

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE **Du 22 Avril 2025 au 27Mai 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



RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire-enquêteur
Yves JACOPS

Table des matières

CHAPITRE 1.....	7
1 GENERALITES.....	7
1.1 Le cadre général du projet.....	7
1.1.1 Concertation préalable	7
1.1.2 Le diagnostic territorial.....	8
1.1.3 Le diagnostic publicités et enseignes.....	13
1.1.4 Le diagnostic de l’assainissement collectif.....	15
1.1.5 Les objectifs de la révision du PLU de la commune de Saint-Lys	16
1.1.6 Les objectifs de l’élaboration du règlement local de publicité (RLP)	16
1.1.7 Les objectifs de la révision du zonage des eaux usées.....	17
1.2 L’objet de l’Enquête publique.....	17
1.3 Cadre juridique de l’enquête publique.....	17
1.3.1 Révision du Plan Local d’Urbanisme	17
1.3.2 Elaboration du règlement local de publicité	17
1.3.3 Révision du zonage des eaux usées	17
1.4 Présentation générale du projet	18
1.4.1 Justification du projet.....	18
1.4.2 Compatibilité avec les documents d’ordre supérieur.....	20
1.4.3 L’évaluation environnementale	21
1.4.4 Le Projet d’aménagement et de développement durable (PADD).....	25
1.4.5 Les OAP prévues	28
1.4.6 Les éléments de règlement.....	31
1.5 Composition des dossiers soumis à l’enquête publique unique	31
2 SYNTHÈSE DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA ET REPONSES DE LA COMMUNE	33
2.1 Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe)	33
2.1.1 Projet de révision du PLU.....	33
2.1.2 Révision du zonage des eaux usées	34
2.2 Avis des Personnes publiques associées pour la révision du PLU et l’élaboration du RLP	34
2.2.1 Services de l’Etat	34
2.2.2 Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF)	36
2.2.3 SCoT de la Grande agglomération toulousaine/syndicat mixte d’études pour entreprendre et mettre en œuvre le SCoT (SMEAT)	36
2.2.4 Chambre d’agriculture de Haute-Garonne	36
2.2.5 Chambre des métiers et de l’artisanat	36
2.2.6 Conseil départemental de la Haute-Garonne	36
2.2.7 CCI de Toulouse Haute-Garonne.....	37
2.2.8 Communauté d’agglomération le Muretain Agglo	37

2.2.9	Avis du Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine (Tisséó)	37
2.3	Avis des Communes.....	37
2.3.1	Commune de Fontenilles	37
2.3.2	Commune de Fonsorbes.....	37
CHAPITRE 2.....		38
3	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	38
3.1	Désignation du commissaire-enquêteur.....	38
3.2	Arrêté d'ouverture d'enquête publique	38
3.3	Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet.....	38
3.4	L'information du public	38
3.4.1	Affichage.....	38
3.4.2	Insertions dans la presse.....	38
3.4.3	Modalités de consultation du dossier d'enquête	39
4	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	39
4.1	Les permanences réalisées	39
4.2	Modalités de recueil des observations du public.....	40
4.3	Bilan comptable des permanences	40
4.4	Bilan comptable du registre dématérialisé et des observations du public	40
4.4.1	Visites du registre dématérialisé	40
4.4.2	Observations orales	40
4.4.3	Observations écrites : comptabilité.....	40
4.5	Clôture de l'enquête publique	40
CHAPITRE 3.....		41
5	ANALYSE DES CONTRIBUTIONS	41
5.1.1	Bilan comptable des observations par thèmes	41
5.2	Synthèse des observations.....	42
6	QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR ET REPONSES DU PORTEUR DU PROJET.....	45
6.1	Les OAP	45
6.1.1	OAP sectorielles Fet G.....	45
6.1.2	Echéancier prévisionnel	45

6.2	Règlement.....	46
6.3	Classement/zonage.....	46
6.4	Utilisation des bâtiments du centre-ville appartenant à la commune.....	47
7	ANNEXES.....	48
7.1	Annexe 1 Contributions du public, réponses du porteur du projet et avis du commissaire-enquêteur	48
	Observations écrites.....	48
7.1.1	Classement/zonage.....	48
7.1.2	OAP.....	86
7.1.3	Rapport de présentation-PADD	92
7.1.4	Règlement	97
7.1.5	Divers	100
7.1.6	Zonage d'assainissement	102
7.1.7	Patrimoine bâti	105
7.2	Observations orales issues des permanences n'ayant pas fait l'objet de contributions écrites..	106
7.2.1	Classement/zonage.....	106
7.2.2	OAP.....	107
7.3	Annexe 2 Arrêté.....	108
7.4	Annexe 3 Procès-verbal de synthèse	113
7.5	Annexe 4 Réponse de la commune à la MRAE.....	113
7.6	Annexe 5 Exemple de parution	116

Glossaire

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
CIZI : cartographie des zones inondables
CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
DPU : Droit de préemption urbain
EBC : Espace Boisé Classé
EE : Evaluation Environnementale
ER : Emplacement Réservé
MRAe : Mission Régionale d’Autorité Environnementale
OAP : Orientation d’Aménagement et de Programmation
PADD : Programme d’Aménagement et Développement Durable intercommunal
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PDA : Périmètre délimité des abords
PETR : Pôle d’Equilibre Territorial et Rural
PLU : Plan Local d’Urbanisme
PPA : Personnes Publiques Associées
PPRi : Plan de Prévention des Risques inondation
PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels
RNU : Règlement National d’Urbanisme
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SPR : Site Patrimonial Remarquable
SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitée
SUP : Servitude d’Utilité Publique
TA : Tribunal administratif de Toulouse
TVB : Trame Verte et Bleue
ZAC : Zone d’Aménagement Concerté
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

CHAPITRE 1

1 GENERALITES

1.1 Le cadre général du projet

Ce rapport concerne :

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

► **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.

Le PLU de la commune de Saint-Lys a donc été définitivement arrêté le 30 septembre 2024.

► **Elaboration du RLP**

Le conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration du règlement local de publicité (RLP) par des délibérations du 08 mars 2018 et du 26 janvier 2021. **Suite à l'avis des PPA il a été modifié et arrêté le 15 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**.

1.1.1 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 constatation 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.

Commentaire 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 mais les réponses apportées par la commune ne sont pas toujours parvenues aux intéressés ce qui a pu engendrer des frustrations.

1.1.2 Le diagnostic territorial

1.1.2.1 Présentation générale

La ville de Saint-Lys se situe en Haute-Garonne au sud-ouest de l'agglomération toulousaine. Elle est située dans le Savès, province gasconne du Sud-Est du Gers et du Sud-Ouest de la Haute-Garonne. Elle compte 9686 habitants en 2021.

Les communes limitrophes sont : Fontenilles, Fonsorbes, Seysses, Lamasquère, St-Clar-de-Rivière, Cambernard, Ste-Foy-de-Peyrolières et Saiguède. Elle se situe à 14 km au nord-ouest de Muret et à 25 km à l'ouest de Toulouse par la D63.

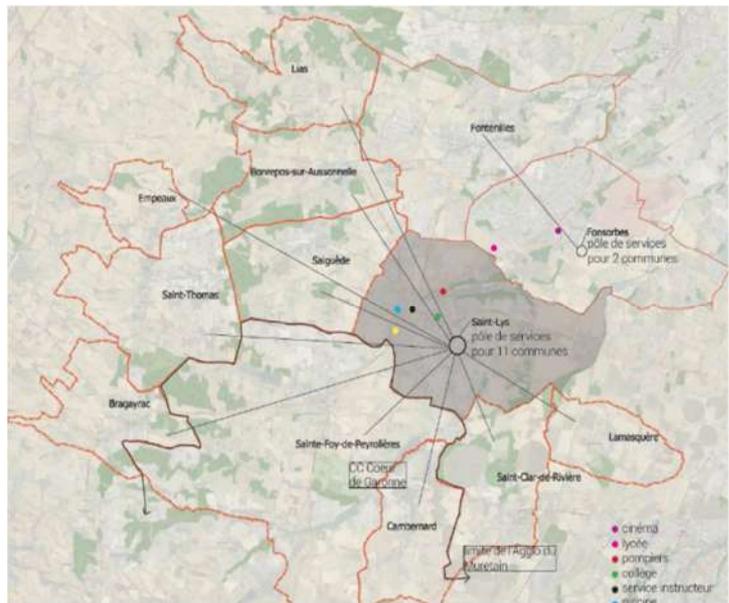
Saint-Lys fait partie de l'aire urbaine de Toulouse , à 40 minutes de la place du capitole. L'économie toulousaine est dynamique grâce à l'industrie aéronautique, spatiale et à ses centres de recherche, en particulier contre le cancer (Oncopole).

La commune est considérée comme un pôle de services au sens de l'INSEE. Son bassin de vie regroupe les huit communes limitrophes car elle dispose de nombreux équipements : piscine, collège, crèche, etc.

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



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



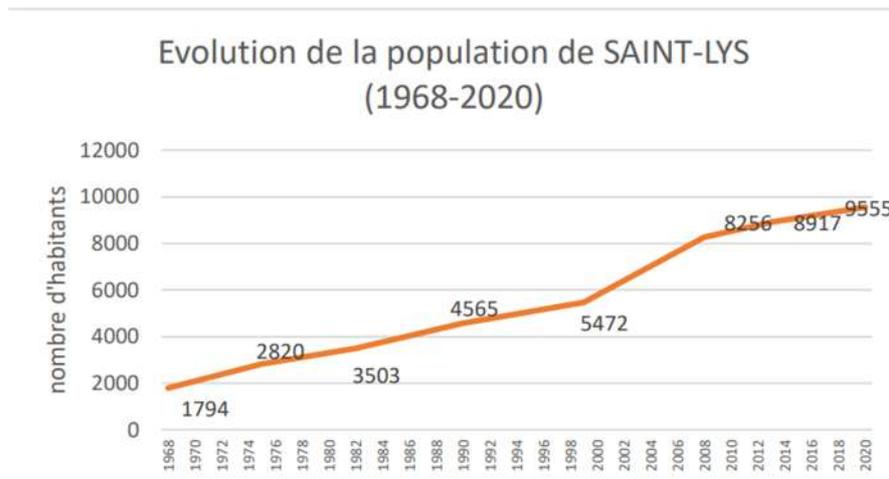
tels

- ⇒ Saint-Lys appartient à la communauté d'agglomération du Muretain agglo qui comprend 26 communes et près de 122 000 habitants.
- ⇒ La révision devra prendre en compte ou être compatible avec un certain nombre de documents d'urbanisme :
 - Le SCoT « grande agglomération toulousaine » ;
 - Le Plan local d'habitat (PLH) du Muretain agglo qui définit les objectifs de logements annuels retenus, à savoir pour la commune de Saint-Lys :
 - 110 logements par an sur la période 2022-2027, soit une production de 660 logements à l'horizon 2027,
 - Un objectif de 35% de la production en logements sociaux, soit 44 logements sur la période du PLH
 - Le plan de déplacement urbain (PDU).
 - Le contrat bourg-centre destiné à améliorer le cadre de vie des habitants en partenariat avec la Région Occitanie, le Département de la Haute-Garonne, le Muretain Agglo, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Garonne (CAUE) et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO)
- ⇒ Elle devra également prendre en compte la nouvelle législation telle que la loi ALUR ou la loi Climat et résilience qui impose en particulier une division par deux de la consommation foncière de la commune sur les dix dernières années.
- ⇒ Enfin, il convient de noter que les origines de Saint-Lys remontent au XIII^e siècle et que la commune possède un patrimoine culturel important, en particulier la Halle construite à partir de 1844.

1.1.2.2 L'évolution démographique

Après avoir connu des période de croissance et de décroissance au cours des siècles, la dynamique de croissance démographique s'est intensifiée jusqu'en 2020, la population étant multipliée par 5 entre 1968 et

2020. Cependant, la dynamique d'accueil s'est considérablement atténuée depuis 2008 pour atteindre un taux annuel de 0,8% entre 2015 et 2021.



Grâce à sa proximité avec la métropole toulousaine, Saint-Lys bénéficie de l'attractivité de celle-ci et accueille des familles. Cette phase migratoire participe aujourd'hui au renouvellement naturel de la population et permet le confortement des classes d'âges les plus jeunes. Les moins de 44 ans représentent 54% de la population. Cependant, on peut noter la sous-représentation des 15-29 ans qui est la classe pourtant majoritaire dans le département.

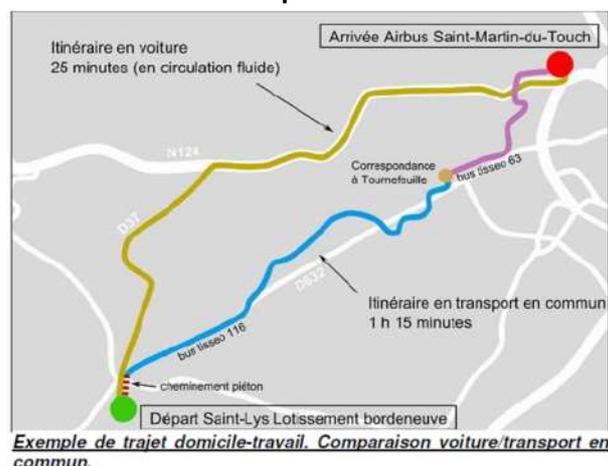
L'attractivité territoriale a entraîné une nette augmentation des familles, une progression des actifs, en particulier des catégories socioprofessionnelles qualifiées.

Cependant, on constate un vieillissement de la population, une diminution de la taille des ménages, une augmentation des couples sans enfant et des familles monoparentales, ce qui nécessite une adaptation de l'offre urbaine à l'évolution de la population.

La question des déplacements et de la mobilité

Saint-Lys qui connaît, à l'instar de l'aire urbaine, une forte croissance démographique est directement concernée par la hausse des déplacements. En effet, parmi les travailleurs, 20 % restent travailler sur la commune, 11 % se dirigent vers les zones d'emploi de Muret, Seysses, Portet, Cugnaux, Roques et Frouzins, mais ils sont 55 % à se tourner vers Toulouse, Colomiers et Blagnac.

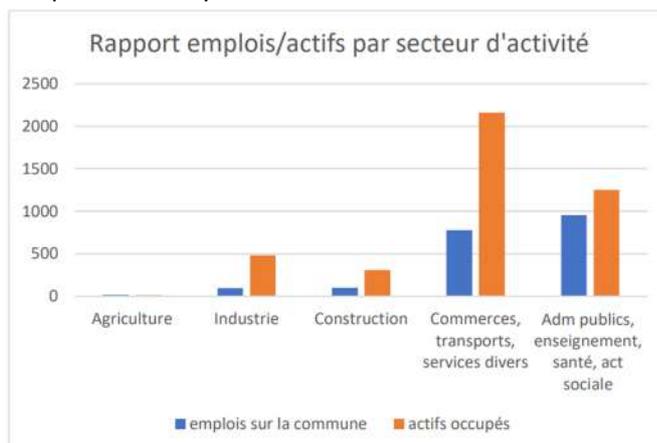
- **Transports en commun** : Saint-Lys fait partie du plan de déplacements urbains de l'agglomération toulousaine. La commune est desservie par cinq lignes qui sont peu employées car les fréquences sont faibles et sans transport en site propre. De plus **les zones d'emploi de Colomiers, Blagnac et Basso-Cambo ne sont pas accessibles en transport en commun.**



- Déplacements doux : ils sont peu développés mais sont au cœur des priorités communales. La voiture individuelle reste donc le moyen de déplacement le plus développé.

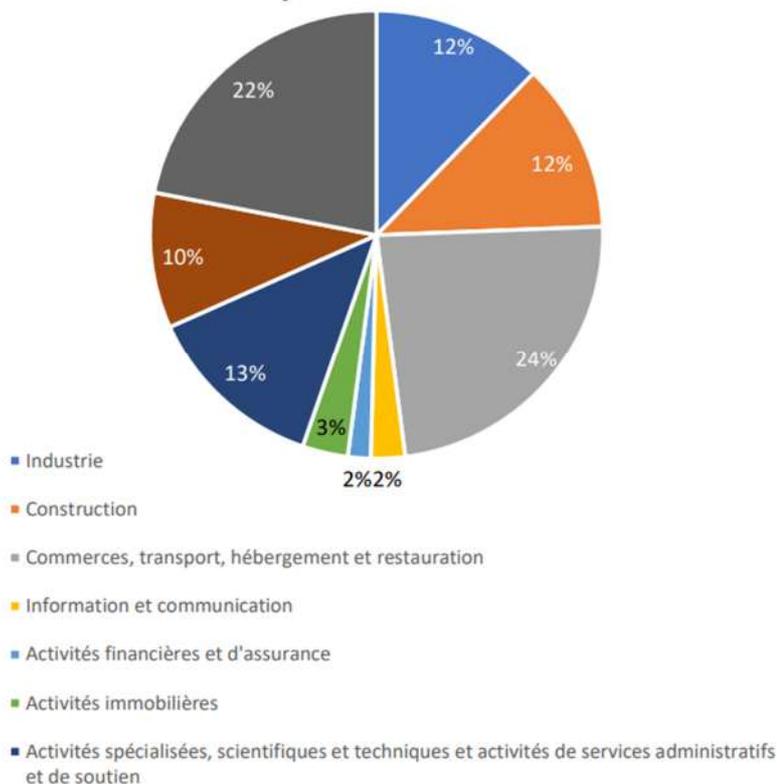
L'économie du territoire

La commune de Saint-Lys est intégrée au bassin d'emploi de Toulouse, ce qui a pour conséquence que la majorité des actifs ne travaille pas à Saint-Lys.



On compte cependant 617 entreprises dans la commune et 123 entreprises ont été créées en 2021, ce qui témoigne d'une dynamique économique locale.

Nombre d'entreprise par secteur d'activité au 1 janvier 2022



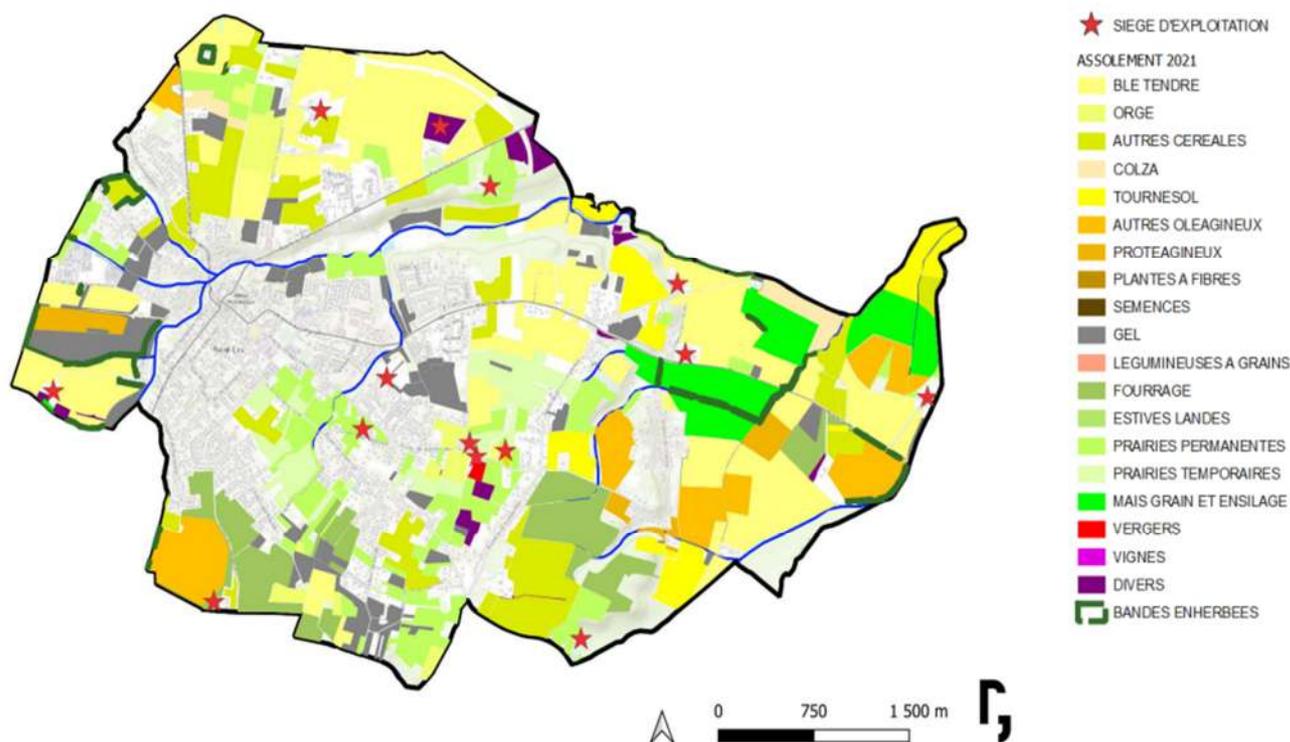
AU niveau du SCoT de la grande région toulousaine, la ville a été identifiée comme un des cinq pôles de services. La commune de Saint-Lys bénéficie d'une relative autonomie économique, en comparaison des communes voisines, qui dans les objectifs du SCoT devra être renforcée pour améliorer l'attractivité de la

ville et l'autonomie du territoire. Dans le cadre du renforcement de la centralité de Saint-Lys, le centre-ville devra être favorisé pour les nouveaux services et commerces tout en assurant la mixité des fonctions.

1.1.2.3 L'agriculture

En 30 ans, la commune a perdu les 2/3 de ses agriculteurs et sa surface agricole utile (SAU) a diminué de 20%. Il reste aujourd'hui 15 exploitants agricoles qui cultivent 1297 ha. La taille moyenne des exploitations est de 86 ha. On recense également cinq sites d'élevage.

Les principales cultures figurent sur la carte ci-après.

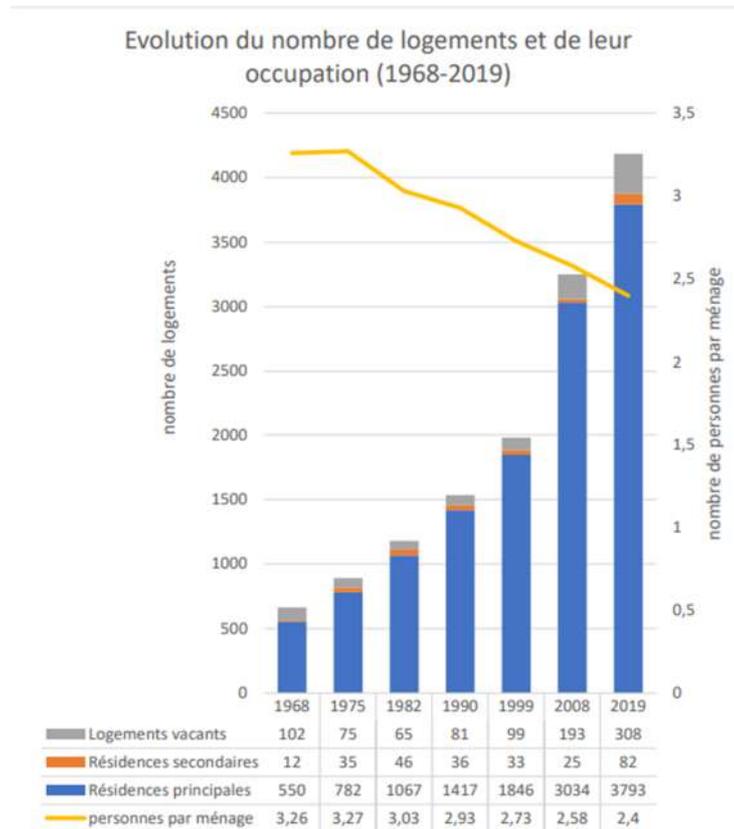


Si la commune conserve une activité agricole et foncière dynamique, on note cependant un certain nombre de difficultés, en particulier une urbanisation de l'espace agricole, des accès difficiles vers les parcelles agricoles insérées dans le milieu urbain et un manque de main d'œuvre qui a du mal à se loger.

1.1.2.4 Le développement urbain

L'urbanisation de la commune s'est largement développée à partir de la fin du 20^{ème} siècle et du début du 21^{ème} siècle. En 2019, le parc de logements de Saint-Lys comptait 4183 habitations soit six fois plus qu'à la fin des années 1960. Dans le même temps, la population a augmenté de 430%. On constate cependant une augmentation des logements vacants, en particulier dans le bourg-centre.

Pour remédier à cette situation, la collectivité a engagé de multiples démarches pour redynamiser son centre-bourg et reconquérir ces logements en redonnant de l'attractivité au centre et en accompagnant les opérations de renouvellement urbain par l'acquisition directe ou l'accompagnement des porteurs de projet.



A l'image de nombreux espaces péri-urbains, c'est le logement individuel qui prédomine à Saint-Lys. L'augmentation du nombre de logements se traduit majoritairement par la construction de maisons individuelles. Néanmoins, on note également un net renforcement de la production d'appartements (+722). La commune compte ainsi 23% d'appartements dans son parc de logement en 2019.

L'offre en logements sociaux est encore insuffisante et son augmentation sera un objectif de la révision du PLU avec la densification demandée par la loi *climat et résilience*.

Commentaire du commissaire-enquêteur

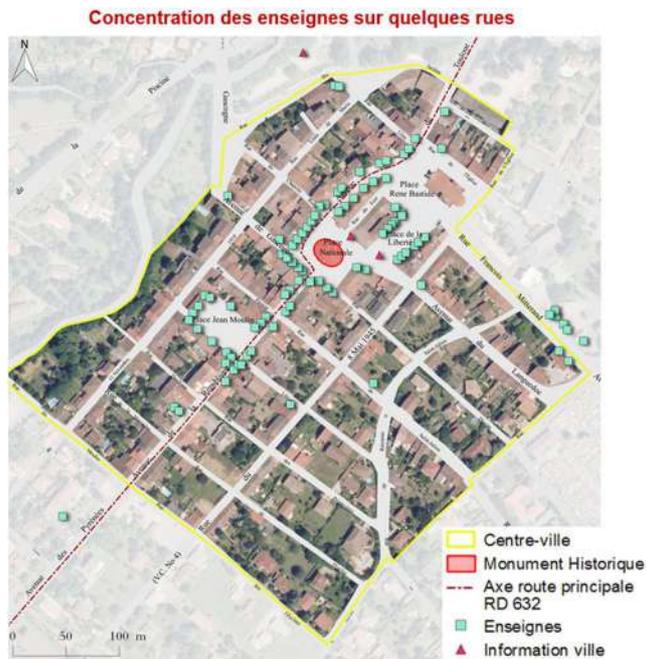
Le diagnostic territorial est lucide et a permis à la commune de préparer la révision de son PLU dans des conditions réalistes.

1.1.3 Le diagnostic publicités et enseignes

Le diagnostic a été réalisé à partir d'un recensement de terrain effectué le 16 octobre 2018, c'est-à-dire qu'il a plus de cinq ans au moment de l'enquête publique unique.

Plusieurs secteurs ont été répertoriés :

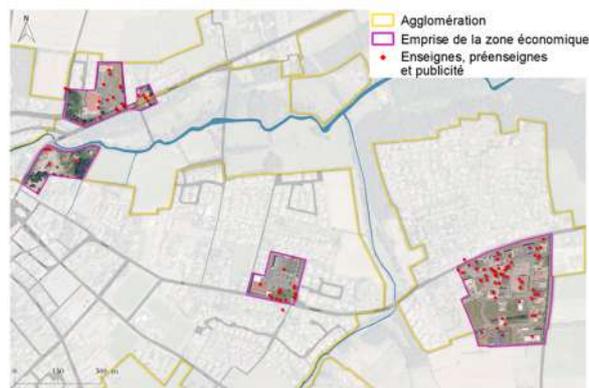
- **Le centre-ville** : De manière générale, les enseignes présentes dans le secteur respectent la réglementation nationale, mais une plus-value qualitative pourrait parfois être apportée. Les enseignes sont concentrées sur quelques rues.



- **Les zones d'activités** : la commune compte quatre zones d'activités :
 - ▶ La zone commerciale de la Bordette, en entrée de ville est, sur la RD632 ;
 - ▶ A proximité du centre-ville, une petite zone artisanale ;
 - ▶ La zone commerciale de la Grange ;
 - ▶ La ZAC du Boutet.

Ces quatre zones sont situées à l'intérieur de l'agglomération au sens de l'article L.581-7 du Code de l'Environnement. Elles peuvent donc supporter de la publicité, à condition de respecter les conditions fixées par le règlement national de publicité.

Les enseignes, publicité et préenseignes installées dans les zones d'activités



- **L'habitat diffus** : Outre les zones d'activités et le centre-ville, des dispositifs publicitaires existent également à l'intérieur du tissu résidentiel, de manière diffuse. Certains de ces dispositifs peuvent éventuellement nuire au cadre de vie résidentiel dans un quartier, c'est pourquoi il est important, à minima, de faire respecter le Règlement National de Publicité.
- **L'affichage d'opinion** : Au vu de son nombre d'habitants, la commune est dans l'obligation légale de mettre à la disposition des habitants et des associations 12m² pour l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif.

Bien que la ville ait mis en place de nombreux panneaux d'information, l'affichage temporaire « sauvage » est très fréquent sur la commune.

Vues 1 à 3, Exemples de panneaux municipaux à destination de l'affichage d'opinion



Vues 4 à 10, Exemples d'affichage d'opinion temporaire « sauvage »*



- **Les dispositifs hors agglomération** : Certains dispositifs publicitaires de la commune ne sont pas conformes à la réglementation nationale.

Un des principes fondamentaux de la réglementation de la publicité est en effet de l'interdire hors agglomération, et de l'admettre en agglomération, sous réserve du respect des prescriptions du RLP.

Deux dérogations existent au principe de l'interdiction de la publicité hors agglomération. Elle peut en effet être admise :

- A proximité immédiate des établissements de centres commerciaux ;
- Dans l'emprise des aéroports et gares ferroviaires.

Sont également interdites, par exemple, les publicités sur les arbres.

Vues 1 à 6, Préenseignes implantées hors agglomération



1.1.4 Le diagnostic de l'assainissement collectif

Le diagnostic de l'assainissement permet de dresser l'état des lieux de l'assainissement collectif de la commune de Saint-Lys et d'identifier les principaux points noirs.

Il ressort de ce diagnostic les points suivants :

- Le fonctionnement du bassin d'orage situé en aval des réseaux unitaires du centre-ville nécessite d'être précisément appréhendé en vue d'être optimisé (suivi des volumes déversés, modes de régulation...etc.),
- Le dégrilleur¹ présent en amont de l'ouvrage présente d'importantes problématiques de colmatage par temps de pluie (dysfonctionnement de l'installation),
- D'une manière générale, les réseaux séparatifs présentent une forte sensibilité aux eaux claires parasites permanentes mais également météoriques,
- L'analyse des données d'autosurveillance de la STEP a mis en évidence des déversements importants par temps de pluie.

L'enjeu principal réside ainsi dans l'optimisation du fonctionnement du système du bassin d'orage / STEP en vue de limiter les déversements par temps de pluie au milieu naturel.

En ce qui concerne la station d'épuration communale, d'après les dernières données d'autosurveillance, celle-ci fonctionne à environ 85% de sa capacité organique théorique nominale mais présente des charges hydrauliques entrantes très variables, liées à sa forte sensibilité aux eaux claires parasites.

D'après les perspectives d'évolutions démographiques et les hypothèses d'urbanisation du PLU, environ 2 200 EH supplémentaires seraient raccordés au système d'assainissement de Saint Lys à échéance 10 ans et 4400 EH à échéance 20 ans. Ces évolutions n'engendrent pas d'impact sur les réseaux d'assainissement puisque la capacité résiduelle du collecteur de transfert est satisfaisante même à long terme. **En revanche, il apparaît que la station d'épuration atteindra très prochainement sa limite de capacité. Dans ce contexte, il est prévu l'extension de la station de traitement actuelle via la création d'une file supplémentaire de 4000 EH, permettant de fiabiliser le traitement des effluents et d'anticiper les besoins futurs.**

Sur deux secteurs susceptibles d'être reliés à l'assainissement collectif (BOIRIS et MATHIEU AU PRIM), une étude comparative entre assainissement collectif et non collectif a conclu au manque de rentabilité de la solution collective.

1.1.5 Les objectifs de la révision du PLU de la commune de Saint-Lys

- 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 :
 - 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 de ses habitants.

1.1.6 Les objectifs de l'élaboration du règlement local de publicité (RLP)

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 :

¹ Le dégrillage est destiné à piéger les matières plus ou moins volumineuses et les déchets de toutes sortes contenus dans le chenal d'admission d'un ouvrage hydraulique ou au stade de prétraitement d'eaux usées

- 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.

1.1.7 Les objectifs de la révision du zonage des eaux usées

Il s'agit de définir :

- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réalisation des eaux collectées
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est tenue d'assurer le contrôle de ces installations.

Cette révision s'inscrit, en particulier, dans les perspectives d'urbanisation envisagées dans le cadre du nouveau PLU.

1.2 L'objet de l'Enquête publique

L'enquête publique a donc pour objet :

- La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Lys qui vise à mettre à jour le document applicable sur le territoire de la commune de Saint-Lys
- L'élaboration du règlement local de publicité qui vise à produire un règlement local sur la publicité et les enseignes.
- La Révision du zonage d'assainissement collectif des eaux usées qui vise à actualiser le document actuel au regard de l'évolution du territoire.

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

Par arrêté URB-2025-04 en date du 1^{er} avril 2025, le maire de la commune de Saint-Lys a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique du 22 avril au 27 mai 2025.

1.3.1 Révision du Plan Local d'Urbanisme

La présente enquête publique a été prescrite conformément aux obligations résultant de :

- L'article L153-19 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'obligation d'enquête publique pour un PLU ;
- L'article L123-2 du Code de l'Environnement (CE) relatif à l'obligation d'enquête publique pour un document de planification soumis à l'évaluation environnementale prévue aux articles L122-1 et suivants de ce même code.

La présente enquête publique s'est déroulée en conformité avec le cadre fixé par les articles R123-2 à R123-27 du code de l'environnement.

1.3.2 Elaboration du règlement local de publicité

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.

L'élaboration du règlement local de publicité a répondu aux obligations résultant des articles L581-14 à L581-14-4 du code de l'environnement.

1.3.3 Révision du zonage des eaux usées

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.

1.4 Présentation générale du projet

1.4.1 Justification du projet

1.4.1.1 Révision du PLU

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. 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 échancier 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 :

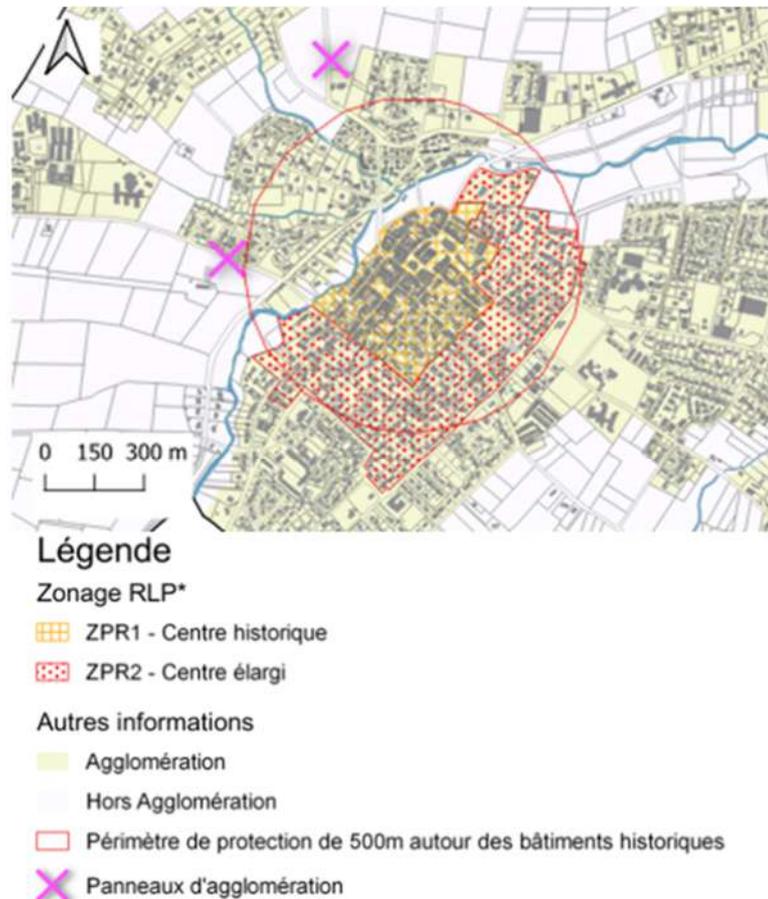
- Préserver l'identité du territoire dans ses dimensions et richesses environnementales, garantes de la pérennité d'un cadre de vie privilégié
- Porter un projet de développement cohérent avec le rôle de commune-relais
- Développer des aménités urbaines² au service de la qualité de vie des habitants

1.4.1.2 Elaboration du RLP

Deux zones de publicités sont créées, situées toutes deux en agglomération et dans le périmètre du centre-ville. :

- Zone de publicité règlementée n°1(ZPR1) correspondant au centre historique
- Zone de publicité n°2 (ZPR2) correspondant au centre élargi
- A l'extérieur de ces deux zones, c'est le règlement national qui s'applique.

² 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.



Il s'agit donc de :

- ▶ S'inscrire en cohérence avec le PLU en cours de révision
 - Afin de mettre en cohérence ces deux documents de planification, à portée opérationnelle, les deux règlements graphiques ont été conçus en parallèle : la zone de publicité n°1 correspond à la zone UA du PLU, à savoir la « Zone urbaine correspondant au centre-ancien ».
 - Certains ilots de la zone n°2 sont repérés dans le PLU comme des « Périmètres relatifs à la réhabilitation, la restructuration, la mise en valeur selon l'article L151-7-4° du code de l'urbanisme ». Ces espaces démontrent d'un dynamisme à venir du secteur et du besoin d'anticiper les mutations.
- ▶ D'établir des règles orientées vers la préservation du patrimoine bâti et du cadre de vie.
- ▶ Faire appliquer la réglementation nationale par le biais du RLP et en récupérant la compétence publicité.

1.4.1.3 Révision du zonage d'assainissement des eaux usées

En termes d'urbanisation, les deux zones à urbaniser du PLU (1AUa et 1AUb) sont intégrées au zonage d'assainissement collectif.

La zone à urbaniser 2AUx n'a pas été intégrée au zonage à ce stade étant donné qu'il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation en attendant les études complémentaires du Muretain compétent en matière de développement économique. L'ouverture de la zone pourra engendrer une modification ultérieure du zonage d'assainissement, et en cas d'incompatibilité des calendriers, cette zone pourra tout à fait être

raccordée à l'assainissement collectif, même si elle n'est pas intégrée au zonage, la capacité de la future station le permettant.

Par ailleurs, bien que cette zone soit destinée à terme à être raccordée au réseau, cela ne sera pas le cas à court terme. Si un classement en zone d'assainissement collectif était indiqué dès à présent, les habitations riveraines, qui seraient de fait intégrées à ce zonage, pourraient demander à se raccorder au réseau. La commune devrait alors se positionner sur un projet d'extension de réseau sans une bonne connaissance des besoins et dans une temporalité qui n'est pas celle du projet.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La justification des différents projets est apportée par la nécessité pour la commune de disposer des outils de développement et d'aménagement indispensables. Des éléments d'orientation, de développement et les objectifs, traduisent de manière concrète les projets et leur justification.

1.4.2 Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

Au titre des articles L.104-1 et L.104-6 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme tels que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'évaluation environnementale est proportionnée au territoire communal ainsi qu'aux enjeux décelés comme précisé à l'article L.104-5 du Code de l'Urbanisme.

Les PLU doivent être compatibles avec les documents de rang supérieur. Cependant, depuis la loi dite « Grenelle » de 2010, lorsqu'il existe un SCoT approuvé, les PLU n'ont plus à démontrer formellement leur compatibilité ou leur prise en compte des documents supérieurs car les SCoT sont intégrateurs des documents de rang supérieur. C'est le cas avec le SCoT de la Grande Agglomération toulousaine (GAT).

Le SRADETT Occitanie, le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE Vallée de la Garonne sont donc des documents pris en charge par le SCoT. On peut donc en déduire que le projet de PLU sera compatible avec ces documents.

- Le projet de PLU doit être compatible avec le SCoT de la Grande Agglomération toulousaine (GAT). Il s'agit là d'une exigence de non-contrariété, c'est-à-dire que les normes du PLU ne doivent pas faire obstacle à celles du SCoT.

1.4.2.1 Le SCoT GAT

Le SCoT a défini 4 grandes orientations déclinées en objectifs thématiques assorties de prescriptions et recommandations.

- Orientation n°1 : **maîtriser l'urbanisation** : dans ce cadre, la révision du PLU de Saint-Lys applique un principe d'économie et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Orientation n°2 : **polariser le développement** : le SCoT a défini plusieurs pôles : ville-centre, centres urbains, pôles secondaires et pôles de service : c'est dans cette dernière catégorie que le SCoT a identifié Saint-Lys. Les pôles de services présentent des objectifs intercommunaux en matière de polarisation de l'habitat et de l'emploi, des équipements et des services.
- Orientation n°3 : **relier les territoires** : développer une offre de transport alternatif. C'est un des objectifs du nouveau projet.

- Orientation n°4 : **Piloter le projet** : harmoniser les politiques publiques dans la mise en œuvre des recommandations du SCoT.

1.4.2.2 Le PLH

- Le PLU doit être compatible avec le Programme local de l'habitat (PLH) du Muretain aggro qui se déclinent en quatre axes :
 - Améliorer le parc existant
 - Maîtriser la production de logements
 - Organiser le développement solidaire de l'agglomération
 - Répondre aux besoins des publics spécifiques.
- Dans ce cadre , la commune de Saint-Lys à vocation à accueillir :
 - 110 logements par an sur la période 2022-2027, soit une production de 660 logements à l'horizon 2027 ;
 - Un objectif de 35% de la production en logements sociaux.
- L'objectif du PLU s'établit sur la période 2025-2035 :

1.4.2.3 Le PCAET

Le PLU doit être compatible avec le Plan climat air énergie territorial (PCAET) qui définit cinq orientations :

- La réduction des consommations et des émissions des GES dans le bâtiment
- Une mobilité durable
- La préservation et valorisation des espaces et des ressources pour la qualité de vie des habitants
- La relocalisation de la production énergétique
- La mobilisation et la coordination des actions.

Ces orientations ont les objectifs suivants :

- Consommation d'énergie : diminuer de 44 % la consommation d'énergie finale en 2050 par rapport à 2015 ;
- Emissions de GES :
 - o Diminuer de 64,5 % les émissions en 2050 par rapport à 2015 ;
 - o Diviser par 4 les émissions de Nox ;
 - o Diviser par 2,5 les émissions de PM10 ;
 - o Diviser par 3 les émissions de COVNM.
- Energie renouvelable : multiplier par 4,5 la production d'énergie renouvelable pour atteindre 46 % de la consommation finale en 2050 (2 % en 2015) ;
- Emplois transition énergétique : Atteindre 9 700 emplois locaux créés.

Commentaire du commissaire-enquêteur

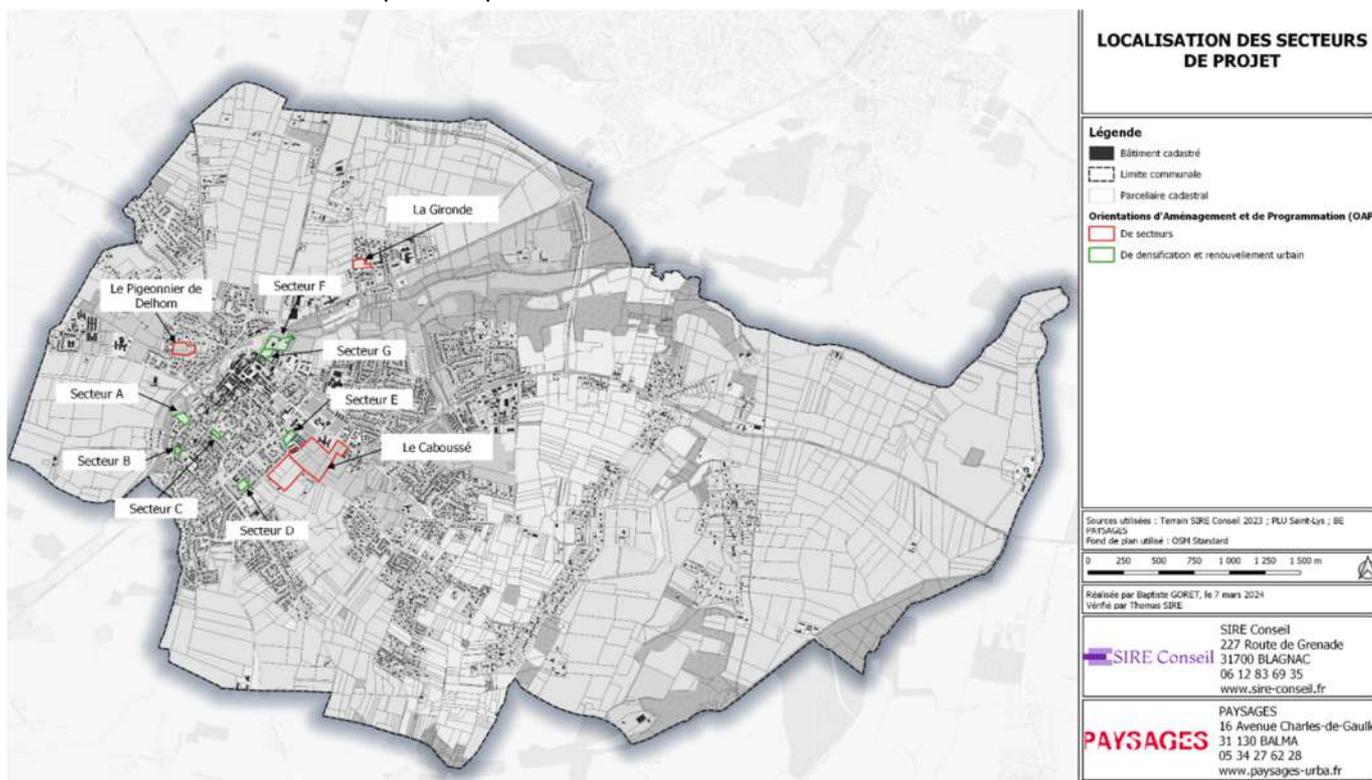
Le projet de PLU de la commune prend en compte les documents d'ordre supérieur.

1.4.3 L'évaluation environnementale

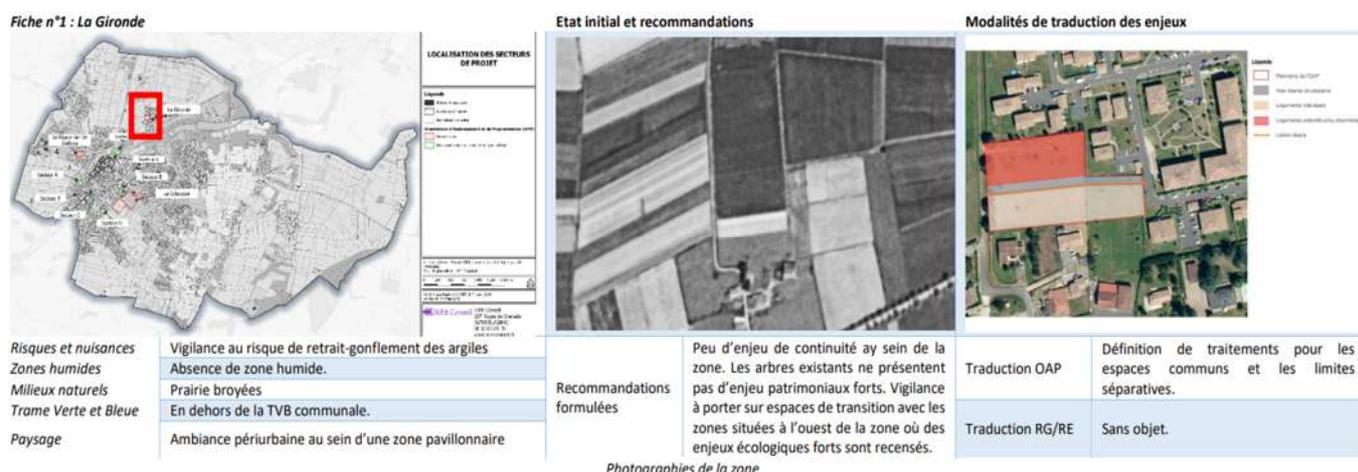
L'évaluation environnementale vise à apporter des éléments de connaissance pour une prise en compte maximale de l'environnement à travers l'ensemble des pièces du PLU.

1.4.3.1 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.



Exemple de fiche permettant d'identifier les enjeux et les recommandations :



1.4.3.2 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.

1.4.3.3 Principes retenus pour l'application de la séquence ERC

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

- Éviter : par l'identification des zones à enjeux écologiques et patrimoniaux ainsi que les risques naturels et technologiques ;
 - Exemple : : Modification du zonage du secteur « la Bordette » en zone N dans le nouveau zonage

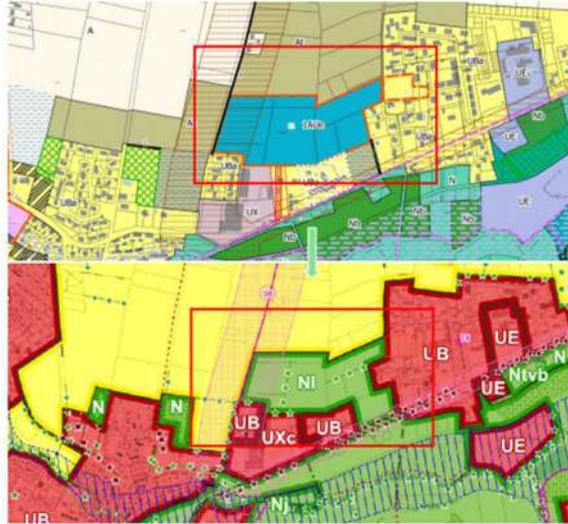


Figure 7 : Modification du zonage du secteur « la Bordette » en zone N dans le nouveau zonage

- Réduire : en utilisant les outils disponibles dans le projet pour réduire les incidences néfastes notables de certains projets sur des patrimonialités identifiées,

- Exemple : préservation d'un réseau de haie bocagère



Figure 8 : Préservation d'un réseau de haie bocagère à l'est du bourg

- Compenser : Compte-tenu des résultats obtenus après évitement et réduction, et de l'évaluation d'incidences résiduelles non significatives sur l'environnement, aucune mesure de compensation n'est apparue nécessaire. 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).

1.4.3.4 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.

Critère	Indicateur
<i>Mobilités</i>	Nombre de places de stationnement dans les aires de covoiturage
	Nombre de bornes de recharge électrique
<i>Gestion économe de l'espace</i>	Superficie des potentiels de densification
	Superficie des zones à urbaniser non bâties, par vocation
<i>Economie</i>	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune
	Nombre d'emplois sur la commune
	Nombre total d'établissements commerciaux/artisanaux
<i>Démographie</i>	Population totale communale
	Taille moyenne des ménages
<i>Logement</i>	Nombre total de logements
	Nombre de logements vacants
	Pourcentage de logement locatif sociaux
<i>Paysages</i>	Nombre de déclarations préalables de travaux sur les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU

Critère	Indicateur
<i>Eau potable</i>	Rendement du réseau à l'échelle du syndicat
	Pertes en réseau à l'échelle du syndicat
	Nombre de point d'eau incendie
<i>Assainissement</i>	Taux de conformité des installations autonomes
	Performance de la STEP
<i>Agriculture</i>	Surfaces cultivées déclarées à la PAC
	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune
<i>Climat et risque</i>	Quantité d'énergie renouvelable produite sur le territoire
	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles
<i>Milieux naturels</i>	Respect des prescriptions environnementales des OAP
	Déclarations préalables de travaux sur les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU

Commentaire 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.

1.4.4 Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

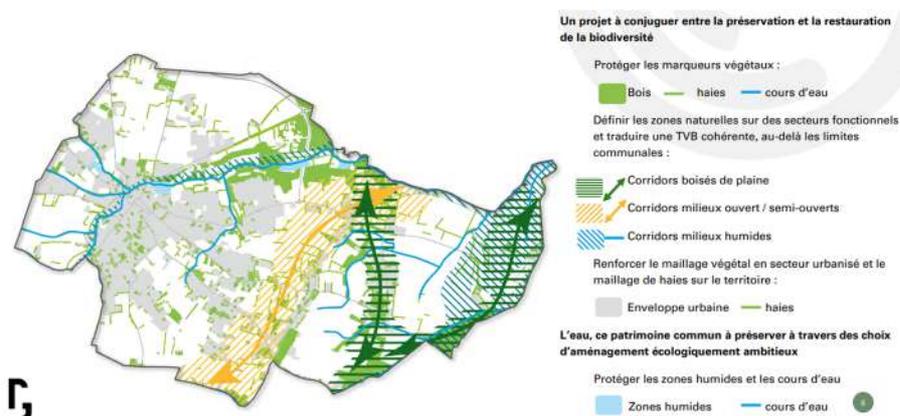
Dans sa séance du 1^{er} juillet 2024, le conseil municipal a repris la majeure partie du projet de PADD de juillet 2023.

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

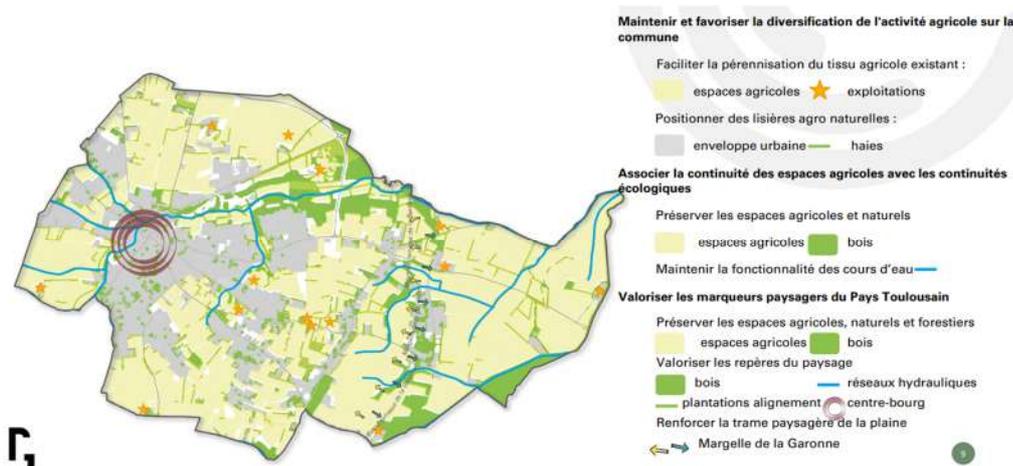
- Préserver l'identité du territoire dans ses dimensions et richesses environnementales, garantes de la pérennité d'un cadre de vie privilégié ;
- Porter un projet de développement cohérent avec le rôle de pôle relais ;
- Développer des aménités urbaines au service de la qualité de vie de ses habitants.

1.4.4.1 Axe 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



Préserver l'unité urbaine du cœur de bourg et assurer sa mise en valeur



Prendre appui sur la trame historique pour accompagner l'intégration des projets,
 Guider les projets en s'inspirant des codes du bâti traditionnel,
 Revaloriser les espaces publics et le patrimoine bâti dans le cœur de la bastide.

Valoriser la qualité urbaine du centre-ville et de ses extensions



Articuler et renforcer le lien entre le centre et les quartiers,



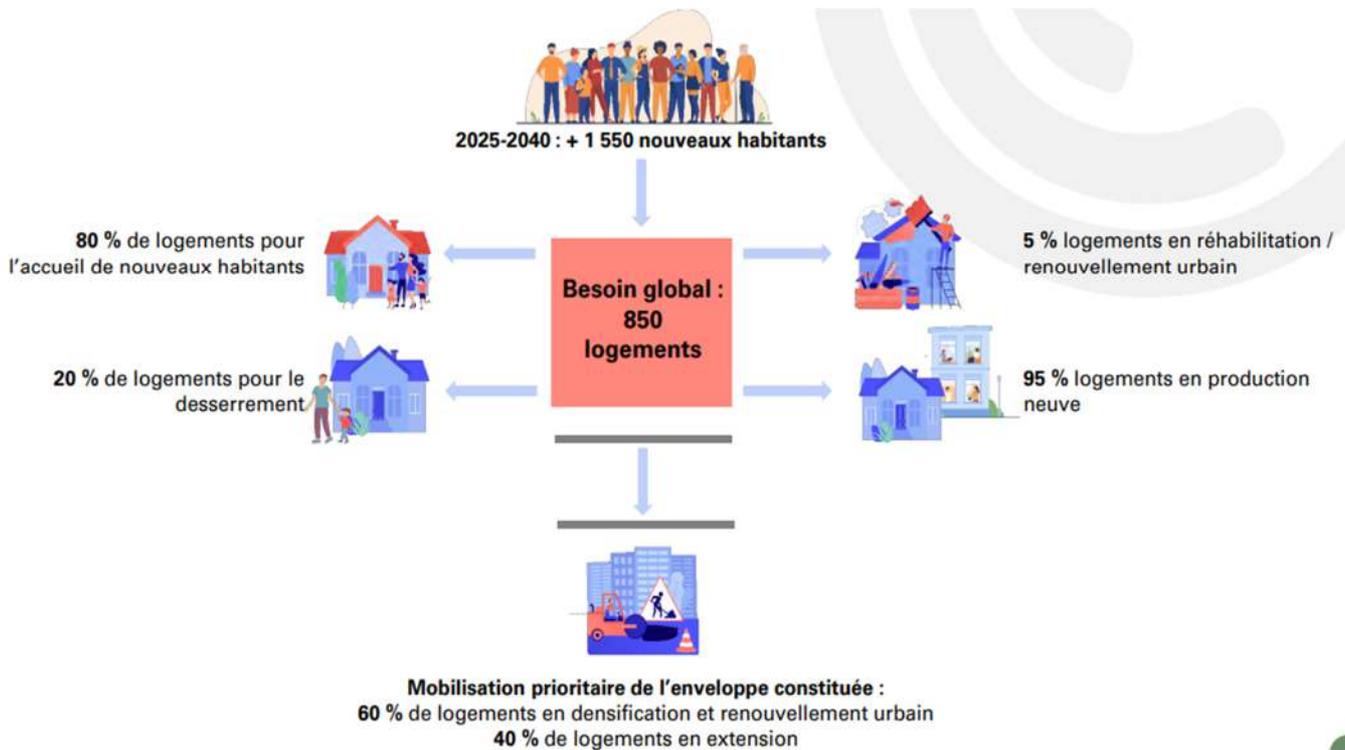
Qualifier les entrées de ville pour rendre lisibles les contours de la ville,



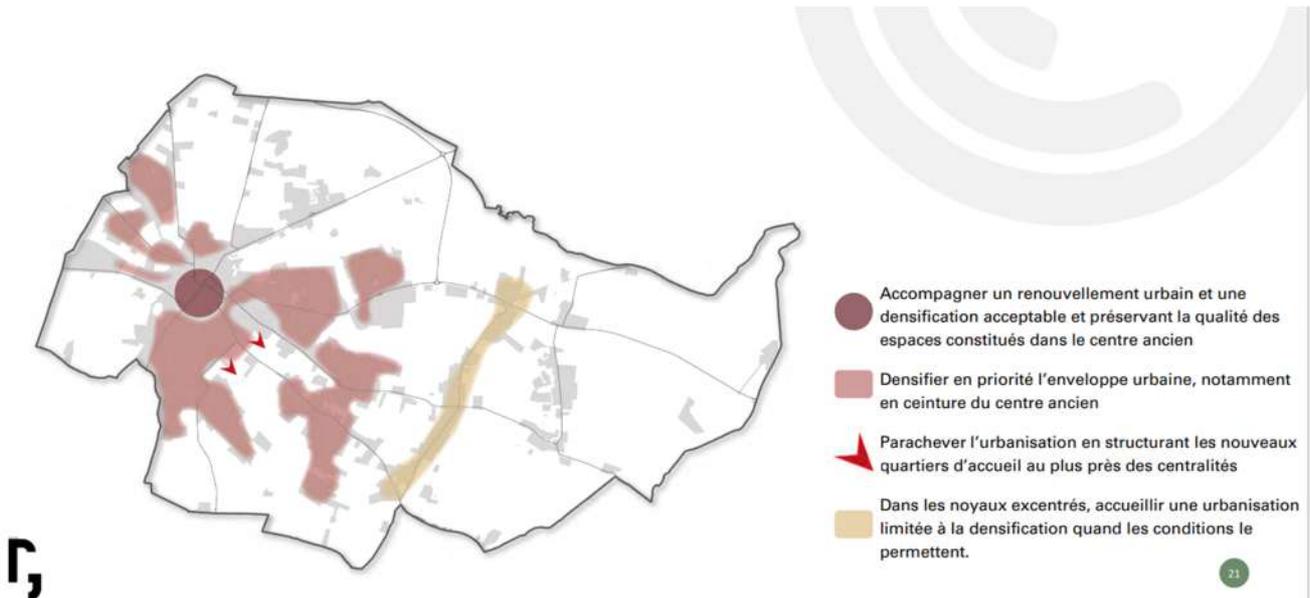
Valoriser la trame verte, le patrimoine arboré et les espaces de biodiversité existants dans le tissu urbain et prendre appui sur les nouveaux projets pour développer de nature en ville,

1.4.4.2 Axe 2 : Porter un projet de développement cohérent avec le rôle de commune-relais

- Maîtriser le développement démographique et urbain



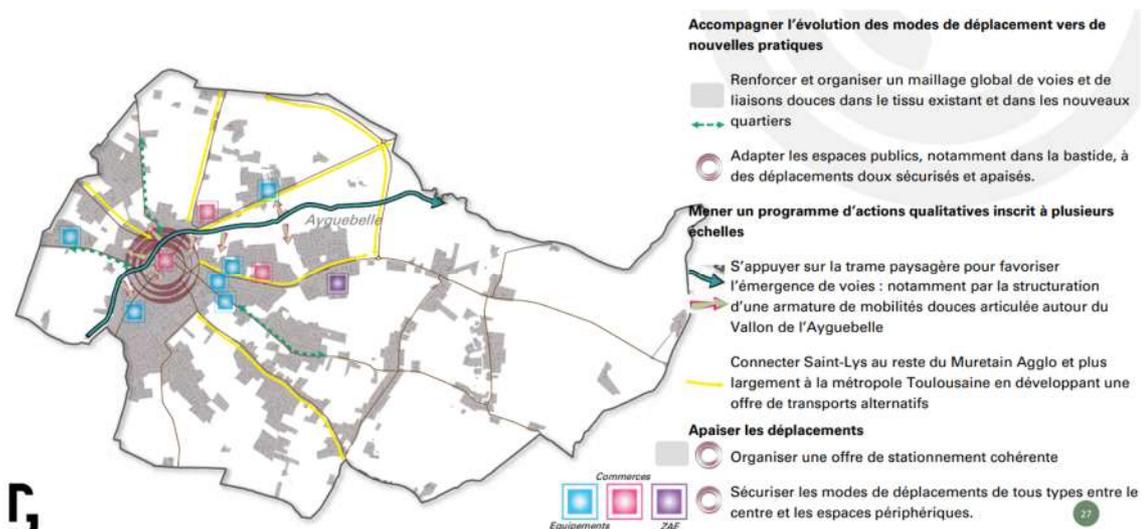
- Accompagner un parcours résidentiel complet et une organisation urbaine raisonnée
La commune prévoit une consommation d'ENAF de 16,5 ha sur la période 2025/2031 et de 2,5 ha entre 2032 et 2040.



- Promouvoir le développement économique
 - Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques en définissant une enveloppe foncière dédiée à l'économie et aux équipements de 9 ha ;
 - Intégrer les orientations du schéma directeur du développement commercial du Muretain Agglo en limitant le développement commercial dans la ZAE du Boutet pour conforter l'activité du centre-ville ;
 - Mener des actions complémentaires pour développer une offre touristique plurielle (hébergement, actions culturelles et de loisirs, tourisme vert).

1.4.4.3 Axe 3 : Développer des aménités urbaines au service de la qualité de vie des habitants

- Mettre en lien les espaces et faciliter la mobilité



- Conforter la commune de Saint-Lys dans son rôle de pôle périphérique
 - Accueillir une large gamme de services au centre pour élargir la réponse de proximité : circuits-courts, équipements, services à la personne, santé
- Structurer les espaces en fonction de leurs usages
 - Requalifier les espaces publics et améliorer leur intégration dans le tissu urbain
 - Renforcer les équipements pour répondre aux besoins d'une pluralités de profils : équipements scolaires et sportifs, établissements de santé, lieux de convivialité

Commentaire du commissaire-enquêteur

En résumé, 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.

1.4.5 Les OAP prévues

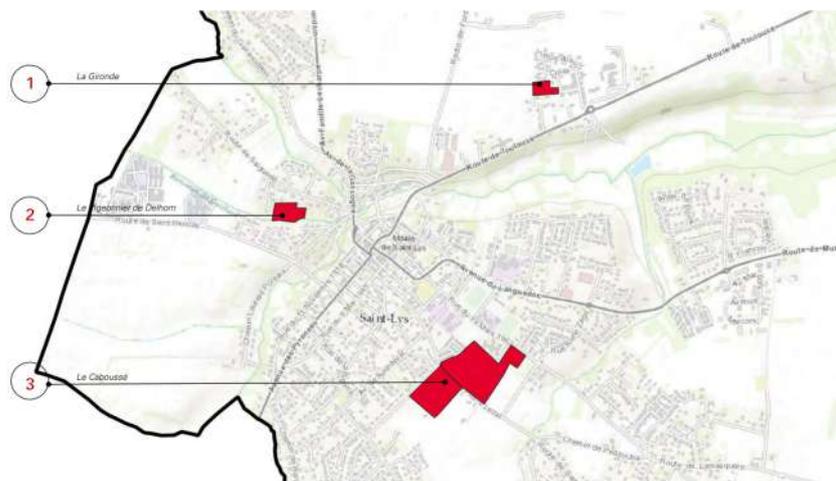
Saint Lys souhaite maîtriser son développement urbain en mettant en place des principes d'aménagement compatibles avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La mise en place de cet outil permet d'orienter l'aménagement des secteurs stratégiques sans que la collectivité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

1.4.5.1 Les OAP sectorielles

- Trois secteurs ont été arrêtés : la Gironde, le pigeonnier de Delhom, le Caboussé.



Pour chaque secteur, l'OAP précise la situation et la localisation, les principes d'aménagement, le schéma d'aménagement et le principe de gestion des eaux fluviales.

- Il est également prévu des OAP de densification et de renouvellement urbain dans neuf secteurs de la commune.

a) LOCALISATION DES SECTEURS



Secteur	A	B	C	D	E	F	G	H
Vocation	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat et services
Surface	0.51 ha	0.19 ha	0.18 ha	0.42ha	0.45 ha	1.6 ha	0.49ha	0.52 ha
Programmation	20 lgts	20 lgts	6 lgts	12 lgts	18 lgts	40 lgts	50 lgts	30 lgts
Mixité sociale	50 % min.	50 % min	50 %					

Commentaire :

Les OAP F et G n'ont plus de raison d'apparaître dans le document puisqu'elles sont en cours de réalisation.

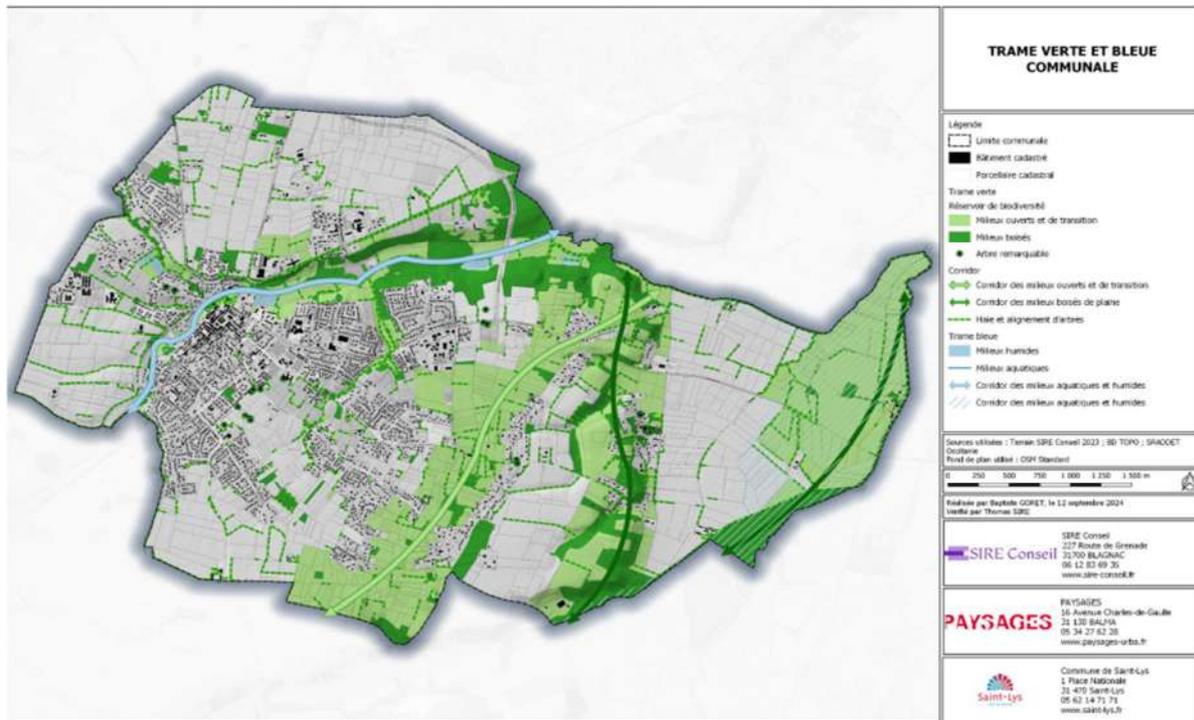
1.4.5.2 L' OAP Thématique

L'objectif global de l'OAP 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. L'OAP permet de faire des recommandations en termes de biodiversité (trames verte, bleue et noire), de clôtures et de gestion de l'eau. Cette OAP a vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement sur les éléments indiqués dans la carte représentative de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Elle concerne : la trame verte, la trame bleue et la trame noire. Chaque trame est déclinée en orientations.

- La trame verte correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité terrestres et aux corridors écologiques les reliant. La trame verte communale intègre donc essentiellement les boisements naturels, les prairies, pelouses et autres milieux de transition, notamment lorsque ces différents milieux s'organisent selon une mosaïque.

- La trame bleue correspond, quant à elle, à l'ensemble des réservoirs de biodiversité aquatiques et humides et aux corridors écologiques aquatiques et humides les reliant. Elle intègre le réservoir de biodiversité hydrographique qui accompagne le ruisseau de l'Ayguebelle, ainsi que certains milieux terrestres attenants, des prairies humides, des étangs et des mares



- La trame noire correspond à un concept émergent visant à identifier et protéger les espaces préservés de toute pollution lumineuse. Portée initialement par la volonté d'observation du ciel étoilé, la trame noire s'affiche aujourd'hui également comme un moyen de préserver la vie nocturne. La pollution lumineuse a de nombreuses conséquences sur la biodiversité. La lumière artificielle nocturne possède en effet un pouvoir d'attraction ou de répulsion sur les animaux vivant la nuit. Ce phénomène impacte les populations et la répartition des espèces.

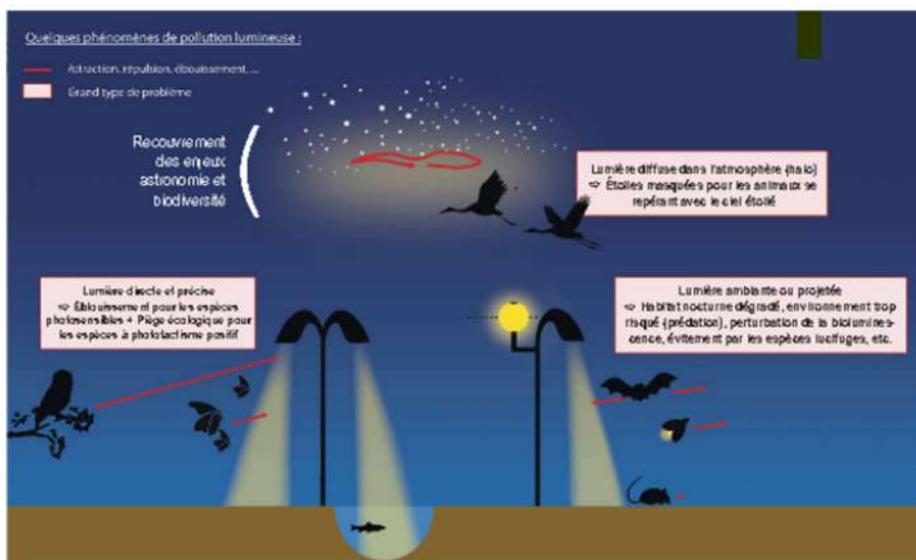


Figure 4 : Principaux phénomènes de pollution lumineuse ayant des effets sur le vivant (Source : SORDELLO, 2017)

Commentaire 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 échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation n'est précisé. La raison invoquée est que, conformément à l'article 151-6-1 du code de l'urbanisme l'échancier ne concerne que **les zones à urbaniser**.

Il en est de même pour le nombre de logements dans les secteurs de la gironde et du pigeonier de Delhom.

1.4.6 Les éléments de règlement

1.4.6.1 Règlement du projet de PLU

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.

La partie écrite comprend deux parties (hormis les dispositions générales) : des dispositions communes à toutes les zones et des dispositions spécifiques à chaque zone U, AU, A, N. Les zones U et AU sont divisées en sous-zones.

La partie graphique est constituée de deux cartes :

- Une première carte, au 1/7500^{ème} qui recouvre l'ensemble de la commune et permet d'avoir une vue générale du projet
- Une seconde carte au 1/2500^{ème} ... qui ne couvre qu'une partie de la commune, la plus centrale.

Commentaire 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 l'identification des parcelles. Il devra faire l'objet d'une modification dans le PLU approuvé.

1.4.6.2 Règlement local de publicité (RLP)

Le RLP définit des dispositions applicables à la publicité, aux préenseignes et aux enseignes ainsi que des dispositions générales applicables à toute la commune et des dispositions particulières aux ZPR1 et ZPR2.

Commentaire sur l'ensemble du dossier RLP :

Le dossier soumis à enquête publique souffre d'avoir été rédigé sur une longue période par deux bureaux d'études, ce qui nuit à sa cohérence et sa clarté.

1.5 Composition des dossiers soumis à l'enquête publique unique

1.5.1.1 Révision du plan local d'urbanisme

- Les pièces administratives
- Le bilan de la concertation
- rapport de présentation contenant :
 - o diagnostic et état initial de l'environnement

- justification des choix
- évaluation environnementale
- résumé non technique
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Partie réglementaire
 - Règlement écrit
 - Règlement graphique
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les annexes comprenant :
 - Servitudes d'utilité publique
 - Annexes sanitaires
 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestres
 - Exposition au plomb

- Les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)
 - Avis de l'Etat
 - DDT
 - ARS
 - ABF
 - Communauté d'agglomération le muretain Agglo
 - Conseil départemental de la Haute-Garonne
 - Chambre d'agriculture
 - Chambre de commerce et d'agriculture de la Haute-Garonne
 - Chambre des métiers et de l'artisanat Occitanie/Haute-Garonne
 - Avis de la commune de Fonsorbes
 - Avis de la commune de Fontenilles
 - Avis du syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre le SCoT de la Grande agglomération toulousaine (SMEAT)
 - Avis Tisséo
- Réponses de la communes aux PPA

1.5.1.2 **Règlement local de publicité**

- Délibérations
- Rapport de présentation
- Règlement
- Plan d'ensemble
- Avis des PPA
 - Conseil départemental de la Haute-Garonne
 - DDT 31
 - DREAL Occitanie
 - Commune de Fonsorbes
- Rapport de présentation et règlement modifiés suite à l'avis des PPA

1.5.1.3 **Zonage des eaux usées**

- Délibérations
- Note de présentation
- Rapport technique
- Cartes et plans

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les dossiers sont complets et correspondent aux exigences définies dans l'article R123-8 du code de l'environnement.

Cependant, la commune n'a pas souhaité inclure les dossiers dans le registre numérique mais uniquement sur le site de la commune, ce qui n'a pas facilité le lien entre la consultation des dossiers et la rédaction des contributions sur le registre dématérialisé.

Cette décision n'a pas permis au commissaire-enquêteur de mesurer le nombre de visites du dossier au cours de l'enquête publique, ce qui constitue un élément important pour juger de l'intérêt du public.

2 SYNTHÈSE DES AVIS DE LA MRAe et DES PPA et REPONSES DE LA COMMUNE

2.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

2.1.1 Projet de révision du PLU

Rappel : la MRAe ne donne pas d'avis favorable ou défavorable. Son avis « *vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui les concernent.* »

- La mission relève que « *des efforts significatifs ont été fait en matière de consommation d'espaces et que certains secteurs d'aménagement dans des zones à fort enjeux environnementaux ont été abandonnés.* »
- Toutefois, **elle se montre sévère sur le projet** :

« *le projet reste à la fois consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers et impacte toujours de nombreux secteurs à enjeux environnementaux de la commune, comportant notamment des zones humides et des espèces protégées.*

Depuis le premier arrêt, la démarche d'évaluation environnementale n'a pas été améliorée sur le traitement des différentes thématiques et les recommandations de la MRAe n'ont pas été suivies. L'analyse des incidences reste défailante sur la biodiversité et les milieux naturels, le paysage et le patrimoine, la ressource en eau, l'assainissement, le développement des énergies renouvelables, les émissions de gaz à effet de serre, la pollution de l'air et les nuisances sonores.

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet du PLU concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et paysagers ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la prise en compte des enjeux liés à la transition énergétique et la prise en compte des enjeux liés au changement climatique et aux nuisances sonores.

Parmi ses remarques elle recommande, en particulier, de :

- Revoir le contenu du dossier pour qu'il permette de comprendre l'ensemble des enjeux environnementaux et le dispositif de suivi,
- D'améliorer le résumé non technique afin de permettre au public de comprendre l'ensemble du projet et le déroulement de la démarche d'évaluation environnementale,

- D'apporter davantage de justification des besoins de consommation foncière,
- De mieux traiter la problématique de la ressource en eau et le traitement des eaux usées,
- D'insister sur le développement des énergies renouvelables en liaison avec les objectifs du SRADETT et le PCAET du Muretain aggro,
- de traduire concrètement dans les choix d'urbanisation la recherche d'une moindre dépendance aux déplacements motorisés en évitant le développement de secteurs déconnectés de l'urbanisation.

⇒ **Mémoire en réponse de la commune de Saint-Lys**

Le mémoire en réponse de la commune à l'avis de la MRAe figure en annexe 4 du présent rapport.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dans son mémoire en réponse, la commune de Saint-Lys a répondu à la plupart des recommandations de la MRAe, soit en se justifiant et en donnant les éléments de réponse soit en s'engageant à apporter les compléments demandés.

La réponse complète de la commune figure en annexe 3 du présent rapport.

2.1.2 Révision du zonage des eaux usées

S'agissant de la révision des eaux usées, la MRAe, a rendu son avis le 5 septembre 2024 :

« Le projet de Révision du zonage d'assainissement des eaux usées à SAINT-LYS (31), objet de la demande n°2024 - 013729, n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

2.2 Avis des Personnes publiques associées pour la révision du PLU et l'élaboration du RLP

Les avis des PPA figurent dans le dossier d'enquête ainsi que les réponses de la commune aux différents avis.

2.2.1 Services de l'Etat

Avis favorable des services de l'Etat avec trois réserves concernant le PLU :

- Justifier la trajectoire de modération de la consommation d'espaces 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)
- Justifier le projet d'extension de la zone d'activité du Boutet à l'échelle intercommunale en ajustant les zonages pour éviter les secteurs à forts enjeux environnementaux.

2.2.1.1 DDT de la Haute-Garonne

► Projet de PLU

Reprenant les réserves énoncées dans l'avis de l'Etat, la DDT émet un certain nombre de remarques et de recommandations parmi lesquelles on peut citer :

- Poursuivre la dynamique d'offre de logements sociaux

- Préciser et ajuster la méthode d'évaluation des ENAF
- Ajuster les objectifs de modération foncière au regard de certaines incohérences constatées
- Compléter l'analyse de la compatibilité au SCoT, notamment sur la mobilisation des pixels disponibles
- Approfondir le diagnostic agricole
- Clarifier les ambitions de la commune en matière d'énergie renouvelables.

► Projet de RLP

Les services de l'Etat ont donné un avis favorable au projet de règlement local de publicité sous réserve d'un certain nombre d'observations à prendre en compte après l'enquête publique. Il convient de noter que ces observations ont pu être introduites dans le projet modifié tel qu'il est envisagé d'être soumis à l'approbation du conseil municipal avant de potentielles modifications découlant de l'enquête publique.

2.2.1.2 Agence régionale de santé

L'ARS recommande à la commune de prendre un certain nombre de mesures :

- Anticiper les effets du changement climatique, en particulier dans l'OAP thématique « biodiversité »
- Préserver la qualité de l'air extérieur (règlement écrit, OAP)
- Proposer une stratégie de réduction des besoins en eau
- Prévenir des nuisances dues au moustique Tigre (règlement écrit)
- Prévenir la prolifération des ambrosies

2.2.1.3 Architecte des bâtiments de France (ABF)

L'ABF souhaite :

- Que la partie diagnostic du point de vue du patrimoine, de l'architecture et du paysage soit approfondie
- Que soit précisé ce qu'est « l'identité patrimoniale » dans le PADD en apportant des éléments de méthode sur la manière d'aborder le patrimoine historique à destination des porteurs de projets
- rappeler dans les OAP concernées que la Halle, monument historique génère un périmètre de protection de 500 mètres.
- Règlement :
 - o Graphique : bien différencier la notion de « monument historique » de celle des « bâtiments à protéger » et mieux identifier les éléments de patrimoine à préserver
 - o Ecrit : mieux différencier les notions de « patrimoine paysager » et « patrimoine paysager ou «éléments d'ordre écologique »

2.2.1.4 DREAL Occitanie

► Projet de RLP

La DREAL a fait un certain nombre de remarques sur les documents relatifs au projet de RLP pointant des approximations ou des maladresses qu'il conviendra de rectifier afin de clarifier la lecture de ces documents.

- S'agissant de la halle, il convient d'écrire qu'il s'agit d'un monument historique inscrit, ce qui entraîne une servitude de co-visibilité de 500 m autour de lui.

2.2.2 Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF)

La CDPNAF a émis un **avis favorable** avec :

- trois réserves concernant l'économie,

- o Clarifier la méthode d'analyse de la consommation foncière en tenant compte des espaces planifiés en densification
- o Se poser la question de la localisation de la zone économique 2Aux et des nouveaux équipements prévus
- o Accroître le niveau de protection des zones humides, espèces protégées, cours d'eau et ripisylves

- une réserve concernant le STECAL : limiter la hauteur des bâtiments à 10 m maximum et permettre une hauteur de 12 uniquement pour les silos ;
- une réserve concernant le règlement : régler la hauteur maximale des extensions.

2.2.3 SCoT de la Grande agglomération toulousaine/syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre le SCoT (SMEAT)

Après avoir examiné les grands points du PLU, le SMEAT a délibéré en donnant **un avis favorable** tout en recommandant :

- De mieux justifier (pièce 1.2) les changements de zonage de zones A en zones N
- D'identifier dans l'OAP biodiversité le corridor écologique « à restaurer » comme « corridor des milieux ouverts et de transition » comme le prévoit la prescription P9 du SCoT
- De justifier (pièce 1.2) la mobilisation de 1.5 pixel mixte (10 ha) nécessaire à la zone 1AU
- De justifier (pièce 2.1) la nécessité du déplacement de l'unique pixel encore mobilisable à vocation économique de la route de Fontenilles vers la zone 2Aux.

2.2.4 Chambre d'agriculture de Haute-Garonne

La chambre d'agriculture émet un **avis favorable** au projet de révision du PLU avec trois réserves :

- La complétude du diagnostic agricole dans le rapport de présentation
- l'ajout de précisions sur les volets équipements et développement économique
- la prise en compte 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, en particulier les emplacements réservés et les espaces boisés classés

2.2.5 Chambre des métiers et de l'artisanat

La chambre des métiers et de l'artisanat émet un **avis favorable** au projet de révision du PLU.

2.2.6 Conseil départemental de la Haute-Garonne

► PLU

Sans donner un avis explicite, le CD31 fait part d'une observation :

Le projet REV 8 devra 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.

► RLP

Le CD 31 rappelle qu'aucun support de publicité n'est autorisé hors agglomération sur les dépendances des routes départementales traversant la commune de Saint-Lys. Il précise également que l'autorisation du propriétaire est obligatoire pour toute implantation de publicité y compris dans le domaine public.

2.2.7 CCI de Toulouse Haute-Garonne

La CCI de Toulouse-Haute-Garonne émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune en rappelant que pour revitaliser le centre-bourg il faudra :

- Une densité de population et de logements occupés suffisante
- Une accessibilité en véhicules particuliers et des capacités de stationnement satisfaisantes
- Le développement de fonction de e-commerce dans les commerce de proximité
- Une organisation des complémentarités commerciales entre les diverses activités.

2.2.8 Communauté d'agglomération le Muretain Agglo

La communauté de communes du Muretain agglo émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune avec une remarque relative à la création d'une voie verte.

2.2.9 Avis du Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine (Tissé)

Tissé, en tant qu'autorité organisatrice de la mobilité, a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune e Saint-Lys.

2.3 Avis des Communes

2.3.1 Commune de Fontenilles

La commune de Fontenilles a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Lys.

2.3.2 Commune de Fonsorbes

► Projet de PLU

La commune de Fonsorbes a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Lys.

► Projet de RLP

La commune a émis un avis favorable avec observations, en particulier

- Que le RLP soit revu et amendé avant l'ouverture de la zone 2AX située à proximité des RD 37 et RD 632 afin d'obtenir une réflexion globale sur un inter-territoire pour éviter une pollution visuelle résultant de l'affichage commercial ;
- La nécessité d'une concertation avec les communes de Fonsorbes et Fontenilles portant sur les enseignes et préenseignes sur la RD 37

Commentaire du commissaire-enquêteur

L'ensemble des personnes publiques associées ainsi que les communes ont donné un avis favorable aux projets soumis à enquête publique. Cependant elles ont émis de nombreuses réserves.

Il est donc demandé à la commune de prendre en considération, à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du Plan local d'urbanisme l'ensemble des réserves, recommandations et observations émises par les Services de l'Etat et l'ensemble des Personnes publiques associées.

Pour le commissaire-enquêteur, cette prise en compte se fera sous la forme d'une réserve générale qui sera levée de fait après la prise en compte de ces modifications dans le PLU soumis à approbation.

CHAPITRE 2

3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a été désigné par décision n°E24000153/31 de madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse du 15/10/2024.

En cas d'empêchement de Monsieur Yves Jacops, la suppléance est assurée par madame Adina BLANCHET.

3.2 Arrêté d'ouverture d'enquête publique

L'arrêté d'ouverture d'enquête a été signé le 01 avril 2025 par Monsieur Serge DEUILHE, maire de la commune de Saint-Lys. L'arrêté précisait en particulier :

- **La date et durée de l'enquête publique :**
 - Début : 22 avril 2025 à 9h00
 - Fin : 27 mai 2025 à 16h00
 - Durée : 37 jours
- **Le Siègne de l'Enquête publique :** Mairie de Saint-Lys, 1 place Nationale-31470

3.3 Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet

- Une première réunion réunissant le commissaire-enquêteur et les représentants de la commune de Saint-Lys a eu lieu le 15 janvier 2025 à la mairie. Cette réunion a permis d'arrêter les principales décisions préalables au lancement de l'enquête publique.
- Une seconde réunion, le 19 mars 2025, avec le bureau d'études PAYSAGES et les représentants de la mairie a permis de mieux appréhender le projet de PLU.

3.4 L'information du public

3.4.1 Affichage

L'arrêté a été affiché conformément à la réglementation.

Cette enquête publique a fait l'objet d'un affichage de l'avis d'enquête (affiche jaune format A2) selon les délais fixés par l'arrêté du 01 avril 2025, soit 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête aux lieux suivants :

- Sur le panneau réglementaire de la mairie
- Sur le site Internet de la commune.

3.4.2 Insertions dans la presse

L'avis d'enquête au public a fait l'objet de deux insertions dans chacun des journaux de la presse locale, que sont :

- La Dépêche du Midi : parutions du 4 avril et du 28 avril 2025

- La voix du midi : parution du 3 avril et du 24 avril 2025

3.4.3 Modalités de consultation du dossier d'enquête

- Durant toute la durée de l'enquête le dossier d'enquête a été mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique et en version papier à la mairie de Saint-Lys, aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au mercredi : 8h - 12h ; 13h30 - 17h00
Jeudi : 10h - 12h ; 13h30 - 19h30
Vendredi : 8h00 - 12h00 ; 13h30 - 16h00, à l'exception des jours fériés.
- Le dossier d'enquête a également été mis gratuitement à disposition du public sur poste informatique à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, à l'exception des jours fériés.
- Le dossier d'enquête publique pouvait être communiqué à toute personne à sa demande et à ses frais, pendant l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique était consultable en version informatique via le lien suivant : www.registre-numerique.fr/plu-rlp-assainissement-saintlys accessible 7j/7j et 24h/24h du premier jour de l'enquête publique à 9h00 au dernier jour de celle-ci à 17h00.

Commentaire de la Commission d'enquête
L'enquête a été organisée conformément aux prescriptions des articles R123-9 à R123-11 du code de l'environnement.

4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 Les permanences réalisées

Date	Horaires
Mardi 22/04	9h00-12h00
Lundi 28/04	14h00-17h00
Mercredi 07/05	14h00-17h00
Jeudi 15/05	16h00-19h00
Vendredi 23/05	9h00-12h00

Pour cette enquête il a été déposé à la mairie un registre-papier pour que le public puisse y déposer ses observations écrites. Ce document a été utilisé le dernier jour.

Il est à noter que le registre dématérialisé proposé par la société Publi Légal a parfaitement répondu à la demande du commissaire-enquêteur et plus largement aux besoins de l'enquête publique avec le regret que la commune n'ait pas choisi d'inclure le dossier dans le registre numérique, ce qui a rendu plus compliqué sa consultation.

4.2 Modalités de recueil des observations du public

Pendant la durée de l'enquête publique, le public a pu émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête papier disponible à la mairie, aux jours et heures d'ouvertures habituels,
- sur le registre dématérialisé ou le dépôt de contribution est possible grâce au lien suivant : www.registre-numerique.fr/plu-rlp-assainissement-saintlys
- par courrier adressé au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête : mairie de Saint-Lys , 1 place Nationale- CS 60027- 31470- Saint-Lys
- Les contributions ont pu également être transmises via l'adresse mail suivante : plu-rlp-assainissement-saintlys@mail.registre-numerique.fr

Les contributions renseignées sur le registre d'enquête papier ont été également publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé www.registre-numerique.fr/plu-rlp-assainissement-saintlys.

4.3 Bilan comptable des permanences

Les 5 permanences ont permis de réaliser avec le public 56 entretiens.

4.4 Bilan comptable du registre dématérialisé et des observations du public

4.4.1 Visites du registre dématérialisé

Le registre électronique dématérialisé était à disposition sur le site internet www.registre-numerique.fr/plu-rlp-assainissement-saintlys.

Ce registre dématérialisé, dénommé RD, a permis au public de déposer ses observations par voie électronique, ainsi que des pièces jointes et également de consulter toutes les autres observations déposées sur ce registre. Il a reçu 370 visites.

Le public a pu déposer ses observations pendant les 37 jours de la durée de l'enquête jusqu'au 27 mai 2025 à 16h00.

4.4.2 Observations orales

Les observations orales émises pendant les entretiens ont la plupart du temps été suivies de contributions écrites transmises et/ou déposées dans les registres pendant la durée de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur a cependant retenu et comptabilisé les 2 observations orales n'ayant pas été suivies de contributions sur les registres tous thèmes confondus.

4.4.3 Observations écrites : comptabilité

Les contributions déposées sur le registre papier ou arrivée par courrier ou courriel ont été intégrées au registre dématérialisé, permettant ainsi d'être mises à la disposition du public.

Le registre dématérialisé compte au total **86** contributions. Le mode dématérialisé de rédaction des contributions a été privilégié par le public.

4.5 Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est terminée le **27 mai 2025** à 16h00. Le registre dématérialisé a été verrouillé, conformément à l'arrêté, le 27 mai à 16h00. le registre papier été retiré de la mairie et clôturé manuellement le 27 mai 2025 à 16h00..

Après avoir analysé l'ensemble des contributions et étudié le dossier le commissaire-enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse comportant un mémoire des questions découlant des contributions écrites et orales émises par le public et de ses propres questionnements.

Une version papier et une version numérique ont été remises en mains propres au responsable du projet le **5 juin 2025** lors d'une réunion tenue au siège de la commune.

Conformément à la réglementation, le responsable du projet a eu 15 jours pour présenter ses observations qu'il a adressées par messagerie au commissaire-enquêteur le **20 juin 2025**.

Le commissaire-enquêteur a remis, en main propre, son rapport et ses conclusions motivées ainsi qu'un support informatique le **27 juin 2025** au cours d'une réunion finale en présence du maire de Saint-Lys.

Le rapport complet et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public :

- Sur le site internet de la commune de Saint-Lys ;
- Sur support papier, au siège de l'enquête.

Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur qui a adressé simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées, en édition papier, à la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

Commentaire du commissaire-enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires.

Chapitre 3

5 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

5.1.1 Bilan comptable des observations par thèmes

Neuf thèmes ont été retenus :

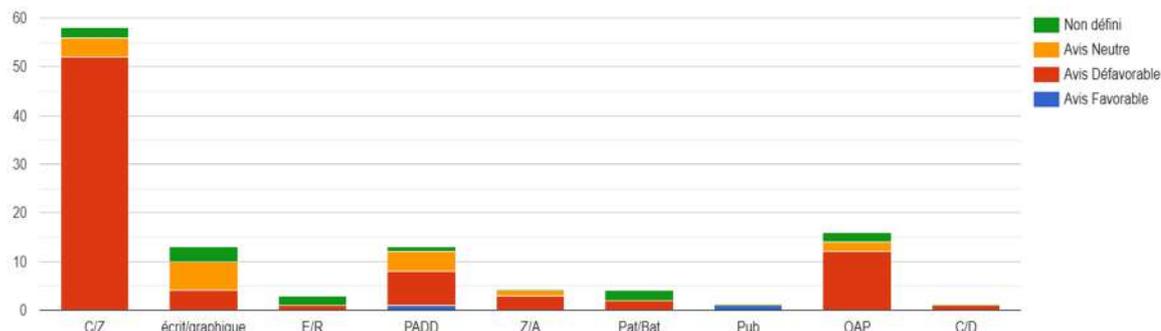
Thématique	Nombre d'observations
Classement/Zonage (C/Z)	58
OAP (OAP)	16
Emplacements réservés (ER)	3
PADD	13
Règlement écrit et graphique	13
Règlement local de publicité (Pub)	1
Zonage d'assainissement (ZA)	4
Patrimoine bâti (Pat Bat)	1

Divers	2
---------------	----------

Certaines contributions ont abordé plusieurs thèmes.

Exemple : PADD/OAP ou Classement-zonage/ OAP

Le commissaire-enquêteur conclut que la population de la commune de Saint-Lys a manifesté un réel intérêt au projet de PLUi.



5.2 Synthèse des observations

- **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 l'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 priorités 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

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

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**

Le détail des réponses de la commune à chaque contribution émise par le public ainsi que l'avis du commissaire-enquêteur figure en annexe 1 du présent rapport.

6 Questions posées par le commissaire-enquêteur et réponses du porteur du projet

6.1 Les OAP

6.1.1 OAP sectorielles F et G

Dans le préambule du dossier arrêté 5.1, il est écrit : « *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont le principal outil du projet d'aménagement et de la planification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) »* »

Hors, 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.

Question : Quel était l'intérêt d'inscrire ces chantiers en cours de réalisation dans un document d'orientation et que compte faire la commune pour remédier à cette situation anormale ?

Réponse de la commune

Lors de la rédaction du document et son arrêt en conseil municipal, les chantiers n'étaient pas en cours de réalisation, le maintien en OAP permettait de préserver les capacités de réalisation en cas de contentieux. Le maintien des OAP permet par ailleurs de s'assurer du respect de dispositions spécifiques lors de potentielles évolutions des opérations en cours.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la commune mais trouve peu judicieux ce maintien, une OAP étant, par nature, un projet.

6.1.2 Echancier prévisionnel

Comme indiqué dans le préambule du dossier arrêté 5.1, le code de l'urbanisme stipule dans son article L 151-6-1 que: « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser »* »

Hormis pour les OAP CABOUSSE 1 et 2, aucun échancier n'apparaît dans le document du dossier Arrêté.

Question : La commune est-elle en mesure d'établir un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ?

Réponse de la commune

Conformément à l'article 151-6-1 du code de l'urbanisme l'échancier ne concerne que **les zones à urbaniser** : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des **zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

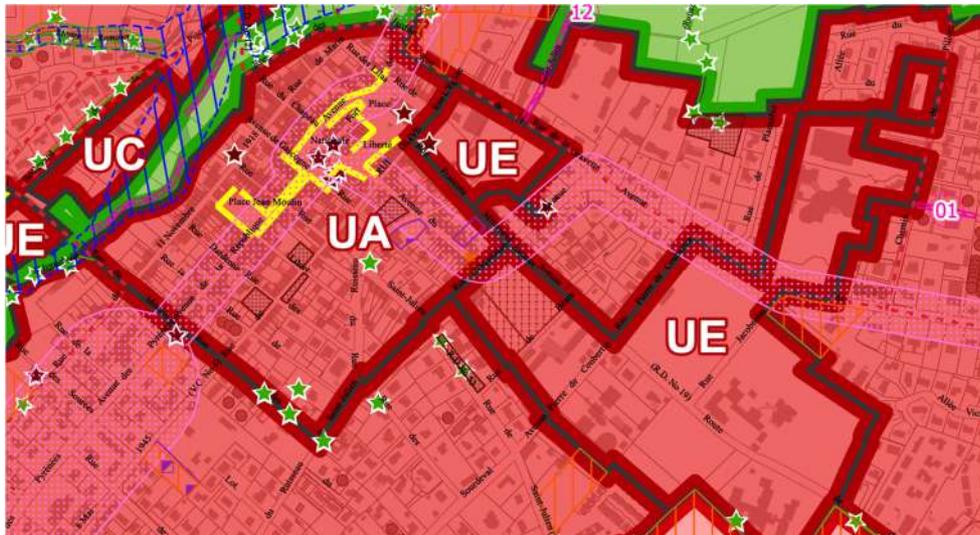
Les zones U sont équipées et urbanisables sans délai, les OAP correspondantes ne sont donc pas concernées par un échéancier prévisionnel.

Avis du commissaire-enquêteur

S'il est exact que l'article 151-6-1 du code de l'urbanisme ne concerne que **les zones à urbaniser**, il existe une discussion parmi les juristes sur ce sujet. Si certains estiment que le texte est exclusif aux zones AU, d'autres considèrent qu'il n'interdit pas de phaser des OAP dans les zones U. Certaines collectivités utilisent cet outil pour les zones U également, s'appuyant sur la vocation large des OAP à définir l'aménagement et la programmation de l'habitat.

6.2 Règlement

Le commissaire-enquêteur et de nombreux habitants ont constaté que **le règlement graphique était très difficile à comprendre**. Les numéros de parcelles n'y figurent pas. Les emplacements réservés, les changements de destination, les différentes prescriptions sont difficiles à appréhender.



Question : Comment la commune compte-t-elle remédier à cette situation ?

Réponse de la commune

La lisibilité du règlement graphique sera améliorée.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune. La nécessité d'une amélioration importante concernant la lisibilité du règlement graphique fera l'objet d'une réserve.

6.3 Classement/zonage

De nombreuses parcelles ont été requalifiées comme agricoles dans le projet de PLU. Or dans certains cas, elles sont construites et clôturées, ce qui élimine toute perspective d'exploitation agricole.

Question : N'y a-t-il pas une incohérence à procéder de la sorte ?

Réponse de la commune

Le code de l'urbanisme prévoit qu'il puisse y avoir des logements en zone A.

Article R 151-23 :

« *Peuvent être autorisées, en zone A :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La méthodologie de délimitation des zones U s'est basée sur la constitution de noyaux urbains autour de 5 logements minimum, en-deçà les ensembles ne sont pas qualifiés de noyaux urbains et sont maintenus en zone agricole, les constructions correspondantes peuvent évoluer conformément au code de l'urbanisme.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune qui est conforme à l'article R 151-22 du code de l'urbanisme et aux décisions du Conseil d'Etat, bien qu'elles soient difficilement compréhensibles pour les administrés. Un effort de pédagogie à destination des habitants concernés sera recommandée.

6.4 Utilisation des bâtiments du centre-ville appartenant à la commune.

Certains opposants aux OAP du centre-ville déplorent qu'un « grand » nombre de bâtiments également situés au centre-ville et appartenant à la commune n'aient pas, pour l'instant, de destinations précises.

Question : La commune a-t-elle des projets pour ces bâtiments ?

Réponse de la commune

Le PLU n'est pas l'outil approprié pour « ces bâtiments situés au centre-ville et appartenant à la commune », les projets de la collectivité sont inscrits dans les arrêtés du Maire, et dans les délibérations soumises au Conseil Municipal, leurs usages et destinations y sont précisés, notamment concernant les objectifs de création de logements sociaux.

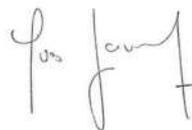
Avis du commissaire-enquêteur

S'il est exact que le projet de PLU n'est pas l'outil approprié, il n'est pas anormal que dans un projet de cette envergure, dont le PADD indique dans son axe 1 la volonté de la commune de
*« Préserver l'unité urbaine du cœur de bourg et assurer sa mise en valeur
Prendre appui sur la trame historique pour accompagner l'intégration des projets,
Guider les projets en s'inspirant des codes du bâti traditionnel,
Revaloriser les espaces publics et le patrimoine bâti dans le cœur de la bastide »* des habitants souhaitent s'enquérir du devenir de bâtiments appartenant à la collectivité.

Un PLU se doit être plus qu'un outil d'urbanisme mais un véritable projet collectif.

Ce paragraphe clôt le présent rapport.

Le 27 juin 2025
Le commissaire-enquêteur
Yves JACOPS



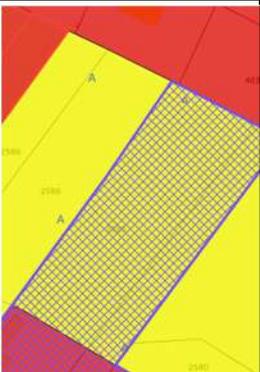
7 ANNEXES

7.1 Annexe 1 Contributions du public, réponses du porteur du projet et avis du commissaire-enquêteur

Avertissement : le PV présenté ci-dessous reprend les commentaires rédigés par les contributeurs sous forme de synthèse, sans les pièces jointes. Toutefois toutes les pièces jointes ont été à la disposition de la commune et du commissaire-enquêteur pour formuler ses avis ou commentaires.

Observations écrites

7.1.1 Classement/zonage

RD	NOM	Cadastr e	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
E1	FAVARO Philippe	E 2582 E 2585	<p>Je suis propriétaire d'une parcelle N° 2582-2585 totalement enclavée entre des maisons de 2000m2 sur la commune de St-Lys (route de Saint-Clar). Depuis de nombreuses années, nous demandons de pouvoir construire sur ce terrain une petite maison pour nos vieux jours mais le terrain était jusqu'à maintenant en 2AU. Beaucoup de terrains aux alentours ont obtenu une autorisation mais pas nous. La nouvelle proposition de la commune est de mettre ce terrain en agricole, ce qui ne nous conviens pas et nous ne comprenons pas pourquoi cet "acharnement" et pourquoi le mettre en agricole alors qu'un tracteur ne peut même pas y accéder ...</p> <p>L'accessibilité de ce terrain a été déjà pensé et tracé par un géomètre il y a de cela de presque 20 ans lorsque j'en ai hérité de mes parents. Je souhaiterai donc qu'il devienne constructible.</p>	 	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Parcelles en zone 2AU (zone à urbaniser fermée) transformées en zone A. peu de possibilités agricoles</p>					
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p>					

La zone 2AU n'ayant pas été ouverte dans les délais règlementaires, elle revêtait déjà le caractère de zone non constructible dans le PLU en vigueur.

Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

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

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur.

Prend acte de cette position.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@2	AZZOLA Ginette	D830	<p>Propriétaire de la parcelle D830 qui est coupée en deux zones N et UCb dans le PLU actuel et Ntvb et UH dans le projet de PLU.</p> <p>Souhaite que l'ensemble de sa parcelle conserve le statut UCb/ UH dans le projet de façon à pouvoir transmettre cette partie à ses petits-enfants.</p> <p>Elle a deux petits enfants handicapés et souhaite leur faire une donation de son vivant de ce terrain, afin de leur assurer un avenir digne et décent et adoucir leur difficulté de vie.</p>	 	

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La zone NTVB projetée fait 38,5% de la parcelle, soit 2260 m²

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

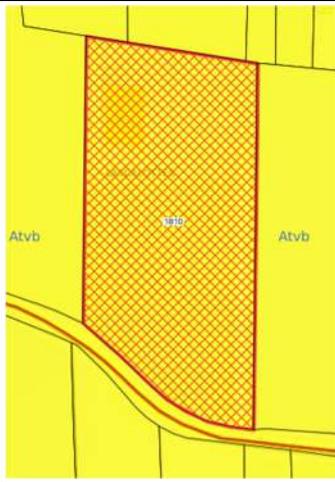
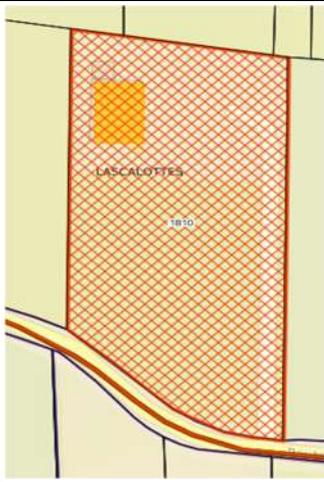
Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel.

La délimitation de la zone Ntvb correspond aux corridors écologiques identifiés par les documents supra-communaux (SRADDET, SCOT...).

La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de cette position, conforme aux préconisations des documents supra-communaux.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@3	ESCOUBOUE Serge	B1810	Fermier donc ne possédant pas de terres, il souhaite construire 3 lots pour rembourser ses dettes avant de prendre sa retraite. « je suis agriculteur et je n'arrive plus à vivre de mon travail je dois prendre ma retraite qui sera piètre et surtout je dois rembourser les crédits auprès de la banque. »		
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Terrain en A dans les deux PLU.</p>					
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel. Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité. La commune maintient le classement.</p>					
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.</p>					

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@5	ROUZE Hubert	B2042 B2039 B2046	il m'a été confirmé que ces parcelles actuellement classée UB allaient être déclassées A au prochain PLU . Lors de la réalisation du lotissement du fond (4 lots) j'ai urbanisé le chemin Impasse des Bruyères qui les dessert : assainissement ,eau potable , EDF, téléphone . Aussi , je demande à ce que les trois parcelles soient maintenues en UB en vue d'un éventuel		

		aménagement des 3 parcelles étant donné l'investissement que j'ai réalisé lors du lotissement en fond de terrain .	
--	--	--	---

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le raccordement des réseaux effectué sur l'impasse des bruyères par M.ROUZE mérite une attention particulière.

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

La parcelle se situe dans le périmètre de protection sanitaire d'une exploitation agricole d'élevage au titre de l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

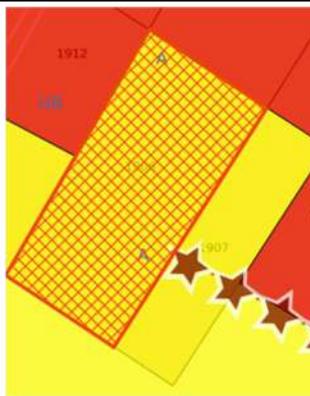
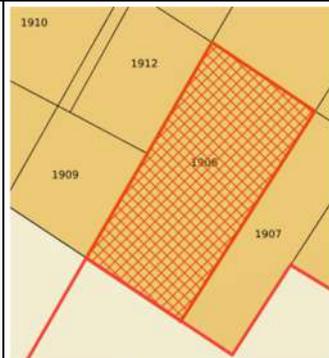
La présence de réseaux ne justifie pas nécessairement une urbanisation.

Par ailleurs, le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines éloignées du bourg étant trop important, il aurait déséquilibré le projet communal. C'est la raison pour laquelle les zones éloignées du centre et positionnées hors de l'enveloppe urbaine ont été revues pour prioriser l'accueil dans et à proximité du le bourg.

La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la présence d'une exploitation agricole d'élevage à proximité et de ses restrictions en regard du règlement sanitaire départemental. Il est cependant étonnant que la réalisation de 4 lots aient été autorisée malgré les restrictions indiquées.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
	GHILARDOTTI Robert	F1906	Possède une parcelle de 1 099 m2 lui appartenant située quartier Mestre Ramoun à Saint Lys actuellement classée en zone UB mais prévue dans le futur PLU en zone A. Souhaite conserver son classement en zone UB		



COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines éloignées du bourg étant trop important, il aurait déséquilibré le projet communal. C'est la raison pour laquelle les zones éloignées du centre et positionnées hors de l'enveloppe urbaine ont été revues pour prioriser l'accueil dans et à proximité du le bourg.

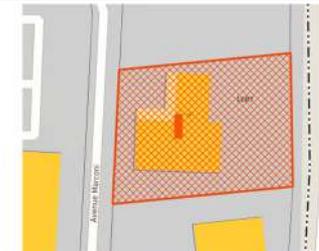
La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

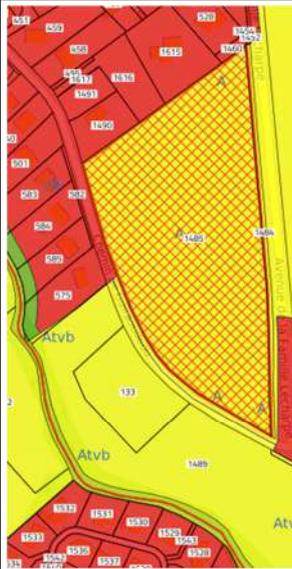
Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@6	POUSSON DORE née TRAN SON TAY	A1349	<p>Je sollicite votre attention sur la parcelle A 1349 actuellement située en zone 2AU (urbanisation fermée) et dont je suis propriétaire. Je souhaite que cette parcelle soit transformée en zone UB et non NI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - compte tenu du fait qu'elle se situe dans une zone creuse entre deux zones UB; - compte tenu, en retour, des contributions personnelles antérieurement accordées de mon propre fait sous forme de <u>dons à la ville de SAINT LYS</u>, à savoir toutes les parcelles de la RIVIERE (A 317 / A 318 / A 1215 / A 1216 / A 1217 / A 1220 / A 305, pour une surface totale de 03ha 62a 14ca) en 2006, et une bande de terrain de quatre- 	 	

			vingt-quatre (84) m2 sur la parcelle A 1349 en 2009 pour faire une piste cyclable (cf. fichiers joints).	
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR La question du don de terrains à la commune doit être éclaircie.				
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE La zone 2AU n'ayant pas été ouverte dans les délais réglementaires, elle revêtait déjà le caractère de zone non constructible dans le PLU en vigueur. Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité. La zone NI vise à accompagner un projet de loisirs public. La commune maintient le classement.				
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais note que celle-ci ne répond pas aux interrogations du commissaire-enquêteur sur les dons qu'aurait effectué madame POUSSON DORE.				

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@7 E8	SALLES Jean-François SCI du Noyer	B1686 B1687	Je demande la révision à travers le PLU des locaux commerciaux en logements . Pour répondre à l'énorme demande de logements t1, t2 t3, pour personne isolée, cas sociaux etc... Vu la carence de locataires dans le milieu paramédical car depuis 2 ans de recherche sur des sites spécialisés , journaux, bon-coin, agences immobilières est resté infructueuse.	  	 

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR zone classée en UXa dans le projet de PLU-actuellement classée en UEa (zone d'activités)					
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE La zone du Boutet fait partie de la stratégie économique intercommunale, la mixité avec l'habitat n'est pas compatible avec cette vocation, notamment pour limiter les conflits d'usages et préserver les capacités économiques du territoire. La commune maintient le classement.					
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR : prend acte de la position de la commune					

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@9	PUIG Jean Manuel	A 1485	<p>Avenue famille l'Echarpe</p> <p>Le requête présente une demande de classement en zone constructible pour la parcelle A 1485 à Saint-Lys</p> <p>L'objectif principal est de parachever l'urbanisation en entrée de bourg et de structurer les nouveaux quartiers d'accueil (Guiraoudéou et Le Rousset)</p> <p>L'urbanisation de cette parcelle est jugée compatible avec le PADD et permettrait de densifier l'enveloppe urbaine en priorité, d'articuler et renforcer le lien entre le centre et les quartiers périphériques et de requalifier et sécuriser une entrée de ville.</p> <p>Les arguments en faveur de cette demande incluent la proximité des réseaux, le fait que la parcelle n'est pas inondable pour elle-même, qu'elle ne pénalise pas l'agriculture (car non exploitée depuis longtemps cf. Arrêt Cour d'appel de Toulouse) et qu'elle est considérée comme une opportunité pour la commune pour valoriser les investissements déjà réalisés dans ce secteur.</p> <p>Mr le Maire Jacques TENE a déclaré "INDISPENSABLE POUR LA COLLECTIVITÉ D'ACQUÉRIR LES TERRAINS (inclus dans parcelle A 1485) LE LONG DE LA RD12 AFIN DE REALISER UNE LIAISON PERMETTANT DE REJOINDRE LE CENTRE BOURG DANS DES CONDITIONS OPTIMALES DE SÉCURITÉ" (cf. Courrier RAR du 19 juin 2013).</p> <p>La collectivité a mis en œuvre "UNE PROCÉDURE D'EXPROPRIATION PERMETTANT DE REPONDRE AUX ENJEUX D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET DE SÉCURITÉ".</p>		 

		<p>Mr le Maire Serge DEUILHÉ a sollicité une cession de terrain pour faire des travaux de réseaux permettant de relier les quartiers Guiraoudéou et Le Rousset</p> <p>Ces aménagement successifs montrent l'intérêt majeur de désenclaver les quartiers périphériques en les reliant par les prémices d'une urbanisation raisonnée (liaison douce, réseaux ...).</p> <p>Il nous semble compatible avec le PADD et cohérent d'un point de vue urbain de parachever l'urbanisation des quartier Guiraoudéou et Le Rousset en classant la parcelle 1485 constructible.</p>	
--	--	---	--

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Bien que les références au PADD ne correspondant pas au projet actuel, la démonstration mérite d'être examinée.
Voir le mémo en pièce jointe de la contribution

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel.

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.

La commune maintient le classement.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais encourage celle-ci à envisager ce site pour une urbanisation future qui constitue, sans nul doute, un lien entre deux zones urbanisées.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Plu actuel
E10 E11	BONNEMAISON Éric	E2934 E2935	<p>ma propriété est constituée d'un terrain de 2062 mètres carrés, située route de Cambernard et référencée au Cadastre 000 E 2934 et E 2935, projetée en classement agricole au titre du prochain PLU alors qu'elle est actuellement en zone UB constructible.</p> <p>Quelques éléments que je détaillerai :</p>	

Ma parcelle est la seule impactée de cette sorte dans cette zone.
 Contrairement à quelques graphiques, pas toujours cohérents entre eux, elle ne comporte aucun enjeu écologique majeur (aucun arbre remarquable et présence essentielle de jeunets sur une surface disproportionnée dans les graphiques) qui semble être le seul argument posé pour cette déclassification.
 Ce terrain constitue historiquement la dernière de 3 divisions parcellaires dont 2 sont depuis plus de 30 ans bâties. Ma parcelle est donc en continuité avec le tissu bâti. Elle a fait l'objet d'un CU tacite le 10 juin 2022 suite à une demande de réalisation de 2 lots en vue de construire.
 Cette parcelle est mon seul patrimoine sur cette zone. Elle a une surface de 2000 m² et ne peut donc économiquement pas relever d'une activité agricole. Ce terrain avait été estimé à 170 000€ en octobre 2019.



COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Un dossier très complet figure en annexe des contributions E10/E11

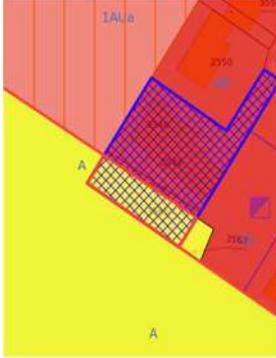
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines éloignées du bourg étant trop important il aurait déséquilibré le projet communal. C'est la raison pour laquelle les zones éloignées du centre et positionnées hors de l'enveloppe urbaine ont été revues pour prioriser l'accueil dans le bourg.
 La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@12	BOUCHE Daniel	E1422	<p>Les habitations, dont la mienne, classées en UCa (cf. pages 4 à 6) forment un groupe qui sera contigu aux OAP prévues sur les zones 1AUa et 1AUb, devant, à terme, accueillir 300 logements.</p> <p>De fait, un classement en zone UC est tout indiqué, à l'instar des zones UC identifiées par ailleurs sur le plan du règlement graphique (voir notamment page 10).</p> <p>Ma parcelle et celles de mes voisins ne constituent pas un secteur « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Art R151-22 du C.U.) puisqu'elles sont urbanisées, construites de longue date.</p>	 <small>Fait état dans les comptes rendus des séances de l'Commission d'urbanisme et de l'Assemblée municipale le 14/06/2017</small> 	<p>UCa</p>  <p>A</p> 
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR C'est leur seul bien qu'ils pourraient vendre pour payer leur maison de retraite car le montant de leur retraite ne permet pas de payer celle-ci. Les terrains autour de l'OAP « La CABOUSSE » font l'objet de plusieurs requêtes</p>					
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, c'est pourquoi la délimitation des zones urbaines a été caractérisée par l'agglomération de 5 logements minimum, il s'agit ici d'habitat diffus pour l'heure isolé dans la zone agricole. Cette position pourra évoluer après l'aménagement de la zone du Caboussé. La commune maintient le classement.</p>					
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais exprime son regret sur cette position. En effet, s'il n'y a que 4 habitations dans la proximité immédiate de cette parcelle, les parcelles E 1088 et E 1537 sont à proximité immédiate. L'ensemble de ces six parcelles va donc entourer la future OAP du CABOUSSE.</p>					

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@13 E15 @26	BEGLOUL Ahmed	E 3566 (181m)	<p>Je souhaite solliciter le reclassement de cette parcelle en zone constructible, non pas en vue d'y édifier un bâtiment d'habitation ou à usage agricole, mais dans l'unique but d'y aménager une piscine à usage strictement personnel et familial, attenante à ma résidence principale située sur la parcelle voisine.</p> <p>La parcelle concernée, bien que classée en zone agricole, n'est pas exploitée à des fins agricoles et ne présente pas, à ma connaissance, de potentiel agronomique ou d'usage agricole avéré. Elle est contiguë à une zone déjà urbanisée, ce qui rend son intégration dans le tissu bâti existant cohérente du point de vue paysager et urbanistique.</p>	 <p>UB/A</p> 	 <p>2AU</p>
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Cette demande est modeste</p>					
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE La commune est favorable à la demande de reclassement des parcelles E3566 et 3567.</p>					
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur approuve le position de la commune.</p>					

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@14	GARCIA TARDIEU Sylvie	A34 A33	<p>Je ne vois pas quels sont les enjeux qui font mettre une parcelle en EBC plutôt qu'une autre et pourquoi mes parcelles 33 et 34 passeraient en EBC et pas la parcelle 35 qui est contiguë, et qui a le même type de végétation que la mienne, la différence résidant dans l'entretien.</p>		

En quoi l'extension au sud de l'EBC existante en zone N au nord se justifie-t-elle ?

De plus, 1.3 hectares sont classés en EBC sur une propriété de 2.2 hectares : c'est disproportionné.

Je demande :

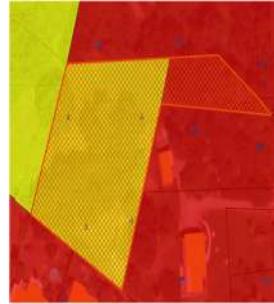
- que les dispositions en matière de compensation prévues dans l'article L113-3, 2° du code de l'urbanisme soient assumées par la commune afin de permettre la constructibilité de 10% de mon terrain envisagé en EBC,
- ou bien, dans cet esprit, et de manière plus pragmatique, de prévoir d'ores et déjà de réintégrer la totalité de la parcelle 605 en zone constructible.

A cet égard, le classement de la parcelle 605 en agricole tel que figurant sur le graphique n'est pas réaliste, compte tenu

- de sa configuration et de sa petite surface et de son éloignement d'un siège d'exploitation
- de son imbrication dans un secteur urbanisé d'une part et de l'éventualité d'un « EBC » d'autre part.

En outre, les nuisances liées à l'exploitation agricole, sonores (bruit des engins, horaires d'intervention), olfactives (engrais), traitements phytosanitaires, ne sont pas de nature à favoriser cet usage dans une telle enclave.

Ma demande est donc prioritairement le classement de la parcelle 605 en zone constructible comme cela était prévu sur la première révision du PLU arrêtée le 05/07/2021.



COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La demandeuse ne s'oppose pas au classement en EBC des parcelles prévues mais demande, en compensation, que toute la parcelle A 605 soit classée UB et non pas seulement une partie. La référence à l'article L 113-3 (2°) est-elle pertinente ?

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

La commune propose le classement de la parcelle A35 en EBC. Pour mémoire les EBC sont des espaces boisés existants ou à créer.

Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel pour la parcelle.

Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

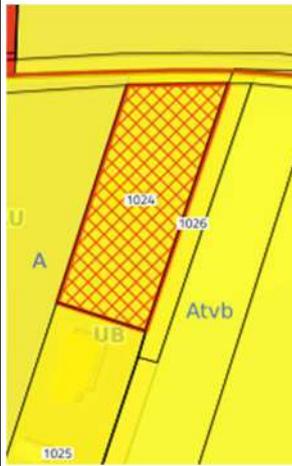
Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité.

L'article L113-3 s'applique au sein des agglomérations afin de permettre aux collectivités de réaliser une acquisition des terrains classés, ce qui n'est pas le projet porté par la commune.

La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@18	ROUX Alain	E1024 E1026	Je suis propriétaire depuis 1982 d'une maison sur la parcelle cadastrée E 1024 et copropriétaire de la parcelle E 1026 classées UB. Sur le futur PLU ces deux parcelles sont référencées en A. Ce nouveau classement entraîne une dépréciation importante du bien à la revente, voire une impossibilité de revente - Agrandissements contraints (30 % de la surface actuelle) ce qui pour le T3 actuel représente à peine une chambre supplémentaire. Je vous demande de bien vouloir corriger ce qui me semble être une simple erreur et rétablir le classement UB pour cette parcelle sachant que ce classement ne nuit absolument pas au projet de développement communal et ne comporte aucun risque pour l'environnement.		

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

règlement écrit :ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite globale de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

Cette parcelle ne peut être cultivée et constitue un préjudice pour le propriétaire

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, c'est pourquoi la délimitation des zones urbaines a été caractérisée par l'agglomération de 5 logements minimum, en-deçà les ensembles ne sont pas qualifiés de noyaux urbains et sont classés ou maintenus en zone agricole. Les constructions correspondantes peuvent évoluer conformément au code de l'urbanisme.

La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU Plu actuel
@22	CARPENTIER Christel	C170 C171	<p>Le projet consiste en la construction d'un nouveau bâtiment agricole de 1 152 m². Ce bâtiment est nécessaire pour répondre à des nouveaux besoins de stockage</p> <p>Le futur bâtiment sera implanté à Saint-Lys au sein du siège d'exploitation existant et face aux bâtiments n°1 et n°4, afin d'optimiser la fonctionnalité et la réorganisation.</p> <p>D'un point de vue réglementaire, le projet se situe en zone agricole du PLU. Cependant, il se trouve à moins de 25 mètres de l'axe de la route (RD), ce qui nécessite l'obtention d'une dérogation comme préalable au dépôt du permis de construire.</p>	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Dossier complet en PJ de la contribution</p>				
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE La commune est favorable au projet, le règlement sera adapté.</p>				

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur approuve la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@23	SACAREAU Olivier	Parcelles E 310 - 311 - 312 - 313 - 314 - 316 - 317 - 318 - 768 – 1202	<p>Demande d'ajustement du zonage Atvb en A du projet de PLU de Saint-Lys afin d'envisager un projet d'agrivoltaïque sur ces parcelles.</p> <p>L'exploitation se trouve à cheval sur les communes de Sainte-Foy-de-Peyrolières et Saint-Lys.</p>		

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Dossier complet en PJ de la contribution @23

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

La délimitation de la zone Atvb correspond aux corridors écologiques identifiés par les documents supra-communaux (SRADDET, SCOT...).

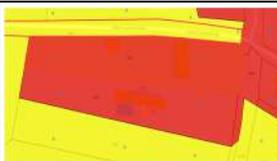
La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

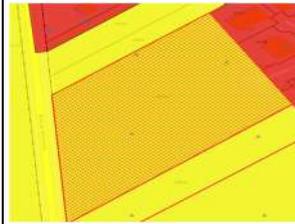
Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais espère cependant qu'elle n'empêchera pas la réalisation de tout ou partie de ce projet qui a, semble-t-il, reçu un avis favorable de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

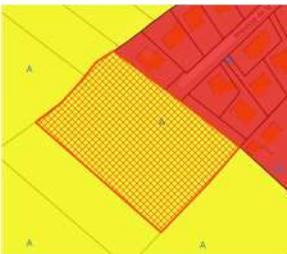
RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@25	FAVARO Mélanie	E2587 E2588	<p>veuillez noter mon désaccord de voir mes parcelles classées en zone A agricole alors qu'elles furent envisagées en zone à urbaniser 2AU lors de l'élaboration du PLU actuel (voir page 2).</p> <p>Mes parcelles situées en dent creuse d'une zone urbanisée et face à une opération en cours de construction de logements sociaux ne peuvent être regardées comme des parcelles agricoles en devenir, d'autant moins qu'elles ne le sont pas aujourd'hui (voir pages 3-4). Ne souhaitant pas devenir agricultrice et ce terrain, au vu de sa taille et de sa situation, ne pourra jamais être exploitable par</p>		

		<p>un agriculteur. Cette décision reste donc pour moi une aberration. La démonstration que mes parcelles constituent un secteur « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Art R151-22 du C.U.) n'est pas établie.</p>	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Dossier photos en PJ de la contribution</p>			
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE La zone 2AU n'ayant pas été ouverte dans les délais règlementaires, elle revêtait déjà le caractère de zone non constructible dans le PLU en vigueur. Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité. La commune maintient le classement.</p>			
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.</p>			

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	PLU actuel
@28	MAGNAVAL Jean-Jacques	F874	<p>je vous fais part de ma surprise par l'élaboration du nouveau PLU car mon terrain (parcelle F 874) situé chemin Laurent qui était classé en zone UCa deviendrait zone UH. Les auteurs du PLU ne prouvent pas que ce classement soit fondé, par exemple, sur des attestations émanant des gestionnaires des réseaux concernés. Les réseaux électriques, eaux potables, assainissement sont disponibles.</p> <p>La comparaison avec les zones classées en zone UC (ne bénéficiant pas du réseau d'assainissement) ou en zone UB (impactée par un faible dimensionnement du réseau AEP) (voir pages 8 et 10) ne sont pas déclassées en zone UH pourquoi ?</p> <p>Ma parcelle a une superficie de 4200m2, nous avons deux fils qui envisagent de faire construire.</p>		

		<p>Etant donné notre âge (79 et 81 ans) si nous envisagions une vente en plusieurs lots sur notre parcelle, (sachant que c'est accessible par les 2 chemins qui bordent notre parcelle) cela ne serait plus possible non plus, alors que le terrain reste constructible. Notre patrimoine de ce fait, perdrait énormément de sa valeur.</p> <p>Ainsi nous vous prions de bien vouloir examiner notre requête en vue d'une modification du PLU consistant à classer le hameau en zone UC considérant notamment que la densification souhaitée ne contrevient pas aux attentes du PADD.</p>	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Voir dossier complet en PJ, en particulier sur la présence des différents réseaux</p>			
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines hors du bourg étant trop important il aurait déséquilibré le projet communal. C'est la raison pour laquelle les zones en dehors du centre ont été revues pour prioriser l'accueil dans le bourg. La commune maintient le classement.</p>			
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.</p>			

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@29	LARADJI Mahfoud	E2348 E2936	<p>je souhaite attirer votre attention sur la situation de mes terrains situés sur la commune de Saint-Lys, dont ma famille est propriétaire depuis plus de 60 ans. Certaines de ces parcelles notamment les parcelles, N° 2348 et 2936 sont dans le prolongement immédiat, de terrains déjà urbanisés. Ces terrains sont tous accessibles par des voiries de gabarit suffisant car réalisées en attente d'être prolongées.</p> <p>La parcelle 2936 qui est en bordure de la route de Cambernard est dans le prolongement direct de</p>		

		<p>l'urbanisation du quartier des Nauzes.</p> <p>Nous disposons de 90 hectares de terrain, ils sont situés dans la continuité du village de Saint-Lys. Cependant, malgré cette proximité avec le bourg, mes enfants ne peuvent toujours pas envisager d'y construire une maison. Cette situation nous semble injustifiée, compte tenu de la configuration des lieux et de l'évolution des besoins locaux.</p> <p>Je sollicite donc votre bienveillance pour examiner ma demande d'intégration en terrain constructibles de ces parcelles au PLU, afin de permettre à ma famille de continuer à vivre et à bâtir dans la commune à laquelle nous sommes profondément attachés.</p>		
--	--	---	--	---

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

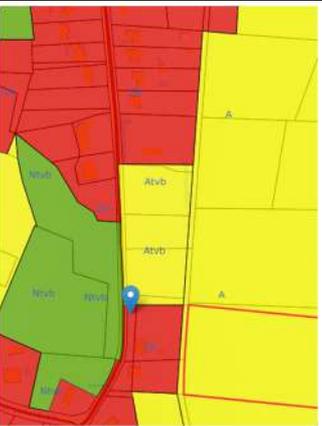
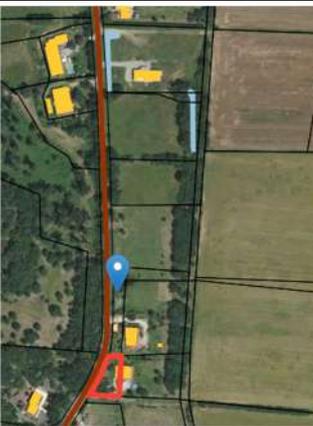
Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel.

Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

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

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@30 R32	PONGE Jean- Claude		<p><u>Zone agglomérée de Crabille :</u> Cette zone a été « rétrogradée » en UCB et tous les terrains vierges, constructibles sont devenus inconstructibles car la sécurité incendie n'était pas assurée. Actuellement cette zone est conforme et le chemin de Crabille est dans la même situation que les chemins de Bruno, Mingesébes et de la Souliguière qui sont parallèles à celui de Crabille et à</p>		

		<p>500 mètres environ et eux sont constructibles. Tous ces chemins sont alimentés en eau par un tuyau de 63 cm sauf erreur de ma part et interconnectés. Par ailleurs chemin de Crabille il y a l'eau (certains terrains possèdent d'ailleurs un compteur d'eau), l'électricité, la moyenne tension, l'éclairage public, le téléphone, la fibre et le gaz passe à 10 mètres environ. J'ajouterai que le facteur passe régulièrement ainsi que le ramassage des ordures ménagères et les transports scolaires desservent quotidiennement cette zone. De plus, ce chemin est considéré comme une zone urbaine et donc limité à 50 km/h. Les terrains ne sont plus cultivés depuis longtemps et la SAFER n'est pas intéressée par ces terrains. Je demande à ce qu'ils soient considérés comme constructibles.</p>	
--	--	---	---

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel.

Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines éloignées du bourg étant trop important il aurait déséquilibré le projet communal. De plus les zones sur lesquelles les réseaux sont insuffisants ou limités ont été revues pour prioriser l'accueil dans le bourg.

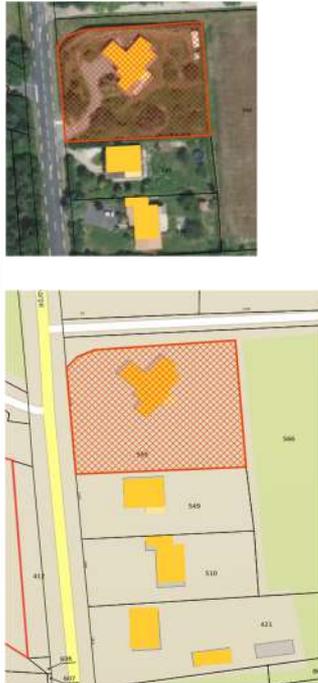
La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@31 R33	GHILARDOTTI	F1906	Je refuse de voir ma parcelle F 1906 classée en zone A agricole dans le PLU à la révision, alors qu'elle est en zone UB du PLU actuel. Les services fiscaux ont accepté en toute logique que je paye 42 750 € de droits de succession pour un terrain constructible au regard du PLU. Ma parcelle ne peut pas être		

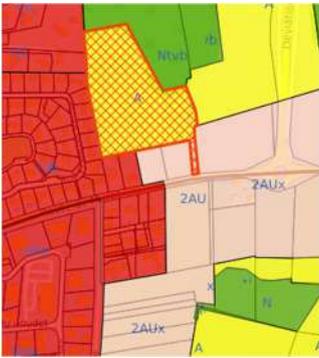
		<p>considérée comme agricole, elle fait partie intégrante d'un ensemble de propriétés classées en zone UB desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication. L'incrustation de terres agricoles en zone urbaine par création d'une dent creuse serait un non-sens en matière d'urbanisme et en matière d'exploitation agricole</p>	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Voir dossier en PJ</p>			
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité. Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines éloignées du bourg étant trop important il aurait déséquilibré le projet communal. C'est la raison pour laquelle les zones éloignées du centre et positionnées hors de l'enveloppe urbaine ont été revues pour prioriser l'accueil dans le bourg. La commune maintient le classement.</p>			
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais note que d'autres parcelles contiguës (F1910 et F1912) restent classées en UB.</p>			

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@34	FERRAGE Jérôme	A565	<p>Nous souhaitons nous rapprocher de ma mère , Jeanne Ferrage , qui est atteinte d' Alzheimer et qui nécessite plus de soins , de présence . Je souhaiterai avoir l'opportunité de construire un projet sur sa parcelle et lui apporter les aides nécessaires . L' assainissement récent pour les parcelles proches passe par la parcelle A410 , à quelques mètres du projet . L' agriculteur propriétaire de la parcelle agricole A 566 Mr Marchesi a donné</p>		

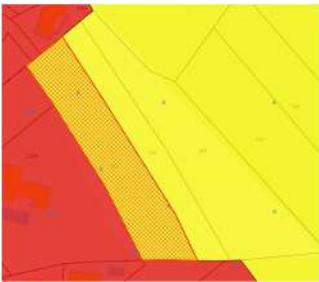
		son accord pour un accès éventuel à la parcelle A 565 , l'accès à ses terres se faisant par la parcelle A 410 , ce qui n'occasionnera pas de gêne .	UH	UB
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR				
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE				
<p>Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines éloignées du bourg étant trop important il aurait déséquilibré le projet communal. C'est la raison pour laquelle les zones éloignées du centre et positionnées hors de l'enveloppe urbaine ont été revues pour prioriser l'accueil dans le bourg.</p> <p>La commune maintient le classement.</p>				
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR				
Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.				

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@35	MOULY Julien pour la Société Equation urbaine	E 3554 3567 3562 3563	<p>Malgré la servitude sociale il est impossible de réaliser des logements sociaux sur les parcelles, section E n°3563, et E n°3567 car l'un supportant un emplacement réservé, et l'autre en zone agricole ;</p> <p><u>Proposition :</u></p> <p>1-Transfert de la servitude sociale des parcelles section E n°3554,3562, 3563 et 3567 à la parcelle section B n°2197 en respectant l'équilibre arithmétique des possibilités en logements sociaux, prévus au PLU, lors de ce transfert de servitude.</p> <p>En conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation sociale enlevée sur les parcelles section E n°3554,3562, 3563 et 3567 -Les parcelles section E n°3554,3562, et 3567 pourront être bâties, en réglementation libre zone UB. -La parcelle section E n°3563 qui abrite un emplacement réservé pourra être cédée gratuitement à la commune <p>Et obligation sociale augmentée sur la parcelle section B n°2197 à :</p> <ul style="list-style-type: none"> -réaliser 50% de logements sociaux plus de logements supplémentaires 		

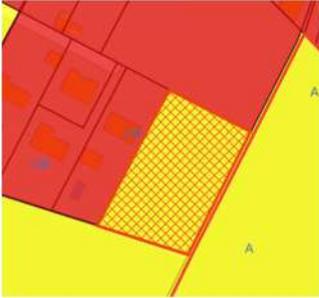
		<p>-ou réaliser 55% de logements sociaux (10/18), si cela est plus pertinent pour la rédaction du PLU.</p> <p>2-Passage de la parcelle section E n°3567 d'une surface de 39m² en zone UB, afin de ne pas avoir une friche agricole de 39m², et harmoniser l'unité foncière (la parcelle E n°3554 est en zone UB.</p> <p>3-En cas d'acceptation de cette demande, EQUATION URBAINE rappelle qu'elle pourrait céder gratuitement les parcelles section B n°1960 et 1964, à la commune</p>
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Dossier complet en PJ. La proposition mérite attention</p>		
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>1- La commune a tenté à plusieurs reprises de trouver des solutions avec ce porteur de projet et s'est tenue à sa disposition pour échanger sans qu'il ne se saisisse des propositions de la commune. Aucun outil d'urbanisme règlementaire ne permet de d'encadrer les propositions. Des réalisations sur la commune d'opérations de ce type (logements sociaux sur des fonciers restreints) ont vu le jour en 2024, elles sont donc réalisables. La commune maintient le classement.</p> <p>2- La commune est favorable au reclassement de cette parcelle.</p> <p>3- Les parcelles indiquées sont des espaces résiduels de lotissement déjà acquis par la commune (B1960), ou sur lequel une convention a déjà été signée (B1964).</p>		
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais regrette qu'aucune solution règlementaire n'ait été trouvée.</p>		

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@37	DE TERNAY Bénédicte	B 863	<p>Ma parcelle B 863 jouxtant le lotissement Roland Garros, ayant un accès à la voirie et étant proche du nouveau rond-point, je demande à ce qu'elle soit classée comme zone à urbaniser 2AU ou en OAP.</p> <p>Cette parcelle en zone agricole n'a aucun intérêt pour moi propriétaire, car elle n'est pas suffisante pour en vivre en tant qu'exploitation agricole. Un projet immobilier écologique (ARP Foncier) m'a été refusé il y a plus</p>		

		<p>de 15 ans par le PLU, bien qu'apprécié à l'époque par la mairie.</p> <p>De nombreux terrains classés "zone agricole" sont devenus des terrains à bâtir, ainsi, dans ce secteur tout se transforme (zone du Boutet, lotissement, cabinet dentaire) au vu d'une demande toujours plus grandissante.</p> <p>J'ajoute que depuis 35 ans j'essaie d'entretenir ce terrain non sans difficultés (entreprises non intéressées ou pas suffisamment équipées..), habitant dans un autre département cette tâche est compliquée pour moi.</p>	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p>			
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel.</p> <p>Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »</p> <p>Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité. La commune maintient le classement.</p>			
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend note de la position de la commune mais considère, qu'à terme, une extension du lotissement Roland Garros pourrait être envisagée sur cette parcelle.</p>			

RD	NOM	Cadastr re	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
E 38 @27	LAYE Jackie	E221 E222 E223	<p>Voici les raisons qui nous amènent à demander la reconsidération de ces 3 parcelles et pour lesquelles nous trouvons leur classement en agricole injustifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrains constructibles reclassés en agricole au dernier PLU (cause évoquée : manque de pixels agricoles ?) • Terrains cernés sur 3 cotés par des habitations (lotissements) • Voirie de desserte effectuée et en état lors de la création du 		

		<p>lotissement Bonnemaïson en 2006 (alors constructible)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réseaux et réservations effectués jusqu'en limite de propriété (eau, électricité, eaux usées, téléphone) • Accès piétonnier sans discontinuité jusqu'au centre de la commune • Arrêt scolaire et autobus au bout de la rue (200 m) • Terrain pauvre (anciennes vignes) voir les annexes jointes • 4^{ème} coté bordé d'un fossé non franchissable par des engins agricoles • Un seul accès de 4.50 m de large pour des engins agricoles, à travers le lotissement, nous paraît déraisonné • Les quelques agriculteurs de Saint-Lys, après contact, ne sont pas intéressés pour cultiver ces terres trop pauvres et enclavées. La surface cultivable est trop petite. • Terrain servant de décharge pour certains riverains 		
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Voir plans en annexe de la contribution</p>				
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel. Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « <i>équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</i> » Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité. La commune maintient le classement.</p>				
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.</p>				

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@40 @41 @42	MAGRINI Gilles (avocat) Pour M. Bruno CATTIN	E466	<p>L'auteur de la contribution, sollicite pour son client une modification du classement proposé pour une parcelle appartenant à ses clients.</p> <p>Il conteste le classement prévu en zone A, arguant que la parcelle n'a pas de potentiel agricole, et est située dans une zone urbanisée. Il souhaite obtenir un avis favorable pour un classement en zone urbaine ou à urbaniser, permettant ainsi un projet de construction pour M. CATTIN, celui-ci désirant revenir habiter à Saint-Lys.</p> <p>Il insiste également sur le danger pour un agriculteur de cultiver cette parcelle(nuisances, produits phytosanitaires)</p>		

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Dossier très complet de Maître MAGRINI en PJ de la contribution

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

La zone 2AU n'ayant pas été ouverte dans les délais règlementaires, elle revêtait déjà le caractère de zone non constructible dans le PLU en vigueur.

Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « *équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

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

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@43	FAGOTA Marie	A551	<p>La correspondance présente neuf arguments pour soutenir la demande de modification du classement de sa parcelle, qui est actuellement en zone AU, afin de permettre un projet qu'elle juge bénéfique pour la commune. Les arguments portent notamment sur</p> <ul style="list-style-type: none"> -la proximité du centre-ville 		

		<p>-les services environnants, -l'intégration dans le paysage urbain, -l'accès aux espaces verts, -la cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU existant. Elle met également en évidence la volonté du PADD de densifier l'urbanisation et de qualifier les entrées de ville.</p>	
--	--	---	---

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Correspondance et dossier très argumentés

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

La zone 2AU n'ayant pas été ouverte dans les délais règlementaires, elle revêtait déjà le caractère de zone non constructible dans le PLU en vigueur.

Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « *équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité. De plus, les investigations réalisées dans le cadre du PLU de 2021 ont mis en évidence la présence de zone humide sur la parcelle.

La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@45	SICARD Germain	E1843	<p>La requête concerne l'opposition de l'indivision au déclassement de leur parcelle de zone 2 UA en zone A dans le projet de révision et estiment que cela leur cause un préjudice certain³. Les raisons invoquées sont que la parcelle se retrouve enclavée, étant entourée sur trois côtés par la zone UB et bordée par une parcelle tierce sur le quatrième, sans accès depuis la route. La proximité de la future zone 1AU aggravera cet enclavement. Bien qu'elle soit en continuité avec le noyau urbain et ait accès aux réseaux urbains, elle est classée en zone A.</p>		

			<p>Cet enclavement rend la mise en valeur agricole difficile voire impossible compte tenu de sa petite taille (0,4258 ha) et entraîne une dépréciation de sa valeur foncière</p>	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Correspondance et annexes en pièces jointes</p>				
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>La zone 2AU n'ayant pas été ouverte dans les délais règlementaires, elle revêtait déjà le caractère de zone non constructible dans le PLU en vigueur.</p> <p>Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « <i>équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</i> »</p> <p>Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité.</p> <p>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.</p> <p>La commune maintient le classement.</p>				
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune et note cette perspective d'évolution.</p>				

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
R46 @47	VAQUIER Jean- Claude	E/560 /561 /2708 /2710 /3023	<p>Il s'agit d' une demande de reclassement de parcelles agricoles en zone constructible à Saint-Lys. Les demandeurs expliquent qu'ils possèdent ces parcelles depuis plus de 20 ans et souhaitent les rendre constructibles, en particulier pour permettre à leurs deux fils de s'installer à proximité et potentiellement construire un troisième logement. Le document joint détaille le contexte, les objectifs et la justification de cette demande, en soulignant l'intégration possible des parcelles dans l'urbanisation existante et les bénéfices pour la commune et la famille. Il mentionne également</p>		

		<p>une demande précédente similaire qui n'a pas abouti .</p>	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Dossier très complet en PJ de la contribution</p>			
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel. Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité. La commune maintient le classement.</p>			
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.</p>			

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@48	MAYEN Marie-Christine	D687	<p>En 2020, Me DESBOUCHAGE a déposé une demande de certificat d'Urbanisme. Ce CU référencé CU 03149920U0246 indique en son article 2 que "la zone UCb du secteur de Crabille présente un caractère insuffisant en eau potable qui conduit à limiter la constructibilité des terrains". Or "limiter" ne veut pas dire refuser pour moi. Et le terrain en question est en "dent creuse", il est entouré d'habitations et, bien que situé en zone urbanisée, au sens du Cadastre, il n'est pas constructible. Ce qui me semble paradoxal est que dans le même temps, le PLU, actuellement en cours de révision, autorise aux propriétaires des maisons existantes de ce quartier la construction d'agrandissement et/ou de piscines ce qui suppose de même que pour une</p>	 <p>UH</p>	 <p>UCb</p> 

		<p>construction nouvelle le recours à l'eau potable.</p> <p>Je ne comprends donc pas le refus de permis de construire qui nous est opposé, je le considère contradictoire par rapport à la possibilité décrite ci-avant.</p> <p>En conséquence, je souhaiterais que cette situation soit examinée et que le futur PLU puisse permettre la constructibilité de cette parcelle.</p>	
--	--	---	--

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

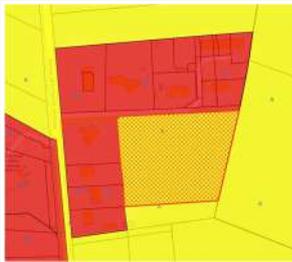
Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel, les caractéristiques des zones UCb et UH étant similaires.

Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines éloignées du bourg étant trop important il aurait déséquilibré le projet communal. De surcroît, les zones sur lesquelles les réseaux sont insuffisant ou limités ont été revues pour prioriser l'accueil dans le bourg.

La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@69	MARCHESI Félix	A410 A566	<p>La parcelle A410 est utilisée comme servitude</p> <p>La parcelle A566 est une parcelle agricole s'incluant dans un hameau d'une dizaine de maisons (dont trois nouvelles constructions ainsi qu'une nouvelle à venir (terrassment effectué). Cultivé depuis des années, le terrain est désormais en friche suite à l'impossibilité de le travailler correctement à cause des nombreuses nuisances occasionnées. Désormais de nombreux habitants se plaignent, ce qui rend difficile l'exploitation de son bien (poussière, nuisances sonores, traitements chimiques (normes phytosanitaires), respect de la distance (proximité immédiate avec les habitations), contraintes horaires.</p>		

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

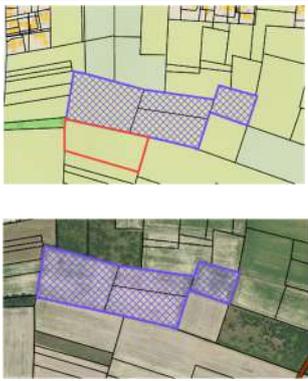
Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel.

Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

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

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais note, de façon plus générale, le côté artificiel de cette position.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@50	BALANDRADE VAISSIERE Marie-Christine Bernard Didier	B221/ 270/2 71/27 2	Actuellement, ces parcelles sont majoritairement cadastrées en 2AUe ou A . Leur demande porte sur la situation cadastrale (2AUe / 2AUx) et sur la possibilité de participer à une extension ou une urbanisation de la ZAC. Ils s'étonnent du choix de créer une nouvelle ZAC de l'autre côté de la RD12. Ils demandent un maintien de ces parcelles en 2AU et non en A comme prévu dans le nouveau projet PLU. En effet pour ouvrir à la création d'une nouvelle ZAC les élus ont décidé de modifier encore une nouvelle fois la qualification de nos parcelles ce qui nous porte préjudice.		

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Voir courrier joint

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

La zone 2AU n'ayant pas été ouverte dans les délais règlementaires, elle revêtait déjà le caractère de zone non constructible dans le PLU en vigueur.

Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le Muretain Agglo dispose de la compétence en matière de développement économique, ainsi la zone 2AUe ne pourra être ouverte qu'en concertation avec l'intercommunalité et en suivant les études opérationnelles à réaliser. Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience les ENAF sont à préserver en priorité. La commune maintient le classement.

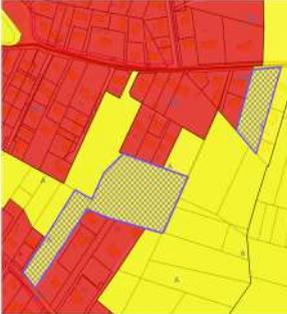
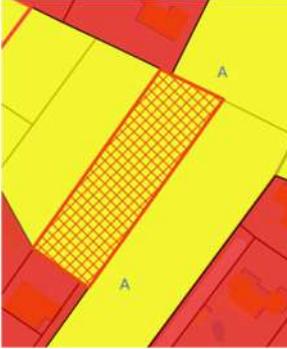
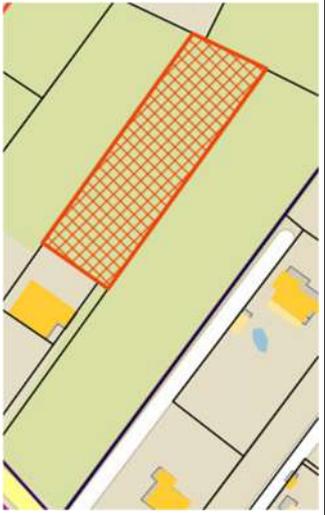
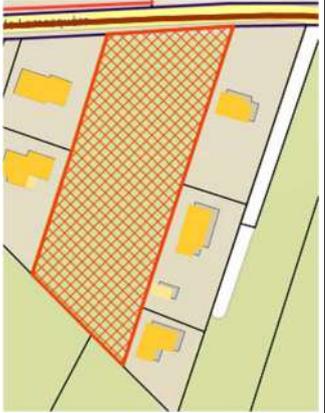
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune et note qu'une concertation avec le Muretain Agglo doit pouvoir s'envisager, au moins sur une partie des parcelles concernées.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@51	GAYRARD Rose- Marie	F1245 /427/ 383/4 29 /382	<p>Les parcelles ont été classées en zone non constructible en 1987, à cause d'un projet de déviation qui a depuis été abandonné. De part et d'autre de ces parcelles, des lotissements pavillonnaires ont vu le jour Elle conteste donc le classement en zone agricole de plusieurs parcelles lui appartenant situées dans des secteurs pavillonnaires proches du centre, alors qu'elles avaient été classées constructibles dans une version précédente du PLU. Elle souligne que ces terrains sont devenus inexploitable en raison de leur environnement. Elle souhaiterait qu'au moins la parcelle 1245 soit déclarée constructible.</p>		
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Courrier justificatif en PJ. Le tracé du projet de déviation abandonné est bien visible.</p>					
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel. Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité. De plus, les investigations réalisées dans le cadre du PLU de 2021 ont mis en évidence la présence d'enjeux environnementaux dans ce secteur. La délimitation de la zone Atvb correspond aux corridors écologiques identifiés par les documents supra-communaux (SRADDET, SCOT...). 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. La commune maintient le classement.</p>					
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais considère qu'une évolution pourrait être possible sur certaines parcelles, F429 par exemple.</p>					

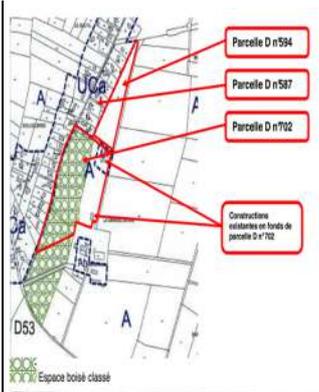
RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@53 @54	BRUNIQUEL	E531 E 1920	<p>Je suis propriétaire depuis 38 ans des parcelles cadastrées section E n°531 et 1920, situées au 1748 route de la Souliguières. Ces terrains, jusqu'à présent classés en zone constructible, sont aujourd'hui envisagés pour un reclassement en zone non constructible. Cette décision me paraît incompréhensible, tant sur le fond que sur la forme.</p> <p>Ces parcelles forment une dent creuse parfaitement identifiable, enclavée entre des terrains construits. Leur déclassement créerait une rupture manifeste dans la continuité urbaine et une inégalité de traitement par rapport aux propriétaires voisins.</p> <p>Par ailleurs, j'ai toujours entretenu et valorisé ce terrain en vue d'un projet futur. J'ai d'ailleurs matérialisé un chemin d'accès, ainsi qu'installé une borne de branchement pour le tout-à-l'égout et une gaine pour le raccordement électrique, ce qui témoigne clairement de mon intention de construire dans les règles et avec préparation.</p> <p>Ce terrain représente un projet personnel de longue date, que je mène avec sérieux et en conformité avec les orientations d'aménagement locales. Je sollicite donc le maintien du caractère constructible des parcelles E531 et E1920</p>		 
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Il s'agit vraiment d'une dent creuse</p>					
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines éloignées du bourg étant trop important il aurait déséquilibré le projet communal. C'est la raison pour laquelle les zones éloignées du centre et positionnées hors de l'enveloppe urbaine ont été revues pour prioriser l'accueil dans le bourg.</p> <p>La délimitation de la zone Atvb correspond aux corridors écologiques identifiés par les documents supra-communaux (SRADDET, SCOT...).</p> <p>La commune maintient le classement.</p>					
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais regrette que les parcelles 1920 et 1419</p>					

contigües et appartenant visiblement au même ensemble n'ont pas la même classification. La zone ATVB s'arrête aux lisières de la parcelle 1419...

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@55	SICARD Paul Denis Etienne	E435 /464/ 1436	<p>Les parcelles étaient précédemment classées en zone U puis en zone 2AU dans les plans d'urbanisme antérieurs.</p> <p>Les parcelles se situent en continuité des zones urbanisées existantes⁵. Le classement futur met un terme définitif à toute possibilité d'urbanisation.</p> <p>Les arguments retenus pour contester le nouveau classement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Incohérence avec la dynamique démographique et les besoins en logement - l'application prématurée et contestée de la loi ZAN 		
	RIEUSSEC François	E3164	<p>-la localisation en milieu urbain et caractère inapproprié de l'exploitation agricole</p> <p>-l' Incompatibilité avec les documents de planification supérieurs : Le SCOT du grand Toulouse classe les parcelles concernées en "territoire d'extension mixte", propre à l'urbanisation, ce qui rend le classement en zone agricole incompatible</p> <p>- Les parcelles sont déjà parfaitement aménagées et raccordées aux réseaux (eau, gaz, électricité, assainissement). Une concertation pour la réalisation d'un trottoir le long de la route de Saint Clar est en cours, impliquant une rétrocession de terre pour des trottoirs "destinés à l'urbanisation"</p> <p>Cas spécifique de la parcelle E 1436 : Cette parcelle est "totalement enclavée entre deux rangées de maisons individuelles". Sa forme triangulaire la destine clairement à l'urbanisation. Le classement en</p>		
	représentés par Maître SORBARA Avocat				

		zone agricole est considéré comme une "erreur manifeste d'appréciation" d'autant que des parcelles voisines classées agricole (1025 et 1026) supportent déjà des maisons individuelles et un paysage arboré	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Voir dossier de Maître SORBARA en PJ</p>			
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>La zone 2AU n'ayant pas été ouverte dans les délais règlementaires, elle revêtait déjà le caractère de zone non constructible dans le PLU en vigueur.</p> <p>Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »</p> <p>Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité. La commune maintient le classement.</p>			
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais note cependant le cas particulier de la parcelle 1436 qui pourrait faire l'objet d'une modification.</p>			

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
E62 E63 E64	MESPOULE T Anne	D594 D701 D702 D922	<p>Le mémoire de la société GEPLUS en PJ (2016) propose de changer la classification actuelle de zone agricole des parcelles cadastrées D 594 et une partie de la D702 en zone urbanisable. Il examine la situation actuelle des terrains et les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU), incluant les objectifs du PADD.</p> <p>Deux hypothèses d'aménagement sont présentées, détaillant notamment les surfaces concernées, le nombre potentiel de lots pour diversifier l'offre de logements, ainsi que la gestion des espaces verts et des circulations douces</p>		

E65	D594	Demande de changement de destination d'un hangar en une série de logements	 	
-----	------	--	--	---

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Mémoires détaillés en PJ

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel.

La délimitation de la zone Ntvb correspond aux corridors écologiques identifiés par les documents supra-communaux (SRADDET, SCOT...).

Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

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

Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines éloignées du bourg étant trop important il aurait déséquilibré le projet communal. De plus, les zones éloignées du centre et positionnées hors de l'enveloppe urbaine ont été revues pour prioriser l'accueil dans le bourg.

Concernant les autorisations de changement de destination en zone agricole, la commune a favorisé notamment les constructions qui revêtent un caractère patrimonial, ce qui n'est pas le cas du bâtiment mentionné.

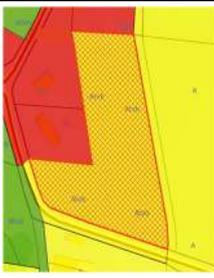
La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@72	BOUVET Robert	F860	Il est contre la classification de sa propriété, située Chemin Laurent Pontala, en zone UC dans le cadre de la révision du projet de PLU. Il conteste cette classification, affirmant qu'elle devrait être en zone UH, et expose les raisons de son opposition en se basant sur les caractéristiques de sa parcelle : la densité de l'urbanisation, l'accès aux réseaux (électricité, eau potable, assainissement) et	 UH	 UCa

			l'impact de la densification sur l'environnement local.	
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR				
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines hors du bourg étant trop important il aurait déséquilibré le projet communal. C'est la raison pour laquelle les zones en dehors du centre ont été revues pour prioriser l'accueil dans le bourg. La commune maintient le classement.				
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais regrette une insuffisance d'explications donnée au requérant.				

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@73 E74	GUALLAR Elise et Christine	C418	Elles exposent l'historique de leur parcelle, auparavant constructible mais devenue zone agricole et corridor écologique dans le PLU de 2013, empêchant la vente de parties de la parcelle pour financer la réhabilitation d'une ancienne ferme familiale . Le document détaille également les arguments en faveur du reclassement , tels que la présence des réseaux nécessaires et l'absence de contraintes écologiques ou agricoles majeures sur la parcelle, tout en soulevant des questions d'équité par rapport à des parcelles voisines reclassées en zone constructible.		

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR					
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel. Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « <i>équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</i> » La délimitation de la zone Atvb correspond aux corridors écologiques identifiés par les documents supra-communaux (SRADDET, SCOT...). Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité. La commune maintient le classement.					

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
R77	PLAZE Jean	F961	Il conteste le classement du hameau du Chemin Laurent, dont sa propriété, en zone UH dans le projet de PLU. Arguant du fait qu'il supporte un transformateur électrique, que l'eau potable est suffisante puisqu'il existe des bornes incendie. Le chemin est éclairé. Il souhaite le classement du hameau en zone UC	 UH	 UCa

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

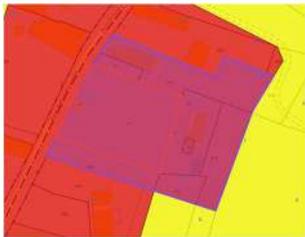
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines hors du bourg étant trop important il aurait déséquilibré le projet communal. C'est la raison pour laquelle les zones en dehors du centre ont été revues pour prioriser l'accueil dans le bourg.

La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais regrette une insuffisance d'explications donnée au requérant

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
R79	CARESMEL Roland	D33/34 /40/41/ 42/409/ 411/41 3/417	Non reçu en permanence pour raison de délais, il souhaite connaître le devenir de ses parcelles.	 UH	 UCa

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

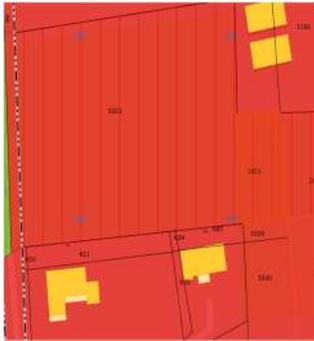
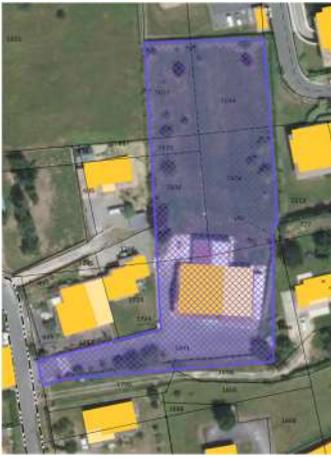
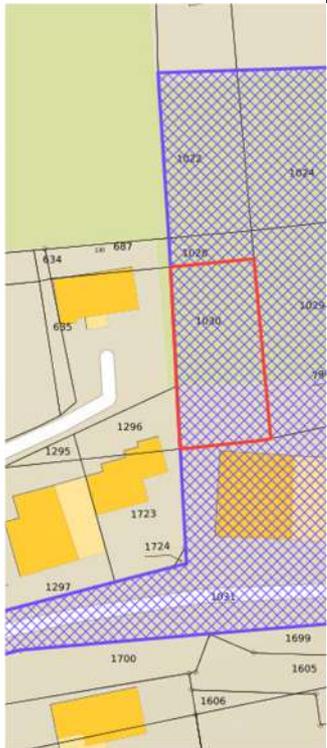
Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, les parcelles du demandeur sont classées en zone UH et le parc boisé sur la parcelle 41 fait l'objet d'une protection paysagère au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

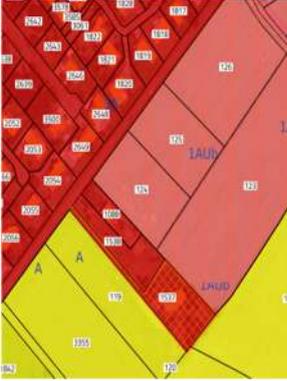
Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
C81	CAZAUX Claude	F380 F381	<p>Le contributeur évoque une déviation qui devait contourner le village qui ne s'est pas faite. Il évoque également des litiges avec la municipalité pour des travaux d'assainissement effectués sans son accord.</p> <p>Il prétend que ses terres sont incultivables et demande que ses terres soient considérées comme constructibles ainsi que celles de sa voisine Madame GAYRARD pour être confiées à un aménageur.</p>		
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR					
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel.</p> <p>Il est rappelé qu'au sens du code de l'urbanisme (Article R151-22), la zone A est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »</p> <p>La délimitation de la zone Atvb correspond aux corridors écologiques du territoire, notamment liés à la présence de zones humides identifiées dans le rapport de présentation du PLU arrêté en 2021.</p> <p>Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité.</p> <p>La commune maintient le classement.</p>					
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.</p>					

7.1.2 OAP

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@4	BOURDAT Michel SCI OLFREMI	A 1022 A1024	Les parcelles A1022 et A1024, appartenant à la SCI OLFREMI. susceptibles d'être classées en zone UB dans le projet de PLU, sont incluses dans l'OAP « La Gironde ». Monsieur BOURDAT n'est pas opposé à cette OAP mais souhaite pouvoir évoquer le devenir de ces deux parcelles, ayant, lui-même, des projets de construction.	 	
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR La demande de M. BOURDAT paraît légitime</p>					
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE La commune est favorable à la demande tout en assurant le maintien du maillage prévu. L'OAP sera adaptée.</p>					
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.</p>					

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@19	ESCANDE Pierre	F1868	<p>La limite figurant sur les documents (trait rouge) nous semble trop proche des bâtiments existants sur cette parcelle (maison, hangar, fournière). Il faudrait repousser cette limite vers l'intérieur du terrain.</p> <p>-La limite de l'OAP avec la zone N devrait tenir compte d'un accès nécessaire depuis l'intérieur de la propriété pour un véhicule (de type tracteur) afin de pouvoir procéder aux travaux d'entretien de la parcelle située en zone N.</p> <p>-Peut-on louer la surface concernée par l'OAP pour des activités agricoles (élevage de volailles, de chèvres ou de brebis)? Ou peut-on exercer nous-mêmes une activité agricole ?</p> <p>-Peut-on installer une construction provisoire (piscine hors sol, barnum) ?</p> <p>-Une partie de la surface pourrait-elle être louée pour y installer une antenne relais ?</p> <p>-Serait-il possible d'acquérir la fraction du chemin communal (rue des Sources) qui sépare la parcelle F 1868 et F 57 ?</p>		
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Les questions posées sont précises.</p>					
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE L'OAP est peu contraignante, le propriétaire pourra maintenir l'accès au champ s'il souhaite réaliser un projet. L'usage de la parcelle pour le maintien d'une culture est possible, l'OAP vise uniquement à encadrer un projet éventuel. La parcelle est classée en zone urbaine, l'installation de constructions y est possible tout en respectant les dispositions du règlement écrit et en conservant les possibilités de réalisation de l'OAP. La commune ne souhaite pas procéder à la cession du chemin communal.</p>					
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.</p>					

R D	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
	SOLVIGNON Audrey et LERI Lionel	E1357	<p>Nous sommes propriétaires d'une maison située au 243 route du CABOUSSE à Saint-Lys sur un terrain de près de 2 900 m². Nous avons choisi de nous installer ici pour la qualité de vie offerte par ce cadre paisible, caractérisé par des constructions individuelles, bien espacées les unes des autres, et une intégration harmonieuse dans l'environnement.</p> <p>Dans cette optique, nous attirons votre attention sur l'importance de préserver cette harmonie en maintenant un urbanisme à taille humaine, respectueux du tissu existant. Il nous semble essentiel que les futures constructions dans notre secteur restent des maisons individuelles, implantées à plus de 10 mètres de notre terrain, et que la hauteur des bâtiments soit strictement limitée afin d'éviter toute rupture avec le cadre architectural actuel.</p> <p>Pour résumer, nous souhaitons qu'en limite de notre terrain les constructions à venir soient des maisons individuelles situées à plus de 10 mètres de notre terrain pour que nous puissions ainsi préserver au maximum notre qualité de vie et celle de la faune et de la flore avoisinante.</p>		 
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR					
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>Le PLU vient confirmer les orientations induites par le document applicable en transformant des terrains classés 2AU en 1AU.</p> <p>L'OAP a été conçue pour atteindre l'objectif global de densité demandé par le SCOT GAT, à savoir 30/35 logements par hectare, tout en ménageant une progressivité de la densité depuis les espaces centraux vers les espaces au contact de l'urbanisation.</p> <p>La typologie et la densité proposée au droit de la maison des demandeurs est la plus faible du projet et projetée du logement individuel, à l'image des secteurs pavillonnaires environnants.</p> <p>La commune maintient le classement et les principes de l'OAP.</p>					
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune qui devrait rassurer les requérants.</p>					

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU
@52	CASTEX Alain Françoise	E3896	<p>La majorité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des Servitudes de Mixité Sociale sont concentrées dans le secteur sud-ouest du village</p> <p>Dans cette zone sud-ouest, il est constaté une absence d'infrastructures de proximité.</p> <p>Ce secteur concentre déjà un nombre important de logements sociaux.</p> <p>Exemple : la parcelle qui jouxte leur propriété et qui fait l'objet d'une OAP pour 6 logements minimum avec 50% de logements locatifs sociaux et qui est également classée en "secteur à programme de logements mixité sociale".</p> <p>Ils rappellent que la commune dispose de bâtiments en cœur de ville (comme Rue Pasteur/Avenue de la République) qui pourraient potentiellement participer au renouvellement urbain par réhabilitation et où 13 logements sociaux et 2 commerces étaient prévus en 2021, mais ce bâtiment est aujourd'hui à l'abandon et ces biens communaux ne sont pas listés ni répertoriés dans le règlement graphique du PLU</p>	
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR				
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>La commune est favorable au maintien de l'OAP sans servitude de mixité sociale.</p> <p>Les projets de la collectivité sont inscrits dans les arrêtés du Maire, et dans les délibérations soumises au Conseil Municipal, leurs usages et destinations y sont précisés, notamment concernant les objectifs de création de logements sociaux.</p>				
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune et note l'absence de servitude de mixité sociale qui pourrait rassurer les requérants.</p>				

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU
@56	NAUDY Gilbert et Josiane	E3896	Ils expriment leurs préoccupations quant au classement de leur parcelle en OAP et en Servitude de Mixité Sociale (SMS), soulignant l' absence de schémas d'aménagement précis . Ils remettent en question les affirmations de la mairie concernant l'existence d'études détaillées et la consultation des propriétaires, indiquant n'avoir jamais été contactés . Ils suggèrent un aménagement exclusif en OAP pour leur parcelle, préférant des logements individuels qualitatifs plutôt qu'un traitement en SMS, considérant la présence déjà importante de logements sociaux à proximité et demandent la prise en considération de leur demande.	
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR				
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire, la commune a informé les requérants selon différents vecteurs de communication physiques ou distanciés, personnels ou public. La commune est favorable au maintien de l'OAP sans servitude de mixité sociale.				
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune et note l'absence de servitude de mixité sociale associée à l'OAP qui pourrait rassurer les requérants.				

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU
@60	BETOU Cécile	E136/3521 /3522	conteste le classement actuel de sa parcelle en zone 2AU agricole et propose son intégration dans une future zone d'urbanisation désignée sous le nom d'OAP secteur 3 « Le Caboussé ». La proposition inclut l'idée : -de 9 lots sur 300 mètres le long de la Rue Lartigue, d'une urbanisation plus dense . Elle souligne que ses demandes précédentes ont été ignorées et a joint des documents pour appuyer sa nouvelle proposition.	
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Contient une proposition à étudier				
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE La zone 2AU n'ayant pas été ouverte dans les délais réglementaires, elle revêtait déjà le caractère de zone non				

constructible dans le PLU en vigueur.

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.

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.

La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune mais note une proposition d'ouverture dans le cadre d'évolutions à venir.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU Plu actuel
@66 @67	SANCHEZ José Raymond et Gisèle SCI Le Clos de Jean- Marie	E3205 E3181	<p>Voici les raisons qui nous amènent à demander la reconsidération des parcelles et pour lesquelles nous trouvons son classement (OAP) sous emprise EPFO abusif et surtout sans aucune concertation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • page 3 et 4 – zone déjà à forte densité de logements sociaux. Du résidentiel serait plus approprié. • page 5 – 6 et 7. Proposition d'un autre emplacement sans création de voirie à faire et n'impactant pas du privé. • page 8 – 9 et 10. Autre possibilité de projet sur la commune. • Pour construction de logements tels que prévus, il faudrait abattre 10 chênes • Ce genre de densification urbaine nous semblerais plus approprié s'il elle était mieux répartie sur la commune. • Nous avons des projets familiaux sur ces parcelles. Aucune concertation n'a eu lieu.. • Nous avons découvert lors d'une réunion publique qu'une étoile rouge était apposée sur nos terrains indiquant ainsi une OAP. • La convention avec l'EPFO a été votée en conseil municipal sans aucune demande d'avis de notre part. 	

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Proposition de changement de localisation de l'OAP secteur E voir PJ. Les références de pages concernent le dossier en PJ

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Le foncier ciblé est un espace à densifier au sens de la Loi Climat et Résilience et aux objectifs du PADD.

La mise en place de l'OAP n'oblige en rien les propriétaires à réaliser le projet, ils peuvent conserver la jouissance actuelle de leur foncier, l'OAP ne sera mise en œuvre qu'en cas de projet souhaité de leur part.

Par ailleurs, la commune a informé les requérants selon différents vecteurs de communication physiques ou distancés, personnels ou public.

Il est précisé que les conventions foncières passées avec l'EPFO s'appliquent à l'ensemble des fonciers situés dans un périmètre défini.

La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune et note qu'elle devrait rassurer les requérants.

RD	NOM	Cadastr e	Requête	Projet de PLU
E71	GUERRIER Tullia (avocate) pour M. et Mme DEJAN	E 2736 /2739 /3331/ 2734/ 2738	L'avocate exprime leurs observations sur le projet de PLU qui reclasse leurs parcelles privées, actuellement en zone urbaine et à urbaniser, en zone 1AUa . Cette nouvelle classification, associée à une OAP semble destiner leurs terrains à un projet de parc public et d'équipement collectif , ce qui bloquerait leurs propres projets de construction et soulève des questions de droit et de procédure : -erreur matérielle sur la qualification de leur propriété -erreur de droit et erreur d'appréciation sur le classement en zone 1AUa -détournement de procédure	

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Proposition de changement de localisation de l'OAP secteur E (voir PJ)

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

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.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune et note que l'OAP, qui n'est qu'un projet, a vocation à être adaptée après concertation entre la commune et les propriétaires.

7.1.3 Rapport de présentation-PADD

RD	NOM	Cadastr	Requête
E16	MARCEROU Eva-Morgane		Je voulais savoir si des espaces de jeux supplémentaires pour enfants étaient prévus dans le nouveau PLU. En effet, je trouve que l'espace jeux actuel à côté du boulodrome est peu accessible et assez pauvre (pour les structures de jeux). Il manquerait un petit espace de l'autre côté, pour les enfants habitants vers le sud, sud-est de la ville.

<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Contient une proposition</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Le PLU n'est pas l'outil adapté aux demandes formulées dans la contribution. L'OAP du Caboussé intègre un espace commun qualitatif qui pourrait à terme accueillir les équipements de ce type.</p>
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur note la position de la commune mais encourage la commune à prendre en compte les propositions des habitants même si elles semblent être hors PLU. Le PADD indique en effet dans son axe 3 : <i>Renforcer les équipements pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils : équipements scolaires et sportifs, établissements de santé, lieux de convivialité.</i></p>

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU
E17	RUEDA Maxime		<p>Vous trouverez ci-dessous mes suggestions d'aménagement pour la commune de Saint Lys, notamment pour les quartiers sud et sud-est de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> - aménagement sécuritaire le long des routes de la SOULIGUIERES et Bruno Mingecèbes. Trottoir pour permettre aux usagers (enfants notamment) de circuler de manière sécuritaire sur ces axes. Mise en place de dos d'ânes pour limiter la vitesse des véhicules. - création d'un parc avec air de jeux pour les enfants dans ce secteur. - cohérence dans l'attribution des permis de construire. Ex: interdiction de faire des pentes de toit supérieure à 35% même avec tuiles de pays alors que des maisons blanches avec toiture plate ou en tuiles noires se construisent partout. 	

<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Contient des propositions</p>
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS 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 priorités en étoile depuis le centre bourg avant de travailler sur les traverses évoquées.</p>
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur note la position de la commune mais encourage la commune à prendre en compte les propositions des habitants même si elles semblent être hors PLU. Ces propositions montrent que des habitants souhaitent pouvoir s'exprimer et cherchent un outil adapté pour le faire.</p>

RD	NOM	Cadastr e	Requête	Projet de PLU
@20	Véronique PORTE (première adjointe)	Mairie de Sainte-Foy-de-Peyrolières	<p>La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, limitrophe de Saint-Lys bien que située sur une communauté de Communes différente (Cœur de Garonne), bénéficie des services de la commune de Saint-Lys (commerces, activités). Par ailleurs, les habitants de Ste Foy, travaillant en majorité sur le secteur toulousain, sont tournés très naturellement vers Saint-Lys en termes de bassin de vie et trajets.</p> <p>Nous sommes donc attentifs au développement et aux projets de la commune, et cette nouvelle version du PLU semble tout à fait cohérente avec la modération du développement démographique attendue (moins de 1%) qui permettra d'absorber en douceur la forte hausse démographique des années antérieures. En accord avec les prévisions démographique de notre commune (1,7% prévus, après une période de dix ans limitée à 0,6%).</p> <p>Les réductions de consommation des espaces agricoles et naturels sont imposées à toutes les communes en révision de leurs PLU, et même s'ils ne sont toujours pas déclinés à l'échelle de nos territoires, les documents graphiques sont impactés lourdement, la réponse à ces contraintes et le diagnostic de densification effectué à Saint-Lys sont cohérents (encadrement du bâti hors du secteur urbain) . Le secteur 1 identifié très dense est séparé de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières par une trame verte, coupure entre ce secteur très urbanisé et un secteur plutôt lâche à dominante agricole à Ste Foy.</p> <p>Au niveau liaison douce, l'avis favorable du département sur le réseau REV8 devrait favoriser l'extension vers Ste-Foy-de-Peyrolières, espace réservé le long de la RD632 depuis 2011. Nous y sommes par conséquent largement favorables.</p>	
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR				
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE La commune prend acte de l'avis favorable.				
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.				

RD	NOM	Requête	Projet de PLU
@68	Marie	<p>Nous avons acheté notre propriété (maison des années 1970) en 1999, dans un village tranquille de 3500 habitants. Après 25 ans, nous sommes maintenant à plus de 10000 habitants (quasiment 300% d'augmentation) avec des bâtiments qui poussent comme des champignons, et qui grignotent chaque jour les m² de nature.</p> <p>Nous constatons d'année en année le recul de la nature : plus de chauve-souris (mais beaucoup de moustiques), plus d'hirondelles, plus d'abeilles, une énorme diminution de la population d'oiseaux et de leur variété, des nuisances sonores diurnes et nocturnes, des dégradations....</p> <p>Ce nouveau PLU censé respecter les "enjeux environnementaux" n'affiche pas clairement/lisiblement les actions mises en place pour respecter et améliorer écologie et biodiversité (mais y a-t-il un plan d'actions ?) : identification impossible des parcelles non constructibles et laissées à la nature, documents /cartes illisibles. Comment alors vous</p>	

	<p>demander la conservation de ces espaces nécessaires à notre qualité de vie et au maintien de la biodiversité, enjeux majeurs de notre futur ?</p> <p>Ne pourrait-on focaliser les efforts sur l'utilisation/la rénovation des bâtiments existants et abandonnés du centre-ville, montrant une image de délabrement peu attractive de Saint-Lys ? Mais aussi aménager de nouvelles places de stationnement afin que le centre-ville puisse accueillir ses habitants ?</p> <p>Merci de mettre en place les actions pour un développement raisonnable de l'urbanisme en gérant l'ensemble des composantes et pas simplement accorder des permis de construire par centaines, conduisant Saint-Lys à perdre son âme et devenir une ville-dortoir.</p>
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Contient des propositions</p>	
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>La commune rappelle que l'évolution démographique a été forte entre 1980 et 2000 et très forte entre 2000 et 2015. Depuis, il est constaté une évolution limitée de la population, la commune n'a pas encore atteint les 10 000 habitants.</p> <p>La révision du PLU propose un projet vertueux en matière de prise en compte des enjeux environnementaux au regard de la consommation d'espace, de l'OAP sur la trame verte et bleue, des cheminements doux, de la gestion des eaux pluviales, des prescriptions environnementales etc.</p> <p>Le PLU n'est pas l'outil adapté aux demandes formulées vis-à-vis des bâtiments publics et des parcs de stationnement.</p> <p>La lisibilité du document graphique sera améliorée.</p> <p>Le contrat Bourgs-Centres et les axes qui y sont développés par la commune répondent aux enjeux indiqués : mobilités douces, préservation de la coulée verte, amélioration du cadre de vie, revalorisation des espaces publics, adaptation des équipements et services.</p>	
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend acte de la position e la commune.</p>	

RD	NOM	Requête	Projet de PLU
@70	PLANCHON Fabrice	<p>Le PLU propose des zones 1AU dans un secteur de Saint-Lys enclavé (Caboussé) loin des axes de dessertes vers Toulouse et Muret, loin de la déviation et loin de l'école Éric Tabarly (école la plus neuve et celle offrant le plus de place), alors que des zones proches du centre, de l'école Tabarly et des axes de dessertes semblaient bien plus logiques.</p> <p>Cela va résulter d'un trafic accru de véhicules dans un secteur de Saint-Lys desservi seulement de petites rues et davantage de transport scolaires pour amener des élèves à l'autre bout de la ville, donc davantage de pollution.</p> <p>Il faut savoir que le déséquilibre démographique du nombre d'enfants s'est accentué depuis 2 ans : davantage d'enfants du côté des écoles ARTHAUD / PETIT PRINCE alors que l'école TABARLY continue de se vider (moins de construction actuellement au nord et nord-est de la commune). L'ouverture de nouvelles zones côté Caboussé va donc accentuer ce problème et générer rapidement des problèmes de carte scolaire et de transport supplémentaires.</p> <p>Le PLU proposé est donc illogique par rapport aux choix de constructions (écoles, routes) réalisés dans les années 2000.</p> <p>Le PLU n'ouvre pas de nouvelle zone économique dans le prolongement de la RD632 vers</p>	

Fonsorbes dans le prolongement de la zone éco de Fonsorbes (secteur dit de Marceril) alors même qu'un projet est connu et déjà lancé par le Muretain Agglo. Une révision du PLU va être inévitable sur ce point-là à court terme.

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Contient des propositions

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

L'aménagement du territoire comprend un large éventail de sujets et d'échelles sur lesquels une collectivité peut agir, et le PLU est un des outils pour y parvenir.

Ce plan, comme document réglementaire, compile et intègre une somme de contraintes pour apporter la meilleure réponse aux enjeux et dans le cadre de l'analyse territoriale réalisée. Ainsi, les orientations définies ne peuvent se limiter au seul prisme de la carte scolaire.

Des outils de prospective permettent de piloter et d'anticiper l'évolution des effectifs scolaires et d'adapter en fonction les orientations dans ce domaine.

Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience la commune était contrainte concernant la consommation d'ENAF (10 ha maximum d'ici 2035), elle a privilégié des sites proches des équipements scolaires et sportifs, et du centre-ville.

Dans le cas d'une évolution des capacités du territoire à mobiliser plus d'espace pour de l'habitat, la commune pourrait étudier d'autres sites de développement urbain.

Si une zone économique était projetée, selon l'impact sur le territoire, la procédure d'adaptation des PLU (déclaration de projet emportant compatibilité) reviendrait au Muretain Agglo dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique. Il faudrait un projet concret pour envisager une adaptation dans ce cadre.

Il est à noter que des enjeux environnementaux ont été relevés sur ces espaces dans le prolongement de la RD632 lors des études de l'arrêt du PLU de 2021, et qu'une servitude liée au réseau de gaz pourrait venir limiter de potentielles constructions.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur conçoit qu'un projet d'OAP résulte d'une analyse territoriale aboutie, résultat d'une addition de contraintes que ne maîtrise pas le commissaire-enquêteur. Celui-ci prend acte de la position de la commune et l'encourage à continuer à faire œuvre de pédagogie vis-à-vis des habitants.

RD	NOM	Requête	Projet de PLU
@75	BERTRAND Thierry	Cette contribution exprime des critiques nombreuses concernant le projet de PLU. Elle souligne un manque de concertation publique suffisante, transformée en simple réunion d'information, ne permettant pas un réel échange d'idées. Elle relève des problèmes de lisibilité du document , notamment le zonage et les limites parcellaires, qui masquent la réalité du terrain. Elle dénonce également un calcul biaisé des surfaces urbanisées pour répondre aux objectifs de réduction de l'artificialisation, en classant des parcelles construites en zone agricole sans lien avec l'activité. Le maintien de la zone Ux du Boutet est difficile à justifier. La contrainte sur le linéaire artisanal impliquera une interdiction de changement de destination pour les locaux commerciaux. La lisibilité du règlement graphique est très difficile	

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

La concertation a été menée dans le cadre réglementaire et des actions complémentaires ont également été menées.

La lisibilité du règlement graphique sera améliorée.

L'analyse du « calcul biaisé » fait l'objet d'une erreur de compréhension. La méthode de calcul de consommation du foncier sera précisée.

Les secteurs et arbres à enjeux ont été déterminées en lien avec l'écologie SIRE CONSEIL dans le cadre de l'évaluation environnementale, et au regard des bénéfices pour le paysage urbain et rural.

Concernant les SMS et OAP, le PLU est un document réglementaire et de prospective.

Le maintien du dynamisme commercial du centre bourg fait l'objet d'un accompagnement communal et intercommunal.

La zone UB actuelle permet le projet privé mentionné. La zone UX sera dans l'ensemble plus contraignante et adaptée à l'activité.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune et l'encourage à continuer à faire œuvre de pédagogie vis-à-vis des habitants.

7.1.4 Règlement

RD	NOM	Cadastr e	Requête	Projet de PLU
E21	DUCROQUET Aurelia		<p>Interdire les toitures aux tuiles noires, comme c'est déjà le cas en zone UA.</p> <p>D'une part, pour des raisons écologiques. Les tuiles noires emmagasinent la chaleur, ce n'est plus à prouver. La multiplication de ce type de toiture impacte l'espace public collectif par le réchauffement de l'air ambiant. Par ailleurs, pour obtenir un confort thermique, les habitants vont sûrement avoir recours à une climatisation de manière plus intense.</p> <p>La ville de Saint-Lys dispose de moyens limités pour améliorer le cadre de vie des habitants et adapter les espaces au réchauffement climatique. Il est difficile d'obtenir des budgets pour végétaliser/rénover les écoles et les espaces publics. En revanche, le PLU peut imposer des règles architecturales qui ont le mérite de ne pas être coûteuses pour la commune et non contraignantes pour l'habitant (on ne parle pas de maison passive ou écologique).</p> <p>D'autre part, pour préserver le patrimoine architectural régional et garantir l'intégration des nouvelles constructions aux anciennes maisons aux toitures traditionnelles. L'uniformisation de l'architecture française tend à faire disparaître l'architecture locale. Pour une commune disposant d'un monument classé, il serait intéressant de créer une véritable harmonie visuelle.</p>	

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Contient des propositions

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Dans le règlement proposé et concernant les dispositions architecturales, la commune a souhaité préserver notamment le cœur de bastide qui mérite une attention particulière du fait de son caractère historique.

Ce type de contrainte mérite une attention particulière et ne peut être appliqué à l'ensemble de la commune sans une fine analyse de l'environnement proche.

Les territoires ont continuellement besoin de s'adapter aux procédés constructifs actuels pour préserver un dynamisme essentiel. Les projets de constructions sont observés au cas par cas et peuvent faire l'objet de prescriptions en raison notamment de leur bonne intégration dans l'environnement existant.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur approuve la position de la commune de préserver le cœur de bastide mais il comprend la démarche louable de la requérante qui combat le réchauffement climatique. Cependant, il est difficile d'interdire les toitures aux tuiles noires, de plus en plus fréquentes dans de nombreuses communes, au risque de voir certaines constructions ne pas être réalisées dans la commune.

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU
E83	ESNAULT Christophe Pour la société KALIOLOG	B444 B445	La société Kalilog est lauréat d'un appel à projet sur les parcelles B444 et 445 depuis le 16/03/23 sur un projet composé: - d'une maison de santé de 700m² - de 16 logements en PSLA - d'une résidence type béguinage avec 30 hébergements. Cette parcelle est actuellement classée en zone UB (secteur H) sur la révision du PLU et de l'OAP de Saint Lys qui sont en enquête publique. Suite à l'étude du projet de règlement le représentant de la société demande que certaines modifications puissent être accordées pour mener à bien son projet.	

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Contient ses propositions en pièce jointe de la contribution

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

L'OAP pourra être adaptée pour répondre à la demande à condition que les modifications permettent une bonne intégration du projet dans son environnement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur approuve la démarche constructive de la commune.

RD	NOM	Requête
@84	GOUBET Éric	<p>La portion de la route de Saint clar (D 53) entre la route de la Souliguieres et le panneau d'entrée sur St Lys à une vitesse limitée à 70 Km/h.</p> <p>Cette vitesse de 70 Km/h autorisée rend la circulation des piétons, et cycliste très dangereuses, par l'absence de bas cotés.</p> <p>La sortie en automobile par le chemin de Mathieu au Prim située après un virage est hasardeuse par manque de visibilité. Il est fréquent de s'engager sur la route de St Clar parce que la voie est libre et une fois engagée une voiture surgit en fin de virage à vitesse importante.....</p> <p>Abaisser le vitesse à 50 Km/h sur cette portion de route en déplaçant le panneau d'entrée sur St lys ou par la création d'un lieu-dit.</p>

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>Le PLU n'est pas l'outil adapté aux demandes formulées.</p> <p>Dans sa conception globale, le projet de voie piéton/cycle le long de la route de Saint-Clar prévoit un déplacement des panneaux d'agglomération et une modification de la vitesse.</p>
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend acte de la position constructive de la commune et note, à nouveau que l'axe 3 du PADD indique la volonté de la commune d' « <i>adapter les espaces publics à des déplacements doux, sécurisés et apaisés</i> ». La proposition du requérant n'est donc pas hors sujet. Un projet de PLU est une occasion unique pour les habitants de donner leur avis et d'émettre des propositions.</p>

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU
@85	BATTAGLIA Audrey		<p>La zone UB était découpée en sous-secteurs et selon, la hauteur des constructions pouvaient être de 10 m. Le nouveau PLU harmonise la règle avec une hauteur de 7m sur toute la zone UB.</p> <p>Peut-on rester sur la règle des 10m pour la zone UBa (notamment 000 E 47/1601/1603/1604) du précédent règlement?</p> <p>Ou ajouter un tiret notant:</p> <p>Hauteur des constructions autorisée jusqu'à 10 m pour les unités foncières comportant déjà des bâtiments en R+2</p>	

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>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.</p>
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.</p>

7.1.5 Divers

7.1.5.1 Règlement local de publicité

RD @39	NOM DUMONT Charles- Henri (Union de la Publicité extérieure)	Requête Ce document émane de l'Union de la Publicité Extérieure (UPE), une organisation regroupant des professionnels du secteur. L'UPE y présente ses observations et propositions concernant le projet de RLP, dans le but de concilier la protection de l'environnement et le dynamisme économique local. Le courrier fait référence à une présentation jointe détaillant les différentes propositions de l'organisation.
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Il s'agit plutôt d'une note de présentation de ce syndicat		
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE La surface des publicités murales sera revue comme précisé par le décret du 30 octobre 2023. Concernant la demande de réintroduire la publicité sur le domaine privé dans le secteur ZPR2 et cela pour les dispositifs muraux : La commune rappelle que la plupart des parcelles concernées sont dans le périmètre de 500 m autour de la halle. Aussi, conformément aux dispositions de l'article L.581-8 du code de l'environnement, la publicité est interdite, par conséquent et dans un souci de cohérence, cette règle sera maintenue. La collectivité rectifiera la coquille rédactionnelle mentionnée en page 10. Concernant les références à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui n'auraient pas vocation à être insérées dans un RLP : la commune précise qu'il ne s'agit là que d'une simple information visant à faciliter l'appropriation des prescriptions du RLP par les administrés concernés. Par conséquent ces dispositions resteront en vigueur dans la version finale.		
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.		

7.1.5.2 Associations

RD @57 /58/ 59	NOM Association de défense du cadre de vie et de l'urbanisme de Saint Lys	Requête Le présent fascicule est le fruit de l'analyse par l' Association de défense du cadre de vie et de l'urbanisme de Saint-Lys, du PLU de la commune de Saint-Lys soumis à la révision. Nous présentons ci-après des commentaires ou de simples observations , mais nous y exprimons aussi nos questionnements, nos doutes ou nos désaccords, et des erreurs plus ou moins importantes relevées. Ce projet de PLU n'est donc, à notre sens, pas admissible : <ul style="list-style-type: none"> • parce que le règlement graphique est à refaire complètement puisqu'il est illisible pour le citoyen non averti, mais aussi pour ceux qui sont habitués à consulter des documents techniques • parce que les zonages sont arbitraires <ul style="list-style-type: none"> ☐ classements en zone A injustifiés, abusifs, ☐ espaces à préserver contestables ☐ interprétation des textes réglementaires discutable ☐ justifications des choix non fournies ou sommaires
-------------------------	---	--

		<p>Le manque de concertation avec la population et notamment auprès des personnes les plus concernées, mais également avec notre association connue des services municipaux, est malheureusement regrettable.</p>
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le document remis au commissaire-enquêteur contient 95 pages et aborde de nombreux sujets : règlement graphique, logements, biens communaux, OAP, linéaires des commerces et les problèmes de zonage. Il contient de nombreuses critiques mais également des propositions. Il est réparti dans les pièces jointes des contributions 57,58,59.</p>		
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE La commune prend acte des propositions de modification du projet de révision du PLU, et des différences d'interprétation sur un certain nombre d'éléments de cette contribution déposée dans le cadre de l'enquête publique.</p> <p>La lisibilité du document graphique sera améliorée.</p> <p>La mixité sociale s'apprécie à différentes échelles, en l'occurrence déterminer des secteurs restreints sur lesquels les constructions doivent contenir 100% de logements locatifs sociaux permet d'améliorer la mixité à l'échelle d'un quartier.</p> <p>Les services de la commune restent à la disposition des administrés pour accompagner toute démarche découlant des règles fixées par le PLU et notamment concernant les prescriptions environnementales. Les secteurs et arbres à enjeux ont été déterminées en lien avec l'écologue SIRE CONSEIL dans le cadre de l'évaluation environnementale, et au regard des bénéfices pour le paysage urbain et rural.</p> <p>Un emplacement réservé permet à la commune de faciliter l'acquisition foncière, la commune étant déjà propriétaire des espaces autour du Moulin, cet outil n'a pas lieu d'être mobilisé.</p> <p>Le classement en zone N autorise la poursuite d'une activité agricole.</p> <p>L'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT GAT sera précisée.</p> <p>Les projets de la collectivité concernant les biens communaux sont inscrits dans les arrêtés du Maire, et dans les délibérations soumises au Conseil Municipal, leurs usages et destinations y sont précisés, notamment concernant les objectifs de création de logements sociaux.</p> <p>Les espaces cités du lotissement Rolland Garros sont des espaces verts non aedificandi qui participent à la qualité paysagère et environnementale du quartier.</p> <p>La commune est favorable à la modification de l'OAP du Caboussé au niveau de la maison et du parc urbain, l'OAP sera adaptée. Le secteur accueillera à terme environ 100 logements sociaux. Le maintien du pourcentage de logements sociaux favorise une répartition maîtrisée du logement social sur le territoire.</p> <p>Le projet de zonage a fait l'objet d'échanges techniques avec les concessionnaires de réseaux pour s'assurer de la faisabilité des extensions.</p> <p>Le foncier de l'OAP E est un espace à densifier au sens de la Loi Climat et Résilience et aux objectifs du PADD. La mise en place de l'OAP n'oblige en rien les propriétaires à réaliser le projet, ils peuvent conserver la jouissance actuelle de leur foncier, l'OAP ne sera mise en œuvre qu'en cas de projet souhaité de leur part.</p> <p>La zone 2Aux était amorcée dans le règlement graphique du PLU en vigueur, elle répond aux besoins identifiés pour une zone d'activité. Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, le Muretain Agglo étudiera le développement de cette zone en y intégrant les enjeux environnementaux.</p> <p>Le maintien du dynamisme commercial du centre bourg fait l'objet d'un accompagnement communal et intercommunal.</p> <p>Concernant les espaces de préservation, chacune des règles du PLU s'appliquent sans se contredire.</p> <p>Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, le potentiel de densification dans les zones urbaines hors du bourg étant trop important, il aurait déséquilibré le projet communal. C'est la raison pour laquelle les zones en dehors du centre et positionnées hors de l'enveloppe urbaine ont été revues pour prioriser l'accueil dans et à proximité du bourg.</p> <p>La rédaction de la règle en zone A permet l'extension du cimetière car il est maintenu la possibilité d'avoir une activité agricole sur la majeure partie de l'unité foncière.</p> <p>Le rapport de présentation et son tome 1 reprend l'état d'inventaire des logements sociaux transmis par les services de</p>		

l'Etat, et les perspectives du PLU.
 Sur l'ancien EHPAD, les services de l'état ont rappelé que la structure ne peut être compatible dans l'inventaire des logements sociaux.
 Concernant les espaces de préservation, chacune des règles du PLU s'appliquent sans se contredire.
 Le PADD traduit la volonté de la commune de proposer un aménagement du territoire vertueux, elle protégera ses espaces à enjeux.
 Le PADD vise à conforter le cœur de bourg, c'est pourquoi la délimitation des zones urbaines a été caractérisée par l'agglomération de 5 logements minimum, et au regard de l'enveloppe urbaine. Il s'agit pour les parcelles mentionnées d'habitat diffus pour l'heure isolé dans la zone agricole. Cette position pourra évoluer après l'aménagement de la zone du Caboussé.
 Sur les fonds de parcelle de l'allée du Goutil, le plan de zonage sera adapté, la commune est favorable.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
 Le dossier a été remis au commissaire-enquêteur lors de la dernière permanence et n'a donc pu faire l'objet d'une étude approfondie.
 Ce dossier volumineux est clair. Il contient de nombreuses critiques mais également des propositions. Dans sa réponse, la commune justifie ses choix de façon précise et argumentée.
 Le commissaire-enquêteur suggère qu'avant la validation du PLU, une concertation puisse se tenir entre les représentants de l'Association de défense du cadre de vie et de l'urbanisme de Saint-Lys et les représentants de la commune afin d'harmoniser, si possibles les différents points de vue.

7.1.6 Zonage d'assainissement

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
@61	PROST Jean	F372/ 1046	<p>Aujourd'hui vous nous proposez une étude sur la répartition des eaux usées. Il y a maintenant plus de trente ans que l'on nous a dit que le " tout à l'égout " serait le facteur déterminant du classement des terrains constructibles !!</p> <p>Nous sommes propriétaires d'un terrain route de Saiguède parcelles (1046 et 372) entourées de constructions tout autour. Peut-être que ma revendication n'est pas l'ordre du jour ,mais quand je constate que l'on a autorisé des constructions à 4 voire 5 km du centre de Saint lys sans tout à l'égout, plus des problèmes d'alimentation en eau..</p> <p>Je m'autorise à penser que la logique d'une meilleure distribution des eaux usées, n'est pas très fondée !</p>		

		Notre terrain est à moins de 1km du centre-ville est nous avons toujours un refus de construire.	
--	--	--	--

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel.

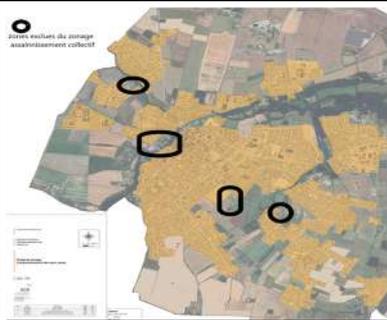
Dans le cadre des objectifs portés par la loi climat et résilience ce type de zone (ENAF) est à préserver en priorité.

La présence ou l'absence de réseaux ne justifie pas nécessairement une urbanisation.

La commune maintient le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

RD	NOM	Requête	Projet de PLU
@76	BERTRAND Thierry	Le schéma d'assainissement proposé à l'enquête publique ne prend pas en compte certaines zones urbanisée qui pourraient faire l'objet d'une étude pour le raccordement au système collectif. Si 2 secteurs sont écartés suite à une pré-étude qui justifie l'impossibilité de les raccorder, d'autres en sont écartés sans justification (cf. carte). La proximité avec des zones raccordées méritent qu'une attention particulière soit apportée à ces secteurs dont la connexion avec le réseau collectif résoudrait des problèmes récurrents de salubrité publique.	 <p>La carte intitulée 'Projet de PLU' illustre le territoire de la commune de Saint-Lys. Elle met en évidence des zones urbanisées en jaune et orange. Trois secteurs spécifiques sont encerclés en noir, correspondant aux zones mentionnées dans la requête. Une légende en bas à gauche de la carte indique 'zones exclues du zonage assainissement collectif'.</p>

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Proposition utile à examiner

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Le rapport sera précisé sur les secteurs indiqués au regard des éléments techniques et financiers à prendre en compte.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la mairie.

RD	NOM	Requête
@84	GOUBET Éric	<p>Je souhaite faire une remarque sur le Rapport à la page 45/63 :</p> <p>Il est dit : D'après la délibération n°2023-193, les choix retenus pour la participation des particuliers pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sont les suivants :</p> <p>Et suit le tableau de la tarification en cours jusqu'au 31/12/2024, suivi de :</p> <p>Il est à noter que pour les raccordements réalisés après le 1er janvier 2025, le montant de la participation sera déterminé par Réseau31.</p> <p>Or ce rapport est daté d'Avril 2025,</p> <p>Ne serait-il pas préférable d'inscrire d'ores et déjà la Tarification RESEAU31 applicable en 2025 avec son tableau contenu dans la Délibération :</p> <p>CONSEIL SYNDICAL du 13 février 2025 - Rapport no20250213 - 06g Participation aux frais de branchement (PFB) et Participation pour le Financement de l'assainissement Collectif (PFAC). Projet de PLU</p>
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>La tarification 2025 figure en PJ</p>		
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>La tarification sera mise à jour dans le rapport sur la base des délibérations D20250213-05c fixant le prix de l'assainissement et la délibération D20250213-05g fixant les tarifs PFB / PFAC.</p>		
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.</p>		

RD	NOM	Requête
@86	SUTRA Jean- François	<p>Si vous permettez, une remarque sur le Rapport à la page 45/63 :</p> <p>Il est dit : D'après la délibération n°2023-193, les choix retenus pour la participation des particuliers pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sont les suivants :</p> <p>Et suit le tableau de la tarification en cours jusqu'au 31/12/2024, suivi de :</p> <p>Il est à noter que pour les raccordements réalisés après le 1er janvier 2025, le montant de la participation sera déterminé par Réseau31.</p> <p>Or ce rapport est daté d'Avril 2025,</p> <p>Ne serait-il pas préférable d'inscrire d'ores et déjà la Tarification RESEAU31 applicable en 2025 avec son tableau contenu dans la Délibération :</p> <p>CONSEIL SYNDICAL du 13 février 2025 - Rapport no20250213 - 06g Participation aux frais de branchement (PFB) et Participation pour le Financement de l'assainissement Collectif (PFAC).</p>
<p>COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Contribution identique à la contribution @84</p>		
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>La tarification sera mise à jour dans le rapport sur la base des délibérations D20250213-05c fixant le prix de l'assainissement et la délibération D20250213-05g fixant les tarifs PFB / PFAC.</p>		

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la commune.

7.1.7 Patrimoine bâti

RD	NOM	Cadastre	Requête		Projet de PLU
@24	DUPOUX Hervé	E4022	<p>Je suis propriétaire de la vieille maison</p> <ul style="list-style-type: none"> - cette maison est <u>très</u> vétuste - tous les murs sont fissurés - murs en terre battue <p>Je demande que cette maison soit sortie du règlement graphique de patrimoine bâti identifié comme élément de paysage à protéger (29).</p>		

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE

Les constructions traditionnelles sont un marqueur du territoire qu'il convient de conserver pour éviter la banalisation des paysages.

La commune maintien le classement.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur note que cette maison est délabrée et que le propriétaire ne dispose pas des moyens financiers pour envisager une quelconque rénovation.

Le maintien de ce classement ne paraît pas opportun.

7.2 Observations orales issues des permanences n'ayant pas fait l'objet de contributions écrites

7.2.1 Classement/zonage

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU	Plu actuel
	AZZOLA Ginette	D830	Propriétaire de la parcelle D830 qui est coupée en deux zones N et UCb dans le PLU actuel et Ntvb et UH dans le projet de PLU. Souhaite que l'ensemble de sa parcelle conserve le statut UH dans le projet de façon à pouvoir transmettre cette partie à sa petite fille handicapée.		
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR					
OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE Le classement proposé maintient les dispositions du PLU actuel. La délimitation de la zone Ntvb correspond aux corridors écologiques identifiés par les documents supra-communaux (SRADDET, SCOT...) La commune maintient le classement.					
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR Le commissaire-enquêteur prend acte de la position de la mairie.					

7.2.2 OAP

RD	NOM	Cadastre	Requête	Projet de PLU Plu actuel
	SUPIOT Sandrine	E242	<p>Je souhaite vous faire part d'une zone non délimitée dans mon quartier dont nous sommes propriétaire en indivision.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il existe un kiosque à musique construit pour célébrer l'an 2000 dont l'indivision souhaiterait qu'il soit conservé et pris en charge par la ville. - Il existe également un arbre remarquable qu'il faut également entretenir. <p>Il est demandé l'aide de la municipalité</p>	
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR				
<p>OBSERVATIONS et PROPOSITIONS de la COMMUNE</p> <p>Le PLU n'est pas l'outil adapté aux demandes formulées. La commune répondra à la demande dans le cadre d'échanges avec les propriétaires concernés.</p>				
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p>Le commissaire-enquêteur prend acte de la position constructive de la mairie.</p>				

7.3 Annexe 2 Arrêté

ARRÊTÉ URB – 2025 X 04

Mairie de Saint-Lys



République Française
Département de la Haute-Garonne

Arrêté municipal

Envoyé en préfecture le 01/04/2025
Reçu en préfecture le 01/04/2025
Publié le 01/04/2025
ID : 031-213104995-20250331-ARREURB2025X04-AR

ARRÊTÉ URB – 2025 X 04

Objet : Ouverture de l'enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'élaboration du Règlement Local et Publicité (RLP) et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de Saint-Lys

Date : 31 mars 2025

Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Lys,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-1 et suivants ;
Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 novembre 2015 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2021 dressant un premier bilan de la concertation et arrêtant un premier projet de révision du PLU ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2022 décidant de l'abrogation du premier arrêt du projet de révision du PLU du 5 juillet 2021, engageant la poursuite des études et la reprise de la concertation du public ;
Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal en date du 1er juillet 2024 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2024 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 4 novembre 2024 arrêtant le projet de zonage d'assainissement des eaux usées ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 mars 2018 prescrivant l'élaboration du RLP et définissant les objectifs et les modalités de concertation ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2021 modifiant la prescription de l'élaboration du RLP ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2021 de débat sur les orientations du RLP ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2021 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du RLP ;
Vu les pièces des dossiers soumis à enquête publique ;

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal Administratif de Toulouse, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

MAIRIE DE SAINT-LYS

1 Place Nationale - CS 60027 - 31470 Saint-Lys
Tél. : 05 62 14 71 71 - Fax : 05 61 91 63 02 - mairie@saint-lys.fr
www.saint-lys.fr

1 | 5

ARRÊTÉ URB – 2025 X 04

Envoyé en préfecture le 01/04/2025
Reçu en préfecture le 01/04/2025
Publié le 01/04/2025
ID : 031-213104995-20250331-ARRETURB2025X04-AR

Après avoir consulté le Commissaire Enquêteur sur les modalités et l'organisation de l'enquête ;

ARRÊTE

Article 1 : Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), d'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) et de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de Saint-Lys.

La révision du PLU vise à mettre à jour le document d'urbanisme applicable sur le territoire de la Commune de Saint-Lys. L'élaboration du RLP vise à produire un règlement local sur la publicité et les enseignes. La révision du zonage d'assainissement collectif des eaux usées vise à actualiser le document actuel au regard de l'évolution du territoire.

Article 2 : Autorité organisatrice de l'enquête et responsable des projets auprès de laquelle des informations peuvent être demandées

La Commune de Saint-Lys, dont le siège est situé 1 Place Nationale, 31470 SAINT-LYS, est à la fois autorité organisatrice et porteur des projets de révision du PLU et d'élaboration du RLP.

Réseau31, en charge de la compétence en matière d'assainissement des eaux usées depuis le 1^{er} janvier 2025, est le porteur du projet. Son siège est situé 3 rue André Villet, 31400 TOULOUSE. En accord avec le tribunal administratif, Réseau31 a demandé à la Commune de Saint-Lys d'organiser l'enquête publique sur ce dossier.

Pour l'ensemble des projets, des informations peuvent être demandées auprès de la Mairie de Saint-Lys, Service Urbanisme, 1 Place Nationale, 31470 SAINT-LYS.

Article 3 : Dates et durée de l'enquête publique

L'enquête publique unique se déroulera pendant une durée de 36 jours consécutifs, du mardi 22 avril 2025 à 9h au mardi 27 mai 2025 à 16h.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours (article L123-9 du code de l'environnement). Cette décision est portée à la connaissance du public au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

L'enquête publique pourra être suspendue ou complétée dans les conditions définies par le Code de l'Environnement.

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal Administratif de Toulouse, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

MAIRIE DE SAINT-LYS
1 Place Nationale - CS 60027 - 31470 Saint-Lys
Tél. : 05 62 14 71 71 - Fax : 05 61 91 63 02 - mairie@saint-lys.fr
www.saint-lys.fr

2 | 5

ARRÊTÉ URB – 2025 X 04

Envoyé en préfecture le 01/04/2025
Reçu en préfecture le 01/04/2025
Publié le 01/04/2025
ID : 031-213104995-20250331-ARREURB2025X04-AR

Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique unique, la présidente du tribunal administratif de Toulouse a désigné le 15 octobre 2024 Monsieur Yves JACOPS en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Adina BLANCHET en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 5 : Lieux et modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête en version papier, accompagné d'un registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, sera mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête en Mairie de Saint-Lys, 1 Place Nationale, 31470 SAINT-LYS, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

Le dossier d'enquête est consultable en version informatique sur le site internet de la Commune de Saint-Lys à l'adresse <https://saint-lys.fr/enquete-publique>.

Le dossier dématérialisé est également consultable sur un poste informatique mis à disposition pendant la durée de l'enquête publique dans les locaux de la Mairie de Saint-Lys, 1 Place Nationale, 31470 Saint-Lys, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Dès publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Maire de Saint-Lys.

Article 6 : Modalités de présentation des observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra présenter à sa convenance, ses observations et propositions au commissaire enquêteur selon l'une ou plusieurs des modalités suivantes :

- sur le registre dématérialisé accessible 7j/7 et 24h/24 : www.registre-numerique.fr/plu-rlp-assainissement-saintlys ;
- sur le registre d'enquête papier à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, mis à disposition en Mairie de Saint-Lys aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- par voie postale en adressant un courrier à l'adresse du commissaire enquêteur à l'adresse : Service Urbanisme, Mairie de Saint-Lys, 1 Place Nationale, 31470 SAINT-LYS ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : plu-rlp-assainissement-saintlys@mail.registre-numerique.fr ;
- en rencontrant le commissaire enquêteur, à l'occasion des permanences dont les modalités sont définies à l'article 7 ci-après.

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal Administratif de Toulouse, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

MAIRIE DE SAINT-LYS

1 Place Nationale - CS 60027 - 31470 Saint-Lys

Tél. : 05 62 14 71 71 - Fax : 05 61 91 63 02 - mairie@saint-lys.fr

www.saint-lys.fr

3 | 5

ARRÊTÉ URB – 2025 X 04

Envoyé en préfecture le 01/04/2025
Reçu en préfecture le 01/04/2025
Publié le 01/04/2025
ID : 031-213104995-20250331-ARRETURB2025X04-AR

Ne pourront être pris en considération que les courriers et courriels parvenus au plus tard le jour et heure de clôture de l'enquête publique (le 27 mai 2025 à 16h).

L'ensemble des observations (écrites ou sous forme numérique) et propositions du public seront mises en ligne dans les meilleurs délais et consultables sur le registre numérique via le lien www.registre-numerique.fr/plu-rlp-assainissement-saintlys.

Article 7 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations lors de permanences en Mairie de Saint-Lys, 1 Place Nationale, aux jours et heures suivants :

- Mardi 22 avril 2025 de 9h à 12h
- Lundi 28 avril 2025 de 14h à 17h
- Mercredi 7 mai 2025 de 14h à 17h
- Jeudi 15 mai 2025 de 16h à 19h
- Vendredi 23 mai 2025 de 9h à 12h

Les permanences seront sur rendez-vous sur les 2 premières heures de chaque permanence, et sans rendez-vous la dernière heure. La prise de rendez-vous se fera en ligne sur le registre numérique à l'adresse www.registre-numerique.fr/plu-rlp-assainissement-saintlys.

Article 8 : Publicité de l'enquête

Un avis au public sera publié en caractère apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département de la Haute-Garonne.

L'avis au public sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci dans les lieux habituels prévus à cet effet à la Mairie de Saint-Lys, et sur différents emplacements du territoire.

Il sera en outre publié sur le site internet de la Commune de Saint-Lys (<https://saint-lys.fr>).

Article 9 : Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai prévu à l'article 3, le registre d'enquête sera transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

A compter de la réception des registres, le commissaire enquêteur rencontrera dans les 8 jours le responsable du projet pour lui communiquer les observations et propositions écrites et orales formulées par le public sous la forme d'un procès-verbal de synthèse. La Mairie disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles en réponse.

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal Administratif de Toulouse, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

MAIRIE DE SAINT-LYS

1 Place Nationale - CS 60027 - 31470 Saint-Lys

Tél. : 05 62 14 71 71 - Fax : 05 61 91 63 02 - mairie@saint-lys.fr

www.saint-lys.fr

4 | 5

ARRÊTÉ URB – 2025 X 04

Envoyé en préfecture le 01/04/2025
Reçu en préfecture le 01/04/2025
Publié le 01/04/2025
ID : 031-213104995-20250331-ARRETURB2025X04-AR

Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et rédigera ses conclusions motivées en précisant si elles sont ou non favorable au projet. L'ensemble du dossier et du registre, accompagnés du rapport et des conclusions, seront transmis par le commissaire enquêteur à la Mairie de Saint-Lys dans un délai de 30 jours à l'issue de l'enquête.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions à Madame la présidente du tribunal administratif.

Article 10 : Rapport du commissaire enquêteur

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public sur le site internet de la Commune de Saint-Lys et en version papier à la Mairie de Saint-Lys pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 11 : Décision adoptée à l'issue de l'enquête publique unique

A l'issue de l'enquête, le Conseil Municipal pourra délibérer sur l'approbation des projets de PLU, RLP et zonage d'assainissement éventuellement modifiés pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Article 12 : Exécution du présent arrêté

Monsieur le commissaire enquêteur et Monsieur le Maire sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Mairie de Saint-Lys et sera affiché en Mairie de Saint-Lys 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie du présent arrêté sera adressé au Préfet de la Haute-Garonne.

Le Maire,
Serge DEUILHÉ



Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal Administratif de Toulouse, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

MAIRIE DE SAINT-LYS

1 Place Nationale - CS 60027 - 31470 Saint-Lys

Tél. : 05 62 14 71 71 - Fax: 05 61 91 63 02 - mairie@saint-lys.fr

www.saint-lys.fr

5 | 5

7.4 Annexe 3 Procès-verbal de synthèse

L'essentiel du contenu du procès-verbal de synthèse figure dans le corps du rapport au chapitre 6 et dans l'annexe 1 pour les contributions personnalisées du public.

7.5 Annexe 4 Réponse de la commune à la MRAE

1. La mention de « carte communale » page 155 sur 226 dans l'EIE sera rectifiée. Aucune mention de la commune de Venerque n'est recensée dans les documents d'arrêt. Il est difficile d'appréhender la fiabilité et la cohérence des recommandations formulées par la MRAE sur ce point. Le document 3 (évaluation environnementale) présente 11 fiches qui correspondent aux différents secteurs de projet présentés dans les autres documents. Les secteurs 1 à 7 du document 3 font référence à des zones de projet identifiées avant arrêt qui ont fait l'objets d'expertises puis d'itération afin de réduire les enveloppes ou les supprimer, ce qui s'inscrit pleinement dans le processus d'évaluation environnementale. En ce qui concerne les OAP, l'essentiel des préconisations mentionnées dans les fiches aux pages 29 à 39 de l'évaluation environnementale, trouvent une traduction dans les prescriptions du règlement graphique. Elles sont donc opposables et apportent davantage de garantie de préservation par rapport aux OAP seules.
2. Après l'analyse de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur, une analyse des secteurs de projets (pages 29 à 39 du document 3) est réalisée sur la base d'expertises écologiques permettant la formulation de recommandations et des modalités de traduction réglementaire retenues. Par la suite, de la page 51 à 56, les secteurs majeurs de projet sont présentés. Puis les itérations réalisées afin d'écarter l'urbanisation de certains secteurs sur la base d'arguments environnementaux et d'expertises écologiques sont présentées. Enfin, les prescriptions précédemment définies dans le PLU ont été réinterrogées puis amendées.
3. Le dispositif de suivi définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU. Ces indicateurs doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. Le dispositif de suivi contenu dans les documents d'arrêt a été coconstruit avec la commune de Saint-Lys notamment lors d'une réunion s'étant déroulée la 28 novembre 2023. Cela a permis de créer un dispositif de suivi adapté aux enjeux du territoire et en cohérence avec les moyens financiers, techniques et humains dont dispose la commune. Les indicateurs sont opérationnels, sourcés et présentent un état zéro permettant ainsi la réalisation d'un bilan annuel. Ce bilan annuel permet d'identifier à un stade précoce les éventuels ajustements et impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. Le dispositif de suivi couvre 11 thématiques réparties en 24 indicateurs dont 2 spécifiques à la biodiversité, 2 relatifs au climat et aux risques ou encore 2 spécifiques à l'assainissement. La précision du dispositif de suivi proposé dépasse ainsi les attentes du code de l'urbanisme.
4. Le résumé non-technique contient un chapitre dédié aux itérations ayant permis l'évitement et la réduction de certains secteurs de projet sur la base d'arguments environnementaux (pages 32 à 34) et un chapitre dédié aux principes retenus pour l'application de la séquence ERC dans le cadre du PLU. Un chapitre dédié à la ré-interrogation des prescriptions précédemment définies dans le PLU est également présenté. Enfin, l'ensemble des thématiques de l'évaluation environnementale est abordé à travers les différents chapitres et notamment le chapitre I « Incidences cumulées du projet communal sur

l'environnement » traitant à la fois des milieux naturels, de paysage ou de santé humaine. Les thématiques environnementales sont abordées tout au long du résumé non technique de manière transversale dans les analyses opérationnelles (secteurs de projet, OAP, itérations et prescriptions) et dans les analyses plus globales (documents supra-communales et PADD). Aucune conclusion ne mentionne l'absence d'impact dans le résumé non technique. Par ailleurs, le résumé non technique contient 9 cartes en plus des cartes présentées dans les fiches « secteur de projet » et 6 figures.

5. Scénario démographique : le choix du scénario démographique sera complété tout en intégrant que les enveloppes foncières du SCOT GAT en cours de révision ne sont pas connues et qu'à ce titre ce sont les objectifs de la loi Climat et Résilience qui ont prévalu.
6. La méthode de calcul de consommation du foncier sera précisée.
7. La méthode de calcul de consommation du foncier sera précisée.
8. Les justifications seront apportées au dossier.
9. Le rapport de présentation sera complété avec les précisions relatives aux éléments de méthodologie et les résultats des expertises écologiques entreprises dans le cadre de l'évaluation environnementale.
10. La Trame Verte et Bleue (TVB) a fait l'objet d'une analyse complémentaire et précise ayant permis sa retranscription directe dans le règlement graphique du PLU. Les EBC ont été réinterrogés et 13,5 ha d'EBC ont été ajoutés. En plus des EBC, le précédent PLU identifiait 451 ha de parcelles en zone agricole à enjeux environnementaux et 155 ha identifiés en secteur naturel protégé à enjeux environnementaux. La révision actuelle du PLU a permis, grâce à l'identification de continuités écologiques locales et des zones d'importances écologiques, d'identifier 472 ha en zone Atvb et 204 ha en zone Ntvb. Ce nouveau zonage permet l'ajout de 76 ha à la TVB communale. Par ailleurs, l'article L.151-23 du CU a été mobilisé et 4,5 km d'alignement d'arbres, 78,8 km de haies bocagères et 64 arbres remarquables ont ainsi pu être protégés. Tous ces éléments matérialisent la TVB communale qui a ainsi été améliorée et précisée de manière opérationnelle et complète. Le règlement graphique repère ainsi les éléments de paysage permettant leur réglementation et leur protection. L'OAP TVB qui s'applique à l'échelle communale, en particulier sur les éléments constitutifs de la TVB, définit notamment grâce à l'orientation opérationnelle « renforcer le réseau de haies bocagères », les modalités de protection et de préservation applicables aux projets. Des compléments d'analyse via des expertises écologiques pourront être réalisés au sein des Emplacements Réservés. Zone 2AUx : La zone 2AUx est une réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation reste soumise à des études environnementales complémentaires. Mesure compensatoire RD 37 : seulement en zone N mais le zonage Ntvb n'est pas beaucoup plus restrictif. Le règlement de la zone N sera modifié pour autoriser les mesures de compensation prévues. La nature en ville a été abordée finement dans le diagnostic à travers l'identification d'arbres remarquables et d'alignement d'arbres principalement en zone urbanisée. Ces éléments ont fait l'objet d'une protection réglementaire au titre de l'article L.151-23 du CU. Les zones humides de l'inventaire départementale sont protégées par un zonage Atvb, Ntvb ou A rendant ces parcelles inconstructibles. Certaines zones humides font également l'objet d'une protection supplémentaire au titre de l'article L.151-23 du CU. Des protections complémentaires pourront par ailleurs être mises en place. Il est difficile d'appréhender la fiabilité et la cohérence des recommandations formulées sur le règlement des zones Ae car elles n'existent pas dans le zonage actuel du PLU.
11. Thématiques patrimoniales et paysagère : la commune travaille sur la mise en place d'un PDA avec l'ABF, il permettra de mieux prendre en compte les spécificités du patrimoine local.

12. Le rapport de présentation sera complété afin de justifier du caractère soutenable du projet communal par rapport à la disponibilité de l'eau potable ;
13. L'analyse de l'assainissement des eaux usées sera reprise et complétée avec les données les plus récentes ;
14. Eaux pluviales : des compléments d'information seront apportés. Notamment, une analyse des secteurs préférentiels de ruissellement sera réalisée.
15. Les choix réalisés sur le développement du photovoltaïque seront justifiés et précisés. L'adéquation du projet communal avec les objectifs de rang supérieur (SRADDET et PCAET) en matière de développement des énergies renouvelables sera évaluée.
16. Localisation des ER (mobilités) ; la justification de leur localisation sera complétée
17. Les incidences des secteurs de développement en matière de nuisances sonores seront évaluées.

7.6 Annexe 5 Exemple de parution

Dépêche du midi du 4 avril 2025

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE COMMUNE DE SAINT-LYS

**Révision du Plan Local d'Urbanisme, Élaboration du Règlement Local de Publicité,
et Révision du zonage d'assainissement des eaux usées de Saint-Lys**

Le maire de Saint-Lys informe qu'une enquête publique unique relative aux projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), d'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) et de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de Saint-Lys sera ouverte pour une durée de 36 jours : **du mardi 22 avril 2025 (9h) au mardi 27 mai 2025 (16h) inclus.**

La révision du PLU vise à mettre à jour le document d'urbanisme applicable sur la commune de Saint-Lys. L'élaboration du RLP vise à produire un règlement local sur la publicité et les enseignes. La révision du zonage d'assainissement collectif des eaux usées vise à actualiser le document actuel au regard de l'évolution du territoire.

Afin de conduire cette enquête publique, la présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Yves JACOBS en qualité de commissaire enquêteur et Madame Adina BLANCHET en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale transmise pour avis à l'autorité environnementale. L'évaluation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité environnementale figurent dans le dossier soumis à enquête. Le projet de révision du zonage d'assainissement a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera consultable :

- en version papier en mairie de Saint-Lys aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- en version informatique sur le site internet de la commune à l'adresse <https://saint-lys.fr/enquete-publique>.

Un accès gratuit au dossier est garanti sur un poste informatique mis à disposition à la mairie de Saint-Lys aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur le registre dématérialisé accessible 7j/7 et 24h/24 : registre-numerique.fr/plu-rip-assainissement-saintlys,
- sur le registre d'enquête papier mis à disposition en mairie de Saint-Lys aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- par voie postale en adressant un courrier au commissaire enquêteur à l'adresse : Service Urbanisme, Mairie de Saint-Lys, 1 Place Nationale, 31470 SAINT-LYS,
- par courrier électronique à l'adresse suivante :

plu-rip-assainissement-saintlys@mail.registre-numerique.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations lors de permanences en mairie de Saint-Lys, 1 Place Nationale, aux jours et heures suivants :

- Mardi 22 avril 2025 de 9h à 12h
- Lundi 28 avril 2025 de 14h à 17h
- Mercredi 7 mai 2025 de 14h à 17h
- Jeudi 15 mai 2025 de 16h à 19h
- Vendredi 23 mai 2025 de 9h à 12h

Les permanences seront sur rendez-vous sur les 2 premières heures de chaque permanence, et sans rendez-vous la dernière heure. L'organisation des rendez-vous et les modalités d'inscription sont précisées sur le site du registre numérique www.registre-numerique.fr/plu-rip-assainissement-saintlys.

Au terme de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public à la mairie de Saint-Lys et sur son site internet pendant 1 an. Les projets de révision du PLU, d'élaboration du RLP et de révision du zonage d'assainissement, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur seront approuvés par délibération du Conseil Municipal de Saint-Lys.