# Aujourd'hui

#### **ATOUTS**

 Cohérence entre les différents documents d'orientation de la politique de l'habitat.

#### **FAIBLESSES**

- Des lotissements inadaptés au modèle urbain actuel (efficacité énergétique, isolement, grandes maisons...)
- Image de ville-dortoir, surtout auprès des actifs.

#### **Demain**

#### **OPPORTUNITES**

 Profiter de la faible densité pour limiter au maximum l'étalement urbain avec une logique de densification.

#### **MENACES**

- La densification peut se faire au détriment de la qualité paysagère en centre-bourg (matériaux typiques, monument historique)
- Des réticences à la densification avec le "spectre" de l'immeuble
- Difficile d'imaginer l'habitat futur sans voiture : forte inquiétude autour du stationnement, des routes... Plus généralement, plus d'habitat signifie plus d'équipements et services à fournir.

# 1. Biodiversité et ressources naturelles





# L'espace dédié à l'habitat



## Biodiversité et ressources naturelles

#### L'habitat, source n°1 d'artificialisation

L'habitat est le secteur qui "façonne" le plus le territoire. Entre 2000 et 2011, 47% de l'ensemble des projets commencés ont concerné des logements. C'est donc l'enjeu principal en termes d'aménagement urbain pour la commune.

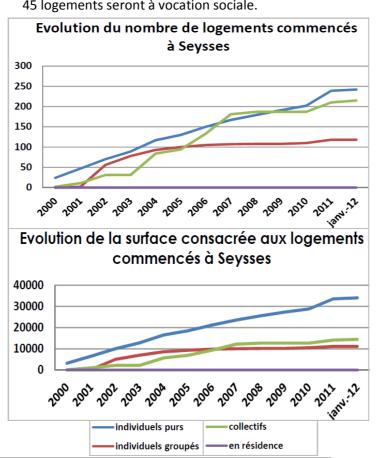
#### La création de logements entre 2000 et 2012

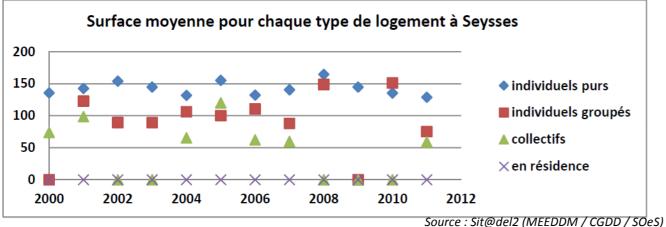
Seysses est principalement concernée par des constructions nouvelles : 90% ou plus des projets de logement sauf en 2001, 2008 et 2009. Les projets sur bâtiments existants (c'est-à-dire projet d'extension, de création de niveaux ou de changement de destination) concernent très souvent des immeubles collectifs.

Majoritairement ce sont les logements individuels qui ont été construits (242) devant les appartements (215) et l'individuel groupé (118). Ces 2 dernières catégories d'habitat "dense" représentent donc 138% du nombre de "maisons" classiques, mais n'ont consommé que 75% de l'espace destiné à ces mêmes maisons. Il s'agit d'une réponse concrète à l'étalement urbain.

Sur la période 2000-2012, on peut observer une très légère diminution de la surface moyenne pour tous les types de logement, mais en réalité les variations sont très importantes d'une année sur l'autre; la guestion du manque de petits logements sur la commune ne s'est donc pas résolue "spontanément".

Il convient de souligner qu'en 2011, un projet de 175 logements a été lancé; il n'apparaît pas dans ces chiffres qui ne prennent en compte que les logements commencés et non pas autorisés. Ce projet concerne 127 appartements et 48 logements individuels groupés. 45 logements seront à vocation sociale.





# Quelques chiffres pour réfléchir

- Entre 2000 et 2011, 49 logements commencés par an en moyenne.
- Entre 2000 et 2011, 58797m<sup>2</sup> consacrés au logement (sont inclus les aménagements sur existant)

### Biodiversité et ressources naturelles

#### Les politiques et les actions

Au même titre que l'aménagement urbain au sens large, la gestion de l'habitat est une compétence partagée entre différents échelons. Le Schéma de Cohérence Territoriale fixe les grands objectifs en termes d'accueil de nouvelles populations, le Plan Local de l'Habitat

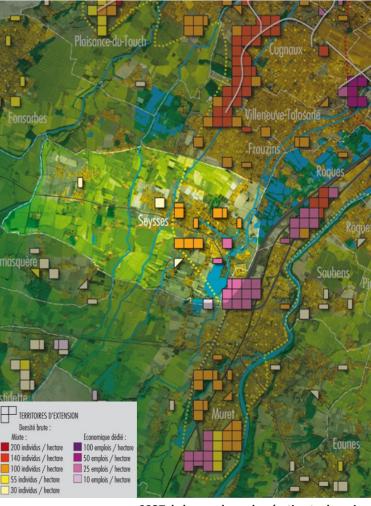
La carte présentée ici est le pendant "humain" de l'extrait figurant sur la fiche 1 6. L'accent est mis ici sur les zones d'intensification de l'habitat (et de l'emploi). Le cœur de densification sur le sud-ouest de Toulouse est sur Cugnaux, Villeneuve-Tolosane et Frouzins. Seysses occupe une position charnière : l'Est et le Nord-est de la commune (centre historique) se situent en "ville intense" alors que le reste de la commune est en zone de développement modéré (limite en pointillés jaunes), avec un enjeu fort autour de la préservation d'espaces agricoles. On compte à Seysses un peu plus de 6 "pixels" matérialisant des zones où la densité sera de 100 individus par hectare. Hors ville intense, moins de 3 pixels à 30 individus par hectare. Cette carte confirme la corrélation entre densification (logements et emplois) et axes de transport en commun existants ou en projet.

#### **Traduction dans le PLU**

"Les zones à ouvrir à l'urbanisation sont situées en continuité des zones bâties. Les zones d'habitat diffus (NB) sont limitées à l'existant et réduites soit au profit de la zone agricole sur les franges, soit en zone d'urbanisation à long terme. Dans la plaine, les secteurs d'extension reprennent des zones à urbaniser au POS en articulant urbanisation et espaces naturels. [Par ailleurs] le hameau des Aujoulets n'est pas étendu, le zonage de la zone UC reprend la zone NB existante au POS.

L'urbanisation s'intensifie en continuité des zones urbanisées du bourg." (extraits du PLU)

traduit ces objectifs en fixant les orientations de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes Axe Sud, avec des objectifs qualitatifs et quantitatifs pour chaque commune. Enfin, le PLU de Seysses décline ces mesures au niveau de l'urbanisme réglementaire.



SCOT de la grande agglomération toulousaine Les cohérences naturelles et urbaines -Source : SMEAT

## Paroles de Seyssois(es)

- Seysses est-elle une ville dortoir? Plusieurs participants, élus ou techniciens utilisent cette expression, mais elle n'emporte pas l'unanimité. Certes, certaines rues ne voient passer personne en journée, certes la majorité des travailleurs effectue des déplacements pendulaires vers Toulouse ou Muret. Mais Seysses ne se vide pas pour autant: la forte proportion de retraités explique en partie cela, mais à l'autre bout de la pyramide des âges, les enfants sont les premiers à évoquer "l'animation" de la commune et l'offre d'activités.
- L'évolution des logements en centre-ville explique certains «débordements» sur l'espace public: des rénovations ont été faites pour réaliser de nouveaux appartements, là où autrefois il y n'y avait qu'une «remise»; cette pièce fait défaut actuellement, car les gens laissent voitures et poubelles sur les trottoirs (élu et technicien locaux).



