



**Seysses**

**P.L.U.**

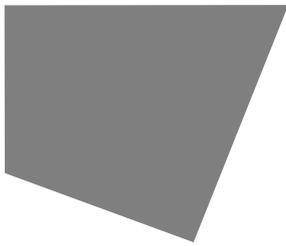
*Plan Local d'Urbanisme*

# Révision 1 du PLU

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal  
du 26 février 2020

## **1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION**

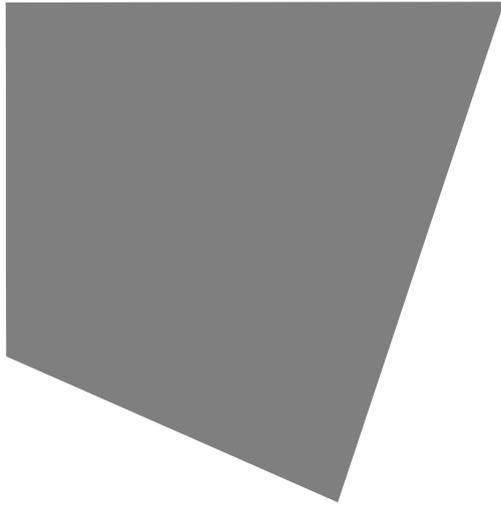




# TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>1. FICHE D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE .....</b>	<b>7</b>
1.1. Seysses au sein de son territoire .....	7
1.2. Portrait de territoire (aperçu historique) .....	12
<b>2. ÉLÉMENTS DE CADRAGE, MÉTHODOLOGIE .....</b>	<b>15</b>
2.1. Les raisons pour lesquelles la révision du PLU est rendue nécessaire .....	15
2.2. Cadre méthodologique .....	19
<b>PARTIE 1 - DIAGNOSTIC .....</b>	<b>25</b>
<b>1. VALORISATION DU PATRIMOINE ET IDENTITÉ DU TERRITOIRE COMMUNAL .....</b>	<b>27</b>
1.1. Milieu physique .....	28
1.2. Le patrimoine naturel .....	39
1.3. Le patrimoine urbain .....	60
<b>2. FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE AU REGARD DES BESOINS DES HABITANTS .....</b>	<b>69</b>
2.1. L'évolution du profil démographique en préalable à l'analyse .....	70
2.2. L'accès au logement et la pluralité des besoins .....	76
2.3. Les scénarios d'évolution démographique et de logement .....	85
2.4. Intégration des populations par l'emploi .....	87
<b>3. DYNAMIQUES ET GESTION DU TERRITOIRE .....</b>	<b>103</b>
3.1. Les grandes entités paysagères .....	103
3.2. Diversité et mutations du territoire .....	117
3.3. Accessibilité et organisation du territoire .....	131
<b>4. ÉQUILIBRE ENTRE LE MILIEU NATUREL ET LES ACTIVITÉS HUMAINES .....</b>	<b>149</b>
4.1. Utilisation, économie et valorisation des ressources .....	150
4.2. Rejets dans le milieu et conséquences .....	160
4.3. Risques naturels, sanitaires et technologiques .....	172
<b>5. MISE EN PERSPECTIVE DES PRINCIPALES POLITIQUES PUBLIQUES .....</b>	<b>185</b>
5.1. La prise en compte des intérêts supérieurs .....	186
5.2. Principaux documents supracommunaux s'imposant au PLU .....	189
<b>6. LES GRANDS ENSEIGNEMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE .....</b>	<b>209</b>
6.1. Le PLU de 2010, quel bilan en tirer ? .....	209
6.2. Les grands enseignements tirés du diagnostic de territoire .....	215

<b>PARTIE 2 – MISES EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL .....</b>	<b>227</b>
<b>1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD/EXPLICATIONS .....</b>	<b>229</b>
1.1. Un pôle structurant du Sud Toulousain à conforter/explications et traduction réglementaire .....	230
1.2. Un territoire qui organise son développement .....	232
1.3. Une qualité du cadre de vie à préserver et à conforter .....	235
<b>2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES / EXPLICATIONS .....</b>	<b>239</b>
2.1. La structure du règlement écrit/évolutions et explications .....	240
2.2. Les caractéristiques des différentes zones/explications.....	243
2.3. Les évolutions du document graphique réglementaire (DGR) .....	274
2.4. Les périmètres particuliers inscrits au document graphique réglementaire / Explications .....	294
2.5. Les périmètres des STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) / Explications .....	301
2.6. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées ou créées dans cette révision/explications et justification des évolutions.....	305
<b>PARTIE 3 – ÉVALUATION DES INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET INDICATEURS DE SUIVI DU PLU .....</b>	<b>311</b>
<b>1. INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR .....</b>	<b>313</b>
1.1. Incidences et mesures sur le milieu physique et les ressources naturelles : topographie, sols et du sous-sol .....	314
1.2. Incidences et mesures sur les écoulements et la qualité des eaux souterraines et superficielles.....	316
1.3. Incidences et mesures sur le milieu agricole .....	318
1.4. Incidences et mesures sur le milieu naturel .....	323
1.5. Incidences et mesures sur la trame verte et bleue.....	328
1.6. Incidences et mesures sur l'assainissement et l'eau potable .....	333
1.7. Incidences et mesures sur les nuisances sonores .....	334
1.8. Incidences et mesures sur les risques naturels et technologiques .....	335
1.9. Incidences sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie.....	338
<b>2. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 DU PROJET DE RÉVISION DU PLU .....</b>	<b>343</b>
2.1. Localisation du projet de PLU par rapport aux sites Natura 2000 .....	343
2.2. Évaluation sommaire des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000.....	344
<b>3. MISE EN PLACE D'INDICATEURS DE SUIVI DU PLU .....</b>	<b>345</b>
3.1. Les indicateurs d'objectif .....	345
3.2. Suivi des impacts du PLU sur l'environnement.....	348



# **INTRODUCTION**

- 1. Fiche d'identité du territoire**
- 2. Éléments de cadrage & méthodologie**



# 1. FICHE D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

Il s'agit ici de fixer quelques grands axes communs qui fourniront des bases à la réflexion et qui pourront être repris tout au long de l'analyse :

- Situer la commune au sein de son territoire géographique, mais aussi au sein d'un territoire administratif qui préfigure l'approche intercommunale ;
- Présenter, sans nécessairement les analyser, les grandes phases historiques qui ont contribué au développement de la commune et qui en ont forgé le caractère.

L'objectif est d'exposer rapidement, dans un souci de cohérence territoriale à une échelle supra communale, les éléments clés qui forgent l'identité de Seysses.

## 1.1. Seysses au sein de son territoire

### 1.1.1. Site et situation de la commune

Couvrant une superficie de 2 540 hectares, la commune de Seysses se situe à une vingtaine de kilomètres au Sud-Est de Toulouse et à proximité immédiate de Muret. Commune de l'aire urbaine toulousaine, Seysses se situe également dans le pôle urbain toulousain, c'est-à-dire au sein d'une vaste zone bâtie formant une agglomération continue autour de Toulouse.

La commune s'étend sur la rive gauche de la Garonne, à la limite immédiate entre plaine alluviale et première terrasse, séparées entre elles par une vingtaine de mètres. Le territoire communal est traversé notamment par la D 15 de direction Nord-Sud, axe historique Toulouse-Muret, ainsi que la D 12 de direction Est-Ouest reliant Bonrepos-sur-Aussonnelle à Caujac.

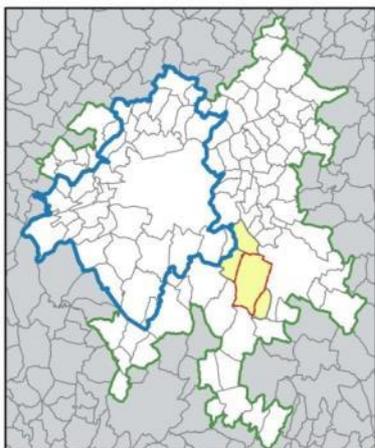
Seysses est entourée par les communes de :

- Muret, Saint-Lys et Fonsorbes appartenant à la Communauté d'Agglomération du Muretain ;  
Frouzins, Lamasquère et Roques-sur-Garonne qui appartiennent, comme Seysses, à la Communauté de Communes Axe-Sud.

Fiche d'identité de la commune de Seysses :

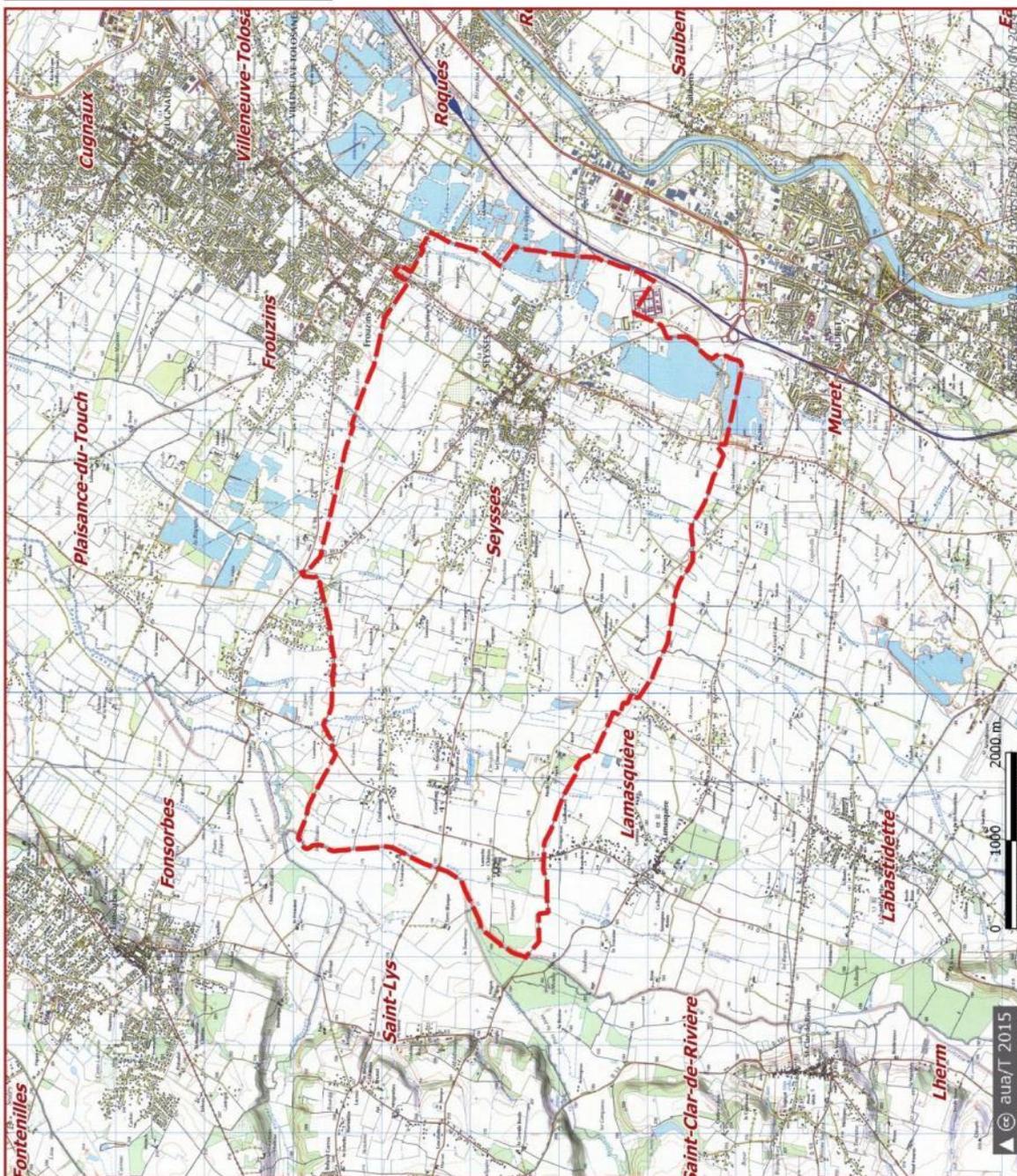
- Région Midi-Pyrénées ;
- Département de la Haute-Garonne ;
- Arrondissement de Muret ;
- Canton de Muret ;
- Code commune : 31297 ;
- Code postal : 31530.

## Plan de situation



- Perimètre du SCOT de l'Agglomération toulousaine
- Perimètre de Toulouse Métropole
- Commune de Communes Axe Sud
- Commune de Seysse

## Commune de Seysse - Diagnostic P.L.U.



## 1.1.2. Seysses dans l'ère de l'intercommunalité

### ► La Communauté d'agglomération du Muretain

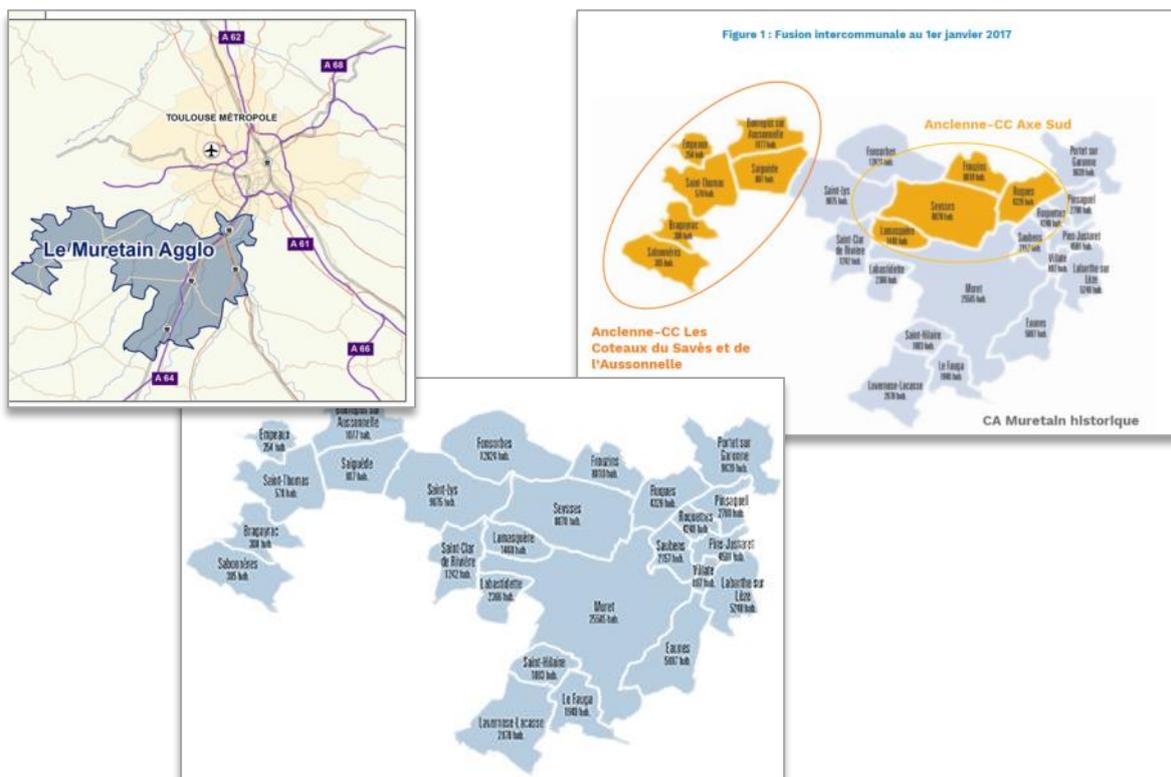
La Communauté d'agglomération du Muretain a été créée par arrêté préfectoral le 1<sup>er</sup> janvier 2004 suite à la transformation de la communauté de communes en communauté d'agglomération.



Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le périmètre de la communauté d'agglomération est passé de 10 à 26 communes, le Muretain Agglo est née de la fusion de l'ancienne communauté d'agglomération du Muretain (ex-CAM), de la communauté d'agglomération Axe Sud et de la communauté de communes Rurales des Coteaux du Savès et de l'Aussonnelle.

#### Quelques chiffres du CA du Muretain Seysses

- 26 communes ;
- 119 232 habitants (population totale au 1<sup>er</sup> janvier 2017).



#### Les compétences communautaires du CA du Muretain :

En tant que compétences obligatoires	En tant que compétences optionnelles
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménagement de l'espace communautaire ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Environnement et cadre de vie ;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Équilibre social de l'habitat;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piscines ;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développement économique et Transports ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voirie ;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Politique de la ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Petite enfance ;</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restauration.</li> </ul>

Créé en 1991, le Syndicat Mixte d'Études de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT), est chargé de mener les réflexions sur l'avenir de la Grande Agglomération Toulousaine. Pour ce faire, il assure l'élaboration et aujourd'hui la mise en œuvre et le suivi du "Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine" ; il participe également à la conception des principales politiques urbaines et favorise ainsi leur cohérence.

Il est aujourd'hui constitué de 5 Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) :

- Toulouse Métropole (37 communes) ;
- La Communauté d'Agglomération du Sicoval (36 communes) ;
- La Communauté d'Agglomération du Muretain agglo (26 communes) ;
- La Communauté de Communes de la Save-au-Touch (8 communes) ;
- La Communauté de Communes des Coteaux Bellevue (7 communes).

Son périmètre concerne 114 communes et couvre une superficie de 117 800 hectares. Il rassemble 948 553 habitants et compte 498 060 emplois (source Insee 2011).

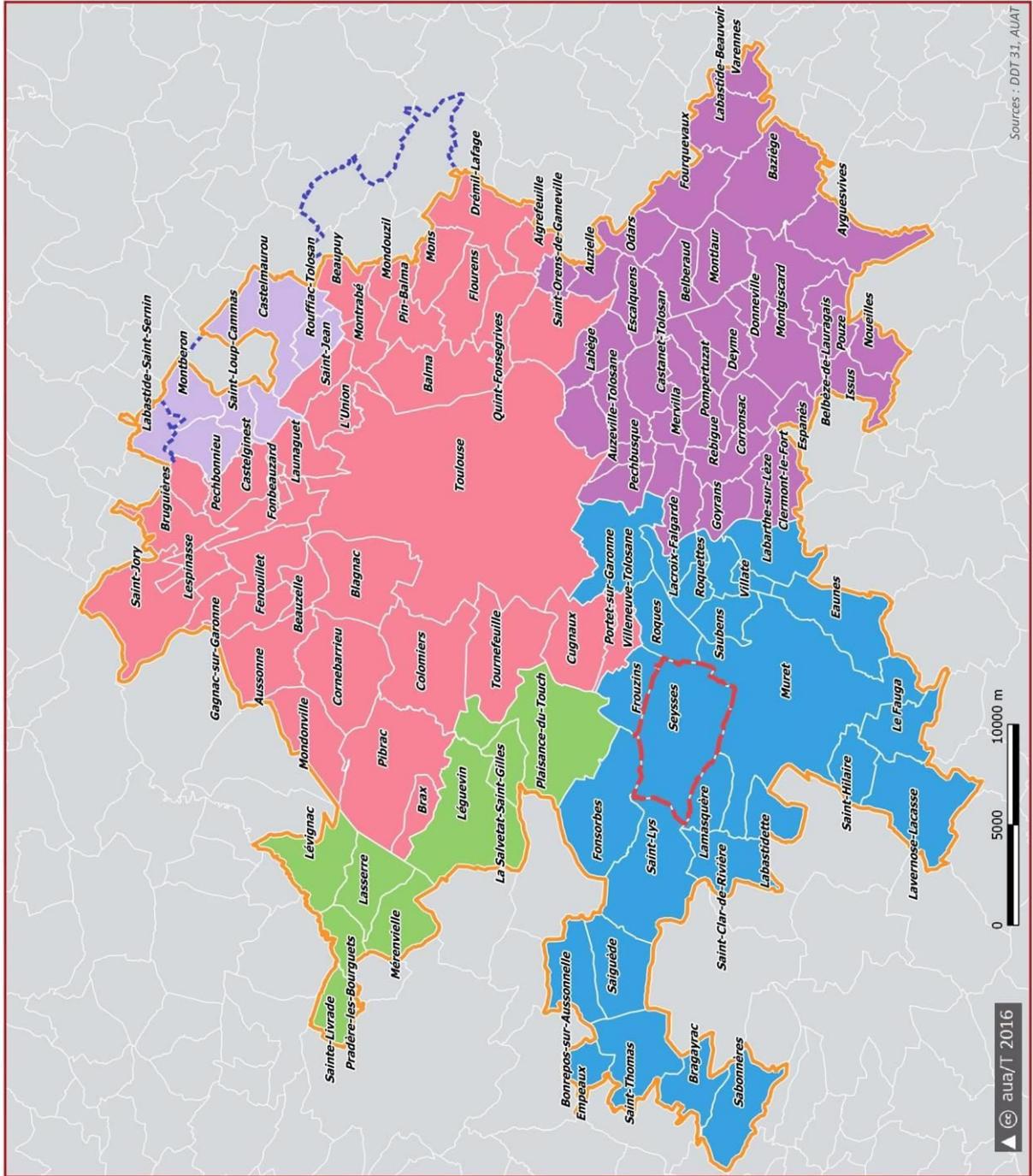
*L'objectif ici n'est pas de définir une vision exhaustive des cadres qui s'imposent à la commune et à son document d'urbanisme, encore moins d'aborder les questions de fond relatives à la compatibilité des documents entre eux, sujet récurrent tout au long du discours. Il s'agit surtout d'entrevoir certains thèmes omniprésents tout au long de l'élaboration du document.*

# Commune de Seysses - Diagnostic P.L.U.

## Organisation de la gestion des territoires

Structures intercommunales de gestion et de projet

-  Commune de Seysses
- > **Périmètres des établissements intercommunaux au 1er janvier 2017**
  -  Communauté de Communes d'axe Sud
  -  Communauté d'Agglomération du Muretain
  -  Communauté d'Agglomération du SICOVAL
  -  Toulouse Métropole
  -  Communauté de Communes des Coteaux de Bellevue
  -  Communauté des Communes Rurales des Coteaux du Savès et de l'Aussonnelle
- > **Périmètres de projets intercommunaux**
  -  Périmètre du SCOT de l'Agglomération toulousaine
  -  Périmètre du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U)



## 1.2. Portrait de territoire (aperçu historique)

### 1.2.1. Seysses sur la voie romaine

Si les découvertes archéologiques ont pu mettre en évidence la présence humaine sur les terrasses de la Garonne dès la Préhistoire, l'occupation de la commune de Seysses remonte probablement à l'époque romaine.

En effet, le compte-rendu des fouilles réalisées en 1986-1987, au lieu-dit « Cartan », sur un site gallo-romain, fait état de la découverte des fondations d'une pièce d'habitation ou d'une structure thermale. Seysses, parfois orthographiée Seiches ou Seisses, se situe alors sur l'ancienne voie romaine qui relie Tolosa (Toulouse) à Lugdunum Convernarum ou Lyon de Comminges.

La commune de Seysses qui, comme toute la région, fait partie de la province de la Narbonnaise, est soumise aux invasions barbares après son abandon par Rome en 475.

En 909, le contexte politique se stabilise peu à peu la région voit Guillaume 1<sup>er</sup> le Pieux, comte de Toulouse, s'arroger les titres de duc et marquis d'Aquitaine et de Gascogne.

### 1.2.2. Seysses entre Languedoc et Gascogne

Vers l'an 1000, nombreux sont les pèlerins qui traversent la région en direction de Saint-Jacques de Compostelle, empruntant la « route de la montagne » qui relie Toulouse à Jaca en Espagne, par le col du Somport.

L'ensemble de la période voit Seysses, comme l'ensemble du comté de Toulouse, tiraillée entre province du Languedoc et province de Gascogne, du fait de sa position de point de passage en bord de Garonne. En 1271, Seysses qui faisait jusqu'alors partie du Pays de Rivière-Verdun (l'une des six juridictions royales de la sénéchaussée de Toulouse) devient languedocienne. Mais, en 1469, le roi Louis XI donne le duché de Guyenne à Charles, son frère, et attribue à ce duché la partie occidentale de la sénéchaussée. Le Pays de Rivière-Verdun et le village de Seysses sont alors gascons.

**Situation de la commune (Carte Cassini – XVIII<sup>ème</sup> siècle)**



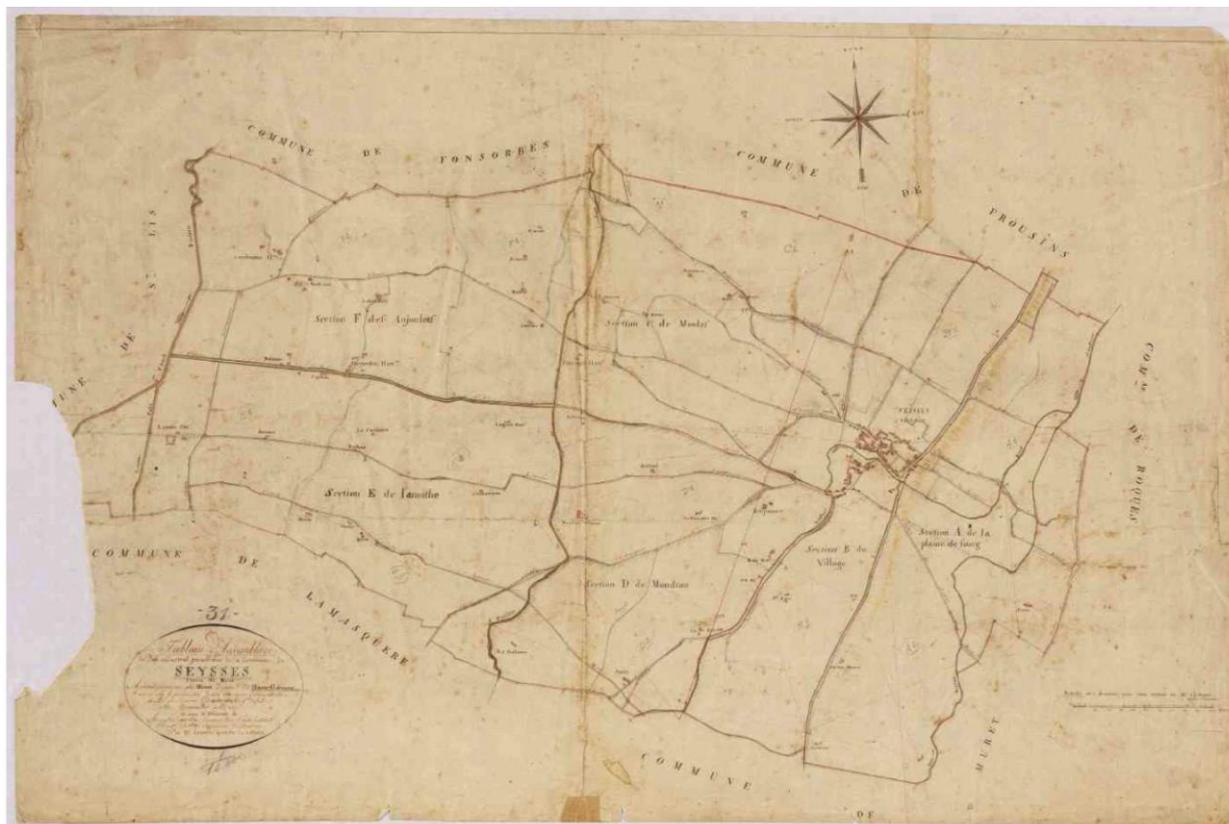
Source : <http://cassini.ehess.fr>

Au XVII<sup>ème</sup> siècle, la seigneurie de Seysses devient l'apanage de Jean de Lucas, baron de Saint-Rémi, puis revient au XVIII<sup>ème</sup> à la famille parlementaire De Guilhermin.

À cette époque, Seysses vit des céréales mais tire sa vitalité économique de la vente de son vin, « La Vinade ».

### 1.2.3. Seysses, entre ruralité et périurbanisation

#### *Situation de la commune (Cadastre napoléonien)*



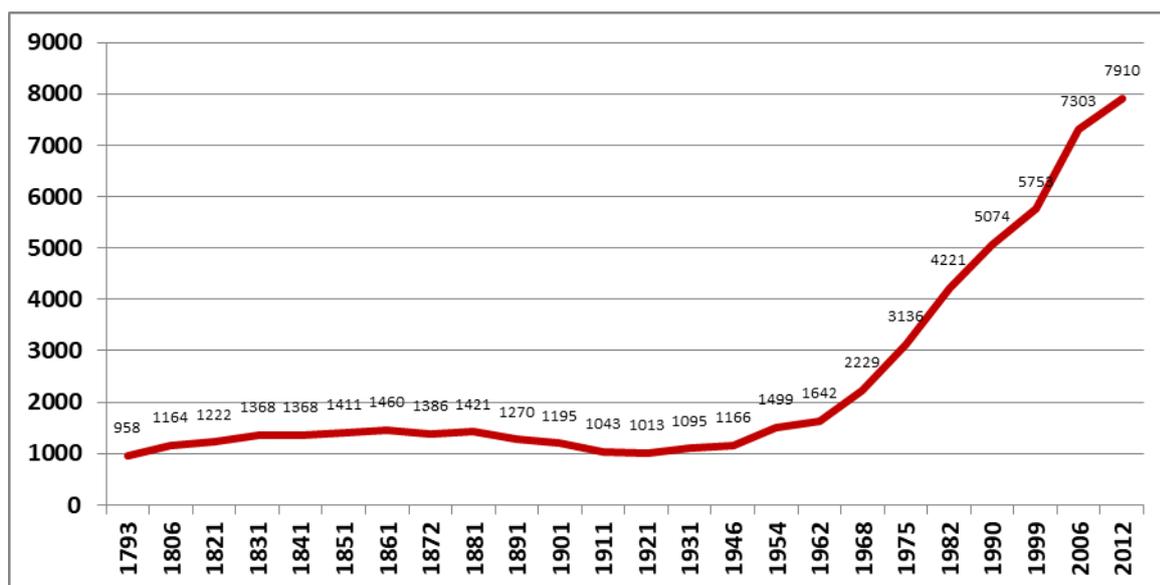
Source : CD 31

Au XIX<sup>ème</sup> siècle et pendant la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, Seysses demeure un village essentiellement agricole qui subit l'apparition du phylloxéra et la baisse du cours du blé, provoquant l'exode des brassiers et des paysans pauvres vers Toulouse.

La « Belle Époque » permet néanmoins à la commune de s'ouvrir à la modernité, grâce notamment au développement du chemin de fer : en 1905 est ouverte la ligne Toulouse Roguet-Saint-Sulpice passant par Seysses. La commune voit également s'installer l'éclairage à l'acétylène, puis l'électrification ou la construction d'un nouveau bureau de Poste.

Ce n'est toutefois qu'à partir des années 1950 que la commune renoue avec la croissance démographique en s'arrimant solidement à la dynamique toulousaine, dont elle est aujourd'hui clairement partie prenante.

## Évolution démographique 1793-2012



Source : aua/T

Après la phase de creux démographique des années 1920, liée notamment aux « classes creuses » de la Première Guerre mondiale et à un phénomène précoce d'exode rural, la population communale renoue avec la croissance dès la fin de la Seconde Guerre mondiale pour littéralement exploser à partir des années 1960.

Grâce à un mouvement de périurbanisation qui s'opère désormais à grande échelle et qui ne semble pas être remis en cause en ce début de XXI<sup>ème</sup> siècle, la commune est en passe d'atteindre les 8 000 habitants, ce qui d'un point de vue formel permet aujourd'hui de désigner Seysses comme une « ville », et non comme le « village » dont elle garde pourtant l'allure et les marques.



## 2. ÉLÉMENTS DE CADRAGE, MÉTHODOLOGIE

### 2.1. Les raisons pour lesquelles la révision du PLU est rendue nécessaire

#### 2.1.1. Des enjeux nouveaux supra communaux (SCoT...) et communaux avec des projets d'aménagement à intégrer

##### ► Historique du document d'urbanisme

###### Procédures administratives

- L'élaboration du premier document d'urbanisme de la commune dénommé **POS** a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 mars 1994 et a été modifié 4 fois depuis.
- Le POS de Seysses a été révisé et transformé en **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, conformément à la loi SRU et **approuvé le 25 février 2010**.
- Ce PLU a fait l'objet depuis :
  - ✓ d'une première modification (D.C.M. du 24/11/2011) ayant notamment pour objectif l'adaptation des documents réglementaires à la réalisation d'un projet photovoltaïque ;
  - ✓ d'une première révision simplifiée (D.C.M. du 24/11/2012) afin de permettre la création d'un nouveau secteur à vocation économique ;
  - ✓ d'une deuxième modification (D.C.M. du 30/01/2014) afin d'adapter le dossier réglementaire aux évolutions du code de l'urbanisme et de le faire correspondre à l'évolution du projet urbain.

##### ► Les objectifs affichés par le PLU approuvé en février 2010 :

###### Rappel des enjeux affichés dans le rapport de présentation du PLU :

- Se mettre en capacité d'accueillir une population nouvelle dans de bonnes conditions (un potentiel de 3 500 logements et 1 400 habitants supplémentaires) ;
- Une commune qui se trouve devant un choix par rapport à l'implantation de commerces et services à la population ;
- Intensifier l'urbanisation autour du bourg, sur la terrasse, et préserver les espaces agricoles et naturels ;
- Améliorer les circulations dans la ville et requalifier les voies principales ;
- Valoriser et protéger le patrimoine environnemental et paysager de la commune : gravières, canaux, boisements.

Il ne s'agit pas, pour le moment, de tirer un bilan exhaustif du PLU, mais d'entrevoir les objectifs qui lui avaient été attachés. Ce n'est en effet qu'arrivé au terme du diagnostic qu'il nous sera possible de mettre en perspectives ces objectifs « anciens » avec le portrait du territoire alors dressé.

## ► Des enjeux identifiés dans la délibération de prescription du PLU du 13 mai 2015

« M. le Maire informe l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seysses approuvé le 25 février 2010 ne correspond plus aux exigences actuelles malgré plusieurs évolutions enregistrées ces dernières années.

Sans être exhaustives, trois raisons principales peuvent être avancées pour justifier la mise en révision du PLU :

En premier lieu, le Code de l'Urbanisme, notamment, a connu de multiples évolutions qui nécessitent de mettre à jour le document d'urbanisme. Parmi ces évolutions M. le Maire évoque les principales liées aux lois Grenelle, ALUR, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ou encore la loi Notre. Il s'agira donc de mettre le PLU en conformité avec ces évolutions légales ;

Depuis l'approbation du PLU, le contexte intercommunal a évolué. Le SCoT de la Grande agglomération toulousaine, par exemple, a été approuvé en 2012. La révision du PLU permettra dès lors de remettre à plat le projet communal au regard de dynamiques plus larges.

Le projet communal lui-même a évolué. La révision générale permettra entre autres choses de :

- Prévoir un développement urbain permettant un renouvellement et une évolution maîtrisée de la population ;
- Favoriser, tout en l'encadrant, le renouvellement urbain et la densification des espaces bâtis ;
- Conserver et valoriser les espaces naturels et/ou agricoles de la commune ;
- Redynamiser les activités économiques et commerciales ;
- D'adapter le règlement d'urbanisme aux nouveaux besoins de la population en termes d'équipements et de logements notamment ».

### **2.1.2. Un paysage législatif et réglementaire en constante évolution, nécessitant une prise en compte et une actualisation du PLU**

Des plans d'embellissement aux Plans d'Occupation des Sols, des POS aux Plans Locaux d'Urbanisme, le législateur n'a eu de cesse de préciser les conditions d'habiter le territoire. Une évolution constante qui nécessite d'actualiser régulièrement les documents d'urbanisme.

#### ► Du POS au PLU

Les lois : « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 (qui crée le PLU en lieu et place des POS), « Urbanisme Habitat » du 02 juillet 2003, « Engagement National pour le Logement » du 13 juillet 2006, ou encore plus récemment celles issues du Grenelle de l'Environnement et la loi Alur ont rénové le cadre juridique des politiques urbaines. Celles-ci ont profondément modifié le contexte d'élaboration des PLU qui constituent un outil privilégié de mise en cohérence des politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

L'un des objectifs poursuivis par le législateur a été de faciliter la compréhension par le public des documents d'urbanisme et du projet urbain de la commune en regroupant, au sein d'un document unique, le Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des règles d'occupation ou d'utilisation des sols.

Si le PLU, à l'image du POS., précise le droit des sols il met aussi en œuvre un véritable projet urbain. Il est également un outil de communication notamment au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il expose et justifie les orientations d'urbanisme, les actions envisagées, les règles applicables, et ce, sur l'ensemble du territoire communal.

#### ► Une démarche qui s'inscrit dans le respect du cadre réglementaire

Depuis la création du PLU (loi SRU) le contexte législatif a continué d'évoluer et demeure en mouvement perpétuel notamment au regard des engagements issus du « Grenelle de l'Environnement » et de la loi Alur que la présente révision se doit de traduire.

### La loi Grenelle 1 en date du 23/07/2009



Ce texte « fixe les objectifs, définit le cadre d'action et précise les instruments de la politique mise en œuvre par la collectivité nationale pour lutter contre le changement climatique, élabore des stratégies d'adaptation, préserve la biodiversité, ainsi que les services qui y sont associés, et contribue à un environnement respectueux de la santé » (Article 1).

Parmi les objectifs retenus certains visent plus particulièrement l'urbanisme et le secteur du bâtiment :

- Accélération de la rénovation thermique.
- Création d'une Trame Verte et Bleue (TVB).
- Respect de l'environnement dans les politiques publiques.
- Réduction des déchets.
- Etc.

### La loi « Grenelle 2 » en date du 12/07/2010

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant « Engagement National pour l'Environnement », dite Grenelle 2, correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle de l'Environnement. Les 248 articles qui composent cet important texte de loi ont été largement enrichi par le Parlement et déclinent des mesures dans six chantiers majeurs : Bâtiments et Urbanisme, Transports, Énergie, Biodiversité, Risques, Santé, Déchets.

Parmi les modifications les plus importantes on peut citer :

- L'article 6 modifie entièrement l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. par ailleurs) en complétant les objectifs assignés aux documents d'urbanisme (SCoT, PLU, Cartes Communales) : réduction de la consommation d'espace, répartition territorialement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, amélioration des performances énergétiques, diminution (et non plus seulement maîtrise) des obligations de déplacement, réduction des émissions de gaz à effet de serre et préservation et restauration des continuités écologiques.
- L'article 10 engage quant à lui une refonte des dispositions relatives au PLU en renforçant les possibilités de programmation et en rendant celles-ci obligatoires sur les espaces « à urbaniser ».

### La loi « ALUR » en date du 24/03/2014



La loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) affiche notamment pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, de protéger les propriétaires et les locataires, et de permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ». Elle marque surtout un nouveau palier dans l'élaboration des documents d'urbanisme, précisant ou élargissant les objectifs des lois issues du Grenelle de l'Environnement.

Le volet urbanisme de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) provoque des changements importants en droit de l'urbanisme. La loi consacre ainsi pas moins de 51 articles au droit de l'urbanisme avec pour objectif de **faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements**, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Si les dispositions de la loi ALUR font l'objet d'un calendrier précis quant à leur entrée en vigueur, l'élaboration du PLU de Seysses devra répondre à l'ensemble de celles-ci. Apporter une vision exhaustive de cette loi « majeure » relevant de l'utopie il lui sera régulièrement fait référence, surtout dans la seconde partie du rapport relative à la mise en œuvre du projet communal.

### La loi « LAAF » du 13/10/2014



La Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite LAAF), promulguée le 13 octobre 2014, est venue préciser les dispositions concernant les SCoT et les PLU, auparavant actées par la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

L'un des objectifs de la LAAF est de préserver les espaces agricoles. Elle revient notamment sur les dispositions de la Loi ALUR concernant la constructibilité en zones agricoles (notamment en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, dits STECAL).



### **La loi « de transition énergétique » du 17/08/2015**

- Renforce la prise en compte localement des performances énergétiques et environnementales (possibilité de définir de secteurs où s'imposeront des obligations renforcées en matière de performances énergétiques et environnementales...).
- Encourage le développement des transports propres (PLU tenant lieu de PDU).
- Vise à lever les freins dans le PLU à la rénovation énergétique des bâtiments.
- Permet désormais un rapport de prise en compte direct des PLU avec les PCEAT (plan climat, énergie et air territorial).



### **Le décret Alur de modernisation du règlement du PLU du 28/12/2015**

- Vise à simplifier la structure et la lisibilité du règlement du PLU en clarifiant les règles du PLU et en améliorant l'écriture.
- Vise à améliorer la traduction des enjeux nationaux de production de logements, de mixité sociale, de qualité du cadre de vie et de protection environnementale.
- Permet d'offrir plus de souplesse aux règles et développer un urbanisme de projet.

## 2.2. Cadre méthodologique

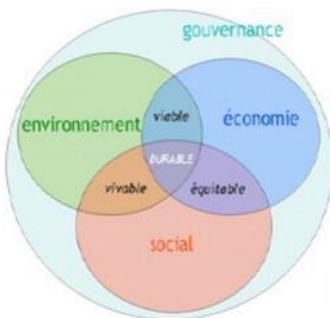
### 2.2.1. Le développement durable au cœur du projet

Les différentes phases de la mobilisation du PLU dans une perspective de développement durable au cours des dernières années ont été marquées par le passage de l'introduction d'éléments de sensibilisation et de recommandations à la recherche de dispositions plus opératoires, notamment dans le règlement.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 affirmait ainsi la dimension stratégique de la planification urbaine. À travers le PLU, **il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols mais aussi de développer un projet de politique publique où la lutte contre l'étalement urbain et le mitage devient un enjeu majeur**. Faisant suite à cette évolution, les lois Grenelle et ALUR fournissent maintenant un cadre et des outils afin de concevoir le PLU « *dans le respect des objectifs de développement durable* ». **Le développement durable devient la règle** et, depuis les lois Grenelle, le risque juridique principal pour une collectivité au niveau de son PLU devient celui de la non prise en compte ou d'une prise en compte insuffisante des principes de développement durable.

#### ► Genèse du concept

La structuration du terme « Développement Durable » et sa signification soulèvent encore de multiples ambiguïtés et confusions. Pour autant le concept emporte un accord de principe quant à ses dimensions présentées généralement sous la forme d'un triptyque dont le succès récompense la pertinence.



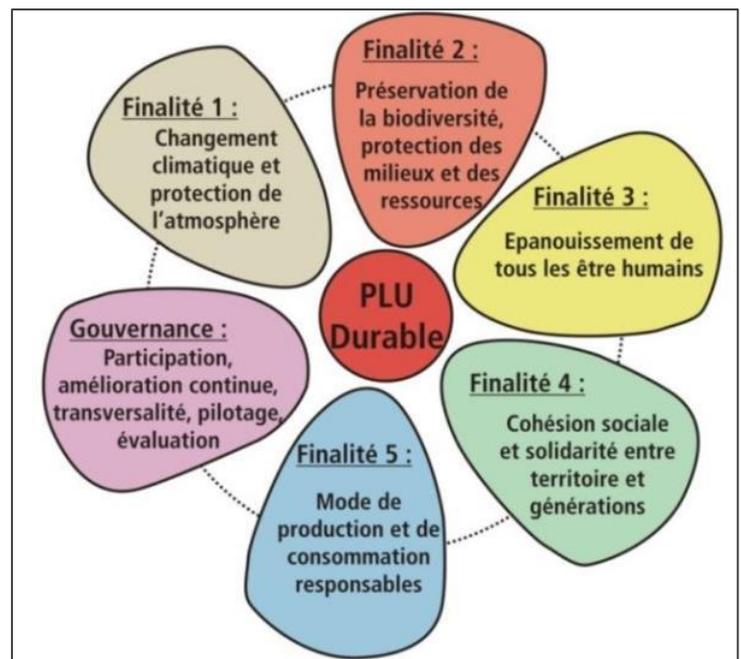
Le développement Durable est « *un mode de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de satisfaire leurs propres besoins* ».

Il s'appuie sur les principes de :

- ✓ Solidarité ;
- ✓ Précaution ;
- ✓ Participation.

#### ► Un concept renforcé et développé par les lois « Grenelle »

Autre évolution majeure du contexte législatif précédemment évoqué la loi portant Engagement National pour l'Environnement (E.N.E.), dite « loi Grenelle » de Juillet 2010, revisite en profondeur le Code de l'Urbanisme. Elle spécifie aux auteurs des PLU, à l'article L.121-1 du même code, de les concevoir « *dans le respect des objectifs du développement durable* ». Cette notion fait référence aux **5 finalités du développement durable définies à l'article L.110-1 du Code de l'Environnement**.



Cette refonte modifie ainsi très largement certains cadres du droit de l'urbanisme dans la mesure où **le législateur entend assimiler la planification territoriale, au travers des SCoT et PLU, à des instruments de Développement Durable**. De plus, le nouveau cadre enrichit fortement le contenu des PLU et introduit un certain nombre de nouveautés sur lesquelles le rapport de présentation reviendra plus en profondeur.

#### Les « 5 finalités » du Développement Durable :

- Finalité 1 : Le **problème climatique** a beaucoup contribué à la prise de conscience et à l'émergence des préoccupations concernant le Développement Durable. Il s'agit aujourd'hui d'une priorité mondiale reconnue par tous, scientifiques et politiques, notamment au travers de la convention mondiale de l'ONU en 1992.
- Finalité 2 : La **biodiversité** est une composante majeure de la durabilité des écosystèmes, dont dépendent, directement ou indirectement, toutes les sociétés humaines. Les biens et services apportés par la biodiversité (aliments, matières premières, etc.) sont en effet innombrables et pour la plupart irremplaçables. De même, le caractère vital des milieux et des ressources qui composent l'environnement planétaire (eau, air, sol, ...) fait évidemment de leur préservation une condition fondamentale du développement humain.
- Finalité 3 : Cette finalité répond à l'article 1 de la déclaration de Rio : « *Les êtres humains sont au centre des préoccupations relatives au Développement Durable. Ils ont droit à une vie saine et productive en harmonie avec la nature* » et dans les considérants de la Charte de l'environnement qui reconnaît que « ***l'épanouissement de la personne et le progrès des sociétés sont affectés par certains modes de consommation ou de production et par l'exploitation excessive des ressources naturelles*** ».
- Finalité 4 : **La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations** s'imposent comme l'une des conditions essentielles d'un Développement Durable. Il s'agit bien de recréer ou de renforcer le lien entre les êtres humains, entre sociétés et entre territoires afin de s'assurer que le partage des richesses ne se fait pas au détriment des plus démunis, ni à celui des générations futures, ni encore au détriment des territoires voisins ou lointains.
- Finalité 5 : Condition également essentielle d'un Développement Durable, la finalité 5 vise à abandonner les modes de production et de consommation non viables au profit **d'une consommation et d'une production plus responsable**, c'est-à-dire à la fois moins polluante, moins prédatrice en termes de ressources et de milieux naturels, et limitant au maximum les risques pour l'environnement et les conditions de vie sur terre.

## 2.2.2. Du projet au document...

### ► Les documents constitutifs du PLU

La composition du PLU est définie à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme : « **le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assortis le cas échéant de documents graphiques...** ».

#### Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est « LA » pièce « littéraire » du PLU. Il expose le diagnostic établi au regard des **prévisions économiques et démographiques et précise les besoins en matière d'aménagement et de Développement Durable** de la commune. Il expose également la délimitation des zones au regard des principes de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et des orientations des documents hiérarchiquement supérieurs.

**Les objectifs du rapport de présentation sont ainsi d'apporter une information générale susceptible de faire ressortir les caractéristiques et problèmes de la commune. Il doit en outre justifier les grandes orientations d'aménagement et motiver les atteintes au droit de propriété** (limitations apportées par le règlement à l'utilisation du sol, interdictions de construire dans les périmètres susceptibles d'accueillir un projet d'aménagement global, etc.).

Le rapport de présentation est un document ressource qui doit :

- |                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| <u>Partie 1</u> | { | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Exposer le diagnostic</b> établi au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement ;</li><li>▪ Analyser l'état initial du site, de l'environnement et de l'hydrologie ;</li><li>▪ Définir des enjeux et des objectifs de concertation ;</li></ul> |
| <u>Partie 2</u> | { | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Expliquer les choix retenus</b> sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement ;</li><li>▪ Définir des argumentaires justifiant le règlement ;</li><li>▪ <b>Évaluer les impacts</b> du projet global et des aménagements sur l'environnement.</li></ul>    |

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ce document définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Il doit être la « **clef de voûte** » du **PLU**, présentant de façon simple et accessible le projet de la commune. Sa définition précède l'établissement des règles techniques du PLU (même si plusieurs allers retours peuvent être nécessaires pour fixer les orientations définitives) et nécessite un débat en conseil municipal.

NB : Les autres documents du PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement notamment) doivent être cohérents avec le PADD et tout changement ultérieur de ce projet nécessitera dans la plupart des cas une révision du PLU.

#### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et de patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. À noter que **ces orientations pourront être définies suivant la maturité des projets de la commune**. Les opérations de construction ou d'aménagement qui seront ensuite engagées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

NB : L'article 19 de la loi Grenelle de juillet 2010 amène un certain nombre d'innovations au niveau des orientations d'aménagement. La plus notable est leur caractère **obligatoire dans les espaces à urbaniser** qui est assorti d'un volet programmatique étoffant leur contenu.

### Le règlement et les documents graphiques réglementaires

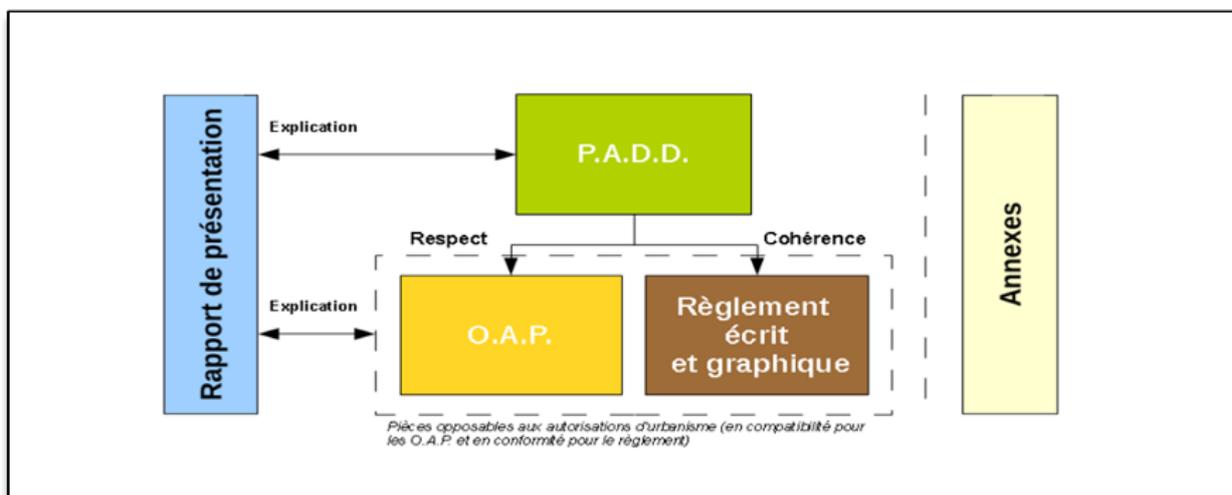
- Délimitent les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N), tout le territoire étant couvert par ces zones.
- Délimitent certains espaces faisant l'objet de réglementations spéciales : espaces boisés classés, éléments de paysage à protéger, emplacements réservés, secteurs faisant l'objet d'une exploitation des richesses du sous-sol, etc.
- Définissent les règles qui s'imposent aux occupations ou utilisations du sol. Celles-ci devront être conformes aux dispositions du règlement.

### Les annexes

Les annexes ont un caractère informatif. Les annexes participent de l'Idée que toute personne qui consulte le PLU doit pouvoir y lire et disposer de toutes les contraintes opposables sur le sol. Ces contraintes résultent de trois origines :

- certaines sont le fait du PLU lui-même ;
- certaines ont le code de l'urbanisme pour fondement ;
- certaines viennent de législations extérieures à l'urbanisme.

## Les éléments constitutifs du PLU et le niveau de relation entre les pièces



## ► La concertation avec le public

« Sur tous les projets qui touchent à l'urbanisme, à l'aménagement du territoire, à l'équipement des collectivités, à la préservation de l'environnement, la concertation est devenue nécessaire. Le besoin de concertation est un phénomène de société. La concertation constitue un enrichissement de la démocratie représentative par une démocratie plus participative et induit un changement des mentalités et des comportements. »<sup>1</sup>

La concertation peut se définir comme les « processus et procédures qui passent par, ou visent à, une participation du public, d'acteurs de la société civile ou d'acteurs institutionnels aux processus de décision sur le développement durable. Entrent dans son champ les consultations, enquêtes publiques, instructions mixtes, débats publics, conférences de citoyens, négociations associées aux processus de décision, dispositifs de discussion électronique, etc. »

### **Les grandes lignes de la concertation avec le public ont été définies dans la délibération du 13 mai 2015 qui prescrivait la révision générale du PLU de Seysses selon les modalités suivantes :**

- Affichage en mairie et panneaux municipaux ;
- Un dossier en mairie : mise à disposition des documents d'étude et d'élaboration du dossier aux différentes phases du projet du Plan Local d'Urbanisme ;
- Réunions publiques ;
- Un dossier sur site internet ;
- Publication dans le bulletin municipal.



La commune doit obligatoirement effectuer l'ensemble des modalités déterminées dans la délibération. Pour autant la définition de la concertation qui découle de la délibération n'a pas une portée limitative et pourra s'étoffer tout au long de la procédure au regard de la portée du projet, de l'implication de la population, etc.



<sup>1</sup> Extrait de la Charte de la concertation du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement.



# Partie 1

## **PARTIE 1 - DIAGNOSTIC**

Si le Code de l'Urbanisme n'impose qu'un diagnostic économique et démographique, accompagné d'un état initial de l'environnement, il aurait été dommageable, voir contre-productif, de ne s'intéresser qu'à cette seule série d'indicateurs. Un PLU. a en effet pour finalité de produire un projet global qui, lui, a vocation à s'intéresser à bien d'autres champs thématiques, aussi divers que l'accessibilité des espaces, la santé publique, l'architecture, la morphologie urbaine, les espaces publics et leur rôle dans la ville, etc.

**L'objectif a été ainsi d'appréhender l'ensemble du territoire et de ses composants**, ainsi que les questions qui s'y posent, du moins celles pour lesquelles le document d'urbanisme a une action directe ou indirecte.

NB : si l'État Initial de l'Environnement ne fait pas l'objet d'une écriture spécifique les parties n°1, n°3 et n°4 en retranscrivent la substance.

- 1. Valorisation du patrimoine et identité du territoire communal**
- 2. Fonctionnement de la commune au regard des besoins des habitants**
- 3. Dynamiques et gestion du territoire**
- 4. Équilibre entre milieu naturel et activités humaines**
- 5. Mise en perspectives des principales politiques publiques**
- 6. Les grands enseignements issus du diagnostic de territoire**



# 1. VALORISATION DU PATRIMOINE ET IDENTITÉ DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'objectif de tout projet urbain devrait être de respecter les cultures et les activités humaines qui témoignent des valeurs passées, des usages et des activités d'une société. Ces références s'inscrivent bien entendu dans le temps (« héritage ») mais également dans l'appropriation collective des lieux (« qualité de vie ») ainsi que dans une gestion durable des ressources et du patrimoine naturel.

Afin de parvenir au plus proche des objectifs fixés il s'agira d'analyser :

- Le milieu physique en tant que socle du paysage et de l'activité humaine à partir duquel il est possible d'identifier certaines entités propres au territoire communal ;
- Le patrimoine naturel est une base importante du cadre de vie, non seulement dans ce qu'il apporte aux habitants, mais également de par son rôle dans la préservation des espaces ;
- Le patrimoine urbain : il s'agira d'identifier, sans prétendre à la réalisation d'un inventaire exhaustif, ce qui définit le patrimoine local.

NB : chacune des parties exposera en préambule les principales données brutes mises à jour et, en fin, une première mise en perspective des enjeux issus de la connaissance acquise.

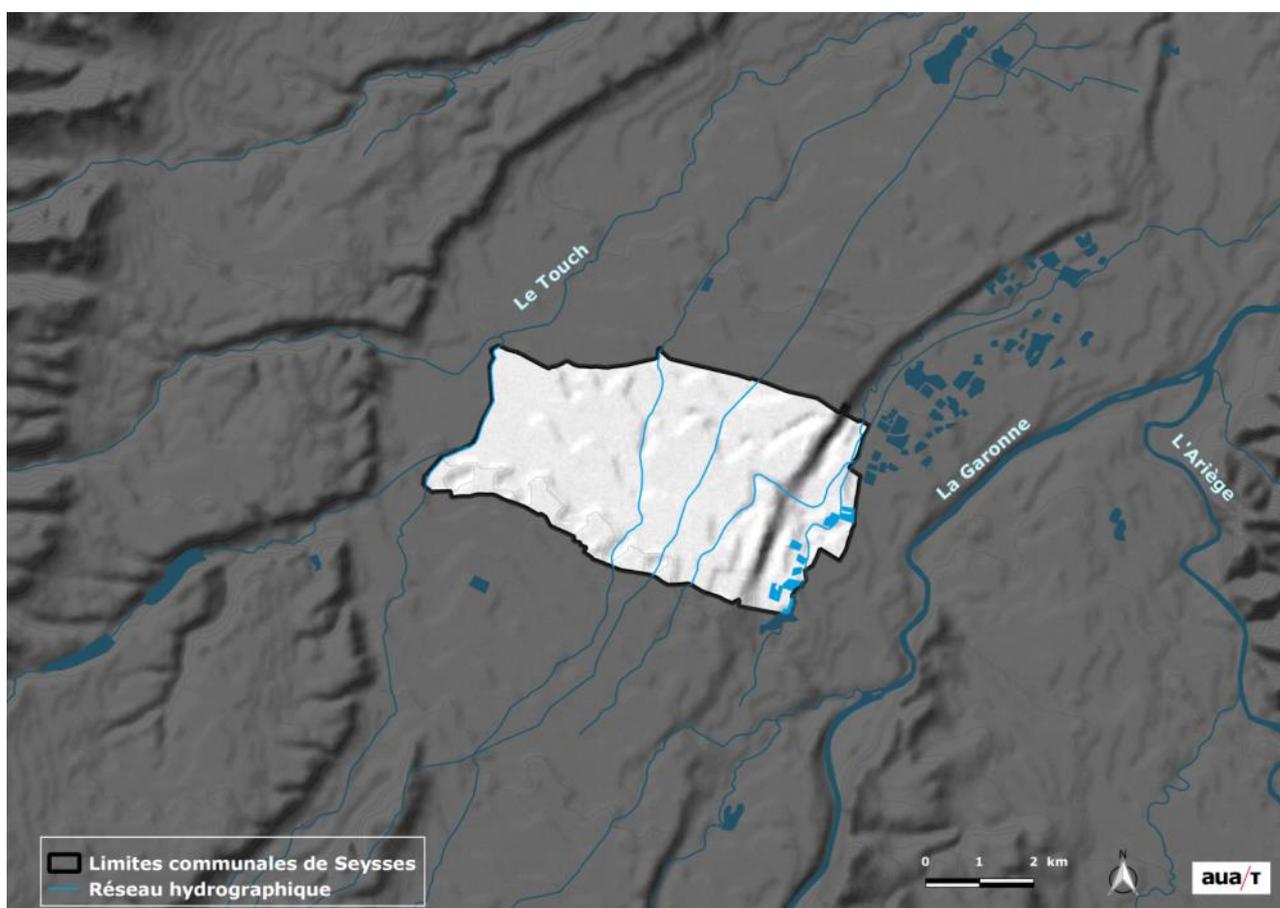
## 1.1. Milieu physique

### L'essentiel

- Un territoire vallonné pour des altitudes comprises entre 170 et 190 mètres, installé sur la première terrasse de la Garonne ;
- Un climat océanique tempéré par l'influence méditerranéenne venant de l'Est ;
- Un réseau hydrographique dense organisé principalement selon une direction Nord-Sud.

### 1.1.1. Relief

#### Relief de la commune

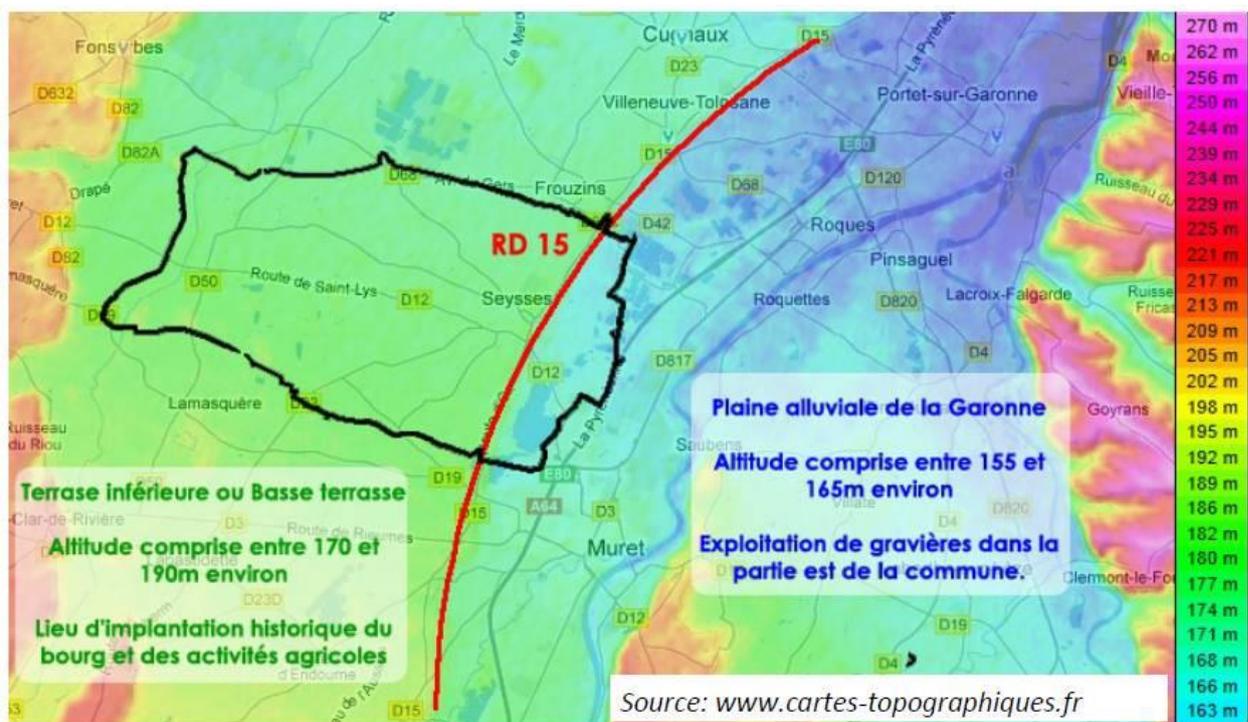


Source : aue/T

La commune, située dans le bassin versant du Touch, est modelée par la terrasse inférieure (basse terrasse) de la Garonne sur laquelle est installée la majeure partie du territoire, dont le noyau villageois historique (altitude comprise entre 170 et 190 mètres).

L'extrémité Est est située « à cheval » sur la margelle de cette terrasse et plonge dans la vallée alluviale de la Garonne (altitude comprise entre 155 et 165 mètres). Cette partie du territoire est principalement composée de gravières issues de l'activité d'extraction de matériaux importante sur ce secteur de l'agglomération toulousaine.

De manière générale, la topographie communale est donc peu marquée.



Source : Agenda 21 communal / Diagnostic territorial 2012

### 1.1.2. Le Climat

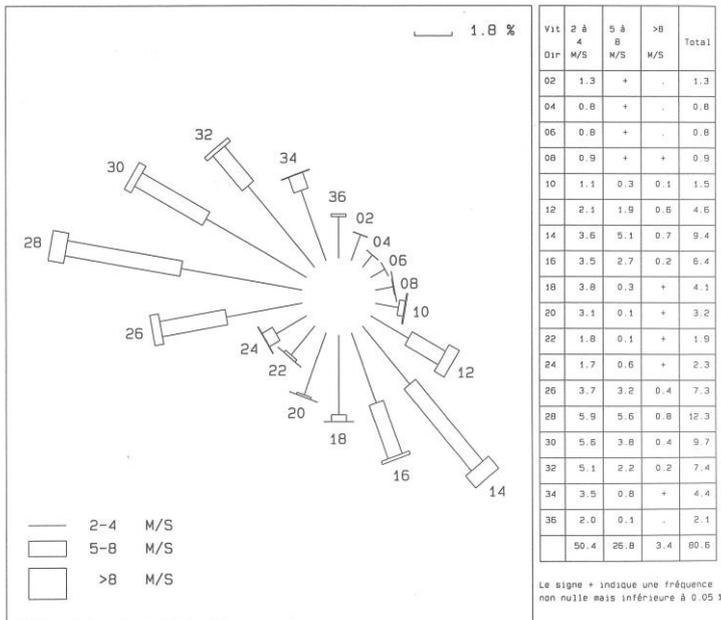
Les composantes climatiques de la commune ont été évaluées à partir des mesures de la station de Toulouse-Blagnac.

#### ► Un climat tempéré océanique

Le climat toulousain est de type tempéré océanique (pluviométrie élevée au printemps et moindre en été), modulé par l'influence méditerranéenne venant de l'Est qui atténue les effets de l'air océanique (réduction sensible des précipitations moyennes).

## ► Vents dominants

### Rose des vents « Toulouse-Blagnac »



Deux types de vents dominant :

- **Les vents d'Ouest à Nord-Ouest** qui amènent les perturbations formées sur l'océan Atlantique. Leur vitesse moyenne est comprise entre 2 et 8 m/s. Ils sont les plus fréquents (36,7% des fréquences annuelles pour des vents dont la vitesse est supérieure à 2 m/s) ainsi que les plus violents<sup>2</sup> ;

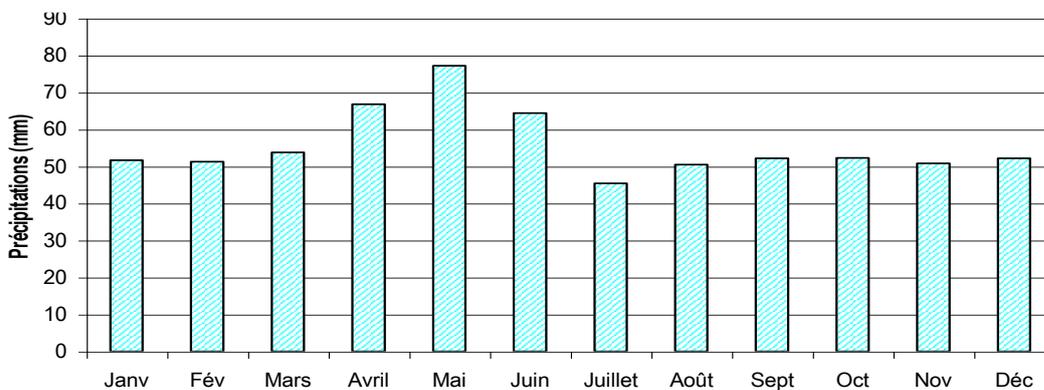
- **Le vent du Sud-Est (vent d'Autan)** qui possède un caractère chaud et sec, souffle également à une vitesse moyenne comprise entre 2 et 8 m/s et ne dépasse généralement pas 29 m/s en rafales (environ 100 km/h). Sur l'année on dénombre en moyenne 45 jours par an avec un vent maximal instantané

Fréquence des vents inférieurs à 2 M/S : 19.4 %  
supérieur à 16 m/s.

Au total, avec 104 jours par an de vent supérieur à 5 m/s, la région toulousaine connaît fréquemment des journées ventées. L'intensité du phénomène est toutefois faible puisque **72% des vents sont inférieurs à 4 m/s.**

## ► Précipitations

### Précipitations moyennes annuelles (en mm)



Source : Météo-France - Station « Toulouse-Blagnac » (1971-2000)

**L'été, les pluies sont beaucoup plus faibles.** Les minima sont relevés au mois de juillet avec 41 mm d'eau cumulés. On enregistre toutefois en moyenne 10 à 11 jours d'orages en juillet et en août générés par des perturbations d'origine méditerranéenne. Ces orages provoquent un apport d'eau important sur une très courte période. Il peut pleuvoir par exemple en 24 heures autant qu'un mois de mai<sup>3</sup>.

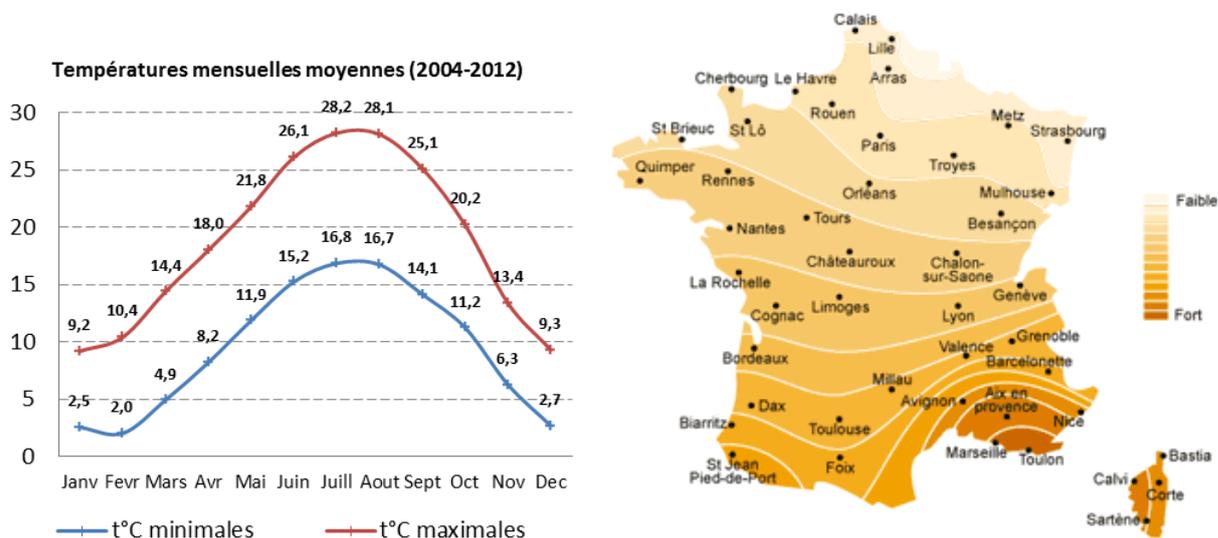
<sup>2</sup> Un maximum instantané de 40 m/s (ou 144 km/h) a été enregistré en août 1989.

<sup>3</sup> Le record enregistré est de 82,7 mm d'eau en 24 heures tombé le 7 juillet 1977.

## ► Ensoleillement et températures moyennes

**La température moyenne annuelle atteint +13,3°C.** La moyenne des minimas est au plus bas au mois de janvier avec +2,2°C et la moyenne des maximas est la plus élevée au mois de juillet avec 27,6 °C. L'hiver est marqué par différents événements climatiques : on dénombre en moyenne sur l'année 32,8 jours de gel, 7,5 jours de neige et 43,9 jours de brouillard.

### Températures moyennes et ensoleillement



**La commune est bien ensoleillée.** C'est la période de mai à septembre qui est la plus ensoleillée avec plus de 200 heures d'ensoleillement en moyenne par mois. Décembre et janvier sont à l'inverse les mois les moins ensoleillés avec 100 heures d'ensoleillement en moyenne par mois.

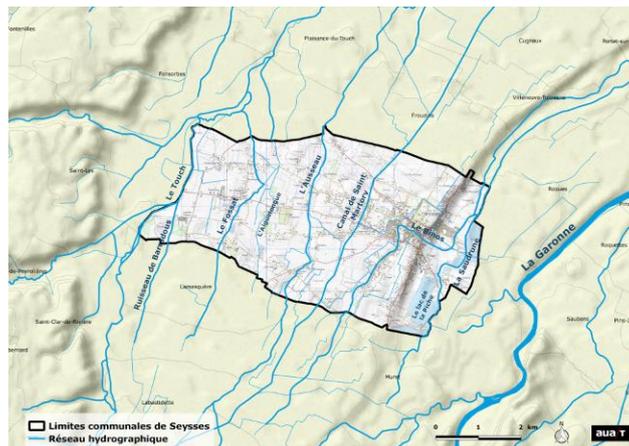
NB : Ce bon niveau d'ensoleillement est un atout dans la conception des nouveaux bâtiments et de nouveaux quartiers pour optimiser au maximum l'éclairage naturel, les économies d'énergies, l'utilisation de l'énergie solaire.

### 1.1.3. Réseau hydrographique

#### ► Eaux superficielles

La commune de Seysses est située dans le bassin versant de la rivière du Touch, elle-même incluse dans le bassin versant du fleuve Garonne. Ce secteur de la grande agglomération toulousaine est irrigué par un réseau hydrographique particulièrement dense et principalement orienté du Sud vers le Nord.

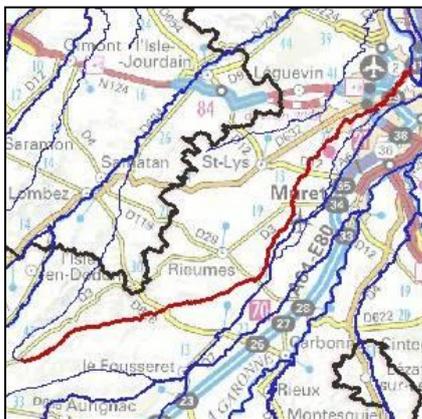
#### Réseau hydrographique



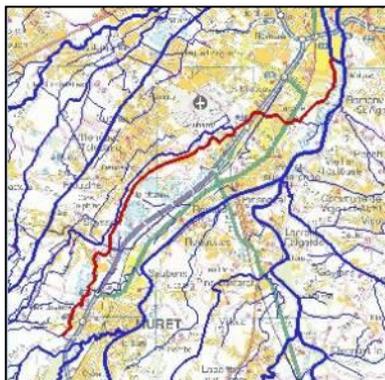
Source : aua/T

Le réseau hydrographique communal est constitué des éléments suivants :

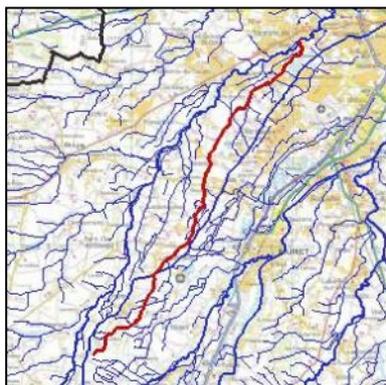
- La rivière du Touch : affluent direct de la Garonne en rive gauche, d'une longueur de 74,5 km, son bassin versant d'une superficie de 508 km<sup>2</sup> (source : SANDRE) est orienté Sud-Ouest/Nord-Est ;



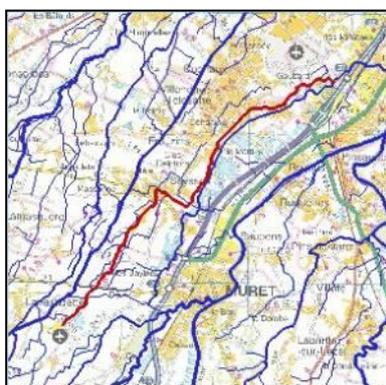
- Le ruisseau de la Saudrune : sous affluent de la Garonne par le Touch, d'une longueur de 16,3 km ;



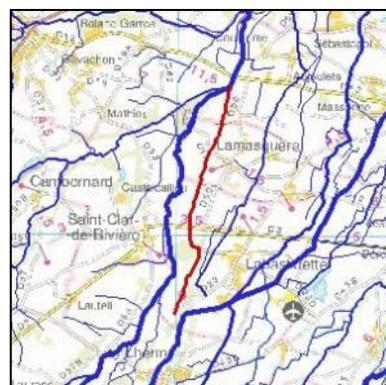
- Le ruisseau de l'Ousseau : d'une longueur de 26,2 km, s'écoule du Sud-Ouest vers le Nord-Est, et se jette dans le Touch à Tournefeuille ;



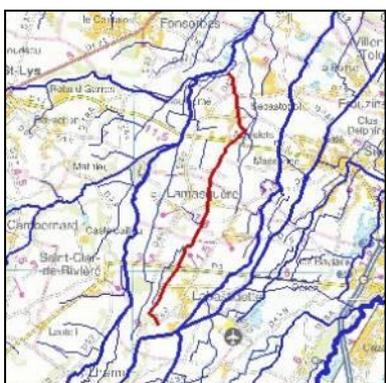
- Le ruisseau du Roussimort : aussi appelé « le Binos » localement, cet affluent de la Saurdune s'écoule sur une longueur de 16 km ;



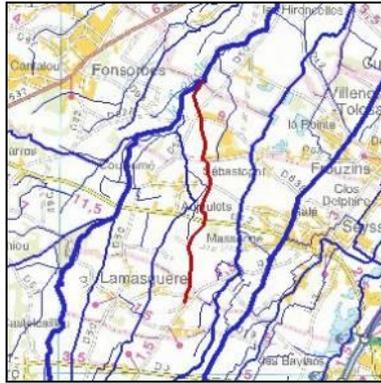
- Le ruisseau des Barradous : affluent du Touch, il s'écoule du Sud au Nord sur 7 km ;



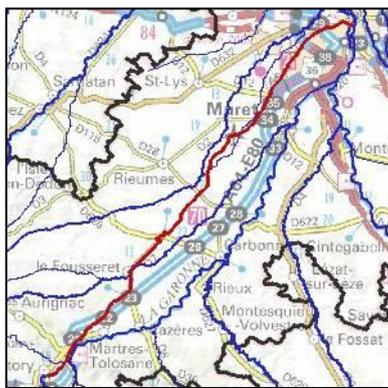
- Le ruisseau du Houssat : affluent du Touch, il s'écoule du Sud au Nord sur 9 km ;



- L'Aiguelongue : affluent du Touch, il s'écoule du Sud au Nord sur 6 km ;



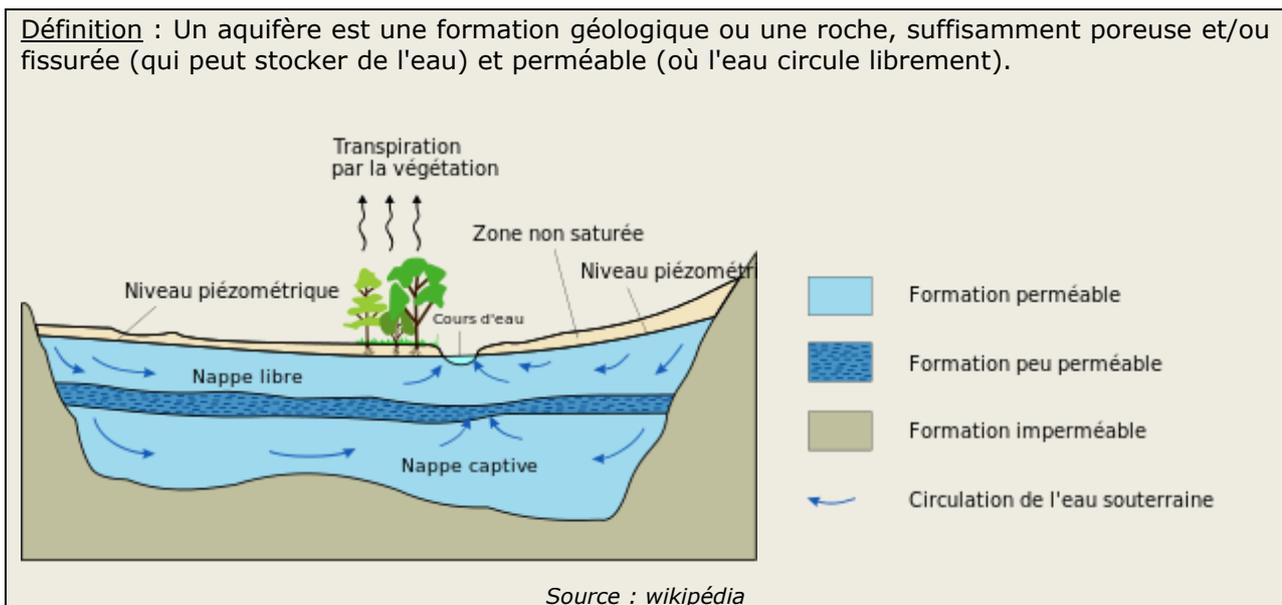
- Le canal de Saint-Martory : dont le rôle est d'alimenter et de maintenir le niveau d'eau du Touch et de la Louge.



► **Eaux souterraines**

Communément appelée « nappe », l'eau souterraine est contenue dans une formation géologique poreuse nommée aquifère.

Définition : Un aquifère est une formation géologique ou une roche, suffisamment poreuse et/ou fissurée (qui peut stocker de l'eau) et perméable (où l'eau circule librement).

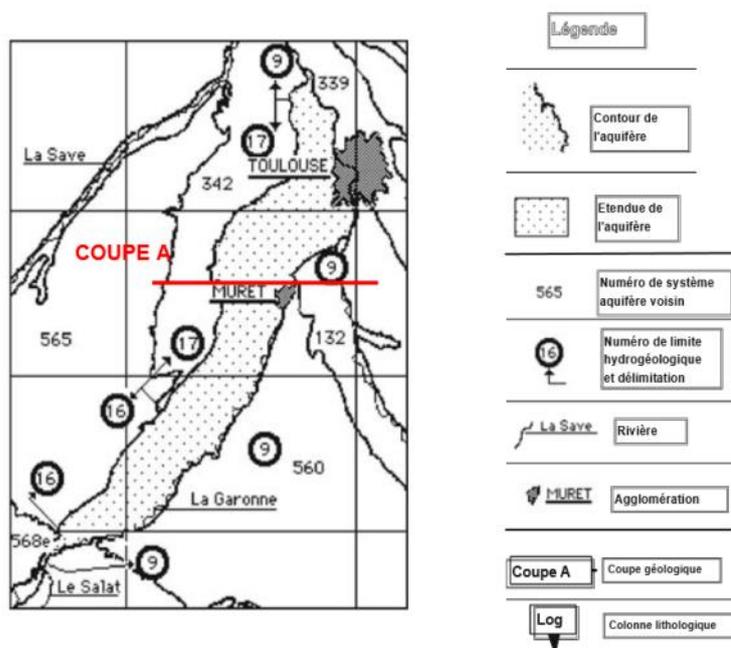


Source : wikipédia

Le site appartient à l'aquifère « Plaine de la Haute Garonne basse plaine », aquifère alluvial étendu, à nappe libre d'une superficie de 193 km<sup>2</sup>. Les nappes alluviales sont des nappes d'accompagnement des rivières.

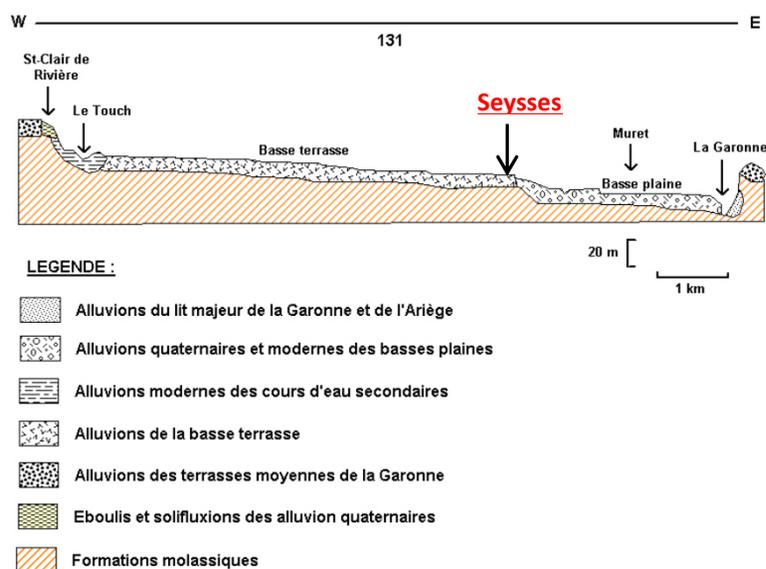
Comme il n'existe pas d'écran imperméable entre le sol et la surface de l'aquifère, la nappe présente une vulnérabilité importante en raison du risque de propagation rapide de la pollution par les cours d'eau de surface.

### DOCUMENTS GRAPHIQUES



Source : BRGM

### COUPE GEOLOGIQUE A : Secteur Nord de Muret



Source : BRGM

A Seysses, la nappe alluviale a été mise à l'air libre par l'industrie d'extraction des matériaux alluvionnaires sur partie communale située dans la plaine alluviale de la Garonne.

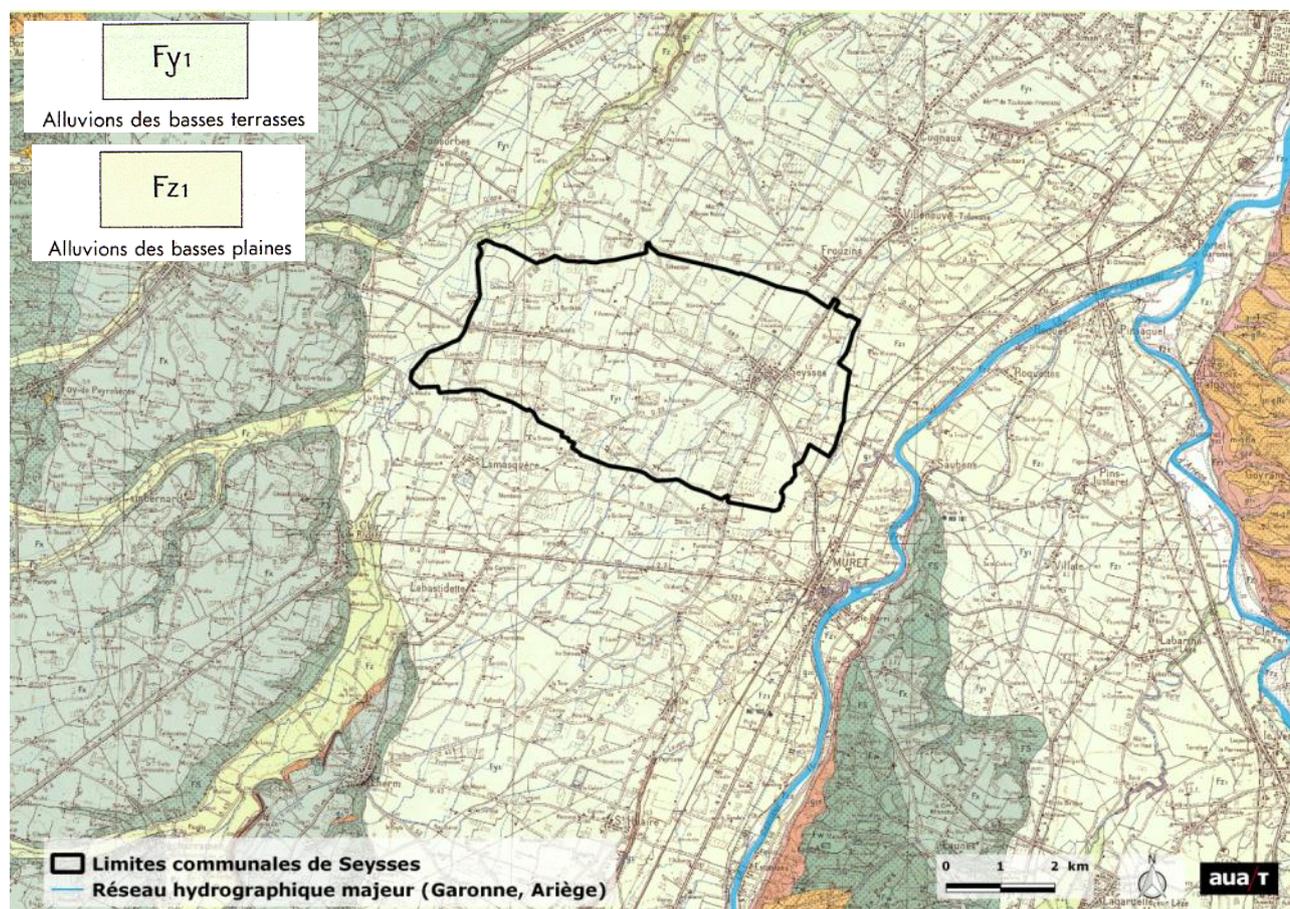
Elle est alors plus vulnérable aux pollutions, n'étant plus protégée par le sol aux pouvoirs épuratoires.

## 1.1.4. Sol et sous-sol

### ► Géologie

Localisé principalement sur la basse terrasse de la Garonne, l'extrémité Est du territoire est situé dans la basse plaine du fleuve.

#### Géologie du territoire



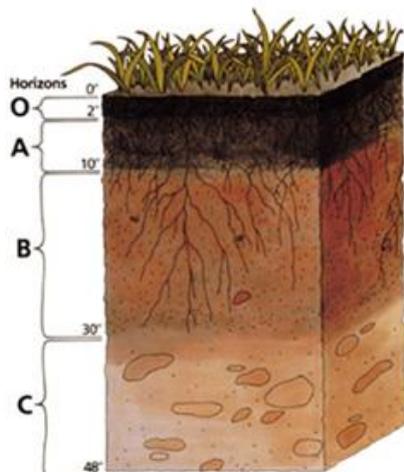
Source : BRGM

**Fz1** : Alluvions des basses plaines. Sur les rives gauches de la Garonne, ces alluvions s'étendent sur 4 km de largeur moyenne. Elles sont formées par une couche de cailloux roulés d'origine pyrénéenne, de 4 à 5 m d'épaisseur, surmontée de 1 à 2 m de limons d'inondation qui nivellent leurs irrégularités. L'étude pétrographique des cailloux montre leur progressive altération, des berges du lit majeur au bord externe de la plaine ; frais près du fleuve, les plus fragiles d'entre eux, les gneiss, les schistes peu métamorphisés, les granités, se pulvérisent vers le bord de la plaine (Source : BRGM).

**Fy1** : Alluvions des basses terrasses. La basse terrasse de la Garonne domine l'étiage de 35 m au Sud et de 22 m au Nord. Elle a (comme la basse plaine) une pente plus forte que la Garonne actuelle. Toutefois, elle se distingue par un talus net (8 à 10 m de haut) pas toujours recouvert d'éboulis et qui ne montre pas la molasse en place. Des différences nettes dans l'aspect des cailloux et dans l'évolution pédologique des limons suffisent à distinguer les éléments de cette terrasse des formations plus récentes par l'altération plus poussée des minéraux et le lessivage marqué de la surface, lessivage modifié par les phénomènes d'hydromorphie<sup>4</sup> très développés sur cette plaine sans écoulement (Source : BRGM).

<sup>4</sup> Qualité d'un sol en eau

## ► Pédologie



Les sols des terrasses alluviales sont caractéristiques et portent le nom local de « boubènes ». Celles-ci sont cantonnées sur les terrasses quaternaires, ce qui amène à conclure que l'évolution qui les a formées est un phénomène ancien, au moins aussi vieux que le Würmien<sup>5</sup>.

Cette évolution est de type podzolique, c'est-à-dire présente le double phénomène du lessivage argilo-ferrugineux dans le sol (horizon <sup>6</sup>A) et d'accumulation de l'argile et de fer dans le sous-sol (horizon B). Elle est d'autant plus poussée que les terrasses sont plus anciennes, et que le matériel original est plus perméable. Les sols d'alluvions plus récentes que le Würmien (basses plaines de la Garonne et des rivières) sont des sols bruns, le plus souvent décalcifiés et dont le profil est homogène sur toute l'épaisseur.

Source : Wikipédia

## ► Des terrains soumis à l'érosion

Lorsque les terrains molassiques (argile calcaire + cailloux) affleurent, l'eau ne pouvant s'infiltrer va ruisseler en surface ou s'accumuler dans les horizons superficiels, entraînant la formation de nappes perchées pendant la saison humide.

### Pratiques culturelles ayant un impact sur l'érosion

Réduit l'érosion :	Amplifient l'érosion :
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Plantation de haies en rupture de pente ;</li> <li>✓ Réalisation de rideaux et de banquettes avec fossés en V enherbés ;</li> <li>✓ Réalisation de retenues collinaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Suppression des haies composant le paysage de bocage ;</li> <li>✗ Généralisation des cultures de printemps qui laissent les champs sans couverture végétale pendant l'hiver ;</li> <li>✗ Suppression des fossés enherbés ;</li> <li>✗ Labour dans le sens de la pente.</li> </ul>

#### Légende :

- ✓ Atouts
- ✗ Faiblesses

<sup>5</sup> Quatrième des grandes glaciations de l'ère quaternaire.

<sup>6</sup> Un horizon est une couche du sol, homogène et parallèle à la surface :

- A - horizon mixte. Composé d'éléments minéraux et d'humus.
- B - horizon d'accumulation. Horizon intermédiaire apparaissant dans les sols lessivés.

## **Le milieu physique, un socle paysager et un atout pour la commune**

Le **relief, ou plutôt le faible relief**, contribue à forger l'identité du territoire et fait de Seysses une commune de plaine typique de la vallée de la Garonne. Le projet de territoire mis en œuvre à travers le PLU devra prendre en compte cette spécificité et trouver lui-même ses propres limites, dans un environnement où la topographie oppose peu d'obstacles à l'urbanisation et au développement des activités humaines.

De même, **le réseau hydrographique a un rôle majeur à jouer**. Outre son impact sur l'activité agricole ou la nécessaire prise en compte des risques naturels qui en découle, celui-ci doit être intégré très en amont dans les projets. Les ruisseaux qui parcourent le territoire peuvent ainsi jouer des rôles multiples : biodiversité, exutoires, irrigation, etc. Le risque principal étant de privilégier une fonction au dépend d'une autre.

Enfin, pour terminer sur le milieu physique, l'approche relative à l'érosion des sols illustre le **rôle nouveau et majeur que doit jouer le PLU**. Il ne s'agit en effet de ne pas se limiter à la destination des sols, tout en conservant à l'esprit qu'un PLU ne peut pas tout réglementer. Si un PLU n'a pas vocation par exemple à influencer sur les pratiques culturales, il doit en revanche s'attacher à une vision aussi globale que possible au sein d'un projet engageant la commune pour les décennies à venir et dont les orientations pourront avoir un impact direct et indirect sur l'érosion des sols.

## 1.2. Le patrimoine naturel

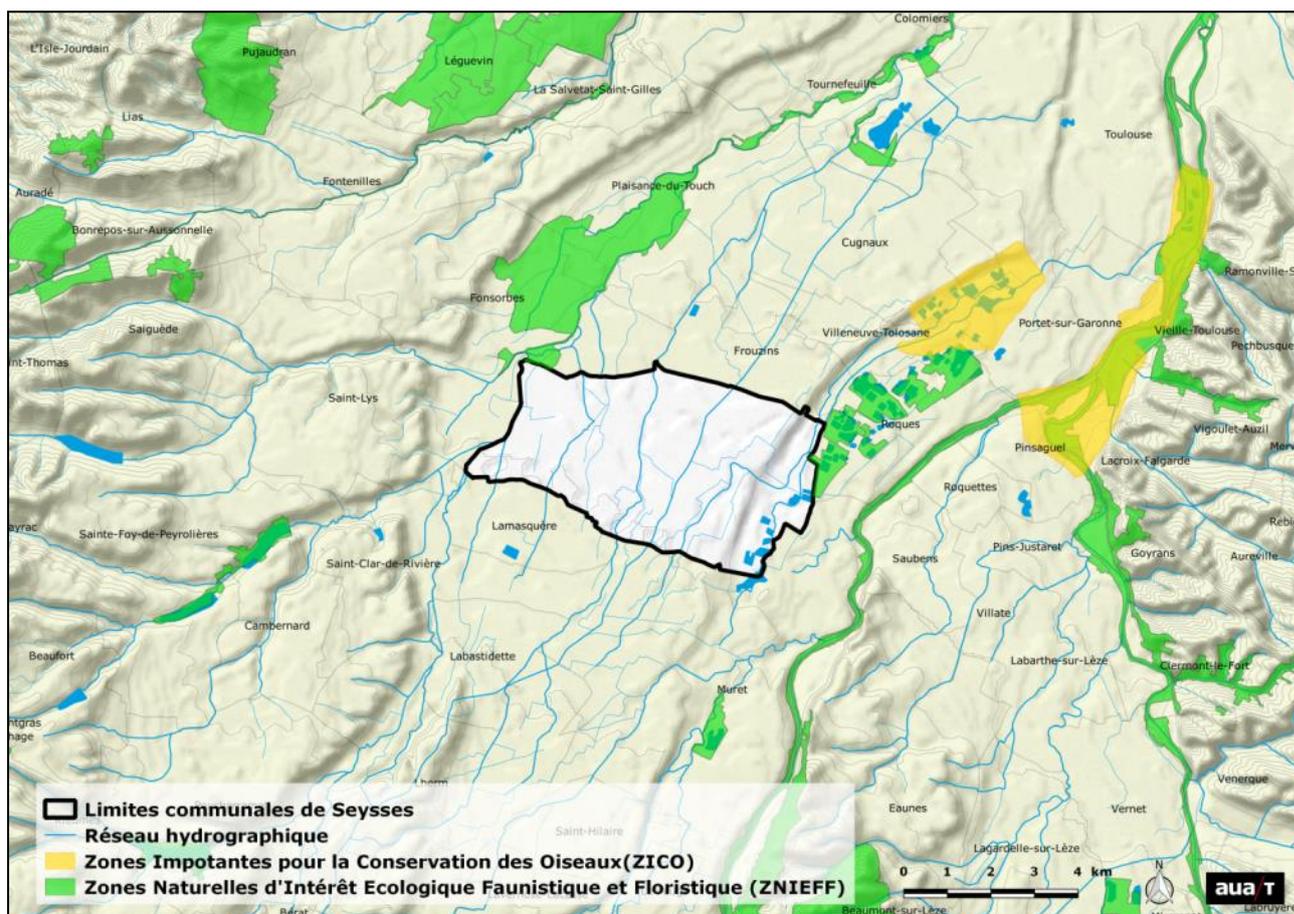
### L'essentiel

- *Aucun périmètre d'inventaire ou de protection sur le territoire communal ;*
- *2 périmètres d'inventaire (ZNIEFF) et 2 zones de protection (Natura 2000) à proximité immédiate du territoire (en limite communale) ;*
- *Une trame verte et bleue à valoriser et renforcer à travers les prescriptions posées aux échelles régionale (SRCE) et supra communale (SCoT).*

### 1.2.1. Périmètres d'inventaire et de protection

La commune de Seysses ne compte aucun périmètre d'inventaire ou de protection sur son territoire. Néanmoins, plusieurs zones remarquables et règlementées se situent à proximité immédiate des limites communales.

#### Situation de la commune au regard des périmètres d'inventaire



Source : DREAL / aia/T

## ► Périmètres d'inventaires

On distingue 2 types de périmètres d'inventaires situés à la périphérie du territoire communal. :

- Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

**Définition** : Une **ZICO** est une zone terrestre, fluviale ou marine, qui héberge des effectifs d'oiseaux sauvages d'importance internationale ou européenne. **Elle n'est pas une mesure de protection, mais un élément d'expertise** qui signale la présence d'habitats fréquentés par des oiseaux migrateurs, côtiers ou des oiseaux de mer.

Les ZICO sont issues d'un inventaire réalisé en 1990-1991 en vue de la définition de Zones de protection spéciales (ZPS) en application de la Directive européenne "Oiseaux" de 1979.

Depuis la finalisation et l'acceptation par l'Union Européenne du Réseau Natura 2000 en France, les ZICO ont perdu de leur pertinence. Les inventaires ZICO ne sont pas réactualisés et les ZPS (sites Natura 2000) s'appuient sur des inventaires plus récents.

- Les Zones Naturelles d'Inventaire Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

**Définition** : Une **ZNIEFF est un inventaire scientifique sans portée juridique directe**<sup>7</sup>. Elle s'appuie sur un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore.

À l'origine on distingue deux types de ZNIEFF :

- La ZNIEFF de type I est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant ;
- La ZNIEFF de type II réunit quant à elle des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

**NB** : *Les ZNIEFF de type I sont généralement de taille plus réduite et correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.*

Un programme de modernisation des ZNIEFF, engagé par la DREAL est actuellement en cours de validation par le MNHN pour l'élargissement de la connaissance. En Midi Pyrénées, le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel, CSRPN vient de valider ces ZNIEFF nouvelle génération qui devront être prises en compte dans tout nouveau projet.

**Si ces inventaires n'ont pas de portée juridique directe et ne constituent pas un instrument de protection réglementaire, ils devront être utilisés pour fonder des politiques de conservation du patrimoine naturel.**

<sup>7</sup> Un espace inventorié en ZNIEFF ne bénéficie d'aucune protection spécifique, mais l'existence d'une ZNIEFF peut être invoquée pour fonder l'interdiction d'un aménagement ou la légalité d'un acte administratif, soit en raison de la qualité du milieu naturel décrit, soit parce que la ZNIEFF recèle des espèces protégées. Dans ce cas, ce n'est pas la ZNIEFF qui fonde l'interdiction, mais l'intérêt du milieu naturel et/ou la présence d'une espèce protégée.

Les deux ZNIEFF situées à proximité immédiate de la commune sont :

ZNIEFF de type 1			
« Le Touch et milieux riverains en aval de Fonsorbes »			
CODE ZNIEFF	Superficie	Communes concernées	
Z2PZ0214	870 hectares	Blagnac, Fonsorbes, Plaisance-du-Touch, Saint-Lys, Seysses, Toulouse, Tournefeuille	
Descriptif			
<p>Centrée sur le cours d'eau du Touch, qui constitue un lien fonctionnel entre les milieux d'intérêt répartis de part et d'autre de celui-ci, cette ZNIEFF abrite des prairies mésohygrophiles, habitats d'espèces déterminantes. Elle concentre une flore exceptionnelle pour le département avec plusieurs espèces protégées. Cette zone est aussi un site de reproduction, de nidification et de chasse de plusieurs espèces d'oiseaux remarquables.</p>			
Faune			
			
Courlis cendré	Hibou des marais	Oedicnème criard	Chouette chevêche
			
Mésange nonnette	Busard Saint-Martin	Putois	
Flore			
			
Fritillaire pintade	Orchis lacté	Renoncule à feuilles d'ophioglosse	Rosier de France

Source : DREAL / aua/T

<b>ZNIEFF de type 2</b>			
<b>«Complexe de gravières de Villeneuve-Tolosane et de Roques»</b>			
<b>CODE ZNIEFF</b>	<b>Superficie</b>	<b>Communes concernées</b>	
Z2PZ2052	344.74 hectares	Portet-sur-Garonne, Roques, Villeneuve-Tolosane	
<b>Descriptif</b>			
<p>Situé en limite Nord-Est de la commune, ce complexe d'anciennes gravières est localisé en rive gauche de la Garonne, donc dans un contexte urbain. Cette zone constitue une halte migratoire, une zone gagnage, d'hivernage voire de nidification pour de très nombreuses espèces d'oiseaux patrimoniaux. Ces contours coïncident en grande partie avec la zone spéciale de conservation « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac ».</p>			
<b>Faune</b>			
			
Héron cendré	Héron pourpre	Aigrette garzette	Héron garde-bœuf
			
Bihoreau gris	Blongios nain		
<b>Flore</b>			
			
Silène de France	Vesce de Narbonne	Eufragie visqueuse	Vipérine des Pyrénées
			
Vipérine à feuille de plantain			

Source : DREAL / aua/T

## La ZNIEFF, un outil de connaissance et d'aide à la décision

L'inventaire ZNIEFF est :	L'inventaire ZNIEFF n'est pas :
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un zonage des territoires et des espaces d'intérêt écologique majeur ;</li> <li>✓ Un outil de connaissance scientifique des milieux terrestres et marins, de la faune et de la flore ;</li> <li>✓ Un outil de partage des connaissances ;</li> <li>✓ Un outil d'aide à la décision pour les élus et les maîtres d'ouvrage publics et privés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Un zonage d'espaces protégés ;</li> <li>✗ Une description exhaustive ;</li> <li>✗ Un outil direct de vulgarisation ;</li> <li>✗ Un outil suffisant pour l'analyse des impacts des projets.</li> </ul>

Source : « Znieff, mode d'emploi » (DREAL PACA)

### ► Observations réalisées sur la commune

La base de données de l'association locale Nature Midi Pyrénées (BAZNAT) recense par commune les espèces inventoriées. Elle a été consultée et, à l'échelle de la commune, 9 espèces de mammifères, 4 espèces de reptiles/amphibiens, 46 espèces d'oiseaux et 22 espèces de fleurs ont été observés entre 1996 et 2015 (parmi les espèces animales, certaines sont de passage uniquement et d'autres en reproduction).

Les espèces protégées au moins dans un département de Midi-Pyrénées sont présentées dans le tableau ci-dessous.

### Espèces connues sur la commune de Seysses bénéficiant d'une protection dans au moins un département de Midi-Pyrénées

Mammifères (3)	Reptiles et amphibiens (4)	Avifaune (35)		Flore (3)
Écureuil roux	Couleuvre verte et jaune	Accenteur mouchet	Hirondelle de fenêtre	Fritillaire pintade
Genette commune	Crapaud commun <sup>x</sup>	Aigrette garzette <sup>x</sup>	Hirondelle rustique	Iris à feuilles de graminées
Hérisson d'Europe	Lézard vert occidental	Bergeronnette grise <sup>x</sup>	Huppe fasciée	Renoncule à feuilles d'Ophioglosse
	Rainette méridionale	Bouscarle de Cetti	Linotte mélodieuse	
		Buse variable	Mésange à longue queue	
		Chardonneret élégant	Mésange bleue	
		Choucas des tours	Mésange charbonnière	
		Epervier d'Europe	Milan noir	
		Faucon crécerelle	Moineau domestique	
		Fauvette grisette	Moineau friquet	
		Goéland leucophée	Mouette rieuse	
		Grand cormoran	Pic vert	
		Grande Aigrette	Pinson des arbres	
		Grèbe huppé	Pipit farlouse	
		Grimpereau des jardins	Pouillot véloce	
		Héron cendré	Rossignol philomèle	

Source : [www.baznat.net](http://www.baznat.net)

## ► Périmètres réglementaires

Définition : La constitution du **réseau Natura 2000 repose sur la mise en œuvre de deux directives européennes – les directives « oiseaux » et « habitats »**. Son objectif est la conservation, voire la restauration d'habitats naturels et d'habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage, et d'une façon générale, la préservation de la diversité biologique.

Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

- Des **Zones de Protection Spéciales (ZPS)**, visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive « Habitats ».

L'objectif ultime est de veiller à ce que les espèces et les types d'habitats protégés parviennent à un état de conservation favorable et que leur survie à long terme soit considérée comme garantie dans l'ensemble de leur aire de répartition en Europe.

Quelle est la différence entre les ZNIEFF et Natura 2000 ?

*Le programme ZNIEFF, lancé par l'État, vise à recenser sur l'ensemble du territoire français les ensembles naturels à forts intérêts patrimoniaux pour favoriser leur connaissance et leur prise en compte. Le programme Natura 2000, quant à lui, est un programme européen mené par tous les États membres et qui vise à assurer la conservation de certains habitats et espèces à forte valeur patrimoniale au niveau européen.*

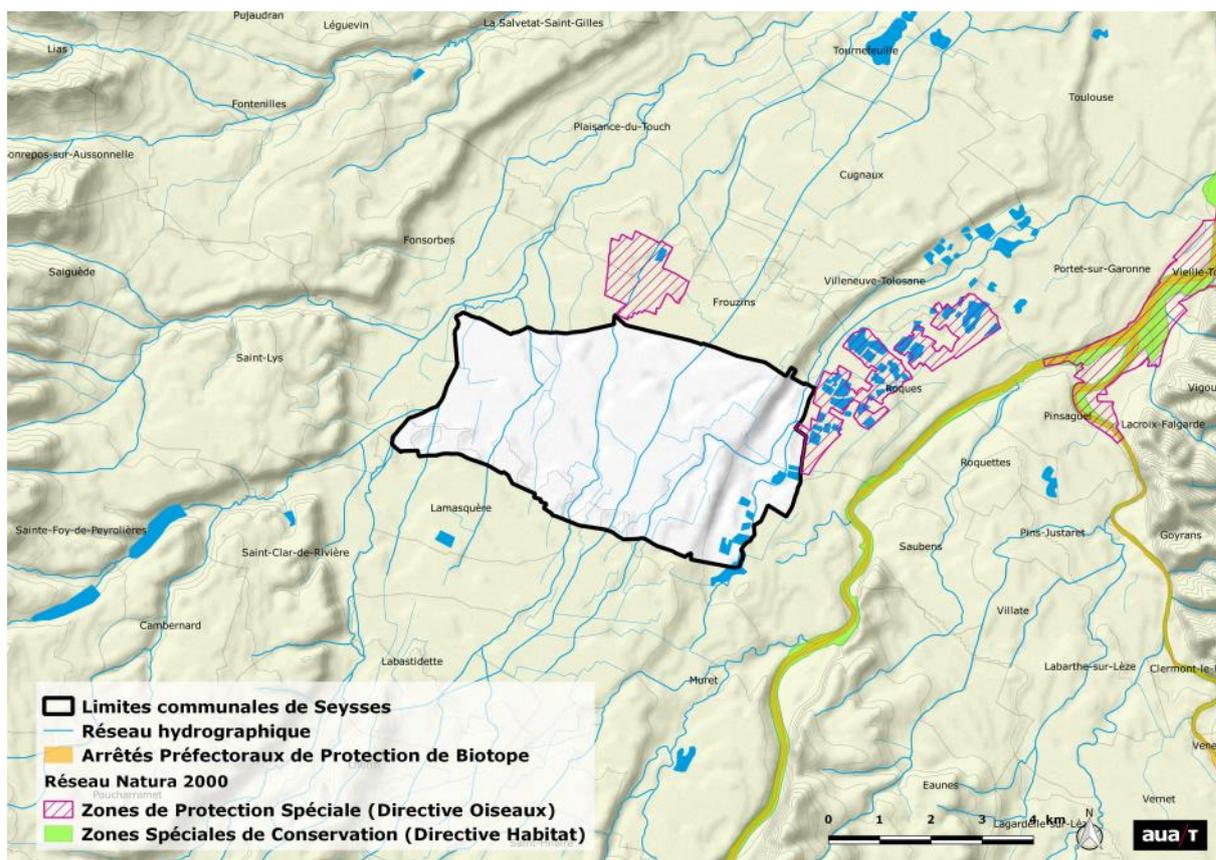
Réglementation :

La gestion de chaque site Natura 2000 s'appuie sur un **document d'objectifs (DOCOB)**, élaboré en concertation avec les acteurs locaux et approuvé par arrêté préfectoral. Document de référence pour tous les partenaires publics et privés, le DOCOB décrit les habitats et les espèces d'intérêt communautaire présents et liste les actions à mettre en œuvre pour assurer leur préservation.

Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer des projets sur le réseau écologique européen Natura 2000, les documents de planification, programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'installations, de manifestations ou d'interventions dans le milieu naturel figurant sur la liste fixée à l'article R414-19 du code de l'Environnement ou sur une liste locale fixée par arrêté préfectoral situés soit sur un site, soit à l'extérieur sont soumis à évaluation des incidences Natura 2000 (cf. « Les impacts »).

La commune de Seysses se situe en dehors des sites protégés au titre de Natura 2000.

### Situation de la commune au regard des périmètres de protection règlementés



Source : DREAL / aue/T

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est recensé sur la commune. Toutefois au plus proche du territoire, deux sites Natura 2000 sont référencés au titre de la Directive Habitats et de la Directive Oiseaux le long de la Garonne et sur les zones de gravières, à l'Est du territoire :

- En limite communale Nord-Ouest de Seysses, se trouve la Zone de Protection Spéciale - **ZPS n° FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »**. Cette zone couvre une superficie de 4 676 ha dans la vallée entre ces deux communes, où la Garonne s'écoule sur 100 km. Elle intègre plusieurs tronçons distincts du cours de la Garonne, ainsi que des complexes de gravières situés dans la vallée. L'alternance de zones humides, de zones boisées et de zones agricoles offre aux espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire identifiées les éléments nécessaires à leur reproduction et à leur alimentation. Les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, ...) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, ...) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.

### Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »

CODE Z.P.S.	Distance de la commune	Carte de situation
<b>FR 7301822</b>	En limite communale à 2 endroits : <ul style="list-style-type: none"> <li>· Au Nord ;</li> <li>· Au Nord-Est.</li> </ul>	

#### Principaux intérêts naturalistes

Cette zone concerne principalement les espèces d'échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, ...) et de rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, ...) nichant à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.

*Source : DREAL*

- À 1 km à l'Est de Seysses, se trouve la Zone Spéciale de Conservation - **ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »**. L'entité « Garonne aval » de ce site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », comprend la Garonne en aval de Carbonne et jusqu'à Lamagistère (140 km). Cette zone correspond à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.

### Zone Spéciale de Conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »

CODE Z.S.C.	Distance de la commune	Carte de situation
<b>FR 7301822</b>	1 km à l'Est de Seysses	

#### Principaux intérêts naturalistes

Cette zone correspondant à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique, abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire.

Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.

*Source : DREAL*

## 1.2.2. Trame Verte et Bleue – Fonctionnement écologique du territoire

### ► La Trame Verte et Bleue (TVB), un outil d'aménagement en faveur de la biodiversité

La biodiversité est la première source des éléments indispensables à notre survie. Elle fournit l'oxygène que nous respirons, toute notre alimentation, elle contribue également à la dépollution des eaux, à la pollinisation. La biodiversité régit donc intégralement notre cadre de vie et nos ressources.

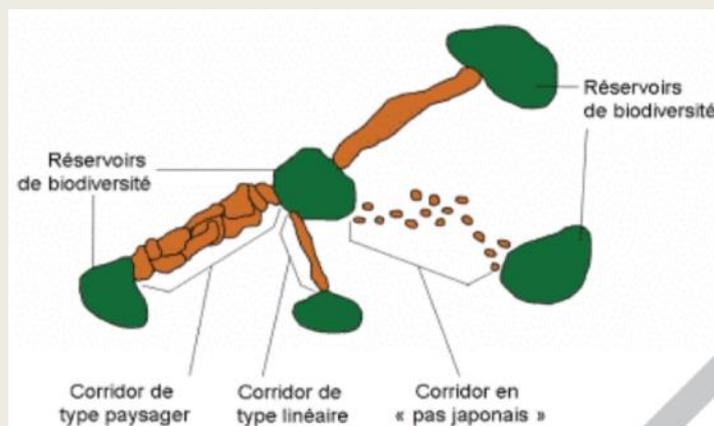
Cette biodiversité est aujourd'hui menacée par la fragmentation des territoires, qui constitue une entrave aux échanges d'individus entre les populations animales et végétales et met ainsi leur survie en péril. Pour lutter contre cette cause majeure d'« érosion » de la biodiversité (Stratégie nationale biodiversité, 2004 réaffirmée dans le cadre de la SNB 2011-2020), le maintien de relations entre milieux naturels constitue une priorité, afin de permettre les échanges entre les populations y vivant. Dans ce cadre, les lois Grenelle ont permis de faire émerger **un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité, la Trame verte et bleue (TVB).**

**La TVB doit se traduire par un maillage de sites reliés pour former un réseau écologique d'espaces naturels terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue).**

La TVB est ainsi formée de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées au travers de démarches de planification ou de projet à chaque échelle de territoire pertinente. C'est un outil d'aménagement qui contribue à enrayer la perte de biodiversité, à maintenir et restaurer ses capacités d'évolution et préserver les services rendus en prenant compte des activités humaines.

Ces réseaux d'échanges, ou continuités sont constitués de réservoirs de biodiversité<sup>8</sup> reliés les uns aux autres par des corridors écologiques<sup>9</sup>. Autour de ces espaces des zones tampons doivent souvent être instaurées pour préserver les conditions nécessaires de vie du noyau central.

#### **Représentation schématique des composantes de la TVB**



Source : ALLAG-DHUISME et al. 2010

<sup>8</sup> **Les réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

<sup>9</sup> **Les corridors écologiques**, de plusieurs types (cf. figure ci-dessus). Ils assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Différents types de milieu (habitats naturels) peuvent être utilisés par les espèces d'un même groupe écologique (milieux forestiers, milieux humides...). **La notion de sous-trame** correspond à l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu à partir de l'analyse de l'occupation du sol.

Cette trame tissée, doit non seulement participer à l'arrêt de la perte de biodiversité, source de richesses écologiques et économiques, mais aussi doit concourir à la préservation des paysages et à l'identité des territoires.

Indirectement, cette TVB doit valoriser les activités humaines favorables à ces continuités et contribuer à l'adaptation au changement climatique.

Elle fait fi des frontières administratives et existe déjà dans certains secteurs. Elle doit être confortée dans d'autres, restaurée voire recréée à chaque fois que possible, comme un fil conducteur porteur de sens d'un territoire, au même titre que d'autres besoins d'accès aux logements, aux infrastructures, aux équipements, aux services...

Cette trame procède d'un nouveau regard porté sur les territoires et se décline à toutes les échelles. Elle doit trouver une bonne articulation entre les différentes compétences et échelons administratifs pour atteindre la cohérence générale recherchée.

### ► **Le Schéma Régionale de Cohérence Écologique de Midi-Pyrénées**

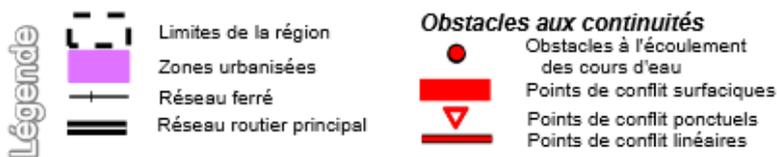
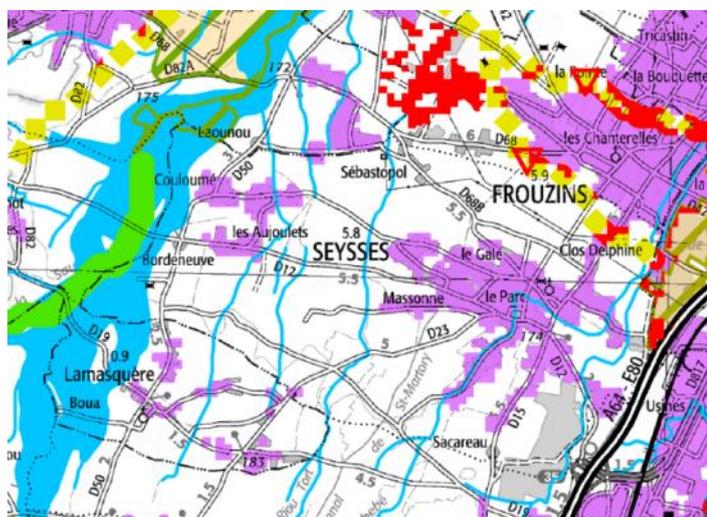
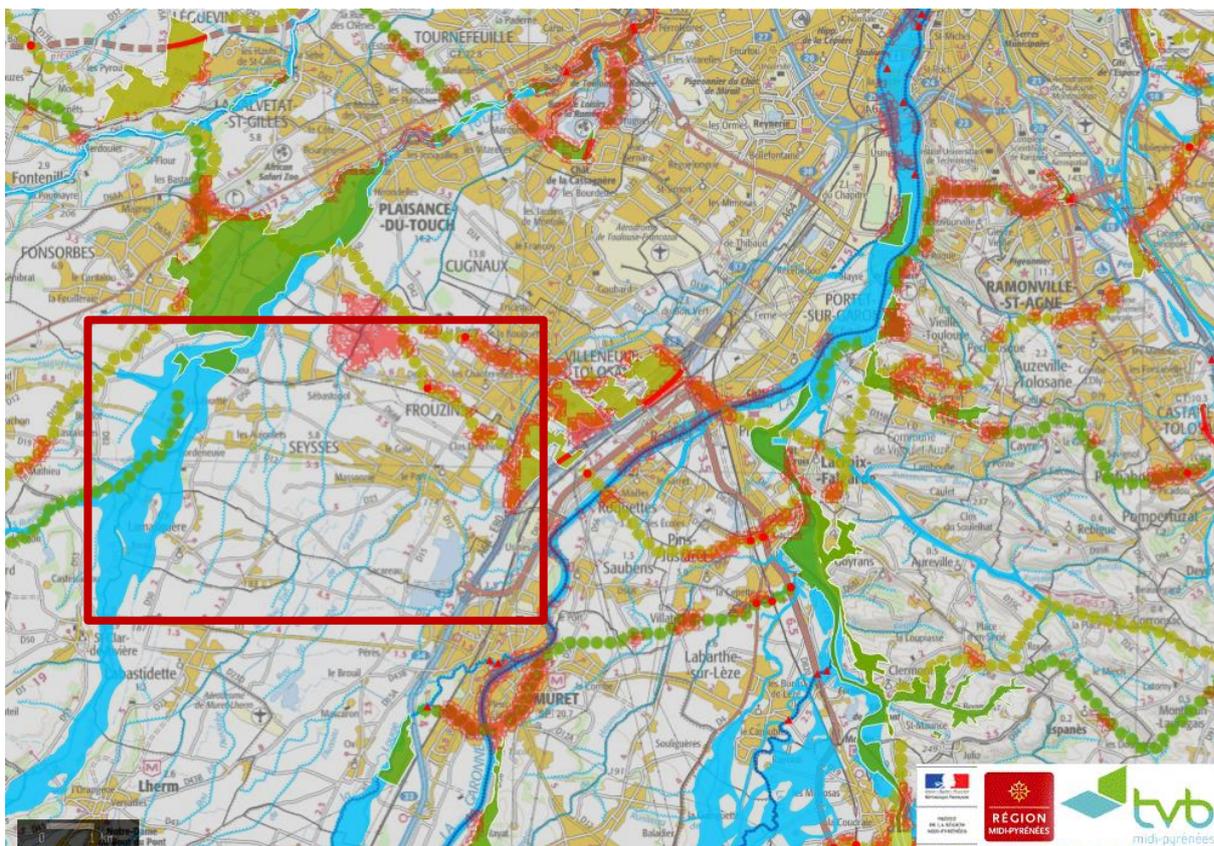
À l'échelle régionale, les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE), fournissent des enjeux de continuités écologiques et des cartographies régionales, assortis d'un plan d'actions stratégique (article L271-3 du Code de l'Environnement).

Au terme de quatre années d'une démarche collective (ateliers territoriaux et thématiques, CRTVB, journées techniques dédiées, consultation et enquête publique), le **SRCE de Midi-Pyrénées a été approuvé le 19 décembre 2014** par la Région Midi-Pyrénées et arrêté dans les mêmes termes par le Préfet de région le 27 mars 2015. (cf. 5.2 Documents de planification supra-communales s'imposant au PLU).

Ce document définit pour Midi-Pyrénées les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme tels que les schémas de cohérence territoriaux (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux (PLU et PLUi) 3 ans à compter de l'approbation du SRCE. Au-delà de sa prise en compte dans les documents d'urbanisme, le SRCE s'adresse à toute personne susceptible de pouvoir œuvrer en faveur des continuités écologiques : l'État et ses services déconcentrés, les collectivités territoriales, les aménageurs, les acteurs socio-économiques ainsi que les structures de gestion et de protection des espaces naturels.

Toutefois, ce Schéma, s'il est nécessaire pour appréhender les enjeux et continuités régionales et mettre en place les actions prioritaires à ce niveau d'intervention ne suffira pas à l'échelle locale où les collectivités ont un rôle majeur à jouer, en particulier au travers des projets de territoires inscrits dans les documents de planification et d'urbanisme.

Extrait de la cartographie synthétisant les éléments identifiés par le SCRCE Midi-Pyrénées



	Boisés		Ouverts et semi-ouverts				Rocheux d'altitude		Cours d'eau	
	de plaine	d'altitude	de plaine	d'altitude	de plaine	d'altitude	de plaine	d'altitude	de plaine	d'altitude
Réservoirs de biodiversité										
Corridors										

Source : SCRCE Midi-Pyrénées

### Le SCRE Midi-Pyrénées identifie sur le territoire de Seysses :

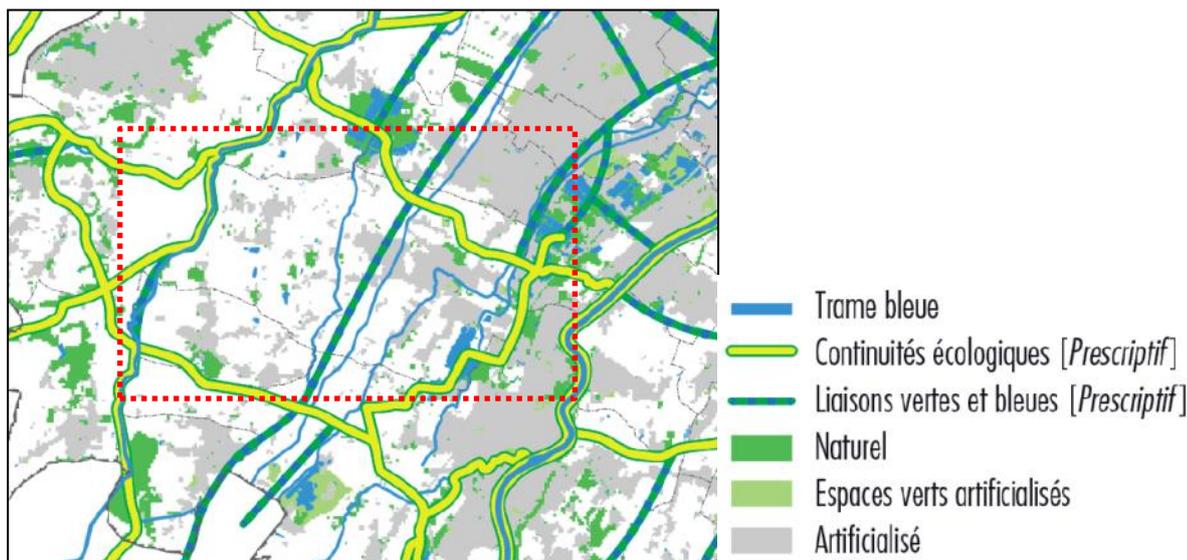
- Un **corridor de type « Milieu ouvert de plaine »**, est identifié sur le secteur Nord-Est du territoire, faisant le lien entre les complexes de gravière de Roque (à l'Est) et de Frouzins (au Nord). Ce corridor est qualifié de « **Corridor à remettre en bon état** » ;
- Un **point de conflit surfacique** gêne la continuité de ce corridor. Il s'agit de la barrière formée par l'urbanisation qui se trouve le long de RD 15 (Avenue de Toulouse) ;
- **L'ensemble du réseau hydrographique** communal (hormis le canal de Saint-Martory) est identifié en tant que cours d'eau à préserver ;
- **Un corridor de type « Milieu boisé de plaine à préserver »** identifie en limite Ouest la ripisylve du Touch lui-même identifié en tant que cours d'Eau surfacique.

A proximité immédiate de la commune sont identifiés des points de conflits symbolisant les activités d'extraction de matériaux situés sur les complexes de gravières de Roque (à l'Est) et de Frouzins (au Nord).

### ► **Le Schéma de Cohérence Territoriale de la grande agglomération toulousaine (SCoT GAT)**

Plus localement, **les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)** ont pour ambition de fixer un projet sur un vaste territoire, sur le long terme, en intégrant l'ensemble des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, équipements commerciaux...) dans un environnement préservé et valorisé. Le SCoT peut utiliser la TVB comme une des ossatures du projet et être en lien étroit avec les objectifs de lutte contre la consommation des espaces naturels et agricoles. Enfin, les SCoT doivent ensuite être traduits à l'échelle des Plans Locaux d'Urbanisme, fussent-ils Intercommunaux comme le préconise le Grenelle de l'environnement.

**Le SCoT de la Grande agglomération toulousaine dont la première révision a été approuvé le 27 avril 2017**, fixe des objectifs, des prescriptions et donne des recommandations relatives à la lutte contre l'étalement urbain, à la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques qui doivent être compatibles avec les Plans Locaux d'Urbanisme, PLU (cf. 5.2 Documents de planification supra-communaux s'imposant au PLU).



Source : DOO, 1<sup>ère</sup> Révision du SCoT de la Grande agglomération toulousaine (approuvé le 27 avril 2017)

Ainsi, aujourd'hui, **à travers leur PLU, les collectivités doivent préserver la biodiversité, notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques sur leurs territoires**<sup>10</sup>

### **Continuités écologiques identifiées à Seysses :**

Plusieurs réservoirs de biodiversité sont identifiés sur le territoire communal ou bien aux abords de celui-ci :

- Le complexe de gravière situé en limite Est du territoire qui remonte jusque sur la commune de Roques (Zone de Protection Spéciale) ;
- Le complexe de gravières de Bordeneuve, implanté à Frouzins, à moins de 300 mètres de la limite communale Nord (Zone de Protection Spéciale) ;
- La vallée du Touch et sa ripisylve développée sur la commune voisine de Fonsorbes, en limite Ouest (ZNIEFF).

Ces milieux naturels favorables aux continuités écologiques sur le territoire, offrent aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie sont par définition des corridors écologiques. **Ils pourront participer à la trame écologique et peuvent être liés à deux types de milieux** (aquatiques et terrestres). Ces espaces peuvent être protégés, restaurés ou renforcés.

### **► Les continuités aquatiques à Seysses liées aux cours d'eau pouvant participer à la Trame Bleue**

Les cours d'eau et ruisseaux à Seysses dans leurs dimensions longitudinales (amont vers l'aval), mais également latérales (entre le lit mineur et les milieux annexes : berges, ripisylves, etc.) constituent des corridors écologiques aquatiques favorables aux déplacements des espèces aquatiques (espèces piscicoles, petits crustacés, ...) et terrestres (reptiles, mammifères, ...).

**La rivière du Touch**, qui longe l'extrémité Ouest de la commune, est l'élément le plus important de la Trame Bleue communale. En effet, sa ripisylve est arborée et continue. Elle est notamment très développée à l'extrémité Sud-Ouest du territoire, près du lieu-dit « *Terre Fort de Lamothe* » ou elle se confond avec la peupleraie située sur les communes voisines de Lamasquère et de Saint-Lys. Ce cours d'eau et sa ripisylve sont identifiés en tant que continuité écologique dans les documents supra-communaux (SRCE, SCoT GAT).



*Le Touch*

<sup>10</sup> Loi ENE juillet 2010 dite Grenelle 2 / articles L121-1 et suivants, L122-1-1, L123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme / articles L371-1 et suivants du Code de l'Environnement

**Le ruisseau de l'Ausseau** (ou Ousseau) qui traverse le centre de la commune est un autre élément important de la Trame Bleue faisant le lien avec le complexe de gravières de Bordeneuve. Sa ripisylve est arboré et continue.



*L'Ousseau*

**Le ruisseau de la Saudrune**, en limite Est, constitue lui aussi un élément constitutif de la Trame Bleue, car en lien avec le complexe de gravières de Roques situé à l'Est de Seysses. Néanmoins, il est bordé par une route et une urbanisation de type pavillonnaire ayant entraîné l'altération de ses abords et de sa ripisylve. De fait l'enjeu essentiel de préservation de cette continuité semble se situer sur le territoire de la commune de Roques.



*La Saudrune*

**Le ruisseau de Binos** (Roussimort) qui traverse la commune dans sa partie Ouest, et passe par le cœur de village est aussi un élément de Trame Bleue essentiel. Il s'écoule notamment au travers du parc de la Bourdette, pouvant être considéré comme un petit réservoir de biodiversité local.



*Le Binos*

En dehors des ruisseaux de la Saudrune et de l'Ausseau, les autres cours d'eau sont souvent réduits à leur lit mineur et dépourvus de végétation (ripisylves discontinues, berges dégradées), quand ils ne sont pas artificiels comme **le canal de Saint-Martory**. Ce dernier, qui traverse le cœur de la commune, constitue néanmoins la base d'un corridor écologique à la fois en zone agricole et en zone urbaine.



*Le Canal de Saint-Martory*

La restauration de la naturalité de ces cours d'eau constitue donc un enjeu majeur (adoucissement des berges, restauration ou élargissement de la ripisylve, préservation des champs d'expansion des crues, institution de zones tampons ...), notamment autour du canal de Saint-Martory.

Ces 2 corridors aquatiques sont d'ailleurs affichés dans le SCoT de la Grande agglomération toulousaine en tant que liaisons vertes et bleues. Pour garantir les conditions de vie nécessaires aux espèces aquatiques, il convient également de préserver des zones tampons suffisamment larges de part et d'autre de ces milieux humides (préservation de bandes enherbées, mises en place de pratiques agricoles plus traditionnelles, etc.).

NB : *Au-delà de la préservation de la biodiversité, la restauration et protection de ces corridors aquatiques permet de lutter contre les inondations et l'érosion des sols.*

### ► **Les zones de gravières, noyaux de biodiversité pouvant participer à la Trame Verte et Bleue**

À l'extrémité Est de la commune, dans la plaine alluviale de la Garonne, est implantée une activité d'extraction de matériaux alluvionnaires (zones de gravières). Les gravières creusées n'ont parfois pas été comblées, se transformant alors en plans d'eau du fait de la mise à l'air libre de la nappe alluviale.

A Seysses, un grand plan d'eau est issu de ce processus : le lac de Piche. D'autres plans d'eau plus restreints sont aussi présents sur cette partie du territoire, mais leur nombre et leur emplacement peuvent varier d'une année à l'autre en fonction des espaces exploités ou comblés par l'activité d'extraction.



*Le lac de la Piche*

Ces gravières peuvent évoluer de manière intéressante lorsqu'elles se trouvent colonisées par des plantes des milieux humides (typha, phragmites...) et par des oiseaux d'eau (roussette turdoïde, mésange rémiz, bruant des roseaux, poule d'eau, héron pourpré...) en fournissant un habitat de substitution pour certaines espèces inféodées aux milieux humides dont les habitats ont été largement détruits ou réduits dans les cinquante dernières années.

C'est le cas des anciennes gravières implantées au Nord-Est de la commune qui bénéficient d'une protection au titre de Zone de Protection Spéciale. Elles présentent un intérêt biologique et notamment ornithologique comme site de nidification d'oiseaux protégés au niveau national et européen (Réseau Natura 2000). Ainsi, ces milieux créés par l'Homme, peuvent constituer aujourd'hui des milieux humides de substitution face à la disparition générale des milieux naturels humides, favorables à la nidification, à l'hivernage et aux haltes migratoires de nombreuses espèces d'oiseaux.

### ► **Les zones humides potentielles définies dans l'inventaire du Conseil Départemental de Haute-Garonne**

Le Conseil Général de la Haute-Garonne, dont le territoire compte de nombreuses zones humides a souhaité réaliser une phase de « pré-inventaire » dans le cadre de l'inventaire départemental des zones humides Cette première étape a pour but de disposer d'un porter à connaissance permettant de préserver les zones humides du département.

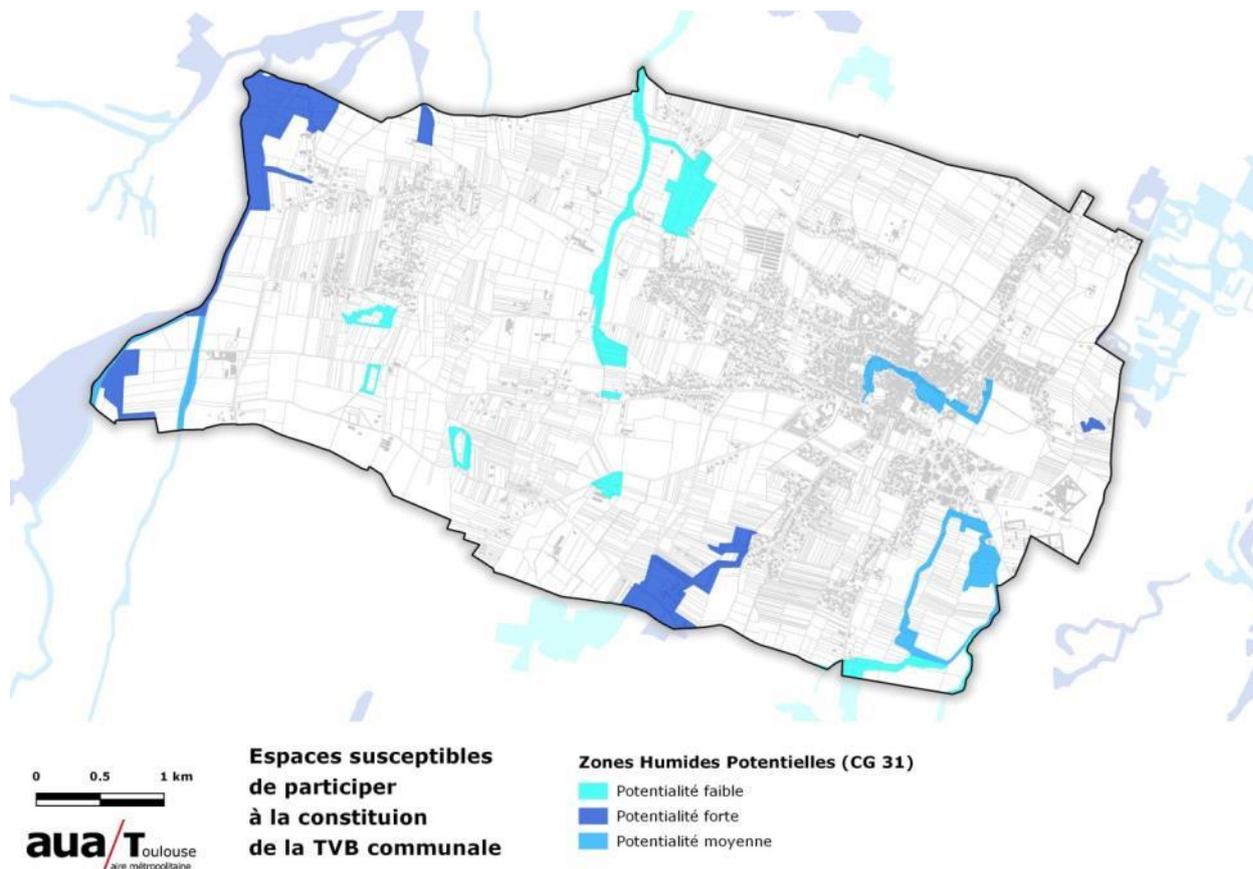
#### L'objectif est de :

- recenser les zones humides effectives (ZHE) déjà identifiées ;
- identifier les zones humides potentielles également appelées « zones humides à confirmer par des prospections de terrain » (ZPT) ;
- au vu de l'étendue du territoire, proposer une hiérarchisation des zones humides nécessitant des prospections terrain (ZPT) en fonction des enjeux et des menaces.

Sur le territoire, cette première phase d'inventaire a permis d'identifier 2 secteurs forts susceptibles d'accueillir des zones humides. Il s'agit des abords directs du ruisseau du Touch et de son affluent directe (le ruisseau des Barradoux) en limite Ouest de la commune, et des abords du ruisseau du Binos et de ses affluents directs, en limite Sud.

Les abords de ce même ruisseau du Binos en cœur de village et les bords de la gravière en eau, en limite Sud-Est de la commune présentent un potentiel d'accueil de zones humides moyen.

Cette première phase de diagnostic donnera lieu dans un deuxième temps à une campagne de prospection (réalisée par le Conseil Départemental) afin de confirmer la présence de zones humides, en priorisant les secteurs inventoriés en fonction de leur potentiel.



Source : Conseil Départemental de Haute-Garonne

### ► Les continuités terrestres à Seysses pouvant participer à la Trame Verte

En dehors des ripisylves associées aux réseaux hydrographiques et des gravières en eau, plusieurs sous-trames écologiques terrestres à Seysses peuvent participer à la trame verte.

Les boisements sont très peu nombreux sur l'ensemble du territoire (1,79%). La plupart d'entre eux sont de petits massifs constitués de feuillus. Une grande partie de ces boisements sont protégés par le statut d'Espace Boisé Classé (EBC) au PLU en vigueur.

**Les boisements de feuillus** constituent une source non négligeable de maintien et de diversité des espèces animales et végétales sur le territoire communal. Il est donc nécessaire de faciliter le flux d'espèces en conservant et en protégeant les continuités vertes entre les différents milieux boisés. Les boisements de feuillus les plus importants à Seysses sont situés :

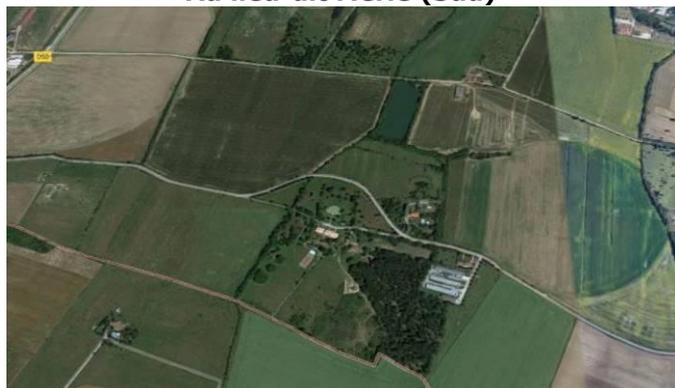
**Près du Château de Lamothe (Sud-Ouest)**



**Autour du lieu-dit L'Argenté (centre)**



**Au lieu-dit Merle (Sud)**



**Dans le parc de la clinique de Seysses  
(en cœur de village)**



**Dans le parc de la Bourdette  
(en cœur de village)**



Hormis le parc de la Bourdette, tous ces espaces naturels sont d'ailleurs inscrits en tant qu'espaces naturels à protéger au SCoT de la Grande agglomération toulousaine.

Au vu du faible taux de boisement de la commune, il est conseillé de les protéger voir de les mettre en valeur. Pour un bois, sa biodiversité dépend de facteurs internes (santé du boisement, type d'essences, entretien...) et de facteurs inhérents à son contexte (lisière, continuité verte...). Pour influencer positivement sur la richesse spécifique d'un boisement, il faut faciliter les flux d'espèces en conservant et protégeant les continuités vertes entre les différents milieux boisés. Quelques alignements d'arbres, fossés enherbés, haies etc. permettent cette connectivité sur le territoire communal et au-delà.

**Les espaces agricoles exploités et en friches** : les grandes parcelles agricoles destinées aux cultures céréalières sont peu favorables à la biodiversité. Dans ce contexte très « anthropisé », il est peu probable que la grande faune fréquente régulièrement ces milieux.

À Seysses, les espaces agricoles présentent toutefois un enjeu particulièrement important du fait de la rareté des espaces naturels. En effet, ces larges milieux ouverts garantissent une certaine continuité entre les milieux naturels et permettent à certaines espèces de se déplacer. Ils facilitent les connexions entre le secteur des gravières à l'Ouest et le reste du territoire. Ces espaces sont d'ailleurs pour une large partie inscrits en tant que continuité écologique ou espaces agricoles à protéger au SCoT de la Grande agglomération toulousaine.

Par ailleurs, certaines des terres destinées à l'activité agricole, ne sont actuellement plus exploitées, passant à l'état de friches. Laissées au repos, elles sont progressivement colonisées par une végétation arbustive qui peut abriter une biodiversité sensiblement plus riche.

Parfois accompagnées de haies champêtres, marquant les limites du parcellaire, ces terres agricoles en friches sont dispersées sur l'ensemble du territoire :

- au Sud-Est de la commune sur les secteurs de l'Espinauguet de Saint-Agüe et la Fuserette ;



- dans la partie Ouest, sur les secteurs de Robineau et de Bordeneuve ;



- au Nord, sur les secteurs d'Antouzet, d'Arnaulet, de Tussaguets et de Carrerasses.



## ► Les éléments de ruptures aux continuités écologiques

Plusieurs obstacles peuvent aujourd'hui créer des points de ruptures aux continuités terrestres et aquatiques, et ainsi perturber le déplacement des espèces du territoire. Ces obstacles peuvent contribuer à la perte de biodiversité d'un territoire et doivent être étudiés et pris en compte dans le projet d'aménagement communal.

A Seysses, ce sont principalement les infrastructures de transport terrestre et l'urbanisation grandissante qui constituent des points rupture :

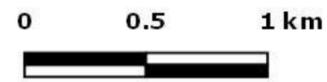
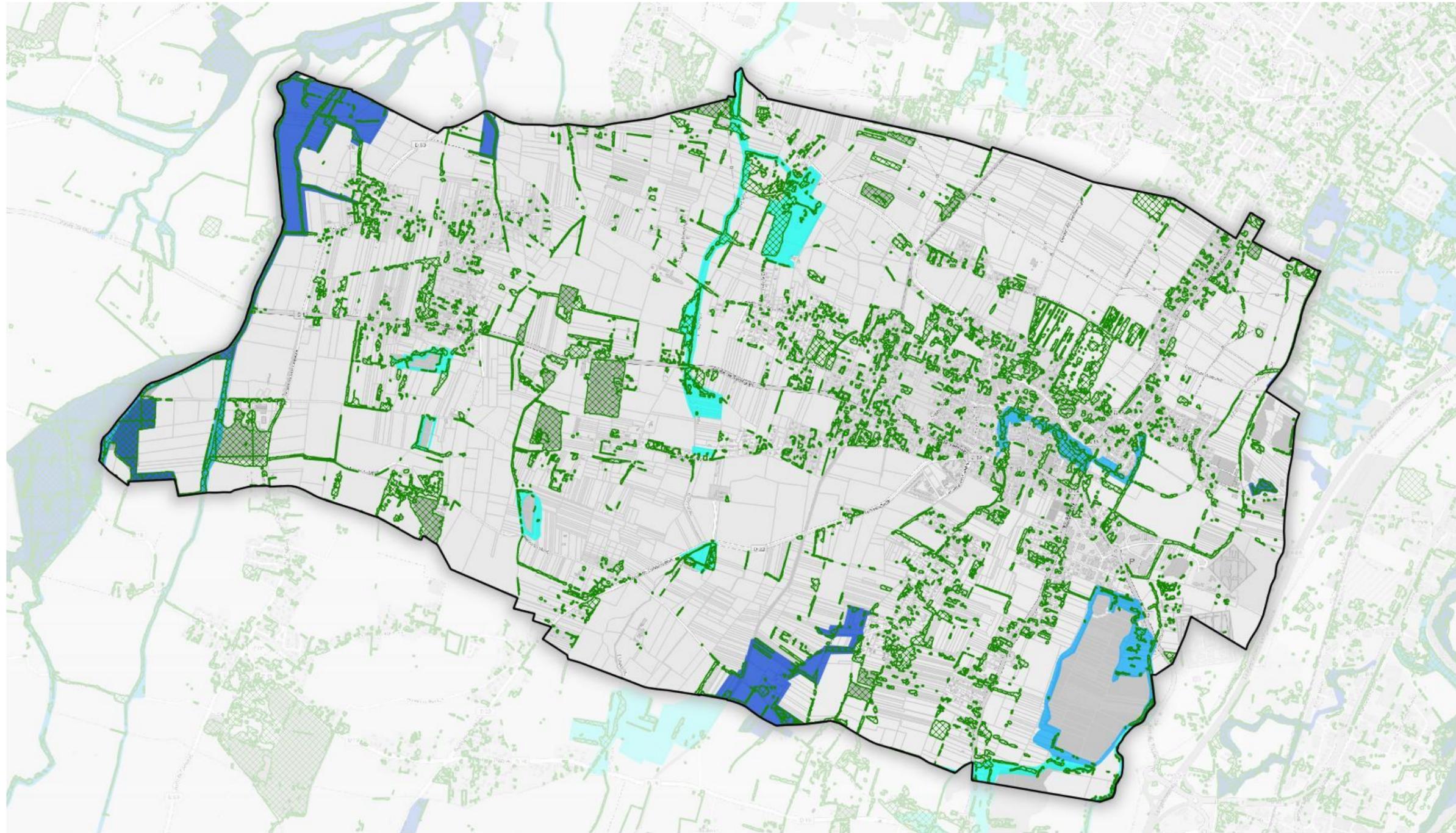
- La **RD 15** (Avenue de Toulouse), urbanisée sur toute sa longueur du Nord (vers Frouzins) au Sud (vers Muret), constitue une véritable barrière (identifiée au SRCE Midi-Pyrénées sur le secteur de Clos Delphine), notamment dans le déplacement des espèces terrestres ;
- D'autres infrastructures de transports ont vu l'urbanisation s'étendre en « *doigt de gant* » autour de leurs voies, telles la RD 12, le chemin de Massonné et le chemin de Couloume. Toutefois, celles-ci ne sont pas totalement urbanisées sur l'ensemble du territoire et restent encore perméable à la circulation des espèces dans la partie Est de la commune. La maîtrise de l'urbanisation, en vue de conserver des couloirs de circulation pour les espèces terrestres, constitue donc un enjeu essentiel.

### **Un patrimoine naturel important**

*Si aucun site Natura 2000 ou périmètre ZNIEFF n'est recensé sur la commune de Seysses, la préservation de la biodiversité ne doit pas se résumer à une approche cloisonnée aux seuls périmètres administratifs, ni mêmes aux entités naturelles.*

*Bon nombres d'espèces recensées dans les espaces inventoriés ou réglementés situés à proximité immédiate de Seysses ont ainsi besoin dans leur cycle de vie des espaces ouverts présents sur la commune. Cette approche transversale dans le diagnostic devra trouver un écho dans la traduction réglementaire. On voit ainsi que la préservation des boisements, si elle est nécessaire, n'est pas une finalité en soit. La complémentarité des espaces est en effet un élément essentiel au maintien de la biodiversité. De même certains débats restent ouverts quant à la valeur écologique sans doute supérieure dans certaines friches comparées à celles de terrains voués à l'agriculture intensive.*

*Une même approche transversale devra être conduite concernant le réseau hydrographique. Si leur rôle dans la biodiversité est généralement bien compris et assimilé au sein des espaces naturels, celui-ci passe trop souvent au second plan dans les espaces urbanisés. On a ainsi tendance à y privilégier leur fonction d'exutoire ou de drainage, laissant de côté leur impact dans le fonctionnement hydrologique. Les cours d'eau méritent ainsi, aux mêmes titres que toutes les autres entités évoquées une approche transversale et plurielle, en terme de biodiversité, de fonctions, d'impact paysager, etc.*



**aua** / Toulouse  
aire métropolitaine

**Espaces susceptibles  
de participer  
à la constitution  
de la TVB communale**

**Zones Humides Potentielles (CG 31)**

- Potentialité faible
- Potentialité forte
- Potentialité moyenne
- Potentialité non déterminée

▨ Végétation (IGN BD Topo)

Source : IGN BD Topo + inventaire du Conseil Départemental 31

## 1.3. Le patrimoine urbain

### L'essentiel

- Un site inscrit aux Monuments Historiques (Eglise de Seysses) ;
- 22 sites archéologiques recensés sur le territoire communal ;
- Un patrimoine local important.

### 1.3.1. Les protections établies sur le territoire communal

#### ► Les lois sur la protection des Monuments Historiques

##### Qu'est-ce qu'un site classé ou inscrit ?

La loi du 2 mai 1930, codifiée aux articles L.341-1 à 342-22 du Code de l'Environnement, prévoit que les monuments naturels ou les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque présentant un intérêt général peuvent être protégés. Elle énonce **deux niveaux de protection** :

- L'**inscription** est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'**évolution demande une vigilance** toute particulière ;
- Le **classement** est un niveau de protection très élevé destiné à **conserver les sites** d'une valeur patrimoniale exceptionnelle ou remarquable.

##### Prise en compte dans les documents d'urbanisme :

Le report des sites en tant que servitude d'utilité publique est une obligation (article L.126-1 du Code de l'Urbanisme). Le zonage et le règlement doivent, quant à eux, être compatibles avec la protection du site. Le document d'urbanisme doit ainsi empêcher toute atteinte au site et énoncer des règles conformes aux intérêts patrimoniaux en présence. Le non-respect de ces principes conduirait à des situations litigieuses pouvant déboucher sur un contentieux.

##### Un monument fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques :

- L'église Saint-Blaise (site inscrit)

Désignation	Type de protection	Date	Propriétaire	Objet de la protection
Église Saint-Blaise	Monument historique inscrit	09/11/1926	Public (commune)	Église rurale construite en style dorique par l'architecte Hardy vers 1784-1790

Source : Base Mérimée



L'église de Seysses

Construite à partir de 1784 pour remplacer un édifice devenu trop étroit pour une commune qui avoisinait déjà les 1000 habitants, l'église de Seysses fut construite d'après les plans de l'architecte Hardy, qui dirigea également la reconstruction de l'Église de la Daurade à Toulouse, et livrée au culte en 1790.

Affectant un plan en forme de rectangle long d'environ 33 mètres et large d'environ 12 mètres, divisé en cinq travées et terminé par une abside en « demi-ellipse » profonde de quatre mètres environ, l'Église Saint-Blaise est construite en style dorique.

### ► Le patrimoine archéologique

La protection et l'étude du patrimoine archéologique, ainsi que l'organisation de la recherche archéologique relèvent du livre V du Code du Patrimoine relatif à l'archéologie et notamment de ses titres II et III (archéologie préventive, fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites). La recherche archéologique est placée sous le contrôle de l'État. Elle est qualifiée de préventive dès lors que la mise en œuvre d'opérations archéologiques est rendue nécessaire par la réalisation d'aménagements ou de travaux portant atteinte au sous-sol ou susceptibles de générer une telle atteinte. L'article L.521-1 du Code du Patrimoine précise que l'archéologie préventive relève de missions de service public.

À titre d'information, le tableau ci-après résume les conditions d'instruction archéologique obligatoire selon la nature et le régime des travaux.

#### Les conditions d'instruction « archéologique »

Sont transmis pour instruction archéologique	Situés dans une zone de présomption de prescription archéologique	Surface supérieure à 3 ha	Sans condition
Permis de construire, permis de démolir	<input checked="" type="checkbox"/>		
Demandes d'installation et travaux divers	<input checked="" type="checkbox"/>		
Autorisation de lotir	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Zones d'activités concertées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Affouillements soumis à déclaration préalable > 10.000m <sup>2</sup> (R. 523-5 du code du patrimoine)			<input checked="" type="checkbox"/>
Travaux soumis à étude d'impact			<input checked="" type="checkbox"/>
Travaux sur Monuments Historiques			<input checked="" type="checkbox"/>

Source : « L'archéologie en questions », 2007 Ministère de la Culture

Vingt-deux sites archéologiques sont identifiés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles en Occitanie sur le sol communal.



**Sites archéologiques recensés sur le territoire de Seysses (DRAC Occitanie)**

**Etat des sites recensés**

- Détruit par une gravière
- Fouillé
- Vestiges conservés

- Réseau hydrographique
- Batiments
- Réseau routier

NUMERO	NOM	VESTIGES	ETAT	RECOMMANDATIONS
01	Boulbènes des Vitarelles (1)	sépulture	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
02	Mounicard - Le Pré Jugé	occupation	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
03	Cartan	bâtiment	Détruit par une gravière	
04	Voie et parcellaire gallo-romains de Ségala	parcellaire	Détruit par une gravière	
05	1115 route de Toulouse (1)	silo	Fouillé	
06	Voie gallo-romaine (hypothèse de tracé)	voie	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
07	Boulbènes des Vitarelles (2)	occupation	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
08	Boulbènes des Vitarelles (3)	fosse	Fouillé	
09	1115 route de Toulouse (2)	foyer	Fouillé	
10	Boulbènes des Vitarelles (4)	fosse	Fouillé	
11	Boulbènes des Vitarelles (5)	foyer	Fouillé	
12	Boulbènes des Vitarelles (6)	occupation	Fouillé en partie, emprise nord et abords sensilbes côté nord	R.1114 (CU)
13	Boulbènes des Vitarelles (7)	occupation	Fouillé	
14	Boulbènes des Vitarelles (8)	nécropole	Fouillé	
15	Monicard	fosse	Fouillé	
16	Eglise saint Blaise	église	Fouillé	
17	Village médiéval de Seysses	village	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
18	Engays	silo	Fouillé	
19	Château de Lamothe	motte castrale	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
20	Mondran	bâtiment	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
21	Ancien cimetière	cimetière	Vestiges conservés ?	R.1114 (CU)
22	Château de Seysses	château fort	Vestiges conservés	R.1114 (CU)

Source : Direction Régionale des Affaires Culturelles

### 1.3.2. Le patrimoine communal

		
<p><i>Portail du Château de Seysses</i> Piliers, grille, statues Propriété privée</p>	<p><i>Ancienne gare de Seysses</i> Gare désaffectée Chemin de la Saudrune Propriété privée</p>	<p><i>Portail</i> Piliers, grille Propriété privée</p>
		
<p><i>Mur</i> Mur de briques et galets Propriété privée</p>	<p><i>Presbytère</i> Propriété privée</p>	<p><i>Calvaire en ferronnerie</i> Propriété communale</p>
		
<p><i>Portail</i> Piliers, grille Propriété privée</p>	<p><i>Maison particulière</i> Façade Propriété privée</p>	<p><i>Dépendance</i> Mur de briques Propriété privée</p>
		
<p><i>Calvaire en ferronnerie</i> Propriété communale</p>	<p><i>Calvaire en ferronnerie</i> Propriété communale</p>	<p><i>Piliers</i> Piliers en briques d'un ancien portail Propriété privée</p>

		
<i>Piliers</i> Piliers en briques d'un ancien portail Propriété privée	<i>Canal de Saint-Martory</i> Rigole d'écoulement du Canal Propriété départementale	<i>Ancien transformateur Construction en appareillage de brique</i> Propriété privée
		
<i>Portail</i> Piliers, grille Propriété privée	<i>Portail</i> Piliers Propriété privée	<i>Canal de Saint-Martory</i> Écluse Propriété départementale
		
<i>Canal de Saint-Martory</i> Pont Propriété départementale	<i>Portail</i> Piliers, grille Propriété privée	<i>Maison particulière</i> Façade Propriété privée
		
<i>Maison particulière et dépendances</i>	<i>Maison particulière</i> Façade Propriété privée	<i>Dépendance</i> Mur de brique et galets Propriété privée

		
<p><i>Dépendance</i> Pilastre Propriété privée</p>	<p><i>Maison particulière</i> Façade Propriété privée</p>	<p><i>Maison particulière</i> Façade Propriété privée</p>
		
<p><i>Ancienne école</i> Façade Propriété privée</p>	<p><i>Maison particulière</i> Façade - œil de bœuf Propriété privée</p>	<p><i>Maison particulière</i> Façade Propriété privée</p>
		
<p><i>Portail</i> Piliers, grille Propriété privée</p>	<p><i>Portail</i> Portail sous voute en briques et galets Propriété privée</p>	<p><i>École Saint-Roch</i> Façade Propriété privée</p>
		
<p><i>Mairie</i> Façade Propriété communale</p>	<p><i>Lavoir</i> Lavoir en pierre recouvert d'enduit Propriété communale</p>	<p><i>Fontaine</i> Fontaine en pierres Propriété communale</p>

		
<p><i>Fontaine</i> Fontaine en fonte Propriété communale</p>	<p><i>Bains douches</i> Façade Art Déco Propriété communale</p>	<p><i>Plaque de direction</i> Plaque en métal ouvragé Propriété communale</p>
		
<p><i>Piliers</i> Piliers monumentaux en briques Propriété communale</p>	<p><i>Ancienne école</i> Façade Propriété privée</p>	<p><i>Porche</i> Porche en brique et modénatures Propriété privée</p>
		
<p><i>Maison particulière</i> Façade Propriété privée</p>	<p><i>Portail</i> Piliers, grille Propriété privée</p>	<p><i>Dépendance</i> Pilastre Propriété privée</p>
		
<p><i>Pigeonnier</i> Appareillage de briques crues Propriété privée</p>	<p><i>Habitat rural traditionnel</i> Façade et plan d'ensemble Propriété privée</p>	<p><i>Habitat rural traditionnel</i> Façade et plan d'ensemble Propriété privée</p>

	
<p><i>Habitat rural traditionnel</i> Façade et plan d'ensemble Propriété privée</p>	<p><i>Habitat rural traditionnel</i> Façade et plan d'ensemble Propriété privée</p>

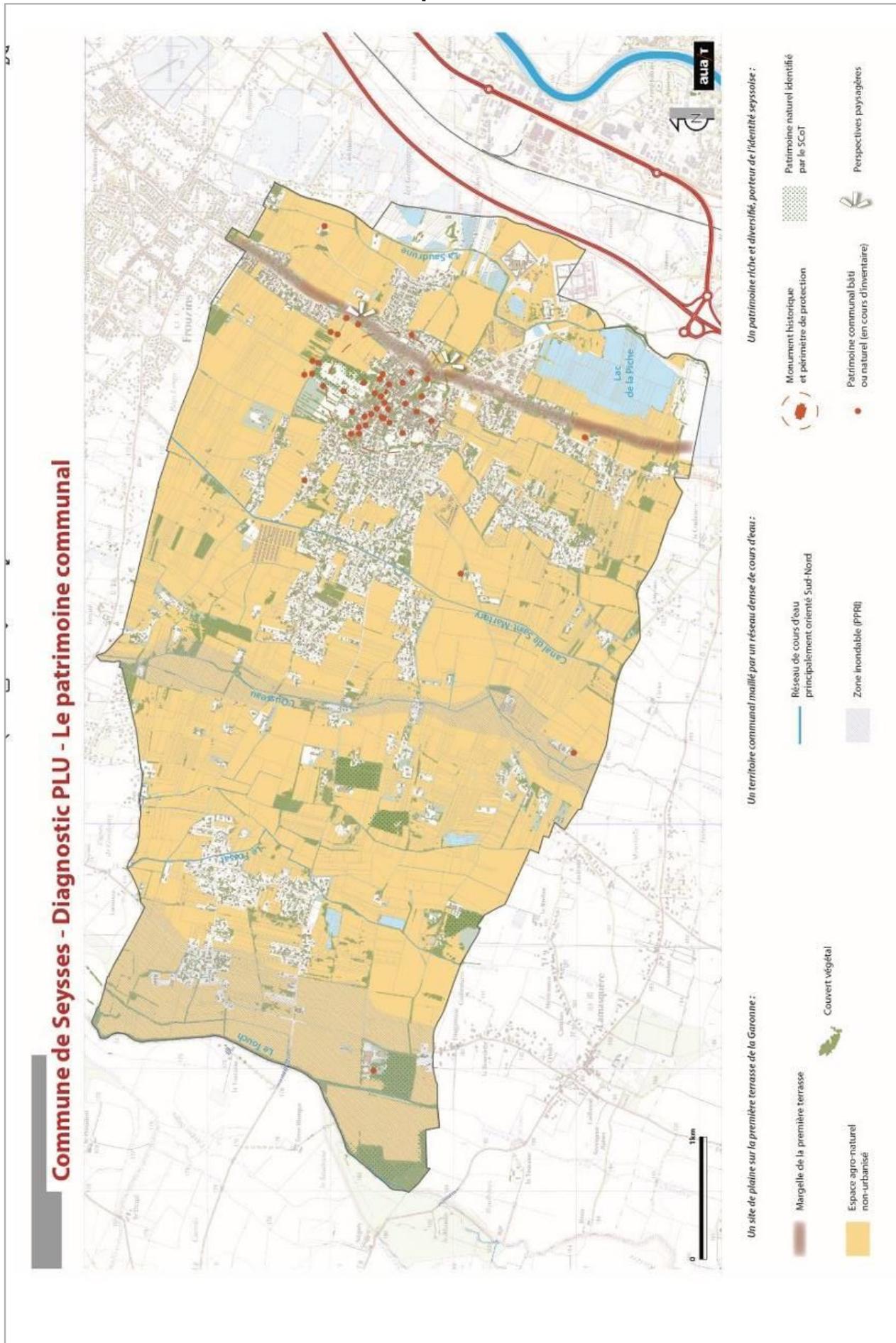
***Un patrimoine architectural et historique  
à ne pas sous-estimer, à ne pas oublier...***

*À l'image du discours porté sur le patrimoine naturel, la démarche engagée sur le patrimoine urbain a cherché à décloisonner l'analyse de ses carcans traditionnels.*

*Le territoire de Seysses compte un seul monument qui fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques, il s'agit de l'église Sainte Blaise. Outre ce bâti remarquable protégé sur le plan réglementaire et législatif à l'échelle nationale, la commune dispose d'un patrimoine bâti local non négligeable. Ce patrimoine vernaculaire ou appelé plus communément « petit patrimoine » rassemble des richesses architecturales souvent délaissées et dont l'usage se perd peu à peu...*

*Ce premier recensement réalisé dans le PLU, s'il ne présage pas d'un quelconque classement a pour but de faire prendre conscience du patrimoine de Seysses, de ses caractéristiques architecturales ou plus simplement de son rôle patrimonial et historique pour le village. Cette démarche est d'autant plus importante que la croissance urbaine et démographique engagée il y a une cinquantaine d'années pourrait amener à oublier certains pans du patrimoine qui contribuent pourtant à forger l'identité de la commune.*

## Carte de localisation du patrimoine dans la commune



## **2. FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE AU REGARD DES BESOINS DES HABITANTS**

L'objectif est ici de décrire les principales lignes de force du territoire, en d'autres termes d'évaluer ce que l'on désigne parfois par l'expression générique de "l'attractivité d'un territoire" au regard des besoins des habitants. Pour ce faire un triptyque « population / habitat / emploi » sera privilégié tout en prenant garde de n'isoler aucun champ de l'analyse.

Trois étapes jalonnent la démarche :

- L'évolution du profil démographique : il s'agira d'observer certaines grandes tendances démographiques dont la connaissance apparaît comme un préalable nécessaire à l'analyse ;
- L'accès au logement et la pluralité des besoins : on visera ici à identifier les caractéristiques du parc immobilier au regard du profil démographique préalablement mis à jour ;
- Intégration des populations par l'emploi : sans se cantonner à l'échelle communale l'emploi s'impose comme un élément majeur quant à une meilleure connaissance des besoins (et moyens) des populations.

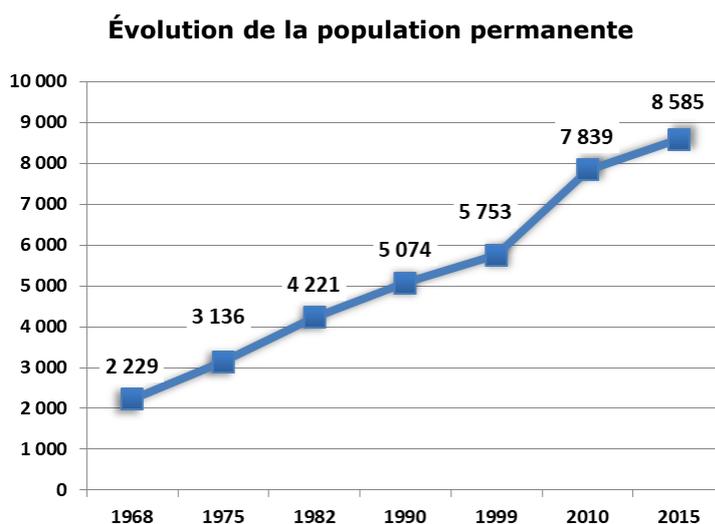
## 2.1. L'évolution du profil démographique en préalable à l'analyse

### L'essentiel

- Population communale : 8 585 habitants (2015) ;
- Taille moyenne des ménages : 2,5 ;
- Recul de la part des 15-29 ans dans la population et des couples avec enfants présents sur le territoire ;
- Part des + de 60 ans : 23,9%.

### 2.1.1. Évolution de la population permanente

- ▶ Une croissance démographique ininterrompue, une tendance depuis 2010 à un ralentissement



Source : INSEE

Si la population de Seysses n'avait que peu évolué au début du XX<sup>ème</sup> siècle (cf. Introduction - Aperçu historique), les cinquante dernières années marquent un véritable tournant dans l'histoire démographique de la commune.

Profitant du dynamisme de la région toulousaine et d'un mouvement de périurbanisation à grande échelle, **la population de Seysses a quadruplé depuis les années 1960**, passant de 2 229 habitants en 1968 à plus de 8 500 en 2015 (NB : l'ouverture en 2003 de la maison d'arrêt avec ses 596 places et environ 1 000 personnes doit néanmoins être prise en compte pour la période 1999-2010).

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015
+5,0%	+4,3%	+2,3%	+1,4%	+2,9%	+1,8%

Source : INSEE

Si la période la plus récente (2010-2015) semble opérer un ralentissement (8 585 habitants en 2015, celui-ci mérite d'être relativisé, car cette période est trop courte pour en tirer des conclusions.

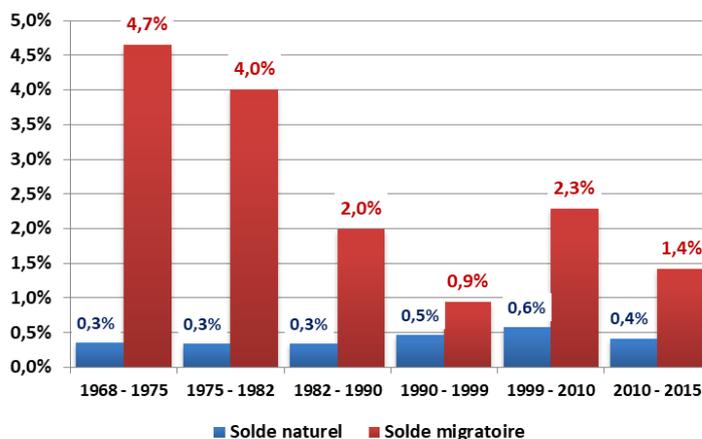
► **Des sources de croissance multiples, liés à un solde migratoire et naturel qui restent positifs**

**Solde naturel / Solde migratoire**

La relance démographique opérée dans les années 1960 est à mettre en lien avec un solde migratoire (rapport entre les entrées et sorties) très élevé, preuve de l'attractivité de la commune aux plus forts moments du mouvement de périurbanisation.

Si ce solde migratoire demeure aujourd'hui relativement élevé, après une baisse dans les années 1990, il est soutenu par un solde naturel (différentiel entre naissances et décès) positif depuis plus d'une trentaine d'années.

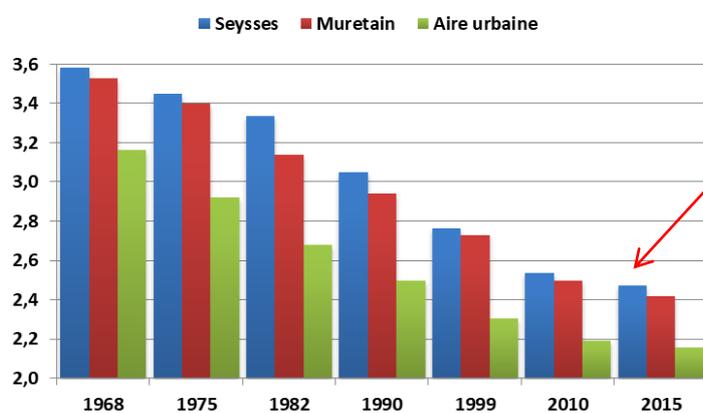
Source : INSEE-2015



## 2.1.2. Des évolutions sociales et sociétales importantes

### ► Un desserrement des ménages freiné, comparable à celui du Muretain agglo

#### Évolution de la taille moyenne des ménages



Source : INSEE-2015

Le maintien d'un solde naturel positif, lié notamment à l'arrivée de familles sur le territoire permet le maintien d'une **taille moyenne des ménages relativement élevée** sur le territoire.

**Celle-ci ne cesse de diminuer, mais à un rythme moindre qu'à l'échelle nationale ou à celle de l'aire urbaine**, et sur un rythme équivalent à celui de l'intercommunalité.

Le phénomène de desserrement des ménages est à mettre en lien avec des évolutions sociodémographiques constatées au niveau national. Il s'agit notamment de :

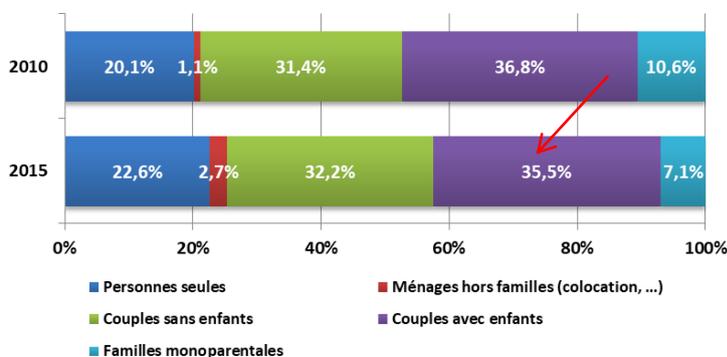
- ✓ La décohabitation des jeunes ;
- ✓ La mise en couple qui tend à se faire moins rapidement et les ruptures qui se font plus fréquentes ;
- ✓ Les couples qui ne partagent pas le même logement ;
- ✓ Le vieillissement des populations et maintien à domicile plus aisé.

La diminution de la taille des ménages résulte d'une croissance du nombre de ménages plus forte que celle de la population.

Elle est d'autant plus importante dans l'analyse qu'**elle engendre des besoins en logements plus importants pour un même niveau de population.**

► **Une structure familiale qui se diversifie : plus de personnes seules et de couples sans enfants**

**Répartition des ménages selon la structure familiale**



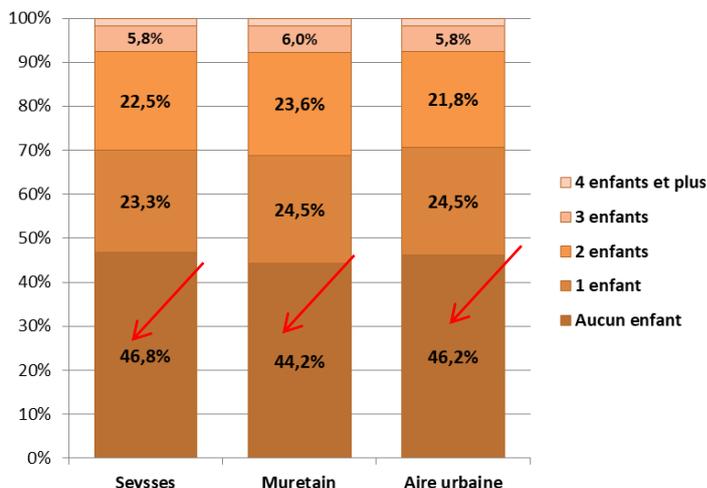
Source : INSEE-2015

Le phénomène de desserrement des ménages précédemment décrit tient notamment à un **renforcement des ménages d'une seule personne et des couples sans enfants qui s'est effectué au détriment des couples avec enfants**, dont la part a reculé de 1,3% entre les recensements de 2010 et de 2015.

NB : La part représentée en 2015 par les « ménages d'une personne » (22,6%) est légèrement inférieure à celle relevée sur la CC (26,5%) et bien inférieure à celle de l'aire urbaine (37,8%), confirmant ainsi les tendances soulignées sur la taille moyenne des ménages (cf. encadré).

► **Une prépondérance des couples sans enfants, plus forte que le Muretain, ce qui présage d'une tendance au vieillissement**

**Familles selon le nombre d'enfants âgés de - de 25 ans**

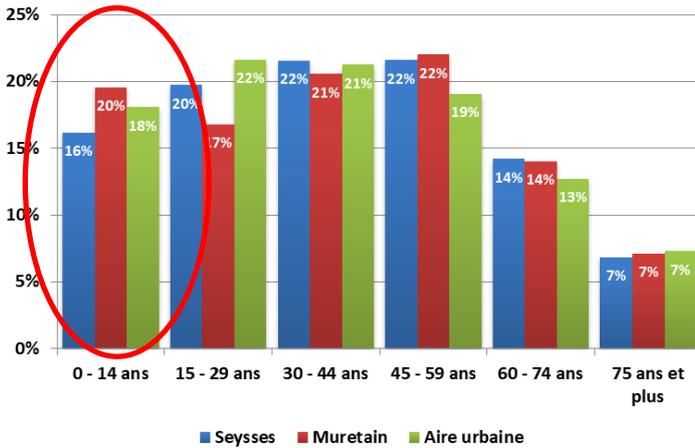


Source : INSEE-2015

Le profil « familial » de Seysses présente la particularité de compter un nombre plus important de familles sans enfant, ce qui peut s'expliquer par un vieillissement des ménages présents sur la commune et le départ des enfants du foyer.

► **Un vieillissement des populations qui se confirme**

**Répartition de la population par tranches d'âge**

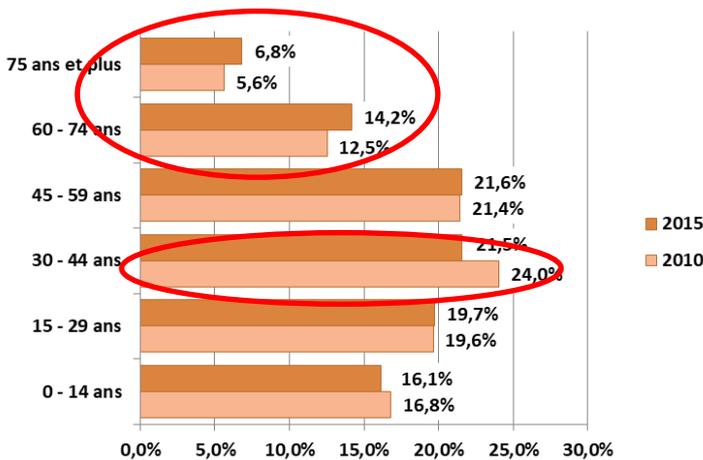


Source : INSEE-2015

Le vieillissement de la population de Seysses s'inscrit dans la tendance nationale (21,0% de + de 60 ans en 2015 contre 18,1% en 2010). À Seysses et dans la CC, le vieillissement des populations semble légèrement plus prégnant que dans l'aire urbaine (21 % de + de 60 ans contre 20 %).

De même, la classe d'âge des 15-29 ans apparaît moins bien représentée, ce qui peut paraître logique pour des populations d'étudiants ou de jeunes actifs plus naturellement attirés par la ville-centre de l'aire urbaine.

**Evolution de la répartition de la population par tranches d'âge**

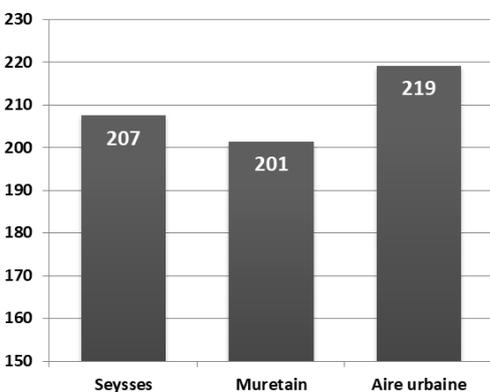


Source : INSEE-2015

L'analyse détaillée des classes d'âges permet de relever une tendance à l'augmentation de la part des + de 60 ans qui pourrait à terme **remettre en cause le solde naturel positif** qui caractérise la commune.

Cela d'autant que, dans le même temps, la classe d'âge des 0-14 ans s'inscrit dans une tendance à la baisse entre 2010 et 2015.

► **Toutefois, l'indice de jeunesse est plus élevé comparé à celui du Muretain agglo.**



**Indice de jeunesse comparée à l'échelle de l'aire urbaine**

L'indice de jeunesse est défini par le nombre de personnes de moins de 25 ans pour 100 personnes de plus de 65 ans. Selon cet indicateur, la commune de Seysses présente un profil intermédiaire. Celle-ci a **un indice de jeunesse plus élevé que la Communauté d'Agglomération du Muretain**. Au contraire le rapport est plus élevé sur l'ensemble de l'aire urbaine à cause de la concentration des populations jeunes sur le centre de l'agglomération.

Source : NSEE 2015 : l'indice de jeunesse : c'est le rapport entre le nombre de personnes de moins de 25 ans et de plus de 65 ans pour 100 personnes.

## **Un profil socio démographique qui se diversifie à prendre en compte**

Depuis bientôt un demi-siècle que la croissance démographique s'est engagée sur la commune elle ne s'est, jusqu'à aujourd'hui, jamais démentie. Pour l'essentiel due aux apports migratoires cette **croissance s'est traduite par l'arrivée de familles et de populations en âge d'avoir des enfants** qui ont permis de relancer le solde naturel à la hausse. La commune bénéficie ainsi depuis les années 1970 d'une double croissance, endogène et exogène.

Si l'exercice en cours se limitait à un bilan celui-ci serait donc largement positif en matière de démographie. Toutefois, malgré l'importance du portrait dressé l'enjeu majeur du diagnostic est bien d'entrevoir et de mettre en lumière certaines tendances qui influent, et influenceront, sur les besoins à venir et sur le projet de la commune.

Le bilan montre :

- Une croissance démographique assez soutenue dans le temps avec toutefois une tendance à un ralentissement depuis 2010. Cette croissance est liée à la fois à un solde migratoire et naturel qui restent positifs dans la commune ;
- Toutefois, la structure familiale qui se diversifie (se fragilise ?) dans la commune avec une augmentation des personnes seules et des couples sans enfants et un phénomène de vieillissement de la population qui est à l'œuvre avec une augmentation de la part des + de 60 ans et +75 ans.

Ainsi, cette tendance au vieillissement remarquée également à l'échelle de la CA du Muretain s'inscrit dans la tendance nationale (à Seysses on compte 21,0% de + de 60 ans en 2015 contre 18,1% en 2010). Cette tendance est à risque car elle pourrait remettre en cause le solde naturel, d'autant que la classe d'âge des enfants (0 à 14 ans) est en baisse. Ces phénomènes de vieillissement et le renforcement des ménages à personne seule ou couples sans enfants, vont générer des besoins nouveaux à anticiper :

- De nouvelles typologies de logements à prendre en compte dans les projets : plus de diversité dans les tailles, plus de locatif... ;
- De nouveaux équipements notamment scolaires, pour répondre aux besoins des familles avec enfants ;
- Des services nouveaux pour les personnes âgées si la tendance de couples vieillissants se poursuit.

## 2.2. L'accès au logement et la pluralité des besoins

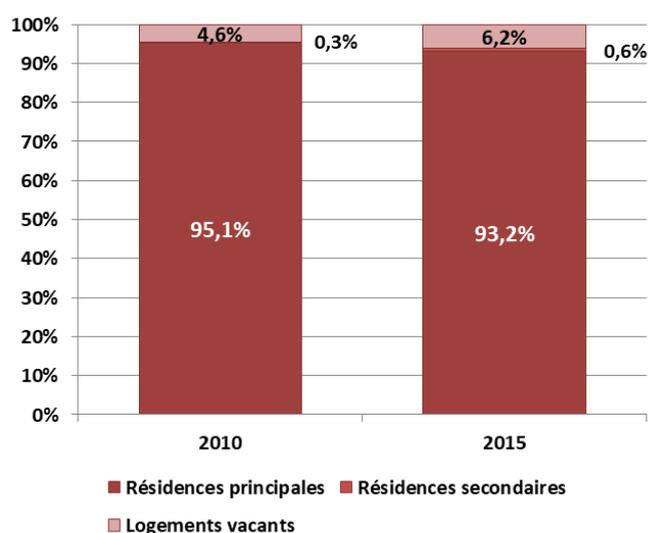
### L'essentiel

- 3 205 logements dont 93,2% de résidences principales (2015) ;
- 6,2% d'habitat vacant en 2015 (4,6% en 2010) ;
- Des logements collectifs qui progressent mais qui ne représentent que 15,8% du parc immobilier ;
- 71% de propriétaires occupants ;
- Nombre moyen de pièces par résidence principale : 4,5.

### 2.2.1. Composition et statuts d'occupation du parc de logements

- Une part de logements soutenu à l'image de la croissance démographique, un taux de vacance faible qui témoigne de l'attractivité résidentielle de la commune

Catégories de logements



Source : INSEE-2015

L'explosion démographique qu'a connue la commune s'est accompagnée d'un rythme de construction soutenu qui, pour l'essentiel, s'est traduit par la réalisation de résidences principales (95,1% du parc en 2015, soit 2 988 logements sur un parc total de 3 205 logements).

À noter avec moins de 1% de résidences secondaires, la commune ne peut être considérée comme un site de villégiature.

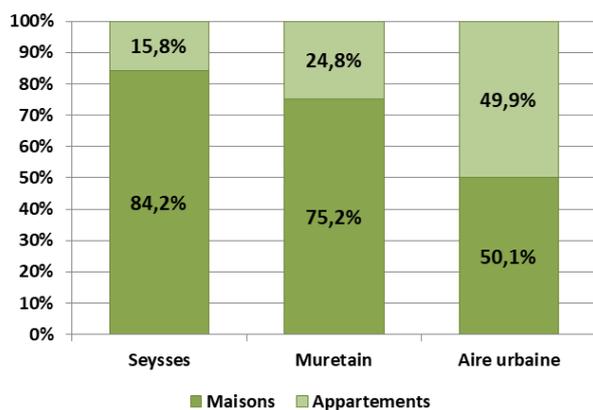
Si la **part de l'habitat vacant<sup>11</sup> est en très légère hausse, elle demeure toutefois nettement inférieure sur l'aire urbaine (7,0%)**. Cette vacance très faible semble synonyme d'un marché du logement tendu sur la commune de Seysses et d'un déficit d'offre.

Il est en effet généralement admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe aux alentours de 6% pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements, en deçà de ce seuil, le marché du logement est en forte tension.

<sup>11</sup> Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

► **Une offre prépondérante d’habitat individuel...**

**Types de logements**



Source : INSEE-2011

À l’image de la plupart des communes périurbaines, le parc immobilier de Seysses se caractérise par le **poids de l’habitat individuel**, qui pèse pour plus de 80% du parc.

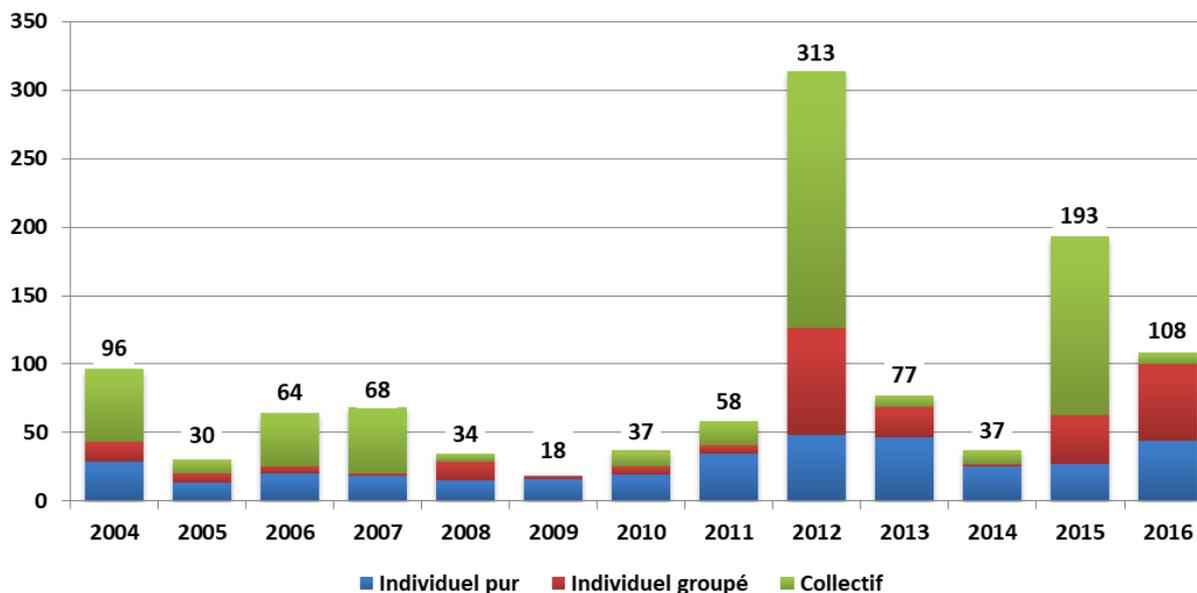
Ce caractère peu diversifié du parc immobilier ne signifie pas pour autant une forme urbaine unique. Le parc ancien en maisons de ville offre par exemple un paysage particulier et un élément d’identité pour le centre-bourg au regard des extensions urbaines plus récentes qui se sont pour l’essentiel développées sous la forme de lotissements.



*Habitat individuel en lotissement*

► **Toutefois l’offre tend progressivement à se diversifier notamment avec les 2 grosses opérations en 2012 et 2015**

**Logements commencés entre 2004 et 2016**



Source : Sitaldel

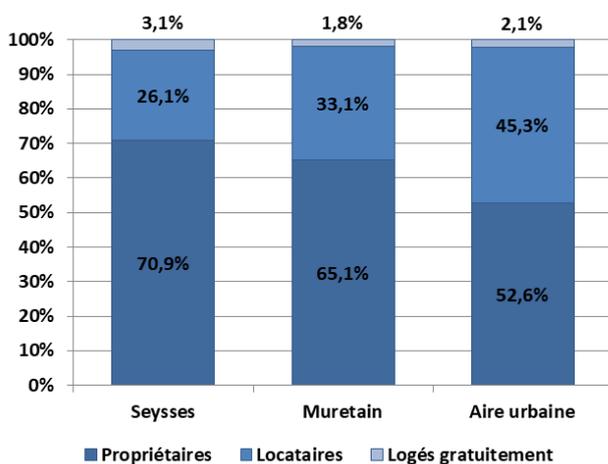
Si ces chiffres ne sont pas pris en compte par les données INSEE de 2011 présentées précédemment, des opérations immobilières récentes ont contribué à faire augmenter sensiblement la part de logements collectifs dans la commune, avec notamment l'opération Rabi commencée en 2012.



*Habitat mixte récent en petits collectifs et groupés*

► **Un parc de logements dans lesquels les propriétaires sont majoritaires**

**Résidences principales selon le statut d'occupation**



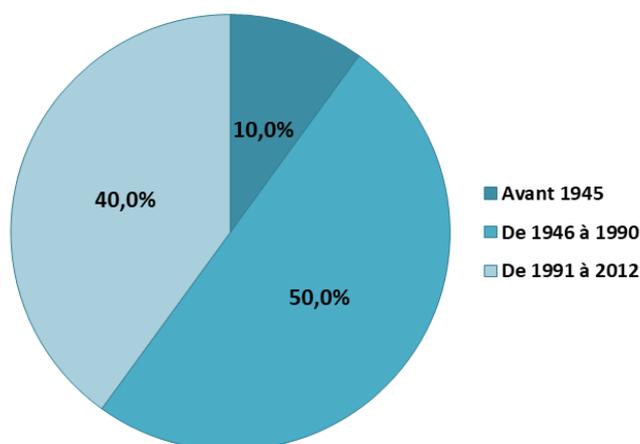
À l'image des chiffres issus de l'intercommunalité le statut d'occupation sur la commune fait la part belle aux **propriétaires qui représentent plus des deux tiers des occupants.**

Il faut néanmoins noter que leur part a sensiblement diminué depuis 1999, quand dans le même temps celle des locataires a augmenté, sans doute en lien avec les opérations de logements collectifs menées à Seysses (pour celle réalisées avant 2011).

Source : INSEE-2015

- ▶ **Plus de la moitié du parc relève de la période récente ; ce qui dénote de l'attractivité résidentielle de la commune-**

### Résidences principales selon la période d'achèvement



Source : INSEE-2015

À l'image des chiffres de la démographie communale, la période d'achèvement des résidences principales démontre l'attractivité non-démentie de la commune.

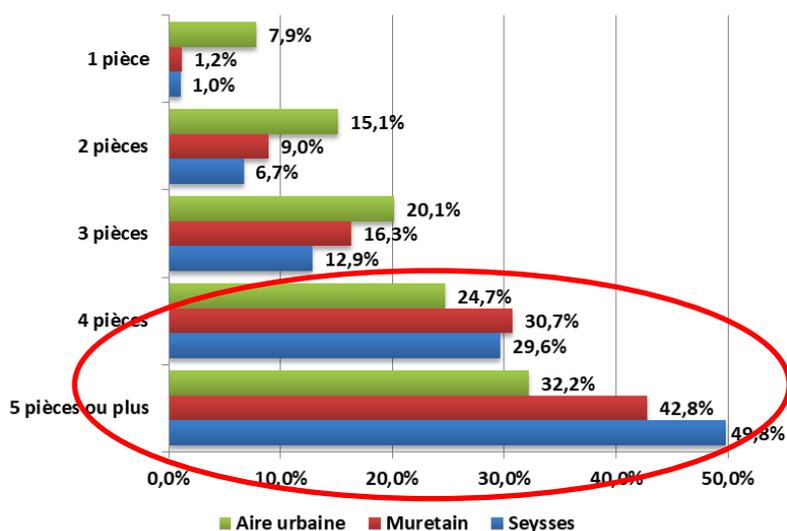
Malgré un bourg ancien relativement conséquent, les résidences construites avant 1945 représentent à peine 10% du total communal, tandis que plus de la moitié du parc relève de la période d'explosion démographique de la commune.

La part importante de logements construits depuis 1990 dénote un maintien de la dynamique démographique et immobilière seyssaises.

## 2.2.2. Diversification du logement et mixité sociale

- ▶ **Une prédominance de grands logements, signe d'une offre axée principalement sur la maison individuelle**

### Résidences principales / nombre de pièces



Source : INSEE-2015

L'examen de la répartition des résidences principales en fonction du nombre de pièces s'inscrit logiquement en lien avec la prépondérance de la maison individuelle et des propriétaires occupants. La commune, à l'image du portrait que l'on pourrait dresser à l'échelle de la communauté d'agglomération, se distingue ainsi du reste de l'aire urbaine par le  **poids représenté par les grands logements (4 pièces et +)** et inversement par **un déficit en logements de petite taille.**

### Nombre moyen de pièces des résidences principales

	Seysse			Muretain	Aire urbaine
	1999	2010	2015	2015	2015
Maison	4,6	4,8	4,8	4,8	4,9
Appartement	3,0	2,8	2,8	2,9	2,7
Ensemble des résidences principales	4,5	4,5	4,5	4,3	3,9

Source : INSEE-2015

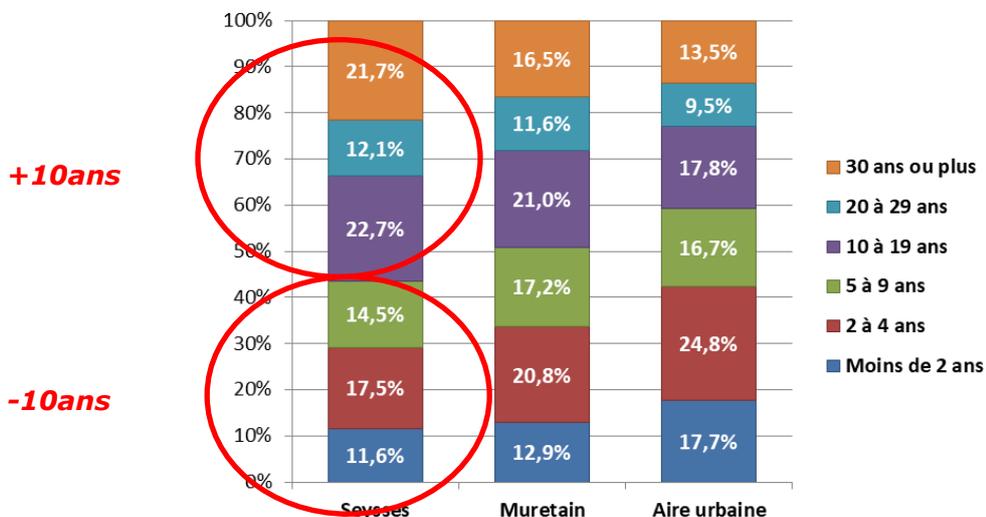
Si la commune se distingue par le poids pris par les grands logements elle le doit avant tout à la forte majorité que représentent les maisons individuelles au sein du parc immobilier. La taille de ces logements individuels correspond d'ailleurs à celle relevée sur le Muretain ou sur l'aire urbaine.

Concernant la tendance observée sur le logement collectif, **la taille moyenne des appartements sur Seysse apparaît semblable à celle relevée sur le Muretain et dans l'aire urbaine.**

On observe néanmoins **une diminution assez sensible de la taille moyenne des logements en collectifs de la commune depuis 1999, signe que la période s'est traduite, en matière de logements dans les collectifs, par la création de petits logements** (très inférieurs à la taille moyenne des résidences principales).

### ► Un faible taux de rotation dans les logements, corollaire de l'offre / typologie de logement à dominante en habitat individuel en accession

#### Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale



Source : INSEE-2015

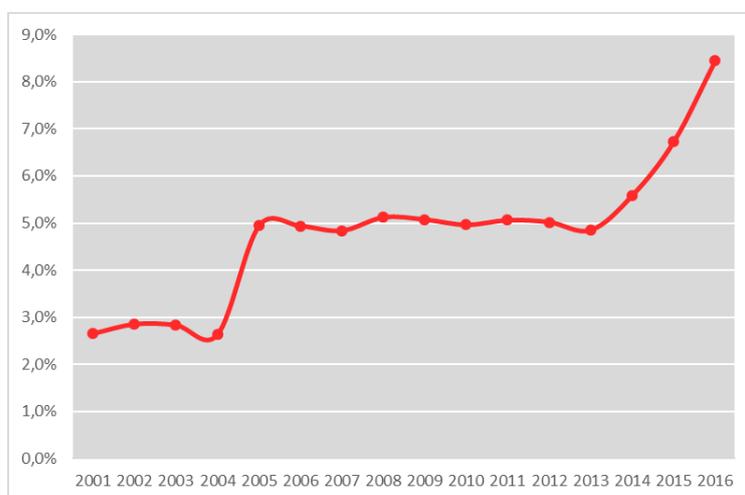
Seysses est caractérisée par une stabilité résidentielle importante puisque 56,4% des résidents principaux occupent leur logement depuis plus de 10 ans, la commune se distinguant particulièrement par un taux remarquablement élevé de résidents présents depuis plus de 30 ans.

Cette stabilité apparaît d'autant plus marquante compte tenu de la forte croissance démographique de la commune depuis une quarantaine d'années : l'arrivée de nouvelles populations sur la commune semble donc correspondre à une **installation pérenne** (à relier avec la part de propriétaires), et non à une simple étape au sein du parcours résidentiel.

► **Un fort déficit de logements locatifs sociaux, toutefois un effort notable de production de Logement Locatif Social est noté depuis 2013**

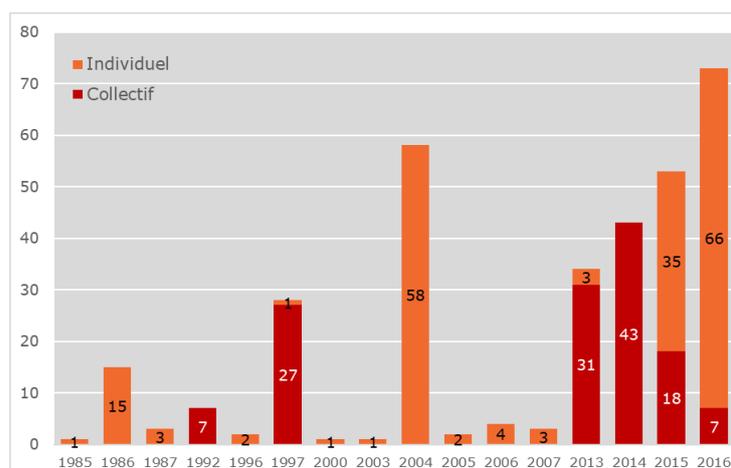
Taux SRU au 01/01/2016 : 8,44%. La commune de Seysses est soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU qui instaure l'obligation de disposer d'au moins 25% de logements sociaux<sup>12</sup> parmi les résidences principales.

Évolution du taux SRU (source : DDT31/SLCD//UPL février 2016)



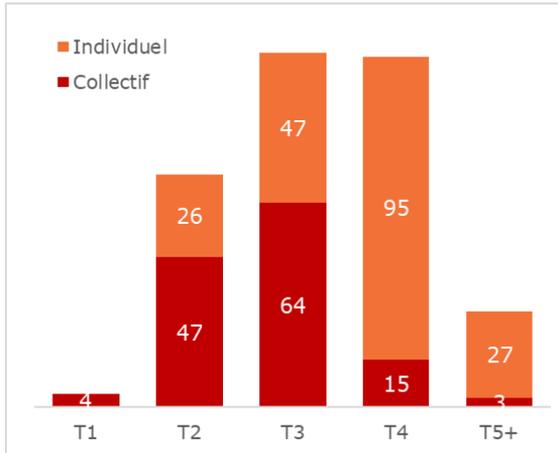
Un parc locatif social composé de **328 logements locatifs sociaux** au 01/01/2017. Un parc récent : plus de 60% des logements ont moins de 5 ans.

Mises en location annuelles de logements locatifs sociaux (source : RPLS au 01/01/2017)



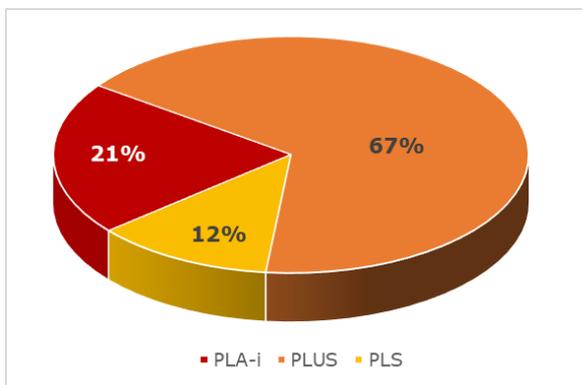
<sup>12</sup> Sont comptabilisés dans l'inventaire de logements SRU tous les logements locatifs conventionnés y compris les logements privés conventionnés après réhabilitation aidée par l'ANAH, les logements en résidences spécialisées pour les jeunes travailleurs et personnes âgées ou handicapées (à raison seulement d'un équivalent logement pour 3 lorsqu'il s'agit de chambre), les logements intermédiaires construits par des promoteurs privés avec un financement P.L.S. (sur la durée de conventionnement). Sont exclus les Prêt Locatif Intermédiaire (P.L.I.), les logements construits sur fonds propres des organismes H.L.M. et les logements non conventionnés.

► **Un parc locatif social familial...**



Une majorité de logements individuels : presque 60% du parc locatif social.

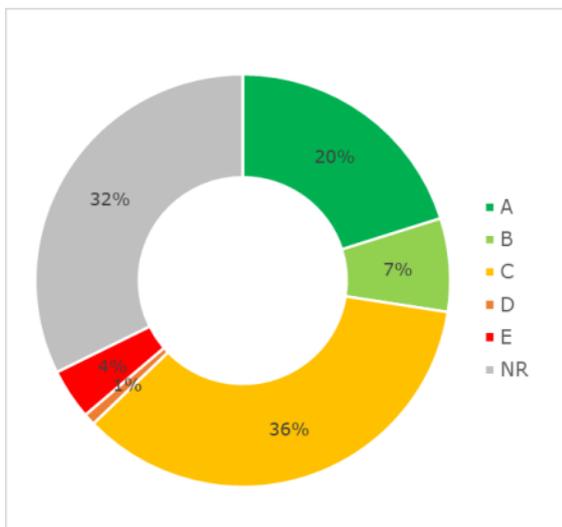
Un parc social familial : 43% de grands logements (T4 ou +).



Un parc locatif social majoritairement composé de logements sociaux « classiques ».

Mais 69 logements dédiés aux ménages les plus modestes (PLAi).

► **... et de facture récente donc économe en énergie**



Une majorité de logements économes en énergie car construits récemment.

Source : RPLS au 01/01/2017

### ► **Les demandes en logement social :**

En type T2 : 61 demandes actives, en type T3 : 54 demandes actives, en type T4 : 39 demandes actives, en type T5 : 14 demandes actives.

À ce jour, 1 148 demandes actives sont recensées en Haute Garonne mentionnant la commune de Seysses dans le top 3 des communes souhaitées pour l'attribution d'un logement social.

### ► **L'objectif triennal 2017-2019 et programmation future 2020-2022**

L'objectif triennal 2017-2019 est de 118 LLS, hors au 31 décembre 2018, on disposait de 195 LLS. On est ainsi sur cet objectif triennal excédentaire de 77 LLS à reporter sur le triennal 2020-2022 qui devrait porter au total sur 150 LLS à financer.

Dans la période 2020-2022, plusieurs fonciers sont destinés à accueillir du LLS :

- Promologis château d'eau : 80 PSLA non occupés, contrat de location-accession à signer
- Parcelle restante en zone AU au château d'eau : 30 LLS
- Projet rue Cazeneuve (1<sup>er</sup> périmètre d'attente) : en prévision 20 LLS

Ainsi l'objectif triennal 2020-2022 semble d'ores et déjà atteint.

### ► **Anticipation après 2022**

Parallèlement, la commune anticipe les programmations à venir après 2022, elle prévoit de mobiliser un taux supérieur à 30% pour certaines opérations où elle aura une meilleure maîtrise sur les projets d'aménagement notamment en secteur libre ou bâti mutable dans le centre-ville et dans la future zone de développement d'habitat. Ces fonciers devront faire l'objet d'une anticipation en terme de programme d'accueil et de phasage de leur développement.

### ► **La commune dispose d'une aire pour les gens du voyage**

Depuis le début des années 80, l'État préconise la réalisation des schémas départementaux pour une meilleure connaissance des Gens du voyage et de leurs besoins en matière d'habitat. La loi N°90-449 du 31 mai 1990, visant à la mise en œuvre du droit au logement, a remis l'accent, dans son article 28, sur cette procédure en prévoyant la réalisation de terrains aménagés sur les communes de plus de 5 000 habitants.

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du voyage a repris ces notions en les complétant : « Dans chaque département, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, notamment de la fréquence et de la durée des séjours des Gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques, un schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées. Les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental ».

La révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Haute-Garonne a été adoptée le 8 février 2013.

En tant que commune de plus de 5 000 habitants, Seysses dispose d'une aire d'accueil pouvant abriter 8 familles. Les familles accueillies sur les aires signent un règlement intérieur et une Convention d'Occupation Temporaire.

Les résidents s'acquittent d'une caution, d'un droit de séjour et de ses consommations en eau et en électricité, au moyen d'un paiement anticipé. Le droit de séjour inclut l'entretien et la maintenance des lieux, l'enlèvement des ordures ménagères et l'éclairage.

Les familles peuvent rester sur l'aire pour une période maximum de 3 mois, sauf conditions particulières. Une fermeture annuelle de ces aires d'accueil est prévue pour des raisons de gestion et de travaux d'entretien.

## **Un besoin de diversification de l'offre pour répondre aux tendances à l'oeuvre**

*Le parc immobilier de la commune a, en grande partie, été modelé sur le modèle de la périurbanisation, modèle qui a d'ailleurs assuré la majeure partie de la croissance démographique enregistrée depuis les années 1960.*

*La croissance du parc immobilier est donc à mettre en lien avec une dynamique d'agglomération qui a vu, en raison de la très forte croissance des prix du foncier, un report du marché du lotissement sur les communes périphériques.*

*Le bilan montre :*

- ▶ **Une part de construction de logements soutenue, à dominante récente, avec un faible taux un taux de vacance. Une offre prépondérante axée sur de d'habitat individuel, ou les propriétaires sont majoritaires avec un faible taux de rotation.**
- ▶ **Toutefois depuis 2010, l'offre tend progressivement à se diversifier notamment avec des opérations d'habitat mixtes et une progression de la part du logement locatif social dans des typologies d'habitat mixte (petits collectifs et habitat groupé); une offre variée plutôt satisfaisante.**

*Aujourd'hui sur Seysses, le marché de logement reste quand même un peu spécialisé et tendu, même si des signes de diversification se mettent en place à travers des opérations récentes. Face aux tendances socio démographiques observées précédemment, la part très limitée, des petits logements et des logements de taille intermédiaire, dans des formes d'habitat diversifiées, ne permet de répondre aujourd'hui à la demande des personnes seules ou vieillissante et des jeunes ménages.*

*Des enjeux de rééquilibrage de l'offre sont posés ainsi pour répondre à cette nouvelle demande de population.*

*La volonté de la collectivité est d'aller vers plus de maîtrise des opérations d'habitat à venir pour assurer notamment cette diversification de l'offre.*

## 2.3. Les scénarios d'évolution démographique et de logement

Trois scénarios d'évolution démographiques ont été étudiés à partir d'hypothèses : hypothèse 1/basse (volontariste-), hypothèse 2/au fil de l'eau et hypothèse 3/haute (volontariste+).

### Rappel des dynamiques récentes

**\* Prudence méthodologique**  
 L'ouverture de la maison d'arrêt en 2003 oblige à la prudence dans l'utilisation des données statistiques et le calcul des projections futures.  
 Il est donc proposé de travailler à partir d'une population corrigée, hors « gonflement » par les effectifs pénitentiaires depuis 2003.

	RP (INSEE)	Population « Corrigée »
2006	7 303 hab.	6 303 hab. (- 1 000 hab.)
2012	7 910 hab.	6 910 hab. (- 1 000 hab.)

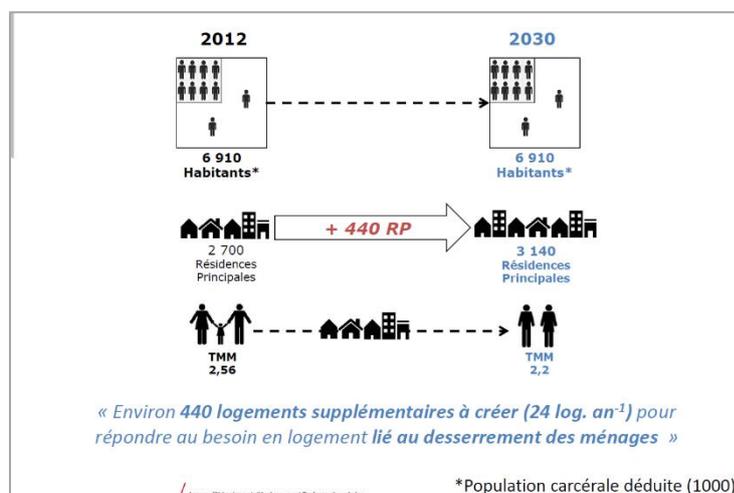
Dynamiques récentes				
	1990	1999	2006	2012
Population	5 074	5 745	6 303*	6 910*

Evolution 1990-2012				
Gain total de population	-	+ 671	+ 558	+ 607
Taux de croissance	-	13,2 %	9,7 %	9,6 %
Taux de croissance annuel	-	1,4 %	1,3 %	1,5 %

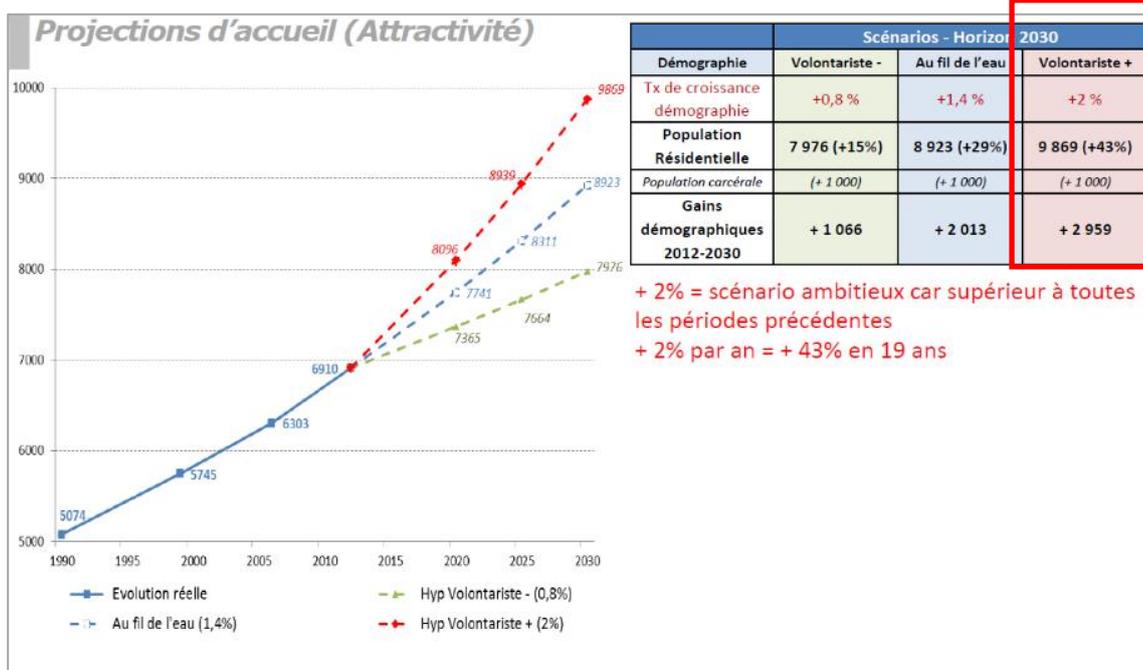
Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Territoriaux de la Vallée de la Saône

### Le point d'équilibre : prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages

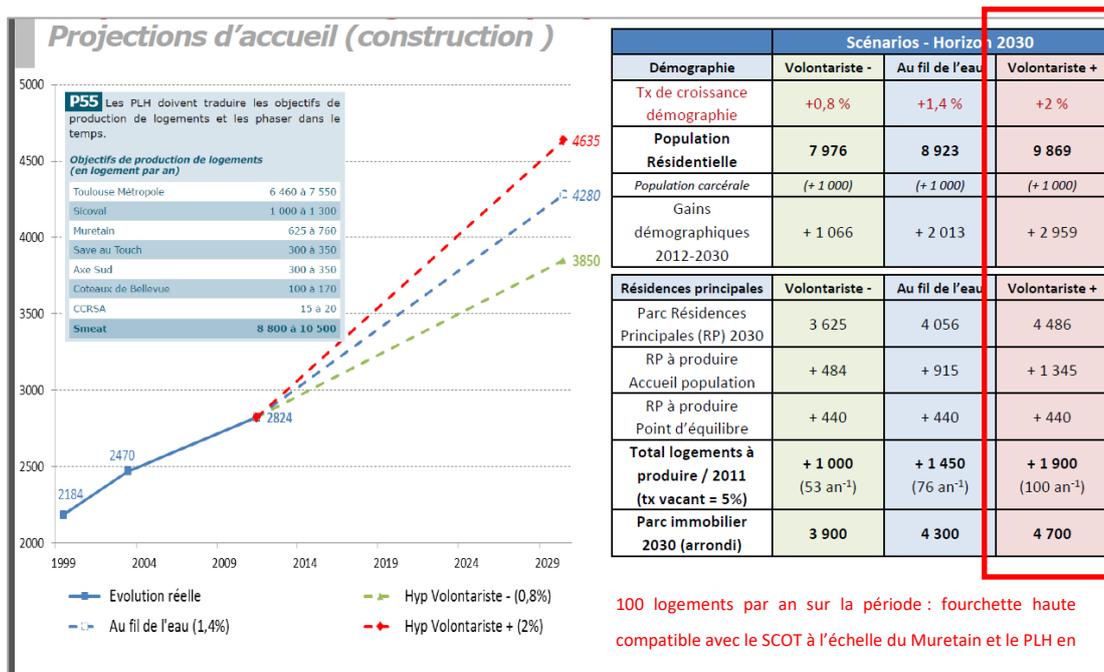


### La base de calcul du potentiel de logements en fonction de cette évolution de la taille moyenne des ménages

	2012	2030
Population ( hors pop. carcérale)	6 910	10 000
Taille des Ménages	2,56	2,2
Constructions nécessaires au desserrement des ménages	----	440 env.
Constructions pour l'accueil de nouvelles populations	----	1 350 env.
Total logements à produire (Taux de vacance = 5%)	----	1 900 env. (100 an <sup>-1</sup> )



## La production de logements projetée



Le scénario choisi prévoit une croissance démographique de +2% par an entre 2012-2030, soit un gain démographique de 2959 habitants et une production de +1900 logements soit env. 100 logements /an.

Cette évolution est compatible avec le SCOT qui prévoit entre 940 et 1130 logements de production de logements à l'échelle de l'intercommunalité du Muretain, elle est également compatible avec le projet du PLH en cours de révision qui prévoit environ 100 logements/an (donnée en cours d'étude).

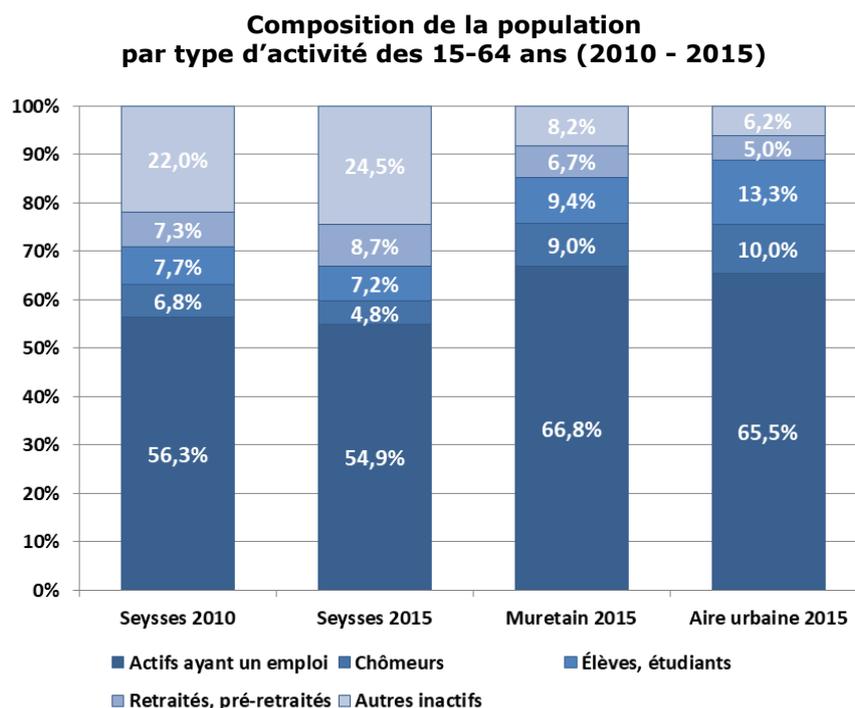
## 2.4. Intégration des populations par l'emploi

### L'essentiel

- Part des actifs ayant un emploi faible (56,3% en 2015) ;
- « Faiblesse » relative de l'emploi précaire (10,8% en 2015) ;
- Poids important des ouvriers et des employés (respectivement 28,1% et 19,7% de la population active) ;
- Un rôle commercial de pôle secondaire identifié au SCoT ;
- 19,3% d'actifs-résidents ;
- D'importantes migrations pendulaires pour une commune pourvoyeuse de main d'œuvre tout en constituant un pôle d'emploi non-négligeable (indicateur de concentration d'emploi = 60) ;
- Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune : 22 (en 2010).

### 2.3.1. Évolution et structure de la population active

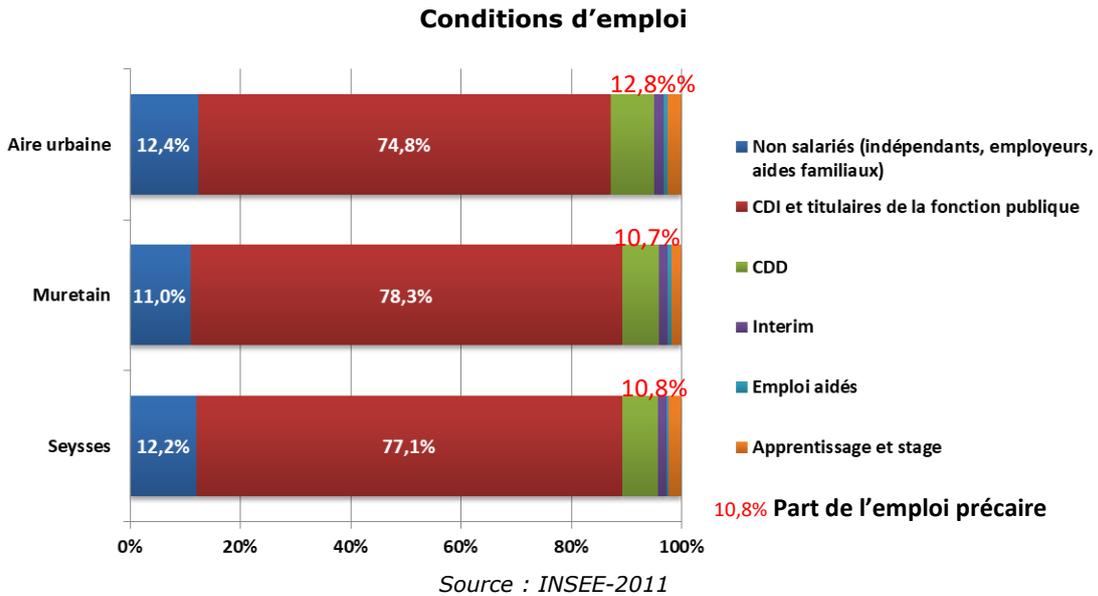
#### ► La part de la population active ayant un emploi est en baisse



Sur la commune de Seysses, **la part des actifs ayant un emploi a non seulement diminué entre 2010 et 2015**, sans doute en raison des effets de la crise économique, **mais elle se situe également nettement en dessous des taux d'emploi enregistrés à l'échelle de l'intercommunalité et de l'aire urbaine.**

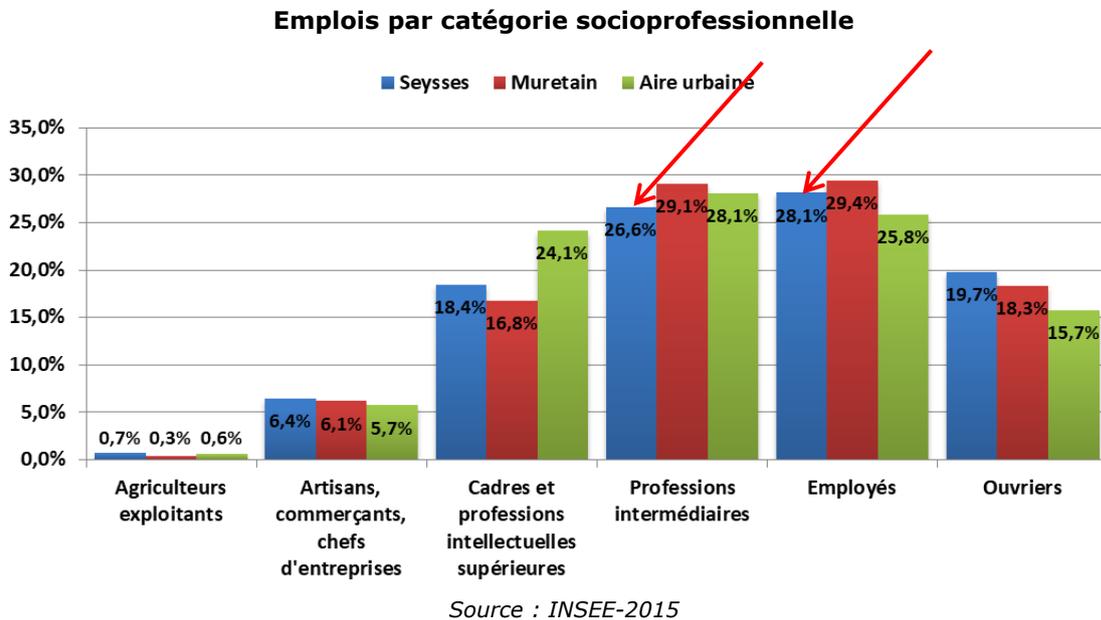
Comme son intercommunalité, Seysses se distingue par la part importante de la catégorie « autres inactifs » qui inclue les hommes et femmes au foyer, les personnes en incapacité de travailler, les jeunes de moins de 15 ans, les détenus, etc.

► **La population active bénéficie d'emplois plutôt stable à l'image du Muretain**



À l'image du territoire intercommunal, **Seysses se caractérise par une importante population active bénéficiant d'emplois stables. Les emplois précaires** représentent néanmoins 10,8% de la population active ayant un emploi contre 12,8% à l'échelle de l'aire urbaine.

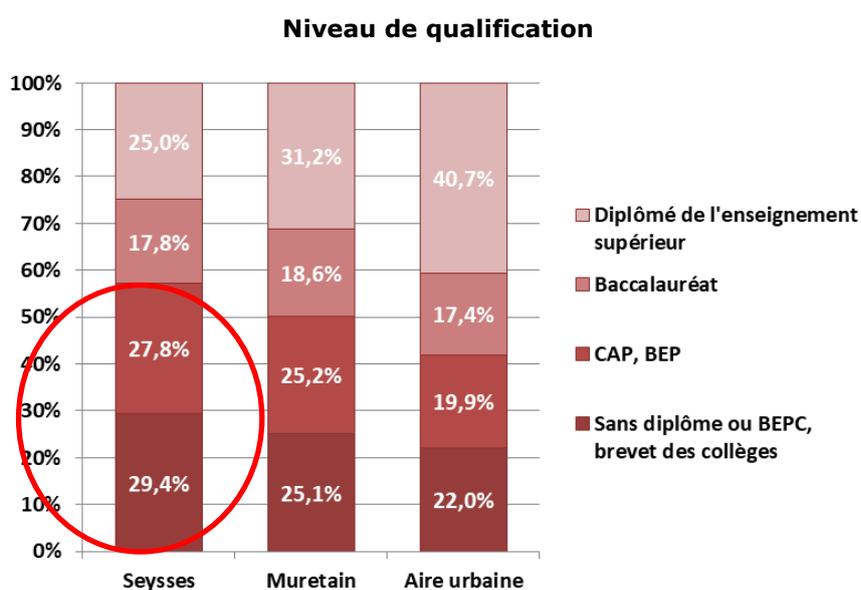
► **Des CSP à dominante employés et professions intermédiaires**



Les catégories socioprofessionnelles (CSP) « sur-représentées » et « sous-représentées » sur la commune :

- **En premier lieu les « agriculteurs » qui, s'ils ne représentent que 0,7%** de la population active, demeurent mieux représentés qu'aux autres échelles traitées ;
- **Les CSP des ouvriers et surtout des employés qui apparaissent bien plus représentées à l'échelle communale et intercommunale** qu'à celle de l'aire urbaine, tandis que celle-ci affiche un taux de cadres et professions intellectuelles supérieures plus important à celui existant à Seysses et sur le Muretain. Le relatif éloignement du « pôle aéronautique » formé par Blagnac et Colomiers constitue sans doute un facteur déterminant dans cette faible présence, en comparaison avec la ville-centre ou les communes du Nord-Ouest toulousain.

► **Un niveau de qualification de la population moins élevé**

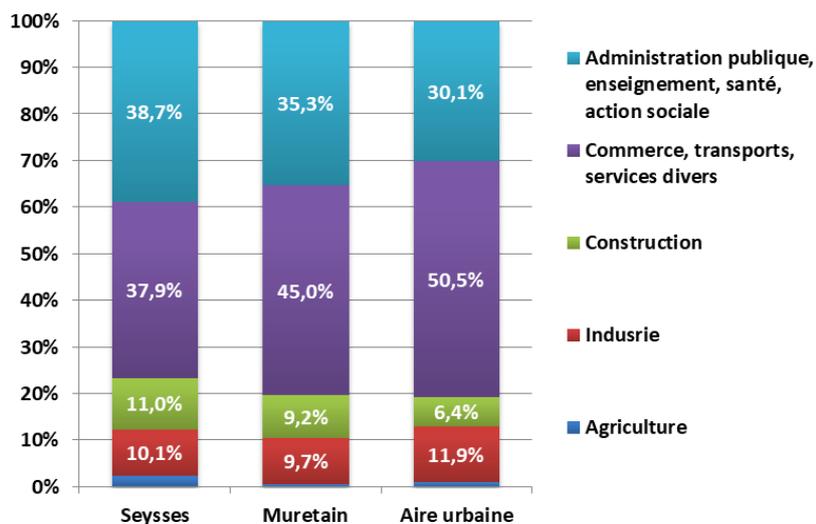


Source : INSEE-2015

Comparée aux échelles de la communauté d'agglomération et de l'aire urbaine, **le niveau de qualification de la population communale apparaît moins élevé et laisse apparaître des fragilités face au marché de l'emploi :**

- La part de la population sans aucun diplôme est ainsi nettement plus élevée à Seysses, tandis que la part de la population diplômée de l'enseignement supérieur y est plus faible qu'aux autres échelles territoriales ;
- La part de la population disposant d'un diplôme professionnalisant (BEP ou CAP) est plus élevée à Seysses, dans un contexte où les filières économiques productives (industrie, bâtiment, etc.) apparaissent plus particulièrement touchées par la crise.

### Emplois selon le secteur d'activité



Source : INSEE-2015

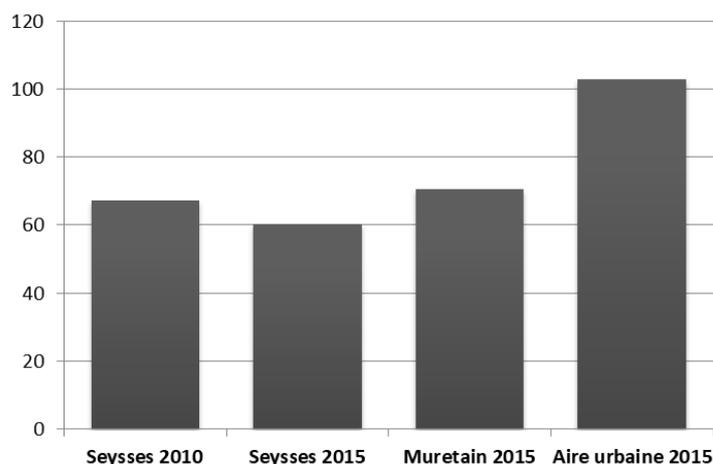
À l'échelle communale, on constate une surreprésentation des Seyssois employés dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Il faut également noter une part conséquente des personnes dans la construction, ainsi qu'un maintien plus important des emplois liés à l'agriculture, signe que cette activité apparaît encore non-négligeable dans la commune de Seysses.

## 2.3.2. L'accès à l'emploi, une source importante de déplacements

### ► Un déséquilibre habitat / emploi

Indicateur de concentration d'emploi<sup>13</sup>



Source : INSEE-2015

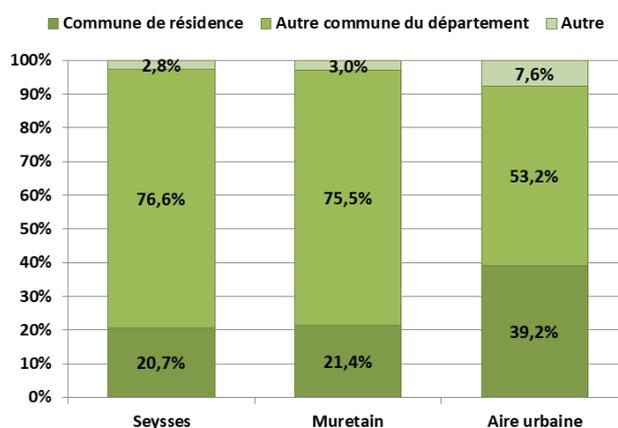
L'indicateur de concentration d'emploi permet de mesurer l'équilibre entre population active et nombre d'emplois sur un secteur géographique donné.

À l'échelle communale, comme à l'échelle intercommunale, cet indicateur montre très clairement un **déséquilibre entre la population active recensée et le nombre d'emplois présents sur la zone**. Ce déséquilibre met en lumière le fait que Seysses et la majorité des communes de la Communauté d'agglomération du Muretain ne peuvent être considérées comme des pôles d'emplois, à l'inverse d'autres communes périphériques de l'aire urbaine comme Blagnac ou Colomiers qui affichent respectivement des indicateurs de concentration d'emplois de 318,8 et de 154,4.

Les logiques actuelles de concentration d'emploi répondent en outre à une logique centripète qui privilégie les pôles urbains, dont Toulouse et la première couronne, aux périphéries accueillant de plus en plus d'habitants mais formant plutôt un périurbain source de main d'œuvre où résident les populations actives (profil résidentiel).

### ► Le poids des migrations pendulaires

Lieu de travail des actifs résidant à Seysses



Source : INSEE-2015

<sup>13</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Une très grande majorité des actifs de Seysses (plus des ¾) rejoignent chaque jour une autre commune du département pour rejoindre leur lieu d'emploi. Il faut noter également que les actifs résidant et travaillant sur la commune sont proportionnellement moins nombreux que sur l'ensemble du Muretain.

La dissociation grandissante entre les sphères « emploi » et « habitat » est un phénomène généralisable à l'ensemble du territoire et qui se confirme dans le temps. Permise (ou causée ?) par la périurbanisation, elle se traduit par des migrations pendulaires toujours plus importantes, mais aussi par une spécialisation des territoires : cette spécialisation fait de Seysses une **commune résidentielle**.

### Mobilité domicile-travail (2015)

Depuis Seysses						
Seysses	CA Muretain		Toulouse Métropole		Haute Garonne	Autres
683 personnes domiciliées et travaillant à Seysses soit 20,7 %	534 soit 16,1 %	Muret : 271	1 748 soit 52,9 %	Toulouse : 1 202	250 soit 7,6 %	91 soit 2,8 %
		Portet / Garonne : 110		Colomiers : 130		
		Roques : 57		Cugnaux : 102		
Seysses						
Seysses	CA Muretain		Toulouse Métropole		Haute Garonne	Autres
683 personnes domiciliées et travaillant à Seysses soit 35,9 %	581 soit 30,5 %	Muret : 188	214 soit 11,2 %	Toulouse : 123	365 soit 19,1 %	62 soit 3,2 %
		Frouzins : 80		Villeneuve Tolosane : 33		
		Eaunes : 59		Cugnaux : 19		

Source : INSEE-2015

Au-delà de l'importance des flux constatés avec le pôle toulousain, c'est également la prégnance des échanges avec les communes voisines, telles celles du Muretain mais également Muret, qui interroge sur les capacités de la puissance publique à proposer une diversification des modes de déplacements sur de courtes distances.

#### En synthèse :

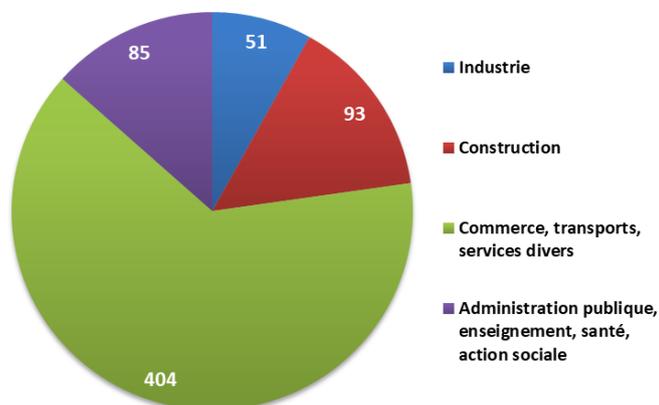
**Les actifs sortants de Seysses travaillent surtout sur Toulouse Métropole.**

**Les actifs entrant sur Seysses viennent surtout de la Haute-Garonne (peu de Toulouse Métropole).**

### 2.3.3. Le tissu économique

#### ► Les services, fer de lance de l'emploi

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1<sup>er</sup> janvier 2013



Source : INSEE-2015

À l'échelle communale, on constate une surreprésentation des établissements exerçant dans les domaines du commerce, des transports et des services soit des activités à vocation résidentielle.

En 2016, la commune comptait ainsi 681 emplois publics répartis entre ces différents établissements (source CLAP 2016).

Dans le domaine des activités marchandes (hors agriculture), ce sont près de 300 établissements employeurs qui sont recensés sur la commune, dont une part importante d'établissements liés aux services ou à la construction (avec de nombreux artisans disséminés sur le territoire communal).

#### 10 plus gros établissements employeurs privés en 2016

Établissement	Activité	Effectif 2016
URBLET	Hypermarchés	110
CLINIQUE DU CHATEAU DE SEYSSES	Activités hospitalières	80
MIDI TRAVAUX PUBLICS	Construction de réseaux pour fluides	62
SODEXO JUSTICE SERVICES	Autres activités de soutien aux entreprises n.c.a.	51
DL GARONNE	Fabrication de structures métalliques et de parties de structures	43
YS SERVICES	Autres services personnels n.c.a.	41
FACE MIDI PYRENEES SA	Travaux d'étanchéification	35
TRANSPORTS SENGES CS32	Transports routiers de fret de proximité	32
D2M	Travaux de maçonnerie générale et gros oeuvre de bâtiment	26
NICKEL	Nettoyage courant des bâtiments	24

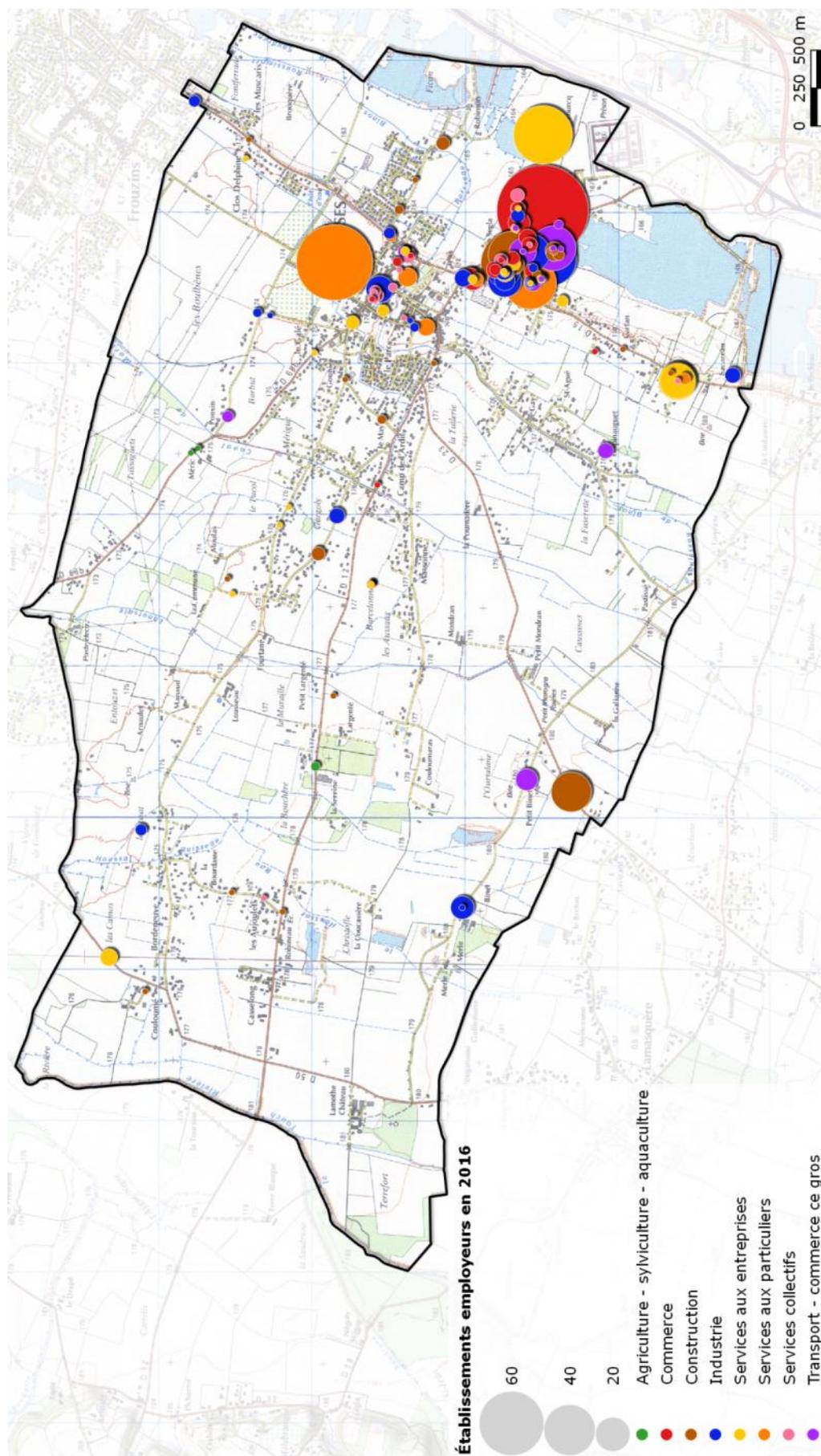
Source : aua/T

#### ► Les zones d'activités

La commune dispose d'une zone d'activités localisée de part et d'autre de la RD 12 dénommée la Piche – Segla de 22 ha, dont la zone de la Piche : 14 hectares aujourd'hui occupés à vocation de commerces, artisanat et services et la zone Ségla : 8 hectares aménagés et entièrement commercialisés) à vocation de commerces et services.

Face au succès rencontré de cette zone globale, la commune envisage une petite extension, avec notamment la mobilisation de réserves foncières situées au Sud de la zone du Ségla.

## Localisation des principaux établissements d'emploi privé en 2016



### 2.3.4. L'agriculture, un pan de l'économie communale<sup>14</sup>

Nota : le diagnostic agricole complet réalisé en 2016 par la chambre d'agriculture dans le cadre de cette révision du PLU figure dans les annexes du présent PLU.

#### ► Évolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU) communale

L'effectif des exploitations agricoles dont le siège d'exploitation est implanté sur la commune a considérablement diminué ces deux dernières décennies, affichant un recul net de **-68%** entre 1988 et 2010. Toutefois, ce chiffre doit être tempéré au regard de la Surface Agricole Utilisée (SAU) sur la commune, dont l'enveloppe globale est restée stable sur la même période (**-0,2%**).

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Superficie agricole utilisée en hectare		
2010	2000	1988	2010	2000	1988
22	31	69	1332	1246	1658

Source : Diagnostic agricole communal (Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne)

Les **1 332 hectares de SAU communale** enregistrés (**52,7%** du territoire) permettent à **47 exploitations** agricoles d'intervenir sur Seysses afin de cultiver, principalement des céréales et oléagineux (SCOP). Toutefois, l'orientation technico-économique des exploitations agricoles (OTEX), selon le RGA 2000 et 2010, reste la « *polyculture polyélevage* ».

#### ► Nature du parcellaire agricole

La commune de Seysses a connu un développement urbain dans plusieurs secteurs géographiques depuis les années 1990. Historiquement, la commune présente des secteurs avec un profil de parcelles étroites en bande. L'absence d'aménagement foncier a maintenu un parcellaire très découpé et dispersé entre les différentes exploitations.

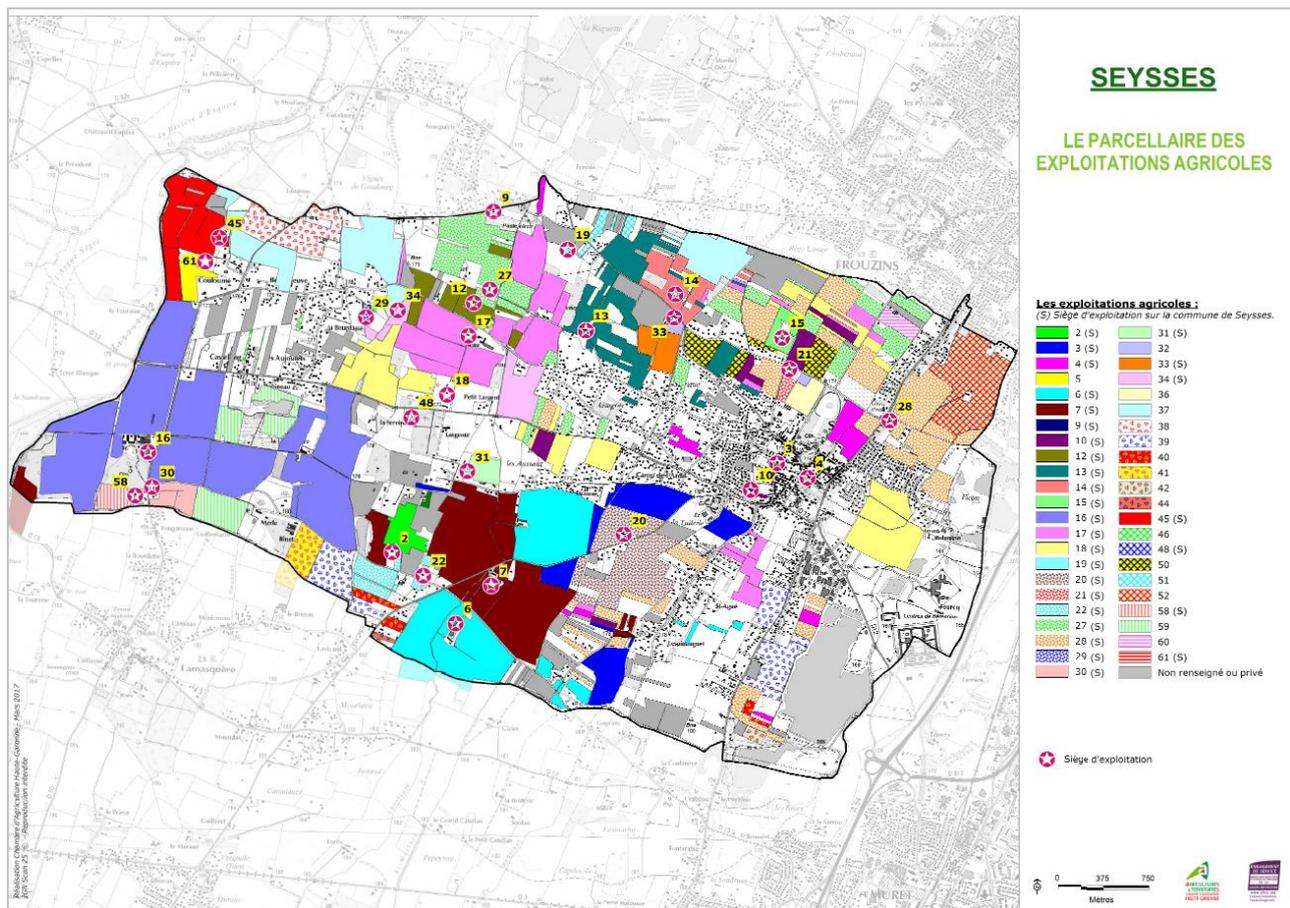
Sur la partie Ouest de la commune, le parcellaire est assez groupé avec des parcelles de plus de 7 hectares. C'est un secteur agricole qui bénéficie aussi d'une continuité dans l'espace agricole, l'un des facteurs favorables à un parcellaire bien organisé autour des sites d'exploitation. Les exploitations agricoles d'élevage ont besoin d'un parcellaire groupé, afin de faciliter le déplacement des troupeaux et leur surveillance. Le très petit parcellaire a perdu de son attractivité pour l'agriculture, car sa taille, son organisation et son accessibilité ne sont pas optimales.

Le **diagnostic agricole a permis de renseigner 91% de la SAU** communale, soit **1 207 hectares sur 1 332 hectares** de SAU totale. Les 125 hectares non renseignés correspondent à 67 parcelles, dont 8 parcelles sont effectivement cultivées : leurs tailles sont comprises entre 4 et 13 hectares pour un total de 77 hectares.

Les 60 autres parcelles, soit 48 hectares, ne sont pas ou plus cultivées. Ce sont des friches, quelques fois entretenues, qui se présentent sous forme de bandes très étroites et dispersées : la taille moyenne est de 1,4 hectare, dont 48 parcelles de moins de 1 hectare.

- **131 parcelles de moins de 1 hectare** = 67 hectares / **5%** de la SAU totale ;
- **84 parcelles entre 1 et 3 hectares** = 154 hectares / **11,6%** de la SAU totale ;
- **63 parcelles entre 3 et 7 hectares** = 302 hectares / **22,7%** de la SAU totale ;
- **52 parcelles de plus de 7 hectares** = 808 hectares / **60,7%** de la SAU totale.

<sup>14</sup> Cf. « Diagnostic agricole » (Annexes)



### ► Évolution des exploitations agricoles : économies et filières

**31 sièges d'exploitation** agricoles ont été recensés sur la commune lors du diagnostic agricole (réalisé par la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne), dont **22** exploitations agricoles dites professionnelles. Ces **31 exploitations** agricoles cultivent **950 hectares** sur le territoire, soit **73,5%** de la SAU localisée sur la commune.

Il faut noter que **352 hectares** sont cultivés par **19 exploitations** agricoles qui ont des parcelles sur Seysses et dont le siège est implanté sur les communes voisines de **Saint-Lys, Fonsorbes, Frouzins, Muret et Lamasquère**.

Selon le diagnostic agricole, l'agriculture « emploie » directement **42,75 UTA** (Unité de Travail Annuel) sur la commune de Seysses, contre 60 moins de 30 ans auparavant, en 1998. Ce niveau est stable depuis les années 2000. Les centres équestres et les exploitations d'élevage participent au maintien de la main d'œuvre.

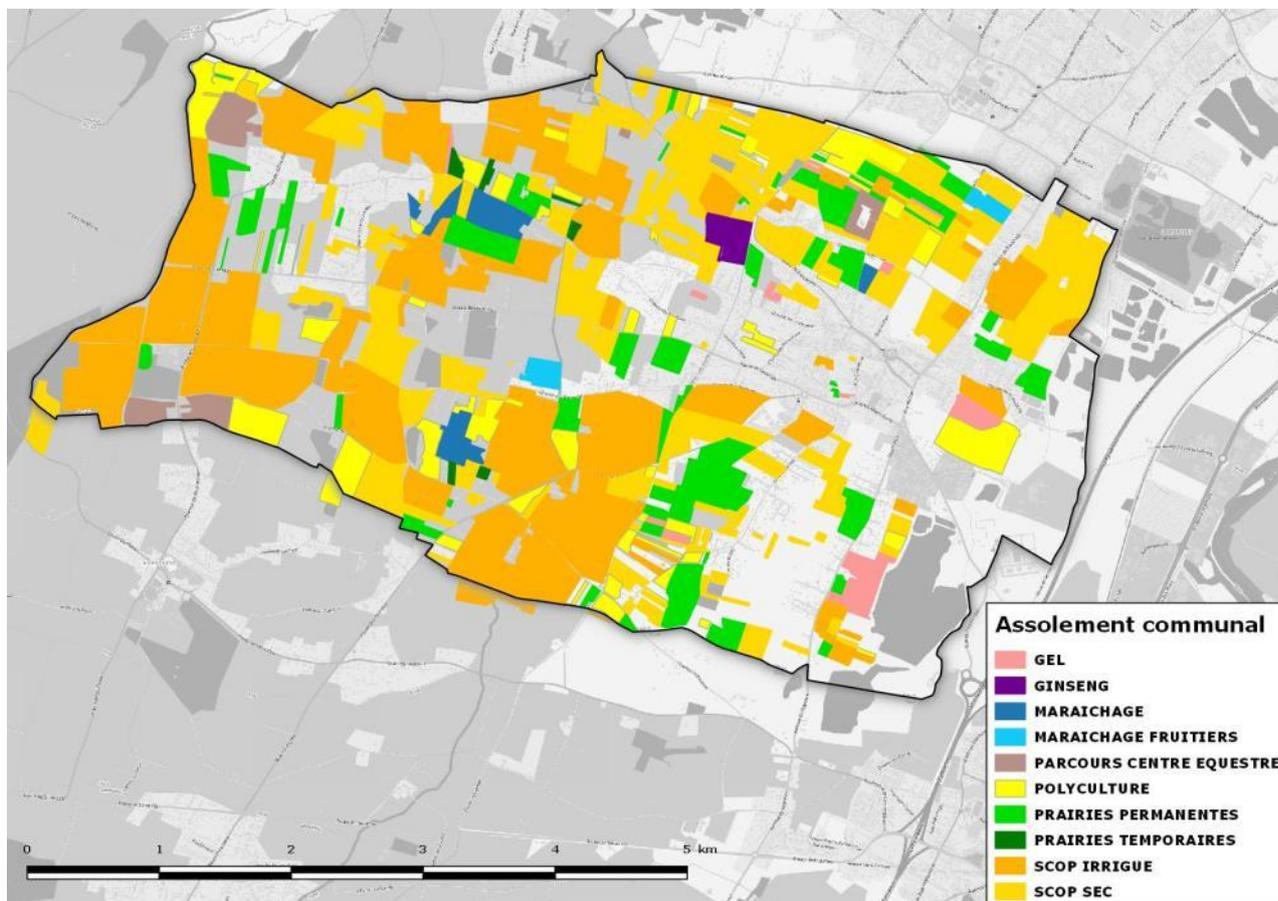
<b>Travail dans les exploitations agricoles en UTA (Unité de Travail Annuel)</b>			
<b>[Recensement Général Agricole]</b>			<b>[Diagnostic agricole]</b>
<b>1998</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>2016</b>
60	37	23	<b>42,75</b>

Source : Diagnostic agricole communal (Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne)

Plusieurs facteurs expliquent cette évolution, et en premier lieu la diminution du nombre d'exploitation, dont les exploitations d'élevage qui demandent une main-d'œuvre plus importante que la grande culture. Le bon niveau de mécanisation et le développement des ETA (Entreprises de Travaux Agricoles) participent à réduire la main d'œuvre directement des exploitations agricoles.

Seysses compte **7 exploitations agricoles sous forme sociétaire** (EARL, SCEA, GAEC), soit **23% des sièges d'exploitations** de la commune (21% pour la Haute-Garonne).

La **moyenne d'âge des chefs d'exploitation de Seysses s'élève à 44,5 ans**. Selon le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne, la part des **chefs d'exploitation âgés entre 30 et 45 ans est de 50%** (14 chefs d'exploitations), alors que la **part des plus de 60 ans est de 11%**. Ces chiffres font apparaître un bon niveau de renouvellement des générations. Cette situation est favorisée par des installations hors cadre familial, sur des surfaces plus petites avec des productions maraîchères à forte valeur ajoutée. Il s'agira, pour les exploitants de la classe d'âge 55-60 ans, d'anticiper leur départ afin de bien gérer la reprise et les projets d'installations futures.



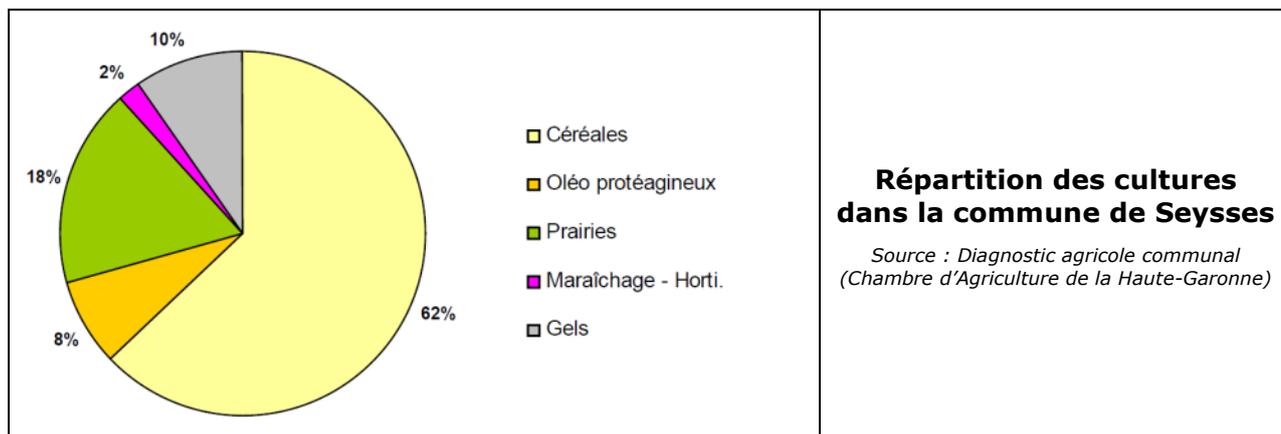
Source : Diagnostic agricole communal (Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne)

Les surfaces en **céréales et oléo protéagineux (SCOP) représentent 70,5%** de l'assolement communal (**940 hectares**) composé, dans sa part majoritaire, de blé tendre, d'orge, de maïs et de tournesol. Les **prairies temporaires et permanentes couvrent 17,6%** de la SAU (**235 hectares**).

L'assolement est représentatif d'un système de polyculture élevage : le blé tendre et l'orge sont destinés à l'alimentation animale, de même qu'une partie du maïs (ensilage). La présence des prairies traduit une production fourragère et des surfaces mise à disposition pour le pacage des animaux.

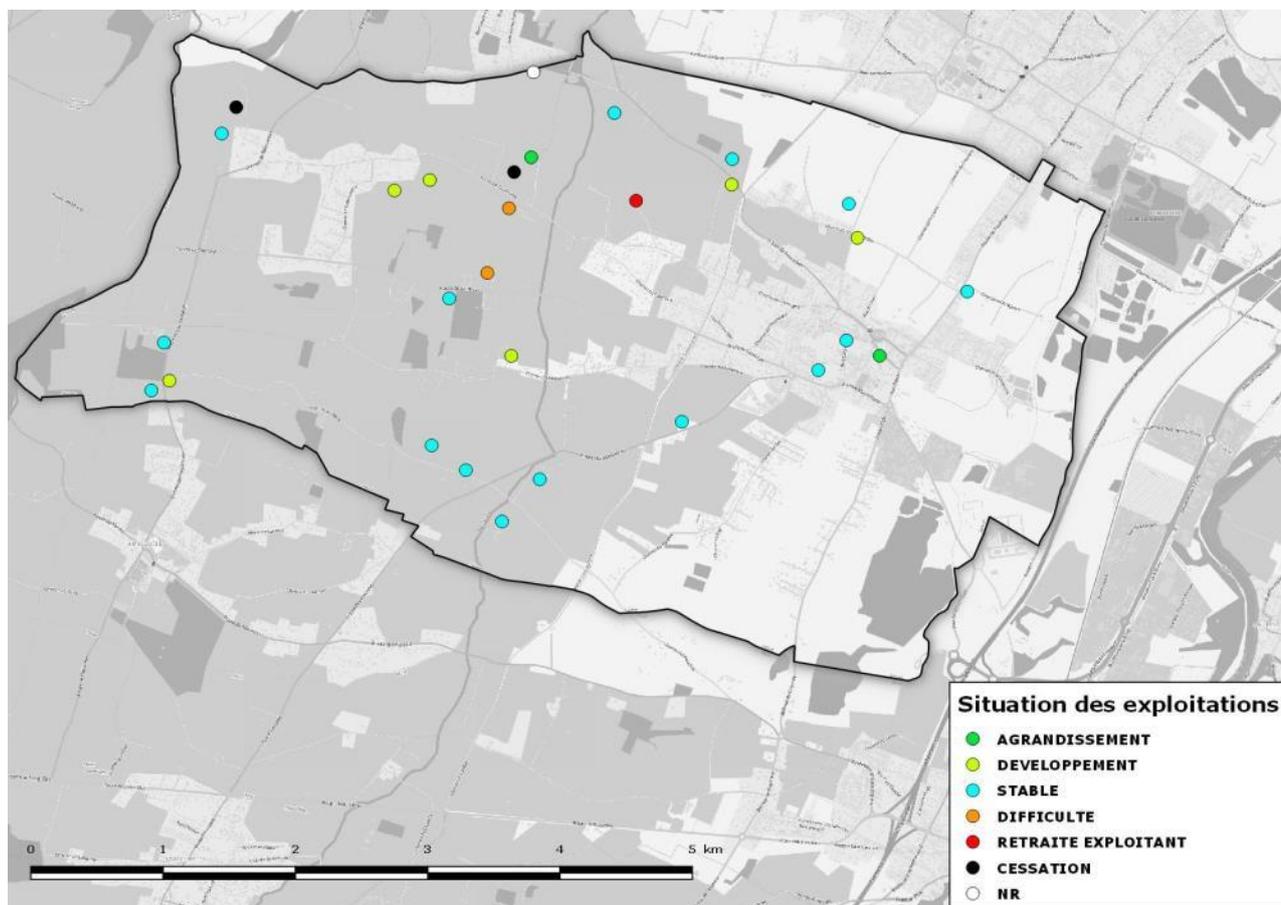
**L'activité de maraîchage, d'horticulture, de cultures spécialisées et de verger** de la commune est significative, avec plus de **30 hectares** de SAU.

La plaine de la Garonne offre un bon potentiel pour les productions végétales : un relief plat et un potentiel agronomique bon à très bon. Les réseaux d'irrigation ont été installés, ce qui a permis à la fois de sécuriser la production de céréales, mais aussi d'améliorer la qualité et le rendement des cultures.



Sur les 31 sièges d'exploitation :

- ▶ 12 exploitations ont une activité principale **d'élevage** ;
- ▶ 10 exploitations ont une activité principale de **grandes cultures** ;
- ▶ 8 exploitations ont **2 types de productions** ;
- ▶ 5 exploitations pratiquent les **circuits courts** (marché, vente directe, AMAP).



Source : Diagnostic agricole communal (Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne)

Si la moitié des exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune de Seysses sont en situation stable, 7 d'entre-elles ont des projets soit d'agrandissement par l'achat ou la location de foncier, soit de construction de bâtiments afin d'améliorer l'organisation du travail.

**5 exploitations agricoles proposent leurs productions en circuits courts** à des particuliers ou des professionnels : légumes, aromates, viande bovine. La vente se fait sur les marchés, l'exploitation, via une AMAP ou à des restaurants.

Les exploitations qui souhaitent se développer concernent celles qui recherchent du foncier pour s'agrandir : achat ou location de parcelles sur Seysses et les communes alentours.

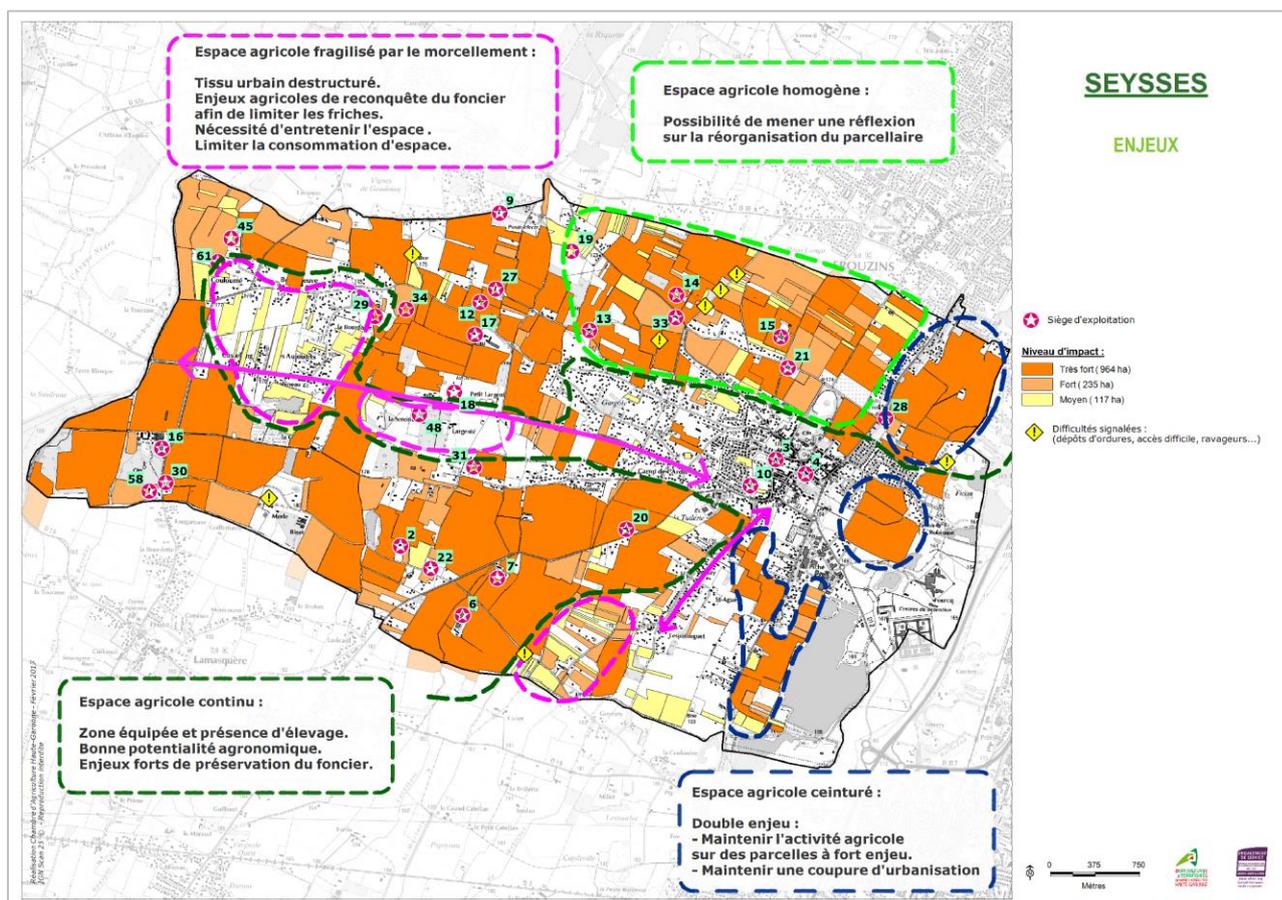
Plusieurs projets ont été repérés pour les exploitations agricoles ayant leur siège sur Seysses :

- ▶ **6 projets de construction** de bâtiment agricole ou de serres ;
- ▶ **2 projets de rénovation - aménagement** de bâtiment agricole et de serres

À noter que les agriculteurs de Seysses adhèrent à la CUMA de Muret, dont le Président est agriculteur sur Seysses. Cette forme de société coopérative agricole leur permet de mettre en commun leurs ressources afin d'acquérir du matériel agricole moderne et innovant, de partager les risques et donc de réduire les coûts de mécanisation tout en augmentant la qualité du travail réalisé.

Enfin, l'exploitation de l'école d'ingénieur d'agriculture de Purpan, le Domaine de Lamothe, se situe sur la commune de Seysses. Avec 2 ateliers d'élevage (bovin lait et poules pondeuses) et des grandes cultures, elle mène actuellement des projets innovants en matière de méthanisation et de techniques culturales.

### Les enjeux en terme de foncier agricole



## Synthèse et préconisations du Diagnostic Agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne

	ETAT DES LIEUX	ENJEUX et PERSPECTIVES
<b>Profil de la commune</b>	<p>2 profils d'espaces agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones agricoles situées à la fois près des zones urbanisées et des axes routiers sont fragilisées =&gt; Phénomène de rétention foncière</li> <li>- Les zones agricoles qui bénéficient d'une continuité du parcellaire et qui ont fait l'objet d'aménagement</li> </ul>	<p>Structurer le foncier agricole dans les zones « ceinturées » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afficher les zones A dans le PLU comme un espace stable à long terme</li> <li>- Stabiliser les limites de la zone urbaine</li> </ul> <p>Prendre en compte la continuité du parcellaire agricole pour qu'il participe à la structuration des exploitations agricoles et à leur pérennisation sur le long terme</p>
<b>Potentialité de l'activité agricole</b>	<p>Les sols et le relief doux proposent des conditions de productions agricoles favorables à très favorables</p> <p>Des productions agricoles diversifiées</p>	<p>Maintenir les parcelles à bon potentiel agronomique pour préserver le potentiel économique des exploitations agricoles</p> <p>Maintenir et protéger les réseaux d'irrigation en prenant en compte leur localisation dans le PLU</p>
<b>Les exploitations agricoles</b>	<p>Un réseau d'exploitations agricoles dense et diversifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'élevage et le maraîchage bien implantés</li> <li>- Des pratiques culturales complémentaires</li> </ul> <p>Des agriculteurs avec des projets d'aménagement de bâtiment dans les 5 ans à venir</p> <p>Installations et renouvellement des générations sur les exploitations agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 46 ans : la moyenne d'âge « jeune » des chefs d'exploitation de la commune</li> <li>- 2 cessations à venir</li> <li>- 5 installations récentes</li> </ul>	<p>Prendre en compte les obligations environnementales en place sur les exploitations agricoles.</p> <p>Prendre en compte les projets agricoles dans le règlement du PLU pour jouer un rôle de facilitateur</p> <p>De la part des agriculteurs : anticiper les transmissions</p> <p>Sur la partie technique agricole : informer et accompagner les agriculteurs sur les transmissions - installations</p>
<b>Dynamique locale</b>	<p>Des filières bien organisées : circuits courts et coopératives</p> <p>Présence d'une CUMA inter communale</p>	<p>Pour les exploitations agricoles en circuits courts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Communiquer sur les exploitations agricoles de Seysses qui ont développées des circuits courts,</li> <li>- Accompagner les exploitations afin de favoriser leur accès aux marchés locaux.</li> </ul>
<b>Parcellaire agricole</b>	<p>Une zone agricole de bonne valeur agronomique et équipé</p> <p>Parcelles de tailles très variables selon les secteurs</p> <p>Des secteurs en friche : effet de la rétention foncière</p> <p>Des parcelles agricoles morcelés par l'urbanisation</p> <p>Des exploitations agricoles qui recherchent du foncier disponible localement</p> <p>De dépôts sauvages et des proliférations de lapins et de ragondins ont été signalés</p>	<p>Améliorer la continuité du parcellaire agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la stabilité du foncier agricole sur le long terme,</li> <li>- Mener une réflexion sur l'opportunité de mettre en place un AFAP - Aménagement Foncier Agricole et Forestier.</li> </ul> <p>Requalifier les zones de friches :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- afin de mieux gérer les nuisances,</li> <li>- afin de libérer du foncier agricole lorsque le secteur est pertinent (potentiel agronomique, parcelle accessible et de taille suffisante).</li> </ul>
<b>Les équipements</b>	<p>Des aménagements en place pour l'irrigation</p> <p>Un tissu de CUMA active, qui reflète un bon niveau d'équipement</p> <p>82 bâtiments agricoles recensés</p>	<p>Identifier et localiser les réseaux enterrés d'irrigation, les points de pompage et tout équipement d'irrigation dans le zonage agricole du PLU</p> <p>Repérer les bâtiments agricoles afin pérenniser leur fonction et permettre un éventuel agrandissement</p>

La dissociation croissante des sphères « emplois » et « habitat » que l'on observe sur le territoire national n'épargne pas Seysses qui se caractérise, **comme la plupart des communes périurbaines de seconde couronne, par sa dimension résidentielle : près de 80%** des actifs ayant un emploi rejoignent ainsi chaque jour une autre commune du département pour se rendre sur leur lieu d'emploi.

Seysses ne se résume pas toutefois à une « commune dortoir » dans la mesure où le nombre d'emplois présent sur la zone suit une progression similaire à celle de la croissance démographique. La présence de nombreux commerces, d'artisans, de services publics et de la zone d'activité font ainsi de Seysses **un bourg relativement actif** au sein de la deuxième couronne toulousaine. D'ailleurs, si on compare la commune à son intercommunalité on constate que le ratio emplois/actifs se situe dans la moyenne, preuve qu'elle n'est pas happée par ses voisines immédiates. L'un des enjeux qui s'impose au projet urbain sera dès lors de **préserver ce niveau d'activité** qui peut être considéré, à raison, comme l'un des piliers de l'attractivité de la commune.

Si l'agriculture, en tant qu'activité économique et en tant qu'employeur, enregistre **un recul** depuis de nombreuses années, il faut garder à l'esprit le rôle très étendu en termes de **préservation des paysages et de biodiversité** de cette activité économique particulière. Sa raison d'être étant toutefois économique, il s'agira d'en préserver les potentiels ou tout au moins de ne pas fragiliser l'existant. Il conviendra notamment d'**accompagner les exploitations agricoles en circuits courts** afin de leur donner la visibilité nécessaire à leur survie et de leur accorder une place sur les marchés locaux.

# Commune de Seysses - Diagnostic PLU - Les dynamiques communales



Une commune dynamique au cœur des échanges du Sud toulousain :

-  Réseau routier principal (D15 et D12)
-  Principales entrées de ville et trafic journalier moyen (2013)

-  Echanges quotidiens domicile-travail dans le contexte intercommunal (2011)
- 

- Principaux établissements d'emplois privés (2014) :
-  Plus de 50 salariés
-  Plus de 20 salariés
-  Principales implantations de commerces

- Principaux équipements :
-  Equipements administratifs et institutionnels
-  Equipements scolaires
-  Equipements sanitaires et sociaux
-  Equipements sportifs et de loisirs
-  Equipements culturels

De nombreux sites communaux générateurs d'activités et de flux :

### 3. DYNAMIQUES ET GESTION DU TERRITOIRE

Les parties précédentes ont permis, d'une part d'identifier ce qui définit le socle et l'identité de la commune, et d'autre part de dresser un portrait de la population communale. Il s'agit dès lors de croiser ces deux approches par une vision dynamique du territoire qui permettra, à terme, de préciser les grands enjeux du projet urbain.

Afin de parvenir au plus proche des objectifs fixés il s'agira d'analyser :

- Les grandes entités paysagères, selon une approche dynamique qui permettra d'aborder les évolutions passées du territoire pour mieux en anticiper le devenir ;
- Les mutations du (des) territoire(s) d'un point de vue quantitatif (exigence légale) notamment concernant l'évolution de l'urbanisation dont l'étalement conduit à constamment remettre en cause les logiques organisationnelles des territoires ;
- L'accessibilité du territoire et les liens entre les lieux d'échange, condition, et parfois source, des échanges considérant que ceux-ci ont (et vont) modeler le territoire.

#### 3.1. Les grandes entités paysagères

##### *L'essentiel*

- *Le développement de l'urbanisation a donné à la tache urbaine une forme de réseau en étoile ;*
- *L'habitat diffus s'est longtemps appuyé sur les voies de communication étirant ainsi la tache urbaine et modifiant profondément le paysage ;*
- *Le relief, peu marqué, renforce les perceptions paysagères et l'impact de l'urbanisation.*

### 3.1.1. Évolution du paysage urbain et des formes urbaines

#### ► Le noyau villageois historique : un forme urbaine préservée de cœur de bourg



Extrait du cadastre napoléonien vers 1812 (source : CD 31)

Le bourg « historique » apparaît déjà relativement bien structuré dès le début du XIX<sup>ème</sup> siècle, à une époque où Seysses compte déjà plus de 1 000 habitants.

Il s'est développé à l'Ouest de la route reliant Muret à Toulouse (actuelle D 15) qui longe la première terrasse de la Garonne.

Si cet axe est indissociable du développement de la commune, celle-ci ne s'est pas structurée sous forme de village-rue, mais plutôt en bourg constitué autour de son église, assurant la transition entre les plaines alluviales inondables et celles situées en surplomb sur la première terrasse.



Le bourg de Seysses de nos jours (source : Geoportail)

Au sein du centre historique, la trame urbaine est ordonnée selon un plan concentrique rayonnant depuis la place de la Libération.

Les voies forment un réseau en étoile correspondant aux anciens chemins menant, à l'Ouest aux espaces agricoles de la première terrasse, et à l'est vers la route de Muret à Toulouse.

L'urbanisation s'est depuis développée dans toutes les directions, sauf vers le Nord occupé par l'ancienne propriété des seigneurs de Seysses reconvertie en clinique dotée d'un vaste parc arboré.



Cartes postales anciennes du bourg de Seysses (source : CD 31)

Les constructions présentent pour la plupart un alignement continu par rapport à la rue. Dans la grande majorité des cas, les constructions sont à R+1, un petit nombre est de plain-pied, certaines à R+2. À l'origine, elles répondent souvent à un usage mixte d'habitat et d'activités commerciales et artisanales en rez-de-chaussée, même si un grand nombre d'entre elles répond aujourd'hui exclusivement à un usage d'habitat.

La plupart des constructions sont crépies, avec des couleurs de façade très diverses (blanc, gris, ocre, marron, saumon, etc.) au même titre que celles des volets (blanc, vert, gris, bleu, orange...). Quelques constructions sont à colombages tandis que les bâtiments publics (église, mairie, etc.) sont en brique rouge, matériau caractéristique du midi toulousain.

Dans l'ensemble, le centre historique est bien structuré, présentant même un certain caractère, même si les extensions urbaines récentes ont souvent contribué à le diluer.

► **Le développement récent : une urbanisation par de l'habitat pavillonnaire en « doigts de gant », le long des voies**

En dehors de certaines constructions isolées et de quelques maisons autour du centre ancien, la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle correspond à une phase de pause dans l'urbanisation de la commune, liée à une phase de stagnation démographique.

Ce n'est en effet qu'avec les années 1960 puis les années 1970 que s'entame véritablement la forte croissance démographique de la commune. La périurbanisation qui s'opère désormais à grande échelle autour de Toulouse profite alors pleinement à Seysses : les maisons individuelles, non-mitoyennes et non alignées sur rue, souvent de facture non-régionale, viennent alors prolonger les anciens quartiers avec des constructions à usage d'habitation implantées sur des parcelles de grandes tailles (de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup> environ).

Cette urbanisation individuelle « pavillonnaire » s'est développée soit trois types :

- 1<sup>er</sup> type : par de l'habitat diffus, au coup par coup, directement le long des voies ;
- 2<sup>ème</sup> type : par petites opérations de quelques lots tout au plus, entre deux voies existantes ou par la création de petites voies en impasse perpendiculaires aux voies principales ;
- 3<sup>ème</sup> type : par opérations plus importantes, sous forme de lotissements.



- **1<sup>er</sup> type : le tissu urbain individuel libre par développement le long des voies**

Cet habitat diffus correspond à des projets individuels qui se sont développés au coup par coup, sans réflexion globale. Ceux-ci ont recherché la proximité immédiate d'une voie en se greffant directement sur celle-ci. Il en ressort un développement linéaire qui contribue à cloisonner les espaces naturels et/ou agricoles et qui confère à la tache urbaine la forme d'un réseau en étoile. Ce type d'urbanisation « spontanée » contribue à fausser les impressions visuelles, occultant les vastes espaces naturels et agricoles qui se retrouvent à l'arrière de ce front bâti et donnant l'impression d'un espace urbanisé plus vaste qu'il ne l'est vraiment.



- **2<sup>ème</sup> type : le tissu urbain individuel libre par développement en « nappe »**

Dans certains cas, l'urbanisation ne se limite plus à un front bâti sur voirie et se caractérise par un développement en profondeur à partir d'une voie communale ou privée desservant quelques habitations individuelles (une petite dizaine tout au plus).

Pour autant, ces habitations peuvent apparaître isolées les unes des autres, un sentiment renforcé par la desserte en impasse, par les hauteurs de clôture qui protègent des regards extérieurs les jardins individuels et par l'absence d'espace public en dehors des voiries. Malgré une urbanisation « dans l'épaisseur », on observe également la subsistance de vastes zones non-bâties, que l'absence de développement cohérent et maîtrisé par la puissance publique a rendu complexes à valoriser.



- **3<sup>ème</sup> type : Le tissu urbain individuel en opération groupée**

Si l'habitat diffus continue de se développer, certaines opérations d'importance ont parfois permis de mieux structurer l'espace, comme dans le cas de l'opération du Parc développée en continuité du bourg historique de Seysses.

Si les formes architecturales ne changent pas (villas ou pavillons), un réseau de voirie se développe illustrant une réflexion globale que ne permettent pas l'habitat diffus ou les opérations de faible envergure. L'impasse devient l'exception et la raquette de retournement est employée pour desservir les marges ou les cœurs d'îlot.

L'urbanisation en « doigts de gant » est également moins évidente, les secteurs de développement s'inscrivant désormais entre les voies, et non plus le long de celles-ci, ou bien en comblement de vides situés entre les secteurs déjà bâtis.

Ces grandes opérations ont parfois permis d'atténuer la forme urbaine très étirée liée à l'urbanisation diffuses. Si l'absence d'espaces publics structurants et la monotonie des formes architecturales peuvent toujours être regrettés, les réseaux de voiries ont tout de même permis de redonner à la tache urbaine une forme plus circulaire et plus cohérente.

Néanmoins, certaines de ces opérations se sont aussi développées de manière moins cohérente sous forme d'extension urbaine isolée, comme dans le cas du lotissement de la Saudrune : celui-ci présente en effet une forme étirée, dont l'isolement est renforcé par une situation à l'est de la D 15 et en contrebas de la première terrasse de la Garonne sur laquelle s'était jusque-là développée la commune.

- ▶ **Un développement spécifique avec des constructions isolées et des bâtiments agricoles**

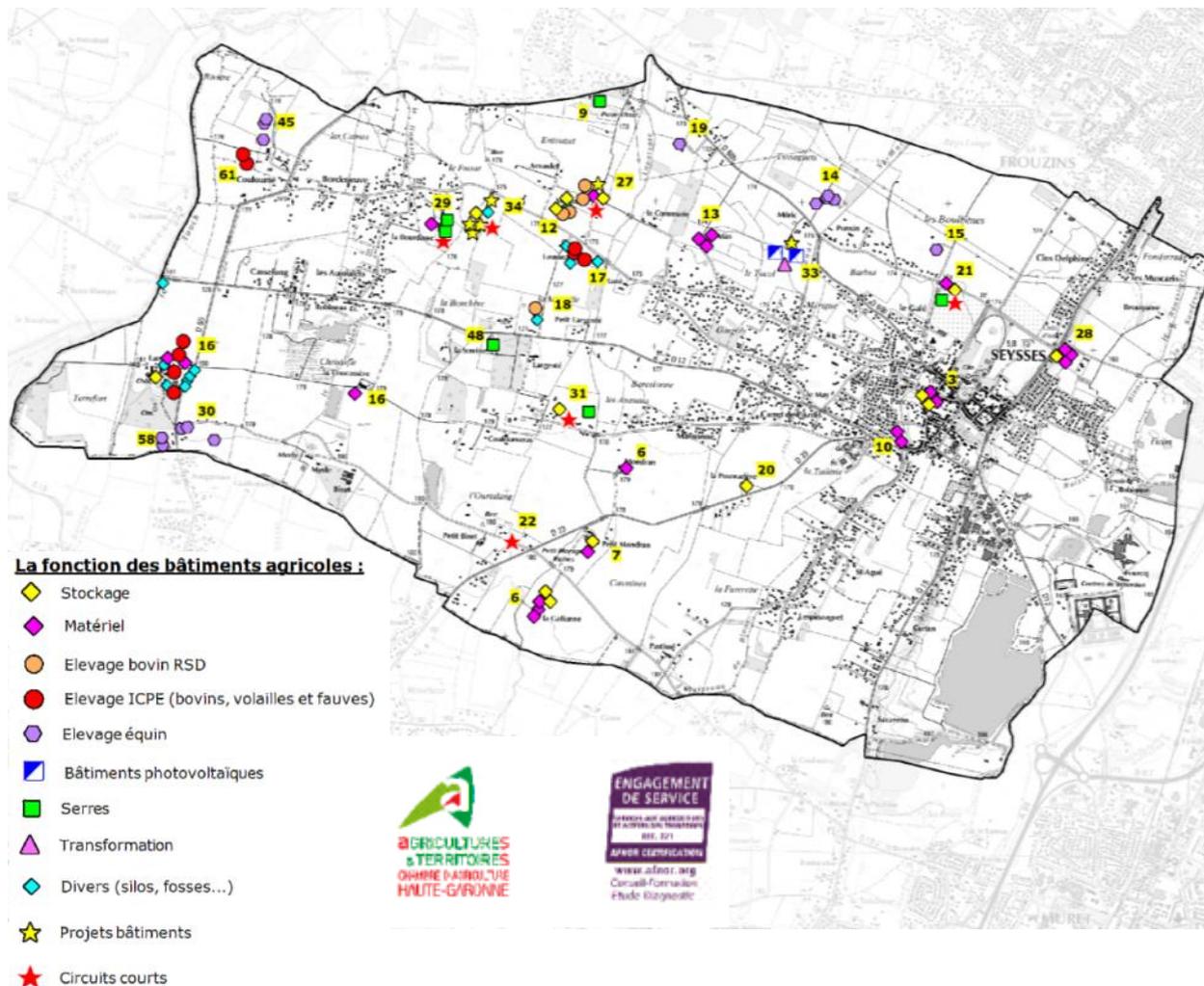
S'il est parfois délicat de différencier l'habitat diffus des constructions isolées, ces deux types de bâti ne relèvent pourtant pas d'une même approche, tant du point de vue urbain que du point de vue paysager.

Pour les constructions isolées, celles-ci ne sont pas systématiquement attachées à la vocation d'habitat, ou du moins elles sont (ou ont été) souvent étroitement liées à une vocation agricole. De fait, elles ont souvent une situation centrale dans l'exploitation, sans que soit recherché la proximité immédiate d'une voirie.

Dans le cas de l'habitat diffus il s'agit exclusivement de constructions à vocation d'habitat qui se sont développées, soit le long des voies de communication, soit entre deux voies et souvent autour d'anciennes exploitations agricoles ou d'anciens hameaux autour desquels elles sont venues se greffer.

D'un point de vue architectural, là encore une grande différence existe. Les constructions agricoles isolées répondent à la vocation économique qui a prévalu à leur création (proximité de hangars), ainsi qu'à la période qui les a vues naître (constructions parfois anciennes). Il apparaît dès lors nécessaire de repérer les bâtiments agricoles présents sur la commune, et ce d'un point de vue d'ensemble, avant d'identifier ceux ayant (ou pouvant) faire l'objet d'un changement de destination au profit de l'habitat.

### **Recensement des bâtiments agricoles :**



Source : Diagnostic agricole communal (Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne)

### **87 bâtiments agricoles ont été localisés, selon les fonctions suivantes :**

- ▶ **20** bâtiments de **stockage** de matériel agricole ;
- ▶ **7** bâtiments **mixtes** : stockage (céréales, fourrages) et matériel ;
- ▶ **24** bâtiments **d'élevage** : stabulation, box à chevaux, volailles ;
- ▶ **6 serres** : tunnel, verre.

## Référentiel des formes urbaines recensées sur Seysses

Tissu de cœur de bourg		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat individuel ;</li> <li>- De 2 niveaux à 3 niveaux (R+1 ou R+2) ;</li> <li>- Alignement à la voie ;</li> <li>- Habitat continu (jumelé) ;</li> <li>- Emprise des voies limitée ;</li> <li>- Parcellaire correspondant à l'emprise du bâti, ou bien en lanière avec jardin en fond de parcelle.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><u>Densité estimée :</u></p> <p style="text-align: center;"><b>20-30</b></p> <p style="text-align: center;">Logements à l'hectare</p> <p style="text-align: center;"><i>Consommation foncière/logement</i></p> <p style="text-align: center;">&lt; 500 m<sup>2</sup></p>
<p>Bâti le plus ancien de la commune qui a fait (et fait encore) l'objet de mutation. Il demeure néanmoins contraint dans son développement, puisqu'inséré dans un tissu urbain dense qui s'adapte à une voirie dessinée du temps où l'automobile n'avait pas la place qu'elle a aujourd'hui.</p>		
Tissu urbain individuel mitoyen		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat individuel ;</li> <li>- 2 niveaux (R+1) ;</li> <li>- Implantation en retrait par rapport à la voie ;</li> <li>- Habitat continu (jumelé) ;</li> <li>- Réseau viaire issu d'un plan d'ensemble (voies de desserte) ;</li> <li>- Parcellaire homogène (entre 400 et 800 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><u>Densité estimée :</u></p> <p style="text-align: center;"><b>10-20</b></p> <p style="text-align: center;">Logements à l'hectare</p> <p style="text-align: center;"><i>Consommation foncière/logement</i></p> <p style="text-align: center;">&lt; 1 000 m<sup>2</sup></p>
<p>Opérations d'habitat récentes se rapprochant d'un modèle traditionnel : la maison de ville. A la différence des constructions du centre ancien qui accueillait souvent un local commercial ou artisanal en rez-de-chaussée, elles n'ont jamais eu d'autres vocation que l'habitat et sont souvent déconnectées de l'espace public tout en étant moins consommatrices de la ressource foncière.</p>		
Tissu urbain individuel libre (en opération ou diffus)		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat individuel ;</li> <li>- 2 niveaux (R+1) ;</li> <li>- Implantation libre souvent en cœur de parcelle ;</li> <li>- Réseau viaire issu d'un plan d'ensemble (en opération) ou empirique (diffus) ;</li> <li>- Parcellaire homogène (en opération) ou hétérogène (diffus) souvent déconnecté des contraintes paysagères ou environnementales.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><u>Densité estimée :</u></p> <p style="text-align: center;"><b>5-10</b></p> <p style="text-align: center;">Logements à l'hectare</p> <p style="text-align: center;"><i>Consommation foncière/logement</i></p> <p style="text-align: center;">&gt; 1 000 - 1 500 m<sup>2</sup></p>
<p>L'implantation des constructions est, soit issue d'un plan d'ensemble incluant une certaine organisation viaire et répondant à une volonté de rentabilisation du foncier, soit relève d'une urbanisation d'opportunité sans souci d'organisation viaire avec un parcellaire lâche qui s'étire le long des voies de transit ou de courte voie de desserte en impasse.</p>		
Tissu rural individuel libre		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat individuel ;</li> <li>- 2 niveaux (R+1) ;</li> <li>- Implantation libre ;</li> <li>- Réseau viaire souvent hérité du réseau de chemins vicinaux ;</li> <li>- Parcellaire hétérogène (souvent supérieure à 1 000m<sup>2</sup>).</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><u>Densité estimée :</u></p> <p style="text-align: center;"><b>&lt;5</b></p> <p style="text-align: center;">Logements à l'hectare</p> <p style="text-align: center;"><i>Consommation foncière/logement</i></p> <p style="text-align: center;">&gt; 2 000 m<sup>2</sup></p>
<p>Il s'agit d'une urbanisation disséminée sur l'ensemble du territoire communal, avec souvent des constructions récentes qui se sont greffées sur un noyau de constructions anciennes liées à l'exploitation agricole.</p>		

Compte tenu de la diversité des constructions, l'objectif n'est pas ici de dresser un tableau exhaustif mais de « donner à voir » certains éléments de densité sur lesquels s'appuyer lors de l'élaboration du projet PLU.

### 3.1.2. Le grand paysage

#### ► Un paysage de plaine rythmé par l'eau

La commune de Seysses présente un paysage de plaines relativement uniforme, si l'on excepte le léger dénivelé que constitue la pente séparant la première terrasse de la Garonne de la plaine alluviale du fleuve.

Au sein de cet espace, seuls les tracés des cours d'eau constituent quelques ruptures naturelles (voire artificielles pour le canal de Saint-Martory) sensibles, sans que leur présence s'impose outre mesure dans le paysage : ces cours d'eau ne marquent pas en effet de vallées profondes mais s'apparentent plus souvent à des fossés de quelques mètres de large, à l'exception du Touch sur la limite communale Est.

Au-delà des rivières et ruisseaux, l'eau marque également sa présence par des plans d'eau formés par d'anciennes gravières qui, suite à la fin de leur exploitation, se sont vues comblées par remontées de nappes depuis le sous-sol. Ces pièces d'eau, souvent privées, forment des réservoirs de biodiversité et d'intérêt paysager essentiels mais qui apparaissent souvent dissimulés à la vue.



*Le Binos*



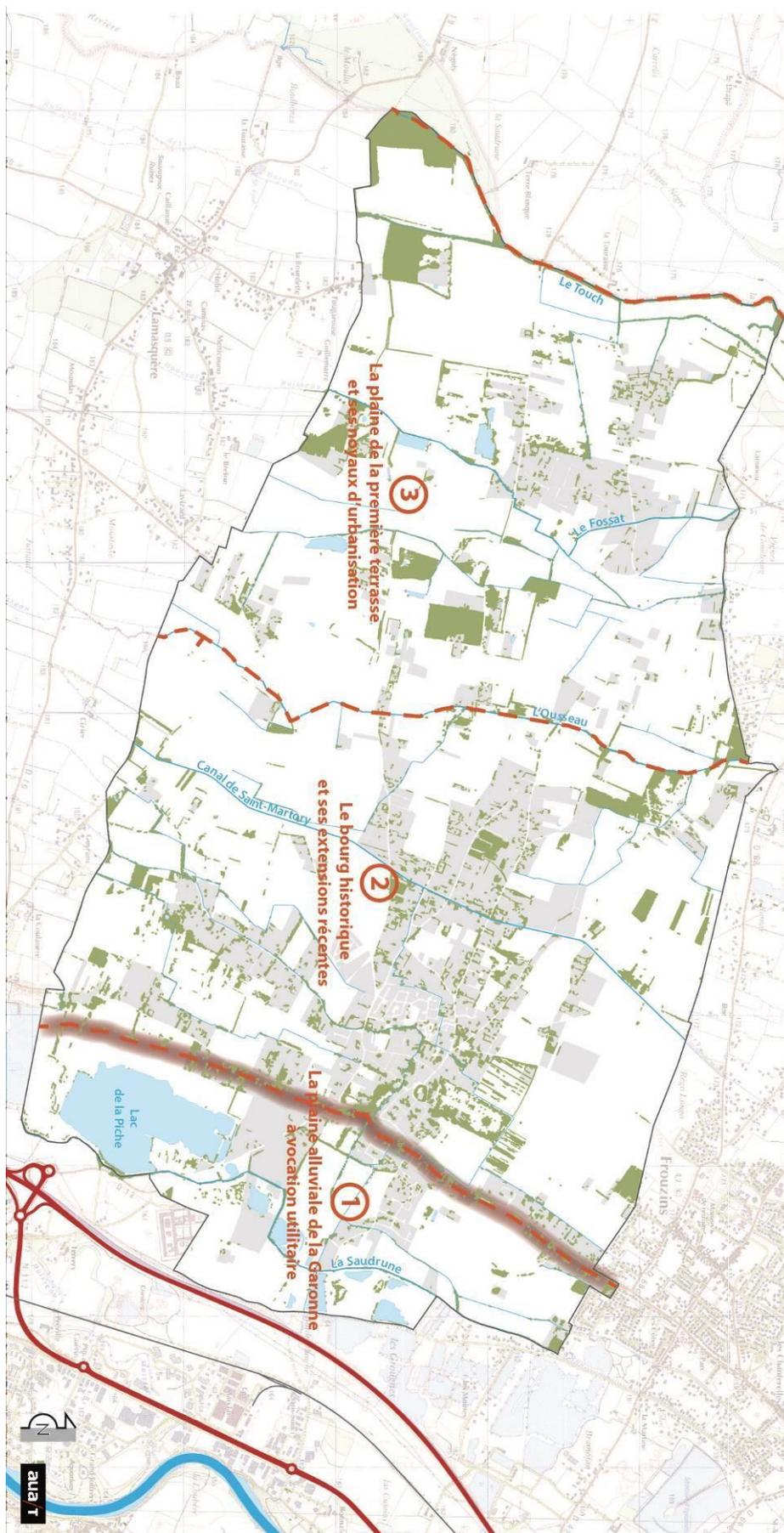
*Plan d'eau au Sud-Ouest de la commune*

#### ► Un territoire communal marqué par trois séquences paysagères

Peu contraint par la topographie, le territoire seyssois oppose peu de limites au développement des activités humaines, qu'il s'agisse de l'activité agricole ou bien de l'urbanisation sous différentes formes (habitat ou activités économiques notamment).

Différentes séquences paysagères peuvent ainsi être distinguées, en fonction de la nature des activités humaines et de leur impact sur le territoire communal.

## Les grandes séquences paysagères du territoire Seyssois



## **La plaine alluviale de la Garonne à vocation utilitaire**

Entre la limite communale Est et les modestes pentes de la première terrasse, le territoire seyssois s'étend sur la plaine alluviale de la Garonne dont les ressources font l'objet d'une mise en valeur ancienne : grande culture sur des sols fertiles enrichis par les alluvions du fleuve, extraction de matériaux permise par les apports sédimentaires du fleuve, etc.



*La margelle de la première terrasse le long de la D 15*



*La zone d'activités de la Piche*

Offrant un relief plat, cet espace est devenu, dès le XIX<sup>e</sup> puis dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle le support d'infrastructures de transports marquant profondément le paysage et formant autant de coupures : autoroute, voie ferrée, voie rapide, etc.

A Seysses, cette vocation « utilitaire » de la plaine de la Garonne ne fait pas exception puisqu'elle accueille les zones d'activités communales, des équipements sportifs, la maison d'arrêt ou encore l'aire d'accueil des gens du voyage.

## **Le bourg historique et ses extensions récentes**

Sur le balcon offert par la première terrasse de la Garonne et sur la voie historique Toulouse-Muret, on trouve le bourg ancien de Seysses implanté à l'abri des divagations anciennes du fleuve.

Marqué par sa forme concentrique autour de l'église et de l'ancien château seigneurial, le village s'est longtemps concentré sur un espace restreint avant que le mouvement de périurbanisation favorisé par l'automobile ne transforme radicalement sa physionomie.

Dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, l'urbanisation s'est ainsi développée le long des axes de circulation à travers la figure dominante du pavillon entouré d'un jardin, brouillant la limite entre espace urbanisé et espace agro-naturel.

Ces extensions urbaines, essentiellement dédiées à l'habitat, se sont développées dans toutes les directions cardinales mais c'est vers l'Ouest qu'elles ont pris le plus d'ampleur et le plus d'épaisseur, au point que la limite actuelle du bourg de Seysses se situe aujourd'hui au niveau de l'Ousseau.

## **La plaine de la première terrasse et ses noyaux d'urbanisation**

À l'Ouest de l'Ousseau, l'urbanisation se fait plus lâche et laisse place à de vastes espaces agro-naturels, au milieu desquels s'étaient implantées de longue date des constructions diffuses liées à l'activité agricole.

Autour de ces implantations anciennes se sont greffées durant les cinquante dernières années des constructions de type pavillonnaires venues miter l'espace agricole.



*La plaine agricole à l'Ouest du bourg de Seysses*

Si ces écarts sont nombreux sur l'ensemble de cette troisième séquence comprise entre Ousseau et Touch (limite occidentale du territoire seyssois), ce sont les hameaux de Couloumé et surtout celui des Ajoulets qui en fournissent l'expression la plus parlante.

Ces deux « hameaux » forment à eux seuls presque une entité propre, en s'étendant respectivement sur 16 et 54 hectares à une distance de plus de 4 kilomètres de l'église de Seysses et en brouillant d'autant la lecture du paysage communal.

### **► Quelques composantes du paysage seyssois**

Le paysage agricole présente un visage relativement uniforme, avec un paysage de plaine formé de grandes parcelles vouées à la céréaliculture : le milieu est très ouvert et les perceptions sont longues.

Les rares « évènements » de la plaine agricole sont constitués par un petit nombre de zones boisées et de taillis maigres, les haies étant également en fort recul sous la pression d'une agriculture de type intensif : elles sont ainsi quasiment inexistantes entre les parcelles, mais également sur les ripisylves des cours d'eau ou aux abords des zones urbanisées.



*Le canal de Saint-Martory*



*Trouées dans les haies au Sud-Ouest de la commune*



*Le parc de la Bourdette*



*Le parc de la clinique de Seysses*

Au même titre que le linéaire bocager, les boisements communaux ont subi la pression de l'urbanisation et surtout de l'exploitation agricole qui les ont réduits à la portion congrue : lieux-dits Lamothe, Largenté, Binet ou La Commune qui ont souvent dû leur préservation à un classement en Espaces boisés classés (EBC) par les documents d'urbanisme.

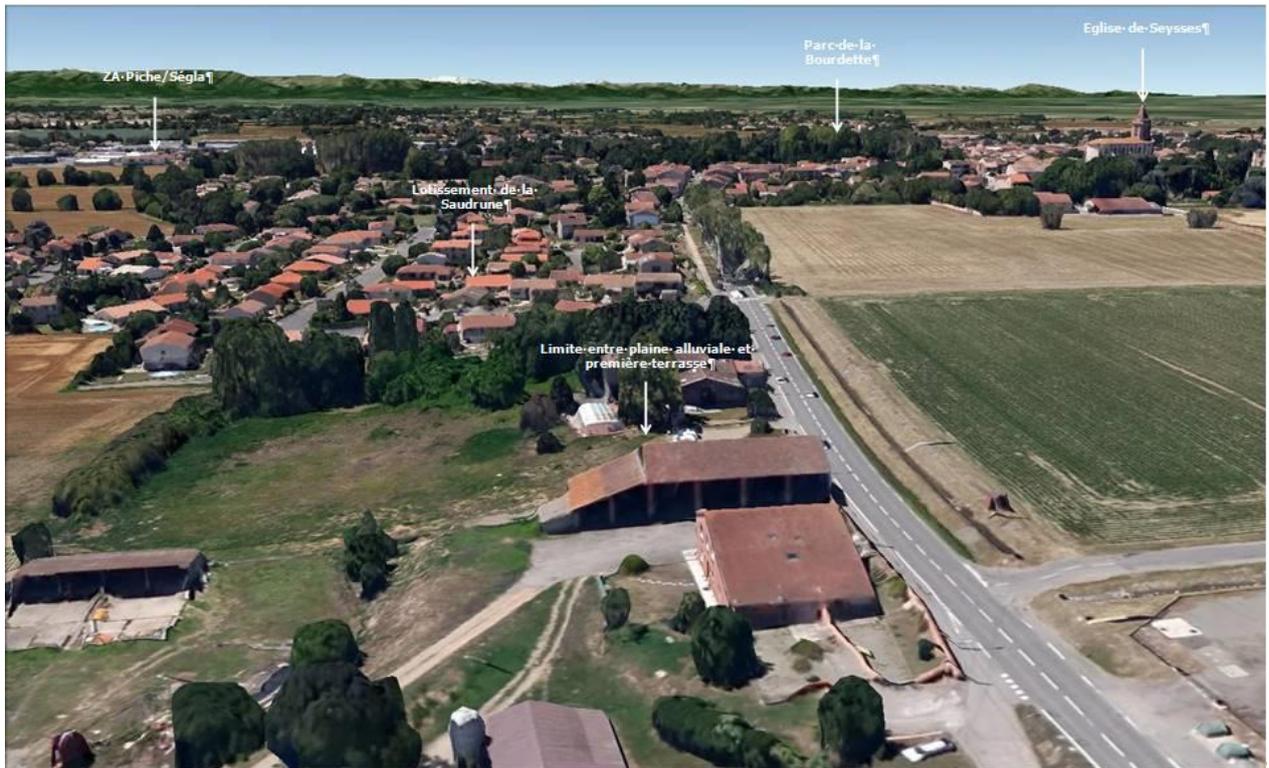
Presque paradoxalement, c'est au cœur de l'espace urbanisé par le bourg de Seysses que se rencontrent les boisements les plus remarquables de la commune, avec le parc du château de Seysses (actuelle clinique) et le parc de la Bourdette, dont la dimension récréative a permis la mise en valeur. On y trouve également quelques plantations d'alignements de qualité, avec notamment l'alignement de platanes situé sur la D 15 à l'entrée Nord de la commune et, surtout, le double alignement entourant l'église de Seysses en plein cœur de la commune.

De la même manière, c'est au cœur de l'espace urbanisé qu'il faut chercher une composante non-négligeable du paysage seyssonis, avec une multitude de jardins privatifs entourant les maisons de la commune présentant une grande hétérogénéité, mais pouvant constituer un support propice à la constitution d'une trame végétale communale.

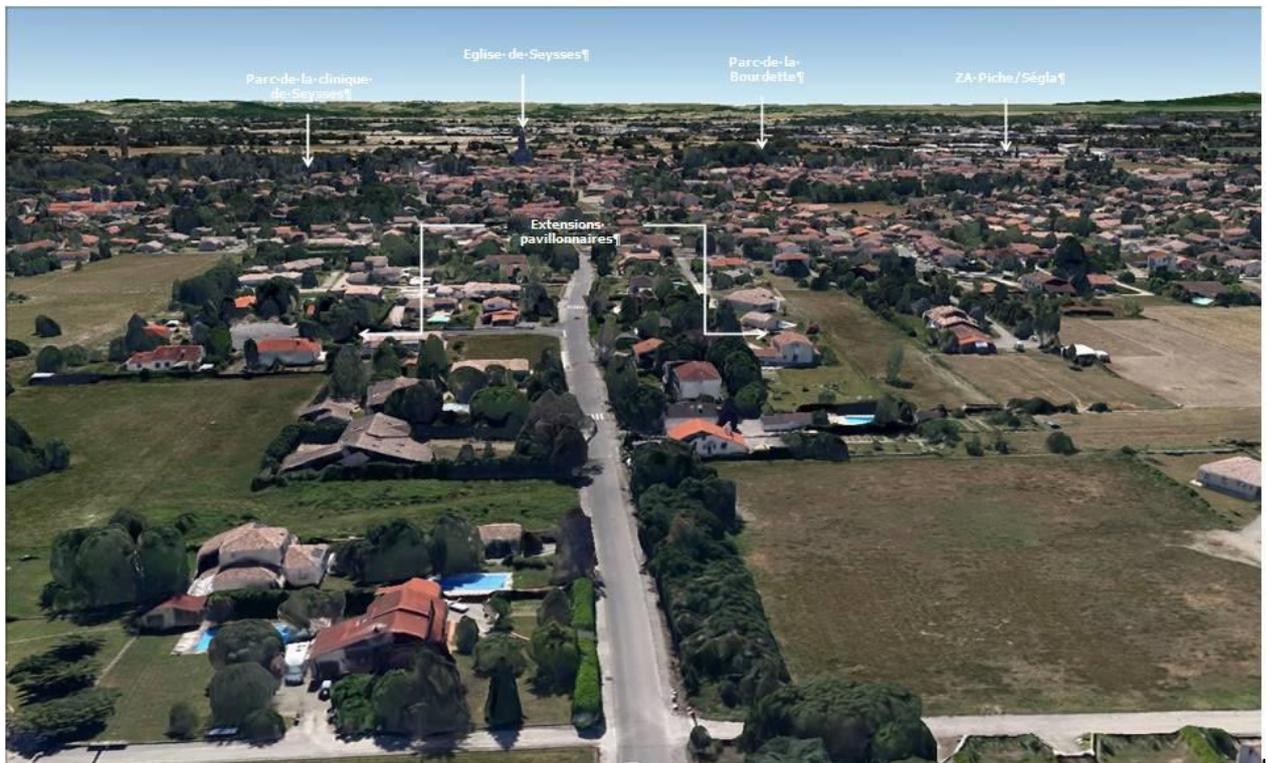
### **Quelques vues du paysage du bourg historique et ses extensions**



*Le bourg de Seysses depuis le Sud-Est  
(Source : Google Earth)*



*Le bourg de Seysses depuis le Nord  
(Source : Google Earth)*



*Le bourg de Seysses depuis l'Ouest  
(Source : Google Earth)*

## **Un capital urbain et paysager à préserver**

*Le bourg de Seysses est installé sur la première terrasse de la Garonne, à proximité immédiate de la D 15 (axe Nord-Sud) et de son croisement avec la D 12 (axe Ouest-Est). Néanmoins, le centre du bourg ne s'est pas établi directement le long de l'axe historique Toulouse-Muret (actuelle D 15), tel un village-rue, mais légèrement en retrait et sous forme d'un noyau concentrique autour de son église.*

*Si ce **centre historique est encore aujourd'hui aisément identifiable et conserve un caractère bien structuré** les extensions urbaines ont toutefois remis en cause la forme resserrée du bourg. S'appuyant d'abord sur le centre, mais surtout sur les voies de communication, l'urbanisation du XX<sup>ème</sup> siècle, sous la forme d'habitat diffus ou de petites opérations, a ainsi donné à la commune une **forme en « doigts de gant » (réseau en étoile)**.*

*Dans l'ensemble, ce tissu urbain présente à la fois une hétérogénéité, en termes d'occupation de l'espace et de densité, et une certaine uniformité, notamment dans le style architectural des pavillons et des villas. Si le POS puis le PLU ont sans doute contribué à limiter l'étirement de l'urbanisation, les efforts engagés méritent d'être prolongés, surtout à l'Ouest du territoire communal où se sont développés d'importants écarts.*

*Il ne s'agira pas pour autant d'avoir une vision statique et manichéenne du territoire qui se résumerait à une opposition entre territoires urbains et naturels, mais plutôt de voir s'interpénétrer de manière harmonieuse ville et nature.*

## 3.2. Diversité et mutations du territoire

### L'essentiel

- *Urbanisation récente plus resserrée ;*
- *Environ 18% du territoire voué à l'urbanisation ;*
- *Consommation d'espaces agricoles et/ou naturels inférieure aux perspectives offertes par le PLU en vigueur.*

#### ► La limitation de la consommation d'espaces : une obligation légale

Réduire la consommation des espaces agricoles est un enjeu affiché depuis le début des années 2000. La première véritable traduction réglementaire apportée par le législateur s'est traduite au sein de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) en 2001. De ce premier élément de réponse a découlé plusieurs autres lois, avec notamment :

- ✓ La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 qui impose une analyse de la consommation d'espace aux documents d'urbanisme (SCoT, PLU), mais également la limitation de cette consommation ainsi que l'objectif de préservation des espaces agricoles et naturels ;
- ✓ La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) du 27 juillet 2010, complète les exigences émises précédemment en fixant l'obligation aux documents d'urbanisme de définir des indicateurs aptes à mesurer les changements de destination des terres agricoles. Ces indicateurs doivent permettre de veiller au respect d'un nouvel objectif national, celui de réduire de moitié la perte des surfaces agricoles d'ici 2020.

Le mouvement engagé au début des années 2000 s'est confirmé et amplifié durant la décennie en cours. Les évolutions récentes du contexte législatif et réglementaire visent ainsi à faire une place encore plus importante, et plus contractuelle, aux objectifs émis concernant la réduction de la consommation d'espaces :

- ✓ La loi pour l'Accès au logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) en date du 24 mars 2014 précise ainsi la durée sur laquelle devra porter l'analyse de la consommation d'espace : 10 ans ;
- ✓ La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, élargit le champ de compétences des CDCEA<sup>15</sup> et de l'ONCEA<sup>16</sup> aux espaces naturels et forestiers (ces organismes devenant respectivement les CDPENAF<sup>17</sup> et l'OENAF<sup>18</sup>).

Le cadre réglementaire s'est considérablement étoffé au cours des dernières années. Deux grands objectifs peuvent toutefois être identifiés au niveau des PLU :

- ✓ Le rapport de présentation doit comprendre une analyse rétrospective de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Celle-ci doit couvrir, a minima, les dix années précédant l'approbation du PLU (ou depuis sa dernière révision) ;
- ✓ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit définir des objectifs « chiffrés » et « justifiés » de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

<sup>15</sup> CDCEA : Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles

<sup>16</sup> ONECA : Observatoire National de la Consommation des Espaces Agricoles

<sup>17</sup> CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

<sup>18</sup> OENAF : Observatoire des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

## ► Cadre méthodologique

La mise en place d'un vocabulaire commun apparaît comme un préalable nécessaire à la compréhension de ce qu'entend le législateur par « mesure de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers » telle qu'elle est inscrite à l'article L.122-1-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Éléments de définition**

#### Consommation d'espace :

La première de ces notions concerne la consommation d'espace. Celle-ci fait référence, à l'échelle du territoire, aux flux observés, c'est-à-dire aux échanges, entre les différents types d'espaces (exemple : espace naturel ou agricole vers espace urbain).

Ces flux doivent être observés sur la base de situations distinctes afin de faire ressortir des évolutions dans l'occupation des sols. Ceci impose la prise en compte de dates d'observation du territoire différentes.

#### Occupation des sols :

Il s'agit de la couverture physique du territoire à un instant donné. Celle-ci est mouvante dans le temps, différents processus naturels et/ou anthropiques pouvant la modifier.

#### Espaces artificialisés :

Il s'agit d'espaces ayant perdu leur état naturel ou agricole. Les espaces artificialisés comprennent les espaces urbanisés, les parkings et routes goudronnées en dehors de la zone urbanisée, les réseaux de transport perméables (pistes et chemins, bas-côtés des réseaux) et les autres espaces associés (carrières, cimetières, stations d'épuration, parcs publics, zones de loisirs, gravières, chantiers, décharges...).

#### Espaces urbanisés :

Les espaces urbanisés appartiennent aux espaces artificialisés. Ils comprennent les constructions mais également les espaces associés (cours, piscines...). Ils se divisent en zones résidentielles, industrielles ou commerciales, équipements urbains, etc. Les bâtis à usage agricole, les bâtiments abandonnés, ainsi que les parkings et routes goudronnées dans la zone urbanisée complètent les espaces urbanisés.

#### Espaces verts artificialisés :

Les espaces verts artificialisés appartiennent aux espaces artificialisés. Ils comprennent les espaces verts urbains (jardins, espaces publiques...), équipements sportifs et de loisirs.

#### Espaces agricoles :

Il s'agit d'espaces à usage agricole, au sens d'une production réelle ou potentielle. Les espaces agricoles comprennent ainsi les terres arables, vergers, vignes, prairies, estives, serres souples, bassins de pisciculture, mais également les jachères. Ils ne comprennent pas en revanche les retenues collinaires, le bâti agricole, les serres en dur.

#### Espaces naturels :

Les espaces naturels regroupent tous les espaces non artificialisés et non agricoles. Ils comprennent les formations arborées et arbustives, les surfaces en eau (fleuves et rivières, retenues collinaires) et tous les autres espaces naturels sans usage économique (landes, sols nus, etc.). Au sein cette approche, les espaces forestiers sont inclus dans les espaces naturels.

## ► L'approche retenue

Dans le cadre de la présente révision du PLU de Seysses l'analyse de l'occupation des sols et de la consommation des espaces bénéficie d'une triple approche :

- ✓ La première s'attache à décrire **l'occupation physique du territoire millésime 2013**. Elle s'appuie sur une **analyse des données de l'Occupation des Sols à Grande Échelle (OCSGE) réalisée par l'Institut National Géographique et forestière (IGN)**. Cette base de données est en cours de développement sur l'ensemble du territoire national et apparaît comme le référentiel constituant le socle national pour l'élaboration des indicateurs de suivi en matière de consommation d'espaces tel que voulu par le législateur dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU/i...). Elle est avant tout un état des lieux, un T0 pour la future évaluation à l'échelle nationale tous les 5 ans ;
- ✓ La seconde approche s'articule autour d'une **exploitation des fichiers fonciers de la Direction Générale de Finances Publiques (DGFIP)**. Celle-ci doit permettre de **retracer l'évolution (flux) des surfaces naturelles, agricoles et forestières cadastrées** pour constituer la consommation à dix ans sur le territoire du SCoT ;
- ✓ La troisième repose sur **des taches urbaines produites par l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de l'aire urbaine toulousaine à 3 dates : 2007, 2010, 2013**. Ces fichiers SIG permettent de cartographier les territoires bâtis et de localiser les secteurs qui se sont urbanisés depuis 2007.

### **Avertissement**

Étant donné les variations effectives entre les différentes sources de données, il apparaît que l'évaluation de la consommation de l'espace par l'urbanisation ne peut pas se réduire à un chiffre unique en hectares. C'est pourquoi cette triple approche à surtout une valeur d'indicateur de tendance.

### 3.2.1. Quantifier l'occupation des sols, une difficulté méthodologique

► **Les données issues du document d'urbanisme**

**Répartition du territoire communal par zonage règlementaire du PLU en vigueur**

<b>Les zones</b>	<b>PLU approuvé le 27/01/2016 (surface environ)</b>	
<b>Zones Urbaines (Habitat / Equipements / Economique)</b> UA, UAa, UB, UBa UC, UC1 UD U public, U public a U Ep U Eco	<b>471,10 ha</b>	<b>18,6%</b>
<b>Zones à Urbaniser (habitat/ Eq. Loisirs/economique)</b> AU (ouverte) et AU0 (fermée) AU, AUb, AUc 2AU, 3AU AU Eco, 2AU Eco, 2AU Loisirs	<b>Total : 95,2 ha</b> Habitat /Eq./loisirs: 69,60 ha Economie. : 25,60 ha	<b>3,7 %</b>
<b>Zone Agricole A</b>	<b>1707,30 ha</b>	<b>67,7 %</b>
<b>Les secteurs d'habitat en diffus (Nb)</b>	<b>88,70 ha</b>	<b>3,5%</b>
<b>Zone Naturelle et secteurs N, Np, N loisirs, Npv</b>	<b>164,60 ha</b>	<b>6,5 %</b>
<b>Total commune</b>	<b>2526,9 ha</b>	

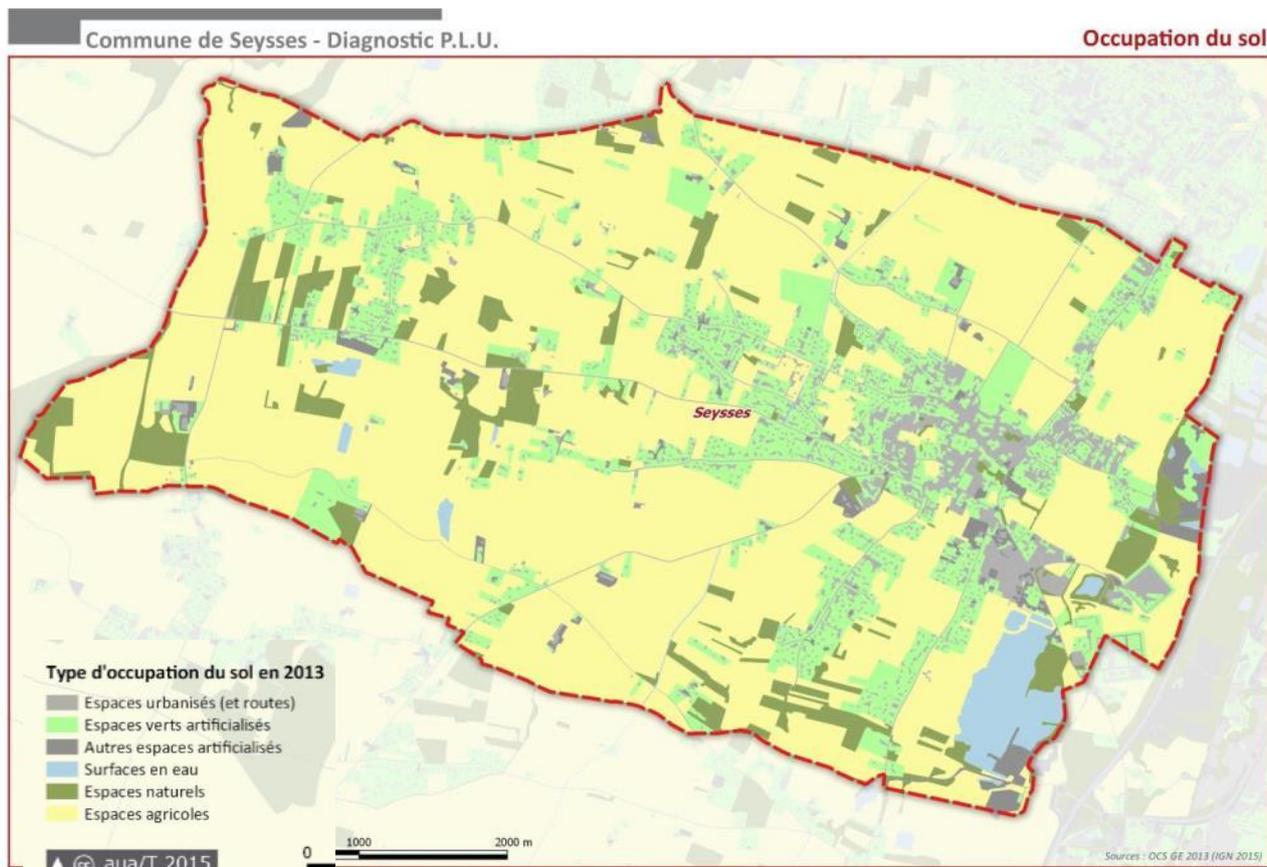
Si les superficies tirées du PLU ont le mérite d'**exprimer la vocation des espaces**, et donc leur devenir, il apparaît toutefois délicat de s'appuyer sur cette source pour aborder la question de l'occupation des sols.

La définition des zones dépend en effet d'une **approche règlementaire** qu'il est nécessaire de relier au contexte qui l'a vu naître.

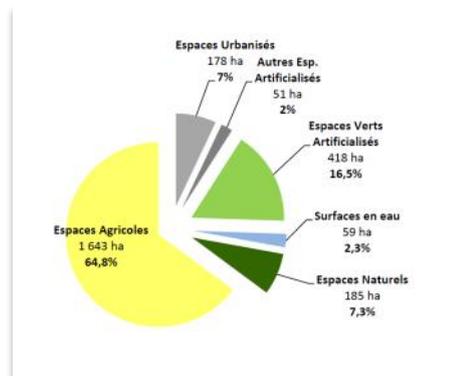
Ainsi la zone d'habitat diffus « Nb » n'est pas à proprement parler une zone naturelle, ni non plus vraiment une zone urbaine comme le sont les zone UA, UB, UC ou UEco, puisqu'elle n'autorisait que l'extension limitée des constructions existantes dans 60 zonages de ce type répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Il en est de même pour de nombreuses zones naturelles de faible superficie dont la création était justifiée par des projets de constructions spécifiques et justifiables en zone N : équipements publics, station d'épuration, centrale photovoltaïque, etc.

## ► Analyse de l'occupation des sols (OSCGE) ; un portrait du territoire



L'analyse de l'OSCGE s'attache à décrire l'occupation du territoire telle qu'observée en 2013, elle s'appuie sur une analyse des données produite par l'IGN (base en cours de développement sur l'ensemble du territoire national).



La photographie 2013 de l'occupation des sols met en exergue :

- **65% du territoire en espace agricole** : l'importance des espaces agricoles dans la commune est une caractéristique du territoire de Seysses. Ces espaces sont disséminés dans la commune et présentent de larges étendues plutôt à l'Ouest ;
- **9.5% du territoire en espace naturel** : les espaces naturels sont composés principalement de formes végétales très éparses et de cours ou plan d'eau, avec un réseau hydrographique dense, principalement orienté du Sud vers le Nord, irriguant le territoire et lui confère une identité spécifique ;
- **18.5% du territoire en espaces verts artificialisés et autres espaces artificialisés** ;
- **7% du territoire en espaces urbanisés**, ce qui est moins du 1/3 des espaces artificialisés.

### 3.2.2. Analyse des mutations dans le territoire et consommation foncière

► **Méthode officielle à partir du fichier NAF : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (fichier NAF)**

Pour mesurer les prélèvements sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, l'analyse s'est basée sur les données les plus récentes mises à disposition sur le territoire du PLU de Seysses. Dans la mesure où le législateur impose la production d'une analyse rétrospective de la consommation d'espaces au cours des dix années précédant l'approbation du document d'urbanisme, la période de référence pour l'analyse de la consommation d'espace s'établit par conséquent sur l'intervalle 2006-2016.

**Sur la période 2006-2016, soit 10 années au total, le rythme moyen des prélèvements s'établissait autour de 6,7 ha par an.**

C'est à partir de ce chiffre que les objectifs de modération devront être exprimés afin de répondre aux objectifs fixés notamment par le Grenelle de l'environnement.

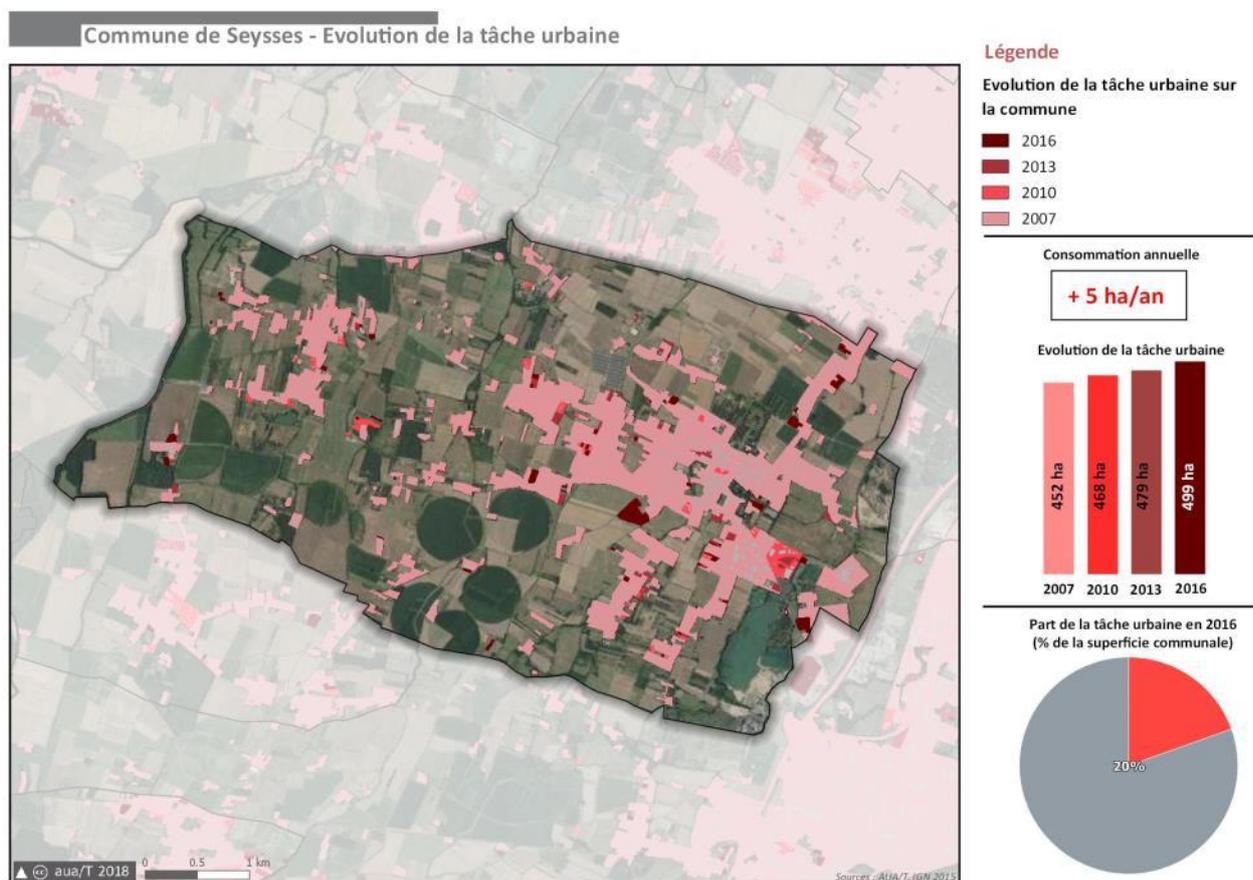
Commune de Seysses	Surface NAF	Évolution des surfaces NAF Sur 10 ans depuis la dernière révision du PLU approuvé en 2010		Surface communale
		2006	2006 - 2016	
m <sup>2</sup>	20 528 511 m <sup>2</sup>	- 672 340 m <sup>2</sup>		25 315 649,5 m <sup>2</sup>
ha	2052 ha	- 67,2 ha	- 20,1 ha ( base /moyenne de 6,7 ha /an)	2531 ha

**Source :**

**Exploitation des fichiers fonciers de la Direction Générale de Finances Publiques (DGFIP qui permet de retracer l'évolution (flux) des surfaces naturelles, agricoles et forestières) cadastrées pour constituer la consommation à dix ans sur le territoire des SCoT et des PLU.**

- Comment qualifier sur le territoire ces mutations à partir de l'analyse de l'évolution de la tache urbaine ?

### Evolution des taches urbaines produites par l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de l'aire urbaine toulousaine à 4 dates : 2007, 2010, 2013 et 2016



Ces fichiers SIG permettent de cartographier les territoires bâtis et de **localiser les secteurs** qui se sont urbanisés depuis 2007.

Cette analyse permet une évaluation relativement précise à partir des photographies aériennes, elle est sans doute la démarche qui permet de mieux qualifier les mutations et notamment les flux de foncier.

**Tableau 1 : évolution de la tache urbaine**

Année de référence	Superficie communale urbanisée (ha)	Superficie urbanisée entre 2 années de référence (ha)	
		Année précédente	Année suivante
<b>2007</b>	452 ha		
<b>2010</b>	468 ha	16 ha	5,3 ha/an
<b>2013</b>	479 ha	11 ha	3,6 ha/an
<b>2016</b>	499 ha	20 ha	6,7 ha /an

- Comment qualifier l'évolution de la tache urbaine par zones réglementaires du PLU en vigueur ?

**Tableau 2 : qualification des flux**

Zones	TU 2007 (ha)	TU 2010 (ha)	TU 2013 (ha)
<b>Urbaines</b>	<b>354</b>	<b>368</b>	<b>377</b>
AU Ouvertes	0.7	0.7	0.7
AU Fermées	0.8	0.8	0.9
A (agricole)	42	45	46
N (Naturelle)	55	55	55
<b>Total</b>	<b>453</b>	<b>470</b>	<b>480</b>

Ainsi, ces 2 tableaux démontrent que :

- L'urbanisation s'est, ralentie avec 11 hectares consommés entre 2010 et 2013 contre 16 hectares entre 2007 et 2010, puis à nouveau une croissance avec 20 ha entre 2013 et 2016 ;
- L'urbanisation s'est réalisée prioritairement en intensification ou comblement de « dents creuses » au sein des zones déjà urbanisées, plutôt qu'en extension avec près de 23 ha intensifiés en zone U entre 2007 et 2013.

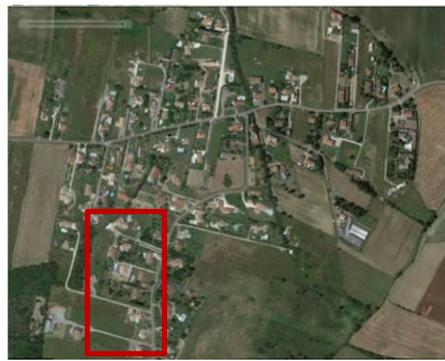
**Quelques exemples des évolutions de la tache urbaine à l'œuvre**



**Exemple en zone UB (secteur Sud Bourg)**



**Exemple en zone UC (secteur Saint-Agüe)**



**Exemple en zone UC (secteur La Bourdasse)**



**Exemple en zone UEco (secteur Segla - La Piche)**



**Exemple en zone A (secteur Brouste)**



**Exemple en zone AU (secteur Rabi)**

### 3.2.3. Analyse des capacités foncières en intensification / densification de l'existant

#### ▶ Rappel des obligations

« Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan **et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.** Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation.

#### ▶ Approche des capacités de densification et de mutation dans le tissu existant de la commune de Seysses

##### • **Une notion à clarifier, pour partager un langage commun**

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, renvoie à un vocable spécifique autour de la notion de mutation urbaine. Ce concept regroupe des processus de restructuration foncière de plusieurs types :

- le premier, le « **renouvellement urbain** », correspond à un processus de démolition-reconstruction ;
- le second, concerne le « **comblement des dents creuses** ». Il s'agit ici de construire sur une parcelle libre, non bâtie, située en zone urbaine (U) ;
- le troisième processus correspond à « **l'intensification urbaine** ». Il vise à inscrire une ou plusieurs constructions supplémentaires sur une parcelle déjà bâtie, sans nécessairement engendrer de démolition des bâtis existants.

Il s'agira donc dans le tissu urbain existant d'évaluer la capacité de mutation urbaine du foncier et de dégager le potentiel d'accueil pour les différentes fonctions urbaines.

##### • **Le potentiel foncier en mutation pour l'accueil dédié aux activités économiques**

Le potentiel à vocation économique se rencontre majoritairement dans les zones d'activités dédiées, identifiées dans le PLU en vigueur (zones Ueco et AUeco). Ces zones sont en grande partie urbanisées ou en voie de l'être et offrent peu de disponibilités foncières pour des mutations urbaines. En outre, les implantations économiques étant relativement récentes, les zones d'activités ne présentent pas de problématique d'obsolescence pouvant encourager à un renouvellement du tissu existant.

Ainsi, l'accueil de nouvelles activités se fera essentiellement dans le prolongement des zones actuelles sur des terrains déjà identifiés au PLU en secteurs d'urbanisation future, mobilisables à moyen et long terme.

##### • **Le potentiel foncier en mutation pour l'accueil de logements**

Les dynamiques de constructions actuelles montrent qu'une part importante des logements produits sur la commune est issue de l'urbanisation de tenements foncières libres ou de la division de parcelles bâties. L'identification du potentiel foncier susceptible d'accueillir des opérations en mutation urbaine en diffus représente ainsi un enjeu au regard du volume de logements qui y est produit chaque année et des objectifs de limitation de la consommation d'espace.

L'analyse du potentiel foncier s'est concentrée sur les zones U à vocation mixte (habitat, équipements/services et activités diverses) du PLU en vigueur, hors foncier public et opérations en cours. Elle s'est portée sur des parcelles ou regroupement de parcelles d'au moins 500 m<sup>2</sup>, seuil à partir duquel une mutation peut s'envisager sur la commune au vu des dynamiques actuelles. Au potentiel brut identifié, certains éléments ont été retirés d'emblée : les éléments de protection ou de réservations inscrits dans le document d'urbanisme (EBC, ER, ...), les éléments de protection contre les nuisances et les risques et les occupations du sol non bâties (piscine, voirie, cimetière, terrains de sports, espaces verts des lotissements...).

Enfin, l'analyse informatique a été doublée d'une analyse qualitative partagée avec la commune afin d'obtenir un potentiel le plus actualisé possible, au vu notamment des dernières opérations réalisées sur ces fonciers, d'accompagner le plus finement possible la réflexion sur les objectifs de production de logements et de nourrir la proposition réglementaire permettant de répondre aux enjeux d'accueil et de qualité urbaine.

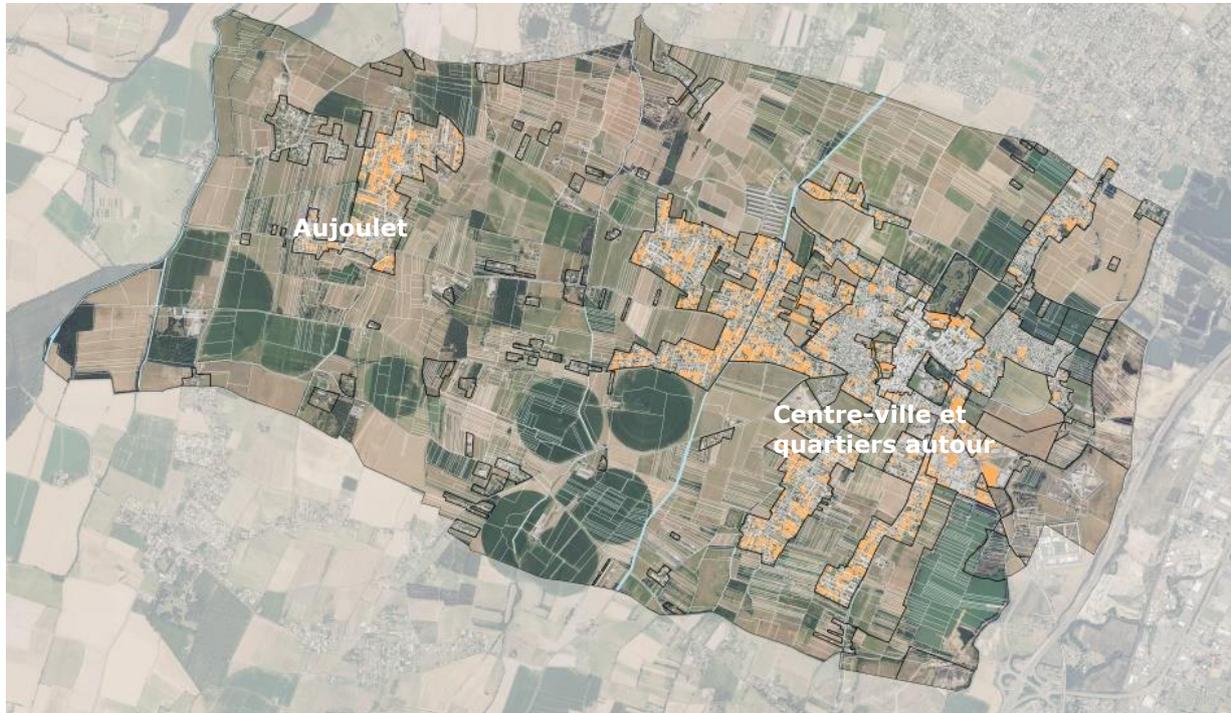
**En synthèse, l'observation du potentiel foncier diffus en mutation urbaine selon les différentes entités de la commune et les différents types de situation (renouvellement, parcelle libre, divisions parcellaires) a permis de déterminer par grands secteurs les résultats suivants :**

Potentiel foncier en mutation/intensification	Surface
<b>Mutation urbaine dans le centre bourg (foncier libre ou bâti) en UA</b>	<b>Total : 7 ha</b>
<b>Mutation Urbaine en Diffus en UB, UC, UD comprenant :</b>	<b>Total : 38 ha</b>
- <i>Renouvellement Urbain (Rythme de 4 logts/an à partir de données communales)</i>	<b>Pas de localisation</b>
- <b>Comblement de « dents creuses » : parcelles libres susceptibles de mutation</b>	<b>18 ha</b>
- <b>Intensification : parcelles bâties, susceptibles de division foncière</b>	<b>20 ha</b>

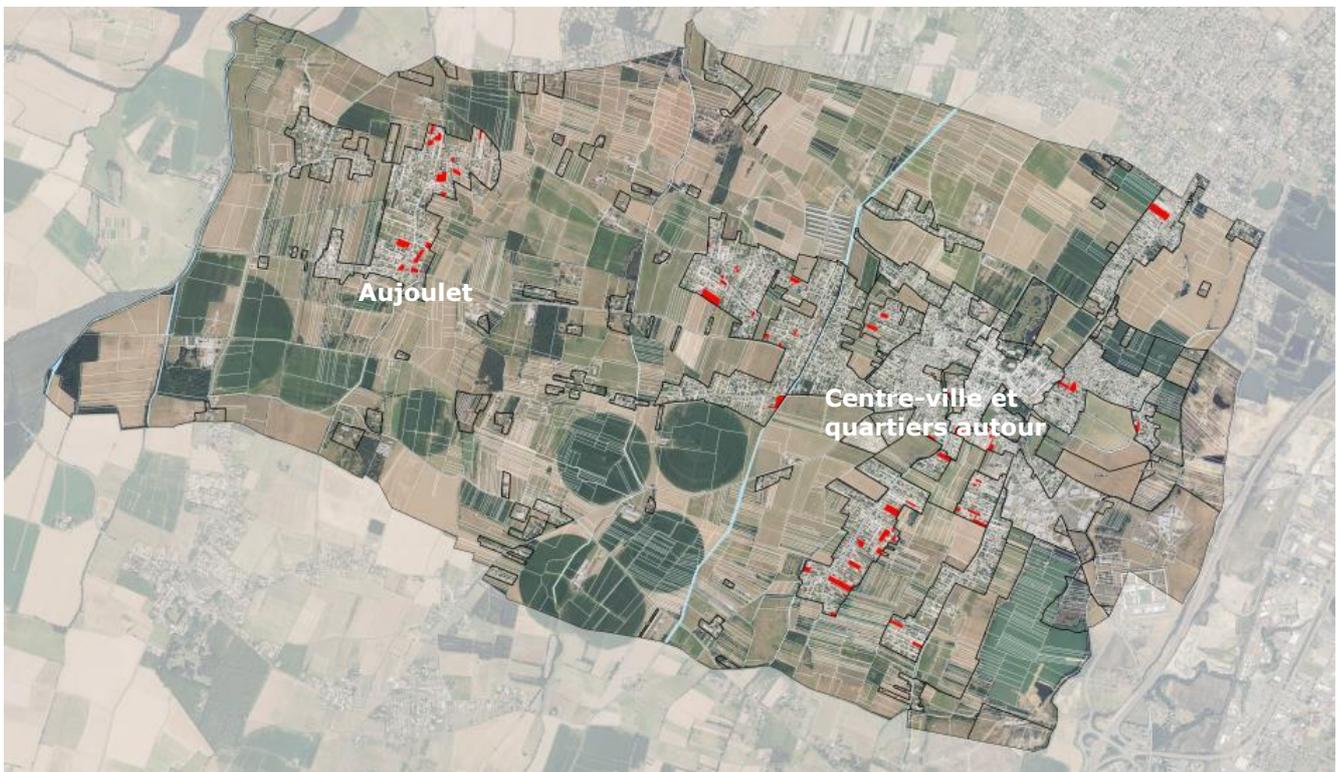
## Disponibilités foncières globales au regard du PLU approuvé en zone Urbaine (UA, UB, UC, UD)

Sources aua/T outil Médispo (et travail affiné avec la commune)

### Parcelles bâties, susceptibles de division foncière



### Parcelles libres type « dents creuses à combler » susceptibles de mutation



### 3.2.4. Analyse des capacités foncières totales : en extension et en intensification urbaine, au regard du PLU approuvé

**Tableau des capacités foncières totales sur la commune, au regard du PLU approuvé :**

Foncier à vocation	Capacités en extension		Capacités en mutation / intensification dans les zones Urbaines (Parcelles libres ou bâties)	Capacités totales
	AU Ouvert	AU Fermé		
<b>Habitat ou mixte</b>	<b>17,18 ha</b> (AU /AUb /AUc)	<b>42,41 ha</b> (2AU +3AU)	<b>45 ha</b>	<b>105 ha en habitat ou mixte</b>
<b>Économie/Loisirs</b>	<b>2,5 ha</b> (AUeco)	<b>33,11 ha</b> (2AUeco +2AU loisirs)	Néant	<b>36 ha en économie/loisirs</b>

- **Le PLU approuvé offre une capacité importante en foncier « en réserve » en attente d'urbanisation actuellement fermé (en 2AU et 3AU) : près de 75 ha dont les 2/3 sont à vocation d'habitat.**
- **Pour le foncier d'accueil d'habitat ou mixte, on notera :**
  - **Un potentiel foncier « en attente ou en réserve » très important de près de 88 ha** (correspondant au potentiel en AU fermé et les capacités de mutation en zone Urbaine) **dont plus de la moitié est déjà mobilisable, en zone Urbaine ;**
  - **Les capacités mutation et/ ou d'intensification à destination de l'habitat dans le diffus sont importantes de près de 45 ha, un enjeu d'encadrement de ces fonciers est nécessaire.**
- **Pour le foncier d'accueil économique, on notera :**
  - **Un potentiel foncier plus faible, près du 1/3 du potentiel en habitat.** Le foncier est en majorité en AU fermé, il constitue des réserves foncières en attente de projets d'activités économiques en cohérence avec l'accueil à l'échelle intercommunale du Muretain.

## **Observer la mutation des territoires... pour évaluer la consommation d'espaces**

*Suite notamment aux lois issues du Grenelle de l'Environnement et à la loi ALUR, les PLU doivent mener une analyse rétrospective de la consommation de l'espace. Afin de prendre la mesure des tendances à l'œuvre la première approche, paysagère, a permis de mettre en lumière une évolution récente qui marque la fin de l'urbanisation en doigts de gants. Depuis plus d'une décennie la tache urbaine a ainsi cessé de s'étendre le long des axes de communication et a privilégié un développement plus circulaire en occupant les espaces laissés libres entre les phases d'urbanisation plus anciennes. Un mode d'urbanisation dont l'impact est moindre pour les espaces agricoles car s'il contribue à réduire ceux-ci il ne les cloisonne pas.*

*Si l'approche paysagère paraît nécessaire elle ne permet pas en revanche de quantifier la consommation d'espace. Si celle-ci n'est pas explicitement demandée par le législateur (qui parle d'« analyse ») elle apparaît pourtant comme un passage obligé considérant qu'il reviendra au PADD de fixer un objectif chiffré de modération.*

*La réussite du projet ne devra dans tous les cas pas se limiter à la seule réponse légale des objectifs de modération « bruts ». Il s'agira en effet de doubler l'approche quantitative d'un regard qualitatif quant à l'impact de l'urbanisation. Les décennies précédentes ont ainsi montré comment un développement linéaire pouvait léser le fonctionnement des espaces agricoles et naturelles. Il s'agira également de mettre en perspective la consommation d'espace avec d'autres composantes comme l'accueil de nouvelles populations qui appelleront à leur tour de nouvelles thématiques : densité, formes urbaines, etc.*

*Ainsi la consommation foncière a été de 67 ha sur 10 ans (2006-2016) d'après les données NAF, soit un rythme moyen de 6,7 ha/an. Toutefois, cette consommation est plutôt satisfaisante, puisqu'elle s'est faite principalement dans les zones Urbaines, notamment par le comblement de « dents creuses » ou l'intensification des grandes parcelles, sans toutefois présager des impacts qu'elle peut parfois engendrer en terme fonctionnel (accès, circulation, capacité voirie...).*

*Le PLU approuvé offre aujourd'hui une capacité importante en foncier « en réserve » classée en 2AU et 3AU, près de 75 ha au total dont presque les 2/3 sont vouées à de l'habitat.*

*D'autre part, les capacités de mutation et de densification du tissu urbanisé sont assez conséquentes (près de 45ha), la commune dispose donc d'un important gisement foncier mutable.*

*L'objectif ainsi est de pouvoir réduire la consommation foncière pour les années à venir dans les zones d'extension en privilégiant l'intensification des zones urbaines bien desservies et équipées, dans le centre bourg et ses franges.*

*D'autre part, l'enjeu est également de permettre une cohérence entre le potentiel foncier réservé au PLU et les objectifs d'accueil démographique fixés dans le PADD à échéance 2030, c'est la démonstration qui est présentée dans la partie 2 du rapport de présentation.*

### 3.3. Accessibilité et organisation du territoire

#### L'essentiel

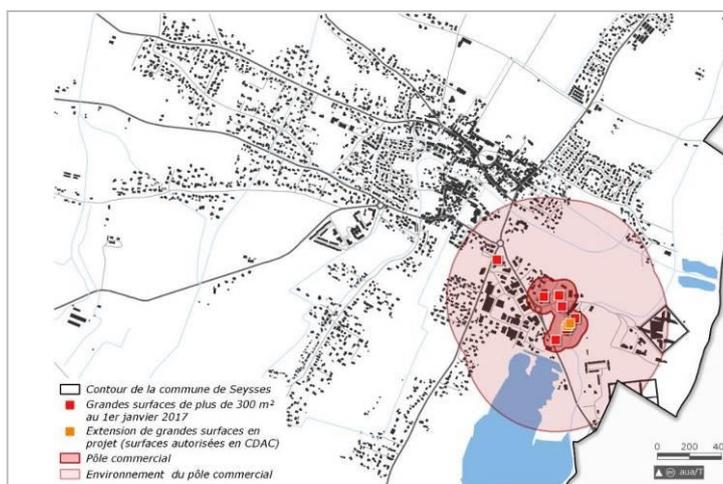
- Le centre ancien présente de nombreux commerces de proximité mais son attractivité apparaît concurrencée par les zones d'activités ;
- La voiture particulière, un quasi-monopole pour les déplacements domicile/travail ;
- Des capacités de stationnement importantes mais qui manquent parfois de liens entre elles ;
- Des polarités (centre ancien, zones d'activités, pôles d'équipements) peu ou mal reliées du point de vue des modes doux.

#### 3.3.1. Structuration du territoire par lieux et espaces d'échanges

##### ► Le commerce

##### • Le commerce en grande surface

« Pôle secondaire » identifié au SCoT, Seysses fait figure de centralité secondaire desservant la population communale et intercommunale pour une fréquentation quotidienne, mais également pour des achats plus importants. La commune de Seysses dispose d'une offre commerciale en « grande surface » (+ 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) **au 1<sup>er</sup> Janvier 2017 de : 14 983 m<sup>2</sup> (dont 2114 m<sup>2</sup> en stock, non ouvert).**



Source : aua/T observatoire commerce

Avant d'analyser la structure commerciale de la commune, il apparaît essentiel de s'arrêter sur deux points majeurs qui caractérisent son fonctionnement :

- Seysses n'est pas une centralité commerciale isolée qui polariserait seule une aire de chalandise captive. Elle s'inscrit au contraire au sein d'un vaste espace commercial qui s'est développé dans le quadrant Sud-Ouest de l'aire urbaine toulousaine, de Portet-sur-Garonne à Muret, et avec lequel elle entretient à la fois des rapports de complémentarité et de concurrence ;
- L'offre commerciale seyssonaise apparaît marquée par sa bipolarité, avec d'une part le bourg et son offre de proximité, et d'autre part la zone commerciale plus récente permettant l'accueil de grandes surfaces (7 cellules de plus de 400 m<sup>2</sup> dont une alimentaire) et davantage orientée vers la captation des flux traversant la commune via la D 15 notamment.



1<sup>er</sup> pôle : Commerces dans le bourg de Seysses



2<sup>ème</sup> pôle : commerces dans la zone d'activité du Ségla

- **Le commerce de proximité**

L'offre commerciale est assez diversifiée et complétée par un marché de plein vent hebdomadaire dynamique, malgré une offre conséquente sur la zone commerciale de Segla. D'ailleurs, certains commerces traditionnels de bouche ne sont pas implantés dans le centre-bourg (épicerie). Quelques commerces du centre bourg sont de vraies locomotives comme la pharmacie et le boulanger-chocolatier. Une offre de stationnement bien dimensionnée aujourd'hui mais qui sera réduite après le réaménagement de la place de l'église.

- **L'offre en commerce de façon globale**

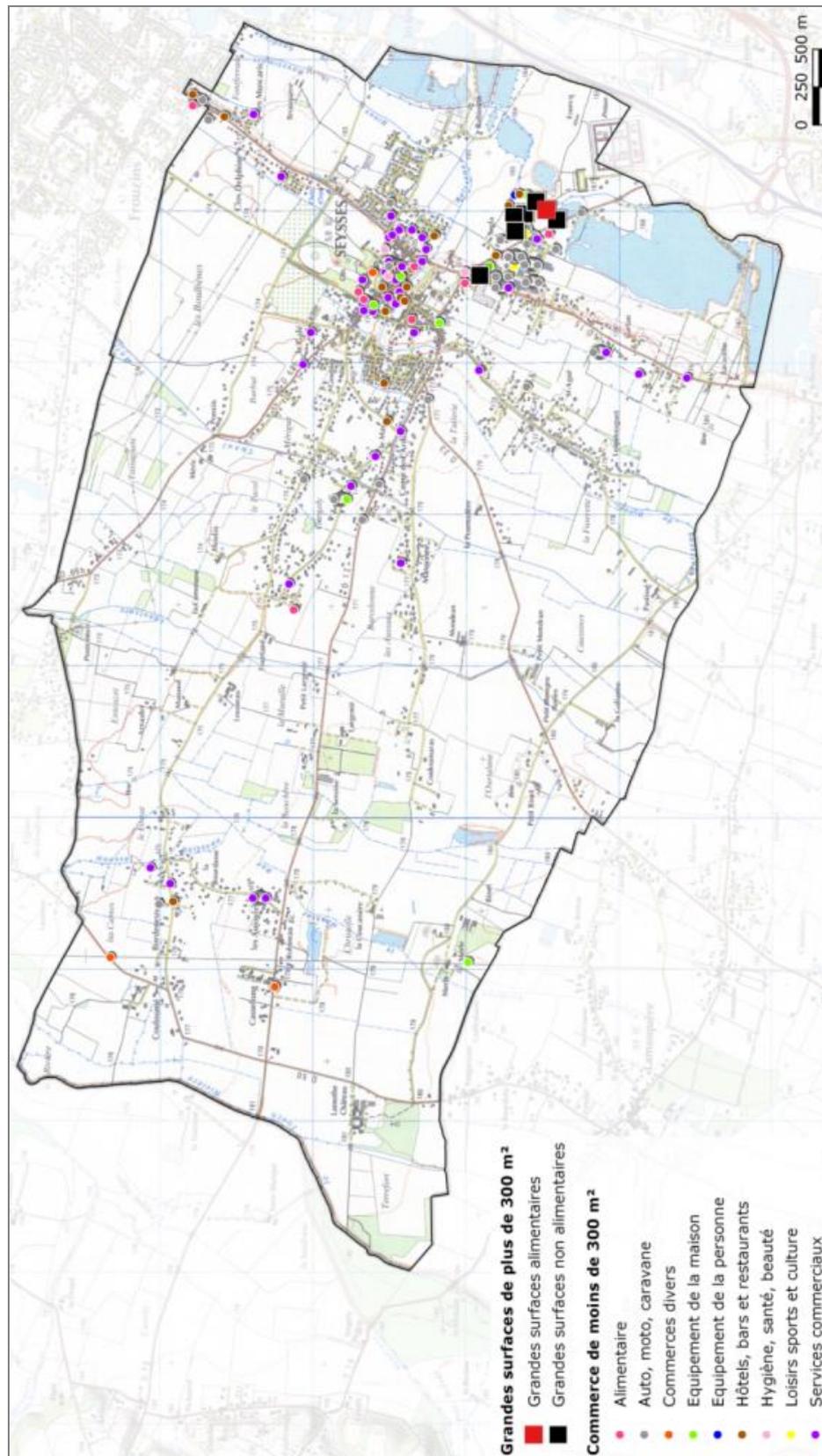
Du point de vue de la structure commerciale, la commune présente une offre fortement diversifiée, plus particulièrement pour ce qui concerne les commerces de soins à la personne (coiffure, soins de beauté, etc.) ou de réparation et d'entretien automobile. Néanmoins, on peut considérer qu'une commune de plus de 8 000 habitants pourrait présenter une offre plus importante en termes de commerces de bouche.

### **Typologie des commerces à Seysses en 2017 (code NAF 2008)**

Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	3	Autres intermédiations monétaires	3
Commerce et réparation de motocycles	2	Cuisson de produits de boulangerie	1
Commerce d'autres véhicules automobiles	1	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	4
Entretien et réparation de véhicules automobiles légers	21	Pâtisserie	2
Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé	1	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	2
Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé	2	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	2
Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé	2	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé	1
Commerces de détail d'optique	3	Restauration de type rapide	9
Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé	1	Restauration traditionnelle	7
Commerce de détail de la chaussure	1	Hôtels et hébergement similaire	1
Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux	3	Blanchisserie-teinturerie de détail	2
Commerce de détail de meubles	1	Réparation de chaussures et d'articles en cuir	1
Commerce de détail de biens d'occasion en magasin	2	Réparation d'autres biens personnels et domestiques	3
Autres commerces de détail spécialisés divers	1	Soins de beauté	10
Commerces de détail de charbons et combustibles	1	Coiffure	12
Agences immobilières	10	Services funéraires	1

## Localisation des principaux commerces implantés sur Seysses

Source : aua/T



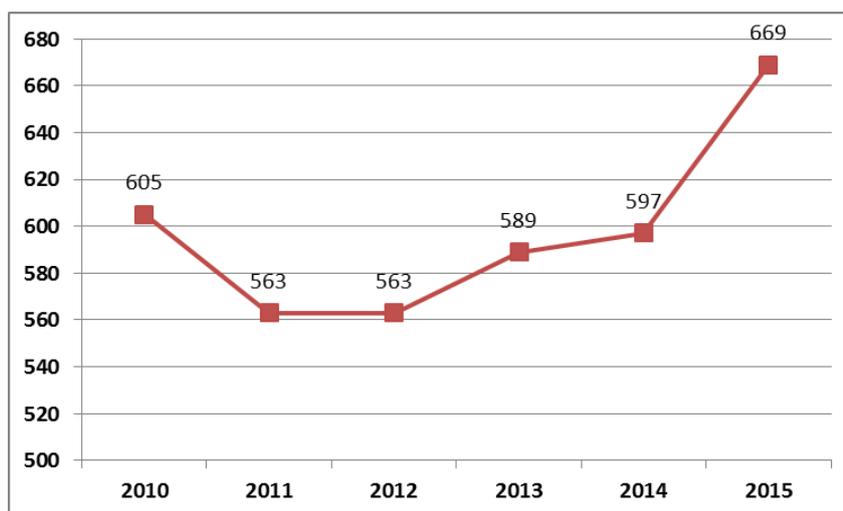
## ► Les équipements

### • Les équipements scolaires

La commune dispose sur son territoire de 2 groupes scolaires et d'une école privée :

- Le groupe scolaire Paul Langevin ;
- Le groupe scolaire Flora Tristan ;
- L'école privée Saint-Roch (180 élèves, dont 90 Seyssois).

#### Évolution des effectifs scolaires (écoles publiques) depuis 2010



Source : Commune

Nous pouvons ainsi constater que les effectifs du groupe scolaire, toutes classes confondues ont augmenté depuis 2012.

Cette tendance est également confirmée depuis 2016 (Cf. ce tableau)

	Rentrée 2016/2017	Rentrée 2017/2018	Rentrée 2018/2019
<b>Maternelle Langevin</b>	152	148	149
<b>Élémentaire Langevin</b>	275	278	305
<b>École Langevin</b>	<b>427</b>	<b>426</b>	<b>454</b>
<b>Maternelle Flora Tristan</b>	137	139	136
<b>Élémentaire Flora Tristan</b>	193	186	205
<b>École F. Tristan</b>	<b>330</b>	<b>325</b>	<b>341</b>
<b>Total des 2 écoles publiques</b>	<b>757</b>	<b>751</b>	<b>795</b>
<b>Élèves Seyssois École Privée St Roch</b>	90	90	90
<b>Total des 3 écoles</b>	<b>847</b>	<b>841</b>	<b>885</b>



Groupe scolaire Paul Langevin



Groupe scolaire Flora Tristan

Pour prendre en compte ces besoins croissants en effectifs scolaires, la commune anticipe la réservation d'un foncier chemin du château d'eau pour la réalisation d'un futur groupe scolaire.

- Collège/ lycée

Le collège Pablo Picasso à Frouzins accueille une grande partie des enfants de Seysses, mais la commune avec le conseil Départemental programme l'accueil d'un collège sur la commune de façon imminente (le foncier est réservé au PLU).

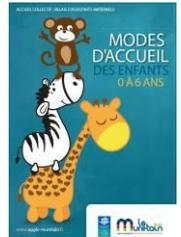
La commune ne dispose pas de lycée, les élèves de Seysses vont à Cugnaux au lycée Henri Matisse.

- Vie associative une douzaine d'associations et environ 1500 adhérents.

- Petite enfance

La compétence est exercée par la communauté d'Agglomération du Muretain, Seysses peut s'appuyer sur la présence sur son territoire de deux lieux multi-accueil intercommunaux (accueil régulier, occasionnel ou d'urgence) et d'un Relai Assistantes Maternelles (lieu d'information, de rencontre et d'échange au service des parents, des assistantes maternelles et des professionnels de la petite enfance).

Elle profite également de l'ensemble du réseau intercommunal situé sur les communes voisines, avec notamment une ludothèque, un lieu d'accueil parents-enfants ou plusieurs actions ponctuelles concernant la petite enfance.



- **Les équipements sportifs et de loisirs**

La commune dispose de deux pôles d'équipements sportifs relativement complets et bien constitués :

- le complexe sportif de la Saudrune regroupant notamment deux terrains de grand jeu (football, rugby), plusieurs terrains de tennis et un roller-park ;



- le complexe sportif Savignol avec un terrain de football, un dojo, un gymnase, un mur d'escalade et un boulodrome.



## ► Les équipements socio-culturels, sanitaires et sociaux

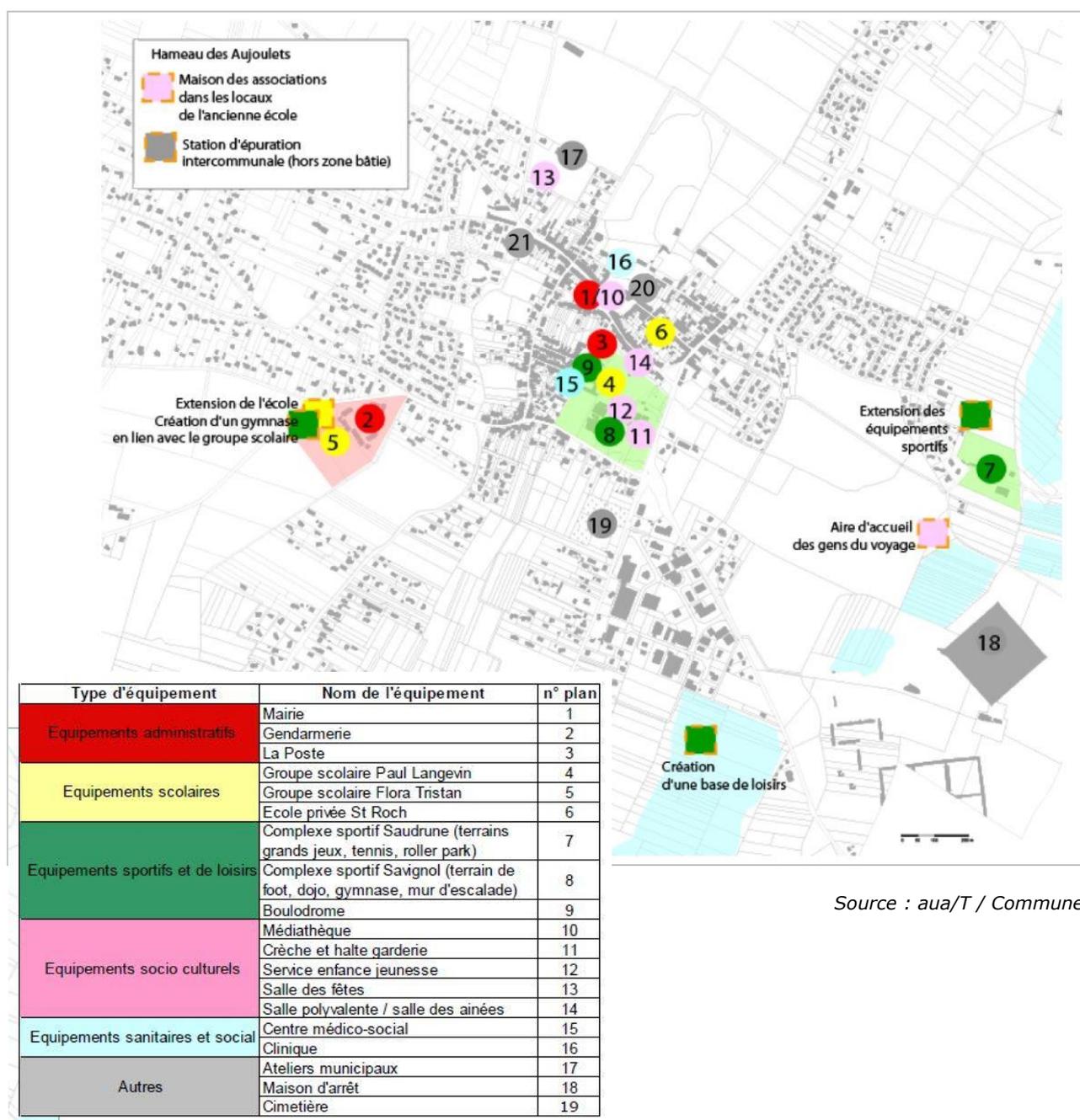
La commune dispose d'une médiathèque municipale installée dans le bâtiment de l'hôtel de ville, ainsi qu'une salle des fêtes située au Nord du bourg et une salle polyvalente/salle des aînées située au Sud du bourg.

Seysse s'appuie également sur un bon niveau d'équipements à vocation sanitaire et sociale, avec un centre-médico-social et surtout la clinique de Seysse située dans l'ancien château.

## ► Autres équipements

Au-delà des équipements traditionnels tels que la mairie, le bureau de poste ou les ateliers municipaux, Seysse accueille sur son territoire deux équipements de dimension supra communale avec une brigade territoriale de proximité de la gendarmerie, ainsi que, depuis 2003, la maison d'arrêt rattachée à la cour d'appel et au tribunal de grande instance de Toulouse (capacité d'accueil de 596 places).

## Localisation des équipements sur la commune



Source : aua/T / Commune

## Les espaces publics « urbains »

### Les principaux espaces publics

	<p style="text-align: center;"><b>Place de la Libération</b></p> <p><u>Usages :</u> Stationnement, manifestations diverses, etc.</p> <p>Principal espace public de la commune la place de la Libération occupe un rôle majeur de centralité commerciale, administrative, symbolique, etc.</p> <p>Si elle est mise en valeur par un alignement circulaire de platanes autour de l'église, les différentes fonctions qu'elle assume lui procurent un certain manque de lisibilité.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Place dite « du Calvaire »</b></p> <p><u>Usages :</u> Stationnement, aménagement paysager, etc.</p> <p>La place dite du Calvaire se situe au croisement de la rue Boltar (D 15) et de la rue du Calvaire.</p> <p>Elle a fait l'objet d'un traitement paysager avec un emmarchement qui l'isole des flux de la D 15.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Parc de la Bourdette</b></p> <p><u>Usages :</u> Parc urbain</p> <p>Le Parc de la Bourdette offre un îlot de verdure au fil du Binos dont la qualité a peu à envier à un parc public d'une grande ville.</p> <p>Sa proximité avec le centre-bourg et un grand nombre d'équipements publics (groupe scolaire) en font un élément incontournable de la vie seyssoises.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Place du 8 mai 1945</b></p> <p><u>Usages :</u> Stationnement, aménagement paysager, espace de jeux, etc.</p> <p>La place du 8 mai 1945 se situe à la limite entre quartiers pavillonnaires et extensions du bourg sous la forme d'habitat social groupé.</p> <p>Elle souffre d'un traitement paysager minimal et de l'absence de mobilier urbain dédié à la détente ou aux jeux (jeux pour enfants, boulodrome dédié, etc.)</p>

Source : aua/T / Commune

Si le centre ancien est relativement bien pourvu en espaces publics ceux-ci paraissent quasi-absents des différentes extensions pavillonnaires qui représentent pourtant l'essentiel des espaces urbanisés.

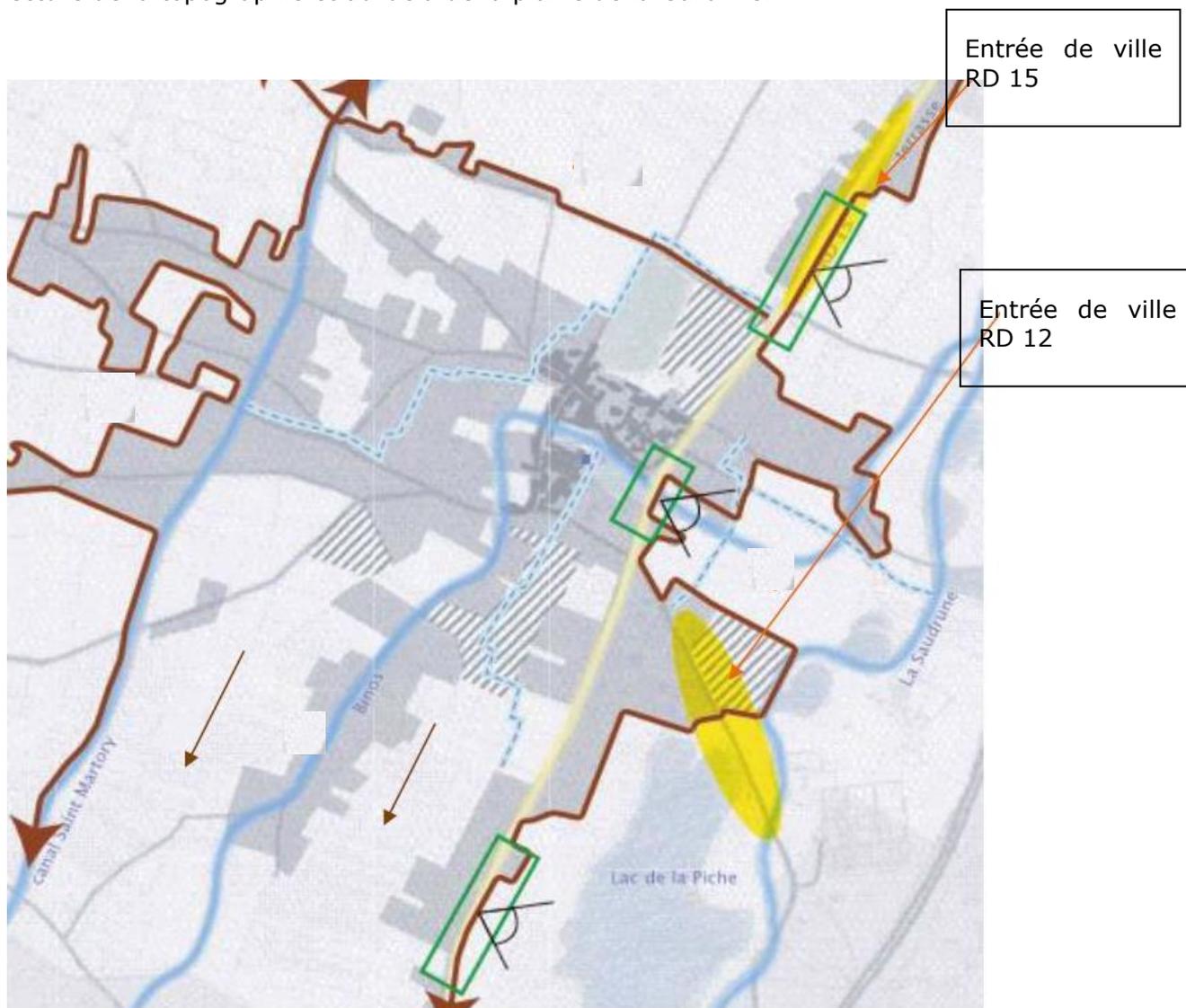
## Les entrées de ville

Les principales « entrées de ville » de la commune se situent le long de la RD 15 et de la RD 12 qui supportent l'essentiel des flux de desserte et de transit alimentant la commune. Les deux autres routes départementales Est-Ouest (RD 23 et RD 68B) présentent une transition plus douce entre espaces naturels et espaces urbains tout en supportant un trafic moindre, même si des noyaux d'urbanisation pavillonnaire diffuse sont présents en plusieurs endroits.

L'entrée de ville Nord sur la RD 15 apparaît peu lisible dans la mesure où l'urbanisation est continue entre les communes de Seysses et de Frouzins, avec une seule coupure marquant l'entrée dans le bourg au niveau du château d'eau, qui pourrait néanmoins prochainement disparaître avec les projets d'urbanisation prévus.

L'entrée de ville Sud, depuis les RD 15 et RD 12, apparaît également peu marquée et peu lisible avec la présence de gravières inexploitées, de dépôts de matériaux, d'une urbanisation diffuse et les zones d'activités à l'urbanisation parfois peu qualitative et à l'affichage publicitaire disgracieux.

La perception de l'installation du bourg sur la première terrasse de la Garonne se perd peu à peu avec l'urbanisation. Seules trois ouvertures subsistent depuis la RD 15, permettant une lecture de la topographie et au-delà de la plaine de la Garonne.

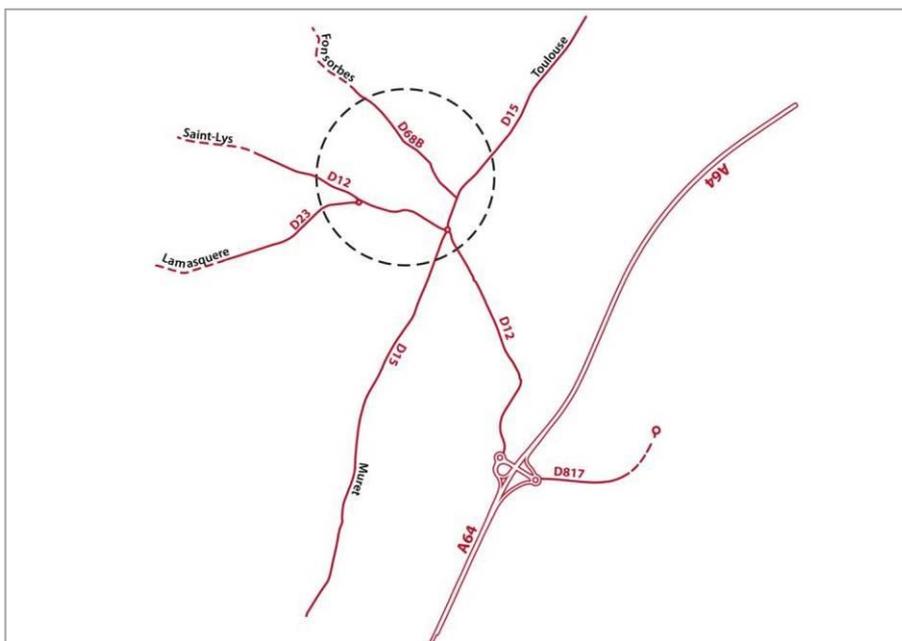


### 3.3.2. Le réseau viaire

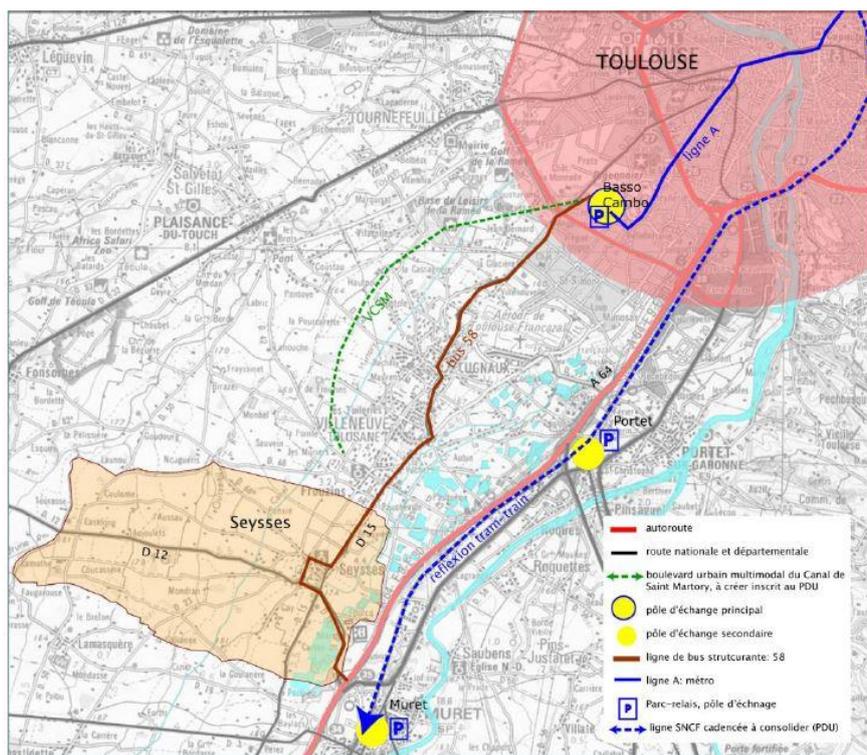
L'analyse paysagère, notamment concernant le paysage urbain, a démontré l'importance du réseau viaire dans le développement de la commune. De ses origines jusqu'à la dernière décennie, ce sont en effet les voies qui ont orienté l'urbanisation. Dès lors, il apparaît nécessaire de dresser un rapide portrait du réseau viaire pour mieux en comprendre l'impact sur le territoire au travers des modes de vies des habitants.

#### ► Organisation du réseau viaire

- Un réseau viaire en étoile



- Une bonne desserte routière et une accessibilité aisée : autoroute A 64, RN 117, réseaux de routes départementales (RD 12,15, 23, 50, 68)



### **Le réseau primaire :**

Le bourg correspond au croisement de trois axes Est-Ouest :

- les RD 12, RD 23 et RD68B desservant Saint-Lys, Lamasquère et Fonsorbes ;
- l'axe historique Nord-Sud entre Toulouse et Muret avec la RD 15.

En dépit de leur localisation en dehors du territoire communal, il faut également insister sur la proximité de la D 817 (ancienne RN 117 aujourd'hui déclassée) et de l'A 64 en tant qu'axes majeurs Nord-Sud venus doubler la route historique Toulouse-Muret au XIX<sup>ème</sup> puis au XX<sup>ème</sup>.

Ces deux axes jouent aujourd'hui un rôle essentiel pour la commune, avec notamment la liaison formée par la D 12 entre le bourg et l'échangeur autoroutier de l'A 64, le long de laquelle se sont implantées les zones d'activités de Seysses.

### **Le réseau secondaire :**

Le réseau secondaire (desserte locale) renforce le réseau en étoile qui s'est structuré autour du centre ancien, avec notamment de nombreuses routes héritées des anciens chemins vicinaux qui desservent l'espace agricole, tels les chemins de Gay et du Massoné, ou encore ceux de Couloume et de Fourtane qui ont servi de supports à une urbanisation pavillonnaire diffuse.



*Chemins de Couloume et du Massoné*

Certains d'entre-deux conservent le caractère de voies en impasse dans la mesure où ils ne sont pas viabilisés au-delà des habitations qu'ils desservent : c'est le cas par exemple des chemins de la Commune ou de Saint-Ague.



*Chemin de Saint-Ague*

A ces impasses « historiques » (chemin vicinaux non viabilisés) s'ajoutent des impasses contemporaines réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement (cf. habitat diffus et petites opérations).

## ► Le stationnement public

Autour du centre **ancien la plupart des rues qui parcourent la commune permettent le stationnement des véhicules** particuliers, si bien qu'on ne relève pas de problématiques particulières en ce domaine.

Seule la place de la Libération, en raison de sa forte attractivité commerciale et administrative, apparaît à l'occasion saturée.

### Les capacités de stationnements (hors voiries)

	<b>Place de la Libération</b>  <u>Capacité estimée</u> : 26 places et 35 places
	<b>Impasse du Château</b>  <u>Capacité estimée</u> : 18 places
	<b>Rue Savignol</b>  <u>Capacité estimée</u> : 15 places
	<b>Rue Savignol</b>  <u>Capacité estimée</u> : 10 places
	<b>Rue du Calvaire</b>  <u>Capacité estimée</u> : 8 places

	<p style="text-align: center;"><b>Avenue Marie Curie</b></p> <p><u>Capacité estimée</u> : 150 places</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Rue Rol Tanguy</b></p> <p><u>Capacité estimée</u> : 50 places et 12 places</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Chemin de Gay</b></p> <p><u>Capacité estimée</u> : 30 places</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Chemin de la Saudrune</b></p> <p><u>Capacité estimée</u> : 60 places</p>

*Source : auat/Mairie*

Concernant l'habitat pavillonnaire (extensions urbaines), le stationnement n'a pas d'autre usage que l'habitat. **Les places particulières ainsi que les places visiteurs créées sur l'espace public répondent aux besoins.**

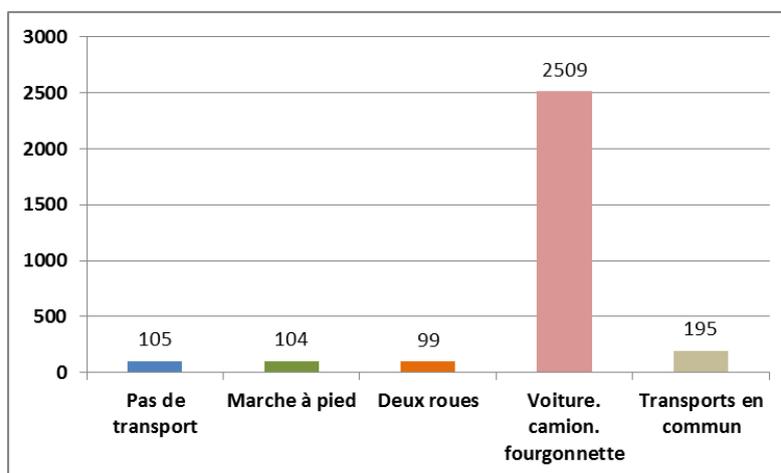
D'un point de vue d'ensemble la commune ne rencontre **pas de difficultés en matière de stationnement**, même si la place de la Libération apparaît comme l'espace le plus recherché.

Le fait que l'on constate peu de conflit entre la vocation des espaces, comme par exemple du stationnement sauvage (hormis place de la Libération en certaines occasions, dont notamment le marché hebdomadaire du vendredi), démontre d'ailleurs que cette dimension n'est pas une problématique forte sur la commune.

### 3.3.3. Les flux de circulation

#### ► Des flux automobiles prédominants

Moyen de transports des actifs ayant un emploi

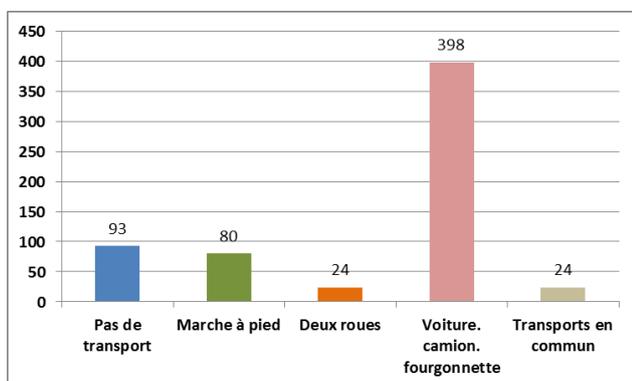


Source : INSEE 2012

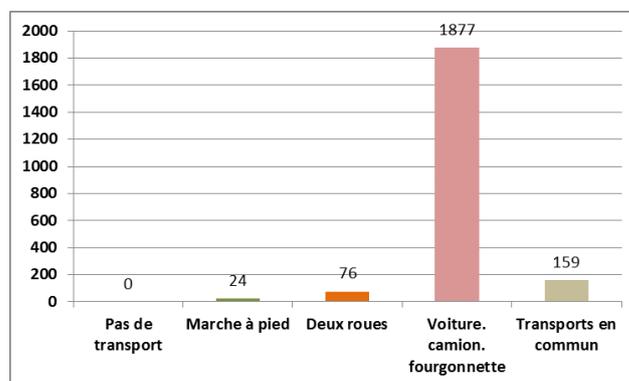
Comme la plupart des communes périurbaines, a fortiori pour les communes de deuxième couronne, **l'usage de la voiture particulière est prédominant** sur Seysses, surtout concernant les actifs qui rejoignent chaque jour une autre commune pour rejoindre leur lieu d'emploi (près de 80% de la population active).

Les données exposées concernent les déplacements domiciles/travail mais illustrent une situation de fait. Le constat tiré du quasi-monopole de l'automobile pourrait ainsi être entendu pour les déplacements liés aux achats, aux loisirs, etc.

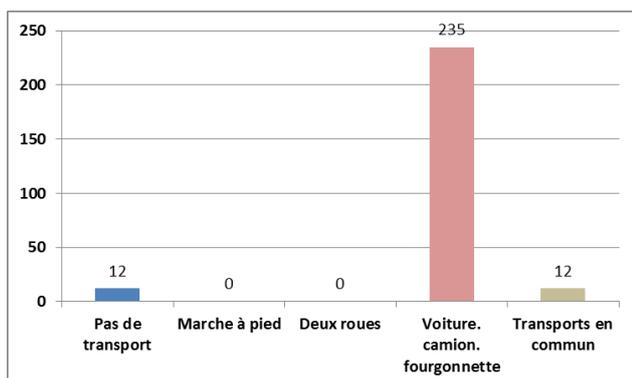
Moyen de transports des actifs ayant un emploi selon le lieu de travail



Actif résidant et travaillant à Seysses



Actif résidant à Seysses et travaillant dans l'unité urbaine



Actif résidant à Seysses et travaillant hors de l'unité urbaine

## ► Les transports en commun et intermodalité

- **Seysses bénéficie de la proximité de la gare cadencée de Muret**

Si la commune ne dispose pas d'une importante desserte directe en transports en commun, elle bénéficie toutefois de la présence du réseau urbain Tisséo avec la ligne 58, qui la relie avec une bonne fréquence au terminus de la ligne A du métro toulousain situé à Basso-Cambo.

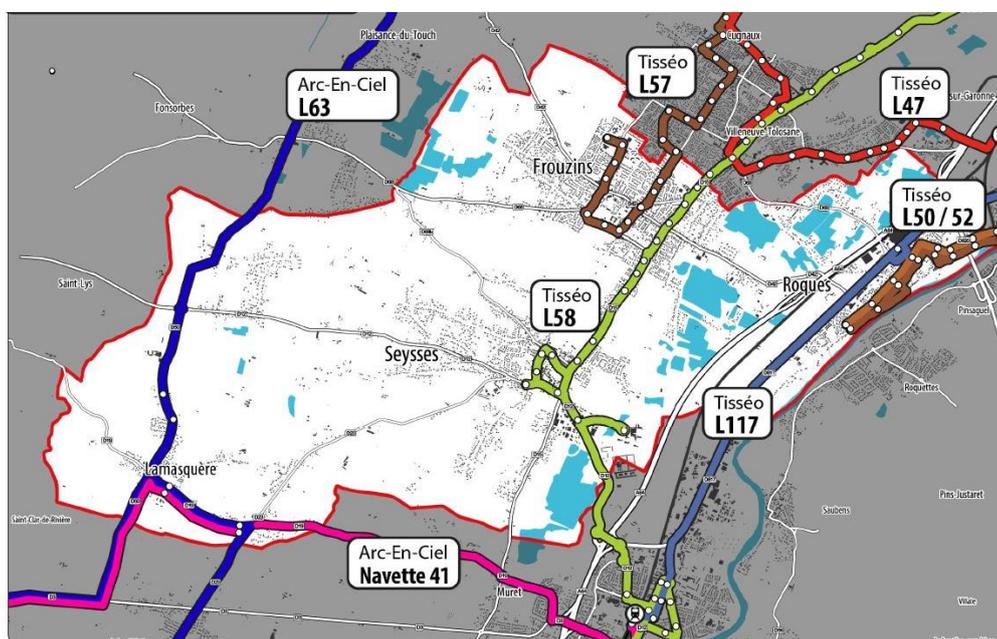


A cette desserte directe s'ajoute les possibilités offertes par la proximité immédiate de la ville de Muret, avec sa gare SNCF desservie par le réseau TER avec une ligne de bus Tisséo reliant Seysses à la gare. Seysses bénéficie également de plusieurs lignes de bus du réseau départemental Arc-en-Ciel.

Par ailleurs, Seysses pourrait bénéficier à l'avenir du projet d'aménagement d'une halte ferroviaire sur la commune voisine de Roques-sur-Garonne, même si sa réalisation est encore soumise à un horizon indéfini.

Enfin, les habitants de Seysses peuvent bénéficier des services mis en place par Tisséo en termes de gestion du covoiturage, ou encore de mise à disposition d'un service de transport à la demande destiné aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées présentant une perte d'autonomie (Mobibus).

- **Intermodalité du réseau Tisséo à l'échelle des 3 communes Seysses-Frouzins-Lamasquère**



► **Les modes doux :**

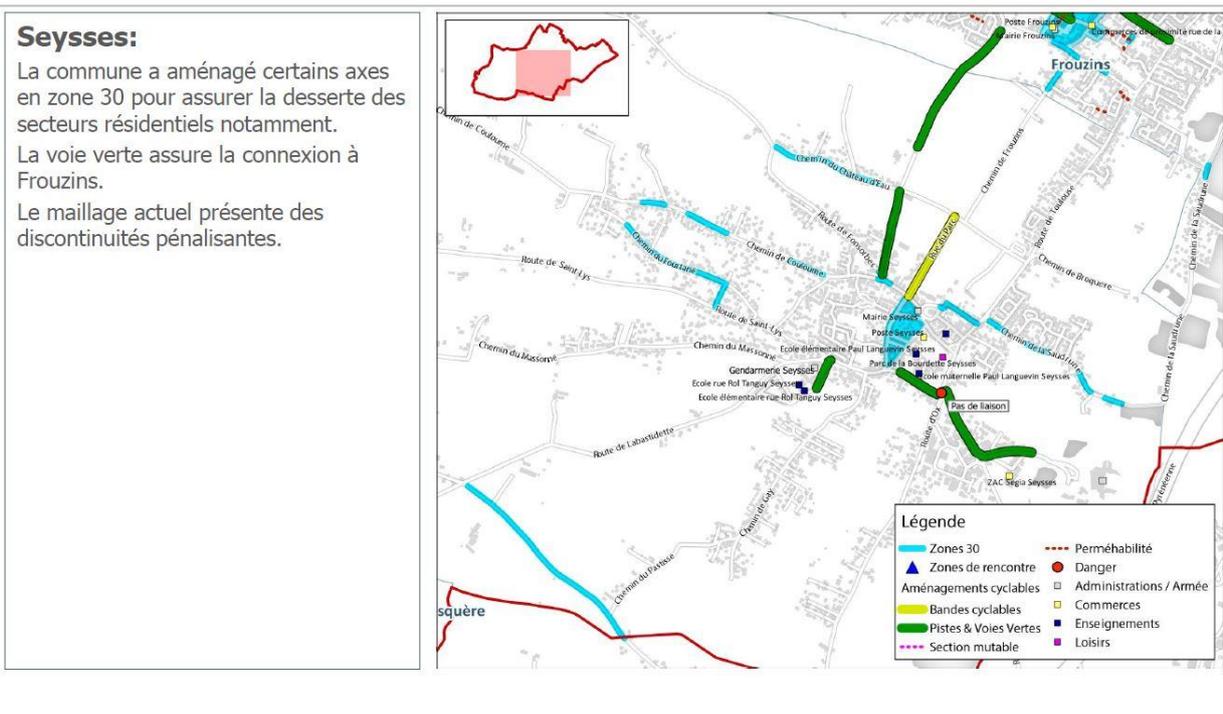
- **La commune dispose d'un réseau de liaisons douces discontinu**



- **En 2016 dans le cadre du Sivom Axe Sud, une étude a été mise en place d'un schéma mode doux intercommunal : Frouzins - Seysses - Lamasquière qui a permis de mettre les bases d'un projet global de liaisons douces entre ces 3 communes.**

**Extrait de l'étude**

**État des lieux**



## SEYSSSES



Danger pour modes actifs RD12



Traversée cycle non lisible Rond-point RD12/RD15

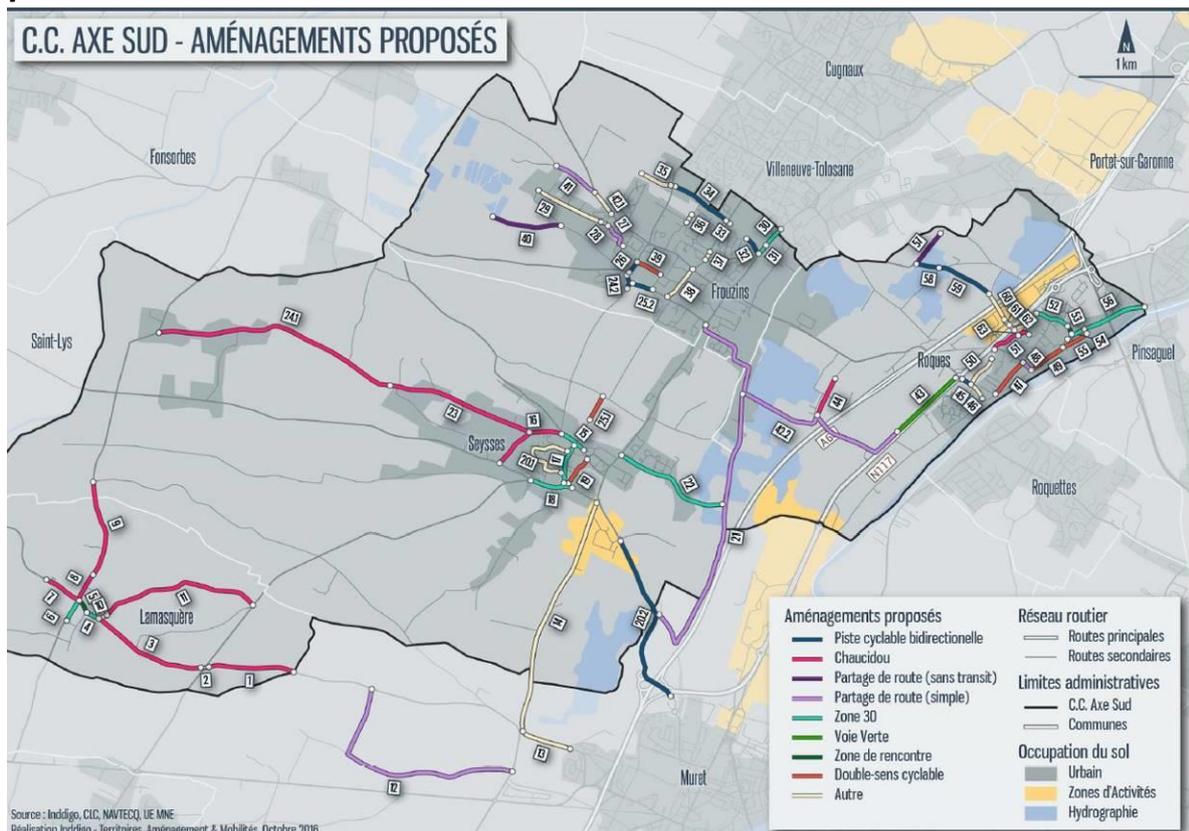


Voie verte Chemin des Boulbenes

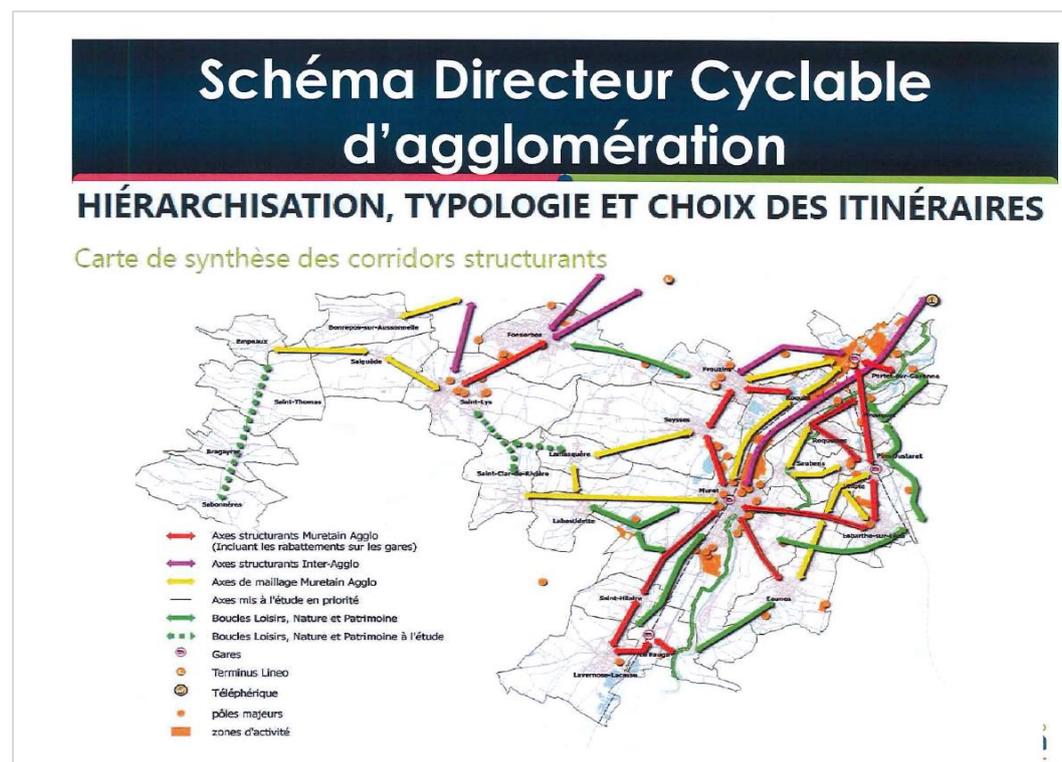


Bande cyclable à contresens Rue du Parc

## Propositions



- **Aujourd'hui ces propositions sont à l'étude dans le cadre d'un nouveau schéma directeur des modes doux à l'échelle du Muretain agglo, en cours d'étude, non finalisé.**



### **Le réseau viaire maillon organisationnel de l'urbanisation et un potentiel de réseau de liaisons douces à conforter**

À l'image de la plupart des communes de deuxième couronne, Seysses enregistre un **grand nombre de déplacements dus aux migrations pendulaires** dans la mesure où une large partie de la population active rejoint chaque jour une autre commune pour se rendre sur son lieu d'emploi.

Du point de vue de l'armature urbaine et commerciale de l'aire toulousaine, le fait que **Seysses se présente comme un pôle secondaire**, notamment grâce à ses commerces présents autour du centre ancien et au développement commercial des zones d'activités, ne doit pas non plus être oublié.

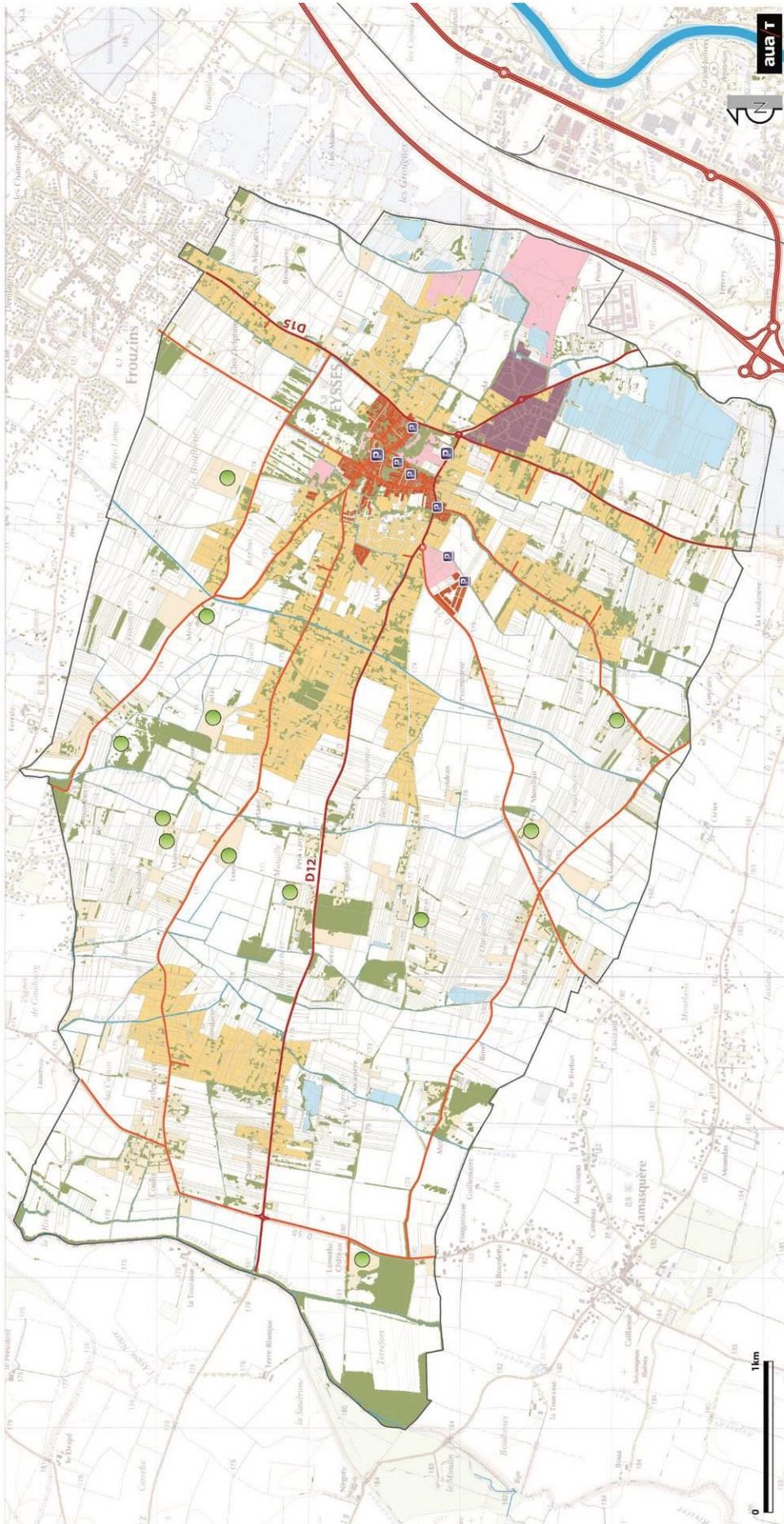
L'essentiel de ces déplacements se concentre sur les deux axes majeurs de la commune que sont la D 15 et la D 12, amenant ainsi des pics de circulation le matin et en soirée. La prise en compte de ces deux axes est d'ailleurs essentielle pour mieux comprendre la configuration de la commune, l'urbanisation s'étant « organisée » autour de ceux-ci.

Dans la plupart des cas, ces déplacements sont effectués au moyen de véhicules particuliers, en raison de la relative faiblesse du réseau en transports en commun. Toutefois le mode de vie péri-urbain est aussi un élément déterminant, puisqu'il s'appuie sur l'**automobile comme modèle de déplacement quasi-exclusif**.

Les aménagements cyclables sont encore faibles, toutefois la commune a mis en place une réflexion globale à l'échelle du Sivom axe Sud avec des propositions intéressantes qui doivent être réétudiés dans le nouveau schéma directeur à l'échelle du Muretain agglo.

La commune présente des atouts avec la présence de canaux et de ruisseaux ou fossés qui représentent un potentiel comme supports qualitatifs pour le développement des liaisons douces.

# Commune de Seysses - Diagnostic PLU - L'occupation du territoire communal



Un réseau routier support de l'essor urbain de la commune :

-  Réseau routier principal (D15 et D12)
-  Réseau routier secondaire
-  Parc de stationnement public

Un territoire communal mobilisé par l'urbanisation sur environ 4/5 de sa superficie :

-  Tissus urbains denses (plus de 15 logements/hectare)
-  Tissus urbains peu denses (entre 5 et 15 logements/hectare)
-  Tissus ruraux très peu denses (moins de 5 logements/hectare)
-  Tissus urbains dédiés aux activités économiques
-  Tissus urbains dédiés aux équipements
-  Exploitations agricoles

## 4. ÉQUILIBRE ENTRE LE MILIEU NATUREL ET LES ACTIVITÉS HUMAINES

À l'image de l'article L.110-1 du Code de l'Environnement<sup>19</sup> le législateur n'a pas donné de définition limitative à la notion d'Environnement. La mise en place d'un projet urbain dont les compétences sont quant à elles plus clairement encadrées nous invite à ce stade de l'analyse de réduire le champ de l'analyse et à rapporter celui-ci aux interactions entre les activités humaines et le milieu.

Afin de parvenir au plus proche des objectifs fixés il s'agira d'analyser :

- L'utilisation des ressources (consommation) en abordant celles sur lequel le PLU a un impact avéré, l'eau par exemple, mais aussi le foncier abordé ici sous l'angle de l'activité agricole ;
- Les rejets dans le milieu : en s'inscrivant dans le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement ;
- La gestion des risques : de par la nature même d'un risque, à la croisée entre le milieu et les activités, sa définition nécessite une vision dynamique du territoire.

---

<sup>19</sup> Art. L.110-1 du Code de l'Environnement issu de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature : « *Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.* »

## 4.1. Utilisation, économie et valorisation des ressources

### L'essentiel

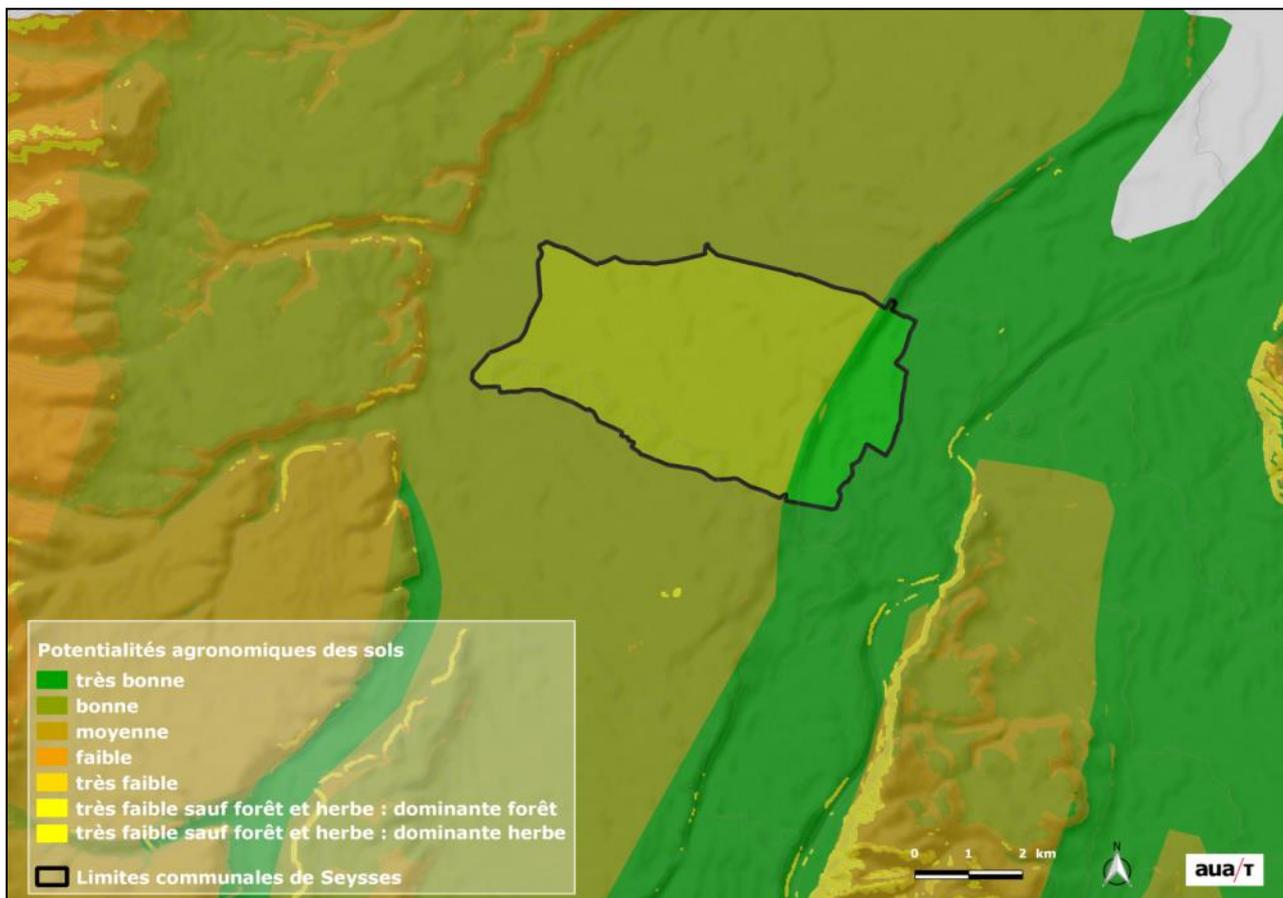
- Une bonne potentialité agronomique des sols ;
- Le SDAGE Adour Garonne 2010-2015 adopté le 16/11/2009 et le SAGE Vallée de la Garonne en cours d'élaboration ;
- Zone sensible à l'eutrophisation.

### 4.1.1. Les terres agricoles : aptitudes culturales<sup>20</sup>

Présentant très peu de dénivelé, la topographie est caractéristique de la basse plaine de la Garonne, correspondant aux basses terrasses. Les matériaux constituant les alluvions de ces terrasses sont en général des dépôts sableux ou caillouteux plus ou moins argileux.

Ces sols lessivés hydromorphes sur argiles ou cailloutis argileux, sont caractéristiques du secteur et appelés « *boulbènes* ». Ils sont sains mais très sensibles à la sécheresse et demandent à être irrigués.

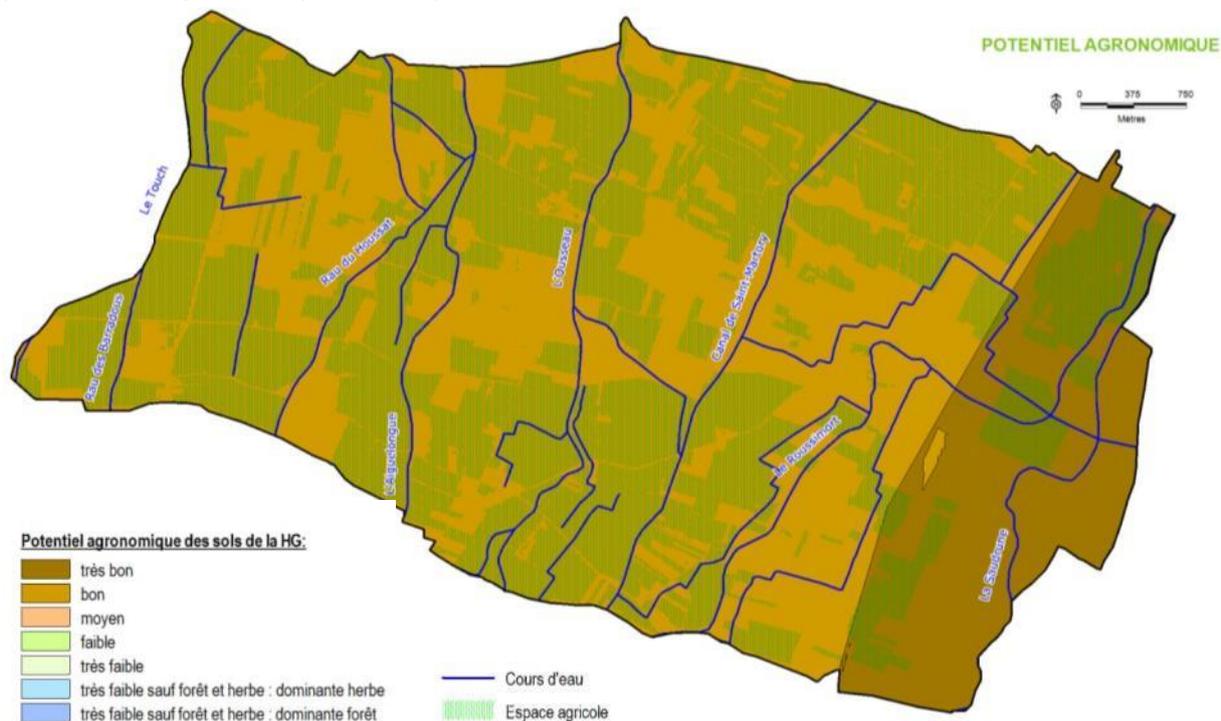
#### Potentialités agronomiques des sols



Source : aue/T

<sup>20</sup> Cf. « Diagnostic agricole » (Annexes)

**Lorsque la ressource en eau est assurée, ces terres ont un bon potentiel agronomique.** Toutefois, elles sont aussi souvent exploitées en gravière (extrémité Est du territoire communal) entraînant une concurrence extra-agricole importante sur une portion de territoire dont la potentialité agronomique est la plus forte du territoire.



Source : Diagnostic agricole communal (Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne)

#### 4.1.2. La ressource en eau

##### ► L'eau une ressource précieuse

La commune de Seysses est classée en « **Zone de Répartition des Eaux** » (ZRE) par l'Arrêté préfectoral n°38 en date du 05 Mars 1996.

**Définition :** Une Zone de répartition des eaux (ZRE) est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Les ZRE sont définies par l'article R211-71 du code de l'environnement et sont fixées par le préfet coordonnateur de bassin. L'arrêté pris par les préfets de département concernés traduit la ZRE en une liste de communes. Cet arrêté est le texte réglementaire fondateur de la ZRE.

**Réglementation :** Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans une ZRE, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m<sup>3</sup>/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

Source : Agence de l'Eau Adour-Garonne

La gestion de l'eau est une des compétences qui a été transférées au Syndicat SIVOM Saudrune Ariège Garonne (SAGE), issu de la fusion de six syndicats au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## **La gestion de l'eau est une des compétences transférées au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) de la Saudrune**

Le SIVOM de la Saudrune gère :

- La production de l'eau potable, mettant en œuvre les dernières technologies de nanofiltration garantissant en quantité une eau de qualité ;
- La collecte et le traitement des eaux usées ;
- La gestion et l'entretien des cours d'eau de la Saudrune, du Binos, du Roussimort et du Larramet.

### **► Pour quels usages ?**

On recense 21 points de prélèvement de la ressource sur la commune (Source : SIEAG).

### **Alimentation en eau potable :**

Le SIVOM SAGE assure l'alimentation en eau potable des communes situées sur la rive gauche de la Garonne (Frouzins, Portet sur Garonne, Roques et Seysses) à partir de l'Unité de traitement d'eau potable (UTE) des Echars à Roques.

L'UTE a un potentiel de production de 1500 m<sup>3</sup>/h (30 000 m<sup>3</sup>/j) et une capacité de stockage d'eau traitée de l'ordre de 7 000 m<sup>3</sup>. L'eau brute provient du canal de Saint-Martory et transite dans une gravière dite des « Echars », de 26 ha (1 million de m<sup>3</sup>), située sur la commune de Roques.

Un château d'eau situé sur le territoire communal permet son stockage et 270 738 m<sup>3</sup> destiné à l'eau potable sont prélevés par an dans le canal de Saint-Martory.

### **Défense incendie :**

La commune de Seysses a confié cette compétence au SIVOM SAGE. On recense 106 poteaux incendie sur la commune Seysses pour défendre ce territoire. Le SIVOM SAGE à la demande de la commune effectue les pesées des poteaux incendie et propose des prestations pour assurer la maintenance des hydrants.

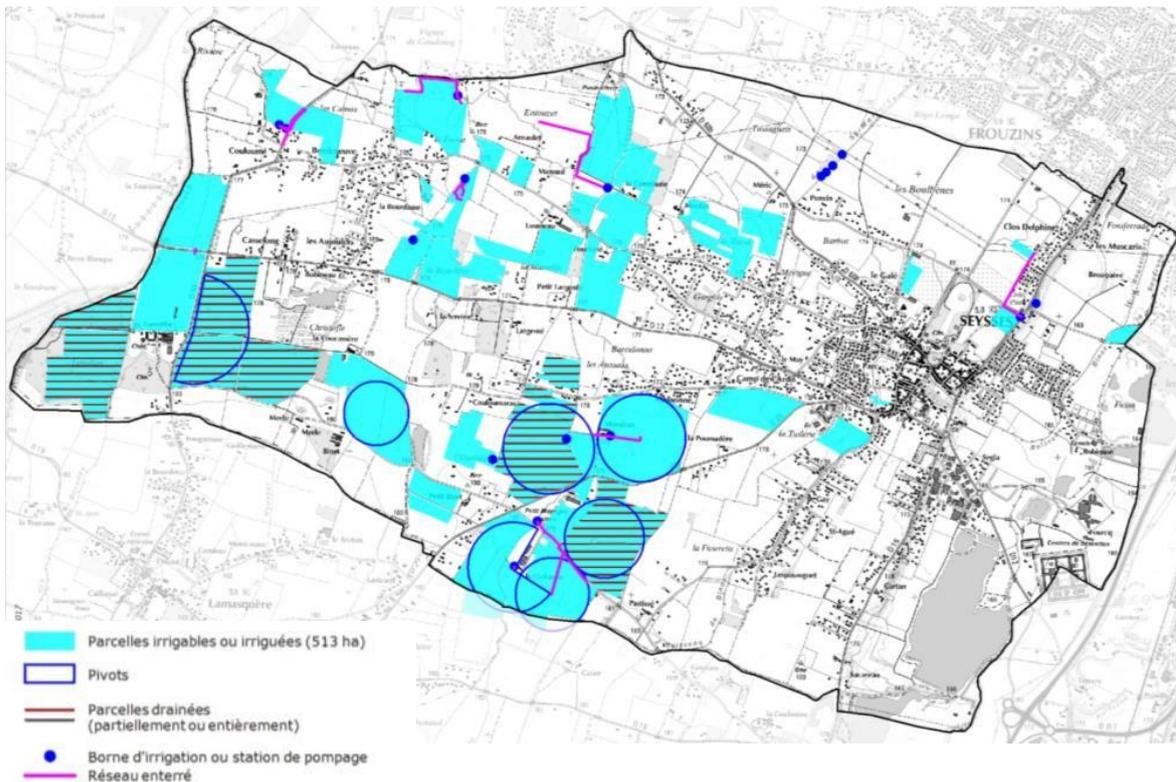
### **L'irrigation<sup>21</sup> :**

En Haute-Garonne, près de 30 000 hectares étaient irrigués en 2010, dont 49% de SCOP (maïs, soja, colza, sorgho, ...). Sur la commune, **513 hectares** de parcelles sont irriguées ou potentiellement irrigables, soit **38%** de l'ensemble du tissu parcellaire destiné à l'agriculture sur le territoire.

---

<sup>21</sup> Cf. « Diagnostic agricole » - Chambre d'Agriculture 31 (2014)

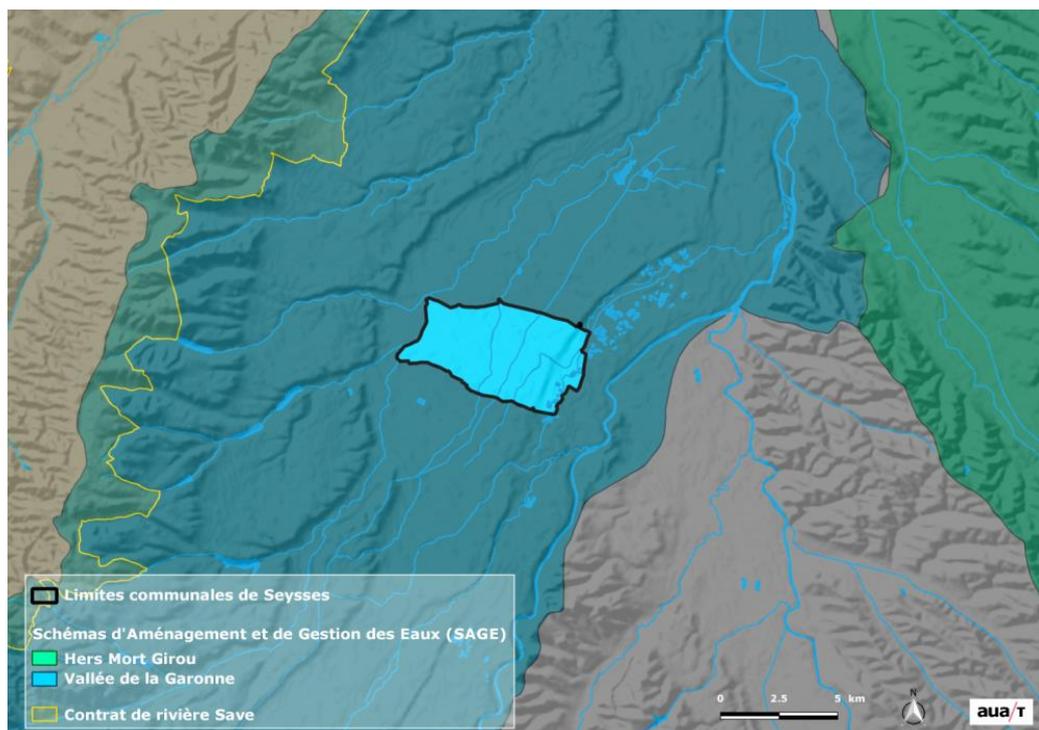
## Irrigation communale



Source : Diagnostic agricole communal (Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne)

Tout prélèvement d'eau à destination de l'irrigation est soumis à une autorisation préfectorale dans le cadre de la procédure mandataire. Les autorisations de pompage sont désormais gérées à l'échelle des bassins versant. Les Organismes Uniques (OU) ont été instaurés par la Loi sur l'Eau de 2006, et désignés sur le département le 31 janvier 2013 par arrêté préfectoral.

### ► SADGE et SAGE, deux outils de planification



### Qu'est-ce qu'un SDAGE ou un SAGE ?

Ce sont **deux outils de planification** dans le domaine de l'eau qui ont été créés par la loi sur l'eau (1992) :

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SDAGE** (articles L.212-1 et L.212-2 du code de l'environnement) fixe, par grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles ;
- À l'échelle d'un sous bassin versant ou d'un groupement de sous-bassins, **un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SAGE** (articles L.212-3 à L.212-7 du code de l'environnement) est élaboré par une Commission Locale de l'Eau (CLE) dont la composition est arrêtée par le préfet. Le SAGE fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que les objectifs de préservation des zones humides.

### Portée juridique :

Les instruments de planification que constituent SDAGE et SAGE possèdent une portée juridique particulière :

- Ils sont opposables aux administrations (au sens large, c'est-à-dire État, collectivités locales, établissements publics) dont les décisions ayant un impact dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec ses orientations ;
- Les autres décisions administratives intervenant hors du domaine de l'eau doivent prendre en compte les dispositions du SDAGE.

Depuis la loi n 2004-338 du 21 avril 2004 (articles L.122-1, L.123-1 et L.124-2 du Code de l'Urbanisme), **les SCoT, les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE (...) ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE (...).**

*NB : Lorsqu'un de ces documents (SDAGE ou SAGE) est approuvé après l'approbation des documents d'urbanisme (SCoT, PLU, carte communale), ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles dans un délai de 3 ans.*

### **Le SDAGE « Adour Garonne », le démarrage d'un nouveau cycle (2016-2021) :**

La préparation du second cycle de gestion 2016-2021, qui intègre la révision du SDAGE et du Programme De Mesure (PDM) associé, avait été engagée dès 2012 par l'actualisation de la mise à jour de l'état des lieux du bassin Adour-Garonne (le précédent état des lieux, ayant servi à l'élaboration du SDAGE-PDM 2010-2015 datant de 2004). Cet état des lieux concerne à la fois les eaux superficielles (continentales et littorales) et les Eaux souterraines.

#### L'actualisation de l'état des lieux comporte deux objectifs :

- Informer le public et les acteurs du bassin sur l'état des masses d'eau, l'évolution et le niveau des pressions et des impacts issus des activités humaines ;
- Identifier les masses d'eau sur lesquelles il existe un risque de non atteinte des Objectifs environnementaux (RNAOE) en 2021 et sur lesquelles le futur PDM devra se focaliser pour diminuer les pressions afin d'obtenir le Bon état des eaux.

À partir des travaux conduits à l'échelle du bassin sur l'évaluation de l'état des eaux et l'évaluation des pressions, tendances et risques, les acteurs techniques locaux se sont concertés pour consolider l'état des lieux au printemps 2013.

La synthèse à l'échelle du bassin a ensuite été présentée aux commissions territoriales et à la commission planification avant d'être soumise et validée au Comité de Bassin le 2 décembre 2013.

Une version projet des documents du SDAGE a été soumise à consultation des assemblées et du public fin 2014.

Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 a été adopté le 01 décembre 2015.

### **Les dispositions du SDAGE Adour Garonne vis-à-vis de la ressource en eau :**

Il concerne l'ensemble des milieux aquatiques du bassin : fleuves et rivières, lacs, canaux, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines libres ou captives et zones humides.

Trois axes ont été identifiés comme prioritaires pour atteindre ses objectifs environnementaux fixés :

- Réduire les pollutions diffuses ;
- Restaurer le fonctionnement de tous les milieux aquatiques ;
- Maintenir des débits suffisants dans les cours d'eau en période d'étiage en prenant en compte le changement climatique (gestion rationnelle des ressources en eau).

### **Le SDAGE se décline en quatre orientations fondamentales :**

- A. Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
- B. Réduire les pollutions ;
- C. Améliorer la gestion quantitative ;
- D. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

*NB : ces orientations intègrent les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau et du SDAGE précédent (exercice 2010 - 2015) qu'il est nécessaire de poursuivre ou de renforcer.*

### **Déclinaison des 4 orientations du SDAGE Adour-Garonne 2016 - 2021**

Les quatre orientations du SDAGE se déclinent en 154 dispositions. Dix-sept d'entre elles sont particulièrement liées à l'urbanisme et au projet de révision du PLU :

#### **A. Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE :**

- A32.** Consulter le plus en amont possible les structures ayant compétence dans le domaine de l'eau ;
- A33.** Susciter des échanges d'expériences pour favoriser une culture commune ;
- A34.** Informer les acteurs de l'urbanisme des enjeux liés à l'eau ;
- A35.** Définir, en 2012, un objectif de compensation de l'imperméabilisation nouvelle des sols ;
- A36.** Améliorer l'approche de la gestion globale de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructure ;
- A37.** Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols et la gestion des eaux de pluie ;
- A38.** Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'urbanisme ;
- A 39.** Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement et de l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

**B. Réduire les pollutions :**

- B2.** Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale ;
- B4.** Promouvoir l'assainissement non collectif là où il est pertinent ;
- B5.** Prendre en compte les dépenses de maintenance des équipements liés aux services de l'eau.

**C. Améliorer la gestion quantitative :**

- C11.** Connaître le fonctionnement des nappes et des cours d'eau ;
- C14.** Généraliser l'utilisation rationnelle et économe de l'eau et quantifier les économies d'eau ;
- C18.** Créer de nouvelles réserves d'eau.

**D. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques :**

- D12.** Identifier les territoires impactés par une forte densité de petits plans d'eau ;
- D16.** Établir et mettre en œuvre les plans de gestion des cours d'eau à l'échelle des bassins versants ;
- D20.** Mettre en œuvre les mesures nécessaires à la restauration de la continuité écologique.

**Le SAGE « Vallée de la Garonne », un document encore en cours d'élaboration :**

La commune de Seysses est également incluse dans le périmètre du **SAGE « Vallée de la Garonne » en cours d'élaboration**.

Cadré par le SDAGE Adour-Garonne 2010-2015 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau élaboré par l'Agence de l'Eau), le SAGE de la Vallée de la Garonne vise à répondre aux enjeux majeurs identifiés sur le corridor alluvial garonnais :

- ✓ La gestion du risque d'inondation et des étiages sévères ;
- ✓ La préservation des milieux aquatiques ;
- ✓ Des migrateurs et de la qualité de l'eau.

L'adoption du Schéma marquera le point de départ de la phase d'application (2016-2025 environ), conduite sous l'autorité de la CLE<sup>22</sup>, qui permettra la mise en œuvre opérationnelle et le suivi du SAGE.

---

<sup>22</sup> Commission Locale de l'Eau est l'instance locale de concertation qui élabore le SAGE. Sa composition fait l'objet d'un arrêté préfectoral (décret n°92-1042 du 24 septembre 1992). La CLE définit des axes de travail, recherche les moyens de financement et organise la mise en œuvre du SAGE avec une volonté majeure : réussir la concertation interne et externe, anticiper et résoudre les conflits d'usage.

## ► Les autres documents définissant une politique de gestion intégrée

### Les Plan de Gestion d'Étiages (PGE) « Garonne-Ariège » et « Neste et rivières de Gascogne » :

Définition : La mise en œuvre des plans de gestion d'étiage (PGE) est recommandée par le SDAGE Adour Garonne. Ils ont pour objectif de préciser les modalités de maintien ou de rattrapage des DOE (débit d'objectif d'étiage). Leur contenu, fixé par le SDAGE, vise d'une part à décrire de façon opérationnelle, l'équilibre milieux / usages, d'autre part à expliciter les règles de gestion et les engagements des partenaires concernés.

Les PGE s'appuient sur les volumes et débits maximums relevables arrêtés par l'Etat, visent à faciliter la mise en œuvre des moyens permettant d'atteindre l'équilibre entre prélèvements et ressources en eau et étudient, pour les secteurs très déficitaires, la faisabilité d'évolution des systèmes de production agricole vers des systèmes plus économes en eau.

La commune est concernée par les **PGE « Garonne-Ariège » et « Neste et rivières de Gascogne »**.

#### Actions menées :

Ils visent en période d'étiage (1<sup>er</sup> juin - 31 octobre) à la **coexistence de tous les usages et au bon fonctionnement des milieux aquatiques**. Ils complètent l'outil d'intervention des Préfets en cas de sécheresse. Leur plan d'actions contribue ainsi à la reconstitution des débits d'objectif d'étiage (DOE) du SDAGE. Sur la base d'un état des lieux et d'un diagnostic partagé, ils s'articulent autour de quatre grandes familles d'actions prioritaires :

- ✓ Le respect des débits d'étiage, y compris sur les affluents ;
- ✓ La lutte contre les gaspillages et les économies d'eau ;
- ✓ La mobilisation prioritaire de la ressource en eau existante et son optimisation ;
- ✓ La création de nouvelles ressources, si nécessaire.

#### Le PGE « Garonne-Ariège » :

Réalisé sous la maîtrise d'ouvrage du Sméag<sup>23</sup>, il découle d'une orientation du Sdage Adour-Garonne. Sa validation par le Préfet coordonnateur de bassin est intervenue après la tenue du Débat Public sur le projet de réservoir de Charlas en février 2004.

Le PGE « Garonne-Ariège » fait l'objet d'un suivi, au travers d'une cinquantaine d'indicateurs, et de rapports biennaux. L'évaluation des premières années de sa mise-en-œuvre (2004-2009) a été menée fin 2009. Depuis février 2011, il est entré en révision. Un nouveau protocole est attendu pour la période 2015-2025. En l'attente, c'est le PGE actuel qui s'applique.

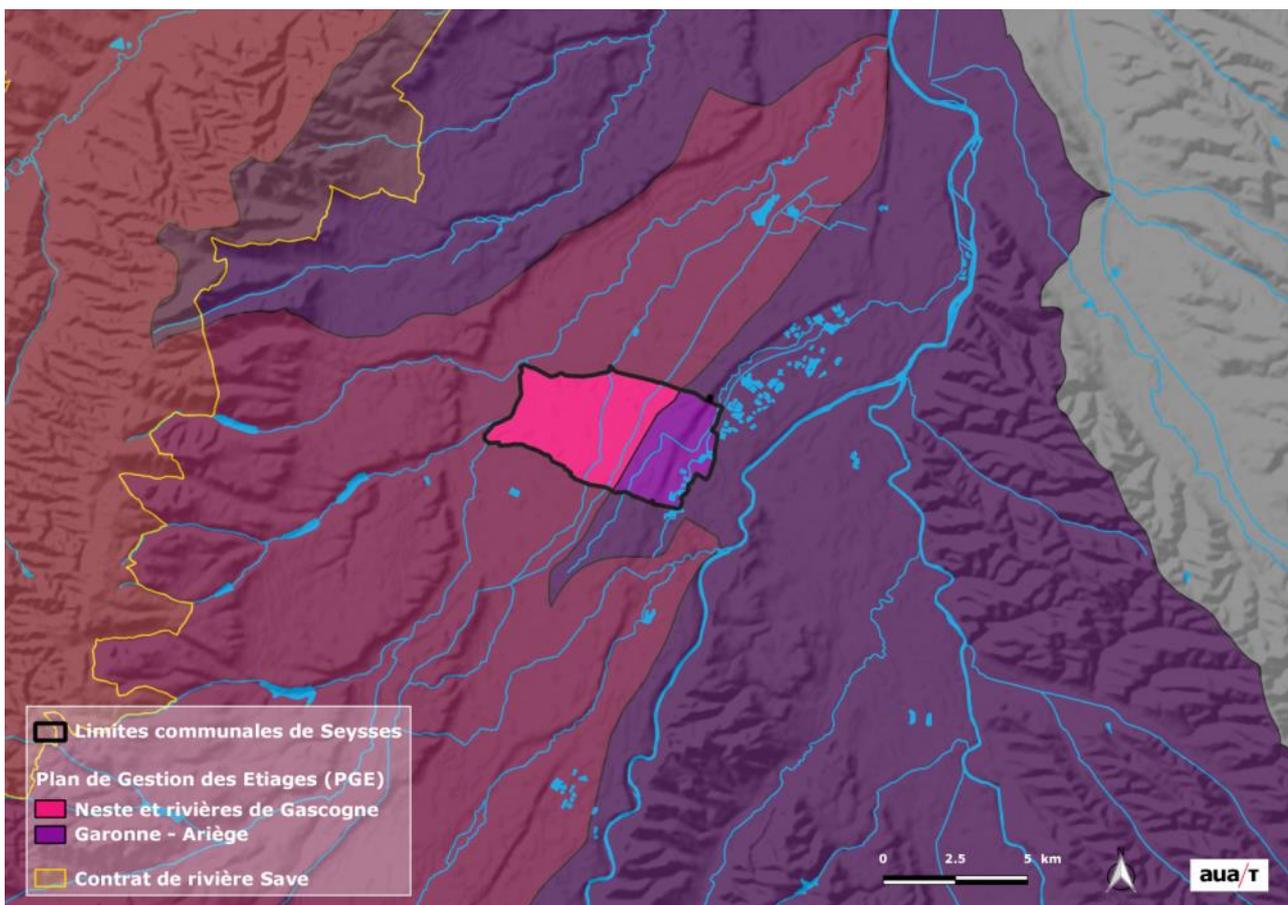
#### Le PGE « Neste et rivières de Gascogne » :

Élaboré puis validé en 2002 par l'État, il a fait l'objet successivement d'une modification en 2009, puis d'une révision engagée en 2010. En 2013, le préfet du Gers (coordinateur du sous bassin Neste et rivières de Gascogne) a émis un avis favorable au PGE révisé (assorti de 5 recommandations).

<sup>23</sup> Syndicat Mixte d'Études et d'Aménagement de la Garonne

Il engage les divers usagers de la ressource (par l'intermédiaire de leurs représentants) :

- à laisser libre accès à leurs installations aux Services de l'État ainsi qu'au(x) gestionnaire(s) ;
- à mettre en place un compteur volumétrique des prélèvements, pour chaque point de prélèvement, et à en assurer ou à en déléguer la maintenance ;
- à respecter les autorisations de prélèvement et les règles de limitation d'usage en période de crise ;
- à respecter les règles de partage de l'eau ;
- à participer aux recherches, à appliquer et à diffuser les améliorations techniques relatives aux mesures d'économie d'eau ;
- à participer financièrement à la gestion des aménagements qu'ils ont rendus nécessaires.



Source : aua/T

### ► Classement « Zone sensible »

Le territoire communal est en outre concerné par un **classement en « zone sensible » à l'eutrophisation** (arrêté du 23/11/1994), zone particulièrement sensible aux pollutions domestiques et dans laquelle les rejets d'azote et/ou de phosphore doivent impérativement être réduits.

Les obligations réglementaires imposées dans ces zones sont la mise en place d'un système de collecte et de station d'épuration (avec traitement complémentaire de l'azote et/ou du phosphore et/ou d'un traitement de la pollution microbiologique).

## **Des enjeux... et des réponses à l'échelle supra-communale**

Comme souvent, et pour des raisons historiques, les meilleures terres agricoles se situent dans la proximité immédiate du bourg, c'est-à-dire là où la pression foncière se fait le plus ressentir. Si les terres situées le long du Touch sont épargnées par ce phénomène en raison de leur caractère inondable, celles situées plus à l'Ouest devront, dans la mesure du possible, être préservées de ce rapport concurrentiel. La **recherche d'équilibre sera ainsi une des clefs du projet urbain**. Par ailleurs, il conviendra de maintenir et protéger les réseaux d'irrigation en prenant en compte leur localisation dans le document d'urbanisme.

Il en est de même concernant le **réseau d'eau potable qui devra être pris en compte dans le choix de l'implantation d'éventuelles nouvelles zones urbanisables**. En effet, avec l'étalement urbain, le linéaire des réseaux d'alimentation en eau potable ne cesse de s'accroître, générant des coûts importants pour la collectivité.

Dans un **souci de compatibilité** avec les autres documents, le projet devra s'inscrire dans le respect des orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définies notamment dans le SDAGE Adour-Garonne 2010-2015. Cette approche ne pourra toutefois être efficiente qu'au travers une démarche intercommunale qui, si elle n'est pas liée directement au PLU, devra toutefois trouver un écho favorable dans le document d'urbanisme communal.

## 4.2. Rejets dans le milieu et conséquences

### *L'essentiel*

- 214 kg/hab/an d'ordures ménagères résiduelles sur la commune en 2009 (282 kg/hab/an sur la CC Axe Sud en 2013) ;
- Des points d'amélioration concernant le tri par les habitants ;
- Les gaz à effet de serre (GES), principale source de pollution de l'air ;
- Plusieurs infrastructures routières classées en tant que voies bruyante.

### 4.2.1. Les déchets

La communauté d'Agglomération du Muretain Agglo exerce les compétences de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés sur son territoire, qui recouvre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 la commune de Seysses.

Jusqu'à cette date la communauté de Communes Axe Sud collectait l'ensemble des déchets ménagers (y compris les déchets professionnels) et assurait le transfert des OMR (non recyclables).

#### ► La collecte

Le Muretain Agglo réalise sur son territoire la collecte et le traitement des déchets suivants :

- Les Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) ;
- Les Déchets Non Ménagers Assimilables aux ordures ménagères (DNMA) ;
- Les Déchets Recyclables Ménagers et assimilés (RS) ;
- Les Déchets Ménagers Occasionnels (uniquement en déchetterie).

La collecte est organisée de la manière suivante :

- Collecte individuelle en porte-à-porte  
Conformément au règlement de collecte, les usagers dotés d'un bac individuel doivent les présenter à la collecte au droit de la voie publique désignée par le service de collecte. La présentation pourra se faire selon les cas depuis une aire de présentation des bacs. Les bacs sont à présenter la veille au soir de la collecte. À l'issue de chaque collecte les bacs doivent être remisés dans l'enceinte des propriétés. En aucun cas les bacs ne peuvent rester en permanence sur le domaine public.
- Collecte collective en porte-à-porte  
Les usagers dotés de bacs de collecte collective doivent les présenter sur une aire de présentation prévue à cet effet au droit de la voirie publique désignée par le service de collecte. Les bacs sont à présenter la veille au soir de la collecte. À l'issue de chaque collecte les bacs doivent être remisés dans un local de stockage des bacs conformes aux prescriptions définies au règlement sanitaire départemental. En aucun cas, les bacs ne peuvent rester en permanence sur le domaine public.

- Collecte collective en point d'apport volontaire  
Dans le cadre d'une collecte en point d'apport volontaire à l'aide d'un camion grue, il faut tenir compte des dimensions de celui-ci soit 11.5 m de long pour 2.50 m de large. Par ailleurs, la distance maximale à respecter entre le système de préhension et le camion doit être inférieure à 5m mais supérieure à 2m. L'aire de manœuvre doit prendre en compte le rayon de braquage de 10 m du camion de collecte.

### ► Le traitement

La loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement définit la valorisation comme étant « le réemploi, le recyclage ou toute autre action visant à obtenir, à partir des déchets, des matériaux réutilisables ou de l'énergie ».

La loi 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement définie dans son article 46 les différents objectifs nationaux concernant les déchets :

- « Réduire la production d'ordures ménagères et assimilés de 7% par habitant pendant les 5 prochaines années » ;
- « Augmenter le recyclage matière organique afin d'orienter vers ces filière un taux de 35% en 2010 et 45% en 2015 de déchets ménagers et assimilés contre 24% en 2004. Ce taux est porté à 72% dès 2012 pour les emballages ménagers et les déchets banals des entreprises hors BTP, agriculture, industries agro-alimentaires et activités spécifiques ».

Initialement à la charge de la Communauté de Communes Axe Sud, la Communauté d'Agglomération du Muretain Agglo exerce les compétences traitement des déchets.

Le territoire du Muretain Agglo dispose de 5 sites de déchèterie :

- Déchèterie de Muret ;
- Déchèterie de Labarthe-sur-Lèze ;
- Déchèterie de Saint-Lys ;
- Déchèterie de Saint-Thomas ;
- Déchèterie de Roques-sur-Garonne.

La commune de Seysses relève de la déchetterie située à Roques-sur-Garonne.

En terme de fréquentation, cette déchèterie a accueilli 60 758 personnes en 2013 (Source : SINOE).

#### Autres :

L'agenda 21 soulignait en 2012 que des dépôts sauvages de plusieurs natures tel que des déversements de déchets dangereux par les professionnels ou bien de déchets verts dans les cours d'eau étaient encore recensés sur le territoire.

## 4.2.2. Les rejets liés à l'eau et leurs conséquences

### ► Dispositions générales :

Pour rappel, l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales prévoit que les communes délimitent dans un schéma communal d'assainissement :

- Les zones d'assainissement collectif (collecte, stockage, épuration, rejet) ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif (contrôle notamment) ;
- Les zones où des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser les eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones d'installation de gestion des eaux pluviales

La révision du document d'urbanisme doit être accompagnée de l'élaboration ou de la révision du Schéma Communal d'Assainissement. Par ailleurs, les annexes sanitaires devront être fournies à l'appui du PLU et un examen de du schéma d'assainissement communal sera effectué au titre du contrôle de légalité pour permettre ou non l'ouverture d'une zone à l'urbanisation.

### ► Les eaux usées

#### **Assainissement collectif :**

Le SIVOM SAGe a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées et de l'élimination des boues résultantes.

Le patrimoine du service est constitué :

- D'un réseau d'assainissement collectif de 35 km environ, de type séparatif ;
- De 5 postes de refoulement.

Les effluents de la commune sont traités sur la station d'épuration située à Cugnaux, dont la capacité nominale est de 71.000 EH. Cette capacité a été définie en tenant compte des perspectives d'évolution des communes raccordées.

La station d'épuration est actuellement chargée hydrauliquement et organiquement à 50%.

Les eaux traitées sont rejetées vers le Roussimort, affluent du ruisseau de la Saudrune, lui-même affluent de la Garonne.

L'entretien des réseaux de collecte et de transfert, ainsi que l'exploitation de la station d'épuration est réalisé en régie par les équipes du SIVOM SAGe.

#### **Assainissement autonome :**

La compétence assainissement non collectif a été transférées au Syndicat Mixte de l'eau et de l'assainissement « Réseau 31 » qui assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif.

### ► Les eaux pluviales

Le SIVOM SAGe porte la compétence « Eaux Pluviales Urbaines » pour la majeure partie des communes de son territoire, dont la commune de Seysses.

## ► La qualité des eaux

La qualité des eaux peut être évaluée par 2 outils :

- ✓ Le SEQeau (Système d'évaluation de la qualité des cours d'eau) créé à la suite de la première Loi sur l'Eau de 1992. Il étudie les altérations des masses d'eau selon 16 indicateurs et en prenant en compte environ 150 paramètres.
- ✓ Le système d'évaluation de l'état (chimique et écologique) des eaux douces de surface, régit par un guide technique mis à jour en mars 2009. C'est cet outil qui sera pris en compte pour les mesures de qualité suivantes. En effet, ce système répond aux exigences de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et a permis la réalisation de la cartographie du nouveau SDAGE Adour-Garonne 2010-2015. Les limites et valeurs seuils des classes (très bon, bon, moyen, médiocre, mauvais) ont été déterminées au niveau européen.

La qualité de l'eau des principales rivières du bassin Adour-Garonne (dans lequel se trouve la commune) est régulièrement mesurée dans le cadre de réseaux mis en place depuis 1971.

Pour répondre au besoin de contrôle exigé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), ces réseaux ont évolué vers le réseau de surveillance de la qualité.

Il n'existe aucune station mesurant la qualité des masses d'eaux superficielles ou souterraines sur le territoire communal.

Plusieurs cours d'eau traversant le territoire de Seysses possèdent des stations de mesure en amont ou en aval de la commune.

### Qualité des eaux du Touch :

Station « Le Touch en aval de Fonsorbes » (CODE 05162500)			
Évaluation de l'état des eaux (2013)			
<b>ECOLOGIE</b>	<b>Physico-chimie (2012-2013)</b>		<b>MOYEN</b>
			<b>Moyen</b>
	Oxygène		Bon
		Carbone Organique (COD)	Bon 5,5 mg/l
		Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (DBO5)	Très bon 2,4 mg O2/l
		Oxygène dissous (O2 Dissous)	Très bon 8,1 mg O2/l
		Taux de saturation en oxygène (Taux saturation O2)	Très bon 91%
		<b>Nutriments</b>	<b>Moyen</b>
		Ammonium (NH4+)	Bon 0,14 mg/l
		Nitrites (NO2-)	Bon 0,13 mg/l
		Nitrates (NO3-)	Bon 26 mg/l
		Phosphore total (Ptot)	Moyen 0,26 mg/l
		Orthophosphates (PO4(3-))	Bon 0,27 mg/l
		<b>Acidification</b>	<b>Bon</b>
		Potentiel min en Hydrogène (pH) (pH min)	Très bon 7,95 U pH
		Potentiel max en Hydrogène (pH) (pH max)	Bon 8,45 U pH
		Température de l'Eau (T°C)	Bon 21 °C
	<b>Biologie (2012-2013)</b>	<b>Moyen</b>	
	Indice biologique diatomées (IBD 2007)	Moyen 14 /20	
	<b>Polluants spécifiques (2011-2013)</b>	<b>Bon</b>	
<b>CHIMIE (2011-2013)</b>		<b>BON</b>	

Source : Agence de l'eau Adour-Garonne

Station « La Saudrune à Saint-Lys » (05162520) Évaluation de l'état des eaux (2013)					
<b>ECOLOGIE</b>			<b>MOYEN</b>		
	<b>Physico-chimie (2012-2013)</b>			<b>Moyen</b>	
		<u>Oxygène</u>		Moyen	
			Carbone Organique (COD)	Moyen	8 mg/l
			Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (DBO5)	Très bon	3 mg O2/l
			Oxygène dissous (O2 Dissous)	Bon	7,5 mg O2/l
			Taux de saturation en oxygène (Taux saturation O2)	Bon	79%
		<u>Nutriments</u>			<b>Moyen</b>
			Ammonium (NH4+)	Bon	0,15 mg/l
			Nitrites (NO2-)	Très bon	0,1 mg/l
			Nitrates (NO3-)	Bon	43 mg/l
			Phosphore total (Ptot)	Moyen	0,33 mg/l
			Orthophosphates (PO4(3-))	Bon	0,2 mg/l
		<u>Acidification</u>			<b>Très bon</b>
			Potentiel min en Hydrogène (pH) (pH min)	Très bon	7,7 U pH
	Potentiel max en Hydrogène (pH) (pH max)		Très bon	8,1 U pH	
<u>Température de l'Eau (T°C)</u>			<b>Très bon</b> 19 °C		
<b>Biologie (2012-2013)</b>			<b>Moyen</b>		
	<u>Indice biologique diatomées (IBD 2007)</u>		Moyen 14,2 /20		
	<u>IBG RCS</u>		Très bon 15 /20		
<b>Polluants spécifiques (2011-2013)</b>	<i>Substances déclassantes</i>	<i>Zinc, Cuivre</i>	<b>Moyen</b>		
			<b>MAUVAIS</b>		
<b>CHIMIE (2011-2013)</b>			<b>MAUVAIS</b>		

Source : Agence de l'eau Adour-Garonne

L'état des lieux réalisé en 2004 révèle que le cours d'eau est soumis à de nombreuses pressions :

	Pression	Evolution
<b>Agricole :</b>	Moyenne	→
<b>Domestique :</b>	Moyenne	→
<b>Industrielle :</b>	Faible	→
<b>Ressource :</b>	Forte	→
<b>Morphologie :</b>	Forte	→
<b>Agricole Nitrates :</b>	Moyenne	→
<b>Agricole Pesticides :</b>	Moyenne	→
<b>Autres micropolluants :</b>	Faible	→

Le SDAGE 2010-2015 :

**SDAGE 2010-2015**

Objectif état global : **Bon état 2021**

Objectif état écologique : **Bon état 2021**

Type de dérogation : Conditions naturelles, Raisons techniques

Justification dérogation : Hydromorphologie : Dynamique sédimentaire, Hydrologie fonctionnelle, Morphologie, Lutte contre les pollutions diffuses agricoles

Objectif état chimique : **Bon état 2015**

**SDAGE 2010-2015**

Etat écologique (Mesuré) : **Moyen**  Indice de confiance

Etat chimique : **Bon**  Indice de confiance

[Télécharger l'Arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface](#)

**Qualité des eaux du canal de Saint-Martory :**

**SDAGE 2010-2015**

Objectif état global : **Bon état 2015**

Objectif état écologique : **Bon potentiel 2015**

Objectif état chimique : **Bon état 2015**

**SDAGE 2010-2015**

Potentiel écologique (Modélisé) : **Non classé**  Indice de confiance

Etat chimique : **Bon**  Indice de confiance

[Télécharger l'Arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface](#)

**Qualité des eaux l'Ousseau**

**SDAGE 2010-2015**

Objectif état global : **Bon état 2021**

Objectif état écologique : **Bon état 2021**

Type de dérogation : Conditions naturelles, Raisons techniques

Justification dérogation : -

Objectif état chimique : **Bon état 2015**

**SDAGE 2010-2015**

	Pression
Agricole :	Inconnue
Domestique :	<b>Moyenne</b>
Industrielle :	Inconnue
Ressource :	Inconnue
Morphologie :	Inconnue

**SDAGE 2010-2015**

Etat écologique (Modélisé) : **Médiocre**  Indice de confiance

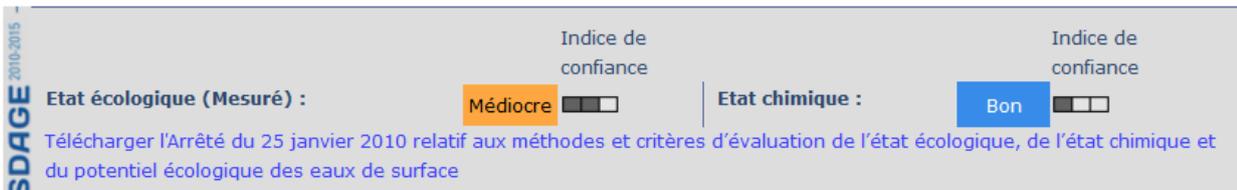
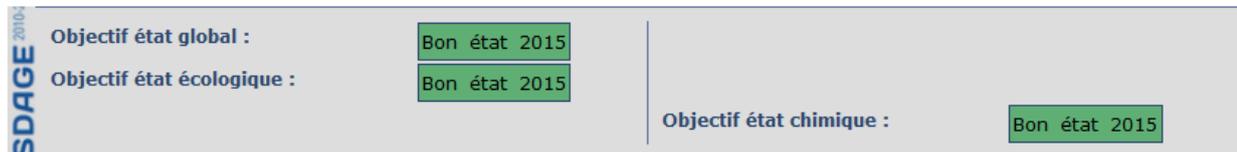
Etat chimique : **Bon**  Indice de confiance

[Télécharger l'Arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface](#)

## Qualité des eaux du Roussimort, des Baradous, du Houssat, de l'Aiguelongue :

N.C.

## Qualité des eaux de la Saurune :



### Objectifs définis :

Le SDAGE admet des situations de dérogation aux objectifs de la DCE, tel qu'un report d'échéance ou bien un objectif moins strict.

En 2009, une évaluation des masses d'eau de rivière basée sur les relevés de stations des années 2006 et 2007 a défini les états écologiques et chimiques de référence, et donc « un point zéro », pour ajuster la mise en place des programmes de surveillance.

### 4.2.3. Autres rejets (air, bruit)

#### ► Rejets et qualité de l'air

##### **Situation de la commune au regard de la qualité de l'air :**

La commune ne possède pas de station fixe de mesure de la qualité de l'air sur son territoire ou à proximité immédiate de celui-ci (pas de station sur la communauté de communes).

NB : La mise en place d'une station répond à un besoin de représentativité, tant au niveau de la pollution urbaine que de celle en proximité de trafic automobile ou en proximité industrielle.

##### **Des dispositions réglementaires pour améliorer l'information, la surveillance et la qualité de l'air :**

Outre les dispositions communautaires qui fixent les orientations générales en matière de politique sur l'air, le cadre de référence au niveau de la France est la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, dite « **loi sur l'air** ». Cette loi traite de la surveillance, de l'information du public et de la qualité de l'air.

##### La loi sur l'air instaure la mise en place :

- ☞ Un **Plan Régional pour la Qualité de l'Air** (PRQA<sup>24</sup>) pour les régions, approuvées par arrêté du préfet de la région Midi-Pyrénées le 30 juin 2000, et révisé par le Conseil Régional de Midi-Pyrénées le 30 juin 2008 : Le PRQA vise à mieux connaître l'état de la qualité de l'air et à proposer des actions régionales pour l'améliorer, dans le but de protéger la santé et l'environnement. Le PRQA est établi pour 5 ans. Les 5 grandes orientations pour la période 2008-2013 en Midi-Pyrénées :
  - Caractériser la qualité de l'air ;
  - Mieux connaître les effets de la pollution ;
  - Agir sur les sources de la pollution ;
  - Diffuser l'information – Sensibiliser ;
  - Suivre la mise en œuvre du PRQA.
  
- ☞ Un **Plan de Protection de l'Atmosphère** (PPA<sup>25</sup>) pour les agglomérations de plus de 250.000 habitants : celui de l'agglomération toulousaine a été approuvé par arrêté préfectoral du 24 avril 2006 : Il se traduit par un ensemble de 25 mesures complémentaires visant à maîtriser la pollution atmosphérique et au respect des valeurs limites réglementaires. Ces mesures concernent les sources de pollution fixes et mobiles, mais aussi des recommandations relatives à l'urbanisme et à l'information du public. Le périmètre d'application de ce plan s'étend sur 109 communes de la Haute-Garonne. Les PPA doivent être évalués, voir révisés, tous les cinq ans. Malgré les actions déjà menées, des dépassements sont toujours constatés sur l'agglomération Toulousaine. C'est pourquoi, en 2011, la révision du PPA a été engagée.

<sup>24</sup> **Plan Régional de la Qualité de l'Air**, la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 institue les Plans Régionaux de la Qualité de l'Air dont l'objet est de réaliser un diagnostic de la pollution atmosphérique, de fixer des orientations stratégiques et de mieux informer le public.

<sup>25</sup> **Plan de Protection de l'Atmosphère**, devra fixer des objectifs de réduction des polluants atmosphériques pour respecter les valeurs limites de la directive européenne 99/30/CEE du 22 avril 1999 qui impose des seuils de plus en plus rigoureux dans les dix prochaines années. En application du PPA, des mesures contraignantes devront être prises par les préfets aussi bien les sources mobiles que les sources fixes, la pollution de fond que les pointes de pollution, et pourront notamment être déclenchées en cas d'épisodes de pics de pollution.

- ☞ **Un Plan Mobilités** <sup>26</sup> pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants, approuvé le 7 février 2018. Il constitue le cadre de référence pour l'organisation des transports à l'intérieur de l'agglomération toulousaine. Il est élaboré par la Syndicat Mixte des Transports en Commun, SMTC. Son objectif est de définir les principes généraux de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement par un usage coordonné de tous les modes de déplacements, en favorisant plus particulièrement les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie.

#### Les directives européennes expriment généralement deux objectifs :

- D'une part un objectif de qualité vers lequel il est souhaitable de tendre pour assurer à la population des conditions de vie sans aucun risque. Dans le vocabulaire de la réglementation française, ce seuil est appelé « objectif de qualité » et dans la réglementation européenne « valeur guide » ;
- D'autre part, un objectif de santé publique qui ne peut être dépassé que pendant une durée limitée sous peine d'entraîner des conséquences sur la santé, ce seuil est appelé « valeur limite ».

Le décret n°98-360 du 6 mai 1998 a ajouté deux autres objectifs : le seuil d'alerte et le seuil d'information. *Le seuil d'alerte* est la concentration en polluants au-delà de laquelle une exposition de courte durée présente un risque pour la santé humaine ou de dégradation de l'environnement. Des mesures d'urgences doivent être prises. *Le seuil d'information* correspond quant à lui à un niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère dont le dépassement engendre des effets limités et transitoires sur la santé de catégories de la population particulièrement sensibles en cas d'exposition de courte durée.

NB : Le département de la Haute-Garonne est le 1<sup>er</sup> de la région Midi-Pyrénées à avoir pris un arrêté préfectoral visant à prévenir ou à limiter l'exposition de la population en cas d'épisodes de pollution atmosphérique.

#### Trois polluants sont concernés par le dispositif d'alerte de la Haute-Garonne :

- L'ozone : résultat de la pollution photochimique ;
- Le dioxyde de soufre : provenant de la combustion du fioul et du charbon ;
- Le dioxyde d'azote : provenant des chauffages et du trafic automobile.

#### **Des moyens de mesure à développer :**

Si la mesure et la surveillance de la qualité de l'air sont des préoccupations elles n'en demeurent pas moins une problématique particulièrement importante dans les zones urbaines. Des réseaux de mesure et de surveillance se sont développés dans toutes les grandes villes de France et à proximité des grands foyers de pollution industrielle.

En Midi-Pyrénées, la surveillance de la qualité de l'air est effectuée par l'ORAMIP (Observatoire Régional de la Qualité de l'Air en Midi-Pyrénées). Il s'agit d'une association loi 1901, agréée par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable dans le cadre de la loi sur l'air.

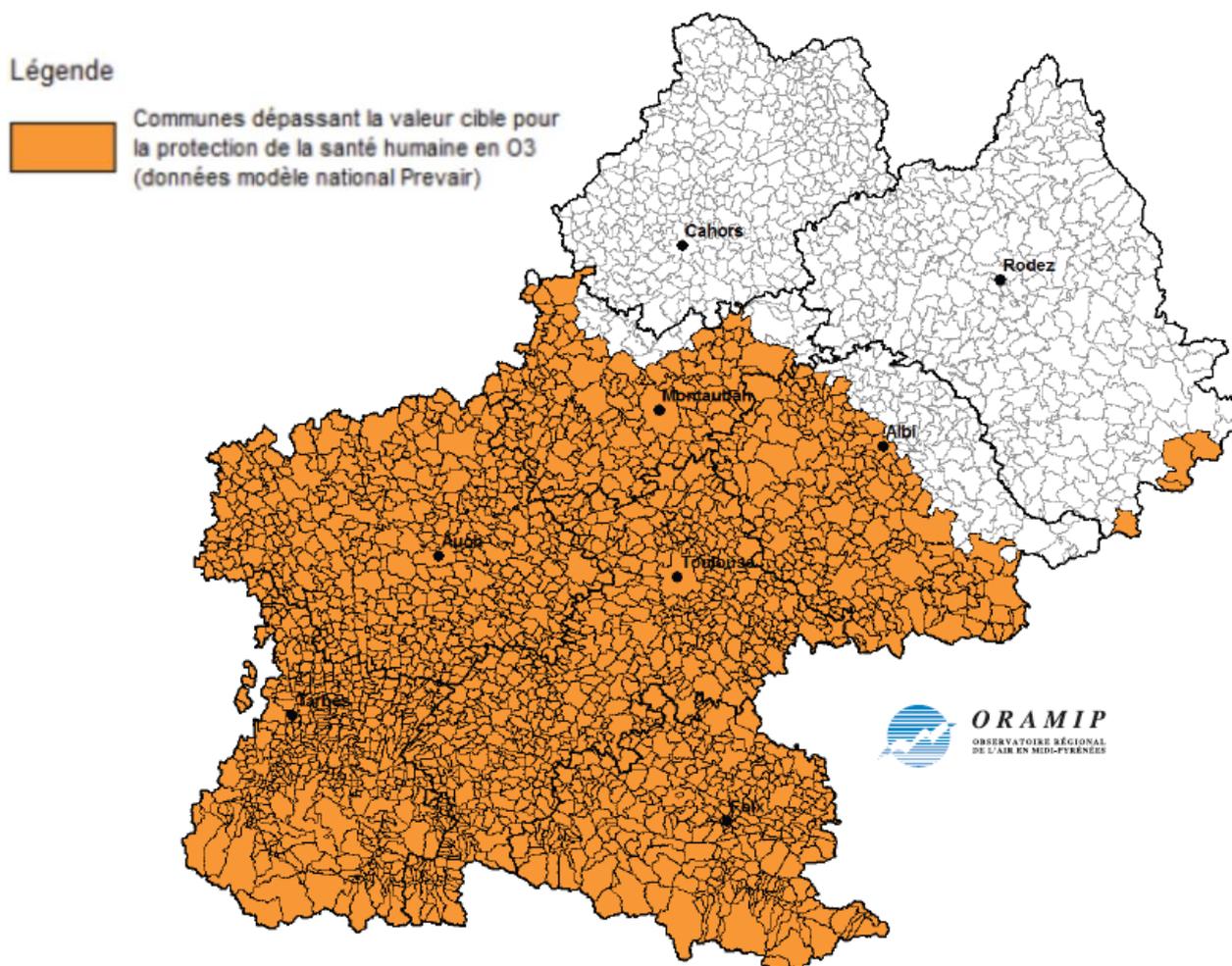
---

<sup>26</sup> **Plan Mobilités** : le Plan de Déplacement Urbain est un cadre de réflexion et de proposition de principes pour la réorganisation de l'ensemble de nos déplacements à l'horizon 2020- 2025-2030. Les objectifs essentiels sont la protection de l'environnement et la santé publique, avec la diminution des nuisances urbaines principalement liées aux déplacements : pollution, bruit, insécurité routière...

Pour remplir sa mission, l'ORAMIP disposait fin 2008 en Midi-Pyrénées de 88 capteurs fixes répartis dans 34 stations de mesures dont :

- 31 stations de mesures automatiques ;
- 3 stations de mesures semi-automatiques (mesure du plomb) ;
- 7 mini-stations météorologiques ;
- 15 sites de mesures de retombées de poussières (6 réseaux de plaquettes et 9 réseaux de jauges) ;
- 5 sites de mesures de BTEX (benzène) sur l'agglomération toulousaine ;
- 2 sites de mesures des HAP sur Toulouse ;
- Plusieurs stations de mesures mobiles pour des études ponctuelles : 1 station mobile lourde, 1 station mobile légère, 1 cabine transportable.

**La commune ne possède pas de station de mesure de la qualité de l'air sur son territoire** ou à proximité immédiate de celui-ci.



Source : ORAMIP « Sensibilité des territoires de Midi-Pyrénées vis-à-vis de la pollution de l'air »

## ► Des nuisances sonores liées à l'autoroute A64 et les RD 12 et 15

Le bruit constitue la nuisance la plus souvent mentionnée dans les enquêtes portant sur l'évaluation de la qualité de la vie. Les transports sont la première source de bruit incommode.

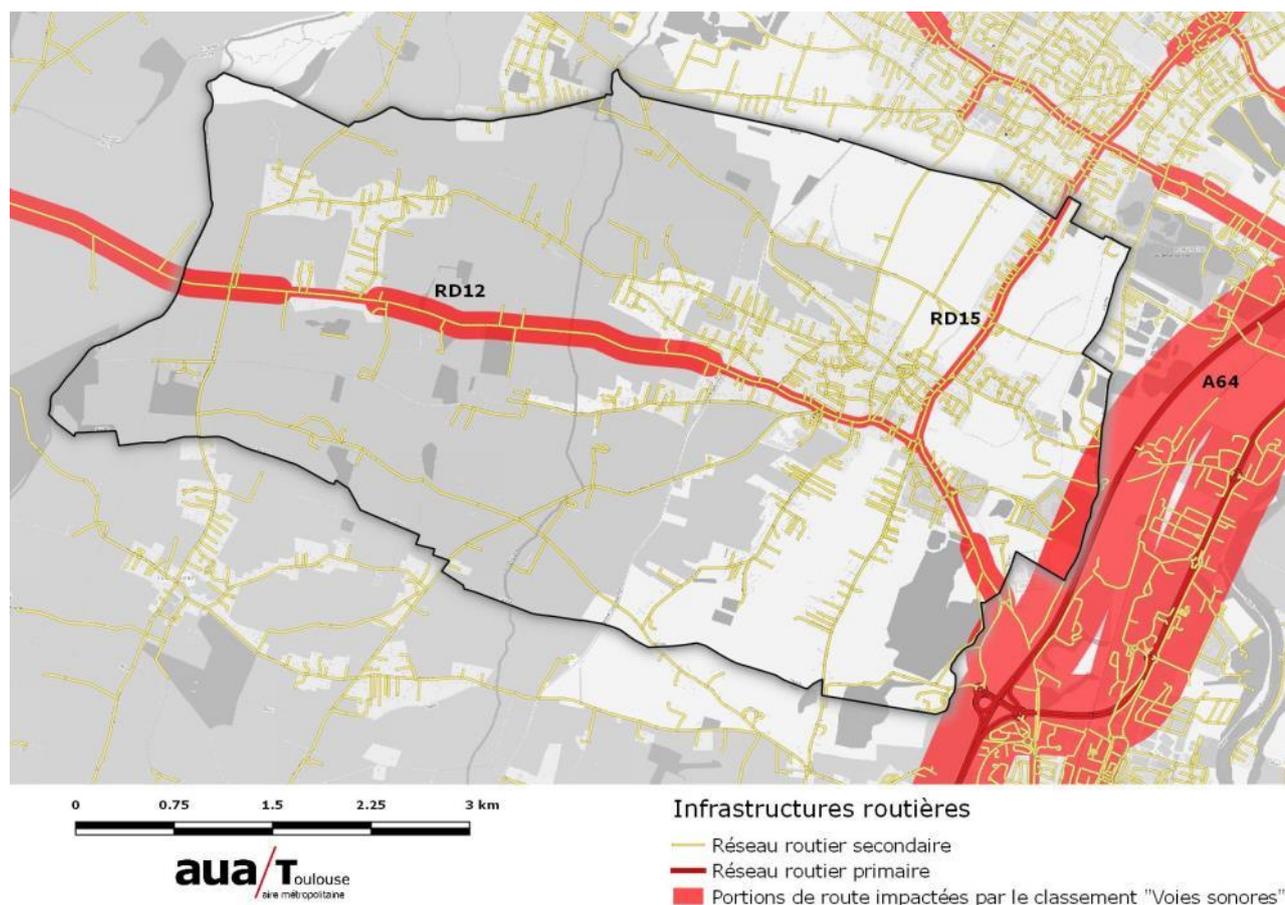
### Réglementation / transports terrestres :

La politique conduite pour limiter les effets de ce type de nuisances s'articule notamment autour du classement des voies bruyantes et la définition des secteurs où l'isolation des locaux doit être renforcée. Toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules /jour sont classées en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic.

Les tronçons d'infrastructures homogènes du point de vue de leur émission sonore sont classés en 5 catégories en fonction de leur niveau sonore calculé ou mesuré à leurs abords. Des secteurs dits « affectés par le bruit » sont ainsi déterminés de part et d'autre des infrastructures classées : leur profondeur varie de 10 à 300 mètres selon la catégorie sonore. Ces secteurs sont destinés à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée est nécessaire car le niveau sonore moyen de jour est supérieur à 60 dB(A).

La commune est traversée par **3 axes routiers existants classés** au titre des voies bruyantes, dont les abords sont contraints par la réglementation qui s'y rapporte en matière d'aménagement et d'isolation des bâtiments.

### Voies classées bruyantes sur la commune



Source : DDT31 - aua/T

### Voies classées bruyantes sur la commune

Nom des infrastructures	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en « U » ou en To)
A64	Sur la commune de Muret	1	300 m	To <sup>27</sup>
RD 12-05	L.C. <sup>28</sup> - Entrée Seysses	3	100 m	To
RD 12-06	Entrée Seysses - Sortie Seysses	4	30 m	To
RD 12-07	Sortie Seysses - Entrée Les Aujoulets	3	100 m	To
RD 12-08	Entrée Les Aujoulets - Sortie Les Aujoulets	4	30 m	To
RD 12-09	Sortie Les Aujoulets - L.C.	3	100 m	To
RD 15-01	RD 12 - L.C.	4	30 m	To

Source : DDT Haute Garonne

Ce classement entraîne deux mesures d'application immédiate en matière d'urbanisme :

- Une obligation d'**isolement acoustique** de façade qui devient une règle à part entière pour les constructions nouvelles<sup>29</sup> ;
- Une **mesure d'information**, par le biais du report des secteurs affectés par le bruit dans les documents d'urbanisme et du report de l'information dans les certificats d'urbanisme.

#### **Les déplacements, principale source de pollution et de nuisances**

*Commune résidentielle de deuxième couronne, le territoire de Seysses n'accueille pas d'activités polluantes. S'il ne faut pas oublier ou sous-estimer l'activité agricole, notamment concernant la préservation de la qualité des nappes phréatiques, l'essentiel des rejets est issu de la sphère résidentielle. Une **attention toute particulière devra ainsi accompagner la définition des règles relatives aux zones d'assainissement autonome** pour les secteurs non-raccordés au réseau collectif.*

*D'autres points d'attention devront également être gardés à l'esprit. Au premier rang de ceux-ci figure inévitablement la **prise en compte des déplacements** dans la mesure où ceux-ci sont la **principale source de pollution (cf. GES) et de nuisances (cf. voies bruyantes)**. Si en ces domaines la commune ne présente pas de particularisme, et bien que ces enjeux soient à relier aux modes de vie contemporains, ils n'en demeurent pas moins essentiels dans une perspective de développement durable du territoire communal.*

<sup>27</sup> Tissu Ouvert

<sup>28</sup> Limites de Communes

<sup>29</sup> Constructions nouvelles concernées : bâtiment d'habitation, établissement d'enseignement, bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, bâtiment d'hébergement à caractère touristique.

## 4.3. Risques naturels, sanitaires et technologiques

### Chiffres-clefs

- 4 risques naturels identifiés sur la commune : « inondation », « sismique », « sécheresse » et « feux de forêt » ;
- PPRI programmé mais non prescrit ;
- PPR sécheresse approuvé le 22/12/2008.

### 4.3.1. Risques naturels

L'État et la commune ont des responsabilités respectives en matière de prévention des risques naturels.

L'État doit afficher les risques en déterminant leur localisation et leurs caractéristiques et en veillant à ce que les divers intervenants les prennent en compte dans leurs actions.

Les communes quant à elles ont le devoir de prendre en considération l'existence des risques naturels identifiés sur leur territoire, notamment lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et de l'examen de demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols.

La commune de Seysses est concernée par les risques naturels suivants :

- Le risque inondation ;
- Le risque sismique ;
- Le risque « sécheresse » ;
- Le risque « feu de forêt ».

Le tableau suivant recense les arrêtés de catastrophe naturelle dont la commune a fait l'objet ces dernières années.

#### Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	22/09/1993	26/09/1993	05/01/1994	21/01/1994
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	10/06/2000	10/06/2000	21/07/2000	01/08/2000
Inondations et coulées de boue	04/02/2003	05/02/2003	29/07/2003	02/08/2003
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005
Inondations et coulées de boue	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Source : [www.Prim.net](http://www.Prim.net)

#### ► Risque Inondation

##### Définitions :

 *L'inondation* est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Elle est par définition un phénomène naturel. Elle résulte d'un double phénomène, climatique et physique.

 *Le risque inondation* est la conséquence de deux composantes : l'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement et l'homme qui s'installe dans l'espace alluvial pour y implanter toutes sortes de constructions, d'équipements et d'activités.

Les risques d'inondations recensés sur Seysses sont des **risques d'inondation de plaine**, c'est à dire lente à partir des précipitations, et des inondations par ruissellement urbain.

Il s'agit du risque majeur en terme d'occurrence sur la commune. En effet, des crues importantes ont été enregistrées ces dernières années : 1993, 1999, 2000, 2003, 2009.

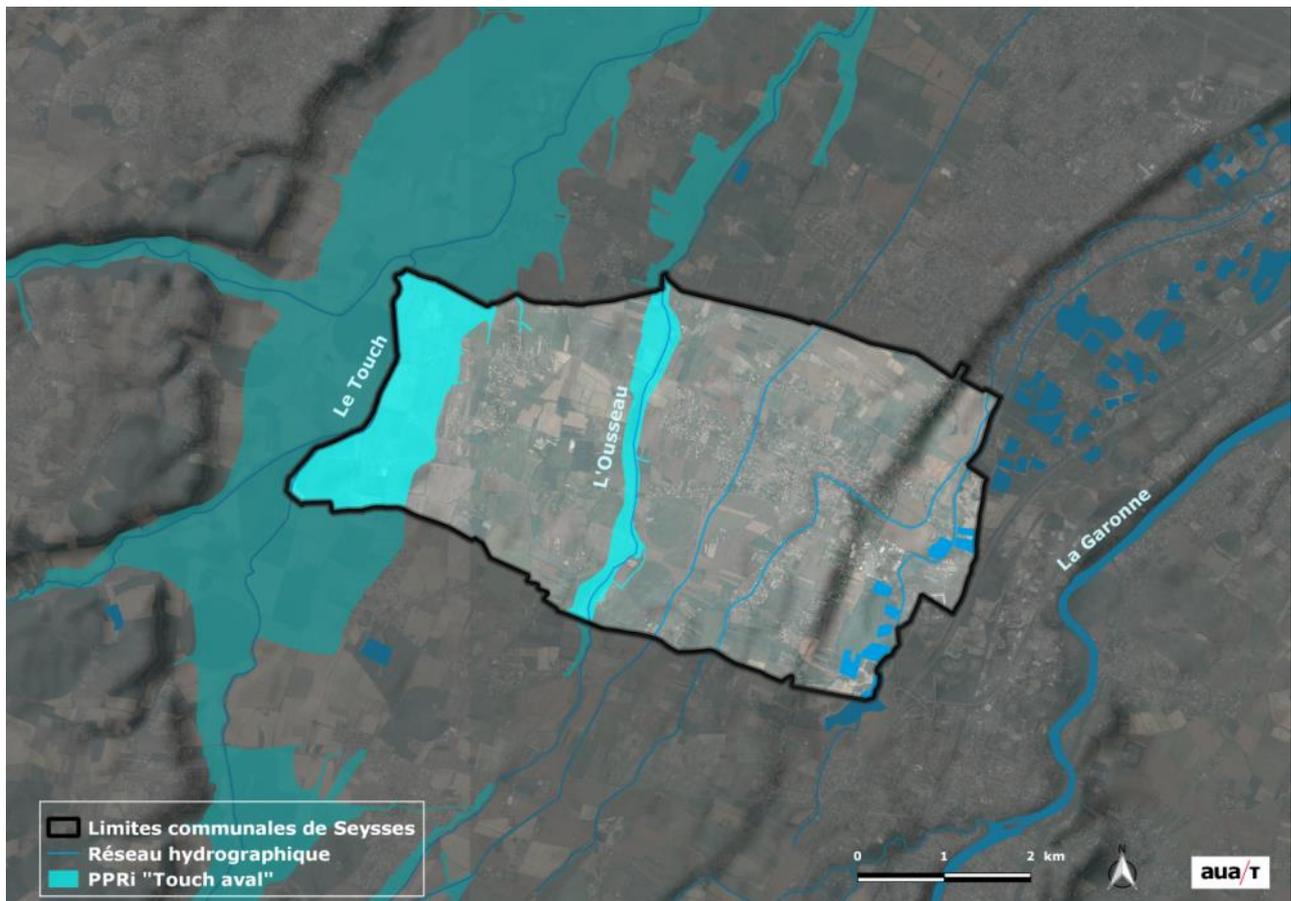
La situation communale sur la basse terrasse de la Garonne, associée à un relief très peu marqué et un réseau hydrographique affluent de la Garonne important, sont des facteurs majeurs auxquels s'ajoutent l'imperméabilisation croissante des sols et le sous dimensionnement des réseaux d'eau pluvial.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) : approuvé le 29 juin 2012 et est en cours de révision actuellement**, le **PPR Touch-aval** couvre les communes de : Bérat, Fonsorbes, Labastidette, Lamasquère, Lherm, Plaisance-du-Touch, Poucharramet, Saint-Clar de Rivière, Saint-Lys, Seysses et Tournefeuille.

Sur Seysses, le PPR prend en compte les inondations liées à deux cours d'eau :

- Le Touch qui s'écoule du Sud au Nord le long de la limite Ouest communale ;
- L'Ousseau qui traverse du Sud au Nord le centre de la commune.

#### Emprise globale du PPRi « Touch aval » sur le territoire de Seysses



Source : aua/T

Ces secteurs inondables font l'objet de prescriptions particulières inscrites au règlement des zones N et A du PLU obligeant à :

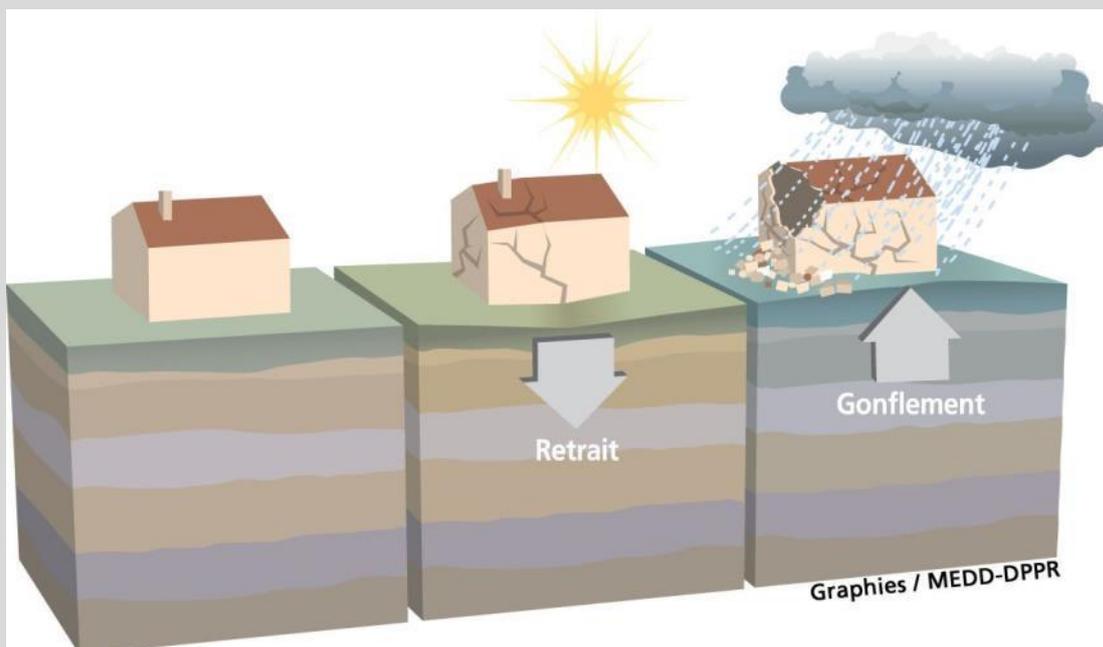
- ✓ Respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « inondation » annexé au PLU pour toutes les constructions autorisées dans ces zones ;
- ✓ Ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux par la plantation d'arbre dans les nouveaux aménagements effectués dans ces zones du PLU.

Il nous tient également de noter que la commune fait partie de la « **Zone alertée dans le cadre de la prévision des crues** » de la Garonne. Au sein de cette zone, afin d'aider les maires dans leur mission de prévention des inondations, l'État organise la surveillance, la prévision et la transmission de l'information sur les crues des cours d'eau les plus importants.

NB : En Midi-Pyrénées, près de 600 communes bénéficient de ce dispositif, rassemblant plus de 90% des populations situées en zones inondables.

► **Des risques de mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**

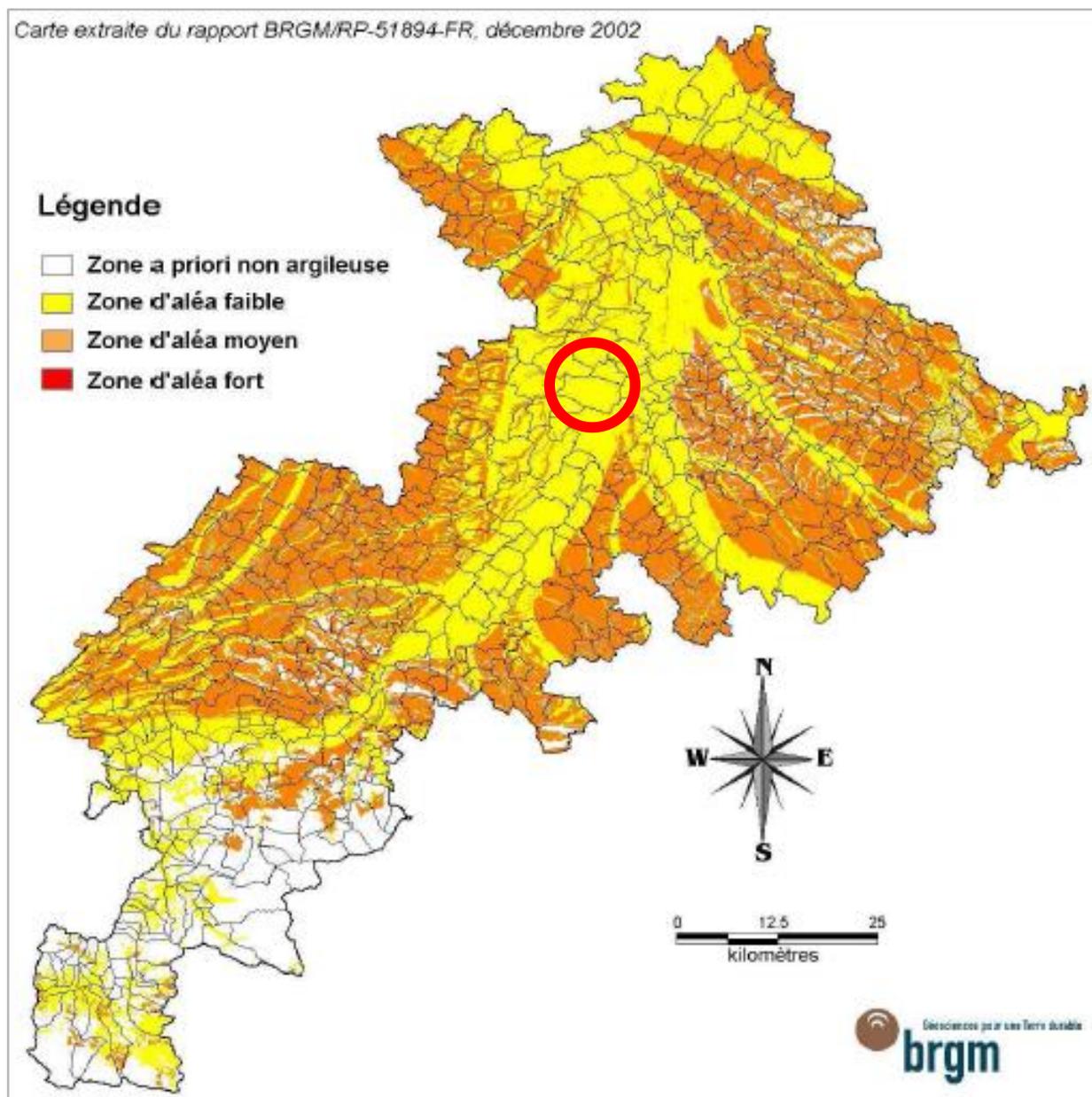
Définition : le « phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » désigne des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Celui qu'on appelle aussi le risque « subsidence », ou risque « sécheresse » touche surtout les régions d'assise argileuse. Ces sols se comportent comme une éponge en gonflant lorsqu'ils s'humidifient et en se tassant pendant une période sèche.



Le phénomène de retrait-gonflement se manifeste par des mouvements différentiels qui se concentrent à proximité des murs porteurs, tout particulièrement aux angles d'une construction. Il peut engendrer des dommages importants sur les bâtiments et même compromettre la solidité de l'ouvrage : fissures ou lézardes des murs et cloisons, affaissement du dallage, ruptures de canalisation enterrée.

## L'aléa retrait-gonflement dans le département

Carte extraite du rapport BRGM/RP-51894-FR, décembre 2002



Source : BRGM

Le risque de « mouvements différentiels de terrain » ne doit pas être négligé puisqu'il est un risque majeur en termes d'occurrence pour la commune (cf. Tableau « Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle »).

Pour y faire face, un **Plan de Prévention des Risques naturelles « Mouvement de terrain - Tassements différentiels »** incluant la commune et prescrit le 04/02/2004 a été **approuvé le 22/12/2008**. Dans le cadre de son élaboration, le BRGM<sup>30</sup> a réalisé une carte du département de Haute-Garonne recensant les différentes zones d'aléas retrait gonflement des argiles.

<sup>30</sup> Bureau de Recherches Géologiques et Minières

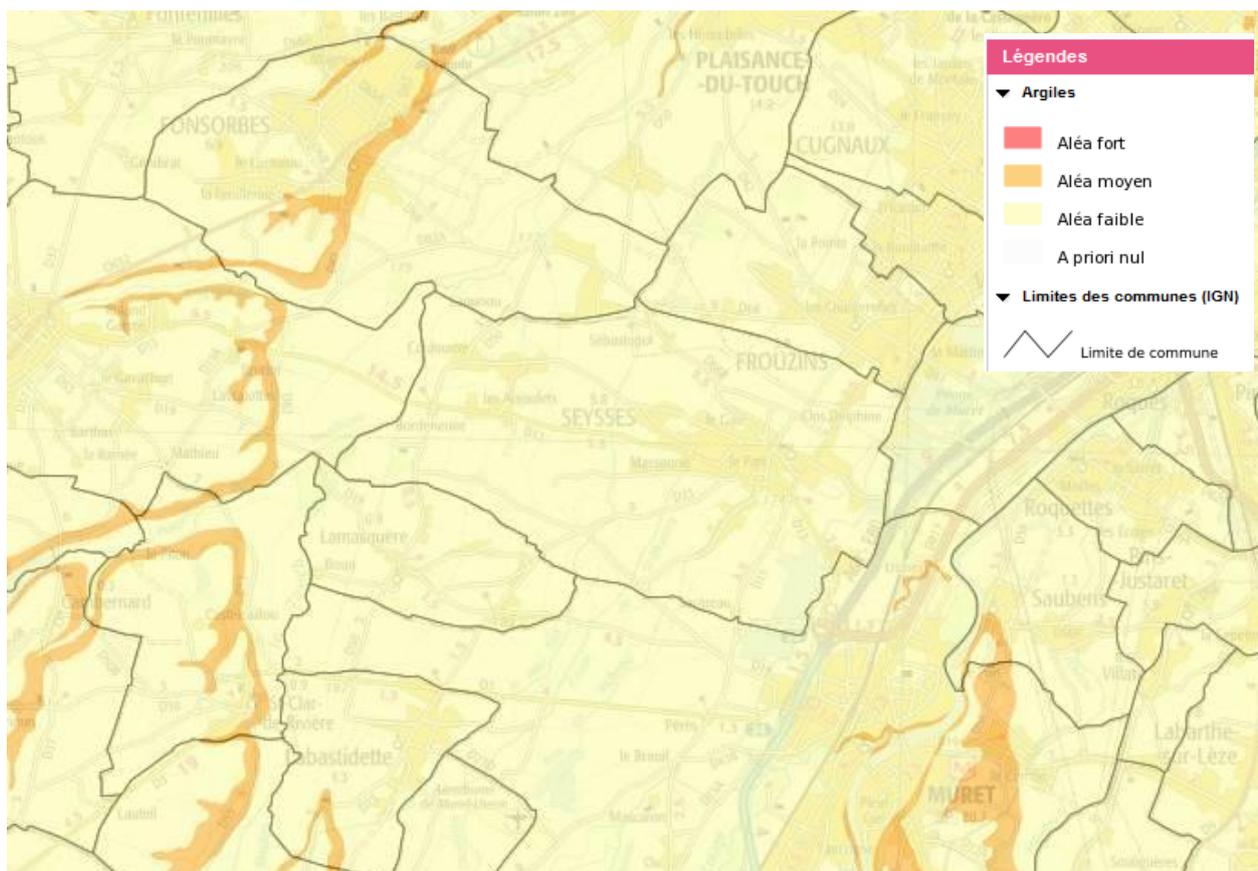
### Réglementation<sup>31</sup> :

Le règlement du PPR décrit les différentes prescriptions et recommandations destinées à s'appliquer à la zone réglementée. Ces prescriptions sont pour l'essentiel des dispositions constructives et visent surtout la construction de maisons neuves. Certaines s'appliquent néanmoins aussi aux constructions existantes, avec pour principal objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité actuelle de ces maisons vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

Le **PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers**. À ce titre il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article 126.1 du Code de l'Urbanisme. Comme spécifié dans l'article L562-4 du code de l'environnement, le respect des prescriptions obligatoires s'applique à toute nouvelle construction (dans les zones concernées) dès l'approbation du PPR. Pour les constructions existantes, le délai autorisé pour la mise en conformité avec les prescriptions du PPR atteint au maximum cinq ans pour les mesures les plus contraignantes.

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone réglementée par un PPR, et de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L. 480-4 du Code de l'Urbanisme. Le non-respect des dispositions du PPR peut notamment entraîner une restriction des dispositifs d'indemnisation en cas de sinistre, même si la commune est reconnue en état de catastrophe naturelle au titre de mouvements différentiels de sols liés au retrait-gonflement.

### L'aléa retrait-gonflement sur la commune



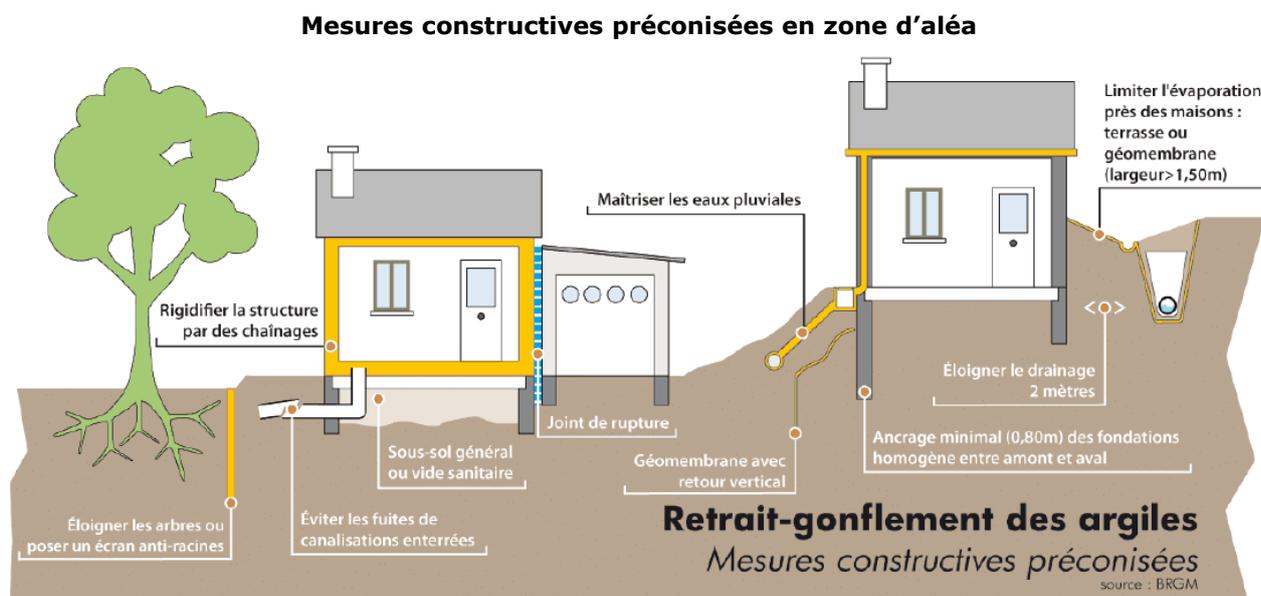
Source : BRGM

<sup>31</sup> Source : PPR retrait-gonflement des argiles – Haute-Garonne.

**La commune est totalement située en « zone d'aléa moyen »** du fait de la topographie peu marquée sur de son territoire.

Les constructions nouvelles en zones réglementées par le PPR et pour ce qui est des maisons individuelles (hors permis de construire groupé), le choix est laissé entre deux options :

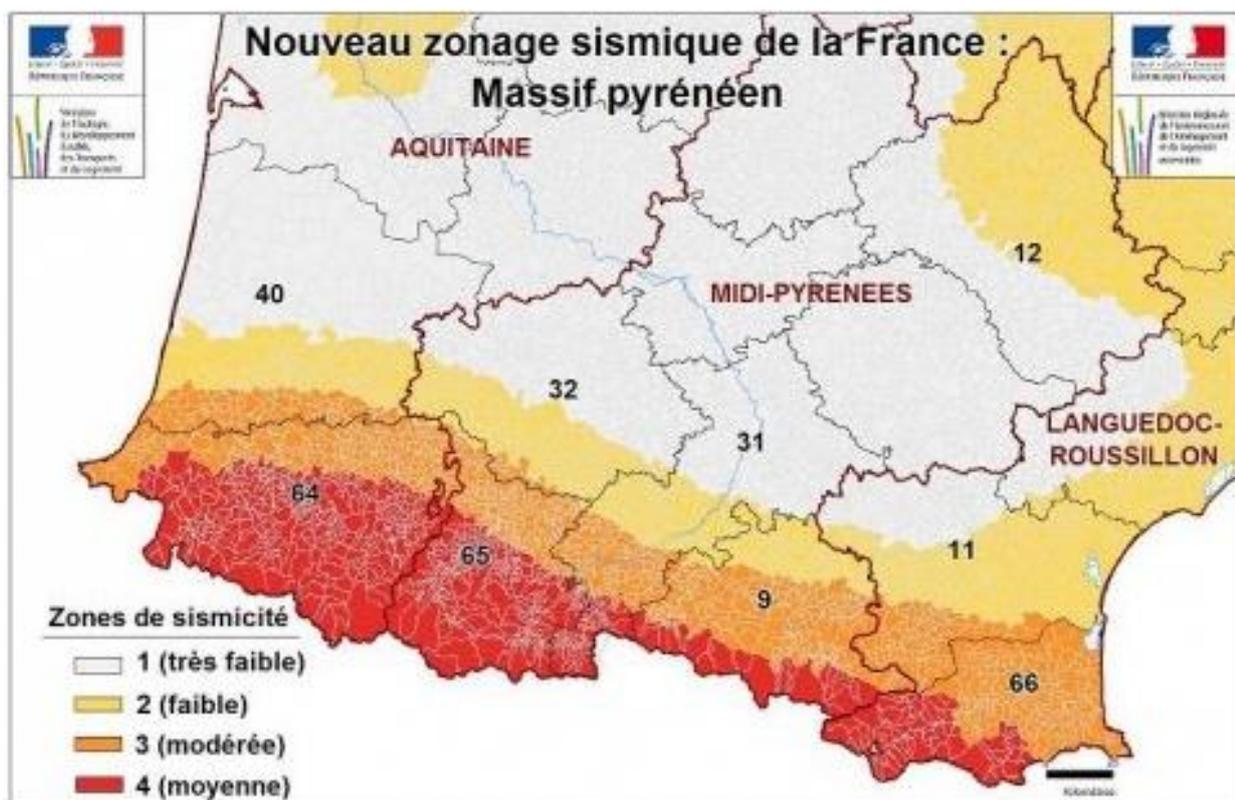
- ✓ Faire réaliser par un bureau d'études géotechniques une reconnaissance de sol afin de vérifier si le proche sous-sol contient effectivement des matériaux sujets au retrait-gonflement, et de déterminer quelles sont les mesures particulières à observer pour réaliser le projet en toute sécurité en prenant en compte cet aléa ;
- ✓ Appliquer directement un certain nombre de mesures préventives qui concernent autant la construction elle-même que son environnement immédiat, mesures de nature à éviter a priori tout risque de désordre important même en présence de matériaux très sensibles au retrait-gonflement (cf. schéma ci-dessous).



Source : PPR retrait-gonflement des argiles Haute-Garonne

## ► Le risque sismique

### Le zonage « sismique » dans le massif pyrénéen



Source : DDT 31

Devant la probabilité avérée d'un séisme dommageable sur le territoire national, un Programme National de Prévention du Risque Sismique appelé Plan Séisme National qui vise à réduire la vulnérabilité des personnes aux séismes en France métropolitaine est décidé en conseil des ministres le 8 décembre 2004. Il est présenté par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer le 21 novembre 2005 avec la nouvelle carte de l'aléa sismique qui fait apparaître une augmentation du risque sismique connu au niveau national et en particulier sur les Pyrénées.

La parution d'un décret le 22 octobre 2010 a rendu réglementaire cette carte de l'aléa sismique. Un arrêté paru le même jour, rend applicable le code européen de construction parasismique pour les bâtiments. Ces textes réglementaires s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011.

L'ensemble du territoire de **Seysse** est inscrit zone de sismicité **1 (très faible)**, et la commune n'est soumise à **aucune norme parasismique particulière**.

## 4.3.2. Risques technologiques et nuisances agricoles

### ► Permis et concessions d'hydrocarbures

La commune est contenue dans le périmètre défini dans le cadre de la demande de Permis et concessions d'hydrocarbure de Beaumont-de-Lomagne effectuée par BNK France à des fins de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux.

**La demande de permis de recherche a été refusée par l'État par Arrêté ministériel en date du 26 septembre 2012.**

### ► Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Définition : Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire ;
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010. ;
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

- L'emploi ou stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement...) ;
- Le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets, etc.).

La législation des installations classées confère à l'État des pouvoirs :

- D'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- De réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- De contrôle ;
- De sanction.

Sous l'autorité du Préfet, ces opérations sont confiées à l'Inspection des Installations Classées (agents assermentés de l'État).

La base de données des ICPE au niveau national recense sur la commune **5 établissements inscrits à la liste des ICPE.**

#### Les établissements ICPE recensés sur la commune de Seysses

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
AMBROMAT SNC	31600	SEYSSES	Enregistrement	Non Seveso
ENTREPRISE MALET (enrobage mobile)	31600	SEYSSES	Inconnu	Non Seveso
ISDI SEYSSES (Sablières Malet)	31600	SEYSSES	Enregistrement	Non Seveso
MICRO CI	31600	SEYSSES	Inconnu	Non Seveso
TERREAU PLUS	31600	SEYSSES	Enregistrement	Non Seveso

Source : <http://www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr>

**Aucun établissement n'est identifié en statut SEVESO** et 3 sites suivent le régime de l'Enregistrement. L'établissement nommé « MICRO CI » est en situation de cessation d'activité d'après la base de données du Ministère.

► **Les périmètres de sécurité des bâtiments agricoles liés au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et aux Installations Classées pour la Protection des Établissements (ICPE)**

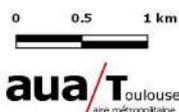
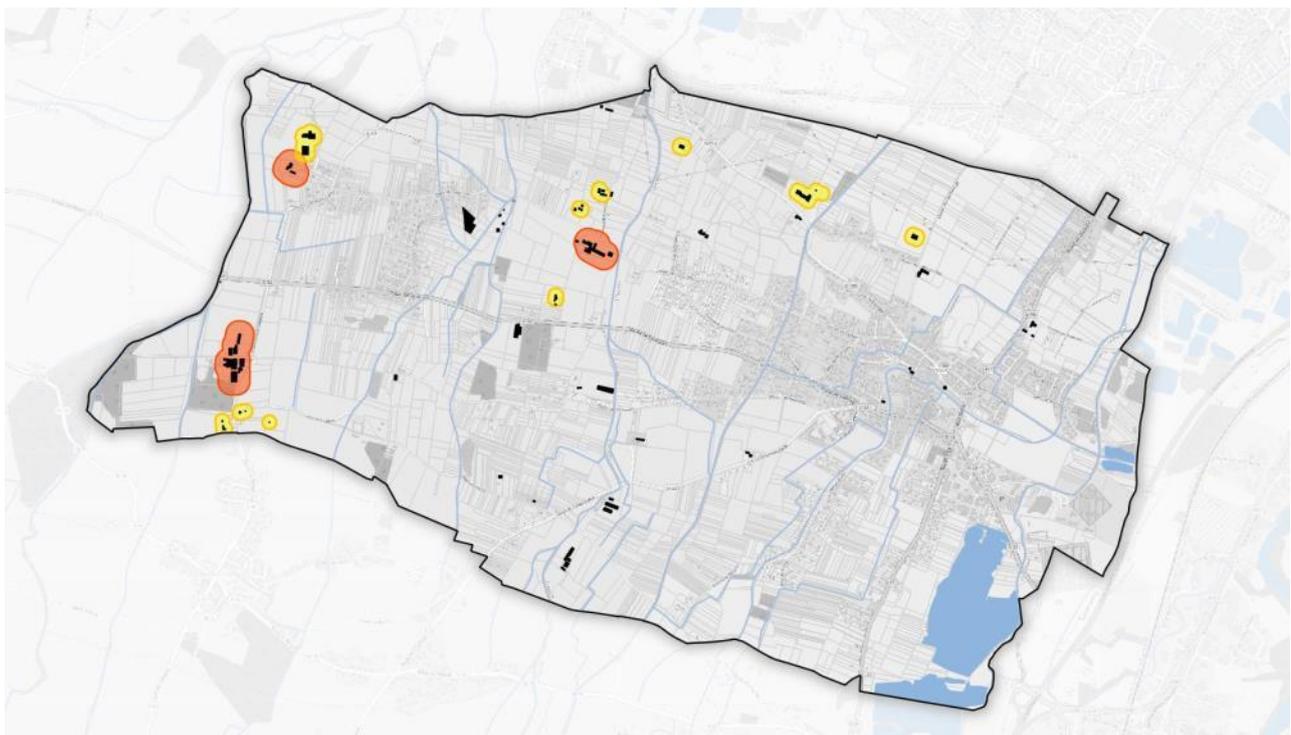
Des constructions ou installations agricoles sont soumises à des réglementations spécifiques qui imposent des distances d'éloignement pour toutes nouvelles constructions.

C'est le cas des constructions et installations qui relèvent du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou qui sont classées au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), comme les bâtiments d'élevage et les silos de stockage.

En application de l'article L111-3 du Code Rural, toute nouvelle construction de tiers doit respecter une distance minimale d'implantation vis-à-vis des bâtiments d'élevage et de leurs annexes, règle dite de « réciprocité » :

- . de 50 mètres dans le cas du RSD ;
- . de 100 mètres dans le cas de l'ICPE.

Du point de vue réglementaire, 3 sites relèvent de l'ICPE et 9 sites relèvent du RSD sur la commune de Seysses.



**Périmètres règlementaires liés aux nuisances entraînées par l'activités agricoles**

- Périmètre de protection (100 m) lié à la législation relative aux ICPE
- Périmètre de protection (50 m) lié au Règlement Sanitaire Départemental

■ Surfaces en eau

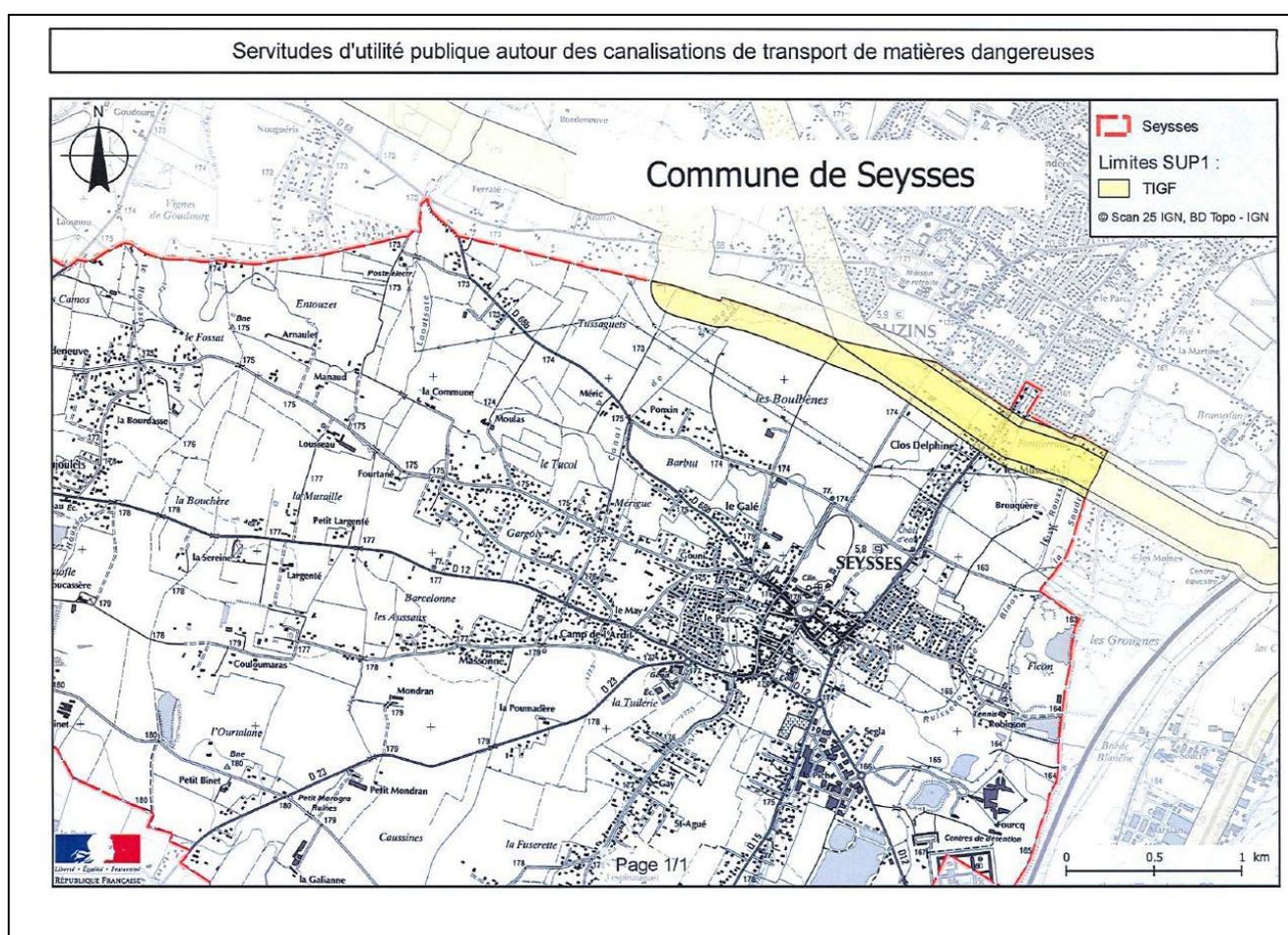
Source : Diagnostic agricole communal de la Chambre d'agriculture de Haute-Garonne

## ► Le Transport de Matières Dangereuses (TMD)

« Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne en premier lieu les voies routières et ferroviaires, et en moindre mesure les voies maritimes et d'eau. En plus des produits hautement toxiques, sont considérés comme matières dangereuses les produits dont nous avons régulièrement besoin comme les carburants, gaz, engrais. »

La commune de Seysses n'est pas directement **exposée au risque TMD par route**. Cependant, à proximité immédiate de la limite Est communale se trouve l'autoroute A64 qui est identifiée en tant qu'infrastructure de Transport de Matières Dangereuses. Il conviendra de **maintenir des marges d'éloignement** des constructions suffisantes par rapport à ces infrastructures routières afin de minimiser les risques (mêmes théoriques) d'explosion, d'incendie et de dispersion dans l'atmosphère de gaz toxiques.

Il faut noter la **présence d'un ouvrage de transport de gaz naturel en limite Nord** du territoire, avec la commune de Frouzins.



**L'arrêté ministériel du 5 mars 2014**, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, définit les prescriptions applicables aux canalisations de transport de gaz combustible. Elles ont donné lieu à des contraintes d'urbanisme associées aux servitudes d'utilité publique présentées dans le tableau ci-dessus.

Nom de la canalisation	Servitudes d'Utilités Publiques – Contraintes associées	
	SUP 1 Effets Létaux du phénomène dangereux majorant	SUP 2 - 3 Effets Létaux du phénomène dangereux réduit
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permis de construire pour tout projet d'extension d'ERP &gt;100 pers, d'ERP neuf &gt; 100 pers ou d'IGH subordonnés à la réalisation d'une Analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvé par TIGF</li> <li>- Pas d'installation Nucléaire de Base</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'ERP neuf &gt; 100 pers</li> <li>- Pas d'IGH ni d'installation nucléaire de base</li> <li>- Permis de construire pour extension d'un ERP existant &gt; 100 pers subordonné à :               <ul style="list-style-type: none"> <li>. la réalisation d'une Analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvé par TIGF</li> <li>. une étude de résistance du bâti</li> </ul> </li> </ul>
<b>DN 400 FONSORBES - ROQUES</b>	<b>145 m</b>	<b>5 m</b>
<b>DN 300 LEGUEVIN PIBRAC - ROQUES</b>	<b>95 m</b>	<b>5 m</b>

### 4.3.3. Risques sanitaires

#### ► Lutte contre les termites

Un arrêté préfectoral du 10 décembre 2001<sup>32</sup> a institué sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

Les risques et nuisances induits par les termites sont susceptibles de présenter un impact sur les constructions. C'est pourquoi un état parasitaire de moins de trois mois doit être annexé à l'acte de vente du bien immobilier. Toute présence de termites devra alors être signalée en mairie.

#### ► Plomb

Le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme impose dorénavant la réalisation et l'annexion d'un constat des risques d'exposition au plomb à tout contrat de vente d'un immeuble datant d'avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 sur tout le territoire national.

#### ► Risques liés à l'amiante

L'article L.1334-7 du code de la santé publique précise que « *un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis* ». Les textes pris pour l'application de ces dispositions (décret N° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret N° 96-97 du 7 février 1996) précisent que celles-ci (applicables depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002) concernent tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

<sup>32</sup> Cf. Annexes

### **Une connaissance du risque à prendre en compte**

*Si au regard des informations mises à notre disposition la commune de Seysses apparaît **relativement épargnée par les risques**, qu'ils soient d'origine naturelle ou technologique, la connaissance acquise ne doit pas pour autant être occultée.*

*Le relief et la situation géographique de la commune font ainsi de la plaine un terrain propice au risque inondation lié au Touch. Une connaissance du risque déjà intégrée dans le PLU opposable et qui devra être reportée dans le nouveau document par **l'intégration du PPRi Touch aval** en cours de révision (document initial approuvé en 2012). Il en est de même pour le PPR sécheresse qui, s'il n'entraîne aucune interdiction, s'accompagne de prescriptions destinées à éviter certaines dérives et fragilités qu'a notamment pointé au grand jour la sécheresse de 2003.*

*Une nouvelle fois, les axes de communication méritent également une attention particulière, non seulement au regard de la gestion des risques (transport de matières dangereuses notamment), mais également en termes de nuisances sonores. Celles-ci figurent d'ailleurs dans le document d'urbanisme au rang des **Servitudes d'Utilité Publique**.*



## 5. MISE EN PERSPECTIVE DES PRINCIPALES POLITIQUES PUBLIQUES

Un document d'urbanisme s'inscrit dans une hiérarchie des normes complexe qui impose un certain nombre de cadres au projet. Ceux-ci sont de plusieurs ordres et ne relèvent pas d'une même approche. Certains relèvent d'un rapport de « conformité » (documents supérieurs – ceux liés au risques notamment), quand d'autres relèvent d'une logique de « compatibilité » par nature plus souple. Toutefois, si la terminologie peut paraître claire, le degré de précision de chacun des documents s'imposant au PLU fait parfois se rapprocher les deux concepts. Sans prétendre à une exhaustivité inutile à ce stade l'objectif est ici de dresser un portrait des principaux cadres qui s'imposent au PLU, et ce avant même l'élaboration du PADD.

Afin de parvenir au plus proche des objectifs fixés il s'agira d'aborder :

- Les intérêts supérieurs : c'est-à-dire les « cadres » a-territoriaux, ceux s'imposant à toutes les échelles de territoire au sein de la hiérarchie des normes évoquée ;
- Les principaux documents supra-communaux : sans prétendre à la réalisation d'un inventaire exhaustif il s'agira d'identifier les principaux cadres qui définiront à terme la compatibilité du PLU avec les autres documents s'imposant à lui.

## 5.1. La prise en compte des intérêts supérieurs

### 5.1.1. La hiérarchie des normes (principes)

#### La notion d'opposabilité :

La notion d'« opposabilité » correspond aux différents types de rapports juridiques entre des normes. On peut identifier trois niveaux d'opposabilité entre une norme dite supérieure et une norme dite inférieure, du plus contraignant au moins contraignant : « conformité », « compatibilité » et « prise en compte ».

- **La conformité :** il s'agit du rapport normatif le plus exigeant. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure l'autorité qui l'établit ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit retranscrire à l'identique dans sa décision la norme supérieure, sans possibilité d'adaptation. C'est cette relation de conformité qui prévaut par exemple dans les relations entre les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire) et le règlement du PLU, ou encore entre le PLU. et un P.P.R.I.
- **La compatibilité :** elle implique une obligation de non contrariété des orientations fondamentales de la norme supérieure. La notion de compatibilité laisse une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations du document ou norme supérieure et établir des projets d'aménagement. C'est cette notion qui prévaut dans l'analyse d'une opération au regard des orientations d'aménagement et de programmation, ou encore dans les rapports entre le PLU et le SCoT.
- **La prise en compte :** elle implique une obligation de non contrariété des orientations fondamentales de la norme supérieure. C'est une notion de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés. Selon le Conseil d'État, la prise en compte impose ainsi de « *ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération) et dans la mesure où cet intérêt le justifie* » (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010).

NB : certains documents ne s'imposent pas au PLU, ni au travers du lien de conformité, ni du lien de compatibilité, ni du lien de prise en compte. Néanmoins, bien que dénués, dans ce cadre, d'opposabilité juridique, ces données doivent être intégrées (**prise en considération**) dans la réflexion préalable à la décision. Ignorer ce type de document reviendrait en effet à commettre une « erreur manifeste d'appréciation » susceptible d'entraîner l'illégalité du document.

Dans cette hiérarchie, et comme dit en introduction, la substance même de la norme, c'est-à-dire sa nature ou son contenu, est parfois plus importante que les relations que les normes doivent entretenir entre elles : relations de conformité, de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération. **Plus la norme supérieure sera précise à la fois dans le champ d'application géographique et son contenu, plus elle sera objective et impérative, et plus la relation devra être une relation de conformité qu'une relation de compatibilité.**

## Hiérarchie des normes

### Les PLU doivent:

#### Respecter les principes énoncés aux articles :

- L.101-1,
- L.101-2,
- L.101-3.

#### Prendre en compte :

- . les projets d'intérêt général (PIG) et les opérations d'intérêt national (OIN)
- . le Plan Climat-Air-Énergie (PCAET) prévu à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement

### En présence d'un SCoT, les documents avec lesquels les PLU doivent être compatibles (article L.131-4) avec :

- . le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- . le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

- . le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- . le Programme Local de l'Habitat (PLH)

- . les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L.112-4 (Plan d'Exposition au Bruit)

#### Article L131-4

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

#### Article L131-6

Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

- 1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;
- 2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;
- 3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

## Le PLU dans la hiérarchie des normes

La hiérarchie des normes qui s'impose aux PLU forme un système relativement complexe. Les PLU., en tant que documents d'urbanisme, s'insèrent dans la hiérarchie des normes d'urbanisme mais également dans un ensemble plus vaste de normes plus ou moins éloignées du champ de l'urbanisme ou de l'aménagement de l'espace pouvant avoir un impact en matière d'aménagement et ayant leur fondement dans d'autres codes que celui de l'urbanisme. Cette hiérarchie se définit comme un principe qui commande les relations entre les différentes strates du système normatif. La norme supérieure s'impose à la norme inférieure, laquelle doit trouver son inspiration, non seulement dans les particularités du territoire et dans le projet envisagé, mais également dans les sources de commandement et d'encadrement qui s'imposent à elle.

**La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale**, fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec le public.

### 5.1.2. Deux articles essentiels du Code de l'Urbanisme

#### ► L'article L101-1 du Code de l'Urbanisme

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.  
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.  
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

#### ► L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme

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

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

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

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

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

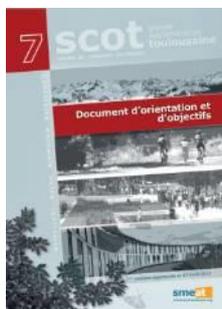
*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

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

## 5.2. Principaux documents supracommunaux s'imposant au PLU

### 5.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande Agglomération toulousaine



La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 propose, avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), un nouvel outil d'impulsion des stratégies intercommunales par l'intermédiaire d'un document prospectif fixant les orientations fondamentales d'un territoire. Ce document est notamment destiné, par l'intermédiaire d'un projet d'aménagement et de développement durable, à fixer « *les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacement des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile* » (article L. 122-1 du code de l'urbanisme).

#### Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine :

« Le SCoT de la Grande agglomération toulousaine relève d'un exercice de planification urbaine. S'il s'appuie sur des éléments de prospective (vieillesse des populations, enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux, modes de vie, mondialisation de l'économie...), il s'inscrit nécessairement en réponse à des projections estimées en matière d'accueil de population et d'emplois à l'horizon 2030.

Ces projections, qui ne sont ni des prédictions ni des objectifs à atteindre, résultent d'une part de l'analyse du contexte toulousain sur les années précédentes et d'autre part, d'objectifs politiques affichés en matière d'aménagement du territoire (Charte InterSCoT). Elles constituent ainsi un cadre négocié d'accueil maximum auquel il convient de se préparer.

*Si la Grande agglomération toulousaine est en mesure de répondre à une sollicitation importante en matière de logement, d'emploi, de desserte et de ressources naturelles, elle sera d'autant plus à même de répondre à une mobilisation moindre dans l'hypothèse d'un ralentissement du développement. »*

#### **Principes généraux**

#### Le PADD du **SCoT approuvé le 27 avril 2017** fixe des objectifs stratégiques pour les politiques publiques :

- Accueillir les habitants, répondre à leurs besoins en logements, construire des territoires à vivre ;
- Accueillir, conforter l'activité économique et l'emploi ;
- Renforcer l'accessibilité, organiser les échanges ;
- Valoriser le patrimoine, économiser les ressources, garantir la santé publique.

Le parti d'aménagement est décliné autour de trois verbes : Maîtriser ; Polariser et Relier.

Le Document d'Orientations et d'Objectif (DOO) du SCoT rassemble les prescriptions opposables et préconisations permettant la mise en œuvre des objectifs annoncés dans le PADD auquel le PLU devra se référer. La présentation qui suit n'est ainsi qu'un aperçu des principales actions portées par le SCoT.

**L'objectif ne vise pas ici à présenter l'ensemble des prescriptions et recommandations qui concernent la commune mais d'identifier les principales d'entre-elles. Si cette présentation doit permettre de limiter le recours au DOO elle n'en dispense donc pas.**

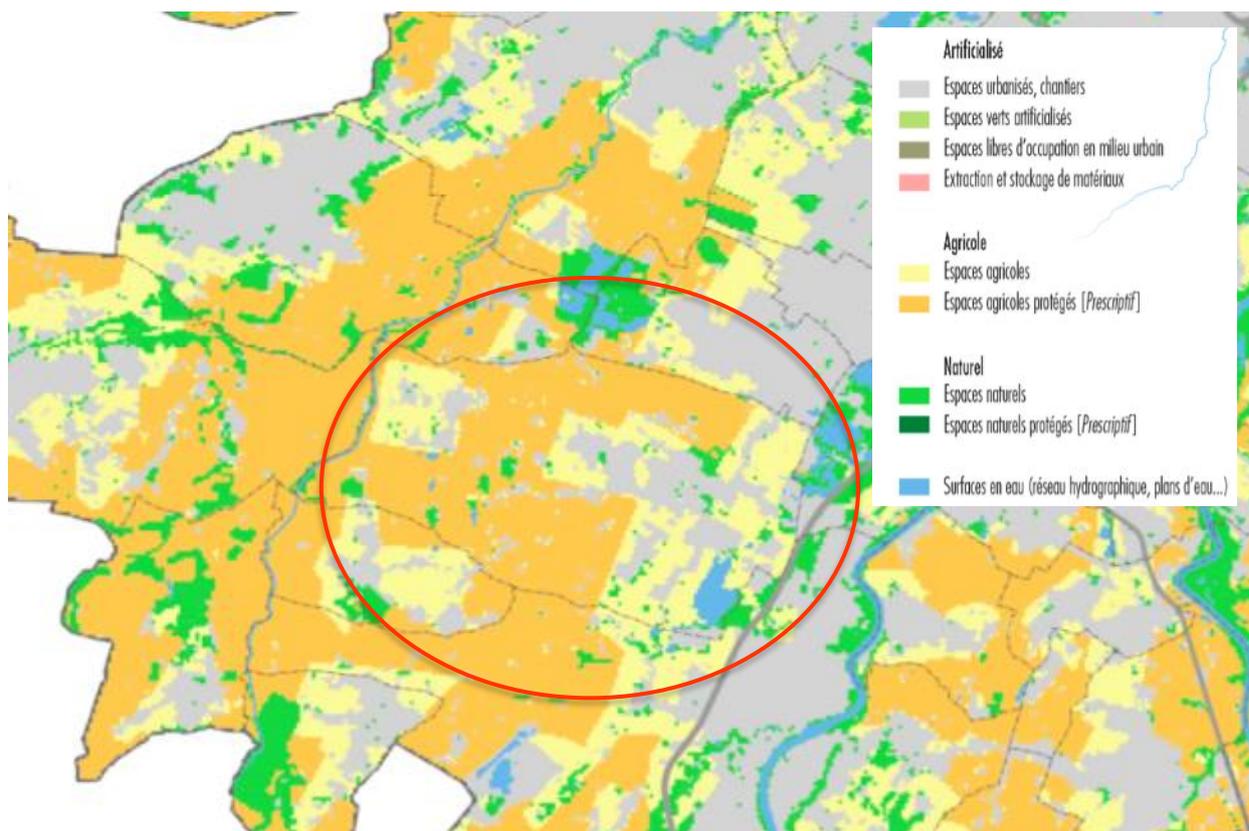
### ► « Maîtriser » l'urbanisation

*« Pour répondre au défi de la Ville maîtrisée, la Grande agglomération toulousaine dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable affirme en premier lieu sa volonté de maîtriser de façon cohérente et sur le long terme son aménagement et son développement, urbain notamment, mais aussi de redonner toute leur place aux espaces « ouverts » (non urbains) de son territoire. »*

« Maîtriser » l'urbanisation au travers des thèmes que l'on va développer :

- **Conforter durablement la place de l'agriculture ;**
- **Protéger et confirmer les espaces de nature ;**
- **Préserver, restaurer les continuités écologiques et le maillage vert et bleu ;**
- **Prendre en compte, intégrer Les grandes unités paysagères et la couronne verte d'agglomération.**

## Les espaces agricoles



Source : SCoT – DOO

### Conforter durablement la place de l'agriculture

« En réponse à des espaces agricoles fortement fragilisés par la pression urbaine, il importe de mettre en œuvre aujourd'hui un principe général d'économie des terres agricoles à travers les documents d'urbanisme et les politiques foncières. Les objectifs sont d'assurer la pérennité de l'activité agricole sur la Grande agglomération toulousaine, dans une perspective à la fois économique, environnementale et sociétale, de promouvoir une agriculture diversifiée, économe en consommation d'eau, respectueuse de l'environnement et de définir des objectifs et des modalités de gestion de l'ensemble de ces espaces en concertation avec tous les acteurs concernés. Ainsi le SCoT identifie l'ensemble des espaces agricoles au sein desquels il repère des espaces protégés. »

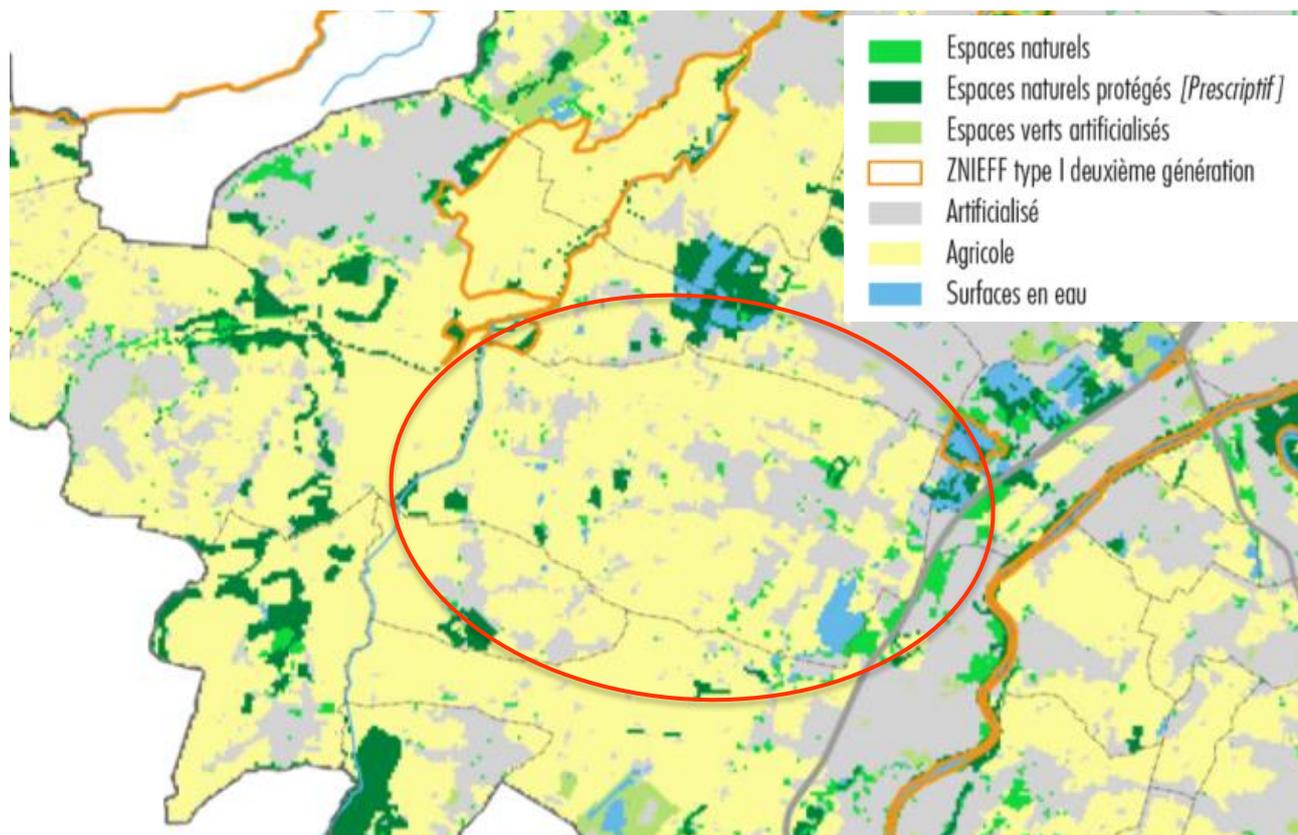
#### Prescriptions pour les espaces agricoles protégés :

- Pour les espaces agricoles protégés la vocation agricole est strictement maintenue. Toute urbanisation y est interdite à l'exception :
  - Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à la mise en valeur des ressources naturelles,
  - Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol est interdite dans les espaces agricoles protégés.

#### Seysses dans le SCoT / Les espaces agricoles

- Une grande partie du territoire de la commune est identifiée au SCoT comme appartenant à l'espace agricole « protégé ». Seuls les territoires entourant la tache urbaine à l'Est de la commune ou autour des Aujoulets à l'Ouest classés en « espaces agricoles préservés ».
- Le reste de l'espace agricole, pour l'essentiel déjà identifié en zone N dans le PLU de 2010, relève donc des « espaces agricoles protégés » au SCoT, c'est-à-dire des espaces devant bénéficier d'un niveau de protection élevé afin de préserver le caractère patrimonial des sites mais aussi, et surtout, de garantir l'activité agricole sur le secteur.
- Si d'un point de vue d'ensemble les préconisations qui en découlent peuvent apparaître simples, tout au moins en termes de compréhension, la configuration du territoire communal et de la tache urbaine imposera une approche fine de ses composantes, notamment concernant le relevé des bâtiments agricoles.

## Les espaces naturels



### Protéger et confirmer les espaces de nature

« La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et le projet de loi (approuvée depuis) portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II) amène la Grande agglomération toulousaine à inscrire fermement son projet dans un **objectif de protection, de gestion et de valorisation des espaces naturels et de leur dynamique fonctionnelle**. » Afin d'y parvenir le projet de SCoT a développé plusieurs outils, tantôt recommandations tantôt prescriptions. Parmi ceux-ci il identifie, à l'image de la démarche engagée sur les espaces agricoles, des espaces naturels protégés (prescriptifs) et les espaces naturels préservés. S'y ajoutent les continuités écologiques (prescriptif), les perspectives visuelles et un « maillage vert et bleu ».

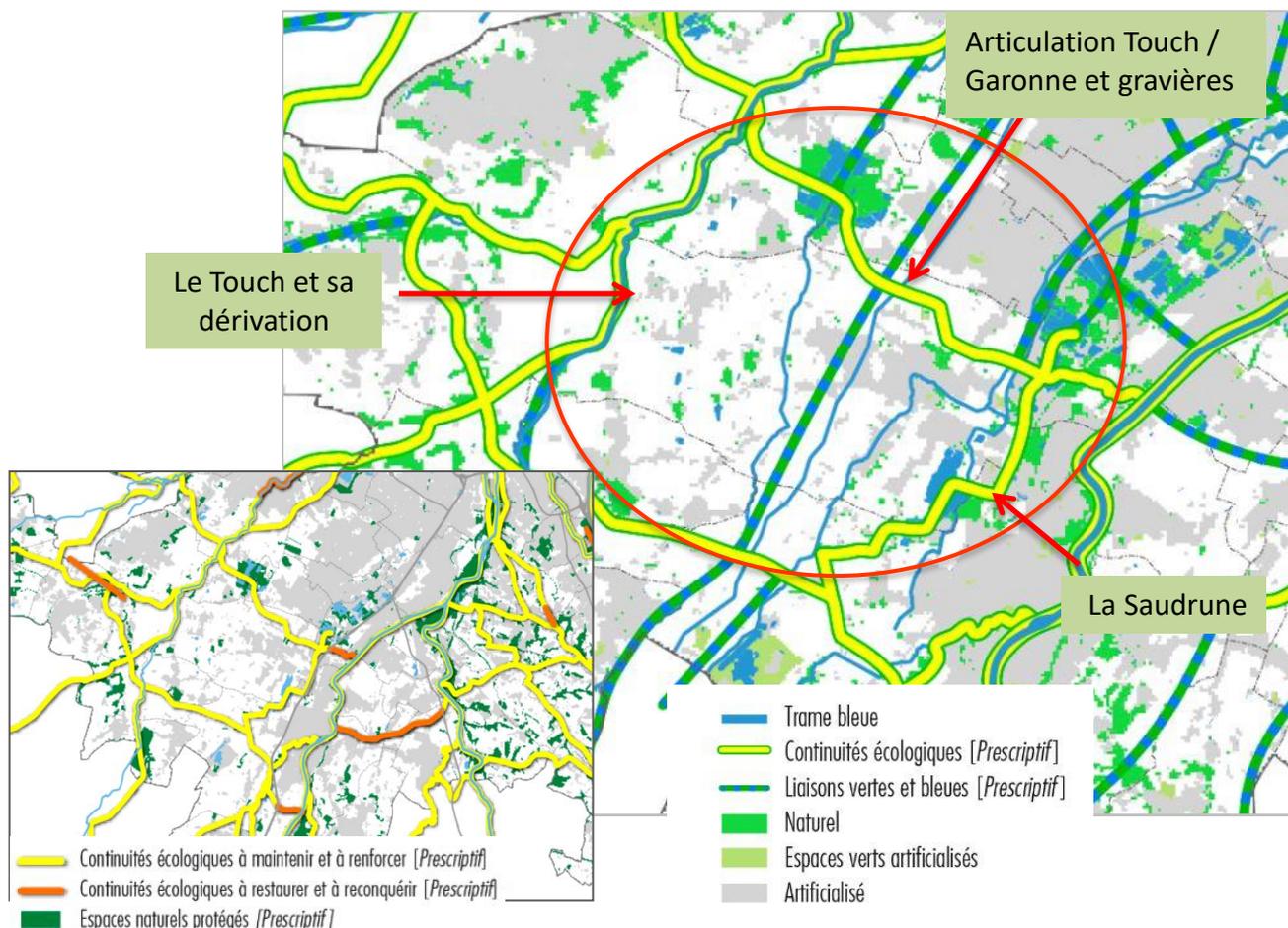
#### Prescriptions pour les espaces de nature protégés :

- Au sein des espaces de nature protégés, toute urbanisation est interdite, à l'exception :
  - des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement des espaces récréatifs identifiés dans le maillage vert et bleu de la Grande Agglomération Toulousaine,
  - des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Seysses dans le SCoT /Les espaces de nature

- Avec quelques boisements épars et les anciennes gravières de la Garonne, la commune de Seysses dispose sur son territoire de quelques espaces naturels ponctuels de haute valeur écologique. La plupart de ceux-ci sont repérés au SCoT en « espaces naturels protégés », niveau de protection élevé à l'image des « espaces agricoles protégés ».
- Le SCoT, ne remet toutefois pas en cause la politique engagée de longue date sur la commune puisque le PLU de 2010 avait classé l'essentiel de ces espaces en Espaces Boisés Classés ou en zone N. Il s'agira également de garantir la « dynamique fonctionnelle » de ces espaces, c'est-à-dire de ne pas s'enfermer dans une approche limitative de la protection.

## Les continuités écologiques et le maillage vert et bleu



### Prescriptions sur les continuités écologiques et maillage vert et bleu

- Les documents d'urbanisme, notamment les PLU, et les opérations d'aménagement veillent à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des continuités écologiques identifiées et en précisent le tracé. Ils précisent également le prolongement et ramifications des liaisons vertes de niveau communal.
- À cette fin, les documents d'urbanisme garantissent la continuité du tracé. Ils préservent une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible dans les espaces non urbanisés permettant d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques. Toutefois, sous réserve d'une étude spécifique, cette largeur pourra être adaptée au contexte écologique local.
- La continuité du maillage vert et bleu est assurée sur l'ensemble du territoire ainsi que son accessibilité facilitée pour l'ensemble de la population.

### Seysses dans le SCoT / Les continuités écologiques et maillage vert et bleu

- Le SCoT identifie trois continuités écologiques sur la commune : le long de la Saudrune, le long du Touch et entre ces deux cours d'eau via le Nord de la commune en traversant le canal de Saint-Martory.

Le canal de Saint-Martory est par ailleurs identifié comme liaison verte et bleue.

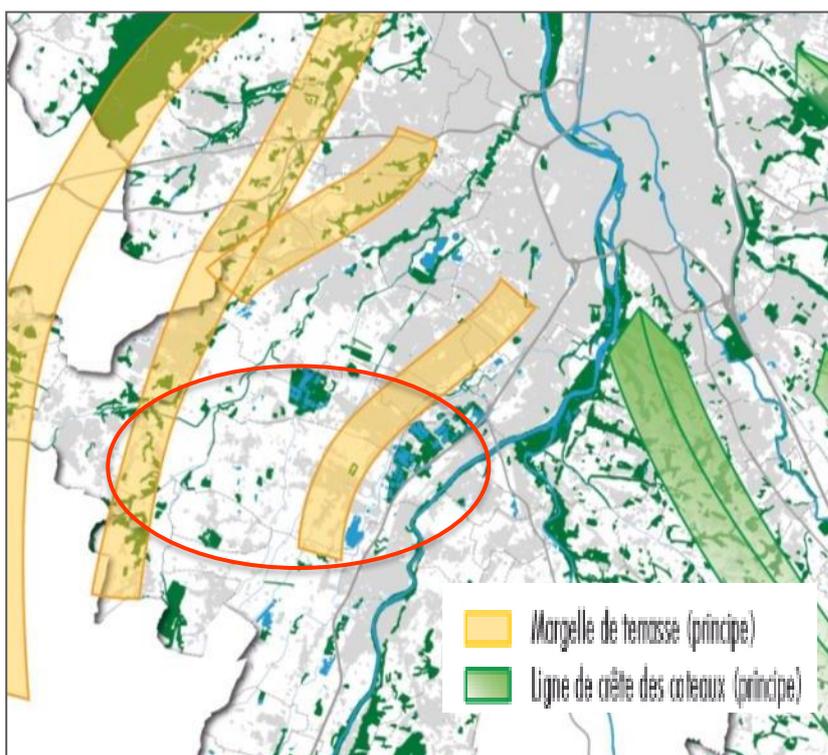
- Pour autant le projet de PLU ne doit pas se limiter à la seule approche portée par son document cadre. Les lois issues du Grenelle de l'Environnement sont en effet là pour nous rappeler que la constitution d'une trame verte et bleu relève de toutes les échelles de territoire. En conséquence le travail engagé dans le cadre de l'élaboration du PLU devra permettre de compléter **le maillage présenté que l'on doit dès lors envisager comme une base et non comme une finalité.**

En complément, cf. « Schéma Régional de Cohérence Écologique » (5.2.4.).

## Les grandes unités paysagères

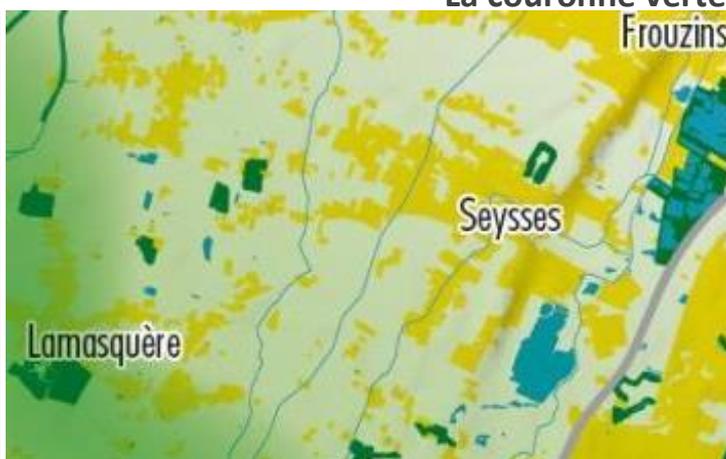
### Prescriptions relatives aux unités paysagères

- Les documents d'urbanisme veillent à l'intégration de toute opération d'aménagement ou construction nouvelle dans l'unité paysagère concernée (cf. carte).
- Les lignes de crêtes et les margelles de terrasses sont préservées : l'urbanisation y est limitée et parfaitement maîtrisée en matière d'intégration paysagère et de préservation des perspectives visuelles lointaines offerte.



### Prescriptions relatives à la couronne verte

- Au sein des territoires de Développement mesuré, les documents d'urbanisme délimitent les espaces naturels, agricoles et récréatifs existants ou en projet qui assurent la continuité de la Couronne Verte. Cette couronne destinée principalement au développement de projets de grande nature et/ou agricoles devra garder un caractère majoritairement non urbanisé, sans exclure pour autant des projets urbains mesurés.



À l'échelle du SCoT deux particularismes touchent la commune de Seysses : les grandes unités paysagères et la couronne verte.

#### Les grandes unités paysagères :

La commune est concernée par **une grande unité paysagère : celle de la Plaine agricole de la moyenne terrasse de la Garonne**. Cette grande unité paysagère couvre la quasi-totalité du territoire même si, en ce domaine, on privilégiera la notion d'ensemble à la portée d'un périmètre. On rejoint ici l'analyse effectuée précédemment (cf. chapitre 3.1) et qui a cherché à identifier les grands éléments paysagers de la commune en mettant en lien ceux-ci avec l'insertion des projets : meilleure insertion paysagère à l'Ouest du territoire grâce aux boisements, etc.

#### La couronne verte :

Le concept de « couronne verte » doit être appréhendé en complémentarité du maillage vert et bleu, mais aussi des territoires de développement. La couronne verte marque en effet les pourtours de la « ville intense » (cf. en suivant). L'objectif est dès lors double. S'il s'agit, d'une part de marquer une coupure verte à grande échelle, il s'agit, d'autre part, d'**enrayer les phénomènes de déprise liés notamment à la spéculation foncière**. La prise en compte de la « couronne verte » doit ainsi se comprendre comme un véritable projet environnemental de territoire à l'échelle de l'agglomération toulousaine.

## ► « Polariser » le développement

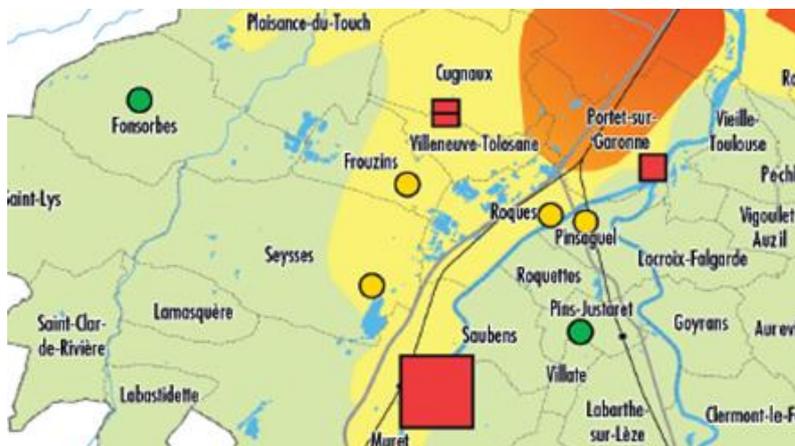
### Cœur d'agglomération et ville intense

« Afin de limiter l'étalement urbain, il convient de favoriser l'accueil des habitants et de l'emploi dans la Ville intense et dans les zones les mieux desservies et équipées, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, économie, commerces et services). Un renouvellement urbain dense dans les secteurs disposant déjà d'un bon niveau d'équipements et de services et d'une desserte en transports en commun favorable participera également à l'effort d'économie foncière. »

#### Hiérarchie urbaine [Prescriptif]

- Centralités sectorielles
- Centres urbains
- Pôles secondaires
- Pôles de services
- Cœur d'agglomération
- Ville intense
- Développement mesuré

- Territoires de développement par mutation**
- Principaux territoires de densification
  - Espaces urbanisés, chantiers
  - Espaces verts artificialisés
  - Espaces libres d'occupation en milieu urbain
- Territoires de développement par extension**
- Territoires d'extension mixtes [Prescriptif]
  - Territoires d'extension économique dédiés [Prescriptif]



Source : SCoT – DOG

#### Territoires d'intensification et d'extension urbaine

« Les territoires d'extension urbaine s'inscrivent sur l'espace naturel et agricole préservé, sur les zones d'urbanisation future des PLU. (zones AU), sur les zones U non bâties ni équipées, et les opérations d'aménagement en cours (Z.A.C.,...). Ils sont traduits par des pixels (prescriptif). »

La partie la plus urbanisée du territoire de la commune, autour du bourg et de la D 15, relève du **territoire de « Ville intense »**, tandis que Seysses est identifié comme un « pôle secondaire » dans la hiérarchie urbaine établie par le SCoT.

La démarche ne se limite toutefois pas à un objectif quantitatif puisqu'elle a un autre objectif (non prescriptif), celui du renouvellement urbain, fournis ici à titre indicatif puisqu'exprimé sur l'ensemble du territoire de SCoT.

par le SCoT

#### Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
<b>Cœur d'agglomération</b>	200	70	45	Tous modes	
	Densités moyennes				
<b>Ville intense (hors cœur d'aggl.)</b>	200	70	45	Métro	600 m
	Densités moyennes			Tram	500 m
	140	50	30	Gare	600 m
	Densités moyennes			Autres TC performants	400 m
<b>Développement mesuré</b>	100	35	20		Autres territoires de la Ville intense
	Densités moyennes				
	55	15	10		Pôles de services et noyaux villageois
	30	10	-		Hors pôles de services et hors noyaux villageois
	Densités maximales				

\* Habitant + emploi.

## L'accueil des habitants

### Renforcer la production de logements

- Les PLH doivent traduire les objectifs (cf. tableau) de logements et les déclinent dans le temps.
- Au-delà de la Ville intense les PLU localisent les extensions urbaines autorisées en continuité avec les espaces déjà urbanisés. L'ouverture de nouvelles zones urbaines dans les PLU doit concerner prioritairement les secteurs déjà desservis par les transports en commun ou les terrains à proximité des équipements et services existants.
- Les développements en centre-bourg et noyaux villageois sont prioritaires, par rapport à l'urbanisation de territoires (pixels) plus excentrés. Ces extensions excentrées devront faire l'objet d'orientations d'aménagement soumises au SMEAT.
- Dans les territoires de Développement mesuré, les capacités foncières en extension de chaque commune ne pourront être ouvertes dans les PLU qu'à hauteur de 50% avant 2020 et 50% après 2020, dans le respect des différentes densités recommandées.
- Le développement des hameaux existants est autorisé par intensification des zones urbanisées existantes et dans les zones d'urbanisation future (pixels). Le mitage de l'espace agricole, comme la création ou l'extension des hameaux sont interdits hors territoire d'urbanisation future (pixels).

### Diversifier la production de logements

- Les communes à croissance mesurée veillent à participer à l'objectif de mixité sociale dans une logique de solidarité. En particulier les communes situées dans un EPCI, mais ne relevant pas de la loi SRU, doivent construire au moins 10% de logements locatifs sociaux.
- Tout projet d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'opérations nouvelles (ZAC...) organise une mixité sociale de l'habitat en programmant au moins 30% de logement locatif social.
- Les PLH précisent les objectifs de diversité sociale et de solidarité sur le territoire des EPCI.

### Promouvoir la densification et la mixité dans la ville

- Les extensions urbaines ne peuvent se faire qu'en continuité de l'existant hormis pour les nouvelles zones économiques d'intérêt métropolitain.
- Le mitage de l'espace agricole comme l'extension des hameaux sont interdits hors territoires d'extension (pixels), afin de limiter la dispersion de l'habitat et de l'activité sur le territoire agricole.
- L'ouverture de toute nouvelle extension urbaine est subordonnée au respect de conditions environnementales, et notamment à la préservation des fonctions écologiques existantes.

## Les objectifs de production de logements émis par le SCoT et potentiel sur Seysses

Les objectifs émis en matière de production de logements (940 à 1 130 logements par an) le sont à l'échelle de l'intercommunalité, c'est-à-dire des communes qui composent la communauté d'agglomération « Muretain ».

**P55** Les PLH doivent traduire les objectifs de production de logements et les phaser dans le temps.

#### Objectifs de production de logements (par an)

Toulouse Métropole	6 460 à 7 550
Sicoval	1 000 à 1 300
Muretain Agglo'	940 à 1 130
Save au Touch	300 à 350
Coteaux de Bellevue	100 à 170
<b>Smeat</b>	<b>8 800 à 10 500</b>

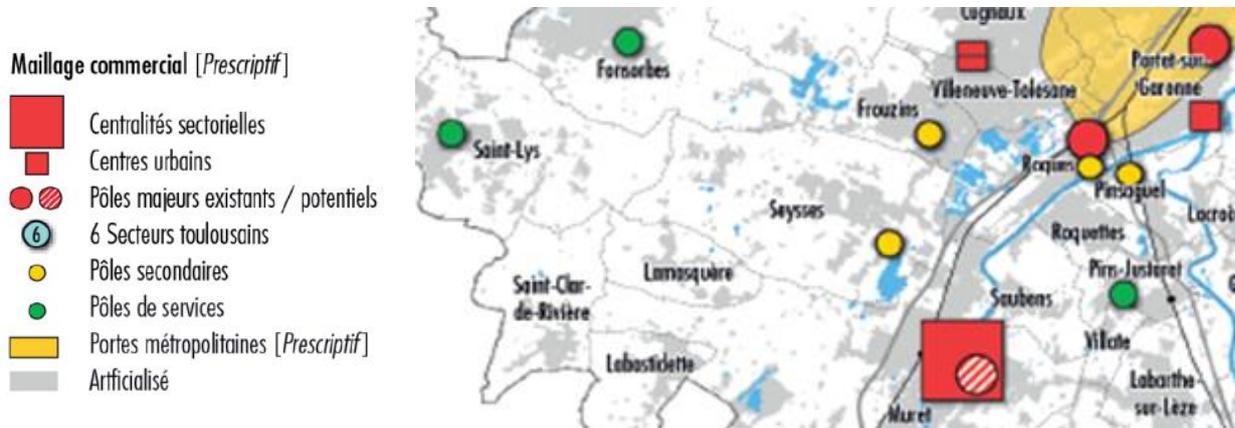
Concernant les territoires d'extension, Seysses dispose, au regard du SCoT, d'un potentiel d'extension urbaine d'**environ 9 pixels mixtes**, dont 2 sont situés hors ville intense (en développement mesuré), et **2,5 pixels économiques**.

Aujourd'hui, un peu moins de 2 pixels –considérant qu'un pixel équivaut à environ 9 hectares– peuvent être considérés comme « mobilisés » (ouvert à l'urbanisation sans pour autant que celle-ci soit effective).

**Des choix devront donc être effectués afin de ne pas entamer la « capital » prévu au-delà de 2020 (50%).** Ceci n'entrave pas pour autant les possibilités d'évolution de la commune. D'une part certaines extensions demeurent possibles, soit dans le cadre d'un calcul plus fin des possibilités, notamment à travers les possibilités de densification des espaces urbanisés de la commune.

## L'implantation des activités économiques et commerciales

« Le SCoT de la Grande agglomération toulousaine a une responsabilité toute particulière en matière d'accueil de l'activité économique entre le « centre et les périphéries ». Il a un rôle central par rapport aux SCoT qui lui sont contigus, en particulier sur la définition des principes d'aménagement et l'équilibre habitants-emplois à l'échelle de l'aire urbaine et au-delà (cf. vision stratégique Inter SCoT. »



Source : SCoT – DOG

### L'implantation des activités commerciales

#### Accueillir préférentiellement le développement économique dans des quartiers mixtes

L'implantation d'activités nécessaires à la vie du quartier est particulièrement encouragée. Ainsi les règles d'urbanisme (PLU) doivent permettre d'intégrer l'activité économique dans les zones à vocation principale d'habitat existantes ou en création en y autorisant tout type d'activités qui n'entraînent pas des risques et des nuisances pour le voisinage.

La commune dispose sur son territoire d'une zone d'activités économiques de la Piche - Segla qui n'a pas encore été totalement exploitée. Elle dispose également d'un potentiel d'extension au Sud et en continuité de cette zone.

« La prise en compte de l'offre commerciale ne se fait pas au regard des enseignes ou des produits qu'elle distribue, afin de respecter le principe de libre concurrence, mais vise à répondre à une juste **répartition de l'offre commerciale en tant que service à la population** et objet urbain générateur de flux automobiles. Ainsi, l'application des orientations du présent document pourra s'appuyer sur une lecture de l'appareil commercial en grandes surfaces. La gestion des commerces plus petits ne relève pas du SCoT ; elle peut être établie par les communes ou leur regroupement. »

Quatre niveaux d'offre sont identifiés dans le SCoT et visent à répondre aux enjeux de proximité, de desserte et de polarisation. Identifiée comme « **pôle secondaire** », la commune de **Seysses appartient au niveau 2**. Celui-ci est défini comme suit : « également équipées de pôles de proximité, de pôles intermédiaires et de grandes surfaces isolées les communes disposant d'un rayonnement intermédiaire peuvent compter jusqu'à **20.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale**. Cette offre communale dessert une clientèle communale et/ou intercommunale, pour des fréquences d'achat hebdomadaires. »

#### Préserver les ressources foncières par un développement maîtrisé de la fonction commerciale

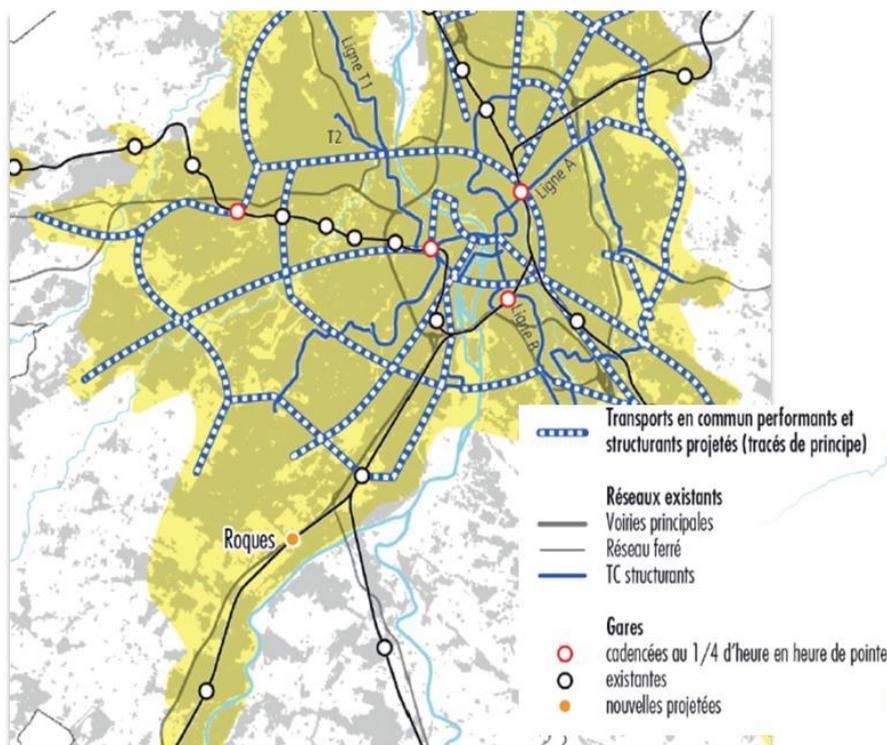
Les PLU doivent délimiter les zones d'accueil des commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente afin d'assurer une territorialisation de l'offre nouvelle.

A l'heure actuelle, 3 enseignes commerciales supérieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont recensées sur la commune. Seysses a donc d'ores et déjà entamé son capital en matière d'accueil de grandes surfaces commerciales avec au 1<sup>er</sup> Janvier 2017 14 983 m<sup>2</sup> (dont 2114 m<sup>2</sup> en stock, non ouvert), sur un potentiel d'accueil plafonné par le SCoT à 20.000 m<sup>2</sup> de surface plancher.

La zone de Ségla est identifiée en secteur privilégié d'accueil pour les commerces de +300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## Relier les territoires

« Le SCoT propose un plan de déplacements ambitieux en matière de transports collectifs avec le développement d'un réseau de transport collectif intermodal et des prévisions d'infrastructures nécessaires au maintien et au renforcement de l'accessibilité métropolitaine. D'autre part, il prône une politique d'urbanisme fondée sur le renoncement à la séparation des fonctions urbaines (zones d'habitat, zones d'activités, zones commerciales...) et le retour à un urbanisme de proximité rapprochant habitat, emploi, équipements et services à l'échelle de bassins de mobilité.



Source : SCoT – DOG

Située sur la route Toulouse-Muret, identifiée à l'échelle du SCoT comme voirie principale du réseau, Seysses apparaît néanmoins largement dépendante du mode routier.

En terme de transport en commun performant, Seysses bénéficie de la proximité de la gare cadencée de MURET avec la ligne bus 58 Tisséo reliant Seysses à la gare. À long terme, elle pourrait bénéficier de la proximité d'une part du projet de linéo sur la voie du Canal Saint-Martory jusqu'à Frouzins et de la future gare de Roques si elle est programmée dans le cadre du réseau ferré régional.

## Vers une cohérence urbanisme / transport

### Dans les territoires de Développement mesuré

Au sein des territoires du Développement mesuré, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains dans les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) doit concerner prioritairement les secteurs déjà desservis par les transports en commun ou à proximité des équipements et services existants.

Les secteurs qui en sont éloignés ne peuvent donc être ouverts tant que les opportunités en continuité du cœur et ceux desservis par les TC ne sont pas urbanisés.

### Promouvoir les modes doux (vélo et marche à pied) par un urbanisme intégrant leurs cheminements

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

## 5.2.2. Le Projet Mobilités approuvé le 7 février 2018

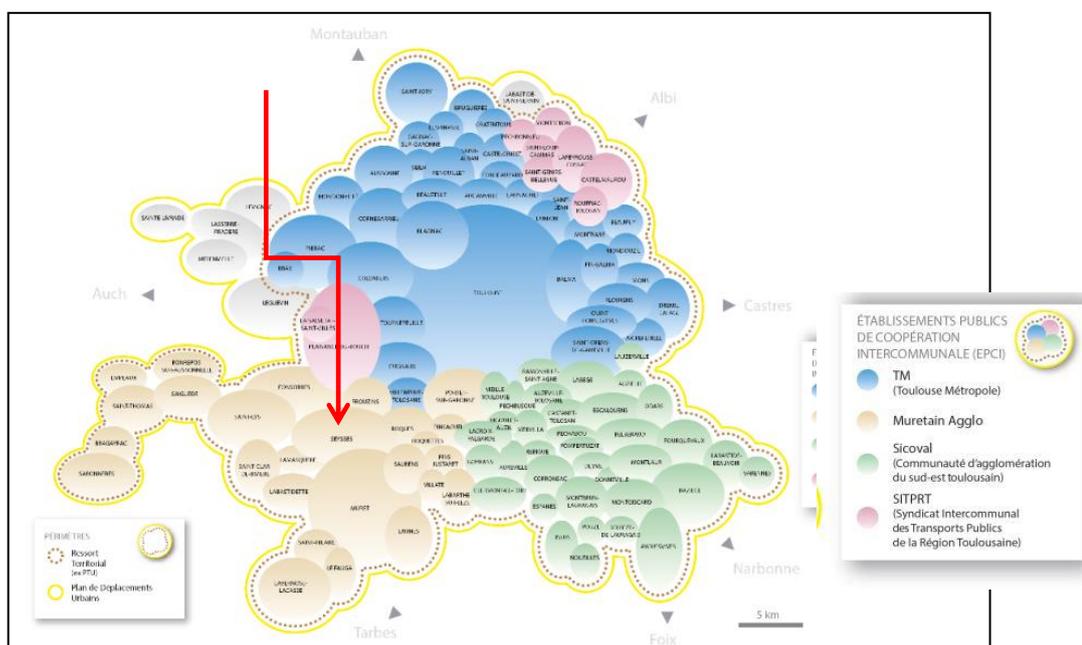
### Projet Mobilité 2020.2025.2030



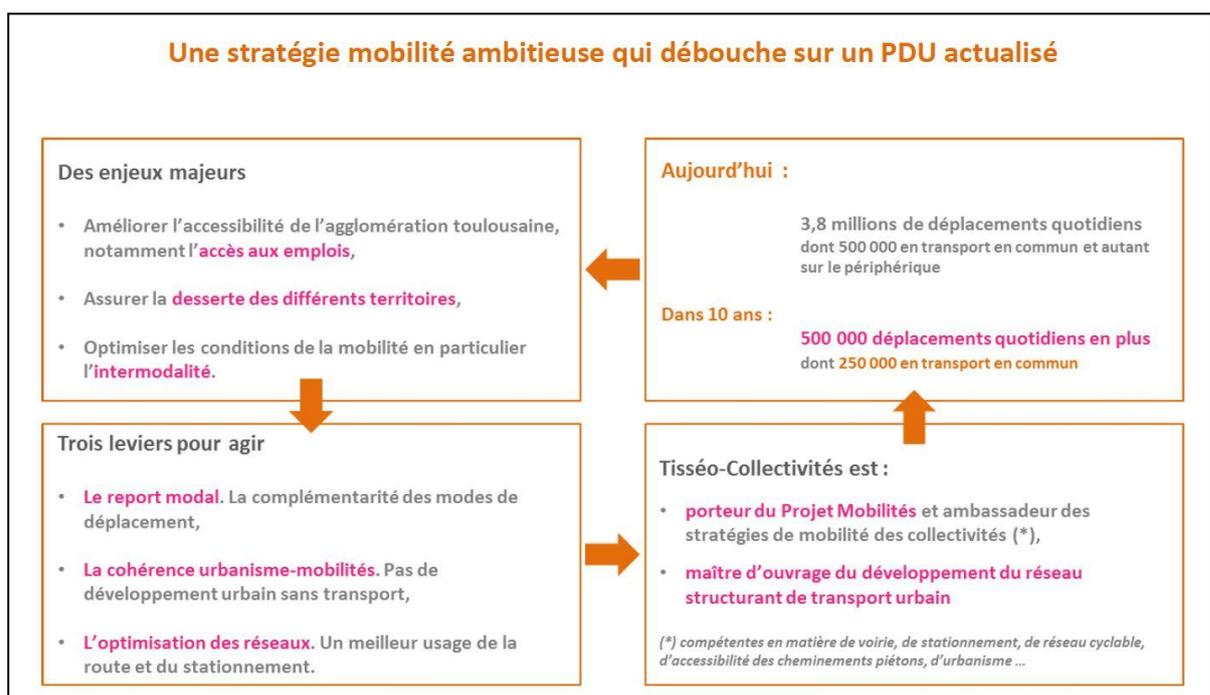
Conscient de l'évolution de la métropole toulousaine et de l'émergence de nouvelles dynamiques, une nouvelle révision du PDU a été engagée en 2015 par Tisséo Collectivités, Autorité Organisatrice des Mobilités sur le territoire de la grande agglomération toulousaine.

Le Projet Mobilités 2020.2025.2030 valant révision du PDU, élaboré sur un territoire de 115 communes, se met ainsi en capacité de répondre aux différents enjeux de l'agglomération.

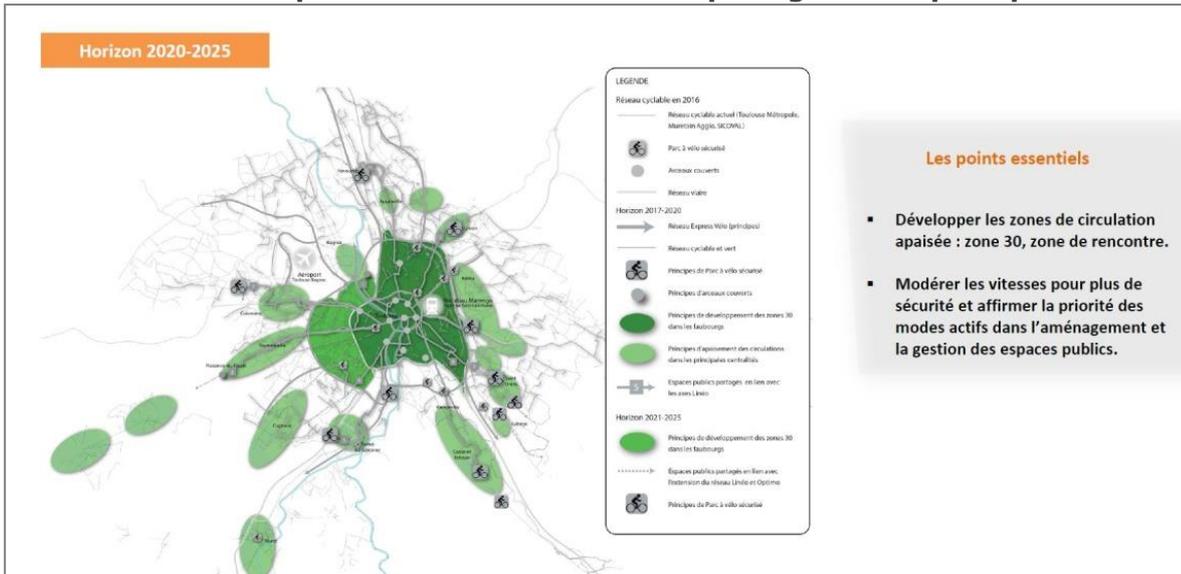
### **PERIMETRE DU PROJET MOBILITES 2020.2025.2030 approuvé le 7 février 2018**



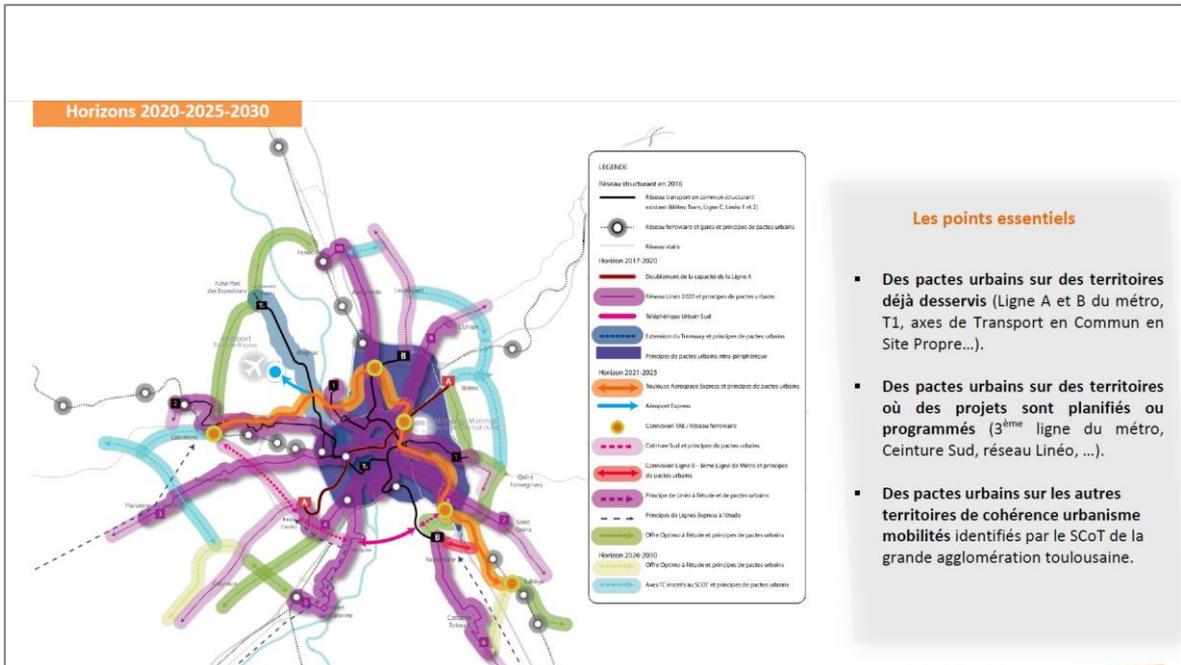
### **Une stratégie mobilité ambitieuse qui débouche sur un PDU actualisé**



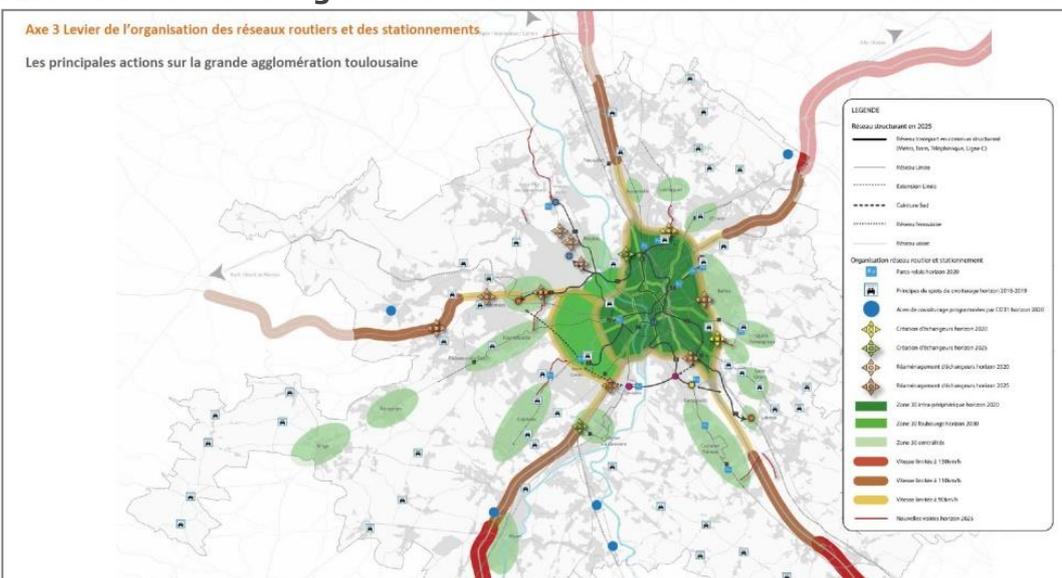
## Axe 1 : Levier du report modal modes actifs et partage de l'espace public



## Axe 2 : Levier de la cohérence entre urbanisme et mobilités



## Axe 3 : Levier de l'organisation du réseau routier et des stationnements



## Seysses dans le projet Mobilités

La commune de SEYSSES doit s'inscrire dans les orientations générales du projet Mobilités et prendre en compte dans son développement les 3 axes des leviers ci-dessus :

- **Le développement des modes actifs et le partage de l'espace public** au travers d'une réflexion globale déjà mise en place avec le schéma directeur des modes doux mis en place à l'échelle du Sivom axe Sud et l'élaboration en cours d'un nouveau schéma directeur cyclable avec l'agglomération du Muretain ;
- **La prise en compte de la cohérence entre urbanisme et déplacements**, le PADD dans son orientation 2 s'attache à cette volonté « un territoire qui organise son développement ; recentrer le territoire sur lui-même » ;
- **La prise en compte du réseau de voirie existante et à créer ainsi que la réflexion sur le stationnement**, le PADD dans son orientation 2.2 vise à : « 2.3. Replacer les déplacements au « cœur » de l'aménagement ; Améliorer les échanges et encourager la diversification des mobilités ».

## En ce qui concerne les transports en communs pour Seysses

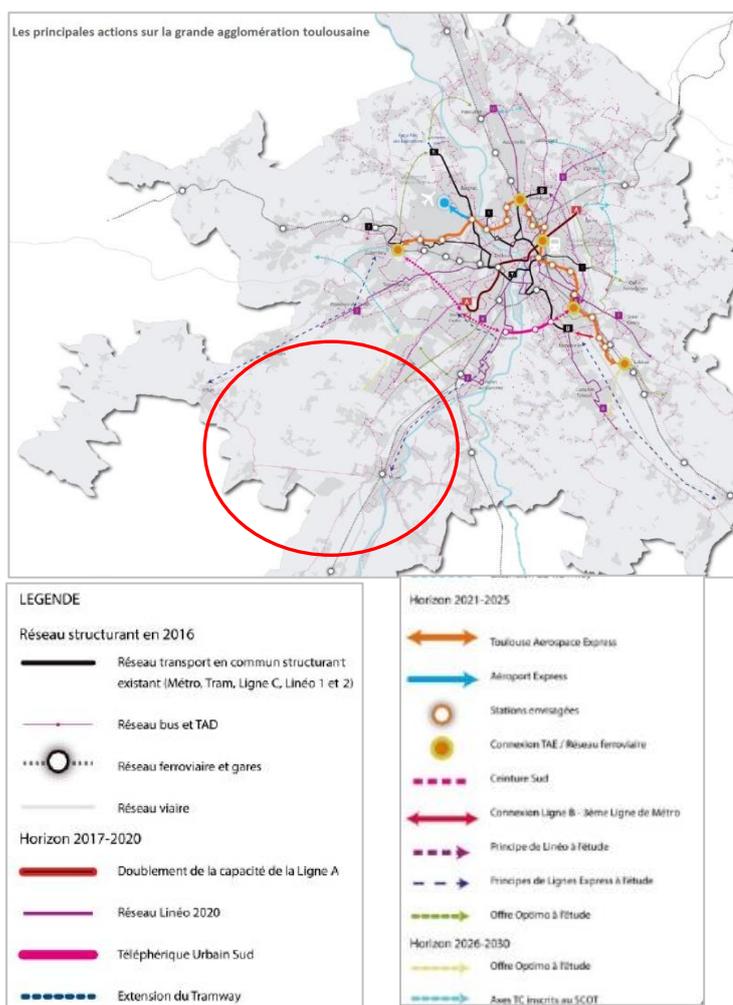
Le projet mobilités prévoit pour le secteur de Seysses :

### • **Déjà réalisé :**

- Réseau ferroviaire et gare avec la réalisation de la ligne D, desserte ferrée cadencée tous les 1/4 heures entre Matabiau et Muret avec un bus (ligne Tisséo 58) de rabattement sur Seysses ;
- La réalisation du boulevard multimodal du canal de Saint-Martory.

### • **En prévision dans le secteur :**

- Le principe de Linéo sur le boulevard Saint-Martory (2021-2025) ;
- Une offre optimo sur le RD 15 (2026-2030).



Pour apporter une réponse aux grands enjeux et objectifs énumérés précédemment, le Projet Mobilités 2020.2025.2030 est composé d'un programme de 39 actions s'articulant autour des trois leviers de la stratégie mobilité. Trois horizons sont proposés :

- Un horizon 2020 de programmations maîtrisées et engagées « FAIRE » ;
- Un horizon 2025 intermédiaire de projets à l'étude et en perspective de réalisation « ETUDIER... PUIS FAIRE » ;
- Un horizon 2030 prospectif renvoyant vers un champ d'études pour aide à la décision et inscription dans les prochains documents de programmation « PREVOIR ».

Ainsi, certaines actions du Projet Mobilités 2020.2025.2030 peuvent concerner le territoire de la commune de Seysses (cf tableau des actions : **action concernée**). Toutefois, leurs déclinaisons opérationnelles relèvent de l'avancée des porteurs de projet et des spécificités territoriales.

### Levier 1 : Report modal – Transports en commun et intermodalité

Action 1 Faire la 3<sup>ème</sup> ligne de métro Toulouse Aerospace express

Action 2 Doubler la capacité de la ligne A du métro

Action 3 Connecter au sud la ligne B du métro à TAE

Action 4 Développer le réseau tramway

Action 5 Faire la ceinture Sud, dont le téléphérique urbain sud

Action 6 Organiser l'intermodalité

Action 7 Développer le réseau Linéo

**Action 8 Hiérarchiser le réseau bus**

**Action 9 Adapter le réseau bus aux territoires**

Action 10 Renforcer l'accessibilité des territoires du Nord-Ouest, Nord-Est et du Sud-Ouest

Action 11 Mettre en place une tarification adaptée aux usages

Action 12 Renforcer les services à l'usager

Action 13 Préparer l'avenir dans l'organisation de la chaîne des mobilités

### Levier 1 : Report modal – Modes actifs et partage de l'espace public

**Action 14 Mettre en œuvre un schéma directeur cyclable d'agglomération**

**Action 15 Mettre en œuvre un schéma directeur piéton d'agglomération volontariste**

Action 16 Elargir le centre-ville de Toulouse

**Action 17 Apaiser les circulations dans les faubourgs toulousains et les communes de la périphérie**

Action 18 Améliorer la multimodalité dans les pôles d'échanges

Action 19 Dynamiser le développement et renforcer l'efficacité des plans de mobilité

Action 20 Préparer l'avenir en favorisant l'innovation en faveur des modes actifs

### Levier 2 : Cohérence urbanisme – mobilités

Action 21 S'engager sur la cohérence « urbanisme/mobilités »

Action 22 Mettre en œuvre des pactes urbains sur les territoires déjà desservis ou pour lesquels des projets desserte en transports en commun sont programmés

Action 23 Traduire les pactes urbains dans les documents d'urbanisme

Action 24 Améliorer l'accessibilité et la desserte des zones économiques

Action 25 Desservir les quartiers prioritaires

Action 26 Mettre en œuvre une « charte livraison » sur l'ensemble du périmètre de la grande agglomération toulousaine

Action 27 Définir un schéma de la localisation des espaces logistiques urbains

Action 28 Préparer l'avenir en favorisant l'innovation entre habitat, logement et mobilités

### Levier 3 : Organisation des réseaux routiers et des stationnements

**Action 29 Dynamiser l'usage de la voiture partagée**

Action 30 Accompagner et favoriser l'essor de l'électromobilité

Action 31 Mettre en œuvre un schéma directeur des voiries

Action 32 Améliorer les liaisons routières transversales

Action 33 Développer une stratégie globale de stationnement

Action 34 Accentuer le report modal en amont des zones de congestion

**Action 35 Réduire les nuisances sonores et atmosphériques générées par les infrastructures de transports routiers**

**Action 36 Diminuer les accidents de la route**

Action 37 Structurer les réseaux dédiés aux transports de marchandises

Action 38 Anticiper l'instauration des mesures complémentaires permettant de réduire les émissions liées au trafic routier

Action 39 Préparer l'avenir en favorisant l'innovation pour dynamiser l'accessibilité

### 5.2.3. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)



Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le Muretain Agglo est devenu un EPCI issu de la fusion de trois EPCI :

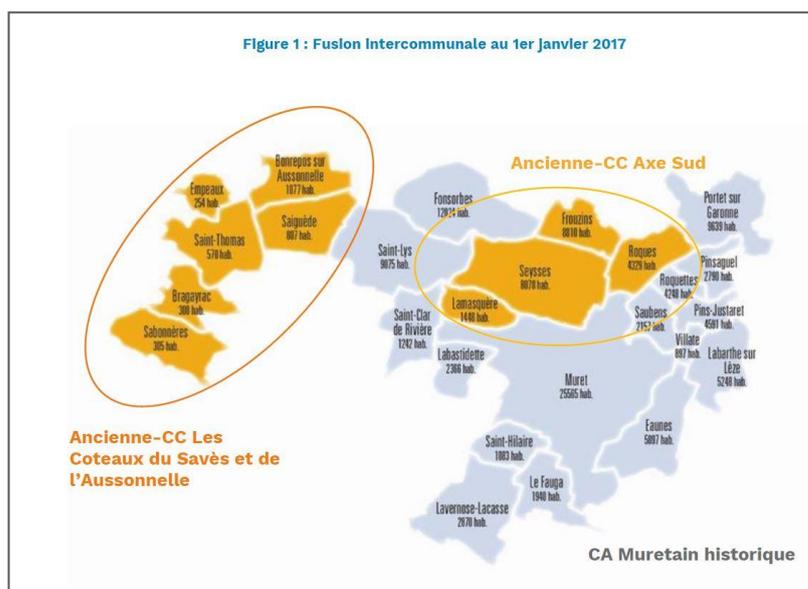
- La communauté d'agglomération du Muretain ;
- La communauté de communes Axe Sud ;
- La communauté de communes Rurales des Coteaux du Savès et de l'Aussonnelle.

Conformément aux articles L.302-4 et L.302-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, Ce nouvel EPCI issu de la fusion doit mettre en œuvre une procédure de révision d'un ou plusieurs Programme Local de l'Habitat présent(s) avant la fusion.

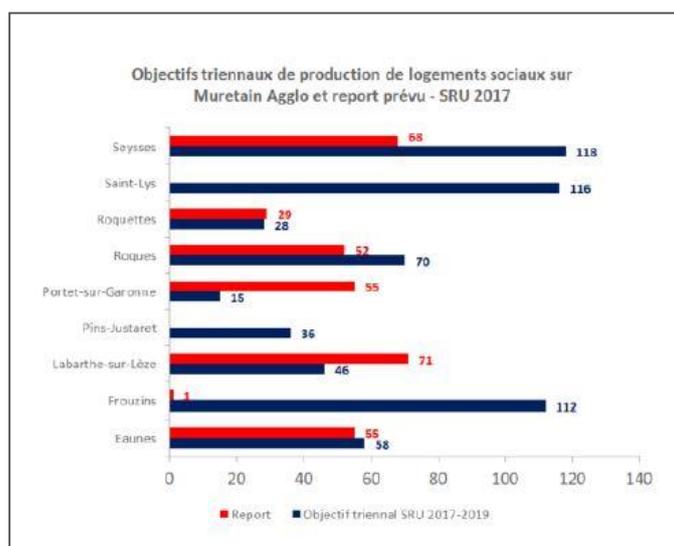
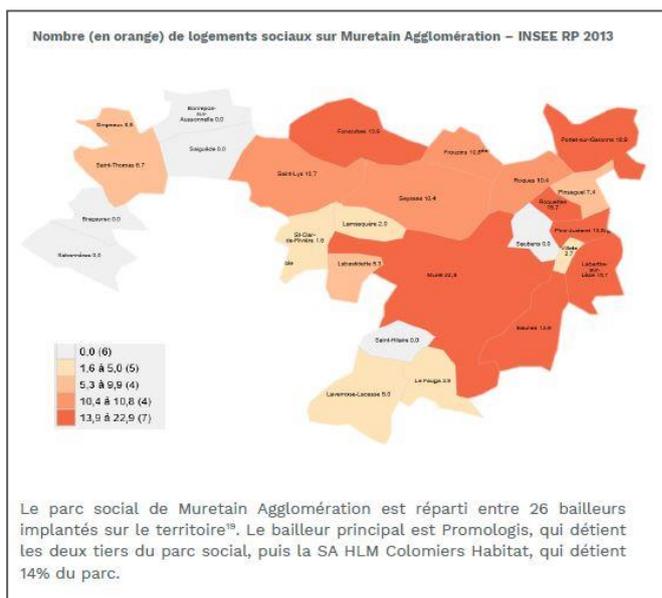
Ainsi, cette révision a été prescrite par Délibération du Conseil Communautaire le 9 mai 2017 et doit aboutir dans un délai de deux ans à partir de la date de la fusion.

Cette procédure doit prendre en compte les situations très diverses des territoires avant fusion :

- Ex-communauté d'agglomération du Muretain : second PLH 2014-2019 exécutoire avec une procédure de modification suspendue en vue de la fusion ;
- Ex-communauté de communes Axe Sud : pas de PLH exécutoire mais une procédure de révision de PLH suspendue en 2014. Ainsi la commune de Lamasquère n'est pas couverte par un PLH ;
- Ex-communauté de communes Rurales des Coteaux du Savès et de l'Aussonnelle : pas de PLH.



### Quelques points repères pour Seysses dans le diagnostic



## Les enjeux issus du diagnostic

Les tendances sociodémographiques à l'œuvre sur le territoire de Muretain Agglo font émerger de nouveaux enjeux pour la mise en œuvre d'une politique intercommunale de l'habitat : l'accompagnement du développement démographique, qui rend nécessaire la maîtrise du développement de l'offre ; la position périurbaine de l'agglomération, qui attire de nombreux ménages venus chercher un logement dans un cadre de vie plus rural mais entraîne aussi une hausse des prix du foncier et de l'immobilier pour les communes les plus proches de la métropole ; la paupérisation d'une partie de la population, qui rend indispensable d'agir en faveur du parc existant et en direction des ménages les plus modestes...

Sans préjuger des orientations ni du programme d'action à venir, le PLH 2019-2024 devra prendre en compte ces 4 grands enjeux :

### ☛ **Assurer la qualité du parc existant**

- Traiter les situations de dégradation des centres anciens, éventuellement par le lancement d'études opérationnelles ;
- Améliorer l'attractivité des quartiers prioritaires en lien avec le contrat de ville à Muret ;
- Poursuivre les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- Définir une stratégie pour accompagner les copropriétés fragiles et/ou dégradées, et approfondir la connaissance sur le sujet (registre d'immatriculation des copropriétés).

### ☛ **Rééquilibrer la production de logement sur le territoire**

- Territorialiser l'offre de logements ;
- Définir une politique foncière volontariste pour faciliter la production de logements, notamment sociaux ;
- Mieux répartir l'offre de logements sociaux pour réduire la tension de la demande ;
- Développer de façon raisonnée l'offre de logements sociaux dans les communes les mieux desservies (PLAI et petits logements) ;
- S'interroger sur les formes urbaines à développer PLH Muretain Agglo – Diagnostic PLH 2019 – 2024 102.

### ☛ **Préserver les parcours résidentiels des ménages**

- Amplifier la production d'une offre en accession sociale (PSLA) pour répondre aux besoins des ménages à faibles revenus et aux besoins des jeunes ;
- Favoriser la production d'une offre locative ;
- Encourager la diversification de la promotion neuve vers de nouveaux types d'habitat et de nouvelles formes urbaines.

### ☛ **Renforcer l'accompagnement des populations spécifiques**

- Développer l'offre de terrains familiaux et l'accompagnement à la sédentarisation pour les gens du voyage ;
- Développer des résidences sociales ou du logement adapté pour les jeunes ;
- Développer la production en PLS.

État d'avancement de la procédure : le diagnostic a été présenté en bureau Communauté le 16 janvier 2018, le PLH doit être approuvé fin décembre 2019.

Le projet de PLU de la commune de Seysses dans le PADD prévoit une perspective de croissance démographique fixée à 10 000 habitants à horizon 2030, soit une augmentation de la population de + 3000 habitants (entre 2012 -2030). Cette croissance démographique s'inscrit dans un scénario au fil de l'eau.

Pour atteindre cet objectif, la production de logements est estimée de l'ordre de + 1900 logements, dont déjà près de 600 logements sont déjà autorisés ou en cours depuis 2012 jusqu'à 2018, il reste ainsi 1300 logements à accueillir à horizon 2030.

Le projet développement urbain dans le PADD et traduit dans le règlement s'inscrit dans les enjeux du PLH en cours, à savoir :

**Recentrer le territoire sur lui-même « Limiter l'étalement urbain et le mitage foncier »**

L'objectif est d'abord de maîtriser et valoriser le potentiel d'urbanisation au sein du tissu existant avant de mobiliser et d'orienter le développement par des zones d'extension urbaine.

L'enjeu est de mieux structurer le développement et de favoriser un modèle d'urbanisation maîtrisé, optimiser le foncier disponible en cœur de ville et autour en priorité.

**Structurer et répartir l'offre de logements « Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle »**

Il s'agit de produire une offre de logements qui réponde aux besoins des populations actuelles et futures. Dans un contexte de croissance démographique assez soutenue de la commune et d'une structure familiale qui se diversifie (augmentation des personnes seules et des couples sans enfants, un phénomène de vieillissement de la population...), des enjeux de rééquilibrage de l'offre sont posés pour répondre à cette nouvelle demande de population.

D'autre part, la commune se doit de poursuivre l'effort engagé en matière de mixité sociale et d'accueil de logement locatif social dans des typologies d'habitat diversifiées et dans les secteurs adaptés, pour cela un objectif réglementaire est fixe dans les opérations d'habitat.

« Dans les zones UA, UB, UC et AU, toute opération à destination d'habitat et sous destination logement, qui entraîne la création d'une surface de plancher d'au moins 400 m<sup>2</sup> ou d'un nombre de logements supérieur ou égal à 5 logements devra affecter au minimum 30% du programme à du LLS.

Dans cette perspective, et au regard du taux renforcé (dans cette révision) qui sera exigé pour l'accueil de mixité sociale, la commune pourrait améliorer son positionnement dans l'accueil du logement locatif social, elle dispose au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de 328 LLS (soit un taux de 8,44%).

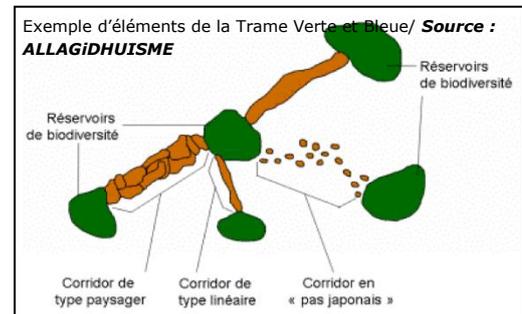
## 5.2.4. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique, SRCE

### ► La Trame Verte et Bleue (TVB)



Un certain nombre de dispositifs existent en Midi-Pyrénées afin de préserver la biodiversité (P.N.R., R.N.R., Natura 2000, etc.). Ils permettent de protéger des espaces et espèces remarquables, mais face à la fragmentation et l'artificialisation des territoires, ces « îlots » se

trouvent parfois déconnectés les uns des autres. Les espèces ayant besoin de se déplacer pour évoluer, il est aujourd'hui indispensable d'assurer une continuité entre les milieux naturels.



La loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle 2 » a fait émerger un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité, **la Trame Verte et Bleue** (TVB). Celle-ci est un, maillage du territoire qui s'appuie sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et inclut la manière dont ils fonctionnent ensemble, en formant des continuités écologiques. Elle permet d'avoir une vision globale en prenant en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire, et en intégrant la biodiversité dite « ordinaire ».

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements.

Les cours d'eaux sont à la fois des réservoirs et des corridors.

### ► Le SRCE, déclinaison régionale de la Trame Verte et Bleue

À l'échelle régionale, la TVB se concrétise par l'élaboration d'un Schéma Régional de Cohérence Écologique copiloté par l'État et la Région qui élaborent le document dans un cadre largement concerté auprès des acteurs de la région.

Au regard de l'article L.371-3 du Code de l'environnement, le SRCE de Midi-Pyrénées comprend, outre un résumé non technique :

- ✓ un diagnostic du territoire régional et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale ;
- ✓ un volet présentant les continuités écologiques retenues pour constituer la Trame verte et bleue régionale et identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors qu'elles comprennent ;
- ✓ un plan d'action stratégique constitué de mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- ✓ un atlas cartographique ;
- ✓ un dispositif de suivi et d'évaluation.

Le SRCE n'est pas une « couche » supplémentaire de l'arsenal réglementaire, mais un outil de cadrage des politiques existantes et un accompagnement dans la déclinaison des Trames vertes et bleues locales. Il assure la cohérence des dispositifs existants et les complète par son approche en réseaux.

Ce document a pour objectif de lutter contre la dégradation et la fragmentation des milieux naturels, de protéger la biodiversité, de participer à l'adaptation au changement climatique et à l'aménagement durable du territoire. Il s'adresse à toute personne susceptible de pouvoir œuvrer en faveur des continuités écologiques : l'État et ses services déconcentrés, les collectivités territoriales, les aménageurs, les acteurs socio-économiques ainsi que les structures de gestion et de protection des espaces naturels. Le SRCE permettra donc de soutenir les initiatives déjà à l'œuvre en Midi-Pyrénées et de mobiliser plus largement en faveur de la préservation et restauration des continuités écologiques.

### **Des « documents cadres » à prendre en compte**

*Si la traduction des documents cadres relève, dans la plupart des cas, d'un rapport de compatibilité la précision de certains d'entre eux, notamment du SCoT, nous impose une prise en considération très en amont du projet. A ce stade il ne s'agit donc pas tant de voir comment le projet de PLU peut répondre au SCoT, au PDU ou au PLH, mais de voir comment il pourra contribuer à remplir les objectifs émis par ces derniers.*

*Si l'exercice qui vient d'être mené ne dispensera pas d'un regard rétrospectif du projet sur sa compatibilité avec les documents cadres il permet toutefois d'apporter une base commune de connaissance préalable, et nécessaire, à la formulation des enjeux.*



## 6. LES GRANDS ENSEIGNEMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Cette première partie du rapport de présentation a permis de dresser un diagnostic aussi complet que possible qui ne s'est pas limité aux seules dimensions urbaines de la commune, ni même à la finalité attendue du PLU. Afin de ne pas enfermer le travail effectué dans un portrait « statique » il apparaît dès lors nécessaire de problématiser les enseignements tirés. Ce n'est en effet qu'à cette condition qu'il nous sera possible de parvenir à un diagnostic « dynamique », préalable nécessaire à la mise en forme du projet urbain.

Pour ce faire deux axes seront soutenus :

- Mettre en perspectives le bilan dressé avec les objectifs qu'avait émis en son temps le POS : il s'agira de voir quels objectifs ont été atteints, et les raisons pour lesquels certains n'ont pas été remplis ;
- Identifier les enjeux qui s'imposent « naturellement » au PLU au regard des atouts et faiblesses relevés tout au long de la démarche de diagnostic.

### 6.1. Le PLU de 2010, quel bilan en tirer ?

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 février 2010 avait émis des hypothèses de développement à l'horizon 2020.

C'est au regard de ces hypothèses qu'avaient été mis en place les outils réglementaires, outils qui, pour la plupart, ont perduré jusqu'à la mise en place du PLU.

L'objectif vise ici à **croiser ces hypothèses avec les données issues du PADD du PLU** de 2010 pour en tirer un bilan susceptible d'éclairer les choix à venir.

## Mise en perspective des principales hypothèses de développement du POS avec le diagnostic de PLU

Hypothèses de développement du PLU 2010		Données issues du diagnostic du PLU 2017
PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	<p><b>Le PLU prévoit un potentiel foncier de 62 hectares, soit environ 1 400 logements supplémentaires (soit 3500 habitants supplémentaires) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>à court terme</b> (zones UBa et AU), Seysses pourrait accueillir environ 140 nouveaux logements dont une cinquantaine de logements sociaux. Cela représente environ 350 habitants supplémentaires (2,5 pers/ménage) ;</li> <li>• <b>à moyen terme</b>, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU après une modification du PLU, permettra l'accueil environ 400 logements (dont au moins 110 logements sociaux), soit environ 1000 personnes ;</li> <li>• <b>à plus long terme</b>, l'urbanisation des secteurs 3AU après modification du PLU et sous réserve que 60% des secteurs 2AU aient été urbanisés, permettra de disposer d'une réserve d'environ 800 logements, soit environ 2000 habitants supplémentaires.</li> </ul> <p><b>Ainsi, au regard des disponibilités offertes par le PLU, la population communale pourrait atteindre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>à court et moyen terme environ 8 700 habitants ;</b></li> <li>- <b>à plus long terme environ 10 700 habitants.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 033 habitants en 2015 ;</li> <li>• Environ 400 logements construits depuis 2010 ;</li> <li>• 4.4 hectares urbanisés et 1 hectare en cours d'urbanisation sur un potentiel foncier de 62 ha en zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour accompagner l'accueil de nouvelles populations, le PLU de Seysses prévoit également l'implantation d'activités et de services et le renforcement du nombre d'emplois sur la commune :</b></li> <li>- ZA du Séгла récemment créée (2010) est d'ores et déjà complète ;</li> <li>- Le PLU prévoit une petite extension de la zone de la Piche et une extension en continuité de la zone du Séгла.</li> <li>• <b>En outre, le PLU prévoit une zone 2AUEco au Sud de la commune, où pourrait s'implanter d'autres activités industrielles et artisanales n'ayant pas vocation à être à proximité des quartiers d'habitat. Cette zone possède un accès routier sur le rond-point d'accès à l'autoroute :</b></li> <li>- Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU intégrant les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées, en lien avec le projet de zone d'activités sur la commune de Muret ;</li> <li>- Elle est jointive de la zone Npaysage qui crée un espace tampon entre cette zone et la zone d'habitat à l'Ouest et la future zone de loisirs au Nord.</li> </ul> <p><b>Enfin, les nouveaux quartiers accueilleront des implantations commerciales et de services de proximité, en complément du centre-ville.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extension de la zone d'activités de la Piche partiellement réalisée ;</li> <li>• L'extension en continuité de la zone du Séгла, est maintenue ;</li> <li>• Pas d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUEco au Sud de la commune, ni d'aucune zone d'activités au Sud. Enjeu de cohérence d'accueil économique à l'échelle du Muretain avec le schéma de développement économique de l'agglomération en cours ;</li> <li>• Pas d'implantation commerciale ni de service de proximité dans le quartier Rabi créé mais implantation d'équipements publics de niveau communal et supracommunal (groupe scolaire, gendarmerie...).</li> </ul>

Hypothèses de développement du PLU 2010		Données issues du diagnostic du PLU 2017	
HABITER A SEYSSES	<b>HABITER</b>	<i>Principes urbains correspondants</i>	
	<b>RECENTRER</b> l'urbanisation autour du bourg	<p>Contenir les secteurs de développement par les limites « naturelles » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Canal à l'Ouest ;</li> <li>- Canal du chemin du Château au Nord ;</li> <li>- Rapport ville/ nature à l'Est.</li> </ul> <p>Constituer une limite au Sud au fur et à mesure de l'urbanisation.</p> <p>Utiliser les disponibilités foncières existantes dans les espaces ainsi définis afin de limiter l'étalement urbain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les limites à l'urbanisation sont respectées mais encore peu lisibles dans le paysage.</li> <li>• Consommation foncière réalisée est de type intensification du tissu urbain constitué puisque 60% du transfert de foncier s'effectue au sein des secteurs déjà urbanisés.</li> </ul>
	<p><b>Instaurer une PRIORITÉ d'urbanisation des lieux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>secteurs d'intensification urbaine (terrain en limite du nouveau groupe scolaire, terrain centre-ville Nord)</b></li> <li>- <b>secteurs d'organisation des dents creuses ou des interfaces habitat/activités ou habitat/nature (terrains des anciennes zones INA à l'Est, dents creuses des anciennes zones NB à l'Ouest)</b></li> <li>- <b>secteur de développement à long terme (terrains Sud)</b></li> </ul>	<p><u>Dans les secteurs d'intensification :</u> Développer de vrais quartiers mixtes regroupant diverses fonctions urbaines (habitat, services, commerces de proximité, espaces et équipements publics, espaces de respiration...) travailler les limites urbaines, l'organisation, la composition des espaces d'urbanité, la programmation et la typologie d'habitat.</p> <p><u>Dans les secteurs d'organisation :</u> Trouver, en cohérence avec le tissu existant, une composition urbaine pour remédier aux dysfonctionnements constatés dans l'existant, sans viser une densité élevée en raison de l'éloignement des pôles (au-delà du canal) ou pour privilégier des ambiances spécifiques (transition habitat/ nature ou habitat/activités coté Saudrune).</p> <p><u>Dans le secteur de développement à long terme :</u> Lieu privilégié de la logique de recentration urbaine, c'est un espace ressource pour le développement de Seysses à long terme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enjeu poursuivi dans les secteurs d'intensification, le diagnostic fait apparaître un potentiel de foncier libre ou mutable, important à maîtriser et à encadrer.</li> <li>• Priorité dans l'ouverture à l'urbanisation respectée avec la priorisation de l'urbanisation du secteur Sud de Rabi à proximité du nouveau groupe scolaire.</li> <li>• Mixité des fonctions urbaines encore faible dans les nouveaux quartiers.</li> </ul>
	<b>CONTENIR</b> l'urbanisation du hameau des Aujoulets à l'existant.	Contenir l'urbanisation des Aujoulets tout en préservant ses caractéristiques (rural et habitat individuel).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanisation des Aujoulets non contenue avec la création de nouvelles constructions à usage d'habitat, enjeu d'encadrement des fonciers libres.</li> </ul>
	<p><b>DIVERSIFIER</b> l'habitat pour accompagner un développement durable et équilibré (cf PLH)</p> <p>Favoriser la <b>MIXITÉ</b> urbaine et sociale</p>	<p>Favoriser les projets d'habitat diversifiés : lotissements, petits collectifs, maisons individuelles en accession, locatif, logements sociaux, logements dédiés...</p> <p>Travailler l'intégration des opérations d'aménagement dans le tissu urbain pour assurer une greffe entre l'existant et les extensions. S'appuyer sur les typologies urbaines et bâties existantes intéressantes pour continuer à produire la ville.</p> <p>Aménager des surfaces compatibles avec les caractères des lieux, dimensionnées pour constituer des espaces d'habitat de qualité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mixité sociale communale en progrès mais restant très largement inférieure aux objectifs SRU.</li> <li>• Variation des typologies urbaines en cours avec une augmentation des logements collectifs et intermédiaires.</li> <li>• Formes urbaines plus variées avec une recherche d'urbanité dans les nouvelles constructions.</li> </ul>
	<b>Maîtriser les rythmes d'urbanisation en organisant un PHASAGE du développement de l'habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de façon à intégrer le marché du renouvellement de l'existant (2/3 dans le secteur PLH Axe Sud) ;</li> <li>- pour entretenir le fonctionnement des équipements publics structurants (notamment groupe scolaire).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Phasage de l'urbanisation effectif avec une urbanisation prioritaire au sein des zones déjà urbanisées et une ouverture très progressive des zones à urbaniser.</li> </ul>

## Hypothèses de développement du PLU 2010

## Données issues du diagnostic du PLU 2017

DEVELOPPER/EQUIPER SEYSSES

### DEVELOPPER / EQUIPER

### Principes urbains correspondants

**MAINTENIR L'AGRICULTURE** périurbaine et les espaces agricoles irrigués de la plaine qui représentent une forte valeur vénale :

- protéger les sièges d'exploitations pérennes et leurs sites d'activité ;
- permettre l'extension et la création des locaux agricoles nécessaires à l'activité

Intégrer les locaux agricoles dans le paysage.  
Réduire le mitage des espaces.  
Créer des zones tampons entre urbain et rural pour éviter les conflits d'usage.

**DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE** pour continuer à accueillir les deux types d'implantation d'activités rencontrés à Seysses :  
- en site dédié à de l'activité type ZA ;  
- en quartier grâce à la création de polarités de quartier.

Conservé une logique d'implantation des activités selon leurs spécificités :  
- ZA : à proximité des voies d'accès (notamment extension de Séгла et de la zone Sud la Piche).

Mais avec des espaces tampons entre activités et habitat  
- pôles commerces-services : au plus près des zones d'habitat (échelle du piéton privilégiée, mais également réflexion indispensable sur le stationnement).

**CONFORTER LES PÔLES** d'équipements et de services existants et améliorer les liaisons entre eux.

Améliorer les liaisons des zones d'activités avec le centre.  
Mettre en lien les pôles d'équipements et de services situés sur l'épine dorsale de la RD 12.  
Appuyer le développement du pôle du Rabi en améliorant les liaisons avec les quartiers d'habitations pour créer des complémentarités.

**DÉVELOPPER ET ÉQUIPER**  
Permettre l'implantation d'équipements publics, dont un collège.  
Implanter une aire d'accueil des gens du voyage.

Intégrer des équipements publics, des commerces et services dans les quartiers à constituer, articulés par des espaces publics de qualité.

**Créer un espace de développement lié à l'eau, espace récréatif et de plein air à articuler avec une réflexion intercommunale.**

Valoriser le lac de la Piche dans le respect de l'environnement.

**Adapter les réseaux et gérer la question du pluvial.**

Réfléchir aux aménagements en fonction des choix techniques retenus pour tenir compte de la qualité et des spécificités des espaces (tant dans l'espace rural que dans l'espace urbain).

- Le diagnostic agricole définit le profil de la commune : des zones fragilisées proches d'axes routiers et des zones qui bénéficient d'une continuité (sans risque). Des conditions de production agricoles favorables (sol, relief, ...) et des productions plutôt diversifiées. Un réseau d'exploitation dense et diversifié, avec des filières bien organisées. Une zone agricole de bonne valeur agronomique et équipée.
- Un enjeu global pour Seysses, au-delà des principes urbains et paysagers définis en 2010, c'est de mener une réflexion approfondie des zones agricoles à pérenniser afin de garantir une perspective économique aux exploitations et conserver voire impulser une dynamique agricole dans ce territoire favorable à l'agriculture, situé aux portes de l'agglomération Toulousaine.
- Logique d'implantation des activités respectées.
- Pas d'émergence de polarités de quartier.
- Amorce de réseau liaisons douces réalisé entre la ZA Séгла et le groupe scolaire Paul Langevin le long du D12.
- Pas d'implantation de collège, mais un projet est en cours.
- Implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage réalisée.
- Projet de valorisation du lac de la Piche en cours.
- Le SIVOM SAGE porte la compétence « Eaux Pluviales Urbaines » (initialement Sivom Saudrune), le Schéma Directeur des EP est en cours d'élaboration, pas de données de diagnostic transmises.

## Hypothèses de développement du PLU 2010

## Données issues du diagnostic du PLU 2017

SE DÉPLACER A SEYSSSES/VOIR LES QUALITES DU SITE

### SE DÉPLACER / VOIR LES QUALITÉS DU SITE

#### Principes urbains correspondants

**Donner la possibilité aux habitants de FAIRE ÉVOLUER LEURS PRATIQUES DE DÉPLACEMENT**  
- à l'intérieur de la commune (zone urbanisée et espace rural)  
- dans l'agglomération toulousaine et au-delà

Développer les liens entre les quartiers.

**RÉDUIRE LA PRESSION DU TRAFIC DE TRANSIT dans la zone urbanisée**  
**Anticiper et prolonger les aménagements prévus au PDU**

Développer les liaisons douces entre les quartiers d'habitat, centralités existantes (dont centre-ville) et équipements ou lieux de loisirs.

Favoriser l'accès aux transports en communs et améliorer les connections avec la gare de Muret et les bus.

**Rendre lisible la logique viaire de la commune**

Anticiper le bouclage de la future VCSM vers Muret et affirmer sa vocation de délestage (de la RD 12 et partiellement de la RD 15).  
Limiter les impacts physiques de la déviation en limitant l'effet de coupure créé par cette future infrastructure.

Hiérarchiser les voies et prioriser les aménagements de voirie (voies de transit, voies interquartiers et voies de quartier) notamment requalifier les voies parfois inadaptées à l'augmentation de circulation et donner leur juste place au piéton et au vélo.

**ORGANISER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET DÉVELOPPER LES DÉPLACEMENTS DOUX à l'échelle de l'agglomération (notamment vers la gare) en prévoyant le rabattement des automobiles sur les pôles d'échange.**  
**SÉCURISER les circulations piétonnes et les déplacements vélos.**

Requalifier les voies en donnant un caractère qualitatif et sécurisé aux axes principaux du bourg et sortir d'une logique purement routière.  
Adapter toutes les voies nouvelles aux circulations douces (piétons, vélos).  
Se servir de l'eau comme fil conducteur des déplacements doux (canaux, cours d'eau).  
Réhabiliter les chemins existants et définir leur vocation.  
Mettre en place un réseau de chemins de balade en coopération avec les communes environnantes.

**ORGANISER L'ENTRÉE DE VILLE depuis la RD 12 (ZA La Piche - Ségla) et celle de la RD 15 au Nord**

Constituer une épine dorsale du développement : axe structurant, support de fonctions urbaines faisant le lien entre entrée de ville et sortie de ville.  
Maintenir des ouvertures visuelles depuis ces voies.

**GÉRER LES STATIONNEMENTS**

Renforcer les stationnements aux abords des centralités nouvelles et existantes.  
Gérer les stationnements privés à la parcelle ou sur de petits parkings de substitution.

**Intégrer des mesures pour PALLIER AUX NUISANCES**

Améliorer les isolations acoustiques aux abords des axes de transit et prévoir les reculs appropriés.

- Liaisons douces inter quartiers insuffisantes.
- Connection et intermodalité améliorée via la ligne de bus 58 (créée par Tisséo) avec le réseau ferroviaire cadencée gare de Muret et l'accès direct au métro Basso Cambo.
- Projet de VCSM supprimé.
- Hiérarchisation du réseau viaire peu lisible et partage multimodal peu avancé.
- Réseau de liaisons douces communales et intercommunales encore balbutiant, dans la mise en œuvre, toutefois un schéma directeur de liaisons douces à l'échelle communale et intercommunales dans le cadre du Sivom Axe Sud (Frouzins, Seysses et Lamasquère a été mis en place. Ce schéma est transféré au Muretain agglo. qui élabore un nouveau schéma global directeur des modes doux à l'échelle des 26 communes.
- Entrées de villes sur RD 12 et RD 15 peu valorisées.
- Ouvertures visuelles encore existantes mais peu valorisées.
- Problématiques de stationnement peu sensibles et parc public de stationnement existant suffisant, des enjeux pour renforcer les stationnements vélos.
- Prise en compte des nuisances acoustiques dans les nouvelles constructions, conforme la réglementation en cours.

Hypothèses de développement du PLU 2010		Données issues du diagnostic du PLU 2017
CADRE DE VIE DE SEYSSES	<p><b>PRESERVER LES VALEURS DU TERRITOIRE POUR UNE QUALITE DE VIE</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Principes urbains correspondants</i></p>	
	<p><b>CONSERVER les paysages agricoles</b></p> <p>Préserver de l'urbanisation et du mitage les espaces agricoles. Maîtriser l'interface entre l'urbain et le rural en créant des zones tampons. Créer des limites claires pour l'urbanisation. Choisir des lieux d'expansion du territoire en fonction de la topographie, des éléments naturels (limite de terrasse, la plaine et les vues associées) et valoriser l'existant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitage de l'espace agricole et naturel stabilisé mais à surveiller vers le secteur éloigné des Aujoulets.</li> <li>• Limite à l'urbanisation peu claire.</li> <li>• Interface entre urbain et rural, peu traité.</li> </ul>
	<p><b>PRÉSERVER les espaces urbains de qualité et le patrimoine bâti de qualité.</b></p> <p><b>VALORISER le centre-ville.</b></p> <p>Reconquérir et sauvegarder les espaces publics pour créer un nouveau cadre de vie. Identifier et protéger les bâtiments remarquables. Aménager des espaces publics lieux de vie et de rencontre, permettant de renforcer les liens sociaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconquête et valorisation des espaces publics à poursuivre (place de la Libération notamment).</li> </ul>
	<p><b>RECONQUÉRIR L'EAU « courante » (les cours d'eau et canaux) et l'eau « miroir » (gravières).</b></p> <p><b>Protéger la biodiversité et les écosystèmes sensibles (gravières et espaces verts qualitatifs)</b></p> <p><b>Accompagner la reconversion des sites d'anciennes gravières</b></p> <p>Donner à l'eau une fonction qualitative porteuse de valorisation paysagère (coulée verte autour de l'eau). Valoriser les liens entre les espaces publics, les espaces verts et l'eau. Valoriser dans le respect de l'environnement le lac de la Piche.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconquête de la qualité de l'eau en cours (objectifs DCE).</li> <li>• Valorisation paysagère des cours d'eau peu évidente, un enjeu paysager important aux abords du Binos notamment en traversée du cœur de ville.</li> </ul>
	<p><b>PROTÉGER les espaces verts et les espaces boisés du bourg.</b></p> <p>Donner une dimension publique aux espaces verts et les rendre lisibles. Donner à voir les espaces verts privatifs.</p> <p>Préserver de l'urbanisation les entités paysagères, les espaces naturels qualitatifs (bois à l'intérieur du bourg et espaces verts) et les vues sur ces éléments.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espaces verts publics de qualité et principaux espaces naturels (dont les boisements) du territoire préservés.</li> <li>• Espaces verts privatifs peu lisibles.</li> </ul>
	<p><b>DÉVELOPPER LES CHEMINEMENTS DOUX le long des cours d'eau.</b></p> <p>Utiliser l'eau comme ligne de conduite de l'aménagement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peu de cheminements doux le long des cours d'eau, mais un potentiel est identifié.</li> </ul>
	<p><b>Faire du LAC DE LA PICHE et des gravières des espaces publics ouverts à tous, support d'activités de loisirs.</b></p> <p>Aménager en tenant compte des écosystèmes et des qualités du site.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le lac de la Piche bénéficie d'un projet d'aménagement paysager d'envergure qui se met en place progressivement.</li> </ul>
<p><b>Mise en place d'une trame discontinue de « RESPIRATIONS URBAINES » dans un continuum associé à l'eau.</b></p> <p>Préserver certains espaces non bâtis, ouverts permettant une lecture du territoire, de sa topographie et de l'installation humaine. Conserver l'hétérogénéité des espaces paysagers. Conserver les principes d'aération du tissu notamment depuis la limite de terrasse et les percées visuelles (composition urbaine liée aux entités paysagères).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le principe de préservation de la terrasse de Garonne n'est pas suffisant, un enjeu de délimitation du périmètre et d'édiction de prescriptions.</li> <li>• Les perspectives visuelles sont maintenues et sont qualitatives.</li> </ul>	

## 6.2. Les grands enseignements tirés du diagnostic de territoire

Développement urbain et consommation d'espace		
Éléments d'analyse : ✓ Atout ⇨ Constat ✗ Faiblesse	Source	Enjeux
<p>⇨ Un bourg-ancien historique, structuré de manière concentrique autour de l'église et de l'ancien château seigneurial, assurant la transition en entre plaine alluviale et première terrasse.</p> <p>✓ Centre-bourg, un élément identitaire du territoire, présentant une assez bonne homogénéité d'ensemble mais dont la perception est faible (rares percées visuelles sur l'église).</p> <p>✗ L'urbanisation a étiré et distendu le tissu urbain constitué originel et altéré parfois la lisibilité du territoire.</p> <p>✗ Une urbanisation en doigts de gants sous forme d'habitat pavillonnaire, sans transition et parfois mal structurée, conférant une forme répétitive et une ambiance banale.</p> <p>✗ Un secteur Ouest qui s'est développé de manière plus ample.</p> <p>⇨ Des écarts d'urbanisation « isolés » voire « déconnectés » : les Aujoulets/Coulomé et le Lotissement de la Saudrune.</p> <p>✓ Une partie Nord encore préservée.</p>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Organisation du territoire/équilibre</li> <li>➤ Structuration/ Maillage</li> <li>➤ Lisibilité de la tache urbaine</li> </ul>
<p>⇨ La consommation foncière a été de 67 ha sur 10 ans (2006-2016) d'après les données NAF, soit un rythme moyen de 6,7 ha/an. Toutefois cette consommation est plutôt satisfaisante, puisqu'elle s'est effectuée principalement dans les zones Urbaines, notamment par le comblement de « dents creuses » ou l'intensification des grandes parcelles.</p>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gestion</li> <li>➤ Modèle d'urbanisation</li> </ul>
<p>✓ L'urbanisation lâche et peu dense qui s'est opérée depuis les années 60, si elle a été consommatrice d'espaces agricoles et/ou naturels, offre aujourd'hui des disponibilités foncières pour un potentiel d'intensification.</p> <p>✗ Foncier difficile à mobiliser sur certains secteurs peu ou pas adaptés (niveau insuffisant de desserte et d'équipements).</p>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mutation et accompagnement de l'intensification et du renouvellement urbain</li> </ul>

## Profil démographique

Éléments d'analyse : ✓ Atout ⇨ Constat ✗ Faiblesse	Source	Enjeux
<p>⇨ Croissance importante de la population communale sous l'effet du mouvement de périurbanisation initié dans les années 60.</p> <p>⇨ 7 910 habitants en 2012, 8585 habitants en 2015.</p> <p>✓ Malgré un ralentissement de la croissance à partir des années 1990, celle-ci reste dynamique mais la courbe fléchit depuis 2010</p>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Croissance et équilibre démographique</li> <li>➤ Adéquation croissance et capacités de la collectivité à répondre aux besoins en équipements</li> </ul>
<p>⇨ Prendre en compte la population carcérale (ouverture de la maison d'arrêt en 2003).</p>	INSEE	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Précautions méthodologiques (travailler avec une population corrigée ne tenant pas compte des détenus)</li> </ul>
<p>✓ Une double source de croissance : une croissance démographique essentiellement liée à un solde migratoire très élevé, soutenu par un solde naturel positif, en augmentation continue.</p> <p>✓ Une commune qui attire les familles : les classes d'âges « intermédiaires » mieux représentées que sur les autres échelles de comparaison (Muretain et Aire Urbaine).</p> <p>✓ Solde naturel positif lié au solde migratoire et au profil démographique.</p>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Attractivité résidentielle qui entraîne une dynamique locale des services</li> <li>➤ Profil démographique qui tend à se diversifier, de nouveaux besoins à anticiper</li> <li>➤ Besoins en offre diversifiée de logements (liés aux différents profils de populations)</li> </ul>
<p>✗ Un léger phénomène de vieillissement de la population (sensible augmentation des + de 60 et 75 ans et léger recul des classes intermédiaires 30-44ans).</p> <p>✗ Fragilité des 15-29 ans (étudiants et jeunes actifs) et recul des plus jeunes -14ans.</p> <p>⇨ Tendances qui pourraient à terme remettre en cause le solde naturel positif et fragiliser la pyramide des âges.</p>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vieillesse des populations à anticiper (logements, besoins spécifiques...)</li> <li>➤ Nécessite de renouvellement des populations (pérennité des équipements, services, dynamique commerces...)</li> </ul>
<p>✓ Bonne représentation des familles avec enfants malgré un léger recul sur la dernière période.</p> <p>✗ Renforcement des ménages d'une personne et des couples sans enfants (à mettre en corrélation avec le vieillissement de la population et le desserrement des ménages).</p>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Adaptation du parc de logements face aux tendances en cours</li> </ul>
<p>✓ Desserrement des ménages plus lent que sur les autres échelles de territoire traitées Muretain et Aire Urbaine), passant de 3,6 à 2,5 entre 1968 et 2010.</p> <p>✗ 12 logements nécessaires par tranche de 100 habitants pour un même niveau de population à l'horizon 2030.</p>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Engendre des besoins en logements plus importants pour un même niveau de population</li> </ul>

## Accès au logement

Éléments d'analyse : ✓Atout ⇨Constat ✗ Faiblesse	Source	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Territoire attractif.</li> <li>✗ Marché du logement spécialisé (avec des signes récents de diversification) et tendu, une faible fluidité du parc immobilier.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Croissance démographique et besoins en équipements</li> <li>➤ Répondre à la demande en logements des nouveaux arrivants</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Une offre de logements collectifs faible : 15,8% du parc.</li> <li>✓ Qui tend à se renforcer. Sur la période récente, sensible augmentation de la part des logements collectifs et de l'habitat groupé.</li> <li>✗ Prépondérance de l'habitat individuel à l'image des communes périurbaines : + de 80% du parc.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diversification du parc immobilier/enjeu mixité des formes urbaines et offre répondant aux besoins des nouveaux ménages sur la commune</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇨ Part de propriétaires plus forte que sur le Muretain ou l'Aire urbaine (plus des 2/3 des occupants).</li> <li>✓ Sensible augmentation du marché locatif sur la période récente à mettre en corrélation avec l'augmentation du nombre de logements collectifs.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Parcours résidentiel</li> <li>➤ Diversification de l'offre de logements</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇨ Parc dominé par la présence de grands logements en lien avec la prépondérance de la maison individuelle.</li> <li>✗ Faible part des logements de petites tailles offre portée par l'habitat collectif.</li> <li>✓ Une diminution sensible de la taille moyenne des logements collectifs depuis 1999.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diversification de l'offre de logements (aujourd'hui mono-typée)</li> <li>➤ Compléter le parcours résidentiel</li> <li>➤ Adaptation des logements face au vieillissement des populations</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇨ Stabilité résidentielle marquée : arrivée de nouvelle population correspond à une installation pérenne.</li> <li>✗ Faible taux de rotation sur l'habitat individuel.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diversification du parc immobilier</li> <li>➤ Offre de logements</li> <li>➤ Compléter le parcours résidentiel</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Parc logements locatifs sociaux récent, en progression et diversifié (taille logements et types d'habitat).</li> <li>✗ Part faible mais en progression (6% en 2012, 8.44 % en 2016), toutefois largement inférieure aux objectifs SRU et Duflot.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Poursuite de la dynamique en cours de mixité sociale des typologies diversifiées</li> <li>➤ Répondre aux objectifs légaux</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une certaine reprise de la construction (logements commencés) depuis 2010 (approbation du PLU en vigueur, effets loi Alur...).</li> <li>✓ Commune profite de la dynamique toulousaine notamment grâce à un prix de l'immobilier encore attractif (périurbanisation à grande échelle).</li> <li>✗ Déséquilibre de l'offre du parc immobilier au regard des évolutions du profil socio démo. de la commune.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Dynamique démographique et rythme de construction</li> <li>➤ Renouvellement des populations et prise en compte de tous les besoins (profils démographiques)</li> </ul>

## Activités économiques et emploi

Éléments d'analyse : ✓ Atout ⇨ Constat ✗ Faiblesse	Source	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Recul des actifs ayant un emploi. Taux d'emploi inférieur à celui observé aux autres échelles de comparaison (Muretain et Aire Urbaine).</li> <li>✗ Des migrations pendulaires importantes fortement influencées par les pôles toulousains et du Muretain.</li> <li>✓ Un indice de concentration d'emploi encore élevé malgré le profil d'abord résidentiel de la commune.</li> <li>✓ Une commune active au sein de la 2<sup>nd</sup>e couronne.</li> <li>⇨ Des établissements d'emploi présents sur l'ensemble du territoire mais des grandes entreprises plutôt concentrées dans les zones d'activités.</li> <li>⇨ Une part importante d'emplois publics liée à la présence d'importants équipements (gendarmerie, maison d'arrêt, clinique, ...).</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gestion des mobilités et notamment les flux domicile travail</li> <li>➤ Maintien et préservation du niveau d'activité diversifiée de la commune qui font de celle-ci un bourg relativement actif au sein de la 2<sup>e</sup> couronne Toulousaine. Ceci contribue à l'attractivité de la commune</li> <li>➤ Renforcer la mixité fonctionnelle des quartiers (résidentiel, services, activités adaptées...)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Commune identifiée comme « Pôle secondaire » au niveau d'accueil commercial à l'échelle du SCoT (potentiel de 20 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale dont une partie mobilisée aujourd'hui).</li> <li>✓ Commune présentant une offre commerciale diversifiée.</li> <li>⇨ Commune s'inscrit dans un vaste espace commercial sectoriel (à la fois complémentaire et concurrentiel).</li> <li>⇨ Commune marquée par une bipolarité : le centre-bourg et son offre de proximité et la zone commerciale La Piche/Ségla.</li> <li>✗ Un centre-bourg actif avec différents commerces et services (et des locomotives) dont l'attractivité pourrait être progressivement concurrencée par la zone commerciale, si pas de vigilance.</li> <li>✗ Une offre de commerce de bouche quelque peu sous-représentée.</li> </ul>	SCoT Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Attractivité économique et commerciale</li> <li>➤ Équilibre et complémentarité à trouver entre commerce de proximité et dynamique du centre bourg avec la zone commerciale et sa grande surface entrée de ville (Ségla)</li> <li>➤ Anticipation dans le PLU /règlementation des secteurs préférentiels d'accueil de surfaces de vente supérieures à 300 m<sup>2</sup></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Présence d'une zone d'activité mixte La Piche /Segla (comptabilisant près de 22 ha) à vocation principale commerciale, comprenant de l'artisanat et des services.</li> <li>✓ Présence de foncier à vocation économique en réserve foncière.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Enjeu de développement de la zone de Segla</li> <li>➤ Foncier économique « en réserve » sur la commune, constitue un pôle important de développement au Sud de la ville, à mettre en œuvre dans une cohérence et stratégie intercommunale avec l'accueil économique au niveau du Muretain agglomération</li> </ul>

## Activités économiques et emploi

Éléments d'analyse : ✓ Atout ⇨ Constat ✗ Faiblesse	Source	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une activité agricole encore dynamique.</li> <li>✓ Maintien de la Surface Agricole Utile (SAU) qui couvre plus la moitié du territoire communal (52,7% en 2010).</li> <li>✓ Une bonne à très bonne potentialité agronomique des sols.</li> <li>✓ 40% de la SAU irrigables.</li> <li>✓ 31 exploitations agricoles basées sur la Commune (dont 20 professionnelles) qui cultivent plus des 2/3 de la SAU.</li> <li>✓ 5 exploitations agricoles en circuit court (marché, vente directe, AMAP).</li> <li>✓ 2 exploitations agricoles en agriculture biologique.</li> <li>✓ Des projets de développement et des besoins en foncier exprimés.</li> <li>✓ Une production agricole diversifiée entre grandes cultures, élevage et maraîchage.</li> <li>✓ 87 bâtiments agricoles dont certains sont éloignés du siège d'exploitation.</li> <li>✓ Un bon niveau de renouvellement des générations.</li> <li>✗ Recul régulier du nombre d'exploitations agricole.</li> <li>✗ Une activité d'élevage ancrée mais fragilisée.</li> <li>✗ Pression de l'urbanisation sur les espaces agricoles.</li> <li>⇨ 267 ha sont soumis à un plan d'épandage.</li> <li>⇨ Des périmètres réglementaires imposant des distances d'éloignement (règle de réciprocité).</li> <li>⇨ Des espaces agricoles à protéger ou à préserver identifiés aux SCoT.</li> </ul>	Diagnostic agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Enjeu global : Mener une réflexion approfondie des zones agricoles à pérenniser afin de garantir une perspective économique aux exploitations et conserver voire impulser une dynamique agricole dans ce territoire favorable à l'agriculture, situé aux portes de l'agglomération Toulousaine</li> <li>➤ Préservation / continuité des espaces agricoles (notamment les espaces fragilisés situés aux abords d'axes routiers, ou aux limites de l'urbain etc...)</li> <li>➤ Permettre la cohabitation des différents usages : traduction réglementaires des périmètres règlementaires...</li> <li>➤ Éviter le mitage : accueil du bâti strictement encadré...</li> </ul>

Organisation du territoire		
Éléments d'analyse : ✓Atout ⇒Constat ✗Faiblesse	Source	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un bourg actif.</li> <li>✗ Des espaces publics concentrés dans le centre-bourg et dévolus à la voiture.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Attractivité du centre-bourg</li> <li>➤ Maillage et usages des espaces publics</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bon niveau d'équipements suppléé par l'offre intercommunale.</li> <li>⇒ Offre organisée en plusieurs pôles d'équipements localisés.</li> <li>✓ Le parc de la Bourdette, îlot de verdure au fil du Binos, élément constitutif du centre-bourg et incontournable de la vie Seyssois.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maintien de l'adéquation entre niveau de population et équipements</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Commune bénéficie d'une bonne accessibilité depuis les voies majeures de communication (échangeur A.64, D.817, gare SNCF Muret).</li> <li>⇒ Un réseau viaire communal en étoile qui a orienté l'urbanisation.</li> <li>✗ Des axes primaires structurants qui concentrent l'essentiel des flux de circulation et traversent le territoire aggloméré (D 12 et D 15), pouvant enregistrer des pics de circulations aux heures de pointes.</li> <li>✗ Manque de liaisons inter-quartiers, nombreuses voies en impasse.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hiérarchisation des voies (transit, échange et desserte)</li> <li>➤ Maillage viaire</li> <li>➤ Voies transversales et desserte du territoire</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ La voiture particulière un quasi-monopole pour les déplacements domicile/travail.</li> <li>✗ Des transports en commun en retrait.</li> <li>✓ Des possibilités offertes par la proximité immédiate de la ville de Muret (Gare SNCF, lignes bus du réseau Arc en Ciel »).</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mobilité et déplacements</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Des capacités de stationnement importantes.</li> <li>✗ Légère pression dans le cœur de ville.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Besoins de réflexion sur le stationnement en cœur de ville</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Un réseau de liaisons douces (piétons/cycles) existant mais discontinu.</li> <li>✗ Des polarités (centre-bourg, zones habitées, pôles d'équipements, zone d'activités) peu ou mal reliées du point de vue des modes doux de déplacement.</li> <li>✓ Une offre de stationnement pour les vélos en cours de déploiement.</li> <li>✓ Une étude pour l'établissement d'un schéma directeur intercommunal cyclable en cours.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maillage de liaisons douces (mode de déplacement alternatif à l'automobile)</li> <li>➤ Réseau vert de liaison intercommunal</li> </ul>

<b>Milieu physique et patrimoine naturel</b>		
<b>Éléments d'analyse : ✓Atout ⇨Constat ✗ Faiblesse</b>	<b>Source</b>	<b>Enjeux</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Topographie peu marquée.</li> <li>⇨ Majeure partie de la commune (dont le bourg historique) installée sur la terrasse de la Garonne.</li> <li>✗ Terrains sensibles à l'érosion.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Structure paysagère liée à la margelle de la terrasse</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un réseau hydrographique dense, principalement orienté du Sud vers le Nord.</li> <li>✓ dont le Binou qui traverse le cœur historique.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fonctions multiples des cours d'eau : biodiversité, paysage exutoire, irrigation</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇨ Rares boisements (protégés grâce à leur classement en EBC).</li> <li>✓ Les plus remarquables sont situés au cœur de l'espace urbanisé (parc du château et parc de la Bourdette).</li> <li>✓ Un réseau de jardins pouvant constituer un support de la trame végétale communale.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation, mise en valeur, restauration de la trame boisée</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇨ Aucun périmètre d'inventaire ou de protection ne concerne le territoire communal.</li> <li>⇨ Deux zones d'inventaire ZNIEFF et deux zones de protection (Natura 2000) situées à proximité immédiate de la commune.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prise en compte et complémentarité par rapport à une dynamique des espaces en lien avec la TVB</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Trame Verte et Bleue, des continuités écologiques identifiées (SRCE et SCoT).</li> <li>✗ Parfois fragilisées (notamment ripisylve des cours d'eau et linéaires de haies).</li> <li>✗ Plusieurs obstacles peuvent créer des points de rupture (infrastructures de transport terrestre et urbanisation linéaire perméable).</li> </ul>	SRCE/SCoT Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Connectivité des cœurs de biodiversité</li> <li>➤ Maintien, confortement et restauration de la TVB</li> </ul>

## Paysage

Éléments d'analyse : ✓ Atout ⇨ Constat ✗ Faiblesse	Source	Enjeux
<p>⇨ Un paysage de plaine relativement uniforme, excepté le léger dénivelé qui s'impose comme une transition entre la plaine alluviale et la première terrasse.</p> <p>✓ Un axe historique (RD 15), en position de « balcon », offrant des perspectives visuelles sur la plaine de la Garonne et sur le grand paysage en fond de scène.</p> <p>✓ Une composante « eau » très présente (réseau hydrographie développé et archipel de plans d'eau).</p> <p>✗ Pas toujours visible et lisible.</p> <p>⇨ Un paysage agricole homogène (paysage ouvert composé de grandes cultures, un linéaire de haies dégradé).</p> <p>⇨ Trois grandes séquences paysagères façonnées par les activités humaines et de leur impact sur le territoire : Plaine alluviale à vocation « utilitaire », le bourg historique et ses extensions récentes, la plaine agro-naturelle de la terrasse et ses écarts d'urbanisation.</p>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Évolution et préservation des paysages</li> <li>➤ Intégration des opérations d'aménagement et des constructions</li> <li>➤ Perspectives visuelles à préserver</li> </ul>
<p>✗ Des entrées de ville peu lisibles et un centre-bourg est peu perçu.</p> <p>✗ Une entrée Sud depuis la zone d'activités peu qualitative.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Requalification des entrées de ville (paysage, espace public, déplacement, enseignes...)</li> </ul>

Patrimoine urbain et rural		
Éléments d'analyse : ✓ Atout ⇒ Constat ✗ Faiblesse	Source	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un site inscrit aux Monuments Historiques (église).</li> <li>⇒ Périmètre légal de co-visibilité (rayon 500 m).</li> <li>✗ Espaces publics attenants sont dévolus à la voiture et peu qualitatifs.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Traduction réglementaire</li> <li>➤ Requalification des espaces publics</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Des sites archéologiques recensés (DRAC).</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Identification et prise en compte des mesures de prévention</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un important patrimoine local urbain et rural.</li> <li>✗ Seuls l'habitat rural traditionnel fait l'objet d'une identification et d'une attention particulière dans le PLU actuel.</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Identité communale</li> <li>➤ Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle et du « petit patrimoine »</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Caractère historique du centre ancien encore bien affirmé (plan orthogonal, alignement des constructions, etc).</li> </ul>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Identité communale et centralité historique</li> <li>➤ Intégration architecturale des constructions</li> </ul>

Risques et nuisances		
Éléments d'analyse : ✓Atout ⇨Constat ✗ Faiblesse	Source	Enjeux
<p>✓ Bonne connaissance des risques sur la commune. Le principal risque naturel identifié sur Seysses est le risque d'inondation de plaine :</p> <p>PPR Inondation (Touch et Ousseau) : approuvé le 29 juin 2012 et mis en révision actuellement.</p> <p>PPR Mouvements de terrain</p>	PAC	<p>➤ Information et prise en compte des risques (exposition des biens et des personnes)</p>
<p>✗ 4 établissements inscrits sur la liste des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont un en situation de cessation d'activité.</p>	PAC	<p>➤ Information et prise en compte des risques (exposition des biens et des personnes)</p>
<p>✗ Deux axes routiers classés au titre des voies bruyantes (D 15 et D 12).</p> <p>✓ La commune de Seysses n'est pas directement exposée au risque TMD par route. Cependant, à proximité immédiate de la limite Est communale se trouve l'autoroute A64 qui est identifiée en tant qu'infrastructure de Transport de Matières Dangereuses.</p>	Diagnostic	<p>➤ Prise en compte et réduction des nuisances</p>

Ressources et rejets		
Éléments d'analyse : ✓ Atout ⇨ Constat ✗ Faiblesse	Source	Enjeux
<p>✓ Bon à très bon potentiel agronomique des sols.</p> <p>✗ Vulnérabilité de la nappe alluviale (composition des sols et faible profondeur).</p>	Diagnostic agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation / équilibre de la ressource en eau</li> <li>➤ Pratiques agricoles</li> </ul>
<p>⇨ Seysses, commune classée en Zone de Répartition des Eaux.</p> <p>⇨ Commune concernée par deux Plans de Gestion d'Étiages.</p> <p>⇨ Territoire appartient à une Zone Sensible à l'eutrophisation.</p> <p>⇨ Alimentation en eau potable et défense incendie (<i>étude en cours sur AEP par le Sivom SAGe à l'échelle du Muretain, compétence depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017</i>).</p>	Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vulnérabilité</li> <li>➤ Optimisation</li> </ul>
<p>⇨ Gestion des eaux usées / Schéma Intercommunal d'Assainissement EU en cours d'élaboration <i>par le Sivom SAGe à l'échelle du Muretain, compétence depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017</i>).</p>	Diagnostic	
<p>⇨ Gestion des eaux pluviales Schéma Directeur Intercommunal EP en cours d'élaboration <i>par le Sivom SAGe à l'échelle du Muretain, compétence depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017</i>.)</p>	Diagnostic	
<p>✗ Des points d'amélioration concernant le tri des déchets par les habitants.</p>	Diagnostic	

### **Vers une vision prospective...**

*Élaborer un diagnostic territorial équivaut à dresser un portrait, un état des lieux, et à mener une analyse des évolutions qui ont marqué le territoire. Toutefois, aussi complet puisse être ce document, il ne prendra du sens qu'au regard de la problématisation des enseignements qui en sont tirés.*

*L'objectif a donc été de **passer d'un diagnostic « statique » à un diagnostic « prospectif »** en mettant en lumière certains signes au travers de la formulation des enjeux correspondants. Pour autant ces enjeux, s'ils seront une base pour l'élaboration du projet, ne peuvent être compris qu'au regard d'**une cohérence d'ensemble** qui imposera des choix. Certains enjeux peuvent ainsi se contredirent. De même la volonté de préservation de certains espaces ne devra pas se faire au dépend de leur mise en valeur.*

# Partie 2

## **PARTIE 2 – MISES EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL**

Conformément à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, ce second volet du rapport de présentation s'attache à décrire les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ainsi que les choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit et graphique.

- 1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D./Explications**
- 2. Les dispositions réglementaires/Explications**



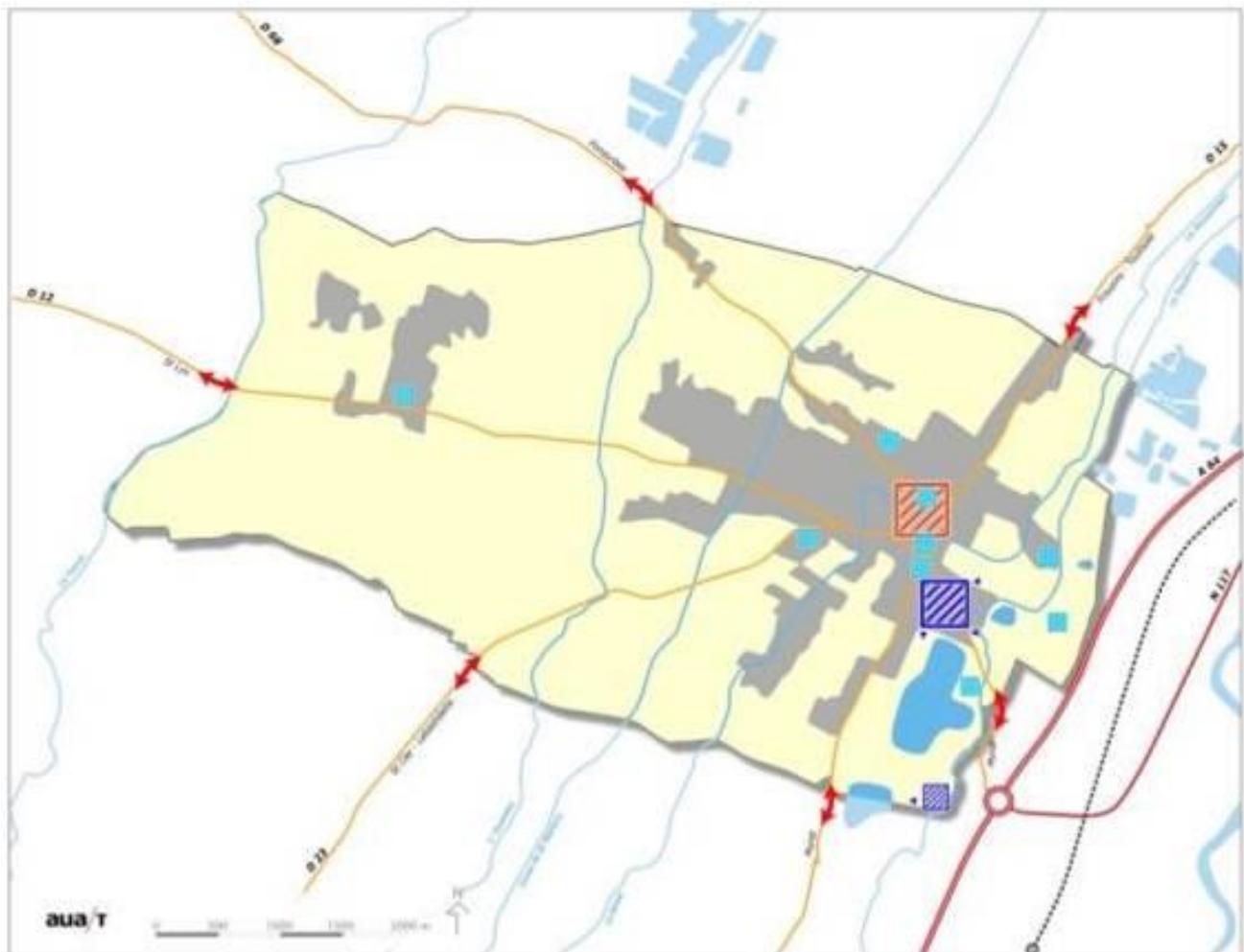
# 1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD/EXPLICATIONS

Né avec la loi S.R.U. le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est sans doute le moment le plus important du P.L.U. sur le plan politique. Il traduit et exprime la volonté des élus locaux de définir l'avenir prévisible de leur commune et constitue à ce titre le document central du P.L.U., entre le rapport de présentation et le règlement. **L'objectif de cette partie vise dès lors à éclairer les choix du P.A.D.D. par l'exposé de la stratégie d'aménagement adoptée.** Il ne s'agit pas de paraphraser, ni le diagnostic de territoire, ni le P.A.D.D. L'objectif vise ici, au travers des trois grandes orientations d'entrevoir la stratégie de développement qui a participé à la définition, et les visées règlementaires pressenties qui ont contribué à leur rédaction. S'y ajoute bien évidemment la traduction des enjeux identifiés à l'échelle supra-communale, ceux-ci venant s'ajouter (ou confirmer) les objectifs fixés au document par la volonté communale.

**Le projet de Seysses PADD s'articule autour de 3 axes structurants**



## 1.1. Un pôle structurant du Sud Toulousain à conforter/explications et traduction réglementaire



### Conforter l'attractivité de Seysses

-  Tache urbaine
-  Espaces à dominante agricole
-  Orientations de l'aire d'influence
-  Cœur de ville (centralité historique) à préserver et à conforter
-  Polarités économiques à développer
-  Axes de développement économique
-  Principaux équipements ou pôles d'équipements/services à conforter et/ou à développer



## Explications

- **Un pôle résidentiel à préserver** « *Un territoire attractif* »

L'objectif est d'encadrer et maîtriser la croissance démographique ; perspective d'env. 10 000 hab. à l'horizon 2030 (hors population carcérale estimée à 1 000 personnes) Le projet communal s'appuie sur un gain démographique d'environ + 3 000 habitants (entre 2012 et 2030).

- **Un pôle d'équipements et de services à conforter** « *Un territoire facile à vivre* »

L'objectif est de préserver un bon niveau d'équipements en adéquation avec l'évolution démographique et de répondre aux besoins liés au rayonnement de Seysses.

- **Un pôle économique à développer** « *Un territoire dynamique* »

- **Maintenir une agriculture périurbaine dynamique**

L'objectif est de maintenir une agriculture périurbaine dynamique dans une commune où la Surface Agricole Utile (SAU) est assez bien représentée et dans un contexte privilégié pour la commune située aux portes de l'agglomération Toulousaine très attractive. L'enjeu ainsi est de préserver les espaces agricoles notamment en limitant le mitage foncier, l'étalement urbain et la dispersion du bâti afin de maintenir une bonne fonctionnalité de l'activité avec des continuités agricoles.

- **Préserver l'attractivité commerciale du territoire**

L'objectif est conforter l'offre de proximité répondant aux besoins quotidiens et confortant l'animation du cœur de ville. D'autre part, l'enjeu est également de maintenir une offre de commerces diversifiée tout en veillant à préserver l'équilibre et d'éviter les phénomènes concurrentiels avec les grandes surfaces.

- **Structurer le développement économique notamment à l'entrée Sud de la Commune**

La commune dispose d'un potentiel foncier pour le développement économique dans la continuité de la zone d'activités de Séгла pour renforcer celle-ci et conforter son rayonnement dans le bassin de vie du Sud toulousain. Ces opportunités, identifiées déjà dans le PLU approuvé sont maintenues dans l'attente d'une stratégie d'ouverture et de projet cohérent à l'échelle de l'intercommunalité du

## Traduction règlementaire et OAP

- **Mise en adéquation entre les capacités d'accueil du foncier libre** dans les zones U et AU et des objectifs d'accueil démographiques affichées dans le PADD.

- **Dé densification des zones urbaines** (baisse des emprises au sol et ajustement des espaces verts).

- **Maintien et confortement des zones Up d'équipements publics**

- **Création de 2 emplacements réservés avec un zonage adéquat et OAP pour 2 grands équipements publics en projet:** Projet de groupe scolaire et Projet programmé de Collège par le Conseil Départemental.

- **Maintien et confortement de la zone A (agricole)**, notamment classement au lieu-dit « Brouquère » de la zone N et 2AU initialement l'espace agricole dominant de ce secteur.

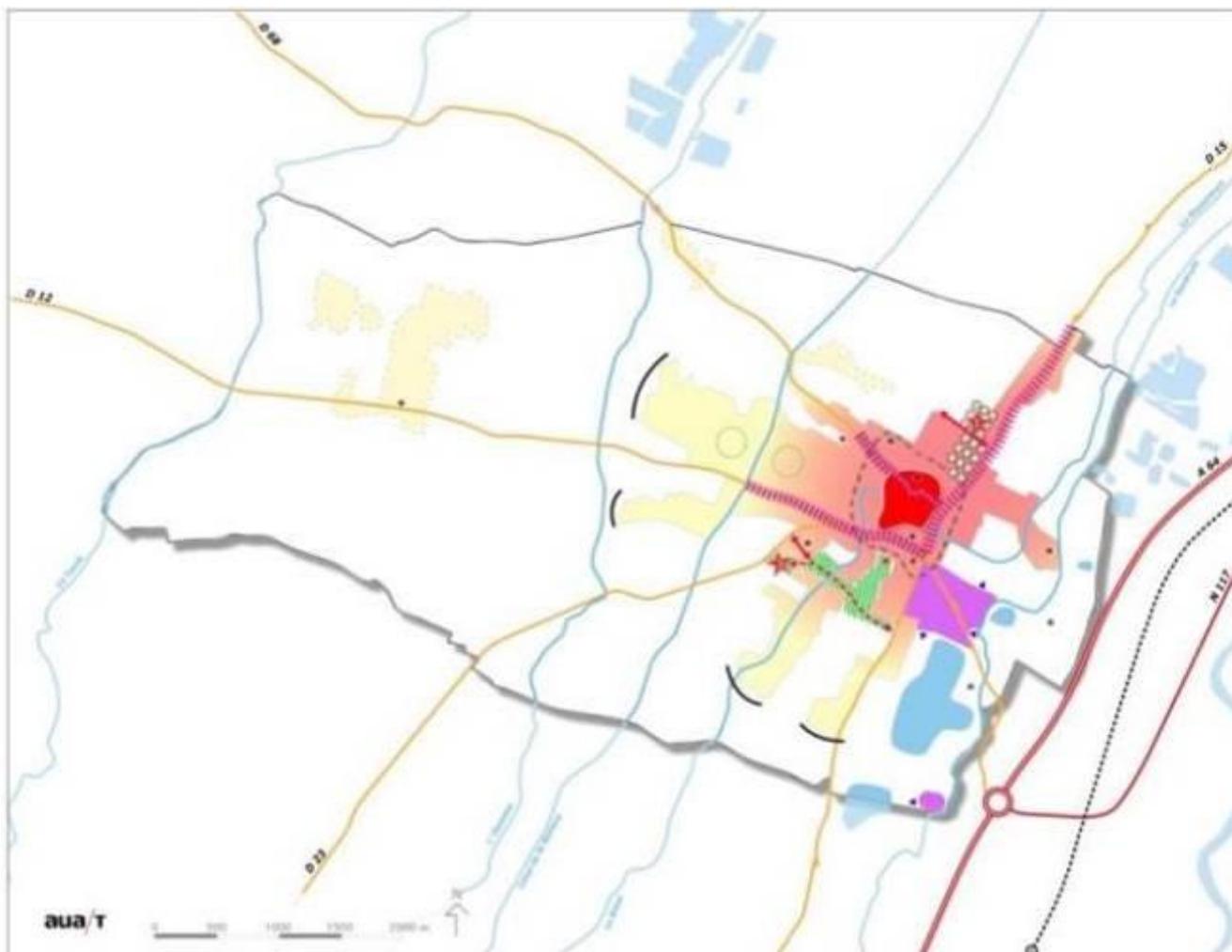
- **Suppression importante du « pastillage** du document graphique règlementaire(DGR).

- **Identification dans le DGR de secteurs préférentiels d'accueil des surfaces commerciales de + 300 m<sup>2</sup>** (UE eco d'accueil Intermarché et AUeco) en cohérence avec le SCoT.

- **Maintien et confortement du périmètre de la zone ouverte AU économique de Séгла. Modification de l'OAP** pour plus de souplesse dans le projet.

- **Maintien en secteurs « en réserve » fermés des territoires de développement futur à vocation économique (en AUO eco fermées).**

## 1.2. Un territoire qui organise son développement



### Recentrer le territoire sur lui-même

- Cœur de ville / centralité historique à préserver et à conforter
- Centre urbain à renforcer, potentiel de mutation à encadrer
- ⊗ Secteur majeur de développement urbain en cours à maintenir
- ▨ Potentiel de développement au Sud à court et moyen terme, échéance 2030
- Potentiel de développement à long terme après 2030 (à déclasser)

- Principaux équipements ou pôles d'équipements/services à conforter et/ou à développer
- ★ Potentiel d'accueil d'équipements publics structurants (1-Groupe scolaire / 2-Collège)
- ▶ Axes de développement mixte
- ▨ Principe de «densité graduelle»
- Polarités économiques à développer
- ▶ Axes de développement économique
- ( Limites de l'extension urbaine
- ▨ Principaux écarts d'urbanisation (évolution à encadrer et à maîtriser)

### Replacer les déplacements au « cœur » de l'aménagement

- ▨▨▨▨ Axes structurants à adapter (réaménagement, sécurisation, ...)
- ↔ Principales liaisons à conforter
- ↔↔ Principales liaisons à renforcer ou à développer



## Explications

### • **Recentrer le territoire sur lui-même « Limiter l'étalement urbain et le mitage foncier »**

Le scénario de développement « au fil de l'eau » par extension et étalement successifs est à enrayer. L'objectif est d'abord de maîtriser et valoriser le potentiel d'urbanisation au sein du tissu existant, avant de mobiliser et d'orienter le développement par des zones d'extension urbaine.

Dans un contexte d'urbanisation croissante ces dernières années dans le diffusi notamment le long des voies, il s'agit aussi de freiner ce phénomène et de donner des limites claires.

D'autre part, aujourd'hui les zones urbaines de la commune bénéficient de capacités et de règles offrant un grand potentiel d'accueil, ce qui génère des problématiques de surdensités non maîtrisées. L'enjeu est de définir au mieux les densités les plus adaptées aux différents secteurs de la commune. L'objectif est également d'organiser le territoire par l'affirmation des centralités/polarités des quartiers, ce qui redonne une identité des quartiers.

### • **Structurer et répartir l'offre de logements**

#### « Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle »

Il s'agit de produire une offre de logements qui réponde aux besoins des populations actuelles et futures.

Dans un contexte de croissance démographique assez soutenue de la commune et d'une structure familiale qui se diversifie (augmentation des personnes seules et des couples sans enfants) et un phénomène de vieillissement de la population qui met à l'œuvre, des enjeux de rééquilibrage de l'offre sont posés pour répondre à cette nouvelle demande de population.

D'autre part, la commune se doit de poursuivre l'effort engagé en matière de mixité sociale et d'accueil de logement locatif social dans des typologies d'habitat diversifiées et dans les secteurs adaptés.

## Traduction règlementaire/OAP

**Analyse des capacités d'accueil au regard du foncier libre dans les zones U et AU et croisement avec les objectifs d'accueil démographiques affichées dans le PADD. Objectif : modération de la consommation d'espace (loi Alur) et prise en compte du niveau d'équipements de la commune et des besoins de renforcement présagés : scolaires, assainissement...**

- Reclassement de zones AU fermées en N et A dont l'urbanisation est différée après 2030 (obligation Alur)) en cohérence avec le PADD.

- Création de secteurs d'attente de projet global en centre-ville sur des fonciers bâtis ou semi bâtis, de manière à anticiper et maîtriser leur développement (gel de constructibilité pendant 5 ans maximum).

**Revue des densités des zones UB/UC et UD** avec baisse des emprises au sol et ajustement des pourcentages d'espaces verts.

**Limitation de l'étalement et optimisation du foncier libre du secteur des Aujoulets (UD) :** regroupement des fonciers libres et mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

**Permettre un phasage de l'urbanisation avec un accueil progressif de population** devant tenir compte des logements réalisées depuis 2012 et des opérations engagées (dynamique de construction forte) et du niveau d'équipements de la commune et des besoins à anticiper.

**La mixité sociale dans le PLU se traduit** par les différentes formes d'habitat autorisées dans le PLU et par la règle imposée de mixité des logements dans les opérations d'habitat « Dans les zones UA, UB, UC et AU, toute opération à destination d'habitat et sous destination logement, qui entraîne la création d'une surface de plancher d'au moins 400 m<sup>2</sup> ou d'un nombre de logements supérieur ou égal à 5 logements devra affecter au minimum 30% du programme à du LLS.

**La mixité fonctionnelle dans le PLU se traduit** par l'autorisation des activités adaptées dans les quartiers à vocation principale d'habitat et par l'accueil de futurs équipements en lien avec les quartiers d'habitat U ou AU ou en zone dédiée (U public) jouxtant les quartiers d'habitat.

## Explications

### • Replacer les déplacements au « cœur » de l'aménagement

#### « Améliorer les échanges et encourager la diversification des mobilités »

Aujourd'hui sur la commune, la voiture particulière est un quasi-monopole pour les déplacements, d'autant que les transports en commun performants ne sont pas là, excepté les possibilités offertes par la gare de Muret cadencée située à proximité.

L'objectif de la collectivité est de rendre les modes doux plus attractifs en assurant un réseau de modes doux sur l'ensemble de la commune et en confortant les liens entre les différentes centralités/polarités de la commune (centre-bourg, pôles d'équipements, ...) en s'appuyant sur les réflexions conduites dans le cadre du Schéma Directeur Intercommunal Cyclable.

D'autre part, il s'agit désormais d'intégrer les déplacements dans une démarche « projet ».

Enfin, il faut également encourager l'usage des transports en commun, l'intermodalité et les nouvelles pratiques de mobilités (co-voiturage) intégrer les besoins en stationnement des vélos dans les opérations de construction.

## Traduction réglementaire

**Identification dans le DGR des modes doux structurants : type cheminements, sentiers à préserver à l'échelle de la commune.**

**Identification dans le DGR du principe de voie structurante pour la zone de développement futur** au Sud de la commune (AU0), anticipant les déplacements de ce secteur global et les liens inter-quartiers.

**Intégration dans le règlement des obligations de réalisation de stationnement des vélos dans les opérations d'habitat, commerces et services.**



### 1.3. Une qualité du cadre de vie à préserver et à conforter



#### Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine

-  Principales perspectives visuelles à préserver
-  La margelle de la terrasse, une qualité intrinsèque du territoire
-  Entrées et traversées de ville à valoriser
-  Principales composantes végétales à préserver (réservoirs de biodiversité)
-  Principales liaisons vertes et bleues à préserver, à renforcer ou à créer (supports de biodiversité)
-  Grandes continuités agricoles à maintenir
-  Valoriser le rôle multifonctionnel de la nature en Ville



## Explications

### • Un cadre de vie, source d'attractivité « Une urbanisation qui s'intègre dans l'environnement »

**Le foncier, une ressource « rare » : mettre le territoire en capacité d'atteindre ses perspectives de développement en consommant mieux l'espace.** L'enjeu est de mieux structurer le développement et de favoriser un modèle d'urbanisation maîtrisé pour une gestion plus économe de l'espace où le foncier disponible est assez présent.

### Préserver et valoriser les caractéristiques majeures du territoire

L'enjeu est de préserver les entités paysagères spécifique du territoire Seyssois : Le territoire est façonné par trois grandes séquences paysagères : la plaine agricole alluviale, le bourg historique et ses développements et extensions récentes, la terrasse de Garonne et ses écarts d'urbanisation.

D'autre part, la commune est caractérisée par un réseau hydrographique dense principalement orienté du Sud vers le Nord, l'objectif est également d'affirmer cette présence de l'eau comme composante du cadre de vie et support de biodiversité sur le territoire.

De façon générale, il faudrait améliorer la lisibilité et la qualité des entrées de ville et mieux intégrer l'urbanisation et porter une attention particulière aux « franges » d'urbanisation afin de ménager des transitions urbaines et paysagères.

### Préserver et valoriser le patrimoine bâti

L'objectif est de porter une attention particulière au cœur de ville afin d'en préserver les spécificités et l'identité (implantations bâties et composition urbaine). D'autre part la commune dispose d'un important patrimoine local vernaculaire urbain et rural qu'il est important de pérenniser et de valoriser en tant que témoins de l'histoire et de l'identité de la commune.

## Traduction réglementaire

### Objectif de modération de la consommation d'espace traduit dans le PLU :

Sur la période 2006-2016, soit 10 années au total, le rythme moyen des consommations s'établissait autour de 6,7 ha par an. Celle-ci est réalisée pour 85% en zone Urbaines (foncier libre en « dents creuses », division parcellaire et zone AU ouverte à l'urbanisation, ...).

Objectif 2020-2030 : 5,2 ha/an, réduction de la consommation d'espaces de -23% qui se traduit par le classement de zones AU fermées (2AU et 3AU au PLU approuvé) en zone naturelle N et agricole A dans le PLU en révision dont l'urbanisation est différée après 2030 (Cohérence également avec les obligations de la loi Alur à savoir : ne pas afficher en AU0 les territoires de développement à très long terme)).

### Préservation et confortement des entités majeures paysagères du territoire : zone A et N

Suppression du « pastillage.

Clarification de la constructibilité autorisée en zone agricole.

Affichage clarifié des zones N en distinguant les zones N strictes, des zones N loisirs et Npy vouées à accueillir des occupations du sol encadrées dans le règlement écrit.

Reclassement en zone naturelle Loisirs de la zone du lac de la Piche (initialement en 2AU Loisirs constructible au PLU approuvé).

### Identification dans le DGR du patrimoine bâti et du bâti pouvant faire l'objet de changement de destination avec des prescriptions dans le règlement écrit.

### Identification dans le DGR du potentiel de sites archéologiques recensés (données DRAC) avec des dispositions dans le règlement écrit.

## Explications

- **Un cadre de vie, garant de la biodiversité** « *Un patrimoine commun à préserver et à mettre en valeur* »

L'enjeu est de préserver, mettre en valeur et restaurer les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) à savoir les espaces majeurs supports de biodiversité et les continuités écologiques : espaces naturels, réseau hydrographique, trame végétale, espaces agricoles, ... dans une logique de complémentarité et de connectivité.

D'autre part, l'objectif est d'intégrer la Trame Verte et Bleue dans les projets : faire de cette armature verte et bleue un support d'aménagement (Exemple : s'appuyer sur le réseau hydrographique pour développer le maillage des cheminements doux).

### **Valoriser le rôle multifonctionnel de la Nature en ville**

Il s'agit d'une volonté de prolonger la Trame Verte et Bleue à l'intérieur de l'espace urbain : Valoriser la biodiversité y compris celle relevant de la nature ordinaire, dans le territoire urbanisé en s'appuyant sur le réseau hydrographique et les espaces végétalisés (ponctuels, linéaires, îlots, réseau de jardins privatifs, ...).

Lutter contre les Ilots de Chaleur Urbains (adaptation au changement climatique) par le maintien et le développement d'espaces de respiration dans le tissu urbain, des espaces de respiration et de proximité, facteur aussi de qualité de cadre de vie et vecteur de lien social.

- **Un cadre de vie, respectueux de l'environnement** « *La recherche d'un équilibre entre les hommes et leur milieu* »

### **Diminuer les pressions sur les ressources naturelles et contribuer à améliorer la qualité de l'air**

Les objectifs poursuivis consistent à : mieux consommer l'espace, améliorer la gestion de l'eau : privilégier les développements dans les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, améliorer la gestion des eaux pluviales.

D'autre part, il faudra veiller à la lutte contre le changement climatique : promouvoir le développement des énergies renouvelables et améliorer la performance énergétique du bâti en favorisant la rénovation de l'existant.

### **Prévenir les risques et prendre en compte les nuisances**

Permettre l'information et la prise en compte des risques (position des biens et des personnes).

## Traduction réglementaire

- **Renforcement dans le DGR (zonage) de la traduction de la Trame verte et Bleue (TVB)**, à partir d'un travail très fin et en croisant plusieurs données y compris de terrain.

Confortement des Espaces Boisés Classés existants.

Renforcement des Espaces Verts Protégés (EVP / article L-151-19 du CU) avec identification des éléments suivants (Haies, ripisylve, boisements à protéger et à renforcer, laissons vertes type réseau vert, cheminement structurants à créer, à renforcer.

- ➔ • **Identification dans le DGR du Site d'intérêt paysager de la margelle de Garonne** et vues intéressantes à préserver, intégration de prescriptions réglementaires.

- **Identification des secteurs d'intérêt écologique :**

- continuités écologiques majeures du SCoT (largeur minimale de 50m)
- continuités écologiques des cours d'eau existants (largeur minimale de 20 m). Le Touch, le Fossat, l'Ousseu et la Saudrune.
- zone humide d'intérêt écologique (inventaire Conseil Départemental)

- **Obligations d'un pourcentage d'espace vert** dans les opérations dans le règlement.

- ➔ • **Orientations paysagères et des plantations dans les opérations d'ensemble d'habitat ou d'activités dans les OAP (AU et AUeco)**

- **Développement conforté dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.**

- ➔ • **Permettre le développement des énergies renouvelables sur des sites adaptés :** Site d'anciennes gravières dédié à l'accueil d'un parc photovoltaïque au sol classé en NPv au DGR. Ce qui permet à la collectivité de valoriser ce foncier et de participer à la lutte contre le changement climatique en exploitant de nouvelles énergies moins polluantes.

- **Prise en compte des zones à risques et nuisances :**

- PPR Inondation Touch et Ousseu intégrés (PPRI Touch en cours/intégration aléas dans le DGR).
- Prise en compte du PPR Mouvements de terrain.
- Identification dans le DGR des 2 voies classées au titre des voies bruyantes (D12 et D15).



## 2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES / EXPLICATIONS

Finalité première du document d'urbanisme les dispositions réglementaires s'inscrivent dans la continuité des orientations émises par le PADD qu'elles visent à traduire. En permettant la mise en œuvre du projet communal les dispositions réglementaires imposent toutefois une approche et une justification plus fine que celle portée jusqu'alors. La rédaction et la mise en forme du dossier règlementaire porte en effet en son sein des règles discriminantes -dans le sens où elles distinguent certaines parties du territoire- qu'il s'agit de comprendre. L'objectif affiché dans cette partie est dès lors de balayer l'ensemble des outils réglementaires mis en place par le PLU, notamment en comparant ceux-ci au précédent document d'urbanisme.

Plusieurs niveaux peuvent être distingués dans la mise en forme du document réglementaire :

- Le règlement écrit dont la structure et l'écriture marque une profonde évolution du document par la prise en compte des nouvelles dispositions issues du décret paru le 28 décembre 2015 en application de la loi ALUR ;
- Le document graphique règlementaire : couvrant l'intégralité du territoire communal, le règlement graphique divise la commune en zones qui font écho au règlement écrit. Le décret du 28 décembre 2015 en application de la loi ALUR modifie le statut des documents graphiques en clarifiant leur contenu en vue notamment d'une meilleure lisibilité et articulation avec le document écrit. En ce sens les secteurs, périmètres et espaces ne sont plus listés de façon exhaustive dans la légende mais ils sont introduits dans les différentes thématiques auxquelles ils se rapportent pour gagner en lisibilité ;
- La délimitation des périmètres particuliers : outre les zones le règlement graphique expose un certain nombre de périmètres relevant de logiques particulières dont cette partie exposera les grandes lignes ;
- Les annexes règlementaires : elles précisent certaines dispositions écrites ou graphiques.

## 2.1. La structure du règlement écrit/évolutions et explications

### 2.1.1. Les grandes lignes du règlement écrit

Le règlement de zone et les documents graphiques qui y sont attachés constituent des pièces essentielles du dossier de PLU. Ce sont elles qui sont le plus souvent consultées par les pétitionnaires souhaitant avoir accès de façon rapide aux informations principales concernant les droits à construire attachés à leur parcelle. Aussi, avant d'entrer dans la délimitation des zones, compte tenu de l'importance et de l'imbrication des différentes pièces réglementaires, il apparaît opportun de rappeler la façon dont est construit le règlement écrit.

#### **En préalable, rappel des grands principes directeurs issus du Décret du 28/12/2015 pour l'architecture du nouveau règlement**

- **Simplifier le règlement** du PLU et son élaboration ;
- Offrir **plus de souplesse** aux auteurs du PLU, pour s'adapter aux spécificités de chaque collectivité ;
- Permettre le **développement d'un urbanisme de projet**, favorable à une augmentation de la production de logements ;
- **Donner plus de sens au règlement** et mieux le relier au projet de territoire.

#### **La structuration du règlement écrit de la commune de Seysses comprend 3 grandes parties :**

##### ▶ **Partie1 : les dispositions générales relatives au règlement du PLU**

Les « dispositions générales » s'articulent autour de six articles destinés à préciser :

- Le « Champ d'application territorial » rappelle que, conformément aux dispositions de la loi S.R.U., le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal ;
- La « Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols » vise à rappeler certaines dispositions qui s'imposent au PLU, et donc au règlement. Sans prétendre à un inventaire exhaustif cet article fournit un certain nombre de renseignements qui, dans le précédent document étaient disséminés tout au long du document. La volonté a donc été de regrouper celles-ci afin de permettre une mise à jour plus rapide et plus efficace de dispositions relevant d'autres législations que celle de l'Urbanisme ;
- Les « Adaptations mineures et dérogations » sont uniquement informatives car celles-ci auraient été possibles même sans être mentionnées dans le règlement. L'article se limite ainsi à un rappel de l'interdiction de déroger au PLU et de la possibilité de procéder à des adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou la structure des constructions avoisinantes, et ce conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme qui permet ces adaptations pour les articles 3 à 14 des règlements de zone ;
- Les règles applicables aux « ouvrages publics et d'intérêt collectif » ;
- Les règles relatives à la « Reconstruction des bâtiments après sinistre » ;

- La « Structure et composition du règlement » énumère les grandes zones du PLU même si d'autres zonages peuvent venir se juxtaposer à elles (Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, etc.). Cet article reprend très sommairement des informations mentionnées dans le rapport de présentation et les annexes du PLU.

▶ **Partie 2 : les dispositions communes à l'ensemble des zones**

Les dispositions communes répondent à un objectif clair d'être applicables sur l'ensemble du territoire communal sauf si les dispositions spécifiques en disposent autrement. Dans ce cas les dispositions spécifiques de la zone ou du sous-secteur peuvent préciser ou remplacer une ou plusieurs dispositions communes.

▶ **Partie 3 : les dispositions spécifiques à chacune des zones**

Les dispositions spécifiques répondent tout simplement à la division du territoire en zones et en secteurs. Cette division instaure des différences règlementaires, soit en raison de la nature de ces secteurs, soit en raison du projet porté par le PLU.

Cette partie 3 du règlement est totalement remise à plat par rapport à la structure initiale en articles, elle est structurée en thèmes, articulée autour de 3 grands chapitres conformément aux dispositions des articles R151-9 du code de l'urbanisme :

**De 14 articles à une structure thématique en 3 chapitres :**

**PLU approuvé**

- Art.1** – Occupations et utilisations du sol interdites
- Art.2** – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Art.3** – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Art.4** – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- ~~**Art.5** – Superficie minimale des terrains constructibles (non réglementé)~~
- Art.6** – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Art.7** – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Art.8** – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Art.9** – Emprise au sol des constructions
- Art.10** – Hauteur maximale des constructions
- Art.11** – Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords
- Art.12** – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Art.13** – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- ~~**Art.14** – Coefficient d'Occupation des Sols (non réglementé)~~



**PLU en révision**

- CHAPITRE 1 / Destination des constructions, usages des sols et nature des activités**
  - Destinations et sous-destinations
  - Interdiction et limitation de certain usages et affectations des sols, constructions et activités
  - Mixité fonctionnelle et sociale  
**(art.1 et 2)**
- 
- CHAPITRE 1 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
  - Volumétrie et implantation des constructions  
**(art.6, 7, 8, 9, 10)**
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère  
**(art.11)**
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions  
**(art.13)**
  - Stationnement  
**(art.12)**
- CHAPITRE 3 / Equipements et réseaux (art.3, 4)**
  - Desserte par les voies publiques ou privées
  - Desserte par les réseaux

**Conformément aux dispositions des articles R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit s'articule autour de 3 chapitres et de différents thèmes dans le détail :**

**Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)
- 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

**Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

**1-Volumétrie et implantation des constructions**

- 1.1 Coefficient d'emprise au sol
- 1.2 Hauteur maximum des constructions
- 1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 1.5 Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés
- 1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- 2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures
  - a. Façades / Aspect extérieur
  - b. Toitures
  - c. Clôtures
- 2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire
  - a. Les Éléments Bâti Protégés (EBP) au titre des articles L. 151-19, L151-23, R.151-41-3 du CU
  - b. Les Espaces végétaux et plantations type Verts Protégés (EVP) et sentiers / liaisons vertes existantes au titre des articles L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du CU
  - c. Le Site d'Intérêt Paysager (SIP) de la margelle de Garonne, au titre des articles L.151-19, L151-23, R.111-27, R.151-39, R. 151-41-3°, R.151-43-5° du CU
- 2.3- Dispositions particulières en faveur de l'environnement
  - a. Dispositions pour les Espaces Boisés Classés (EBC)
  - b. Dispositions pour les continuités écologiques

**3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- 3.1 Espaces libres et abords des constructions
- 3.2 Le coefficient d'espace vert de pleine terre

**4 - Stationnement**

- 4.1 Stationnement des véhicules
- 4.2 Stationnement des vélos

**Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

- 1 - Desserte des terrains par les voies publique ou privées
- 2 - Desserte par les réseaux

**La liste des destinations et sous destination des constructions est définie précisément par l'arrêté du 10 novembre 2016**

CATEGORIES DE DESTINATIONS	CATEGORIES DE SOUS-DESTINATIONS
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires Établissements d'enseignement Établissements de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôts Centre de congrès et d'exposition Bureau

## 2.2. Les caractéristiques des différentes zones/explications

### ▶ 2.2.1. Les zones urbaines (U)

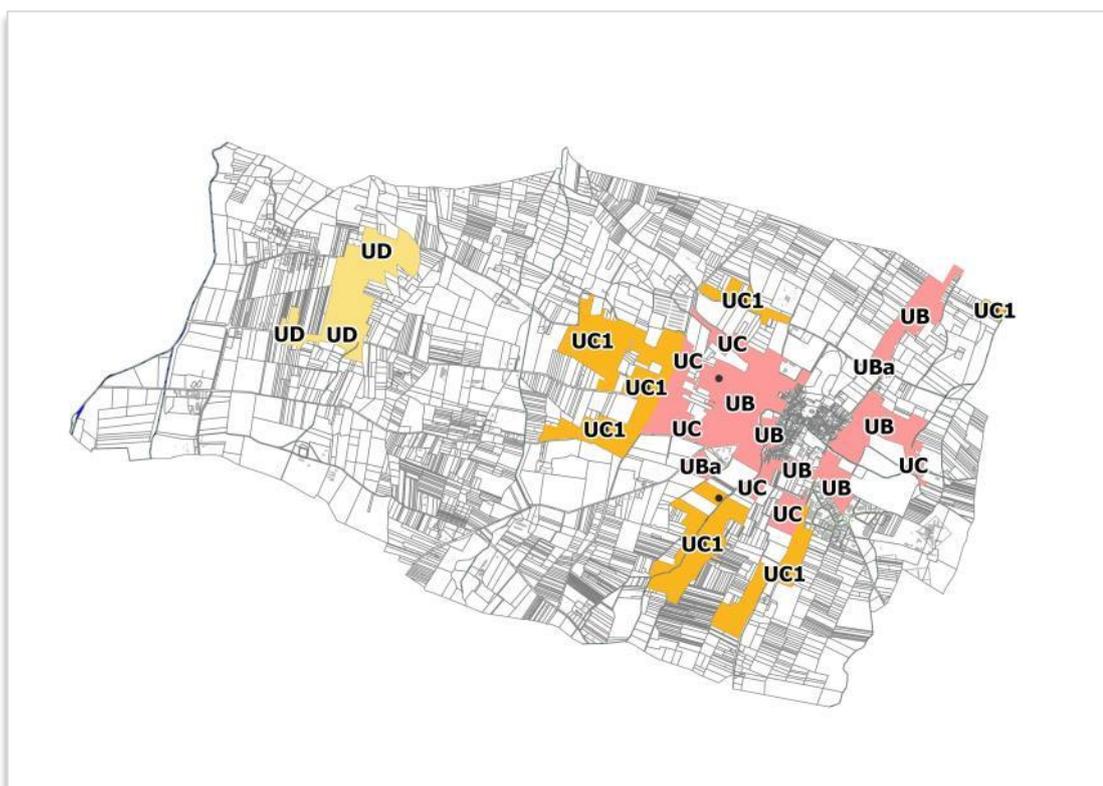
Les zones urbaines, dites zones U, sont définies à l'article R.151-18<sup>33</sup> du Code de l'Urbanisme :  
« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Ainsi qu'il résulte de cet article, la délimitation des zones urbaines repose désormais sur deux critères alternatifs.

#### **Peuvent être classés en zone urbaine :**

- ✓ Les **secteurs déjà urbanisés** de la commune ;
- ✓ Les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui **disposent des équipements publics suffisants** pour admettre les constructions à implanter.

#### **Les zones urbaines (U)**

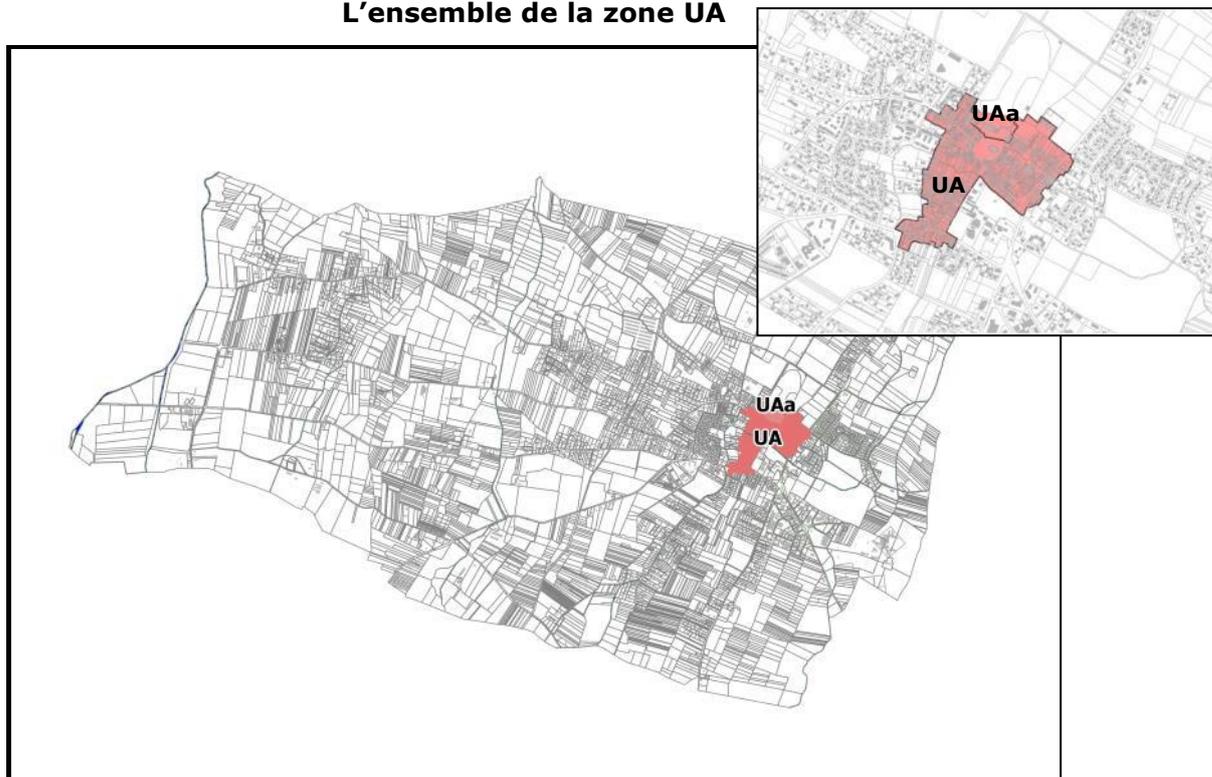


<sup>33</sup> « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

## ► La zone UA

**La définition de la zone UA répond avant tout à une logique de centralité** qui recouvre le centre-bourg historique. Son périmètre a été reconduit depuis le précédent projet.

### L'ensemble de la zone UA



Caractère de la zone : « La zone UA identifie le cœur urbain de la commune et traduit la recherche de centralité portée par le projet urbain. Outre son caractère architectural, il se caractérise également par une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces, etc.). »

#### Objectifs réglementaires

La zone UA correspond à un tissu ancien de parcelles adjacentes qui participent de la logique urbaine du cœur ancien (la clinique par exemple). Le règlement de la zone vise la préservation des qualités urbaines de ce tissu et du bâti ancien à savoir des espaces publics définis par un alignement de bâti continu de faible hauteur (RDC et R+1 majoritairement, R+2 ponctuellement) et des espaces « arrières » très aérés, verts, qui confèrent des respirations dans le tissu urbain.

En outre, au-delà de la qualité urbaine de ces espaces, les cœurs d'îlots ne se prêtent pas à la densification car ils sont difficiles d'accès, ils permettent de l'ensoleillement, ils préservent l'intimité.

Pour ces raisons, le règlement du PLU s'attache à préserver cette forme urbaine en imposant de manière générale l'alignement sur les emprises publiques et une limitation de la constructibilité et de l'occupation des cœurs d'îlots.

Le règlement s'attache également à conserver un espace de respiration le long du Binos, permettant également de créer des liaisons douces et de donner à voir le ruisseau dans le tissu urbain et maintenir ainsi des espaces de nature en ville.

D'autre part, l'objectif sur le plan architectural est de préserver les qualités architecturales et la typologie des maisons de village ou constructions anciennes, situées dans le périmètre de protection de 500 m de l'église et au-delà de ce périmètre, comme identité de la commune.

La délimitation de la zone UA, tout comme la formulation des règles qui lui sont attachées traduisent la recherche d'un équilibre entre « préservation » et « mise en valeur » du centre ancien.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ De conforter le centre-bourg dans sa fonction de centralité en y assurant une mixité des fonctions (habitat, commerce, équipement) et une mixité sociale ;
- ✓ De traduire dans le règlement la spécificité de cet espace en termes de densité, minéralité, ... tout en prenant en compte les contraintes particulières liées à un espace déjà bâti et ses qualités intrinsèques ;
- ✓ De préserver, de mettre en valeur et de permettre également l'évolution du centre ancien.

**Ainsi trois types d'espaces sont identifiés :**

- **Les espaces constructibles**, correspondant généralement à une profondeur de 15 mètres depuis la voie et pouvant accueillir les constructions nouvelles. Cette profondeur permet le passage de la lumière. Pour des raisons de proximité avec le Binos, l'espace constructible de l'îlot situé au Sud de la rue de la République et à l'est de la rue du 11 Novembre est limité à 13 mètres de profondeur. En raison d'espaces non bâtis en front de rue et d'une volonté d'aérer la rue, déjà fortement bâti, l'espace constructible est interrompu sur une partie du Nord de la rue Bergeaud.

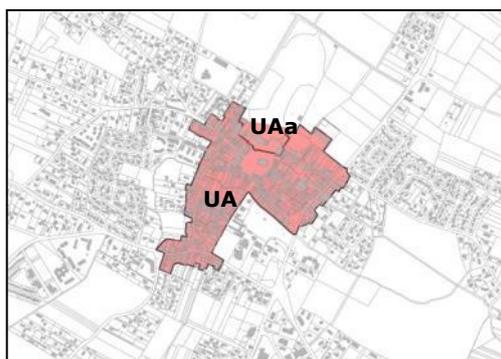
- **Les espaces de constructibilité encadrée**, correspondant aux cœurs d'îlots dont la très faible densité doit être préservée afin de garantir l'ensoleillement, l'intimité et conserver la présence d'espaces végétalisés. Dans ces espaces, les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans la volumétrie et le gabarit du bâti existant ainsi que les extensions de bâtiments existants qui doivent être en continuité de l'existant sur une emprise au sol maximum de 18 m<sup>2</sup>. Les stationnements y sont également autorisés mais avec une superficie de 30% de la surface non bâtie et réalisés en matériaux perméable et plantés afin de conserver un effet paysager de cœur d'îlot. Il s'agit de permettre l'évolution du bâti existant tout en préservant ces espaces ouverts.

- **Les espaces de constructibilité limitée** correspondent principalement aux espaces riverains du cours d'eau du Binos, occupés par quelques constructions éparses. L'objectif recherché est de limiter au maximum les constructions, afin de se prémunir des débordements occasionnels du cours d'eau du Binos (notamment en cas de fortes pluies), d'autre part, d'éviter tout obstacle et permettre au Binos d'assurer sa fonctionnalité de base comme exutoire structurant de la commune au niveau du pluvial. Ainsi, les extensions les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans la volumétrie et le gabarit du bâti existant afin de maintenir les espaces libres existants le long du Binos (retrait de 15 mètres élargi au niveau du lavoir afin de permettre les porosités entre le Binos et le Lavoir) et au cœur de l'îlot très dense situé entre la rue de la Paix et la rue Pasteur (ensoleillement).

Afin d'affiner ces principes généraux et les adapter à chaque îlot particulier, la zone UA est en partie dessinée sur les pièces graphiques de détail. Ainsi, la hauteur maximale est également fixée dans le graphique de détail, elle s'inscrit dans une graduation qui prend en compte la densité et les hauteurs de bâti existant allant de h à 6 m, h à 7.5 m et h à 9 m dans la bande de constructibilité fixée.

## Fiche d'identité de la zone UA, « Centre-Bourg »

**ZONE UA+  
UAa  
24,59 ha**



### Principales caractéristiques réglementaires

#### Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

**1 - Destinations et sous destinations  
2 - Interdiction et limitation de certains usages  
3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**Ua, d'accueil mixte** : habitat, commerces et services de proximité, équipements d'intérêt collectif (excepté sportif) et bureaux.  
Sont interdits les destinations : exploitation agricole et forestières et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire (excepté bureaux) non compatibles avec le caractère de la zone.

**Sous-secteur UAa** : dédié à l'établissement de santé (clinique).

**En UA / Application de l'art. L.151-15 du CU** : 30% minimum de logements locatifs sociaux requis pour les opérations de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements.

#### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

**1 - Volumétrie et implantation des constructions**

**La zone UA correspond à un règlement dessiné qui permet de définir :**

- **des espaces constructibles** généralement sur une profondeur de 15 mètres depuis l'alignement des voies,
- **des espaces de constructibilités encadrée** où ne sont autorisés que les aménagements de l'existant, les extensions des bâtiments existants dans la limite de 18m<sup>2</sup> au sol; les constructions nouvelles après démolition de l'existant sous condition qu'elles s'inscrivent dans le volume existant, enfin les parkings dans une limite de 30% de la superficie de l'unité foncière et sous condition de paysagement,
- **des espaces de constructibilité limitée** où, seules les constructions nouvelles après démolition de l'existant sont autorisées sous condition qu'elles s'inscrivent dans le volume existant, enfin les parkings dans une limite de 30% de la superficie de l'unité foncière et sous condition de paysagement.

**L'alignement pour tous les niveaux est demandé sur les emprises publiques**, sauf au Sud de la RD 12 afin de réduire les nuisances de la circulation automobile.  
En UAa, les règles d'implantation sont au moins à 1m de l'emprise publique.

**La hauteur maximale des constructions est fixée entre 6 m et 9 mètres** selon les îlots concernés (voir règlement dessiné). La densité est gérée par la forme urbaine.  
En UAa, la hauteur n'est pas réglementée.

**2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Dispositions communes)**

**Outre les dispositions communes, ce secteur est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.** Les rénovations, extensions et constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront intégrer des prescriptions relatives à l'architecture traditionnelle. Les constructions présentant un style architectural plus contemporain sont autorisées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec le bâti existant et l'environnement

**Matériaux et teintes** : Références du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (palette).

**Les clôtures sont réglementées** de manière à fixer une homogénéité et un cadre plus paysagé notamment par rapport aux voies et emprises publiques.

**3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

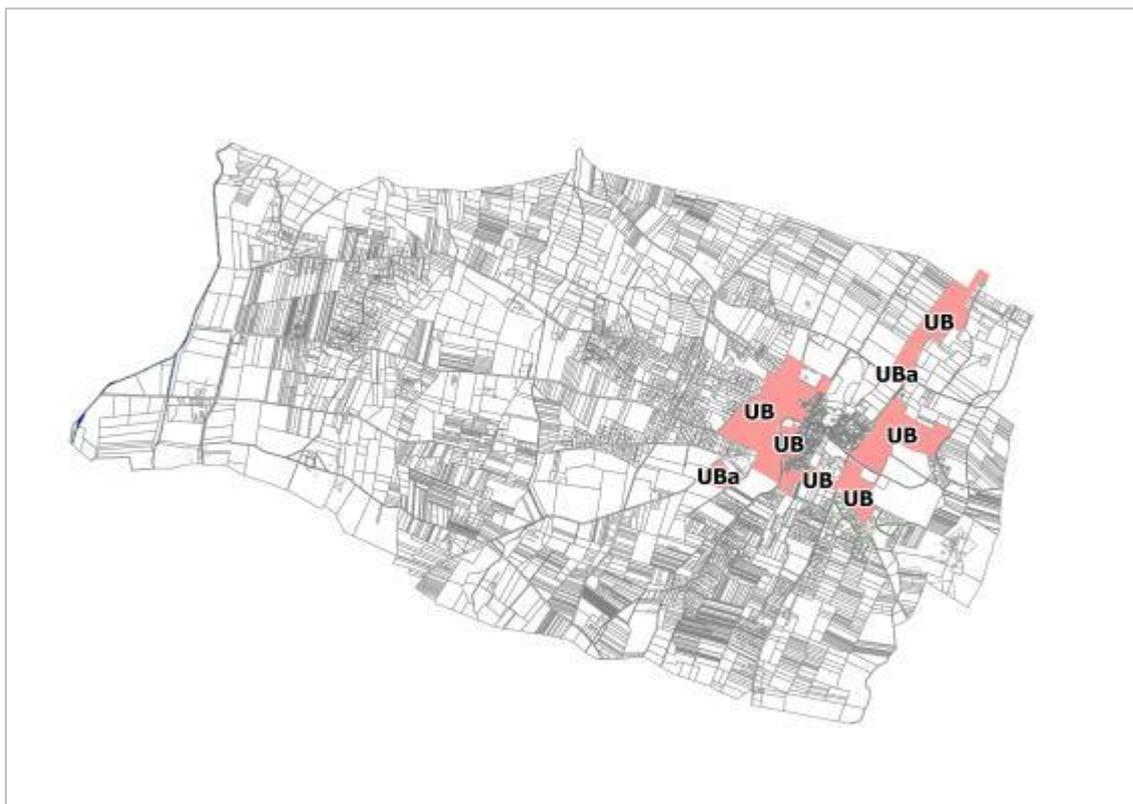
**Les dispositions communes s'appliquent**  
Pas de coefficient d'espace vert de pleine terre exigé, la préservation de la forme urbaine et des cœurs d'îlots paysagers suffisent.

<p><b>4 - Stationnement</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Stationnement des véhicules</b>  <u>Habitat</u> : Un minimum de 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Ce qui permet de répondre aux besoins de mobilité des ménages dans la commune dans un contexte de transport en commun performant déficient.  <u>Autres constructions</u> : des places en fonction de plusieurs seuils de surface plancher  <b>Stationnement des vélos</b> : les normes sont définies sur la base du décret du 25 juillet 2011 et l'arrêté du 20 février 2012 qui ont précisé les surfaces minimales à réserver au stationnement sécurisé des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux.</p>
<p><b>Chapitre 3 : Équipements et réseaux</b></p>	
<p><b>1 - Desserte des terrains par les voies publique ou privées</b>  <b>2 - Desserte par les réseaux</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Desserte des terrains par les voies publiques et privées</b> : définition de notion et condition d'accès, définition de notion de voirie dans le but de : prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.</p> <p><b>Desserte par les réseaux</b> : permet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement (pluvial et eaux usées) et de gestion des déchets. Les obligations sont issues des différents règlements des concessionnaires des réseaux.</p>

## ► La zone UB

**La zone UB peut être considérée comme la 1<sup>ère</sup> couronne de développement du centre,** à l'Ouest sous forme d'opérations d'ensemble, à l'Est et au Nord de part et d'autre de la route de Toulouse (en direction de Frouzins), sous forme de développement linéaire le long de la voie, souvent à la parcelle.

### La zone UB



#### Caractère de la zone :

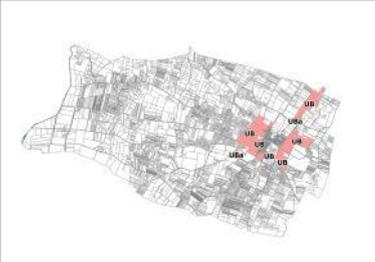
« **La zone UB** (102 ha) correspond aux secteurs d'accueil à dominante d'habitat pavillonnaire essentiellement réalisés sous forme de lotissements ou d'opération d'ensemble. Les constructions sont en général implantées en recul par rapport aux emprises publiques et ont des hauteurs allant du rez-de-chaussée à R+1 en général. Cette zone recouvre quelques fonciers mutables ou de renouvellement avec ou sans bâti qui jouxtent le centre ancien avec en partie en traversée du Binos, ils constituent des territoires d'enjeu

**UBa, 2 petits secteurs** (4,95 ha) **d'habitats récents réalisés** sous forme d'opérations d'ensemble d'habitat mixte groupé et petits collectifs, avec une certaine densité. »

#### Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ De renforcer cette première couronne du centre-ville et de permettre une certaine intensification maîtrisée dans le prolongement de la centralité, en favorisant un caractère mixte d'habitat diversifié (petit collectifs, maisons de ville ou en bande et habitat pavillonnaire) ;
- ✓ Pour les secteurs mutables identifiés dans le DGR, avec des périmètres d'attente au titre de l'article L 151-41-5 du code de l'urbanisme, l'objectif est de permettre un développement / renouvellement de ces secteurs maîtrisés par la collectivité dans le cadre de projet d'aménagement global qui sera défini dans la période de 5ans à compter de l'approbation du PLU.

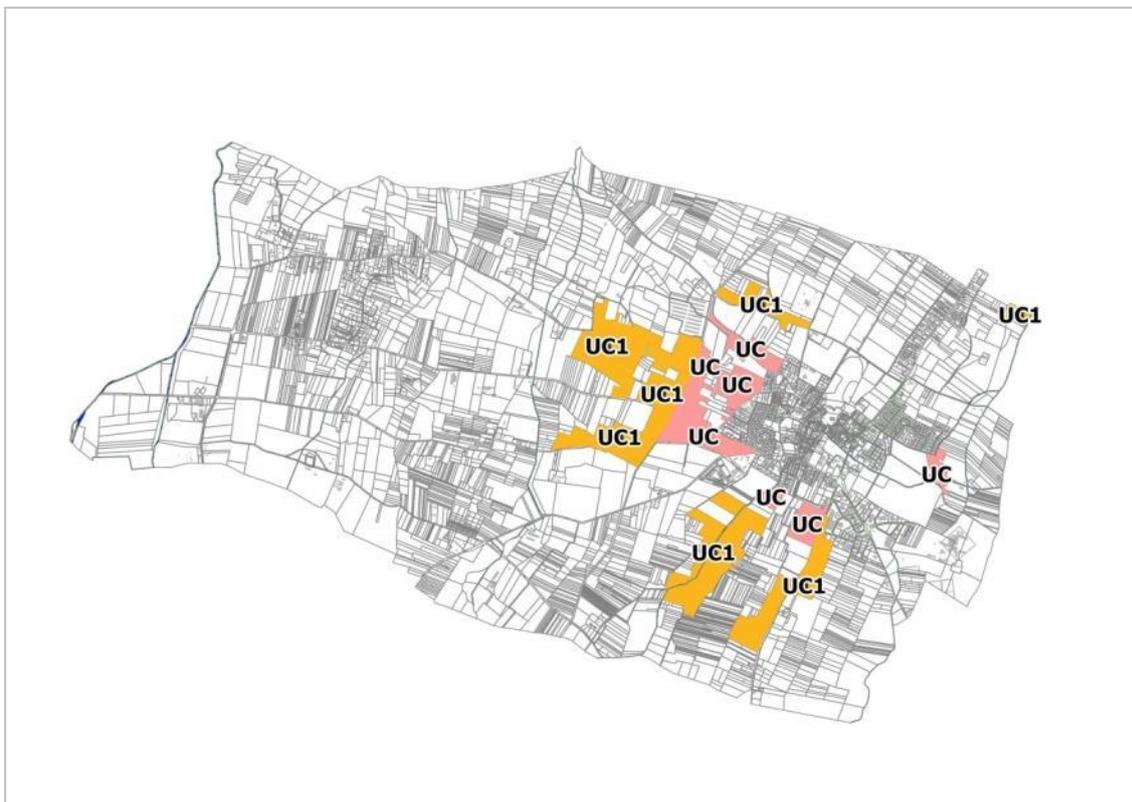
## Fiche d'identité de la zone UB

<b>ZONE UB</b>  <b>102 ha</b>	
<b>Principales caractéristiques réglementaires/explications</b>	
<b>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité</b>	
<p><b>1 - Destinations et sous destinations</b></p> <p><b>2 - Interdiction et limitation de certains usages</b></p> <p><b>3 - Mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<p><b>UB, d'accueil mixte</b> : habitat, commerces et services de proximité, équipements d'intérêts collectifs (excepté sportif) et bureaux.</p> <p>Sont interdits les destinations : exploitation agricole et forestières et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire (excepté bureaux) non compatibles avec le caractère de la zone. Les commerces de détail en UB sont autorisés sous condition de ne pas dépasser le seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (les grandes surfaces de + 300m<sup>2</sup> sont exclusivement réservés en zone UEco existante et AUeco en projet).</p> <p><b>En UB /Application de l'art. L.151-15 du CU</b> : 30% minimum de logements locatifs sociaux requis pour les opérations de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements.</p>
<b>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	
<p><b>1 - Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><b>L'emprise au sol</b> en UB : 25%, en UBa plus dense : 50%.</p> <p><b>La hauteur</b> est limitée à 6m pour l'habitat sans dépasser R+1 et à 8m pour les autres constructions. Ce qui permet de conserver la forme urbaine actuelle.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux emprise publiques et voies</b> : structurantes et départementales à 6 m, et à 3 m des autres voies et emprises publiques.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux limites séparatives</b> : h/2 minimum 3 m. D'autres implantations sont possibles en limite séparative.</p> <p><b>Des reculs sont fixés par rapport aux ruisseaux, canal et fossés</b> pour permettre l'entretien des berges et la préservation de la ripisylve et la biodiversité.</p>
<p><b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Façades/aspect extérieur</b> : adaptation au contexte et à l'environnement, homogénéité et unité architecturale. Architecture contemporaine sous conditions d'harmonisation avec l'existant et l'environnement. Prescriptions pour: volets, appareillage technique façades et devantures de commerces ou services de proximité et bâti d'activité.</p> <p><b>Toitures</b> : tuile ou ses dérivés (pente entre 20 et 35%). Toitures terrasses et autres toitures de style contemporain sont autorisées sous condition d'intégration dans le tissu urbain et si l'architecture du bâti l'exige.</p> <p><b>Matériaux et teintes</b> : Références du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (palette).</p> <p><b>Les clôtures sont réglementées</b> de manière à fixer une homogénéité et un cadre plus paysagé notamment par rapport aux voies et emprises publiques.</p>
<p><b>3 - Traitement env.et paysager des espaces non bâtis et abords des const.</b></p>	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent. En outre, pour la zone UB, il est exigé Coefficient d'espace vert de pleine terre exigé.</b> En UB : 25%, UBa : 10% afin de préserver un aspect paysagé du tissu urbain.</p>
<p><b>4 - Stationnement</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Stationnement des véhicules</b></p> <p><b>Habitat</b> : Un minimum de 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Ce qui permet de répondre aux besoins de mobilité des ménages dans la commune dans un contexte de transport en commun performant déficient.</p> <p><b>Autres constructions</b> : des places en fonction de plusieurs seuils de surface plancher.</p> <p><b>Stationnement des vélos</b> : les normes sont définies sur la base du décret du 25 juillet 2011 et l'arrêté du 20 février 2012 qui ont précisé les surfaces minimales à réserver au stationnement sécurisé des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux.</p>
<b>Chapitre 3 : Équipements et réseaux</b>	
<p><b>1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b></p> <p><b>2 - Desserte par les réseaux</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Desserte des terrains par les voies publiques et privées</b> : définition de notion et condition d'accès, définition de notion de voirie dans le but de : prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.</p> <p><b>Desserte par les réseaux</b> : permet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement (pluvial et eaux usées) et de gestion des déchets. Les obligations sont issues des règlements des différents concessionnaires des réseaux.</p>

## ► La zone UC

**La zone UC présente un grand territoire urbanisé à caractère pavillonnaire affirmé** où la plupart des constructions réalisées relève de projets individuels en diffus, au gré des opportunités souvent le long des voies et non en opérations d'ensemble de type lotissement comme dans la zone UB.

### La zone UC



#### Caractère de la zone :

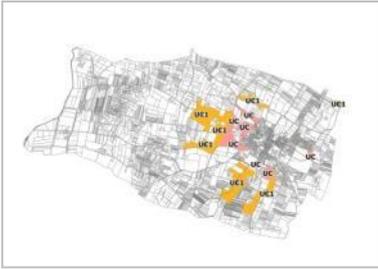
« **La zone UC** (58,96 ha) correspond aux secteurs d'habitat diffus réalisé dans la couronne de la zone UB et au-delà, sous forme d'habitat aéré sur des grandes parcelles en général.

**Le secteur UC1** (139,48 ha), correspond à une urbanisation très aérée, localisée de l'autre côté du canal Saint-Martory et en urbanisation linéaire qui s'est développée le long de la RD 15 principalement et de part et d'autre du cours d'eau « le Binos ». Ce territoire n'est pas desservi en totalité par l'assainissement collectif. »

#### Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ De réduire au maximum les possibilités de densification de cette zone et secteur éloignés du cœur de ville, (territoire inscrit en développement mesuré du SCoT) ;
- ✓ De conforter le caractère aéré de ce secteur avec de l'habitat pavillonnaire dominant.

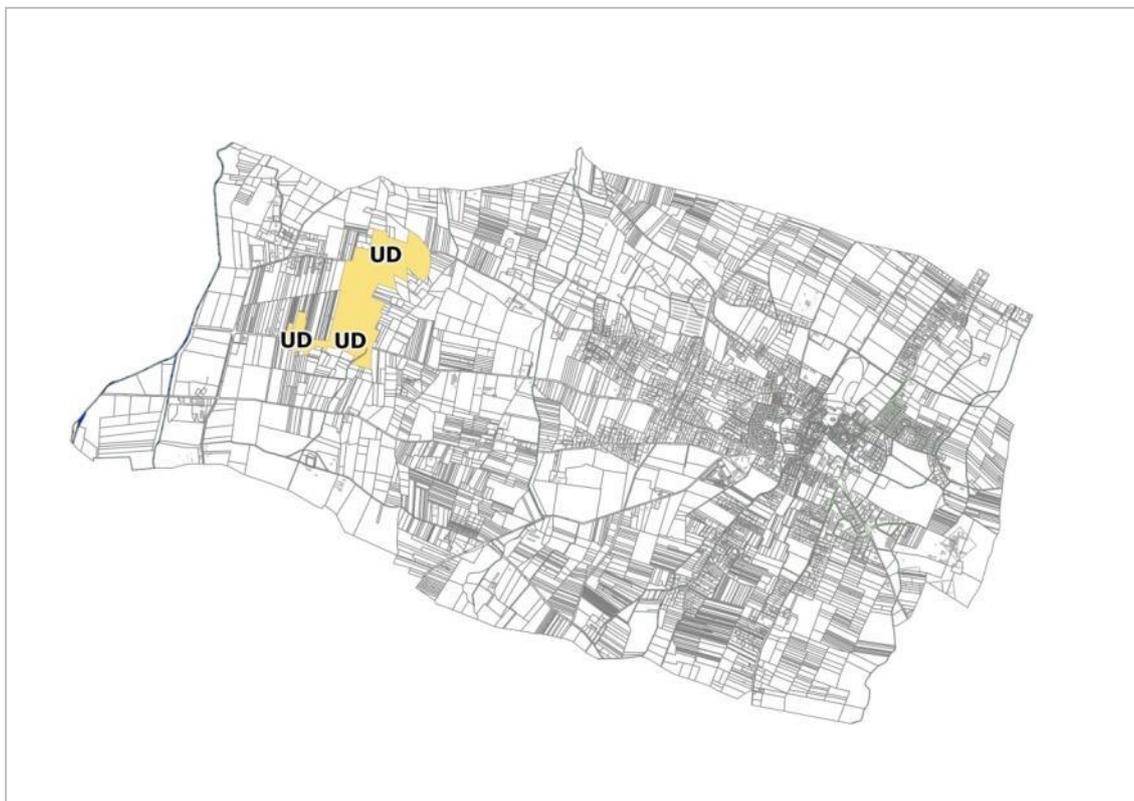
## Fiche d'identité de la zone UC

<p><b>ZONE UC</b> <b>198,44 ha</b></p>	
<b>Principales caractéristiques réglementaires/explications</b>	
<b>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité</b>	
<p><b>1 - Destinations et sous destinations</b> <b>2 - Interdiction et limitation de certains usages</b> <b>3 - Mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<p><b>UC, d'accueil à dominante d'habitat où sont autorisées</b> : habitat, commerces et services de proximité, équipements d'intérêts collectifs (exclusivement ceux recevant du public et locaux techniques) et bureaux. Sont interdits toutes les autres destinations non compatibles avec le caractère de la zone. Les commerces de détail sont autorisés sous condition de ne pas dépasser le seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (les grandes surfaces de + 300m<sup>2</sup> sont exclusivement réservés en zone UEco existante et AUeco en projet).</p> <p><b>En UC / Application de l'art. L.151-15 du CU</b> : 30% minimum de logements locatifs sociaux requis pour les opérations de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements.</p>
<b>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	
<p><b>1 - Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><b>L'emprise au sol</b> en UC : 20%, en UC1 : 15% secteur plus aéré et partiellement desservi par l'assainissement collectif.</p> <p><b>La hauteur</b> est limitée à 6m pour l'habitat sans dépasser R+1 et à 8m pour les autres constructions, ce qui permet de conserver la forme urbaine actuelle.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux emprise publiques et voies publiques</b> : à 10 m, et à 3 m des voies et emprises privées, ce qui permet plus d'aération des grandes voies.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux limites séparatives</b> : h/2 minimum 4m, ce qui permet de gérer plus d'aération entre voisinages. D'autres implantations sont possibles en limite séparative.</p> <p><b>Des reculs sont fixés par rapport aux ruisseaux, canal et fossés</b> pour permettre l'entretien des berges et la préservation de la ripisylve et la biodiversité.</p>
<p><b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Façades/aspect extérieur</b> : adaptation au contexte et à l'environnement, homogénéité et unité architecturale. Architecture contemporaine sous conditions d'harmonisation avec l'existant et l'environnement. Prescriptions pour: volets, appareillage technique, façades et devantures de commerces ou services de proximité et bâti d'activité.</p> <p><b>Toitures</b> : tuile ou ses dérivés (pente entre 20 et 35%). Toitures terrasses et autres toitures de style contemporain sont autorisées sous condition d'intégration dans le tissu urbain et si l'architecture di bâti l'exige.</p> <p><b>Matériaux et teintes</b> : Références du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (palette).</p> <p><b>Les clôtures sont réglementées</b> de manière à fixer une homogénéité et un cadre plus paysagé notamment par rapport aux voies et emprises publiques.</p>
<p><b>3 - Traitement env.et paysager des espaces non bâtis et abords des const.</b></p>	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent. En outre, pour la zone UC, il est exigé Coefficient d'espace vert de pleine terre exigé.</b> En UC : 35%, UC1 : 40%, ces ratios permettront de préserver un aspect paysagé des lots et du tissu urbain en général.</p>
<p><b>4-Stationnement</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Stationnement des véhicules</b></p> <p><b>Habitat</b> : Un minimum de 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Ce qui permet de répondre aux besoins de mobilité des ménages dans la commune dans un contexte de transport en commun performant déficient.</p> <p><b>Autres constructions</b> : des places en fonction de plusieurs seuils de surface plancher.</p> <p><b>Stationnement des vélos</b> : elles sont définies sur la base du décret du 25 juillet 2011 et l'arrêté du 20 février 2012 qui ont précisé les surfaces minimales à réserver au stationnement sécurisé des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux.</p>
<b>Chapitre 3 : Équipements et réseaux</b>	
<p><b>1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b> <b>2 - Desserte par les réseaux</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Desserte des terrains par les voies publiques et privées</b> : définition de notion et condition d'accès, définition de notion de voirie dans le but de : prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.</p> <p><b>Desserte par les réseaux</b> : permet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement (pluvial et eaux usées) et de gestion des déchets. Les obligations sont issues des règlements des concessionnaires des réseaux.</p>

## ► La zone UD

**La zone UD présente le territoire en urbanisation en diffus autour de l'ancien hameau des Aujoulets à caractère pavillonnaire affirmé, l'habitat est réalisé sur de grandes parcelles au gré des opportunités avec un caractère très aéré et de tissu « lache ».**

### La zone UD



#### Caractère de la zone :

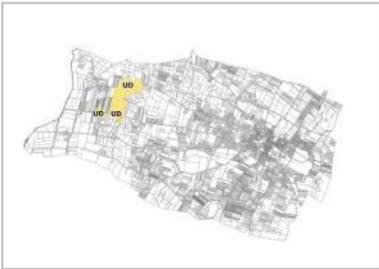
*« La zone UD est une zone d'habitat diffus autour de l'ancien hameau des Aujoulets, situé sur la route de Saint-Lys et le chemin de la Bourdasse.*

*Le secteur est occupé par de l'habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles très aérées, construites en diffus au gré des opportunités. Cette zone recouvre des terrains libres qui ont été délimités et fait l'objet de maîtrise au travers d'orientation d'Aménagement et de programmation (OAP). »*

#### Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ Les dispositions réglementaires établies posent également le principe d'une maîtrise de la constructibilité d'un secteur éloigné du centre-ville. Le hameau a pour vocation de pouvoir évoluer mais pas à se densifier ;
- ✓ Les potentiels de densification seront dès lors encadrés en OAP, à la fois pour préserver l'identité du site, mais aussi afin de garantir les grands équilibres territoriaux définis par le PLU.

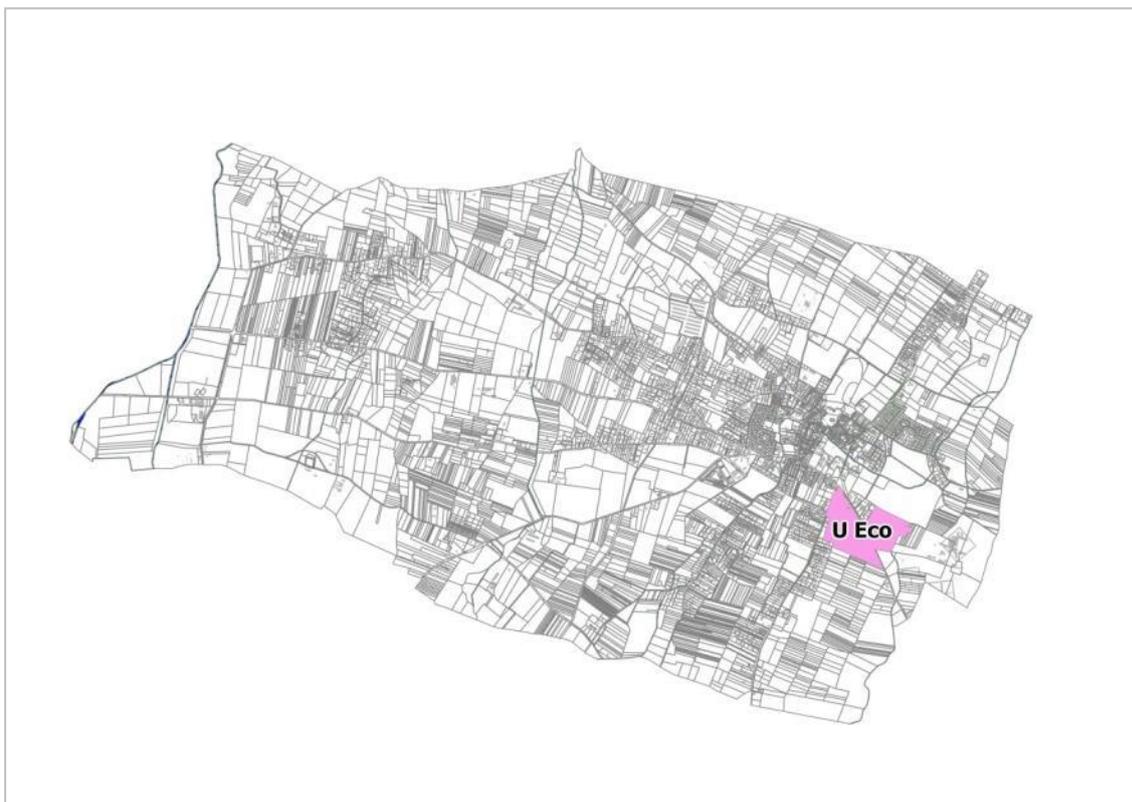
## Fiche d'identité de la zone UD

<p><b>ZONE UD</b> <b>198,44 ha</b></p>	
<b>Principales caractéristiques réglementaires/explications</b>	
<b>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité</b>	
<p><b>1 - Destinations et sous destinations</b> <b>2 - Interdiction et limitation de certains usages</b> <b>3 - Mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<p><b>UD, d'accueil exclusive résidentielle où sont autorisées uniquement</b> : habitat, et bureaux sous condition d'être attenants à l'habitation existante dans l'unité foncière.</p> <p>Sont interdits toutes les autres destinations non compatibles avec le caractère de la zone.</p>
<b>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	
<p><b>1 - Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><b>L'emprise au sol</b> en UD : 10%, secteur très aéré et non desservi par l'assainissement collectif. <b>La hauteur</b> est limitée à 6m pour l'habitat sans dépasser R+1, ce qui permet de conserver la forme urbaine actuelle.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux voies publiques structurantes et départementales</b> : à 10 m, et à 3 m des autres voies et emprises, ce qui permet plus d'aération des grandes voies.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux limites séparatives</b> : h/2 minimum 4m, ce qui permet de gérer plus d'aération entre voisinages. D'autres implantations sont possibles en limite séparative.</p> <p><b>Des reculs sont fixés par rapport aux ruisseaux, canal et fossés</b> pour permettre l'entretien des berges et la préservation de la ripisylve et la biodiversité.</p>
<p><b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Façades/aspect extérieur</b> : adaptation au contexte et à l'environnement, homogénéité et unité architecturale. Architecture contemporaine sous conditions d'harmonisation avec l'existant et l'environnement. Prescriptions pour: volets, appareillage technique, façades et devantures de commerces ou services de proximité et bâti d'activité.</p> <p><b>Toitures</b> : tuile ou ses dérivés (pente entre 20 et 35%). Toitures terrasses et autres toitures de style contemporain sont autorisées sous condition d'intégration dans le tissu urbain et si l'architecture di bâti l'exige.</p> <p><b>Matériaux et teintes</b> : Références du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (palette).</p> <p><b>Les clôtures sont réglementées</b> de manière à fixer une homogénéité et un cadre plus paysagé notamment par rapport aux voies et emprises publiques.</p>
<p><b>3 - Traitement env.et paysager des espaces non bâtis et abords des const.</b></p>	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent. En outre, pour la zone UC, il est exigé Coefficient d'espace vert de pleine terre exigé.</b> En UCD:50%, ce ratio permettra de préserver un aspect paysagé du hameau des Aujoulets.</p>
<p><b>4-Stationnement</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Stationnement des véhicules</b> <u>Habitat</u> : Un minimum de 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Ce qui permet de répondre aux besoins de mobilité des ménages dans la commune dans un contexte de transport en commun performant déficient. <u>Autres constructions</u> : des places en fonction de plusieurs seuils de surface plancher</p> <p><b>Stationnement des vélos</b> : elles sont définies sur la base du décret du 25 juillet 2011 et l'arrêté du 20 février 2012 qui ont précisé les surfaces minimales à réserver au stationnement sécurisé des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux.</p>
<b>Chapitre 3 : Équipements et réseaux</b>	
<p><b>1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b> <b>2 - Desserte par les réseaux</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Desserte des terrains par les voies publiques et privées</b> : définition de notion et condition d'accès, définition de notion de voirie dans le but de : prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.</p> <p><b>Desserte par les réseaux</b> : permet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement (pluvial et eaux usées) et de gestion des déchets. Les obligations sont issues des règlements des concessionnaires des réseaux.</p>

## ► La zone UEco

**La zone UEco constitue un territoire dédié à l'accueil d'activités économiques en entrée de ville RD 12**

### La zone Ueco



#### Caractère de la zone :

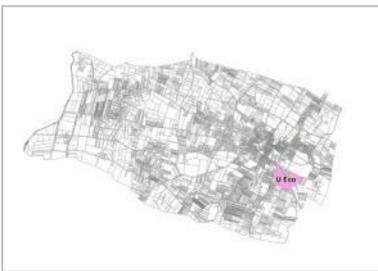
« La zone UEco (25.25ha) est destinée aux activités économiques de type artisanal, industriel, de services et de bureaux, située en entrée de ville, de part et d'autre de la RD 12 (route de Muret).

Elle accueille aujourd'hui, un grand nombre d'activités et de services dont un centre commercial important »

#### Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

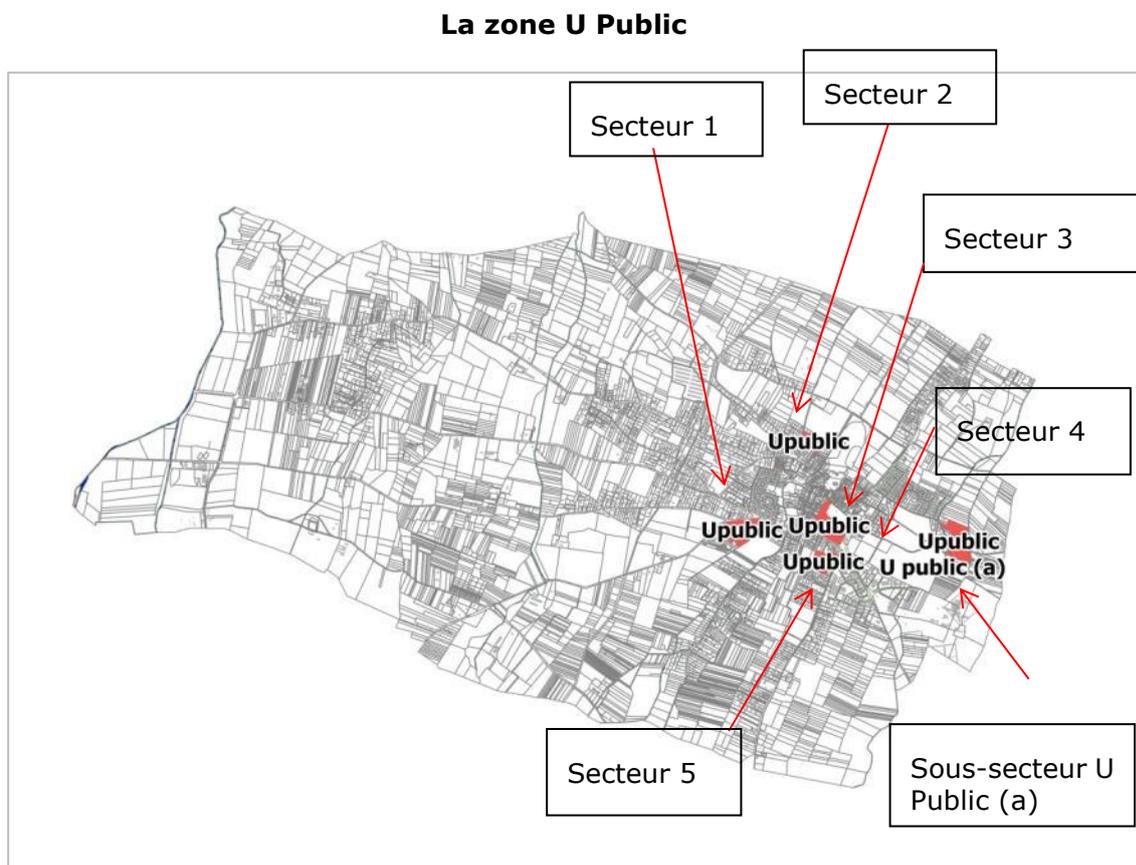
- ✓ De conforter et de maintenir la vocation économique mixte de la zone ;
- ✓ De favoriser de nouvelles implantations d'activités potentielles, permettant une meilleure mixité fonctionnelle de la commune et apportant es services à la population.

## Fiche d'identité de la zone UEco

<b>ZONE UEco 25,25 ha</b>	
<b>Principales caractéristiques réglementaires/explications</b>	
<b>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité</b>	
<b>1 - Destinations et sous destinations 2 - Interdiction et limitation de certains usages 3 - Mixité fonctionnelle et sociale</b>	<p><b>UEco, à vocation d'accueil économique, sont autorisés : commerces</b> et activités de services, habitat de fonction, équipements d'intérêt collectifs (exclusivement locaux techniques) et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</p> <p>Sont interdits toutes les autres destinations non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Les commerces de +300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisés dans cette zone UEco qui accueille déjà une grande surface commerciale.</p>
<b>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	
<b>1 - Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p><b>L'emprise au sol</b> : non réglementée. Ce qui permet de ne pas pénaliser l'accueil d'activités dans une zone qui leur est dédiée.</p> <p><b>La hauteur</b> des constructions (autres qu'habitat de gardiennage) limitée à 15m, en cohérence avec les grands gabarits des volumes d'activités ou de commerces.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées</b> : à 10 m des voies départementales et à 3 m des autres voies et emprises, ce qui permet de conserver un recul des entrées de ville (RD 12 et RD 15) satisfaisant et pouvoir aménager une bande paysagée.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux limites séparatives</b> : h/2 minimum 3 m.</p> <p><b>Des reculs sont fixés par rapport aux ruisseaux et fossés</b> pour permettre l'entretien des berges et la préservation de la ripisylve et la biodiversité.</p>
<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Dispositions communes)</b>	<p><b>Façades/aspect extérieur</b> : adaptation au contexte et à l'environnement, homogénéité et unité architecturale. Prescriptions pour les façades et devantures des commerces ou services.</p> <p>Prescriptions pour les façades, volume des constructions à usage d'activité.</p> <p><b>Toitures</b> : tous les types de toiture sont autorisés, des prescriptions d'esthétique pour les ouvrages techniques en toiture.</p> <p><b>Matériaux et teintes</b> : Références du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (palette).</p> <p><b>Les clôtures sont réglementées</b> de manière à fixer une homogénéité et un cadre plus paysagé notamment par rapport aux voies et emprises publiques.</p>
<b>3 - Traitement env. et paysager des espaces non bâtis et abords des const.</b>	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent. En outre, pour la zone UEco, il est exigé</b> : un aménagement paysagé planté mettant en valeur les façades principales de l'entrée de ville RD 12.</p>
<b>4-Stationnement (Dispositions communes)</b>	<p><b>Stationnement des véhicules</b> Constructions autres qu'habitat: des places en fonction de plusieurs seuils de surface plancher.</p> <p><b>Stationnement des vélos</b> : elles sont définies sur la base du décret du 25 juillet 2011 et l'arrêté du 20 février 2012 qui ont précisé les surfaces minimales à réserver au stationnement sécurisé des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux.</p>
<b>Chapitre 3 : Équipements et réseaux</b>	
<b>1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées 2 - Desserte par les réseaux (Dispositions communes)</b>	<p><b>Desserte des terrains par les voies publiques et privées</b> : définition de notion et condition d'accès, définition de notion de voirie dans le but de : prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.</p> <p><b>Desserte par les réseaux</b> : permet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement (pluvial et eaux usées) de gestion des déchets et de rejets pour cette zone des eaux industrielles. Les obligations sont issues des règlements des concessionnaires des réseaux.</p>

## ► La zone U Public

La zone U Public constitue un territoire dédié aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux équipements publics, situé dans la zone agglomérée de la commune.



### Caractère de la zone :

« Cette zone est destinée à recevoir les principaux équipements structurants de la commune de type : Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette zone se répartit géographiquement sur le territoire de la commune en 5 secteurs (21,08 ha):

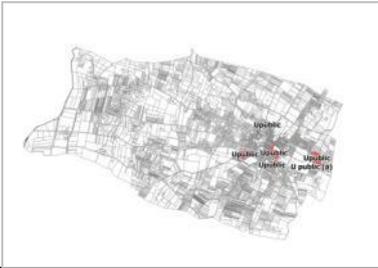
- Secteur 1 de Rabi d'accueil de gendarmerie et école.
- Secteur 2 de Boulbènes d'accueil d'ateliers municipaux et de salle de fête.
- Secteur 3 de Langevin d'accueil d'école, de gymnase et de petite enfance
- Secteur 4 de Saudrune d'accueil d'équipements sportifs.
- Secteur 5 de Tucol d'accueil de cimetière, locaux techniques et futur funérarium.

La zone comprend un sous-secteur U Public (a) correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage (0,59 ha). »

### Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ De conforter pour cette zone et son secteur leur caractère et leur vocation d'intérêt public ;
- ✓ De permettre des constructions nécessaires aux équipements publics.

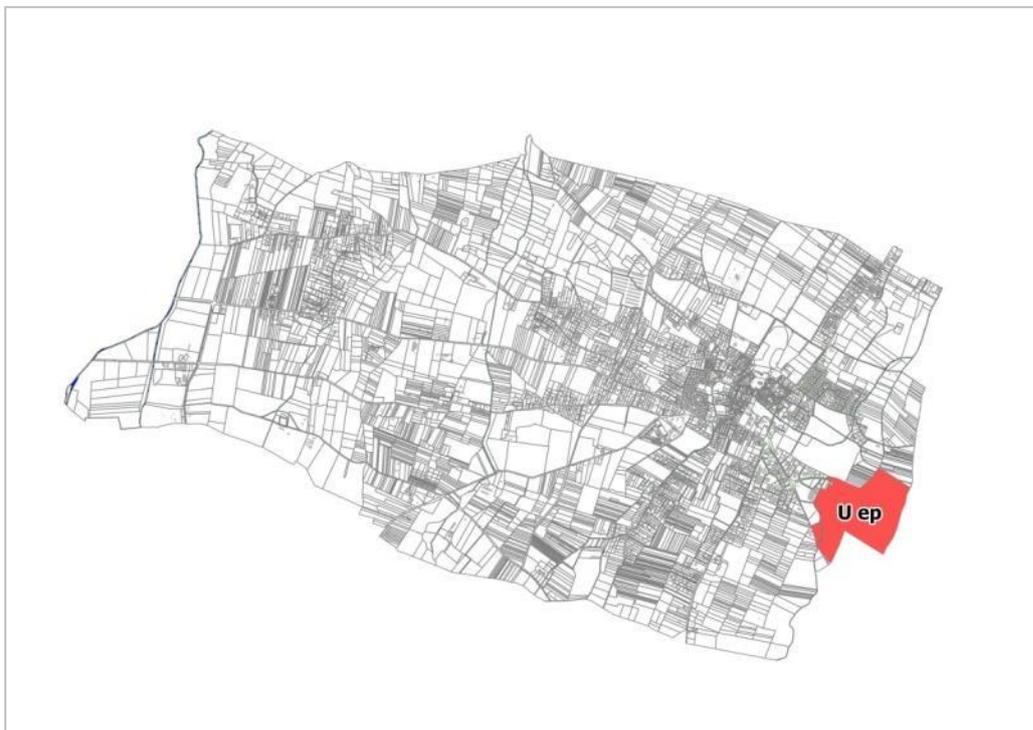
## Fiche d'identité de la zone U Public

<b>ZONE</b> <b>U Public</b> <b>21,67 ha</b>	
<b>Principales caractéristiques réglementaires/explications</b>	
<b>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité</b>	
<b>1 - Destinations et sous destinations</b> <b>2 - Interdiction et limitation de certains usages</b> <b>3 - Mixité fonctionnelle et sociale</b>	<p><b>U Public, à vocation exclusive d'accueil de constructions d'équipements publics :</b> équipements d'intérêt collectif et services publics et habitat de gardiennage ainsi que bureaux liés à ces équipements. Sont interdites toutes les autres destinations non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p><b>U Public (a) à vocation exclusive de constructions et installations liées à l'aire d'accueil de caravanes constituant l'habitat permanent des gens de voyage.</b></p>
<b>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	
<b>1 - Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p><b>L'emprise au sol :</b> non réglementée. Ce qui permet de ne pas pénaliser l'accueil d'équipement dans une zone qui leur est dédiée, en sachant que ces constructions sont maîtrisées par la collectivité.</p> <p><b>La hauteur</b> des constructions (autres qu'habitat de gardiennage) limitée à 15m, en cohérence avec les grands gabarits des volumes des équipements.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées :</b> alignement ou recul d'au moins 3 m, ce qui permet une souplesse aux projets d'intérêt collectif.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</b> en limite séparative ou h/2 minimum 3 m.</p> <p><b>Des reculs sont fixés par rapport aux ruisseaux, canal et fossés</b> pour permettre l'entretien des berges et la préservation de la ripisylve et la biodiversité.</p>
<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> (Dispositions communes)	<p><b>Façades/aspect extérieur :</b> adaptation au contexte et à l'environnement, homogénéité et unité architecturale.</p> <p><b>Toitures :</b> tous les types de toiture sont autorisés, des prescriptions d'esthétique pour les ouvrages techniques en toiture.</p> <p><b>Matériaux et teintes :</b> Références du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (palette).</p> <p><b>Les clôtures sont réglementées</b> de manière à fixer une homogénéité et un cadre plus paysagé notamment par rapport aux voies et emprises publiques.</p>
<b>3 - Traitement env. et paysager des espaces non bâtis et abords des const.</b>	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent. En outre, pour la zone U Public, il est exigé :</b> Sur chaque unité foncière, un espace vert de pleine terre, doit être aménagé planté et paysagé.</p>
<b>4-Stationnement</b> (Dispositions communes)	<p><b>Stationnement des véhicules</b>  <b>Équipement d'intérêt collectif :</b> Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.</p> <p><b>Stationnement des vélos :</b>  <b>Équipement d'intérêt collectif :</b> Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.</p>
<b>Chapitre 3 : Équipements et réseaux</b>	
<b>1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b> <b>2 - Desserte par les réseaux</b> (Dispositions communes)	<p><b>Desserte des terrains par les voies publiques et privées :</b> définition de notion et condition d'accès, définition de notion de voirie dans le but de : prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.</p> <p><b>Desserte par les réseaux :</b> permet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement (pluvial et eaux usées) de gestion des déchets. Les obligations sont issues des règlements des concessionnaires des réseaux.</p>

## ► La zone UEp

La zone UEp constitue une zone spécifique dédiée aux activités pénitentiaires.

### La zone U Ep



#### Caractère de la zone :

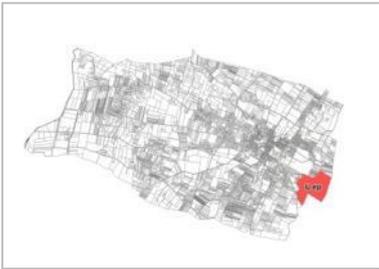
« Cette zone est affectée exclusivement aux établissements pénitentiaires. Elle est localisée au Sud-Est de la commune, et desservie par la route de Muret (RD 12). Cette zone englobe un petit noyau de constructions d'habitat et d'activités (2 à 3 constructions) initialement en secteur en diffus en entrée de ville RD 12. »

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone visent à conforter son caractère d'accueil spécifique d'établissements pénitentiaires.

#### Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ De conforter son caractère d'accueil spécifique d'établissement pénitentiaire ;
- ✓ D'autre part, pour les constructions d'habitations existantes en diffus à l'entrée de ville, le règlement permet leur préservation mais avec comme objectif à terme leur renouvellement vers de l'activité, plus compatible en entrée de ville.

## Fiche d'identité de la zone UEp

<b>ZONE UEp</b> <b>49ha</b>	
<b>Principales caractéristiques réglementaires/explications</b>	
<b>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité</b>	
<b>1 - Destinations et sous destinations</b> <b>2 - Interdiction et limitation de certains usages</b> <b>3 - Mixité fonctionnelle et sociale</b>	<p><b>U Ep, zone à vocation d'accueil de constructions dédiées aux activités pénitentiaires ou sont autorisés : Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> (de type locaux accueillant des administrations publiques ou de leurs délégataires, et locaux techniques et industrielles), habitat et bureaux liés aux activités pénitentiaires. Sont interdites toutes les autres destinations non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont également autorisés l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes (30% de la surface de plancher et/ ou d'emprise au sol existante) ainsi que leur changement de destination en vue de constructions liés aux activités pénitentiaires. Cette disposition permet au noyau de 2 ou 3 constructions d'habitation existante en diffus, de pouvoir disposer d'un potentiel de réaménagement des habitations avec comme objectif à terme le renouvellement de ce noyau vers plutôt de l'activité lié au pénitencier (en cohérence avec le secteur global Uep et valoriser l'entrée de ville sur la RD 12).</p>
<b>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	
<b>1 - Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p><b>L'emprise au sol</b> : non réglementée. Ce qui permet de ne pas pénaliser l'accueil de constructions à usage pénitentiaire dans une zone qui leur est dédiée.</p> <p><b>La hauteur</b> des constructions à usage pénitentiaire est limitée à 18m, en cohérence avec les grands gabarits des volumes de ces constructions.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées</b> : à 15 m de la RD 12 et à 3 m des autres voies et emprises. Ce qui permet de conserver un recul de l'entrée de ville RD 12 satisfaisant et pouvoir aménager une bande paysagée.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux limites séparatives</b> : h/2 minimum 3 m.</p> <p><b>Des reculs sont fixés par rapport aux ruisseaux et fossés</b> pour permettre l'entretien des berges et la préservation de la ripisylve et la biodiversité.</p>
<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> <small>(Dispositions communes)</small>	<p><b>Façades/aspect extérieur</b> : adaptation au contexte et à l'environnement, homogénéité et unité architecturale.</p> <p><b>Toitures</b> : tous les types de toiture sont autorisés.</p> <p><b>Matériaux et teintes</b> : Références du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (palette)</p> <p><b>Les clôtures sont réglementées</b> de manière à fixer une homogénéité et un cadre plus paysagé notamment par rapport aux voies et emprises publiques.</p>
<b>3 - Traitement env. et paysager des espaces non bâtis et abords des const.</b>	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent. En outre, pour la zone UEp, il est exigé :</b></p> <p>Sur chaque unité foncière : 10 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine paysagé planté. Pour les constructions dans les unités foncières en façade sur la RD 12, celles-ci doivent prévoir un aménagement paysagé planté mettant en valeur l'entrée de ville sur la RD 12.</p>
<b>4-Stationnement</b> <small>(Dispositions communes)</small>	<p><b>Stationnement des véhicules</b>  <u>Idem équipements d'intérêt collectif</u></p> <p><b>Stationnement des vélos :</b>  <u>Idem équipements d'intérêt collectif</u></p>
<b>Chapitre 3 : Équipements et réseaux</b>	
<b>1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b> <b>2 - Desserte par les réseaux</b> <small>(Dispositions communes)</small>	<p><b>Desserte des terrains par les voies publiques et privées</b> : définition de notion et condition d'accès, définition de notion de voirie dans le but de : prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.</p> <p><b>Desserte par les réseaux</b> : permet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement (pluvial et eaux usées) de gestion des déchets et de rejets pour cette zone des eaux industrielles. Les obligations sont issues des règlements des concessionnaires des réseaux.</p>

### ► La zone AU –Au public

**La zone AU**, constitue la zone à urbaniser d'accueil mixte : d'habitat d'équipements et de services, en extension du cœur de ville, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et avec une offre d'habitat diversifiée : petits collectifs, maison en bande, lotissements.

**Le secteur AU Public**, situé route de Labastidette est voué à l'accueil d'équipement public de type collège et ses installations.

### La zone AU-AUpublic (18ha)



#### Caractère de la zone :

**La zone AU (15 ha)** correspond au secteur à urbaniser, située en continuité des zones urbaines existantes, au lieu-dit des Boulbènes des Vitarelles dans le prolongement du centre-ville, le long de la route de Toulouse. Cette zone est ouverte à l'urbanisation depuis quelques années, et, elle est déjà en cours de réalisation avec une opération d'ensemble d'habitat sur une partie du foncier. Elle a une vocation mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, de services et commerces de proximité.

Un emplacement réservé (N°8) y est inscrit pour l'accueil à terme d'un nouveau groupe scolaire communal.

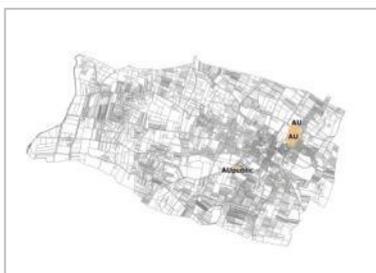
**La zone AU public (3,0 ha)** correspond au secteur à urbaniser située à proximité le pôle d'équipement scolaire « Flora Tristan », desservi au Nord par la route de La bastidette (RD23) et au Sud par la rue Rol Tanguy. Son positionnement au Sud de la commune irrigue tous les quartiers Sud et permet un accès aisé aux communes limitrophes Sud comme la commune de Lamasquère. Ce foncier recouvre entièrement l'emplacement réserve (N°7) voué à l'accueil du futur collège de Seysses, dont le projet par le conseil départemental est imminent.

#### Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ De renforcer l'accueil d'habitat dans un contexte bien desservi et proche du cœur de ville avec ses services (territoire de « ville intense » du SCoT) ;
- ✓ De permettre l'accueil d'équipements publics structurants, d'intérêt majeur pour la commune : groupe scolaire et collège.

### Fiche d'identité de la zone AU

**ZONE AU-  
AU public**  
**18 ha**



**Principales caractéristiques réglementaires/explications**

**Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité**

**1 - Destinations et sous destinations**  
**2 - Interdiction et limitation de certains usages**  
**3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**AU, d'accueil mixte** : habitat, commerces et services de proximité, équipements d'intérêts collectifs et bureaux. Sont interdites les destinations : exploitation agricole et forestières et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire non compatibles avec le caractère de la zone. Les commerces de détail en AU sont autorisés sous condition de ne pas dépasser le seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (les grandes surfaces de + 300m<sup>2</sup> sont exclusivement réservés en zone UEco existante et AUeco en projet). En AU /Application de l'art. L.151-15 du CU : 30% minimum de logements locatifs sociaux requis pour les opérations de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements.  
**AU Public, secteur d'accueil exclusif d'équipements d'intérêts collectifs de type établissement d'enseignement**, toutes les autres destinations sont interdites.

**Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

**1 - Volumétrie et implantation des constructions**

**L'emprise au sol** en AU : 35%, en AUpublic : non réglementé.  
**La hauteur en AU** est limitée à 9m pour l'habitat sans dépasser R+2 et à 10m pour les autres constructions. **En AU public**, la hauteur est limitée à 15m. Ces dispositions permettent de pouvoir densifier la zone AU d'accueil mixte et accueillir des équipements publics sans contrainte.  
**L'implantation par rapport aux emprises publiques et voies** : à 3 m du ch. du château d'eau et des autres voies, à 10 m de la RD23 (d'autres dispositions possibles dans les opérations d'ensemble).  
**L'implantation par rapport aux limites séparatives** : **en AU** : h/2 minimum 3 m avec d'autres implantations sont possibles en limite séparative. **En AU Public** : soit en limite, soit h/2 minimum 4 m.  
**Des reculs sont fixés par rapport aux ruisseaux, canal et fossés** pour permettre l'entretien des berges et la préservation de la ripisylve et la biodiversité.

**2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**  
(Dispositions communes)

**Façades/aspect extérieur** : adaptation au contexte et à l'environnement, homogénéité et unité architecturale. Architecture contemporaine sous conditions d'harmonisation avec l'existant et l'environnement. Prescriptions pour: volets, appareillage technique, façades et devantures de commerces ou services de proximité.  
**Toitures** : tuile ou ses dérivés (pente entre 20 et 35%). Toitures terrasses et autres toitures de style contemporain sont autorisées sous condition d'intégration dans le tissu urbain et si l'architecture de bâti l'exige.  
**Matériaux et teintes** : Références du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (palette)  
**Les clôtures sont réglementées** de manière à fixer une homogénéité et un cadre plus paysagé notamment par rapport aux voies et emprises publiques.

**3 - Traitement env.et paysager des espaces non bâtis et abords des const.**

**Les dispositions communes s'appliquent. En outre, en AU et AUpublic**, le Coefficient d'espace vert de pleine terre n'est pas fixé mais les espaces verts doivent être traités dans ces zones en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

**4 - Stationnement**  
(Dispositions communes)

**Stationnement des véhicules**  
**Habitat** : Un minimum de 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Ce qui permet de répondre aux besoins de mobilité des ménages dans la commune dans un contexte de transport en commun performant déficient.  
**Autres constructions** : des places en fonction de plusieurs seuils de surface plancher  
**Stationnement des vélos** : les normes sont définies sur la base du décret du 25 juillet 2011 et l'arrêté du 20 février 2012 qui ont précisé les surfaces minimales à réserver au stationnement sécurisé des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux.

**Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

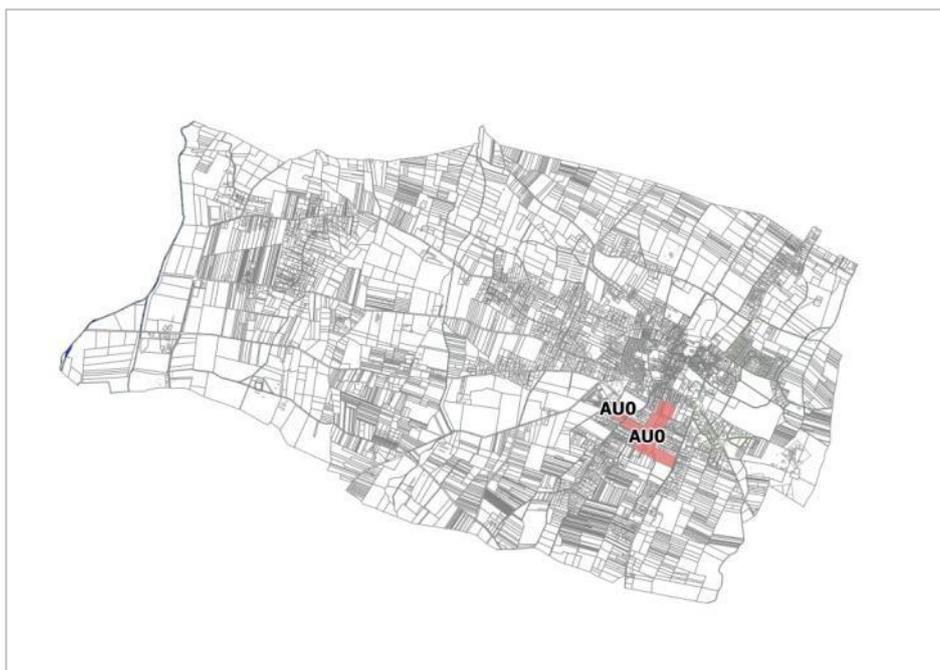
**1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**  
**2 - Desserte par les réseaux**  
(Dispositions communes)

**Desserte des terrains par les voies publiques et privées** : définition de notion et condition d'accès, définition de notion de voirie dans le but de : prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.  
**Desserte par les réseaux** : permet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement (pluvial et eaux usées) et de gestion des déchets. Les obligations sont issues des règlements des différents concessionnaires des réseaux.

## ► La zone AU0

**La zone AU0** constitue la zone de développement futur prioritaire de la commune d'accueil mixte : d'habitat d'équipements et de services, en continuité Sud du cœur de ville, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, que la collectivité souhaite définir en amont de l'ouverture de la zone.

### La zone AU0 (20,17ha)



#### Caractère de la zone :

« La zone AU0 est située aux lit dit : Rabi-Tucol Bousenas dans le secteur Sud de la commune, en continuité des zones urbaines existantes entre la route d'Ox et le ch.de Gay (en traversée du Binos) jusqu'au pôle d'équipement de Rabi. Son développement permettra un maillage inter quartier Est-Ouest important.

*Cette zone est fermée à l'urbanisation, elle constitue un foncier libre « en dent creuse », voué à terme à achever l'urbanisation de ce secteur Sud, très proche du centre-ville. Elle aura une vocation d'accueil mixte : d'habitat et de services de proximité. »*

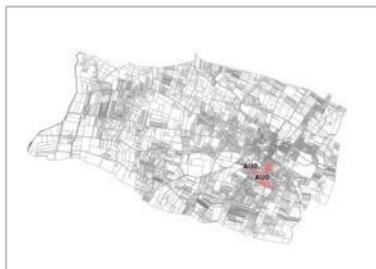
#### Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ De permettre à terme (après ouverture à l'urbanisation de cette zone par une modification du PLU ultérieure) la création d'un nouveau quartier Sud maîtrisé, rééquilibrant le développement de la commune et en continuité direct du centre-ville et d'équipements majeurs (pôle de Rabi, collège) ;
- ✓ D'anticiper un maillage inter quartier avec la localisation sur le DGR d'un principe de voie structurante de liaison RD 15 à la RD 23 (au titre de l'article L 151-38 du CU).

## Fiche d'identité de la zone AU0

**ZONE AU0**

**20,17 ha**



### Principales caractéristiques réglementaires/explications

#### Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

**1 - Destinations et sous destinations  
2 - Interdiction et limitation de certains usages  
3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

#### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

**1 - Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé

**2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère  
(Dispositions communes)**

Non réglementé

**3 - Traitement env.et paysager des espaces non bâtis et abords des const.**

Non réglementé

**4-Stationnement  
(Dispositions communes)**

Non réglementé

#### Chapitre 3 : Équipements et réseaux

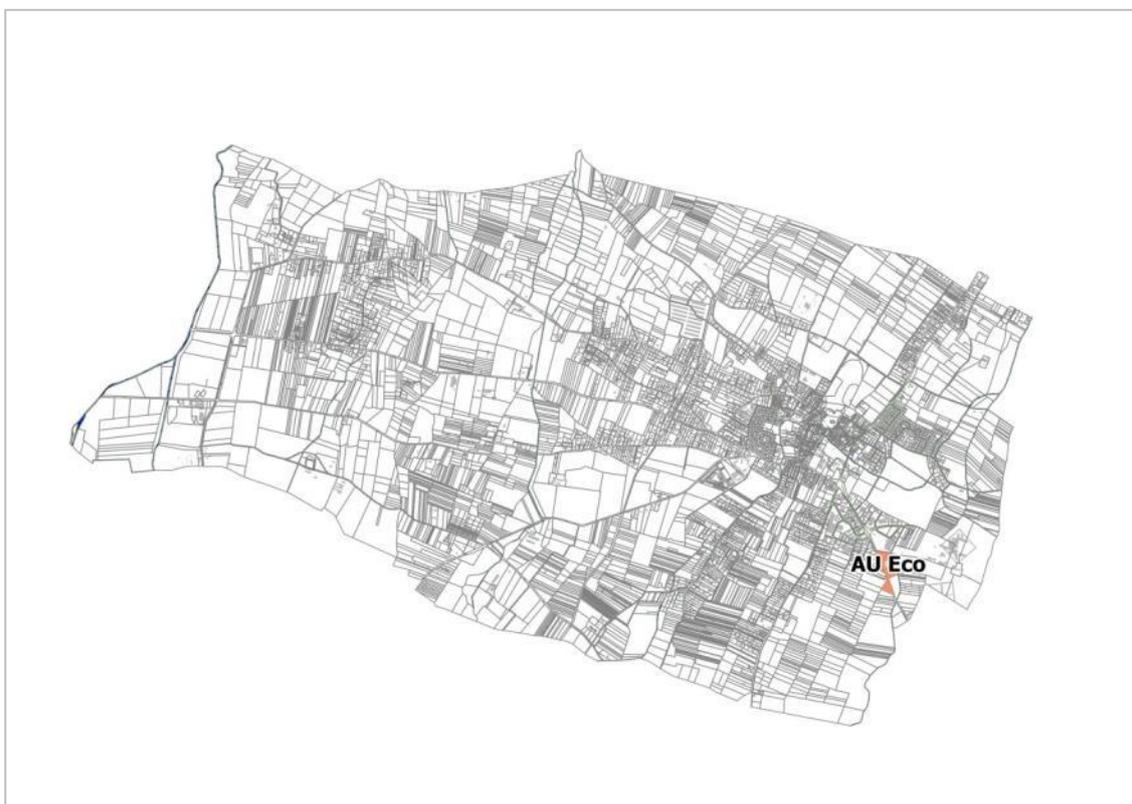
**1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées  
2 - Desserte par les réseaux  
(Dispositions communes)**

Non réglementé

## ► La zone AU Eco

**La zone AU Eco constitue un territoire à urbaniser (ouvert actuellement à l'urbanisation dans le PLU) dédié à l'accueil d'activités économiques en entrée de ville RD 12, en continuité de la zone U Eco de Segla existante.**

### La zone AU Eco



#### Caractère de la zone :

« La zone AU Eco est située en entrée de ville, le long de la RD 12, route de Muret, au lieu-dit Segla. Ce secteur est constitué d'un foncier libre de toute construction, localisé en continuité directe de la zone économique et commerciale (UE eco) qui accueille en outre une surface commerciale.

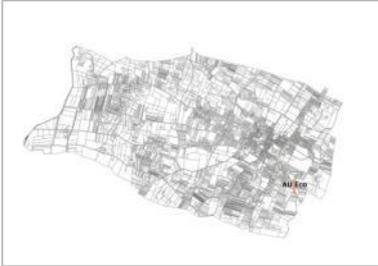
D'autre part, la zone AU Eco intègre un petit secteur construit en diffus d'habitat et d'activités déjà existant en entrée de ville RD 12, dont l'enjeu est à terme son renouvellement.

La zone AU Eco est destinée à accueillir des activités économiques de type commercial, artisanal, de restauration, de services et de bureaux ».

#### Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ De conforter et de maintenir la vocation économique mixte de la zone ;
- ✓ De permettre progressivement le renouvellement du petit secteur d'habitat et d'activité en diffus le long de la RD 12, vers de l'activité économique plus adéquate sur cet axe à grande circulation ;
- ✓ De conforter une image qualitative et un effet « vitrine » sur l'axe RD 12 ;
- ✓ De ne permettre l'urbanisation de cette zone que sous réserve de la desserte par les réseaux et sous forme d'opération d'ensemble respectant les principes définis par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

## Fiche d'identité de la zone AU Eco

<p><b>ZONE AU</b> <b>Eco</b> <b>3,39 ha</b></p>	
<b>Principales caractéristiques réglementaires/explications</b>	
<b>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité</b>	
<p><b>1 - Destinations et sous destinations</b> <b>2- Interdiction et limitation de certains usages</b> <b>3 - Mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<p><b>AU Eco, à vocation d'accueil économique, sont autorisés :</b> commerces et activités de services, habitat de fonction, équipements d'intérêt collectifs (exclusivement locaux techniques) et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Sont interdits toutes les autres destinations non compatibles avec le caractère de la zone. Les commerces de +300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisés dans cette zone AU Eco qui accueille déjà une grande surface commerciale.</p>
<b>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	
<p><b>1 - Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><b>L'emprise au sol :</b> non réglementée. Ce qui permet de ne pas pénaliser l'accueil d'activités dans une zone qui leur est dédiée. <b>La hauteur</b> des constructions (autres qu'habitat de gardiennage) est limitée à 15m, en cohérence avec les grands gabarits des volumes d'activités ou de commerces. <b>L'implantation par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées : RD 12</b> à 35 m coté Est et à 15m côté Ouest de la voie, ce qui permet de conserver un recul satisfaisant et pouvoir aménager une bande paysagée en entrée de ville RD 12 en cohérence avec l'OAP sur ce secteur et avec l'étude Amendement Dupont sur ce secteur d'entrée de ville). Enfin, à 3 m des autres voies et emprises. <b>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</b> h/2 minimum 3 m. <b>Des reculs sont fixés par rapport aux ruisseaux, canal et fossés</b> pour permettre l'entretien des berges et la préservation de la ripisylve et la biodiversité.</p>
<p><b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Façades/aspect extérieur :</b> adaptation au contexte et à l'environnement, homogénéité et unité architecturale. Prescriptions pour les façades et devantures des commerces ou services. Prescriptions pour les façades, volume des constructions à usage d'activité. <b>Toitures :</b> tous les types de toiture sont autorisés, des prescriptions d'esthétique pour les ouvrages techniques en toiture. <b>Matériaux et teintes :</b> Références du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (palette) <b>Les clôtures sont règlementées</b> de manière à fixer une homogénéité et un cadre plus paysagé notamment par rapport aux voies et emprises publiques.</p>
<p><b>3 - Traitement env. et paysager des espaces non bâtis et abords des const.</b></p>	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent. En outre, pour la zone AU ECO, il est exigé :</b> un aménagement paysagé planté mettant en valeur les façades principales de l'entrée de ville RD 12.</p>
<p><b>4-Stationnement</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Stationnement des véhicules</b> <u>Constructions autres qu'habitat:</u> des places en fonction de plusieurs seuils de surface plancher. <b>Stationnement des vélos :</b> elles sont définies sur la base du décret du 25 juillet 2011 et l'arrêté du 20 février 2012 qui ont précisé les surfaces minimales à réserver au stationnement sécurisé des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux.</p>
<b>Chapitre 3 : Équipements et réseaux</b>	
<p><b>1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b> <b>2 - Desserte par les réseaux</b> (Dispositions communes)</p>	<p><b>Desserte des terrains par les voies publiques et privées :</b> définition de notion et condition d'accès, définition de notion de voirie dans le but de : prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates. <b>Desserte par les réseaux :</b> permet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement (pluvial et eaux usées) de gestion des déchets et de rejets pour cette zone des eaux industrielles. Les obligations sont issues des règlements des concessionnaires des réseaux.</p>

## ► La zone AU0 Eco

**La zone AU0 Eco constitue un territoire de développement futur dédié à l'accueil d'activités économiques à terme** et correspondant à 3 secteurs sur la commune actuellement fermés à l'urbanisation dans le PLU. Le développement de ces secteurs se fera dans le cadre d'une cohérence à l'échelle intercommunale du Muretain, sur la base du schéma de développement économique global.

### La zone AU0 Eco



#### Caractère de la zone :

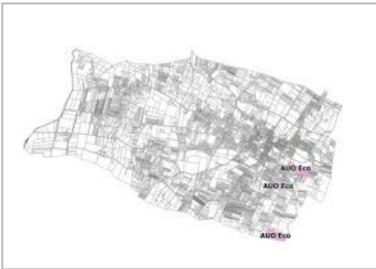
«La zone AU0 Eco, comprend 3 secteurs d'accueil économique à terme, fermés à l'urbanisation, ils constituent des opportunités foncières identifiés comme des « réserves » dans l'attente d'une stratégie d'ouverture et de projet économique cohérent à l'échelle du Muretain agglomération. Trois secteurs sont concernés :

- **Secteur 1 au lieu-dit La Piche** : un petit secteur, situé en continuité immédiate de la zone UEco qui viendra compléter et conforter l'activité de cette zone ;
- **Secteur 2 au lieu-dit Segla** : un secteur plus grand, situé en continuité immédiate de la zone UEco, entre le cours d'eau du « Binos » et le secteur pénitentiaire ;
- **Secteur 3 au lieu-dit Sacareau** : un secteur situé au Sud de la commune en continuité avec la zone économique de Muret.

#### Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ De maintenir ces zones fermées, dans l'attente d'une stratégie et cohérence d'accueil économique à l'échelle du Muretain agglomération ;
- ✓ De permettre à terme de conforter la vocation économique de l'entrée Sud de la commune.

## Fiche d'identité de la zone AU0 Eco

<b>ZONE AU0</b> <b>Eco</b> <b>23,13 ha</b>	
<b>Principales caractéristiques réglementaires/explications</b>	
<b>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité</b>	
<b>1 - Destinations et sous destinations</b> <b>2 - Interdiction et limitation de certains usages</b> <b>3 - Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Non réglementé
<b>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	
<b>1 - Volumétrie et implantation des constructions</b>	Non réglementé
<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> (Dispositions communes)	Non réglementé
<b>3 - Traitement env. et paysager des espaces non bâtis et abords des const.</b>	Non réglementé
<b>4-Stationnement</b> (Dispositions communes)	Non réglementé
<b>Chapitre 3 : Équipements et réseaux</b>	
<b>1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b> <b>2 - Desserte par les réseaux</b> (Dispositions communes)	Non réglementé

## ► La zone A (Agricole)

Les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme<sup>34</sup> définissent les zones agricoles dites " zones A ".

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

### **Cet article donne ainsi deux éléments de définition :**

- ✓ Le caractère indifférent de l'état d'équipement des parcelles ;
- ✓ La valeur des terres pour une utilisation agricole.

### **La zone A**

Superficie : 1 805 ha



### **Caractère de la zone :**

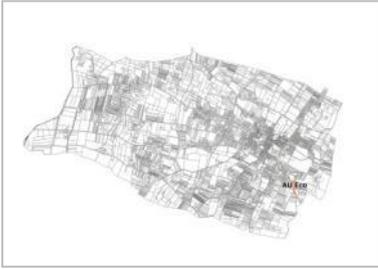
« La zone A est une zone destinée à la protection et au développement de l'agriculture. Elle est dominante dans la commune. Une partie de la zone A est concernée par le risque inondation, et son plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation en cours de révision ».

### **Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :**

- ✓ De préserver la vocation agricole de la zone en autorisant uniquement les constructions et installations autorisées en zone A conformément à l'article R151-23<sup>2</sup> du code l'urbanisme ;
- ✓ D'illustrer la portée des changements intervenus au regard des évolutions législatives les plus récentes (loi LAAAF notamment). De nombreuses actualisations ont ainsi été intégrées et ont notamment amené à ne pas créer de mitage ou « micro-secteurs », c'est-à-dire à ne pas permettre de nouvelles constructions isolées en dehors des possibilités laissées au monde agricole, possibilités par ailleurs encadrées.

<sup>34</sup> « 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. »

## Fiche d'identité de la zone A

<b>ZONE A</b> <b>1805 ha</b>	
<b>Principales caractéristiques réglementaires/explications</b>	
<b>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité</b>	
<b>1 - Destinations et sous destinations</b> <b>2 - Interdiction et limitation de certains usages</b> <b>3 - Mixité fonctionnelle et sociale</b>	<p><b>Zone A, à vocation agricole, sont autorisés :</b> habitat et constructions nécessaires à l'exploitation agricole encadrées, équipements d'intérêt collectifs de type exclusivement locaux et ouvrages techniques. L'aménagement des constructions existantes, l'extension mesurée (défini dans le règlement) des habitations existantes, toutefois sans changement de destination.</p> <p>Les changements de destination des constructions sont autorisés sous réserve de répondre à deux conditions cumulatives : d'opérer un changement de destination au profit : de logement ou hébergement hôtelier et touristique de type camping à la ferme, gîte ou chambre d'hôte en lien avec l'exploitation agricole et sous conditions de respecter un certain nombre de conditions (listées dans le règlement).</p> <p>Ces dispositions permettent de s'inscrire totalement dans l'article R 151-23 du code de l'urbanisme.</p>
<b>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	
<b>1 - Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p><b>L'emprise au sol :</b> non réglementée. Ce qui permet de ne pas pénaliser l'accueil d'activités dans une zone qui leur est dédiée.</p> <p><b>La hauteur</b> des constructions à usage d'habitat est limitée 6m sans dépasser R+1, les annexes à 4m et les autres constructions à 10m. Ceci permet d'encadrer la constructibilité au mieux.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées : par rapport aux voies départementales : 20m et autres voies et emprises : 10m</b> ce qui permet de conserver un recul conséquent des constructions par rapport aux voies et permettre une aération en zone agricole.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</b> h/2 minimum 3 m.</p> <p><b>Des reculs sont fixés par rapport aux ruisseaux, canal et fossés</b> pour permettre l'entretien des berges et la préservation de la ripisylve et la biodiversité.</p>
<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> (Dispositions communes)	<p><b>Façades/aspect extérieur :</b> adaptation au contexte et à l'environnement, homogénéité et unité architecturale.</p> <p><b>Toitures :</b> tous les types de toiture sont autorisés, des prescriptions d'esthétique pour les ouvrages techniques en toiture.</p> <p><b>Matériaux et teintes :</b> Références du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (palette)</p> <p><b>Les clôtures sont règlementées</b> de manière à fixer une homogénéité et un cadre plus paysagé notamment par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p><b>Dispositions particulières en faveur du patrimoine naturel identifié : espaces végétaux et plantations type espace vert protégé (EVP) et Espace boisé Classé (EBC).</b></p> <p><b>Dispositions pour les continuités écologiques identifiées.</b></p>
<b>3 - Traitement env. et paysager des espaces non bâtis et abords des const.</b>	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent.</b></p>
<b>4 - Stationnement</b> (Dispositions communes)	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent.</b></p>
<b>Chapitre 3 : Équipements et réseaux</b>	
<b>1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b> <b>2 - Desserte par les réseaux</b> (Dispositions communes)	<p><b>Desserte des terrains par les voies publiques et privées :</b> définition de notion et condition d'accès, définition de notion de voirie dans le but de : prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.</p> <p><b>Desserte par les réseaux :</b> permet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement (pluvial et eaux usées) de gestion des déchets et de rejets pour cette zone des eaux industrielles. Les obligations sont issues des règlements des concessionnaires des réseaux.</p>

► **La zone AAL (STECAL/ secteur de taille et de capacité d'accueil limitée),**

Cette zone correspond à 4 secteurs de STECAL (qui sont relatifs à des activités économiques existantes installées sur le territoire de la zone agricole de la commune. la délimitation de ces secteurs est en cohérence avec l'article L 151-13 \*du code de l'urbanisme.

**La zone AAL**

Superficie : 1,91 ha



Caractère de la zone :

« Les secteurs de la zone AAL constituent des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, qui correspondent à 4 secteurs d'activités économiques existants en zone agricole. Ces activités recouvrent pour la plupart de petites entreprises liées aux travaux publics et divers (artisans BTP ...) installés depuis longtemps sur le site. Certains secteurs de la zone AAL sont concernés par le risque inondation, et son plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation en cours de révision ».

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ De permettre le maintien et l'extension de ces bâtiments d'activités existants et assurer leur développement, sous certaines conditions : d'encadrement de la constructibilité, de desserte par les voies et les réseaux suffisants et de garantir une insertion des projets dans l'environnement avec le maintien du caractère naturel et agricole de la zone.

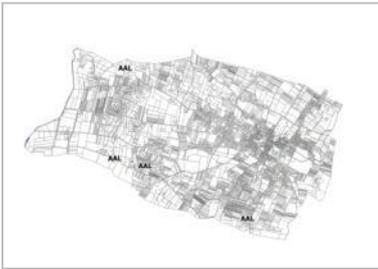
---

\*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ; 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers »

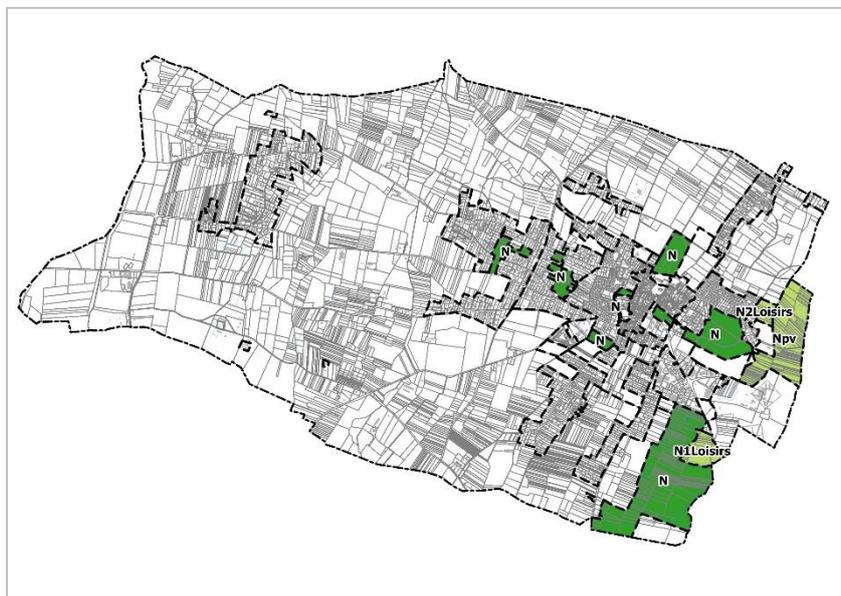
## Fiche d'identité de la zone AAL

<b>ZONE AAL</b> <b>1,91ha</b>	
<b>Principales caractéristiques réglementaires/explications</b>	
<b>Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité</b>	
<b>1 - Destinations et sous destinations</b> <b>2 - Interdiction et limitation de certains usages</b> <b>3 - Mixité fonctionnelle et sociale</b>	<p><b>Zone AAL, à vocation d'activités économiques, en STECAL dans la zone Agricole, sont autorisés :</b> uniquement les activités des secteurs secondaires et tertiaire, de type : industrie, entrepôts et bureaux.</p> <p>Les réfections, extensions, surélévations et aménagements avec création de locaux sont autorisés sous réserve de respecter un certain nombre de conditions (dans le règlement).</p> <p>Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être dans les sous destinations autorisées dans le règlement (ci-dessus).</p> <p>Ces dispositions s'inscrivent en cohérence avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.</p>
<b>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	
<b>1 - Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p><b>L'emprise au sol :</b> 30 % de l'emprise au sol existante (et/ou la surface de plancher existante).</p> <p><b>La hauteur</b> des constructions et annexes est limitée 6m sans dépasser R+1. Ceci permet d'encadrer la forme urbaine.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées : par rapport aux voies départementales : 20m et autres voies et emprises : 10m</b> ce qui permet de conserver un recul conséquent des constructions par rapport aux voies et permettre une aération en zone agricole.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</b> h/2 minimum 3 m.</p> <p><b>Des reculs sont fixés par rapport aux ruisseaux, canal et fossés</b> pour permettre l'entretien des berges et la préservation de la ripisylve et la biodiversité.</p>
<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> <i>(Dispositions communes)</i>	<p><b>Façades/aspect extérieur :</b> adaptation au contexte et à l'environnement, homogénéité et unité architecturale.</p> <p><b>Toitures :</b> tous les types de toiture sont autorisés.</p> <p><b>Matériaux et teintes :</b> Références du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (palette).</p> <p><b>Les clôtures sont règlementées</b> de manière à fixer une homogénéité et un cadre plus paysagé notamment par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p><b>Dispositions particulières en faveur du patrimoine naturel identifié : espaces végétaux et plantations type espace vert protégé (EVP) et Espace boisé Classé (EBC).</b></p> <p><b>Dispositions pour les continuités écologiques identifiées.</b></p>
<b>3 - Traitement env. et paysager des espaces non bâtis et abords des const.</b>	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent.</b></p>
<b>4 - Stationnement</b> <i>(Dispositions communes)</i>	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent.</b></p>
<b>Chapitre 3 : Équipements et réseaux</b>	
<b>1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b> <b>2 - Desserte par les réseaux</b> <i>(Dispositions communes)</i>	<p><b>Desserte des terrains par les voies publiques et privées :</b> définition de notion et condition d'accès, définition de notion de voirie dans le but de : prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.</p> <p><b>Desserte par les réseaux :</b> permet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement (pluvial et eaux usées) de gestion des déchets et de rejets pour cette zone des eaux industrielles. Les obligations sont issues des règlements des concessionnaires des réseaux.</p>

## ► La zone N (Naturelle)

Zone à protéger en raison de l'existence de risques ou de la qualité des sites, paysages, milieux naturels, défini par L'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme<sup>35</sup>.

### La zone N et ses secteurs : 172 ha



Caractère de la zone : « La zone N de façon générale comprend les secteurs à protéger en raison de l'existence de risques ou de qualités des sites, des paysages et des milieux naturels. La zone N comporte 3 secteurs :

**N : zone naturelle à caractère strict et d'intérêt paysagé** qui recouvre 5 secteurs : les espaces paysagés autour du Binos, le parc de la clinique, 2 secteurs de respiration dans la zone urbanisée entre la route de Saint-Lys et chemin Couloume et le grand secteur au Sud d'anciennes gravières du lac de Piche.

**N1 Loisirs « lac de la Piche » :** zone naturelle pouvant accueillir des aménagements et des constructions (de taille limitée dans le règlement) d'intérêt collectif de loisirs, à caractère d'hébergement sportif et de loisirs liés au lac de sport nautique

**N2 loisirs « Sport communal » :** zone à caractère naturel, étant située entre le cours d'eau du Binos et la Saudrune. Cette zone accueille actuellement des installations de sport et de loisirs d'intérêt communal, elle est destinée à être maintenue dans l'état.

**Npv :** zone d'anciennes gravières sur laquelle sera installé un parc photovoltaïque au sol.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ Protéger la zone N en raison de l'existence de risques ou de la qualité des sites, paysages, milieux naturels ;
- ✓ Permettre l'accueil d'installations de type loisirs ou de photovoltaïque dans des secteurs dédiés en N1 et N2 Loisirs et N photovoltaïque.

<sup>35</sup> « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

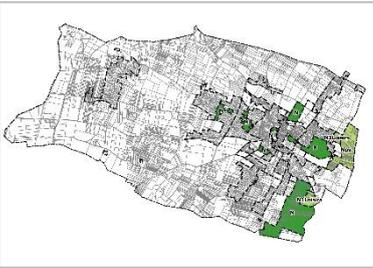
- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

**En zone N, peuvent seules être autorisées :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (...)

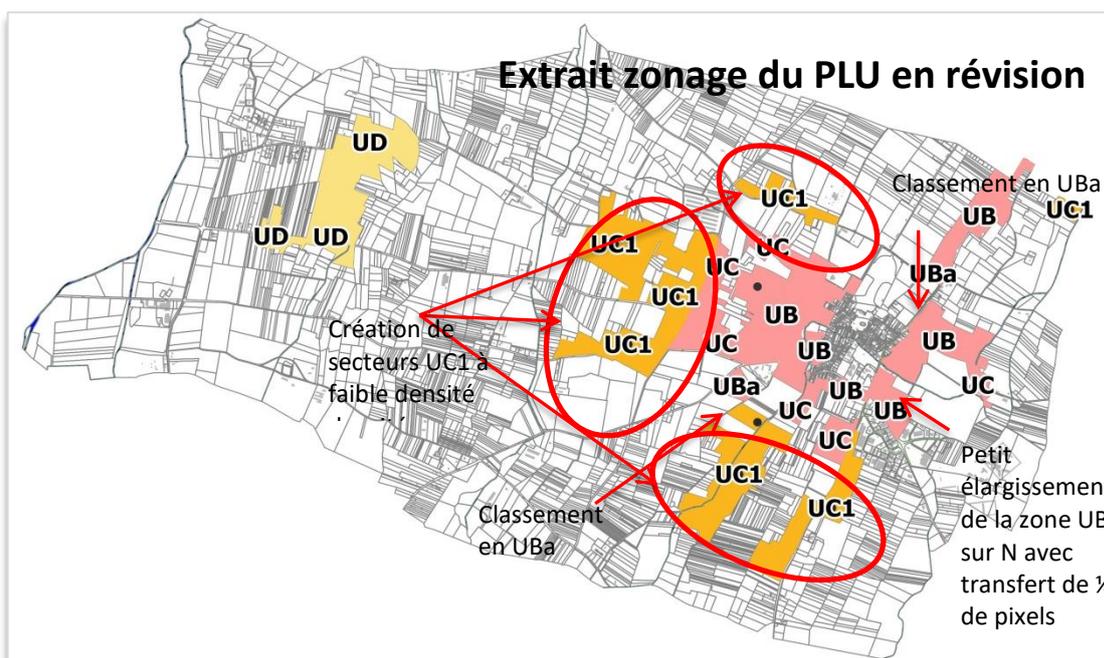
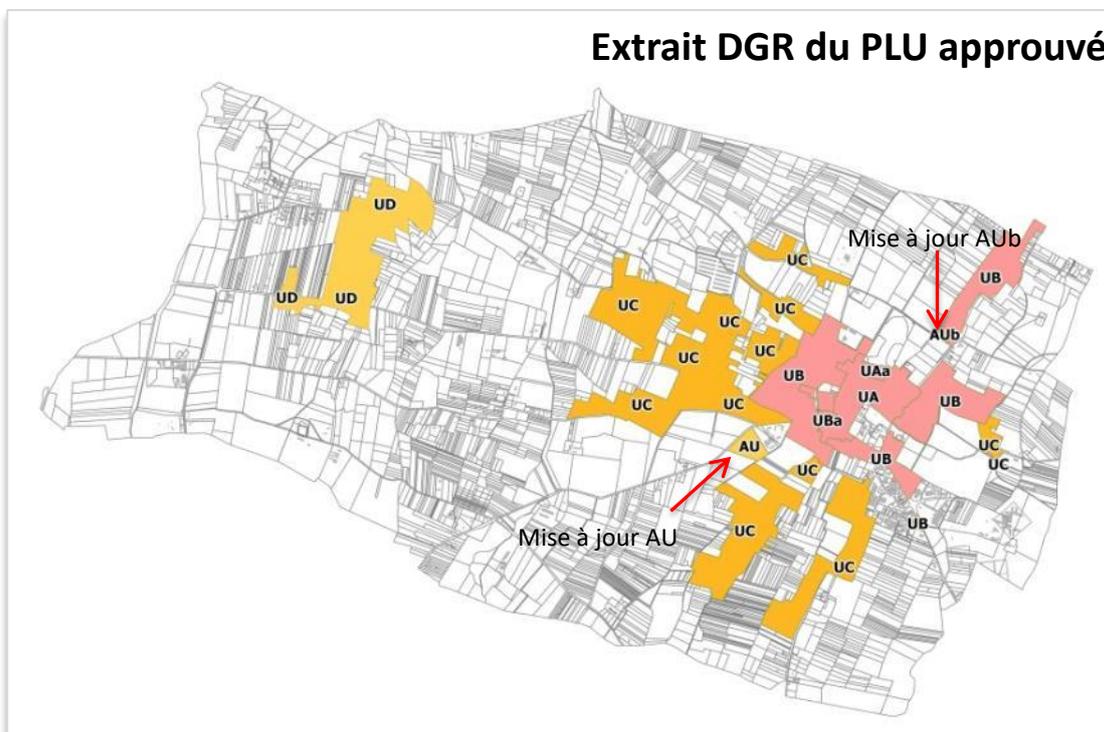
Etc. »

## Fiche d'identité de la zone N et ses secteurs

<b>ZONE N</b> <b>172 ha</b>	
Principales caractéristiques réglementaires/explications	
Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	
<b>1 - Destinations et sous destinations</b> <b>2 - Interdiction et limitation de certains usages</b> <b>3 - Mixité fonctionnelle et sociale</b>	<p><b>Zone N naturelle stricte : ne sont autorisés, que les équipements d'intérêt collectif nécessaires à des services publics</b> de type : réseaux, poste de transformateurs, de refoulement..., ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement. Ces installations sont autorisées sous certaines conditions.</p> <p><b>Secteur N1 Loisirs « lac de la Piche », sont autorisés :</b> Les constructions, installations d'intérêt collectif de type restauration au bord du lac dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale et/ou d'une emprise au sol globale. Les logements occasionnels pour les stagiaires de sport lié au lac dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol. Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance. Les aménagements d'intérêt collectif de type : terrains de jeux, de loisirs ouverts au public, les aires de stationnement des véhicules, ouvertes au public et indispensables à ces activités de loisirs sous quelques réserves.</p> <p><b>Secteur N2 de Sport communal ne sont autorisés que,</b> les aménagements d'intérêt collectif de type : terrains de jeux, de sport, de loisirs ouverts au public.</p> <p><b>Secteur N pv (photovoltaïque), où ne sont autorisés</b> que les constructions et installations liés à la production d'énergie photovoltaïque dans une limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour les constructions</p> <p>Ces dispositions s'inscrivent en cohérence avec les dispositions de l'article R.151-24 du CU.</p>
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
<b>1 - Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p><b>L'emprise au sol :</b> non réglementée, chaque secteur de zone N fixe les limites de constructibilité.</p> <p><b>La hauteur</b> des constructions et annexes est limitée 6m et 4m respectivement, sans dépasser R+1. Ceci permet d'encadrer la constructibilité et la forme urbaine des constructions autorisées.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux emprises publiques et voies publiques et privées : par rapport aux voies départementales : 20m et autres voies et emprises : 10m</b> ce qui permet de conserver un recul conséquent des constructions par rapport aux voies et permettre une aération en zone agricole.</p> <p><b>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</b> h/2 minimum 3 m.</p> <p><b>Des reculs sont fixés par rapport aux ruisseaux, canal et fossés</b> pour permettre l'entretien des berges et la préservation de la ripisylve et la biodiversité.</p>
<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> (Dispositions communes)	<p><b>Façades/aspect extérieur :</b> adaptation au contexte et à l'environnement, homogénéité et unité architecturale.</p> <p><b>Toitures :</b> tous les types de toiture sont autorisés.</p> <p><b>Matériaux et teintes :</b> Références du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (palette)</p> <p><b>Les clôtures sont règlementées</b> de manière à fixer une homogénéité et un cadre plus paysagé notamment par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p><b>Dispositions particulières en faveur du patrimoine naturel identifié : espaces végétaux et plantations type espace vert protégé (EVP) et Espace boisé Classé (EBC).</b></p> <p><b>Dispositions pour les continuités écologiques identifiées.</b></p>
<b>3 - Traitement env. et paysager des esp. non bâtis et abords const.</b>	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent.</b></p>
<b>4 - Stationnement</b> (Dispositions communes)	<p><b>Les dispositions communes s'appliquent.</b></p>
Chapitre 3 : Équipements et réseaux	
<b>1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b> <b>2 - Desserte par les réseaux</b> (Dispositions communes)	<p><b>Desserte des terrains par les voies publiques et privées :</b> définition de notion et condition d'accès, définition de notion de voirie dans le but de : prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.</p> <p><b>Desserte par les réseaux :</b> permet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement (pluvial et eaux usées) de gestion des déchets et de rejets pour cette zone des eaux industrielles. Les obligations sont issues des règlements des concessionnaires des réseaux.</p>

## 2.3. Les évolutions du document graphique règlementaire (DGR)

- Les évolutions des zones Urbaines d'accueil mixte et à dominante d'habitat UA, UB, UC, UD

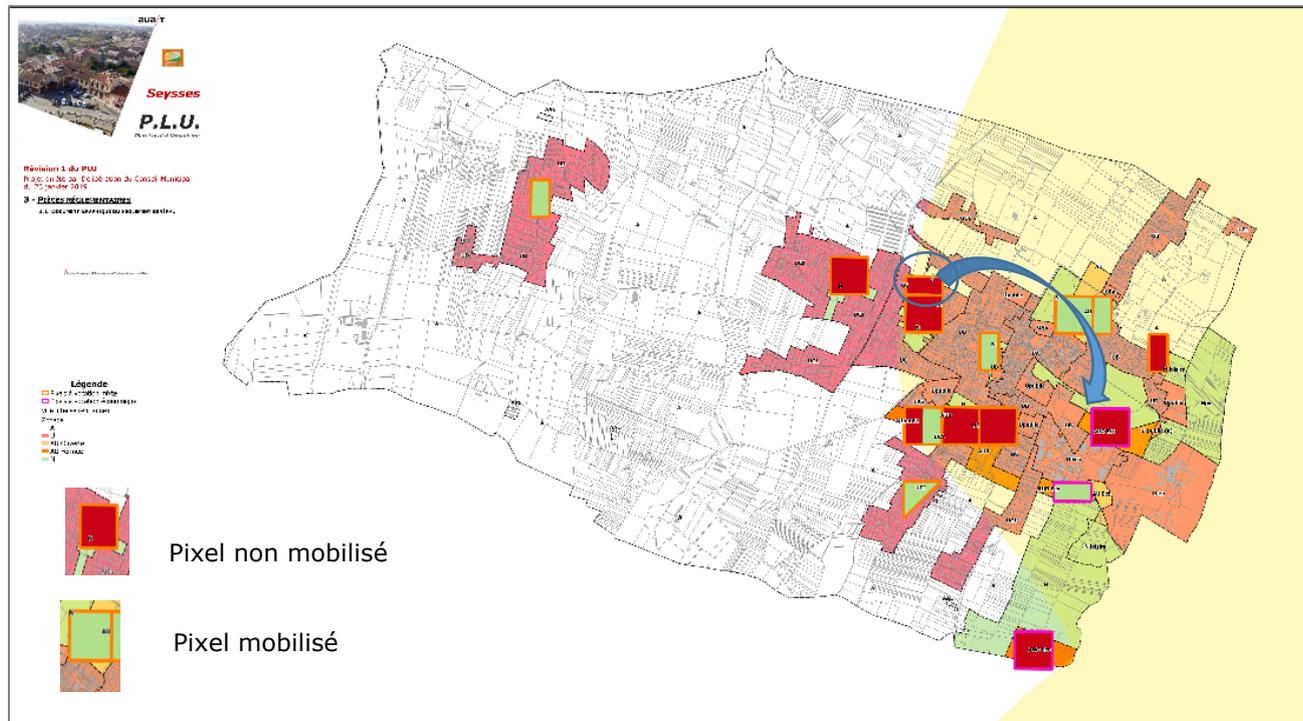


- **Peu d'évolution du périmètre des zones urbaines**, une légère augmentation due à l'intégration de zones en cours d'urbanisation en zone Urbaine (AUB et AU initialement au PLU en vigueur), du petit élargissement de la zone UB (2.5ha) et de quelques secteurs en diffus (initialement en Nb), classés en U.
- **En revanche, des évolutions sont notées liées à la revue de la constructibilité des zones urbaines** en diminuant les coefficients d'emprise au sol et en ajustant les pourcentages des espaces verts dans toutes les zones, ce qui explique la création de secteurs très peu dense : UC1 et UD. Il s'agit d'une graduation de la densité du cœur de ville à la périphérie en cohérence avec les orientations du PADD et le SCoT (territoire de « ville intense » et territoire de « développement mesuré »).

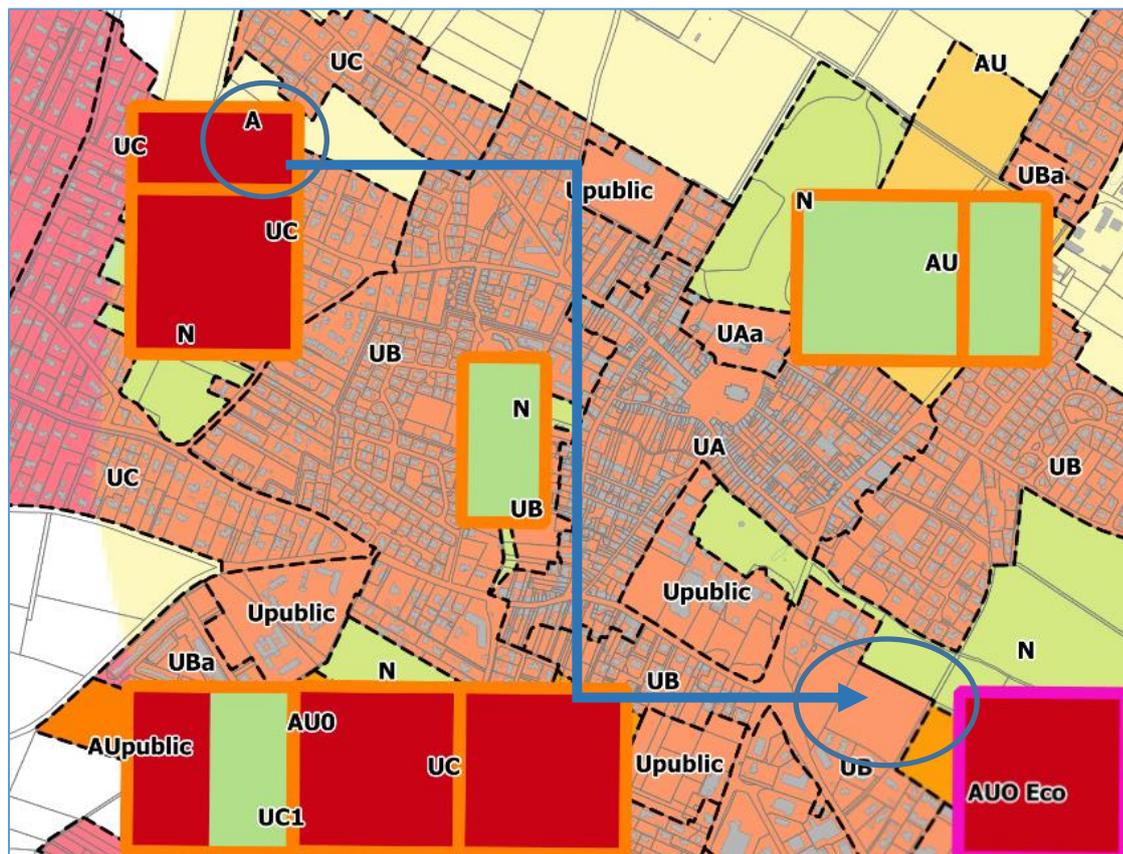
- **Explication au regard du SCOT le transfert de ¼ pixel pour l'élargissement de la zone UB (2.5ha) sur le foncier en N initialement au PLU approuvé.**

La commune propose un transfert de ¼ de pixel de ville intense/en ville intense pour la partie de foncier de 2,5 ha classée en UB, conformément aux dispositions du SCOT.

### Illustration du transfert de ¼ de pixel

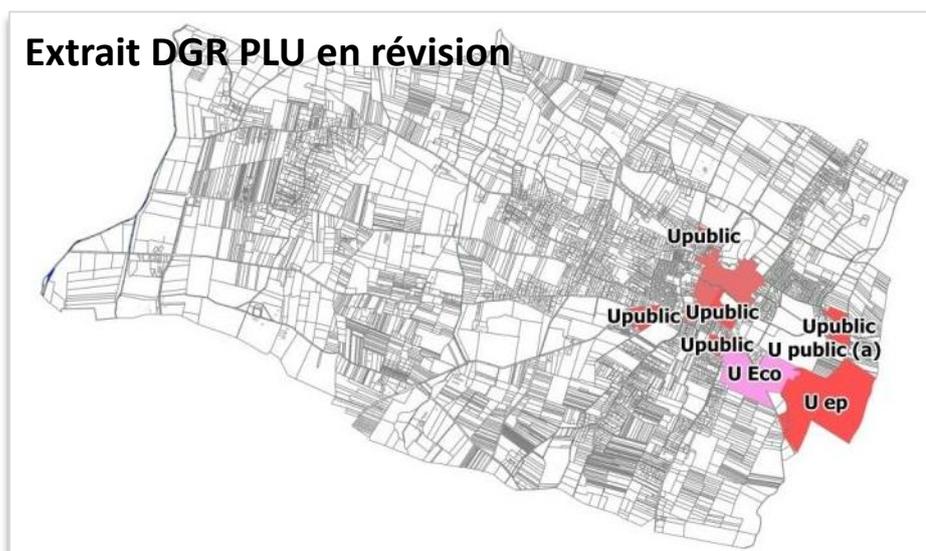
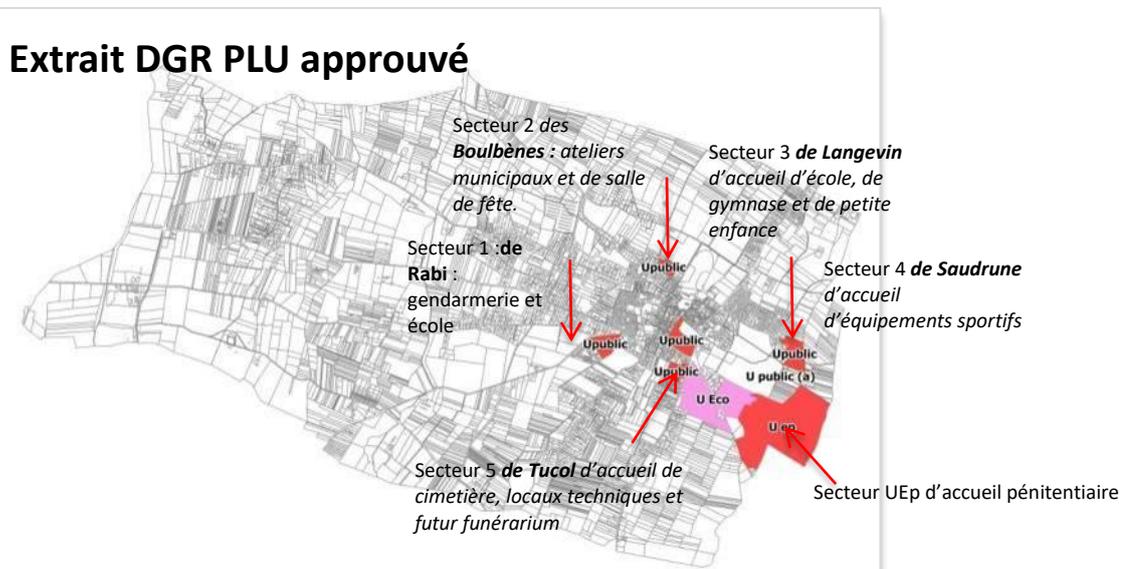


### Zoom sur le ¼ de pixel transféré et la zone partie en UB bénéficiaire





- **Les évolutions des zones Urbaines d'accueil d'équipements et d'activités : Upublic, Upublic (a), UEco, Uep (pénitentiaire)**

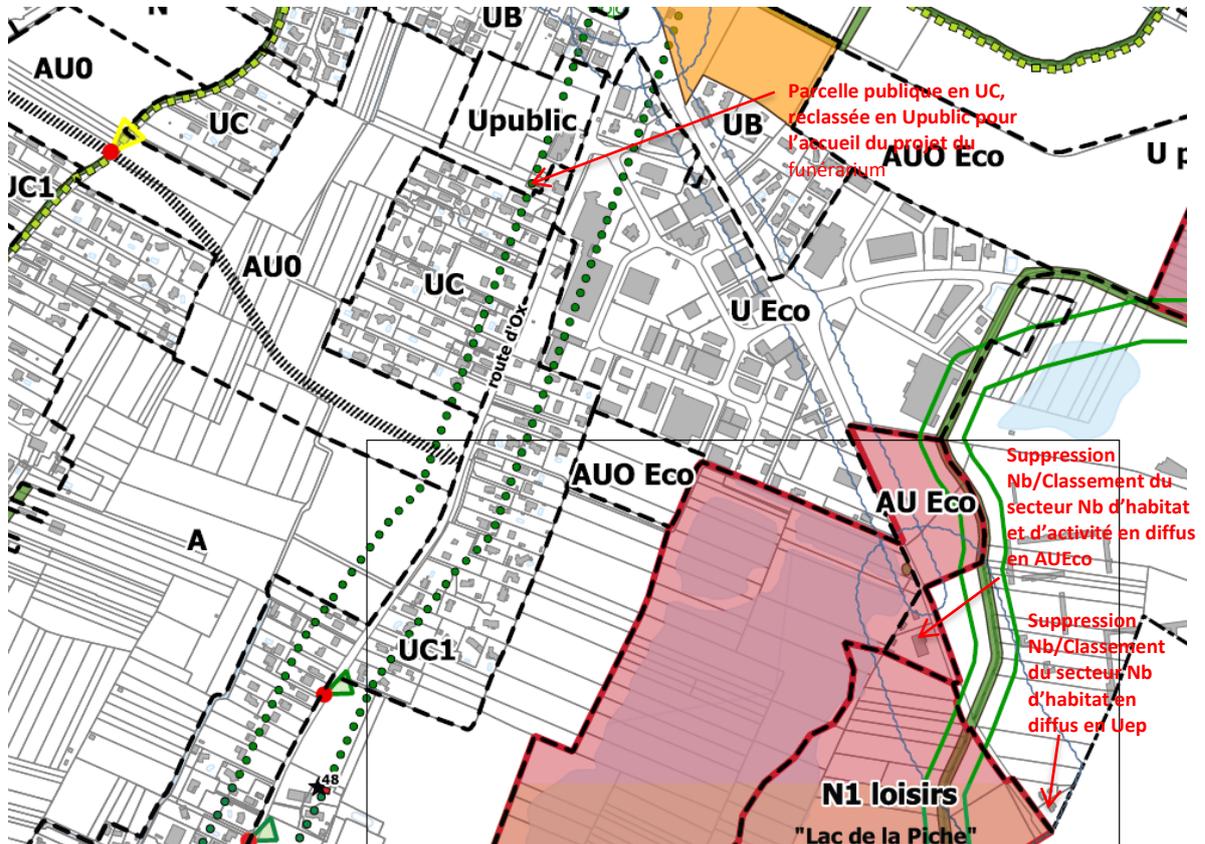


- **Zones d'équipements publics U public**
  - ✓ Pas d'évolution des zones d'équipement public ou à la marge avec un très petit ajustement du périmètre du secteur 5 sur une parcelle publique classée initialement en UC (au PLU approuvé) reclassée en Upublic en vue d'accueil du projet du funérarium.
- **Zones d'activités économiques UEco**
  - ✓ Intégration d'un petit noyau de 2 maisons en diffus le long de la RD 12 (ex UB au PLU approuvé) jouxtant la zone UEco (économique), avec pour objectif de permettre l'évolution de ce secteur en entrée de ville RD 12 vers de l'activité.
  - ✓ Identification de secteur d'accueil préférentiel des surfaces commerciales de +300m<sup>2</sup> de SV.
- **Uep pénitentiaire :**
  - ✓ Pas d'évolution du secteur, intégration d'un petit secteur en diffus / un habitat (ex Nb au PLU approuvé).

## Zoom / Extrait DGR PLU approuvé



## Zoom / Extrait DGR PLU en révision

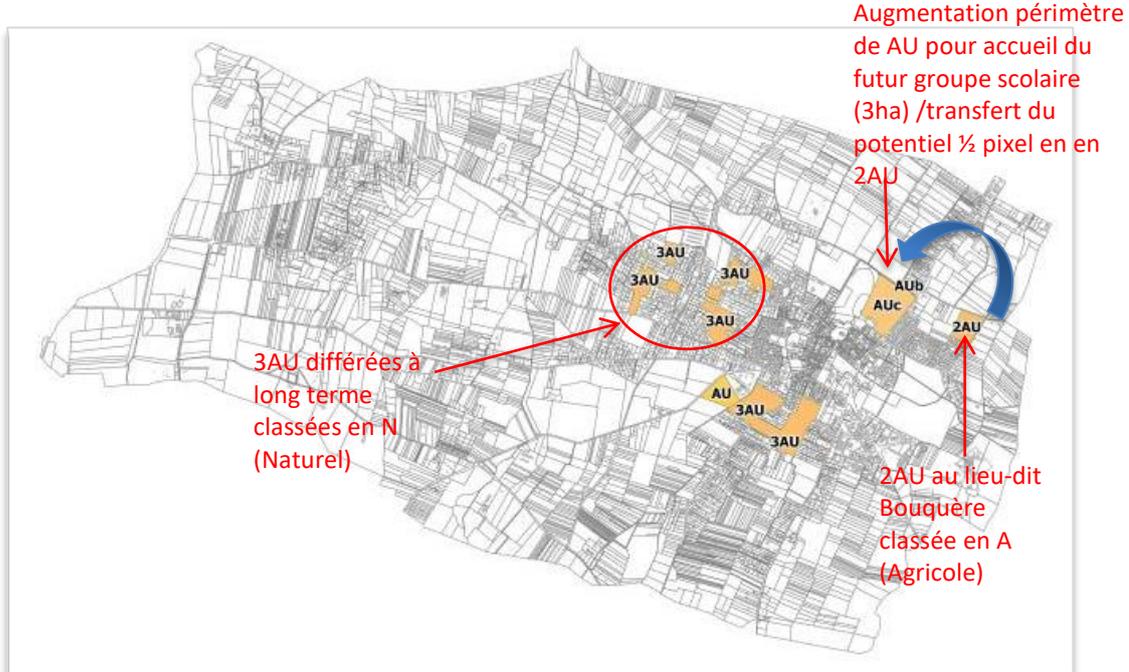


**EN SYNTHÈSE / Tableau comparatif des évolutions  
des ZONES URBAINES**

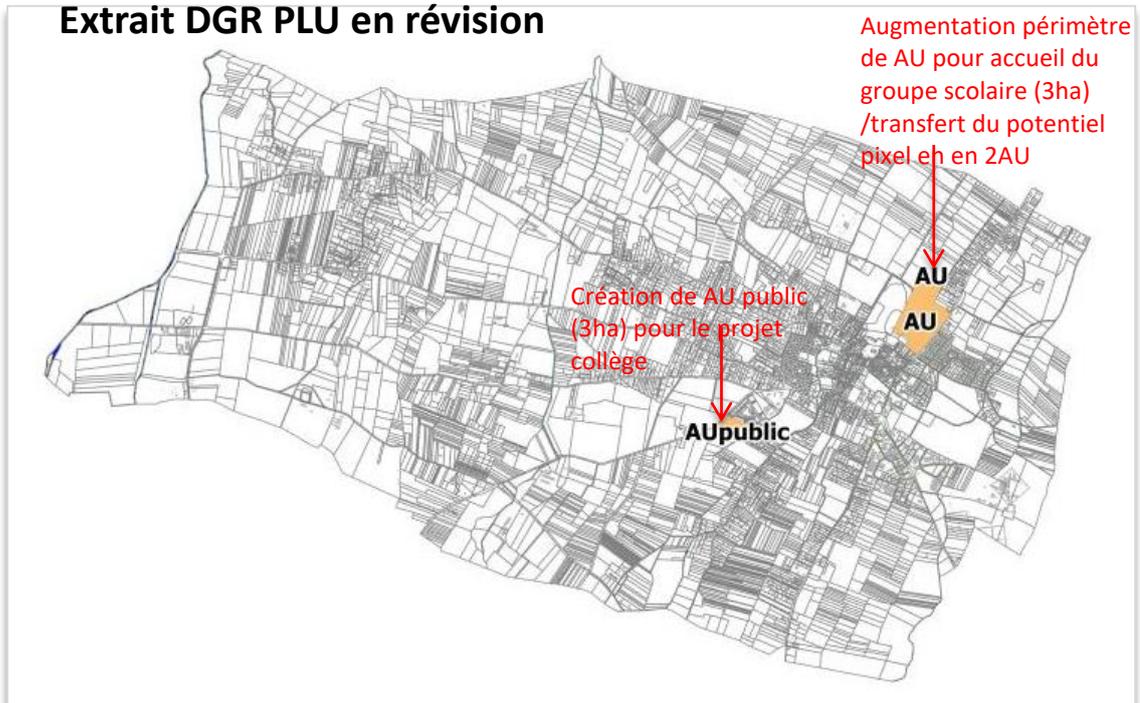
<b>PLU approuvé</b>		<b>Projet de PLU en révision</b>	
<b>UA</b> Centre ancien	24,59 ha	<b>UA</b>	24,59 ha
<b>UAa</b> Secteur de la clinique	2,01 ha	<b>UAa</b>	2,01 ha
<b>UB</b> 1 <sup>ère</sup> couronne habitat en lotissement	98,26 ha	<b>UB</b>	102 ha
<b>UBa</b> Foncier libre à urbaniser en opération d'ensemble	1,73 ha	<b>UBa (ex secteurs en AU et AUb)</b>	4,95 ha
<b>UC</b> Zone d'habitat en diffus	195,17 ha	<b>UC</b>	58,96 ha
		<b>UC1</b>	139,48 ha
<b>UD</b> zone recouvrant le hameau des Aujoulets	54,31 ha	<b>UD</b>	54,31 ha
<b>U public</b> Zone recouvrant les pôles d'équipements publics	20,85 ha	<b>U public</b>	21,08 ha
<b>U public(a)</b> Secteur de l'aire d'accueil des gens de voyage	0,59 ha	<b>U public(a)</b>	0,59 ha
<b>UEco</b> Zone à vocation économique de type artisanal, industriel, services et bureaux au lieu-dit « Segla »	24,64 ha	<b>UEco</b>	25,25 ha
<b>Uep</b> Zone affectée exclusivement aux établissements pénitenciers	48,93 ha	<b>Uep</b>	49,08 ha
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>471,23 ha</b>	<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>483 ha ha</b>

- **Les évolutions des zones à Urbaniser AU ouvertes et fermées d'accueil d'habitat et d'équipement**

### Extrait DGR PLU approuvé



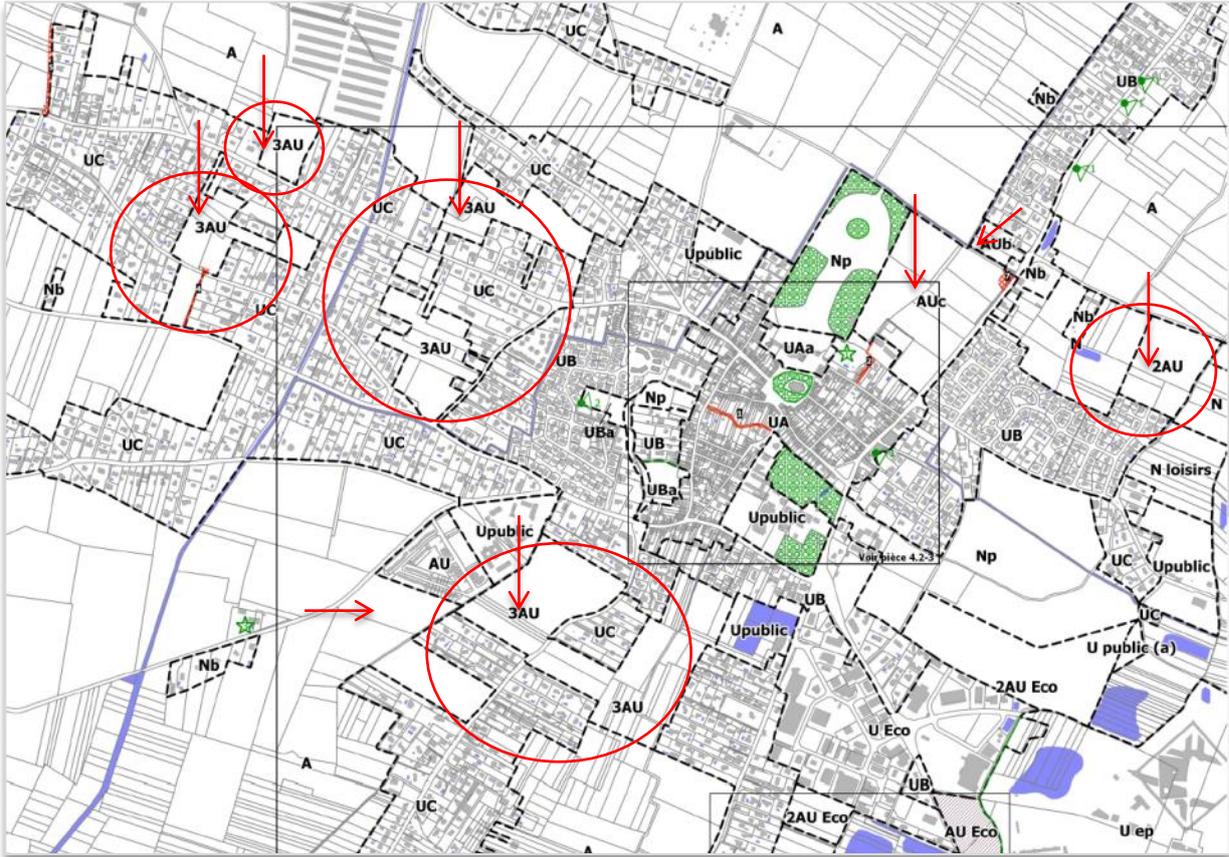
### Extrait DGR PLU en révision



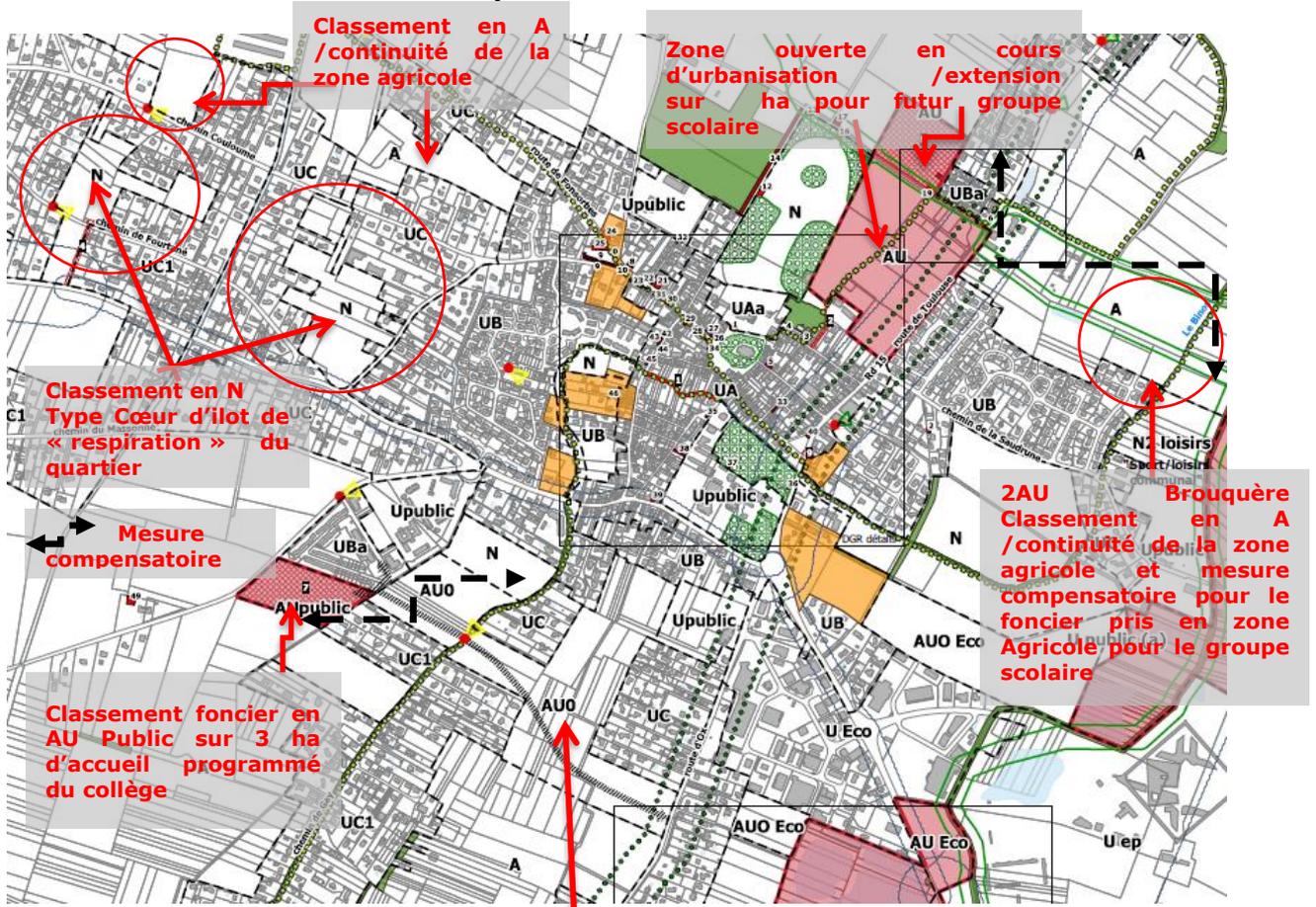
#### **Zones ouvertes à l'urbanisation d'accueil d'habitat et d'équipements/explications**

- ✓ **Mise à jour : AU et AUb** : Classement en UBa de ces secteurs urbanisés.
- ✓ **1 seule zone ouverte AU déjà ouverte au PLU approuvé (en cours de réalisation) avec augmentation de son périmètre sur 3ha pour accueillir le nouveau groupe scolaire communal** (emplacement réservé n°8 y est inscrit).
- ✓ **Création d'une zone AU public au Sud, sur 3 ha pour l'accueil de collège programmé par le département.** Ce secteur est en continuité de l'urbanisation et du centre-ville, à proximité du pôle d'équipement existant. Cette situation au Sud de la commune permet également un rééquilibrage des pôles d'équipements sur la commune notamment en lien avec le développement Sud à terme. De plus, la situation sur la RD 23, route de Saint-Lys permet un bon rayonnement pour les communes environnantes comme Lamasquère etc... et une facilité d'accès (emplacement réservé n°7 y est inscrit).

## Zoom / Extrait DGR PLU approuvé



## Zoom / Extrait DGR PLU en révision



### **Zone fermée intitulée AU0 (3AU au PLU approuvé) avec ajustement de son périmètre :**

- **au Sud** : agrandissement du périmètre en vue d'une voie structurante inter quartier (tracé de principe),
- **au Nord** : réduction du périmètre avec le classement d'une partie du foncier en N (env 3ha), comme « espace de respiration » dans le quartier et mesure compensatoire pour les 3 ha du collège pris en zone agricole.

## Zones fermées à l'urbanisation / explications

**De façon globale une réduction importante et un reclassement en zone N naturelle et agricole a été proposée dans cette révision du PLU des zones fermées 3AU de développement à long terme (après 2030), situées route de Saint-Lys.**

En effet, un travail très fin a été effectué (au regard également des obligations législatives) pour une mise en adéquation des capacités d'accueil du foncier libre dans les zones U et AU avec les objectifs d'accueil démographiques affichées dans le PADD (perspective d'env. 10 000 habitants, hors population carcérale, à l'horizon 2030) ; soit + 3000 habitants et + 1900 logements (2012-2030).

Hors, depuis 2012, il y'a déjà près de 600 logements qui sont déjà autorisés en construction ou en cours (base permis de construire sur la commune de 2012 à 2018), **reste ainsi, un solde de 1 300 logements à programmer dans cette révision du PLU 2020-2030.**

### 1<sup>ère</sup> étape : Analyse du foncier libre et mutable (diffus et encadré) et du potentiel d'accueil de logements dans l'existant

Les capacités d'accueil dans l'existant sur la période 2020 - 2030	Logements
<u>Opérations programmées (PC déposés)</u> <i>En zones U et AU : Urbanisation en cours ou en voie (dont Promologis/Linkcity pour 330 logts) (Bilan établi à partir des données communales)</i>	550 logements
<u>Mutation urbaine en diffus (Outil « Médispo » et données commune)</u> <i>En zone U : Renouvellement/Intensification</i>	190 logements *
<u>Urbanisme encadré</u> <i>En zones U : Secteurs d'attente de projet (périmètres d'attente des secteurs centre-ville) + OAP (Aujoulets)</i>	250 logements
TOTAL	<b>990</b> <b>=&gt; 2/3 de la production</b>

**Cette estimation des capacités d'accueil, montre que près des 2/3 pourraient être pris déjà dans les zones Urbaines (990 logements) et le reste env.400 logements seraient à trouver en zone d'extension future type AU0.**

### **\*Focus sur les mutations urbaines dans le diffus**

Mutation Urbaine en Diffus 2020 - 2030	Logements
<b>Renouvellement Urbain</b> ( <i>rythme moyen 4logement/an sur base données communales</i> )	40
<b>Intensification - Parcelles libres</b> ( <i>coefficient de mutabilité appliqué =1/2</i> )	50
<b>Intensification – Parcelles bâtie</b> ( <i>coefficient de mutabilité appliqué =1/2</i> )	100
TOTAL	<b>190logements</b> <b>=&gt; 20% de la production dans l'existant</b>

## 2<sup>ème</sup> étape : Analyse du potentiel de logements en extension urbaine

2020 -2030	Foncier en extension d'accueil de logements	Capacités en logements	Incidences Projet communal « environ 10 000 habitants , hors population carcérale »
Le PLU en vigueur	2AU +3AU 42,5 ha	Env.1 300 logements	+ 1 000 logts supplémentaires + 2 000 habitants supplémentaires + 2/3 des perspectives de croissance démographique
Le PLU en révision	AUO 20ha	Env. 600 logements en totalité dont 400 logements à programmer en 1 <sup>ère</sup> phase 2020- 2030	En cohérence avec le PADD et le projet communal

**L'analyse du potentiel foncier en extension urbaine (zones d'urbanisation future : 2AU + 3AU soit 42,5 ha au PLU /document d'urbanisme en vigueur montre une capacité d'accueil largement supérieure aux besoins.**

**Le projet de PLU propose donc une diminution de ce potentiel en cohérence avec les besoins fonciers et le projet communal d'accueil fixé à environ 10 000 habitants (hors population carcérale) à horizon 2030.**

### En synthèse,

**Le projet de PLU propose donc une diminution du potentiel en AU fermé d'accueil d'habitat en cohérence avec les objectifs du PADD, il prévoit :**

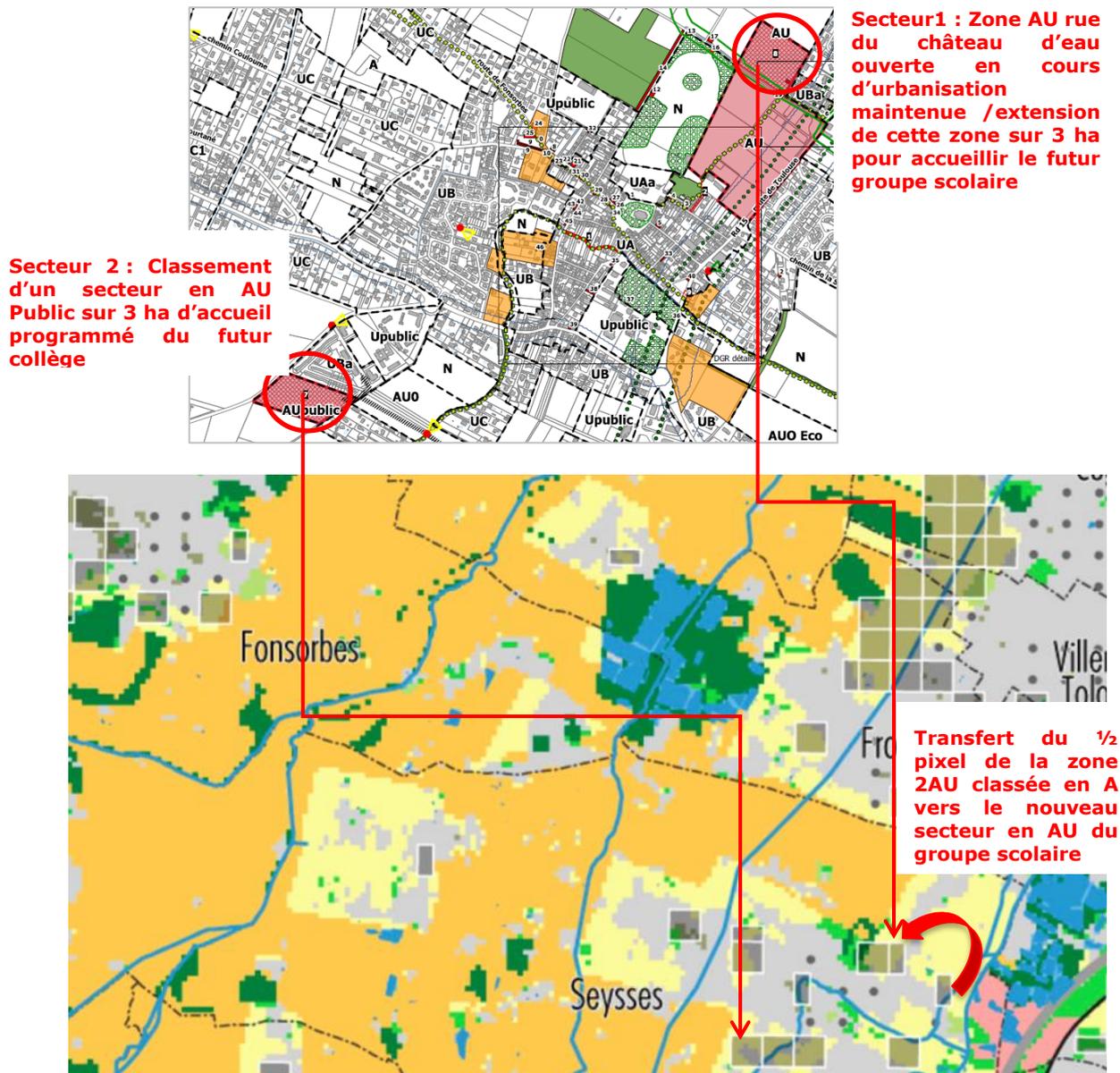
- La suppression de la zone 2AU Brouquère / classement en zone A agricole qui la jouxte, (transfert du ½ pixel pour la zone AU rue du Château d'eau étendue sur 3 ha pour le futur groupe scolaire). Mesure également compensatoire du foncier sur 3ha pris pour le groupe scolaire ;
- Le classement de 2 zones éloignées le long de la route de Saint-Lys en N et en A dont l'urbanisation ne pourrait se faire qu'après 2030 (en partie en territoire de développement mesuré au SCoT) ;
- Le maintien d'une seule zone d'extension sur la période 2020-2030 au Sud de la commune, en l'intitulant AU0, en continuité du noyau urbain de cœur de ville, située en territoire de « ville intense » au SCoT avec ajustement/agrandissement de son périmètre au Sud pour une amélioration de son accessibilité (voie structurante inter quartier). Au Nord, son périmètre est réduit : classement en N d'un foncier sur 3 ha, ce qui permet « une respiration verte » dans le quartier et compenser la partie du foncier de 3 ha pris en zone agricole pour le collège.

**Ce déclassement en zones A et N des fonciers initialement en 2AU et 3AU (dans le PLU en vigueur), dont l'urbanisation est différée pour le long terme après 2030, s'inscrit également en cohérence avec les obligations fixées par la loi Alur\* de reclassement en naturel ou agricole des zones à urbaniser (AU) fermées dont l'urbanisation serait à long terme, après 2030 (pas d'affichage dans un PLU des zones de développement à long terme).**

**Alur\* : Adoptée et promulguée depuis le 24 mars 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, abrégée loi Alur.**

## Compatibilité avec le SCoT pour les 2 secteurs AU d'équipements publics créés dans cette révision du PLU

- Secteur 1 : Extension de la zone AU public (3ha) pour le projet du groupe scolaire chemin du Château ;
- Secteur 2 : Création d'un secteur AU public (3ha) route de Labastidette pour le projet du collège.

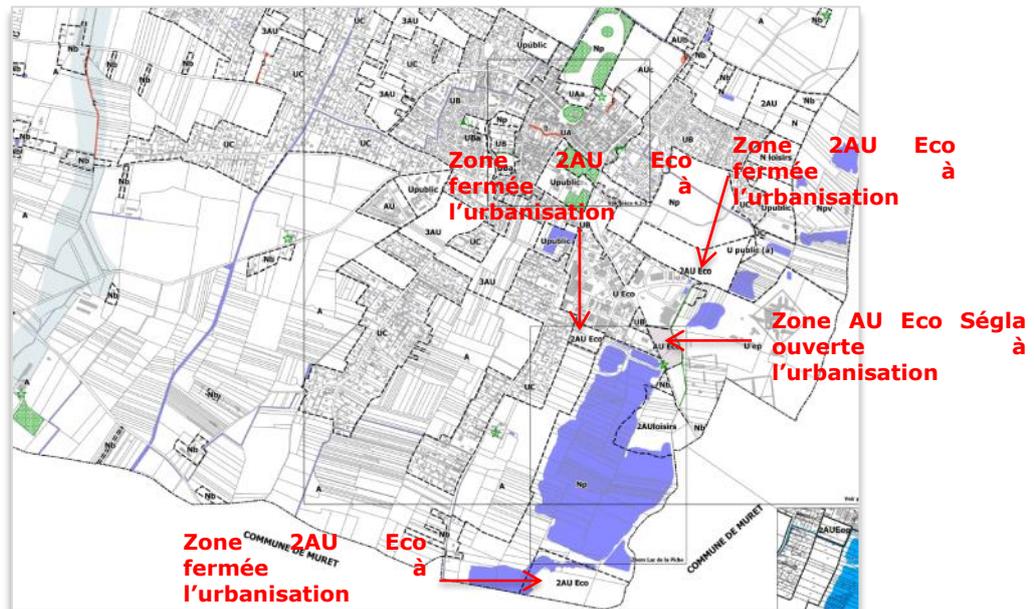


### Les secteurs AU et AU public sont compatibles avec le SCoT :

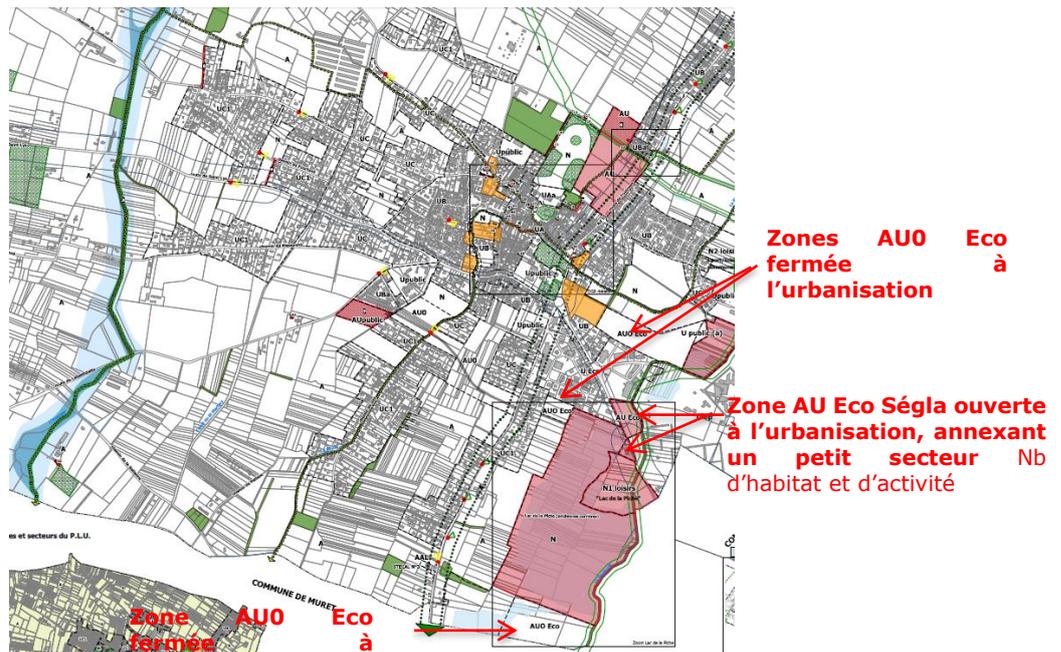
- L'extension de la zone AU sur un foncier de 3ha destiné au projet du groupe scolaire chemin du Château (ER n° 8) s'inscrit au SCoT en zone agricole préservé et en territoire de « ville intense ». Cette extension sur 3 ha pourra bénéficier du transfert de 1/2 pixel prévu initialement pour la zone 2AU supprimée au profit de la zone A agricole. Le positionnement au Nord, le long de la route de Toulouse se justifie, du fait d'une volonté de répartition équilibrée des équipements scolaires dans la commune, notamment dans ce secteur Nord où l'urbanisation se développe (territoire de « ville intense ») ;
- La création d'un secteur AU public (3ha) route de Labastidette pour le projet du collège (ER n°7) sur un foncier en A (agricole) au PLU approuvé, s'inscrit au SCoT en zone agricole préservé et en territoire de « ville intense ». Ce secteur Sud bénéficie de 3 pixels dont 1/2 déjà consommé (AU ouverte et urbanisée), le solde 2.5 pixels ; soit 23 ha sera réparti entre AU0 (20ha) et AUPublic pour le collège (3ha). Le choix du positionnement du collège s'inscrit aussi en continuité de l'urbanisation existante (et à venir), le long de la route de Labastidette (RD23) structurante qui permet un rayonnement et une facilité d'accès pour les élèves des communes voisines au Sud comme Lamasquère, Labastidette...

- Les évolutions des zones à Urbaniser AU Eco ouvertes et fermées d'accueil d'activités économiques

### Zoom / Extrait DGR PLU approuvé



### Zoom / Extrait DGR PLU en révision



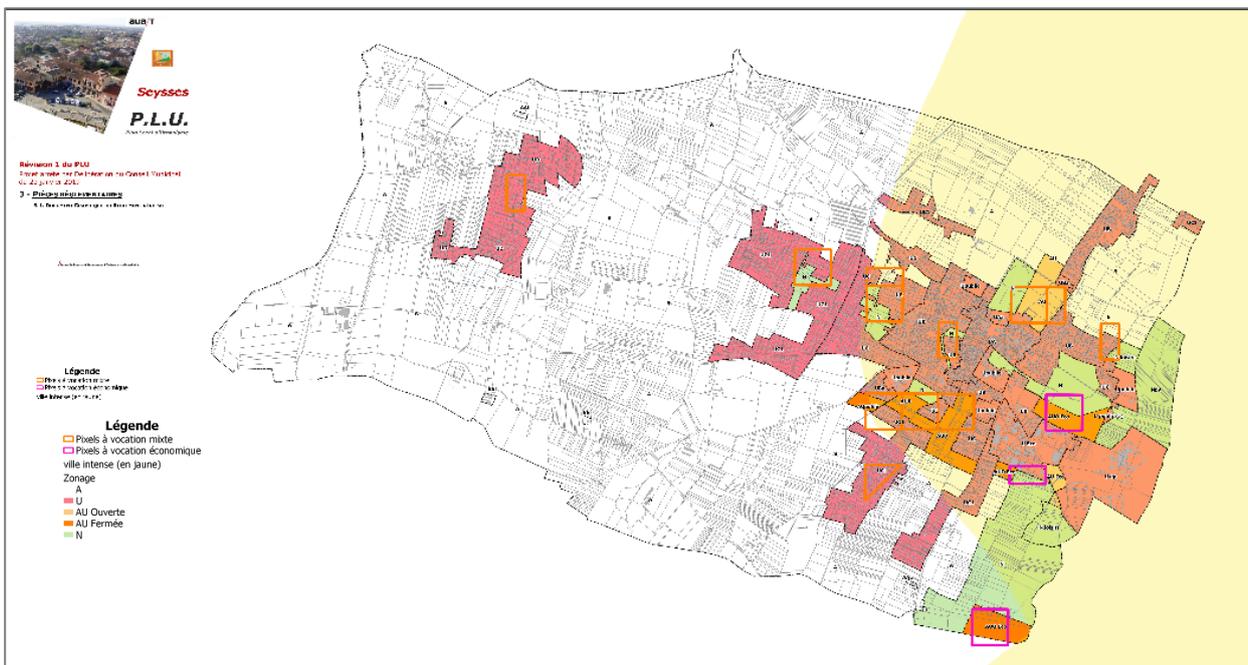
- **Une zone ouverte à l'urbanisation (env.3.39 ha) AUeco Ségla maintenue avec un périmètre légèrement étendu sur un petit secteur initialement Nb**
  - ✓ AUeco : une petite évolution, la zone intègre un petit secteur en diffus (Nb au PLU approuvé avec 1activité et 2 habitations). L'objectif étant de supprimer le pastillage et de permettre le renouvellement à terme de ce foncier bâti, le long de l'entrée de ville RD 12 avec un caractère plutôt économique. L'OAP est modifiée en conséquence et pour permettre également une souplesse dans le projet de la zone économique.
- **Trois zones fermées à l'urbanisation (env.23.13 ha), AU0 Eco maintenues fermées**
  - ✓ Pas d'évolution.

## EN SYNTHÈSE 1/ Bilan de la consommation des pixels et compatibilité SCOT

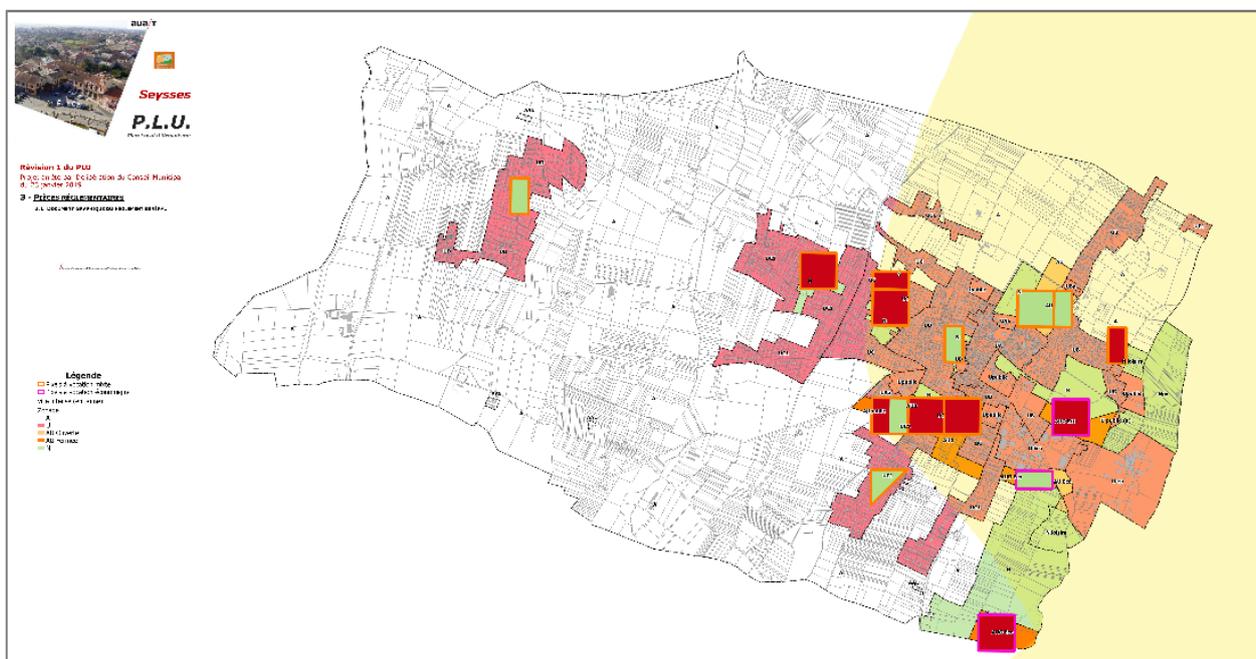
La commune dispose au 1<sup>er</sup> janvier 2018 de 11,5 pixels au total dont : 9 pixels à vocation mixte et 2,5 pixels à vocation économique.

Le potentiel de pixels est localisé en majorité en ville intense : 8,5 pixels en ville intense et 3 pixels en développement mesuré (ci-dessous carte)

### Carte du décompte des pixels au 1<sup>er</sup> janvier 2018



### Carte de mobilisation des pixels au 1<sup>er</sup> janvier 2018



### Mobilisation des pixels sur la base de ce potentiel total des 11,5 pixels :

- **Sont mobilisés (en vert) : 4 pixels dont :**
  - 1 pixel en développement mesuré
  - 3 pixels en ville intense
- **Ne sont pas mobilisés (en rouge) : 7,5 pixels dont :**
  - 2 pixels en développement mesuré
  - 5,5 pixels en ville intense

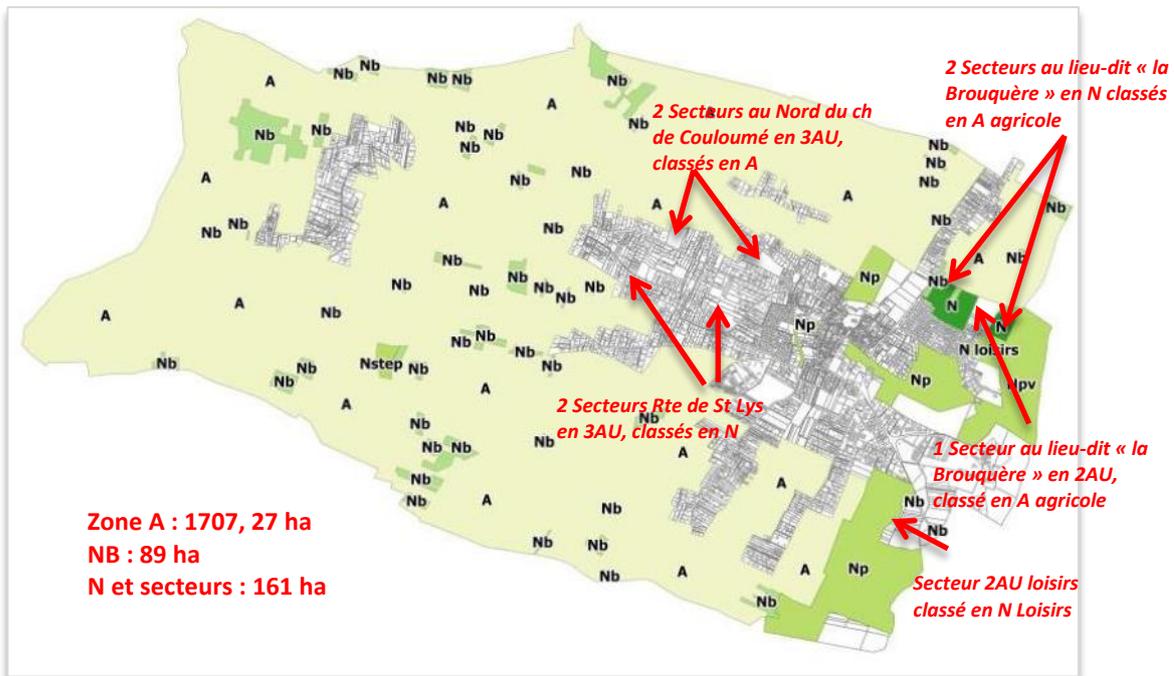
- En synthèse, Le PLU mobilise avant 2020 : moins de la moitié du potentiel en développement mesuré (soit 1 pixel mobilisé sur 3 potentiels), ceci confirme bien le respect de la prescription n°56 du SCoT, qui stipule qu'en territoire de développement mesuré seule la moitié de ce potentiel peut être mobilisée avant 2020.

## **EN SYNTHÈSE 2/ Tableau comparatif des évolutions des ZONES A URBANISER : habitat, équipements et économie, ouvertes et fermées**

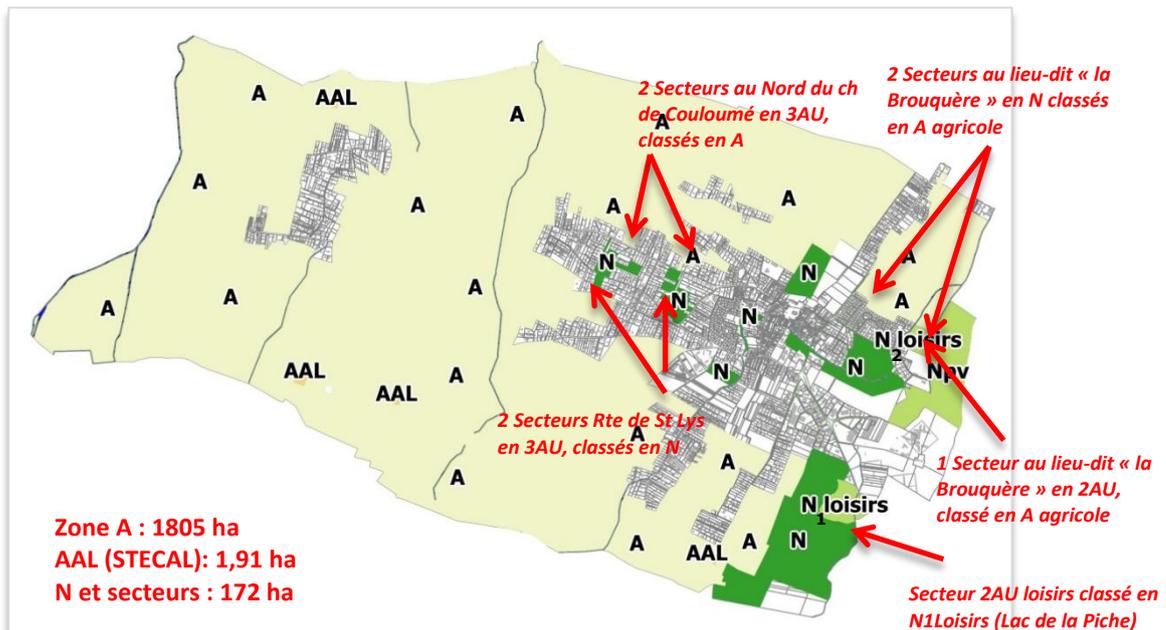
<b>PLU approuvé</b>		<b>Projet de PLU en révision</b>	
<b>Les évolutions des zones à urbaniser d'accueil d'habitat et d'équipements / services</b>			
<b>AU</b> Zone à urbaniser « ouverte » à vocation mixte (habitat, équipements,), rue du Rol Tanguy	4,37 ha	<b>UB a</b>  (mise à jour de secteurs urbanisés)	
<b>AUb</b> Zone à urbaniser « ouverte » à vocation principale d'habitat chemin du Château d'eau	1,00 ha		
<b>AUc</b> Zone à urbaniser « ouverte » à vocation principale d'habitat chemin du Château d'eau	11,81 ha	<b>AU (15.08ha) + AU public (3ha)</b>	18,08 ha
<b>2AU</b> Zone à urbaniser « fermée » à vocation mixte (habitat, équipements, services et commerces)	4,49 ha	<b>N'existe plus</b>	
<b>3AU</b> Zone à urbaniser « fermée » correspondant aux secteurs d'extension à plus long terme	37,92 ha	<b>AU0</b>	20,17 ha
<b>Sous total des zones d'habitat / Eq publics</b>	<b>59,60 ha</b>		<b>38, 25 ha</b>
<b>Les évolutions des zones à urbaniser d'accueil économique ou de loisirs</b>			
<b>AUEco</b> Secteur Eco au lieu-dit Segla /RD 12	2,50 ha	<b>AU Eco</b>	3,39 ha
<b>2AUEco</b> 3 secteurs : au lieu-dit La Piche, au lieu-dit Segla et au lieu-dit Sacareau	23,13 ha	<b>AU0 Eco</b>	23,13 ha
<b>Sous total des zones économiques</b>	<b>25,60 ha</b>		<b>26.52 ha</b>
<b>2AULoisirs</b> Secteur naturel du Lac de la Piche/RD 12	<b>9,98 ha</b>	<b>N loisirs</b> (secteur maintenu mais à caractère naturel)	
<b>TOTAL ZONES À URBANISER</b>	<b>95,20 ha</b>	<b>TOTAL ZONES À URBANISER</b>	<b>64,77 ha</b>

- **Les évolutions des zones A (agricoles) et N (naturelles)**

### Extrait DGR simplifié du PLU approuvé



### Extrait DGR simplifié du PLU en révision

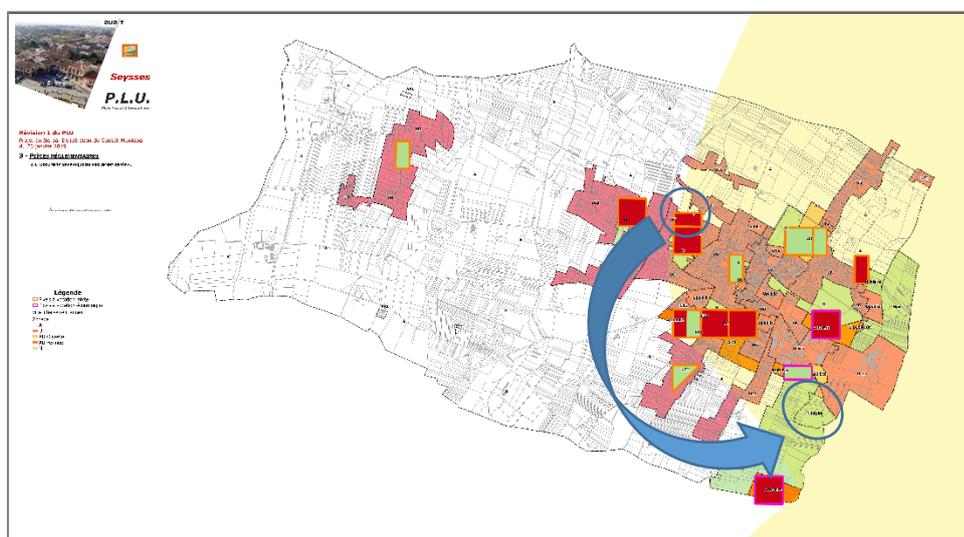


- **Zones AGRICOLES (A) et les secteurs de pastillage (ex Nb) dans la zone**
  - ✓ **Suppression importante des secteurs en diffus (STECAL)**, de l'habitat non lié aux exploitations agricoles (en Nb au PLU approuvé), qui sont classés en A avec un règlement adapté (excepté les unités foncières accueillant des activités qui restent en « pastillage » AAL).
  - ✓ **Agrandissement de la zone A (agricole)** au lieu-dit la « Brouquère », en classant les zones N et 2AU en A (agricole), ainsi que du foncier au Nord du chemin de Couloumé classé en 3AU initialement.

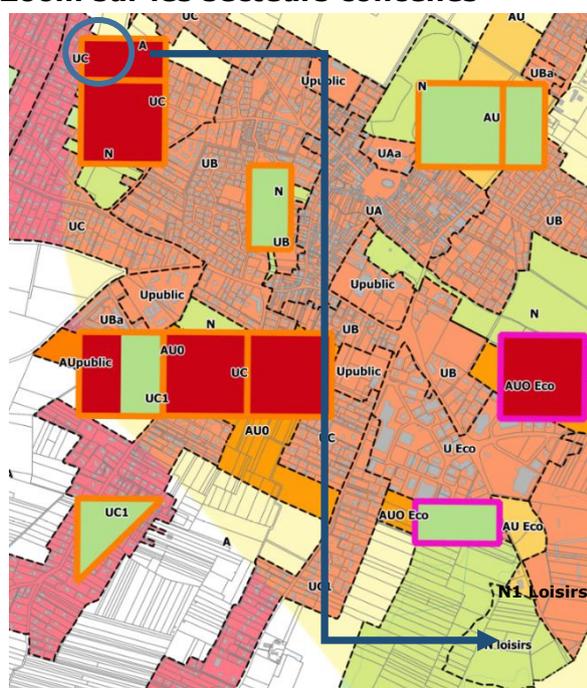
- **Zones Naturelles N et ses secteurs NLoisirs (N1 et N2) et Npv (photovoltaïque)**
  - ✓ **Permettre un affichage clair des zones naturelles** en distinguant la zone naturelle : N stricte (inconstructible), des zones N loisirs (en distinguant la zone N1 Loisirs du lac de la Piche de la zone N2 de loisirs et sport communal) et Npv (photovoltaïque) vouées à accueillir des occupations du sol, encadrées dans le règlement écrit.
  - ✓ **Suppression du secteur N step** (initialement destiné à la station d'épuration, dont le projet est modifié).
  - ✓ **Création de 2 zones N route de Saint Lys**, classées en 3AU à très long terme au PLU approuvé. Ces espaces vont permettre, en outre, la création de zones de « respiration ».
  - ✓ **Classement de la zone 2AU Loisirs (au PLU approuvé) en N1 Loisirs d'accueil**
- **Explication au regard du SCOT le transfert de ¼ pixel permettant la constructibilité limitée en secteur N1 Loisirs du lac de la Piche.**

La commune propose un transfert de ¼ de pixel de ville intense/en ville intense pour le secteur N1 Loisirs « lac de la Piche » permettant sur ce foncier de 10ha, une constructibilité encadrée, conformément aux dispositions règlementaires.

### Illustration du transfert de ¼ de pixel



### Zoom sur les secteurs concernés



**EN SYNTHÈSE / Tableau comparatif des évolutions des zones A agricoles et N naturelles**

<b>PLU approuvé</b>		<b>Projet de PLU en révision</b>	
<b>L'évolution de la zone Agricole</b>			
<b>A (Agricole)</b> Zone qui couvre les espaces à vocation agricole	<b>1707,27 ha</b>	<b>A</b>	<b>1805 ha</b>
<b>L'évolution de la zone Naturelle Stricte</b>			
<b>N (Naturel)</b> Zone correspondant aux espaces à protéger en raison de l'existence de risques ou de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels	11,64 ha	<b>N (Naturel)</b>	120,33 ha
<b>Np</b> 3 sites : Binos, parc de la clinique et Lac de la Piche)	108 ha		
<b>L'évolution de la zone Naturelle d'accueil de constructions et/ou d'installations</b>			
<b>Npv</b> Site d'anciennes carrières voué à l'accueil d'un parc photovoltaïque	36,80 ha	<b>Npv</b>	36,80 ha
<b>Nstep</b> Secteur voué à l'accueil de la future station d'épuration des Aujoulets	3,56 ha	<b>Secteur supprimé / Intégré dans A</b>	
<b>N loisirs</b> Zone naturelle d'accueil d'aménagements à usage sport et de loisirs chemin de la Saudrune	4,62 ha	<b>N1 loisirs</b> « lac de la Piche » /10ha	14.60 ha
		<b>N2 loisirs</b> et sport communal /4,6 ha	
<b>Sous total N d'accueil de constructions/et ou d'installations</b>	<b>44,98 ha</b>		<b>51,40 ha</b>
<b>Total global zone Naturelle et ses secteurs</b>	<b>161,09 ha</b>		<b>172ha</b>
<b>L'évolution de la zone de STECAL (d'accueil limité)</b>			
<b>Nb</b>	<b>88,75 ha</b>	<b>AAL</b>	<b>1,91ha</b>

## EN SYNTHÈSE /

### Tableau comparatif des évolutions des zones A agricoles et N naturelles

<b>Les zones</b>	<b>PLU approuvé (surface environ)</b>	<b>PLU en révision (surface environ)</b>
<b>Zones Urbaines (Habitat / Équipements / Économie)</b>	<b>471,10 ha</b>	<b>483 ha</b>
<b>Zones à Urbaniser (habitat / Eq. Loisirs/économie)</b>	<b>Total : 95,2 ha dont :</b> Habitat /Eq. Loisirs: 69,60 ha Économie : 25,60 ha	<b>Total : 64,7 ha dont :</b> Habitat /Equip.: 38,25ha Économie : 26,52 ha
<b>Zone Agricole A</b>	<b>1707,30 ha</b>	<b>1805 ha</b>
<b>Les secteurs d'accueil limités STECAL</b>	<b>Nb : 88,70 ha</b>	<b>AAL : 1.91 ha</b>
<b>Zone Naturelle et secteurs</b>	<b>164,60 ha</b>	<b>172 ha</b>
<b>Total comme</b>	<b>2526,9 ha</b>	<b>2526,9 ha</b>

## EN SYNTHÈSE GÉNÉRALE

### Bilan global des évolutions des différentes zones

Le bilan global de l'évolution du document graphique réglementaire fournit plusieurs enseignements.

**En premier lieu la commune n'a inscrite aucune nouvelle zone à urbaniser, excepté 2 petits secteurs pour l'accueil de 2 équipements publics (groupe scolaire et collège), réduisant même les potentiels offerts par le PLU.**

#### **Ainsi sur les zones ouvertes on note :**

- Une extension légère de la seule zone ouverte AU déjà ouverte au PLU approuvé (en cours d'urbanisation) qui a vu son périmètre augmenté de 3ha pour accueillir le nouveau groupe scolaire communal (emplacement réservé n°8 y est inscrit).
- La création d'une petite zone AUpublic au Sud de la commune, sur 3 ha pour l'accueil de collège programmé par le département

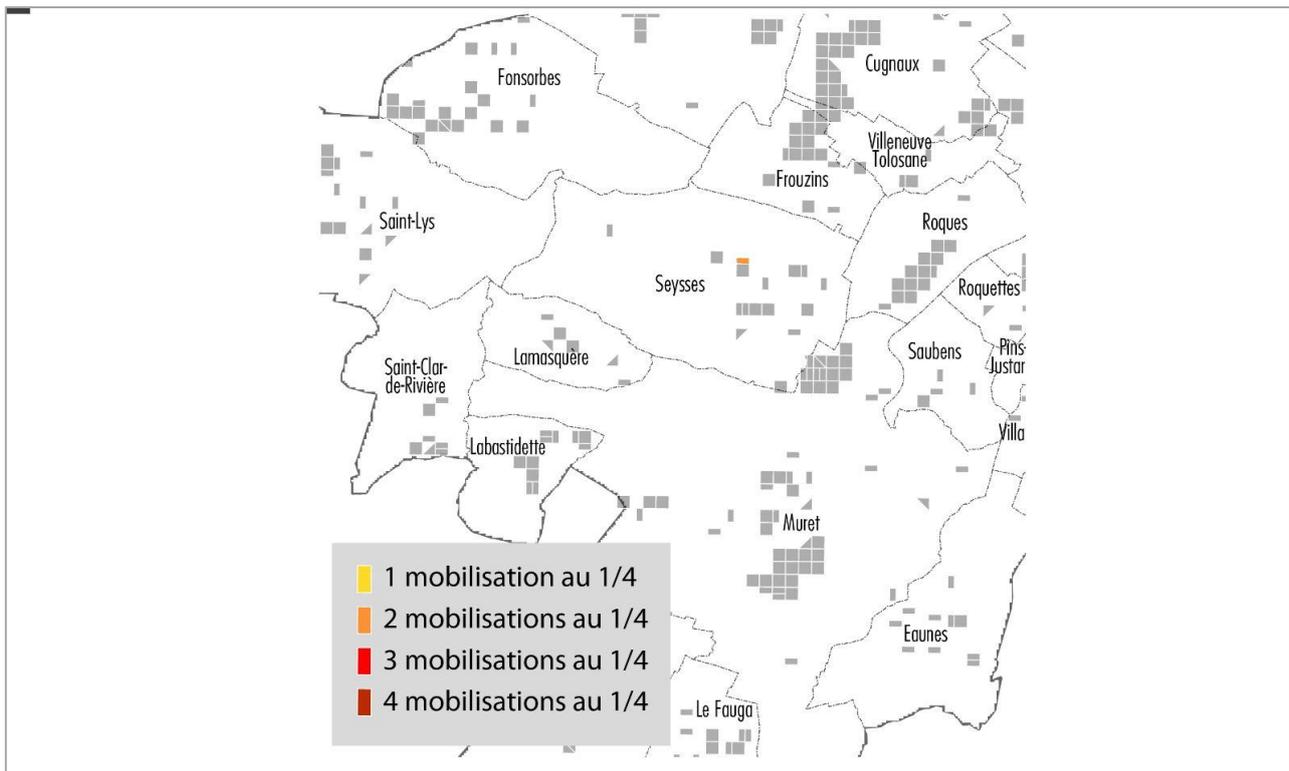
**La réduction des potentiels offerts par le PLU, résulte d'un travail très fin qui a été mené sur l'analyse des capacités de l'existant (exposé précédemment) pour une mise en cohérence entre les capacités du foncier dans le tissu urbanisé (U et AU en cours) et le PADD qui prévoit l'accueil de 10 000 habitants à horizon 2030. Ainsi un reclassement en zone Agricole et Naturelle est effectué pour toutes les zones en 2AU et 3AU d'habitat fermées. Cette démarche de reclassement de potentiel en AU à long terme (après 2030) s'inscrit en cohérence également de la loi Alur.**

**Si les zones urbaines ont enregistré une petite progression celle-ci relève pour l'essentiel de la traduction d'une réalité avec la mise à jour de zones AU urbanisées, s'y ajoutent certaines anciennes zones Nb, d'habitat ou d'activités en diffus, ainsi qu'un petit élargissement de la UB sur une zone N avec transfert d'un 1/4 de pixel justifié.** Les secteurs de pastillage dite STECAL sont totalement revues et intégrées soit en zone U ou A, supprimant leur statut ambigu, un travail de fond a été entrepris pour recenser les « véritables » STECAL qu'on peut conserver dans le PLU, qui sont désormais au nombre de 4.

Ce « toilettage » du document graphique, permet d'afficher plus clairement le statut des zones agricoles et naturelles, en outre pour les zones naturelles en distinguant bien les zones strictes (inconstructibles) des secteurs d'accueil encadré : type N Loisirs avec la distinction entre N1 Loisirs du lac de la Piche pouvant accueillir une constructibilité encadrée (justification d'un transfert de 1/4 de pixel ) et le secteur N2 de sport et de loisir communal,, enfin le Npv d'accueil de photovoltaïque.

Le projet du PLU ainsi affiche des efforts importants entrepris en matière de maîtrise du développement et de consommation d'espace (sur le plan de réduction des zones à urbaniser et de maîtrise des densités dans les zones Urbaines) avec une recherche d'un parfait équilibre entre les zones naturelles et agricoles, entre le projet proposé et le document précédent.

**Bilan du transfert de 1/4 pixel au regard de la compatibilité du SCoT approuvé : la commune de Seysses affiche un transfert de 2 mobilisations au 1/4, telle que schématisé ci-dessous.**



- **Objectif de modération de la consommation**

Après analyse de la consommation passée (dans la partie 1 de ce document relative au diagnostic) qui constitue un préalable nécessaire et obligatoire voulu par le législateur, portant sur l'évolution de la surface des Espaces Naturels Agricoles et Forestières (ENAF) et qui sert de base à la définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

**La consommation d'ENAF sur la période 2006-2016 étant évaluée à 6,7 ha/an.**

Le projet du PLU propose un potentiel foncier en extension urbaine : habitat + activité de l'ordre de 52,5 ha.

Soit dans le détail :

2020 – 2030 – Besoins fonciers En extension urbaine (zones AU0)	Surface
<b>Logements</b> Zone AU0	20 ha
<b>Économie</b> Zones AUEco + AU0eco	26,5 ha
<b>Équipements</b> AU groupe scolaire (3ha) + Au public pour le Collège (3 ha)	6 ha
<b>TOTAL</b>	52,5 ha sur 10 ans (2020-2030) Soit 5,2 ha/an
<b>Objectif de reduction</b>	<b>-23 %</b>

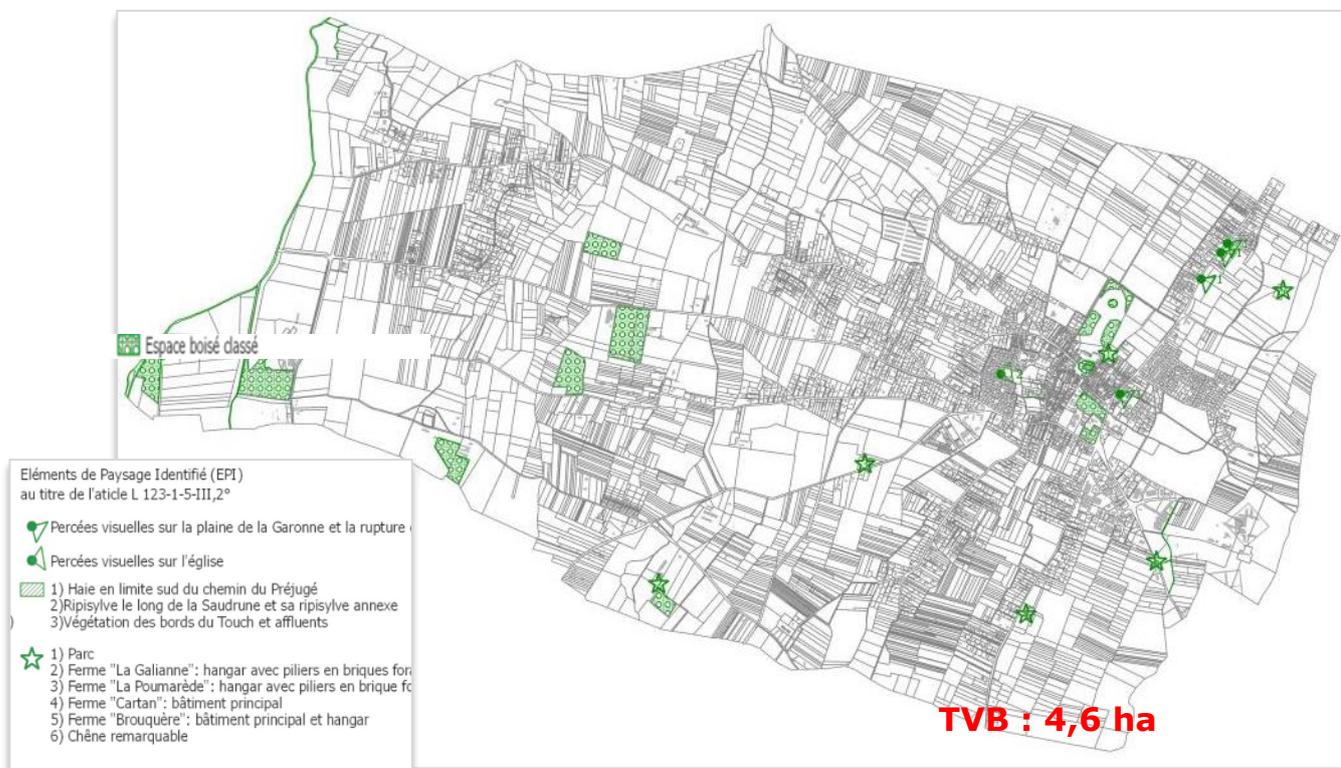
⇒ **Un objectif de modération de la consommation d'espace de : - 23 % comparé à la consommation passée (2006-2016).**

*À noter, l'unique zone AU ouverte route de Toulouse (en cours d'urbanisation) n'est pas prise au titre des extensions futures, mais du potentiel en cours dans l'existant (voir tableaux pages avant sur le potentiel foncier en U et AU).*

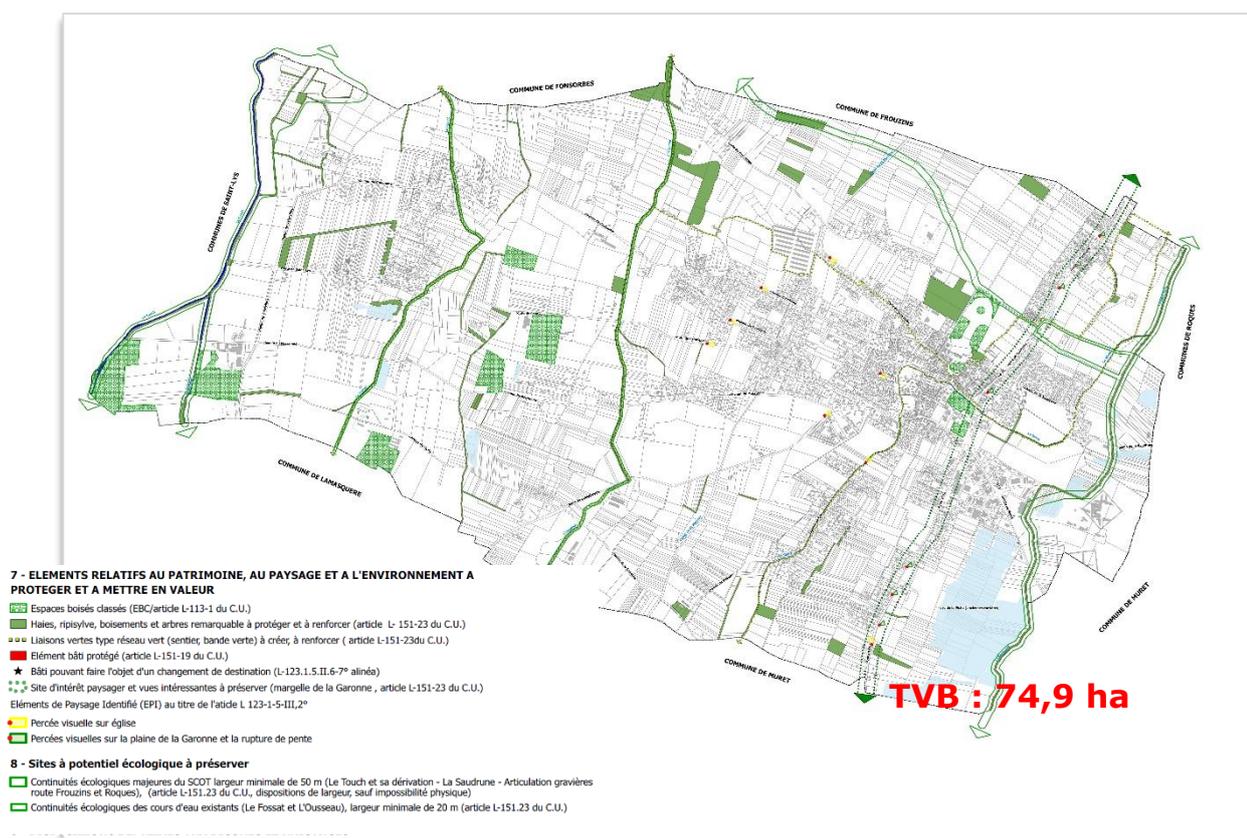
## 2.4. Les périmètres particuliers inscrits au document graphique règlementaire / Explications

- ▶ Les éléments de la TVB à protéger : une augmentation importante et une définition plus fine

### Extrait DGR simplifié du PLU approuvé



### Extrait DGR simplifié du PLU en révision

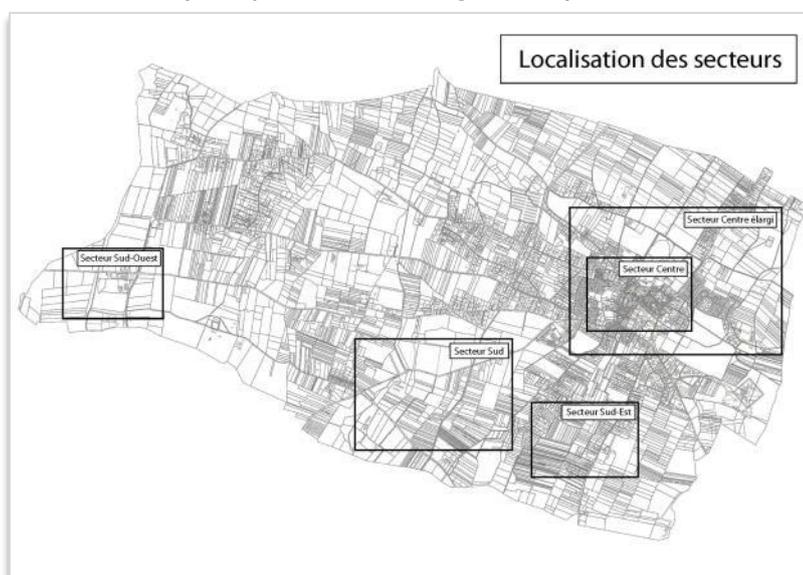


## Bilan des évolutions de la TVB

Les éléments de la TVB	PLU approuvé (surface environ)	PLU en révision (surface environ)	Évolutions/explications
<b>Espaces paysagers en EVP (L151-23 du CU) type : haies ripisylve, plantations, arbre remarquable réseau vert...</b>	<b>4,6 ha</b>	<b>74,9 ha (évolution de + 70 ha)</b>	<b>Une évolution importante dans la préservation des éléments de paysage, à partir d'une analyse fine des éléments paysagers remarquables à préserver :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préservation de haie et plantations notamment en zone agricole</li> <li>- préservation de la ripisylve des différents cours d'eau (initialement au PLU approuvé, ça ne concernait que le Touch)</li> <li>- préservation du site de la margelle de terrasse de Garonne</li> </ul>
<b>Espace boisé classé en EBC (L 113-1 du CU)</b>	<b>40,9 ha</b>	<b>51,5 ha (évolution de + 11 ha)</b>	<b>Renforcement des espaces boisés classés</b> de près de 11 ha en plus protégés.
<b>Sites à potentiel écologique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Continuités écologiques le long des cours d'eau (L151-23 du CU)</li> <li>- Secteur à forte potentialité de zone humide</li> </ul>	<b>Inexistant</b>	<b>Identification des sites à enjeu de biodiversité</b>	<b>Identification dans le DGR avec des prescriptions</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 continuités écologiques majeures du SCoT correspondant aux 2 cours d'eau : le Touch+ la Saudrune + continuité écologique Est-Ouest entre zones de Gravières</li> <li>- tous les cours d'eau</li> <li>- secteur à potentialité de zone humide (inventaire Conseil Départemental)</li> </ul>

### ► Les éléments du patrimoine bâti à protéger

Un important travail de recensement /complément à l'existant a été effectué pour permettre l'identification par photos et explications des éléments du patrimoine communal à protéger identifiés dans les secteurs ci-dessous (voir pièce 3.5 du règlement).

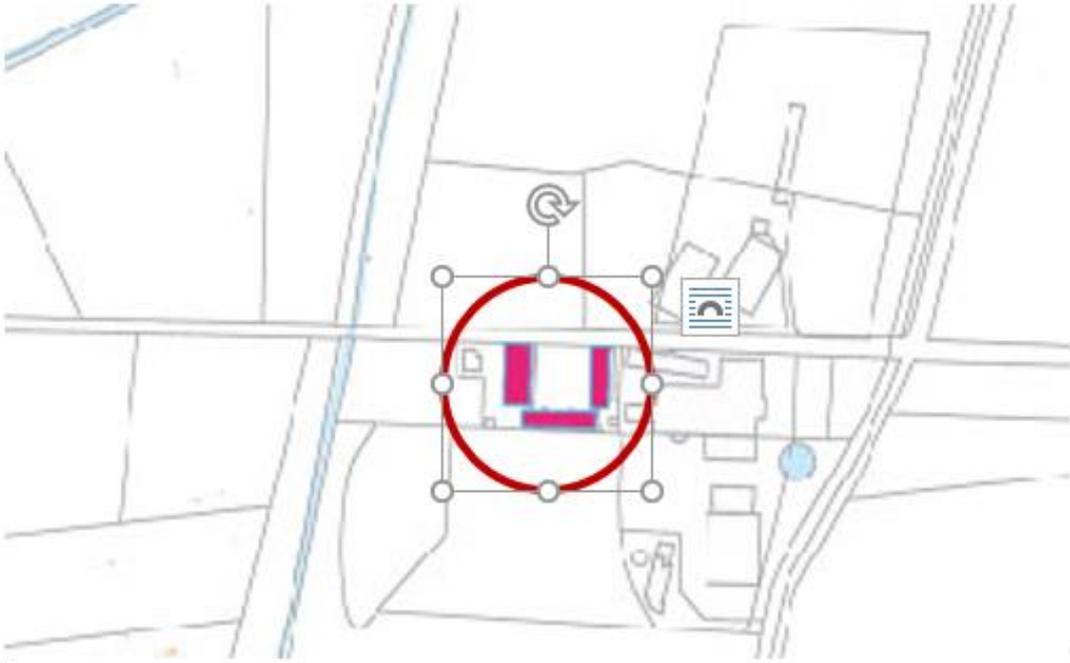


► **Le bâti patrimoine pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme**

Il s'agit d'un seul bâti patrimonial du domaine de notre Dame de la Motte situé dans le domaine de Lamothe, il constitue l'hébergement de religieuses (des sœurs des missions étrangères). Ce bâti est d'un intérêt architectural identifié également comme bâti patrimonial (avec une étoile dans le DGR).

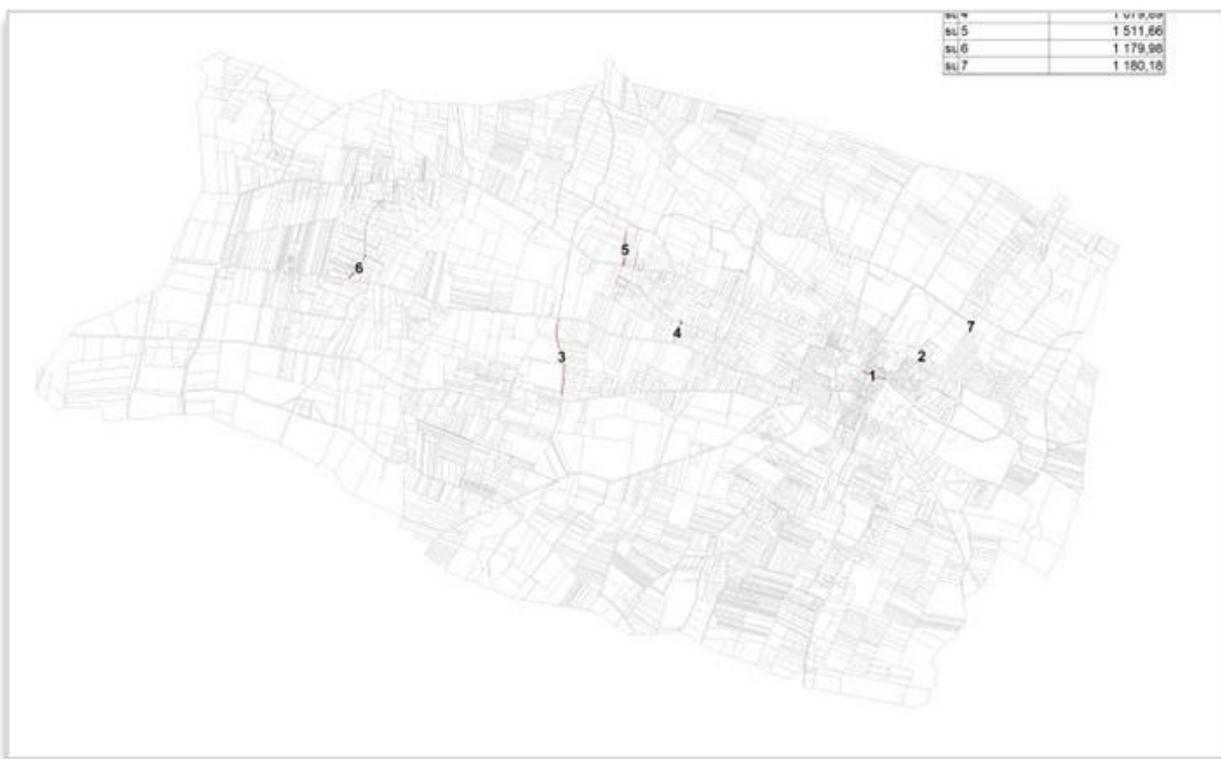
L'objectif du changement de destination est de pouvoir diversifier le bâti avec l'accueil d'un logement ou hébergement touristique très encadré sur le plan réglementaire (voir les dispositions réglementaires en zone Agricole, chap1-alinéa 2.4)

N°-photo	Nom-bâti	Référence-cadastrale	Adresse	Photos
51	NOTRE-DAME-DE-LA-MOTTE	E.n° 868	Chemin-du-Massonné	

► Les emplacements réservés /explications

Extrait DGR simplifié du PLU approuvé



Extrait DGR simplifié du PLU en révision



Liste des emplacements réservés (L.151.41 du CU)			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Aménagement d'une voie pour circulation douce, <del>de part et d'autre du cours d'eau du Binot</del>	Commune	1 080 m <sup>2</sup>
2	Aménagement d'une voie pour circulation douce à partir de la rue du Vieux Chemin Français	Commune	870 m <sup>2</sup>
3	Aménagement <del>de bouclage du réseau d'assainissement des eaux usées d'eau potable le long de l'Ousseau</del>	SIVOM SAGe	2 850 m <sup>2</sup>
4	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées <del>et station de relevage avec chemin d'accès, entre le chemin de Fourtané et la route de Saint-Lys (emprise 10 m)</del>	SIVOM SAGe	<del>1 080 m<sup>2</sup></del> 1 880 m <sup>2</sup>
5	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées et de la voirie <del>existante, chemin de la commune</del>	SIVOM SAGe	1 510 m <sup>2</sup>
6	Élargissement <del>du chemin de la Bourdasse de l'emprise</del> pour permettre un meilleur écoulement des eaux pluviales	Commune	1 180 m <sup>2</sup>
<del>7</del>	<del>Croisement de sécurité et de régulation RD 15 chemin du Château d'Eau</del>	<del>Commune</del>	<del>1 180 m<sup>2</sup></del>
7	Accueil équipement public à destination de collège route de Labastidette / RD 23	Commune	30 000 m <sup>2</sup>
8	Accueil équipement public à destination de groupe scolaire, route de Toulouse et chemin du Château d'Eau	Commune	30 000 m <sup>2</sup>
9	Aménagement du carrefour et espace public autour d'entrée de ville au croisement de la rue de la République et de la route de Toulouse	Commune	800 m <sup>2</sup>

Liste des principes de voie de circulation à créer (L.151.38 du CU)			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Aménagement d'une voie structurante de liaison route d'Ox / RD 15 au chemin du Gay et à la RD 23 / route de Labastidette (dans le cadre du projet de développement de la zone AU0)	Commune	16 000 m <sup>2</sup>

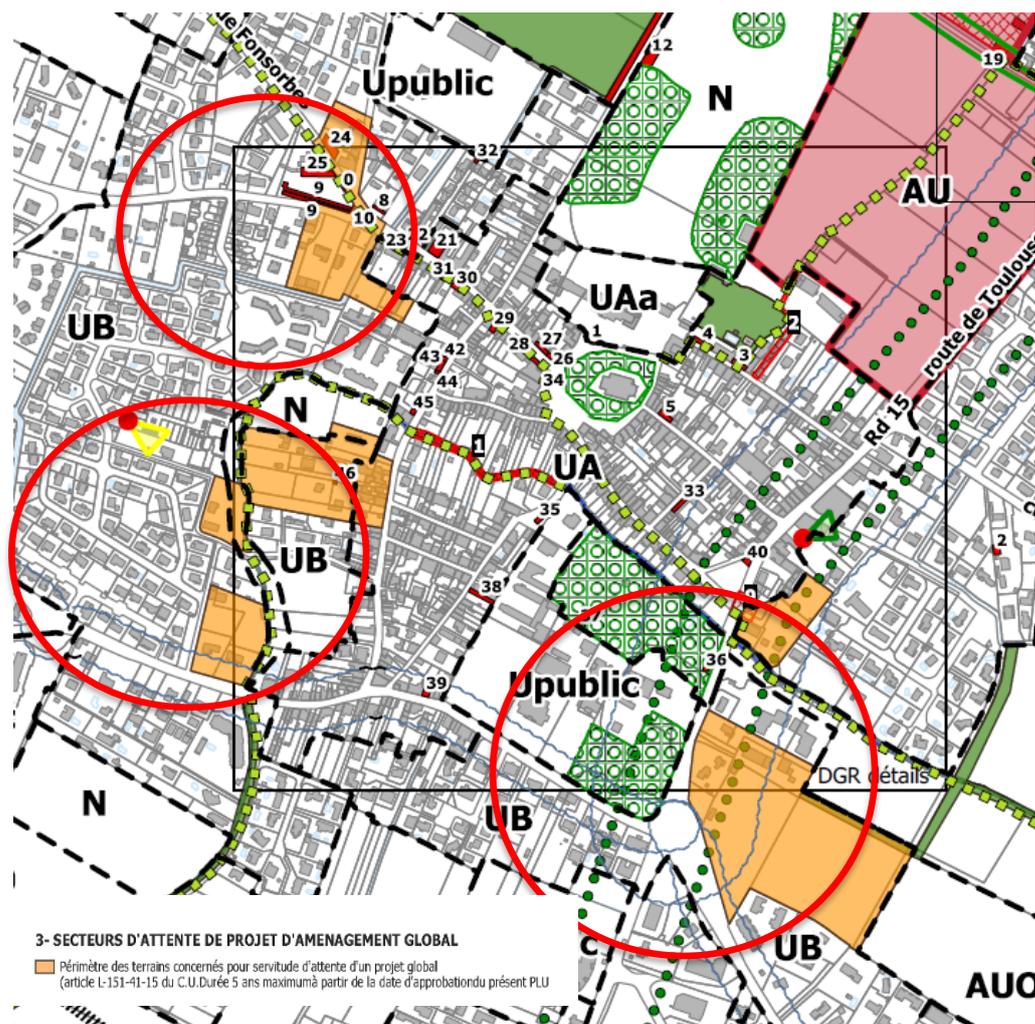
Liste des modifications des ER dans le projet de révision

(en rouge) : nouvel ER , suppression (barré) ou complément

#### Les évolutions des emplacements sont liées à :

- **Des clarifications des destinations**, parfois mal définie ainsi que l'actualisation des surfaces pour des ER existants.
- **La création de 3 emplacements réservés** dont 2 à destination du groupe scolaire et du collège et 1 pour l'aménagement du carrefour en entrée de ville sur RD 15.
- **La création d'un principe de voie de circulation au titre de l'article L 151-38 du CU), permettant de fixer un principe de voie structurante**, dont l'emprise n'est pas figée sur le terrain. Cette voie sera définie plus finement dans le cadre de l'ouverture de la zone AU0 avec un projet urbain à définir.

## ► Les périmètres d'attente de projet/explications



Au cœur de la commune, la zone UA recouvre le bourg ancien de Seysses, dont le caractère patrimonial et la dynamique commerciale doivent être préservés. Plusieurs espaces bâtis ou non-bâtis urbains situés à la lisière du noyau ancien présentent un potentiel important de mutabilité foncière, potentiel que la commune souhaite encadrer en raison de sa situation stratégique favorable à l'émergence d'un projet urbain de reconfiguration et d'extension du centre-ville.

Ce potentiel de mutabilité, subi aujourd'hui une pression foncière spéculative particulière, avec des projets qui pourraient être déposés sans aucune réflexion urbaine globale à l'échelle du centre-ville.

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité se donner le temps d'une réflexion urbaine globale (après cette révision) à l'échelle du centre-ville, pour définir un projet global sur ces fonciers et en fixant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ultérieurement. L'enjeu est de pouvoir maîtriser ces projets de développement du centre-ville sur le plan de la forme urbaine et les typologies d'habitat adaptés, sur les aspects paysagers (en traversée du Binos pour certains fonciers), sur les aspects de circulation et de stationnement dans le centre-ville (au vu des contraintes des rues, ou d'enjeu d'entrée de ville sur la RD 15), enfin sur les aspects de programme (habitat, équipements, services...) et de phasage maîtrisé pour chaque foncier.

Afin de mener à bien ce travail préalable d'anticipation sur ces fonciers, il est donc proposé la mise en place d'une servitude de projet au titre de l'article L.151-41-5 du Code de l'urbanisme, qui limite la constructibilité pour une durée maximale de 5 ans sur les unités foncières qui pourraient évoluer. L'objectif consiste bien ici à ne pas entraver l'émergence d'un projet à venir, mais de permettre à la commune que ce projet à venir s'inscrive dans le respect de la dimension patrimoniale du centre-bourg et de la cohérence globale de l'extension du centre.

Cet objectif est en cohérence également des orientations du PADD à savoir :

### Extrait du PADD

#### « 2.1. Recentrer le territoire sur lui-même

« Limiter l'étalement urbain et le mitage foncier »

- **Maîtriser et encadrer le potentiel d'urbanisation au sein du tissu existant, urbanisable actuellement** (au sens de zones Urbaines ou de zones AU ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé)
  - Anticiper et maîtriser le renouvellement urbain, l'urbanisation des « dents creuses » et la mise en continuité de l'espace bâti tout en accompagnant et en encadrant l'évolution du tissu urbain (densification raisonnée notamment) ;
  - S'appuyer sur les potentialités de rénovation urbaine offertes sur le territoire, ou de renouvellement plus particulièrement dans le centre-bourg, et accompagner et encadrer leur mutation ;
  - Anticiper et maîtriser la mutation de sites stratégiques identifiés, situés dans le centre-bourg ou dans ses franges, présentant un important potentiel de mutabilité foncière ; Sites favorables à l'émergence d'un projet urbain de reconfiguration et de valorisation du centre-ville (mettre en place des outils d'attente de réflexion préalable sur ces sites) ».

La servitude de projet s'étend sur 3 secteurs à proximité immédiate du centre-ville, classés en zone UB, pour une superficie totale d'environ 9,2 hectares.

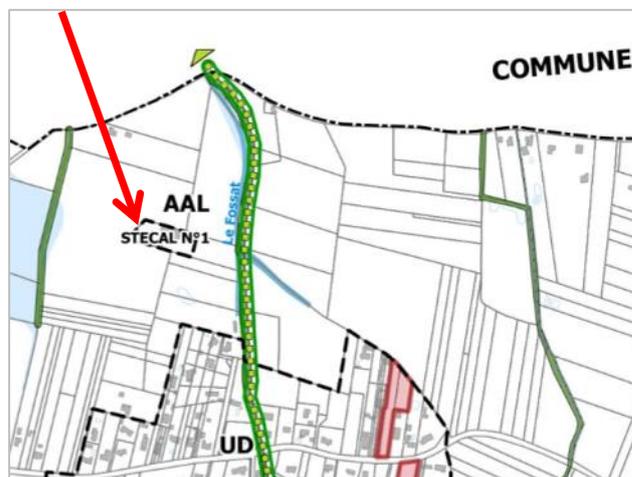
#### Périmètre des secteurs d'attente de projet d'aménagement global (L151-41-5) du CU



## 2.5. Les périmètres des STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) / Explications

**STECAL n° 1 :** bâti à usage d'activité de bois de chauffage coupe /stockage et vente

### Situation /localisation



### Description du type d'activité :

**Type d'activité :** Bois de chauffage, activité de commerce de type coupe, stockage et vente avec livraison.

#### **Surface des bâtis :**

400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol bâti

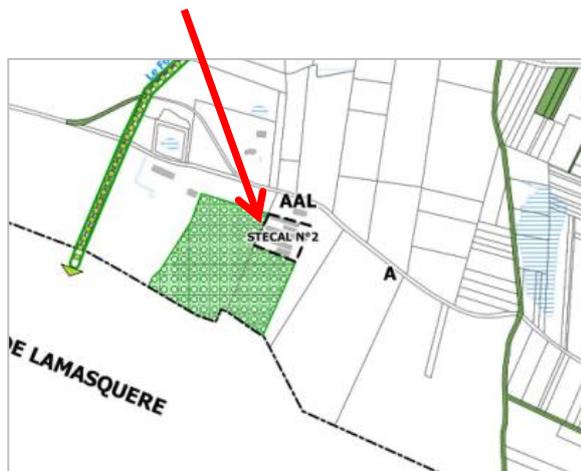
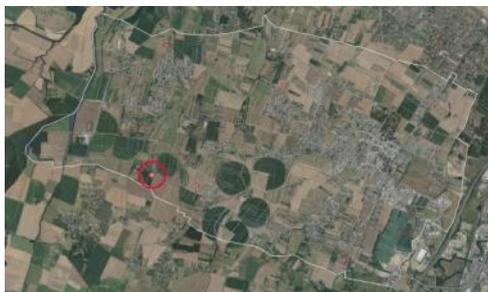
#### **Projets / Évolution souhaitée :**

Extension et rénovation bâti notamment afin d'être aux normes



**STECAL n° 2 : Réparation automobile. Industrie manufacturière. Activités spécialisées scientifiques et techniques. Activités PPM (Provost Précision Mécanique) et SV Productive + activité de type artisanat lié au BTP**

**Situation /localisation**



**Type d'activité : industrie et activités artisanales :** 2 bâtiments pour PPM et SV Productive + 2 autres bâtiments pour activité de Menuiserie, Plomberie et SOLAHE clim.

**Surface bâtis :**

4 bâtiments de 350 m<sup>2</sup> chacun

**Projets / Évolution souhaitée**

Pas d'évolution souhaitée actuellement



## **STECAL n° 3 : bâti à usage d'activité de bois de chauffage coupe /stockage et vente**

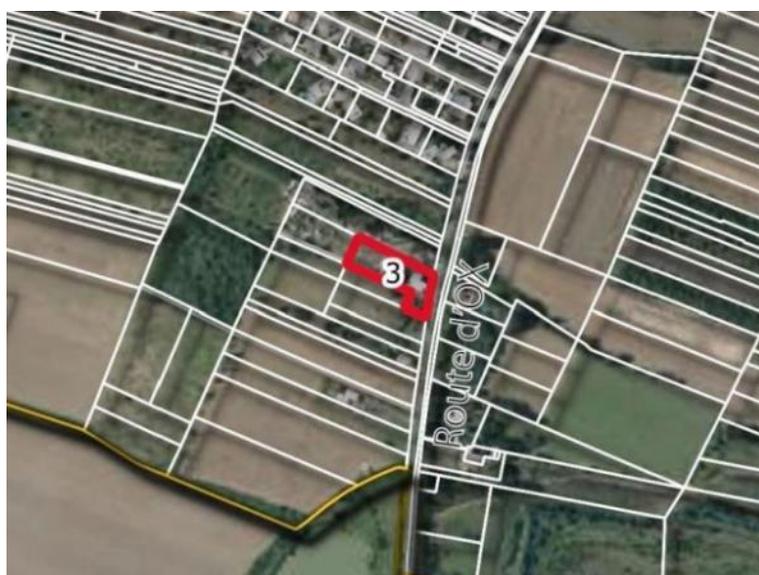
### **Situation /localisation**



**Type d'activité :** Bois de chauffage, activité de commerce de type coupe, stockage et vente avec livraison.

**Surface du bâti :** Pas de bâtiment dédié à l'activité, l'habitation existante constitue le lieu de travail

**Projets / Évolution souhaitée :** Demande d'évolution pour la construction d'un hangar permettant de stocker et protéger le matériel et travailler sous abri



**STECAL n° 4 : SARL TRANSPORTS YANNICK, spécialisée dans le secteur d'activité des transports routiers de fret de proximité.**

**Situation /localisation**



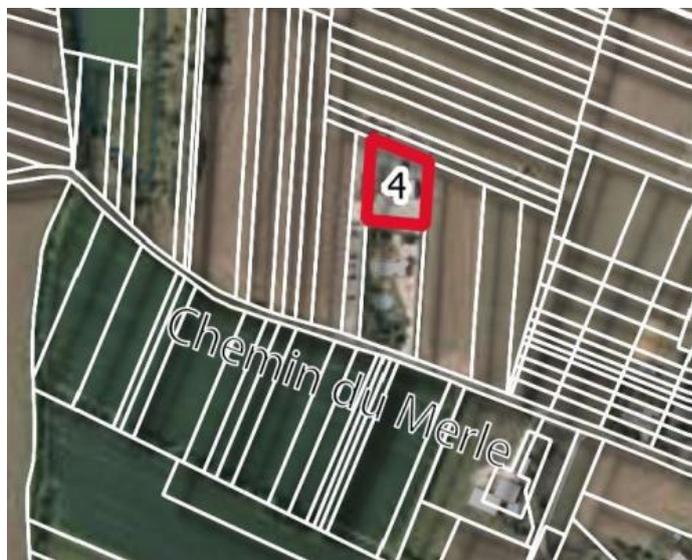
**Type d'activité** société à responsabilité limitée en activité depuis 19 ans spécialisée dans le secteur d'activité des transports routiers de fret de proximité. Son effectif est compris entre 6 et 9 salariés. La société a une activité agricole en parallèle (10 hectares), déclarée à la MSA et cultivée

**Surface du bâti :**

Bâti de 300 m<sup>2</sup> (en partie utiliser pour l'activité agricole)

**Projets / Évolution souhaitée :**

Déplacement sur Seysses afin de se rapprocher de l'A64 et éviter la traversée du centre de Seysses avec les camions.



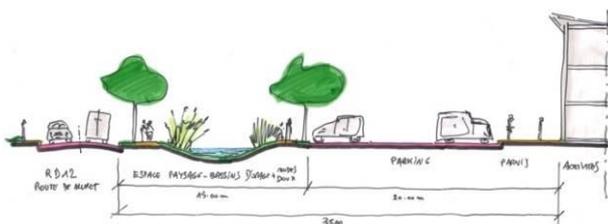


- **OAP existante modifiée / Zone AUéconomique / Secteur de SEGLA**

### OAP au PLU approuvé



### OAP au PLU en révision



### - Explication /justification des évolutions

L'OAP de la zone AU économique de Segla a évolué en vue de plusieurs objectifs :

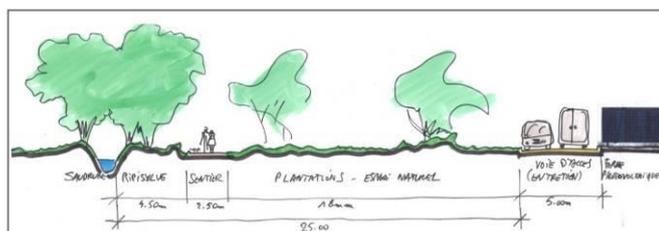
- permettre une souplesse dans l'orientation d'aménagement, qui prévoyait initialement (au PLU approuvé) quasiment un plan de masse, ce qui est contraignant et ne relève plus du statut d'orientation ;
- identifier de façon claire l'aménagement paysager d'entrée de ville sur la RD 12 avec une bande verte plantée en front et les parkings à l'arrière. Cet aménagement paysagé de l'entrée de ville s'inscrit en cohérence avec l'étude Amendement Dupont qui a été actualisé sur ce secteur ;
- intégrer un petit secteur en diffus d'habitat et d'activité existant initialement en Nb (au PLU approuvé) avec comme objectif le renouvellement à terme de ce secteur vers de l'activité économique. Cette mutation serait en cohérence avec la zone de Ségla et son développement prévu en terme de forme urbaine, d'image d'entrée de ville RD 12 et permet également la prise en compte des nuisances pour l'habitat en diffus sur cet axe structurant ;
- identifier, en cohérence avec le règlement, la continuité écologique de la Saurdrune et les prescriptions qui s'imposent de recul de 25 m avec un espace paysager à aménager.

- **OAP existante modifiée / Zone Npv, secteur d'anciennes gravières d'accueil de parc photovoltaïque**

### OAP au PLU approuvé



### OAP au PLU en révision



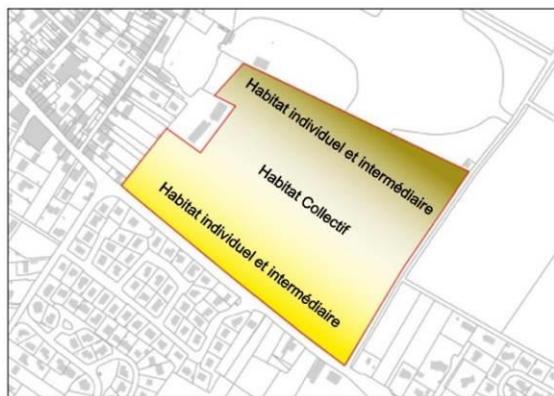
### - Explication /justification des évolutions

L'OAP de cette zone concerne un site d'anciennes gravières dédié à l'accueil de parc photovoltaïque au sol, ce qui permet à la collectivité de valoriser ce foncier et d'autre part, de participer à la lutte contre le changement climatique en exploitant de nouvelles énergies moins polluantes en l'occurrence le solaire.

L'évolution de l'OAP, consiste à identifier en cohérence avec le règlement (DGR) la continuité écologique de la Saudrune et les prescriptions qui s'imposent de recul de 25 m avec un espace paysager à aménager.

- **OAP modifiée / Zone AU d'accueil d'habitat et d'équipements, chemin du Château d'eau / route de Toulouse**

### OAP au PLU approuvé



### OAP au PLU en révision

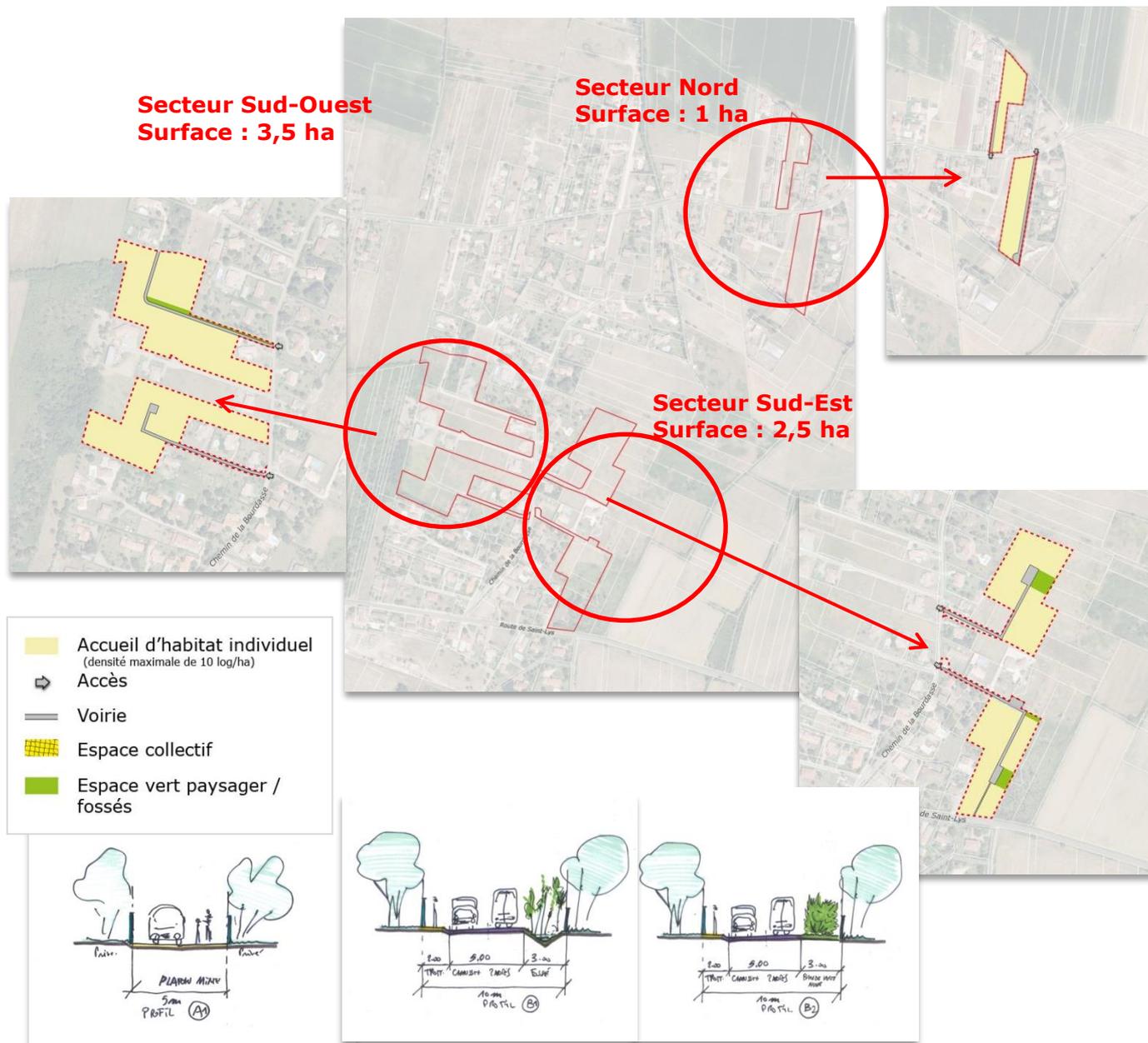


### - Explication / justification des évolutions

L'OAP concerne la zone AU du château d'eau en cours d'urbanisation avec une opération sur pratiquement la majorité du foncier. L'évolution de l'OAP consiste à :

- Inscrire une extension de la zone AU sur un foncier libre de 3ha pour accueillir le futur groupe scolaire en cohérence avec le règlement (DGR) qui délimite sur ce foncier un emplacement réservé n° 8. L'objectif de la collectivité est d'anticiper les évolutions et les besoins en scolaire de la commune en fonction des prévisions démographiques (inscrites au du PADD). Ce choix de foncier est stratégique car il permet un rééquilibrage de l'accueil scolaire au nord de la commune à proximité du secteur d'habitat en cours d'urbanisation.
- Traduire la continuité écologique nord de la commune (en cohérence avec le SCoT) qui permet l'articulation entre les zones de gravières de Frouzins et celles de Roques (secteurs à potentiel écologique). Cette continuité s'appuie au nord sur la zone agricole et les espaces boisés denses de la clinique très favorables à la biodiversité, puis longe le canal de Goubard (dérivation du Saint-Martory) et les espaces verts de part et d'autre du chemin du château d'eau. Elle a pour vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur l'ensemble de ce territoire.
- Identifier un espace collectif paysager sur le foncier libre ouvert sur la margelle de Terrasse de Garonne. Ceci permettra de créer une « respiration » dans un secteur d'habitat dense et permettre une ouverture visuelle vers la Terrasse de Garonne identifiée en site d'intérêt paysager dans le DGR.

- **OAP des Ajoulets créées dans cette révision**



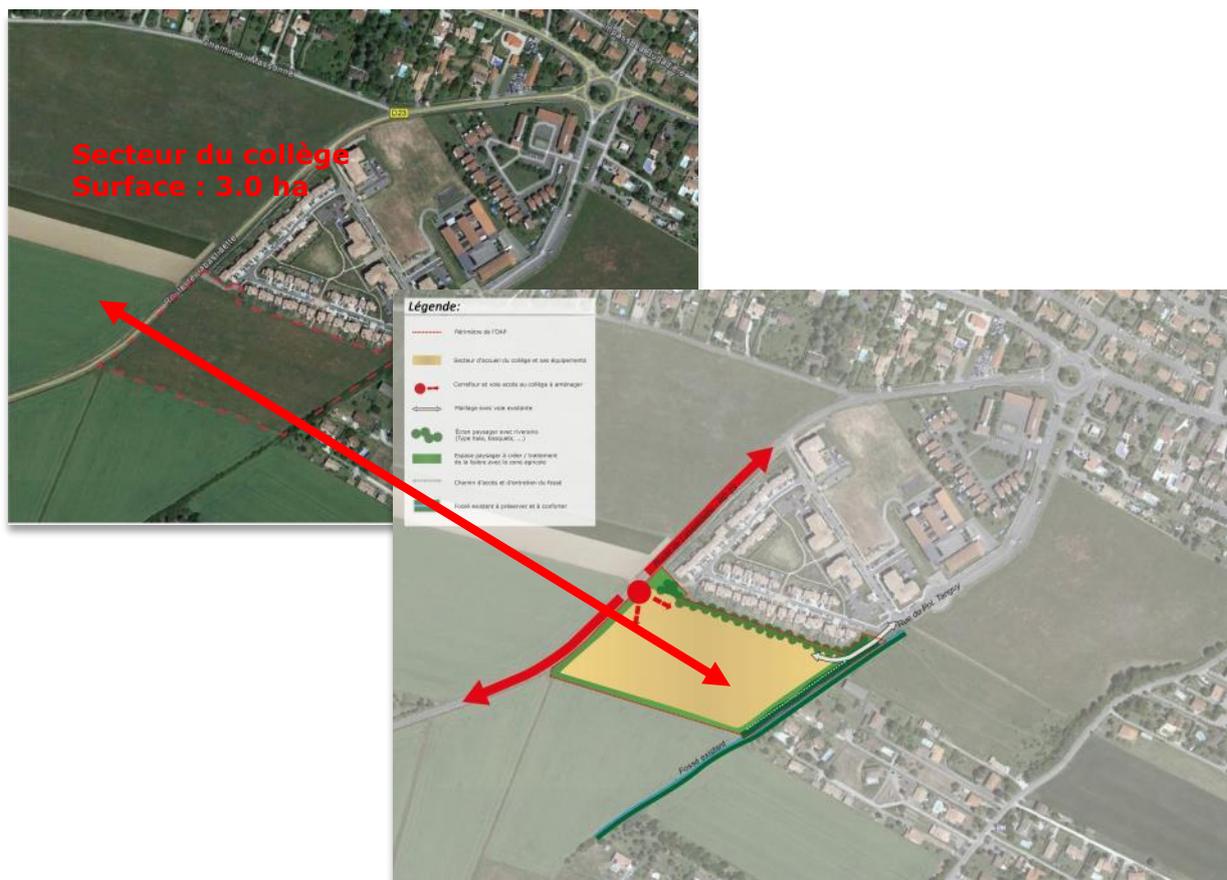
- **Explication /justification des choix**

Le territoire des 3 orientations d'aménagement est situé dans le secteur des Ajoulets à l'écart du centre bourg de la commune. Les périmètres des orientations délimitent le foncier disponible en général en « dents creuses » susceptibles d'évolution.

L'objectif de la commune est de limiter l'étalement urbain du secteur des Ajoulets en anticipant l'évolution de ces fonciers et en encadrant par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui en assainissement autonome (dispositif amené à évoluer à terme). L'encadrement par des OAP sur les fonciers libres vient compléter le dispositif réglementaire qui a baissé considérablement l'emprise au sol, et favoriser le pourcentage des espaces verts afin d'éviter toute densification et préserver un aspect paysager marqué des parcelles et l'identité d'un secteur à dominante agricole. En ce sens; l'OAP définit également la forme urbaine et les types d'habitat privilégiés.

D'autre part, l'enjeu est d'assurer une meilleure cohérence de l'urbanisation, avec l'incitation à une mutualisation en termes d'accès et de voiries de façon à assurer un aménagement fonctionnel répondant aux normes de sécurité, des schémas de profils de voies sont ainsi proposés, qui s'inscrivent dans le contexte paysager du site et des contraintes de foncier.

- **OAP Créée /Zone AU Public, d'accueil du collège/route de Labastidette**



- **Explication /justification des choix**

Le territoire de l'orientation d'aménagement est situé dans le secteur Sud de la commune jouxtant le centre bourg et en continuité de l'urbanisation existante. Le périmètre de l'orientation délimite le foncier voué à l'accueil du futur collège de la commune, programmé de façon imminente par le Conseil Départemental, il est délimité avec un emplacement réserve n°7.

L'objectif de la commune est, ainsi, de limiter l'étalement urbain et d'inscrire le futur collège dans un secteur urbain à proximité du pôle d'équipement scolaire existant « Flora Tristan », desservi au Nord par la route de Labastidette et au Sud par l'impasse Rol Tanguy. Cette situation pour le collège sur un axe structurant de la commune est importante, elle permettra, en outre, un bon rayonnement et une accessibilité pratique des élèves des communes limitrophes au Sud comme Lamasquère ou Labastidette, élèves susceptibles de le fréquenter.

Ce foncier est donc parfaitement accessible et est desservi par l'assainissement collectif, son urbanisation finalisera la tâche urbaine de la commune le long de la route de Labastidette.

L'enjeu est d'assurer une cohérence du développement de ce secteur, de permettre un aménagement fonctionnel sur l'axe route de Labastidette (RD23), pour cela, l'OAP prévoit en terme de circulation l'aménagement d'un carrefour giratoire pour gérer les problèmes des différents flux.

Modes doux : Le long de la RD 23, il y a actuellement un chemin piétons existant, la commune prévoit le réaménagement de ce chemin en une véritable piste pour les piétons /cycles, dans le cadre du schéma de modes doux communal adopté.

Transport en commun : Le Conseil Départemental prévoit un transport en commun type bus pour le collège

Enfin, dans un territoire d'interface entre zone urbaine et agricole, il est important de préserver le paysage et de traiter de façon très paysagère, les franges au contact de la zone agricole comme préconisé dans l'OAP.

# Partie 3

## **PARTIE 3 – ÉVALUATION DES INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET INDICATEURS DE SUIVI DU PLU**

En application du 3° de l'article R151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable, qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Par décision en date du 02 Mai 2017, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'environnement et du développement durable, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016, a déclaré la révision du Plan Local d'Urbanisme non soumise à évaluation environnementale.

- 1. Incidences du PADD sur l'environnement et mesures pour sa préservation et sa mise en valeur**
- 2. Évaluation des incidences Natura 2000 du projet de révision du PLU**
- 3. Mise en place d'indicateurs de suivi du PLU**



# **1. INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR**

En application du 3° de l'article R151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable, qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Par décision en date du 02 Mai 2017, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'environnement et du développement durable, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016, a déclaré la révision du Plan Local d'Urbanisme non soumise à évaluation environnementale.

# 1.1. Incidences et mesures sur le milieu physique et les ressources naturelles : topographie, sols et du sous-sol

## 1.1.1. Rappel de l'état initial

La commune de Seysses bénéficie d'un climat océanique tempéré grâce à l'influence méditerranéenne venant de l'Est.

Le territoire bénéficie d'une topographie relativement plate, l'altitude variant entre 170 et 190 mètres. Les sols y sont de nature argileuse, typiques de la basse terrasse de la Garonne sur laquelle la commune prend place.

## 1.1.2. Incidences du projet

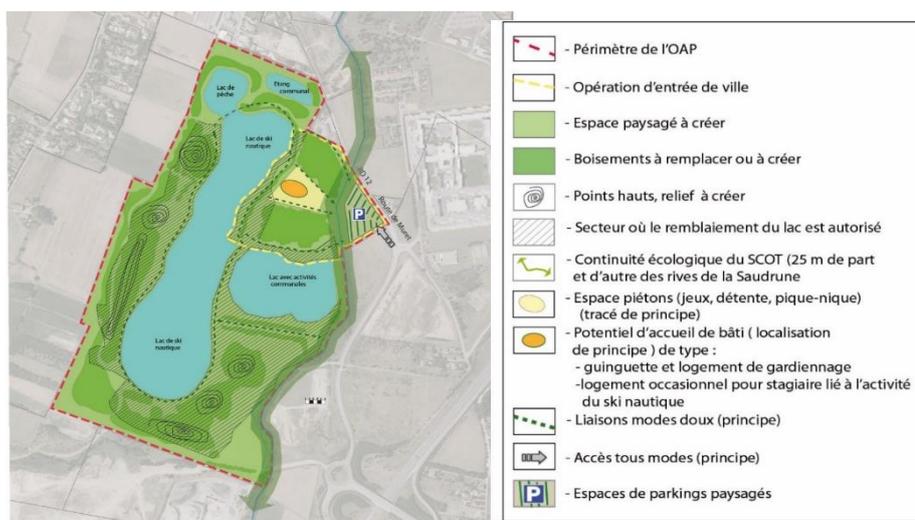
La topographie communale étant relativement plate et le projet prévoyant une extension extrêmement mesurée des zones à urbaniser, il n'aura pas de réelle incidence négative sur la topographie du territoire.

### ► PADD :

Le projet entend diminuer les pressions sur les ressources naturelles (dont les sols et les sous-sols communaux) en imposant de mieux consommer l'espace notamment en structurant le développement et en favorisant un modèle d'urbanisation maîtrisé pour une gestion plus économe de l'espace (3.1 - Un cadre de vie, source d'attractivité, 3.2. Un cadre de vie, garant de la biodiversité).

### ► OAP :

L'aménagement de la zone de loisir de la Piche prévoit la création de points hauts autour du principal plan d'eau modifiant en partie le relief de ce secteur.



Extrait du cahier des OAP (projet de révision)

Le projet d'aménagement de la zone Npv accueillant un parc photovoltaïque prévoit, le long de la Saudrune, de créer des modelés préservant l'ambiance des bords du cours d'eau ainsi qu'un belvédère offrant une vue sur les Pyrénées. Ces aménagements modifieront sur ce secteur la topographie du territoire.



Zone Npv, parc photovoltaïque (Extrait du cahier des OAP)

### ► Règlement et Zonage :

Parmi les dispositions communes inscrites au règlement écrit du projet, les affouillements et exhaussements des sols sont règlementés :

« À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ils doivent être précédés d'une déclaration préalable les exhaussements du sol, dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 10 mètres carrés (article R. 421-23 f) du code de l'urbanisme) et d'un permis d'aménager les exhaussements du sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (article R. 421-19 k) du code de l'urbanisme.

Sont interdits dans toutes les zones, les exhaussements de moins de deux mètres de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à cent mètres carrés, dispenses de toute formalité et non liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme ou à un aménagement paysager ou à un bassin de rétention, qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère, au paysage et à l'environnement d'un site bâti ou naturel. »

## **1.2. Incidences et mesures sur les écoulements et la qualité des eaux souterraines et superficielles**

### **1.2.1. Rappel de l'état initial**

Le réseau hydrographique communal est dense et principalement organisé selon une direction Nord-Sud. La commune est classée, à la fois en Zone de répartition des Eaux (ZRE), et en Zone « sensible à l'eutrophisation ». Le PLU communal est soumis à 2 documents supra communaux définissant une politique de gestion des eaux : le SDAGE « Adour-Garonne » et le SAGE « Vallée de la Garonne ».

### **1.2.2. Incidences du projet**

L'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire entraînera une augmentation de la consommation d'eau potable et donc des pressions supplémentaires sur la ressource.

D'autre part, pour répondre aux objectifs de besoins en logements, le PADD porte des ambitions de développement urbain qui entraîneront une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc du ruissellement et des volumes d'eaux pluviales à gérer. Les dysfonctionnements pourraient alors être renforcés si la gestion des eaux n'était pas adéquate. Un transfert de polluants pourra alors également être observé vers les milieux aquatiques et humides.

#### **► PADD :**

Parmi les orientations définies dans l'axe 3 du PADD (« Une qualité du cadre de vie à préserver et à conforter »), le projet propose :

- D'affirmer la présence de l'eau comme composante du cadre de vie et support d'aménagement notamment en prenant en compte et en valorisant la composante eau dans toutes ses fonctions : exutoire, irrigation, paysagère, environnementale et de loisirs ;
- De préserver et valoriser les espaces majeurs supports de biodiversité et les continuités écologiques : espaces naturels, réseau hydrographique, trame végétale, espaces agricoles, ... dans une logique de complémentarité et de connectivité ;
- De prolonger la Trame Verte et Bleue à l'intérieur de l'espace urbain par la valorisation de la biodiversité y compris celle relevant de la nature ordinaire, dans le territoire urbanisé en s'appuyant sur le réseau hydrographique et les espaces végétalisés ;
- D'améliorer la gestion de l'eau en privilégiant les développements dans les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en améliorant la gestion des eaux pluviales, en poursuivant la politique de gestion de l'eau potable, et en portant une attention particulière aux eaux souterraines.

## ► OAP :

Le projet devra s'attacher à traiter les eaux pluviales entraînant le lessivage des sols imperméabilisés.

Le projet de collège route de Labastidette pourrait notamment s'appuyer sur le fossé existant pour envisager la création d'un bassin d'orage intégré dans un écran végétal autour du secteur de projet.



Extrait du cahier des OAP

## ► Règlement et Zonage :

Un zonage d'assainissement délimite les zones d'assainissement collectif et les zones en assainissement non collectif.

Le règlement du projet de PLU (dans ces dispositions communes) impose que toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'eaux usées, l'assainissement non collectif est autorisé. Le règlement d'assainissement du SIVOM SAGe fixe les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées ainsi que la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Par ailleurs, le règlement d'assainissement pluvial définit les mesures particulières prescrites sur le territoire communal, en matière de maîtrise des ruissellements, de traitement et de déversement des eaux pluviales dans les fossés et réseaux pluviaux publics.

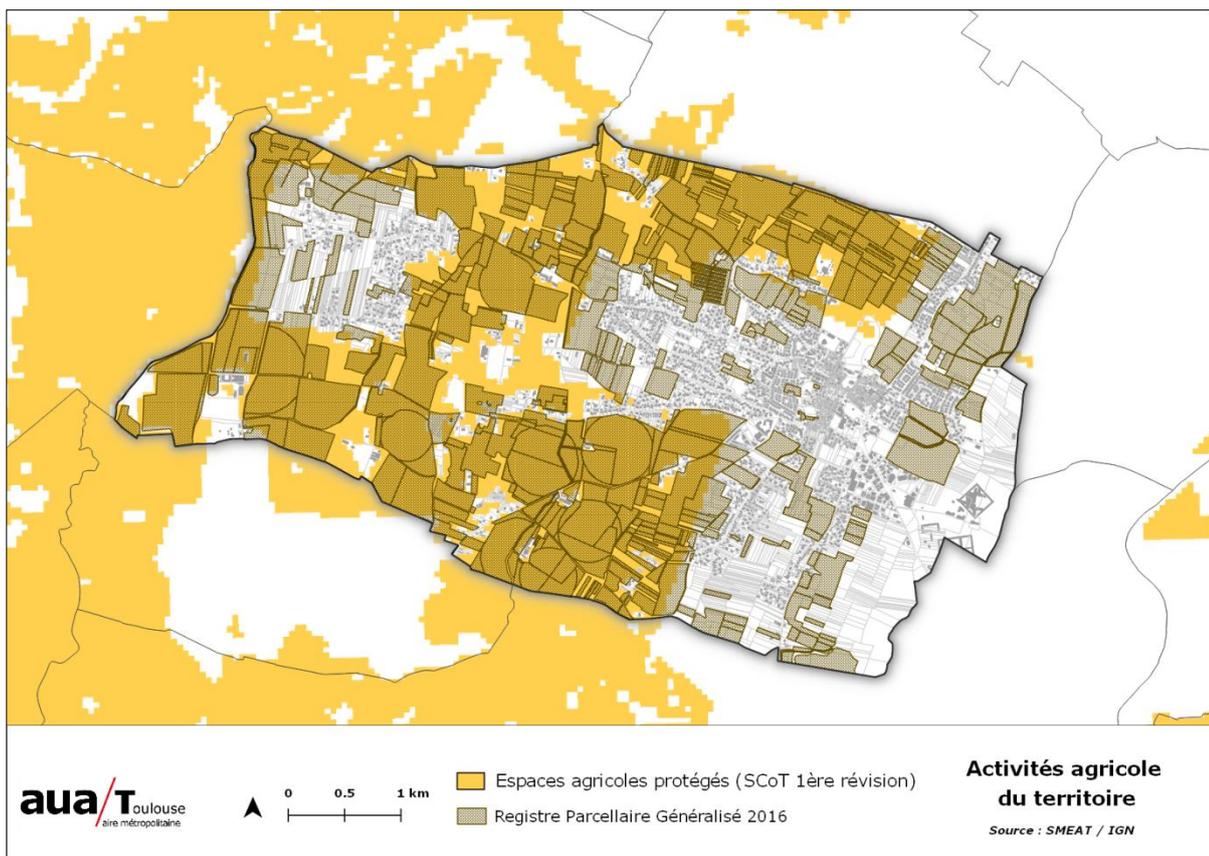
Tout nouveau projet devra limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales.

## 1.3. Incidences et mesures sur le milieu agricole

### 1.3.1. Rappel de l'état initial

Le territoire affiche des enjeux agricoles très forts. Le contexte physique est favorable à l'agriculture grâce à une bonne qualité agronomique des sols. On note la présence d'équipements agricoles pour l'irrigation et le drainage. Par ailleurs, le parcellaire agricole est identifié par la chambre d'agriculture comme étant bien structuré, et les exploitations professionnelles sont économiquement stables.

Toutefois, l'urbanisation diffuse et consommatrice d'espace doit être stoppée et les limites entre milieu urbain et rural identifiées et traitées dans le cadre réglementaire proposé par le PLU.



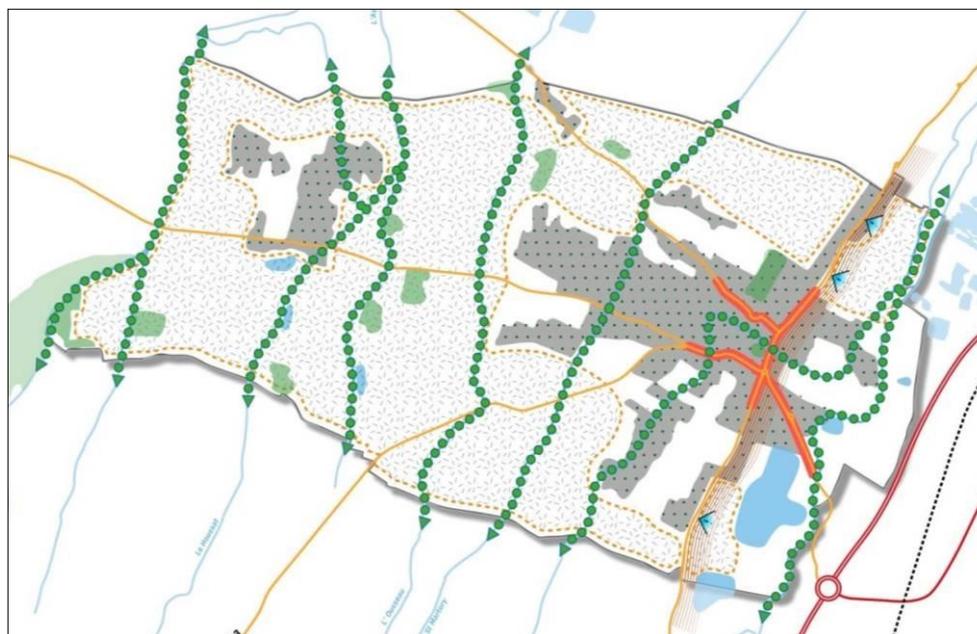
### 1.3.2. Incidences du projet

#### ► PADD :

Le projet ambitionne de développer Seysses en tant que pôle économique, notamment grâce à son activité agricole. Le projet communal souhaite maintenir une agriculture périurbaine dynamique, considérant celle-ci comme une force pour l'économie du territoire, ainsi qu'un gage de qualité des espaces communaux.

De grandes continuités agricoles à maintenir sont identifiées dans le PADD afin de :

- Maintenir l'activité agricole, préserver les exploitations, permettre leur évolution et leur diversification en maîtrisant les effets induis non souhaités ;
- Stabiliser les limites de l'enveloppe urbaine, limiter le mitage foncier, l'étalement urbain et la dispersion du bâti ;
- Aménager des espaces de transitions entre territoires habités et espaces agricoles.



Grandes continuités agricoles à maintenir

(Extrait du PADD en projet)

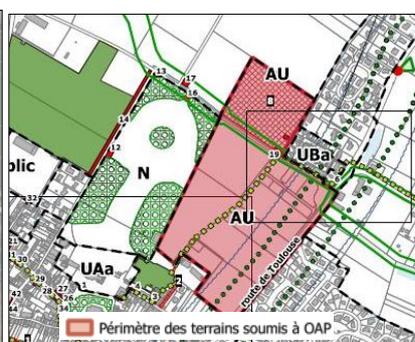
Parallèlement, souhaitant préserver et conforter la qualité du cadre de vie des habitants de Seysses, le projet demande d'utiliser de manière raisonnée les espaces naturels agricoles et forestiers, notamment par la définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

► **OAP :**

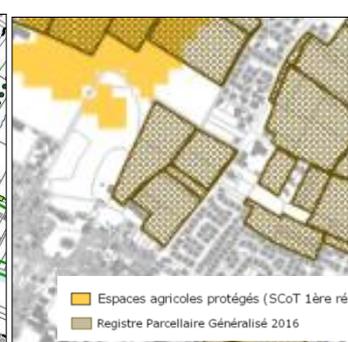
L'OAP identifiant la zone AU d'accueil d'habitat et d'équipements, chemin du château d'eau prend place sur des parcelles déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2016, signifiant qu'elles sont théoriquement toujours exploitées.



Extrait du cahier des OAP (projet de révision)



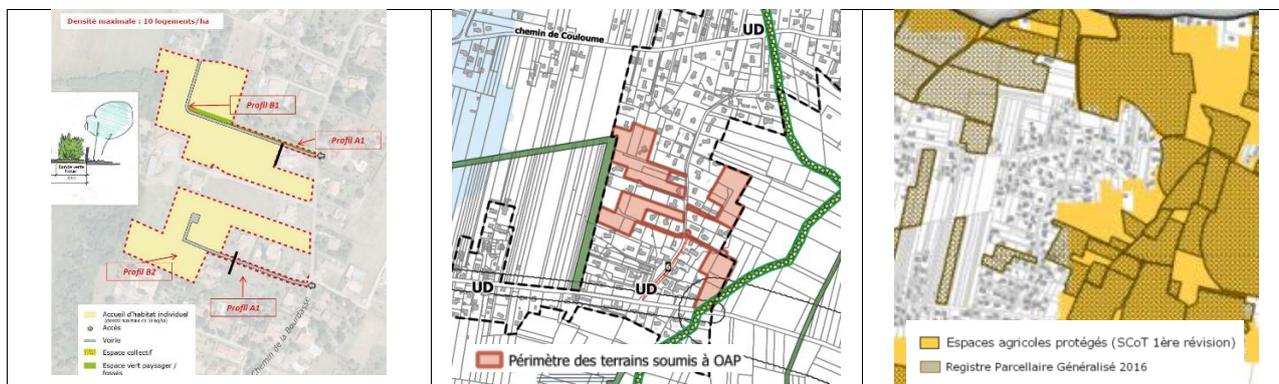
Extrait du Document graphique règlementaire (projet de révision)



Extrait Registre Parcellaire Graphique communal (2016)

Cette OAP étant déjà identifiée dans PLU actuellement opposable, le projet de 2<sup>ème</sup> révision n'entraînera pas d'impact négative supplémentaire.

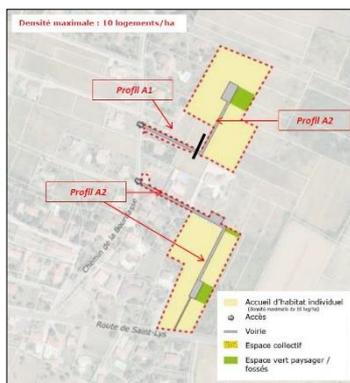
Par ailleurs, trois secteurs d'OAP situés sur les Aujoulets (à l'Ouest de la commune), identifient des ensembles de parcelles aujourd'hui encore déclarés au RPG 2016 malgré leurs implantations sur des zones à vocation urbaine au PLU approuvé (zone UD).



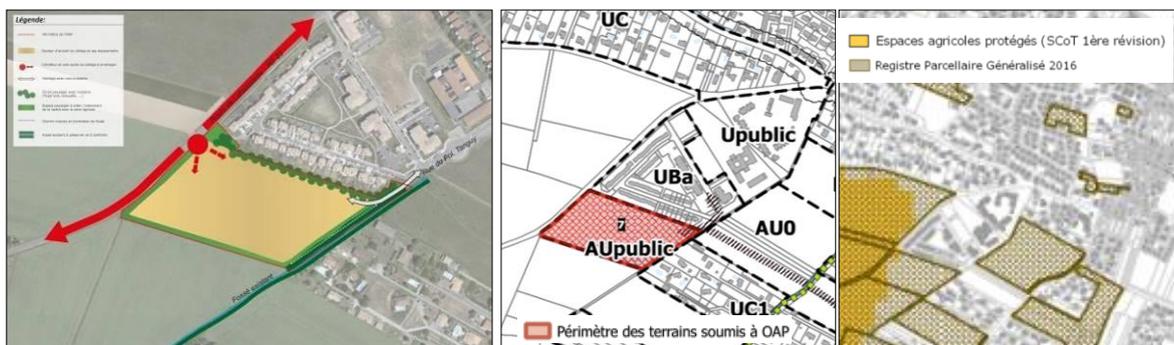
Extrait du cahier des OAP (projet de révision)

Extrait du Document graphique réglementaire (projet de révision)

Extrait Registre Parcellaire Graphique communal (2016)



Enfin, l'OAP identifiant le secteur devant accueillir le futur collège route de Labastidette, prend également place sur une parcelle inscrite au RPG 2016 et susceptible d'être cultivée, d'autant plus qu'elle est située en zone à vocation agricole au PLU opposable.



Extrait du cahier des OAP (projet de révision)

Extrait du Document graphique réglementaire (projet de révision)

Extrait Registre Parcellaire Graphique communal (2016)

## ► Règlement et Zonage :

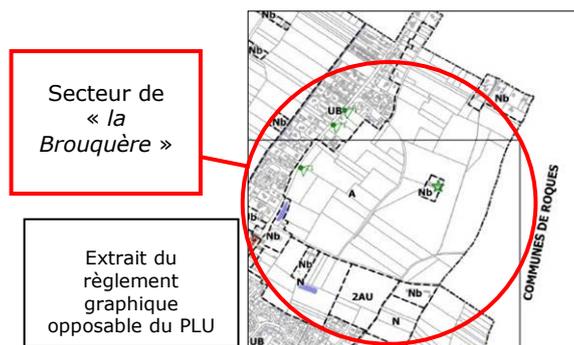
Le projet communal propose de stabiliser les limites entre enveloppe urbaine et grandes étendus agricoles, en limitant l'étalement du foncier et la dispersion du bâti. Il identifie les principaux écarts d'urbanisation dont l'évolution sera encadrée et à maîtriser.

Ainsi, l'ensemble actuel des espaces à vocation agricole sera très majoritairement conservé, dont l'intégralité des zones inscrites en tant qu'espaces agricoles protégés au SCoT GAT sur le sol communal. Les secteurs d'habitat diffus règlementés actuellement sous la forme de secteurs Nb au PLU opposable, seront supprimés et basculés en zone A (à vocation agricole stricte).



Zones A, à vocation agricole, en projet (Source : aua/T)

Pour maintenir les grandes continuités agricoles, la poche de terres agricoles du Nord-Est sera consolidée sur le lieu-dit « la Brouquière » par l'agrandissement de la zone A à laquelle viendront s'intégrer 2 zones N et une zone 2AU (zone d'urbanisation future, aujourd'hui fermée) au Sud de celle-ci. En effet, l'usage des sols sur ce secteur est encore aujourd'hui dédié à l'activité agricole.

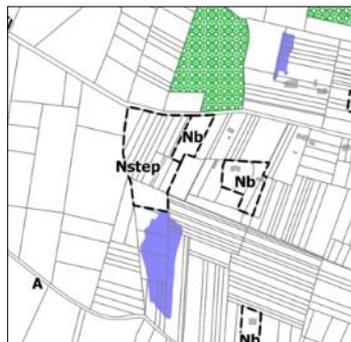


Afin, de préserver l'activité agricole, le projet souhaite que les exploitations puissent évoluer et se diversifier tout en maîtrisant les effets non désirés qu'elles peuvent induire. Les secteurs dont la vocation agricole économique est avérée, conserveront une forme de pastillage (secteurs AAL). Ces secteurs de STECAL sont au nombre de 4 sur le territoire.



Zones AAL, à vocation agricole accueillant de l'habitat, en projet (Source : aua/T)

Enfin, le secteur Nstep, aujourd'hui dédié à l'accueil de la future station de traitement des eaux usées (STEP) des Aujoulets basculera en zone à vocation agricole. Le projet de station doit en effet être revu dans le cadre de l'étude du schéma d'assainissement à l'échelle du Muretain agglo.



(Extrait du règlement graphique opposable)

Le projet n'aura pas d'incidence négative globale sur les espaces agricoles communaux. Au contraire, le projet prévoit une augmentation de l'emprise globale du zonage à vocation agricole, qui passera de 1707 hectares à 1805hectares (+ 98 hectares).

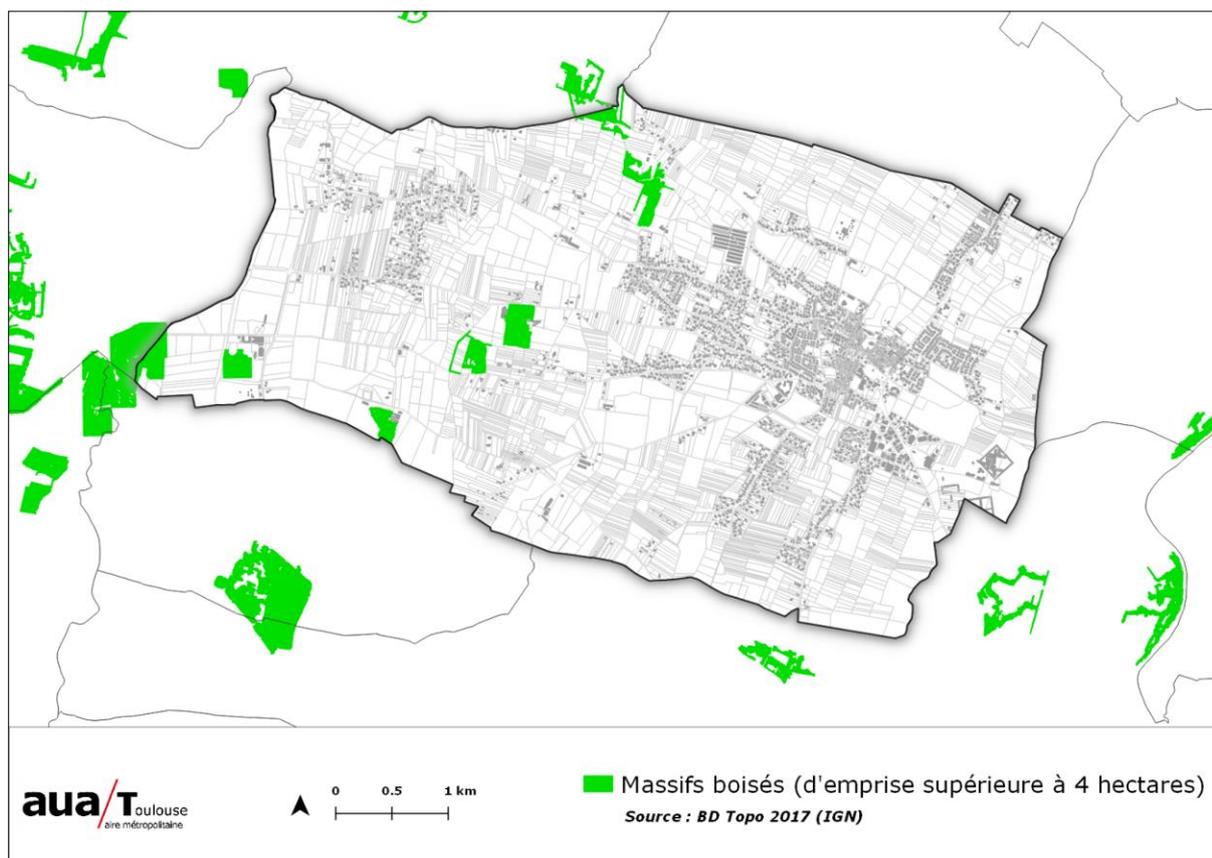
## 1.4. Incidences et mesures sur le milieu naturel

### 1.4.1. Rappel de l'état initial

La commune, dominée par les plaines agricoles, comporte très peu de boisements d'emprise supérieure à 4 hectares (environ 4 % de la surface communale).

Ils sont principalement implantés :

- Près du Château de Lamothe (au Sud-Ouest). ;
- Autour du lieu-dit « L'Argenté » (au centre de la commune) ;
- Au lieu-dit « Merle » (au Sud) ;
- Sur les secteurs de « La Commune » et de « la Pointe de Nougueris » (au Nord).



Dans le cadre de sa mission de préservation de la flore (et plus particulièrement dans le cadre d'un programme appelé Urbaflore), le Conservatoire botanique national des Pyrénées et de Midi-Pyrénées signale la présence de plusieurs localités de plantes protégées et menacées sur le territoire.

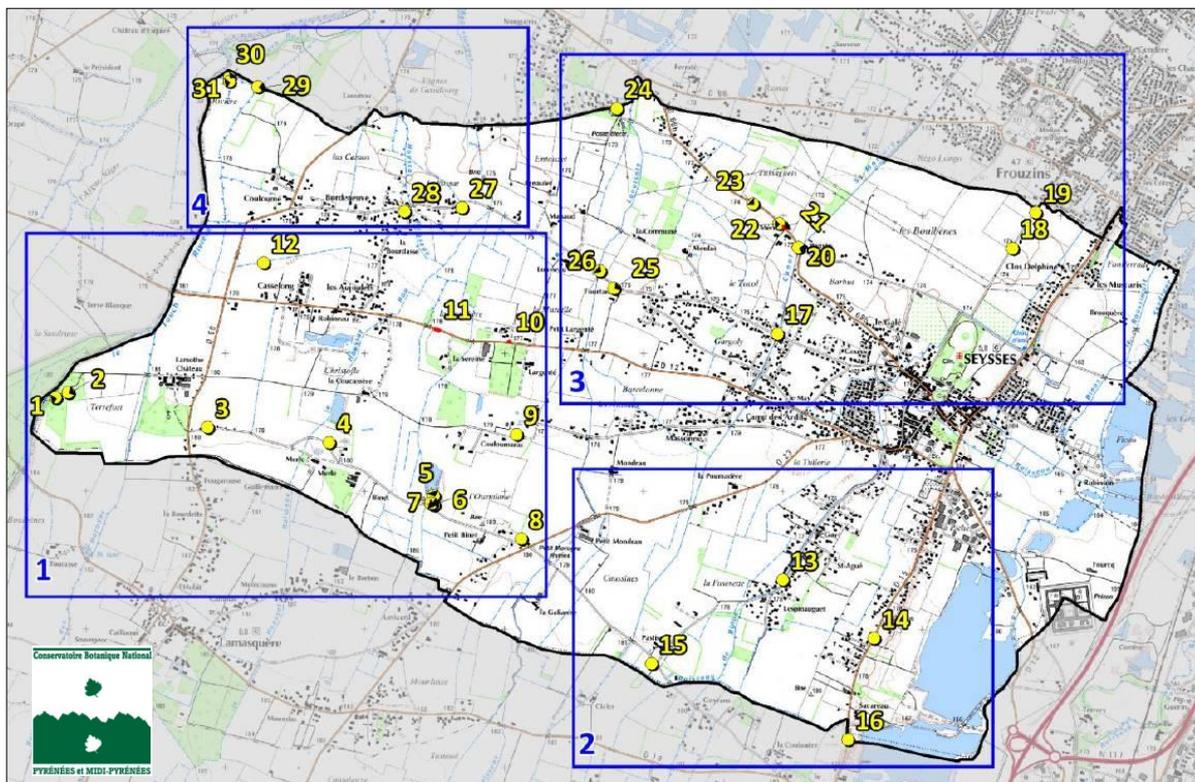
Une espèce de plante protégée en Haute-Garonne :

- La Fritillaire pintade – *Fritillaria meleagris* [Stations 10, 11, 21 et 22 sur la carte]

Deux espèces de plantes protégées en France (Arrêté ministériel du 30 décembre 2004) :

- La Rose de France - *Rosa gallica* [Stations 10, 11, 21 et 22 sur la carte]
- La Renoncule à feuilles d'Ophioglosse – *Ranunculus ophioglossifolius* [Stations 3, 4, 6, 8, 9, 10, 24, 25, 27 et 28 sur la carte]

Ces signalements ont été réalisés à partir des connaissances du Conservatoire et de ses partenaires, notamment Nature Midi-Pyrénées, à un moment donné (juin 2017), sans titre d'exhaustivité.



Cartographie de stations identifiées sur la commune de Seysses

Source : Conservatoire botanique national des Pyrénées et de Midi-Pyrénées

L'une des essences inventoriées est inscrite en tant que plante menacée [Liste rouge Midi-Pyrénées – catégorie selon l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN)], Catégorie Vulnérables (VU) :

- La Renoncule à feuilles d'Ophioglosse – *Ranunculus ophioglossifolius*

### 1.4.2. Incidences du projet

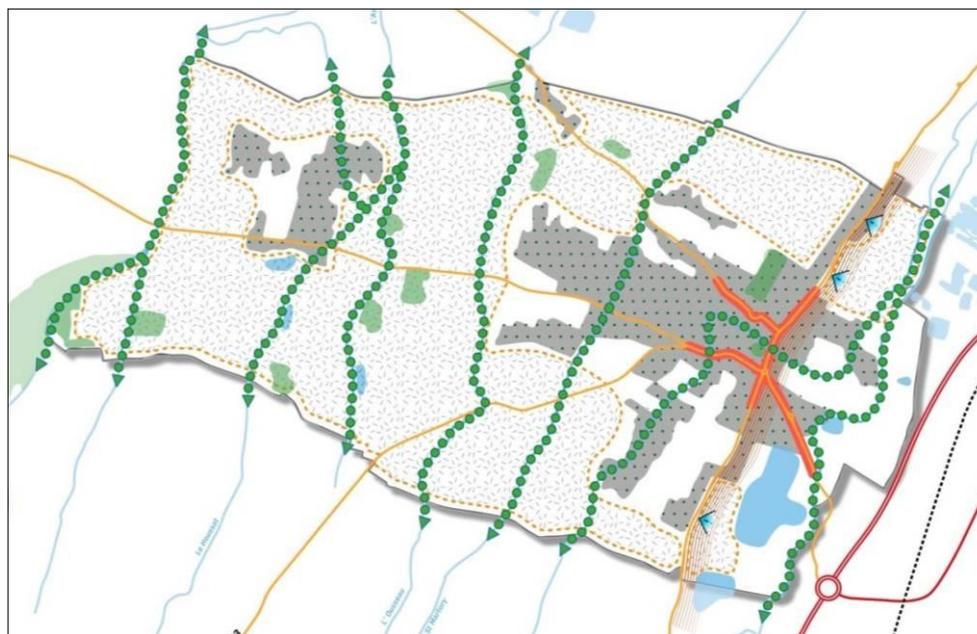
#### ► PADD :

Afin de conserver un cadre de vie respectueux de l'environnement et agréable, source d'attractivité pour la commune, le projet ambitionne de préserver, mettre en valeur et restaurer les espaces de nature majeurs du territoire, supports de biodiversité mais aussi complémentaires, et connectés entre eux dans une logique de trame verte et bleue.

Ainsi, les principales composantes végétales à préserver sont identifiées par le projet et seront préservées par la mise en place d'outils règlementaires.

Les espaces de nature ordinaire en milieux urbains seront eux aussi préservés et mis en valeur.

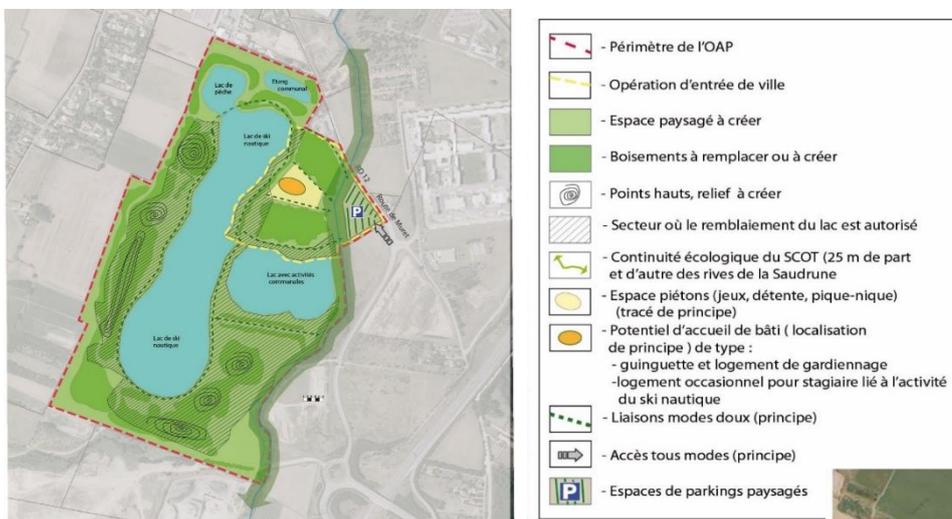
Par ailleurs, le projet entend renforcer la trame végétale et boisée du territoire dans les futurs projets d'aménagement tels que les créations de voiries, d'espaces publics, et les futurs programmes de construction.



(Extrait du PADD en projet)

► **OAP :**

L'OAP exprimant les recommandations d'aménagement de la Zone N de la Piche prévoit la création de plusieurs boisements autour des différents lacs implantés sur la zone. Ceux-ci sont insérés dans un espace paysagé à créer à l'échelle globale de la zone qui participera à renforcer la continuité écologique de la Saudrune inscrite au SCOT, qui s'écoule en limite de la zone.



Extrait du cahier des OAP (projet de révision)

Dans l'OAP décrivant les aménagements envisagés sur la Zone Npv, ancien secteur de gravières devenu par photovoltaïque, le projet propose de renforcer le couvert boisé sous la forme de la « Forêt galerie », ainsi que la préservation de la ripisylve du cours d'eau de la Saudrune par l'inscription de la continuité écologique (identifié au SCOT).



Sur le secteur du chemin du château d'eau, zone AU devant accueillir de l'habitat et des équipements, est inscrit dans l'OAP un principe d'espace paysager d'intérêt collectif d'une emprise de 3 000 à 4 000 m<sup>2</sup> à au développement d'espaces de nature dans le tissu urbain communal. Le projet prévoit également de préserver et de conforter des espaces paysagers en appui de la continuité écologique traduite dans le projet (continuité écologique entre les secteurs de gravières de Roques et de Frouzins).



Extrait du cahier des OAP (projet de révision)

De la même manière, les OAP projetées sur les secteurs des Ajoulets et de la route de la Bastidette prévoient l'aménagement d'espaces verts paysagers contribuant à renforcer les espaces de nature en milieu urbain.



- Accueil d'habitat individuel (densité maximale de 10 log/ha)
- Accès
- Voirie
- Espace collectif
- Espace vert paysager / fossés

Secteur des Ajoulets

- Périphérie de l'OAP
- Secteur d'accueil du collège et ses équipements
- Carrefour et voie accès au collège à aménager
- Maillage avec voie existante
- Ecran paysager avec rivières (Type haie, bosquets, ...)
- Espace paysager à créer / traitement de la lisière avec la zone agricole
- Chemin d'accès et d'entretien du fossé
- Fossé existant à préserver et à conforter

Futur collège, route de Labastidette

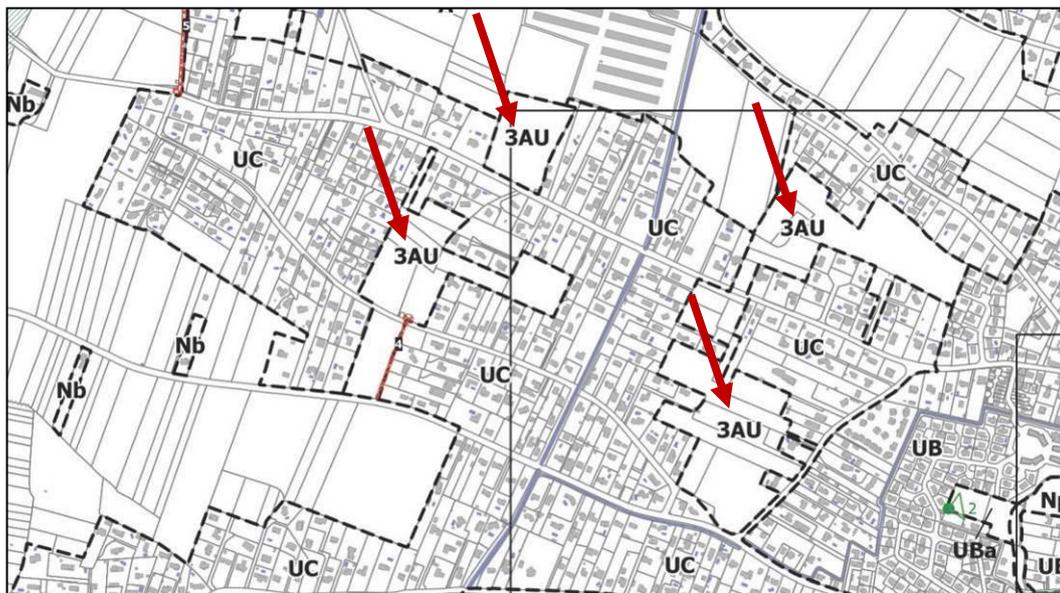
### ► Règlement et Zonage :

Le projet opérera à un renforcement du nombre de boisements protégés par la mise ne place d'Espaces Verts Protégés (selon l'article L-151-19 du code de l'urbanisme) identifiant les haies, ripisylves, boisements identifiés sur le territoire mais ne bénéficiant pas d'outil de protection à l'heure actuelle.

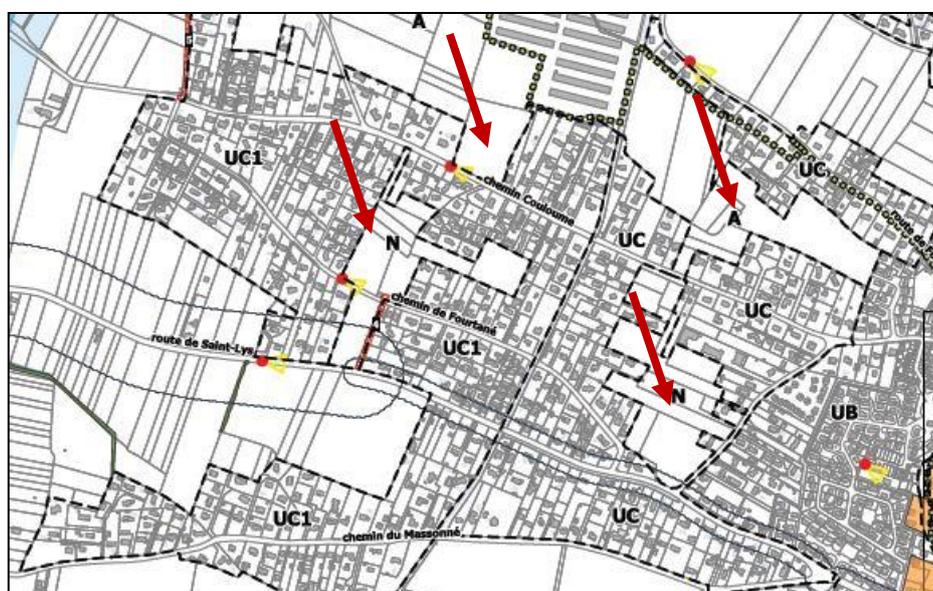
Concernant le zonage à vocation naturelle à proprement parlé (Zones N), les évolutions de celui-ci traduiront la volonté d'afficher clairement les zones à vocation naturelles, en distinguant les Zones N strictes de celles susceptibles d'accueillir des constructions (Zones N loisirs) ou encore de celles destinées à accueillir un parc photovoltaïque (Zone Npv).

En outre, la zone 2AU loisirs au PLU opposable (à proximité du lac de La Piche), initialement à caractère urbain sera définitivement classée en zone N loisirs, pour confirmer son caractère naturel et paysager à proximité du lac (ancienne gravière).

Par ailleurs, le projet souhaite valoriser le rôle multifonctionnel que peut avoir la nature en milieu urbain. Deux zones N seront créées route de Saint-Lys en lieu et place de zones 3AU qui identifient dans le PLU opposable des secteurs de développement futur (à long terme) aujourd'hui fermés à l'urbanisation. Ces 2 futures zones N, insérées dans le tissu urbain (zones UC) devront permettre la création d'espaces de respiration au cœur de secteurs urbanisés.



(Extraits du règlement graphique opposable du PLU)



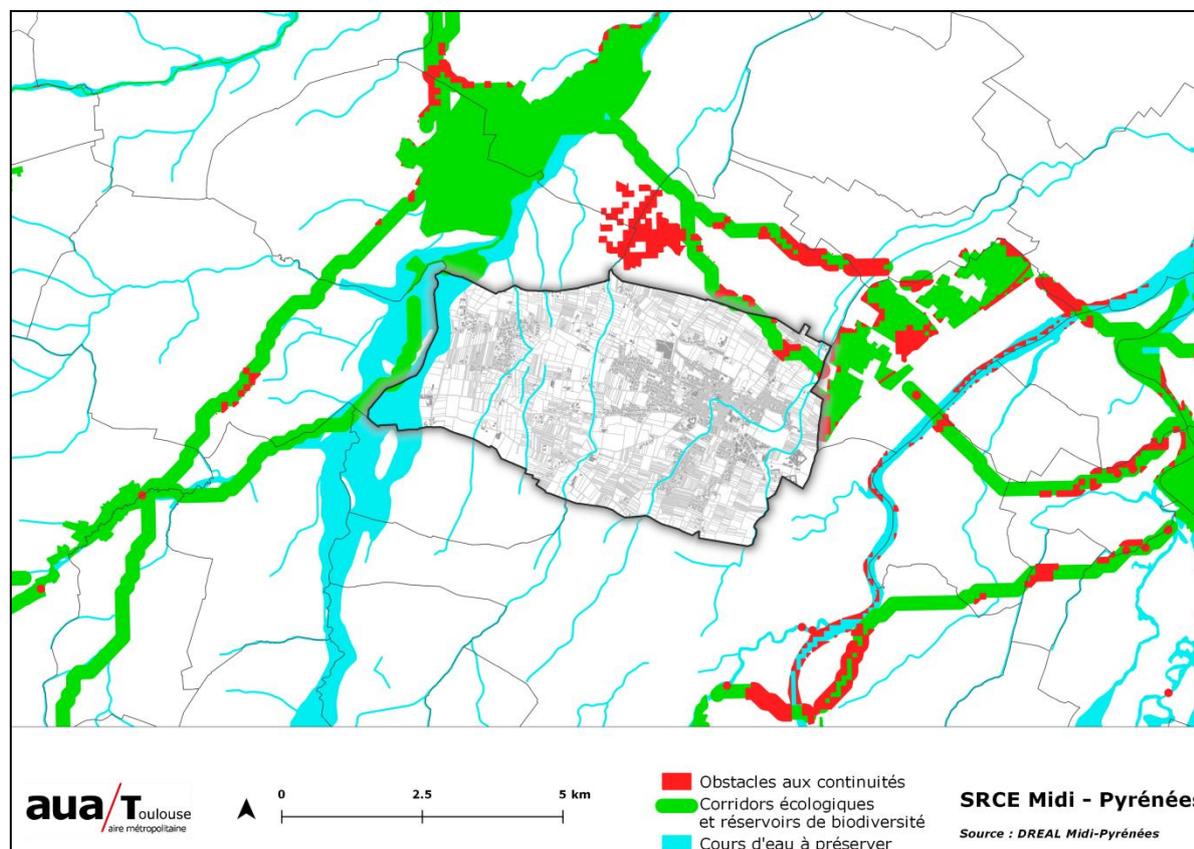
(Extraits du règlement graphique en projet du PLU)

Deux zones N sur le secteur de « la Brouquière » seront intégrées au zonage à vocation agricole pour une meilleure cohérence de l'usage actuel qui est fait des sols sur ce secteur.

Enfin, le projet communal n'aura pas d'impact sur les différentes stations identifiant la flore remarquable et protégée sur le territoire comme le mentionne le Conservatoire botanique national des Pyrénées et de Midi-Pyrénées. Aucun aménagement sur ces secteurs n'est en effet prévu par le projet de PLU.

## 1.5. Incidences et mesures sur la trame verte et bleue

### 1.5.1. Rappel de l'état initial

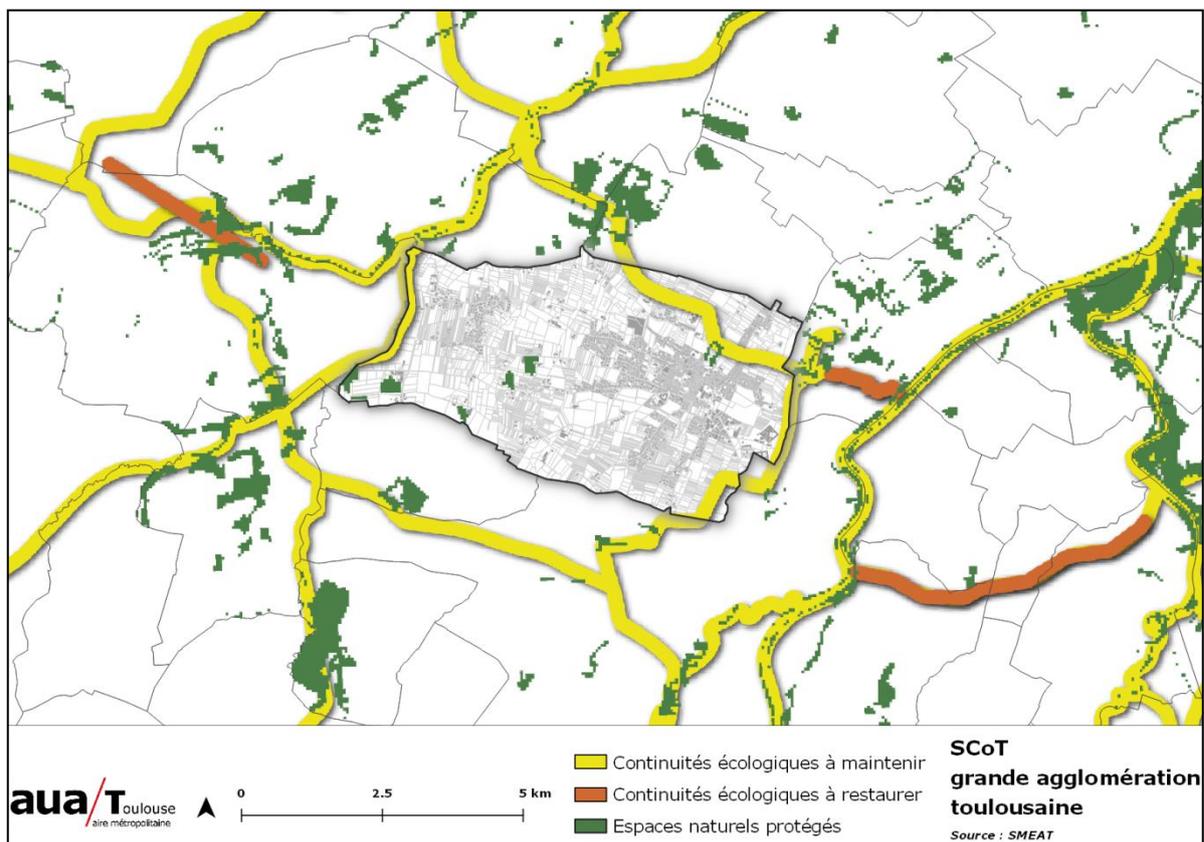


(Extrait du SRCE Midi-Pyrénées)

Le SCRE Midi-Pyrénées identifie sur le territoire de Seysses :

- Un corridor de type « Milieu ouvert de plaine », est identifié sur le secteur Nord-Est du territoire, faisant le lien entre les complexes de gravière de Roque (à l'Est) et de Frouzins (au Nord). Ce corridor est qualifié de « Corridor à remettre en bon état » ;
- Un point de conflit surfacique gêne la continuité de ce corridor. Il s'agit de la barrière formée par l'urbanisation qui se trouve le long de RD 15 (Avenue de Toulouse) ;
- L'ensemble du réseau hydrographique communal (hormis le canal de Saint-Martory) est identifié en tant que cours d'eau à préserver ;
- Un corridor de type « Milieu boisé de plaine à préserver » identifie en limite Ouest la ripisylve du Touch lui-même identifié en tant que cours d'Eau surfacique.

À proximité immédiate de la commune sont identifiés des points de conflits symbolisant les activités d'extraction de matériaux situés sur les complexes de gravières de Roque (à l'Est) et de Frouzins (au Nord).



(Extrait du SCoT de la grande agglomération toulousaine)

Le SCoT GAT, dont la première révision a été approuvée le 27 avril 2017, identifie 3 continuités écologiques à maintenir sur le territoire communal :

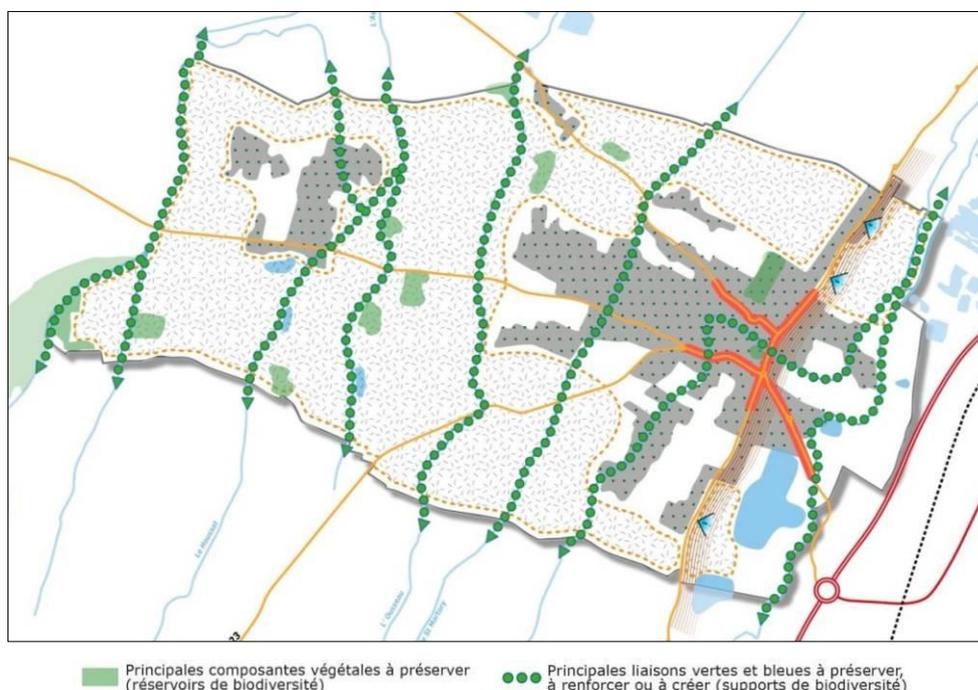
- En limite Ouest, la continuité s'appuyant sur le Touch et sa ripisylve ;
- Au Nord, la continuité implantée sur les plaines agricoles, reliant le complexe d'anciennes gravières de Fonsorbes (petit lac de Bidot) à celui situé sur la commune de Roques (lac de Lamartine) ;
- En limite Ouest, la continuité reliant le complexe d'anciennes gravières situé sur Roques et la gravière du Sud de Seysses (le long de la Saudrune).

Quelques espaces naturels protégés ponctuent le territoire, principalement dans sa partie Sud-Est.

## 1.5.2. Incidences du projet

### ► PADD :

Le projet identifie les principales liaisons vertes et bleues du territoire qu'il devra préserver, renforcer ou même recréer dans sa traduction règlementaire.



(Extrait du PADD en projet)

Ainsi, seront retranscrites les continuités écologiques identifiées par le SRCE Midi-Pyrénées et le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine traversant le territoire, mais aussi le maillage secondaire s'appuyant sur le réseau hydrographique communale relativement dense. Cela permettra de protéger les principales continuités écologiques tout en intégrant le concept de trame verte et bleue aux projets en tant que support d'aménagement.

Le projet communal entend préserver et valoriser les espaces majeurs supports de biodiversité et les continuités écologiques traversant le territoire dans une logique de complémentarité et de connectivité des milieux naturels.

Une intégration de la Trame Verte et Bleue (TVB) sera réalisé dans les travaux de définition des futurs projets d'aménagement en s'appuyant, notamment, sur le maillage hydrographique important sur le territoire, afin de développer des cheminements doux support de nature.

Enfin, le projet de TVB communale sera prolongé à l'intérieur de l'espace urbain afin de valoriser la nature ordinaire, qui participe au maillage écologique sur le territoire.

► **OAP :**

Le projet communal intègre dans les OAP concernées :

- La continuité écologique de la Saudrune identifiée dans le SCoT de la grande agglomération. Un principe d'inconstructibilité de 25 mètres de part et d'autre des rives est inscrit dans chaque OAP.



Zone Npv, parc photovoltaïque

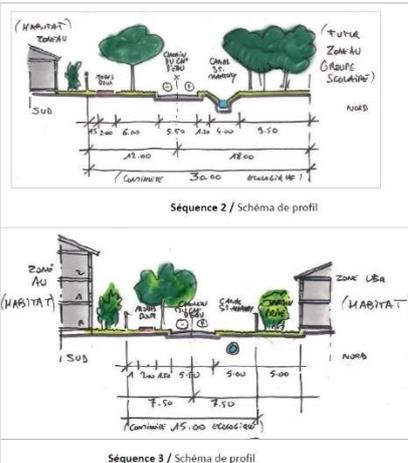


Zone AU économique /  
Secteur de SEGLA



Zone N et NLoisirs de la Piche

- La continuité écologique nord de la commune entre les secteurs de gravières de Roques et de Frouzins (secteurs à potentiel écologique). Des dispositions sont prévues avec des schémas de profil et de reculs différenciés du fait d'une partie de la continuité écologique en traversée de zone AU en cours d'urbanisation.



► **Règlement et Zonage :**

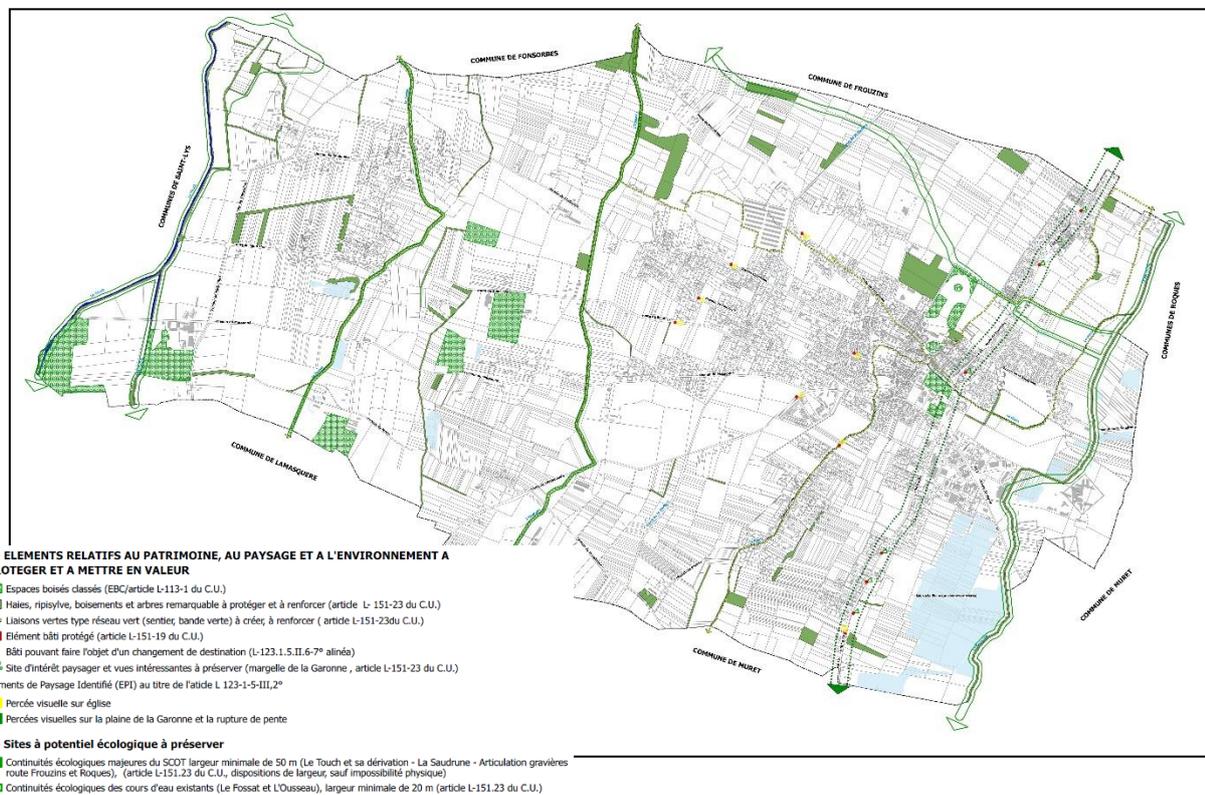
Les secteurs marquant un intérêt écologique supra communal seront préservés par la mise en place de secteurs réglementés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ces secteurs auront une largeur minimale de 50 mètres (compatibilité avec la prescription du SCoT GAT relative aux continuités écologiques). Cette largeur pourra être revue à la hausse sur certaines portions, notamment sur la ripisylve et les terres inondables situées autour du Touch.

Par ailleurs, le réseau secondaire de corridors de nature sera aussi traduit dans le projet par l'identification des liaisons vertes du SCoT GAT, de type réseau vert (sentier, bande verte) qui sera soit « à créer » ou bien « à renforcer », toujours au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.

La préservation des principaux espaces boisés (haie, ripisylve, boisements, ...) grâce aux outils réglementaires que sont les EBC et EVP, permettra de conforter les noyaux de biodiversités sur lesquels s'appuiera le réseau écologique définie sur le territoire et donc d'avoir cette logique de complémentarité et de connectivités entre tous les espaces constitutifs de la trame verte et bleue comme inscrit dans le projet communal.



(Traduction règlementaire traduisant la trame verte et bleue communal dans le PLU opposable)



(Traduction règlementaire traduisant le projet de trame verte et bleue communal dans le projet de révision du PLU)

## 1.6. Incidences et mesures sur l'assainissement et l'eau potable

### 1.6.1. Rappel de l'état initial

Le SIVOM SAGe (intégrant l'ex SIVOM de la Saudrune) a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées et de l'élimination des boues résultantes.

La commune ne dispose pas de station d'épuration sur son territoire, et ses effluents sont traités par la station d'épuration de Cugnaux. Cet équipement, dont le milieu récepteur est le Roussimort, et dont la capacité nominale est de 71 000 Equivalent/Habitant, était en conformité avec la réglementation au 31/12/2014 (Source : MEDDE - ROSEAU - Octobre 2014).

Elle permet de traiter les eaux usées des communes de Cugnaux, Frouzins, Seysses et Villeneuve-Tolosane. L'évolution démographique de ces communes, la sensibilité du Roussimort et le renforcement des normes de rejet ont rendu indispensable une restructuration de cette installation en 2016, où d'importants travaux ont permis de mettre en œuvre des technologies plus performantes pour la maîtrise des risques sanitaires.

Le fonctionnement de la station s'effectue sur deux files : la première file datant de 1995 qui reçoit 55% du débit, la seconde, entièrement neuve recevant 45% du débit. Le traitement des eaux est complété par un traitement tertiaire innovant : la filtration Hydrotech et la désinfection Ultra-Violet.

Toute la commune n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le SIVOM SAGe (ex SIVOM de la Saudrune), exerce un contrôle de l'assainissement non collectif sur le territoire. Par ailleurs, le syndicat effectue le traitement des matières de vidange issues de l'assainissement autonome.

### 1.6.2. Incidences du projet

#### ► PADD :

Afin de donner des limites claires à l'urbanisation, le projet prévoit d'encadrer et limiter l'urbanisation du secteur des Aujoulets, secteur aujourd'hui en assainissement autonome.

Pour diminuer les pressions sur ce type de ressources, le projet entend améliorer la gestion de l'eau en privilégiant les développements dans les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées en, améliorant la gestion des eaux pluviales, en poursuivant la politique de gestion de l'eau potable, et en portant une attention particulière aux eaux souterraines

#### ► OAP :

Le secteur d'OAP définissant les aménagements de nouveaux logements ou activités sont situés sur des secteurs déjà raccordés aux réseaux collectifs.

#### ► Règlement et Zonage :

Les secteurs d'urbanisation future identifiés dans le projet de PLU sont :

- ▶ 1 zone AU d'habitat à 90% urbanisée ;
- ▶ 1 seule AU0 d'accueil d'habitat fermée à l'urbanisation ;
- ▶ 3 zones AUeco fermées et 1 zone AUeco ouverte engagée.

L'ensemble de ces zones sont raccordés pour une partie (AU d'habitat ouverte par exemple en cours d'achèvement) ou bien raccordables au réseau d'assainissement collectif existant ou projeté par la révision du Schéma directeur assainissement.

## 1.7. Incidences et mesures sur les nuisances sonores

### 1.7.1. Rappel de l'état initial

La commune est traversée par 3 axes routiers existants classés au titre des voies bruyantes, dont les abords sont contraints par la réglementation qui s'y rapporte en matière d'aménagement et d'isolation des bâtiments :

- L'autoroute A64 ;
- La RD 12 ;
- La RD 15.

### 1.7.2. Incidences

De l'augmentation du nombre d'habitants envisagée par le projet communal découlera une augmentation du trafic routier et donc des nuisances sonores sur le territoire.

#### ► PADD :

Afin d'engager une réduction des nuisances sonores provoquées par le trafic routier, le projet propose de limiter l'utilisation de la voiture en favorisant la pratique des mobilités douces, de l'usage des transports en commun et de manière plus générale, l'intermodalité.

Le projet envisage aussi de maîtriser les besoins en déplacement automobiles en imaginant un modèle d'urbanisation plus « compacte ».

Par ailleurs le PADD rappelle que le projet prendra en compte la réglementation en matière de prévention des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestres.

#### ► OAP :

Afin de faciliter les modes doux pour les déplacements de proximité, plusieurs aménagements sont prévus sur les secteurs d'urbanisation future retranscrits au travers d'une OAP.

L'aménagement de la zone de loisirs de la Piche comportera des accès et des liaisons destinées aux modes doux et raccordés au reste de la commune.

Sur le secteur de Segla, un principe de bande verte paysagers d'entrée de ville d'une largeur de 15 mètres permettra d'aménager un accès à disposition des modes doux.

Le long du secteur d'anciennes gravières accueillant un parc photovoltaïque, le projet prévoit de rendre accessible aux modes doux les berges de la Saudrune en aménageant un cheminement (sentier) de lisière entre les arbres existants.

Sur le secteur du chemin du château d'eau, future zone d'accueil d'activités et de logements, un principe de réseau de liaisons douces est acté afin de desservir l'ensemble du futur quartier.

Le secteur accueillant le futur équipement scolaire le long de la route de Labastidette sera aussi irrigué par des voies réservées aux modes doux afin de la connecter au quartier adjacent.

#### ► Règlement et Zonage :

Parmi les dispositions communes à l'ensemble des zones du projet de PLU, « Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (document annexé au PLU), doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur. La commune de Seysses est concernée par les infrastructures suivantes : très partiellement par L'A64 (autoroute) et partiellement par les RD 12 et RD 15 (routes à grande circulation). »

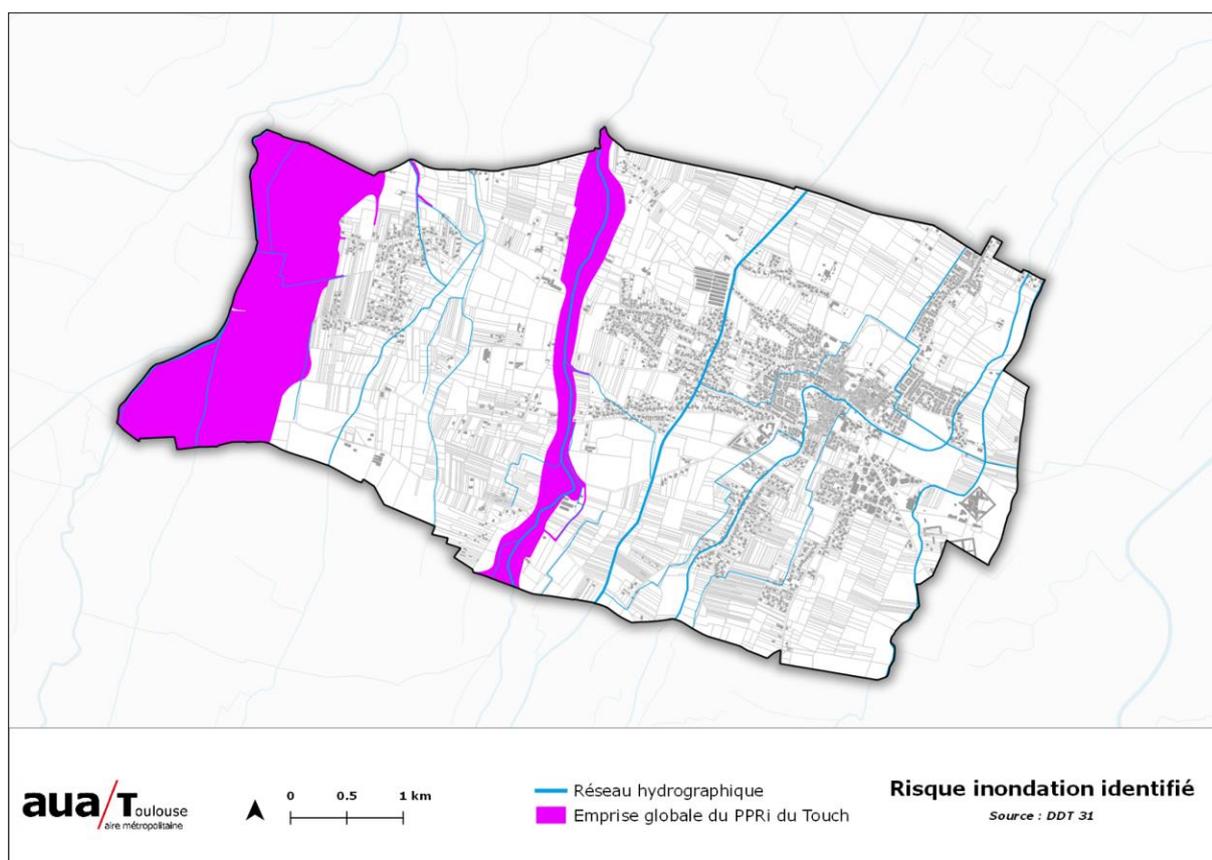
## 1.8. Incidences et mesures sur les risques naturels et technologiques

### 1.8.1. Rappel de l'état initial

#### ► Risque inondation

Le principal risque naturel identifié sur Seysses est le risque d'inondation de plaine. C'est un phénomène lent qui se développe à partir des précipitations, et des inondations par ruissellement urbain.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) : Approuvé le 29 juin 2012 le PPR Touch-aval couvre les communes de : Bérat, Fonsorbes, Labastidette, Lamasquère, Lherm, Plaisance du Touch, Poucharramet, Saint-Clar de Rivière, Saint-Lys, Seysses et Tournefeuille.



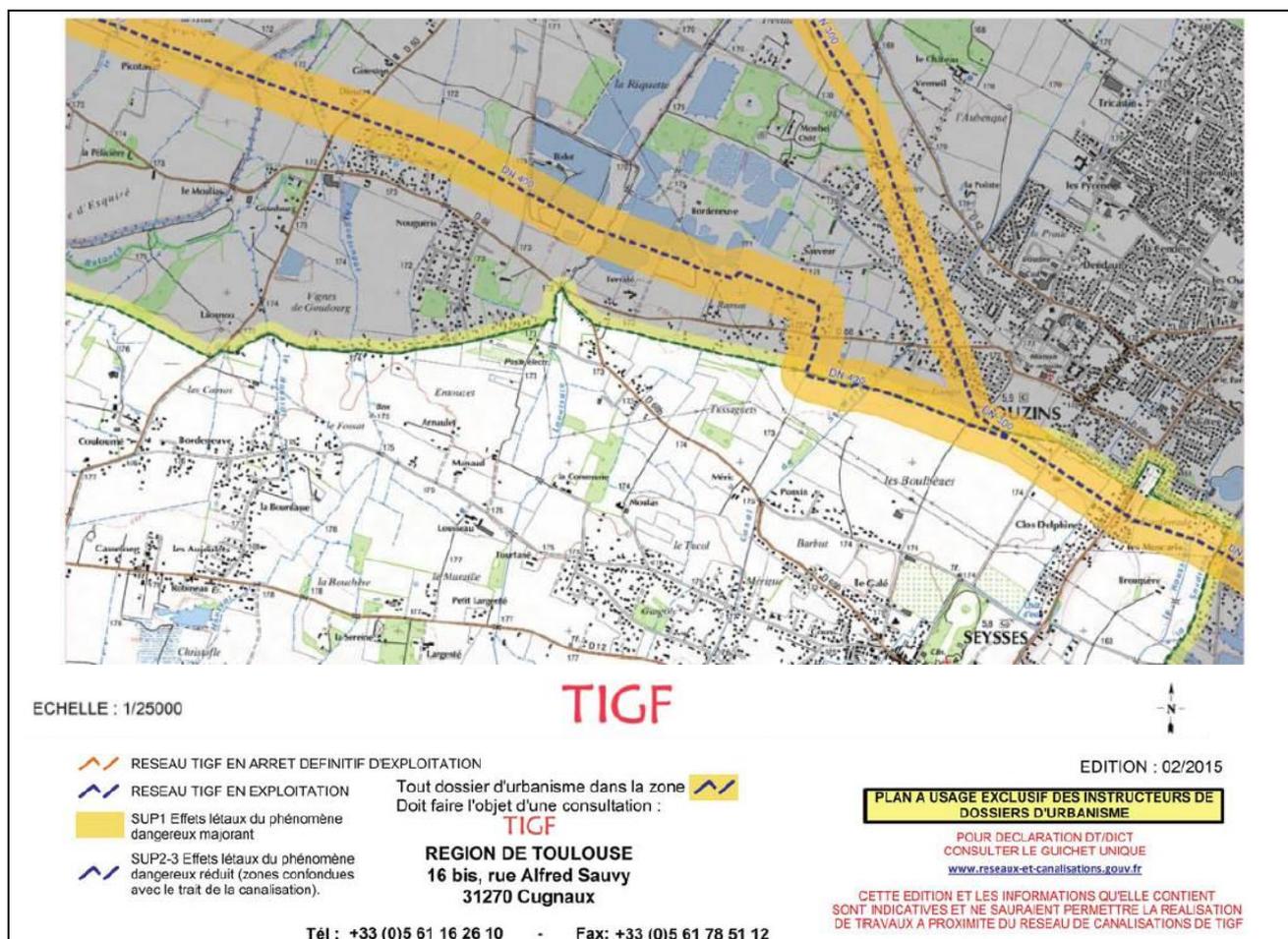
Sur Seysses, le PPR prend en compte les inondations liées à deux cours d'eau :

- Le Touch qui s'écoule du Sud au Nord le long de la limite Ouest communale ;
- L'Ousseau qui traverse du Sud au Nord le centre de la commune.

## ► Transport de matières dangereuses

La commune de Seysses n'est pas directement exposée au risque TMD par route. Cependant, à proximité immédiate de la limite Est communale se trouve l'autoroute A64 qui est identifiée en tant qu'infrastructure de Transport de Matières Dangereuses. Il conviendra de maintenir des marges d'éloignement des constructions suffisantes par rapport à ces infrastructures routières afin de minimiser les risques (mêmes théoriques) d'explosion, d'incendie et de dispersion dans l'atmosphère de gaz toxiques.

Il faut noter la présence d'un ouvrage de transport de gaz naturel en limite Nord du territoire, avec la commune de Frouzins.



L'arrêté ministériel du 5 mars 2014, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, définit les prescriptions applicables aux canalisations de transport de gaz combustible. Elles ont donné lieu à des contraintes d'urbanisme associées aux servitudes d'utilité publique présentées dans le tableau ci-dessus.

## 1.8.2. Incidences du projet

Les nouvelles imperméabilisations entraînées par les futurs projets d'aménagement pourraient conduire à l'augmentation du ruissellement urbain et aggraver les phénomènes d'inondation et de pollutions ponctuelles qui y sont liés.

### ► PADD :

Le projet entend prévenir les risques en limitant les développements dans les secteurs impactés.

### ► OAP :

Les OAP sectorielles du projet de PLU ne sont pas concernées par les risques identifiés sur le territoire.

### ► Règlement et Zonage :

Parmi les dispositions générales relatives au règlement du projet de PLU, l'article 5 relatif à la reconstruction des bâtiments après sinistre reprend l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui stipule que « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Dans les dispositions communes à l'ensemble des zones du projet de PLU, un principe d'interdiction et de limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités est inscrit et concerne les périmètres de prévention des risques naturels d'inondation et des risques naturels de mouvements de terrain, ainsi que les installations classées. Cette disposition s'applique pour une partie des zones A, AAL et N, concernées par le risque d'inondation et le PPRi qui s'y reporte. À ce titre, les constructions ou installations touchées par la zone inondable (identifié dans le règlement graphique) devront se conformer aux prescriptions inscrites dans le règlement du PPRi.

Aucune nouvelle zone d'urbanisation ne sera prévue en secteur d'aléa inondation identifié par le PPRi. Le projet, de manière indirecte, sera vertueux en supprimant les secteurs Nb inscrits au PLU opposable, et notamment ceux situés dans l'emprise globale du PPRi du Touch, limitant l'urbanisation sur ces secteurs qui reprendront une vocation agricole plus stricte (zone A ou AAL).



Extraits du règlement graphique opposable

# 1.9. Incidences sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie

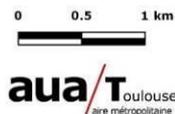
## 1.9.1. Rappel de l'état initial

Aucun site classé ou inscrit n'est recensé sur le territoire.

Un monument fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques :

Désignation	Type de protection	Date	Propriétaire	Objet de la protection
<u>Église Saint-Blaise</u>	Monument historique inscrit	09/11/1926	Public (commune)	Église rurale construite en style dorique par l'architecte Hardy vers 1784-1790

Vingt-deux sites archéologiques sont identifiés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles en Occitanie sur le sol communal.



**Sites archéologiques recensés sur le territoire de Seysses (DRAC Occitanie)**

**Etat des sites recensés**

- Détruit par une gravière
- Fouillé
- Vestiges conservés

- Réseau hydrographique
- Batiments
- Réseau routier

NUMERO	NOM	VESTIGES	ETAT	RECOMMANDATIONS
01	Boulbènes des Vitarelles (1)	sépulture	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
02	Mounicard - Le Pré Jugé	occupation	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
03	Cartan	bâtiment	Détruit par une gravière	
04	Voie et parcellaire gallo-romains de Ségala	parcellaire	Détruit par une gravière	
05	1115 route de Toulouse (1)	silo	Fouillé	
06	Voie gallo-romaine (hypothèse de tracé)	voie	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
07	Boulbènes des Vitarelles (2)	occupation	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
08	Boulbènes des Vitarelles (3)	fosse	Fouillé	
09	1115 route de Toulouse (2)	foyer	Fouillé	
10	Boulbènes des Vitarelles (4)	fosse	Fouillé	
11	Boulbènes des Vitarelles (5)	foyer	Fouillé	
12	Boulbènes des Vitarelles (6)	occupation	Fouillé en partie, emprise nord et abords sensilbes côté nord	R.1114 (CU)
13	Boulbènes des Vitarelles (7)	occupation	Fouillé	
14	Boulbènes des Vitarelles (8)	nécropole	Fouillé	
15	Monicard	fosse	Fouillé	
16	Eglise saint Blaise	église	Fouillé	
17	Village médiéval de Seysses	village	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
18	Engays	silo	Fouillé	
19	Château de Lamothe	motte castrale	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
20	Mondran	bâtiment	Vestiges conservés	R.1114 (CU)
21	Ancien cimetière	cimetière	Vestiges conservés ?	R.1114 (CU)
22	Château de Seysses	château fort	Vestiges conservés	R.1114 (CU)

Source : Direction Régionale des Affaires Culturelles

### 1.9.2. Incidences du projet

Le développement urbain induit de nouvelles constructions dont la localisation, la qualité de l'architecture, ... pourraient potentiellement réduire la qualité paysagère globale de la commune et être en contradiction avec le patrimoine et les ambiances de Seysses (notamment le centre historique ou encore le tissu pavillonnaire), ceci implique une nécessaire gestion des transitions en fonctions des formes urbaines contrastées présentes sur le territoire et aussi l'accompagnement des dynamiques de mutation le long des axes principaux de la commune.

Une densification non maîtrisée qui ne respecte pas les transitions entre formes urbaines, peut avoir pour conséquence la disparition ou banalisation des quartiers avec perte des repères (quartiers pavillonnaires, du village ancien). Les divisions parcellaires observées dans les quartiers pavillonnaires, peuvent conduire à la destruction de certaines maisons avec un intérêt architectural.

La densification le long des grands axes, si elle permet de structurer l'espace urbain, doit également répondre à une production architecturale de qualité pour améliorer le cadre de vie global (matériaux, décor de façade, couleurs, etc...).

Selon l'emplacement des projets urbains, leurs formes urbaines, leur hauteur, ils peuvent conduire à la fermeture de certaines perspectives visuelles depuis les coteaux sur les fonds de vallées et tendre à faire oublier le relief de Fresnes.

#### ► PADD :

Le projet propose de donner des limites claires à l'urbanisation afin, notamment, d'affirmer le rôle de transitions urbaines et paysagères des « franges » d'urbanisation. Cette volonté doit permettre de préserver le caractère « aéré » des secteurs situés en limite du territoire aggloméré, devant jouer le rôle de transition entre territoires habités et espaces ruraux.

Une attention particulière sera portée au secteur des Ajoulets dont l'identité devra être préservée.

Un principe de « densité graduelle » dans l'urbanisation est aussi proposé afin de préserver les caractéristiques paysagères des secteurs périphériques au cœur de ville. Le projet souhaite améliorer la lisibilité et la qualité des entrées de ville. Il identifie les principales entrées et traversées de la commune à valoriser : RD 12, RD 23, RD 68 et RD 15.

Concernant le cadre de vie général des habitants de la commune, un principe fondamental de préservation et de valorisation des caractéristiques majeures du territoire est inscrit dans le projet. De fait, les grandes perspectives visuelles remarquables seront préservées, notamment en direction de l'église implantée en cœur de ville et de la margelle de la terrasse de la Garonne. Les composantes végétales majeures du paysage seront aussi protégées et le patrimoine bâti agricole, important sera pérennisé. Enfin, la présence de l'eau, autre composante paysagère majeure, sera affirmée.

Le patrimoine bâti (église, château, couvent, et petits éléments de patrimoine local/vernaculaire) ainsi que les différents éléments d'architecture traditionnelle seront pérennisés et valorisés à travers le projet.



(Extrait du PADD en projet)

### ► OAP :

Sur le secteur de la Piche (zones N et Nloisirs), la zone de loisir sera aménagée selon des principes paysagés permettant de conserver l'ambiance naturelle du site :

- Un espace paysagé entourant les différents plans d'eau sera créé ;
- Les boisements seront confortés ;
- Le relief sera en partie remodelé avec la création de points hauts ;
- Des aménagements paysagers seront réalisés le long des berges des lacs ainsi que du parking d'accueil.

Sur le secteur de Segla (zone AUéconomique), une bande verte de 15 mètres, destiné en partie à l'aménagement d'une voie de circulation pour les modes doux, sera créée le long de la RD 12 et comportera des principes paysagers pour respecter le paysage de cette entrée de ville.

Sur le secteur de gravières devant accueillir un parc photovoltaïque (zone Npv) des principes paysagers sont énoncés afin de conserver une ambiance de nature à l'intérieur du futur parc, mais aussi le long de la Saudrune. Ces principes prennent en considération la topographie du site (modelés, points hauts, belvédère) mais aussi le couvert végétal (prairie mellifère, boisements et alignements d'arbres, haies basses) et les activités agricoles qui peuvent s'y développer en parallèle (pâturage, apiculture).

Le secteur d'accueil de logements et d'équipements situé chemin du château d'eau (zone AU) affiche un principe d'espace vert paysager collectif en plus du réseau de bandes végétalisées qui irrigue le futur quartier afin de conserver une ambiance paysagère de qualité.

De manière similaire des principes d'espaces verts paysagers sont inscrits dans les OAP du secteur des Aujoulets (zone AU).

Enfin, le futur équipement scolaire projeté le long de la route de Labastidette (zone AU) devra être entouré d'un écran végétal paysagé afin de respecter la zone d'interface entre les secteurs urbanisés et les terres agricoles adjacentes.

### ► **Règlement et Zonage :**

Afin de préserver le patrimoine bâti communal, le projet identifie les éléments remarquables repérés durant le diagnostic de territoire en les qualifiant d'Éléments Bâti Protégés (EBP). Ils font l'objet d'un repérage au document graphique du règlement au titre des articles L151-19 et L151-11 du code de l'urbanisme. Les éléments ou ensembles identifiés seront à préserver et leur restauration, évolution, réhabilitation sera respectueuse du caractère d'origine. Les éléments remarquables des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, et extensions devront privilégier l'utilisation des mêmes matériaux que le bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures. Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux. Les projets seront soumis pour avis, au CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de Haute-Garonne.

Par ailleurs, le projet identifie les éléments de nature emblématiques en matière de paysage sur le territoire en les qualifiant d'Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit des ensembles végétaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour leur qualité végétale et paysagère. Identifiés au document graphique réglementaire, seules les constructions et aménagements d'impact modéré seront autorisés dans leurs secteurs. Ils devront être éloignés des végétaux majeurs et ne devront pas impacter l'ensemble paysager. Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.



## 2. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 DU PROJET DE RÉVISION DU PLU

### 2.1. Localisation du projet de PLU par rapport aux sites Natura 2000

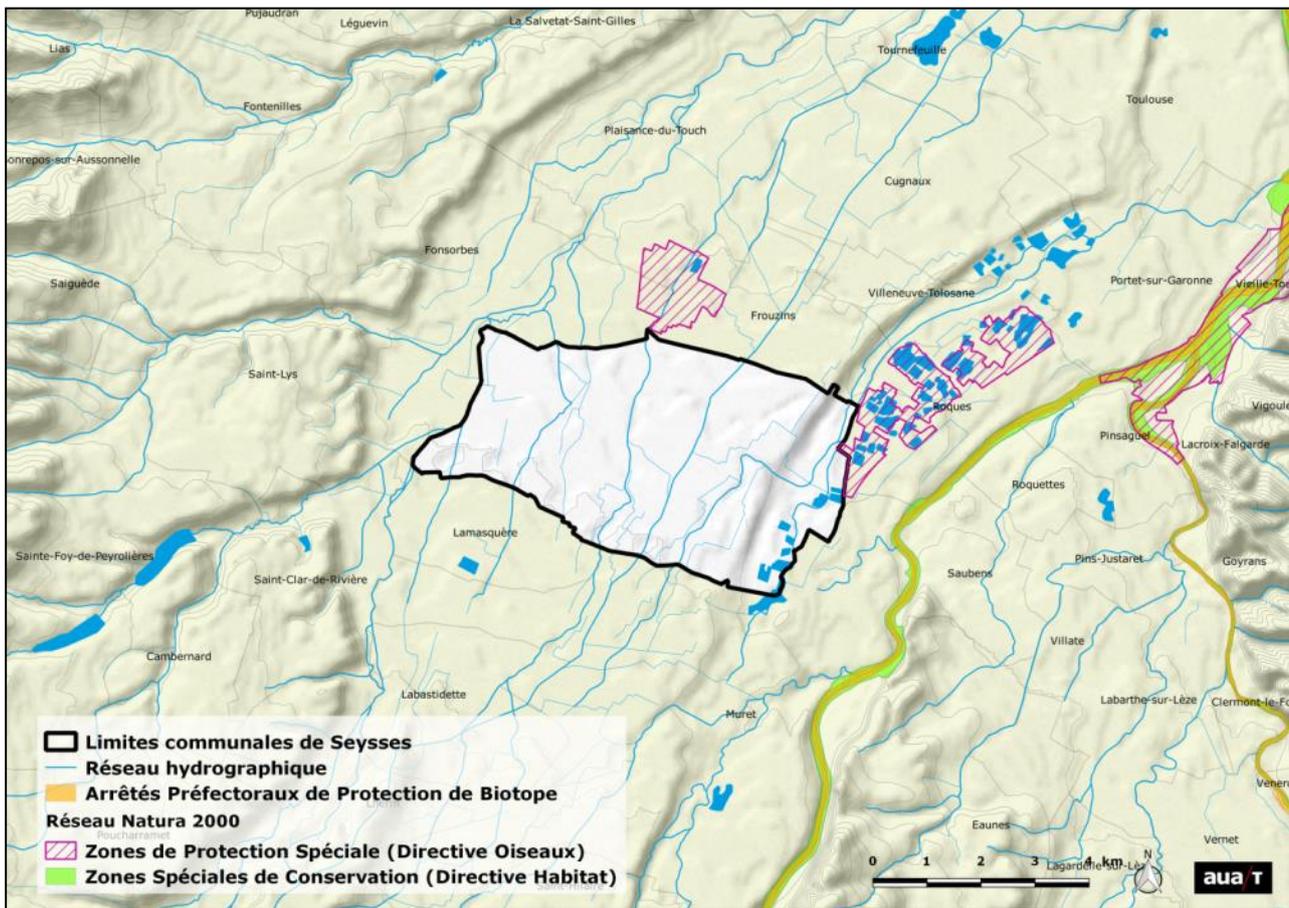
Aucun site appartenant au réseau européen Natura 2000 n'est référencé sur le territoire communal.

Cependant, **en limite Nord de Seysses**, se trouve la Zone de Protection Spéciale - ZPS n° FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac ».

Cette zone couvre une superficie de 4 676 ha dans la vallée entre ces deux communes, où la Garonne s'écoule sur 100 km. Elle intègre plusieurs tronçons distincts du cours de la Garonne, ainsi que des complexes de gravières situés dans la vallée. L'alternance de zones humides, de zones boisées et de zones agricoles offre aux espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire identifiées les éléments nécessaires à leur reproduction et à leur alimentation. Les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, ...) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, ...) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.

**À 4,8 km à l'Est de Seysses**, se trouve la Zone Spéciale de Conservation - ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ».

L'entité « Garonne aval » de ce site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », comprend la Garonne en aval de Carbonne et jusqu'à Lamagistère (140 km). Cette zone correspond à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.



Espaces naturels règlementés (Natura 2000 / APPB) au regard du territoire communal

## 2.2. Évaluation sommaire des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est identifiée sur le territoire, cependant deux réseaux d'ancienne gravières en eau et identifiés en tant que Zones de Protection Spéciales sont situés en limite Nord et Nord-Est du territoire.

Le complexe de gravière situé au Nord de la commune ne sera pas impacté par le projet de révision du PLU. Aucune urbanisation n'est projetée sur le Nord à dominante agricole.

Aucune urbanisation nouvelle n'étant projetée au Nord-Est de la commune, le projet, n'entraînera pas d'incidence négative sur le complexe de gravière de Roques (lac de Lamartine). De plus, le projet prévoyant de supprimer la zone d'urbanisation future (2AU) sur le secteur de Brouquère, aucune urbanisation nouvelle, même à long terme ne sera envisagé sur cette extrémité Nord-Est de la commune.

# 3. MISE EN PLACE D'INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

## 3.1. Les indicateurs d'objectif

Article R151-4

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article [L. 153-29](#).

Article L153-27

- Modifié par [LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 \(V\)](#)

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

NOTA :

Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'[article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation](#). Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'État. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Le PLU de Seysses (au format loi Alur) se doit de poser les jalons de sa future évaluation. Celle-ci devra permettre d'apporter d'éventuels correctifs au document en cours d'exercice et n'est plus facultative comme c'était auparavant le cas. Cette approche est d'autant plus importante qu'une partie du PADD fait appel à l'évaluation à venir (croissance démographique, définition des zones à urbaniser, etc.).

### Rappel des objectifs chiffrés

La définition des objectifs chiffrés avancés dans le PADD relève à la fois de la prise en compte :

- Des documents cadres (SCoT, P.L.H., etc.) ;
- Des potentialités de la commune ;
- De la réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 20% (soit 8 hectares à échéance du PLU ou moins de 1 hectare par an en moyenne).

### Les objectifs fixés par le PADD (synthèse)

Le projet communal s'appuie sur un gain démographique d'environ + 3 000 habitants soit + 1900 logements entre 2012-2030, pour atteindre une population communale d'environ 10 000 habitants à l'horizon 2030 (hors population carcérale d'env. 1000 personnes). Hors depuis 2012 jusqu'à ce jour près de 600 logements sont déjà déposés en PC ou programmés. Il reste donc à programmer dans la commune 1 300 logements entre 2020-2030.

Ce qu'envisage le PADD sur la période à venir 2020-2030	
	Population totale potentielle :
<p><b>2020-2030</b></p> <p>1 300 logements soit un rythme de construction en moyenne de l'ordre de 160 logements par an</p> <p><i>(à noter ce rythme moyen de construction dépend pour une bonne part de la dynamique d'évolution du foncier en zone U en diffus notamment)</i></p> <p>avec une répartition de 2/3 en zones U et AU ouvert, pour 1/3 en extension zone AU0 Sud</p>	<p>Un objectif population totale portée à environ 10 000 habitants (hors population carcérale) à horizon 2030.</p> <p>Soit un objectif d'accueil d'environ 2 900 habitants pour un taux moyen des ménages de 2.2 habitants par logement (tenant compte du desserrement).</p> <p><i>Estimation population 2019: 7 919 habitants, pop. corrigée (-1000 hab. population carcérale),</i></p> <p><i>Estimation population 2030 : + 2900 habitants, soit 10 800 habitants.</i></p>

Les chiffres de population sont fournis à titre indicatif et illustre plus un potentiel « maximal » qu'un objectif. Le fait d'atteindre ces chiffres (résidences principales et population permanente) démontrerait que l'objectif prévisionnel de la taille moyenne des ménages est atteint.

## Les indicateurs

### Précautions méthodologiques

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire l'évaluation et donc de tirer le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, et si nécessaire de le faire évoluer.

Il est également nécessaire de garder à l'esprit que la définition, à ce stade, d'indicateurs demeure contrainte par les sources actuelles. Les indicateurs présentés ne sont pas limitatifs et pourront s'enrichir en fonction des données disponibles au moment de l'évaluation.

### Une approche quantitative

#### 3 indicateurs peuvent être identifiés :

- **Les données INSEE au travers des « logements occupés »** : Inconvénient de cette source elle porte en elle un décalage important dans le temps qui pourrait fausser l'évaluation (3 ans) même si ce décalage existe dès la mise en forme du diagnostic ;
- **Les « logements autorisés » et les « permis délivrés »** permet une vision immédiate mais qui peut également être faussée si un certain nombre de ces permis ne voient pas le jour ;
- **Les « logements livrés »** dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

#### ☛ 1 indicateur peut être identifié concernant la consommation de l'espace :

- Issues des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), les statistiques produites permettent de retracer l'historique des prélèvements sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

### Une approche qualitative

#### Au regard des enjeux identifiés deux axes méritent une attention particulière :

- **La mixité sociale : au regard du taux de L.L.S.** mais également par la diversité apportée par l'accèsion à la propriété bénéficiant d'un agrément de l'État ;
- **La taille des logements et la pyramide des âges.**

L'objectif ne vise pas ici à fournir une « grille de notation » dans la mesure où la nature même des sources est amenée à évoluer. Recourir à une compilation (dans le sens d'agrégat) est également risqué dans la mesure où toutes les sources ne bénéficient pas des mêmes temporalités.

**La réussite de l'évaluation, en tant qu'exercice, ne dépendra pas tant du choix des sources, que de la conscience de leurs limites.** Ce n'est qu'à cette condition que le parallèle avec les objectifs émis pourra être efficace.

## 3.2. Suivi des impacts du PLU sur l'environnement

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cela concerne, pour les PLU, notamment, l'environnement et la maîtrise de la consommation d'espace.

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du schéma ou du plan, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts. Cela doit permettre d'envisager des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Or, afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressant pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

### Les indicateurs de suivi environnemental

Thème	Impacts suivis	Indicateurs	Définition	Type d'indicateur	Source	Fréquence
<b>Qualité de l'eau</b>	Pollutions des eaux superficielles traversant le territoire	Qualité des eaux superficielles	Évaluation de la qualité des eaux au regard des objectifs du SDAGE Adour-Garonne (qualité des masses d'eau)	État des lieux	Agence de l'eau Adour-Garonne : État des masses d'eau, stations de surveillance des masses d'eau	Annuelle
<b>Faune, Flore, diversité biologique et habitats</b>	Réduction des espaces naturels remarquables ou atteintes indirects	Surfaces et ratio de zones naturelles inscrites au PLU	Définition communale.	État des lieux	PLU / Commune	Durée du PLU
	Impact sur les sites Natura 2000	Au cas par cas	Regard DREAL	Pression	Arrêtés préfectoraux concernant les dossiers d'incidences sur les sites Natura 2000	Durée du PLU
<b>Espaces agricoles</b>	Réduction des espaces agricoles	ENAF	Définition nationale (travail en cours)	État des lieux	PLU / Commune	Durée du PLU
	Activités agricoles	Recensement Agricole	Surfaces cultivées	État des lieux	Chambre Agriculture	Durée du PLU