future 1AU (composée des secteurs 1AUa et 1AUb).
- D'amender le rapport de présentation (pièce 2.1) afin de justifier de la nécessité du déplacement de l'unique pixel encore mobilisable à vocation économique situé route de Fontenilles vers la zone 2AUx.

Le Comité Syndical
Entendu l'exposé de Madame la Présidente
Après en avoir délibéré

ARTICLE 1 : EMET un avis favorable avec la prise en compte des recommandations formulées.

ARTICLE 2 : DIT que cette délibération sera notifiée à Monsieur le Maire de Saint-Lys.



ARTICLE 3 : DIT que cette délibération sera transmise à :

- Monsieur le Président du Muretain Agglo.
- Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité de l'Etat.

Ainsi fait et délibéré, les jour
Mois et an que dessus

Pour extrait conforme

La Présidente

Annette LAIGNEAU



Syndicat Mixte des Transports en Commun
de l'Agglomération Toulousaine

Enregistrement : 29/01/2025 (12:02)
Arrivée : 27/01/2025
Registre : 2025-01-75758
Secrétariat
COASSIN Jannylene

Le Président

MAIRIE DE SAINT-LYS
Reçu le :

27 JAN. 2025

Pour Traitement : URBA

Pour information :

M. Brunier

Toulouse, le 06/01/2025

Nos réf : 2025-01-06-00053-DEP
Affaire suivie : Stratégie & Planification

Objet : Avis sur le projet arrêté de révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de Saint-Lys

Monsieur le Maire,

Le Comité Syndical du 11 décembre 2024 a émis un avis favorable au projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Lys.

J'ai le plaisir de vous transmettre une copie de la Délibération référencée D.2024.12.11.3.4.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-Michel LATTES
Président de Tisséo Collectivités
Vice-Président de Toulouse Métropole
Adjoint au Maire de Toulouse





D.2024.12.11.3.4

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE

Séance du 11 Décembre 2024

3 – STRATEGIE ET PLANIFICATION DE LA MOBILITE

3.4 – Cohérence Urbanisme – Mobilités : Avis sur le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Lys.

L'an deux mille vingt quatre, le onze décembre, dans la salle Garonne, à Toulouse, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LATTES, Président du Syndicat Mixte.

	PRÉSENTS	POUVOIR	ABSENTS-EXCUSÉS
TOULOUSE METROPOLE			
ANDRÉ Gérard	X		
BOLZAN Jean-Jacques			X
BRIAND Sacha	X		
CARLES Joseph	X		
CARNEIRO Grégoire	X		
CHOLLET François	X		
GRASS Francis	X		
JOP Serge	X		
LATTES Jean-Michel	X		
MOUDENC Jean-Luc		X (M. Lattes)	
OCHOA Nina	X		
TERRAIL-NOVES Vincent		X (M. Chollet)	
TRAUTMANN Pierre	X		
TRAVAIL-MICHELET Karine	X		
SICOVAL			
CHERUBIN Laurent	X		
LUBAC Christophe	X		
CC DES COTEAUX BELLEVUE			
SEMPERBONI Patrice	X		
CC LE GRAND OUEST TOULOUSAIN			
GUYOT Philippe	X		
MURETAIN AGGLO			
SUAUD Thierry	X		
TERRISSE Jean-Marc		X (M. Suaud)	

Cadre législatif

La commune de Saint-Lys a transmis à Tisséo Collectivités, pour avis sous trois mois, le projet de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), arrêté par délibération de son conseil municipal en date du 30 septembre 2024.

Consulté en sa qualité d'Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM), en charge du suivi et de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains (PDU), Tisséo Collectivités donne son avis sur les projets de PLU en s'assurant de la prise en compte des orientations générales du PDU opposable et de la structuration du réseau de transports en commun existant et à venir.

Synthèse du projet

La commune de Saint-Lys, membre de la communauté d'agglomération du Muretain Agglo, compte 9 686 habitants en 2021. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine identifie la commune de Saint-Lys comme un territoire de « développement mesuré » soit une densité prescrite comprise entre 10 et 15 logements/ha.

La révision générale du PLU de Saint-Lys porte les objectifs généraux suivants :

- Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif et normatif et la compatibilité avec le SCoT de l'agglomération Toulousaine.
- 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.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU se décline selon 4 axes :

- Axe 1 : Préserver l'identité du territoire et ses richesses environnementales.
- Axe 2 : Assurer un développement cohérent en tant que commune Relais.
- Axe 3 : Développer des aménités urbaines pour améliorer la qualité de vie.
- Axe 4 : Renforcer le développement économique local.

Les recensements INSEE depuis 1968 font apparaître une évolution démographique en forte progression sur la commune de Saint-Lys. Saint-Lys comptait 1 794 habitants en 1968. Sa population a quintuplé en cinquante ans pour atteindre 9 686 habitants en 2021. Le scénario retenu a été établi sur la base de la démographie observée entre 2014 et 2021. La commune souhaite voir sa croissance démographique être fixée aux alentours de +0,96 % par an. La population de Saint-Lys atteindra ainsi 11 613 habitants à l'horizon 2040. L'accueil de cette croissance démographique est programmé par la production moyenne d'environ 850 nouveaux logements soit une moyenne de 57 logements par an.

En matière de mobilité, le rapport de présentation du PLU identifie les enjeux suivants :

- La sécurisation et l'amélioration des circuits des modes actifs.
- Le renforcement de la polarité de la halle pour en faire un véritable lieu de vie en multipliant les usages.
- L'accompagnement de la mutation des espaces urbains centraux (place des ormes, ...).

L'AXE n°3 du PADD qui concerne les mobilités, précise les orientations de la commune :

Action 1 : Accompagner l'évolution des modes de déplacement vers de nouvelles pratiques

- Réduire la dépendance et l'omniprésence de l'automobile en ville en offrant aux habitants des alternatives efficaces : multimodalité, aire de covoiturage, stationnement vélos, accompagner le réseau de transport en commun, voies douces, (...).
- Renforcer et organiser un maillage global de voies motorisées et de liaisons douces dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers.
- Adapter les espaces publics, notamment dans la bastide, à des déplacements doux sécurisés et apaisés.

Action 2 : Mener un programme d'actions qualitatives inscrit à plusieurs échelles

- S'appuyer sur la trame paysagère pour favoriser l'émergence de voies : notamment par la structuration d'une armature de mobilités douces articulée autour du Vallon de l'Ayguebelle (liaison sur la coulée verte et liaisons transversales vers les pôles communaux).
- Connecter Saint-Lys au reste du Muretain Agglo et plus largement à la métropole toulousaine en développant une offre de transports alternatifs : plan mobilité Tisséo « ceinture Sud », Schéma Directeur Cyclable, Réseau Express Vélo, (...).

Action 3 : Apaiser les déplacements

- Organiser une offre de stationnement cohérente avec les besoins pour limiter les conflits d'usages.
- Sécuriser les modes de déplacements de tous types entre le centre et les espaces périphériques.

Avis de Tisséo Collectivités

Le PLU prend en compte les orientations du Plan de Déplacements Urbains opposable :

- Développement urbain majoritairement resserré autour du centre historique par la densification des zones déjà urbanisées et en extension le long des axes supports de transports en commun.
- Gestion de la circulation et du stationnement.

Le Comité Syndical :
Entendu l'exposé de Monsieur le Président :
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants :

ARTICLE 1 : EMET un avis favorable au projet arrêté de révision générale du PLU de Saint-Lys.

ARTICLE 2 : DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Michel LATTES

Le Président

MAIRIE DE SAINT-LYS

Reçu le :

Référence
FS

Objet
Révision du PLU de Saint-Lys

23 DEC. 2024

Pour Traitement :

URBA

Pour information :

Monsieur Serge DEUILHE
Maire de la Commune de Saint-Lys
Mairie,
1 place Nationale
31400 SAINT-LYS

Toulouse, le 4 décembre 2024

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé le projet cité en objet.

Après consultation de mes collègues et instruction de ce dossier par mes services, la Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne émet un avis favorable sur la révision du P.L.U. de Saint-Lys.

Dans le domaine du développement démographique, les objectifs d'accueil d'environ 1 550 personnes de plus, à l'horizon 2040, pour atteindre une population de 11 600 habitants, ainsi qu'une production globale de 850 nouveaux logements, dont 60% réalisés en densification et en renouvellement urbain, apparaissent cohérents par rapport aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine. Parallèlement, la réduction de la consommation foncière s'inscrit dans les orientations de la loi Climat et Résilience.

Pour répondre aux besoins des habitants, nous sommes favorables à la proposition d'une offre diversifiée de logements avec notamment la production de logements locatifs et locatifs sociaux adaptés aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées. A ce sujet, nous attirons votre attention sur l'intérêt de proposer une offre diversifiée de logements à produire, tant pour assurer la continuité des parcours résidentiels et répondre à la diversité de la taille des ménages, que pour permettre aux salariés des entreprises locales d'habiter à proximité de leur lieu de travail.

Dans le registre du développement économique les projets de confortement et d'extension de la zone d'activités « du Boutet », constituent un enjeu structurant majeur pour la commune. Inscrits dans une stratégie intercommunale, la revalorisation et le développement de cet espace devraient permettre de répondre aux besoins des entreprises. Afin de consolider l'attractivité de ce pôle, nous vous invitons à privilégier un aménagement qualitatif. Equipements, desserte, accessibilité et qualité paysagère et environnementale, sont autant d'éléments que privilégient les entreprises pour développer leur activité.

Au niveau commercial, les dispositions réglementaires visant à limiter, dans les espaces périphériques, l'implantation des activités commerciales devraient contribuer à la revitalisation du centre-bourg. Cependant, nous tenons à rappeler que le développement des commerces et des services de proximité ne pourra se réaliser que sous plusieurs conditions :

- Une densité de population et de logements occupés suffisante ;
- Une accessibilité en véhicule particulier et des capacités de stationnement satisfaisante ;
- Le développement de fonction de e-commerce dans les commerces de proximité ;
- Une organisation des complémentarités commerciales entre les diverses activités.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Patrick PIEDRAFITA



**DIRECTION
DÉVELOPPEMENT
ET APPUI AUX
TERRITOIRES**

Toulouse le 13 JAN. 2025

Monsieur Serge DEUILHE

Maire

1 Place Nationale

31 470 SAINT-LYS

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Réf. à rappeler :
DDAT / CT /

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de révision générale du PLU de votre commune.

Après consultation de mes services, je vous informe qu'il appelle de ma part, les observations suivantes :

Le projet REV8 doit s'insérer le long de la RD 632, sur la commune de Saint-Lys entre le parc du boulodrome et la limite communale de Fonsorbes.

Le Conseil départemental conduit actuellement des études pour consolider l'insertion du REV8 sur le territoire de la commune. Une fois celles-ci arrêtées, la création d'emplacement réservés au bénéfice du département, pourra être envisagée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Sébastien VINCINI

Président

COPIE :
- Mme Marie-Claude LECLERC et M. Serge DEUILHE
Conseillers Départementaux du canton de PLAISANCE DU TOUCH



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le **29 JAN. 2025**

Objet : Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 14 janvier 2025 sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Lys.

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-12 et L 151-13 ;

Vu la saisine de la CDPENAF en date du 05 novembre 2024 ;

Vu le projet arrêté de révision du PLU de la commune de Saint-Lys ;

Après présentation et à l'issue des débats, la commission :

A – Concernant l'économie :

Émet un avis favorable sur l'économie générale du PLU sous réserve de :

- Clarifier la méthode d'analyse de la consommation foncière passée et projetée en tenant compte des espaces planifiés en densification ;
- Requestionner la localisation de la zone économique (2AUx) et des nouveaux équipements prévus au regard de leurs intérêts à l'échelle intercommunale ;
- Accroître le niveau de protection des zones humides, espèces protégées, cours d'eau et ripisylves :
 - les zones humides doivent être identifiées dans le règlement graphique et rendues inconstructibles dans le règlement écrit ;

Affaire suivie par : Younes RAHHALI
Cité administrative
2, boulevard Armand Duportal – BP 70001
31074 TOULOUSE CEDEX 9
Tél. : 07.85.44.01.11
Mél : younes.rahali@haute-garonne.gouv.fr
Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr

- l'ensemble des stations de flores protégées doivent être identifiées et localisées dans le règlement au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme ;
- la marge de recul de 10 m vis-à-vis des berges des cours d'eau doit également s'appliquer aux extensions des constructions existantes.

13 suffrages exprimés : Favorable à l'unanimité avec réserves

B – Concernant le STECAL :

Émet un avis favorable sur le projet STECAL Ax, sous réserve de :

- Limiter la hauteur des bâtiments à 10 m maximum et permettre une hauteur de 12 m uniquement pour les silos.

13 suffrages exprimés : Favorable à l'unanimité avec réserve

B – Concernant le règlement :

Émet un avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N sous réserve de :

- Réglementer la hauteur maximale des extensions, sans qu'elle puisse dépasser la hauteur de l'existant ou le niveau de la zone refuge en zone inondable ;

13 suffrages exprimés : Favorable à l'unanimité avec réserve

La présidente de séance,



Mélanie TAUBER

MONSIEUR SERGE DEUILHE
MAIRE DE SAINT-LYS
MAIRIE
1 PLACE NATIONALE
CS 60027

31470 SAINT-LYS

Réf : SA.JB.SD.2025_004
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 10 janvier 2025

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Éaunes
31605 Muret Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de PLU de Saint-Lys

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 7 octobre 2024, reçu le 14 octobre, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 30 septembre 2024.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation :

La commune de Saint-Lys, qui comptait 9 686 habitants en 2021 (source INSEE), est identifiée en tant que pôle de service du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine (un passage en commune relais est envisagé dans la révision de ce dernier).

Le SCoT en vigueur prévoit l'urbanisation de 10 pixels dont 1,5 à vocation économique et 8,5 à vocation mixte sur la commune entre 2012 et 2030, soit environ 90 ha. Au 1^{er} janvier 2023 environ 27 ha ont été consommés, soit quasiment un tiers, principalement pour de l'habitat.

La densité prévue est de 15 logements par hectare.

Entre 2015 et 2021, la commune a continué de connaître un net ralentissement de son accueil démographique débuté dans les années 2010 (une moyenne de 78 habitants accueillis par an, contre 280 habitants par an entre 1999 et 2010).

Pour répondre aux besoins en termes d'habitation, 474 logements ont été construits entre 2015 et 2021, soit environ 79 logements supplémentaires par an.

Volet agricole du diagnostic :

Le rapport de présentation intègre une partie dédiée à l'agriculture des p. 73 à 84. Des entretiens avec les exploitants référents ont été réalisés en mai 2023. 13 exploitants à minima ont leur siège sur la commune. Ils valorisent leurs terres majoritairement en grandes cultures. Les espaces déclarés à la PAC sur la commune représentent 59% du territoire en 2021 (1 264 ha).

Nous constatons que le diagnostic réalisé permet de décrire l'activité agricole, de dégager quelques problématiques et enjeux, cependant, ce volet agricole reste à approfondir sur les points suivants :

- Localiser les surfaces irriguées, les réseaux collectifs (ajouter le réseau collectif de la Galage-CD31), les productions en bio, les plans d'épandage et les projets, le cas échéant ;
- Préciser les usages des bâtiments agricoles existants et la taille des cheptels ;
- Quantifier le nombre d'exploitations différentes cultivant des terres sur la commune, leur statut juridique et le nombre d'emplois générés ;
- Décrire la configuration de leur parcellaire agricole et mentionner les éventuelles problématiques agricoles.

Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :

La consommation d'ENAF (du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 d'après le portail de l'artificialisation) est de 37,39 ha, dont 30,46 ha pour le parc de logements et 6,93 ha pour les activités économiques et les infrastructures.

La commune prend comme référence la période du 1^{er} janvier 2011 au premier janvier 2022, soit 11 ans et considère qu'elle a consommé 41,63 ha. **Nous conseillons d'actualiser cette partie au regard de l'outil mis à disposition (« Mon Diagnostic Artificialisation », Service aval de l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols, porté par La Fabrique Numérique de l'Ecologie (MTE-MCT)) qui reprend les temporalités officielles.**

La commune estime, par ailleurs, la consommation d'ENAF entre 2022 et l'arrêt du PLU à 4,29 ha. Le portail de l'artificialisation fait quant à lui état de 5,44 ha d'ENAF consommés seulement en 2022, la différence est importante. **Le calcul doit être vérifié.**

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'étude réalisée, est présentée à la p. 15 du PADD, et fait état d'un potentiel de 526 logements au sein des espaces déjà urbanisés, dont 90 logements en renouvellement urbain, 251 en intensification et 185 en densification.

Les chiffres présentés dans la justification des choix p. 20 sont légèrement différents et différent de ceux de la p. 83 (40 logements en renouvellement urbain, 252 en intensification et 199 en densification : pour un total de 491 logements potentiels sur 22,58 ha). **Ces données doivent être harmonisées.**

Contrairement aux chiffres présentés par l'INSEE (344 logements vacants en 2021 soit 8% du parc, au-dessus de la vacance dite structurelle), la commune explique ne pas disposer d'un nombre important de logements vacants (p 96 du diagnostic). **Le potentiel en résorption de la vacance doit toutefois être indiqué et décompté des logements à produire d'ici 2040.**

PADD :

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

L'hypothèse de développement démographique retenue, dans le PADD, vise une population autour de 11 613 habitants en 2040 et une croissance annuelle moyenne de +0,96%.

Elle induit un accueil d'environ 1 550 habitants supplémentaires par rapport à 2025 (population communale estimée à 10 063 habitants en 2025, T0 du PLU), soit une augmentation moyenne annuelle de la population d'environ 100 habitants. Cette hypothèse marque un léger rebond par rapport à la tendance observée sur la période 2015-2021 (+ 78 habitants par an), caractérisée par un certain ralentissement de l'accueil démographique.

La commune prévoit, dans son PADD, la création de 850 logements. Le rythme de construction annuel moyen est estimé à environ 55 logements par an, un rythme plus faible que celui observé entre 2015 et 2021 (+79 logements par an).

Environ 510 logements seront réalisés en densification /intensification/renouvellement urbain et environ 340 logements le seront en extension.

Objectif communal en termes d'équipements :

Les objectifs fixés en la matière, ne permettent pas d'évaluer les besoins afférents. Le rapport de présentation devra apporter une description plus précise des équipements attendus, dans le cas contraire les surfaces dédiées devront être minimisées.

Objectif communal en termes d'emplois :

Le PADD mériterait d'être complété afin de quantifier les objectifs communaux en la matière (évolution du ratio emplois proposés/actifs par exemple).

Une corrélation entre les objectifs communaux et ceux de l'agglomération est également attendue. Le Muretain Agglo prévoit notamment la requalification et la densification de la zone « Boutet 1 » existante, ainsi que la création d'une ZAE « Boutet 2 » de taille plus modeste que celle figurant dans le PLU arrêté.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commune a prévu de tendre vers une réduction de 50% de la consommation foncière d'ici 2031, avec la mobilisation d'une dizaine d'hectare pour de l'habitat à horizon 2040.

La commune considère qu'elle a consommé 41,6 ha d'ENAF entre 2011 et 2021 compris et que 4,3 ha ont été urbanisés avant l'arrêt, entre 2022 et 2024. La commune intègre les différentes échéances législatives et les phases de son urbanisation en fonction (2,5 ha consommés après 2031). Elle prévoit la consommation de 16,5 ha d'ici 2031, destinés à l'habitat, aux équipements et activités économiques.

Si un besoin d'extension à destination de logements est avéré, la justification du besoin de foncier économique et pour les équipements reste à étayer.

OAP :

Le PLU prévoit 12 OAP sectorielles : 1 en extension et 11 en zones urbaines ; ainsi qu'un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour le secteur du Caboussé divisé en deux phases.

- L'OAP n°1 « La Gironde », pour de l'habitat, porte sur 0,69 ha en zone urbaine sur un secteur enclavé. La densité attendue est de 29 logements par hectare (et non 20 logements par hectare, source : OAP), soit environ 20 logements à produire (source : justification des choix p 84). **La rédaction de l'OAP doit être clarifiée par rapport aux données fournies par ailleurs.**
- L'OAP n°2 « Pigeonnier de Delhom », à vocation mixte, porte sur 1,2 ha en zone urbaine sur un secteur enclavé. La densité attendue est de 15 logements par hectare (et non 20 logements par hectare, source : OAP), soit environ 18 logements (source : justification des choix p 84). **La rédaction de l'OAP doit être clarifiée par rapport aux données fournies par ailleurs.**

- L'OAP n°3 « Le Caboussé », à vocation mixte, porte sur 9 ha en extension. La densité attendue est de 33 logements par hectare, soit environ 300 logements.

De manière générale, le nombre de logements à produire au sein de ces OAP doit être renseigné.

9 autres secteurs sont identifiés, pour un total de 4,49 ha en zone urbaine. Ces secteurs doivent permettre d'accueillir majoritairement de l'habitat et quelques services. La programmation prévoit 206 logements minimum et des densités supérieures à 25 logements par hectare.

Le PLU dispose également d'une OAP thématique « Biodiversité », localisant notamment les zones humides avérées.

Plan de zonage :

Zone U :

Nous demandons la reprise des zones U au droit de la PAU (parcelles A 1015, A 1388, A 1386, A 1440, A 1392, A 766, A 1384, A 413, A 395 : zones UE/UXc ; parcelle A 1347 : zone UB ; etc.). **La consommation d'ENAF induite n'est pas négligeable, insuffisamment justifiée et doit être prise en compte.**

Zone AU :

Au regard des éléments présentés en octobre 2024, par le Muretain Agglo, le périmètre de la zone économique fermée « Boutet 2 », intégré au PLU est plus important, **l'extension au sud-ouest doit être justifiée ou à défaut, supprimée.**

Zone A :

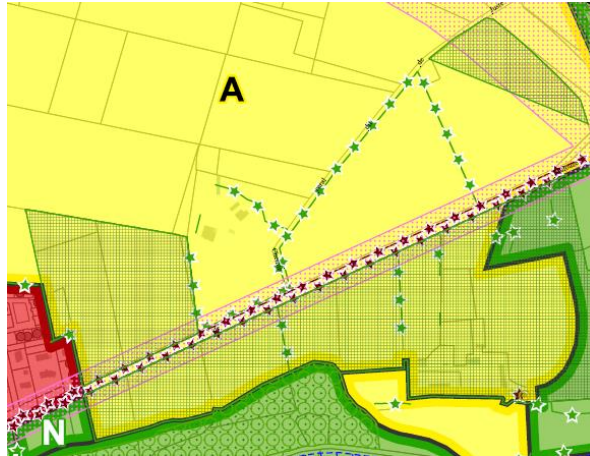
Environ 1 361 ha sont classés en zone agricole soit 63 % du territoire communal.

Nous demandons que l'ensemble des surfaces valorisées par l'agriculture ou représentant un potentiel de production agricole soit classé en zone A et non en zone N (exemples : parcelles B 1762, B 19, B 47, B 1273, A 370, A 351, A 714...).

Quelques bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au règlement graphique (4 d'après la justification des choix). La lisibilité de leur réparage mériterait d'être améliorée. Seuls les hébergements hôteliers et touristiques y sont autorisés.

Un secteur (identifié ci-dessous) en zone agricole est concerné par une prescription surfacique au titre de l'article L151-23 du CU au sein desquels les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas

échéant, les desservent. **S'agissant de terres valorisées par l'agriculture, la nécessité d'un tel classement mériterait être justifiée, dans le cas contraire, nous demandons la suppression du sur zonage afférent.**



 Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU

Emplacements réservés (ER) :

L'impact des emplacements réservés et notamment des projets d'infrastructures et d'équipements (exemples : ER 17 (piscine intercommunale), ER 5, ER 8, ER 9, ER 10, ER 12, ER 15...) **sur les espaces agricoles est important. Il doit être considéré et mieux justifié** (intégration à la politique du Muretain Agglo, schéma des mobilités...).

Espaces Boisés Classés (EBC) :

La délimitation des espaces boisés doit être revue, pour correspondre aux boisements existants et aux espaces non valorisés par l'agriculture (boisements des lieux-dits « Langla » et « Bourdet » par exemple). Par endroit, l'emprise parcellaire n'est pas appropriée.

Règlement écrit :

Zone A :

La commune délimite un STECAL (secteur Ax) d'une surface de 2,12 ha. Le projet consiste à la construction d'une unité de stockage de soja alimentaire porté par la société AgriCert.

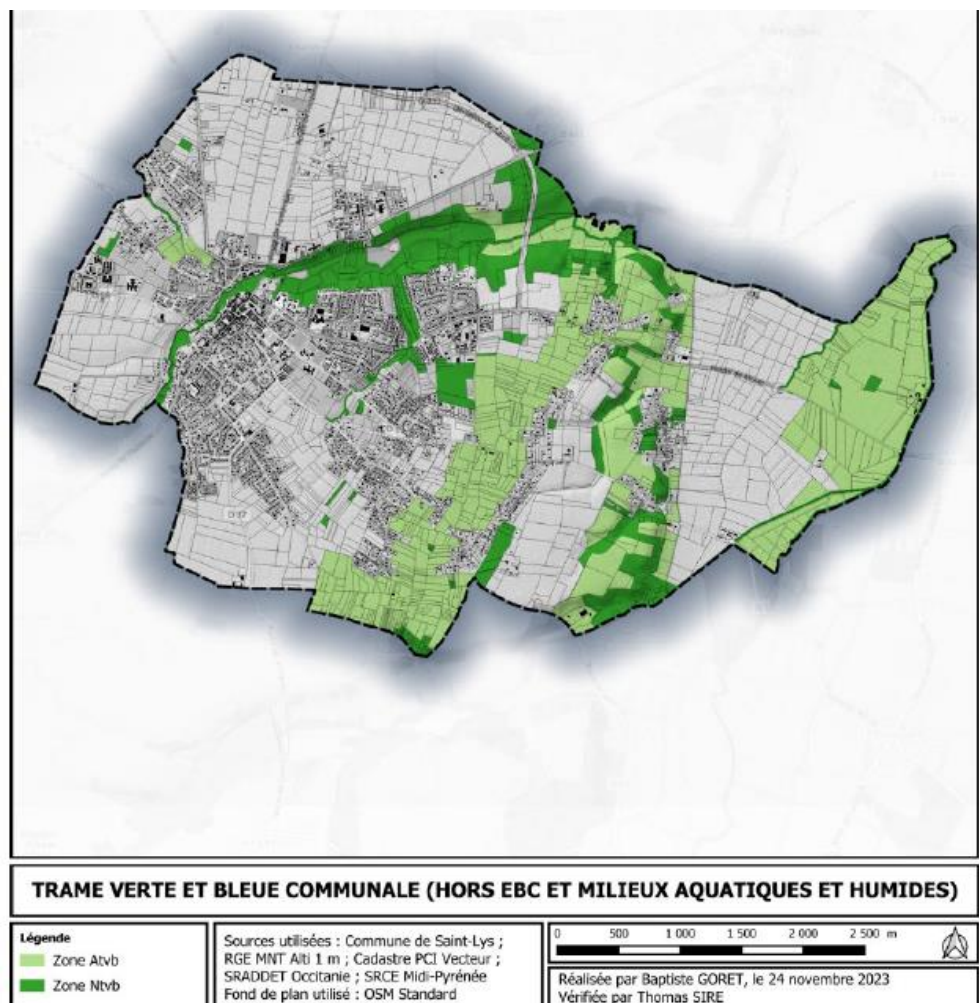
La réglementation instaurée permet :

- Les constructions et installations au service de l'activité agricole à usage de stockage, de triage et de conditionnement dans la limite de 2 000 m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol totale ;
- La création de bâtiments à usage de bureaux dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol totale ;

- L'aménagement d'une aire de stationnement liée aux constructions autorisées dans la limite de 500 m², avec un aménagement paysagé et un sol perméable.

La hauteur des constructions est limitée à 12 m, or le projet fait mention d'un besoin plus conséquent de l'ordre de 15 m. **Nous demandons que le règlement de la zone Ax soit adapté au projet.**

Elle délimite également des zones ATVB (472,83 ha, soit environ 35% des espaces classés en zone A), dans lesquelles une certaine compacité des bâtiments agricoles est demandée (règles d'implantation dans un rayon de 50 m autour du siège d'exploitation).



Localisation des secteurs classés en ATVB

Zone N :

En zone NI (zone naturelle à vocation de loisirs de 8,72 ha), les aménagements liés aux sports et aux loisirs sont autorisés. **S'agissant d'espaces actuellement valorisés par l'agriculture, nous demandons**

que les aménagements prévus soient détaillés, dans le cas contraire le secteur devra être classé en zone agricole.

Avis

La commune de Saint-Lys, au travers de la révision de son PLU, a su se saisir des problématiques urbaines rencontrées par la commune. Ce travail engagé devra être poursuivi pour renforcer la cohérence habitat/emplois/équipements-mobilité.

Toutefois quelques modifications, précisions sont à apporter au dossier pour renforcer la préservation des espaces et de l'activité agricole, et garantir son maintien.

En conséquence, **nous émettons un avis favorable** au projet arrêté **sous réserve de prise en compte de nos observations.**

Nous insistons notamment sur :

- La complétude du diagnostic agricole ;
- L'ajout de précisions sur les volets équipements et développement économique ;
- La prise en compte de l'ensemble des observations sur le règlement écrit et le plan de zonage pour réduire l'impact du projet communal sur les espaces valorisés par l'agriculture.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Sébastien ALBOUY,
Président

Mairie de Saint Lys
Monsieur DEUILHÉ Serge
Maire
1 place Nationale
31470 SAINT-LYS

Direction des Affaires Economiques
Horaires : 8h-12h30/13h-17h
Dossier suivi par Guy DAIMÉ
Chef de projet Politiques Territoriales
Mail : gdaime@cm-toulouse.fr
Tél. : 05.61.10.47.11

MAIRIE DE SAINT-LYS
Reçu le :

19 DEC. 2024

Pour Traitement : 

Pour information :

Nos réf. : LA/GD/SDE/NS1224 0119
Objet : arrêt du projet de révision du PLU de Saint-Lys

Monsieur le Maire,

Votre projet de révision du PLU de votre commune marque votre volonté d'accueillir 1550 habitants supplémentaires à horizon 2040. Ce développement démographique doit s'accompagner d'un développement économique et c'est ce que vous mentionnez dans le PADD en souhaitant « anticiper les besoins de foncier en réponse aux entreprises du territoire pour l'implantation de nouvelles activités ».

Nous retenons votre affirmation de vouloir : « Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques en définissant une enveloppe foncière dédiée à l'économie et aux équipements de 9 ha », ceci en lien avec le développement économique porté par le Muretain Agglo.

Nous notons que la ZAE du Boutet est aujourd'hui entièrement occupée et qu'il est nécessaire de doter le territoire d'une extension de la zone actuelle ou d'une nouvelle zone économique.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne émet un avis favorable sur votre projet de révision de votre PLU et reste à votre disposition pour tout projet lié au développement économique de votre commune.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma sincère considération.

Le Président,
L. AMOROS





**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, 29 JAN. 2025

Le préfet de la région Occitanie
préfet de la Haute-Garonne

à

Monsieur le maire de Saint-Lys
1 Place nationale
31 470 SAINT-LYS

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de la commune de Saint-Lys.

P.J. : Rapport de synthèse de la direction départementale des territoires

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Lys a été arrêté par délibération du conseil municipal du 30 septembre 2024 et transmis le 29 octobre 2024.

La révision du PLU a été motivée par la volonté de la commune de répondre aux enjeux actuels de développement durable à travers notamment l'articulation de son projet de développement par rapport aux documents supra-communaux et d'intégrer les évolutions du cadre législatif, notamment la loi climat et résilience du 22 août 2021, qui vient fixer des objectifs ambitieux de réduction de l'artificialisation des sols en vue d'atteindre le zéro artificialisation nette en 2050.

La première version du projet de PLU arrêté le 9 juillet 2021 avait fait l'objet d'un avis de l'État le 26 octobre 2021, qui présentaient de fortes réserves dont les principales concernaient un scénario de développement démographique jugé élevé, des secteurs d'extension urbaines conséquents, s'accompagnant d'une non-conformité en équipement de la station de traitement des eaux usées. Afin de répondre à ces réserves, la commune a abrogé la délibération d'arrêt du PLU en date du 14 mars 2022 et a lancé un nouveau projet.

Ce nouveau projet s'inscrit davantage dans la promotion d'un aménagement plus durable, en adaptant les perspectives de développement résidentiel et en retenant des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) plus ambitieux que par le passé.

Des réunions associant les personnes publiques associées ont été organisées. Des avis d'étape ont été transmis par la DDT pour accompagner la commune dans la déclinaison d'un projet de développement cohérent et avec les orientations nationales.

Néanmoins, les réserves ci-après nécessitent d'être prises en compte avant son approbation finale :

- justifier la trajectoire de modération de la consommation d'espaces à partir d'une méthodologie unique et prenant en compte l'ensemble des projets et, au besoin, ajuster les secteurs à urbaniser pour être cohérent avec l'objectif de modération affiché au PADD ;
- mieux justifier la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux (PLH et SCoT) ;
- pour le projet d'extension de la zone d'activité du Boutet, justifier ce besoin à l'échelle intercommunale et requestionner le site au regard des forts enjeux environnementaux identifiés : de façon générale, ajuster les zonages pour éviter les secteurs présentant les enjeux environnementaux (espèces protégées et zones humides) qui ont été portés à la connaissance de la commune.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme de la commune sous réserve de la prise en compte des points identifiés ci-dessus. Je vous invite également à prendre en compte les observations figurant dans le rapport d'analyse de la direction départementale des territoires.

Mes services restent à votre disposition pour accompagner la collectivité dans la prise en compte de cet avis.

Bien à vous.

Pour le préfet
Le sous-préfet de Muret



Jean-Luc BLONDEL



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-LYS
arrêté par délibération du conseil municipal du 30 septembre 2024**

**RAPPORT DE SYNTHÈSE
DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**

Saint-Lys est une commune localisée dans l'aire urbaine toulousaine, à une trentaine de kilomètres du centre de Toulouse, accessible via la route départementale 632 et la route nationale 124. Elle présente les caractéristiques d'une commune périurbaine, sous influence des pôles majeurs d'emploi de l'agglomération toulousaine et de Muret. La commune de Saint-Lys constitue une polarité de l'ouest du Muretain Agglo, qu'elle partage avec la commune de Fonsorbes.

Passée une période de forte croissance démographique annuelle observée entre 1999 et 2010 de 4,2 % en moyenne, la dynamique d'accueil s'est considérablement atténuée pour atteindre un taux moyen annuel de 0,8 % entre 2015 et 2021. En 2021, la population communale atteignait 9 686 habitants.

Le parc communal de logements se compose majoritairement de maisons individuelles (76 % en 2021), particulièrement consommatrices d'espace et peu propices à la mixité sociale. Par son PLU, la commune de Saint-Lys cherche à diversifier son offre de logements, afin de garantir un développement urbain durable et d'assurer une mixité sociale répondant à l'atteinte des objectifs fixés par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).

La loi climat et résilience du 22 août 2021 et la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, fixent des objectifs ambitieux de réduction de l'artificialisation des sols en vue d'atteindre un objectif de zéro artificialisation nette en 2050. Ces lois visent à limiter le dérèglement climatique, l'effondrement de la biodiversité et la perturbation du cycle de l'eau. La révision du plan local d'urbanisme doit s'inscrire dans ce contexte législatif

Le PLU doit également prendre en compte le corpus de textes sur le déploiement des énergies vertes, et notamment la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

La DDT de la Haute-Garonne a transmis plusieurs avis d'étape, à la suite des réunions des personnes publiques associées, pour préciser les observations formulées en séance et accompagner la commune dans la déclinaison d'un projet de développement cohérent avec les orientations nationales.

La commune a fait le choix, le 9 juillet 2021, d'abroger la délibération d'arrêt du PLU afin de mieux prendre en compte les réserves et remarques formulées par les services de l'État.

Le PLU récemment arrêté s'inscrit davantage dans la promotion d'un aménagement plus durable, en adaptant les perspectives de développement résidentiel et en retenant des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) plus ambitieux que précédemment.

Cependant, certaines remarques soulevées dans les avis d'étapes n'ont pas été traduites et nécessitent d'être prises en compte pour parfaire la lisibilité des objectifs d'aménagement durable.

En synthèse, les réserves ci-après nécessitent d'être prises en compte afin de clarifier et de corriger le document d'ici son approbation finale :

- **justifier la trajectoire de modération de la consommation d'espaces à partir d'une méthodologie unique et prenant en compte l'ensemble des projets et, au besoin, ajuster les secteurs à urbaniser pour être cohérent avec l'objectif de modération affiché dans le PADD ;**
- **mieux justifier la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux (PLH et SCoT) ;**
- **pour le projet d'extension de la zone d'activité du Boutet, justifier ce besoin à l'échelle intercommunale et requestionner le site au regard des forts enjeux environnementaux identifiés : de façon générale, ajuster les zonages pour éviter les secteurs présentant les enjeux environnementaux (espèces protégées et zones humides) qui ont été portés à la connaissance de la commune.**

Afin de faciliter la levée de ces réserves et la prise en compte de certaines recommandations, l'analyse complète et argumentée est développée ci-après.

1. Un scénario d'accueil plus resserré qu'il convient de mettre en perspective avec le PLH

(a) S'assurer de la compatibilité avec les objectifs poursuivis par le PLH :

Le projet de révision du PLU fixe un scénario de développement résidentiel maîtrisé, de façon à inscrire dans la durée le ralentissement enregistré ces dernières années. Avec une perspective de croissance annuelle de 1 %, la commune tend à répondre aux objectifs d'accueil dévolus aux communes relais identifiées dans l'armature territoriale du projet de SCoT GAT.

L'accueil de 1 550 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 nécessite la production de 850 logements, dont 170 liés au desserrement des ménages, soit 57 logements par an.

Cet objectif de long terme nécessite d'être articulé avec les objectifs de court terme fixés par le plan local de l'habitat (PLH) du Muretain Agglo qui prévoit la production de 110 logements par an sur la période 2022-2027.

Le PLU établit la prévision de création de logements à 555 logements sur cette période, soit 85 % de l'objectif du PLH, sans préciser comment cette prévision est calculée. Dès lors, la compatibilité avec le PLH nécessite d'être mieux justifiée.

(b) Poursuivre la dynamique d'offre de logements locatifs sociaux :

La commune compte un taux de logement social de près de 15 % au 1^{er} janvier 2024. Malgré son exemption du dispositif SRU pour la période triennale 2023-2025, il convient de souligner l'effort consenti en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS). Cette dynamique de production est à poursuivre. La perspective d'une évolution de l'objectif de la loi SRU à 25 % de LLS, compte-tenu de la tension enregistrée sur l'aire urbaine toulousaine, vient conforter l'importance du maintien d'un cap ambitieux. La poursuite de la diversification de l'offre en logements en faveur de la mixité sociale aurait mérité d'être reprise comme un objectif fort du PADD.

Le soutien de la production de LLS devra s'accompagner d'une répartition équilibrée des typologies de logements, avec notamment un maximum de 30 % de réalisation de logements de type PLS.

2. Une trajectoire de sobriété foncière à clarifier

(a) Une méthode d'évaluation de la consommation des ENAF à préciser et à harmoniser :

Comme pour l'ensemble des collectivités du SCoT GAT, la commune dispose des données de l'occupation du sol à grande échelle (OCSGE). L'utilisation de la même méthode que celle utilisée par le SCoT GAT vise à permettre de faciliter le pilotage et le suivi des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF à terme. C'est dans cette optique que le courrier du préfet du 26 juillet 2024 invitait chaque collectivité à harmoniser les outils de mesure à l'échelle des territoires de SCoT.

Néanmoins, et conformément à ce qui est prévu par les textes, les collectivités sont libres de choisir leur méthode de mesure. Dans le cas présent, le PLU ne présente pas véritablement la méthode ayant servi à déterminer le bilan de consommation des ENAF. A priori, l'analyse s'appuie sur l'utilisation des fichiers fonciers, sur les données publiées sur le portail de l'artificialisation, et dans certains cas sur une exploitation des autorisations d'urbanisme délivrées.

Il convient de mieux décrire la méthode, et de conserver la même tout au long de l'exercice, de façon à assurer sa reproductibilité et d'attester une sincérité de l'analyse.

La justification fournie dans le PLU mérite d'être développée, car elle ne se conforme pas à l'annexe méthodologique transmise avec le courrier du préfet du 26 juillet, qui fixait des attentes particulières sur la description des méthodes utilisées, afin de justifier la sincérité de l'analyse (bornes temporelles, cartographies des enveloppes foncières consommées, etc.). Ces éléments de méthode avaient par ailleurs été transmis avec le dernier avis d'étape le 5 avril 2024.

Le bilan de consommation des ENAF doit être considéré sur une période de dix ans. La période décennale de référence est comprise entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020. Sur cette période, d'après le portail de l'artificialisation, la consommation d'ENAF de la commune s'élève à 37,4 ha. Le projet de PLU, quant à lui, considère une période de référence de 11 ans (2011-2021) avec une consommation évaluée à 41,6 ha. Ces chiffres doivent être revus.

En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, les objectifs de modération de la consommation de ces espaces nécessitent d'être affichés. Le PADD retient un objectif de réduction de l'ordre de 50 % de la consommation foncière sur la période 2022-2031 par rapport à celle évaluée sur la période 2011-2021. Compte-tenu des incertitudes sur les chiffres de la période de référence, ceux de la période suivante doivent également être confirmés.

Il convient d'établir la trajectoire de sobriété foncière à partir de pas de temps et d'une méthode d'évaluation identiques. De plus, les ENAF consommés sur la période précédente doivent être cartographiés, et correspondre au bilan de consommation affiché.

(b) Des objectifs de modération foncière à ajuster :

Le PLU identifie des besoins en extension à hauteur de **19 ha sur la période 2025-2040, décomposé comme suit : 10 ha pour de l'habitat et 9 ha pour l'activité économique et les équipements**. Ainsi, le Le PLU affiche **une modération de la consommation foncière de près de 55 % par rapport à la période 2014-2024**, correspondant aux dix années précédant l'arrêt du PLU.

Il convient néanmoins de nuancer cet objectif de modération de la consommation d'ENAF affiché au regard des incohérences et des manques relevés ci-après :

- Le PLU arrêté affiche un objectif de 10 ha pour l'habitat. Cependant, le calcul de la consommation d'ENAF correspondant aux OAP sectorielles (Gironde, pigeonnier de Delhom, Cabousse) aboutit à un résultat de 11 ha, auquel peuvent s'ajouter des poches de foncier en densification qui pourraient s'apparenter également à des ENAF.
- La surface de l'extension de la zone d'activités économiques du Boutet (2AUx) est estimée à 11 ha et est supérieure aux 9 ha affichés par le PLU concernant les besoins pour les activités économiques et les équipements.
- Le PLU arrêté prévoit de classer 4 ha en zone UE autour de la station d'épuration alors que ce secteur est en zone N dans le PLU actuel, que la moitié sont des ENAF et qu'une partie est en zone inondable. Ce nouveau classement n'est pas justifié et doit intégrer l'enveloppe de consommation d'ENAF projetée pour la période du PLU. De même, l'emplacement réservé pour l'implantation d'une piscine intercommunale sur 0,6 ha ne semble pas avoir été intégré dans ce décompte.
- S'agissant de l'analyse de la consommation d'espaces passée, le rapport de présentation souffre de lacunes et d'incohérences :
 - l'estimation de 4,29 ha de la consommation d'espaces sur la période de janvier 2022 à l'arrêt du PLU, en page 113, ne correspond pas à sa traduction cartographique, qui présente une surface totale cumulée bien inférieure à cette estimation ;
 - la cartographie en page 117 illustrant la consommation des ENAF entre 2014 et 2024 omet la consommation de la zone UE de 0,6 ha liée à la construction du nouveau centre de secours en 2022 ;
 - une surface conséquente de 10 ha, liée à la réalisation de la RD 937, n'a pas été intégrée au bilan de consommation passée, du fait de l'absence de prise en compte du projet, à ce stade, dans les fichiers fonciers.
- Enfin, le besoin sur la période 2031-2040 nécessite d'être clarifié, puisque le PADD affiche une consommation projetée de 2,5 ha alors que le phasage de l'OAP Caboussé retient 3,16 ha sur cette période.

Au regard de l'analyse qui précède, la trajectoire de modération de consommation d'ENAF nécessite d'être ajustée afin de prendre en compte l'ensemble des consommations passées et à venir tout en mettant en cohérence l'ensemble des données du PLU.

En effet, une analyse rapide, tenant compte des consommations autorisées depuis 2021 et du phasage retenu par le PLU, aboutit à une consommation programmée d'ENAF d'environ 29 ha d'ici 2031, soit une réduction de l'ordre de 40 % si l'on intègre la consommation d'ENAF engendrée par la déviation de Saint-Lys sur la période 2011-2020.

Par ailleurs, au regard de l'objectif annoncé de réduction de 55 % à échéance 2040, il semble que l'effort de modération de sobriété foncière repose particulièrement sur la décennie 2031-2040.

Dès lors, la trajectoire de modération de consommation d'ENAF retenue d'ici 2031 impliquera une mise en compatibilité à venir de ce PLU au regard des objectifs fixés par la loi climat et résilience et retenus par les projets de documents supra-communaux (SRADDET et SCoT). Une anticipation par une adaptation du phasage des opérations d'aménagement faciliterait cette mise en compatibilité à venir.

3. Des besoins en foncier qui sont à corrélérer aux capacités de densification des tissus

(a) Une étude de densification à approfondir :

L'étude de densification évalue un potentiel de 526 logements dans l'enveloppe urbaine existante, sans préciser s'il s'agit de potentiel net ou brut. Ceci permettrait de réaliser 60 % des futurs logements dans la tâche urbaine.

L'exploitation du potentiel lié à la vacance reste également à développer. Avec un taux de 8 % recensé en 2021, cette vacance nécessite d'être qualifiée pour mieux la localiser, en comprendre les causes et mettre en place les actions nécessaires à sa résorption.

(b) Une stratégie de développement économique et commerciale à préciser :

Le projet de PLU arrêté n'apporte pas d'élément permettant d'apprécier l'opportunité et la vocation du projet de zone d'activité économique sur le secteur du Boutet, classée en zone 2AUx, au regard de la stratégie de développement économique poursuivie par le Muretain Agglo.

Des précisions sont attendues sur ces deux points, et notamment sur l'organisation et le renforcement du tripôle que la commune constitue avec les communes voisines de Fonsorbes et de Fontenilles, par une stratégie de développement économique recherchant notamment des complémentarités de fonctions.

Par ailleurs, de forts enjeux environnementaux (zone humide, espèces protégées), développés en annexe 1, invitent à prioriser l'évitement de ce secteur et à développer une stratégie de requalification des ZAE à l'échelle intercommunale. En effet, au regard des contraintes environnementales pré-identifiées, il apparaît peu probable que le secteur de projet puisse être maintenu.

À ce sujet, l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme prévoit (article L.153-38) que toute ouverture à l'urbanisation doit être motivée en justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Ainsi, la procédure d'évolution ultérieure du PLU pour ouvrir cette zone nécessitera au préalable de conduire une étude de densification des zones d'activités économiques (densification, intensification, renouvellement urbain) pour démontrer l'absence de solution alternative à l'extension, et de réaliser des investigations écologiques sur site.

Les potentialités de densification et de renouvellement urbain de la ZAE de Boutet appellent à privilégier une requalification de l'existant sur cette ZAE avant toute extension. La délocalisation de la surface commerciale Lidl, projetée dans le secteur UXc adjacent nouvellement créé peut constituer une opportunité de réflexion à ce titre.

Enfin, la vacance commerciale avérée dans le centre-ville incite à y prioriser l'offre commerciale. En ce sens, les études menées dans le cadre du dispositif bourg-centre pourraient permettre de dégager des orientations sur lesquelles construire une stratégie commerciale en faveur des commerces de proximité.

(c) Une analyse incomplète de la compatibilité au SCoT en vigueur :

L'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT GAT nécessite d'être précisée, notamment sur la mobilisation des pixels disponibles.

En effet, aucun bilan de consommation des pixels alloués au SCoT n'est présenté, afin de visualiser leur mobilisation et d'estimer leur disponibilité sur les secteurs d'extension.

Par exemple, seul un demi pixel (4,5 ha) à vocation économique sur la zone du Boutet est identifié, ce qui présente un décalage avec les superficies d'extension projetées à terme.

4. Des ambitions à inscrire plus fortement dans les OAP pour fixer un cadre d'aménagement qualitatif et sobre en foncier

S'il peut être souligné l'effort global de densification recherché par la commune, l'optimisation foncière pourrait être recherchée sur certains secteurs par la conception de modèles alternatifs à des formes urbaines individuelles juxtaposées. C'est notamment le cas des secteurs d'extension de Gironde et Pigeonnier Delhom (densité de 20 logements/ha).

Les formes urbaines seront à préciser en favorisant celles alliant sobriété foncière et qualité de cadre de vie de type individuel groupé ou mitoyen pour viser une densité minimale de 30 logements/ha.

Les OAP liées aux secteurs de densification nécessitent d'être approfondies et mieux illustrées, en proposant notamment des illustrations et un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur pour garantir un aménagement qualitatif et recréer un ensemble urbain cohérent (maillage du réseau viaire, gestion du stationnement, diversité et transition des formes urbaines, mixité fonctionnelle, gestion de l'eau, qualité architecturale et paysagère, insertion bioclimatique, etc.). La localisation stratégique en

entrée de ville et proche du cœur historique des secteurs F et G appelle, en particulier, à une traduction opérationnelle plus ambitieuse.

L'OAP du Caboussé, principal secteur de développement en extension de 9 ha, doit proposer un aménagement qualitatif et exemplaire, pour poser les bases d'un modèle d'urbanisation soucieux des enjeux climatiques et de transition énergétique.

En rappel des orientations et prescriptions à intégrer dans une OAP qualitative formulées lors du précédent avis d'étape, il est attendu une réflexion sur les formes urbaines, et en particulier pour les logements individuels prévus en frange. À ce titre, l'habitat individuel groupé mérite d'être privilégié, avec une implantation des bâtis permettant de libérer des fonds de parcelles en jardins propices à un cadre de vie agréable (limitation des nuisances, source de biodiversité) de façon à conserver une évolutivité de ces espaces.

5. Une traduction réglementaire et opérationnelle des enjeux environnementaux et agricoles à parfaire

(a) Une protection des enjeux environnementaux à renforcer :

Les réservoirs biologiques et les corridors écologiques sont globalement bien identifiés.

Toutefois, la préservation d'entités environnementales d'importance (zones humides, espace boisé classé, espèces protégées) mériterait d'être mieux traduite dans le règlement. À ce titre, des ajustements ayant trait aux outils et aux règles des zones naturelles figurent en annexe 1 pour parfaire la prise en compte des enjeux de biodiversité.

(b) Des enjeux agricoles à approfondir par un diagnostic agricole :

Même s'il intègre des cartographies identifiant les surfaces exploitées, les sièges d'exploitation et les zones irrigables, le diagnostic agricole n'identifie pas les zones agricoles à enjeux à préserver. En conséquence, il serait intéressant, d'une part, de recenser l'ensemble des parcelles à forte valeur (qualité agronomique, parcelles en agriculture biologique ou en conversion, etc.) et, d'autre part, d'identifier le rôle de l'agriculture pour le territoire (approvisionnement local, parcelles recevant de l'épandage, entretien du paysage, etc.).

Ces éléments d'analyse permettraient d'aboutir à la cartographie des secteurs agricoles à enjeux, dont la protection pourrait s'allier à une vision prospective par l'emploi d'outils réglementaires tels que la création de zones agricoles protégées (ZAP), servitude d'utilité publique (article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime) qui permet de protéger durablement la vocation agricole d'espaces identifiés, de la pression foncière que peuvent subir les communes. Toute modification d'usage du sol est alors soumise à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA), avec un arbitrage du préfet en cas d'avis défavorable de l'une d'elle.

Enfin, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) doivent chacun faire l'objet d'une fiche descriptive spécifique à joindre en annexe.

(c) Des ambitions en termes de production d'énergies renouvelables à clarifier :

Le PADD affiche comme ambition de mener une politique en faveur des énergies renouvelables pour participer à la lutte contre le changement climatique et à l'autonomie énergétique du territoire.

Le diagnostic indique que la production d'énergies renouvelables (EnR) à l'échelle communale pourrait être améliorée. Afin d'atteindre ces objectifs et de cadrer l'implantation des sites de production d'EnR, il conviendra d'identifier les secteurs potentiels prioritaires de développement (sols dégradés, artificialisés, surfaces bâties, etc.), appelés zones d'accélération pour la production des EnR. Ce travail est en cours sur le département de la Haute-Garonne.

Enfin, en annexes à ce rapport figurent l'avis de l'architecte des bâtiments de France sur le projet de PLU ainsi que des recommandations de l'agence régionale de santé relatives à la prise en compte des enjeux sanitaires par le PLU.

La directrice départementale des
territoires



Laurence Pujo

Annexe 1 : Recommandations et ajustement concernant le volet environnemental

1. Concernant les outils réglementaires

Les zones humides, incluses sur les sous-secteurs classés en Ntvb ou Atvb, doivent être clairement représentées sur le règlement graphique. Le cas échéant, le règlement écrit concernant ces sous-secteurs doit les mentionner et interdire les travaux d'affouillements et d'exhaussement des sols, ce qui n'est actuellement pas le cas.

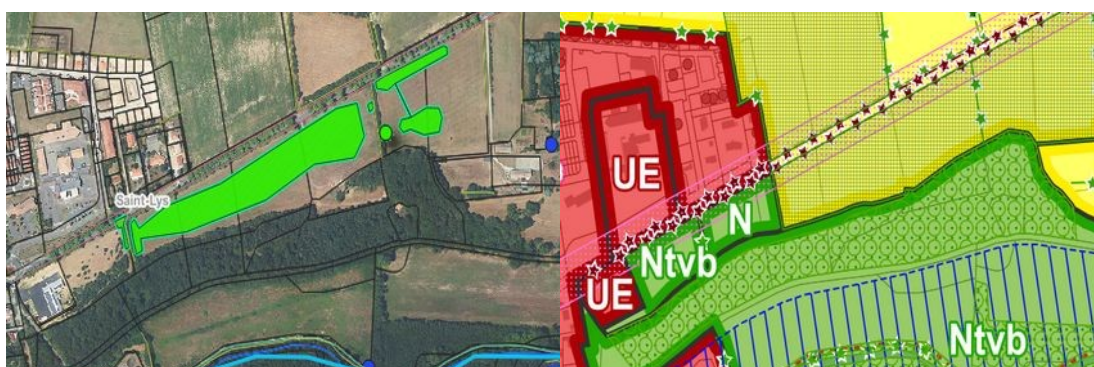
Concernant les espaces boisés classés (EBC), même s'il est à noter la prise en compte globale de la demande de classement, il reste néanmoins à inclure parmi les EBC, le massif boisé à l'extrême sud de la commune.



Concernant les prescriptions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement écrit prévoit notamment : « *Les abattages et arrachages ne sont autorisés qu'en l'absence de solution alternative moins impactante* ». Cette prescription n'est pas suffisamment protectrice. **La suppression des éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 ne devrait être possible que pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité.**

Des ajustements sur les zonages à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour certains secteurs sont également nécessaires :

- au nord du ruisseau de l'Ayguebelle, cette protection devra être élargie à l'ensemble des zones de présence de l'Orchis lacté (en vert ci-dessous), pour couvrir également la zone naturelle ;



- sur tout le territoire de la commune, **l'ensemble des stations de flores protégées devraient a minima être classées en protection au titre de l'article L.151-23.**

Cela permettrait d'éviter d'éventuels conflits tels que la superposition de linéaires de « voies, chemins, transport public à conserver et à créer » (pointillés rouges) avec des stations d'Orchis lacté et de Roses de France (en vert ci-dessous).



(Orchis lacté)



(Roses de France)

Enfin, le règlement écrit prévoit pour les zones A et N que les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul de 10 m minimum des berges des cours d'eau, à l'exception des extensions des constructions existantes pour lesquelles le recul pourra être identique à l'existant. **Cette marge de recul devra également s'appliquer aux extensions, afin de préserver les ripisylves existantes ou de permettre à celles en mauvais état de se reconstituer.**

2. Concernant les OAP des secteurs en densification

- Secteur A :

Une attention particulière devra être portée à ce secteur qui est limitrophe d'une zone humide. Un **diagnostic zones humides** sera à réaliser avant tout projet d'aménagement et les éventuels impacts sur cette zone humide à proximité seront à analyser.



- Secteur F :

Le secteur se trouve en partie sur une zone humide qui s'étend au-delà du périmètre (partie Est). Un **diagnostic des zones humides** sera à réaliser avant tout projet d'aménagement et les éventuels impacts sur cette zone humide et celle à proximité seront à analyser.



3. Appréhender les forts enjeux environnementaux de la zone 2AUx

Le périmètre Nord de cette zone (au Nord de la route de Muret) devra être écarté du projet. En effet, sur ce secteur **une espèce protégée de flore est présente : l'Orchis lacté (*Neotinea lactea*)**. Cette orchidée est également classée comme vulnérable sur la liste rouge de la flore vasculaire de Midi-Pyrénées. **La présence de cette flore protégée est incompatible avec tout projet d'artificialisation ou de retournement des terres.** À noter que la commune avait été informée de la présence de plantes protégées sur son territoire dès l'avis d'étape de la phase diagnostic/PADD à travers la carte des enjeux environnementaux annexée.

Au vu de la sensibilité du secteur, **le sud du périmètre du projet devra impérativement faire l'objet d'inventaires faune/flore avant tout projet d'aménagement.**

La commune peut prendre l'attache du Conservatoire botanique national concernant la présence de cette flore protégée.



(*Orchis lacté*)

Enfin, sur cette même zone 2AUx, le dossier indique qu'une zone humide de plus de 12 ha a été inventoriée lors de la précédente évaluation environnementale et que des sondages pédologiques devront être réalisés pour délimiter cette zone humide (p. 39 de l'évaluation environnementale).

Un diagnostic des zones humides et une analyse des impacts seront en effet à réaliser. Toutefois au regard des contraintes environnementales pré-identifiées, il apparaît peu probable que le secteur de projet puisse être maintenu.

Annexe 2 : Recommandations en faveur d'une meilleure prise en compte des enjeux sanitaires

1. Anticiper les effets du changement climatique

Le changement climatique s'exprime, année après année, avec des effets accentués dans les paysages urbains qui connaissent un microclimat, connu sous le nom d'îlot de chaleur urbain (ICU). Ce phénomène va accentuer le réchauffement climatique perçu et aggraver les épisodes de canicules. Au-delà des facteurs locaux d'origine météorologique ou géographique, il existe une série de facteurs, dont font partie l'architecture et l'aménagement urbain, qui ont une influence sur l'intensité locale.

Dans la résilience face aux effets néfastes du changement climatique, l'aménagement urbain joue un rôle majeur. Ainsi, la stratégie d'aménagement doit mobiliser tant les interdépendances entre la nature et l'Homme (espaces verts, trame bleue, *etc.*) que les techniques de protection des populations (techniques du logement, albedo, *etc.*)

En complément, il est reconnu les impacts positifs sur la santé de la Nature en ville (santé mentale, lutte contre isolement et sédentarité, bien-être, *etc.*) Les relations avec la nature jouent aussi un rôle important dans le développement cognitif et social des enfants. Il est de la responsabilité de la commune de (re)mettre des éléments de nature à proximité des lieux de vie : des espaces de végétation accessibles aux habitants, avec aussi peu de contraintes et de contrôles que possible, et également des espaces de végétation diversifiés en espèces vivantes et en types de gestion pour répondre aux différents modes de relations que les individus entretiennent avec la nature.

L'Organisation mondiale de la santé (OMS) recommande la disponibilité de 12 m² d'espaces verts par habitant à moins de 300 m de son lieu de vie, pour préserver sa santé et son cadre de vie. Au-delà de ce chiffre, la rénovation urbaine doit multiplier les accès possibles à de la nature pour tous, afin de cumuler les effets de protection des vagues de chaleur, d'absorption des eaux pluviales, et de protection du cadre de vie et de la santé des personnes.

L'ARS demande que le règlement écrit inclut des exigences sur les principaux facteurs de lutte des ICU que sont l'albédo et l'inertie (émissivité, capacité thermique d'un matériau, diffusivité et effusivité thermiques de surfaces).

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique « biodiversité » doit dépasser la seule gestion des trames verte et bleue au profit de leur développement dans le tissu urbain. La végétalisation de la ville, afin de segmenter le tissu urbain, contribue à démultiplier ses effets positifs. La figure 3 de l'OAP thématique (p.6) montre une juxtaposition du tissu urbain avec la trame verte, sans réelle fusion. Cette OAP devrait être plus ambitieuse, afin de développer les trames verte et bleue et de préparer la végétalisation de la Saint-Lys.

2. Préserver la qualité de l'air extérieur

La commune de Saint-Lys est intégrée au Plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération toulousaine qui veut agir sur toutes les composantes impactant la qualité de l'air (activités humaines, mobilités, résidentiel, *etc.*).

En complément, les voies RD 12 et RD 632 sont listées dans l'arrêté du 04/12/2020 de classement sonore des voies en catégorie 3 (andain de nuisances de 100 m) ce qui démontre un fort trafic routier générateur de polluants atmosphériques mais aussi source de nuisances sonores. Cette voie traverse le centre-ville, nécessitant des adaptations des aménagements et des bâtis pour prévenir l'exposition des personnes.

Une qualité dégradée de l'air a un impact fort sur notre santé et à l'origine possible de nombreuses pathologies : irritations rhino-pharyngées et oculaires, toux, dégradation de la fonction ventilatoire, hypersécrétion bronchique, augmentation de la résistance pulmonaire, déclenchement de crises d'asthme, effets sur le système cardio-vasculaire, etc. Les polluants réglementés sont le dioxyde d'azote (NO₂), dioxyde de soufre (SO₂), monoxyde de carbone (CO), ozone (O₃), particules fines (PM_{2,5} et PM₁₀), métaux et benzène.

En France, le fardeau sanitaire des particules fines est estimé à 40 000 décès prématurés par an (7 % de la mortalité nationale en 2021) et à une perte d'espérance de vie de 8 mois (Santé publique France, 2021). Toute amélioration a des effets immédiats puisque Santé publique France a pu estimer que le confinement du printemps 2020 a permis d'éviter 2 300 décès liés aux particules fines et 1 200 décès liés au dioxyde d'azote.

De par la concentration urbaine de sa population, Saint-Lys se doit d'initier la mise en œuvre de toute méthode protégeant directement la qualité de l'air.

Le code de l'urbanisme permet d'éloigner les implantations des établissements recevant un public sensible (ERPS) aux abords des axes routiers (Art. L. 111-6, R.151-30 et suivants du code de l'urbanisme). Les rénovations des habitations existantes doivent être orientées vers une protection renforcée des façades exposées (isolation, barrières).

Une stratégie pertinente de développement des territoires participe à la réduction de l'exposition aux polluants atmosphériques, en limitant leur accumulation. Certains aménagements urbains et formes urbaines encouragent la dispersion des polluants : largeur de rue, formes de végétation variées, hauteur du bâti, type de construction en gradins, couleurs et matériaux de construction, etc.

Le PLU doit interdire l'implantation de nouveaux logements dans les zones exposées à des contraintes environnementales, tout en exigeant des conceptions renforcées des bâtis exposés (retrait, formes dispersant les polluants, traitement des façades, ventilation intérieur, etc.)

Le règlement écrit et les lignes directrices des OAP doivent être renforcés par ces lignes directrices et adapter certaines actions du PPA.

3. Préserver la qualité de l'air intérieur

L'air intérieur est davantage pollué que l'air extérieur (en moyenne, d'un facteur 5 à 15 selon l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur – OQAI2) et les Français passent environ 80 % de leur temps à l'intérieur d'un bâtiment (privé, travail, scolaire).

Les principaux polluants sont les composés organiques volatiles (COV), les bio-contaminants et les particules d'origines diverses : émissions extérieures, activités humaines (appareils à combustion), matériaux de construction, mobiliers, produits de décoration.

Garantir une bonne qualité de l'air intérieur préserve les résidents de nombreuses pathologies. La gestion des émanations produites par le bâti vers l'extérieur (ex. chauffage) ou pouvant s'accumuler à l'intérieur (ex. relargage de composés chimiques) est un sujet majeur de santé publique. Les enjeux de la rénovation et d'aménagements bien pensés sont primordiaux, tant pour le bien être des ménages (confort et réduction de la facture énergétique) que pour l'environnement (réduction de la consommation de ressources et des émissions).

Si le confort énergétique n'est pas à remettre en cause, l'habitat ne doit pas être conçu sans tenir compte des impacts sanitaires possibles. La priorité donnée aujourd'hui à la rénovation thermique des bâtiments met aussi l'accent sur l'étanchéité de l'enveloppe et un renouvellement de l'air contrôlé et efficace. L'aération et les systèmes de ventilation jouent donc un rôle primordial, associant une bonne qualité de l'air intérieur à une bonne performance énergétique du bâti.

L'ARS demande que des exigences soient définies dans le règlement écrit sur la qualité de la ventilation (taux de renouvellement de l'air, ventilation mécanique, etc.) et sur la qualité des installations (interdire toute entrée d'air sur les façades exposées à des sources de polluants).

La loi n°2015-992 concernant la transition énergétique vient renforcer la prise en compte de la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme et les plans de déplacement urbains, et particulièrement dans le PLU.

Des fiches descriptives des mesures préventives à appliquer pour maintenir une bonne qualité de l'air dans le bâti sont disponibles auprès de l'OQAI.

4. Proposer une stratégie de réduction des besoins urbains en eau

Répondre aux effets du changement climatique peut consister à préserver la sécurité de l'approvisionnement en eau de la population. Au-delà de la protection des ressources, il convient de diminuer les besoins urbains en eau en incitant à la réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine (EICH) que sont les eaux de pluie, eaux de puits, eaux brutes du milieu naturel et eaux grises. Ces EICH peuvent être mobilisées pour des usages domestiques autres que l'alimentaire et le nettoyage du linge (arrosage d'espaces verts, nettoyage de surface, fontaine décorative, évacuation excréta, etc.) hors établissements sensibles.

Dans un contexte où Météo France constate que la ressource en eau renouvelable est en baisse et où la France est dans une situation de sécheresse météorologique préoccupante depuis l'été 2021, une réelle stratégie visible d'adaptation du milieu urbain pour la réduction des besoins en eau permettrait de sécuriser cette ressource indispensable. Un récent corpus réglementaire (décret et arrêté du 12/07/2024) se veut incitatif à l'usage des eaux non conventionnelles (eau de pluie, eau douce, eau de puits, eau de forage) en encadrant et facilitant leur mise en œuvre dans les domaines publics et privés.

L'action 2 de l'axe 1 du PADD, dans son souhait de préserver la ressource en eau, n'intègre pas une incitation aux usages des EICH dans les projets. Ces usages peuvent être ajoutés à l'annexe sanitaire sur les eaux pluviales.

Une stratégie pourrait s'appuyer sur la sensibilisation et l'incitation de tous les porteurs de projets à étudier l'intégration de dispositif(s) d'utilisation des EICH dans leur projet.

5. Prévenir les nuisances dues au moustique tigre

Source de nuisances locales, ce moustique est aussi le vecteur connu de près de 100 virus à l'homme (dengue, chikungunya, Zika, etc.) et son omniprésence en Haute-Garonne augmente le risque épidémique, suite à l'introduction possible d'un agent pathogène par une personne à son retour de voyage. Ces virus peuvent être à l'origine d'épidémies massives en milieu tant urbain que rural.

Sa multiplication est favorisée par toute rétention d'eau claire stagnante où cette espèce peut pondre des œufs à l'origine de densités locales parfois fortes en moustiques adultes piqueurs. Espèce opportuniste, elle colonise de nombreux types de récipients, nommés alors « gîtes », en milieu urbain où peu de prédateurs sont présents.

L'ARS propose d'enrichir le règlement écrit avec les mesures de prévention visant à prévenir toutes les eaux stagnantes dans les infrastructures urbaines :

- **pente minimale de 2 % à imposer dans tous les chantiers de création des surfaces (terrasses sur plots, toits terrasses, etc.) pour le bon écoulement des eaux pluviales ;**
- **choisir des infrastructures techniques du bâti ou éléments décoratifs ne favorisant pas la rétention d'eau : boîtiers techniques verticaux et non enterrés, boîtiers**

- techniques sur base drainante et non étanches, éviter les bacs d'espace verts en béton et les fontaines décoratives, et privilégier toute structure non étanche ;
- étanchéité des dispositifs de stockage des eaux de pluie et entretien périodique des dispositifs de collecte.

Ces préconisations doivent pouvoir être particulièrement exigées dans les ERPS (ex. crèches, établissements scolaires, établissements de santé).

6. Prévenir la prolifération des ambrosies

Les ambrosies (à feuilles d'armoise, trifide ou à épis lisses) sont des plantes invasives dont le pollen constitue un risque sanitaire important démontré pour la santé publique (pollen fortement allergisant provoquant rhinites, conjonctivites, allergies respiratoires, asthme). Ces espèces rudérales colonisent préférentiellement les sols mis à nus lors de travaux de terrassement ou lors d'apports de terres souillées par leurs graines. La prolifération de cette plante concurrence de nombreuses cultures, provoquant des pertes de rendement et des charges supplémentaires pour sa lutte pour l'agriculteur.

En Haute-Garonne, on recense la présence de deux espèces réglementées (l'ambrosie à feuilles d'armoise et l'ambrosie trifide) et un arrêté préfectoral assorti d'un plan d'actions départemental a été pris le 12 juillet 2019. L'expansion actuelle des ambrosies en Haute-Garonne justifie l'intégration de cette problématique aux exigences du PLU, afin de ne favoriser ni leur implantation par l'importation de graines lors du chantier, ni leur multiplication (surveillance des espaces verts et de mesures d'élimination rapide).

L'ARS demande que les fiches actions annexées à l'arrêté du 12 juillet 2019 soient remises à chaque porteur de projet, afin de prévenir l'expansion locale des ambrosies et de signaler la présence d'ambrosie(s) sans délai (plateforme www.signalement-ambrosie.fr) pour la mise en œuvre des mesures de gestion.

Les recommandations du guide 3 ciblant les espaces verts urbains du Réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) sont à intégrer au PLU, car de nombreuses plantes émettent aussi des pollens pouvant être sources de pollinose dans la population.

Annexe 3 : avis de l'architecte des bâtiments de France

1. Le diagnostic

Le développé sur l'histoire de la bastide dans le rapport de présentation est complet ; il permet de prendre toute la mesure des enjeux de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager notamment du cœur de bourg.

Cependant, la partie diagnostic du point de vue du patrimoine, de l'architecture et du paysage aurait mérité d'être plus approfondie. L'analyse de la bastide aurait pu être plus poussée. Les caractéristiques de son patrimoine ne sont pas assez détaillées. La préservation et la mise en valeur du cœur de bourg autour de son monument historique doit pouvoir s'appuyer sur une datation du bâti, une description typo-morphologique : ancienneté, architecture, typologies architecturales, état sanitaire et structurel, la structure du parcellaire et des voies, l'implantation du bâti, les gabarits, les franges urbaines (les limites de la bastide encore perceptibles aujourd'hui, constitutives du paysage urbain...), les entités urbaines homogènes, les fonctions (habitat, commerces, éléments préservés du patrimoine rural vernaculaire).

Le rapport de présentation et le PADD évoquent « l'identité patrimoniale » de la commune. Ce concept très général est insuffisant pour fixer des objectifs de préservation et de mise en valeur.

Le PADD décrit le patrimoine historique local comme « remarquable et préservé ». Il semble important de noter que ce n'est pas toujours le cas et que ce patrimoine a fait l'objet de transformations dénaturantes par l'utilisation de matériaux inadaptés et des travaux parfois non autorisés.

Il est question également de la nécessité d'adapter ce patrimoine aux conditions de la vie contemporaine en réponse aux besoins des habitants. Quelques éléments de méthode sur la manière d'aborder le patrimoine historique bâti permettraient d'éclairer les porteurs de projet et de les guider dans la compréhension du bâti ou du contexte patrimonial sur lequel ils interviennent. Il est fortement souhaitable de compléter le rapport de présentation par quelques recommandations de base en matière de construction de réhabilitation d'édifices anciens.

2. Monument historique

La Halle : inscrite au titre des monuments historiques en totalité par arrêté du 11 octobre 2004(SUP AC1: rayon de 500 m).

La halle construite de 1842 à 1846 par l'architecte Edmond Chambert (établissement thermal de Luchon) est un édifice de forme oval, ouvert d'arcades en plein cintre ; il a la particularité de posséder une charpente métallique.

Ce monument génère un périmètre de protection de 500 m.

Cette servitude devrait figurer également sur le plan des OAP le cas échéant.

3. Règlement

a) Règlement graphique :

Sur le règlement graphique, il est important de bien différencier le monument historique des bâtiments à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; le premier générant un périmètre de protection, à la différence des seconds.

La lecture du règlement graphique est difficile (superposition des couches, couleurs difficilement discernables) et la légende du plan est incomplète au regard du règlement écrit.

Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme repérés sur le plan sont difficilement identifiables. Les étoiles « rouge brun » se superposent parfois et il peut y avoir confusion entre le patrimoine bâti et les éléments de paysage de paysage (alignements de platanes le long de la voie D 632). Ceci est d'autant plus gênant qu'il n'existe pas de liste exhaustive décrivant les éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

b) Règlement écrit :

Les remarques rejoignent celles portées au règlement graphique.

Dans les dispositions générales, la rubrique « Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural » est très peu claire. L'ambiguïté semble tenir à l'utilisation de la notion de patrimoine paysager dans cette rubrique et dans la suivante « Patrimoine paysager ou éléments d'ordre écologiques ». Les deux se superposant très souvent.

Les éléments bâtis devraient être distincts des éléments de paysages (arbres remarquables).

Il est exclu de faire l'impasse sur la qualité des matériaux à utiliser notamment en réhabilitation dès lors que cela concerne le noyau ancien ou plus largement les abords du monument historique.

Le règlement écrit doit faire référence au respect de la « Palette des Matériaux et des Teintes des Pyrénées » :

<https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-occitanie/La-Direction-regionale-des-affaires-culturelles-DRAC-Occitanie/PATrimoines-ey-architecture/espaces-protectes-les-unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine-udap-d-occitanie/udap-31/Amenagement-du-territoire/Guides-des-materiaux-et-des-teintes>

D'autres références pourraient être aussi annexées, notamment celles développant ce qui caractérise le patrimoine vernaculaire local, comme « Maisons de pays en Haute-Garonne (CAUE 31) ou les fiches conseil de la DRAC Occitanie :

<https://fr.calameo.com/read/00231255145daea2307a8?page=1>

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Occitanie/Aides-et-demarches/Fiches-conseils/Fiches-centre-ancien>

De manière générale, les documents de ce projet de révision manquent de clarté (PADD, règlement graphique ou écrit, localisation des OAP sur le règlement graphique, etc.), notamment en termes d'objectifs de préservation et de mise en valeur du cœur de bourg dont la qualité architecturale, urbaine et paysagère constitue un facteur d'attractivité majeur pour le développement économique et social de la commune.