

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE SEYSES**

**P.L.U.**

**3ème modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

*Dossier d'enquête publique*

**1- Note de présentation**

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



<b>I. PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
1. Le document de planification en vigueur .....	3
2. Cadre législatif .....	3
<b>II. LE CONTEXTE COMMUNAL.....</b>	<b>5</b>
1. L'influence de la métropole toulousaine .....	5
2. La dynamique démographique .....	6
3. Un parc de logements en progression.....	7
4. Le SCoT de la Grande agglomération toulousaine .....	8
5. Le Programme Local de l'Habitat du Muretain .....	10
<b>III. LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>11</b>
1. Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Séglia » afin de permettre un projet urbain.....	14
2. Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Cazeneuve » afin de permettre un projet urbain .....	20
<b>3. Redéfinir et actualiser la liste et les localisations des emplacements réservés (ER).....</b>	<b>27</b>
<b>4. Revisiter le règlement écrit des zones UC et UD.....</b>	<b>35</b>
<b>5. Instaurer une servitude de mixité sociale en zone UC1 .....</b>	<b>37</b>
<b>6. Modifier ponctuellement le zonage au sein des sous-zones urbaines, notamment en réduisant la zone U public.....</b>	<b>38</b>
<b>7. Modifier certaines règles en zone U afin de mieux traduire les objectifs du PADD et les attendus de la collectivité .....</b>	<b>40</b>
<b>8. Modifier le règlement de la zone AU Eco 2 pour autoriser les équipements sportifs .....</b>	<b>51</b>
<b>9. Représenter sur le règlement graphique, l'emprise de la servitude d'utilité publique liée à la protection des abords de l'église Saint Roch - Saint Blaise.....</b>	<b>52</b>
<b>10. Reclassement de la zone AUo eco secteur 3 au lieu-dit « Sacareau » en zone naturelle .....</b>	<b>53</b>
<b>IV. COMPATIBILITE AVEC LE PLH .....</b>	<b>54</b>
<b>V. COMPATIBILITE AVEC LE PADD .....</b>	<b>54</b>
<b>VI. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>57</b>
<b>1. Rappel des objectifs .....</b>	<b>57</b>



<b>2. Evolutions dans le PLU .....</b>	<b>57</b>
<b>3. Paysage et patrimoine .....</b>	<b>57</b>
<b>4. Richesses écologiques .....</b>	<b>57</b>
<b>5. Gestion de la ressource en eau .....</b>	<b>57</b>
<b>6. Climat et énergie .....</b>	<b>57</b>
<b>7. Risques et nuisances .....</b>	<b>57</b>



## I. Préambule

### 1. Le document de planification en vigueur

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seysses a été approuvé par délibération du conseil municipal le 26 février 2020.

Sa première modification simplifiée a été approuvée le 16 décembre 2020, sa première modification a été approuvée le 15 février 2022 et sa seconde le 9 février 2023.

### 2. Cadre législatif

Par délibération du 15 décembre 2022 et par arrêté du 14 septembre 2023, la commune a prescrit la 3<sup>ème</sup> modification de son PLU. Un arrêté modificatif reprécisant les objectifs poursuivis a été pris le 16 janvier 2024.

Les objectifs suivants y sont énoncés :

- Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Séglia » afin de permettre un projet urbain,
- Encadrer le projet urbain dans le secteur de « Séglia » susmentionné, notamment par le classement en zone 1AU des terrains et l'instauration d'une OAP dans le PLU,
- Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Cazeneuve » afin de permettre un projet urbain,
- Encadrer le projet urbain dans le secteur de « Cazeneuve » susmentionné, notamment par la création d'une sous-zone spécifique au sein de la zone urbaine (U) et l'instauration d'une OAP dans le PLU

- Redéfinir et actualiser la liste et les localisations des emplacements réservés (ER),
- Revisiter le règlement écrit des zones UC et UD, en particulier dans le but de mieux faire correspondre les possibilités de construire au caractère des quartiers concernés et au potentiel de densification supportable et souhaitable pour la collectivité,
- Instaurer une servitude de mixité sociale en zone UC1,
- Modifier ponctuellement le zonage au sein des sous-zones urbaines, notamment en réduisant la zone U public,
- Modifier certaines règles en zone U afin de mieux traduire les objectifs du PADD et les attendus de la collectivité, notamment au regard du retour d'expérience de l'application de l'actuel PLU,
- Modifier le règlement de la zone AU Eco 2 pour autoriser les équipements sportifs,
- Représenter sur le règlement graphique, l'emprise de la servitude d'utilité publique liée à la protection des abords de l'église Saint Roch - Saint Blaise,
- Reclassement de la zone AU0 eco secteur 3 au lieu-dit « Sacareau » en N (naturelle).

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD et notamment l'objectif de population à l'horizon 2028 tel que précisé dans le PLU actuellement en vigueur,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux



naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de Seysses répondent au cadre règlementaire régissant les modifications de PLU.



## II. Le contexte communal

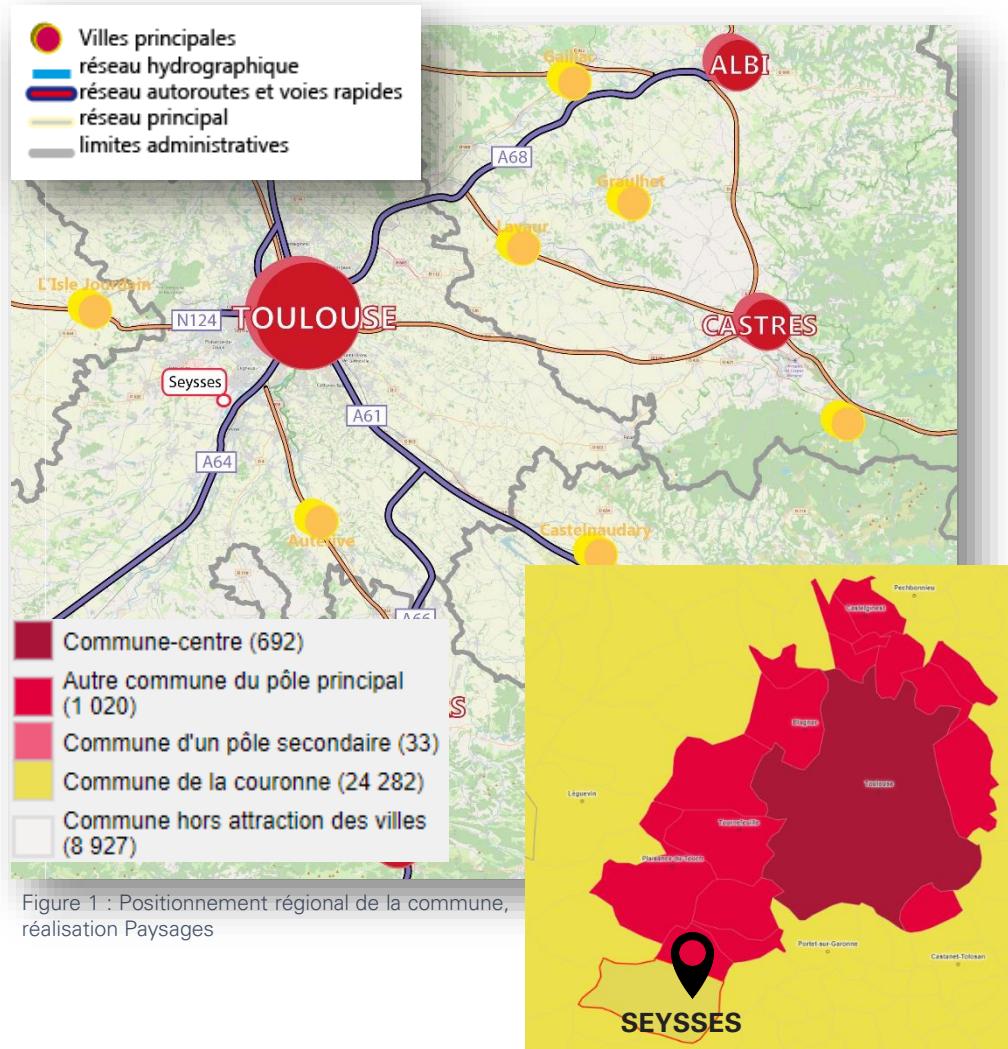
### 1. L'influence de la métropole toulousaine

Seysses est une commune de Haute-Garonne, située au Sud-Ouest du pôle Toulousain.

Le territoire est positionné sur la RD15, axe porteur d'échelle locale qui relie la commune à Toulouse. La RD12 qui traverse la commune selon un axe Est-Ouest permet de relier Saint-Lys et Muret et d'accéder à l'autoroute A64 qui relie Toulouse à l'Espagne.

La proximité de ces axes de communication structurants confère à Seysses une accessibilité facilitée.

Par son positionnement, Seysses est aujourd'hui inclue dans la couronne de l'aire d'attraction urbaine de Toulouse et aux portes du pôle principal. Ce classement témoigne de l'importance des échanges entre le territoire et les communes qui constituent le pôle principal<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui constitue l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi ainsi que d'une couronne, laquelle regroupe les communes dont au moins 15% des actifs travaillent dans le

pôle. L'influence sur les communes environnantes est mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

## 2. La dynamique démographique

Le rayonnement de la métropole toulousaine et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique marquée et inscrite dans le temps. En cinq décennies, Seysses a gagné 7 500 habitants soit une population qui a plus que triplé sur ce laps de temps. Cette dynamique reste globalement constante depuis les années 1970.

Plus finement, nous observons que cette dynamique a été largement portée par l'accueil de populations issues d'autres espaces, on note notamment les pics entre 1999/2009 et récemment entre 2014/2020. En effet, la courbe de variation annuelle de la population suit celle du solde migratoire depuis la fin des années 1960. La croissance communale a d'abord été rendue possible par l'accueil de populations issues d'autres territoires et s'est inscrite dans le temps par le renouvellement naturel en partie lié à ces migrations. La croissance communale traduit donc une forte et durable attractivité territoriale.

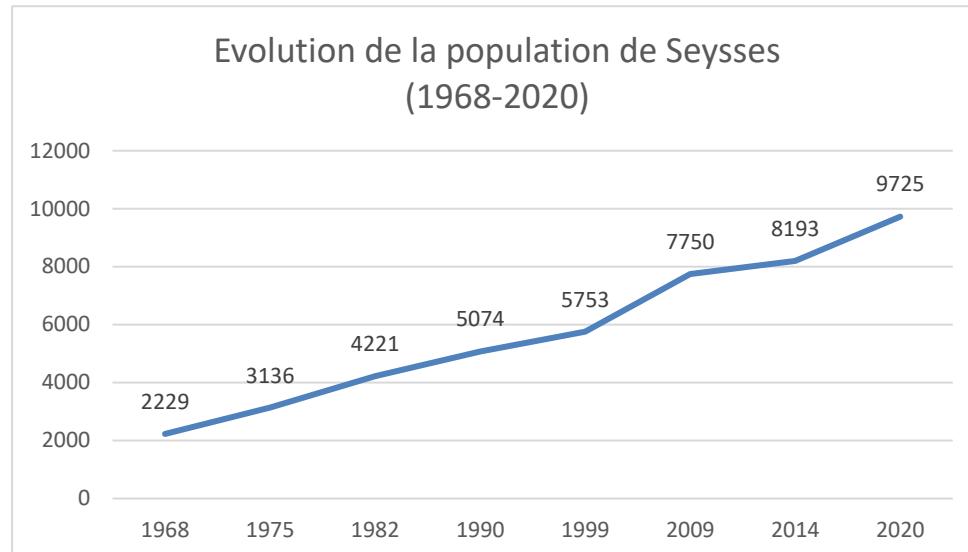


Figure 3 : Evolution de la population entre 1968 et 2020. Source : INSEE. Réalisation : Paysages

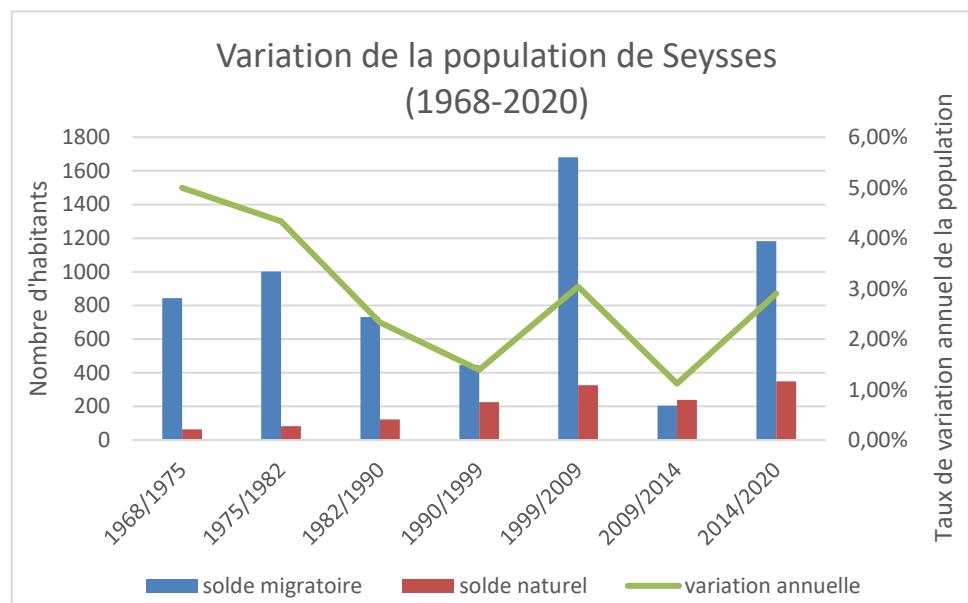


Figure 4 : Variation de la population de 1968 à 2020. Source : INSEE. Réalisation : Paysages



### 3. Un parc de logements en progression

Dans ce contexte de dynamique démographique marquée, le parc de logements a été multiplié par 5,6 depuis 1968.

L'évolution du parc a répondu à une double nécessité : l'accueil massif de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages a diminué entre 1968 et 2020, pour répondre aux évolutions sociétales (décohabitation des ménages et décohabitation intergénérationnelle). La dynamique de production de logements s'est intensifiée depuis le début des années 2000.

Le nombre de logements structurellement vacants du parc privé est quant à lui de 40 en 2021 selon les données LOVAC, soit un taux de vacance de 1,1%. La vacance structurelle porte sur des situations de logements restés vides longtemps (au moins deux ans dans le parc locatif privé), soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique...). Aussi, un taux relativement bas sous-tend une certaine pression foncière.

Evolution du nombre de logements et de leur occupation (1968-2020)

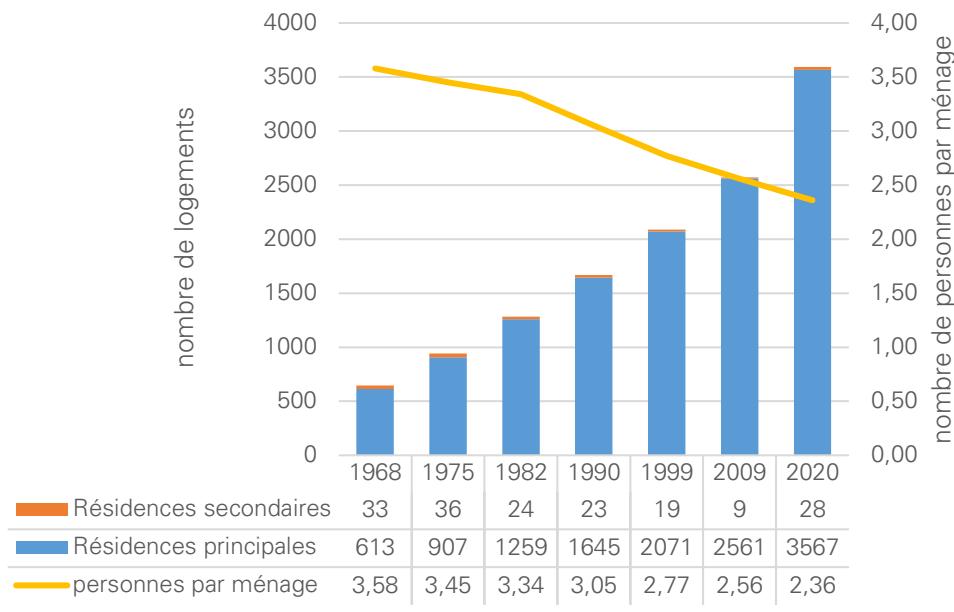


Figure 4 : Evolution du nombre de logement et de leur occupation, source : INSEE, réalisation Paysages

#### Vacance structurelle

Indicateurs	Seysses	Occitanie
Logements vacants	40	136 633
Ensemble parc privé	3 573	3 470 461
Taux de vacance (%)	1,1	3,9

Source : LOVAC - 2021

Figure 5 : Nombre de logements vacants en 2021, source ; LOVAC



## 4. Le SCoT de la Grande agglomération toulousaine

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine est un document de planification élaboré à l'échelle de 113 communes de l'aire urbaine toulousaine soit 1 200 km<sup>2</sup> de surface qui réunit 964 000 habitants. Le premier Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande agglomération toulousaine a été approuvé par le Comité syndical du SMEAT le 15 juin 2012. Il a fait l'objet d'une première révision, approuvée le 27 avril 2017. Il est, depuis janvier 2018, en cours de révision.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD. Le DOO s'appuie sur 4 grands principes :

- Maitriser l'urbanisation,
- Polariser le développement,
- Relier les territoires,
- Piloter le projet.

Dans ce cadre, le PLU de Seysses doit être compatible avec les orientations générales du document et les prescriptions et recommandations qu'il formule concernant la commune. A titre d'exemple :

- ✓ La commune de Seysses est identifiée pour partie dans la zone dite de « ville intense » à l'Est, définie par le SCoT comme un rôle de pôle secondaire et de l'autre dans la zone dite de « développement mesuré »,
- ✓ Selon les prescriptions 48, 49 et 63, la commune dispose d'un potentiel d'extension urbaine **d'environ 9 pixels mixtes** (1 pixel équivalent à environ 9 ha), dont 2 sont situés hors ville intense (en développement mesuré), et **2,5 pixels économiques**.

Cœur d'agglomération et Ville intense

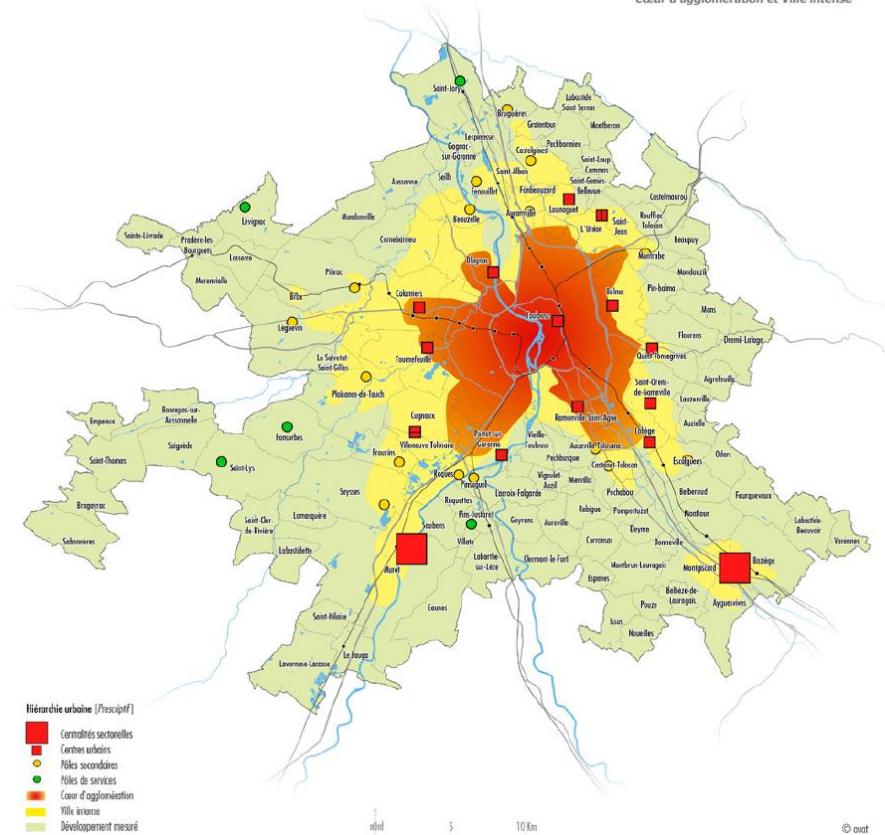


Figure 6 : Carte de la hiérarchie urbaine du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, source : SCoT et rapport de présentation



✓ La recommandation 71 préconise les densités suivantes :

- **Ville intense :**
  - 100 individus (habitants + emplois) à l'hectare,
  - 35 logements à l'hectare.
- **Développement mesuré :**
  - 30 individus (habitants + emplois) à l'hectare,
  - 10 logements à l'hectare.

Le SCoT identifie Seysses en tant que pôle secondaire. Ces espaces correspondent à des communes situées le long des axes forts de transports en commun (réseaux structurants, desserte ferrée de banlieue) disposant d'un bon niveau d'équipements. Leur développement urbain doit dès lors rechercher l'équilibre des fonctions, la qualité, l'économie de l'espace, et s'articuler avec une offre en transports performante.

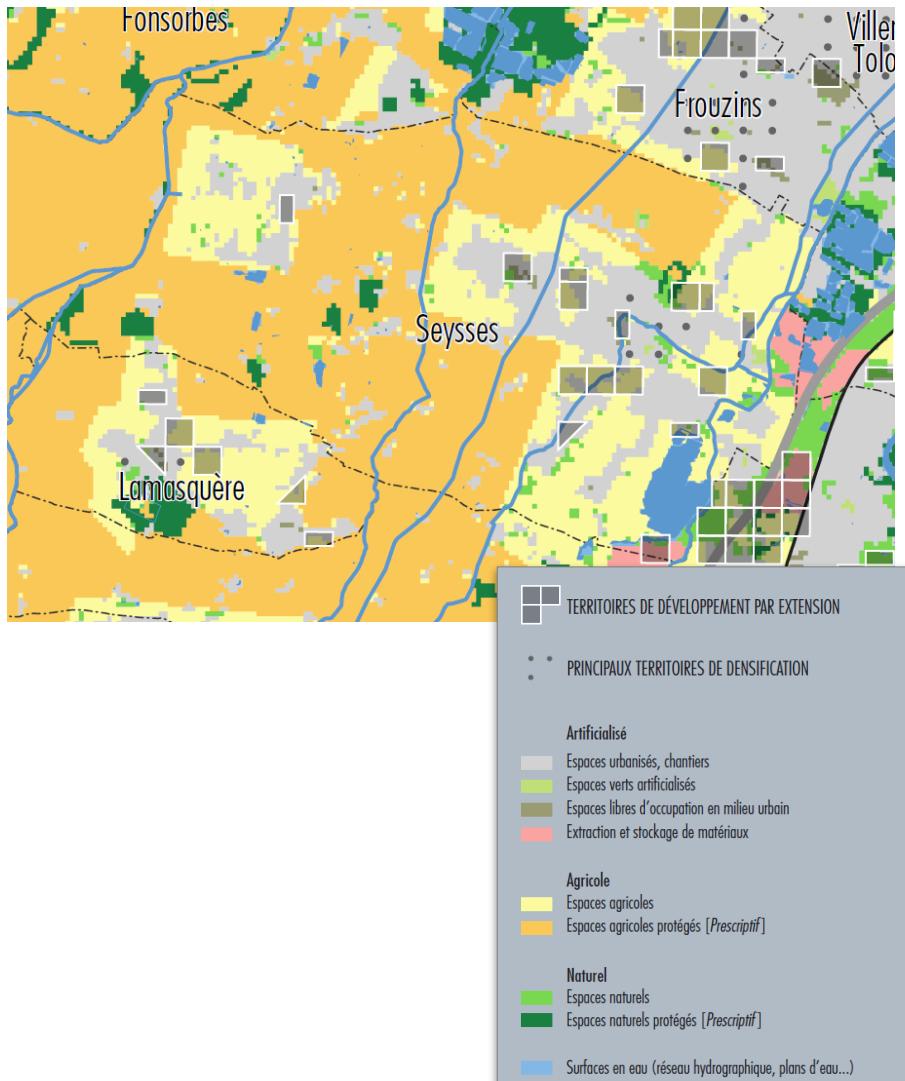


Figure 7 : SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine



## 5. Le Programme Local de l'Habitat du Muretain

Le Muretain Agglo a prescrit un premier Plan Local de l'Habitat le 23 mai 2017. Il a été révisé dernièrement pour la période 2022-2027.

Son périmètre ayant évolué, le nouveau Plan Local de l'Habitat pour la période 2022-2027 a été arrêté par délibération du 25 mai 2021.

Le nouveau PLH fixe ainsi deux objectifs principaux pour la commune de Seysses :

- ✓ 110 logements par an sur la période 2022-2027, soit une production de 660 logements à l'horizon 2027,
- ✓ Un objectif de 35% de Logements Locatifs Sociaux dans la production (dont 5% de PSLA) et de 5% de conversion du parc privé en parc social.

Territoire	commune	Nb LLS à produire sur la période du PLH	Nombre de LLS à produire par an	dont LLS à produire	dont PSLA (5% de la production)	RP à transformer en LLS / an 5 % de la production
2	Eaunes	132	22	16,5	2,8	2,8
2	Fonsorbes	276	46	34,5	5,8	5,8
2	Frouzins	288	48	36	6,0	6,0
2	Labarthe-sur-Lèze	108	18	13,5	2,3	2,3
1	Muret	60	10	6,0	2,0	2,0
2	Pins-Justaret	156	26	19,5	3,3	3,3
1	Portet-sur-Garonne	120	20	12	4,0	4,0
2	Roques	192	32	24	4,0	4,0
2	Roquettes	84	14	10,5	1,8	1,8
2	Saint-Lys	264	44	33	5,5	5,5
2	Seysses	264	44	33	5,5	5,5
Total communes SRU		1944	324	238,5	42,75	42,75

Figure 9 : Objectif de productions de logements sociaux, source ; Muretain Agglo

Objectifs de production de logements annuels retenus pour le Muretain Agglo

Commune	Territoire	Répartition affinée Objectifs 2022-2027	% de production dans le Muretain Agglo	% de production du groupe de commune
Muret	1	200		74,07%
Portet-sur-Garonne	1	70		25,93%
<b>GROUPE 1%</b>		<b>270</b>	<b>21,9%</b>	<b>100,00%</b>
Eaunes	2	55		7,14%
Fonsorbes	2	115		14,94%
Frouzins	2	120		15,58%
Labarthe-sur-Lèze	2	45		5,84%
Pinsaguel	2	35		4,55%
Pins-Justaret	2	65		8,44%
Roques	2	80		10,39%
Roquettes	2	35		4,55%
Saint-Lys	2	110		14,29%
<b>Seysses</b>	<b>2</b>	<b>110</b>		<b>14,29%</b>
<b>GROUPE 2</b>		<b>770</b>	<b>62,4%</b>	<b>100,00%</b>
Le Fauga	3	22		13,25%
Labastidette	3	25		15,06%
Lamasquière	3	20		12,05%
Lavermose-Lacasse	3	30		18,07%
Saint-Clar-de-Rivière	3	20		12,05%
Saint-Hilaire	3	20		12,05%
Saubens	3	17		10,24%
Villate	3	12		7,23%
<b>GROUPE 3</b>		<b>166</b>	<b>13,5%</b>	<b>100,00%</b>
Bonrepos-sur-Aussonnelle	4	8		29,63%
Bragayrac	4	3		11,11%
Empeaux	4	3		11,11%
Sabonnères	4	3		11,11%
Saiguède	4	5		18,52%
Saint-Thomas	4	5		18,52%
<b>GROUPE 4</b>		<b>27</b>	<b>2,2%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Le Muretain Agglo</b>		<b>1233</b>		

Figure 8 : Objectif de production de logements, source : Muretain Agglo PLH



### III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

La commune identifie la nécessité d'effectuer un certain nombre d'adaptations des documents afin de corriger les imperfections du PLU en vigueur.

Ces ajustements règlementaires et techniques mineurs sont de plusieurs ordres et sont précisés dans l'arrêté :

- ***Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Séglia » afin de permettre un projet urbain :***

- Lors de l'établissement du PLU, la Commune avait décidé d'instaurer une servitude au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme visant à « geler » l'urbanisation sur certains secteurs en attendant d'y déterminer les conditions de réalisation d'un projet d'aménagement global, à ce titre des terrains situés sur le secteur de « Séglia » et classés en zone UB au PLU,
- Suite à des échanges avec des porteurs de projet et ayant pris soin d'étudier les attentes et impératifs de la Commune sur ce site, il y a désormais lieu de supprimer la servitude concernée afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement global, tout en mettant en place un cadre garantissant les objectifs de la collectivité,
- Ce dernier passera notamment par le classement des terrains concernés en zone 1AU du PLU et par l'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce site.

- ***Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Cazeneuve » afin de permettre un projet urbain :***

- Dans le même esprit, la Commune avait décidé d'instaurer la même servitude sur des terrains situés dans le secteur de « Cazeneuve », entre la rue Cazeneuve et le chemin du Préjugé, également classés en zone UB au PLU,
- La Commune a également engagé des discussions avec des porteurs de projet et a pu engager la réflexion sur le devenir de ces espaces et sur les enjeux d'aménagement pour la Commune, que ce soit au regard de l'enclavement des terrains ou de la présence du ruisseau de Binos,
- Les conditions et objectifs d'aménagement urbain apparaissant désormais plus clairs, il y a lieu de supprimer également la servitude d'attente définie sur ce secteur et de permettre la réalisation de projets d'urbanisation,
- Parallèlement à la suppression de cette servitude, la modification du PLU visera également la mise en place des conditions permettant de garantir que les projets urbains correspondront aux attendus de la collectivité, avec notamment l'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce site.

- ***Redéfinir et actualiser la liste et les localisations des emplacements réservés (ER) :***

- La modification du PLU sera également l'occasion de revisiter la liste et les localisations d'emplacements réservés qui ont été établis, notamment au profit de la Commune,



- Il s'agit de mieux faire correspondre ces réservations de terrains aux projets publics les plus actuels et aux nécessités d'acquisition.
- Cela pourra donner lieu à des suppressions, des modifications ou des ajouts éventuels.
- ***Revisiter le règlement écrit des zones UC et UD, en particulier dans le but de mieux faire correspondre les possibilités de construire au caractère des quartiers concernés et au potentiel de densification supportable et souhaitable pour la collectivité :***
  - Les secteurs situés en zone UC, les plus périphériques de la ville, et UD, spécifique au secteur des Aujoulets, disposent d'importantes capacités de densification urbaine et font l'objet de nombreux projets de constructions neuves, alors qu'il s'agit de quartiers sous-équipés et éloignés des divers services et équipements,
  - Les conditions d'encadrement de la construction sur ces secteurs, via le règlement écrit du PLU, apparaissent aujourd'hui insuffisamment satisfaisants,
  - Il est donc nécessaire de reprendre un certain nombre de règles du PLU sur ces zones afin de définir des conditions de densification supportables.
- ***Instaurer une servitude de mixité sociale en zone UC1 :***
  - La Commune poursuit actuellement des objectifs de construction de logements locatifs sociaux afin de répondre aux impératifs législatifs en la matière,
  - Des exigences existent dans la plupart des zones U et Au de la Ville, néanmoins une part importante de la construction se déroule en zone UC1, alors que sur ce secteur il n'y a aucune obligation en la matière,
- ***Modifier ponctuellement le zonage au sein des sous-zones urbaines, notamment en réduisant la zone U public :***
  - La collectivité est propriétaire d'un terrain classé en zone U Public, dont la vocation est exclusivement d'accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif,
  - La commune a réalisé les équipements indispensables à la population dans le reste de la zone en question (école maternelle, gymnase sportif, stationnements d'accompagnement, ...) et le terrain en question ne s'avère pas nécessaire à la réalisation d'équipements complémentaires,
  - Afin de permettre la réalisation d'un programme de construction plutôt à vocation résidentielle sur ce site, il convient de modifier le contour de la zone en réduisant la zone U public au profit d'une zone U mitoyenne à vocation de construction plus mixte.
- ***Modifier certaines règles en zone U afin de mieux traduire les objectifs du PADD et les attendus de la collectivité, notamment au regard du retour d'expérience de l'application de l'actuel PLU :***



- En vigueur depuis 2020, l'actuel PLU a pu être opposé aux autorisations d'urbanisme ces deux dernières années,
  - Il en résulte, au regard de l'expérience ainsi acquise, que certaines règles nécessitent des ajustements et évolutions afin de mieux correspondre aux besoins de la Commune. Il en est ainsi de règles concernant les conditions et exigences de stationnement ou encore concernant l'édification de clôtures ou des distances par rapport aux limites séparatives,
  - La modification du PLU sera ainsi l'occasion de faire évoluer certaines règles, dans le respect des orientations du PADD et des possibilités d'évolution offertes par procédure de modification.
- **Modifier le règlement de la zone AU Eco 2 pour autoriser les équipements sportifs :**
    - Suite à des échanges avec les porteurs de projet qui souhaitent s'installer dans la zone AU Eco 2 (SEGLA 2), il est nécessaire d'autoriser les constructions à destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pour des équipements sportifs.
  - **Représenter sur le règlement graphique, l'emprise de la servitude d'utilité publique liée à la protection des abords de l'église Saint Roch - Saint Blaise :**
    - Pour des raisons de lisibilité du règlement graphique, il est nécessaire de faire apparaître sur le règlement graphique la servitude la servitude d'utilité publique liée à la protection des abords de l'église Saint Roch - Saint Blaise.
  - **Reclassement de la zone AU0 eco secteur 3 au lieu-dit « Sacareau » en zone N (naturelle) :**
    - La zone AU0 eco secteur 3 au lieu-dit « Sacareau » n'a aucune vocation à devenir une zone économique. La commune a engagé des discussions avec un porteur de projet et le Conseil Départemental pour engager une réflexion sur ces espaces et sur les enjeux d'aménagement pour une piste cyclable et/ou piétonne.

**Pour faciliter la compréhension de la notice, un code couleur a été mis en place :**

- en vert les ajouts par rapport aux documents (OAP, règlement écrit) du PLU en vigueur,
- et en rouge barré ce qui est retiré par le biais de la procédure de modification.



## 1. Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Séglia » afin de permettre un projet urbain

Lors de l'établissement du PLU, la commune avait décidé d'instaurer une servitude au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme visant à « geler » l'urbanisation sur certains secteurs en attendant d'y déterminer les conditions de réalisation d'un projet d'aménagement global, c'est le cas des terrains situés sur le secteur de « Séglia » et classés en zone UB au PLU.

La commune a désormais une idée plus précise des objectifs d'aménagement attendus sur ce site, il y a désormais lieu de supprimer la servitude concernée afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble, tout en mettant en place un cadre garantissant les objectifs de la collectivité.

Ce dernier passera notamment par le classement des terrains concernés en zone 1AU du PLU et par l'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce site.



Figure 10 : Localisation de l'OAP de Seglia, réalisation Paysages

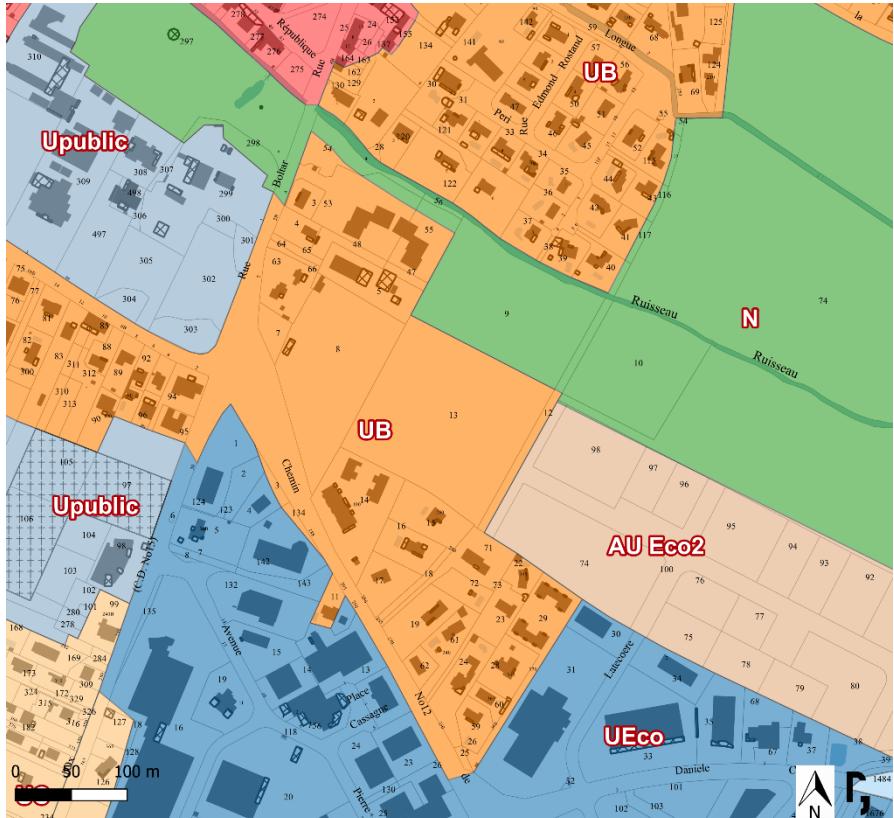


Figure 12 : Zonage avant modification, PLU en vigueur

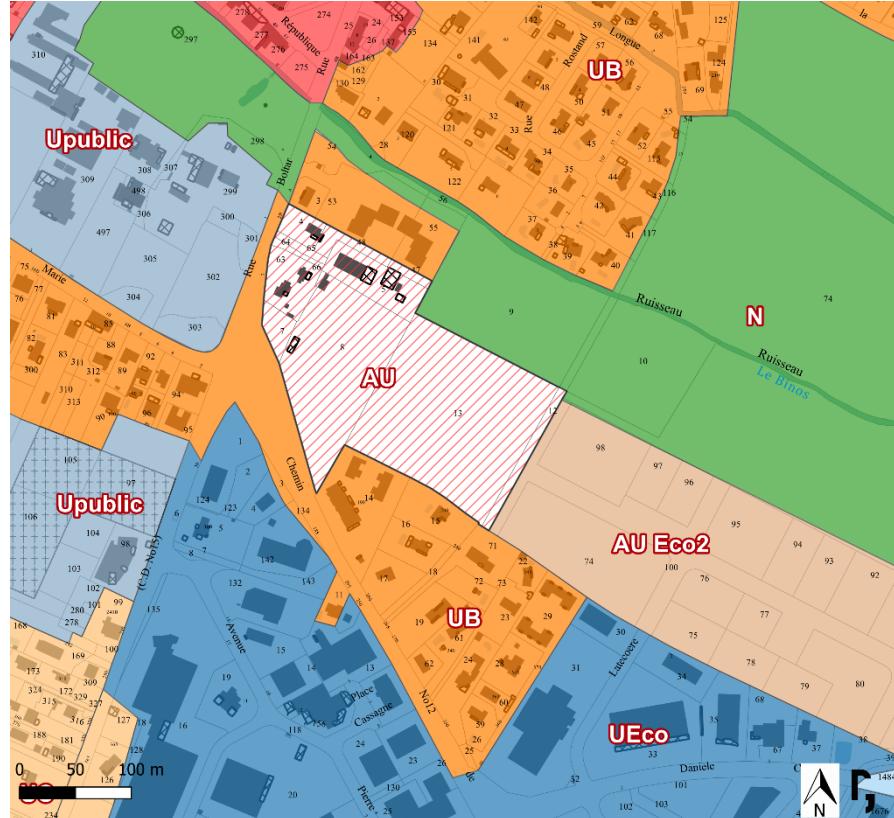


Figure 11 : Zonage projet de modification, réalisation Paysages



Le secteur « Segla » d'une superficie d'environ 4ha, se situe entre le bourg historique au Nord-Ouest et les secteurs d'activités économiques au Sud. Il est desservi par la D15 et par zone d'activités de Segla en cours d'aménagement sur la partie Est. Il est l'un des 5 secteurs de développement couvert par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Son positionnement est stratégique, situé au Sud du bourg et à proximité directe du pôle d'équipements scolaires et sportifs et des commerces et services à l'Ouest. Son urbanisation revêt un caractère stratégique pour organiser et structurer le développement urbain communal. Son aménagement permettra :

- Le parachèvement de l'urbanisation sur un secteur en cours d'aménagement à vocation économique sur la partie Est,
- De promouvoir des formes urbaines diversifiées,
- De favoriser la mixité sociale en accueillant des logements sociaux et également des logements séniors,
- De renforcer l'offre en équipement médico
- De proposer des modalités d'accompagnement qualitatifs pour les déplacements doux et pour une intégration paysagère soignée.

La réflexion portée dans le cadre de l'aménagement du quartier de Segla s'est construite autour de plusieurs enjeux et objectifs :

- Maîtriser l'évolution d'un foncier stratégique identifié parmi les cinq secteurs en attente de projet,
- Le maillage du nouveau quartier avec l'OAP Segla 2 dédiée au développement économique et la connexion avec les aménagements doux existants,

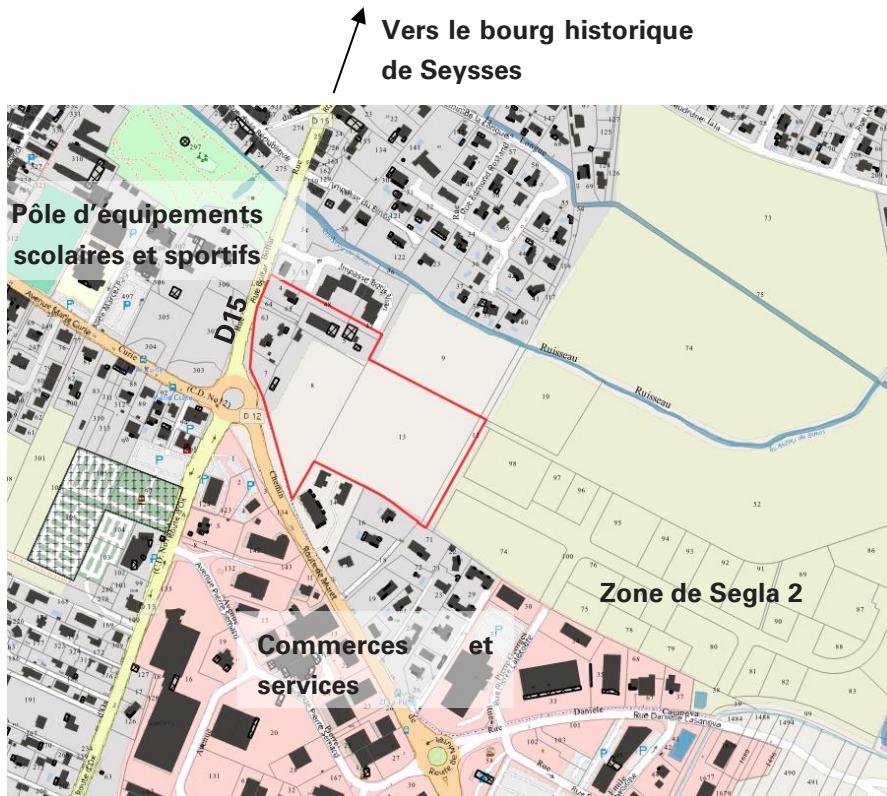


Figure 13 : Situation et environnement du site, réalisation Paysages

- Le parachèvement de l'urbanisation de la zone permettant un bouclage du secteur une fois l'OAP Segla 2 réalisée,
- Le traitement des transitions urbaines et des coutures avec le contexte naturel par une végétalisation des limites de l'opération,
- Un quartier proposant une mixité sociale et de formes urbaines.



Le projet retenu par les élus s'appuie principalement sur la constitution d'un quartier maillé avec le reste de la commune, composé d'une diversité de typologies d'habitat afin de répondre aux besoins de différents publics.

Il est notamment attendu sur le quartier :

- Une mixité de typologie d'habitat : collectif, intermédiaire et individuel continu dont du logement social et senior,
- Le traitement des transitions urbaines avec le milieu naturel et urbain par un épaississement végétal des franges de l'opération,
- Le maillage de l'opération, notamment avec Segla 2 et le maillage doux existant.

La desserte du site est assurée par la D15.

Au final, il est attendu sur ce site de 4 ha, entre 180 à 190 nouveaux logements environ.

Un phasage de l'opération est prévu avec 2 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes.



## OBJECTIFS DE PRODUCTION :

- ⦿ **Phase 1 : 2024-2026**
- ⦿ **Surface aménagée : 3,4 ha environ**
- ⦿ 165 à 170 logements attendus
- ⦿ Densité : 48 à 50 lcts/ha
- ⦿ **Phase 2 : dès 2027**
- ⦿ **Surface aménagée : 0,6 ha environ**
- ⦿ 14 à 16 logements attendus
- ⦿ Densité : 23 à 26 lcts/ha
- ⦿ **Soit 180 à 190 logements environ**
- ⦿ **2 opérations d'aménagement d'ensemble sont attendues**

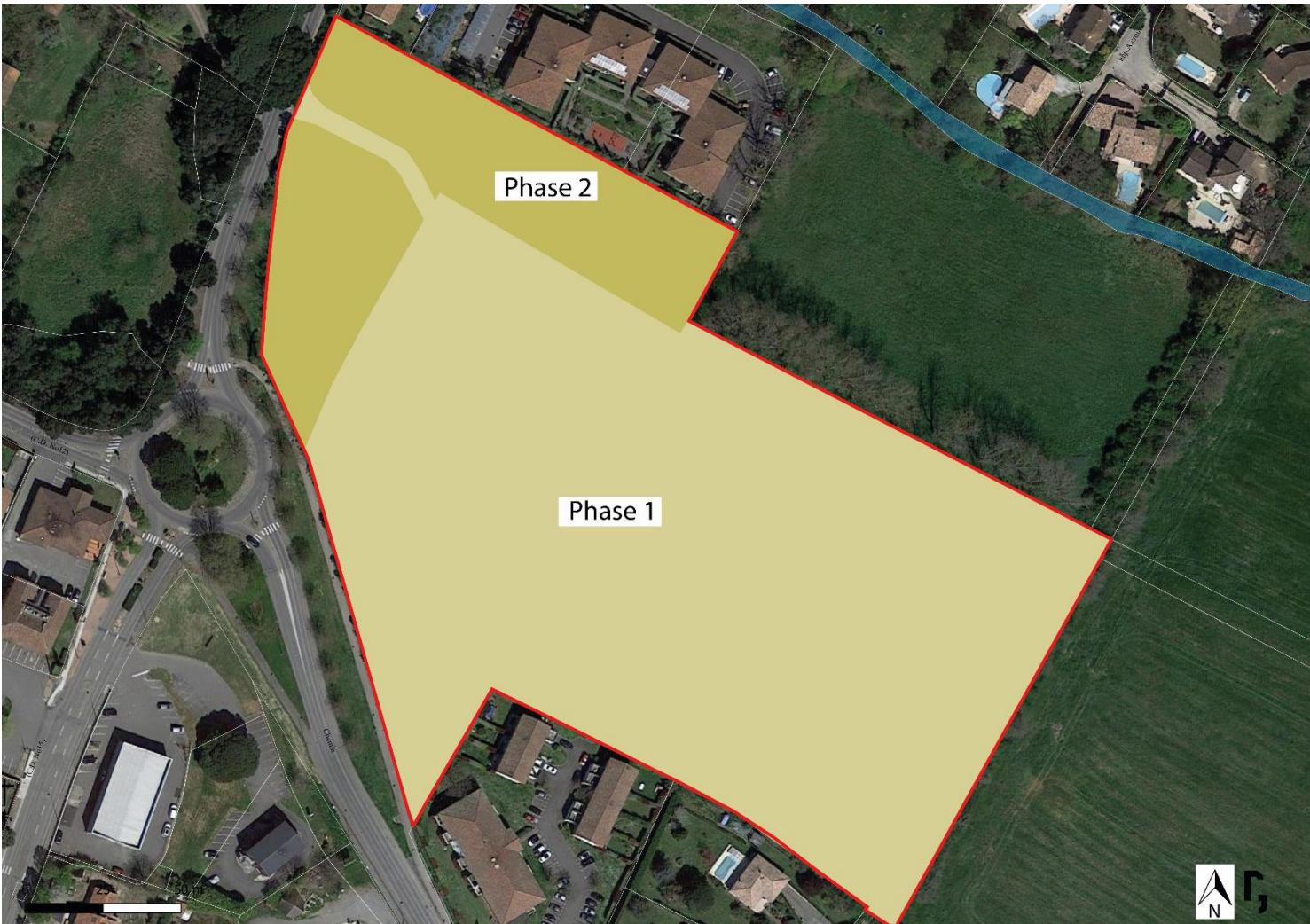


Figure 14 : Phasage et objectifs de production, projet de modification, réalisation Paysages



## AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
- Accès et réseau routier principal à créer (*liaison obligatoire, positionnement indicatif*)
- Réseau routier secondaire
- Liaison douce (*liaison obligatoire vers le cheminement existant, positionnement indicatif*)
- Epaississement de la trame végétale existante
- Hypothèse d'implantation d'essences locales à réaliser (arbres, bosquets)

## PROGRAMMATION ET TYPOLOGIES :

- Equipement médico-social
- Logements intermédiaires et/ou collectifs et/ou individuels
- Logements collectifs à destination des seniors
- Logements sociaux locatifs de type collectifs
- Logements sociaux locatifs et accessions de type individuels continus

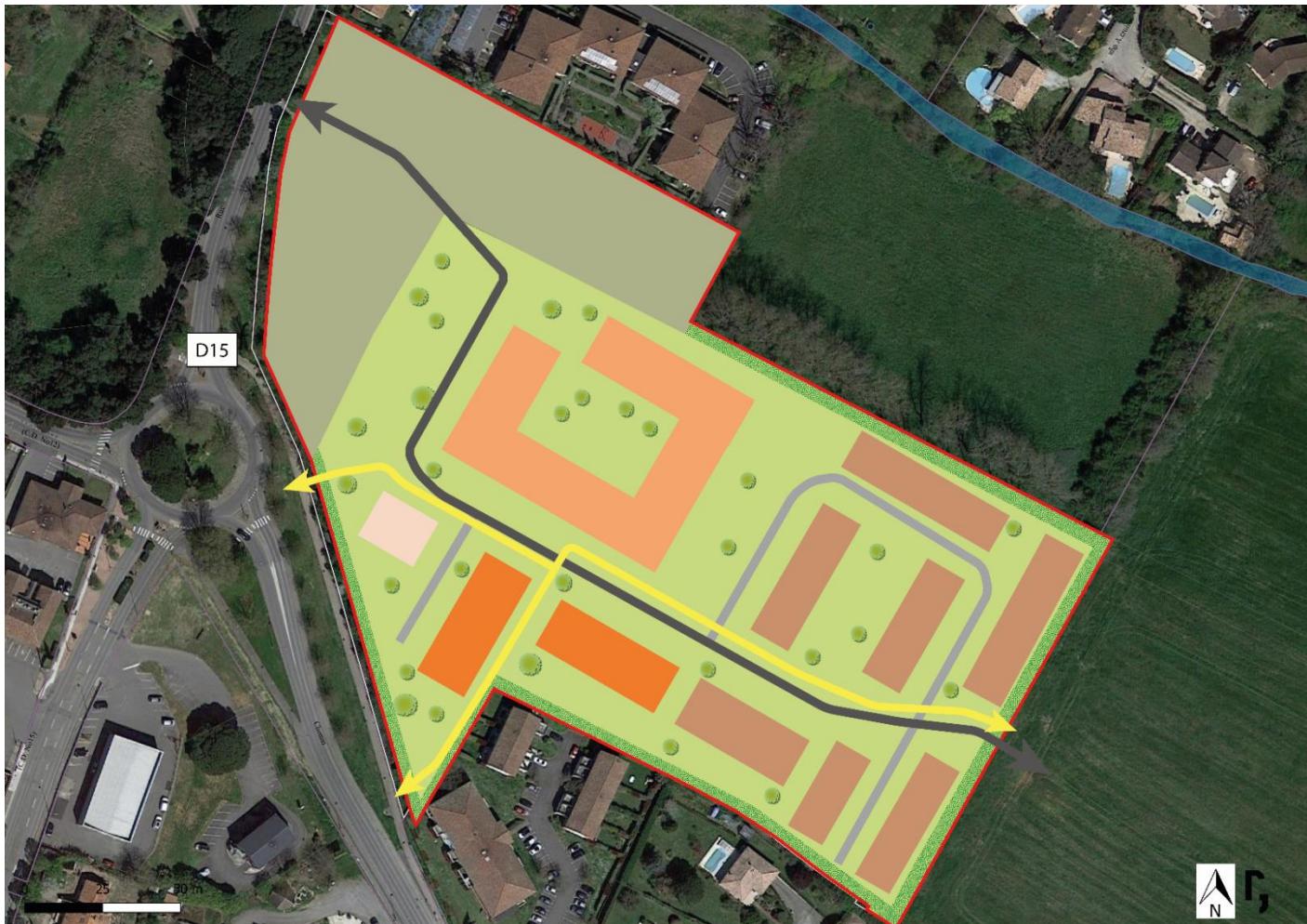


Figure 15 : OAP de Segla, projet de modification, réalisation Paysages



## 2. Supprimer la servitude instaurée au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur de « Cazeneuve » afin de permettre un projet urbain

Suivant la même démarche, la commune avait décidé d'instaurer la même servitude d'attente d'un projet global sur des terrains situés dans le secteur de « Cazeneuve », entre la rue Cazeneuve et le chemin du Préjugé, également classés en zone UB au PLU.

La commune a également engagé la réflexion sur le devenir de ces espaces et sur les enjeux d'aménagement que ce soit au regard de l'enclavement des terrains ou de la présence du ruisseau de Binos.

Les conditions et objectifs d'aménagement urbain apparaissant désormais plus clairement, il y a lieu de supprimer la servitude d'attente définie sur ce secteur et de permettre la réalisation de projets.

Parallèlement à la suppression de cette servitude, la modification du PLU vise également à la mise en place des conditions permettant de garantir que les projets urbains correspondront aux attendus de la collectivité, avec notamment l'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce site et le passage de la zone en UBb pour traduire opérationnellement l'OAP.



Figure 16 : Localisation de l'OAP de Segla, réalisation Paysages



Le secteur « Cazeneuve » d'une superficie d'environ 2 ha se situe à l'Ouest du bourg dans un tissu déjà urbanisé. Il est desservi par la Route de Cazeneuve à l'Est et par le Chemin du Préjugé à l'Ouest. Il est l'un des 5 secteurs de développement couvert par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Son positionnement apparaît comme stratégique, situé en continuité directe du centre historique (UA) à l'Est et à proximité des commerces et services. L'urbanisation de cette dent-creuse encaissée entre le ruisseau de Binos et l'habitat traditionnel longeant la rue Cazeneuve et le chemin du Préjugé revêt un caractère stratégique pour organiser et structurer le développement urbain communal. En effet ce secteur enclavé nécessite un projet d'ensemble pour être aménagé. Son aménagement permettra :

- De recomposer un espace stratégique aux portes du centre-bourg,
  - De promouvoir des formes urbaines diversifiées et denses,
  - De proposer des modalités d'accompagnement qualitatifs pour les déplacements doux et pour une intégration paysagère soignée.

Tout comme le secteur de Segla, la réflexion portée dans le cadre de l'aménagement du secteur de Cazeneuve s'est construite autour de plusieurs enjeux et objectifs :

- Maîtriser l'évolution d'un foncier stratégique identifié parmi les cinq secteurs en attente de projet,
  - Permettre le maillage du nouveau quartier avec le tissu urbain environnant, notamment le bourg mais également au-delà du ruisseau de Binos,
  - Le traitement des coutures avec le contexte naturel par une végétalisation des limites de l'opération et la préservation de la continuité écologique que constitue le Binos.

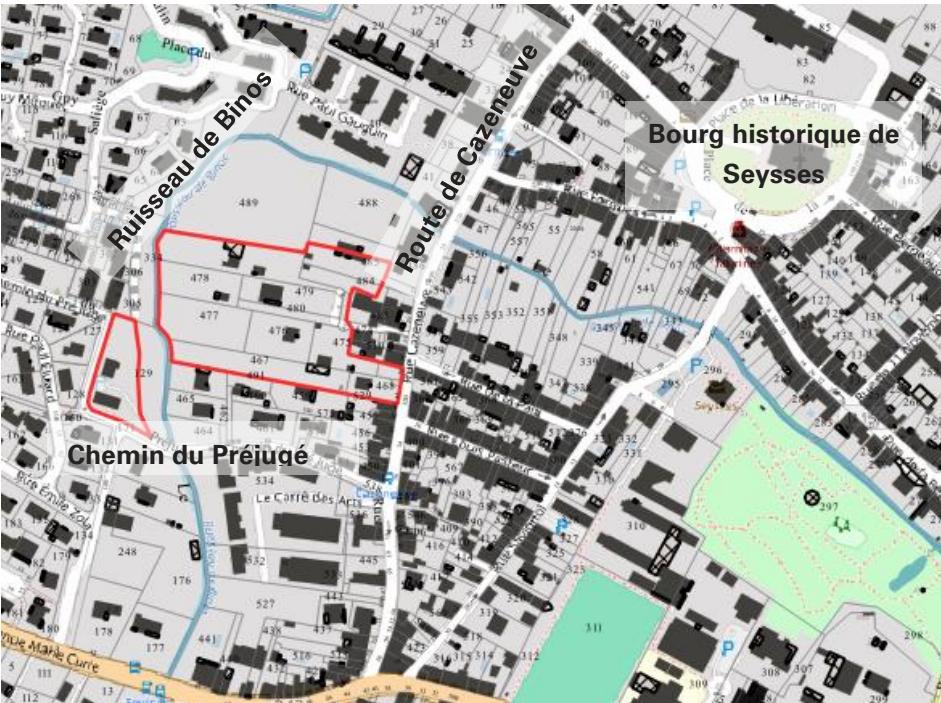


Figure 17 : Situation et environnement du site, réalisation Paysages



Le projet retenu par les élus s'appuie principalement sur la constitution d'un quartier maillé avec le tissu environnant, composé de typologies d'habitat variées afin de répondre aux besoins de différents publics.

Il est notamment attendu sur le quartier :

- Une mixité urbaine et sociale avec des collectifs au cœur d'un tissu de logements individuels,
- Une mixité de fonctions en intégrant des équipements et services de proximité pour la population du quartier,
- La préservation des abords du ruisseau de Binos et le développement des continuités écologiques par un épaississement végétal des franges de l'opération,
- Le franchissement piéton du ruisseau de Binos pour mettre en lien les deux secteurs du projet,
- Une organisation de déplacements fluide structurant le quartier par la mise en place d'un bouclage viaire sur la rue Cazeneuve

Au final, il est attendu sur ce site de 2,1 ha, 70 nouveaux logements.

Le secteur étant situé en zone UB, l'aménagement sera progressif.



## AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre du projet
- Habitat collectif et/ou individuel R+1 : soit 16 logements
- Habitat collectif et/ou individuel R+1 : soit 4 logements
- Habitat intergénérationnel (collectif et/ou individuel R+1/R+2) : soit 50 logements
  - Dont 25% d'accession sociale
  - Dont 75% locatif social
- Voie de desserte (connexion obligatoire, tracé indicatif)
- Percée piétonne
- Passerelle piétonne
- Espaces publics (emplacement à titre indicatif)
- Lisière végétale à créer
- Epaississement de la trame végétale existante (ER)
- Equipements collectifs et/ou liés à la résidence (emplacement à titre indicatif)
- Placette (emplacement à titre indicatif)
- Espace de stationnement (emplacement à titre indicatif)

## OBJECTIFS DE PRODUCTION: 70 logements



Figure 18 : OAP de Cazeneuve, projet de modification, réalisation Paysages

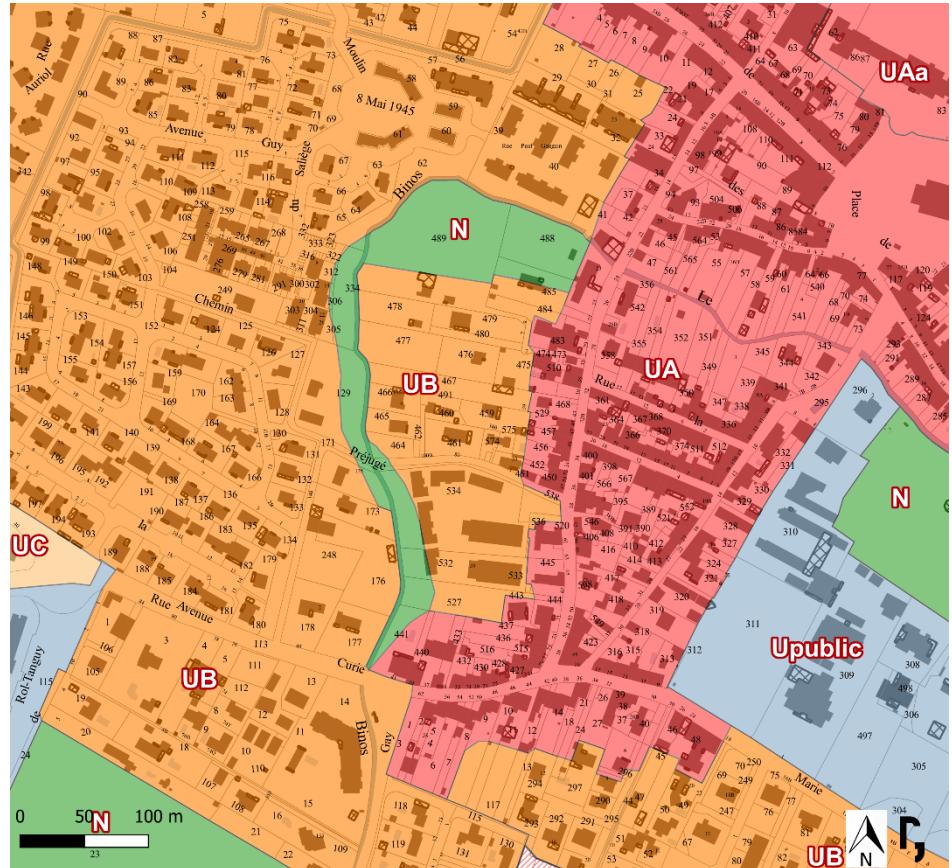


Figure 19 : Zonage avant modification, PLU en vigueur

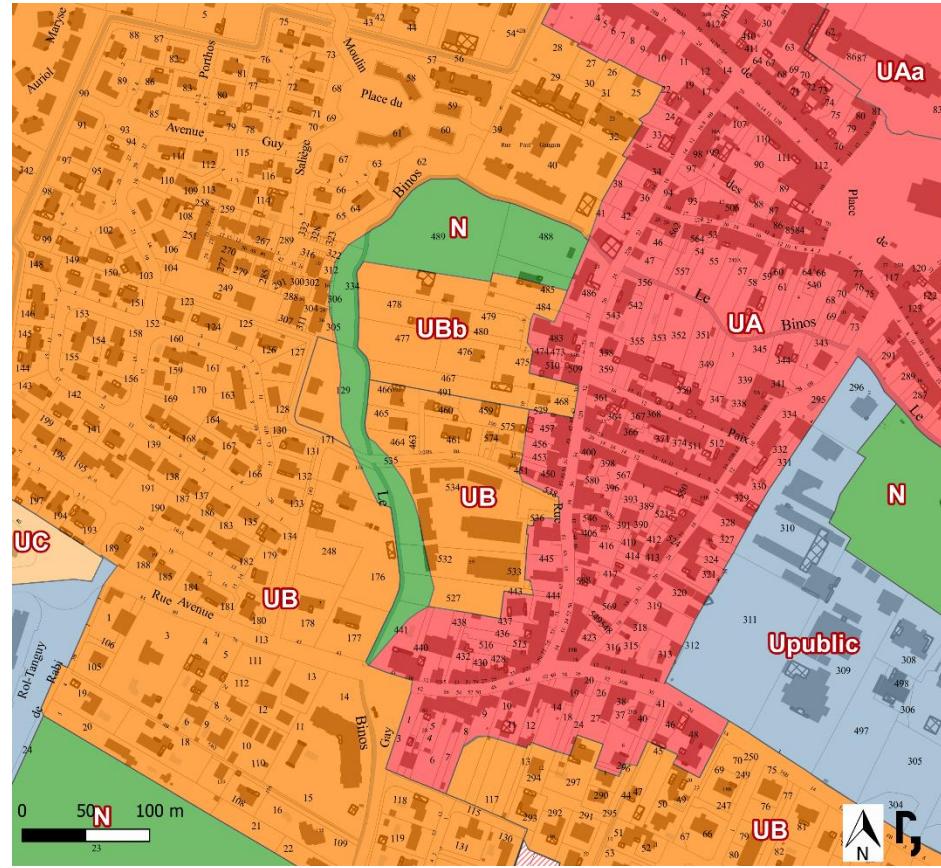


Figure 20 : Zonage projet de modification, réalisation Paysages



## Adaptation du règlement écrit

Comme évoqué, le secteur de Cazeneuve est basculé en zone UBb afin de proposer ponctuellement des règles adaptées au renouvellement de ce secteur notamment pour accompagner la densité et atteindre l'objectif de production de logements. En effet, afin de permettre la construction de logements en R+2, la hauteur maximale des constructions est portée à 9m.

De même la gestion de l'emprise au sol et de la part des espaces de pleine terre sont adaptées pour accompagner la densité attendue.

Le règlement est modifié comme suit.

### *Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

#### **Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Emprise au sol**

*L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :*

- 25 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat en UB.
- 40 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat en UBa et UBb.
- 50 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activités.

#### **Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.*

*La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :*

*Pour les constructions à usage d'habitat : 6 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+1.*

*Pour les autres constructions : 8 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat).*

*En zone UBb pour les constructions à usage d'habitat : 9 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+2.*

#### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

##### **Espaces libres et abords des constructions**

*Les dispositions communes s'appliquent.*

##### *Le coefficient d'espace vert de pleine terre*

*Le ratio d'espace vert de pleine terre exigé est le rapport entre les surfaces affectées à de l'espace vert et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des constructions existantes ou projetées.*

*En UB, sur chaque unité foncière, 25 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert de pleine terre (jardin planté et engazonné).*

*En UBa et UBb, sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert de pleine terre (jardin planté et engazonné).*



## Principes d'aménagement des OAP de Segla et de Cazeneuve

La construction des deux OAP a fait émerger des principes communs, notamment sur le traitement de la voirie, des espaces communs et de la gestion des eaux pluviales.

Les principes suivants sont proposés.

### Orientation d'aménagement et de programmation : principes

#### Programmation :

Les quartiers aménagés ont une vocation dominante d'habitat sur lequel est attendu du logement individuel (individuel, individuel continu, logement intermédiaire) et/ou du logement collectif. Parmi ces typologies, du logement intergénérationnel, senior et social est attendu.

#### Réseau de voies :

##### *Gabarit et forme :*

Les voiries devront être de type « voirie partagée » et respecter les principes de composition de voirie ci-dessous : la compatibilité est recherchée dans le cadre de l'esprit de la voirie partagée, la coupe est proposée à titre indicatif.

Les voiries seront rythmées par des variations dans le tracé, le traitement des revêtements et la végétalisation, pour apporter de la qualité dans la composition des espaces publics et sécuriser les déplacements par la limitation de la vitesse de circulation des véhicules motorisés.

*Dans tous les cas, les aménagements des voiries respecteront les recommandations du service voirie du Muretain Agglo.*

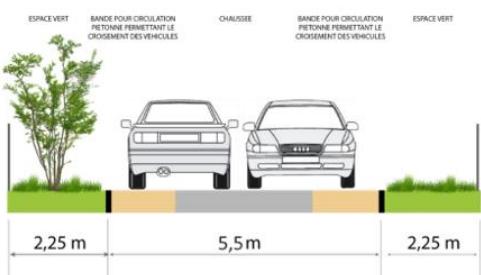


Figure 21 : Principes communs aux deux OAP, projet de modification, réalisation Paysages

#### Réseau pluvial :

La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

De plantations et enherbements au sein d'éventuels bassins de récolte d'eaux pluviales seront privilégiés plutôt que des bassins bâchés. Des berges douces et des formes naturelles seront privilégiées.

La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention,...

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Exemples d'aménagements de voiries douces, de noues végétalisées et de bassins d'orage

#### Espaces communs :

Une attention particulière devra être apportée à l'aménagement des espaces collectifs. Ces espaces devront être accompagnés de plantations d'essences locales : espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes, ...





### 3. Redéfinir et actualiser la liste et les localisations des emplacements réservés (ER)

Le PLU comptabilise 10 emplacements réservés (ER) dans sa version actuelle.

La modification du PLU est l'occasion d'intervenir sur les emplacements réservés, l'objectif est d'avoir une politique foncière actualisée au regard des projets communaux et des besoins d'équipements publics ou de voiries et réseaux.

Ainsi, le travail mené par la collectivité et ses services a permis d'identifier 8 emplacements réservés à créer et 2 emplacements réservés à modifier.

- **Emplacement réservé à modifier :**

- Adaptation du périmètre de l'emplacement réservé n°2 « *aménagement d'une voie pour circulation douce à partir de la rue du Vieux Chemin Français* » dont le calibre était surdimensionné au regard de l'aménagement prévu,
- Prolongement de l'emplacement réservé n°10 « *aménagement d'une voie pour circulation douce le long du chemin du Château d'Eau* » afin de le prévoir jusqu'à la zone AU couverte par une OAP.

- **Emplacements réservés à créer :**

- Création de l'emplacement réservé n°11 afin de permettre « *l'épaississement de la trame végétale du Binos* »,
- En lien avec l'OAP de Cazeneuve, un ER est créé (N°12) pour permettre « *l'aménagement de l'accès vers la route de Cazeneuve* »,

- Création de l'emplacement réservé n°13 afin de prévoir du « *stationnements et aire de jeux* » au contact avec l'ER n°8 « *accueil équipement public à destination de groupe scolaire, route de Toulouse et chemin du Château d'Eau* » dont la surface se voit légèrement réduite pour permettre ledit projet n°13,
- Création de l'emplacement réservé n°14 « *cheminement doux autour du Lac de Piche* » s'appuyant sur une étude menée pour la remise en état du lac,
- Création de l'emplacement réservé n°15 « *piste piétonne/cyclable* » pour permettre une perméabilité douce et relier les espaces entre eux,
- Création de l'emplacement réservé n°16 « *piste piétonne/cyclable* » pour permettre une perméabilité douce et relier les espaces entre eux,
- Création de l'emplacement réservé n°17 « *piste piétonne/cyclable* » pour permettre une perméabilité douce et relier les espaces entre eux,
- Création de l'emplacement réservé n°18 « *piste piétonne/cyclable* » pour permettre une perméabilité douce et relier les espaces entre eux.

Les prescriptions représentées sur la cartographie du zonage sont modifiées comme suit.



Figure 22 : Emplacements réservés « à modifier » avant modification, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages



Figure 23 : Emplacements réservés « à modifier », projet de modification, réalisation Paysages

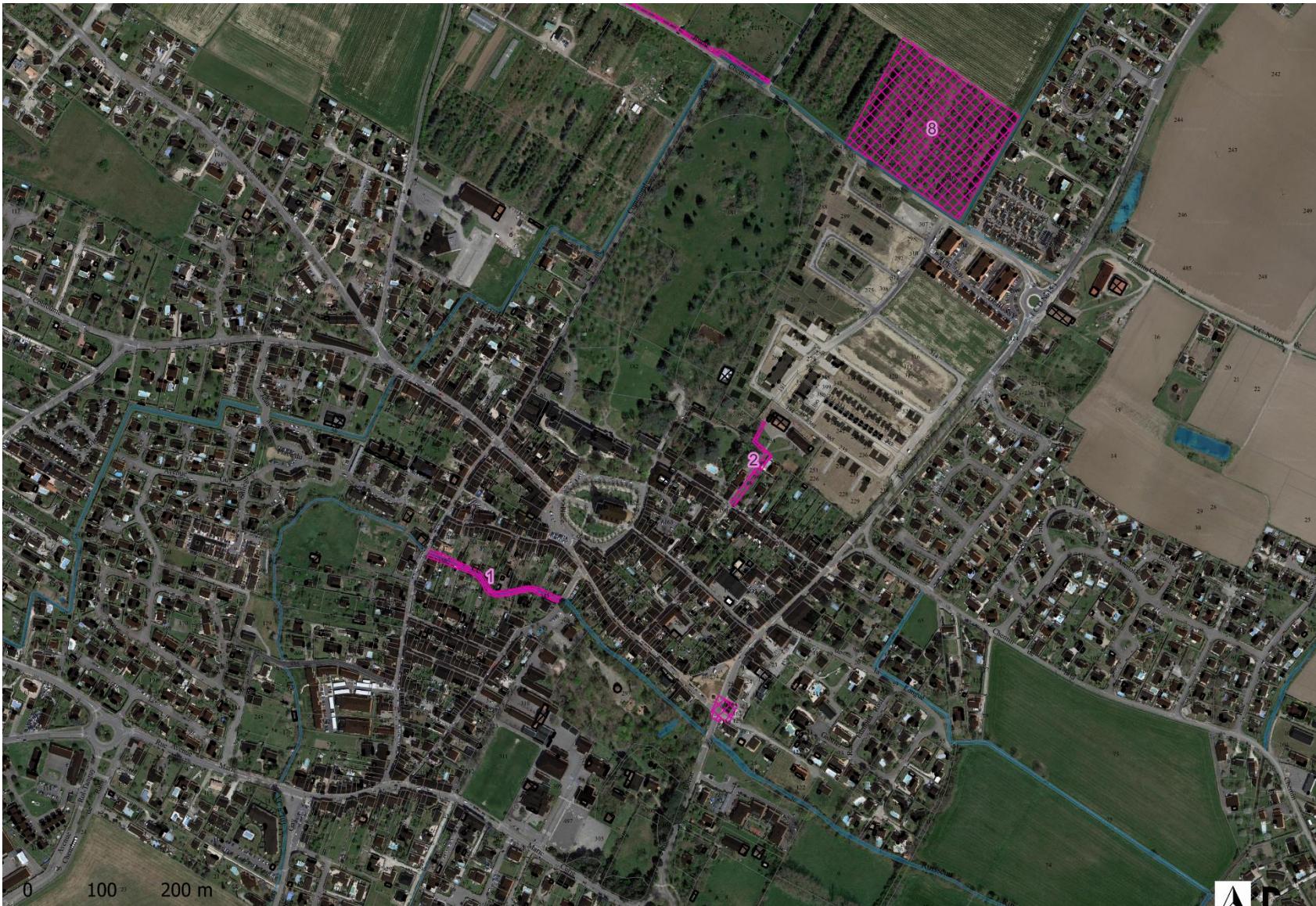


Figure 24 : Emplacements réservés avant modification, source : PLU en vigueur



Figure 25 : Emplacements réservés à créer après modification, réalisation Paysages



Figure 26 : Emplacements réservés avant modification, source : PLU en vigueur



Figure 27 : Emplacements réservés à créer après modification, réalisation Paysages



Figure 28 : Emplacements réservés avant modification, source : PLU en vigueur

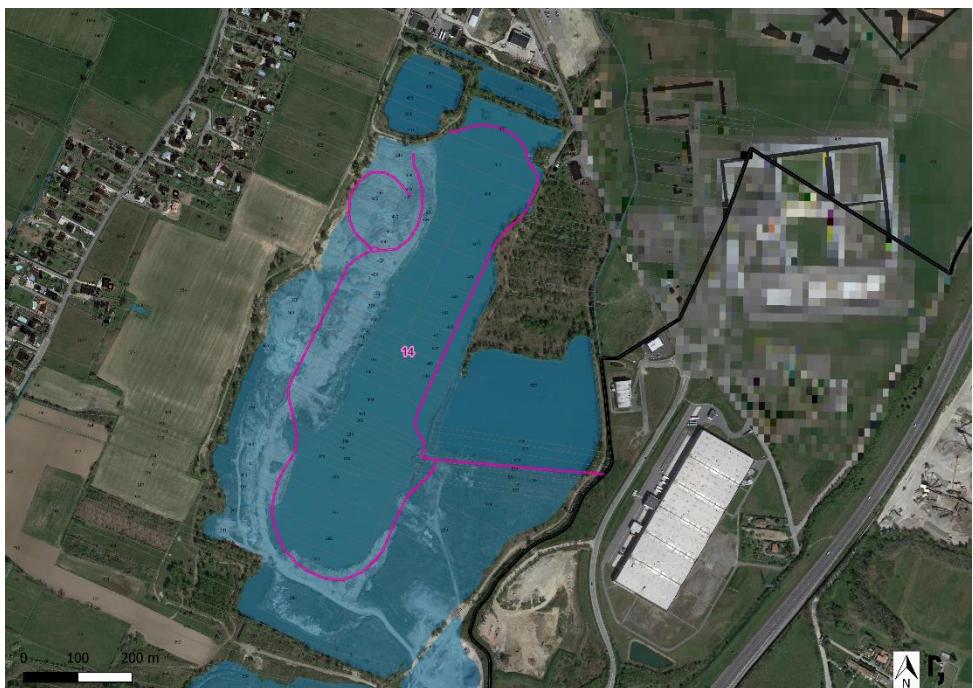


Figure 29 : Emplacements réservés à créer après modification, réalisation Paysages



## 4. Revisiter le règlement écrit des zones UC et UD

La commune subit une pression foncière importante en raison de sa localisation aux portes du pôle toulousain. Elle connaît une évolution marquée de sa population et de son parc de logement, modifiant la structure urbaine depuis des décennies. La volonté communale est aujourd'hui portée par le souhait d'accueillir de nouveaux habitants de manière maîtrisée et à proximité des équipements et services, tout en limitant la pression sur les secteurs déjà urbanisés et en encadrant l'impact des projets sur l'environnement. Pour répondre à cet objectif, plusieurs outils ont été mobilisés lors de la révision générale du PLU : le PLU en vigueur encadre la densité par l'application de coefficients d'emprise au sol (CES) distincts en zones UC et UD notamment.

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat diffus implantés dans la couronne de la zone UB et au-delà, sous forme d'habitat aéré sur de grandes parcelles, elle crée un continuum avec la zone UB. Elle se compose également d'un sous-secteur UC1 qui correspond à une urbanisation lâche, 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 ».

La zone UD est une zone d'habitat diffus autour de l'ancien hameau des Aujoulets. Le secteur est occupé par de l'habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles très aérées, aménagées sans organisation.

Au regard des typologies de tissus composant la zone UC ainsi que la zone UD, la commune souhaite accentuer la différenciation de chaque tissu urbain au regard de ses conditions de développement et de sa proximité du

coeur de ville pour y adapter les possibilités de densification et ainsi répondre à l'objectif de confortement du cœur de ville.



Figure 30 : Etude du coefficient d'emprise au sol en zone UC et UC1, réalisation Paysages



Sur les tissus pris comme échantillon pour l'analyse, le coefficient d'emprise au sol moyen est de 13 % à 14% pour les zones UC1 et UD analysées.

Ainsi, la commune souhaite adapter le coefficient d'emprise au sol (CES) des zones UC et UD composées d'un tissu moins dense qu'en zone urbaine mixte afin de favoriser la densité en zone UA et UB et dans les secteurs encadrés par une OAP, plutôt que de favoriser un accueil non maîtrisé de logements dans des secteurs dont l'équipement n'est pas toujours garanti. Cette disposition pourra de nouveau évoluer lorsque la densification des espaces proches du centre et bien desservis aura abouti et que les conditions d'accueil sur les espaces extérieurs seront plus favorables.

En complément, des dispositions sont mises en place pour accompagner l'évolution des logements existants pour accompagner une évolution répondant aux besoins des ménages installés.

Le règlement est modifié comme suit en zone UC.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

**En UC,** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~20~~ 15% de l'unité foncière.

**En UC1,** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~15~~ 10% de l'unité foncière.

50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire est autorisé dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle.

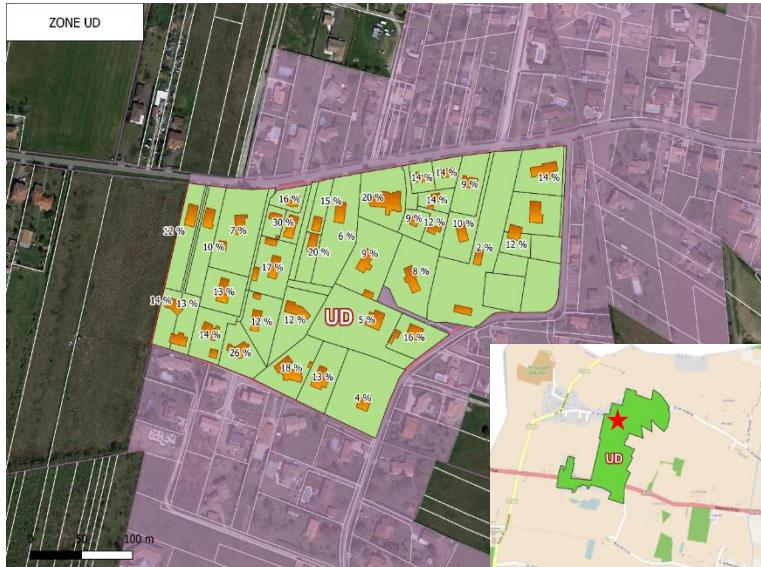


Figure 31 :Etude du coefficient d'emprise au sol en zone UD, réalisation Paysages

Le règlement est modifié comme suit en zone UD.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~10-8%~~ de l'unité foncière.

50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire est autorisé dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle.



## 5. Instaurer une servitude de mixité sociale en zone UC1

La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et poursuit en ce sens des objectifs de production de logements locatifs sociaux afin de répondre aux impératifs législatifs. Des dispositions existent en ce sens dans la plupart des zones U et AU de la ville, néanmoins une part importante de la construction se déroule en zone UC1, alors que ce secteur ne dispose d'aucune obligation en la matière et se situe en continuité directe de la zone urbaine mixte.

C'est pourquoi, il est proposé que le secteur UC1 soit également concerné par une servitude de mixité sociale, imposant, à partir d'un seuil de déclenchement, une proportion de logements locatifs sociaux à créer. Ce dernier étant déjà fixé pour la zone UC, la même règle est étendue au sous-secteur UC1.

Le règlement de la zone UC1 est modifié comme suit.

### *Mixité fonctionnelle et sociale*

**Secteur UC et UC1 : au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**, toute opération d'aménagement ou de construction à destination habitat sous destination « logement » de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements, devra affecter un minimum de 30 % de la surface de plancher et de logements (nombre de logement arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État (avec les variétés des formes de financement (en cohérence avec le PLH).

### **Secteur UC1 : non réglementé.**



## 6. Modifier ponctuellement le zonage au sein des sous-zones urbaines, notamment en réduisant la zone U public

La collectivité est propriétaire d'un terrain classé en zone UPublic, dont la vocation est exclusivement d'accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif.

La commune a réalisé les équipements répondant aux besoins de la population dans le reste de ladite zone (école maternelle, gymnase sportif, stationnements d'accompagnement, ...) ; son terrain, aujourd'hui non bâti, ne s'avère pas nécessaire à la réalisation d'équipements complémentaires.

Ladite parcelle étant située en dent-creuse dans un quartier aménagé, la collectivité souhaite voir s'y développer un projet n'ayant pas nécessairement la vocation unique d'équipements publics. Afin de permettre la réalisation d'un projet plus mixte, la parcelle en question est transférée dans la zone UBa voisine.

Le zonage est modifié comme suit.

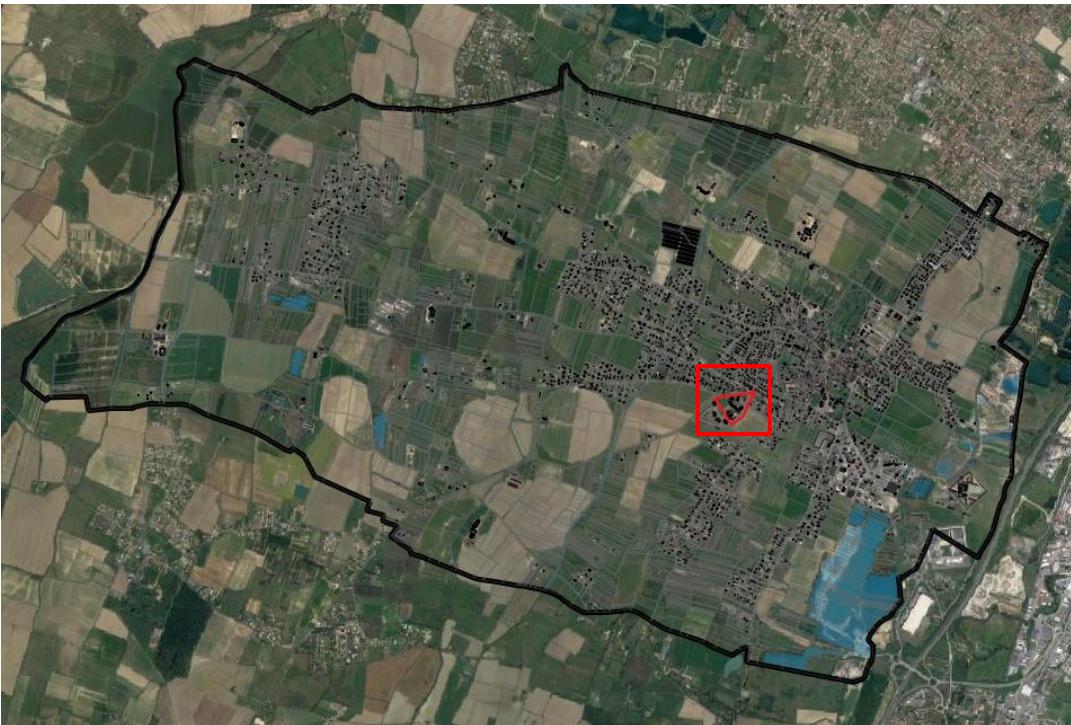
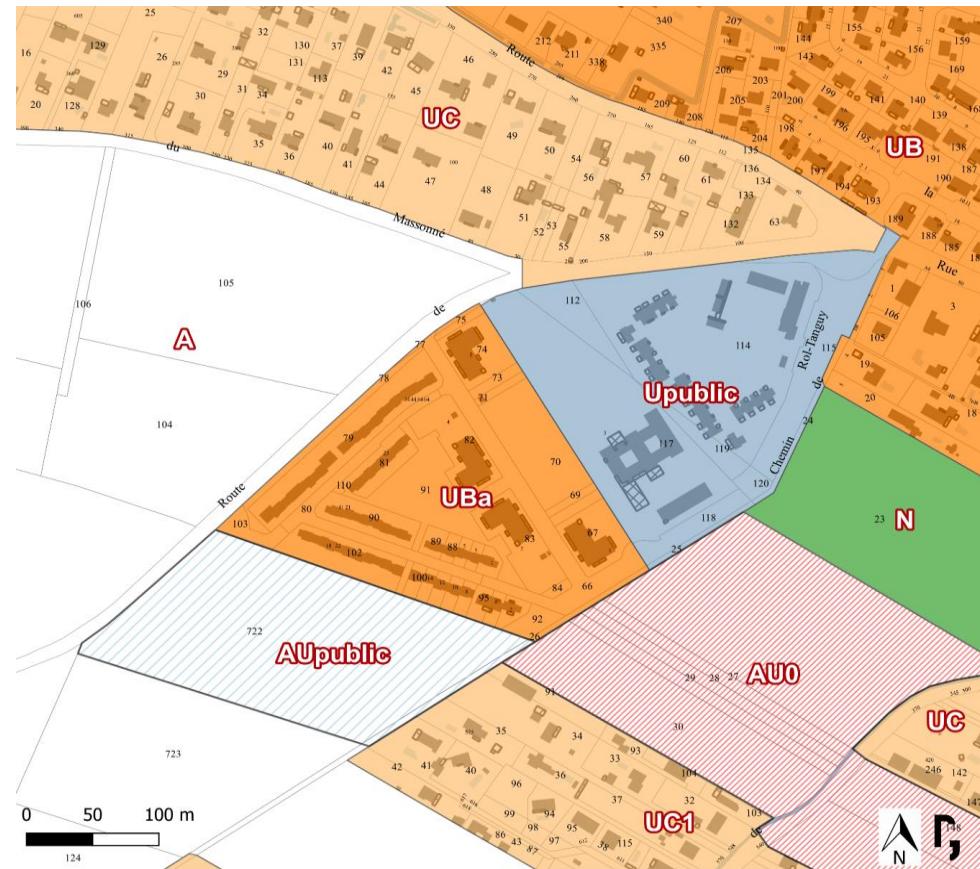


Figure 32 : Localisation de la zone UPublic, source : PLU en vigueur





## 7. Modifier certaines règles en zone U afin de mieux traduire les objectifs du PADD et les attendus de la collectivité

La collectivité a souhaité via cette procédure à procéder à un certain nombre d'ajustements du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations et la compréhension des pétitionnaires. Ce travail a été mené par les services de la mairie en collaboration avec les services instructeurs.

### Adaptations des dispositions communes à l'ensemble des zones

#### *Modification des règles concernant les toitures*

Le PLU indique explicitement que les tôles ondulées et assimilées sont interdites, les bacs aciers pouvant être assimilés aux tôles ondulées ils sont également interdits. Le règlement actuel n'étant pas très clair, ce point a été soulevé lors de l'enquête publique de la modification n°2 du PLU. Avait alors été proposé que le règlement sur les toitures soit revu dans une prochaine modification pour apporter plus de précisions.

Ainsi, le règlement est modifié comme suit pour préciser la règle sans la modifier.

#### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Toitures**

[...] Les toitures en fibre ciment, ardoise, bardeaux d'asphalte, tôles ondulées *dont les bacs aciers* et assimilées sont interdites. [...]

Pour les constructions à usage d'activités, économiques de type industriel, artisanal, de services ou bureaux

*Tous les types de toiture et de couleurs sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bardeaux d'asphalte, ~~tôles ondulées et assimilées~~. Les toitures et leurs couleurs doivent être traités en harmonie avec le volume architectural du bâti et s'intégrer à l'environnement.*

*Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.*



## Modification des règles concernant les clôtures

Après trois ans de mise en application du PLU, la collectivité souhaite, concernant l'édification des clôtures sur voies et emprises publiques, d'une part mieux faire correspondre les règles aux besoins des habitants et d'autre part favoriser l'intégration paysagère des nouveaux projets dans le tissu urbain.

Ainsi, il est ajouté à la palette des possibilités de pouvoir planter une haie d'essences locales en précisant que les haies mono-spécifiques sont interdites. Les murets peuvent quant à eux être surmontés d'un dispositif opaque. Dans tous les cas, la couleur de l'enduit sera choisie dans la palette de couleurs du Midi Toulousain afin d'éviter les couleurs extra-locales.

Le service instructeur ayant également fait remonter l'absence de règle concernant les clôtures en pente, une traduction est proposée dans la 3ème modification du PLU de Seysses.

Enfin, pour assurer les continuités écologiques, une règle est créée pour les clôtures implantées en limite avec les zones naturelles et agricoles afin de limiter les contraintes de circulation de la petite faune.

### Clôtures

*Conformément à la délibération du conseil municipal du 23 janvier 2019, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R421.12 du code de l'urbanisme).*

### Les clôtures sur limites séparatives

*Les clôtures sur limites séparatives doivent être de hauteur maximale de 1,80 mètre et constituées soit :*

- *par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement,*
- *par des grilles ou grillage, doublés de haie vive ou d'un écran d'arbustes,*
- *par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (rambarde de bois, grille, ...),*
- *par des panneaux de bois.*

*Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.*

### Les clôtures sur voies et emprises publiques

*Excepté pour le secteur AU public d'accueil du collège, les clôtures éventuelles, si elles existent doivent être de hauteur maximum de 1,60 mètre et constituées au choix par :*

- *un mur plein limité à 1,60 mètre enduit sur les deux faces en harmonie avec la façade,*
- *des grilles et grillages,*
- *un muret, traité sur la face visible de l'espace public avec un enduit de finition ou en brique de parement, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...) ou un dispositif opaque,*
- *une haie d'essences locales, les haies mono-spécifiques seront proscrites.*

*La couleur de l'enduit sera choisie dans la palette de couleurs du Midi Toulousain jointe.*



*Pour le secteur AU public les clôtures doivent être d'une hauteur de 2 m maximum, constituées de grilles ou d'un mur bahut ou muret, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement, surmonté d'une grille.*

*Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.*

**Clôtures implantées en limite avec les zones N et A :** les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m. Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

## Modification des règles concernant le stationnement

### En zone UA

Suite au retour d'expérience du PLU depuis son approbation, la règle mise en place concernant les aires de stationnements en zone de constructibilité encadrée et limitée en zone UA n'apparaît pas adaptée car elle tend à surcharger l'espace public de véhicules motorisés.

Ainsi, la collectivité souhaite supprimer la règle relative à la surface maximale de ces aires de stationnements.

Le règlement est modifié comme suit.

*Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

*Dans la zone UA ; 3 types d'espace constructible :*

*2ème type : Dans les espaces de constructibilité encadrée identifiés aux pièces graphiques de détail, sont autorisées :*

- *Les piscines et locaux techniques liés à la piscine (type pool house...) ... dans la limite de 7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*
- *Les abris de jardins d'une emprise au sol maximum de 7 m<sup>2</sup>.*
- *Excepté pour les parkings publics d'intérêt collectif, les aires de stationnements sont autorisées ~~dans la limite d'une surface de 30 % de la partie non bâtie de l'unité foncière et~~ sous condition d'être réalisés en matériaux perméables et espace planté, en préservant un cœur d'îlot paysagé.*
- *Les aménagements et transformations des constructions existantes. [...]*



3e type Dans les espaces de constructibilité limitée identifiés aux pièces graphiques de détail, sont autorisées :

- Les piscines et locaux techniques liés à la piscine (type pool house...) dans la limite de 7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les abris de jardins d'une emprise au sol maximum de 7 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements et transformations des constructions existantes.
- Excepté pour les parkings publics d'intérêt collectif, les aires de stationnements sont autorisées ~~dans la limite d'une surface de 30 % de la partie non bâtie de l'unité foncière et~~ sous condition d'être réalisés en matériaux perméables et espace planté, en préservant un cœur d'ilot paysagé.

## Dispositions communes à l'ensemble des zones

Toujours dans l'optique de ne pas surcharger l'espace public de véhicules motorisés, la collectivité souhaite encadrer plus clairement les places de stationnements visiteurs en demandant 1 place de stationnement visiteur pour 4 logements créés.

Le règlement est modifié comme suit.

### Stationnement

#### Stationnement des véhicules

Il est exigé :

À noter : les surfaces édictées s'entendent des surfaces entamées.

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	Obligations
Habitation	Logement	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par logement
	Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	Confère la réglementation en vigueur
	Hébergement personnes âgées	
	Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions d'habitations	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par lot ou logement. A cela devra s'ajouter 1 place de stationnement visiteur pour quatre logements. Cette place se situera dans le lotissement. Si pour des questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération

*Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres.*

*Les places dites commandées (places de stationnement non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites.*



### Places de stationnement des visiteurs

~~Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé des places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera sur l'offre de stationnement existant à proximité et disponible, en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Le nombre de places visiteurs sera déterminé en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.~~

### Ajustement des règles concernant la voirie

Suite au retour d'expérience et pour les programmes à venir, la collectivité souhaite imposer des travaux de finition concernant les voies afin de palier aux nuisances que génère le passage régulier des véhicules qui répandent les graviers sur le domaine public. La projection de ces gravillons présentant un danger pour les automobilistes, les vélos et les motos ou encore les piétons.

Le règlement est modifié comme suit.

#### *Chapitre 3 : Équipements et réseaux*

##### *Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

###### **Voirie**

*Définition : Est considérée comme une voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements (décompte y compris la desserte de l'existant).*

*Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.*

*Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.*

*Les voies doivent être carrossables en tout temps et comporter un revêtement stable qui ne se désagrège pas.*



## Adaptation du coefficient d'emprise au sol en zone UB

Suite à l'étude de l'encadrement des développements urbains, en particulier en zone UC et UD (cf point III.4) menant à l'évolution du coefficient d'emprise au sol sur ces secteurs et à l'ajout d'un forfait d'extension pour les constructions dépassant déjà le seuil fixé ; la collectivité a souhaité ajouter ce même forfait en zone UB.

En effet, le secteur UB étant composé d'un tissu mixte et plus dense qu'en zone UC et UD et disposant d'un coefficient d'emprise au sol (CES) de 50%, la collectivité souhaite donner aux habitants les mêmes possibilités d'évolution si ces derniers dépassent déjà le CES.

Le règlement est modifié comme suit.

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### *Volumétrie et implantation des constructions*

##### ***Emprise au sol***

*L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :*

- *25 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat en UB.*
- *40 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat en UBa et UBb.*
- *50 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activités.*

*Pour les constructions à destination de logement, 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire est autorisé dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle.*

## Adaptation de la hauteur des annexes en zone UA

Suite au retour d'expérience de la mise en application du PLU révisé, la collectivité souhaite réglementer les hauteurs des extensions en zone UA pour l'espace de constructibilité encadré. En effet, dans le règlement écrit, aucune hauteur maximale n'est fixée pour les extensions des constructions existantes.

Le règlement est modifié comme suit.

#### *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

*Dans la zone UA ; 3 types d'espace constructible :*

*2ème type : Dans les espaces de constructibilité encadrée identifiés aux pièces graphiques de détail, sont autorisées :*

*[...]*

*Les extensions des constructions existantes dans la limite de 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et en continuité du bâti existant. La hauteur n'excédera pas 3m sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser RDC.*

*Les constructions nouvelles après démolition à condition qu'elles s'inscrivent dans la volumétrie et le gabarit du bâtiment existant antérieurement.*



*Les surélévations des constructions existantes sont interdites, excepté pour les bâtiments collectifs à vocation éducative recevant du public où les surélévations sont autorisées en continuité de l'existant.*



## Intégrer une exception pour l'isolation et l'amélioration thermique des bâtiments

Dans une démarche de développement de l'autonomie énergétique sur son territoire et par le constat de l'émergence de projets d'amélioration thermique de l'habitat, la collectivité souhaite intégrer une dérogation pour l'isolation et l'amélioration thermique des bâtiments par l'extérieur en fixant un seuil de dépassement des règles d'implantations.

Le règlement est modifié comme suit dans les zones UA, UB, UC, UD par rapport aux voies et emprises publiques et également par rapport aux limites séparatives.

*Exemple dans la zone UA :*

*Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou projetées, hormis :*

*Les piscines et les bassins d'agrément qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 1 m compté à partir de la fosse.*

*Sur la partie Sud de la RD 12 (numéros pairs) où les constructions seront édifiées à une distance égale à 6 mètres de l'emprise publique (voir pièces graphiques de détail).*

*Et sur la portion au Nord de la rue Bergeaud où l'espace constructible est interrompu, les constructions seront édifiées sur la limite d'emprise de l'espace de constructibilité encadrée.*

*Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.*

*Pour les constructions existantes, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.*



## Modification de l'OAP Segla 2

Suite à une demande du Muretain Agglo, compétent en matière de développement économique, concernant la modification à la marge des principes de l'OAP Segla 2, la collectivité souhaite intégrer ces évolutions ponctuelles à la procédure de modification n°3.

Il s'agit d'une part d'une précision concernant la couverture des bâtiments ; en effet, lors de la rédaction de l'OAP sur le secteur SEGLA2, il a été imposé des toitures les plus plates possibles, avec possibilité de pentes à condition qu'elles soient masquées par des acrotères. Il convient de maintenir la règle actuelle en précisant qu'il est possible d'y déroger au cas par cas, dès lors que les projets accueillent des installations photovoltaïques en toiture.

D'autre part, il s'agit de permettre l'installation de deux enseignes dans la zone, une sur un local technique et la seconde sur la façade principale.

Les principes sont modifiés comme suit.

### **OAP SEGLA 2**

#### ***La couverture des bâtiments***

*Les toitures seront les plus plates possibles, la façade sur voie structurante et ses deux retours auront un acrotère horizontal. Dès lors que les projets accueillent des installations photovoltaïques en toiture, d'autres compositions de toitures peuvent être admises*

*~~Les toitures comportant des panneaux photovoltaïques peuvent être à double pentes.~~ Les toitures végétalisées sont recommandées.*

*Les toitures métalliques seront de teinte claire pour limiter la surchauffe intérieure.*

#### ***Les enseignes***

*Elles seront supportées soit par les murs des enclos containers (leur hauteur maximale sera celle des murs support, sans pouvoir dépasser l'arase) soit et/ou en façade sur voie structurante. Dans ce cas elles seront d'une hauteur maximale de 1,2 m, et leur point haut sera aligné sur l'acrotère.*



## Modification des implantations en limites séparatives

Suite au retour d'expérience de la collectivité depuis la mise en œuvre du PLU, cette dernière souhaite adapter et distinguer la règle d'implantation des annexes par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés. Ainsi, il est fait le choix de préciser l'implantation des annexes en s'appuyant sur le même recul que celui imposé aux clôtures et de préciser la référence du calcul.

Le règlement est modifié comme suit en zones UB, UC et UD.

Exemple en zone UB :

*Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

### *Volumétrie et implantation des constructions*

#### ***Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés***

e. *Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés*

*De part et d'autre du Binos et des autres ruisseaux :*

- *Toute construction hors annexe devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.*
- *Les clôtures et les annexes devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.*

*De part et d'autre des canaux d'irrigation et des fossés :*

- *Toute construction hors annexe devra au minimum être implantée à 10 mètres de la limite d'emprise des canaux d'irrigation et ou de la crête de berge des fossés.*

- *Les clôtures et les annexes devront au minimum être implantées à 4 m de la limite d'emprise des canaux d'irrigation et ou de la crête de berge des fossés.*

*Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.*



## Adaptation du règlement de la zone N2L

Suite au retour d'expérience, la collectivité a soulevé une incohérence entre les destinations/sous-destinations autorisées en zone N2L « loisirs » Sport communal » et les règles édictées pour cette zone. Ainsi, pour mettre en cohérence les deux, est mentionné « autorisé sous conditions » les équipements sportifs. Une erreur d'écriture est également corrigée.

*N2 loisirs « Sport communal » (4,60 ha) : zone à caractère naturel d'accueil ~~actuellement~~ des installations de sport communal et de loisirs d'intérêt collectif, elle est destinée à être maintenue dans l'état.*

*Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité*

### **Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)**

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Interdit
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)		<b>Interdit</b>
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants, maison de retraite, <del>résidences hôtelières</del> à vocation sociale)		<b>Interdit</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)		<b>Interdit</b>
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)		<b>Interdit</b>
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)		<b>Interdit</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières...)		<b>Interdit</b>
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> (de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances...)		<b>Interdit</b>
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)		<b>Interdit</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type <del>mairie, préfecture, commissariat, et, pénitentiaires, URSSAF...</del> )		<b>Interdit</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	<b>Autorisé sous conditions</b>	
	<b>Établissements d'enseignement</b> (de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques...)		<b>Interdit</b>
	<b>Établissements de santé et d'action sociale</b> (de type <del>hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé ...</del> )		<b>Interdit</b>
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)		<b>Interdit</b>
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)	<b>Autorisé sous conditions</b>	<b>Interdit</b>



## 8. Modifier le règlement de la zone AU Eco 2 pour autoriser les équipements sportifs

La zone AU Eco2 correspond à la zone d'activités de Segla ouverte à l'urbanisation lors la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Seysses approuvée en février 2022, elle est aujourd'hui en cours d'aménagement. Suite à des échanges avec les porteurs de projet qui souhaitent s'installer dans la zone, il est nécessaire d'autoriser les constructions à destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pour des équipements sportifs.

Ainsi, le règlement écrit de la zone AU Eco2 est modifié comme suit.

Également, la référence à l'ancien zonage « AU0 éco » concernant la zone de Séglia est supprimée dans le règlement écrit.

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Interdit
Habitation	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)		Interdit
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)		Interdit
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)	Autorisé	
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)	Autorisé	
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)	Autorisé	
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières...)	Autorisé	
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> (de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances...)	Autorisé	
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)		Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type <i>mairie, préfecture, commissariat, et pénitentiaires ; URSSAF...</i> )	Autorisé	
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	Autorisé	
	<b>Établissements d'enseignement</b> (de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques...)	Autorisé	
	<b>Établissements de santé et d'action sociale</b> (de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé...)		Interdit
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre...)		Interdit
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)	Autorisé	Interdit
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)	Autorisé	



## 9. Représenter sur le règlement graphique, l'emprise de la servitude d'utilité publique liée à la protection des abords de l'église Saint Roch - Saint Blaise

Pour faciliter la manipulation du règlement graphique, la collectivité a souhaité reporter sur le zonage la servitude de protection des Monuments

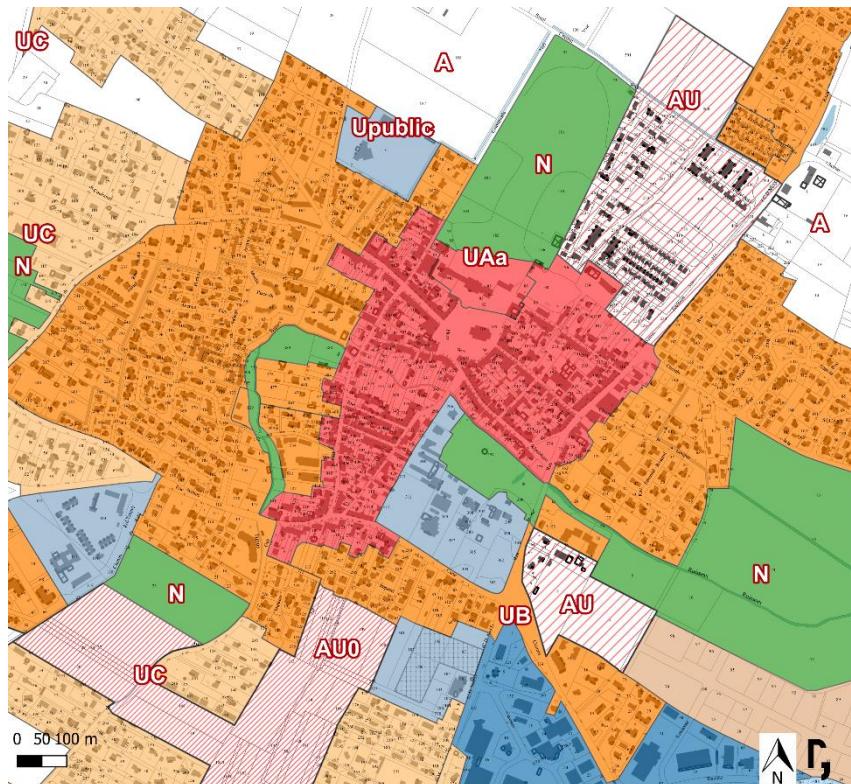


Figure 36 : Zonage avant modification, source : PLU en vigueur

Historiques liées à l'Eglise Saint-Roch (déjà annexée au PLU en vigueur conformément au Code de l'Urbanisme).

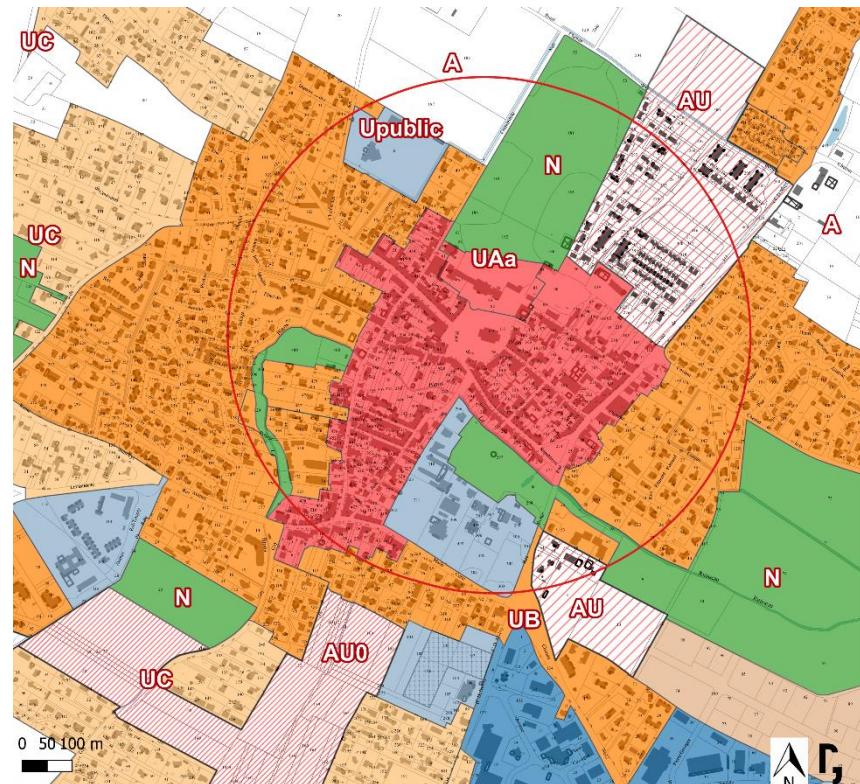


Figure 35 : Zonage, projet de modification, réalisation Paysages



## 10. Reclassement de la zone AU0 eco secteur 3 au lieu-dit « Sacareau » en zone naturelle

Après plusieurs années de mise en application du PLU, il apparaît nécessaire de modifier le périmètre de la zone AU0 Eco pour permettre le développement de l'économie sur ce secteur, en compatibilité avec le PADD, tout en restituant une partie du foncier en zone naturelle pour permettre potentiellement l'accueil des terres issues du projet d'extension du métro toulousain.





## IV. Compatibilité avec le PLH

L'objectif de production de logement retenu par le PLH est de 110 logements par an sur la période 2022-2027, soit une production de 660 logements à l'horizon 2027.

Selon le recensement SITADEL sur la période 2022 à 2023, 120 logements ont été autorisés. La présente modification s'attache à encadrer la production de 255 logements maximum par le biais des OAP de Segla et de Cazeneuve.

Concernant les logements sociaux, un objectif de 35% de production en logements sociaux sur la période du PLH est demandée. La collectivité par l'instauration de servitudes de mixité sociale pour les opérations d'ensemble à partir d'un certain seuil en zone UC1 participe à cet objectif. De plus, les deux secteurs de projets cités accueilleront du logement social locatif et en accession.

## V. Compatibilité avec le PADD

Selon le code de l'urbanisme, « les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace ».

Les évolutions portées par la procédure de modification doivent rester compatible avec le PADD.

Le PADD est organisé en 3 grands axes :

- Un pôle structurant du Sud toulousain à conforter,
- Un territoire qui organise son développement urbain,
- Une qualité du cadre de vie à préserver et à conforter.

### 1.3 Un pôle économique à développer

- Structurer le développement économique notamment à l'entrée Sud de la Commune ;
  - Prévoir des potentiels d'accueil pour le développement de l'activité économique ;
  - Privilégier un développement de l'offre économique dans la continuité de la zone d'activités de la Piche-Séglia pour renforcer celle-ci et conforter son rayonnement dans le bassin de vie du Sud toulousain.

La modification vise à réduire une partie de la zone AU0 fermée destinée à l'économie sur le secteur Sud de la commune au lieudit « Sacareau », pour autant, la réduction du périmètre n'est pas de nature à obérer totalement le développement de la zone et reste donc compatible avec le PADD.

### 2.1. Recentrer le territoire sur lui-même

- 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) ;
  - 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.
- Donner des limites claires à l'urbanisation
  - Structurer la croissance urbaine autour du centre-bourg ;
  - Encadrer et maîtriser l'évolution des « écarts » d'urbanisation et porter une attention particulière au secteur des Aujoulets :



- Limiter l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui en assainissement autonome (dispositif amené à évoluer à terme).
- Définir les densités les plus adaptées aux différents secteurs de la commune (principe de « densité graduelle »)
  - Favoriser un habitat plus dense dans les secteurs proches du centre-bourg, bien desservis, et préserver les caractéristiques paysagères des secteurs périphériques.
- Conforter les pôles d'équipements/services existants :
  - Privilégier l'urbanisation à proximité des polarités existantes ;
  - Permettre l'émergence de nouvelles polarités en accompagnement des programmes d'habitat notamment pour répondre aux besoins de proximité des habitants.

La présente modification participe de ces objectifs en proposant d'opérationnaliser deux secteurs stratégiques identifiés en tant que secteur en attente de projet global dans le PLU révisé, deux secteurs situés à proximité directe du bourg et de ses équipements/services.

L'évolution des seuils de coefficients d'emprise au sol sur les zones UC et UD reste compatible avec les objectifs fixés par le PADD.

## 2.2. Structurer et répartir l'offre de logements

- « Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle »
  - Produire une offre de logements qui réponde aux besoins à la fois des populations actuelles vivant sur le territoire (endogènes) et des futurs habitants (exogènes) - Définition du nombre de logements à produire induit par les

perspectives de croissance démographique : environ + 1 900 logements à produire (2012 - 2030), comprenant les programmes de constructions en cours et programmés.

- Compléter l'offre de logements pour permettre aux habitants un parcours résidentiel adapté à toutes les étapes de la vie, en cohérence avec les orientations du PLH en cours de révision
  - Favoriser une production diversifiée de logements et permettre une diversité des modes d'habiter (taille des logements, collectifs/individuels, locatif/accession, public/privé) ;
- Poursuivre l'effort communal en matière de mixité sociale
  - Poursuivre le développement d'une offre d'habitat social diversifiée en veillant à assurer une diversité de la production pour permettre notamment aux ménages les plus fragiles de se loger (financement, statut d'occupation).
- Encourager la diversification des formes urbaines dans les secteurs adaptés (Cf. Paragraphe 2.1. « Principe de densité graduelle »)
  - Apporter une réponse à la diversité des besoins en logements.

Les secteurs de Segla et de Cazeneuve proposent tout deux une diversification de l'offre de logements (individuel continu, intermédiaire, collectif) et participent à l'objectif de production de nouveaux logements sur le territoire.

## 2.3. Replacer les déplacements au « cœur » de l'aménagement

- Intégrer les déplacements dans une démarche « projet »
  - Permettre la création de voiries d'échange et de liaisons transversales, notamment au regard des nouveaux secteurs de développement ;



- Organiser les déplacements et veiller à assurer le maillage des voiries dans les projets de développement (limiter le recours à l'impasse) ;
- Prendre en compte les modes doux dans les projets de construction et/ou d'aménagement (cheminements, perméabilités, stationnement des vélos)
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des voiries.
- Rendre les modes doux plus attractifs
  - Tendre vers une meilleure cohabitation entre tous les modes de déplacements (intervention sur les espaces publics du centre-bourg notamment) ;
  - Conforter les liens entre les différentes centralités/polarités de la commune (centre-bourg, pôles d'équipements, ...).

Les principes proposés dans les deux OAP contribuent au maillage des opérations avec le tissu environnant et intègrent également des maillages doux.

Ainsi, par cette procédure, les évolutions apportées ne sont pas de natures à remettre en cause le PADD.



## **VI. Incidences de la modification sur l'environnement**

### **1. Rappel des objectifs**

Confère partie « III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU ».

### **2. Evolutions dans le PLU**

La traduction de ces évolutions est opérée sur l'ensemble des pièces réglementaires à savoir le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **3. Paysage et patrimoine**

La démarche d'encadrement de la densification pour une meilleure intégration des projets dans leur tissu environnant aura une incidence positive sur le cadre de vie et le paysage. La référence à la palette du Midi-Toulousain dans le choix des enduits contribuera également à une meilleure intégration paysagère des projets.

### **4. Richesses écologiques**

La modification du zonage n'a pas d'interaction directe sur la richesse écologique, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

### **5. Gestion de la ressource en eau**

La modification du zonage n'a pas d'interaction directe sur la ressource en eau, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

### **6. Climat et énergie**

La modification du zonage n'a pas d'interaction directe sur le climat et l'énergie, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

### **7. Risques et nuisances**

Le projet n'aggravera pas les risques, n'en provoquera pas de nouveaux.