

**D.2024.12.19.3.1**

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

**Séance du 19 décembre 2024**

**3 – MISE EN ŒUVRE DU SCOT**

**3.1 : AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LYS**

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

**Délégués présents :**

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

**Délégués titulaires ayant donné pouvoir**

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

Comité Syndical du 19 décembre 2024  
D.2024.12.19.3.1

Envoyé en préfecture le 20/12/2024  
Reçu en préfecture le 20/12/2024  
Publié le   
ID : 031-253102388-20241219-DEL\_241219\_3\_1-DE

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

### **Présentation du PLU de Saint-Lys**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1 - Suivant l'axe « Maîtriser » :**

##### Révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Préserver et améliorer la santé publique

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

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

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

### Les territoires d'accueil du développement

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

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

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

### L'accueil des habitants

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

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

### L'accueil de l'activité économique

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

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

### L'implantation des activités commerciales

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

Le commerce est autorisé en zones urbaines mixtes UA, UB, UC, et 1AU, à vocation de tourisme UT ou d'économie UX. Toutefois, celui-ci est limité à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les zones d'habitat UB et UC qui correspondent à des zones plus résidentielles.

### L'implantation des équipements

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

### **3 - Suivant l'axe « Relier » :**

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

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

### **Avis du SMEAT**

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

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



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

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

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

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

**ARTICLE 3 : DIT** que cette délibération sera transmise à :

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

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

**Pour extrait conforme**

**La Présidente**

**Annette LAIGNEAU**