



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE SEYSSES

P.L.U.

**4ème modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier pour approbation

1- Note de présentation

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
25.09.2025

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 Blagnac
Tél : 05 34 27 62 28
Mél : contact@paysages-urba.fr

1

Envoyé en préfecture le 02/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID : 031-213105471-20250925-DEL2025_6_03-DE



I. PREAMBULE 3

1. Le document de planification en vigueur 3

2. Cadre législatif 3

II. LE CONTEXTE COMMUNAL 4

1. L'influence de la métropole toulousaine 4

2. La dynamique démographique 5

3. Un parc de logements en progression 6

4. Le SCoT de la Grande agglomération toulousaine 7

5. Le Programme Local de l'Habitat du Muretain 9

III. LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU 10

1. Mieux encadrer les développements urbains périphériques, en particulier en zone UD (secteur Aujoulets) ... 11

2. Supprimer les 4 périmètres en attente d'un Projet d'Aménagement Global restants 16

3. Revoir ponctuellement d'autres dispositions du règlement écrit du PLU 19

- a) Evolution des dispositions du stationnement 19
- b) Reformulation et complétude des constructions autorisées en zone agricole 20
- c) Ajustement des implantations par rapport aux fossés 21
- d) Précisions sur les accès 22
- e) Précision sur la voirie 24
- f) Distinction entre piscines et locaux techniques 25
- g) Dispositions liées aux clôtures 26
- h) Dispositions liées aux toitures 26
- i) Adaptation de l'emprise au sol supplémentaire 27
- j) Adaptation des destinations et sous-destinations 28
- k) Ajustements apportés au lexique 28

4. Mettre à jour le règlement graphique notamment pour prendre en compte la réalisation de certaines opérations ou équipements publics 33

- a) Modification du zonage AU vers UBa et Upublic 33
- b) Modification du zonage AU vers Up 37
- c) Suppression d'un STECAL 40

5. Revoir la liste des emplacements réservés (ER) 42

6. Faire évoluer les dispositions du règlement écrit et/ou graphiques pour permettre l'implantation d'une activité de services funéraires 48

7. Prise en compte du retour du contrôle de légalité 50



IV. COMPATIBILITE AVEC LE PLH	51
V. COMPATIBILITE AVEC LE PADD	51
VI. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT	52
VII. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	54
1. Rappel des objectifs.....	54
2. Evolutions dans le PLU.....	55
3. Paysage et patrimoine	55
4. Richesses écologiques	55
a) Natura 2000	55
b) Zones humides	59
5. Gestion de la ressource en eau	60
6. Climat et énergie	60
7. Risques et nuisances	60
8. Assainissement.....	60
9. Air, climat et énergie	60

I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seysses a été approuvée 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, sa seconde le 9 février 2023 et la troisième le 12 décembre 2024.

2. Cadre législatif

Par délibération du 20 juin 2024, la commune a prescrit la 4^{ème} modification de son PLU. Une délibération modificative reprécisant les objectifs poursuivis a été prise le 13 février 2025 ainsi qu'un arrêté le 4 mars 2025.

Les objectifs suivants y sont énoncés :

- Mieux encadrer les développements urbains périphériques, en particulier en zone UD (secteur Aujoulets),
- Supprimer les 4 périmètres en attente d'un Projet d'Aménagement Global restants,
- Revoir ponctuellement d'autres dispositions du règlement écrit du PLU,
- Mettre à jour le règlement graphique notamment pour prendre en compte la réalisation de certaines opérations ou équipements publics,
- Revoir la liste des emplacements réservés (ER),
- Faire évoluer les dispositions du règlement écrit et/ou graphiques pour permettre l'implantation d'une activité de services funéraires.

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 réglementaire 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 incluse 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 principal¹.

¹ 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

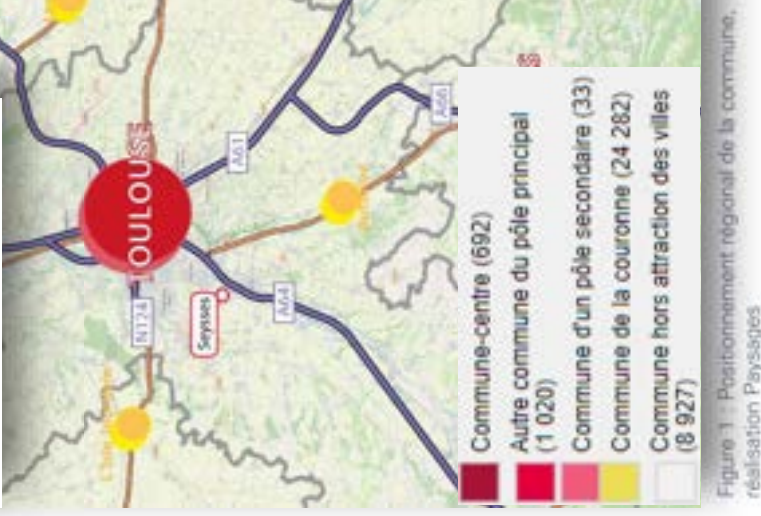


Figure 2 : Zonage des aires d'attraction des villes en 2020, source : Géoclip

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 7 560 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 2015/2021. 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.

Evolution de la population de Seysses
(1968-2021)

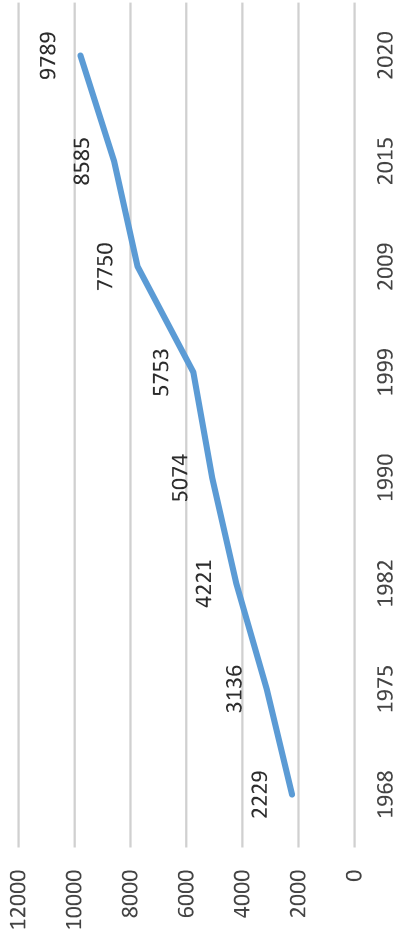


Figure 3 : Evolution de la population entre 1968 et 2021. Source : INSEE. Réalisation : Paysages

Variation de la population de Seysses
(1968-2021)

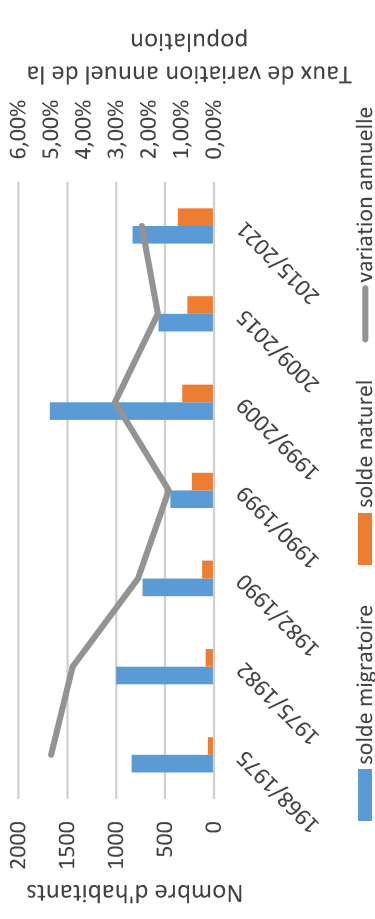


Figure 4 : Variation de la population de 1968 à 2021. Source : INSEE. Réalisation : Paysages

3. Un parc de logements en progression

Dans ce contexte de dynamique démographique marquée, le parc de logements a été multiplié par 5,9 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 n'a cessé de diminuer entre 1968 et 2021 en raison de la complexification des logiques de parcours résidentiels : le célibat prolongé, la hausse des séparations, l'accroissement des familles monoparentales, l'émergence des familles recomposées, la décohobitation intergénérationnelle, la valeur croissante de l'indépendance individuelle, l'évolutions des modes de vie et des choix de logements... En résumé, le desserrement des ménages reflète une série de transformations sociales, économiques et démographiques. Il est le signe de changements dans les structures familiales et les modes de vie contemporains. Ces faits sociétaux touchent toutes les catégories de population et interviennent à différentes étapes de la vie influençant la taille des ménages et de fait leurs besoins en logement. Ainsi, il faut davantage de logements pour loger le même nombre d'habitants sur le territoire. 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 36 en 2022 selon les données LOVAC, soit un taux de vacance de 0,9%. 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

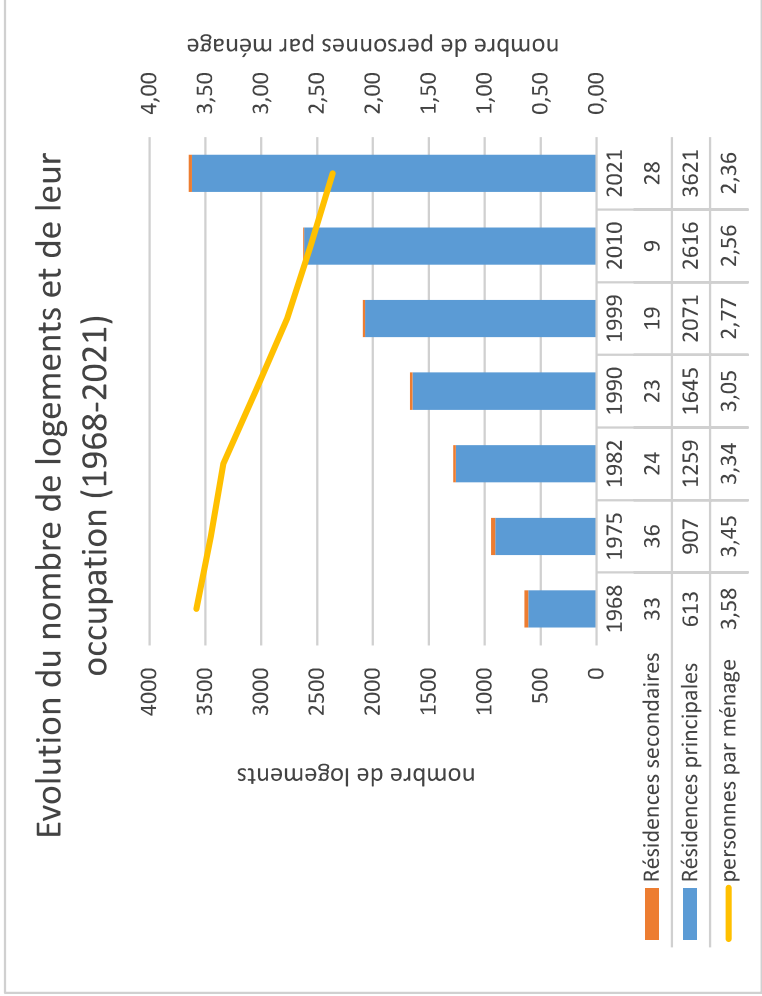


Figure 5 : Evolution du nombre de logement et de leur occupation, source : INSEE, réalisation Paysages

pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique...). Aussi, un taux relativement bas sous-tend une certaine pression foncière.

Vacance structurelle			
Indicateurs	Seysse	Occitanie	
Logements vacants	36	130 977	
Ensemble parc privé	3 797	3 498 330	
Taux de vacance (%)	0.9	3.7	
2019 2020 2021 2022			

Figure 6 : Nombre de logements vacants en 2022, 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 km² 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 :

- Maîtriser 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**.

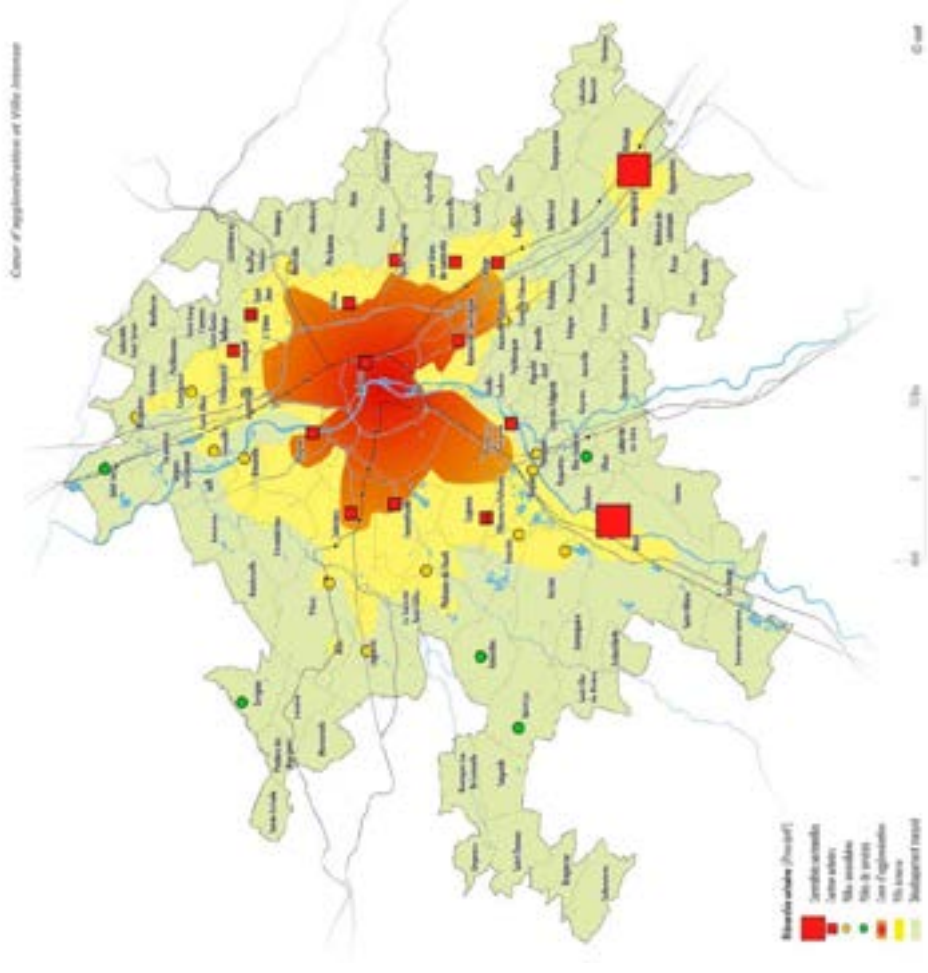


Figure 7 : Carte de la hiérarchie urbaine du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, source : SCoT et rapport de présentation

✓ 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.

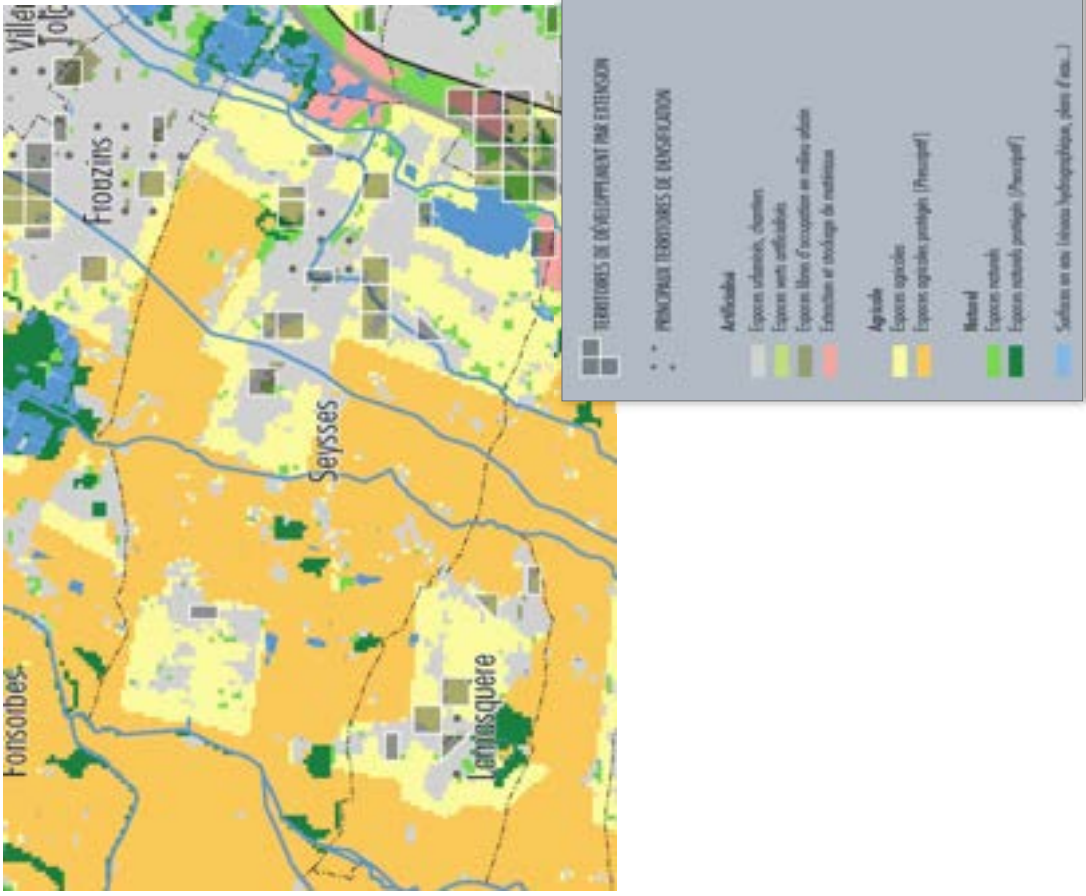


Figure 8 : SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

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	Forsorbois	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	Pis-Juslarot	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 10 : Objectif de productions de logements sociaux, source ; Muretain Agglo

Objectifs de production de logements annuels retenus pour le Muretain Agglo

Commune	Territoire	Répartition affectée 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%
groupe 1:		278	21,9%	100,00%
Eaunes	2	55		7,14%
Forsorbois	2	115		14,94%
Frouzins	2	120		15,58%
Labarthe-sur-Lèze	2	45		5,84%
Pis-Juslarot	2	35		4,35%
Portet-sur-Garonne	2	65		8,44%
Roques	2	80		10,39%
Roquettes	2	35		4,35%
Saint-Lys	2	110		14,24%
Seysses	2	110	62,4%	14,29%
groupe 2		778	62,4%	100,00%
Le Faysa	3	22		13,25%
Labarthe	3	25		15,06%
Lamarque	3	20		12,05%
Lavimor-Lacasse	3	30		18,07%
Saint-Oie-de-Riviers	3	20		12,05%
Saint-Hilaire	3	20		12,05%
Saubens	3	17		10,24%
Villate	3	12		7,23%
groupe 3		166	13,5%	100,00%
Bonrepos-sur-Aussonnelle	4	8		29,63%
Bragnas	4	3		11,11%
Empérou	4	3		11,11%
Sebonnières	4	3		11,11%
Sagade	4	5		18,52%
Saint-Thomas	4	5		18,52%
groupe 4		27	2,2%	100,00%
Le Muretain Agglo		1233		

Figure 9 : 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 réglementaires et techniques mineurs sont de plusieurs ordres et sont précisés dans l'arrêté :

- Mieux encadrer les développements urbains périphériques, en particulier en zone UD (secteur Aujoulets),
- Supprimer les 4 périmètres en attente d'un Projet d'Aménagement Global restants,
- Revoir ponctuellement d'autres dispositions du règlement écrit du PLU,
- Mettre à jour le règlement graphique notamment pour prendre en compte la réalisation de certaines opérations ou équipements publics,
- Revoir la liste des emplacements réservés (ER),
- Faire évoluer les dispositions du règlement écrit et/ou graphiques pour permettre l'implantation d'une activité de services funéraires.

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. Mieux encadrer les développements urbains périphériques, en particulier en zone UD (secteur Aujoulets)

Le secteur des Aujoulets est situé à l'Ouest de la commune de Seysses, en marge du tissu urbain principal. Cette position excentrée au regard du bourg engendre un isolement relatif vis-à-vis de la centralité et des services de proximité qu'elle propose : écoles, collège, commerces, services, équipements publics, etc.

Au-delà, ce secteur s'est urbanisé au gré des opportunités, principalement de manière linéaire le long des axes routiers (Route de Saint-Lys, Chemin de la Bourdase, Chemin de Couloume) et affiche un profil marqué par le modèle pavillonnaire. L'absence d'aménagements doux et sécurisés renforce le sentiment de déconnexion au bourg et limite les modes de déplacement alternatifs à la voiture, accentuant ainsi la dépendance automobile des habitants en place et des futurs.

Outre ce constat, le secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif, ce qui implique le raccordement des projets à un système autonome qui présente de multiples contraintes : gestion contraignante pour les habitants (entretien, contrôles...), nature du sol, potentiel risque de pollution en cas de dysfonctionnement de l'installation...



Figure 11 : Localisation du secteur UD, source : extrait du zonage



La collectivité et ses services constate également sur le terrain une faible perméabilité des sols sur ce secteur qui engendre une problématique de gestion des eaux pluviales. En ce sens, l'infiltration naturelle de l'eau est limitée et augmente les risques de ruissellement et d'inondation localisée. La collectivité dresse aussi le constat de fossés sous dimensionnés par rapport aux rejets perçus, en particulier lors d'épisodes de pluie intenses qui s'intensifient au fur à mesure des années. La commune fait alors face à des débordements ponctuels et à des nuisances pour les logements à proximité des ouvrages.

En ce sens, le coefficient d'emprise au sol de la zone avait été abaissé à 8% lors d'une précédente procédure pour limiter l'accueil non maîtrisé de logements. Au-delà, la commune est soumise aux objectifs de la loi SRU et fait l'objet d'un plan triennal (14,5% de logements sociaux aujourd'hui) ; la densification de ce secteur excentré ne contribue pas à la création de nouveaux logements sociaux et complexifie l'atteinte des objectifs du plan.

Ainsi, si ce secteur présente un certain potentiel d'urbanisation (environ 60 logements), le constat technique appuyé par le PADD qui stipule que la croissance urbaine doit se structurer de façon privilégiée autour du centre bourg, pousse la collectivité à modifier le règlement écrit afin de supprimer la possibilité de créer de nouveau logement, tout en permettant l'évolution encadrée de ces logements (annexes et extensions). Ce choix contribuera à favoriser la densité dans les autres zones urbaines proches du centre et de ses aménités.

C'est en effet déjà le cas puisque des autorisations de constructions ont été délivrées sur des secteurs non couverts par des OAP, en optimisation foncière, à savoir avec à minima 2 logements créés. Ainsi près des 65 logements ont été produits depuis 2022 sur ce modèle dont deux projets

de 20 et logements à proximité du bourg. Ce qui tend à équilibrer et compenser les objectifs de production de logements.

De fait, les OAP seront supprimés sur ce secteur (sur le zonage et dans le carnet des OAP).

Modification du règlement écrit

CARACTÈRE DE LA ZONE UD SUPERFICIE : ~~54,72~~ 53,29 ha

La zone UD est une zone d'habitat diffus autour de l'ancien hameau des Aujoulets, situé sur la route de Saint-Lys, le chemin de la Bourdasse et le chemin de Couloume.

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 font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de maîtriser leur développement.~~

Le hameau a pour vocation de pouvoir évoluer mais pas à se densifier.

~~Les potentiels de densification seront dès lors encadrés, à la fois pour préserver l'identité du site, mais aussi afin de garantir les grands équilibres territoriaux définis par le PLU.~~

Les dispositions réglementaires établies posent également le principe d'une maîtrise de la constructibilité d'un secteur éloigné du centre-ville.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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.

Sur chaque unité foncière : ~~50~~ 45 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert de pleine terre (jardin planté et gazonné).

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

Les dispositions communes s'appliquent

En outre :

Les constructions ou aménagement à usage de bureaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient attenants à l'habitation existante dans l'unité foncière.

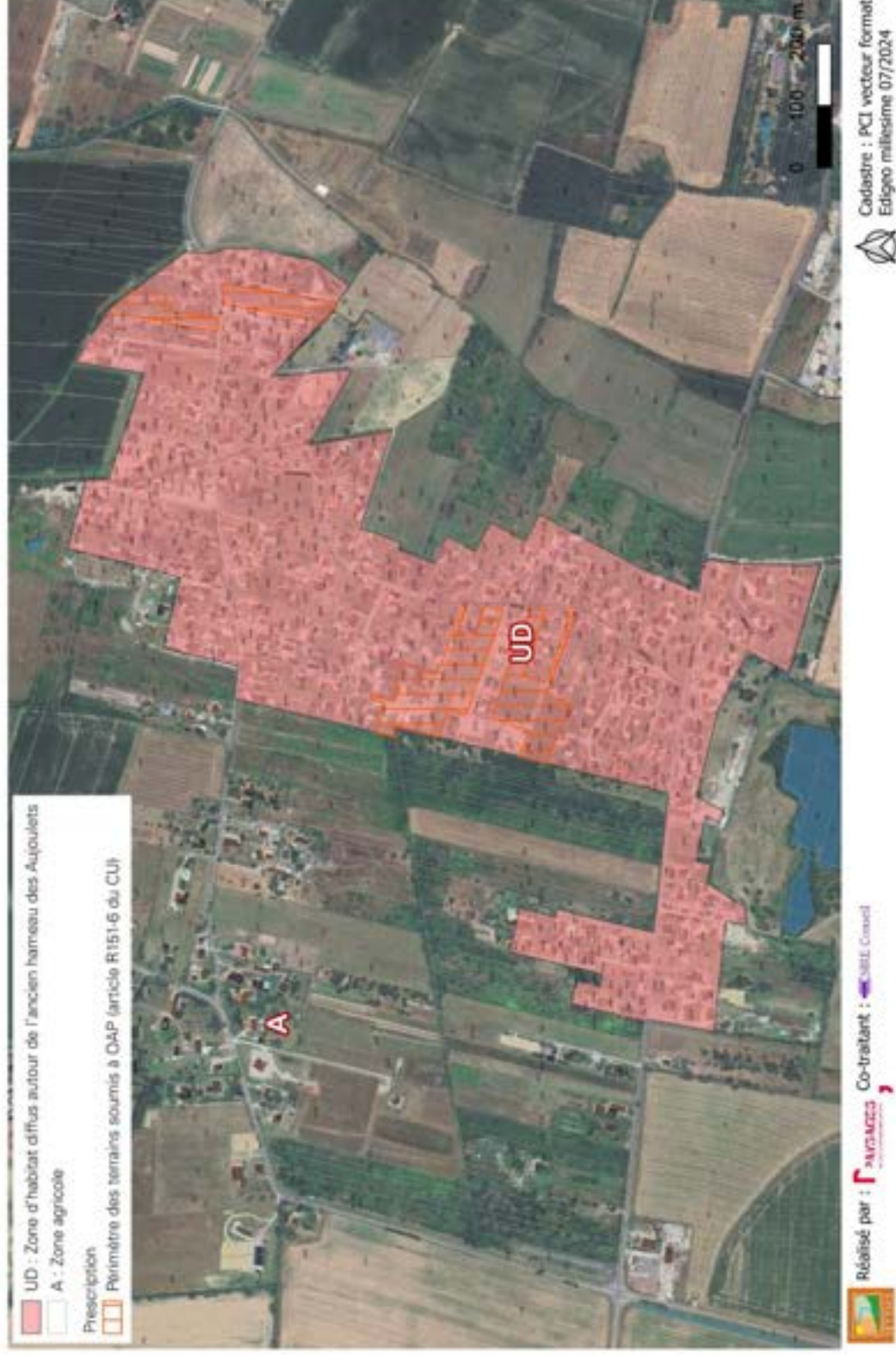
Seule l'évolution des logements existants est autorisée sans création de nouveaux logements.

~~Les constructions et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement intégrée au PLU.~~

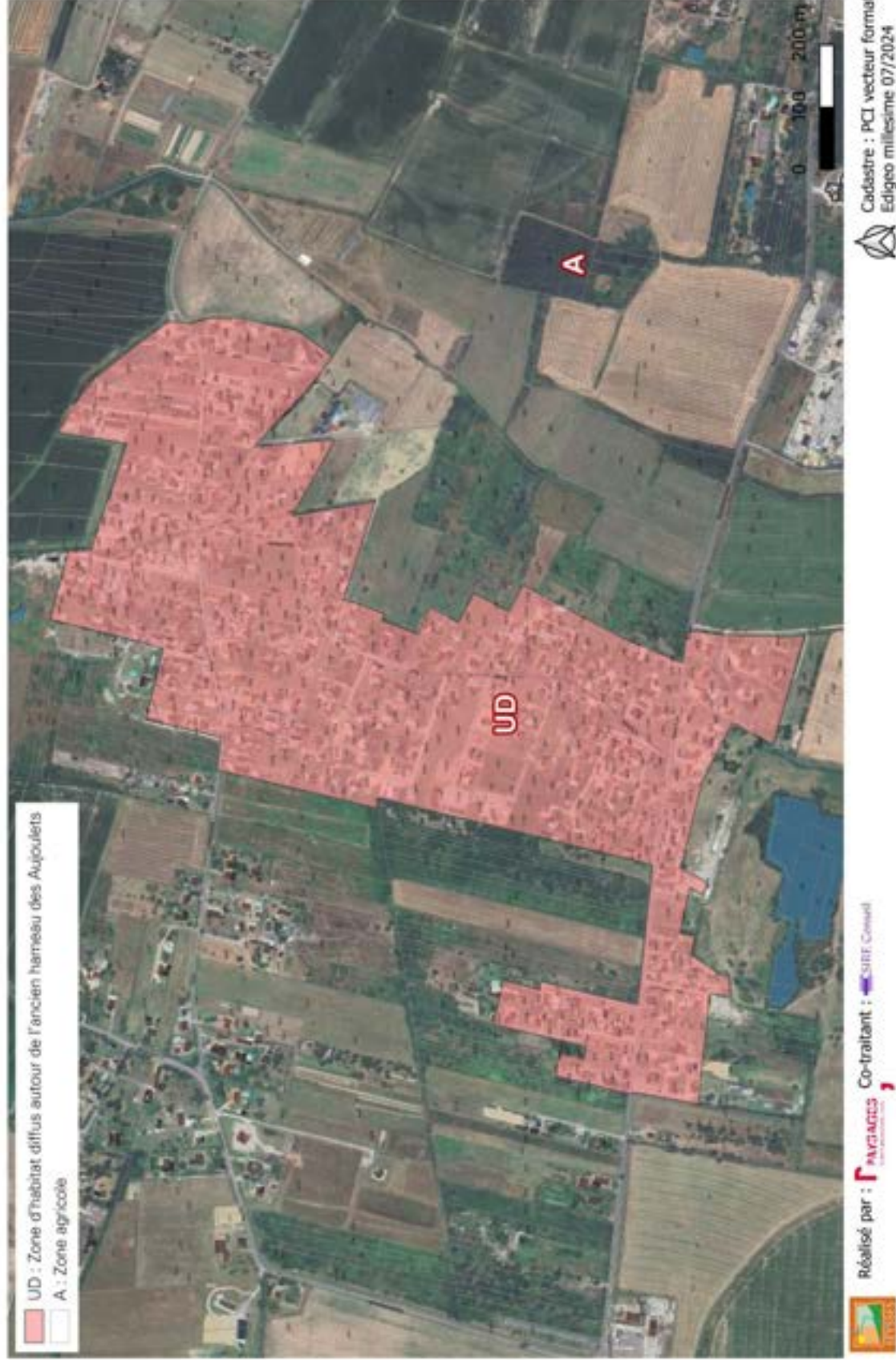
Modification du règlement graphique

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 031-213105471-20250925-DEL2025_6_03-DE

Document graphique avant 4^e modification du PLU de SEYSSES



Document graphique après 4^e modification du PLU de SEYSSES



2. Supprimer les 4 périmètres en attente d'un Projet d'Aménagement Global restants

Selon l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

[...] »

L'équipe municipale avait fait le choix de mobiliser cet outil lors de la révision du PLU approuvée par délibération le 26.02.2020.

Ces Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global d'une durée de 5ans à partir de l'approbation du PLU en vigueur sont aujourd'hui rendus caduques. De ce fait, la procédure de modification est l'occasion d'intervenir sur le zonage afin d'y supprimer ces périmètres. Ils restent alors classés en zone UB, le règlement écrit de ladite zone ainsi que les servitudes éventuelles s'y appliquent.

Le règlement graphique est ainsi modifié pour supprimer les périmètres en attente de projet ainsi que le règlement écrit qui en fait mention.



Figure 12 : Localisation des PAPAG, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages



Modification du règlement écrit

~~Les servitudes d'attente de projet d'aménagement global (article L 151-41-5° du CU).~~

~~A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global au titre de l'article L 151-41-5° du CU), ne sont autorisées que :~~

~~les constructions ou installations nouvelles d'une superficie ne dépassant pas 20 m² de surface plancher et/ou d'emprise au sol,~~

~~l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à 20 % de la surface plancher et/ou d'emprise au sol,~~

~~les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.~~

3. Revoir ponctuellement d'autres dispositions du règlement écrit du PLU

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 le service instructeur.

Il est précisé qu'un nettoyage des surfaces par zone, inscrit dans le règlement écrit, a été réalisé pour correspondre à la réalité du zonage.

a) Evolution des dispositions du stationnement

Pour faciliter la lisibilité du document et la compréhension des attendus, la collectivité a souhaité apporter plus de clarté concernant la règle du stationnement des véhicules.

Ainsi, il ne s'agit plus de renvoyer le pétitionnaire vers la réglementation en vigueur mais de préciser directement dans le règlement écrit quelle règle s'applique.

Par ailleurs, le retour d'expérience du service instructeur a conduit à apporter une précision concernant les places de stationnement réalisées en dalle enherbée. Celles-ci ne sont pas comptabilisées comme des espaces verts de pleine terre. L'objectif est de favoriser l'intégration de la nature en ville à travers des aménagements de qualité, pensés avant tout pour un usage par les habitants et non à des fins de stationnement.

Modification du règlement écrit

Stationnement

a. Stationnement des véhicules

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

[...]

Il est exigé :

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

Les places de stationnements de type dalle enherbée ne sont pas prises en compte dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

Destination	Stationnement des véhicules motorisés	
	Sous destination	Obligations
Habitation	Logement	1 place pour 60 m ² de SP avec 2 places minimum par Logement
	Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	1 place minimum par logement
	Hébergement personnes âgées dépendantes ou résidence universitaire	Confère la réglementation en vigueur 1 place minimum pour 3 logements
	Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions d'habitations	1 place pour 60 m ² 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

b) Reformulation et complétude des constructions autorisées en zone agricole

Dans la même optique, le service instructeur a constaté un manquement à la règle concernant les constructions « et installations » de la zone agricole, nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Ainsi, le règlement écrit est modifié de la manière suivante en cohérence avec le Code de l'Urbanisme.

Modification du règlement écrit

Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ; sous réserve de ne concerner que :

Les constructions à caractère fonctionnel, nécessaires à l'exploitation agricole ci-dessous :

- Les constructions (y compris : réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements) à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles, de type : bâtiment de stockage de production agricole ou de matériels agricoles, bâtiments d'élevage... sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- Les constructions (y compris : réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements) et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. ~~à caractère fonctionnel de~~

~~transformation / conditionnement de production de l'exploitation nécessaires aux activités et en continuité de la production agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage.~~

c) Ajustement des implantations par rapport aux fossés

Le service instructeur a constaté une incohérence de la règle applicable en zone Uc concernant l'implantation des constructions au regard des ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés.

Il s'agit alors de remettre en cohérence la règle traitant des fossés afin de clarifier la règle applicable.

Le règlement écrit est modifié comme suit.

Modification du règlement écrit

Zone Uc

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

[...]

- 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 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 ou de la crête de berge des fossés.
- De part et d'autre du canal Saint-Martory ~~et des fossés~~ :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de limite d'emprise du canal Saint-Martory ~~ou de la crête de berge du fossé~~.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la limite du canal Saint-Martory ~~ou de la crête de berge du fossé~~.
- 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.

d) Précisions sur les accès

Au regard du retour d'expérience du service instructeur, la collectivité a souhaité profiter de la procédure de modification de droit commun pour apporter des précisions sur les règles relatives aux accès et à la voirie, afin d'éviter toute interprétation ambiguë.

Ainsi, un schéma illustratif est ajouté ainsi qu'une définition supplémentaire. Aussi, il est précisé que la règle édictée s'applique aussi bien pour les accès et voiries existants que pour ceux à créer.

Modification du règlement écrit

Dispositions communes à l'ensemble des zones

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

1 - Desserte des terrains par les voies publique ou privées Accès

Définition : Est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements (décompte intégrant la desserte de l'existant).

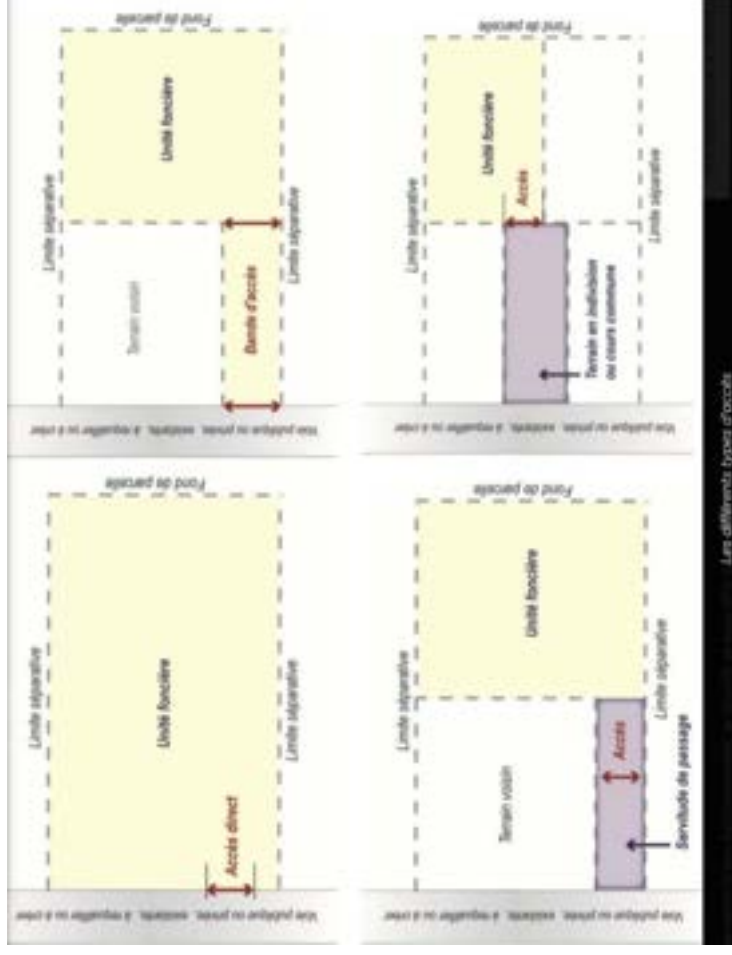
L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Les caractéristiques des accès 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 accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

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





En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, l'accès doit être commun à toutes les parcelles nées de cette division.

Si l'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 5 mètres.

Si l'accès dessert plus de 4 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre suivant.

Un rétrécissement d'une largeur minimale de 3,5 mètres est autorisé pour la mise en place d'un portail au niveau de l'accès.

Les règles décrites ci-dessus des accès sont valables tant pour les accès existants que la création d'un nouvel accès.

e) Précision sur la voirie

Cf point précédent.

Modification du règlement écrit

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.

Les voies publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes sauf mentions contraires indiquées dans l'OAP :

Voies à un seul sens de circulation (emprise minimale : 5,5 mètres) :

- Largeur de chaussée : 4 mètres minimum
- Largeur de trottoir hors obstacle : 1,5 mètre minimum

Voies à double sens de circulation (emprise minimale : 7 mètres) :

- Largeur de chaussée : 5,5 mètres minimum
- Largeur de trottoir hors obstacle : 1,5 mètre minimum

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les règles décrites ci-dessus des voiries sont valables tant pour les voies existantes que la création d'une nouvelle voie.

f) Distinction entre piscines et locaux techniques

Afin d'éviter toute interprétation ambiguë de la règle, la collectivité a souhaité bien distinguer les piscines des locaux techniques ; c'est à ces derniers que la limite de 7m² d'emprise au sol s'applique.

Le règlement écrit est modifié comme suit.

Modification du règlement écrit

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~~ Les locaux techniques liés à la piscine (type pool house...) ... dans la limite de 7 m² d'emprise au sol.
- Les abris de jardins d'une emprise au sol maximum de 7 m².
- Excepté pour les parkings publics d'intérêt collectif, les aires de stationnements sont autorisées sous condition d'être réalisés en matériaux perméables et espace planté, en préservant un cœur d'îlot paysagé.
- [...]

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

- Les piscines.
- ~~et~~ Les locaux techniques liés à la piscine (type pool house...) dans la limite de 7 m² d'emprise au sol.
- Les abris de jardins d'une emprise au sol maximum de 7 m².
- Les aménagements et transformations des constructions existantes.
- Excepté pour les parkings publics d'intérêt collectif, les aires de stationnements sont autorisées sous condition d'être réalisés en matériaux perméables et espace planté, en préservant un cœur d'îlot paysagé.

g) Dispositions liées aux clôtures

Sur la base du retour d'expérience du service instructeur et au regard de la décision du CAA de Nantes n° 11NT03225 du 25/10/2013, la collectivité souhaite préciser que le calcul de la hauteur des clôtures doit s'apprécier au regard du sol naturel et non de la voie créée en décaissement (par exemple).

Le règlement est modifié comme suit.

Modification du règlement écrit

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).

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle-ci devra être mesurée à partir du sol naturel (avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement).

h) Dispositions liées aux toitures

Des dispositions communes encadrent le traitement des toitures et donnent certaines exceptions à la règle, notamment pour les bâtiments publics ou d'intérêts collectifs et les constructions à usage agricole concernant les matériaux à utiliser. Il s'agit d'exempter également à la règle le type de toiture pour ces destinations afin de faciliter l'intégration de projets dont l'expression architecturale est différente tout en s'intégrant à l'environnement.

Le règlement est modifié comme suit.

Modification du règlement écrit

Toitures

Pour les bâtiments publics ou d'intérêts collectifs et les constructions à usage agricole, d'autres matériaux de couverture sont autorisés et d'autres types de toitures, s'ils s'intègrent à l'environnement.

i) Adaptation de l'emprise au sol supplémentaire

La collectivité a souhaité adapter le règlement écrit des zones UB, UC et UD concernant le forfait supplémentaire d'emprise au sol.

Il s'agit en effet de permettre à l'ensemble des constructions de bénéficier de la même règle de dépassement afin de ne pas avantager ou désavantager certaines situations.

A titre d'exemple, un habitant ayant droit à 100m² d'emprise au sol par le biais du pourcentage applicable et dont la superficie initiale de la construction est à 98m² d'emprise au sol, ne pourrait pas bénéficier du forfait supplémentaire de 50m² car elle ne dépasse pas les 100m².

Le règlement écrit est ainsi modifié (exemple en zone Ub).

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 :

- 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 usage d'habitat, 50 m² d'emprise au sol supplémentaire est autorisé dans le cas où la construction est existante et déclarée. à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle.

j) Adaptation des destinations et sous-destinations

La collectivité a souhaité apporter plus de clarté à son règlement écrit afin d'une part, être cohérent avec le Code de l'Urbanisme quant aux nouvelles destinations et sous-destinations proposées par le Code (Art R151-27 et R151-28) et ses définitions et d'autres part, de faciliter la lecture en ajoutant une colonne « autorisé sous condition » au tableau synthétique joint à chaque secteur (voir règlement écrit).

k) Ajustements apportés au lexique

Dans la même optique et pour faciliter la compréhension des pétitionnaires et l'instruction des autorisations par le service instructeur, des définitions techniques ont été ajoutées au lexique existant. Des schémas illustratifs ont également été ajoutés lorsque nécessaire.

Modification du règlement écrit

COEFFICIENT D'ESPACE VERT DE PLEINE TERRE :

Le coefficient d'espace vert de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface d'espace vert de pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet.

La référence à la définition initiale est supprimée dans l'ensemble des zones.

CONSTRUCTION :

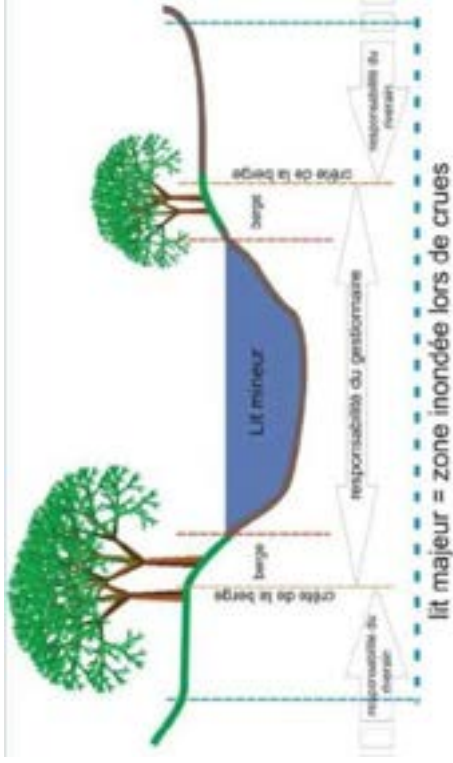
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne ou démontable, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée avant l'approbation du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

BERGE :

Bord permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.

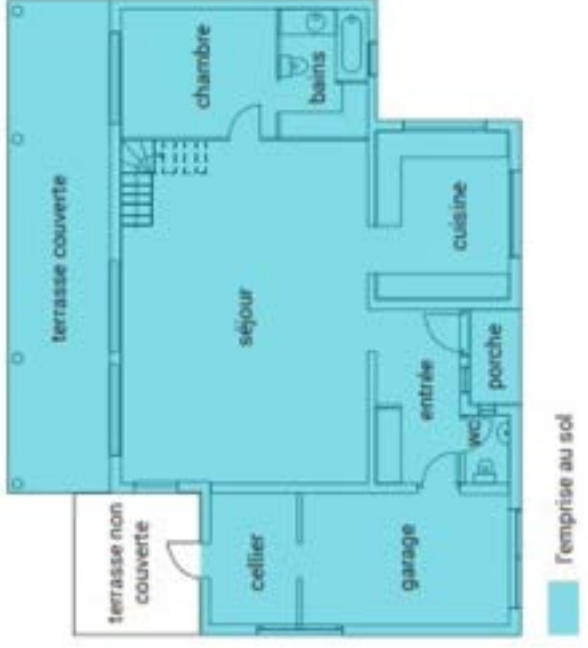


EMPRISE AU SOL :

~~L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons.~~

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les balcons, ornements tels que les éléments de modénature, les marquises, les oriels sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,60m.

Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux, ainsi que les abris de jardin de moins de 15 m².



ESPACE VERT DE PLEINE TERRE :

Une surface est définie comme étant « un espace vert de pleine terre » si elle est perméable et végétalisée ainsi qu'elle ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales) sur une profondeur de 5m à compter de sa surface.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.



ESPACES LIBRES :

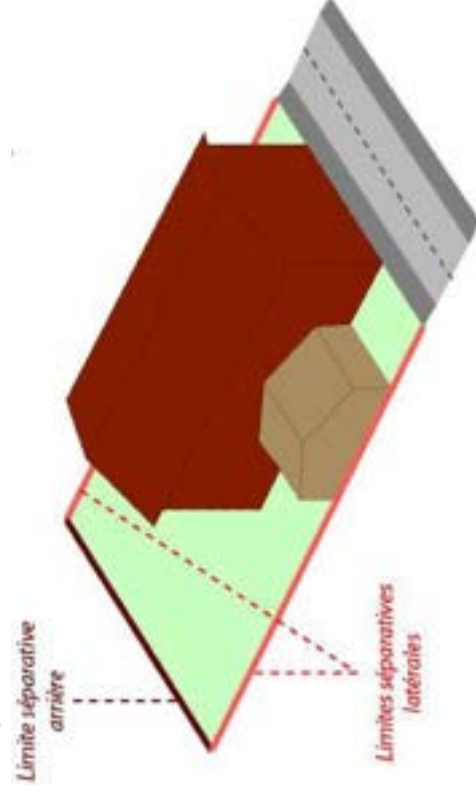
Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Place(s), placette(s), cheminement piéton (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés ... rentrent dans cette définition.

DÉFINITION DES ANNEXES :

Elles doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

LIMITE SÉPARATIVE :



~~La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.~~

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

REFERENTIEL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS :

Le référentiel de hauteur est le point le plus haut de l'emprise publique jouxtant l'opération, comme indiqué dans le schéma ci-dessous (donné à titre illustratif).

~~Le référentiel de hauteur est le terrain naturel avant travaux, aménagements etc... en son point le plus bas de l'implantation de la construction, comme l'indique le schéma ci-dessous :~~

La hauteur maximale d'une construction est calculée à partir du point le plus bas de ladite construction par rapport au niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet (à partir du sol naturel existant).

La référence à la définition initiale est supprimée dans l'ensemble des zones.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme).



4. Mettre à jour le règlement graphique notamment pour prendre en compte la réalisation de certaines opérations ou équipements publics

a) **Modification du zonage AU vers UBa et Upublic**

Le secteur du Chemin du Château d'eau-route de Toulouse est classé en zone AU et couvert par une OAP dans le PLU en vigueur en vue d'accueillir un projet mixte (habitat, équipements, commerces et services). Depuis la mise en œuvre du PLU, la réalisation de ce quartier a été réalisée, il s'agit ainsi de basculer une partie du quartier composée des logements, commerces et services en zone UBa (dont la densité est supérieure à la zone Ub) et l'autre partie correspondant à un groupe scolaire en zone Up.

En ce sens, l'emplacement réservé, dédié à cet équipement (ER n°8) est aussi supprimé. Ce dernier est en cours d'achèvement et ouvrira en septembre 2025.

Les références à cette zone sont ainsi modifiées partout où cela est nécessaire.

Outre cette mise à jour, la zone AU ne couvrant désormais qu'un seul secteur (celui de Séglà), le layus introductif de ladite zone est modifiée dans le règlement écrit.

EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Document graphique avant 4^e modification du PLU de SEYSSES

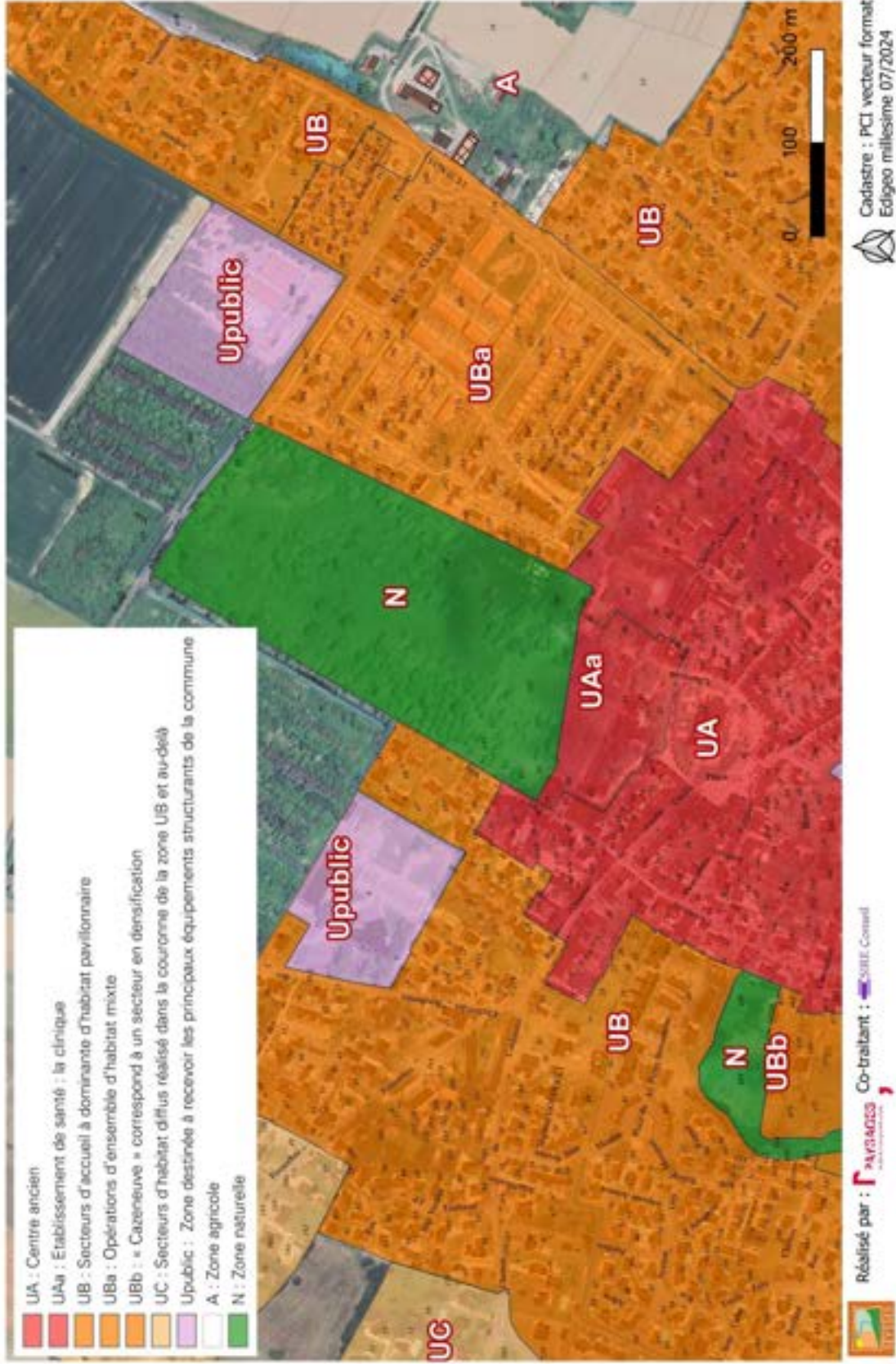
UA : Centre ancien	UAa : Etablissement de santé : la clinique
UB : Secteurs d'accueil à dominante d'habitat pavillonnaire	UBa : Opérations d'ensemble d'habitat mixte
UBb : « Cazeuve » correspond à un secteur en densification	UC : Secteurs d'habitat diffus réalisé dans la couronne de la zone UB et au-delà
UC1 : Urbanisation très aérée	Upublic : Zone destinée à recevoir les principaux équipements structurants de la commune
AU : Secteur à urbaniser, situé en continuité des zones urbaines existantes	A : Zone agricole
N : Zone naturelle	



Réalisé par :  Co-traitant : 

Cadastré : PCI vecteur format
Edigo millesime 07/2024

Document graphique après 4^e modification du PLU de SEYSSES





EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

CARACTERE DE LA ZONE AU SUPERFICIE 22 4, 10 HA

La zone AU (19ha) correspond au secteur à urbaniser à moyen terme.

Elle couvre le secteur de Segla créé lors de la modification n°3 du PLU.

correspond au secteur à urbaniser, située en continuité des zones urbaines existantes, au lieu-dit des Bouillènes 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.

Les dispositions réglementaires de cette zone située en territoire « de ville intense » au SCoT, visent à renforcer l'accueil d'habitat dans un contexte bien desservi et proche du cœur de ville avec ses services.

Une partie de la zone AU du château d'eau (bande verte, canal de Goubard qui est une dérivation du canal Saint-Martin et fossé) est concernée par le tracé de la continuité écologique (règlement dans les dispositions communales).

La zone AU publique (3,0 ha) correspond au secteur à urbaniser située à proximité du 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 réservé (N°7) voué à l'accueil du futur collège de Seysses, dont le projet par le conseil départemental est imminent.

Ces zones sont est urbanisables sous forme d'opération d'aménagement respectant les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

CARACTÈRE DE LA ZONE U PUBLIC

SUPERFICIE : 20,67 27,32 ha

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 7 5 secteurs (20,67 26,73 ha) :

[...]

Secteur 7 d'accueil d'un groupe scolaire.

La zone U Public 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 et son secteur visent à conforter leur caractère et leur vocation d'intérêt public.

b) Modification du zonage AUP vers Up

La procédure de modification n°4 est l'occasion de mettre à jour le règlement graphique et écrit afin de tenir compte des projets réalisés. C'est notamment le cas pour plusieurs secteurs couverts par une Opération d'Aménagement et de Programmation dont la réalisation s'est achevée.

C'est le cas de la zone AUP destinée à l'accueil d'un collège dont l'ouverture a été réalisée le 01/09/2023. Ce secteur est alors basculé dans la zone Up existante correspondant aux équipements publics. En ce sens, l'emplacement réservé, dédié à cet équipement (ER n°7) est aussi supprimé.

Les références à cette zone sont ainsi modifiées partout où cela est nécessaire (cf point précédent concernant la zone AU).

EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

CARACTÈRE DE LA ZONE U PUBLIC

SUPERFICIE : 20,67 27,32 ha

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 7 5 secteurs (20,67 26,73 ha):

[...]

Secteur 6 du collège accueillant un équipement scolaire.

La zone U Public 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 et son secteur visent à conforter leur caractère et leur vocation d'intérêt public.

Dispositions communes à l'ensemble des zones

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 :~~

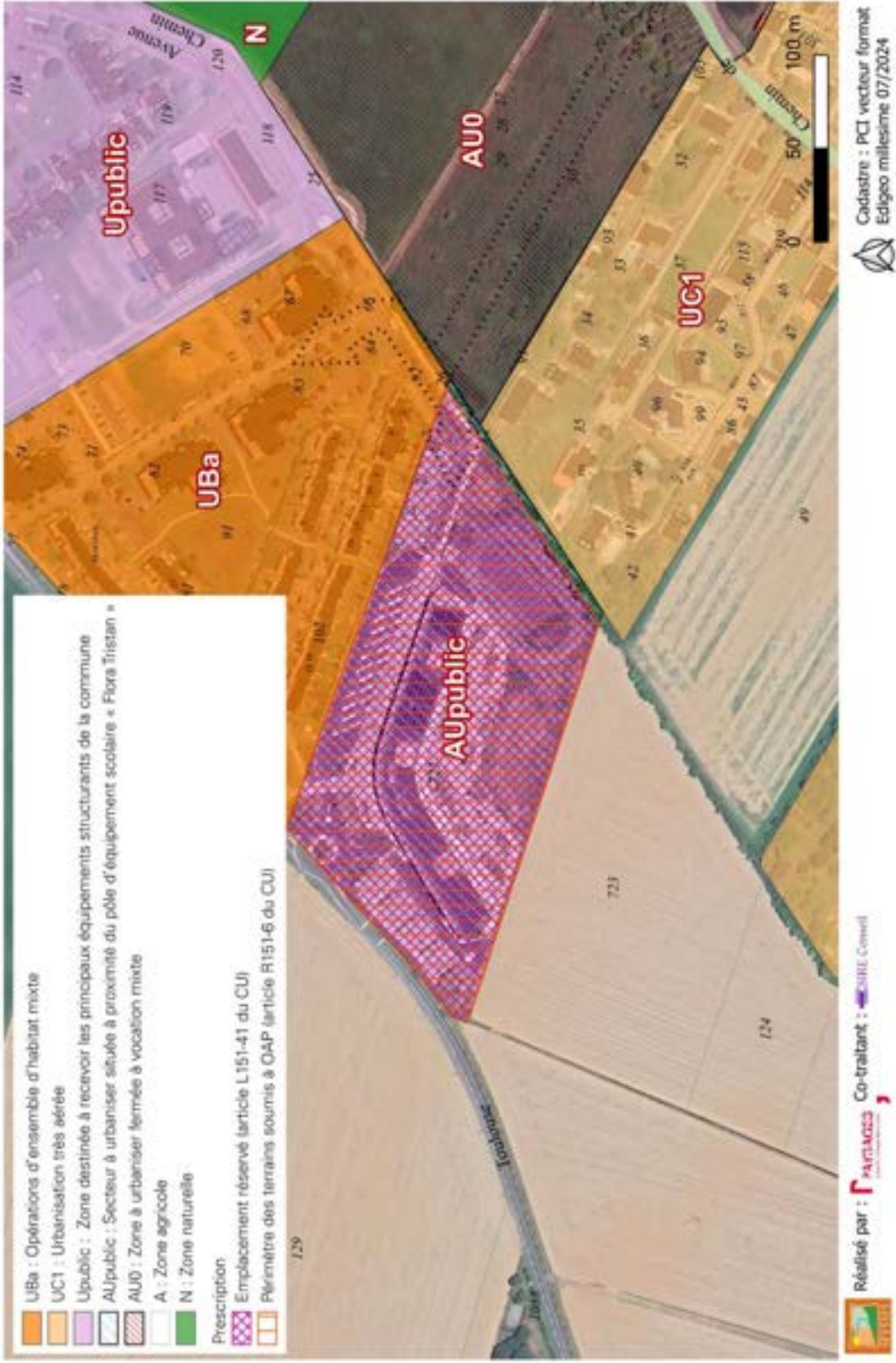
- un mur plein limité à 1,60 mètre enduit sur les deux faces en harmonie avec la façade,
- des grilles et grillages,
- un muret, traité sur la face visible de l'espace public avec un enduit de finition ou en brique de parement, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie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

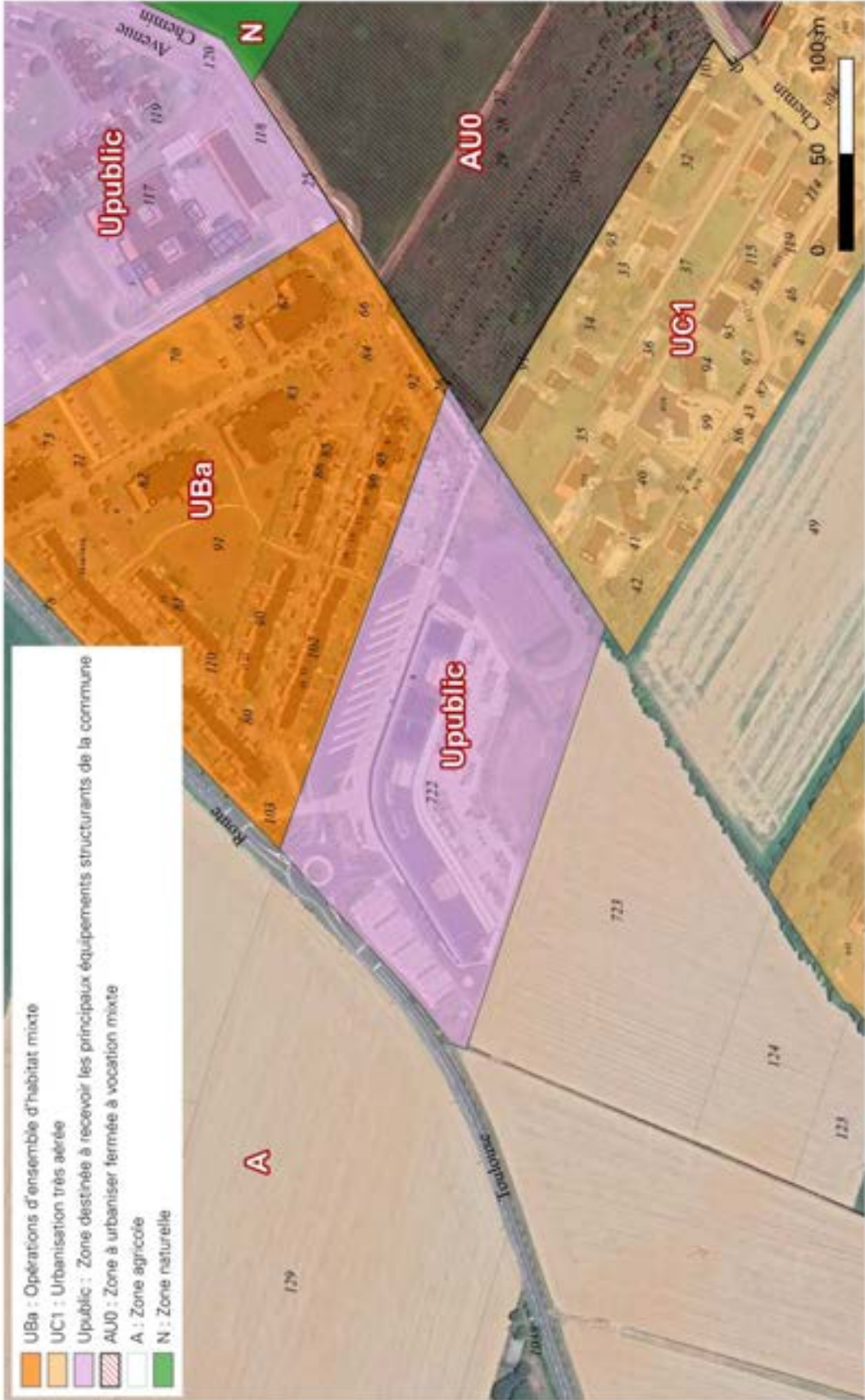
~~Pour le secteur AU public les clôtures doivent être d'une hauteur de 2 m maximum, constituées de grilles ou d'un mur bahut ou muret, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement, surmonté d'une grille.~~

EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Document graphique avant 4^e modification du PLU de SEYSSES



Document graphique après 4^e modification du PLU de SEYSSSES



c) Suppression d'un STECAL

Suppression d'un STECAL qui n'a aucune réalité de projet. Il s'agit d'une erreur de classement sur le zonage.

EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Document graphique avant 4^e modification du PLU de SEYSSSES



Réalisé par : **PAUTANGES** Co-traitant : **SEYSSSES Conseil**

Cadastre : PCI vecteur format Edigeo millésime 07/2024

Document graphique après 4^e modification du PLU de SEYSSES



5. Revoir la liste des emplacements réservés (ER)

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 deux suppressions d'emplacements réservés et une création à des fins de stationnement :

- Les ER 7 et 8 sont supprimés car ayant été réalisés (collège et groupe scolaire) - cf les points précédents.
- L'ER 19 est ajouté afin de créer une aire de stationnement en lien avec le Lac de la Piche. Ce projet ne sera réalisé qu'après les phases de remblaiement prévu dans le cadre de la remise en état du site et fixé par arrêté préfectoral.

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

Aussi, le contrôle de légalité sur la procédure de modification n°3 du PLU a mis en avant des incohérences de surfaces ; s'agissant simplement d'arrondi supérieur, ces distinctions ont été corrigées.

Tableau des emplacements réservés avant 4^e modification du PLU de SEYSSSES

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
01	Aménagement d'une voie pour circulation douce, de part et d'autre du cours d'eau du Binos	Commune	1080
02	Aménagement d'une voie pour circulation douce à partir de la rue du Vieux Chemin Français	Commune	748
03	Aménagement de bouclage du réseau d'eau potable le long de l'Ousseau	SIVOM SAGe	2846
04	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées avec chemin d'accès, entre le chemin de Fourtané et la route de Saint-Lys (emprise 10 m)	SIVOM SAGe	1881
05	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées et de la voirie existante, chemin de la commune	SIVOM SAGe	1510
06	Élargissement du chemin de la Bourdasse pour permettre un meilleur écoulement des eaux pluviales	Commune	1179
07	Accueil équipement public à destination de collège route de Labastidette / RD 23	Commune	29283
08	Accueil équipement public à destination de groupe scolaire, route de Toulouse et chemin du Château d'Eau	Commune	19721
09	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	790
10	Aménagement d'une voie pour circulation douce le long du chemin du Château d'Eau	Commune	1997
10	Aménagement d'une voie pour circulation douce le long du chemin du Château d'Eau	Commune	728
11	Epaississement de la trame végétale du Binos	Commune	5381
13	Stationnements et aire de jeux	Commune	10137
14	Cheminement doux autour du Lac de la Piche	Commune	8095
15	Piste piétonne / cyclable	Commune	1775
16	Piste piétonne / cyclable	Commune	1815
17	Piste piétonne / cyclable	Commune	935
18	Piste piétonne / cyclable	Commune	386

Liste des principes de voie de circulation à créer avant 4^e modification du PLU de SEYSSSES

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m2)
1	Principe de voies de circulation à créer	Commune	17751

Tableau des emplacements réservés après 4° modification du PLU de SEYSSES

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
01	Aménagement d'une voie pour circulation douce, de part et d'autre du cours d'eau du Binos	Commune	1080
02	Aménagement d'une voie pour circulation douce à partir de la rue du Vieux Chemin Français	Commune	748
03	Aménagement de bouclage du réseau d'eau potable le long de l'Ousseau	SIVOM SAGe	2846
04	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées avec chemin d'accès, entre le chemin de Fourtané et la route de Saint-Lys (emprise 10 m)	SIVOM SAGe	1881
05	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées et de la voirie existante, chemin de la commune	SIVOM SAGe	1510
06	Élargissement du chemin de la Bourdasse pour permettre un meilleur écoulement des eaux pluviales	Commune	1179
09	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	790
10	Aménagement d'une voie pour circulation douce le long du chemin du Château d'Eau	Commune	1997
10	Aménagement d'une voie pour circulation douce le long du chemin du Château d'Eau	Commune	728
11	Epaississement de la trame végétale du Binos	Commune	5381
13	Stationnements et aire de jeux	Commune	10137
14	Cheminement doux autour du Lac de la Piche	Commune	8095
15	Piste piétonne / cyclable	Commune	1775
16	Piste piétonne / cyclable	Commune	1815
17	Piste piétonne / cyclable	Commune	935
18	Piste piétonne / cyclable	Commune	386
19	Aire de stationnement	Commune	2779

Liste des principes de voie de circulation à créer avant 4° modification du PLU de SEYSSES

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Principe de voies de circulation à créer	Commune	17751

EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Document graphique avant 4^e modification du PLU de SEYSSES



Document graphique après 4^e modification du PLU de SEYSSES





Figure 13 : Extrait photographique du site concerné, source : Sire Conseil

6. Faire évoluer les dispositions du règlement écrit et/ou graphiques pour permettre l'implantation d'une activité de services funéraires

Au Sud du bourg, la zone Upublic couvre notamment le cimetière de Seysses et ses abords.

Un projet de funérarium étant initialement prévu sur les parcelles 101, 102, 278 et 280 mais a été abandonné. La collectivité souhaite aujourd'hui rendre possible l'accueil d'un lieu de stockage et de bureaux pour les pompes funèbres locales, à proximité directe du cimetière.

Ainsi, le règlement écrit est modifié afin d'y autoriser les entrepôts et bureaux à condition d'être liés à une activité funéraire et/ou au cimetière.

Le règlement écrit est modifié comme suit.



Figure 14 : Extrait du zonage de la zone U public, source : PLU



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

Les dispositions communes s'appliquent.

En outre

Dans la zone U public :

Les constructions à usage d'habitat liées et/ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements publics sous réserve d'une surface de planche hors œuvre maximum de 150 m² et dans la mesure où leur volume est intégré au volume des bâtiments à usage d'équipements publics.

Les constructions à usage tertiaire de type bureaux si elles sont liées et/ou nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants

Les constructions et installations sous réserve d'être liées au cimetière existant dans le secteur de Tucol.

Les constructions et installations à usage de bureaux et d'entrepôts sous réserve d'être liées à une activité funéraire et/ou au cimetière.

7. Prise en compte du retour du contrôle de légalité

Le contrôle de légalité a émis des remarques lors de l'approbation de la modification de droit commun n°3. La commune a ainsi fait le choix d'y répondre lorsque cela était possible, notamment sur le contenu.

« Sur la procédure

Le règlement du secteur N2L a fait l'objet d'adaptations. Or, cela ne faisait pas partie des objets de la modification prescrits.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Séglà 2 a été modifiée suite aux avis des personnes publiques associées (PPA). Or, le document ne figure pas dans le dossier approuvé.

L'erreur matérielle relevée lors du contrôle de légalité de la deuxième modification du PLU a été corrigée. Cependant, cet objet n'a pas été prescrit et cette évolution n'est pas indiquée dans la notice contrairement à ce que prévoit l'article R. 151-5 du code de l'urbanisme.

Sur le contenu

Concernant l'instauration de secteurs de mixité sociale, il aurait été pertinent de démontrer le nombre de logements rendus possibles par la règle en UC1 et les OAP afin de justifier le respect des objectifs de la loi SRU, la commune ayant un taux de seulement 14,46 % au 1/01/2023.

L'article R. 151-8 du code de l'urbanisme indique les attentes minimales pour les OAP. Or, les deux OAP n'apportent pas d'informations relatives à la desserte des secteurs par les réseaux et les transports en commun.

Le périmètre de protection des abords de l'église apparaît dorénavant sur le règlement graphique. La légende du document doit être complétée.

Au titre des erreurs matérielles, je relève :

- l'ER 12 apparaît dans la liste des emplacements réservés tandis qu'il est supprimé
- les superficies des ER sont différentes entre la liste des ER et le tableau porté sur le règlement graphique

Les nombreuses numérotations figurant sur le règlement graphique rendent l'identification des ER difficile. La lisibilité du document pourrait être améliorée.

Je vous invite à prendre en considération ces observations lors de la prochaine évolution de votre document d'urbanisme. »

Ainsi, les OAP de Séglà et de Cazeneuve, créées lors de la précédente procédure sont complétées sur le volet réseau et transport en commun :

- Il est précisé pour les deux secteurs qu'ils sont couverts par l'assainissement collectif.
- La mention de l'arrêt de bus le plus proche a également été ajoutée pour chacun des sites.

La légende du règlement graphique a été modifiée pour faire apparaître la mention du périmètre de protection des abords de l'église.

La mention de l'ER n°12 a été supprimée et les superficies rendues cohérentes.

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 les autorisations d'urbanismes délivrées par la collectivité, 111 logements ont été autorisés entre 2022 et 2025 et 172 sont encore en cours d'instructions en 2025. Ainsi un total de 304 logements est comptabilisé.

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.

2.1. Recentrer le territoire sur lui-même

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 :
 - o Limiter l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui en assainissement autonome (dispositif amené à évoluer à terme).

Par les constats listés précédemment, la collectivité souhaite poursuivre la démarche de limitation de l'urbanisation de ce secteur non desservi par l'assainissement collectif et qui accumule plusieurs problématiques (éloignement au regard du bourg et de ses aménités, ruissellement, absence d'aménagement doux et sécurisés etc.) au profit d'un développement autour et au sein du bourg.

Conforter les pôles d'équipements/services existants :

- Privilégier l'urbanisation à proximité des polarités existantes.

Cf point précédent.

2.2. Structurer et répartir l'offre de logements

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.

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2020 précisait qu'un potentiel d'environ 250 logements était envisagé dans les secteurs PAPAG et les OAP des Aujoulets. La procédure de modification n°3 a encadré la production de 255 logements maximum par le biais des OAP de Séгла et de Cazeneuve (eux-mêmes initialement couverts par un périmètre en attente de projet). Ainsi, par l'augmentation de la densité sur ces secteurs, la suppression des PAPAG rendus caduques et la suppression des périmètres d'OAP aux Aujoulets ne remet pas en cause ces objectifs.

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

VI. Compatibilité avec le SCoT

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées, un chapitre sur la compatibilité au SCoT est ajouté (*voir page suivante*).

Le SCoT décline à son échelle les grands schémas qui s'imposent à lui, il fixe les objectifs et définit les grandes orientations d'aménagement qui doivent être déclinées dans les documents de rang inférieur, en particulier les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

AXE 1 : MAÎTRISER L'URBANISATION		
Orientations et objectifs		Analyse de la compatibilité
Préserver et améliorer la santé publique		
Envisager un développement urbain en fonction des capacités d'assainissement P39- Dans un souci d'efficacité des dispositifs d'assainissement mis en place vis-à-vis du milieu naturel récepteur et de gestion économe de l'espace, l'assainissement collectif, voire l'assainissement autonome regroupé pour les opérations d'aménagement groupé, est privilégié dans toute nouvelle opération d'aménagement ou opération de réhabilitation. Le recours à un assainissement non collectif doit être argumenté et justifié, sur le plan de la qualité estimée des rejets et de ses impacts sur la production d'eau potable et sur l'état des milieux aquatiques, ainsi que sur le plan économique.		La suppression de la possibilité de créer de nouveaux logements sur le secteur de Aujoulets contribuent à cet objectif. En effet le secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. La collectivité et ses services constate également sur le terrain une faible perméabilité des sols sur ce secteur qui engendre une problématique de gestion des eaux pluviales. La collectivité dresse aussi le constat de fossés sous dimensionnés par rapport aux rejets perçus, en particulier lors d'épisodes de pluie intenses qui s'intensifient au fur à mesure des années. La commune fait alors face à des débordements ponctuels et à des nuisances pour les logements à proximité des ouvrages.
AXE 2 : POLARISER LE DEVELOPPEMENT		
Les territoires d'accueil du développement		
Orientations et objectifs		Analyse de la compatibilité
P55- Les PLH doivent traduire les objectifs de production de logements et les phaser dans le temps.		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 les autorisations d'urbanismes délivrées par la collectivité, 111 logements ont été autorisés entre 2022 et 2025 et 172 sont encore en cours d'instructions en 2025. Ainsi un total de 304 logements est comptabilisé.
P59 - Les développements en centres-bourgs et noyaux villageois sont prioritaires, par rapport à l'urbanisation de territoires plus excentrés.		La suppression de la possibilité de créer de nouveaux logements sur le secteur de Aujoulets contribuent à cet objectif. Ce choix contribuera notamment à favoriser la densité dans les autres zones urbaines proches du centre et de ses aménités.

VII. 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 ».

Tableau 1 : Synthèse des objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

Objectifs		Compatibilité
1. Mieux encadrer les développements urbains périphériques, en particulier en zone UD (secteur Aujoulets)	Les zones citées sont déjà en zone urbaine, aucune incidence sur l'environnement n'est à déplorer.	Les zones citées sont déjà en zone urbaine, aucune incidence sur l'environnement n'est à déplorer.
2. Supprimer les 4 périmètres en attente d'un Projet d'Aménagement Global restants	Les zones citées sont déjà en zone urbaine, aucune incidence sur l'environnement n'est à déplorer.	
3. Revoir ponctuellement d'autres dispositions du règlement écrit du PLU	Les secteurs concernés sont déjà en zone urbaine	
a) Evolution des dispositions du stationnement	Cette reformulation renforce le caractère « nécessaire » du projet pour qu'il soit accepté, ce qui limite d'avantage les constructions dans ces zones. L'incidence sur l'environnement est donc nulle voir positive.	Incidence nulle voir positive car cet ajustement généralise l'interdiction de construction sur une bande de 10 m à tous les fossés, et non ceux des canaux cités précédemment.
b) Reformulation et complétude des constructions autorisées en zone agricole		
c) Ajustement des implantations par rapport aux fossés		

Objectifs		Compatibilité
		Les continuités écologiques sont donc mieux protégées au sein de la commune.
d) Précisions sur les accès		Cette précision n'engendre pas d'impact sur l'environnement.
e) Précision sur la voirie		Cette précision n'engendre pas d'impact sur l'environnement.
f) Distinction entre piscines et locaux techniques		Cette distinction se rapporte à des secteurs déjà en zone urbaine, l'incidence sur l'environnement est donc nulle.
g) Dispositions liées aux clôtures		Ici, c'est le calcul de la hauteur de la clôture qui est décrit, ce qui n'impacte pas l'environnement
h) Ajustements apportés au lexique		Ces ajustements ont un impact positif sur l'environnement. En effet, la définition du coefficient d'espace vert de pleine terre est précisée et cela permet aux porteurs de projets d'être informés sur la nécessité de laisser des espaces disponibles pour le développement de la faune et de la flore au sein du projet. La définition de la berge d'un cours d'eau va également dans ce sens.
4. Mettre à jour le règlement graphique notamment pour prendre en compte la réalisation de certaines opérations ou équipements publics		
a) Modification du zonage AU vers Up		Cette modification intervient sur une zone déjà urbanisée.
b) Modification du zonage AU vers UBa et Upublic		Cette modification intervient sur un secteur déjà urbanisé.
c) Suppression d'un STECAL		Le projet de STECAL n'ayant pas de réalité, la zone devient une zone

Objectifs		Compatibilité
		agricole, ce qui n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.
		Cette liste est mise à jour après la réalisation des projets de groupement scolaire et du collège. Cette mise à jour n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.
5. Revoir la liste des emplacements réservés (ER)		Un emplacement réservé (n°19) est également créé aux abords du lac de la Piche afin de créer une aire de stationnement. Ce projet n'apparaît pas incompatible avec les modalités de renaturation fixées par arrêté préfectoral autorisant l'exploitation du site.
6. Faire évoluer les dispositions du règlement écrit et/ou graphiques pour permettre l'implantation d'une activité de services funéraires		La zone concernée est déjà en zone urbaine, aucune incidence sur l'environnement n'est à déplorer.
7. Prise en compte du retour du contrôle de légalité		Il s'agit d'ajustements entre les différents documents, ce qui n'a pas d'impact sur l'environnement

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

Le projet, par ses objets, n'est pas de nature à avoir d'incidence sur le paysage ou le patrimoine.

4. Richesses écologiques

a) Natura 2000

La commune de Seysses n'est pas directement concernée par de zones Natura 2000 sur son territoire.

Toutefois :

- La ZPS FR7312014 « Vallées de la Garonne de Muret à Moissac », est située en limite nord-est et au nord-ouest ;
- La SIC FR7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », située à environ 1 km à l'est de la commune.

➤ FR7312014 « Vallées de la Garonne de Muret à Moissac »

Ce site Natura 2000 représente une superficie totale de 4 493 hectares. Le site est constitué :

- Du lit mineur de Garonne, large de 100 à 200 mètres, et marqué par la présence régulière de bancs graveleux et d'îles occupées par différents stades de végétation alluvionnaires, depuis les formations herbacées pionnières jusqu'à la forêt de bois dur. ;
- Du lit majeur, large de 500 à 2000 mètres et constitué d'alluvions récentes à actuelles. Les bords du fleuve sont occupés par la ripisylve, qui a été remplacée par des peupleraies dans de nombreux secteurs. Plus en retrait, l'agriculture domine avec des cultures de plein champ, de fréquents bosquets, haies et alignements d'arbres. En plus de ces caractéristiques qui constituent l'habitat des espèces d'oiseaux du site, il faut signaler l'importance du tissu urbain de l'agglomération toulousaine sur la partie médiane du site. Les plans d'eau de gravières sont également un facteur important de l'habitat : de nombreuses espèces, notamment les laridés, trouvent sur ces plans d'eau une alternative au lit de la Garonne souvent dégradé.

L'avifaune des grandes vallées du sud-ouest de la France est bien représentée en diversité, mais en effectifs limités (en particulier, baisse des populations de plusieurs espèces de hérons). Sept espèces de hérons nichent sur le site, dont le héron pourpré, ainsi que le Milan noir (avec des effectifs importants), l'Aigle botté, le Petit gravelot, la Mouette mélanocéphale, la Sterne pierregarin et le Martin-pêcheur. Le site est également utilisé en période hivernale par deux espèces de hérons (Grande aigrette et Bihoreau gris), ainsi que le Faucon émerillon

➤ **FR7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »**

Ce site Natura 2000 s'étend sur une superficie totale de 9 581 hectares. Cours de la Garonne et ses principaux affluents en Midi-Pyrénées : Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste.

Le site comprend des parties de nature et extensions différentes :

- Plaine alluviale de la Garonne entre Toulouse et la confluence du Tarn formant un écosystème complexe, organisé en fonction de la fréquence des inondations : lit mineur et annexes fluviales, convexités de méandres et anciens chenaux avec inondations saisonnières (retour 1 à 5 ans) "bassure" avec inondation fréquente (retour 10 ans), "hauteur" avec inondations rares (retour 50 à 100 ans). Intérêt piscicole avec la présence des 3 espèces piscicoles migratrices (grande alose, lamproie marine et saumon atlantique) et de la bouvière ;
- Cours de l'Hers vif (entre Saint Amadou et Roumengoux - Moulin neuf) et bas Douctouyre : partie du site plus large comprenant, outre l'intérêt piscicole, des habitats de la Directive de type ripisylve et zones humides ;
- Cours de la Garonne amont et de la Pique, du Salat, de la Neste, de l'Ariège ainsi que cours de l'Hers vif en amont de Roumengoux - Moulin neuf et à l'aval de Saint Amadou (dans le département de l'Ariège) : le lit mineur est seul concerné pour les poissons résidents et le Desman ainsi que pour les poissons migrateurs en cours de restauration (zones de frayères actives pour le saumon atlantique).

Grand intérêt du réseau hydrographique pour les poissons migrateurs (zones de frayères actives et potentielles importantes pour le Saumon en

particulier qui fait l'objet d'alevinages réguliers et dont des adultes atteignent déjà Foix sur l'Ariège, Carbone sur la Garonne, suite à l'équipement des barrages en systèmes de franchissement (passes à poissons par exemple) sur le cours aval).

Intérêts particuliers de la partie large de la Garonne (écosystème comportant une diversité biologique remarquable) et de la moyenne vallée de l'Hers qui comporte encore des zones de ripisylves et autres zones humides liées au cours d'eau intéressantes et abrite des populations de Loutre, espèce en voie de recolonisation. Intérêt des parties intra-pyrénéennes de la Garonne, de la Pique et de la Neste pour la diversité des habitats pionniers du lit mineur et pour la contiguïté d'habitats rocheux xériques.



Figure 15 : La Tourterelle des bois, la Pie-grièche écorcheur, la Linotte mélodieuse et le Lézard communautaire qui fréquentent le site Natura 2000 (photographies © SIRE Conseil prises en dehors de la commune)



Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification n°4 du PLU de Seysses ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences néfastes notables sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000

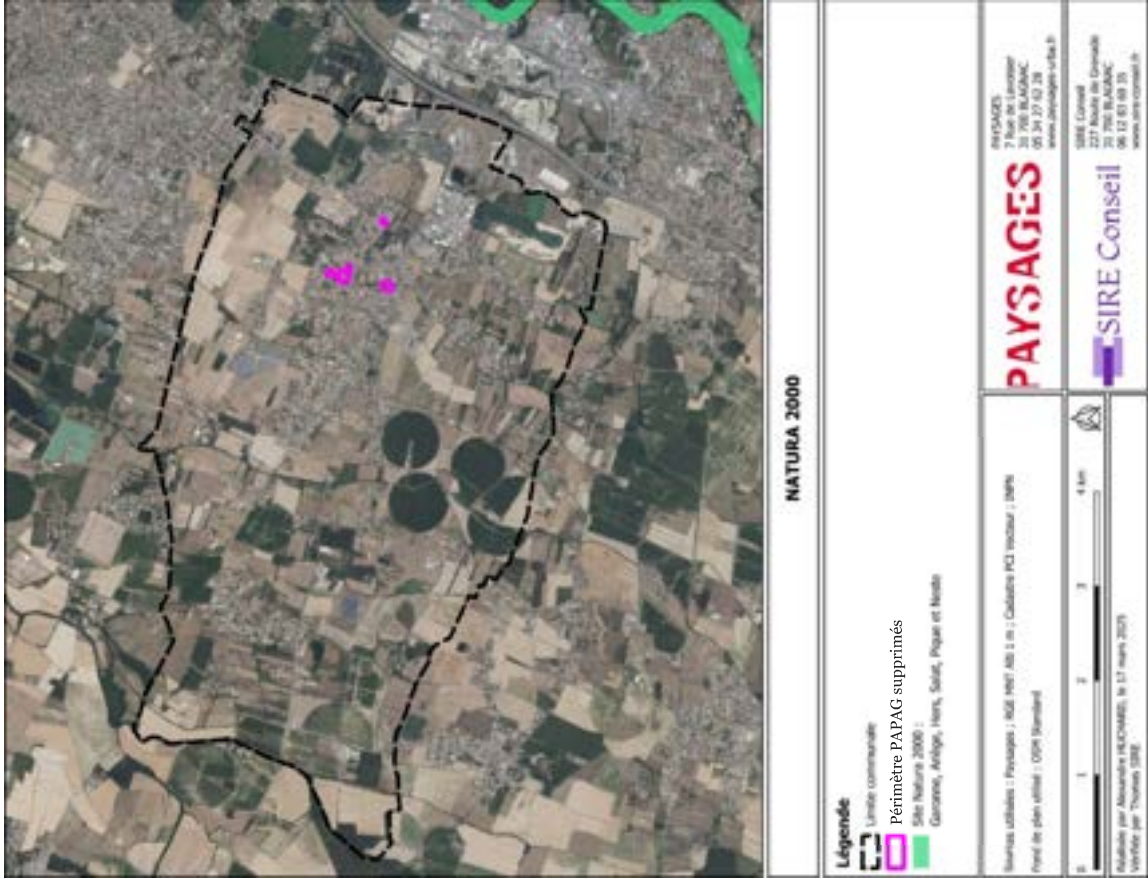


Figure 16 : Localisation des zones de la modification au regard des sites Natura 2000

b) Zones humides

Peu de zones humides connues sont recensées sur le territoire communal de Seysses. La procédure ne prévoit pas d'autoriser la constructibilité à l'intérieur ou à proximité de zones humides.

La modification du PLU de Seysses n'est pas susceptible d'avoir d'incidence néfaste notable sur les zones humides.

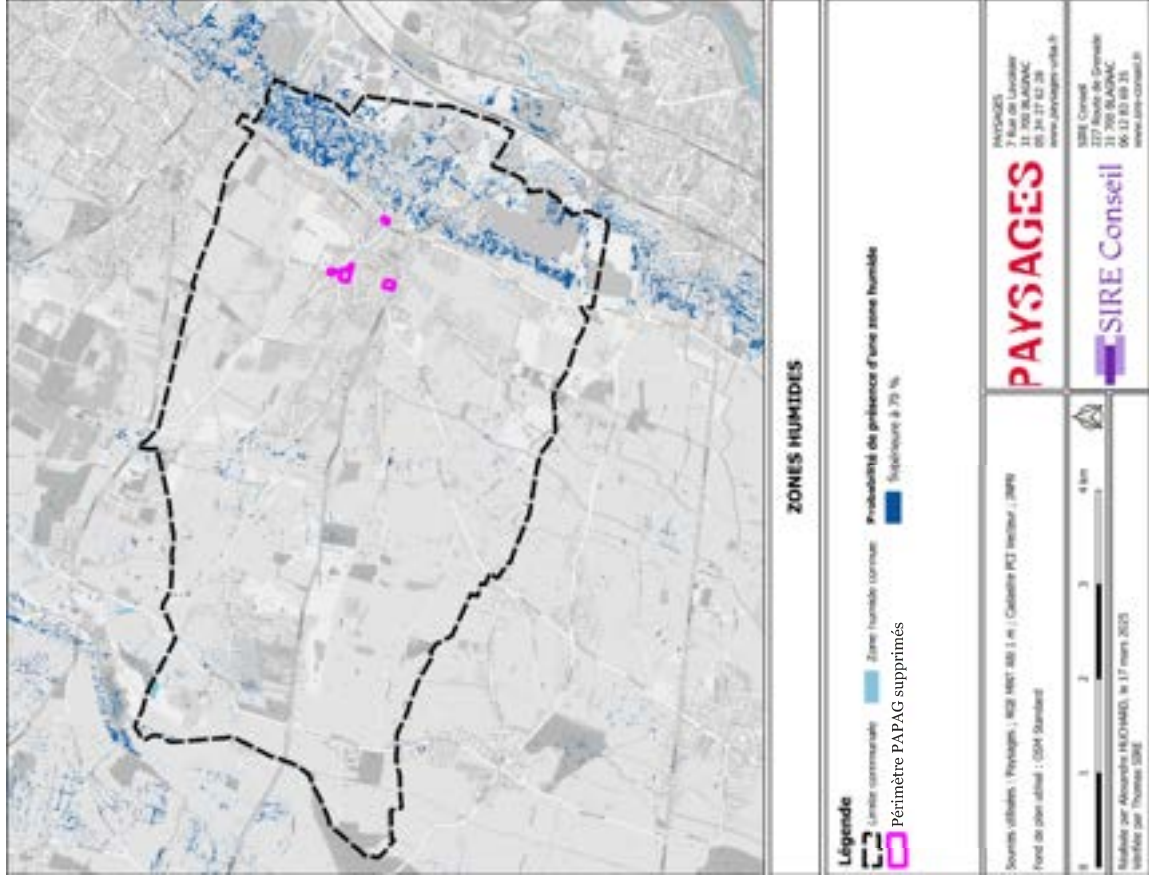


Figure 17 : Localisation des zones de la modification au regard des zones humides connues et probables

En suivant les recommandations sur les zones présentant des enjeux, 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.

8. Assainissement

Le projet de modifications et d’adaptations réglementaires objet de la présente demande n’aura pas d’incidences majeures sur l’assainissement.

9. Air, climat et énergie

La modification du zonage n’a pas d’interaction directe sur l’air, le climat et l’énergie.

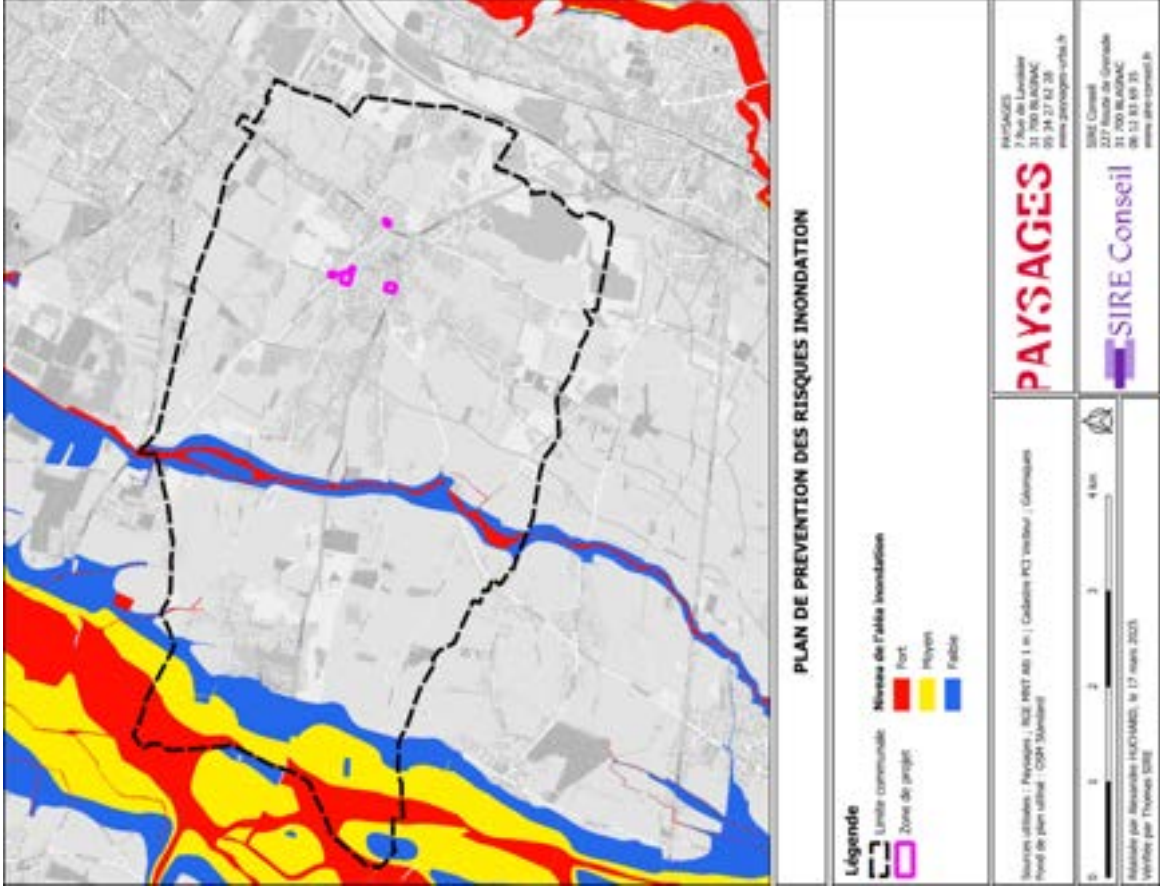


Figure 18 : Localisation PPri