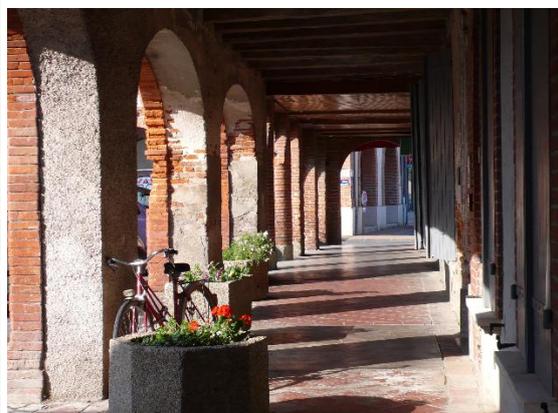
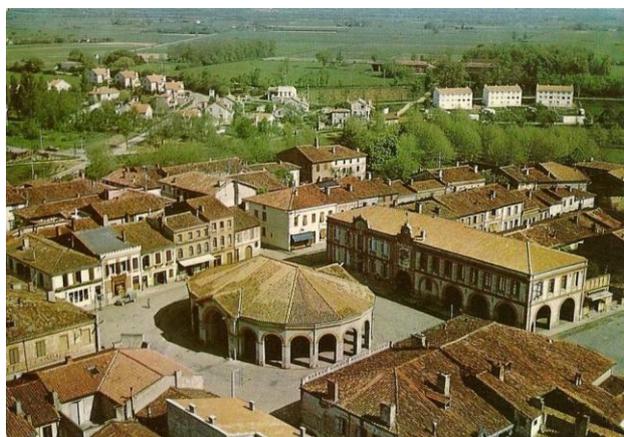


ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE Du 22 Avril 2025 au 27 Mai 2025

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Elaboration du règlement local de publicité
Révision du zonage d'assainissement des eaux usées
De la commune de Saint-Lys



Conclusions et Avis motivé

Commissaire-enquêteur
Yves JACOBS

1. Conclusions sur le déroulement de l'enquête	3
1.1. Contexte	3
Concertation préalable	3
1.2 Déroulement	4
2 Conclusions sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-LYS	5
2.1 Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête	5
2.1.1 Les objectifs du projet de PLU	5
2.1.2 Appréciation sur le dossier	5
• Rapport de présentation	5
• Justification	5
• Evaluation environnementale	6
• PADD	7
• Règlement	7
• OAP	8
2.1.2 Conclusions sur le projet et les contributions du public	8
2.3 Conclusions sur le projet et la consultation des PPA et des communes associées	12
2.4 Bilan Avantages/inconvénients	12
2.4.1 Inconvénients du projet	12
2.4.2 Avantages du projet	13
2.4.3 Conclusions sur le bilan Avantages/Inconvénients	14
2.4.4 Avis motivé du commissaire-enquêteur	14
3. Conclusions et avis motivé sur l'élaboration d'un règlement local de publicité	16
3.1 Objet de l'Enquête	16
3.2 Objectif de l'Enquête	16
3.3.1 Conclusions et avis motivé	16
4. Conclusions et avis motivé sur la révision du zonage des eaux usées	18
4.1.1 Objet de la révision	18
4.2 Objectif de la révision	18
4.1.1 Conclusions et Avis motivé	18

1. Conclusions sur le déroulement de l'enquête

1.1. Contexte

Cet avis concerne :

- la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Lys,
- L'élaboration du règlement local de publicité,
- la révision du zonage des eaux usées de la commune .

► **Projet de PLU**

- Une première délibération ayant pour objet la révision du PLU approuvé le 24 juin 2013 a été adoptée le **2 novembre 2015**. La nécessité d'une révision était due aux évolutions législatives issues du Grenelle 2 de l'environnement, des lois ALUR, LAAAF, etc. ainsi qu'à l'évolution d'autres documents supra-communaux : PLH, PDU, SRCE, SCoT, etc.
- Le **5 juillet 2021**, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme. Cependant, en raison des nombreuses réserves émises par les personnes publiques associées, le conseil municipal, dans sa délibération du **14 mars 2022** a décidé d'abroger la délibération du 5 juillet 2021 afin de reprendre les études et travaux de conception du projet de révision du PLU avant son arrêt.
- Le **30 septembre 2024**, le conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du plan local d'urbanisme.

► **Elaboration du RLP**

Le conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration du règlement local de publicité (RLP) le **5 juillet 2021**.

► **Projet de zonage d'assainissement des eaux usées**

- Le conseil municipal a arrêté le projet de zonage des eaux usées le **5 juillet 2021**.
- Cependant pour être en cohérence avec le projet de révision du PLU de la commune, le conseil municipal a abrogé l'arrêt du 5 juillet 2021 et a arrêté un nouveau projet le **4 novembre 2024**.

Concertation préalable

Dans le cadre de la révision générale du PLU conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, la Commune a mis en place plusieurs procédés afin d'établir différents moyens de concertation.

Les habitants ont été informés et ont pu participer tout au long de l'élaboration du PLU notamment par

- La mise en place d'un registre de concertation à l'accueil de la mairie destiné à recevoir les observations des administrés
- La mise à disposition progressive des documents d'études pour consultation à l'accueil de la mairie
- La publication de notes d'information dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune
- La tenue de plusieurs réunions publiques.

Compte tenu de la situation, la concertation s'est déroulée en deux phases.

- La première phase s'est déroulée dès la décision prise de révision générale du PLU à partir de novembre 2015 soit :
 - Par le bulletin municipal, le site Facebook StLys l'officiel, les panneaux lumineux et des affiches A2 sur les points stratégiques de la ville entre novembre 2015 et été 2021 ;
 - Sur le site internet de la commune ;
 - Par la tenue de quatre réunions publiques et de quatre ateliers thématiques entre 2015 et 2021 ;
 - Par l'analyse de 101 requêtes (dont 73 demandes d'ouverture à l'urbanisation) inscrites sur le registre de concertation.
- La deuxième phase s'est déroulée à l'issue de la délibération du 14 mars 2022 abrogeant celle du 5 juillet 2021 en utilisant les mêmes media : bulletin municipal, site internet, panneaux lumineux et affiches A2.
 - Une réunion publique s'est tenue le 26 septembre 2024 ;
 - Quatre demandes supplémentaires d'ouverture à l'urbanisation ont été inscrites sur le registre de concertation.

Avis du commissaire-enquêteur

L'ampleur du dispositif adopté pour la concertation dans ses différentes phases montre que la population a été largement associée pour faire valoir son point de vue, ses critiques et ses souhaits. Le registre de concertation a été largement utilisé.

Cependant, un certain nombre d'habitants se sont plaints d'une concertation insuffisante au cours des permanences.

1.2 Dérroulement

L'Enquête publique s'est tenue du 22 avril 2025 à 9h00 au 27 Mai 2025 à 16h00.

Afin de recevoir le public, le commissaire-enquêteur a tenu 5 permanences, dans les locaux de la mairie de Saint-Lys, siège de l'enquête. Le commissaire-enquêteur a reçu **56** personnes au cours de ces permanences.

Les prescriptions réglementaires ont été respectées : arrêté et avis d'enquête, affichage, insertions dans la presse, consultation du dossier d'enquête, présence d'un registre papier. Un registre dématérialisé a été mis à la disposition de la population pendant toute la durée de l'enquête publique.

On note donc que la population de la commune a manifesté un réel intérêt au projet de PLU.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse à la commune au cours d'une réunion qui s'est tenue le 05 juin 2025

Un mémoire en réponse a été adressé au commissaire-enquêteur le 20 juin 2025.

En conclusion le commissaire-enquêteur estime que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et sans incident notable.

2 Conclusions sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-LYS

2.1 Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête

2.1.1 Les objectifs du projet de PLU

Dans sa délibération du 1^{er} juillet 2024, le conseil municipal a adopté à l'unanimité les objectifs suivants :

- Prendre en compte les évolutions législatives survenues depuis l'approbation du PLU en vigueur ;
- Se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux ;
- Développer le projet à partir de trois axes:
 1. Préserver l'identité du territoire dans ses dimensions et richesses environnementales, garantes de la pérennité d'un cadre de vie privilégié ;
 2. Porter un projet de développement cohérent avec le rôle de pôle relais ;
 3. Développer des aménités urbaines au service de la qualité de vie de ses habitants.

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) reprend, dans ses trois axes principaux les objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal du 1^{er} juillet 2024

2.1.2 Appréciation sur le dossier

- Rapport de présentation
 - Justification

Une volonté affichée par la commune

Le PADD du PLU arrêté en 2021 a fait l'objet d'un certain nombre de remarques de la part des services de l'Etat et de personnes publiques associées, ce qui avait conduit la commune à abroger le PLU arrêté afin de compléter les études. Ces remarques ont été prises en compte et le nouveau projet résulte d'un certain nombre de décisions :

- Modérer le scénario démographique
- Adapter le besoin de logement
- Redéfinir la temporalité du projet
- Prioriser la densification et l'optimisation des espaces urbanisés
- Limiter l'extension urbaine aux besoins
- Travailler sur la densité
- Etablir un échéancier de développement urbain
- Valoriser et préserver: les richesses et les ressources du territoire
- Mettre en œuvre la séquence ERC par la réalisation d'un pré diagnostic écologique

La nouvelle version pose en préalable la préservation des richesses du territoire, un projet de développement modéré et l'adaptation de l'offre urbaine au service de la qualité de vie.

Les objectifs retenus sont donc de :

- 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 commune-relais
- Développer des aménités urbaines¹ au service de la qualité de vie des habitants

Le nouveau projet a tenu compte des remarques émises dans le projet initial. La justification est apportée par la nécessité de disposer des outils de développement et d'aménagement pour la commune. Des éléments d'orientation, de développement et les objectifs traduisent de manière concrète les projets et leur justification.

- **Evaluation environnementale**

L'évaluation environnementale vise à apporter des éléments de connaissance pour une prise en compte maximale de l'environnement à travers l'ensemble des pièces du PLU.

Zones susceptibles d'être impactées

- 9 zones susceptibles d'être impactées par la réalisation du PLU ont été définies. Un certain nombre de mesures sont prévues pour être mises en œuvre.

Incidences cumulées du projet de PLU sur l'environnement

- Sur la consommation d'espace : objectif de réduction de 50% la consommation d'espace à l'horizon 2031.
- Sur l'agriculture et la sylviculture : maintenir et favoriser la diversification de l'activité agricole ; associer la continuité des espaces agricoles avec les continuités écologiques
- Sur les milieux naturels : volonté d'optimisation de l'espace par une densification maîtrisée des zones urbaines
- Sur les paysages : application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Sur la santé : faire effort sur la sécurité et la salubrité publique conformément à l'article L102-2 alinéa 4.

Principes retenus pour l'application de la séquence ERC

Le projet de PLU s'inscrit dans la démarche ERC.

- Eviter : par l'identification des zones à enjeux écologiques et patrimoniaux ainsi que les risques naturels et technologiques ;
- Réduire : en utilisant les outils disponibles dans le projet pour réduire les incidences néfastes notables de certains projets sur des patrimonialités identifiées,
- Compenser : aucune mesure n'a été prévue.

A noter qu'au-delà de la séquence réglementaire ERC, la commune souhaite mettre en œuvre des mesures d'accompagnement en préservant les continuités écologiques lors des projets d'aménagement futurs (préservation de haies et d'alignement d'arbres).

Mesures de suivi

Conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, la révision devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation de la révision. Au moins un indicateur de suivi a été défini pour chaque critère pertinent ainsi que des modalités de suivi de cet indicateur.

¹ Il s'agit de rendre la ville attractive même sans actions dispendieuses et, de manière générale, d'allier une offre immobilière abordable à une offre de service de qualité, pour le logement, le tertiaire et les activités.

Avis du commissaire-enquêteur

L'évaluation environnementale est sérieuse ; elle a défini les différents enjeux et les mesures qu'il conviendra d'adopter lors de la réalisation du projet. Des mesures de suivi sont prévues. Dans la séquence ERC, l'absence de mesures de compensation C paraît présomptueuse.

• **PADD**

Le projet communal a défini trois axes de développement avec pour chacun des dominantes qui se traduisent par des actions:

- 1 Préserver l'identité du territoire dans ses dimensions et richesses environnementales, garantes de la pérennité d'un cadre de vie privilégié ;
 - Mettre au cœur du projet les composantes naturelles du territoire, atouts d'une richesse écologique révélée
 - Pérenniser l'agriculture dans sa dimension économique et environnementale, ; valoriser les atouts paysagers locaux
 - S'appuyer sur l'identité patrimoniale de la commune
- 2 Porter un projet de développement cohérent avec le rôle de pôle relais ;
 - Maîtriser le développement démographique et urbain
 - Accompagner un parcours résidentiel complet et une organisation urbaine raisonnée
 - Promouvoir le développement économique
- 3 Développer des aménités urbaines au service de la qualité de vie de ses habitants.
 - Mettre en lien les espaces et faciliter la mobilité
 - Conforter la commune dans son rôle de pôle périphérique
 - Structure les espaces en fonction de leurs usages

Avis du commissaire-enquêteur

le PADD cherche à valoriser l'identité locale, soutenir la croissance tout en préservant le cadre de vie, et à dynamiser l'économie à travers le développement de l'agriculture, du tourisme et des activités locales.

Cependant, Il manque de précisions sur les moyens et les indicateurs de suivi, ce qui peut compliquer la mise en œuvre et le suivi des résultats.

• **Règlement**

Le règlement du PLU est structuré en plusieurs sections, chacune correspondant à différents types de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles, etc.). Il inclut des dispositions communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques à chaque zone. Le règlement se présente sous deux formes, une partie écrite et une partie graphique.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur regrette que le règlement graphique ne soit pas véritablement exploitable. Ainsi les numéros de parcelles ne sont pas mentionnés, ce qui rend difficile leur identification. La représentation des prescriptions linéaires et surfaciques nuit à la lisibilité du règlement. Il devra faire l'objet d'une modification dans le PLU approuvé.

- **OAP**

Saint Lys souhaite maîtriser son développement urbain en mettant en place des principes d'aménagement compatibles avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La mise en place de cet outil permet d'orienter l'aménagement des secteurs stratégiques sans que la collectivité n'en ait la maîtrise foncière.

Deux types d'OAP sont ainsi définies :

- 3 OAP sectorielles et 9 OAP de densification et renouvellement urbain.
- 1 OAP thématique relative à la biodiversité.

Les OAP prévues constituent une base structurée pour l'aménagement territorial, avec des points notables sur la préservation de l'environnement, le développement touristique et la cohérence avec le PADD.

Avis du commissaire-enquêteur

Les OAP sectorielles sont bien définies et déclinées. L'OAP thématique biodiversité est à saluer.

Cependant, hormis le secteur du Caboussé, aucun échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation n'est précisé, en conformité, il est vrai, avec le code de l'urbanisme. Il en est de même pour le nombre de logements dans les secteurs de la gironde et du pigeonier de Delhom. Des améliorations sont nécessaires pour mieux intégrer les recommandations des services de l'État et garantir une meilleure articulation entre urbanisation et écologie.

En outre, il s'avère que les OAP sectorielles F et G ne sont plus au stade des orientations puisqu'elles sont en cours de réalisation. Elles n'ont donc plus leur place dans le document relatif aux OAP.

Avis du commissaire-enquêteur sur l'ensemble du dossier

En conclusion, le dossier, s'il est volumineux, comporte cependant un résumé non technique qui a permis aux habitants de la commune de se familiariser avec le projet.

Il est complet et correspond aux exigences définies dans l'article R123-8 du code de l'environnement. Toutefois, il manque, dans le PADD, de précisions sur les moyens et indicateurs de suivi. Le règlement graphique devra être modifié pour y introduire les numéros de parcelles et améliorer sa lisibilité. Les OAP devront mieux intégrer les recommandations des services de l'Etat et garantir une meilleure articulation entre urbanisme et écologie.

2.1.2 Conclusions sur le projet et les contributions du public

Au final 88 contributions ont été recueillies par le commissaire-enquêteur dont 86 sur le registre dématérialisé et 2 contributions orales issues des permanences et non complétées sur le registre dématérialisé.

Le commissaire-enquêteur a opté pour un PV de synthèse qui individualise chacune des demandes du public afin que chaque cas particulier fasse l'objet d'une réponse de la commune. Le détail des contributions figure en annexe 1 du rapport.

Dans son mémoire en réponse, la commune a répondu à l'ensemble des questions du public ainsi qu'à celles du commissaire-enquêteur.

Sans surprise, la majorité des contributions concerne l'impact du projet de PLU sur la propriété privée.

- **Le classement/zonage** : 58 contributions

L'essentiel des observations recueillies, que ce soit sur le registre dématérialisé, les courriers ou durant les permanences ont trait au maintien, à la création ou suppression de zones constructibles.

L'objectif de maîtrise de la consommation foncière se traduit par des déclassements de terrains constructibles par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur. **On observe une incompréhension du public qui ne s'explique pas que l'on réduise les zones constructibles**, voire qu'on les supprime malgré la présence de plusieurs habitations, ce qui est perçu comme allant à l'encontre de la densification prônée par ailleurs, en particulier dans le PADD. Beaucoup pensent que l'attractivité du territoire passe par des capacités d'accueil.

On trouve plusieurs catégories de demandes :

- **celles qui demandent à conserver le zonage U, AU, AUa dont ils bénéficient avec le document d'urbanisme actuel et qui le perdent dans le projet de PLU .**
- celles qui contestent le passage de leurs parcelles d'UCa en UH ;
- celles qui, en zone inconstructible A dans les documents d'urbanisme actuels, demandent à figurer en zones U ou AU dans le projet de PLU (ancien projet de contournement de la commune),
- celles qui demandent un classement leur permettant d'exercer leur activité, parc photovoltaïque, en particulier.

Synthèse des réponses de la commune.

La commune est confrontée à de nombreuses contraintes dues aux nouvelles lois entrées en vigueur (ALUR, Climat et résilience), aux échelons supérieurs à la commune, Agglo, SCoT, etc.. Elle ne peut que très rarement donner satisfaction aux requérants. Elle s'attache cependant à faire des ouvertures pour des phases ultérieures d'urbanisation lorsqu'elle le peut.

Exemple de réponse :

Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience la commune était contrainte concernant la consommation d'ENAF pour l'habitat (10 ha maximum d'ici 2035), elle a privilégié des sites plus proches des équipements (la zone du Caboussé est en lien direct avec les pôles d'équipements scolaires et sportifs existants).

Dans le cas d'une évolution des capacités du territoire à mobiliser plus d'espace pour de l'habitat, ce site semble pertinent pour une phase ultérieure d'urbanisation.

- **Les OAP** : 13 contributions

Les observations liées aux OAP ont pour objet :

- De regretter le manque d'information et de concertation sur **le choix des emplacements prévus** pour les OAP, en particulier celles du centre-ville impliquant des contraintes SMS.
- d'exprimer leur avis et/ou d'apporter une idée/proposition au projet, par exemple des propositions d'emplacement pour de futures OAP ;
- D'exprimer leurs craintes face à leur tranquillité ;
- des demandes de renseignement sur les conditions d'exécution de certaines OAP.

Synthèse des réponses de la commune.

- S'agissant des OAP, la commune se montre, chaque fois qu'elle le peut, ouverte à des évolutions. Reste la question sensible des secteurs de servitudes de mixité sociale...

Exemple de réponse :

La commune est favorable à la modification de l'OAP pour exclure ces terrains à vocation de parc. L'OAP sera adaptée. La zone végétale commune sera intégrée dans le périmètre de l'OAP révisée, la densité des parties urbanisées sera modifiée en conséquence.

• **Le règlement (écrit et graphique) :** 13 contributions

Les contributions relatives au règlement ont pour objet :

- Une demande pour imposer des règles architecturales, surtout au centre-ville ;
- Des interrogations sur le règlement écrit ou des demandes de modification ;
- Des critiques sur le manque de lisibilité du règlement graphique .

Synthèse des réponses de la commune.

Chaque fois que possible, la commune se montre ouverte à des modifications du règlement. Pour le règlement graphique, la commune s'est engagée à apporter les améliorations nécessaires à une bonne lecture du document.

Exemple de réponse :

Le règlement écrit pourra être adapté pour maintenir la hauteur des bâtiments existants sur les unités foncières déjà aménagées, à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une proximité avec des bâtiments R+2.

• **Le Rapport de présentation/PADD :** 13 contributions

Les contributions liées au PADD ont pour objet :

- Des propositions concrètes d'aménagement ;
- Un regret face au développement déraisonnable de l'urbanisme ;
- Une non prise en compte de l'équilibre démographique de la commune (Est/ouest)

Synthèse des réponses de la commune

Les sujets abordés sont très divers et il est difficile de faire une synthèse des réponses. Toutefois, il convient de noter qu'à plusieurs reprises la commune remarque que le PLU n'est l'outil adapté pour répondre aux remarques et propositions des habitants.

Exemple de réponse de la commune

Le PLU n'est pas l'outil adapté aux demandes formulées dans la contribution.

Il s'agit de secteurs éloignés du centre bourg et donc des principaux équipements, néanmoins les projets de voies piétons/cycles le long des routes de Lamasquère et de Saint-Clar répondent aux enjeux de sécurisation des déplacements actifs.

Dans un cadre budgétaire contraint, les aménagements sont réalisés en priorité en étoile depuis le centre bourg avant de travailler sur les traverses évoquées.

• **Le zonage d'assainissement :** 4 contributions qui ont pour objet :

- Des demandes de raccordement au réseau d'assainissement collectif ;
 - Un questionnement sur les modalités de financement avec la prise de responsabilité de réseau
- 31.

Synthèse des réponses de la commune.

La commune maintient les raccordements prévus et prend en compte les modalités de financement évoquées dans deux contributions.

Exemple de réponse

Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel.

Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité.

La présence ou l'absence de réseaux ne justifie pas nécessairement une urbanisation. La commune maintient le classement.

- **Le Patrimoine bâti** : 1 contribution qui demande de déclasser une ruine du statut de patrimoine bâti.

Synthèse de la réponse de la commune.

Maintient le classement envisagé.

- **Divers**

- Règlement local de publicité : 1 contribution

Synthèse des réponses de la commune.

La commune a pris en compte les remarques évoquées dans la contribution.

- Associations : 1 contribution

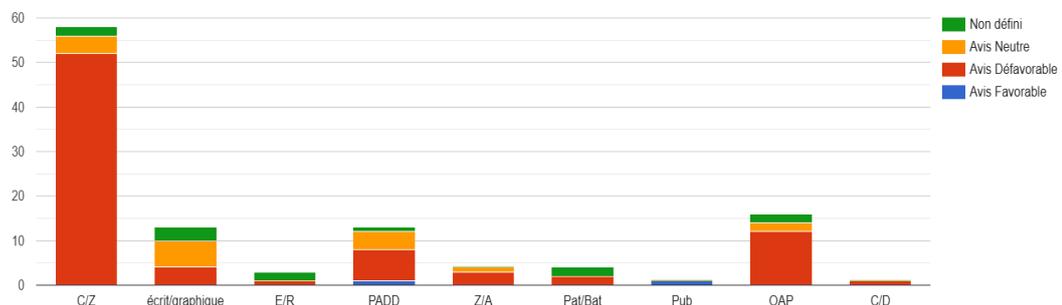
L'association de défense du cadre de vie et de l'urbanisme de Saint-Lys a déposé un mémoire de 96 pages évoquant un grand nombre de thèmes tels que le règlement, le classement/zonage, les OAP, les biens communaux, etc.

Synthèse des réponses de la commune.

La commune a apporté une réponse argumentée à l'**Association de défense du cadre de vie et de l'urbanisme de Saint Lys**

Avis du commissaire-enquêteur

En conclusion, le volume important des observations recueillies par le commissaire-enquêteur montre que les habitants de la commune ont manifesté un réel intérêt pour le projet de PLU. **Comme très souvent en matière de PLU, la majorité des avis est défavorable au projet. La commune a répondu à chacune des contributions.**



L'avis détaillé du commissaire-enquêteur sur chaque contribution figure en annexe 1 du rapport d'enquête.

2.3 Conclusions sur le projet et la consultation des PPA et des communes associées

Les PPA ont en majorité rendu un avis favorable. Un certain nombre d'entre elles ont formulé des observations et des réserves. Dans ses réponses, la commune a pris en compte la majorité de ces observations et réserves qu'elle devra intégrer dans la version finale du PLU.

Les communes ont toutes été consultées au cours du processus d'élaboration du PLU. Elles ont pu faire valoir leurs points de vue et leurs observations. Celles qui ont répondu ont toutes émis un avis favorable.

Avis du commissaire-enquêteur

les Personnes Publiques Associées (PPA) et les communes ont été largement associées au processus d'élaboration du PLU et leurs réserves et leurs observations ont majoritairement été prises en compte. Cette prise en compte devra faire l'objet des modifications nécessaires dans le PLU approuvé.

2.4 Bilan Avantages/inconvénients

2.4.1 Inconvénients du projet

En ce qui concerne la procédure :

- L'abrogation de la décision d'arrêt du PLU de 2021 prise en 2022 ainsi que le nouvel arrêt du PLU pris le 30 septembre 2024 n'a pas facilité la compréhension du projet par les habitants. La procédure de concertation s'est donc déroulée en deux phases. Des réponses ont été apportées par la commune mais elles ne sont pas toujours parvenues aux intéressés.
- Le dossier était volumineux et parfois difficile d'accès pour un public non initié. Toutefois, Un résumé non technique a permis aux habitants de comprendre les enjeux du PLU.
- Le règlement graphique est peu lisible. Il devra être amélioré, en particulier en mentionnant les numéros de parcelles de façon à ce que les habitants puissent avoir un accès plus facile à leurs propriétés.

En ce qui concerne le projet

- Les réductions des zones constructibles au profit de la zone A ou N sont parfois déconnectées de la réalité du terrain (jardins, clôtures) et des critères qualitatifs énoncés dans le dossier (densification). De plus, la question se pose de l'utilisation réelle des parcelles classées A dans le projet de PLU mais manifestement impossibles à cultiver, malgré la définition qu'en donne l'article R 151-22², difficile à accepter par les administrés. La question des dents creuses, très nombreuses en raison de l'histoire du développement urbain de la commune devra, dans le futur, être résolue.
- Le PLU, qui gère l'urbanisation au nom de l'intérêt général, est inévitablement amené à porter des atteintes légales à la propriété foncière en limitant les prérogatives de certains propriétaires en matière de constructibilité. Celles-ci sont nombreuses dans le projet. On peut toutefois regretter un manque d'explications et de pédagogie dans les réponses apportées aux requérants.

² Article R 151-2 du code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Les personnes publiques associées (PPA), si elles ont toutes donné un avis favorable au projet de PLU, ont émis un certain nombre de réserves que le document final devra prendre en compte avant son approbation.
- S'agissant des OAP, aucun échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation n'est précisé, ce qui est conforme aux possibilités offertes par la loi Climat et résilience. Cependant, il est possible de s'interroger sur l'intérêt que pourrait avoir la commune de définir un calendrier prévisionnel qui orienterait les habitants sur l'aménagement et la programmation de l'habitat. Il en est de même pour le nombre de logements dans les secteurs de la Gironde et du Pigeonnier de Delhom. Seuls les secteurs du Caboussé 1 et 2 comportent ces précisions.
- Les OAP F et G, en cours de réalisation, n'ont plus leur place dans le projet.
- Le PADD manque de précisions sur les moyens et les indicateurs de suivi, ce qui peut compliquer la mise en œuvre et le suivi des résultats.

2.4.2 Avantages du projet

En ce qui concerne la procédure :

- La procédure de concertation, même si elle a été complexe compte tenu des circonstances a néanmoins contribué à faciliter une compréhension et une acceptation du projet.
- Les dossiers étaient conformes à la réglementation en vigueur ;
- L'organisation et le déroulement de l'enquête publique se sont déroulés sans incident notable ;
- Le volume important de contributions inscrites sur le registre dématérialisé et le grand nombre de personnes reçues au cours des cinq permanences montre que les habitants de la commune ont manifesté un réel intérêt pour le projet de PLU.

En ce qui concerne le projet :

- La commune a eu la volonté de rédiger un document de planification stratégique fédérateur qui établit un projet global d'urbanisme et fixe les règles d'utilisation du sol sur le territoire de la commune.
- Les personnes publiques associées et les communes voisines ont été suffisamment associées à l'élaboration du projet. Elles ont pu faire part de leurs réserves et de leurs observations. Dans son projet de mémoire en réponse, la commune a répondu à la plupart des réserves et recommandations émises par la MRAe, les services de l'Etat et les personnes publiques associées.
- Il harmonise la constructibilité du territoire de la commune. Il gomme les disparités qui avaient pu s'introduire dans la manière d'appréhender, au cours des années, les autorisations à construire.
- Le PLU tient compte des instructions nationales en matière de consommation de l'espace : il réduit les surfaces des zones à urbaniser par la maîtrise du développement démographique et évite l'étalement urbain. Il cherche à préserver les terres agricoles.
- Il reprend dans son PADD les objectifs fixés par le conseil municipal le 30 septembre 2024.
- Le PLU vient conforter l'activité économique en réservant les terrains nécessaires à celle-ci (9ha) pour les 10 ans à venir tout en s'attachant à conforter l'activité du centre-ville ; il est notamment ouvert aux projets qui répondent aux besoins du tourisme et de l'activité artisanale.
- Il crée une OAP thématique dont l'objectif global est d'identifier et de bien gérer les trames écologiques, à la fois en termes de préservation mais aussi de prise en compte et de

valorisation. A côté de la trame verte et bleue, il introduit la notion de trame noire, concept émergeant visant à identifier et protéger les espaces préservés de toute pollution lumineuse dont les conséquences sont nombreuses sur la biodiversité.

2.4.3 Conclusions sur le bilan Avantages/Inconvénients

On peut donc conclure que :

Certes,

- La qualité du dossier reste perfectible, en particulier dans sa partie règlement et OAP,
- La réduction de zones constructibles est parfois déconnectée de la réalité du terrain,
- L'abrogation de la décision d'arrêt du PLU de 2021 prise en 2022 ainsi que le nouvel arrêt du PLU pris le 30 septembre 2024 n'a pas facilité la compréhension du projet par les habitants et a suscité un grand nombre d'incompréhensions,
- Les personnes publiques associées (PPA), si elles ont toutes donné un avis favorable au projet de PLU, ont émis un certain nombre de réserves que le document final devra prendre en compte avant son approbation.

Néanmoins,

- Le projet de PLU de la communauté de commune de Saint-Lys répond à la plupart des objectifs fixés dans sa délibération du 30 septembre 2024.
- Il tient compte des instructions nationales en matière de consommation de l'espace et il est conforme aux documents d'ordre supérieur, en particulier ceux du Muretain Agglo et du SCoT de la grande agglomération toulousaine.
- Il définit la stratégie opérationnelle de la commune en matière d'habitat pour la période 2025-2040 ;
- Il a le souci de la préservation de l'environnement et de la conservation de l'identité locale ;
- Il a enfin pris en compte l'essentiel des remarques de la MRAe, des différentes personnes publiques associées et des communes.

2.4.4 Avis motivé du commissaire-enquêteur

Compte tenu

- Des appréciations formulées ci-dessus démontrant la régularité de la procédure,
- De la pertinence de l'élaboration d'un document d'urbanisme communal validant la cohérence de la traduction des objectifs inscrits dans le PADD,
- Constatant l'existence d'un bilan environnemental globalement positif,

Le commissaire-enquêteur émet :

➤ **Un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Lys, assorti des réserves et recommandation suivantes :**

2.4.4.1 Réserves

- 1- Prendre en compte les réserves et observations émises par les services de l'Etat, la MRAe et les personnes publiques associées auxquelles la commune a prévu d'apporter des réponses complémentaires;
- 2- Modifier le règlement graphique de façon à le rendre plus lisible ;

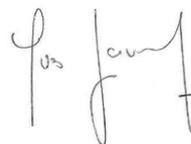
- 3- Actualiser le PLU avec les modifications accordées par la commune dans le mémoire en réponse aux observations du public (annexe 1 du rapport d'enquête).

2.4.4.2 Recommandations

1. poursuivre le travail de pédagogie avec la population pour mieux faire accepter le PLU avant son approbation, et sans doute avec l'Association de défense du cadre de vie et de l'urbanisme de Saint-Lys ;
2. dissiper les inquiétudes sur la réalisation des OAP du centre-ville,
3. ne pas maintenir les OAP F et G qui n'ont plus leur place dans le dossier.

le 27 juin 2025

Yves JACOBS
Commissaire-enquêteur



3. Conclusions et avis motivé sur l'élaboration d'un règlement local de publicité

3.1 Objet de l'Enquête

Le règlement local de publicité (RLP) est un **document d'urbanisme** élaboré à l'initiative du **maire** et approuvé par délibération du **conseil municipal**. Le règlement local de publicité a pour vocation de réglementer l'implantation et l'utilisation des enseignes, préenseignes et publicités extérieures dans une commune.

3.2 Objectif de l'Enquête

La ville de Saint Lys a prescrit l'élaboration d'un règlement local de publicité sur son territoire communal, par les délibérations du conseil municipal en date du 08 mars 2018 et du 26/01/2021.

- ▶ La réglementation du RLP sera plus restrictive que la réglementation nationale sur certains secteurs stratégiques tels que :
 - Le centre-ville ;
 - Les abords du monument historique.
- ▶ Le RLP sera conduit concomitamment à la démarche du PLU, afin que les réflexions se nourrissent mutuellement, en suivant les objectifs déjà présents dans le PADD.
- ▶ Améliorer la réactivité face aux infractions du cadre règlementaire.

3.3.1 Conclusions et avis motivé

Pour la commune, il s'agit donc :

- de se mettre en cohérence avec le PLU en cours de révision, en particulier avec le règlement graphique ;
- D'établir des règles orientées vers la préservation du patrimoine ;
- Faire appliquer la réglementation nationale par le biais du RLP et en récupérant la compétence publicité.

Certes,

- le projet de règlement local de publicité comporte des approximations qui devront être clarifiées dans le document validé, par l'établissement de chartes spécifiques adossées au RLP ;
- il conviendra de supprimer des dérogations non règlementaires dans la mesure où le RLP ne doit pas être moins restrictif que la réglementation nationale ;

cependant,

compte tenu :

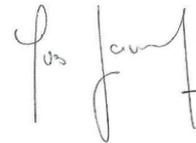
- qu'il s'agit d'une démarche volontaire de la commune ;
- que cette démarche est conduite concomitamment avec la révision du PLU de la commune ;
- qu'elle s'est engagée à suivre les observations et recommandations des personnes publiques associées (services de l'Etat et assemblées élues)

Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable à l'élaboration du règlement local de publicité de la commune de Saint-Lys avec une recommandation

Recommandation : Après son adoption, le règlement local de publicité doit être **annexé au plan local d'urbanisme (PLU)** et être **affiché pendant 1 mois** en mairie.

le 27 juin 2025

Yves JACOBS
Commissaire-enquêteur



4. Conclusions et avis motivé sur la révision du zonage des eaux usées

4.1.1 Objet de la révision

Le conseil municipal a arrêté le projet de zonage des eaux usées le **5 juillet 2021**. Cependant pour être en cohérence avec le projet de révision du PLU de la commune, le conseil municipal a abrogé l'arrêt du 5 juillet 2021 et a arrêté un nouveau projet le **4 novembre 2024**.

La révision du zonage des eaux usées s'effectue dans les mêmes conditions que l'élaboration du zonage. Elle est régie par les articles L2224-9 et L2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Dans le cas de la commune de Saint-Lys, il convient de noter que si la commune dispose de la compétence de la collecte et du transport des eaux usées, c'est l'organisme « Réseau31 » qui est responsable du traitement de ces eaux.

4.2 Objectif de la révision

L'objectif est d'ajuster le zonage existant afin de correspondre aux nouvelles zones d'urbanisation futures raccordables au réseau collectif. Le raccordement de nouveaux abonnés est lié au développement des futures zones à urbaniser du nouveau PLU et aux divisions parcellaires.

Afin de sécuriser le traitement des effluents, le programme de travaux du schéma directeur d'assainissement prévoit le renforcement de la capacité de traitement de la station d'épuration actuelle.

4.1.1 Conclusions et Avis motivé

Certes,

- Le schéma d'assainissement proposé à l'enquête publique ne prend pas en compte certaines zones urbanisées et cause de nombreuses frustrations de la part des habitants concernés, en particulier ceux des secteurs étudiés mais non retenus (BOIRIS et Mathieu au Prim),

Cependant,

Compte tenu

- Que le raccordement de nouveaux abonnés au réseau d'assainissement collectif est principalement lié au développement des zones à urbaniser du projet de PLU ;
- Qu'il existe donc une cohérence entre le projet de développement du réseau et celui du PLU ;
- Que le zonage d'assainissement retenu minimise les impacts sur les milieux récepteurs.
- Et que l'extension de la station d'épuration permettra d'accueillir les effluents des zones intégrées au zonage d'assainissement collectif avec une capacité de 12 000 EH à l'horizon 2040,

Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable à la révision du zonage des eaux usées de la commune de Saint-Lys.

le 27 juin 2025

Yves JACOBS
commissaire-enquêteur

